

TE KOOP



GRIMSELPAS 3

EINDHOVEN

Gelegen in moderne wijk op gewilde woonlocatie, eigen parkeerplaats op privé binnenterrein, zonnige hoekligging en.....een opknapper!
Dit zijn enkele speerpunten die deze jonge eengezinswoning, met multifunctionele garage en diepe achtertuin op het zuidoosten, kenmerken.

Een uitdaging voor de handige doe-het-zelver of degene met goede bouwconnecties. Met inzicht, creativiteit en de juiste (financiële) middelen is van dit huis weer een gezellig thuis te maken. Het energielabel B is helemaal van deze tijd en zorgt voor een energiezuinig woonklimaat. De woning is prachtig gelegen in de wijk Driehoeksbos en ligt ideaal ten opzichte van de Internationale school, uitvalswegen en alle mogelijke (sport) voorzieningen.

Ruime woning met 4 slaapkamers en royale garage (2005) van maar liefst 29 m² welke geheel is geïsoleerd en voorzien van aluminium kozijnen en eigen energie-voorzieningen. Ideaal voor diverse doeleinden! Op steenworp afstand van sportpark Woensel Noord en goede busverbindingen. Scholen, winkels en uitvalswegen in de directe nabijheid. Door de rustige ligging, grote achtertuin en een wijkparkje met speelgelegenheid om de hoek, is deze woning ideaal voor jonge gezinnen!

Nieuwsgierig geworden en zie je de mogelijkheden van deze woning? Maak dan snel een afspraak!

- Woonoppervlakte: ca. 116 m²
- Inhoud: ca. 410 m³
- Perceel: 181 m²
- Bouwjaar: ca. 1999

Oosterbosch Makelaardij

Bezoekadres:
Le Havre 118
5627 SW Eindhoven

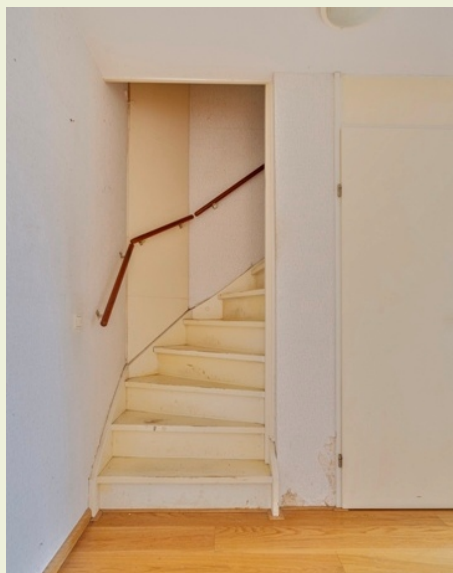
T +31 (0)40 842 52 65

info@oosterboschmakelaardij.nl
www.oosterboschmakelaardij.nl

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

AANVAARDING IN OVERLEG

BEGANE GROND



Onderhoudsvriendelijke voortuin.

ENTREE/HAL

Overdekte entree. Ontvangsthal met metervoorzieningen, garderobehoek en houten vloer.

Gedeeltelijk betegeld toilet met staand closet en fonteintje. Ruime kelderkast en trap naar de eerste verdieping.



LIVING



LIVING

Vanuit de hal kom je midden in de royale living. Afgewerkt met spachtelputz wandafwerking, schuurwerk plafond en moderne hardhouten vloerdelen.

De achterzijde van de living is zeer geschikt voor het eetgedeelte door de fijne halfopen verbinding met de keuken.

De grote aluminium schuifpui in de achtergevel kijkt uit over de achtertuin en via de achterdeur in de keuken loop je zo het terras op.

KEUKEN



KEUKEN

Moderne keuken aan de achterzijde van de woning gelegen met granieten werkblad (met breekschade) en hardhouten vloerafwerking.

Kunststof keukeninrichting in rood getinte hoekopstelling voorzien van voldoende bergkasten.

De keuken is uitgerust met de volgende apparatuur:

- Gaskookplaat
- RVS afzuiging
- Oven
- Koelkast met aparte vriezer
- Vaatwasser

EERSTE VERDIEPING



Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.



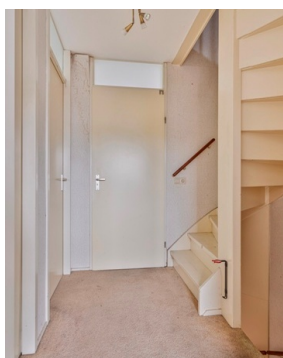
SLAAPKAMER

3 ruime slaapkamers met vloerbedekking, structuurwanden en spuitwerk plafonds.

De twee voorste kamers kijken uit over de straatzijde.

De achterste slaapkamer geniet veel lichtinval en krijgt de ochtendzon. In de zomer kan deze ruimte lekker gekoeld worden door de aanwezig airco-unit.

Alle kamers worden verduisterd middels elektrisch bedienbare rolluiken.



BADKAMER



BADKAMER

Originele badkamer welke in de huidige staat niet voldoende functioneert. Met enige creativiteit en vakmanschap kun je er je perfecte droombadkamer van maken.

De grootte leent zich uitstekend om er qua nieuwe indeling een ligbad of douche gelegenheid te creëren met badmeubel en 2^e toilet.

De huidige aanwezige wasmachine aansluiting is desgewenst ook naar de zolder te verplaatsen.

De badkamer kan ook verduisterd worden middels een rolluik.

TWEEDE VERDIEPING



ZOLDERVERDIEPING

Via een vaste trap bereikbare zeer ruime zolderverdieping. De huidige eigenaar is begonnen met het indelen van de verdieping, maar deze is nooit afgemaakt.

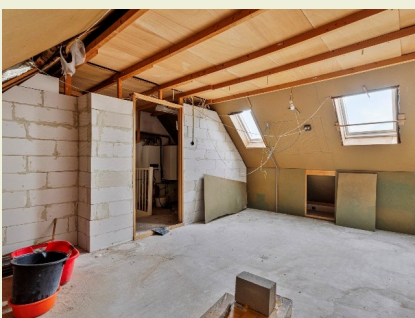
De half opgetrokken tussenmuur met kozijn verdeelt de zolder momenteel in een slaapkamer en een voorzolder waar de opstelling van de cv-ketel gecombineerd wordt met een zonneboiler (Ecompact 1998) en het centraal mechanische afzuigstelsel (2022).

Door de hoge nok is het realiseren van een praktische bergvloering prima te maken.



Op de kale betonvloer en de onafgewerkte wanden kunt u naar hartenlust uw eigen kleur- en materiaal wensen toepassen.

De vier dakvensters geven zeer veel lichtinval en zijn alle vier voorzien van een elektrische rolluik. Ook hier en daar laat zowel de afwerking als ook de elektravoorziening van de vensters wat te wensen over en dien je rekening te houden met een (oude) lekkage bij een van de vensters en een gebroken raam.



Als je deze verdieping de juiste aandacht en liefde geeft, dan heb je hier nadien een fantastische royale ruimte, ideaal voor de hobby of als 4^e slaapkamer.

Ook het aanbrengen van een dakkapel behoort hier uitstekend tot de mogelijkheden.

BUITEN



TUIN

Zonnige royale achtertuin op het zuidoosten gelegen met terras, diverse borders en een looppad naar de in 2005 gebouwde zeer royale garage.

Mede door het achterliggende binnenterrein is er geen directe inzicht van de achterburen.

GARAGE

Functionele garage van ca. 5,4 x 5,4 m, geheel geïsoleerd, met tegelvloer en voorzien van eigen CV-installatie, water- en elektra voorzieningen. Onderhoudsvriendelijke aluminium kozijnen met draai/kiepconstructie en dubbele HR++ beglazing.

Elektrisch bedienbare segmentdeur welke toegang verschaft tot de garage voor het stallen van een auto.

Separate loopdeur aan de zijkant richting de brandgang. Voor de garage ligt een eigen genummerde parkeerplaats voor het parkeren van een tweede auto.

ACHTERTERREIN

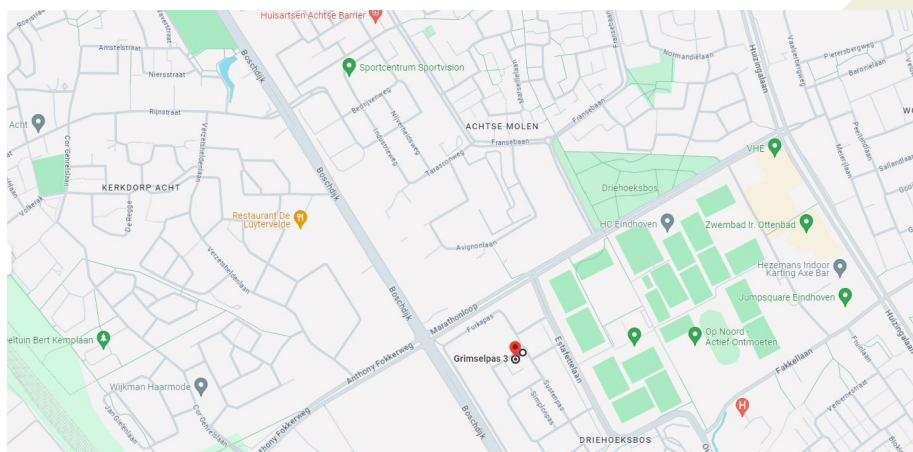
Vrij toegankelijk binnenterrein, privé voor alle aangrenzende woningen, met een jaarlijkse betalingsverplichting (contributiebijdrage van ca. € 130,-).

OMGEVING

Moderne en centrale ligging met alle mogelijke voorzieningen, onder andere uitvalswegen, bushaltes, sportcomplex, wandelparken, winkels en scholen, in de directe omgeving. Op fietsafstand van het stadscentrum.

ALGEMEEN

- Moderne bouwstijl
- 4 slaapkamers
- Alle isolatievoorzieningen aanwezig.
- Multifunctionele garage
- Er is een coöperatie aanwezig voor het onderhoud van het binnenterrein
- Jaarlijkse kosten binnenterrein ca. € 130,00
- Woonoppervlakte ca. 116 m²
- Perceeloppervlakte 196 m² (incl. 15 m² parkeerplaats)
- Inhoud ca. 410 m³
- Bouwjaar ca. 1998
- Achterstallig onderhoud en modernisering benodigd
- Het laten verrichten van een bouwkundige inspectie is aan te bevelen
- Centrale ligging
- Alle voorzieningen in de directe nabijheid
- Ideaal voor jonge gezinnen
- Kadastrale gegevens:
 - Gemeente Eindhoven;
 - sectie H;
 - nummer 1538;
 - grootte; 1 a 81 ca;



SITUATIE

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND

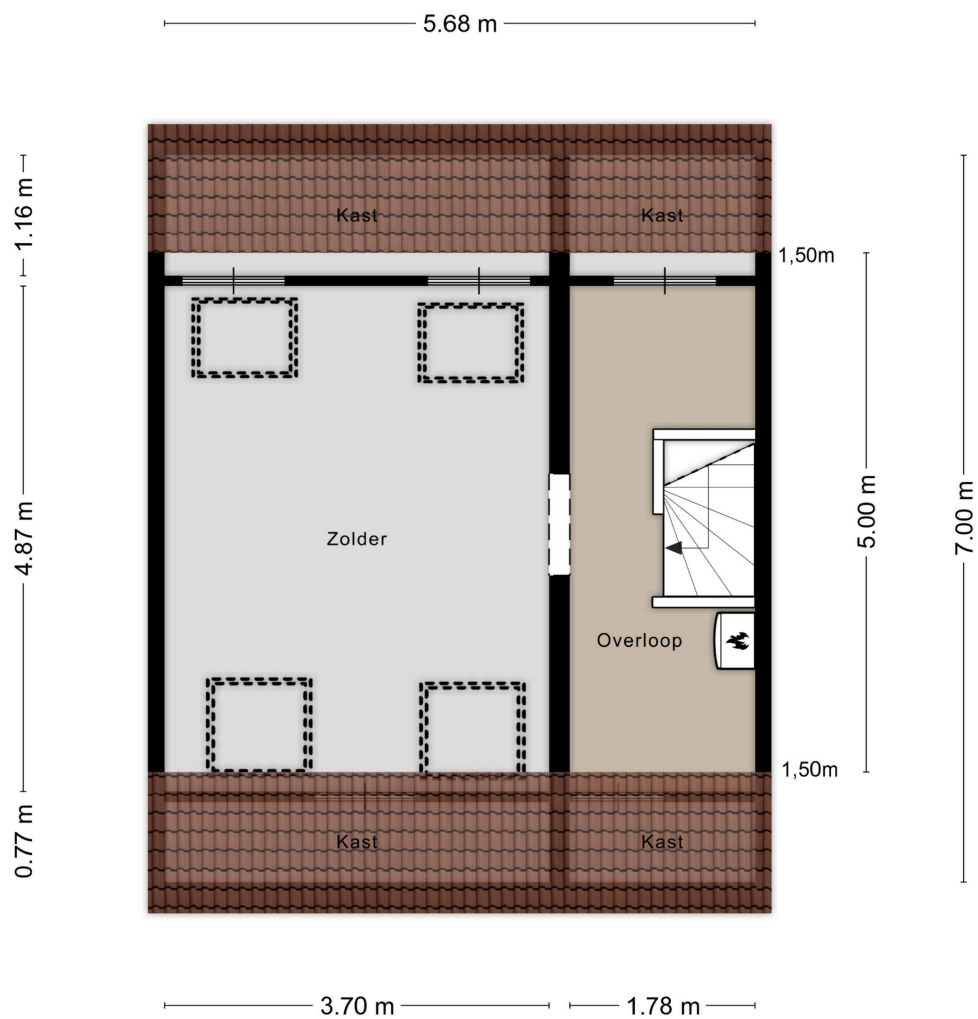
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING

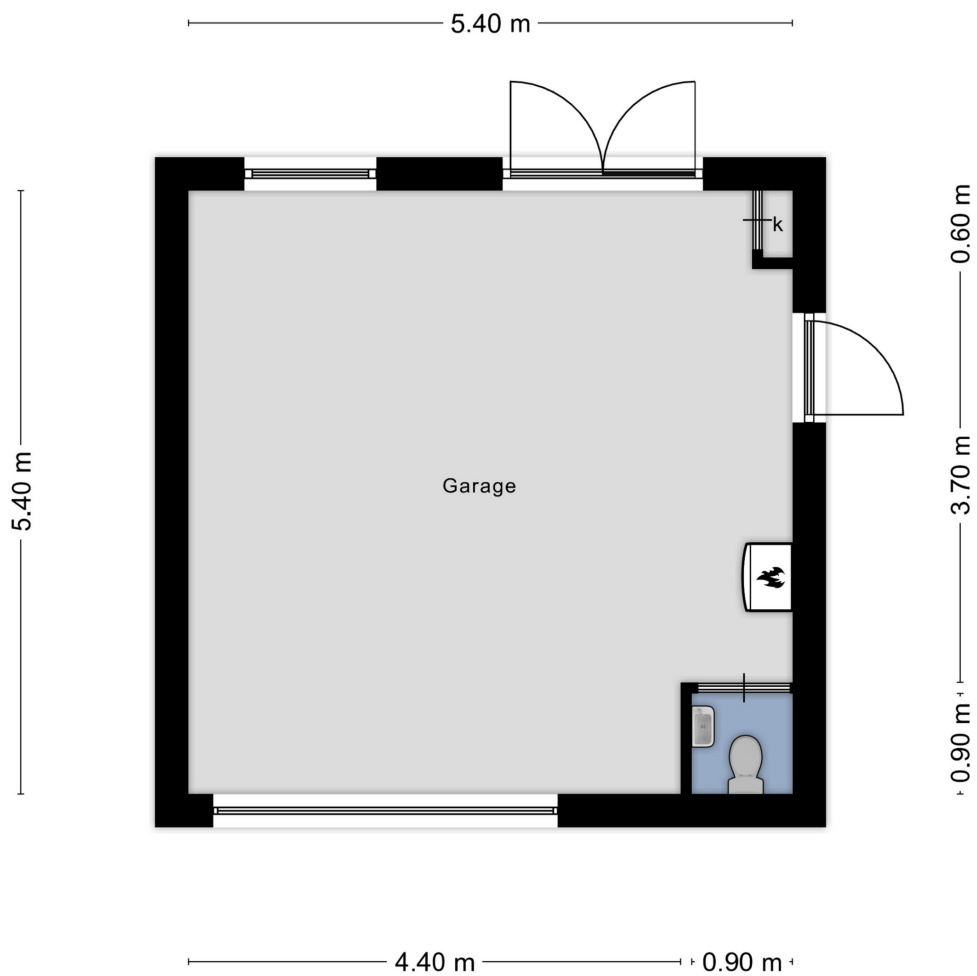
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING

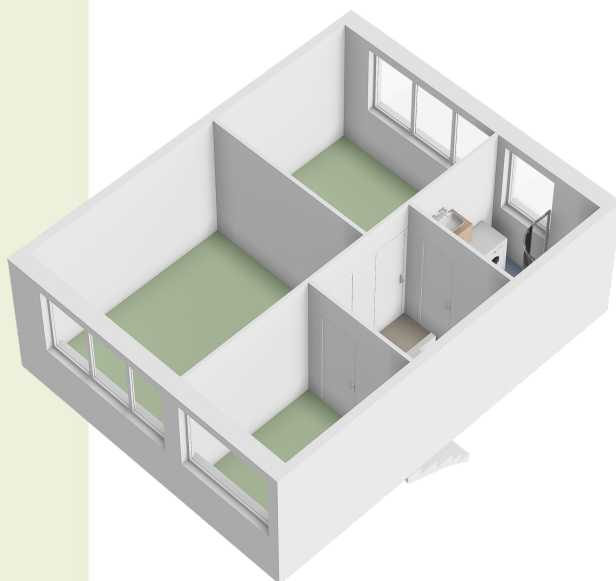
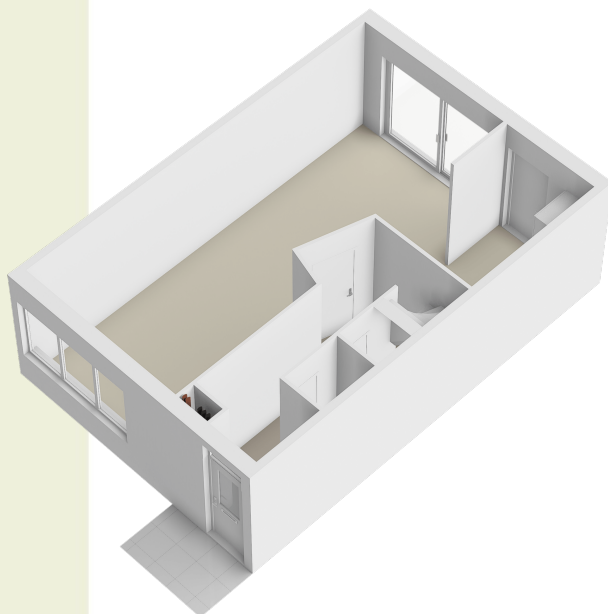
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

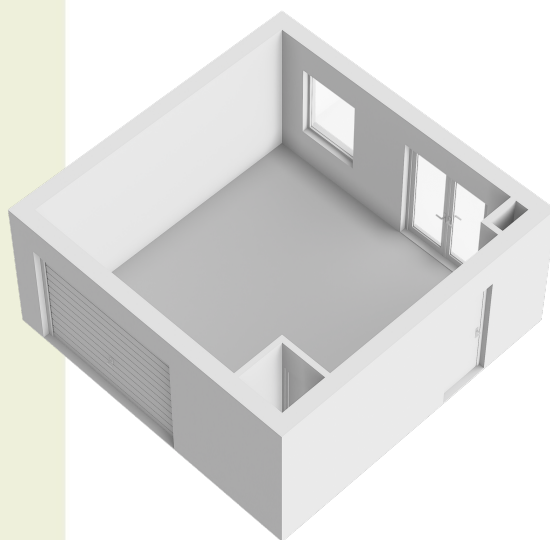
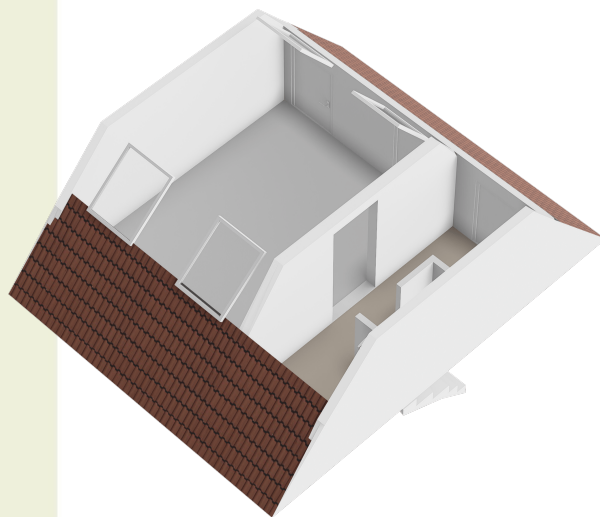
GARAGE

3D PLATTEGROND



3D PLATTEGRONDEN

3D PLATTEGROND



3D PLATTEGRONDEN

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterbosch Makelaar



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Woesel	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	
—	Voorlopige kadastrale grens	H	Perceel
—	Administratieve kadastrale grens	1538	
—	Bebouwing		

Voor een consulerend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

BIJZONDERHEDEN

BEZICHTIGING

- Om een goede en volledige indruk van de woning te krijgen, is een bezichtiging aan te raden. Voor het maken van een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

AANSPRAKELIJKHEID

- Alle informatie is vrijblijvend en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Elk aanbod geschiedt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Tekst, maten, tekeningen en afbeeldingen zijn indicatief. Hoewel de brochure met uiterste zorg is samengesteld kunnen aan de onjuistheid en/of onvolledigheid van de verstrekte gegevens geen rechten worden ontleend.

WAARBORG SOM

- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper wordt in de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs opgenomen.

REACTIE

- Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom op prijs als u ons binnen enkele dagen na de bezichtiging op de hoogte stelt van uw bevindingen.

Uiteraard zijn wij graag bereid om geheel vrijblijvend met u de mogelijkheden van verkoop van uw huidige woning en/of de financiering van uw nieuwe woning te bespreken. Kijkt u voor onze uitgebreide dienstverlening op de website.

Op onze dienstverlening zijn de algemene consumentenvoorwaarden van VastgoedPro (LMV) van toepassing

- **OOSTERBOSCH MAKELAARDIJ**
- T +31 (0)40 842 52 65
- F +31 (0)40 848 49 70
- info@oosterboschmakelaardij.nl
- www.oosterboschmakelaardij.nl