

FIJN WONEN

Magisterstraat 46 | Veldhoven

**KOM EENS
BINNENKIJKEN!**



*Een prachtige, moderne en
gerenoveerde tussenwoning!*

Volledige **AANDACHT**

De makelaars en hypotheekadviseur van Hypodomus Eindhoven bieden je veel slimme oplossingen bij de aankoop en verkoop van jouw huis. Wij hebben daar de middelen voor en doen het anders dan een traditionele makelaar.

Je zal je verbazen over alle mogelijkheden die onze makelaar en hypotheekadviseur u kunnen bieden. Wij zijn constant op zoek naar oplossingen om uw woning tegen de beste voorwaarden te verkopen of aan te kopen. Wij staan altijd voor je klaar, ook ná kantoor tijden en in het weekend. Het is onze missie om je te helpen en ervoor te zorgen dat alles naar wens gaat, zodat je nooit voor verrassingen komt te staan!

De afgelopen maanden zijn er door Hypodomus makelaars veel leuke huizen met een positief resultaat verkocht.

We zijn daarom dan ook weer op zoek naar nieuwe woningen voor de potentiële kopers die via ons kantoor getipt willen worden of ingeschreven staan als woningzoekende. Niet alleen in Eindhoven, maar bijvoorbeeld ook in Veldhoven, Waalre en Geldrop.

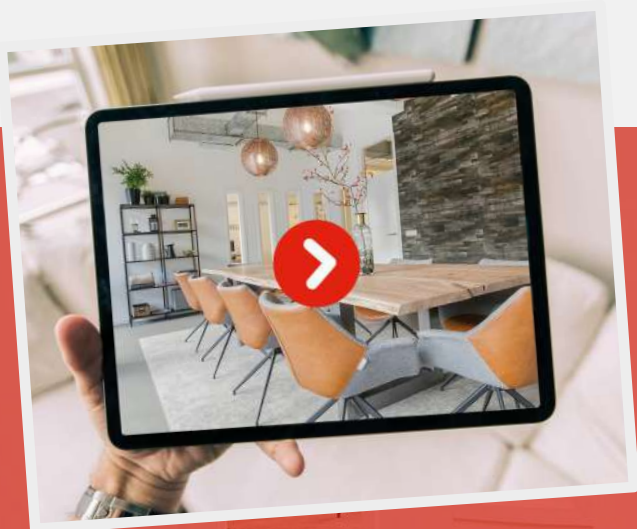
Wilt u ook onze volledige aandacht bij koop of verkoop? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak met jou!



DÉ MAKELAAR

Edwin Vos

Makelaar K-RMT



**Meer weten
over *Hypodomus*?
Bekijk de video
op onze website!**



Magisterstraat 46 | Veldhoven



Maak kennis met **DE WONING**

Moderne tussenwoning met zonnepanelen, airco en energielabel B!

Deze prachtige tussenwoning is volledig gerenoveerd en klaar om in te trekken. Het huis beschikt over een ruime woonkamer, een moderne open keuken, drie ruime slaapkamers, een eigentijdse badkamer en toiletruimte, en een ruime zolderkamer. De achtertuin, die privacy biedt, heeft een terrasoverkapping, berging en achterom, en is gelegen op het zuidoosten.

De woning is gelegen in Veldhoven Dorp, aan een bijzonder rustige en verkeersarme straat en met een speeltuintje om de hoek. Op loopafstand bevinden zich de voorzieningen van Veldhoven Dorp, maar ook (basis)scholen, eetgelegenheden en sportmogelijkheden liggen in de buurt. Op korte afstand zijn tevens het MMC Veldhoven, High Tech Campus en ASML gelegen. Uitvalswegen via de A67 en A2 zijn vanaf hier ook gemakkelijk en snel bereikbaar, net als het City Centrum en Eindhoven centrum.

INDELING:

BEGANE GROND:

Stap binnen via de netjes aangelegde voortuin en betreed een wereld van modern comfort! De hal verwelkomt je met stijl, compleet met een handige garderobe en een trap die naar de bovenverdieping leidt. Maar wacht, er is meer! Een moderne, volledig betegelde toiletruimte staat klaar om indruk te maken.

Wandel verder naar de royale woonkamer, een ware oase van ruimte met maar liefst 28 m² om te leven en te genieten! Hier is elk detail doordacht: van de prachtige antraciet tegelvloer met vloerverwarming tot de elegante plafondlijsten die de ruimte karakter geven. En laten we de handige verdiepte trapkast niet

vergeten, perfect voor extra opbergruimte, en de meterkast die voorziet in al je moderne behoeften (12 groepen + 3 aardlekschakelaars).

De open keuken is een juweel op zich, een feest voor elke kookliefhebber! Met een lichte en moderne inrichting, een natuurstenen aanrechtblad en top-of-the-line apparatuur, is deze keuken klaar om jouw culinaire dromen waar te maken. Een slim ontworpen indeling biedt voldoende opbergruimte in de greeploze kasten en lades, terwijl de inbouwspots de ruimte doen stralen. En wanneer je zin hebt in een frisse neus, leidt een deur je rechtstreeks naar de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING:

Stap op de overloop en laat je verwelkomen door een verfrissende bries, dankzij de ingebouwde airconditioning die deze ruimte een heerlijke ambiance geeft. Hier wacht een wereld van comfort op je, met toegang tot drie fantastisch ruime slaapkamers en een prachtige badkamer. De hele overloop en slaapkamers zijn bekleed met strak laminaat, wat een nette en verzorgde uitstraling geeft.

De eerste slaapkamer (circa 12,5 m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Het natuurlijke licht stroomt binnen door twee grote ramen, terwijl een handige inloopkast ervoor zorgt dat je al je kleding en accessoires georganiseerd kunt houden.

Slaapkamer 2, met ongeveer 10 m² aan ruimte, bevindt zich aan de achterzijde van het huis. Hier kun je genieten van het zonlicht dat door de ramen naar binnen stroomt, elk voorzien van een handig screen voor privacy en comfort.



De derde slaapkamer, met circa 7,5 m² aan ruimte, biedt een knusse en intieme sfeer. Het raam, uitgerust met een screen, zorgt voor een warme en uitnodigende ambiance.

En dan hebben we de badkamer. Je wordt verwend met moderne voorzieningen, zoals een luxe inloopdouche met zowel een regendouche als een handdouche, een strak wandcloset, een dubbele wastafelmeubel met een handige spiegelkast en een stijlvolle designradiator. De combinatie van de antraciet tegelvloer met vloerverwarming, de lichte wandbetegeling en de inbouwspots zorgt voor een gevoel van luxe en comfort waar je elke dag van kunt genieten.

TWEEDE VERDIEPING:

Bereid je voor op een verrassing op de tweede verdieping, die je bereikt via een stevige vaste trap. Hier wordt een ruime zolderkamer van zo'n 16 m² onthuld, doordrenkt met natuurlijk licht dat de ruimte doet stralen. Hoewel de stahoogte misschien wat beperkt is, voelt deze kamer als een gezellig toevluchtsoord, compleet met een laminaatvloer. De kamer wordt verfraaid door een grote dakkapel die niet alleen het interieur verlicht, maar ook een prachtig uitzicht naar buiten biedt. Onder de kapschuinten vind je handige opbergruimte, waardoor alles netjes en opgeruimd blijft. Deze ruimte herbergt ook de cv-ketel en de wasmachineaansluiting, waardoor het niet alleen veelzijdig is, maar ook praktisch. Stel je voor wat je hier allemaal kunt doen - het is de ideale plek om te gebruiken als een extra slaapkamer, een studeerkamer of hobbyruimte.

BUITEN:

En die achtertuin, wow! Een oase van rust en groen, perfect om te ontspannen en te genieten van de zon. Met een aluminium terrasoverkapping, een weelderig gazon en verhoogde borders vol met bloeiende planten, is dit de plek waar je thuiskomt. En alsof dat nog niet genoeg is, is er ook nog een stenen berging met elektra en je eigen achterom - het is allemaal hier, klaar om ontdekt te worden!

ALGEMEEN:

- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Deels voorzien van rolluiken en screens.
- Energielabel B.
- In 2016 is de woning op diverse punten vernieuwd, zoals de toiletruimte, keuken, badkamer, vloerverwarming, stucwerk en elektra. Tevens is in 2016 de Remeha Calenta c.v.-ketel geplaatst.
- De airconditioning is in 2018 geplaatst.
- De terrasoverkapping is in 2020 geplaatst.
- De beglazing (schuifdeuren) bij de terrasoverkapping zijn geplaatst in 2021.
- Zonnepanelen geplaatst in november 2023 (7 stuks, eigendom).
- Wandtegels en vriezer in de keuken (2021).
- Meubels zijn ter overname.



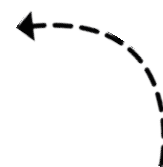
**KIJK SNEL
VERDER** 

KENMERKEN

Bouwjaar	1966
Woonoppervlakte	98 m ²
Ov. inp. ruimte	17 m ²
Geb. buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	13 m ²
Perceeloppervlakte	173 m ²
Woning inhoud	408 m ³
Aanvaarding	in overleg
Soort object	eengezinswoning
Type object	tussenwoning
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verdiepingen	3
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	grotendeels dubbel glas
Tuin	voortuin, achtertuin
Ligging achtertuin	zuidoost
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



**Wil jij meer weten?
Neem gerust contact met ons op.**



Ruime woonkamer met een antraciet tegelvloer

Elegante ruimte





Open keuken



*Lichte en
moderne
inrichting*

*Top-of-line
apparatuur*





Slaapkamer 1



*Met een
inloopkast*

Slaapkamer 2 en 3



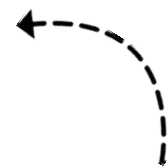


*Moderne en luxe
badkamer*



Zolderkamer





Fijne achtertuin op het zuidoosten

Terrasovertkapping

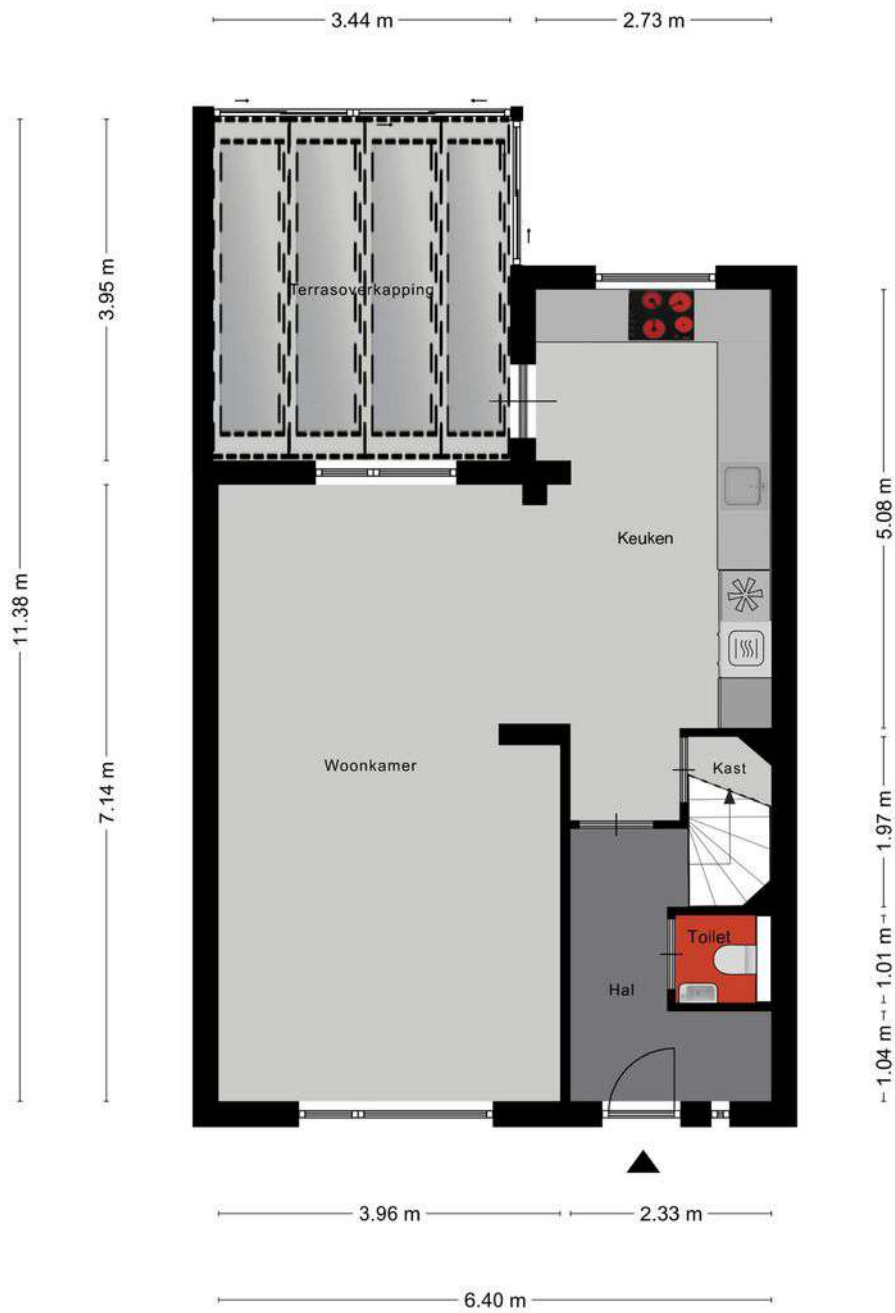
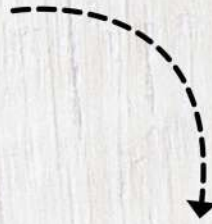




Straatbeeld



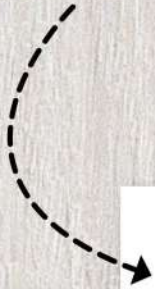
Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

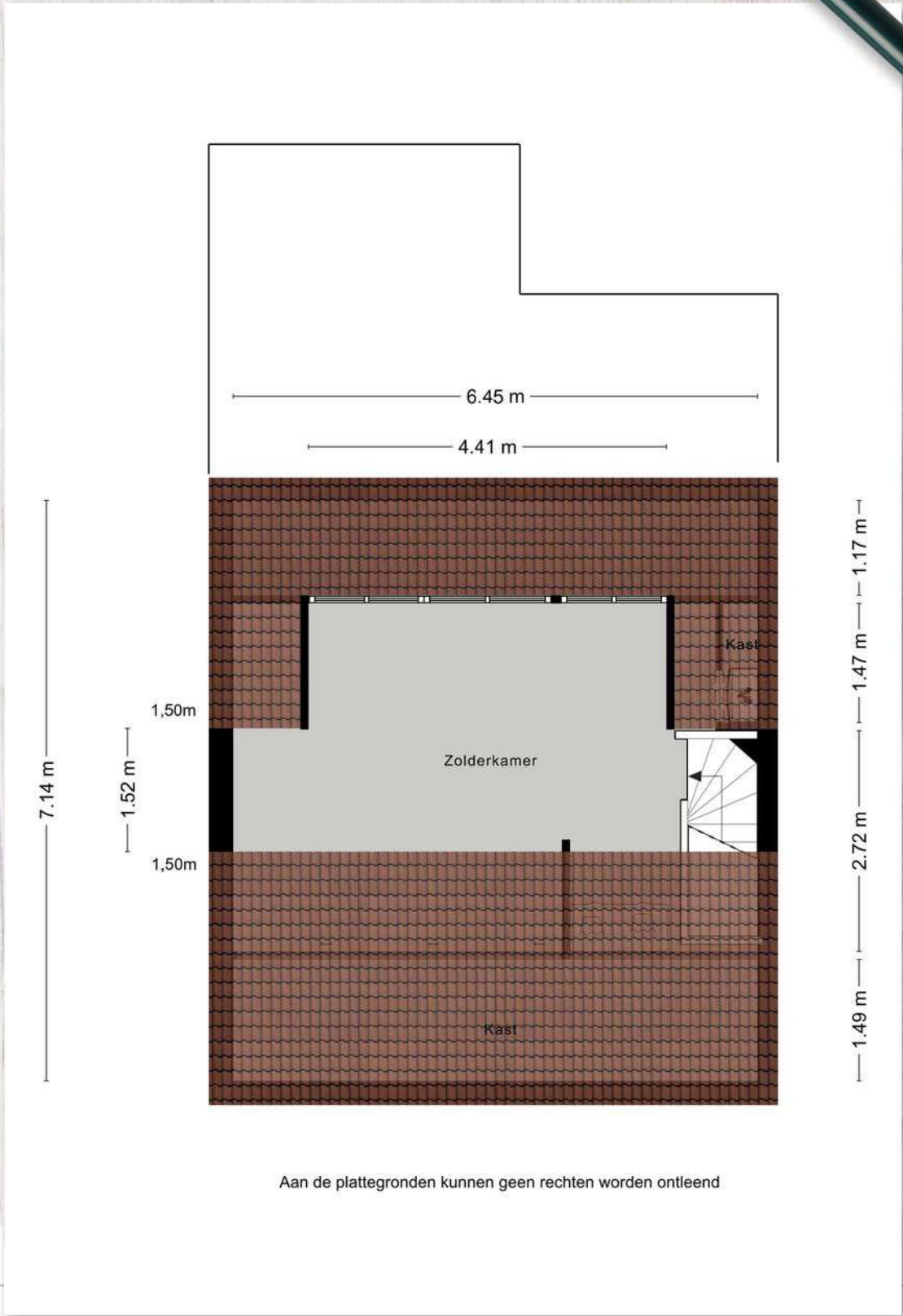
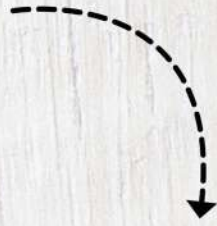


**Plattegrond
eerste verdieping**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

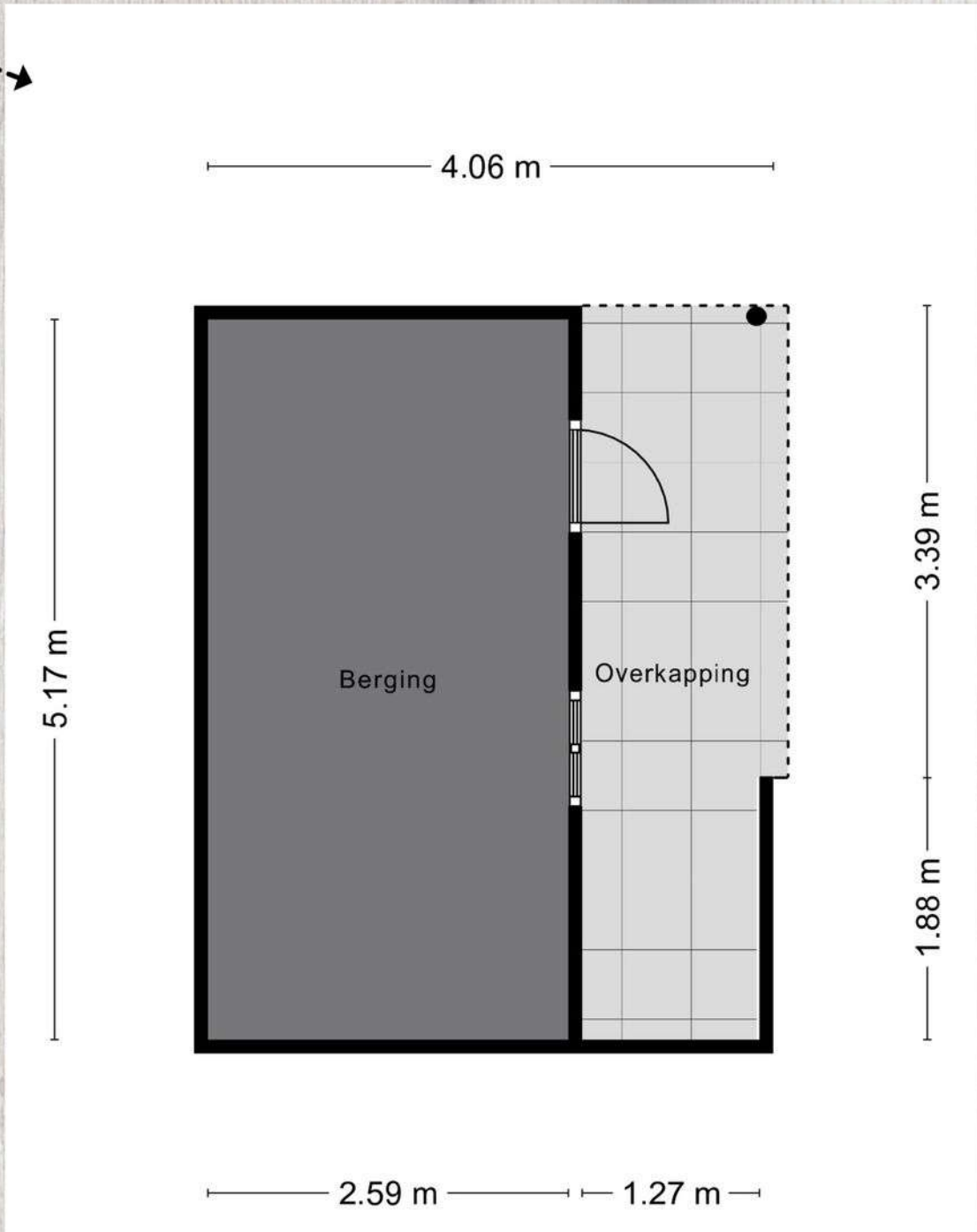
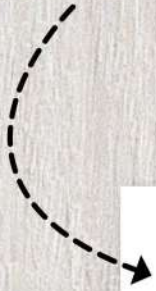
**Plattegrond
tweede verdieping**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

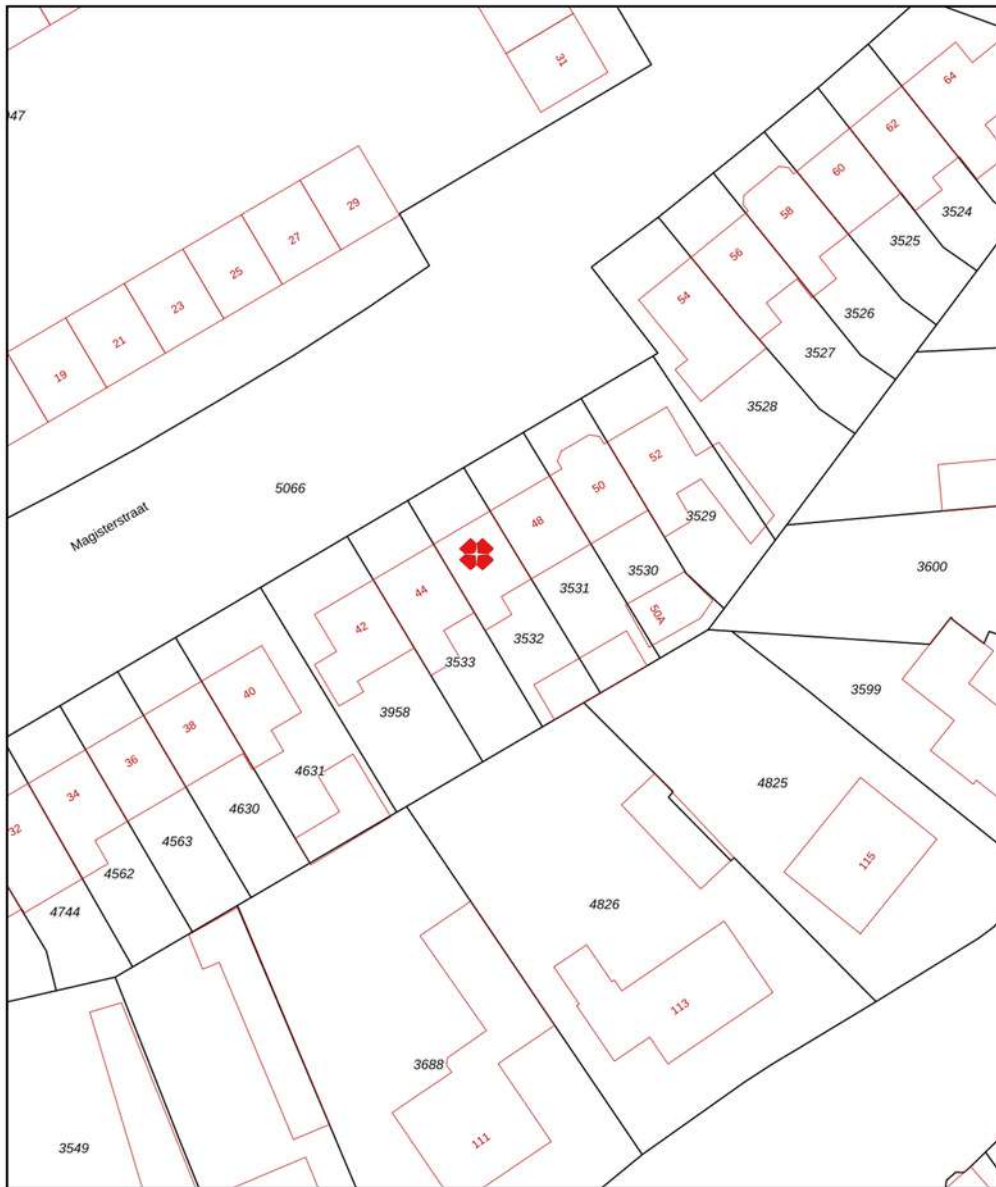


**Plattegrond
berging**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart





Lijst van **ZAKEN**

blijft achter

gaat mee

ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en) 

Radiatorafwerking 

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers 

- losse (hang)lampen 

- Lunch room 

- guest room 

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten


- gordijnrails 

- gordijnen 

- overgordijnen 

- vitrages 

- rolgordijnen 

- lamellen 

- (losse) horren/rolhorren 

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat 


- plavuizen 

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) 

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat 

- afzuigkap 

- combi-oven/combimagnetron 

- koelkast 

Lijst van **ZAKEN**

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- vriezer			♦♦
- vaatwasser	♦♦		
- Quooker	♦♦		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	♦♦		
- toiletrolhouder	♦♦		
- toiletborstel(houder)	♦♦		
- fontein	♦♦		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	♦♦		
- wastafel	♦♦		
- wastafelmeubel	♦♦		
- toiletkast	♦♦		
- toiletrolhouder	♦♦		
- toiletborstel(houder)		♦♦	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	♦♦		
Rookmelders	♦♦		
(Klok)thermostaat	♦♦		
Airconditioning	♦♦		
Screens	♦♦		
Zonwering buiten	♦♦		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			♦♦
Zonnepanelen	♦♦		



Lijst van **ZAKEN**

blijft achter

gaat mee

ter overname

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



- boiler



Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- Double glazing



Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder



Buurtinformatie - Veldhoven / Veldhoven

STATISTIEKEN

Leeftijd



0 - 14: 16% 15 - 24: 12% 25 - 44: 23%
45 - 64: 29% 65+: 20%

Koop / huur



Koop: 79% Huur: 21%

Huishoudens



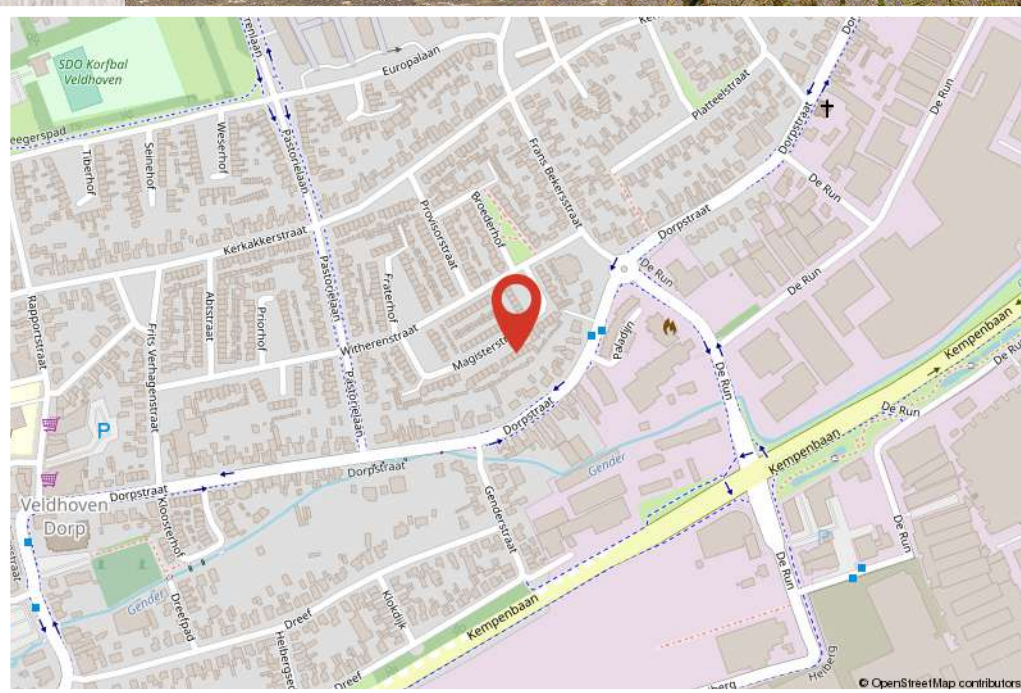
Eenpersoons: 30% Zonder kinderen: 32%
Met kinderen: 38%



51%
MAN

49%
VROUW

1,4
AUTO'S PER
HUISHOUDEN



Woon jij binnenkort op deze locatie?

Wonen in **VELDHOVEN**

Het allerbeste uit 2 werelden vind je in Veldhoven. Dorpse gemoedelijkheid met vele recreatiemogelijkheden in het groen. En stadse allure met alle gemakken binnen handbereik, heerlijk shoppen.

Een dagje uit in Veldhoven betekent genieten van de Kempische natuur, kunst & cultuur, Bourgondisch leven en niet te vergeten. Dat, gecombineerd met de hightech omgeving én het hoge voorzieningenniveau maakt Veldhoven tevens tot een aangename plaats om te wonen en te werken. In Veldhoven is zo veel te beleven, dat kun je het beste zelf ontdekken!



Buisend dorp



Dorpse gemoedelijkheid en stadse allure in Veldhoven



Van klein tot groot Veldhoven heeft veel te bieden



Stads karakter en toch lekker dorps

Ieder plekje in Veldhoven heeft een unieke sfeer en karakter. Je ontdekt er steeds weer iets nieuws. Verspreid door heel Veldhoven vind je mooie, interessante gebouwen. Zoals de langgevelboerderijen en buurtkapel op de Brink in Zandoerle. In Zeelst staan het prachtige 18e eeuwse Trapjeshuis en Museum 't Oude Slot. En Meerveldhoven heeft de bijzondere St. Lambertuskerk met het Onze-Lieve-Vrouw-beeldje dat nog ieder jaar vele pelgrims trekt. Zo is er overal iets...

In de Kempen

Veldhoven ligt in de Kempen, tegen Eindhoven aan. Alle voorzieningen zijn aanwezig. Zo is er een ziekenhuis, middelbare school, zwembad, theater, bioscoop, bibliotheek en muziekschool.

Veldhoven is een levendige gemeente met een hecht verenigingsleven en plaats voor allerlei evenementen. Dat is stad en dorp tegelijk. De gemeente heeft een rijke cultuurhistorie, denk aan de grafheuvels uit de prehistorie, de zandwallen uit de late middeleeuwen en het landelijke gebied rond de St. Jansmolen.

Hypodomus Makelaars: Dé makelaar *in de regio Eindhoven*



HET VOORDEEL VAN EEN NVM MAKELAAR EN GECERTIFICEERD TAXATEUR ONDER ÉÉN DAK

Als makelaar in Eindhoven bieden we meerdere uitgebreide makelaarsdiensten aan, zoals hypotheekadvies en NWWI-taxaties. Met Hypodomus Makelaars ben je verzekerd van de slimste oplossingen bij de verkoop of aankoop van jouw woonhuis of appartement. Daarnaast zijn wij al vijf jaar op rij dé makelaar in Eindhoven en omgeving. Wij zijn daar natuurlijk zeer trots op, resultaat telt.

Meer informatie?

hypodomus-eindhoven.nl

HYPODOMUS

Dé Makelaar



Je krijgt meer voor elkaar met een aankoopmakelaar

Een aankoopmakelaar van Hypodamus verdient zichzelf altijd terug. Je profiteert namelijk van de volgende voordelen:

- Als eerste op de hoogte van de nieuwste woningen
- Gedegen evaluatie en beoordeling van woningen
- Onze NVM aankoopmakelaars kennen Eindhoven
- Wij hebben ervaring met succesvolle onderhandelingsstrategieën
- Hypodamus Makelaars Eindhoven handelt juridische zaken voor je af

Hypotheek nodig?

Met een onafhankelijk en oprecht advies van de juiste hypotheekadviseur sluit je een scherpe hypotheek af die volledig afgestemd is op jouw persoonlijke woonwensen. Neem contact op voor meer informatie over hypotheekadvies.