Lyonhof 28
Eindhoven

KENMERKEN EN GEGEVENS

Bouw

Soort woonhuis	Tussenwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1977
Soort dak	Zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Wonen	100 m²
Externe bergruimte	11 m²
Perceel	202 m²
Inhoud	353 m³

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal woonlagen	2

Energie

Energielabel	B
Isolatie	hr++-glas
Verwarming / Warm water	airco, cv-ketel

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging achtertuin	Noordwest

Funderingsrisico Geen verhoogd risico

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1977;
- Perceel van 202 m²;
- Circa 100 m² woonoppervlakte;
- Energielabel B;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Cv-ketel van Vaillant uit 2018;
- Elektrische rolluiken op de volledige eerste verdieping;
- Diepe achtertuin op het noordwesten;
- Voldoende parkeergelegenheid voor de deur.



Algemeen

Aan de Lyonhof 28 in Eindhoven staat deze leuke tussenwoning met een praktische indeling, drie slaapkamers en een ruim opgezette achtertuin met vrije achterom. De woning is gebouwd in 1977 en beschikt over circa 100 m² woonoppervlakte en een perceel van 202 m². De lichte woonkamer, keuken aan de achterzijde en drie slaapkamers op de eerste verdieping bieden een prettige basis voor uiteenlopende woonwensen. Daarnaast is de woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, airconditioning met verwarmingsfunctie en een vrijstaande stenen berging.

De woning ligt in de wijk Achtse Barrier-Gunterslaer, in het stadsdeel Woensel-Noord. In de omgeving zijn diverse dagelijkse voorzieningen te vinden, waaronder supermarkten, basisscholen en mogelijkheden voor sport en ontspanning. Ook qua bereikbaarheid is de locatie gunstig gelegen, met uitvalswegen richting de A2, A50 en A58. Daarnaast zijn het centrum van Eindhoven en Eindhoven Airport vanuit deze locatie goed bereikbaar.

HAL



Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. Het toilet is voorzien van een hangend closet, een fonteintje en een klein raam. De meterkast beschikt over een 1-faseaansluiting.





WOONKAMER







De L-vormige woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kenmerkt zich door de prettige lichtinval en de ruime opzet. De gestucte wanden en tegelvloer zorgen voor een verzorgde uitstraling. Via de dubbele tuindeuren staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin, waardoor je op mooie dagen eenvoudig binnen en buiten met elkaar kunt verbinden.



KEUKEN

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is opgesteld in een praktische L-vorm met een kunststof werkblad. Je beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, oven, vaatwasser, 4-pitsgaskookplaat, koel-vriescombinatie en afzuigkap. Via de loopdeur heb je direct toegang tot de achtertuin.







SLAAPKAMERS

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De ruime slaapkamer biedt voldoende plaats voor een complete tweepersoonskameropstelling. De kleinere slaapkamer is dankzij de praktische indeling multifunctioneel te gebruiken. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer, eveneens ruim van formaat en geschikt voor een tweepersoons kameropstelling.











BADKAMER





De badkamer is volledig betegeld en voorzien van twee wastafels met meubel, een inloopdouche en een designradiator.



ACHTERTUIN







De 18 meter diepe achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Door de gunstige ligging kun je hier op zonnige dagen heerlijk buiten zitten en tot in de avond van de zon genieten. De goed onderhouden tuin is aangelegd met bestrating, borders met beplanting en een groot gazon. Aan de woning bevindt zich een handmatig bedienbare zonneluifel voor extra schaduw op warme dagen. Daarnaast beschikt de tuin over een wateraansluiting en een vrije achterom.











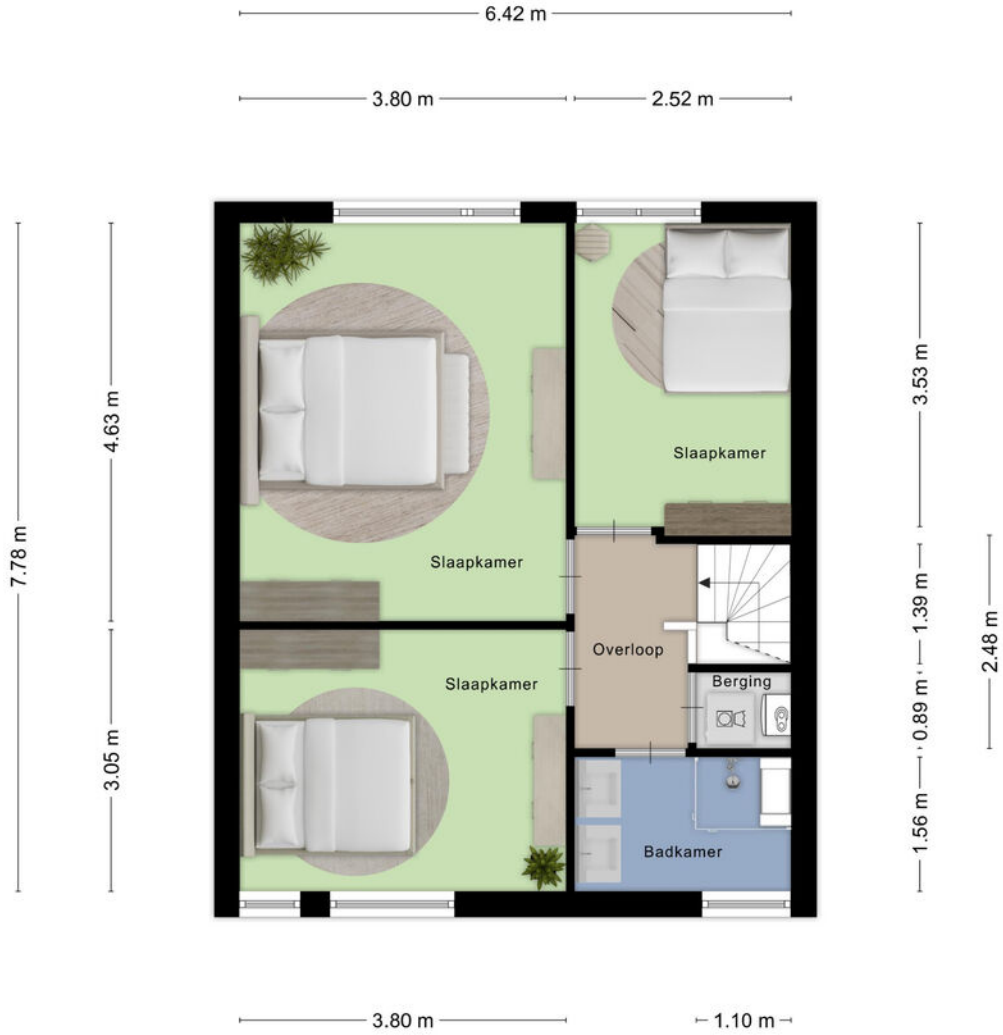


Plattegrond



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

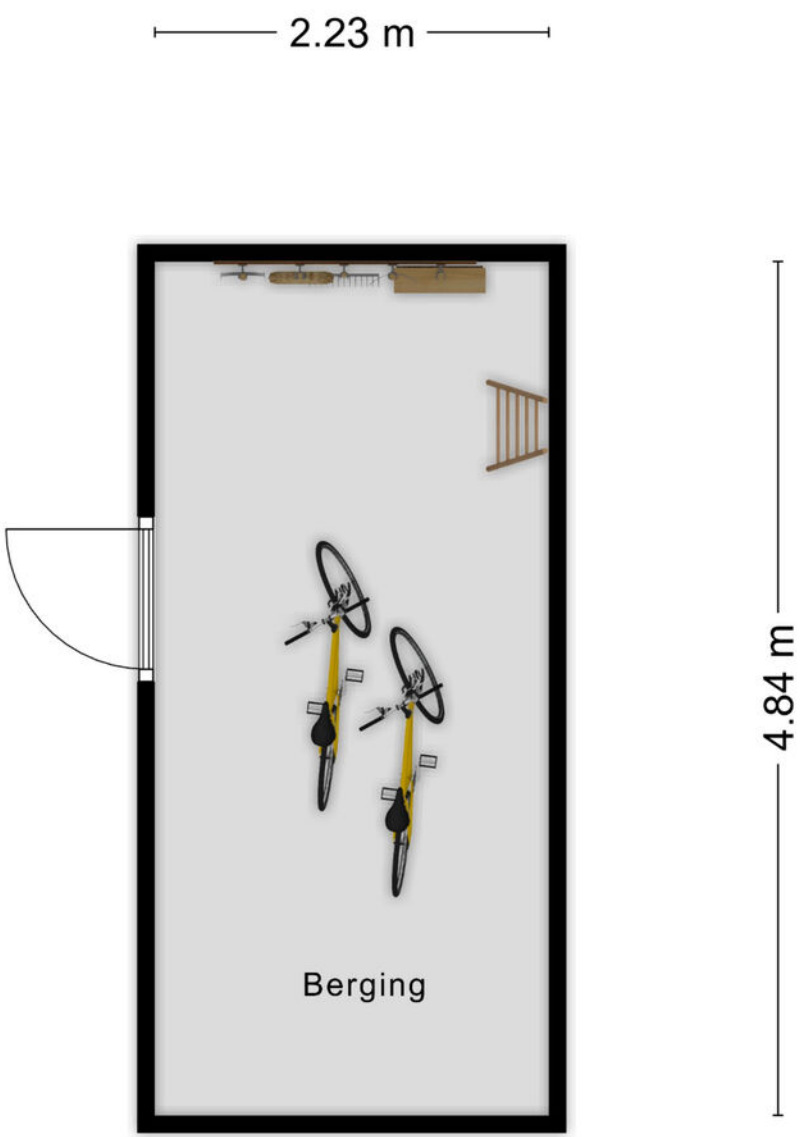
Plattegrond



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

	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:				
-kledingkast master bedroom	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 ophangsysteem				X
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
- alle inbouw apparatuur blijft achter	X			
-				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
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				
-buitenverlichting bij voordeur		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.



Cas Linders
06-42856321
cas@vbtmakelaars.nll

Lyonhof 28

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.

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, Sonniusstraat 1-G 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