



# ITALIËLAAN EINDHOVEN

**HYPODOMUS**   
Dé Makelaar

Tel: 040-8200020 - [eindhoven@hypodamus.nl](mailto:eindhoven@hypodamus.nl) - [hypodamus-eindhoven.nl](http://hypodamus-eindhoven.nl)



# OMSCHRIJVING

Instapklare en verrassend ruime tussenwoning met moderne afwerking, vier slaapkamers en zonnige tuin op het zuiden!

Bent u op zoek naar een ruime en goed onderhouden gezinswoning met moderne voorzieningen, veel leefruimte én een zonnige tuin? Dan is deze instapklare woning aan de Italiëlaan 38 in Eindhoven zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, vier volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, kunststof kozijnen met HR++ beglazing én een fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met overkapping.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Eindhoven, met diverse voorzieningen op korte afstand. In de directe omgeving bevinden zich supermarkten, scholen, sportvoorzieningen, speeltuinen en openbaar vervoer. Daarnaast zijn diverse uitvalswegen richting de A2, A50 en A67 eenvoudig bereikbaar, waardoor u snel onderweg bent richting omliggende steden en belangrijke locaties zoals ASML, de High Tech Campus en Eindhoven Airport.

## Indeling

U komt binnen in de ruime entree van de woning, welke is voorzien van een tegelvloer en strak gestucte wanden en

plafonds. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, de moderne toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een fonteintje. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie houtlook laminaatvloer.

Vanuit de hal bereikt u de ruime woonkamer. De woonkamer is erg ruim en licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde van de woning. Hier is voldoende ruimte voor een knusse zithoek en een eethoek.

De keuken is uitgevoerd in een dubbele wandopstelling en heeft een lichte kleurstelling met een donker werkblad. Deze is in zijn geheel vernieuwd in 2010. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bosch oven uit 2022, 6-pits gaskookplaat, RVS-afzuigkap, Siemens vaatwasser uit 2022, Siemens koelkast uit 2020, Siemens vriezer uit 2020 en een RVS spoelbak. Doordat de keuken in directe verbinding staat met de woonkamer, is dit de ideale plek om gezellig te koken en te tafelen.

Vanuit de keuken heeft u via een deur toegang tot de achtertuin. Daarnaast beschikt de woonkamer over een grote schuifpui, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.

## Slaapkamers

Via de trap bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De master bedroom bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is erg licht dankzij de grote raampartij. De kamer is ruim van opzet en biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De kamer is netjes afgewerkt met strak gestucte wanden en een laminaat vloer.

Daarnaast beschikt de kamer over een deur naar het balkon, waar u elke ochtend kunt genieten van de ochtendzon.

De tweede slaapkamer is eveneens een ruime en lichte kamer en is gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds en een houtlook laminaatvloer. Daarnaast beschikt deze kamer over een wastafel met meubel. Daarom is deze kamer ideaal te gebruiken als kinderkamer. De derde slaapkamer, eveneens gelegen aan de achterzijde, is erg ruim en voorzien van een inbouwkast en een wastafel met meubel. Deze kamer is perfect te gebruiken als kinder- of logeerkamer en beschikt tevens over een deur naar het balkon aan de achterzijde.

De moderne badkamer is ruim opgezet en volledig betegeld in een lichte zandkleurige tegel. De badkamer beschikt over vloerverwarming, een ruime inloopdouche met glazen deuren, wandcloset, verlichte spiegel en een dubbele wastafel met meubel.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop zorgen dakramen aan beide zijden voor veel lichtinval. Hier is aan beide zijden ruimte om spullen op te bergen en een praktische wasruimte te creëren.

Ook is er bergruimte achter de knieschotten aanwezig, evenals de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens bevindt zich hier de cv-ketel, deze is van het merk Vaillant en is geplaatst in 2022.

De ruime vierde slaapkamer is voorzien van twee grote Velux-dakramen, strak afgewerkte wanden en plafonds en een fraaie houtlook laminaatvloer. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als extra slaapkamer of kantoorruimte.

## Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuiden en fraai aangelegd met volwassen beplanting, een terras en een looppad naar de stenen berging en de achterom. Aansluitend aan de woning bevindt zich een overkapping met glazen wanden, ideaal als loungeplek of extra buitenruimte om het hele jaar door van te genieten.

Via de poortdeur heeft u toegang tot het achterpad.

## Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Voorzien van 8 zonnepanelen (2021), gelegen op het zuiden, waardoor er meer elektriciteit wordt geproduceerd dan een gemiddeld gezin verbruikt.
- Instapklare en verrassend ruime tussenwoning
- Moderne afwerking en goed onderhouden
- Vier volwaardige slaapkamers
- Lichte woonkamer met grote raampartijen en schuifpui
- Moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming
- Zonnige achtertuin op het zuiden met overkapping en achterom
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer
- Goede bereikbaarheid richting A2, A50 en A67
- Nabij belangrijke uitvalswegen en locaties zoals ASML, High Tech Campus en Eindhoven Airport

Een ruime en complete woning op een fijne locatie in Eindhoven, ideaal voor gezinnen of woningzoekers die op zoek zijn naar comfort en ruimte. Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze woning!

# OMSCHRIJVING



# KENMERKEN

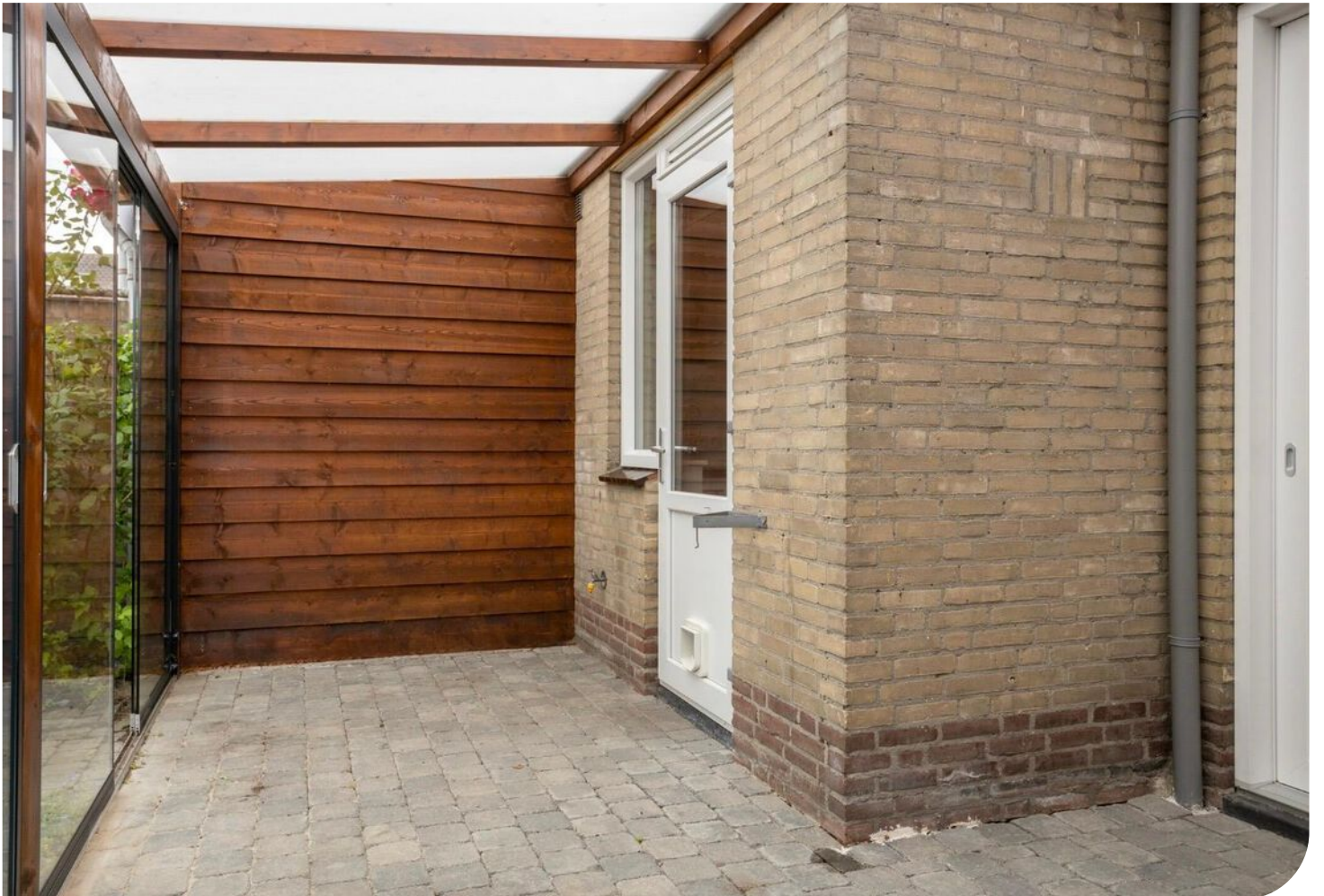
<i>Woonoppervlakte</i>	130 m <sup>2</sup>
<i>Perceeloppervlakte</i>	162 m <sup>2</sup>
<i>Inhoud</i>	203 m <sup>3</sup>
<i>Aantal slaapkamers</i>	4
<i>Bouwjaar</i>	1972
<i>Energie<span>­</span>label</i>	A



























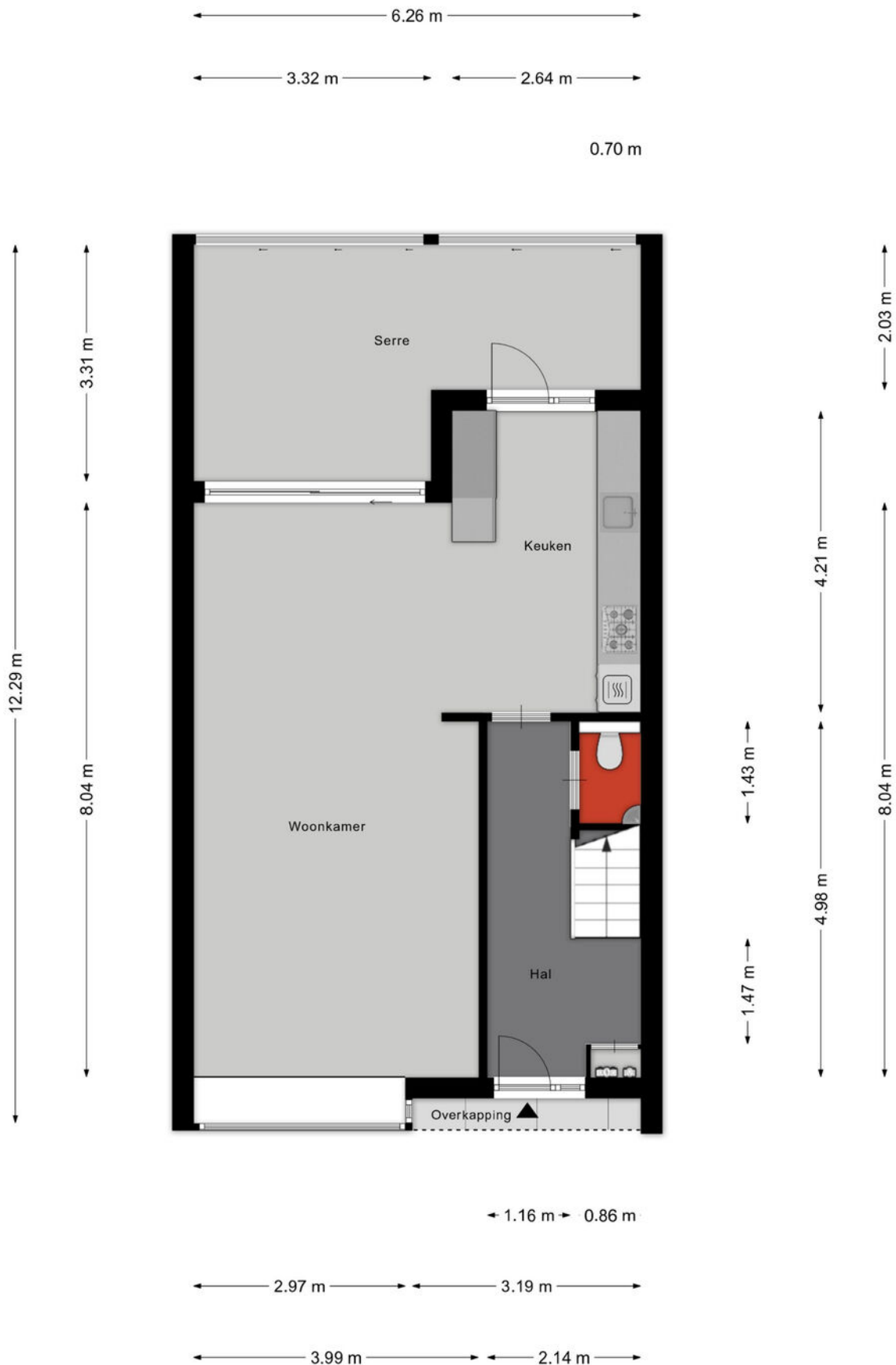












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



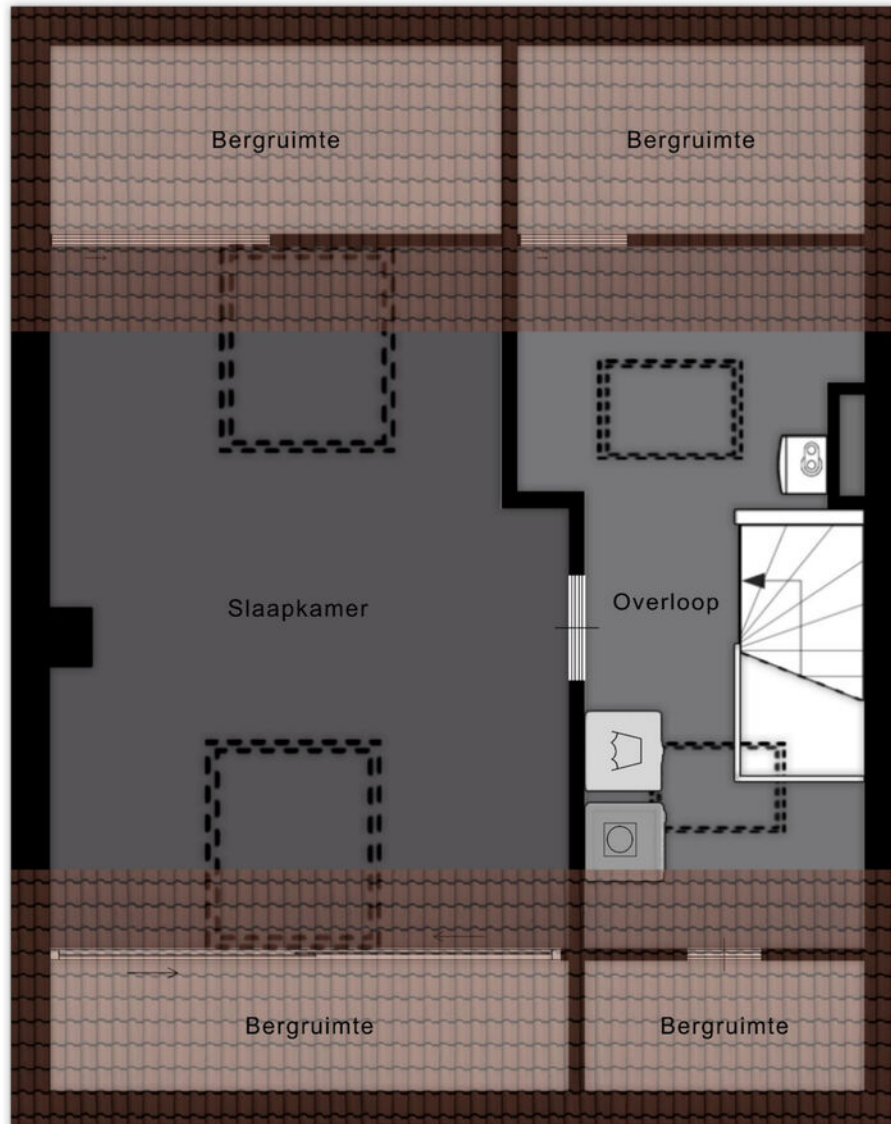
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

6.26 m

3.47 m 2.66 m

8.04 m  
4.14 m  
1,50m  
1,50m

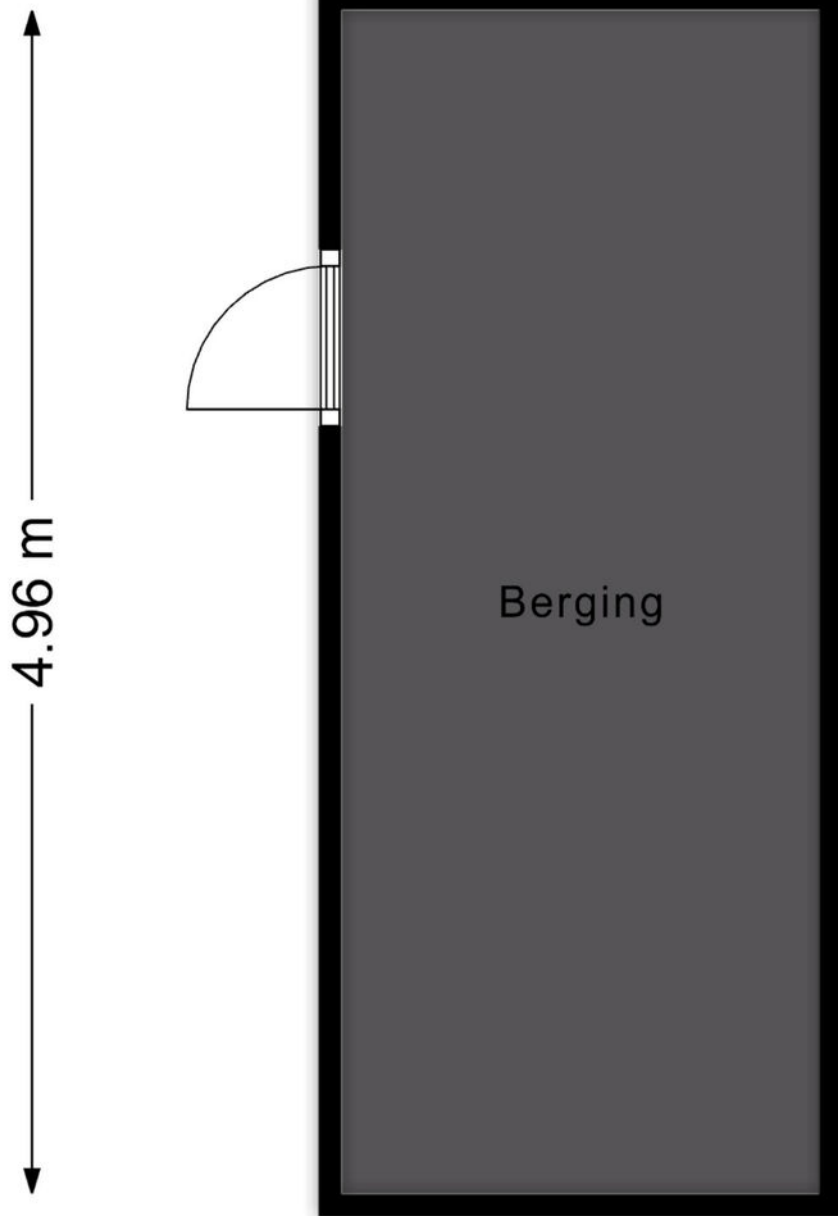


3.99 m 2.14 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

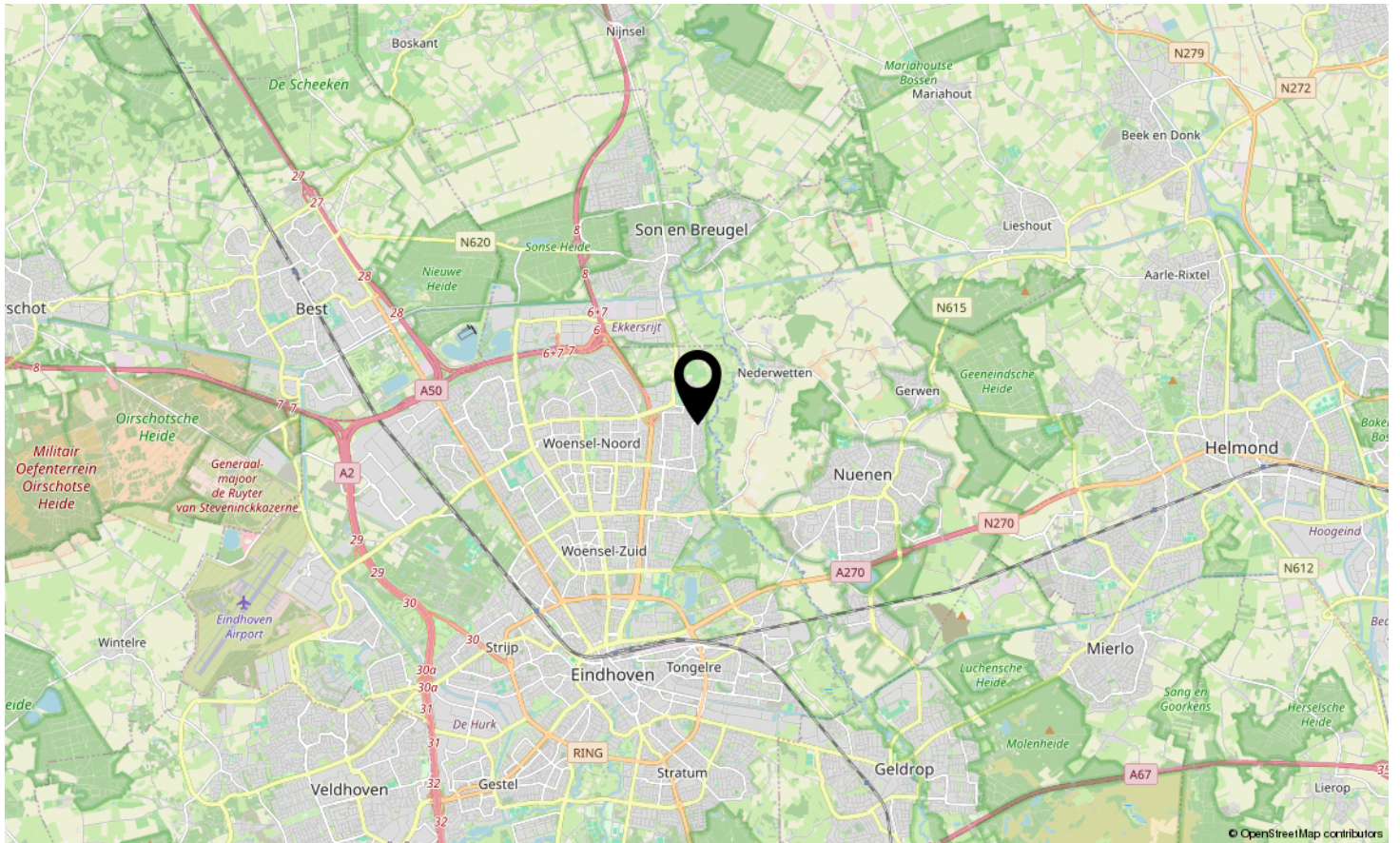
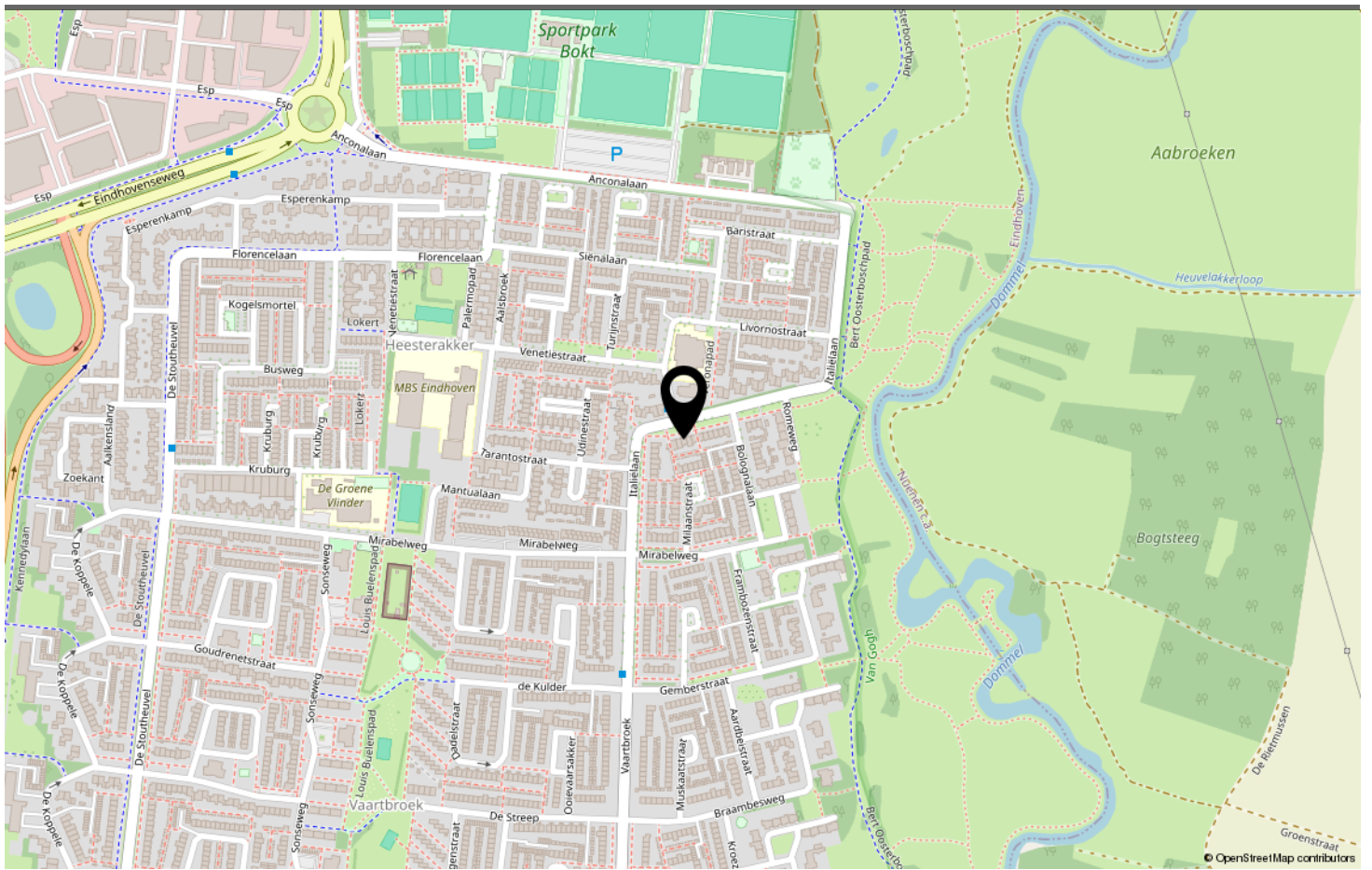
← 1.99 m →



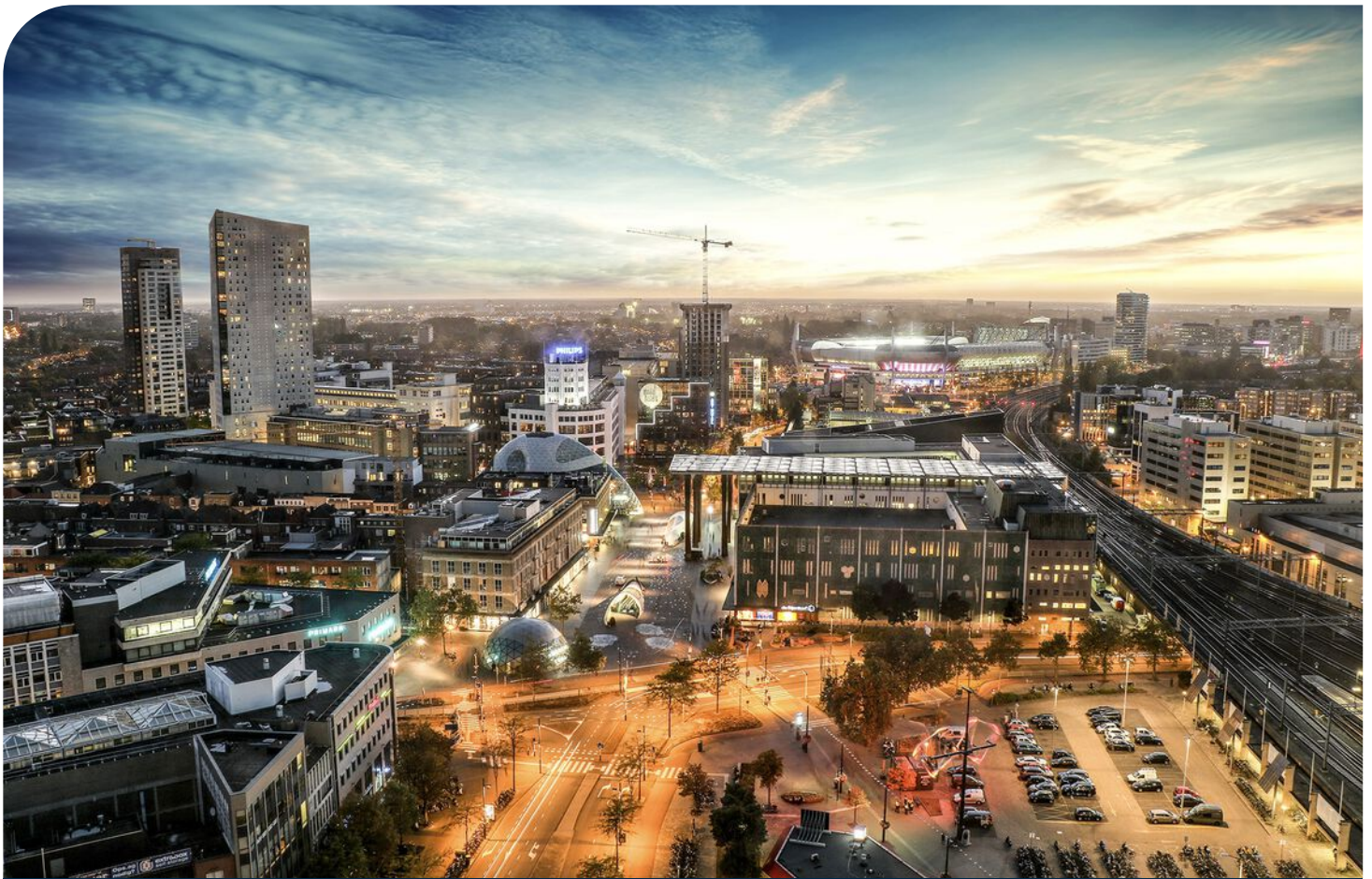
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**PLATTEGROND**





**LOCATIE OP DE KAART**



## 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 innovatie stad 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](mailto: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 bevoegen 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





# ITALIËLAAN 38 EINDHOVEN

*Neem vrijblijvend contact met ons op*

Hypodamus makelaar Eindhoven - Aalsterweg 134 B, 5615 CJ Eindhoven  
Tel: 040-8200020 - [eindhoven@hypodamus.nl](mailto:eindhoven@hypodamus.nl) - [hypodamus-eindhoven.nl](http://hypodamus-eindhoven.nl)

**HYPODOMUS**   
Dé Makelaar

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Allesbrander	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# LIJST VAN ZAKEN