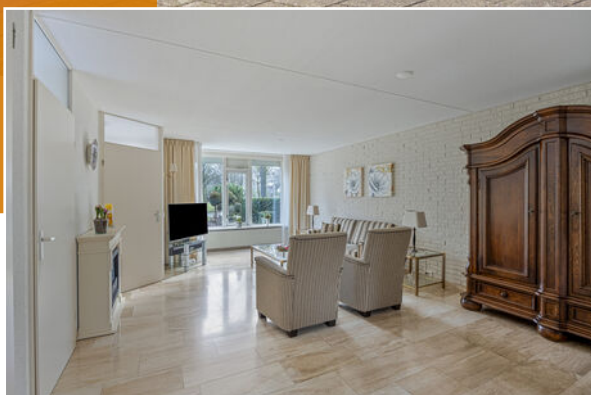


Vliststraat 21  
Eindhoven



## KENMERKEN EN GEGEVENS

### Bouw

Soort woonhuis	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1989
Soort dak	Zadeldak

### Oppervlakten en inhoud

Wonen	110 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	24 m <sup>2</sup>
Perceel	323 m <sup>2</sup>
Inhoud	476 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5
Aantal woonlagen	3

### Energie

Energielabel	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

### Buitenruimte

Ligging	aan park, aan rustige weg
Ligging achtertuin	West

### Bijzonderheden

- Energielabel B;
- Twee-onder-een-kapwoning met ruime oprit en garage van 24m<sup>2</sup>;
- Ruim perceel met een oppervlakte van 323m<sup>2</sup>;
- Gehele benedenverdieping voorzien van rolluiken; De eerste verdieping is aan de voorzijde voorzien van rolluiken. De dakkapel op de tweede verdieping is ook voorzien van een rolluik;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- De woonkamer is voorzien van dubbel glas. De zolder is voorzien van HR-beglazing;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan één met dakkapel;
- Ruimte voor een vierde slaapkamer op de zolderverdieping met dakkapel;
- Badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel, tevens voorzien van vloerverwarming;
- Diepe achtertuin gelegen op het zonnige westen, voorzien van overkapping met heater en achterom;
- Garage met elektriciteit en toegang tot de tuin;
- Gelegen in een rustige en groene woonomgeving nabij voorzieningen en uitvalswegen;
- Vrij uitzicht over een groot park en een prachtige molen.



## Algemeen

Ruime woning met energielabel B, 24m<sup>2</sup> garage en uitzicht op het park!

Ben je op zoek naar een ruime en comfortabele gezinswoning in een rustige, groene omgeving? Dan is deze twee-onder-een-kapwoning met energielabel B, zeer ruime garage (24m<sup>2</sup>) en royale brede oprit wellicht jouw nieuwe thuis! Met een ruime woonkamer, vier slaapkamers en een diepe, privacy rijke achtertuin biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen. De ligging is ideaal, met diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer in de directe omgeving. Aan de voorzijde heeft de woning schitterend vrij uitzicht over een groot park en de molen.

## Begane grond

Bij binnenkomst via de voordeur betreed je de nette hal, waar zich de meterkast, het ruime toilet en de toegang tot de woonkamer bevinden.

De ruime woonkamer heeft veel lichtinval en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en eethoek.



De eetkamer grenst aan de tuin en is voorzien van een loopdeur. De open indeling zorgt voor een prettige sfeer en een natuurlijke verbinding tussen de verschillende ruimtes.

De keuken is praktisch en functioneel ingedeeld in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er tevens een tweede toegang tot de achtertuin.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één met een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Een van de kamers kan tevens als werkkamer worden gebruikt. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en bieden voldoende ruimte.



De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en een wastafelmeubel met spiegel en verlichting. Verder is er vloerverwarming aanwezig. Dankzij een raam met ventilatie is er natuurlijke lichtinval en frisse lucht.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar eenvoudig een vierde slaapkamer te creëren is. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine. Extra bergruimte is beschikbaar onder de schotten.



## Garage & tuin

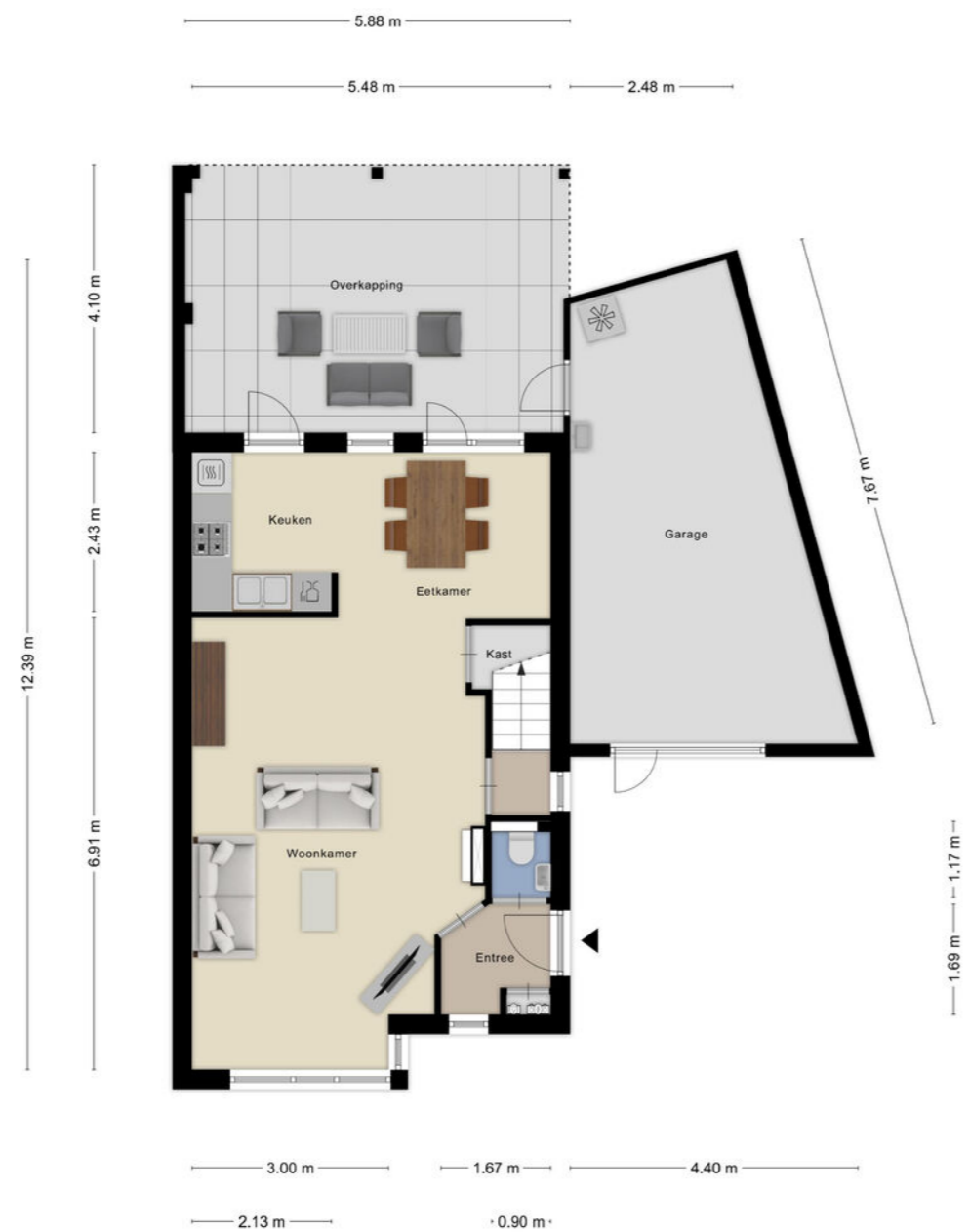
De woning beschikt over een ruime aanpandige garage met elektriciteit, bereikbaar vanuit de oprit en de achtertuin. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag of een hobbyruimte.



De royale achtertuin is gelegen op het zonnige westen. De tuin is gedeeltelijk bestraat en beschikt over veel groen en een vijver, wat zorgt voor een sfeervolle buitenruimte. Daarnaast is er een achterom en er is weinig inkijk waardoor de tuin enorm privacyvol is. Aangrenzend aan de woning bevindt zich een overkapping met zonneschermen en een heater, waardoor er een gezellige buitenruimte is gecreëerd om het hele jaar door van het buitenleven te kunnen genieten.



# Plattegrond



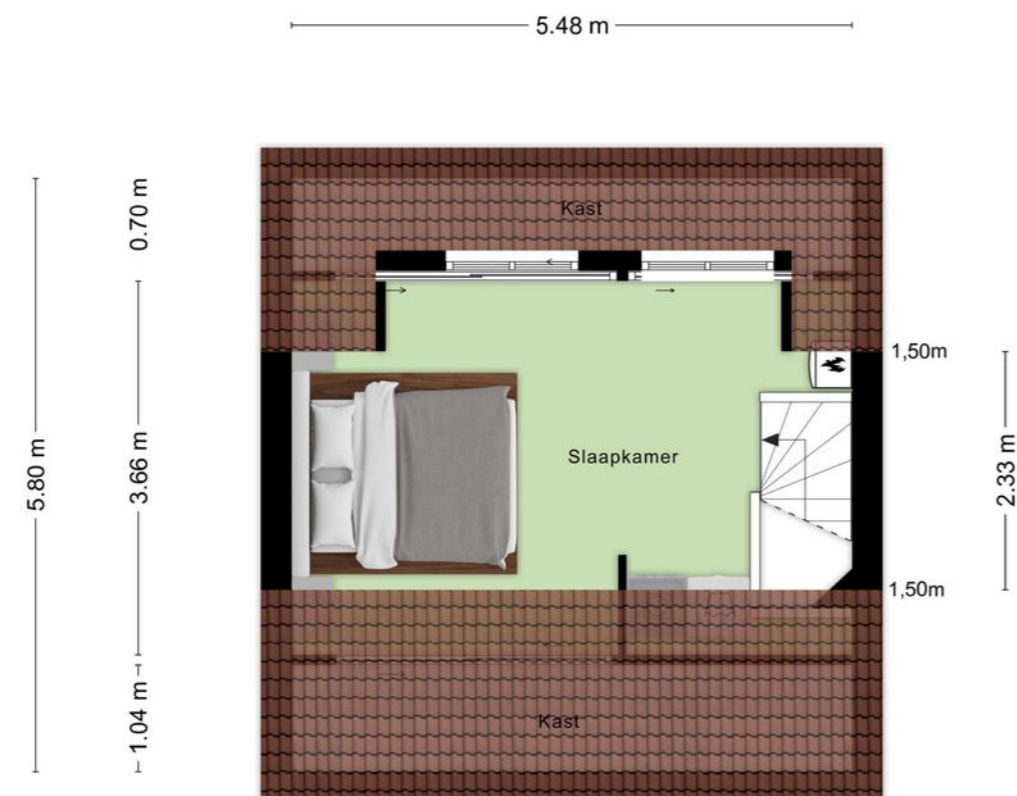
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



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

## Plattegrond



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

## Lijst van zaken

### Verlichting, te weten:

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE	TER OVERNAME N.V.T.
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- losse (hang)lampen		X

### (Losse)kasten, legplanken, te weten:

-	X	
---	---	--

### Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- gordijnrails	X	
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën	X	
- rolgordijnen		X
- (losse) horren/rolhorren	X	

### Vloerdecoratie, te weten:

- vloerbedekking/parketvloer	X	
- laminaat/tegels/houten vloer	X	
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel		X
Radiatorafwerking		X

### Overig, te weten:

- spiegelwanden		X
- schilderij ophangstelsysteem		X

### Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X	
------------------------------	---	--

### Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:

- Koelkast	X	
-Combi oven	X	

### Toilet met de volgende toebehoren:

- toiletrolhouder/toiletborstel	X	
---------------------------------	---	--

### Badkamer met de volgende toebehoren:

- wastafelmeubel	X	
- planchet		X
- toiletrolhouder/toiletborstel	X	
- Sauna met toebehoren		X

### Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne		X
Alarminstallatie		X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders	X	
Screens/rolluiken	X	
CV met toebehoren	X	
(Klok)thermostaat	X	

### Warmwatervoorziening, te weten:

- boiler/close-in boiler/geiser	X	
Airconditioning met toebehoren		X

### Isolatievoorzieningen, te weten:

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating/heater/Screens serre		X		
<b>Verlichting/installaties</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
Vlaggemast				X
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
<b>Overig tuin</b>				
- Alle beplanting en vijverpompen		X		
<b>Overig</b>				
-				X
<b>Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)</b>				
CV/geiser/boiler				X
Stadsverwarming				X
Zonnepanelen				X

BLIJFT ACHTER  
GAAT MEE  
TER OVERNAME  
N.V.T.



Ton Loverbosch  
06-57097862  
ton@vbtmakelaars.nl

Vliststraat 21

Eindhoven

### BELANGRIJK:

- Bij aankoop zullen wij je verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.
- Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij je om jou te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar, zoals vb&t Makelaars.
- Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
- De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.



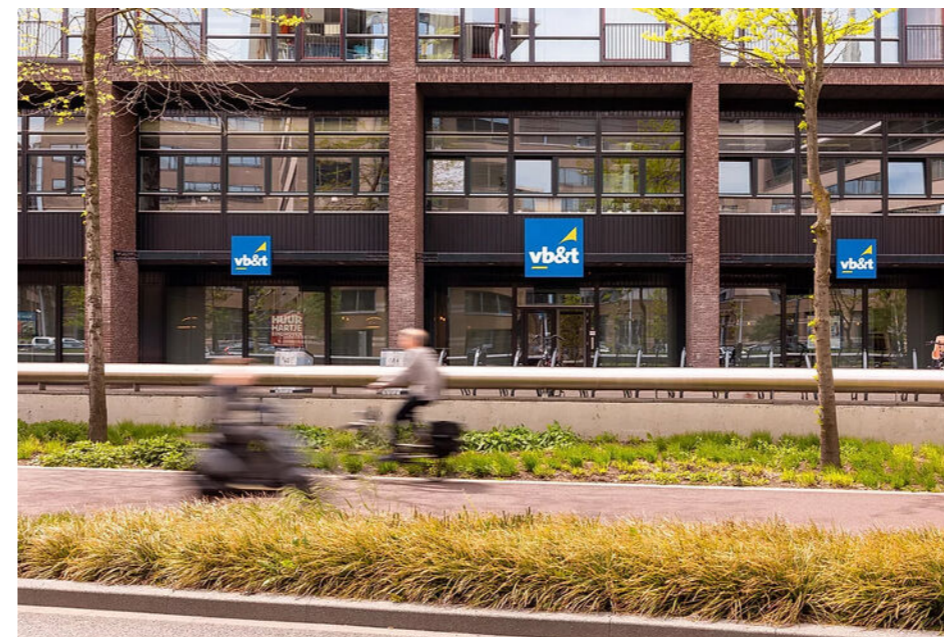
## Ons team heeft als belangrijkste taak jou te ontzorgen!

Het hospitality team van vb&t Makelaars kan jou optimaal ondersteunen bij de verkoop van jouw huis of appartement. Zo wordt je woning getoond onder unieke woningzoekers met de aandacht die het verdient en vind je alle relevante documentatie terug in jouw eigen digitale dossier.

Onze hospitality managers weten als geen ander hoe ze jou zo goed mogelijk kunnen ontzorgen. Deze ontzorging baseren wij op diverse uitstekende reviews. Dankzij de jarenlange ervaring van onze makelaars weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt.

Samen met jou bepalen zij o.a. een scherpe vraagprijs en geven je optimaal advies over de presentatie van jouw huis of appartement. Zo kun je gebruik maken van een persoonlijke en vrijblijvende kennismaking met één van onze makelaars voor zowel aankoop als verkoopbegeleiding.

Graag nodigen we je uit voor een goede kop koffie op één van onze kantoren aan de Steenweg 18A te Helmond, de Vestdijk 180 te Eindhoven, Leeghwaterlaan 20 te 's Hertogenbosch óf bij jouw thuis.



Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.

vb&t makelaars Eindhoven  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven  
T 040-2696949  
E [eindhoven@vbtmakelaars.nl](mailto:eindhoven@vbtmakelaars.nl)  
W [www.vbtmakelaars.nl](http://www.vbtmakelaars.nl)

