

# EIJN WONEN

Gestelsestraat 8 b | Eindhoven

**KOM EENS  
BINNENKIJKEN!**



Met een  
*garagebox*

*Een uniek 3-kamerappartement op  
loopafstand van het stadscentrum!*



# 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.

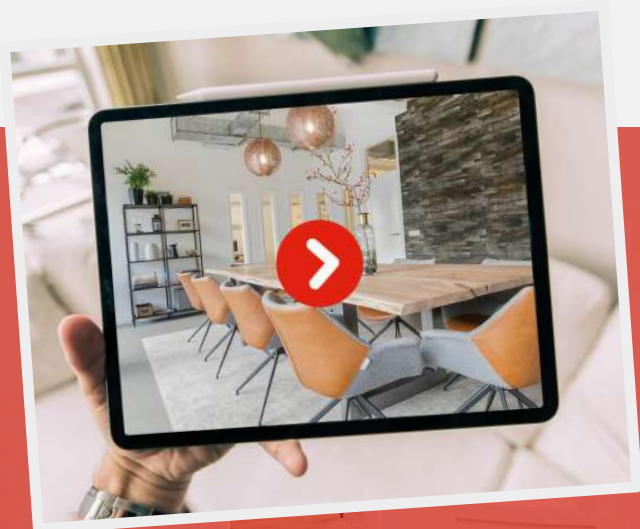
**Wilt u ook onze volledige aandacht bij koop of verkoop? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak met jou!**



**DÉ MAKELAAR**

**Edwin Vos**

Makelaar K-RMT



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





Gestelsestraat 8 b | Eindhoven





# Maak kennis met **DE WONING**

---

Een uniek appartement op loopafstand van het stadscentrum!

Dit jonge 3-kamerappartement is instapklaar en ligt op de eerste woonlaag (bel-etage) van een kleinschalig appartementencomplex. Wat dit appartement uniek maakt is de eigen entree, het grote balkon, een eigen stukje tuin en een garagebox in de afgesloten parkeerkelder. Tevens beschikt het appartement over een ruime woonkamer, halfopen keuken, twee ruime slaapkamers, nette badkamer en een separate toiletruimte.

De woning is gelegen op een levendige en gewilde locatie in de Schrijversbuurt (stadsdeel Gestel), binnen de ring en met allerlei winkels, restaurants, cafés en sportaccommodaties binnen handbereik. Direct voor de deur is de bushalte gelegen. Het stadscentrum met het N.S.-station ligt op loopafstand maar ook het Stadswandelpark en de Genneper Parken zijn snel te bereiken. Door de ligging nabij de ring zijn uitvalswegen snel te bereiken.

## INDELING:

### APPARTEMENT:

Een eigen trapopgang biedt toegang tot de eigen entree. In de hal bevindt zich de garderobe en via een mooie taatsdeur is de woonkamer te bereiken.

De ruime en makkelijk in te delen woonkamer heeft een oppervlakte van circa 31 m<sup>2</sup> en is voorzien van een mooie laminaatvloer, welke doorloopt in de rest van het appartement (m.u.v. slaapkamer 2). Deze fijne verblijfsruimte geniet een prettige lichtinval door o.a. een Frans balkon en biedt zicht op het tegenovergelegen pleintje met de Heilig Hartkerk.

De halfopen keuken is voorzien van een praktische keukeninrichting in een hoekopstelling met een natuurstenen aanrechtblad, 1½ spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De diverse boven- en onderkasten bieden voldoende bergruime. Aansluitend is een praktische bergkast gelegen met bergruimte en de wasmachineaansluiting.

Een mooie taatsdeur biedt toegang tot het portaal, waarvandaan de overige vertrekken te bereiken zijn.

De twee slaapkamers (beide circa 13,5 m<sup>2</sup>) zijn aan de rustige achterzijde gelegen en zijn voorzien van een raampartij met een draai-/kiepraam en een elektrisch rolluik. Vanuit slaapkamer 1 biedt een deur toegang tot het balkon.



---

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine met een thermostaatkraan en een dubbele wastafel met een planchet en spiegel. Het geheel is uitgevoerd met lichte wandbetegeling met een sierbies en een donkere tegelvloer.

De halfhoog betegelde toiletruimte is uitgerust met een closet en een fonteintje.

Tenslotte zijn vanuit het portaal de meterkast en de bergkast met de opstelling van de c.v.-ketel en de WTW-unit te bereiken.

Het grote balkon van circa 17 m<sup>2</sup> is gelegen op het westen en is voorzien van zonwering, een buitenkraan en buitenverlichting. Via een stalen trap is het lagergelegen eigen stukje tuin te bereiken met ruimte voor een gezellig zitje. Tevens is hier de brandgang gelegen.

#### BEGANE GROND:

Centrale entree met videfooninstallatie en brievenbussen en toegang tot de centrale hal met de lift en het trappenhuis. Het betreffende appartement is echter niet met de lift te bereiken. Het appartement heeft een eigen entree, bereikbaar via een eigen trapopgang aan de voorzijde.

#### SOUTERRAIN:

In het souterrain is de eigen garagebox (circa 17 m<sup>2</sup>) met elektra en een stalen kanteldeur gelegen.

#### ALGEMEEN:

- Het complex is in 2001 gebouwd en is derhalve volledig geïsoleerd.
- Energielabel B.
- Modern en kleinschalig complex.
- Inclusief een garagebox in het souterrain, een groot balkon én een eigen stukje tuin.
- De Ferolli c.v.-ketel is in 2019 geplaatst.
- De servicekosten bedragen € 157,70 per maand.
- Het appartement is deels gerenoveerd: vrijwel volledig nieuwe laminaatvloer met brede planken, vrijwel volledig nieuwe inbouwapparatuur in de keuken en er zijn twee mooie donkere houten taatsdeuren geplaatst.
- De afzuigkap in de keuken werkt niet.
- Het buitenschilderwerk is in 2023 uitgevoerd.
- De eigendomsoverdracht kan in overleg plaatsvinden. Op korte termijn is mogelijk (na 1 april 2024).



# KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	2001
<b>Woonoppervlakte</b>	89 m <sup>2</sup>
<b>Woning inhoud</b>	293 m <sup>3</sup>
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort object</b>	benedenwoning
<b>Type object</b>	appartement
<b>Ligging</b>	in centrum, in woonwijk
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Energie label</b>	B
<b>Tuin</b>	balkon
<b>Ligging balkon</b>	west
<b>Parkeergelegenheid</b>	betaald parkeren, parkeergarage, parkeervergunningen
<b>Externe bergruimte</b>	17 m <sup>2</sup>



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





Hal met een mooie taatsdeur



# *Ruime woonkamer*







*Prettige lichtinval*





*Halfopen keuken met vernieuwde  
inbouwapparatuur*



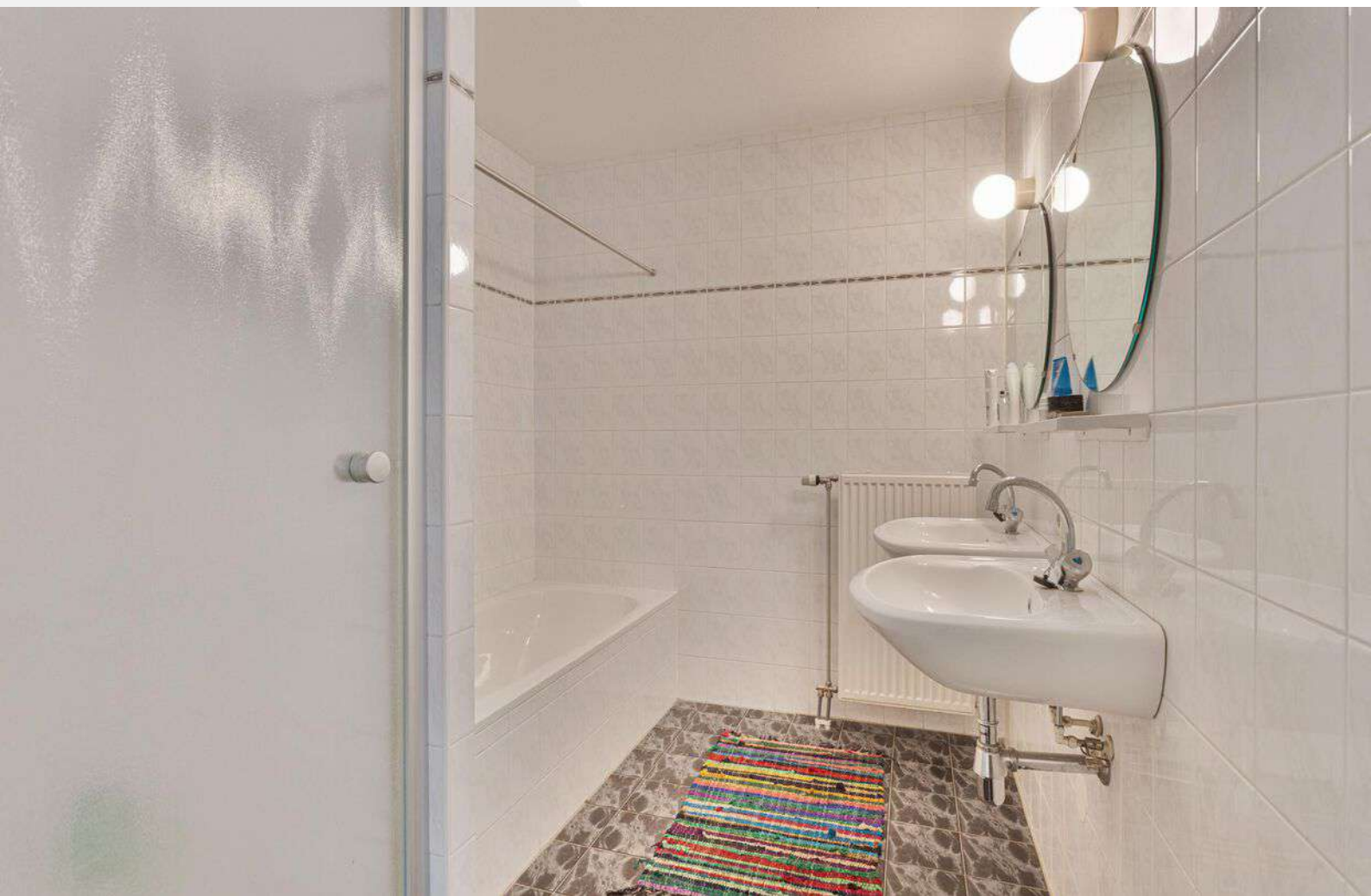


# *Twée slaapkamers*





*Volledig betegelde  
en complete  
badkamer*







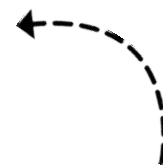
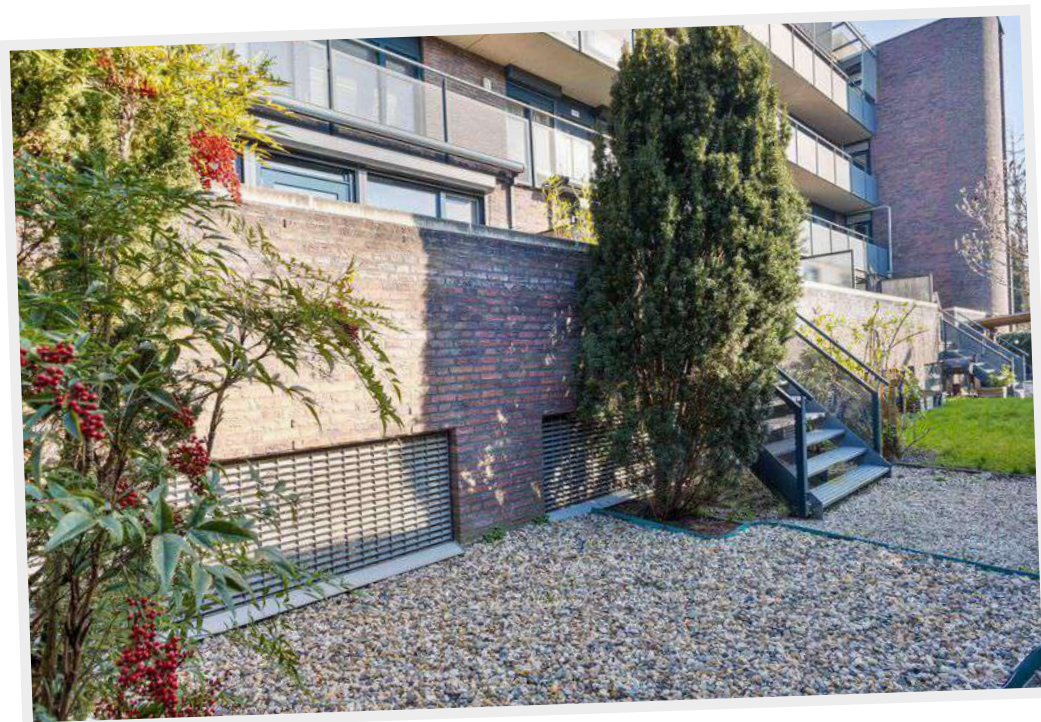
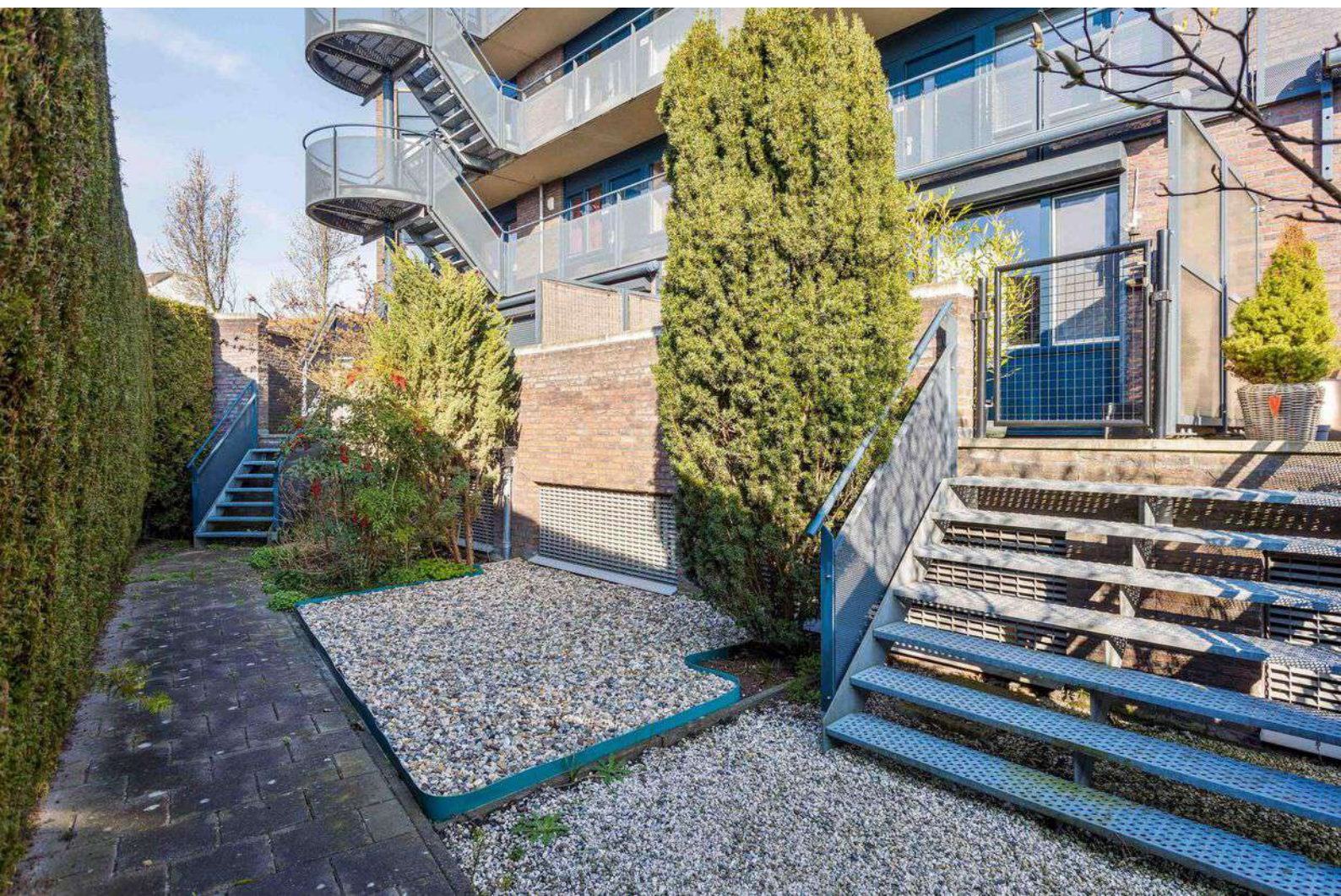
*Separate  
toilettruimte*



# *Groot balkon*



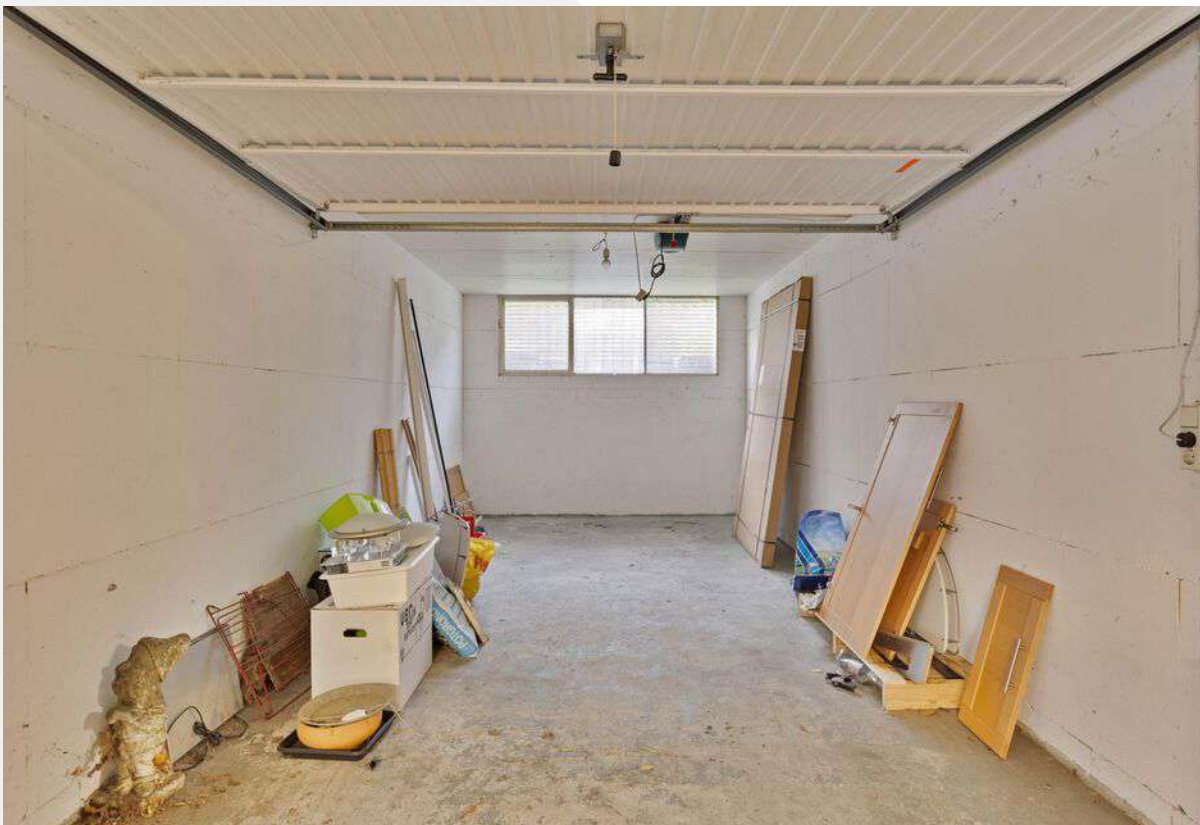




*Lagergelegen eigen stukje tuin*



# *Garagebox*







# *Straatbeeld*

---





# Plattegrond appartement

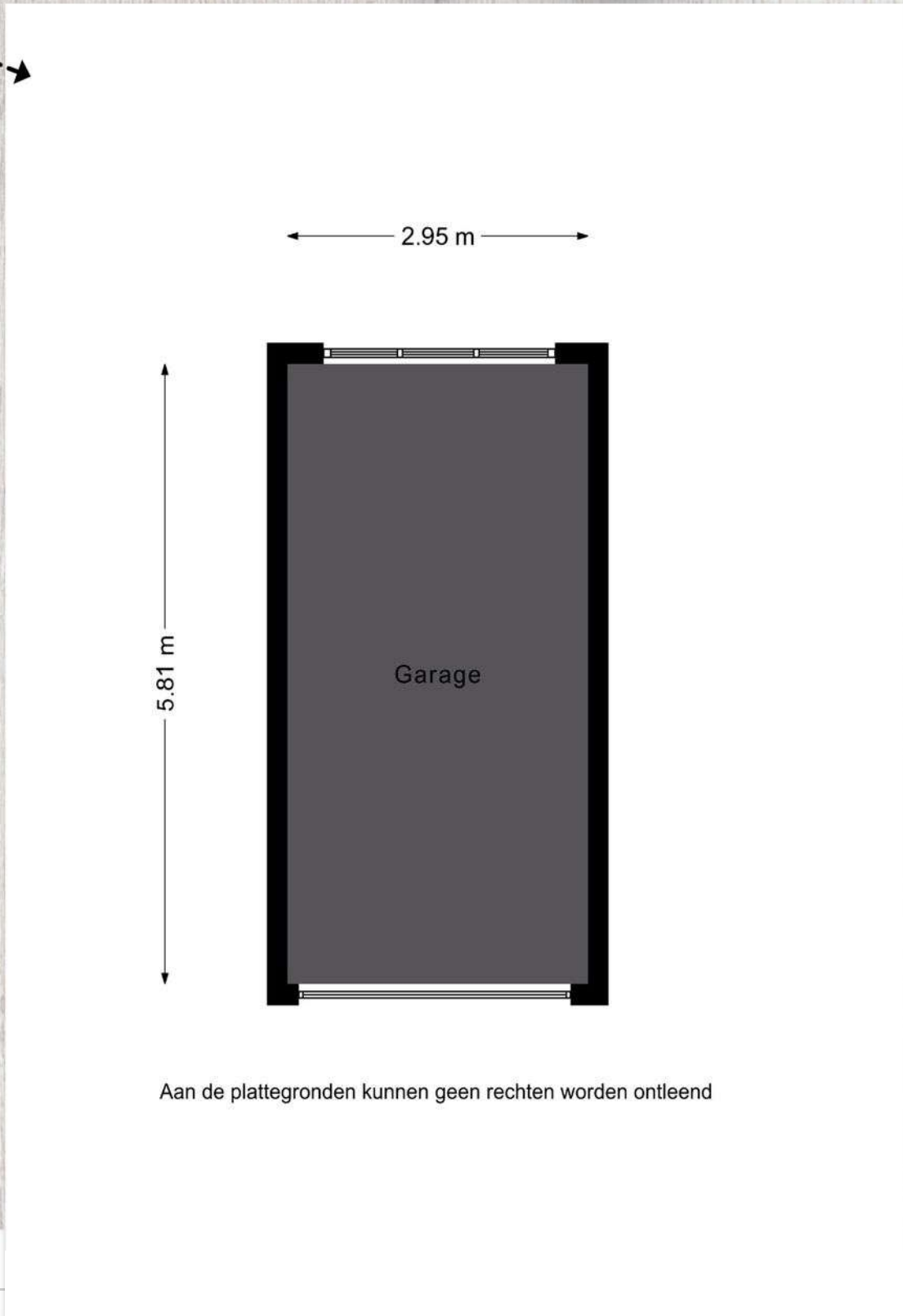
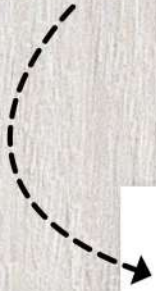


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





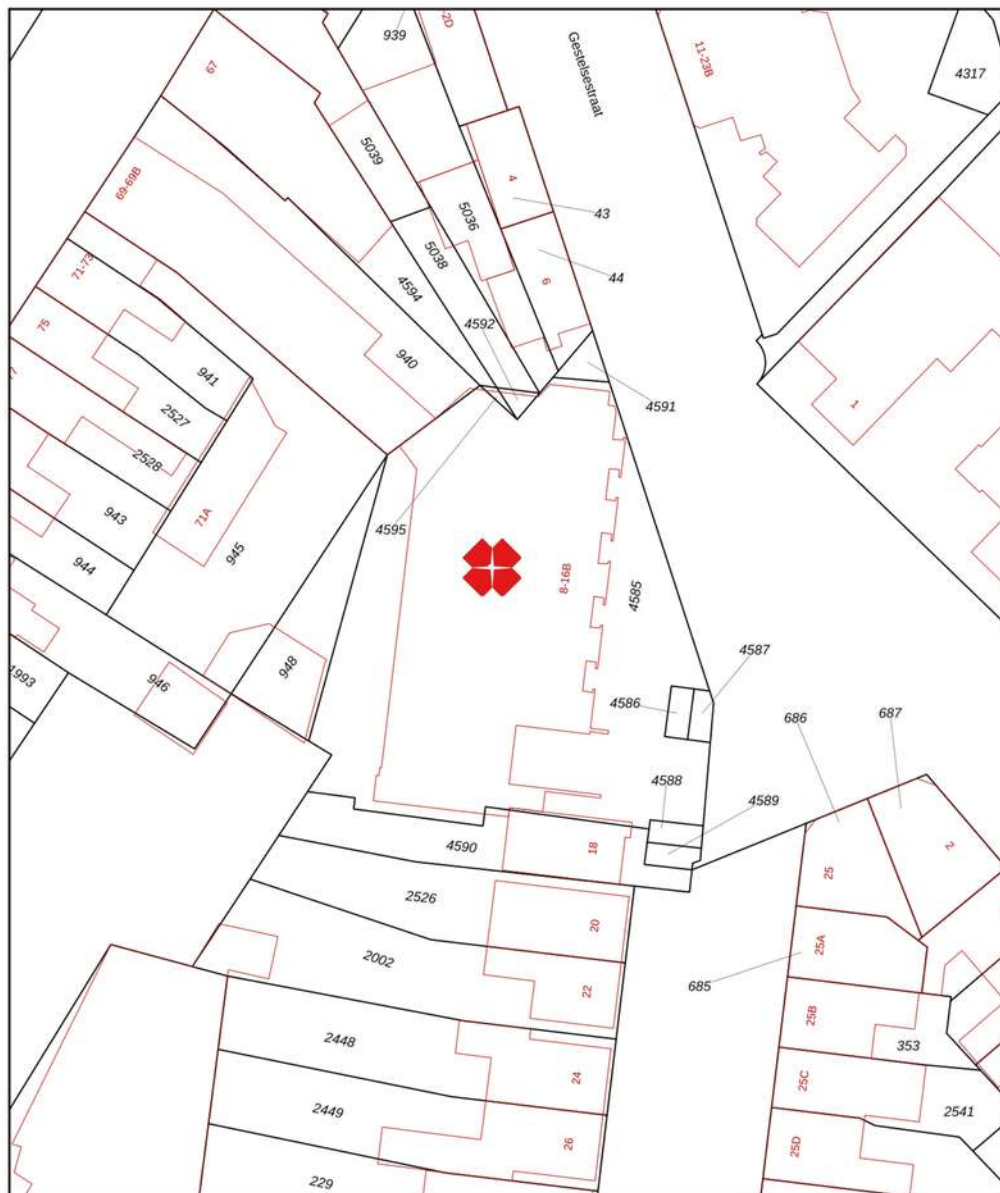
# Plattegrond garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# Kadastrale kaart







# Lijst van **ZAKEN**

blijft achter

gaat mee

ter overname

## **Woning - Interieur**

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- (Losse) kasten, legplanken e.d.



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- vitrages



- rolgordijnen



- (losse) horren/rolhorren



Vloerdecoratie, te weten

- laminaat



## **Woning - Keuken**

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- oven



- koel-vriescombinatie



- vaatwasser



## **Woning - Sanitair/sauna**

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet



- toiletrolhouder



- fontein



Badkamer met de volgende toebehoren



# Lijst van **ZAKEN**

blijft achter

gaat mee

ter overname

- ligbad



- douche (cabine/schermb)



- wastafel



- planchet



## **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing**

(Voordeur)bel



Rookmelders



(Klok)thermostaat



Rolluiken



Zonwering buiten



Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



## **Tuin - Verlichting/installaties**

Buitenverlichting



## **Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten

- (sier)hek







Buurtinformatie - Eindhoven / Schrijversbuurt

# STATISTIEKEN

## Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 17%

25 - 44: 27%

45 - 64: 26%

65+: 17%

## Koop / huur



Koop: 61%

Huur: 39%

## Huishoudens



Eenpersoons: 54%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 23%

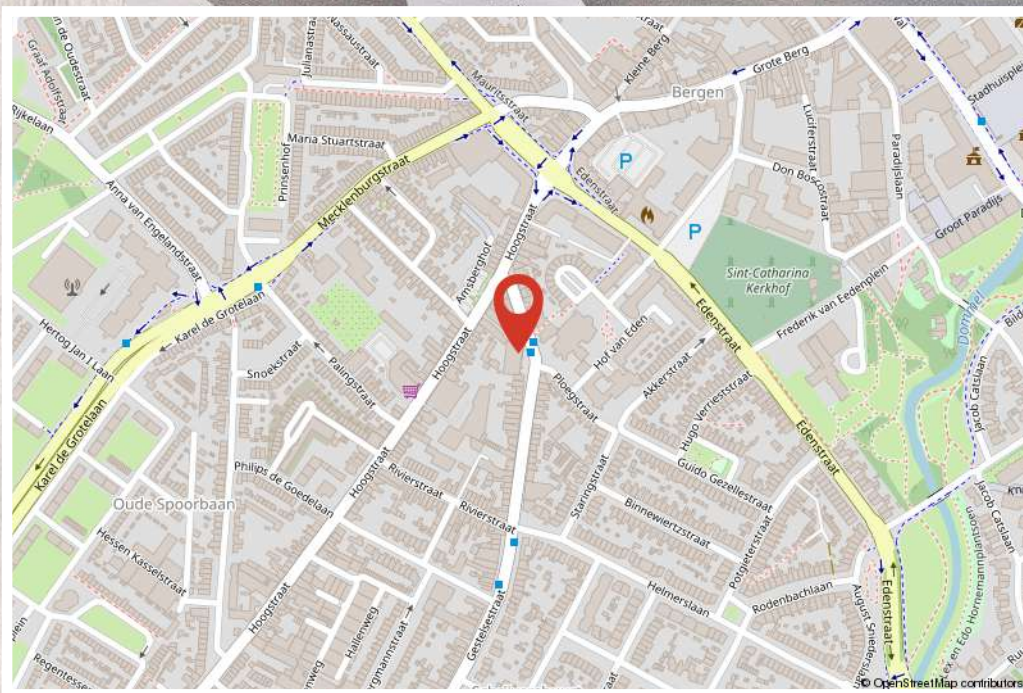


**53%**  
MAN

**47%**  
VROUW

**0,7**  
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)**







# 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.