

# John Franklinstraat 32

## Geldrop



## KENMERKEN EN GEGEVENS

### Bouw

Soort woonhuis	Tussenwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1968
Soort dak	Zadeldak

### Oppervlakten en inhoud

Wonen	128 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	14 m <sup>2</sup>
Perceel	147 m <sup>2</sup>
Inhoud	453 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5
Aantal woonlagen	3

### Energie

Energie label	B
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

### Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging achtertuin	Westen

Wonen aan de John Franklinstraat 32 betekent comfortabel wonen in een uitgebouwde en goed onderhouden tussenwoning met een verrassend ruime indeling, moderne afwerking en een fijne tuin. De woning is gelegen in een rustige woonomgeving in Geldrop, met diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en uitvalswegen op korte afstand.

De woning biedt:

- Uitgebouwde begane grond met erker en open keuken (2008)
- Doorzon woonkamer in L-vorm met schuifpui naar de tuin
- Vloerverwarming op de begane grond (2008)
- Vier volwaardige slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Moderne badkamer (2015)
- Achtertuin op het westen met vrije achterom en berging
- CV-ketel (Intergas, eigendom, 2024)
- Energielabel B (geldig tot 13-04-2036)
- Rollluiken op de eerste verdieping (voor- en achterzijde)

Dit zijn slechts enkele kenmerken van deze fijne woning, gebouwd in 1968 en in 2008 aan de voor- en achterzijde uitgebouwd, waarbij ook de begane grond volledig is gemoderniseerd. Dankzij de aanwezige isolatievoorzieningen en recente installaties is het een comfortabele en energiezuinige woning.

De woning beschikt op de begane grond over een ruime hal, toiletruimte, uitgebouwde woonkamer en een open keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De tweede verdieping biedt een ruime vierde slaapkamer en praktische bergruimte.



## Algemeen

De woning is gebouwd in 1968 en in 2008 uitgebreid met een erker aan de voorzijde en een aanbouw aan de achterzijde. In datzelfde jaar is de begane grond volledig gemoderniseerd, inclusief vloerisolatie en vloerverwarming.

De woning is goed geïsoleerd: vloerisolatie (2008), geïsoleerde aanbouwen, dakisolatie (circa 2012) en geïsoleerde platte daken (2008). De woning beschikt grotendeels over houten kozijnen met HR++ beglazing (begane grond 2008, eerste verdieping 2009), een aluminium schuifpui met dubbel glas en twee dakramen op zolder (waarvan één Velux).

Kortom: een ruime en instapklare tussenwoning met vier slaapkamers, moderne voorzieningen en een verzorgde tuin op een prettige woonlocatie in Geldrop. Een woning die u zeker van binnen moet komen bekijken!

## Begane grond



### Entree

Via de voortuin bereikt u de voordeur. De ruime hal biedt plaats aan een garderobe en geeft toegang tot de meterkast (met glasvezelaansluiting), de toiletruimte en de woonkamer. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje. De trapopgang leidt naar de eerste verdieping.



### Woonkamer

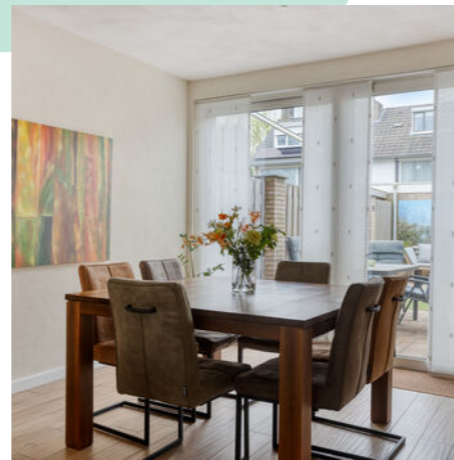
De uitgebouwde doorzon woonkamer heeft een speelse L-vorm en geniet van veel daglicht dankzij de grote raampartijen, de erker aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde. De ruimte is voorzien van een keramische tegelvloer met vloerverwarming, spachtelputzwanden en een gestuct plafond. Via de schuifpui heeft u direct toegang tot de achtertuin.



### Keuken

De open keuken is aan de achterzijde gesitueerd en beschikt over een L-vormige opstelling met een ruim werkblad en spoelbak. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser (2022), combi oven en een stoomoven, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u via een loopdeur toegang tot de achtertuin.



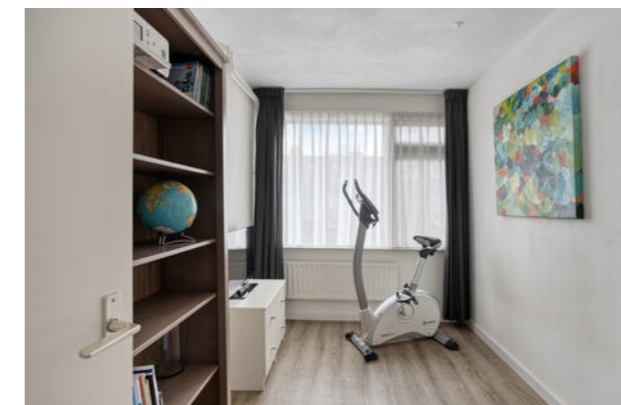


## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een pvc vloer.

### Slaapkamers

- De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde (circa 16,5 m<sup>2</sup>) is geschikt voor een volwaardige tweepersoons inrichting.
- De slaapkamer aan de voorzijde (circa 10,5 m<sup>2</sup>) biedt eveneens voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed.
- De derde slaapkamer aan de achterzijde (circa 8 m<sup>2</sup>) is ideaal als eenpersoons-, werk- of hobbykamer.



## Tweede verdieping



**Badkamer**  
De in 2015 vernieuwde badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloofdouche, wastafel met meubel, mechanische ventilatie en een wandcloset. Een raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De overloop beschikt over praktische bergruimte in de knieschotten.

**Wasruimte**  
Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de opstelling van de cv-ketel (Intergas, 2024). Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

**Slaapkamer**  
De ruime zolderslaapkamer (circa 15 m<sup>2</sup>) is voorzien van een dakraam aan de achterzijde en bergruimte in de knieschotten. De kamer is groot genoeg voor een volwaardige tweepersoons inrichting.



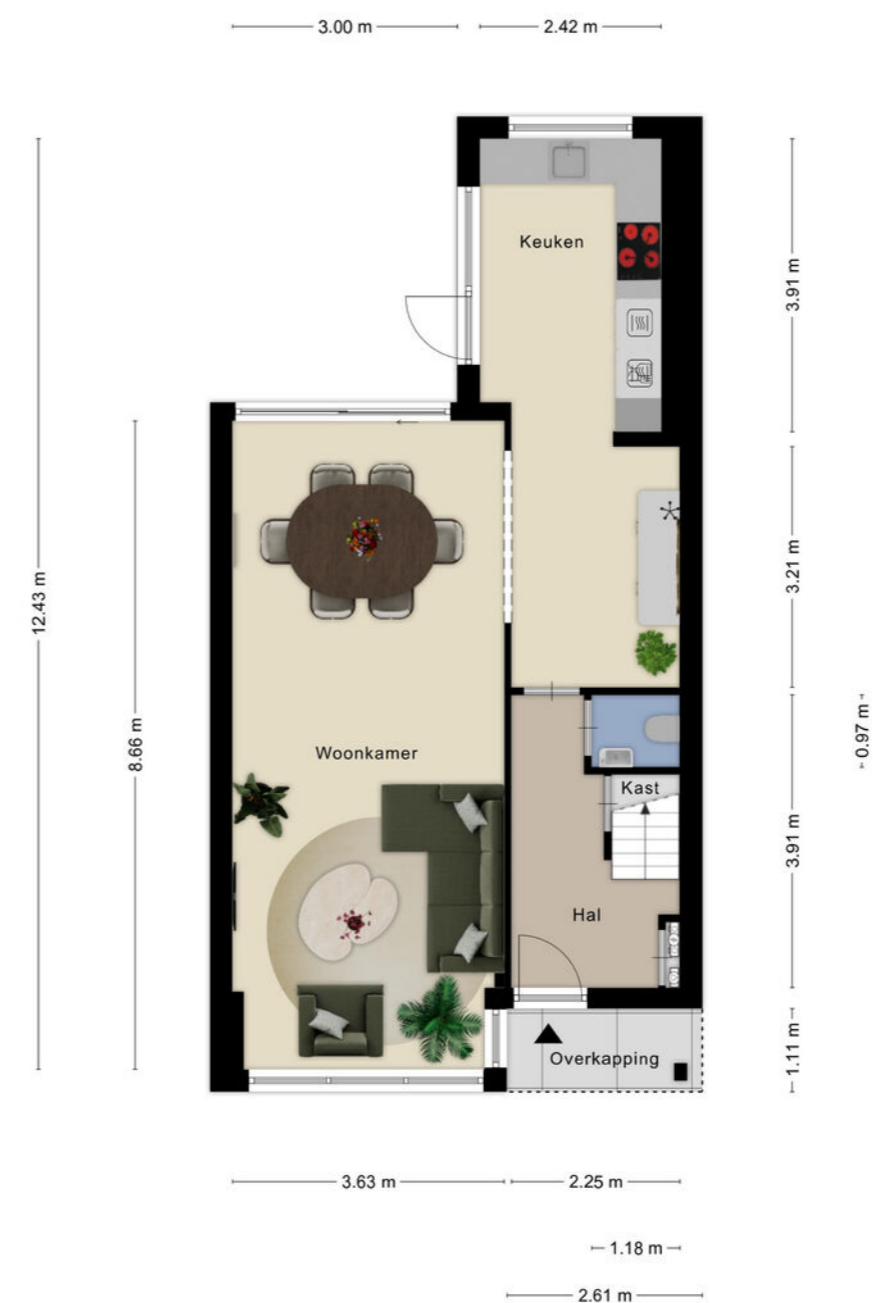
## Achtertuintuin



De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor u hier heerlijk van de avondzon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met een terras, kunstgras gazon en plantenborders. Daarnaast beschikt de tuin over een wateraansluiting en een vrije achterom via een achterpad.

Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging, voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en extra opslag.

## Plattegrond

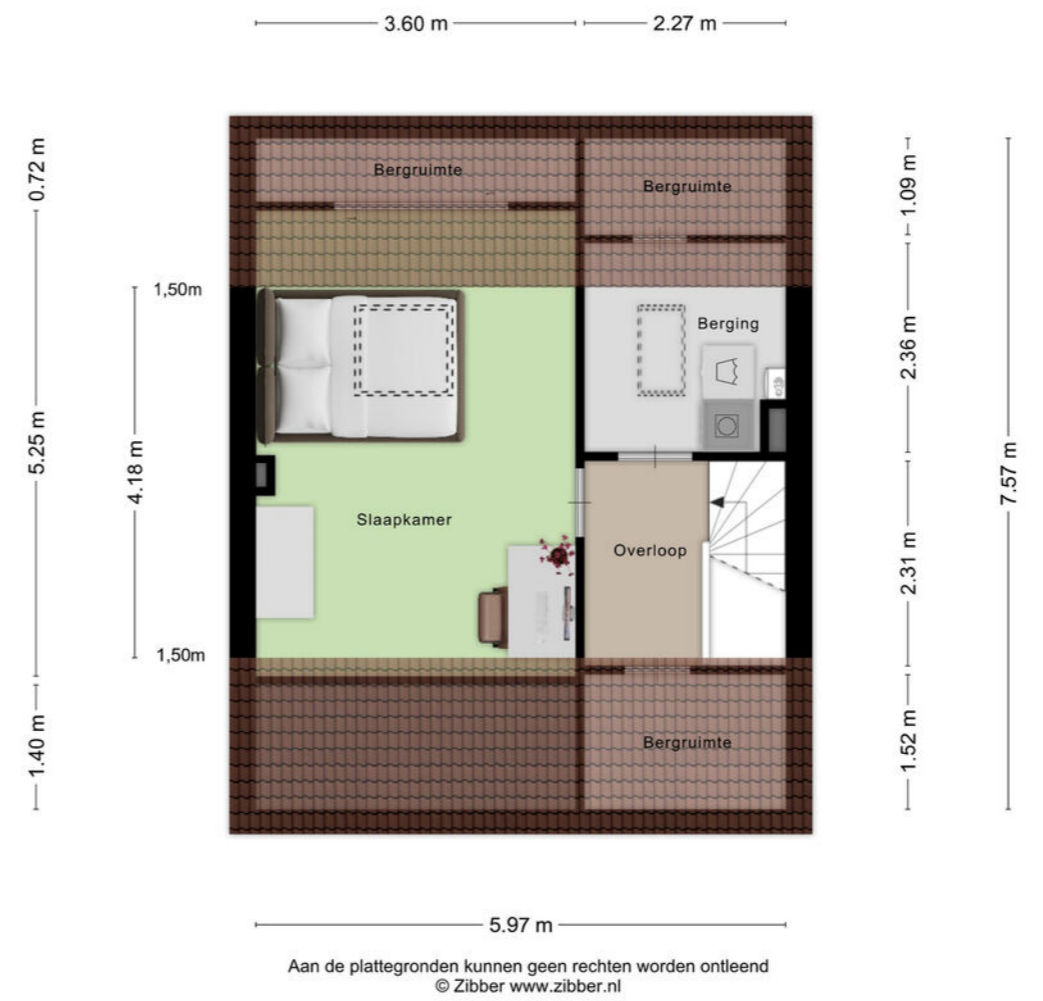


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

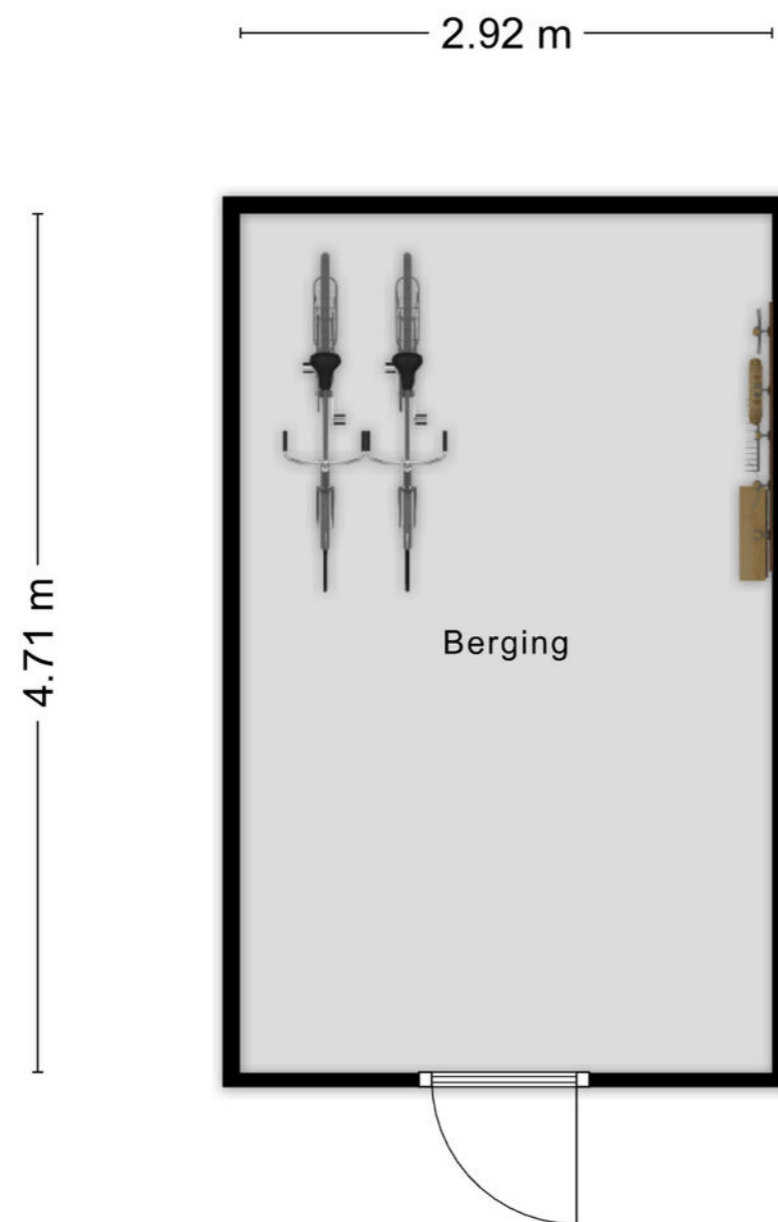
# Plattegrond



# Plattegrond



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.
<b>Verlichting, te weten:</b>		
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- plafonnières		X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>		
Kledingkast ouderslaapkamer		X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>		
- gordijnrails	X	
- gordijnen/vitrages	X	
- rolgordijnen	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>		
- vloerbedekking/parketvloer	X	
- laminaat/tegels/pvc vloer	X	
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel		X
Radiatorafwerking		X
<b>Overig, te weten:</b>		
- spiegelwanden		X
- schilderij ophangstelsysteem		X
<b>Keuken</b>		
Keukenblok (met bovenkasten)	X	

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE	TER OVERNAME N.V.T.
<b>Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:</b>		
- combimagnetron, stoomoven, inductiekookplaat	X	
- vaatwasser, koel-vriescombinatie	X	
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>		
- toiletrolhouder	X	
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>		
- wastafelmeubel	X	
- spiegel met ingebouwde verlichting en verwarmingselement	X	
- toiletrolhouder	X	
- Sauna met toebehoren		X
- Inbouw ventilator	X	
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>		
Videodeurbel		X
Alarminstallatie		X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders	X	
Screens/rolluiken	X	
CV met toebehoren	X	
(Klok)thermostaat	X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>		
- boiler/close-in boiler/geiser		X
Airconditioning met toebehoren		X

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Isolatievoorzieningen, te weten:</b>				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating		X		
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting		X		
Luifel achter (defect)		X		
<b>Bebouwing</b>				
Werkbank in schuur		X		
Kasten in schuur			X	
<b>Overig tuin</b>				
Kliko ombouw		X		
<b>Overig</b>				
reserve tegels, laminaat en dakpannen		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.



Helga Verschuuren  
0492 50 5510  
helga@vbtmakelaars.nl

John Franklinstraat 32

Geldrop

### 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, Soniusstraat 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 Helmond  
Steenweg 18a  
5707 CG Helmond  
T 0492-505510  
E [helmond@vbtmakelaars.nl](mailto:helmond@vbtmakelaars.nl)  
W [www.vbtmakelaars.nl](http://www.vbtmakelaars.nl)

