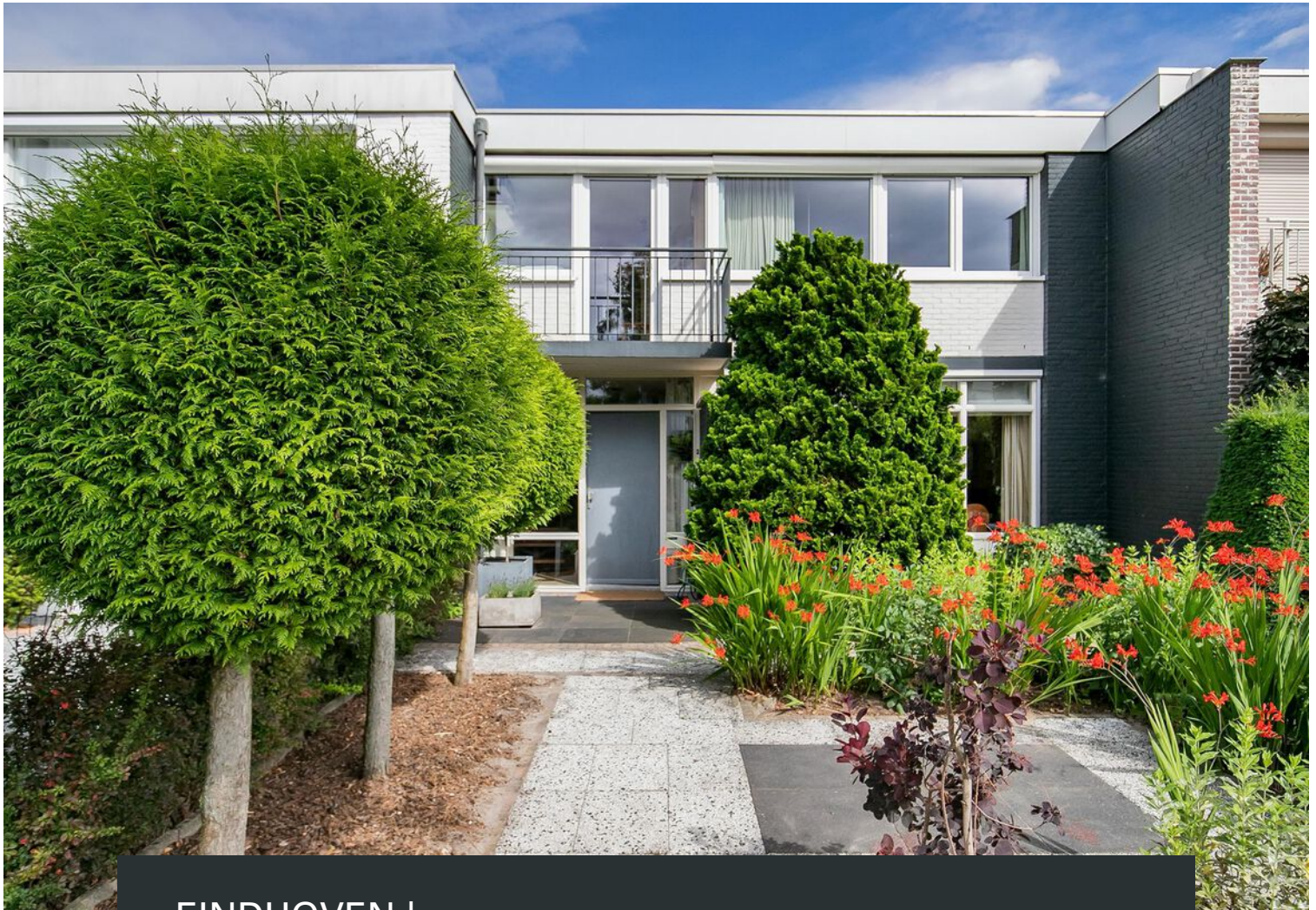


# Eigentijds wonen



EINDHOVEN | Eratolaan 11

vraagprijs € 425.000 k.k.



0402457844 | [info@dhvc.nl](mailto:info@dhvc.nl)  
[www.dhvc.nl](http://www.dhvc.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1962
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	424 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	127 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	210 m <sup>2</sup>
Gebouwsgebonden buitenruimte:	18 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
Energie label:	B

# Omschrijving woning

DHVC Vastgoed biedt u aan; Ruim opgezette tussenwoning welke dankzij uitgebreide verduurzaming absoluut energie-efficiënt is te noemen en in bezit is van een energielabel B. De woning is gelegen op een zeer gewilde woonlocatie in de wijk "Oude gracht" in Eindhoven tegenover het natuurgebied wandelbos "Eckart" en nabij de "Karpendonkse plas" en alle denkbare voorzieningen zoals winkelcentrum, (hoge)scholen, ziekenhuis, openbaar vervoer, het centrum van Eindhoven en uitvalswegen.

De woning beschikt over 4 slaapkamers, keurig aangelegde voor en achtertuin, ruime living en is in 2020 voorzien van een fraaie en royale uitbouw met optimale verduurzaming van de bijkeuken en keuken, nieuwe fundering, nieuwe HR rendement ketel (+++), nieuwe elektrische leidingen, afvoer etc. (2020) en voorzien van een moderne open keuken met alle denkbare inbouw apparatuur. Keuken en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming en extra spouwmuurisolatie.

## INDELING:

### Begane grond:

Middels de keurig aangelegde voortuin toegang tot de overdekte entree van de woning.

Vanuit de ruime hal voorzien van een laminaatvloer en glasvezelbehang toegang tot een garderobe, de meterkast (10gr.+ 3 aardlekschakelaars), toiletruimte, trapopgang naar de verdieping en de woonkamer.

### Toiletruimte:

De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een staand closet met fonteintje.

### Woonkamer:

Royale en sfeervolle living welke is voorzien van een parket vloer en sfeervolle open haard welke gericht is naar het zit gedeelte van living.

De living is voorzien van grote raampartijen aan de voor en achterzijde en bieden een prettige en natuurlijke lichtinval en zijn tevens voorzien van screens. De raampartij aan de achterzijde van de woning is voorzien van een deur naar de overdekte serre en de keurig aangelegde achtertuin. Vanuit de woonkamer tevens toegang tot de fraaie moderne keuken.

### Keuken:

De moderne keuken is in 2020 compleet vernieuwd en voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking en inbouwspots. De keuken is smaakvol ingericht en voorzien van een bijzonder praktijk georiënteerde keukenopstelling en beschikt over alle denkbare inbouwapparatuur zoals; een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuiging, koelkast, oven, combi oven/magnetron en verschillende opbergkastjes en lades. Verder is er nog een inbouwkast en ingebouwde buffetkast. De ramen in de keuken zijn voorzien van screens. Via de keuken bereikbare bijkeuken.

### Bijkeuken:

De bijkeuken is in 2020 gecreëerd en voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking, inbouwspots en een stortbak. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen van de was-apparatuur en de CV-ketel (Nefit HR 2020). Vanuit de bijkeuken middels een loopdeur toegang tot de achtertuin.

### 1e verdieping:

Ruime overloop met tegelvloer en stucwerk wandafwerking welke toegang biedt tot alle slaapkamers en de badkamer.

## Slaapkamers:

### Slaapkamer 1:

Aan de voorzijde van de woning gelegen met laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, extra na geïsoleerde wand en kunststof/aluminium kozijn met een handmatig bedienbaar rolluik.

### Slaapkamer 2:

Aan de achterzijde gelegen met laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, wastafel, kunststof/aluminium kozijnen, deur naar het balkon en elektrisch rolluik.

### Slaapkamer 3:

Aan de voorzijde gelegen met laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, kunststof/aluminium kozijnen, deur naar het balkon en een handmatig bedienbaar rolluik.

### Slaapkamer 4:

Aan de achterzijde gelegen met laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, kunststof/aluminium kozijn en zonnescreeen.

## Badkamer:

Gedeeltelijk betegelde badkamer aan de achterzijde met ligbad met douchegelegenheid, wastafel en toilet.

## Tuin:

Keurig aangelegde voortuin met sierbestrating, pad naar de voordeur, borders met vaste en volwassen beplanting. De privacy biedende achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is voorzien van een terras met veranda met luifel, een pad naar achteren, gazon en borders en bomen. Verder beschikt de tuin nog over een afsluitbare achterom en een buitenkraantje.

## Kenmerken:

- Ruim opgezette en uitgebouwde tussenwoning welke dankzij uitgebreide verduurzaming absoluut energie-efficiënt is te noemen en in bezit is van een energielabel B.
- De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming en van vloerisolatie, de spouwmuren zijn geïsoleerd (2008) en de ramen zijn grotendeels voorzien van triple glas met kunststof kozijnen.
- De woning is gelegen op een zeer gewilde woonlocatie in de wijk "Oude gracht" in Eindhoven tegenover het natuurgebied wandelbos "Eckart" en nabij de "Karpendonkse plas" en alle denkbare voorzieningen zoals winkelcentrum,(hoge)scholen, ziekenhuizen, openbaar vervoer, het centrum van Eindhoven en uitvalswegen.
- In 2020 is er een nieuwe keuken geplaatst, is de bijkeuken aangebouwd, is de elektrische installatie vernieuwd( slaapkamers, keuken en schuur) en de HR CV-ketel.
- In 2007 is het dak vervangen en van binnen en buiten geïsoleerd.
- Dankzij de verduurzaming is de woning altijd op de juiste temperatuur, zowel in de zomer als ook in de wintermaanden. In de zomer cool zonder airco en in de wintermaanden doorlopend aangename en behaaglijke temperaturen in huis, vooral zonder dat je dat op je energienota gaat zien. En dan midden in het groen en de gewilde wijk 'Oude Gracht' in Eindhoven, op fietsafstand van het centrum.

## Algemene informatie:

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie, waaronder plattegronden en maatvoering, is met zorg samengesteld (maar deze kunnen afwijken van de werkelijkheid) en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

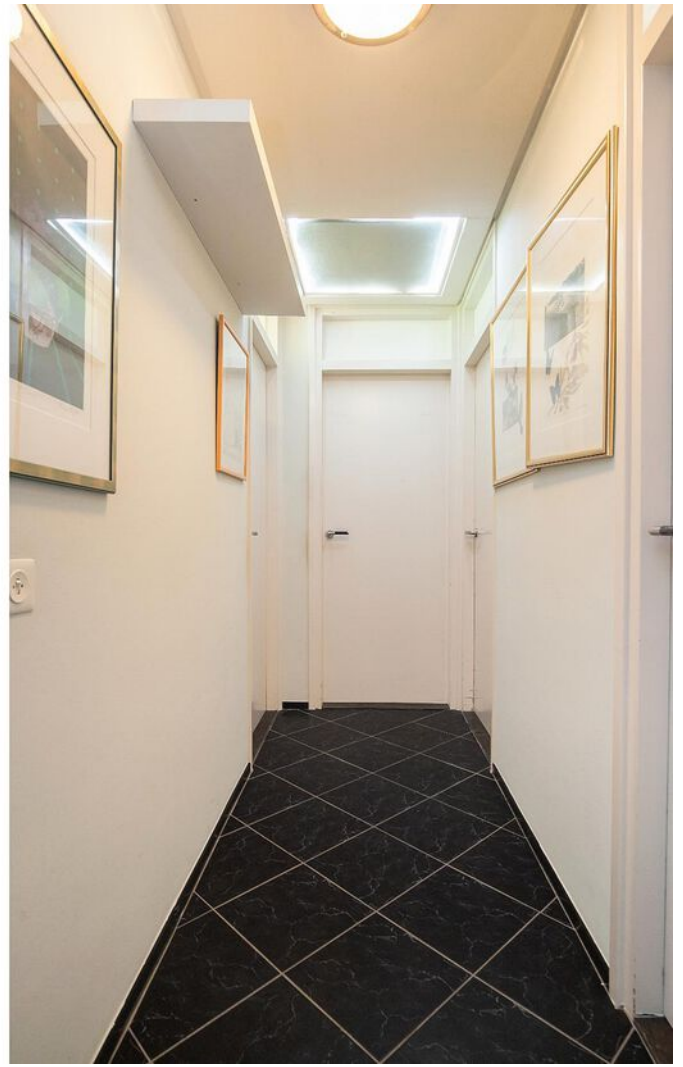
## Meetclausule:

Deze woning is door een extern bouwkundig bureau volgens de NEN 2580 norm ingemeten. Ondanks dat de in meting met de grootste zorgvuldigheid is uitgevoerd kunnen wij hieromtrent geen enkele vorm van aansprakelijkheid aanvaarden.



























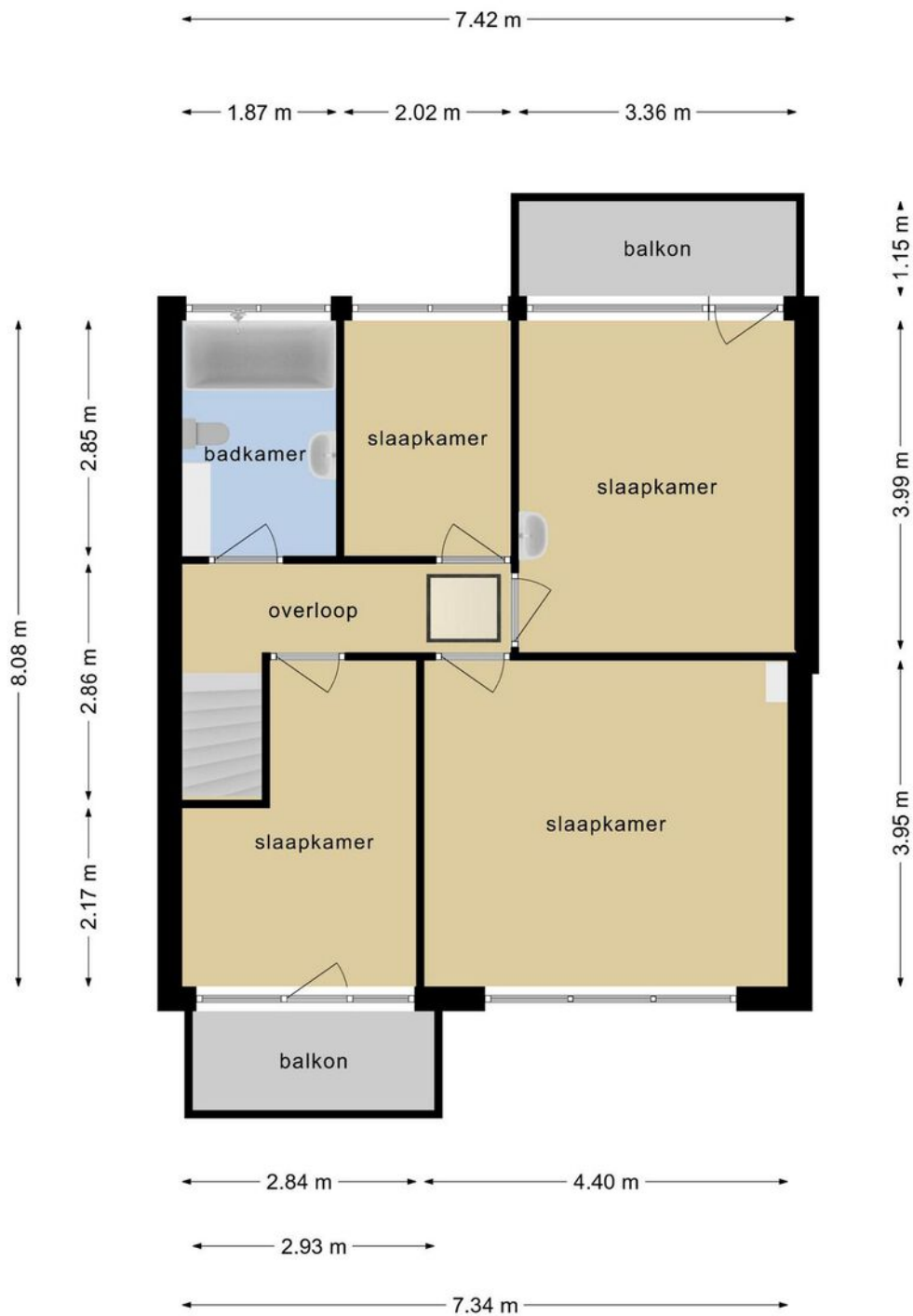


# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

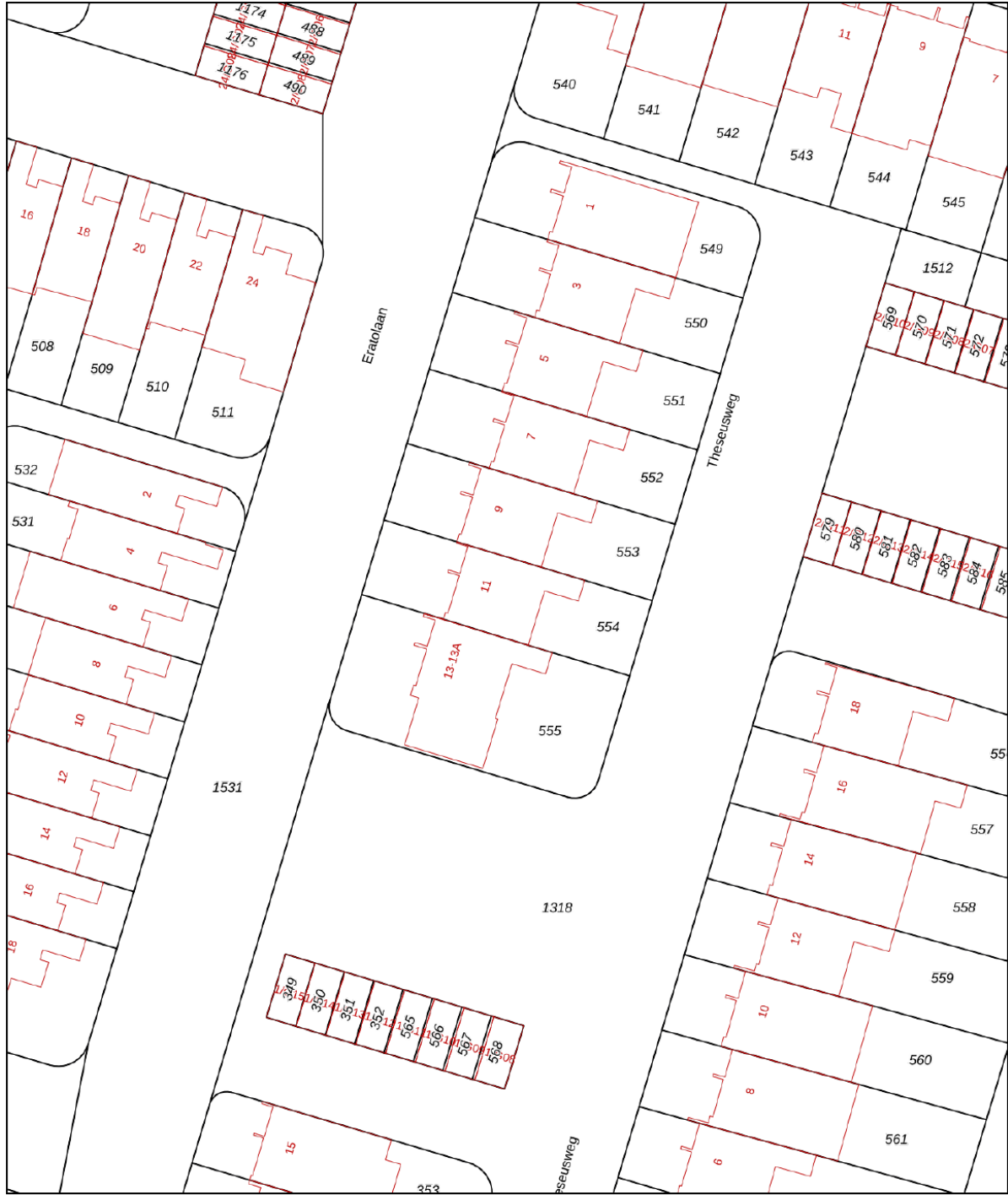



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eratolaan11

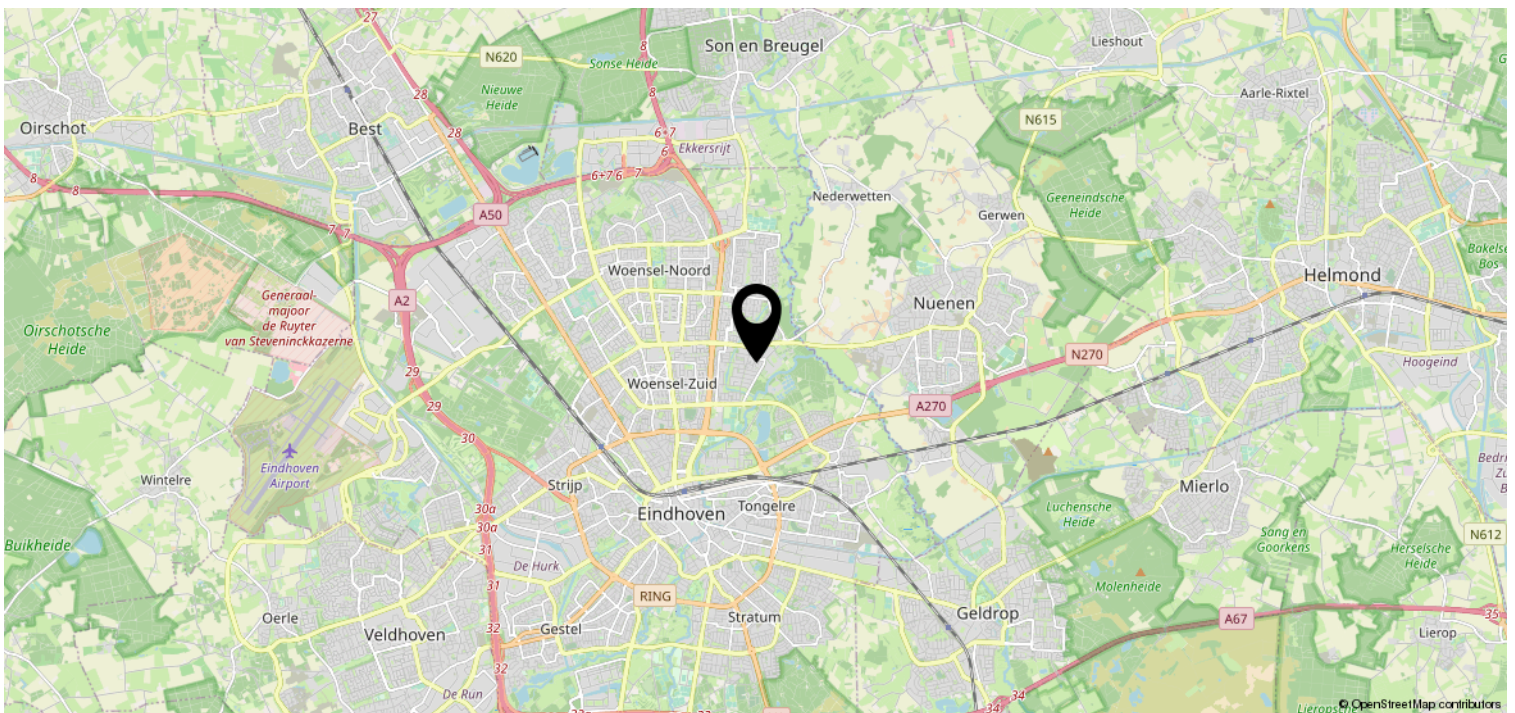
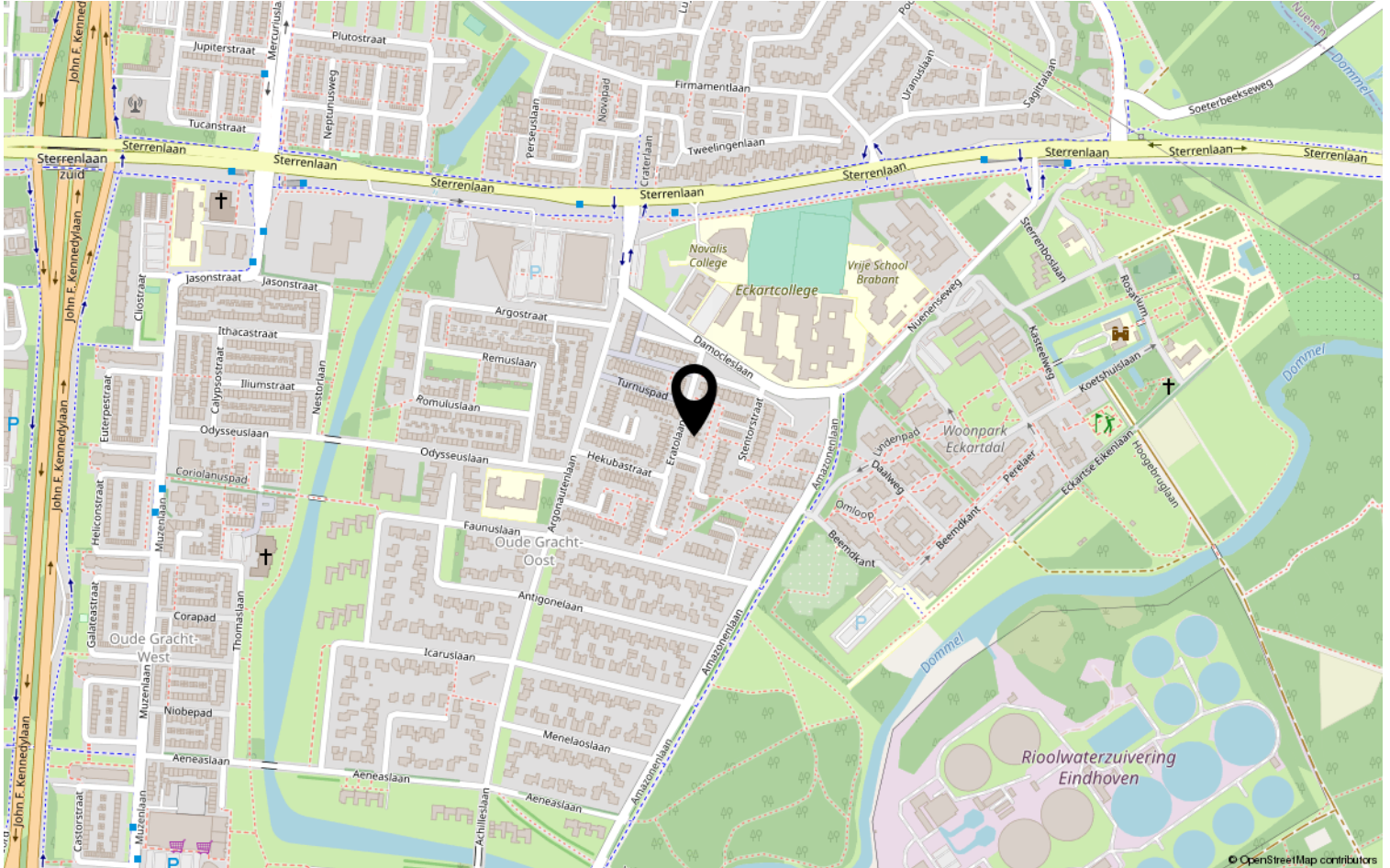


<p><b>12345</b></p> <p>Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 554</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juli 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Heeft u interesse?



Aalsterweg 224  
5644 RJ Eindhoven

0402457844 | [info@dhvc.nl](mailto:info@dhvc.nl)  
[www.dhvc.nl](http://www.dhvc.nl)