



GEERT GROOTESTRAAT EINDHOVEN

HYPODOMUS 
Dé Makelaar

Tel: 040-8200020 - eindhoven@hypodamus.nl - hypodamus-eindhoven.nl



Gelegen op een unieke toplocatie met vrij uitzicht en aan het groene Sint Bonifaciuspark in stadsdeel Stratum, biedt deze verrassend ruime, karakteristieke middenwoning uit 1954 het beste van twee werelden. Je woont hier rustig, midden in het groen met het park letterlijk als voortuin, terwijl het bruisende centrum van Eindhoven en alle voorzieningen op korte afstand liggen. De kindvriendelijke omgeving met speelpleintje, scholen en opvang maakt het plaatje compleet.

Vaak wordt gezegd dat een woning instapklaar is, terwijl dat in de praktijk toch tegenvalt. Bij deze woning is dat echt anders! Hier is daadwerkelijk sprake van een instapklare woning met een hoog afwerkingsniveau, een moderne uitstraling en een warme sfeer. De woning zelf ademt karakter en historie, met volop originele details zoals het kenmerkende kruismotief in de kozijnen, paneeldeuren, bakeliet elementen en authentieke afwerkingen.

De woning is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd en met veel oog voor detail gemoderniseerd. In 2020 heeft een grootschalige verbouwing plaatsgevonden waarbij onder andere het dak is vernieuwd en geïsoleerd, de volledige installaties zijn vervangen (elektra, c.v.-ketel en riolering) en de woning is voorzien van vloerverwarming en HR++ beglazing. Daarnaast zijn de keuken en badkamer luxe uitgevoerd met hoogwaardige materialen en moderne inbouwapparatuur, en is de afwerking strak doorgevoerd met stucwerk, schilderwerk en eigentijdse vloeren. In 2022 is de woning verder verfraaid met een stijlvolle stalen taatsdeur en een fraai aangelegde tuin met oog voor sfeer en privacy. In 2023 is het buitenschilderwerk uitgevoerd, waardoor de woning zowel van binnen als buiten in uitstekende staat verkeert en direct te betrekken is.

Kortom, een instapklare woning waar werkelijk alles al is aangepakt! Hier hoeft je alleen nog maar je meubels neer te zetten en te genieten.

INDELING

BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in een verzorgde hal die direct de toon zet voor de rest van de woning. De hal is afgewerkt met een fraaie gietvloer met vloerverwarming en beschikt over een massief eiken opstapje naar het toilet en de trapopgang. De hoge stalen taatsdeur met glas zorgt voor een mooie verbinding met de leefruimte en laat veel daglicht toe in deze prettige ruimte. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, de keuken, de toiletruimte en de eerste verdieping.

Bij binnenkomst in de woonkamer en keuken ervaar je meteen het open en huiselijke gevoel dat deze woning zo prettig maakt. De ruimte is, net als de hal, strak afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds en voorzien van een moderne gietvloer met vloerverwarming.

De keuken is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een onderhoudsvriendelijk werkblad in marmerlook, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven/magnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie, mengkraan en veel praktische bergladen. Een loopdeur biedt toegang tot de achtertuin.

De woonkamer heeft veel prettige lichtinval en heeft daardoor een fijne verbinding met buiten. De stalen kozijnen met HR++ beglazing geven de ruimte extra karakter en dragen bij aan het comfortabele woonniveau.

De toiletruimte is eveneens vernieuwd en modern afgewerkt met een wandcloset, fonteintje en een klepraampje voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

EERSTE VERDIEPING

Via de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer te bereiken.

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht over het park, de gracht en de volwassen bomen aan de overzijde. De kamer is strak afgewerkt met stucwerk wanden en plafond, een laminaatvloer en beschikt over twee vaste inbouwkasten.

Slaapkamer 2 is eveneens ruim, ligt aan de achterzijde van de woning en is qua afwerking in dezelfde nette stijl uitgevoerd. Ook hier vind je een laminaatvloer, strak afgewerkte wanden en plafond en twee vaste inbouwkasten. Vanuit deze kamer kijk je uit over de achtertuin.

De derde slaapkamer is wat compacter van formaat en ligt aan de voorzijde van de woning. Ook deze kamer is keurig afgewerkt en daarmee uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer is verzorgd en modern uitgevoerd en is uitgerust met een ruime inloopdouche met regendouche, een wandcloset, een dubbele wastafel met meubel en een combinatie van tegelwerk en strak gestucte wanden.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de c.v.-ketel. Daarnaast is hier praktische bergruimte aanwezig.

De royale zolderkamer vormt de vierde slaapkamer van de woning. Deze ruimte is voorzien van een dakkapel aan de voorzijde en een groot Velux dakraam aan de achterzijde, wat zorgt voor veel licht en een aangenaam ruimtelijk gevoel. Dankzij de hoge nok is dit een heerlijke extra slaapkamer, maar ook zeer geschikt als studeer- of werkkamer.

OMSCHRIJVING

TUIN

De achtertuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een groene erfafscheiding met de bureu. De tuin is prettig van opzet en is voorzien van een stenen berging, een achterom en diverse beplanting. Een groot deel van de tuin is aangelegd met gazon, daarnaast is er een terras direct achter de woning aanwezig en achterin de tuin een fraai gedeelte met siergrind. Een fijne buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten.

KORT SAMENGEVAT

Een sfeervolle en hoogwaardig afgewerkte middenwoning op een toplocatie in Eindhoven, met vrij uitzicht over een park, vier slaapkamers en een moderne afwerking waar je direct prettig kunt wonen.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke drie-onder-één-kap woning
- Compleet gerenoveerd met behoud van authentieke details
- Vier slaapkamers
- Energielabel B
- Kindvriendelijke locatie in stadsdeel Stratum - Eindhoven
- Kinderopvang en BSO aan het park

VERBOUWINGEN

2020:

- Nieuw dak met stormankers (keramische dakpan) + schoorsteenrenovatie + dakisolatie + Velux dakraam inclusief screen
- Nieuwe riolering, zinken regenpijpen en vergaarbakken
- Remeha Tzerra c.v.-ketel inclusief leidingen, radiatoren en slimme E-twist thermostaat
- Gietvloer met vloerverwarming en geïsoleerde ondervloer
- Stucwerk en schilderwerk binnen
- Elektrische bekabeling, stopcontacten en meterkast
- HR++ beglazing
- Badkamer en toilet - voorzien van Hansgrohe kranen en regendouche
- Keuken

2022:

- Stalen taatsdeur met FritsJurgens taatsscharnieren
- Tuinaanleg inclusief beplanting, houten lamellen gevelbekleding

2023:

- Buitenschilderwerk kozijnen en deuren

2024/2025:

- Renovatie dakkapel inclusief sierlijsten als origineel en draai-/kiepkozijn

OMSCHRIJVING



KENMERKEN

Woonoppervlakte 111 m²

Perceeloppervlakte 116 m²

Inhoud 392 m³

Aantal slaapkamers 4

Bouwjaar 1954

Energie label B

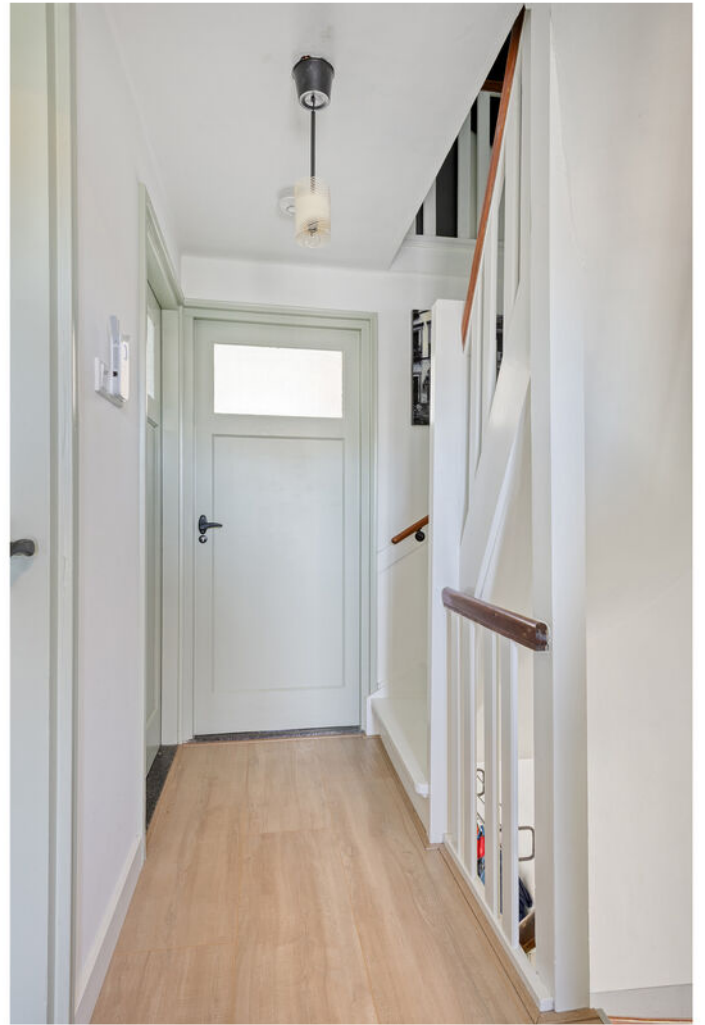
















































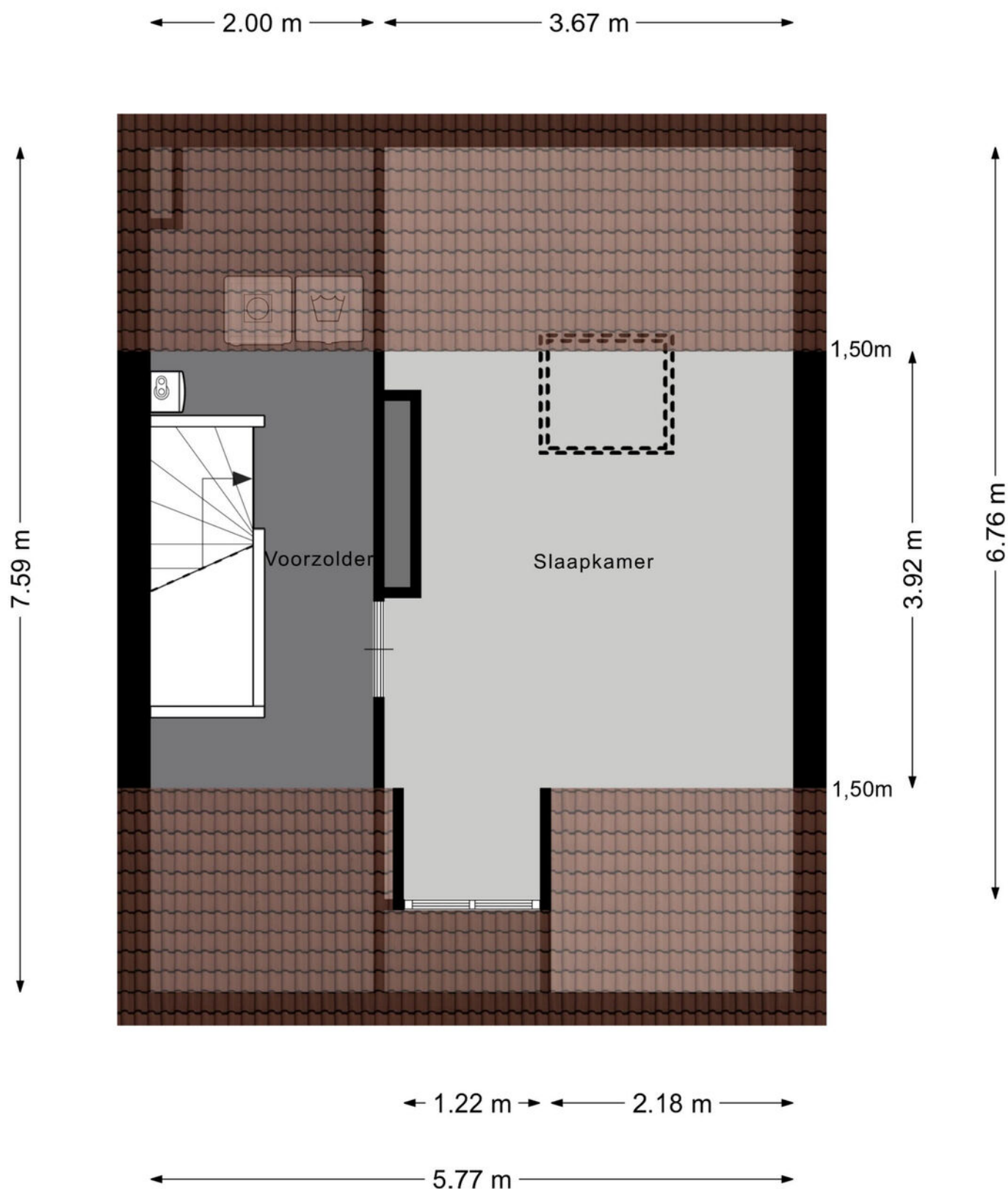


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

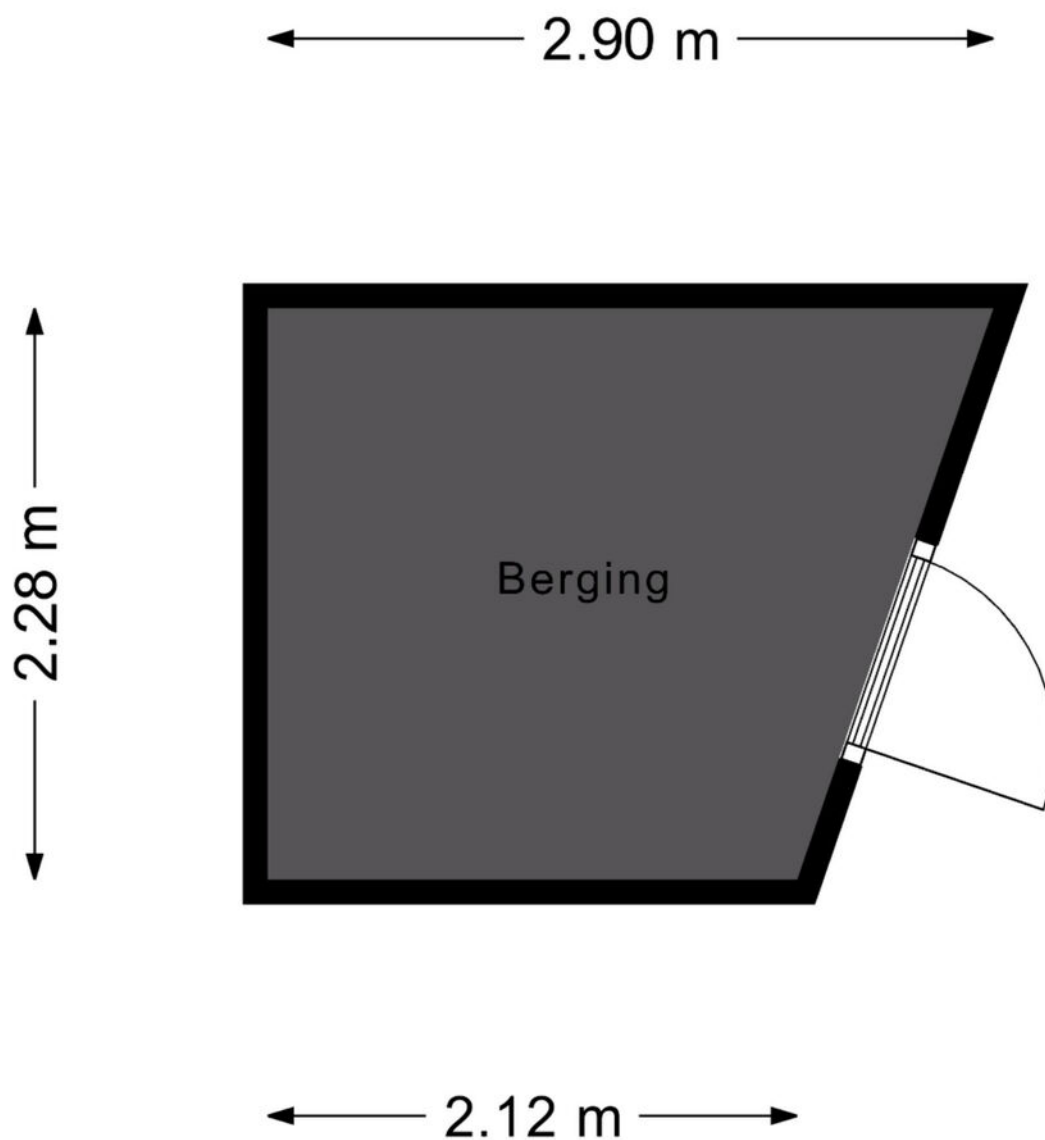


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

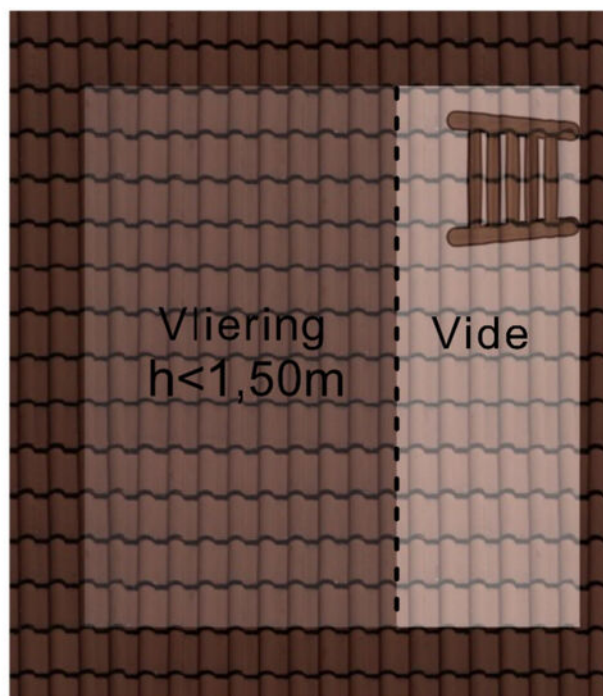


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

← 1.25 m →

↑
2.16 m
↓



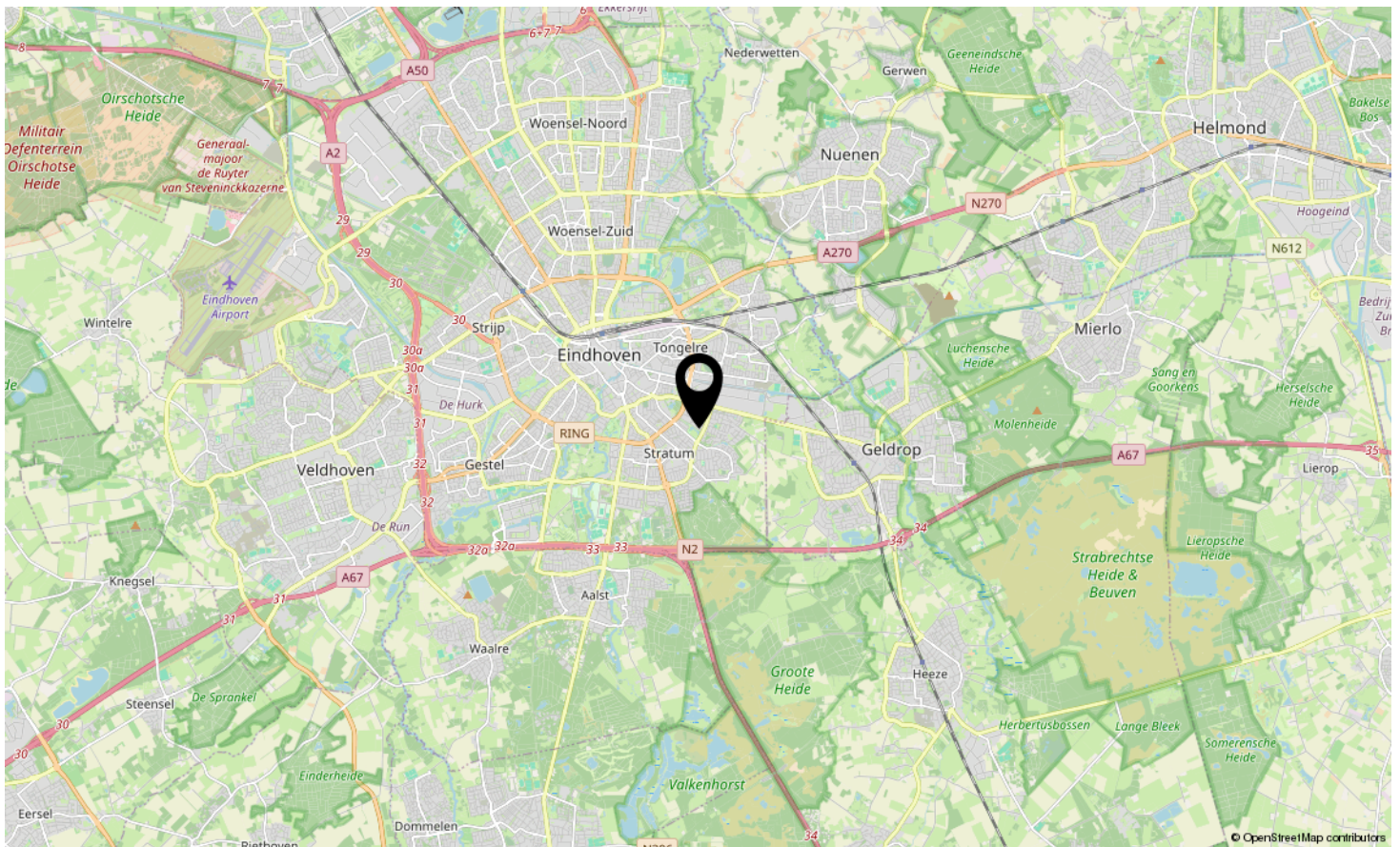
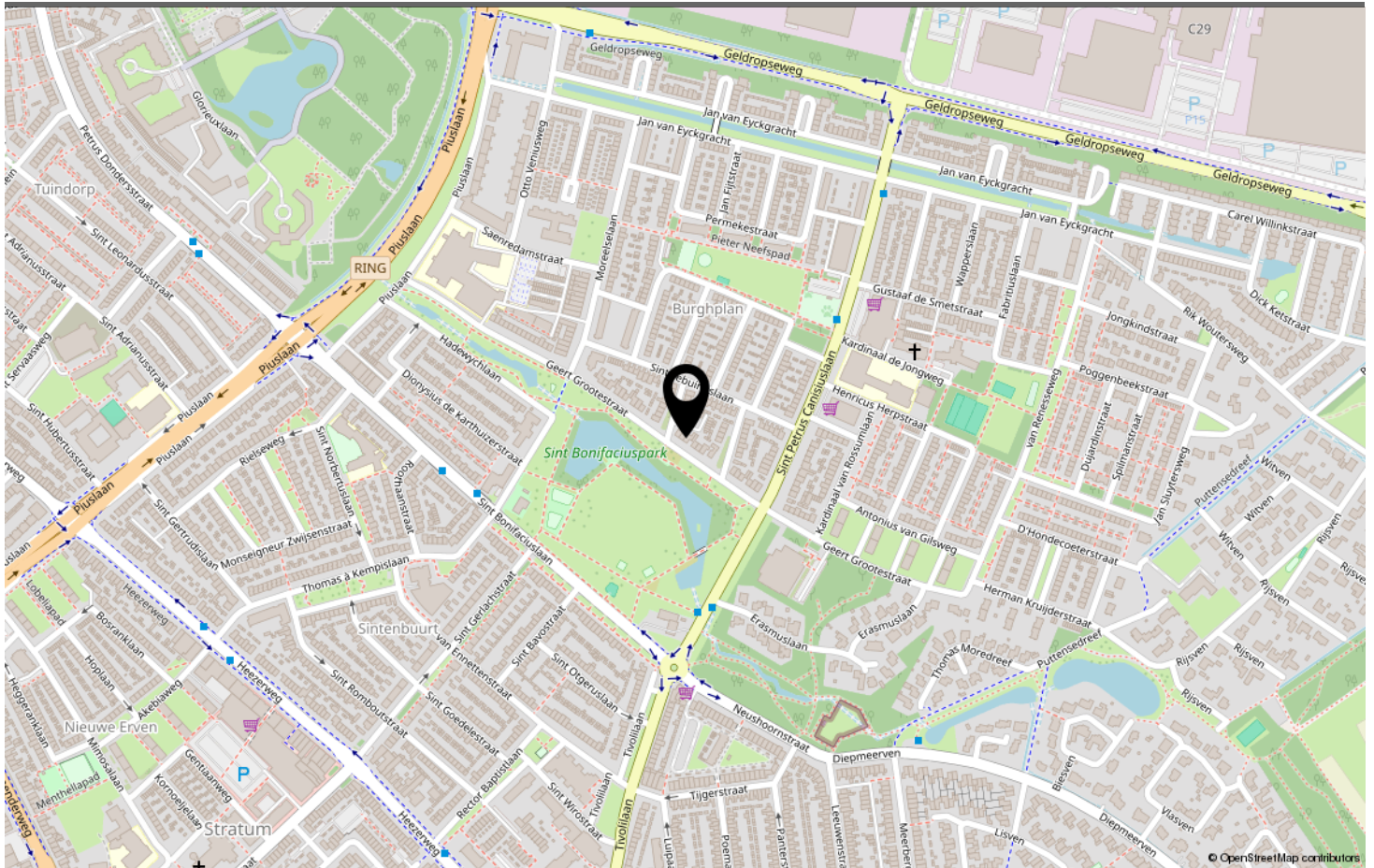
← 1.98 m →

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Wandspots - voortuin/achtertuin	X		
- Wandspots - 2x keuken/2x woonkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Design tv-meubel (eiken/wit-marmer/groen-marmer)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- Screen Velux-dakraam	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Spiegel met design led lamp	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfboom + vijgenboom voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

LIJST VAN ZAKEN



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

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 Hypodamus Makelaars zijn we meer dan alleen een makelaar; wij zijn de partner in elke stap in jouw reis. Bij hypodamus helpen we je met het kopen, verkopen en taxeren van je woning en je kunt via onze hypotheekpartner de beste hypotheek vinden.

Ons bevlogen 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 Hypodamus Makelaars!

Dé taxateur

Hypodamus 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

[illegible]

AANTEKENINGEN



GEERT GROOTESTRAAT 49 EINDHOVEN

Neem vrijblijvend contact met ons op

Hypodamus makelaar Eindhoven - Aalsterweg 134 B, 5615 CJ Eindhoven
Tel: 040-8200020 - eindhoven@hypodamus.nl - hypodamus-eindhoven.nl

HYPODOMUS 
Dé Makelaar