

TE KOOP



CAHORSLAAN 4
5627 BX EINDHOVEN

Droomt u al een tijdje over een vrijstaande en riet-gedekte villa op een ruim perceel waar de kinderen heerlijk in de tuin kunnen spelen terwijl u tot rust komt in de heerlijke overkapping?

Kom dan eens kijken bij deze instapklare, luxe afgewerkte villa!

Naast die heerlijke tuin met stijlvolle overkapping, beschikt de woning over een gastenverblijf, fijne woonkeuken, extra speelkamer op de begane grond (met mogelijkheid tot creëren van een bad- en slaapkamer) en een tuinhuis/berging.

Kortom: exclusief, toekomstgericht en verrassend veelzijdig wonen op een perceel van maar liefst 1.210 m²

Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.300.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa
Bouwperiode	2004
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd 9 zonnepanelen
Energie label	A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.210 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	212,6 m ² excl. gastenverblijf en tuinhuis/berging
Inhoud	895 m ³



INDELING

Soms komt u een woning tegen die alles heeft. Vrijstaand, op een royaal perceel, uitgebouwd, gerenoveerd met hoogwaardige materialen én voorzien van hedendaags wooncomfort zoals een warmtepomp, vloerverwarming/-koeling en 9 zonnepanelen. Cahorslaan 4 is zo'n verborgen parel – een luxe, instapklare riet gedekte villa in de rustige en groene wijk Achtse Barrier, op korte afstand van winkels, scholen en uitvalswegen.

Deze woning is in de afgelopen twee jaar gemoderniseerd met oog voor detail, duurzaamheid en sfeer. De begane grond is royaal, de keuken een droom voor kookliefhebbers en de tuin een oase van rust. En dan is er ook nog een compleet ingericht gastenverblijf, perfect voor logees, werken aan huis of mantelzorg.

Begane grond:

Via de elektrisch bedienbare poort (met looppoort) bereikt u de riante oprit met ruimte voor meerdere auto's en de overdekte entree aan voorzijde. Binnen wacht een ruime hal met garderobe, de uitgebreide en vernieuwde meterkast en trapopgang naar de verdieping. Moderne toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje.

De living is royaal en stijlvol, met aan de voorzijde een sfeervolle erker en een indeling die op natuurlijke wijze een zit- en eetgedeelte scheidt. In het zitgedeelte is een elegante sierhaard aanwezig, met daarachter nog het originele rookkanaal – ideaal voor wie droomt van een open haard. Het eetgedeelte aan de tuinzijde is voorzien van een grote schuifpui met plissé hordeur, die direct toegang geeft tot de tuin.

Vanuit de living zijn er twee open doorgangen: één naar de speelkamer en één naar de keuken.



INDELING

De luxe woonkeuken beschikt over een U-opstelling met kookschiereiland en is van alle gemakken voorzien. U heeft hier de beschikking over een Bora inductiekookplaat, Quooker (warm en bruisend water), grote koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven en stoomoven (alle apparatuur van Siemens).

Daarnaast is er een ruime voorraadkast, waar ook de boiler en vloerverwarmingsunit zijn opgesteld. Via een extra loopdeur met plissé hordeur heeft u ook vanuit de keuken directe toegang tot de tuin.

Aan de zijkant, deels doorlopend naar achteren, is de woning vergroot met een zij-uitbouw. Deze ruimte doet nu dienst als speelkamer, maar is dankzij de aanwezige aansluitingen eenvoudig te transformeren tot slaapkamer met badkamer, waardoor de woning levensloop bestendig wordt. De kamer is voorzien van een lichtkoepel, schuifpui naar de tuin met plissé hordeur en een vaste kast. Ook ideaal als hobby- of werkkamer.

De gehele begane grond is bijzonder stijlvol afgewerkt met een grote tegelvloer (voorzien van vloerverwarming en -koeling), hoge plinten, gestucte wanden en stucwerk plafonds met sierlijsten. Op diverse plaatsen zijn er inbouwspots en vaste wandlampjes aanwezig. Een luxe uitstraling die overal in het huis terugkomt.



INDELING

Tuin:

De riante tuin is een verlengstuk van het wooncomfort binnen. Ongeveer twee jaar geleden is deze opnieuw aangelegd en sindsdien perfect onderhouden. Direct aan het huis ligt een luxe overkapping (ca. 37 m²) met glazen schuifpanelen, tegelvloer met vloerverwarming, inbouwspots, twee lichtkoepels en terrasverwarmingslampen – een verlengstuk van de woning voor elk seizoen. Aansluitend een ruim terras, ideaal om te loungen of buiten te dineren. De rest van de tuin wordt gedomineerd door een groot speelgazon, omringd door sierlijke borders met diverse vaste beplanting. Hier geniet u van rust, privacy én volop ruimte voor kinderen of huisdieren om te spelen.

Achter in de tuin bevindt zich een ruim houten tuinhuis/berging, opgedeeld in drie afzonderlijke ruimtes. Hier vindt u elektra, de opstelling van de beregeningsinstallatie (rainbird) met grondwaterpomp en volop ruimte voor opslag, hobby of tuingereedschap.

Of u nu een fanatieke tuinier bent of gewoon houdt van een verzorgde, groene leefomgeving: deze tuin biedt het allemaal.

Gastenverblijf (voormalig garage):

De voormalige garage is omgetoverd tot een volledig ingericht gastenverblijf. Dit multifunctionele bijgebouw is bereikbaar via een loopdeur aan de tuinzijde, maar behoudt zijn oorspronkelijke karakter dankzij de authentieke garagedeuren – waarachter nu een grote glaspui is geplaatst voor extra lichtinval. Extra gevelramen aan de tuinzijde zorgen bovendien voor een fijne daglichttoetreding. De begane grond biedt ruimte voor een zitgedeelte en is voorzien van een houten vloer, kast met opstelling hybride warmtepomp en beschikt over een eigen keukentje met 4-pits inductiekookplaat, spoelbak, afzuigkap en vaatwasser. Separate badkamer met douche, vast wastafel en toilet. Tevens is er een wasmachine aansluiting aanwezig.

Middels de vaste trap in het woongedeelte toegang tot de verdieping. Deze bestaat uit een grote open ruimte met laminaatvloer, Velux dakvenster en aan beide zijden handige schuifkasten voor extra bergruimte.

Of u het nu gebruikt voor gasten, een au-pair, thuiswerkplek, mantelzorg of een hobbyruimte: het gastenverblijf is een volwaardig bijgebouw met tal van mogelijkheden.



INDELING

1^{ste} verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de ruime overloop op de eerste verdieping. Wat direct opvalt, is de fraaie visgraat parketvloer, gecombineerd met hoge plinten en strak gestucte wanden en plafonds. Dankzij het extra zijgevelraam is ook de overloop aangenaam licht. Een extra pluspunt: de trap naar de zolderverdieping is netjes afgesloten met een deur, waardoor deze keurig buiten het zicht blijft van de overloop.

Op deze verdieping vindt u drie slaapkamers elk met dezelfde hoogwaardige afwerking: visgraat parket met hoge plinten, gestucte wand- en plafondafwerking en houten kozijnen voorzien van hor. De hoofdslaapkamer is extra comfortabel uitgerust met een stijlvolle airco-unit die niet alleen kan koelen maar ook kan verwarmen.

De badkamer is werkelijk een plaatje: modern, luxe en voorzien van alle comfort. Grotendeels betegeld en met verwarmde tegelvloer aangesloten op de CV (en regelbaar d.m.v. thermostaatknop). Kom tot rust in het ligbad of de zeer ruime inloopdouche met plafondregendouche én sunshower. Daarnaast is er een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een vrijdragend toilet. De inbouwspots zorgen voor een strakke en sfeervolle verlichting.

2^e verdieping:

De tweede verdieping biedt een ruime zolderkamer die zich perfect leent als logeerplek, werkkamer, tienerparadijs of extra opslagruimte. Aan beide zijden vindt u vaste kastenwanden, ideaal om al uw spullen netjes uit het zicht te houden.

Dankzij de gevelramen en het Velux dakvenster (met hor) komt er prettig daglicht naar binnen. De ruimte is keurig afgewerkt met een laminaatvloer en plafondplaten. Daarnaast is er een vaste kast met de opstelling van het WTW-systeem en zijn er aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur.

Een praktische verdieping met volop potentie – functioneel én comfortabel!



INDELING

Locatie:

De Cahorslaan 4 is gelegen in wijk 'Achtse Barrier'. De Achtse Barrier beschikt over 2 kleinschalige (winkel)centra waar u terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen of een bezoek aan tand- of huisarts. Tevens zijn er een aantal scholen (lager onderwijs + voortgezet onderwijs) en een sportschool in de wijk te vinden. Dwars door de wijk ligt de 'Groene long' zodat u niet ver de deur uit hoeft te gaan voor een wandeling in het groen. De Achtse Barrier is gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen en bijvoorbeeld recreatiepark Aquabest.

FOTO'S



BIJZONDERHEDEN



- Gunstige ligging in kindvriendelijke woonwijk. Direct nabij scholen, winkels, sport en uitvalswegen.
- Vrijstaande, rietgedekte villa op 1.210 m² eigen grond.
- In de afgelopen twee jaar uitgebreid en gemoderniseerd.
- Instapklaar: moderne afwerking, hoogwaardige materialen.
- Vloerverwarming, hybride warmtepomp, 9 zonnepanelen – duurzaam en energiezuinig.
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen (badkamer aansluitingen aanwezig in de speelkamer).
- Luxe badkamer met sunshower, regendouche en ligbad.
- Volledig aangelegde tuin met terras, gazon, borders en tuinhuis.
- Heerlijke overkapping met vloerverwarming en glazen schuifpanelen.
- Compleet gastenverblijf met keuken, badkamer en verdieping.
- Camerasysteem aanwezig.

PLATTEGRONDEN



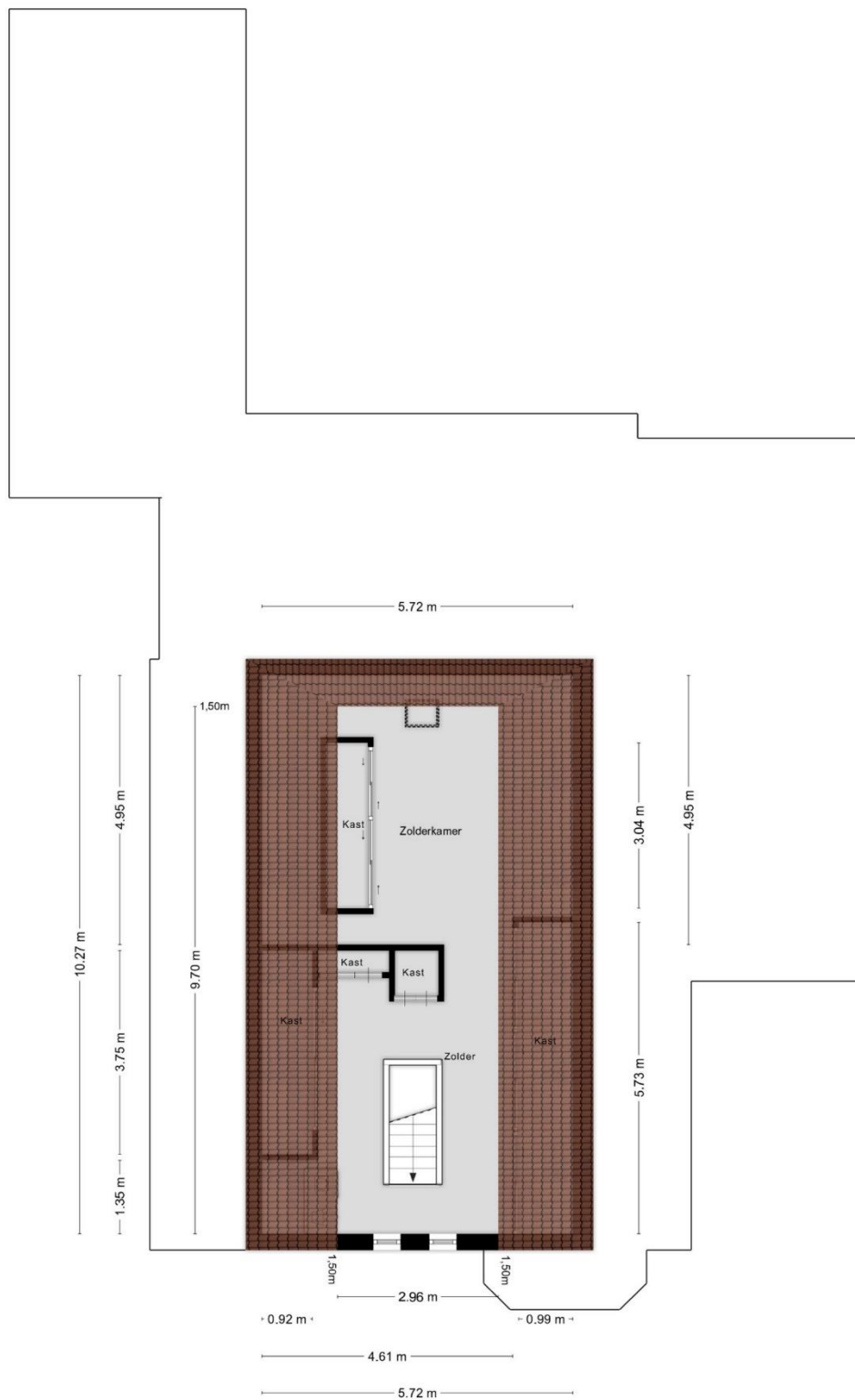
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2008 www.2boer.nl

PLATTEGRONDEN



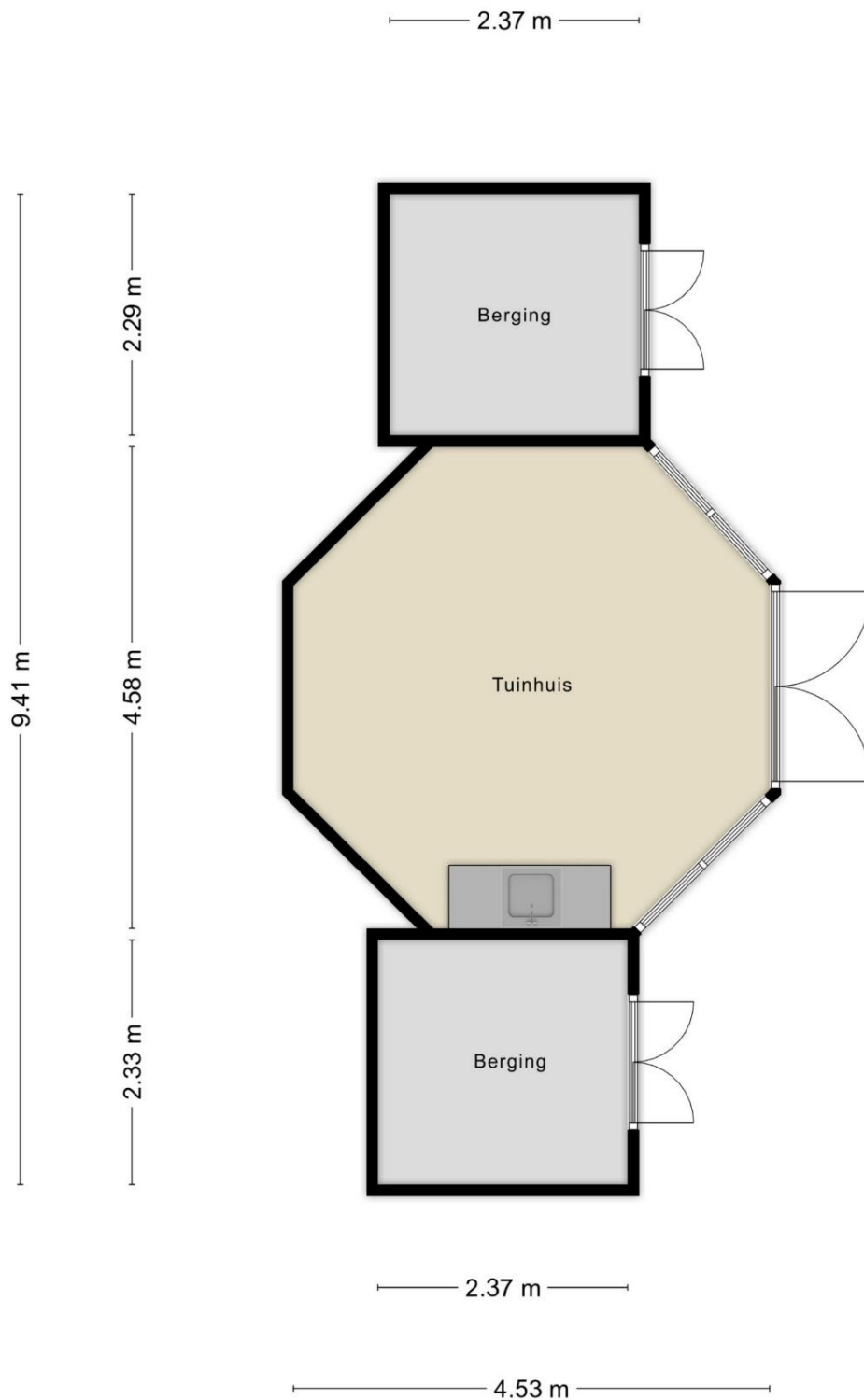
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: cahorslaan 4



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Woensel
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	S
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4004
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



Belangrijk

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (aan tekst en tekeningen), dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Cahorslaan 4, 5627 BX Eindhoven



Geachte geïnteresseerde,

Bezichtiging

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een goede indruk te krijgen van de woonomgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om op voorhand de directe woonomgeving te bekijken alvorens u een afspraak voor een bezichtiging plant. Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid.

Onderzoekplicht koper

De verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoekplicht heeft. Wij gaan er dan ook van uit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Desgewenst liggen op ons kantoor ter inzage; kadastraal uittreksel en eigendomsbewijs.

Bedenktijd

In het kader van de wet “wet koop onroerende zaken” wordt de koper beschermd door de bedenktijd van 3 dagen, welke ingaat nadat de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Ons streven is dan ook om binnen 1 kalenderweek, nadat de mondelinge overeenkomst is bereikt, de overeenkomst door beide partijen te laten tekenen.

Waarborg/bankgarantie

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat. Voor het stellen van een bankgarantie kan een bank kosten in rekening brengen.

Verantwoording

De gegevens uit deze brochure zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en worden aan meerdere partijen tegelijk verstrekt. Laat u adviseren door een deskundige, neem uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee.

Eerlijk Bieden

Sinds januari 2023 zijn we verplicht een biedlogboek bij te houden. In het biedlogboek worden de ingezonden biedingen vastgelegd door een onafhankelijke derde partij (in ons geval Eerlijk Bieden). Nadat de verkoop definitief is (na afloop van de ontbindende voorwaarden), wordt het biedlogboek (geanonimiseerd) gedeeld met alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht. Het biedlogboek maakt het verkoopproces zo inzichtelijk en controleerbaar.

Afspraak

Voor een bezichtiging kunt u met ons een afspraak maken telefonisch op 0499-477777 of per mail info@solmakelaardij.nl. Laat de bezichtiging bij voorkeur bij daglicht plaatsvinden zodat u alle aspecten van de onroerende zaak goed kunt bekijken.

Met vriendelijke groet,

Sol Makelaardij B.V.

Koen Sol

Heeft u nog vragen?
Neem dan contact op met ons!

Sol Makelaardij B.V.

Boslaan 1
5691 CT Son

- ✓ www.solmakelaardij.nl
- ✓ info@solmakelaardij.nl
- ✓ 0499-477777

