

2 KOESTRAAT EINDHOVEN

HYPODOMUS
Dé Makelaar

Tel: 040-8200020 - eindhoven@hypodomus.nl - hypodomus-eindhoven.nl



OMSCHRIJVING

Karakteristiek wonen met een royale tuin op korte afstand van het stadscentrum!

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning met karakter, verrassend veel ruimte en een prachtige tuin? Dan is deze charmante woning aan de Koestraat in Eindhoven absoluut een bezichtiging waard.

Deze karakteristieke woning ligt aan een rustige eenrichtingsstraat, net buiten de Ring van Eindhoven, en beschikt over een royaal perceel van circa 364 m². Met een sfeervolle woonkamer, prachtige serre met glas-in-lood, landelijke keuken, nette badkamer, drie slaapkamers en een bijzonder ruime achtertuin heeft deze woning ontzettend veel te bieden. Daarnaast ligt in de tuin een multifunctioneel thuiskantoor, een ideale ruimte om als werkplek te gebruiken.

Ook de ligging is ideaal. Je woont hier op slechts enkele fietsminuten van het bruisende centrum van Eindhoven, het Centraal Station en de TU/e. Ook bevinden supermarkten zich op loopafstand en liggen de prachtige natuurgebieden de Karpendonkse Plassen en het Wasven op korte afstand. Direct voor de woning bevindt zich bovendien een speeltuintje, ideaal voor gezinnen met kinderen. Een heerlijke combinatie van rustig wonen, groen en alle stadse voorzieningen binnen handbereik.

INDELING:
BEGANE GROND:
Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de ontvangsthal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast met een vernieuwde meterkast en een toiletruimte. Vanuit de hal is de woonkamer te bereiken.

De royale woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woning en profiteert van een prettige lichtinval. De hoge plafonds, strak gestucte wanden en karakteristieke details zorgen voor een warme en ruimtelijke uitstraling. Wonen met sfeer en karakter!

Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle serre, voorzien van karakteristiek glas-in-lood. Dankzij de grote raampartijen en de dubbele openslaande tuindeuren geniet je hier van een bijzondere verbinding met de tuin. Een fantastische plek voor bijvoorbeeld een grote eettafel, waar je het hele jaar door heerlijk kunt tafelen met familie en vrienden.

Vanuit de serre loop je door naar de keuken, die een warme en landelijke uitstraling heeft. De keuken is voorzien van een stijlvol composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur. Zo beschik je over een Boretti gasfornuis met zes pitten en een royale oven, een extra

combi-oven, een vaatwasser en een grote koel-vriescombinatie.
De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie natuurstenen vloer en is grotendeels voorzien van comfortabele vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING:
De overloop biedt toegang tot twee comfortabele slaapkamers en een royale badkamer. Tevens zijn hier de witgoedaansluitingen gelegen, netjes weggewerkt in praktische inbouwkasten.

De hoofdslaapkamer (circa 13,5 m²) is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een mooie laminaatvloer en een inbouwkast.
De tweede slaapkamer is circa 8,5 m² groot, is ook voorzien van een mooie laminaatvloer en is aan de voorzijde gelegen.

De nette badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, een wandcloset en een fraai teakhouten wastafelmeubel met een natuurstenen blad en twee wastafels. Het geheel is uitgevoerd met een antraciet tegelvloer welke is voorzien van vloerverwarming en lichte wandbetegeling met een antraciet sierbies.

TWEEDE VERDIEPING:
Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping met een voorzolder en een slaapkamer. Op de voorzolder bevinden zich een grote dakkapel en daarnaast een dakraam. Verder is er praktische bergruimte onder de kapschuinte en bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel.
De derde slaapkamer is een fijne kamer van circa 7,5 m² en is voorzien van een mooie laminaatvloer en grote dakkapel en dakraam.

THUISKANTOOR:
In de achtertuin is een volledig geïsoleerd thuiskantoor gelegen. Deze multifunctionele ruimte is ideaal om te gebruiken als werkplek. Het thuiskantoor is voorzien van triple beglazing, IR verwarming en een naastgelegen tuinkas. Hier is het heerlijk werken, afgescheiden van de woning en met zicht op de riante achtertuin.

BUITEN:
De achtertuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. Dankzij het royale perceel van circa 364 m² geniet je hier van verrassend veel buitenruimte. De tuin is met veel zorg aangelegd en beschikt over volwassen beplanting, sfeervolle tuinverlichting en meerdere plekken om van zon of schaduw te genieten. Een tuin met een verrassende omvang, volop privacy en een opvallend vrij gevoel. Op het ruime terras is volop plaats voor een gezellige loungehoek en een grote eettafel. Onder de sfeervolle overkapping kun je ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten zitten.
De tuin is gelegen op het noordwesten en beschikt over een ruime vrijstaande berging, een overkapping tussen de woning en de berging, een tuinkas en een brede achterom van ruim 1,4 meter (ideaal voor bakfiets of motor).
Het regenwater wordt afgevoerd naar een grote ondergrondse infiltratiekrat in de tuin. Een bijzondere achtertuin waar rust, privacy en sfeer samenkomen.

ALGEMEEN:
- Karakteristieke en sfeervolle woning op een royaal perceel van circa 364 m² met veel privacy.
- Rustige eenrichtingsstraat, winkels op loopafstand, centrum en station op enkele minuten fietsen.
- Multifunctioneel thuiskantoor in de tuin.
- Prachtige serre met glas-in-lood en openslaande tuindeuren.
- Drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen.
- Landelijke keuken met composiet werkblad en Boretti gasfornuis.
- Begane grond grotendeels en badkamer voorzien van vloerverwarming.
- Nette badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel.
- Energielabel A en 10 zonnepanelen.
- Groot terras, sfeervolle overkapping en tuinverlichting.
- Brede achterom (ruim 1,4 m), ideaal voor bakfiets of motor.
- Ruimte voor parkeerplaats op eigen terrein.
- Ramen zijn voorzien van horren.
- Speeltuintje direct voor de deur.

OMSCHRIJVING



KENMERKEN

Woonoppervlakte	120 m²
Perceeloppervlakte	364 m²
Inhoud	446 m³
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1948
Energielabel	A




















YAMAHA














140
130
120
110
100
90
80
70
60
40
30


140
130
120
110
100
90
80
70
60
40
30
20




























































LAATSTE TEJ PHILIPS
DE EERSTE TEGEL
VAN DEZE HUIZEN
GEBOUWD DOOR
PHILIPS PERSONEEL
IN VRIJE TIJD





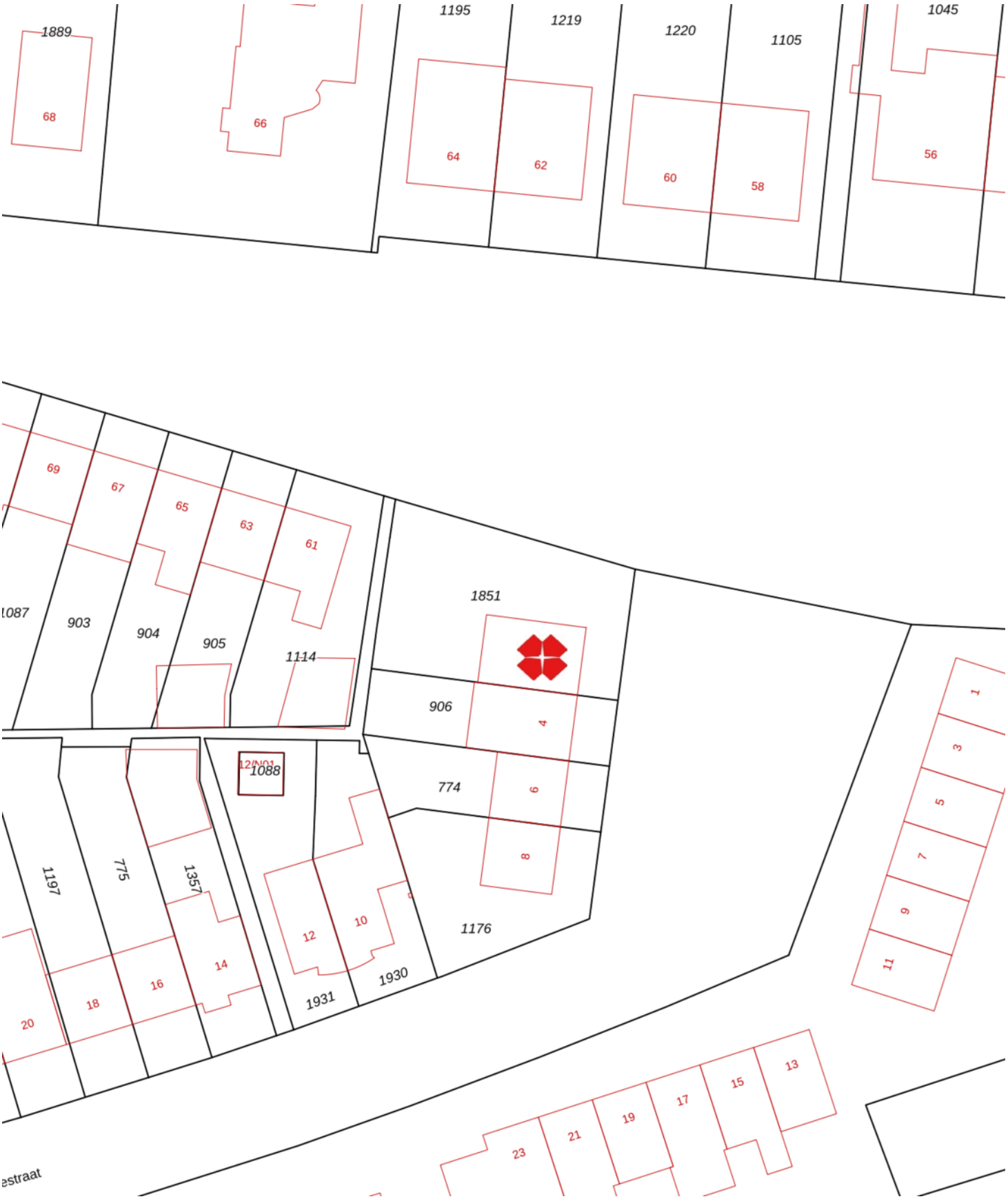










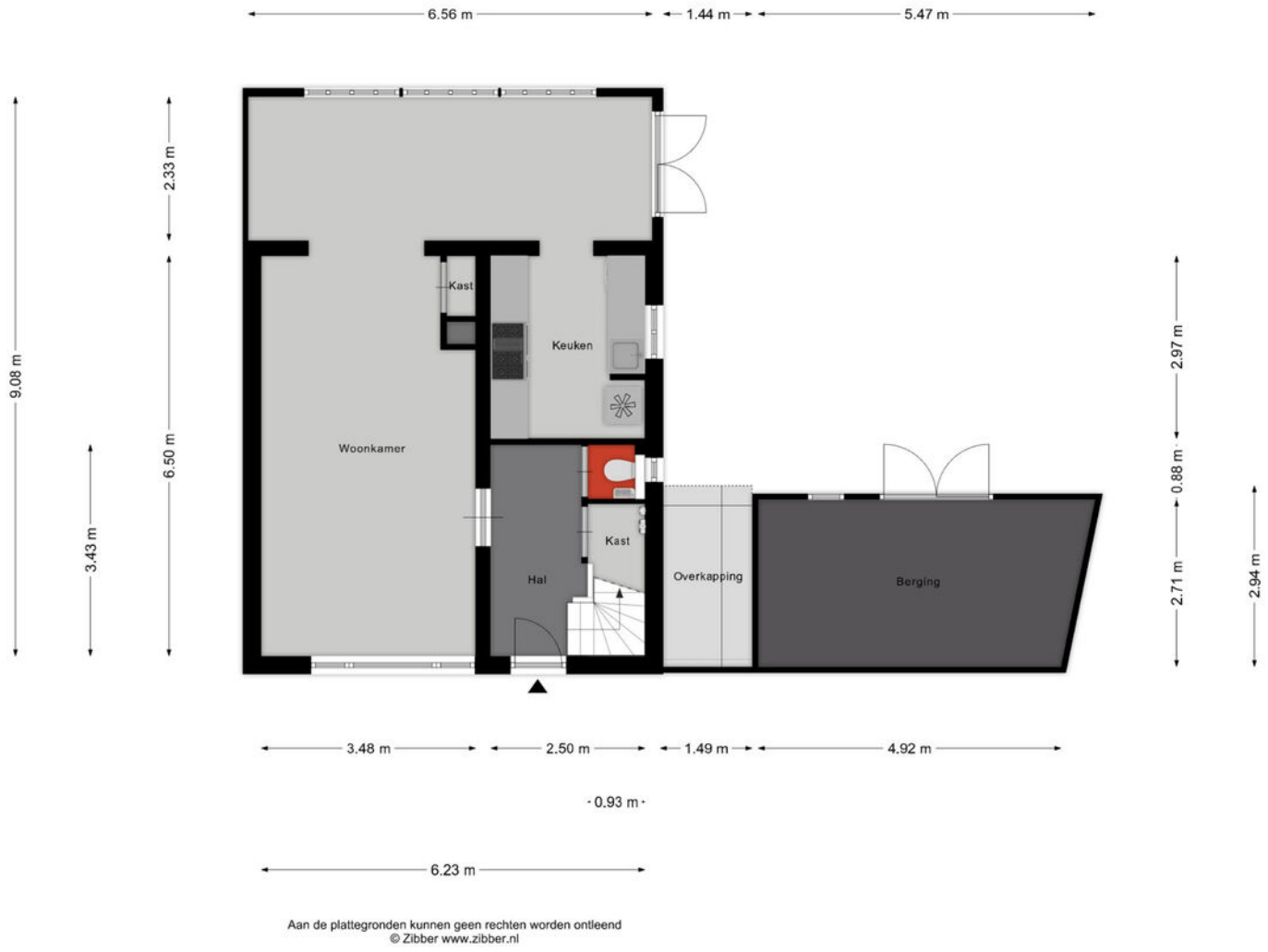


PLATTEGROND



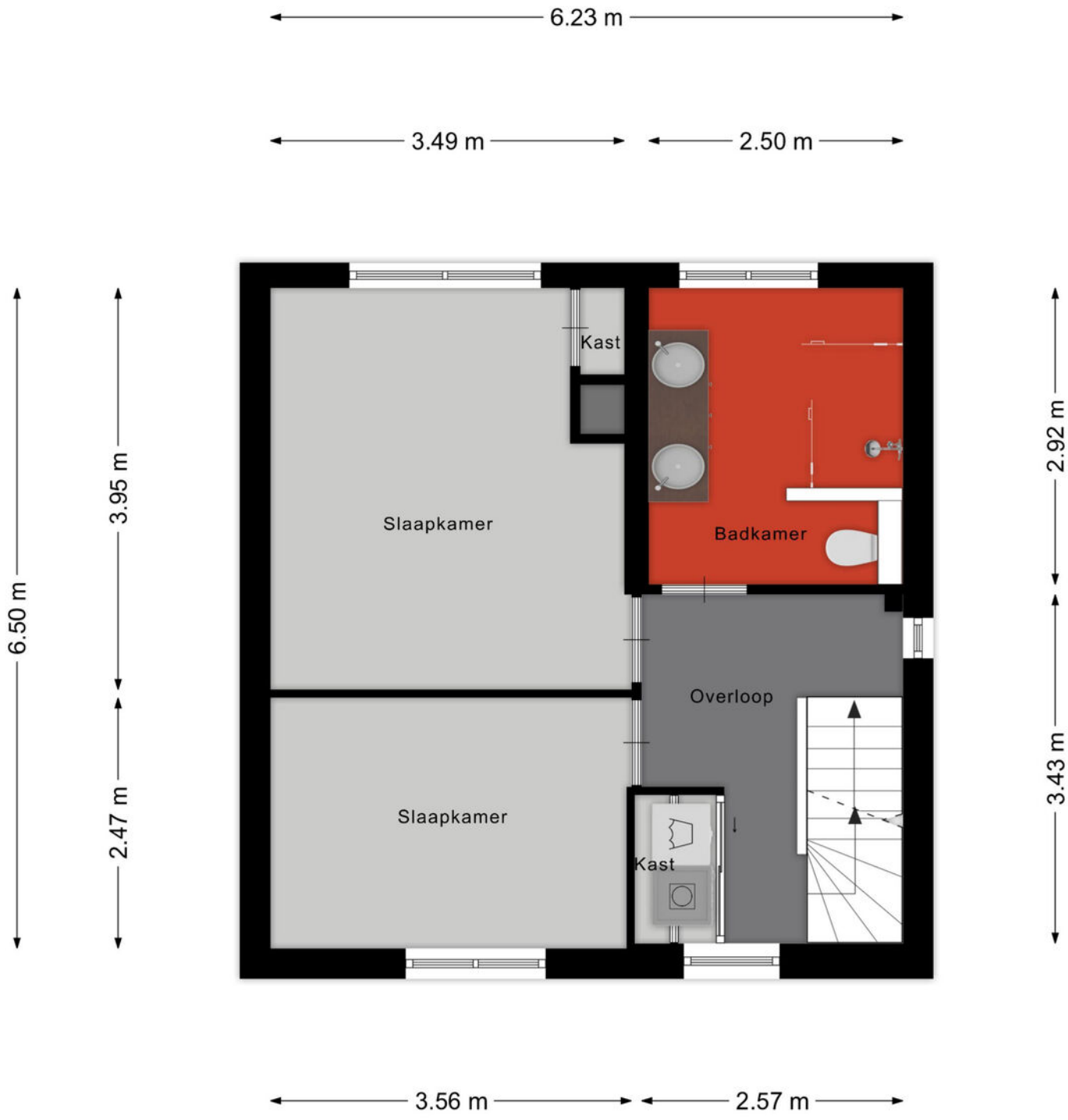
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

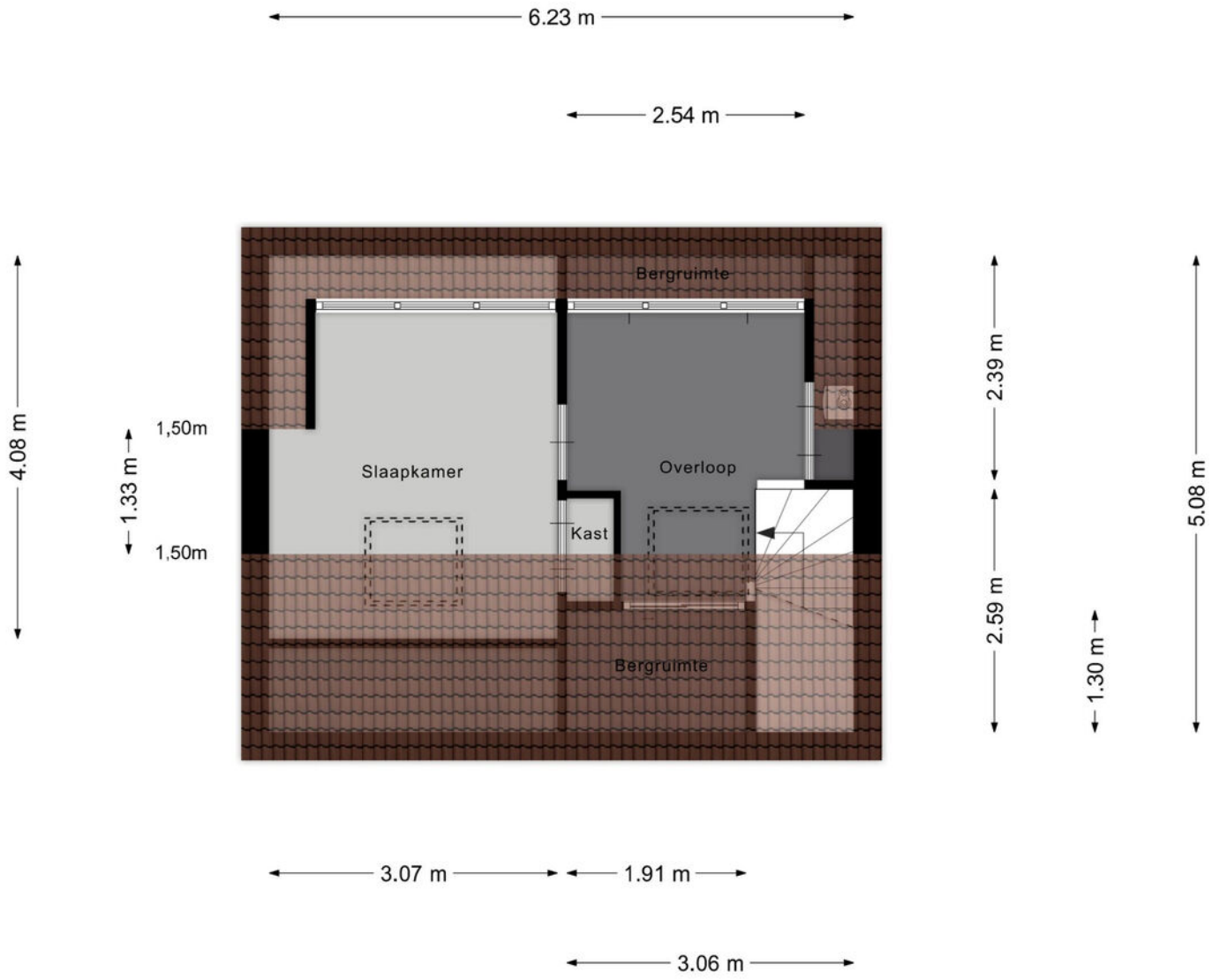
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

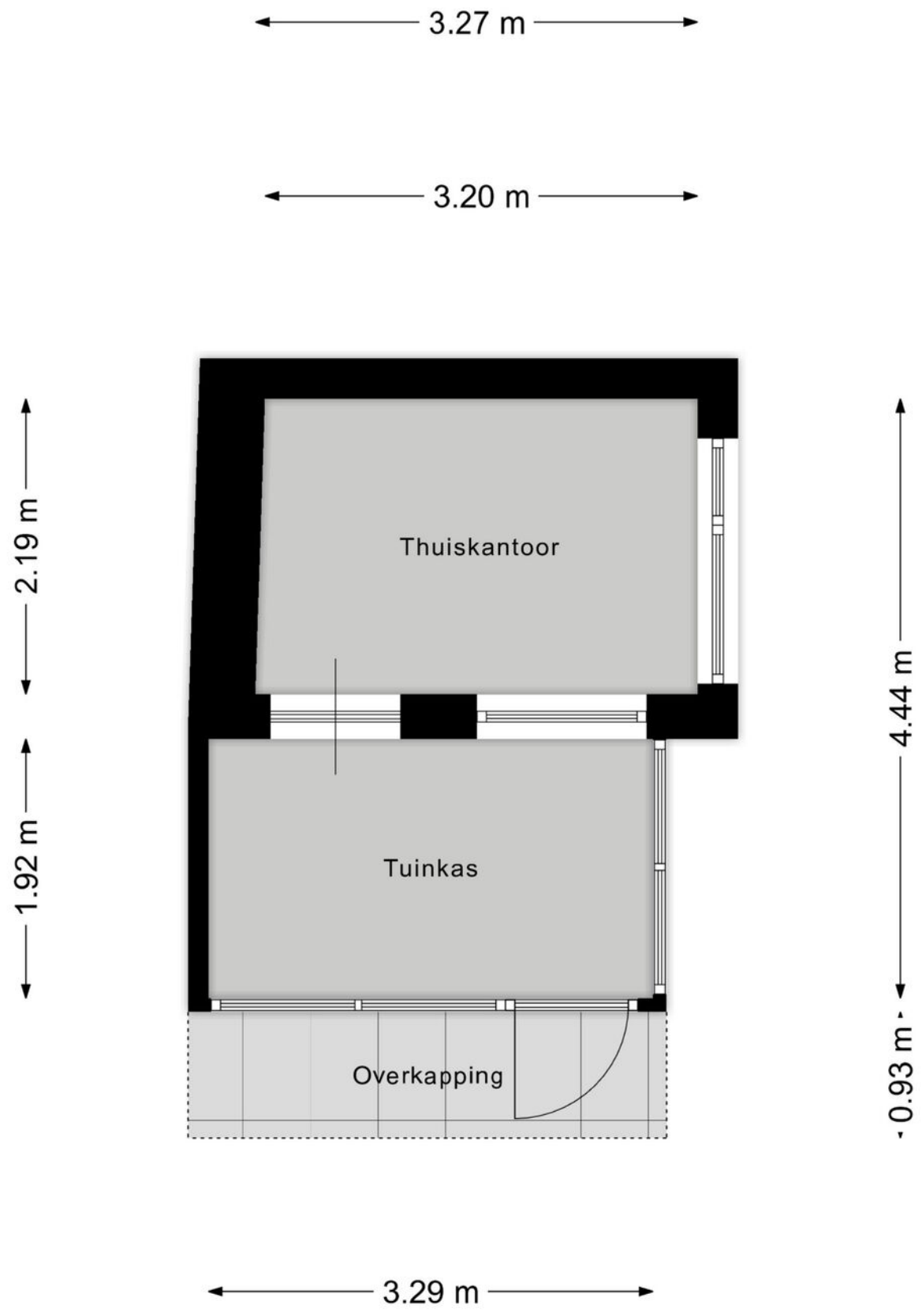
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



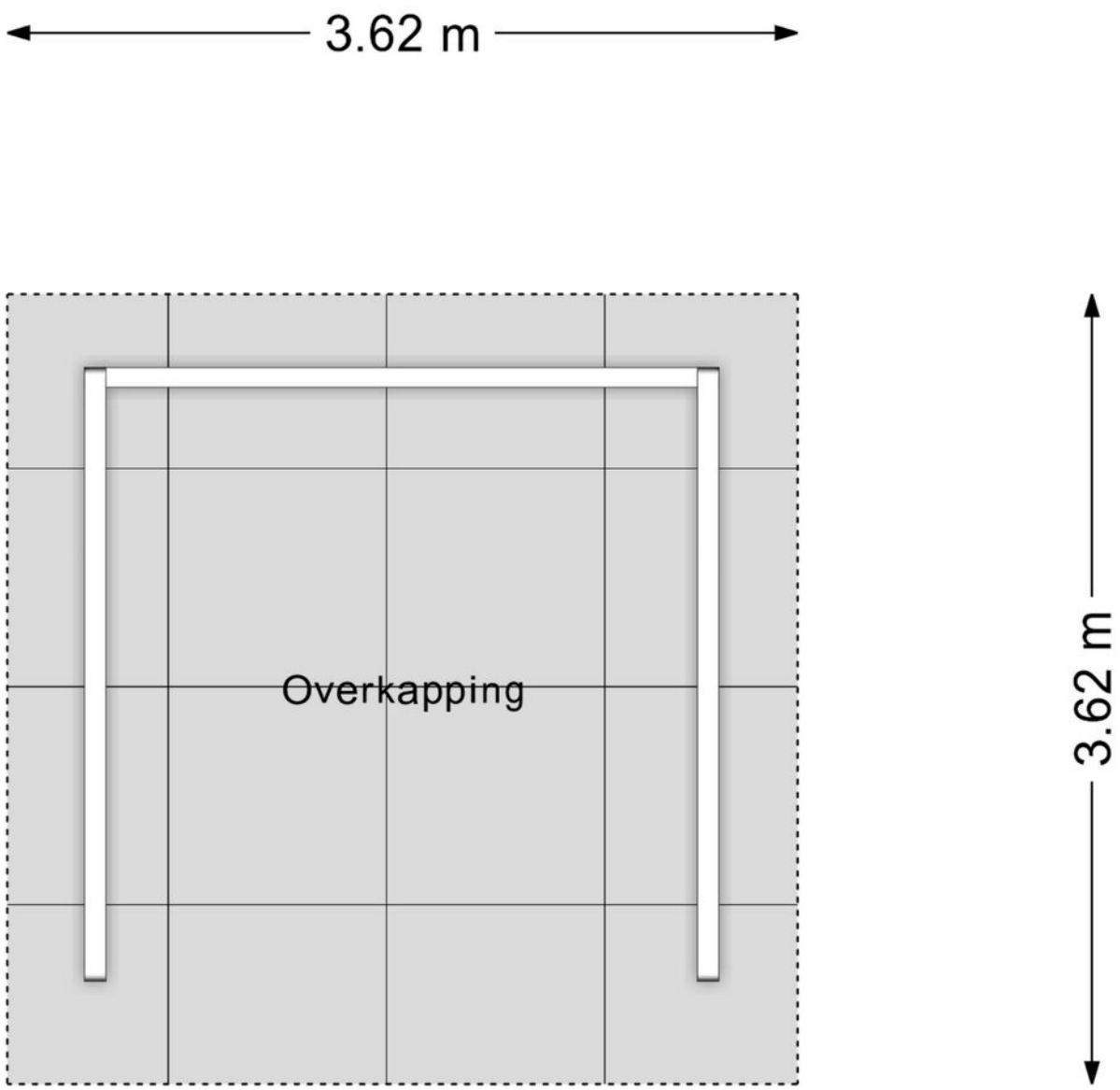
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



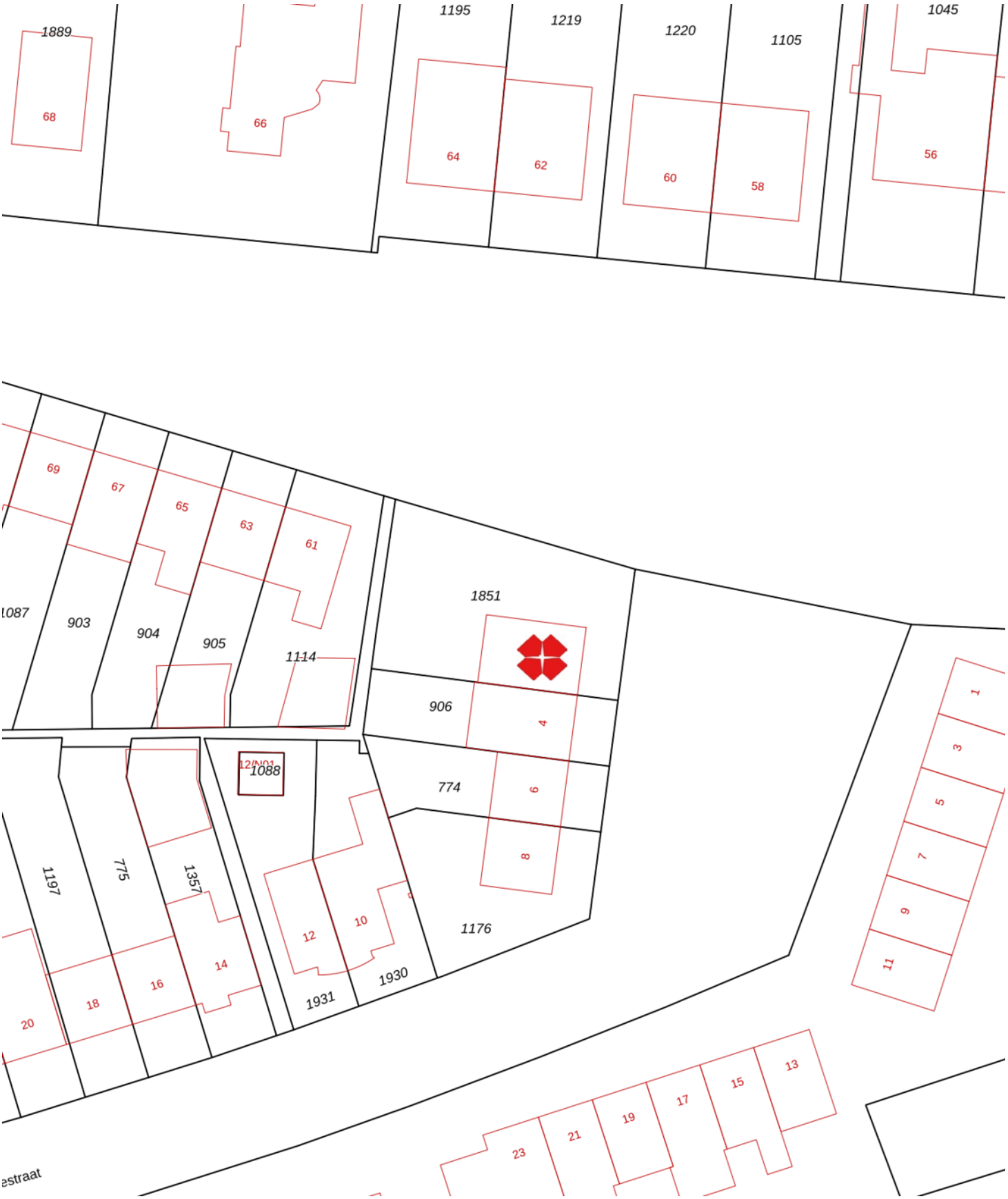
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

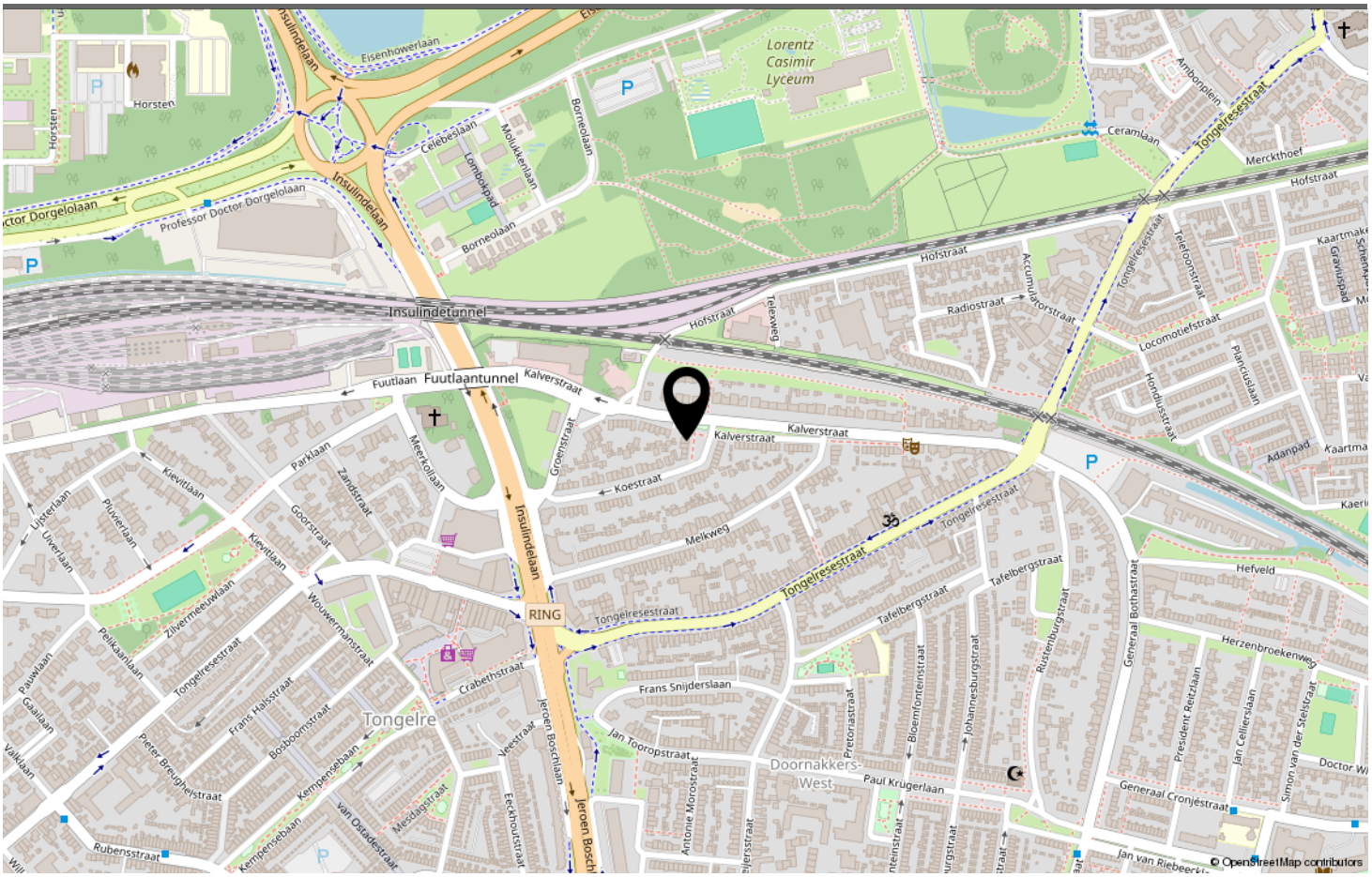


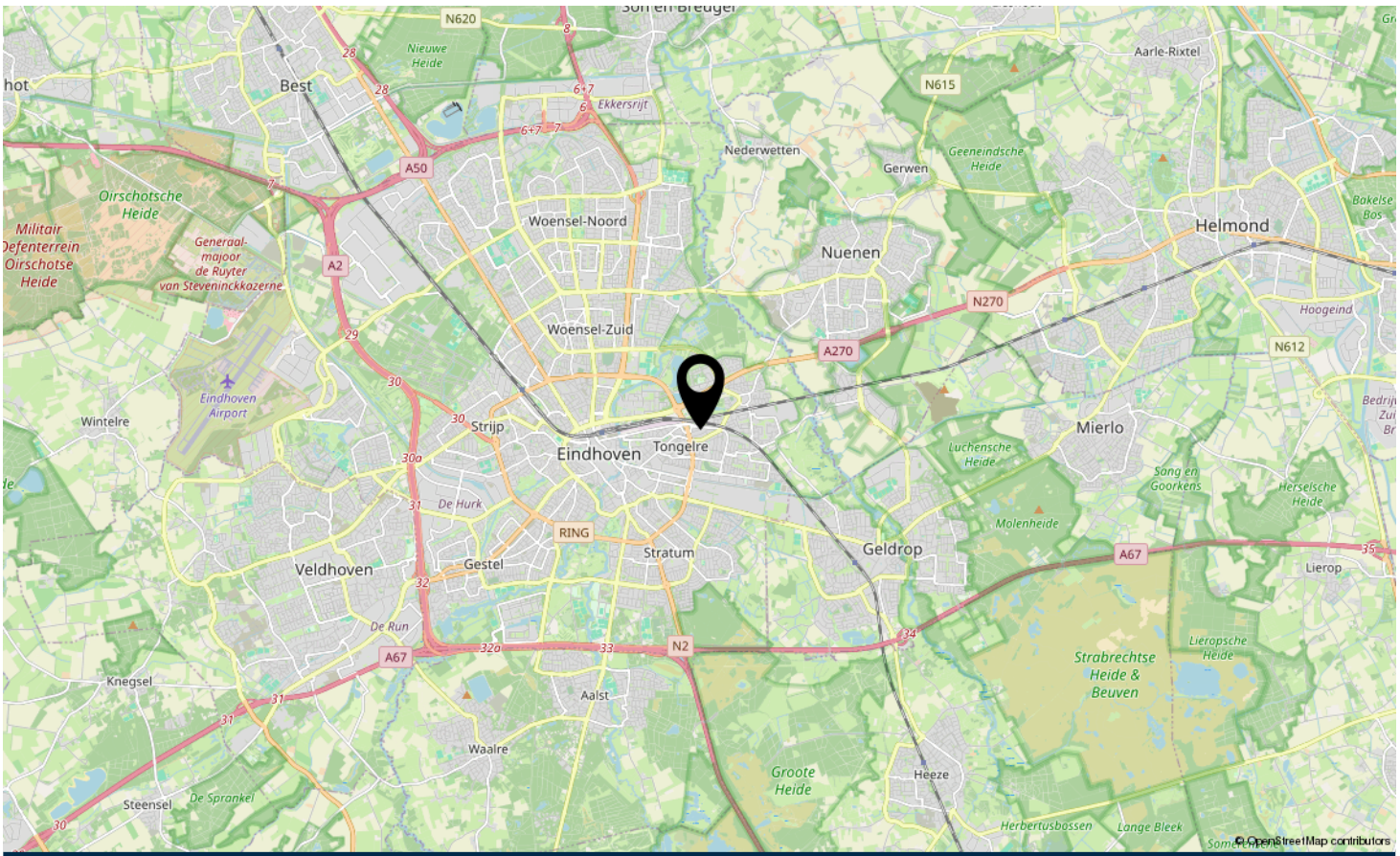
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART





LOCATIE OP DE KAART

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonniere masterbedroom		X	
- Twee hanglampen in de hal			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Houten wandplank woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Wandplanken naast afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Shutters (raam badkamer)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Zonwering (Sun Eclipse) dakramen	X		
Schaduwdoek boven uitbouw			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lichtsnoer onder overkapping		X	

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Houten moestuinbak & houten werkbank	X		
Regentonnen		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinslang haspel		X	

LIJST VAN ZAKEN



Welkom in Eindhoven!

De leukste winkels ontdek je in Eindhoven. Of je nu op zoek bent naar high fashion, kleinschalige initiatieven, Dutch design, lokale marktjes of vintage stores, Eindhoven is met afstand de winkelstad van Zuid-Nederland. Ideaal: winkels in het centrum zijn 7 dagen per week open. Eindhoven heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een broedplaats voor urban culture. Op verschillende locaties in de stad komen het hele jaar door elementen van moderne straatcultuur aan bod.

Eindhoven is de stad van Technologie, Design en Kennis, maar is vooral de stad van de combinatie daarvan. Ingenieurs en creatieven werken hier intensief samen aan baanbrekende projecten. Het zijn de crossovers die Eindhoven haar energieke dynamiek geven en internationale positie als innovatiestad geven. Eindhoven barst van het toptalent. Jaarlijks trekken Design Academy Eindhoven en de Technische Universiteit honderden nieuwe studenten uit binnen- en buitenland, die hier aan de slag gaan om hun dromen te verwezenlijken.

Dit zorgt voor een internationale energie in de stad, 365 dagen per jaar. Design van wereldniveau op de Dutch Design Week, kennis maken met urban culture op EMOVES, lichtkunstwerken bekijken op GLOW, struinen over de FeelGood Market, dansen op de STRP Biënnale of socializen met kunstliefhebbers op de Young Art Nights. Eindhoven is een echte stad van evenementen. Een fijne manier om op te laden, inspiratie op te doen en nieuwe mensen te ontmoeten.

Wil je meer weten over Eindhoven en omgeving? De makelaars en het hele team van Hypodomus neemt je graag mee op ontdekkingsreis door deze heerlijke stad!

Wil je meer weten neem dan contact met ons op via:
Telefoon: 040-8200020
E-mail: eindhoven@hypodomus.nl

WONEN IN
BRUISEND EINDHOVEN



JOUW PERSOONLIJKE MAKELAAR

Dé Makelaar
Ons doel is om jouw woondromen werkelijkheid te laten worden. Met passie, expertise en een vleugje humor helpen we je bij het vinden van jouw ideale thuis, ondersteunen we je tijdens de verkoop van je woning en helpen we je bij alle andere vraagstukken die om de hoek komen kijken gedurende jouw avontuur. Bij Hypodomus Makelaars zijn we meer dan alleen een makelaar; wij zijn de partner in elke stap in jouw reis. Bij hypodomus helpen we je met het kopen, verkopen en taxeren van je woning en je kunt via onze hypotheekpartner de beste hypotheek vinden.

Ons bevlogen en enthousiaste team zit vol met ervaring en expertise. Wij kunnen niet wachten om voor je aan de slag te gaan en een positief resultaat te realiseren. Maak kennis met de mensen achter Hypodomus Makelaars!

Dé taxateur
Hypodomus Taxaties Eindhoven is de NWWI taxateur voor woningen in en rondom Eindhoven. Met onze jarenlange ervaring als makelaar in de regio Eindhoven zijn wij de beste keus om jouw woning zo reëel mogelijk te laten taxeren.

Dé Hypotheekadviseur
Wij werken intensief samen met Zelfverzekerd. Zij vergelijken alle denkbare hypotheekaanbieders, zorgen ervoor dat je altijd meer keuze hebt dan bij je eigen bank en geven je op deze manier altijd een eerlijk advies.

HYPODOMUS
Dé Makelaar

OVER ONS

AANTEKENINGEN



KOESTRAAT 2
EINDHOVEN

Neem vrijblijvend contact met ons op

HYPODOMUS
Dé Makelaar

Hypodomus makelaar Eindhoven - Aalsterweg 134 B, 5615 CJ Eindhoven
Tel: 040-8200020 - eindhoven@hypodomus.nl - hypodomus-eindhoven.nl