

FIJN WONEN

Piersonhof 13 | Eindhoven

**KOM EENS
BINNENKIJKEN!**



*Een degelijke en grote tweekapper op
een fijne en gewilde locatie!*

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.

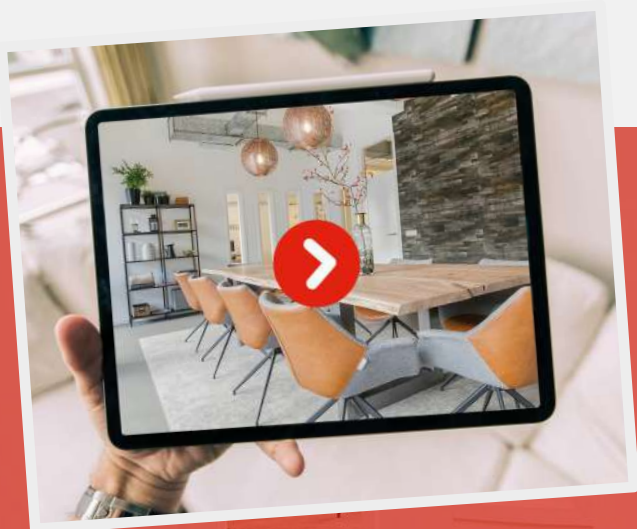
Wilt u ook onze volledige aandacht bij koop of verkoop? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak met jou!



DÉ MAKELAAR

Pascal Vlemmix

NVM Makelaar |
Taxateur RM RT



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



Maak kennis met **DE WONING**

Ben je op zoek naar een degelijke gezinswoning op een fijne en gewilde locatie? En vind je het niet erg om de handen uit de mouwen te steken? Kom dan kijken bij deze grote twee-onder-één kapwoning met een royale woonkamer met een openhaard, ruime keuken, vier grote slaapkamers (mogelijkheid tot vijf slaapkamers), twee toiletruimtes, twee badkamers en een dakterras. Tevens beschikt de woning over een eigen oprit en een garage. De privacyvolle achtertuin is op het noordoosten gelegen.

De woning is gedateerd en verdient enige modernisering. Derhalve dient de koper rekening te houden met moderniseringskosten.

In de bossen en toch ook in de stad! De woning ligt namelijk aan een rustige straat in de gewilde villawijk Koudenhoven met naast de deur wandelpark Eckart. Vanuit de woning loop je direct de bossen in waar je kunt wandelen, de hond uitlaten of joggen. Ook de Karpendonkse Plas en de IJzeren Man liggen om de hoek. De wijk kent een centrale ligging ten opzichte van het stadscentrum, treinstation en de ring van Eindhoven.

INDELING:

BEGANE GROND:

Via de eigen oprit is de overdekte entree te bereiken. In de hal, voorzien van een tegelvloer, bevinden zich de garderoberuimte, de vernieuwde meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Tevens is hier de betegelde toiletruimte gelegen.

De royale L-vormige woonkamer heeft een oppervlakte van circa 52,5 m² en is voorzien van vloerbedekking. De woonkamer geniet een prettige lichtinval door de vele raampartijen, waaronder een grote vernieuwde kunststof schuifpui met toegang tot de achtertuin. Tevens is er een sfeervolle openhaardpartij aanwezig.

De ruime keuken beschikt over een gedateerde keukeninrichting met een spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koelkast. De diverse boven- en onderkasten bieden voldoende bergruimte en op de vloer ligt een tegelvloer.

Aansluitend is een portaal met praktische bergruimte gelegen welke toegang biedt tot de garage en de voorzijde.

De grote garage heeft een oppervlakte van circa 24,5 m² en is voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare kanteldeur. Aan de achterzijde biedt een loopdeur toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers (voorheen vier slaapkamers), de badkamer en een separate toiletruimte. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking.

Slaapkamer 1 heeft een oppervlakte van circa 18 m² en is aan de voorzijde gelegen.

Slaapkamer 2 heeft een oppervlakte van circa 13 m² en is tevens aan de voorzijde gelegen.

Aan de achterzijde is slaapkamer 3 gelegen, een zeer ruime kamer van circa 23 m². Voorheen waren dit twee slaapkamers en dit is eventueel weer te herstellen door het plaatsen van een muurtje.

De betegelde badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche en twee wastafels.

Tenslotte bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte.

TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. De overloop biedt toegang tot een zeer ruime slaapkamer, een berging, een tweede badkamer en een dakterras.

Slaapkamer 4 heeft een oppervlakte van maar liefst 23 m² en is voorzien van vloerbedekking. Een deur biedt toegang tot het dakterras.

In de berging bevinden zich de wasmachineaansluiting en de opstelling van de c.v.-ketel. Ook is er praktische bergruimte aanwezig.

De tweede badkamer is uitgerust met een douchecabine en een wastafel.

Het dakterras is op het noordoosten gelegen en is circa 26,5 m² groot.

BUITEN:

De royale achtertuin, gelegen op het noordoosten, bestaat uit een combinatie van een verhard terras, volwassen beplanting in plantenborders en gazon. De achtertuin biedt veel privacy door de volwassen groene beplanting.

ALGEMEEN:

- De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, zoals vanuit het bouwjaar bekend.
- De gehele eerste verdieping en de schuifpui op de begane grond zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR++).
- Vernieuwde meterkast met analoge elektra meter.
- Deze woning is naar eigen smaak en stijl te moderniseren. Koper dient derhalve rekening te houden met moderniseringskosten.
- De c.v.-ketel is in 2011 geplaatst.
- De eigendomsoverdracht dient plaats te vinden bij Schäfer Notarissen te Eindhoven (i.v.m. de lopende nalatenschap).



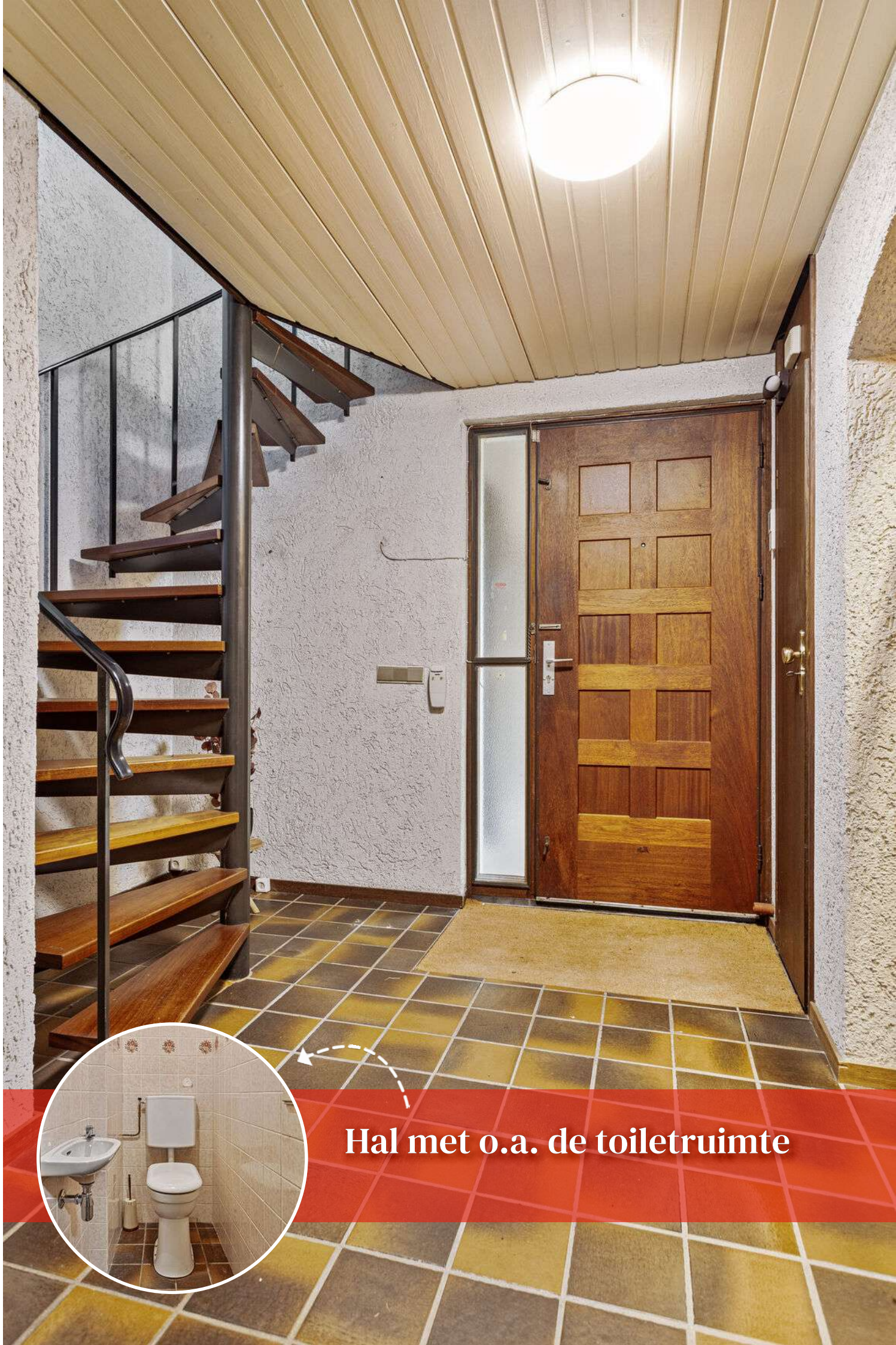
**KIJK SNEL
VERDER** 

KENMERKEN

Bouwjaar	1979
Woonoppervlakte	199 m ²
Perceeloppervlakte	322 m ²
Woning inhoud	792 m ³
Aanvaarding	in overleg
Soort object	eengezinswoning
Type object	geschakelde 2-onder-1- kapwoning
Ligging	in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verdiepingen	3
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Tuin	voortuin, achtertuin
Ligging achtertuin	noordoost
Parkeergelegenheid	eigen oprit, openbaar parkeren



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



Hal met o.a. de toiletruimte



Royale L-vormige woonkamer met een openhaardpartij



Prettige lichtinval

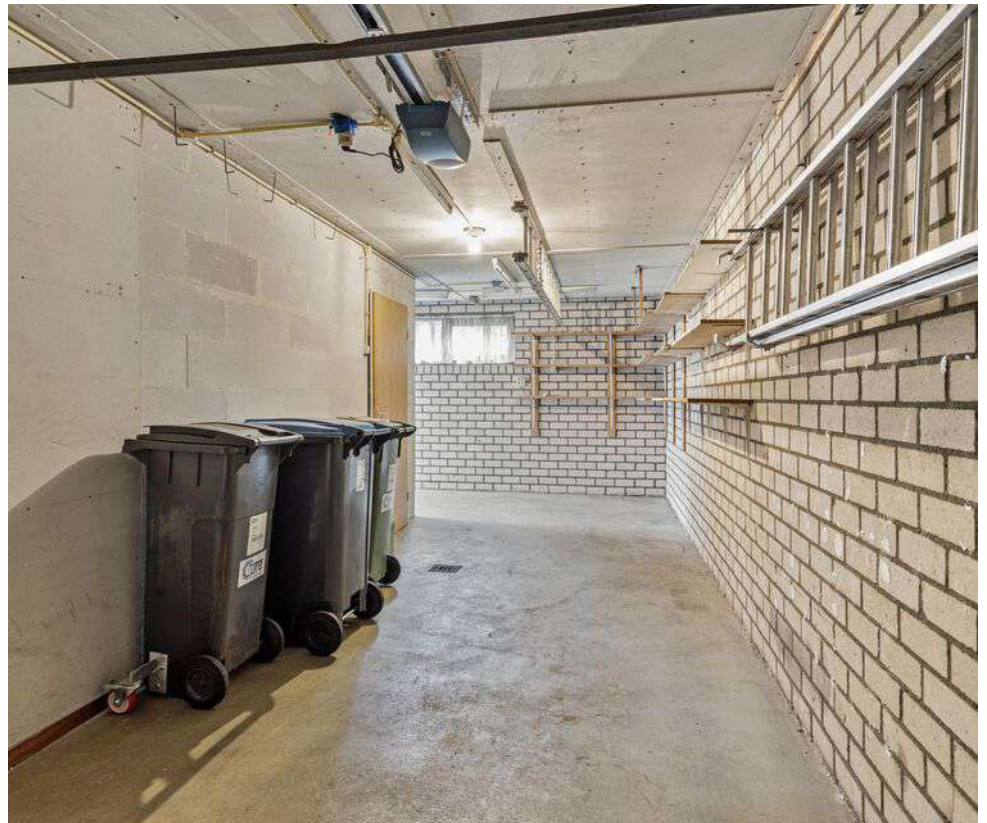


Halfopen keuken





Grote garage



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



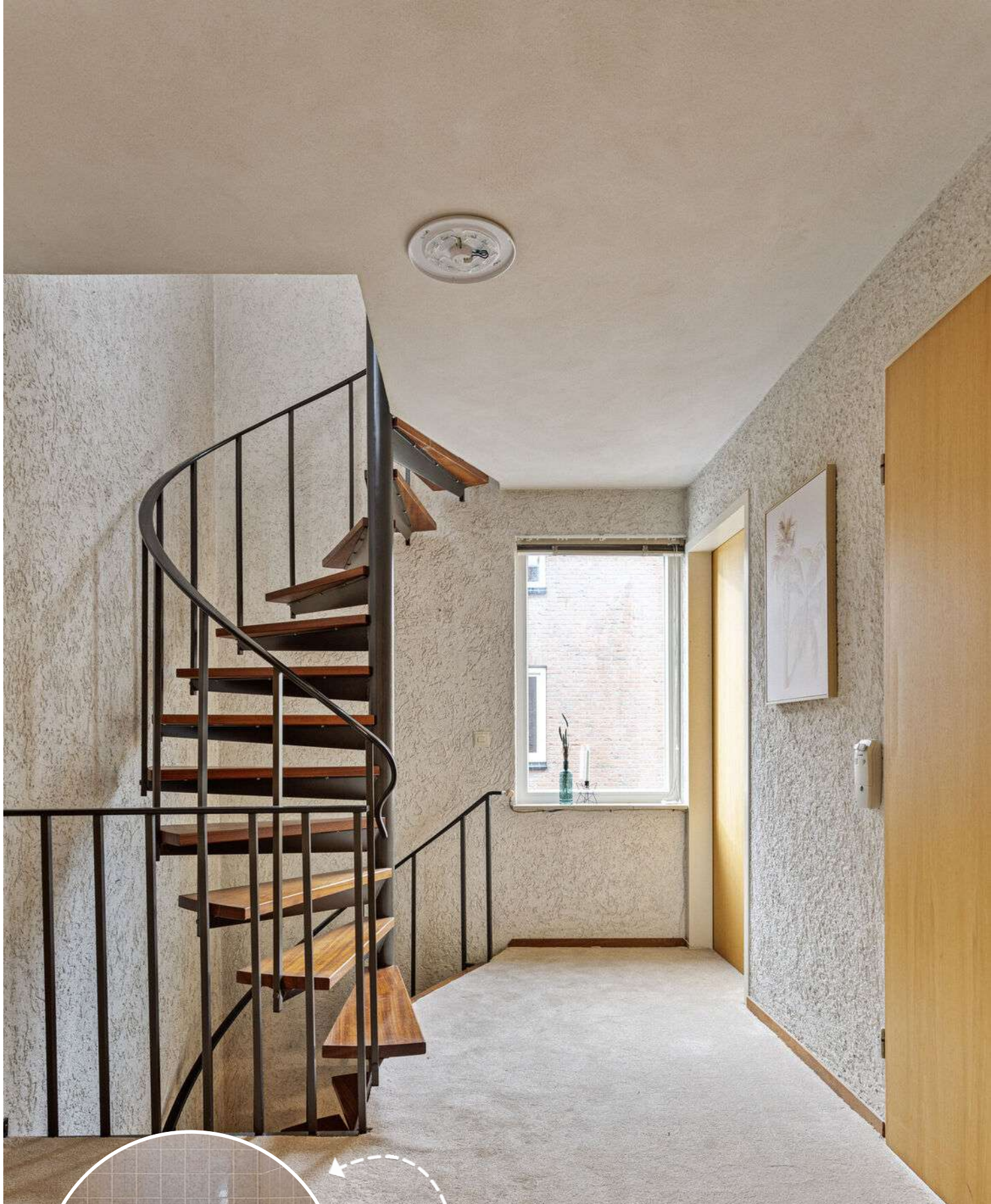
Slaapkamer 3



*Waren
voorheen twee
slaapkamers*



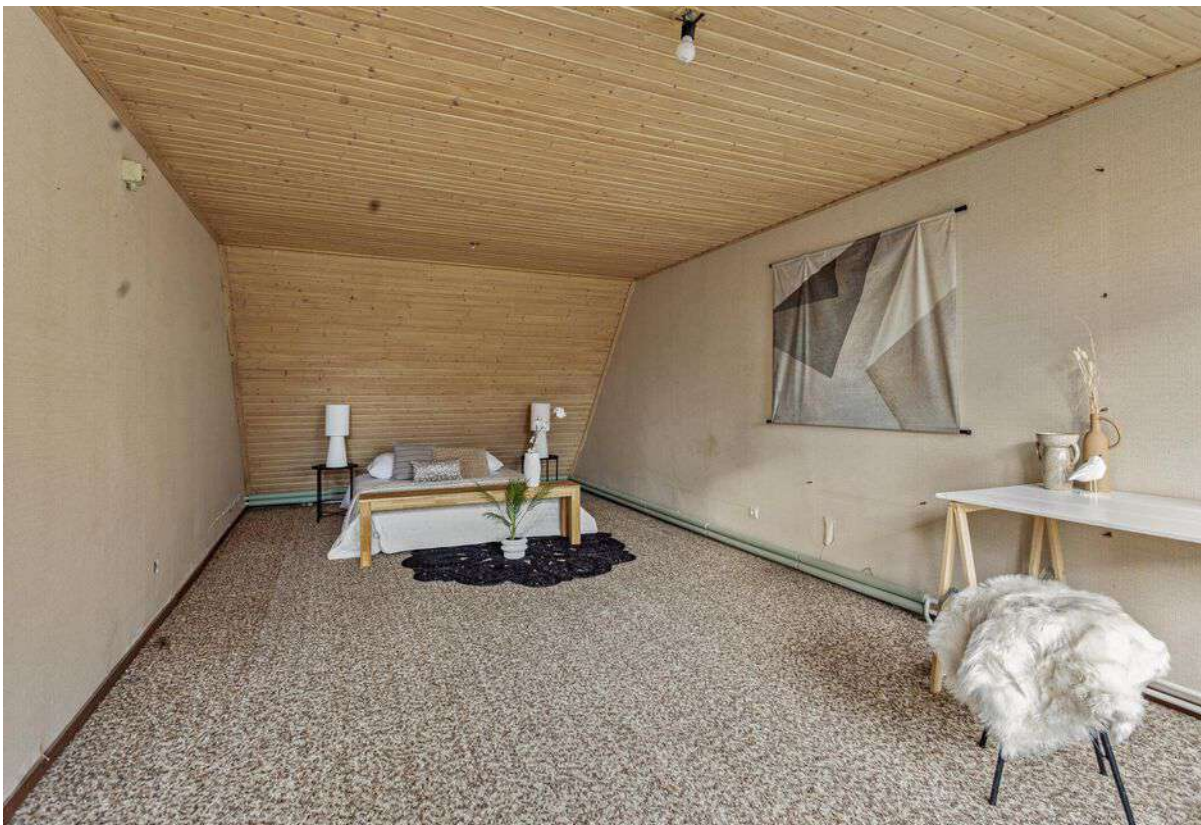
Volledig betegelde badkamer



Separate toiletruimte op de eerste verdieping



Slaapkamer 4



Ruim dakterras





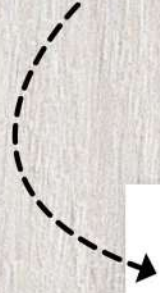
**Tweede badkamer op de
tweede verdieping**



Royale en privacyvolle achtertuin

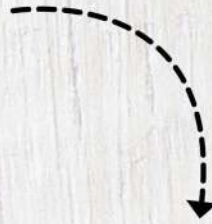


Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

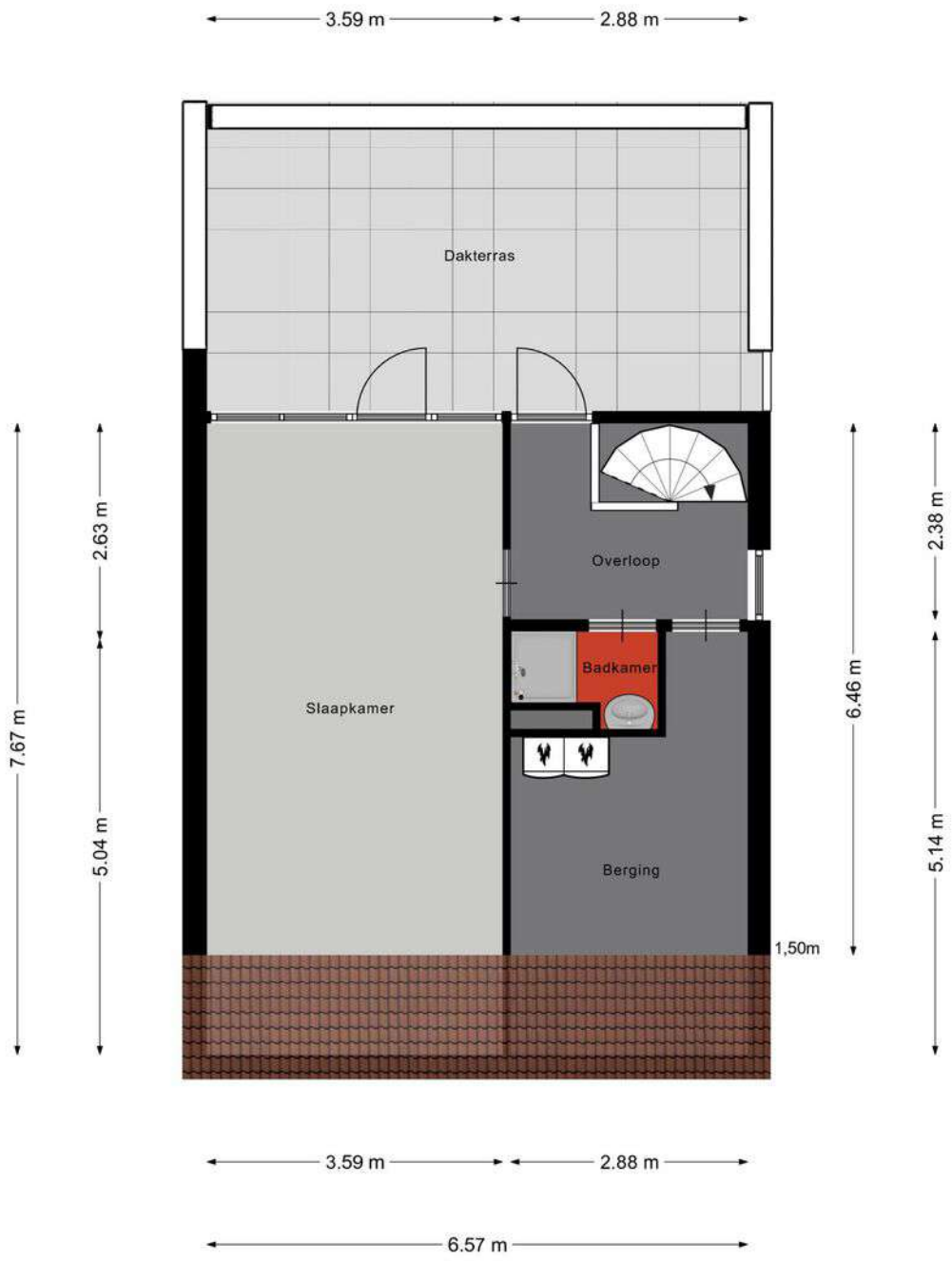
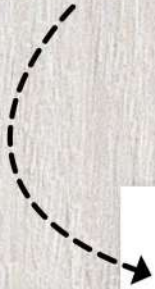
Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart





Buurtinformatie - Eindhoven / Koudenhoven

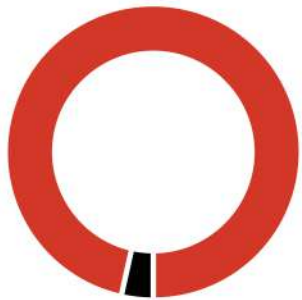
STATISTIEKEN

Leeftijd



0 - 14: 18% 15 - 24: 8% 25 - 44: 14%
45 - 64: 30% 65+: 30%

Koop / huur

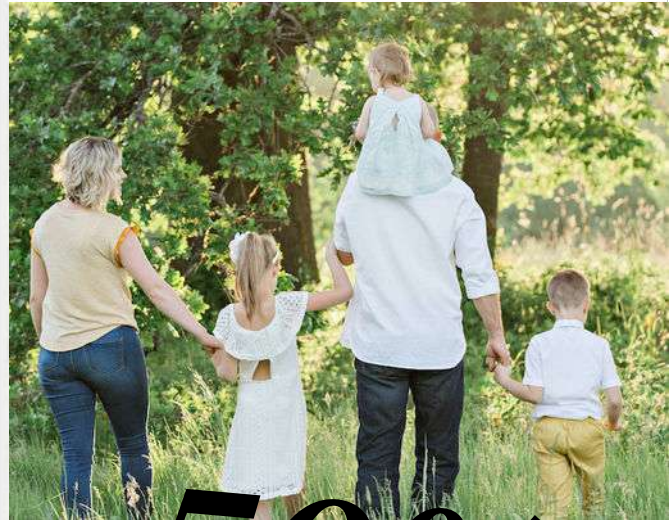


Koop: 97% Huur: 3%

Huishoudens



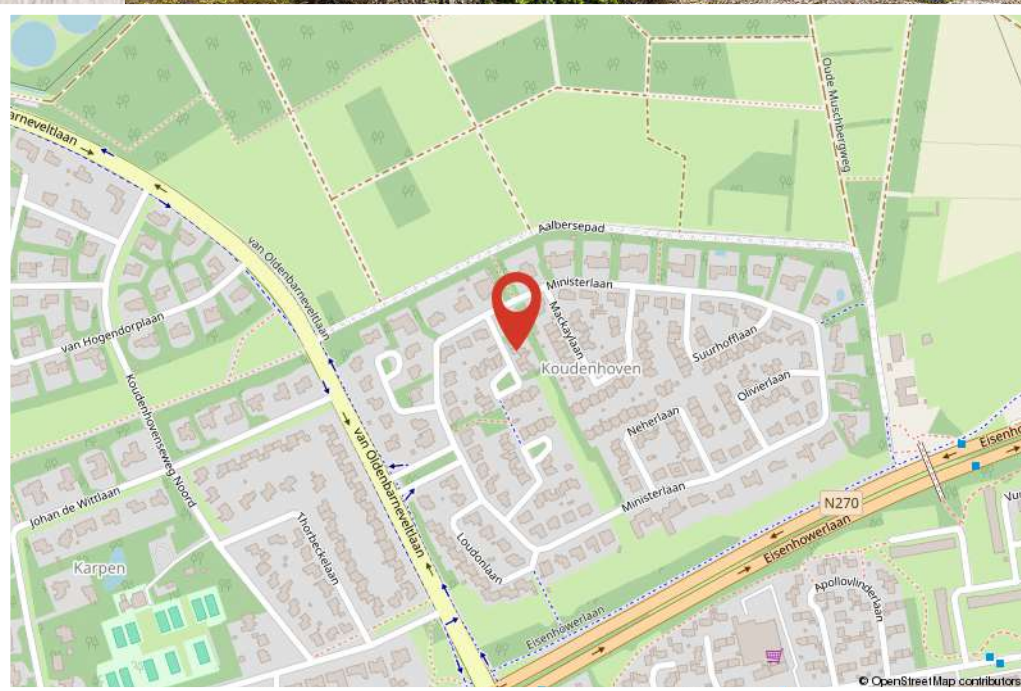
Eenpersoons: 21% Zonder kinderen: 42%
Met kinderen: 37%



50%
MAN

50%
VROUW

1,4
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

HYPODOMUS

Dé Makelaar



Je krijgt meer voor elkaar met een aankoopmakelaar

Een aankoopmakelaar van Hypodomus 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
- Hypodomus 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.