

# FIJN WONEN

Champagnehof 1 | Eindhoven

**KOM EENS  
BINNENKIJKEN!**



Met een  
*garagebox*

*Gemoderniseerde en fijne hoekwoning  
gelegen op een groot perceel!*

# 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



**BEKIJK DE  
KENMERKEN  
OP PAGINA 6.**



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



# Maak kennis met **DE WONING**

---

Gemoderniseerde hoekwoning met een garage op een groot perceel!

Zoek je een fijne gezinswoning, gelegen in een woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik maar ook in een groene woonomgeving? Kom dan kijken bij deze gemoderniseerde hoekwoning met een garagebox, berging en een privacybiedende en brede achtertuin op het oosten. Verder beschikt de woning over een ruime woonkamer met een gashaard, halfopen moderne keuken, praktische bijkeuken, drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer en toiletruimte.

De woning is gelegen aan een rustige straat in de wijk Achtse Barrier-Gunterslaer, op loopafstand van een basisschool, het groene Park Achtse Barrier en de winkelvoorzieningen van het Biarritzplein. In de wijk liggen diverse voorzieningen zoals speeltuintjes, meerdere winkelpleinen en Sporthal Achtse Barrier. Ook de uitgebreide sportaccommodaties aan de Vijfkamplaan zijn gemakkelijk per fiets te bereiken en met de auto zijn uitvalswegen (A2 en A50) gemakkelijk bereikbaar.

INDELING:

BEGANE GROND:

Overdekte entree. In de lichte hal bevinden zich de meterkast (8 groepen) en de trapopgang naar de eerste verdieping. Tevens is hier de modern betegelde toiletruimte met een closet en fonteintje gelegen.

De ruime en speelse woonkamer heeft een oppervlakte van circa 35,5 m<sup>2</sup> en is voorzien van een fraaie houten vloer welke doorloopt in de keuken en de hal. Er zijn een moderne gashaard en een praktische trapkast aanwezig en openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin. Door de vele raampartijen is dit een zeer fijne en lichte ruimte.

Vanuit de woonkamer is er een open verbinding met de keuken. De moderne en lichte keukeninrichting is voorzien van een granieten aanrechtblad, spoelbak, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en een combi-oven. De vaatwasser en koel-/vriescombinatie kunnen indien gewenst overgenomen worden. De diverse boven- en onderkasten bieden voldoende bergruimte en een deur biedt toegang tot de achtertuin.

Aansluitend is de inpandige berging (bijkeuken) gelegen met praktische bergruimte, de opstelling van de c.v.-ketel en de wasmachineaansluiting. Vanuit hier is tevens de voorzijde van de woning te bereiken.

---

**EERSTE VERDIEPING:**

Nieuwe laminaatvloer

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en een bergkast. De overloop alsmede de slaapkamers zijn voorzien van een vernieuwde laminaatvloer.

Slaapkamer 1 is een zeer ruime ouderslaapkamer van circa 19 m<sup>2</sup> en is aan de achterzijde gelegen. Voorheen waren dit twee slaapkamers.

Slaapkamer 2 (circa 12 m<sup>2</sup>) is aan de voorzijde gelegen.

Slaapkamer 3 (circa 9,5 m<sup>2</sup>) is aan de zijkant gelegen en is mede voorzien van een Velux dakraam.

De moderne badkamer is uitgerust met een ligbad, een douchecabine met een thermostaatkraan, een wandcloset en een wastafel. Het geheel is uitgevoerd met een antraciet tegelvloer, lichte wandbetegeling, een Velux dakraam en inbouwspots.

**BUITEN:**

De diepe en brede achtertuin, gelegen op het oosten, is aangelegd met een tweetal terrassen, sierbestrating, een vijverpartij en diverse borders met groene volwassen beplanting. De tuin biedt veel privacy doordat er geen directe achterburen zijn en wordt omsloten door een houten schutting. Naast de woning is een berging (overkapping) gelegen en via een poort aan de zijkant is het achtergelegen garageplein te bereiken. Hier bevindt zich de grote garagebox met een elektrische antraciet roldeur.

**ALGEMEEN:**

- De woning is voorzien van dakisolatie alsmede kozijnen met HR++ beglazing (grotendeels fraaie aluminium antraciet kozijnen). Tevens is de woning voorzien van 10 zonnepanelen, geplaatst in 2013.
- Energielabel B.
- De Nefit Trendline HRC c.v.-ketel is in 2016 geplaatst.
- De woning is in de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd, o.a. laminaatvloer eerste verdieping (2020), c.v.-ketel (2016), daken (2011), voegwerk gevel (2007), toiletruimte (2006), badkamer (2003) en keuken (2002).
- Bij de woning hoort een grote garagebox, gelegen op het garageplein achter de woning.
- De eigendomsoverdracht kan bij voorkeur eind juli 2024 plaatsvinden.



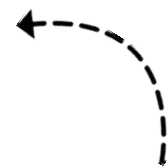
**KIJK SNEL  
VERDER**

# KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	1979
<b>Woonoppervlakte</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Buitenruimte</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	18 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	266 m <sup>2</sup>
<b>Woning inhoud</b>	428 m <sup>3</sup>
<b>Aanvaarding</b>	eind juli 2024
<b>Soort object</b>	eengezinswoning
<b>Type object</b>	hoekwoning
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Verdiepingen</b>	2
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, gashaard
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, dubbel glas
<b>Tuin</b>	voortuin, achtertuin, zijtuin
<b>Ligging achtertuin</b>	oosten
<b>Parkeergelegenheid</b>	garagebox, openbaar parkeren



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



*Lichte hal met o.a. de modern betegelde toiletruimte*

# *Ruime woonkamer*







*Met een moderne gashaard*

# *Prettige lichtinval*





*Open verbinding met de keuken*



***Moderne en  
lichte keuken-  
inrichting***



# *Overloop*

---



# *Slaapkamer 1*





# Slaapkamer 2 + 3





**Moderne en complete  
badkamer**





*Diepe en brede achtertuin*

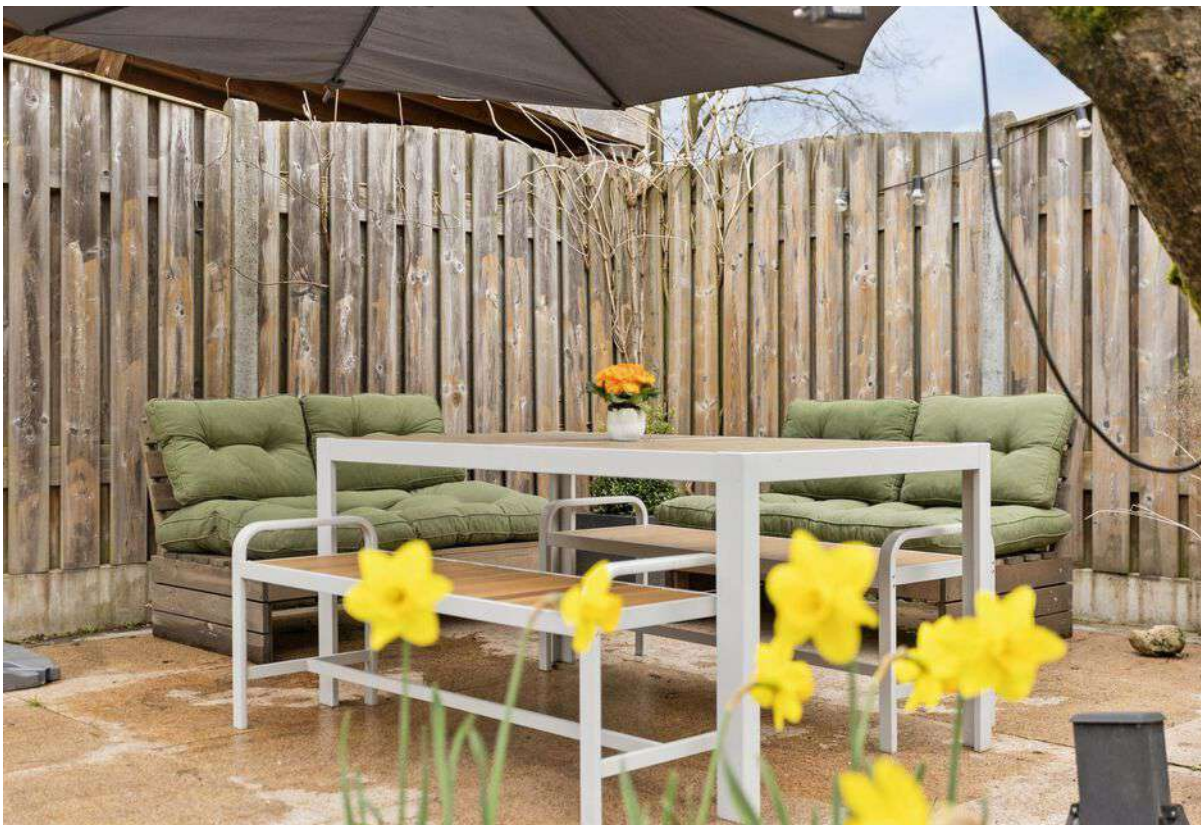
# *Op het oosten*

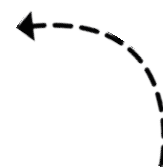
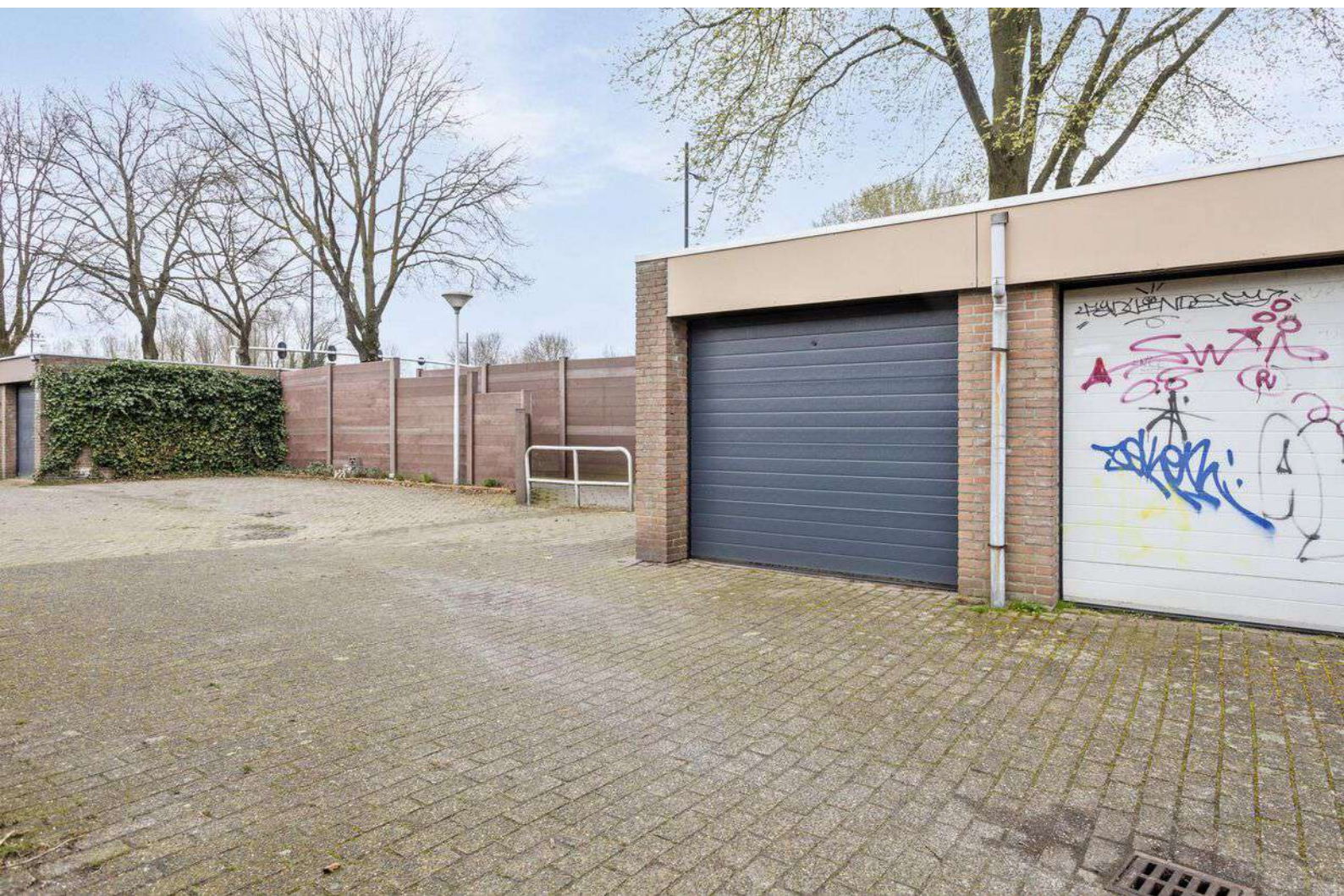




# *Privacybiedend*

---

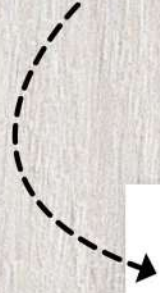




*Garagebox op het achtergelegen garageplein*



# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

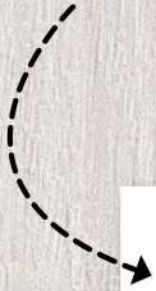
# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

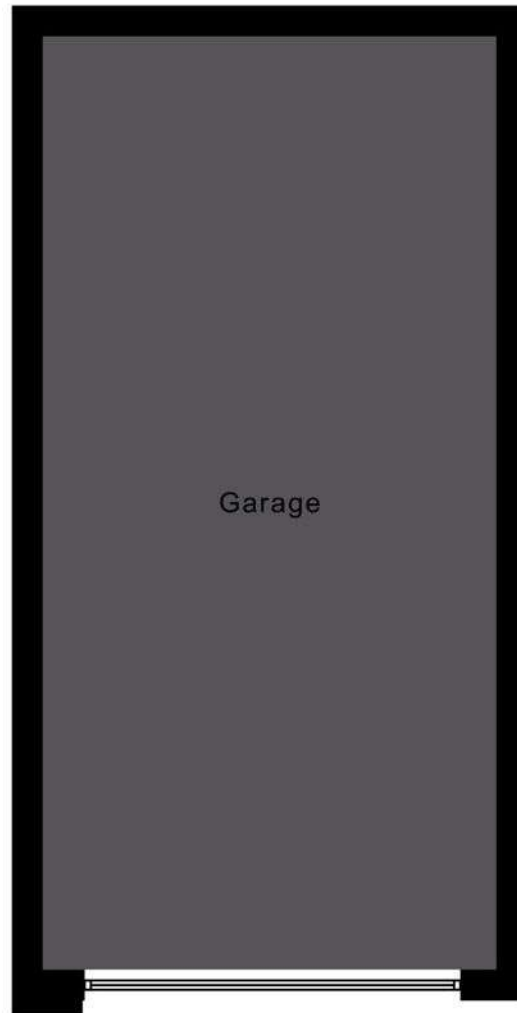


## Plattegrond garagebox



← 2.94 m →

↑ 6.06 m ↓



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart







# Lijst van **ZAKEN**

blijft achter

gaat mee

ter overname

## Woning - Interieur

(Gas)kachels



Designradiator(en)



Radiatorafwerking



Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers



- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers



- losse (hang)lampen



(Losse)kasten, legplanken, te weten

- cupboard in the main bedroom



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen



- (losse) horren/rolhorren



Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking



- parketvloer



- houten vloer(delen)



- laminaat



- plavuizen



Overig, te weten

- schilderij ophangstelsel



## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

# Lijst van **ZAKEN**

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- kookplaat	◆◆		
- (gas)fornuis	◆◆		
- afzuigkap	◆◆		
- combi-oven/combimagnetron	◆◆		
- koel-vriescombinatie		◆◆	
- vaatwasser		◆◆	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	◆◆		
- toiletborstel(houder)	◆◆		
- fontein	◆◆		
- mirrors	◆◆		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	◆◆		
- douche (cabine/scherm)	◆◆		
- stoomdouche (cabine)	◆◆		
- wastafel	◆◆		
- wastafelmeubel	◆◆		
- planchet	◆◆		
- toiletkast	◆◆		
- toiletrolhouder	◆◆		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	◆◆		
(Voordeur)bel	◆◆		
(Klok)thermostaat	◆◆		



# Lijst van **ZAKEN**

blijft achter

gaat mee

ter overname

Telefoonaansluiting/internetaansluiting



Zonnepanelen



Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



- boiler



## **Tuin - Inrichting**

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



## **Tuin - Verlichting/installaties**

Buitenverlichting



Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder



## **Tuin - Bebouwing**

Tuinhuis/buitenberging



## **Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten

- garden furniture (sofa, table, benches, solar umbrella)



Buurtinformatie - Eindhoven / Achtse Barrier-Gunterslaer

# STATISTIEKEN

## Leeftijd



0 - 14: 16%    15 - 24: 11%    25 - 44: 24%  
45 - 64: 29%    65+: 21%

## Koop / huur



Koop: 77%    Huur: 23%

## Huishoudens



Eenpersoons: 29%    Zonder kinderen: 35%  
Met kinderen: 36%

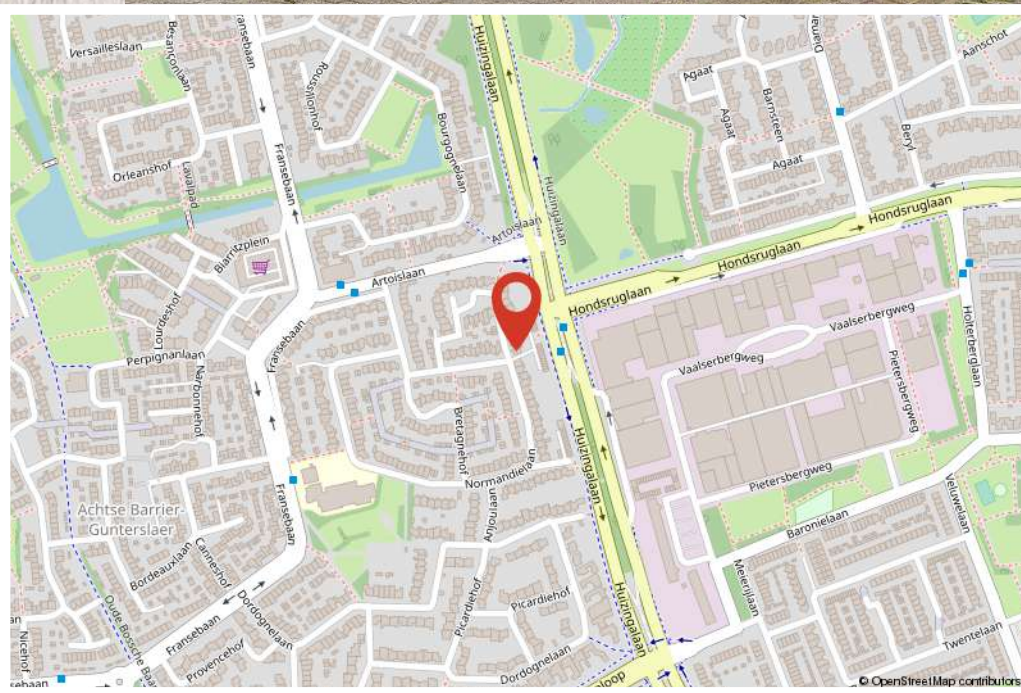


**50%**  
MAN

**50%**  
VROUW



**1,2**  
AUTO'S PER  
HUISHOUDEN



*Woon jij binnenkort op deze locatie?*

# Wonen in ***EINDHOVEN***

**Eindhoven wordt over het algemeen niet beschouwd als het mooiste meisje van de klas. Maar Eindhoven is wel het meest bijzondere of spannende meisje van de klas. Een stad buiten de gebaande paden, een stad die je verrast en je uitnodigt om zelf op ontdekkingstocht te gaan. En uiteindelijk meer dan de moeite waard is.**

Ruim 125 jaar geleden bracht Philips licht naar Eindhoven. Het bedrijf veranderde Eindhoven in een bruisende stad die barst van innovatie, technologie en design. Industrieel erfgoed zoals oude Philips fabrieken en centrales in heel Eindhoven is omgetoverd tot hippe winkels, goede horecazaken, luxe lofts en creatieve werkplekken. Deze transformatie is bijvoorbeeld goed zichtbaar op stadsdelen Strijp S, T & R.



**Stad die barst van innovatie,  
technologie en design.**



# TWEE RIJKSMONUMENTEN: "GERARD" EN "ANTON"



**18 SEPTEMBERPLEIN**

## *Shoppingstad van het Zuiden*

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.

## *Spannende crossovers*

Eindhoven is de stad van Technologie, Design en Kennis, maar is vooral de stad van de combinatie daarvan. Ingenieurs en creatieve werken hier intensief samen aan baanbrekende projecten. Het zijn de crossovers die Eindhoven haar energieke dynamiek geven en internationale positie als innovatie stad geven. Eindhoven barst van het internationaal 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.

# 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](http://hypodomus-eindhoven.nl)**





Alles op een rijtje  
**NOTITIES**

---

A series of horizontal lines for writing notes.

# 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.