

Saffier 26 Eindhoven



KENMERKEN EN GEGEVENS

Bouw

Soort woonhuis	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1990
Soort dak	Zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Wonen	136 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m²
Overige inpandige ruimte	29 m²
Perceel	248 m²
Inhoud	584 m³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR++-glas
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging achtertuin	Noord

Bijzonderheden

- Volledige eerste verdieping en uitbouw voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en elektrische rolluiken. Begane grond voorzien van dubbele beglazing;
- 11 zonnepanelen en energielabel A;
- Grote garage (ca. 29 m²) met elektrische deuren, krachtstroom en laadvoorbereiding;
- Grotendeels voorzien van horren;
- Ruime woonkamer met gashaard en uitbouw;
- Luxe badkamer met bubbelbad, inloopdouche en elektrische vloerverwarming;
- Airconditioning op de eerste verdieping;
- Cv-ketel Remeha uit 2022;
- Serre en onderhoudsvriendelijke tuin vernieuwd in 2023, met kunstgras en moderne schutting.



Algemeen

Ben je op zoek naar een instapklare, duurzame en bijzonder goed onderhouden gezinswoning met een royale woonkamer, moderne badkamer, zonnige tuin én een extra grote garage? Dan is deze verrassend ruime woning aan de Saffier 26 misschien wel precies wat je zoekt!

Met een gebruiksoppervlakte wonen van ca. 136 m², een royale uitbouw, grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas, elektrische rolluiken én maar liefst 11 zonnepanelen is dit een toekomstbestendig huis dat comfort en energiezuinigheid uitstekend combineert.

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik: scholen, winkels, sportfaciliteiten en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand – ideaal voor gezinnen en forenzen!

BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin met stroompunt bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet, de trapopgang en toegang tot de woonkamer.



De zeer diepe en lichte woonkamer is afgewerkt met een sfeervolle gashaard en biedt volop ruimte voor een grote zithoek. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is er ook plaats voor een royale eethoek. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een prettige sfeer.



De open keuken in de uitbouw is voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, carrouselkast en dimbare spots. Er is tevens een aansluiting voorbereid voor een Quooker, aangesloten op een aparte groep in de meterkast.





Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de serre – een heerlijke, lichte ruimte met uitzicht op de tuin. Ideaal als extra zitplek of speelruimte.



EERSTE VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk licht en ruim van opzet. De kamers zijn afgewerkt met gestucte wanden en plafonds, wat zorgt voor een strakke, moderne uitstraling. Op de overloop is een airconditioning-unit geplaatst die zorgt voor verkoeling van alle drie de slaapkamers – ideaal tijdens warme zomerdagen. De kamers zijn goed bemeten en perfect in te richten als hoofdslaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.





De modern uitgevoerde badkamer biedt het comfort van een luxe wellnessruimte. Hier vind je een heerlijk bubbelbad voor ontspanning, een ruime inloepdouche met glazen wand, een dubbele wastafel met bijpassend meubel én een tweede toilet. De aanwezigheid van elektrische vloerverwarming zorgt het hele jaar door voor een aangename temperatuur en extra comfort aan je voeten. Een fijne, stijlvolle ruimte waar je elke dag met plezier begint én eindigt.



TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met grote dakkapel, veel lichtinval en knieschotten voor extra bergruimte. De dakkapel is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Ook vind je hier de opstelling van de CV-ketel (Remeha 2022) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Deze verdieping is perfect geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.



TUIN



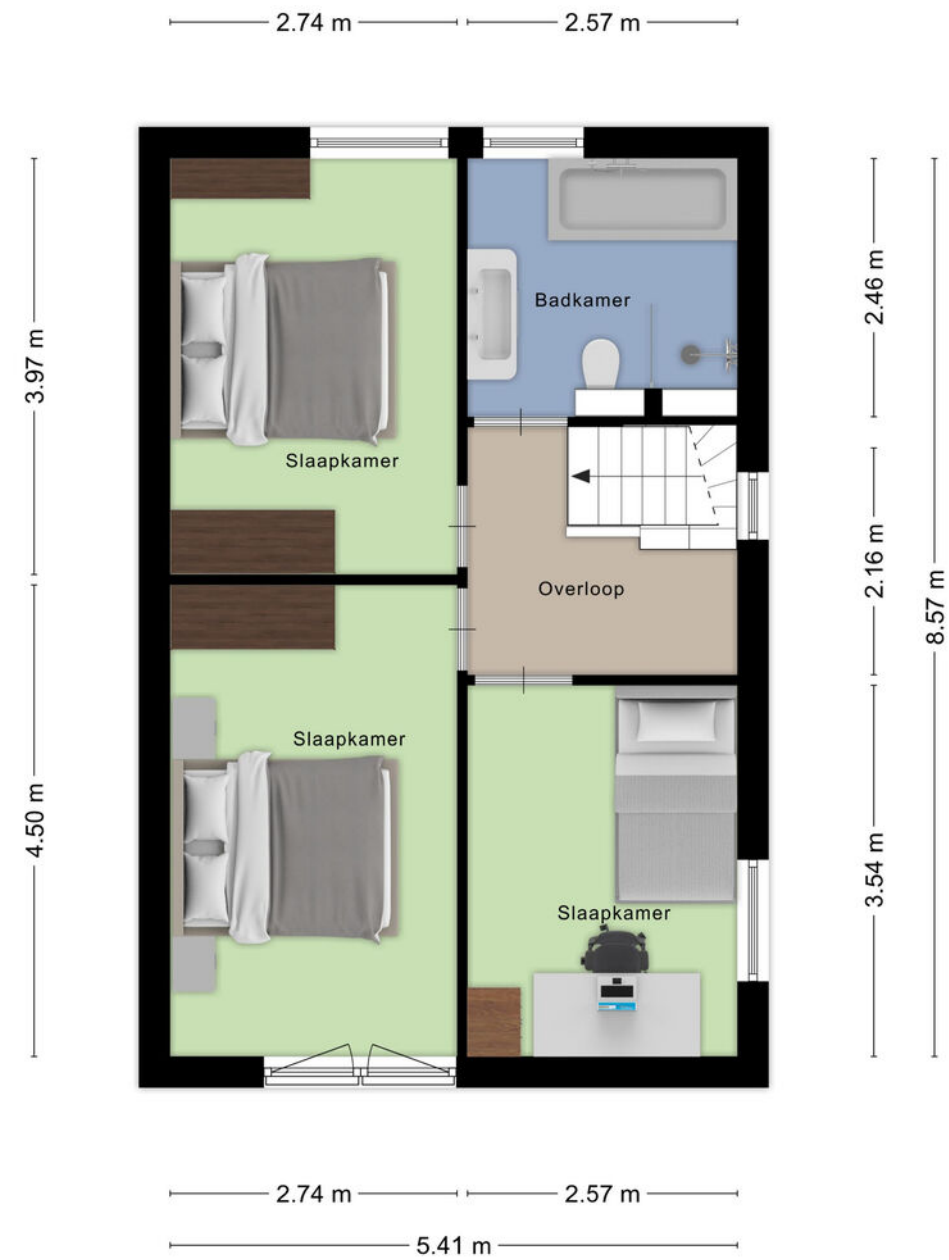
De achtertuin is in 2023 opnieuw aangelegd en voorzien van kunstgras, moderne betegeling en een recente schutting. De serre biedt een beschutte plek om in elk seizoen van buiten te genieten.



Plattegrond

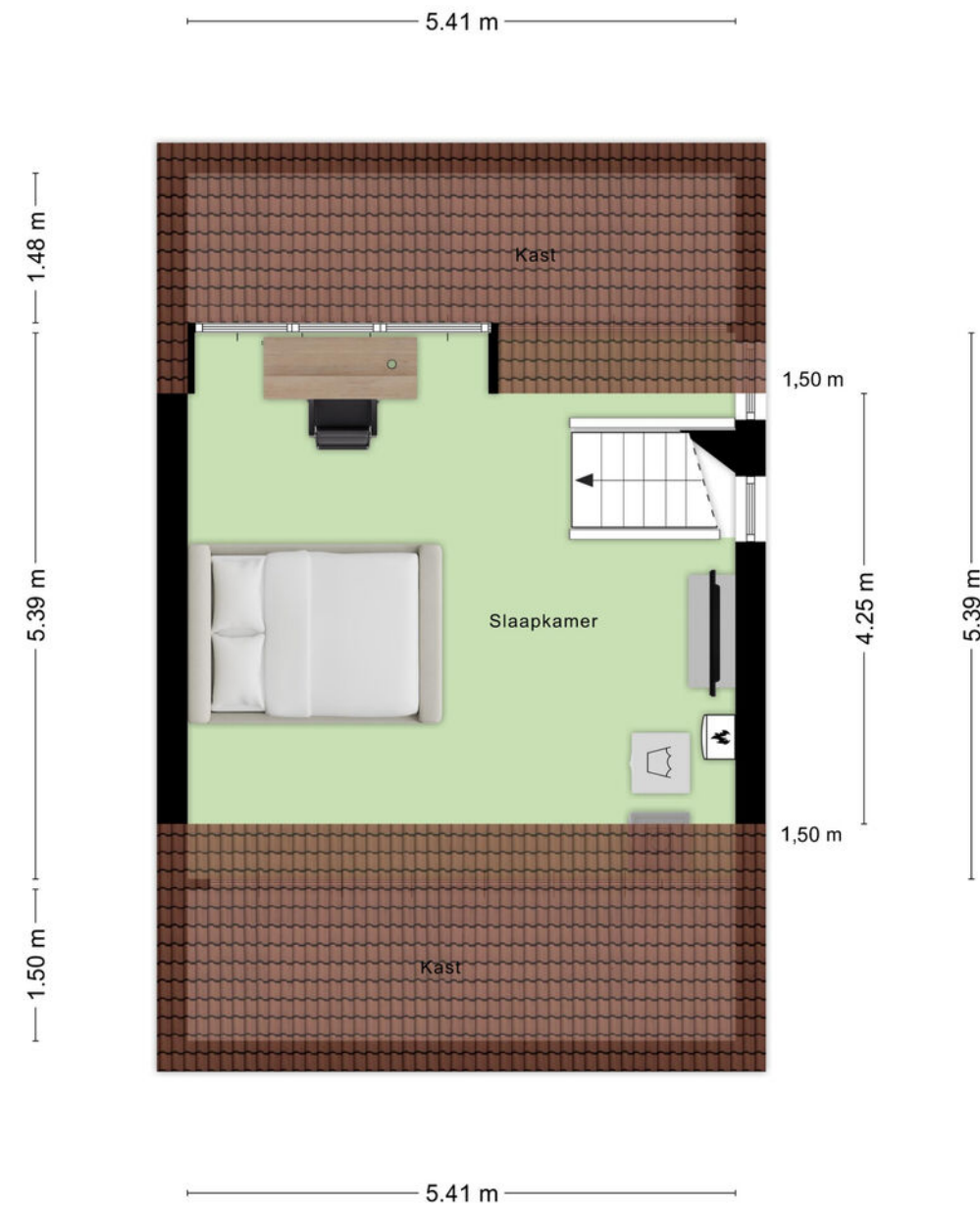


Plattegrond



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

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
Verlichting, te weten:	
- inbouwspots/dimmers	X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X
- losse (hang)lampen	X
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	
-Kast op zolder(naast cv)	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

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:	
- Vaatwasser, combioven	X
-Koelkast, gasfornuis	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	
Camerasysteem inclusief beeldscherm	X
Toegangscontrolesysteem garagedeur	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
Inrichting	
Tuinaanleg/bestrating	X
Verlichting/installaties	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X
Vlaggemast	X
Bebouwing	
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas	X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X
Overig tuin	
-	X
Overig	
-	X
Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)	
CV/geiser/boiler	X
Stadsverwarming	X
Zonnepanelen	X

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



Ton Loverbosch
06-57097862
ton@vbtmakelaars.nl

Saffier 26

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
W www.vbtmakelaars.nl

