

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



**POORT 6
GELDROP**

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	2009
Woonoppervlakte	46 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m ²
Externe bergruimte (garage)	18 m ²
Inhoud	165 m ³

Bijzonderheden

- Instapklaar, uitstekend onderhouden modern appartement;
- Gasloos en geen energiekosten: klaar voor de toekomst!
- Zes Solarwatt glas op glas zonnepanelen (2022)
- Verwarming/koeling met airco's; warm water dmv elektrische boilers;
- Twee bergingen;
- Eigen parkeerplaats (nr. 164) in parkeergarage gebouw 'De Parel'
- Gezonde, kleinschalige VVE (servicekosten € 175,- per maand)
- Wijk Overburght vlakbij centrum, voorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Sfeervol en goed onderhouden 2-kamerappartement met balkon, berging en eigen parkeerplaats in geliefde wijk Overburght

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

POORT 6 GELDROP

Algemeen



In woonwijk Overburght ligt in het charmante gebouw 'Vestingwal' op de tweede etage dit uitstekend onderhouden appartement met een sfeervolle woonkamer met balkon en open keuken. Daarnaast is er een slaapkamer met vliering, een inpanidige berging, een fijne badkamer en een modern toilet. Onder in het gebouw is een tweede berging met elektra. Aan de overzijde van de straat is een eigen parkeerplaats in de parkeergarage. Door een parkeervergunning aan te vragen, is het mogelijk om ook vlak bij de voordeur te parkeren.

Op loopafstand (+/- 5 minuten) van het centrum liggen de vele winkels, horeca, het gemeentehuis, de kerk en het ziekenhuis. Ook de Dommelvallei en de Strabrechtse Heide zijn vlakbij. Overburght beschikt over een bushalte, zo goed als voor de deur, en ligt dicht bij diverse uitvalswegen. Zo ben je binnen enkele autominuten op de A67 en de A2.



Als je voor het gebouw staat, zie je dat het een mooi geheel vormt met de rest van de buurt. 'De Vestingwal' is visueel als het ware een van de poorttorens van 'kasteel De Parel'. Rode bakstenen worden afgewisseld met een donkerrode cementraam en een lichtgrijze gevelband. Bij de voordeur zijn de brievenbussen en het bellentableau met video-intercom.

De hal van het complex is ruim en geeft toegang tot de meterkasten, de privébergingen en het trappenhuis. Onlangs zijn de lampen vervangen door LED wat een flinke besparing geeft op het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik.

Entree



Privéberging begane grond

In deze berging is 220 volt aanwezig, LED verlichting en voldoende stopcontacten. Ook is de deur van de berging voorzien van antidiefstal preventie (tweede SKG slot, anti-inbraak strippen en dievenklauwen).

Ieder appartement heeft op de begane grond een eigen privéberging.





Het appartement is gelegen op de tweede en tevens hoogste verdieping waardoor je veel privacy hebt: jij bent de enige op deze etage. Een brede trap leidt je naar de grote portiek naast de voordeur.

Er is geen lift aanwezig vanwege de hoge onderhoudskosten die niet te dragen zouden zijn voor een kleine VVE.

Appartement



Begane grond Hal & Entree:

De ruime hal met video-intercom is voorzien van een mooie laminaatvloer die drempelloos doorloopt in het gehele appartement (m.u.v. de sanitaire ruimtes). Er is toegang tot de leuke woonkamer met balkon en open keuken, de slaapkamer met vliering, de inpandig berging, de moderne badkamer en het toilet. De met landscape witte tegels gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een vrijhangend toilet, fonteintje en mechanische ventilatie.





De sfeervolle woonkamer heeft een hoog plafond wat zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel! Dit gevoel wordt versterkt door de hooggeplaatste ramen en de dubbel openslaande deuren naar het grote balkon waardoor het licht rijkelijk naar binnen valt. Een Daikin splitunit airco die zowel kan koelen als verwarmen zorgt altijd voor een aangenaam binnenklimaat. Ook in deze kamer ligt de fraaie laminaat. De woonkamer wordt gecombineerd met een open keuken.

Woonkamer



Balkon



De balkondeuren zijn voorzien van een hor en een elektrisch zonnescreeen en geven toegang tot het ruime, veel privacy biedende balkon. Je kunt de deuren vastzetten zodat je tijdens mooie dagen heerlijk van je binnen- én buitenruimte kunt genieten. Het balkon ligt op het zuiden zodat je de hele dag veel zon in het appartement hebt.

Er is buitenverlichting en een stopcontact aanwezig. De vloer is voorzien van een steigerhouten ondergrond. Op het balkon staat ook de buitenunit airco van de woonkamer.





Lekker aan de slag in deze moderne keuken! Deze beschikt over een kunststof werkblad met een spoelbak, een inbouwkoelkast met aparte vriezer, een vaatwasmachine, een combi-magnetron, een fraaie RVS afzuigkap en een inductie kookplaat met vier kookzones. Volop bergruimte in de onder- en (hoge) bovenkasten. Alle deurtjes en laden zijn voorzien van een soft-close sluiting. De keuken heeft een eigen warmwatervoorziening d.m.v. een 5-liter boiler in een van de keukenkastjes.

Open keuken



Slaapkamer



De slaapkamer heeft een op maat gemaakte grote, hoge kast met veel bergruimte. In de kast een drieladenblok met soft-close sluiting. Ook de schuifdeuren van de kast hebben een soft-close sluiting. Er zijn twee ramen, beide voorzien van rolluiken. Een mooi uitzicht: je kijkt uit over de gracht met de eendjes!

Heerlijk ontspannen of lekker in bed kijken naar je favoriete serie. Er is namelijk een aansluiting voor de tv. Maar daar blijft het niet bij. De slaapkamer heeft een grote vide met verlichting, stopcontact en heel veel bergruimte.



Heel praktisch is de inpandige berging dat tevens de stook- en wasruimte is. Hier is ook de warmte-terug-win-unit geplaatst en de elektrische 30 liter boiler die de badkamer voorziet van warm water. De berging heeft aansluitingen voor je wasmachine/ wasdroger en daarnaast nog genoeg ruimte voor een voorraadrek. Doordat de plafonds zo hoog zijn, is in de berging een zolder (met verlichting). Hier hangt ook de omvormer van de zonnepanelen (zes stuks). Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een thuisbatterij indien gewenst. In deze berging is tevens de groepenkast en de router van het Internet.

Berging



Badkamer



Ook de moderne badkamer (2020) heeft mooie landscape witte wandtegels. Deze worden gecombineerd met antracietkleurige vloertegels. De badkamer heeft een raam (met een rolluik) zodat je de ruimte ook op een natuurlijke manier kunt ventileren.

De douche heeft een thermostaatkraan. Boven de moderne wastafel in meubel hangt een spiegel met geïntegreerde verlichting en infraroodverwarming zodat deze niet aanslaat na het douchen. Terwijl je 's morgens je tanden staat te poetsen, kun je op de spiegel aflezen hoe laat het is en wat voor weer het is of wat je kunt verwachten. Beter voorbereid kun je je dag niet beginnen!



Aan de overkant van de straat is je eigen parkeerplaats in de parkeergarage van appartementencomplex 'De Parel'. Deze is alleen toegankelijk voor de eigenaren middels een looppoort en een dubbel openslaande elektrische poort.

Parkeerplaats



Situering



Wijk Overburght is rustig en kindvriendelijk. Je hebt de lusten van dichtbij het centrum wonen, maar niet de lasten. Er is alleen sprake van plaatselijk verkeer.

Kenmerkend en centraal gelegen in de wijk is het appartementen-complex 'De Parel' met rondom een gracht. Tevens bevindt zich onder dit gebouw een grote parkeergarage. Parkeren in de wijk is alleen voor vergunninghouders, zodoende zijn er nooit parkeerproblemen voor bewoners. Tevens zijn er vier laadpalen met acht laadpunten (Vattenfall) aanwezig in de wijk voor het laden van elektrische auto's (€ 0,34 per kW).



Plattegrond Begane grond

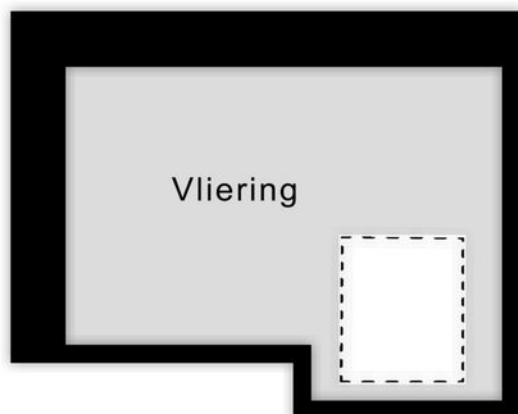


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond
Vliering

← 2.38 m →

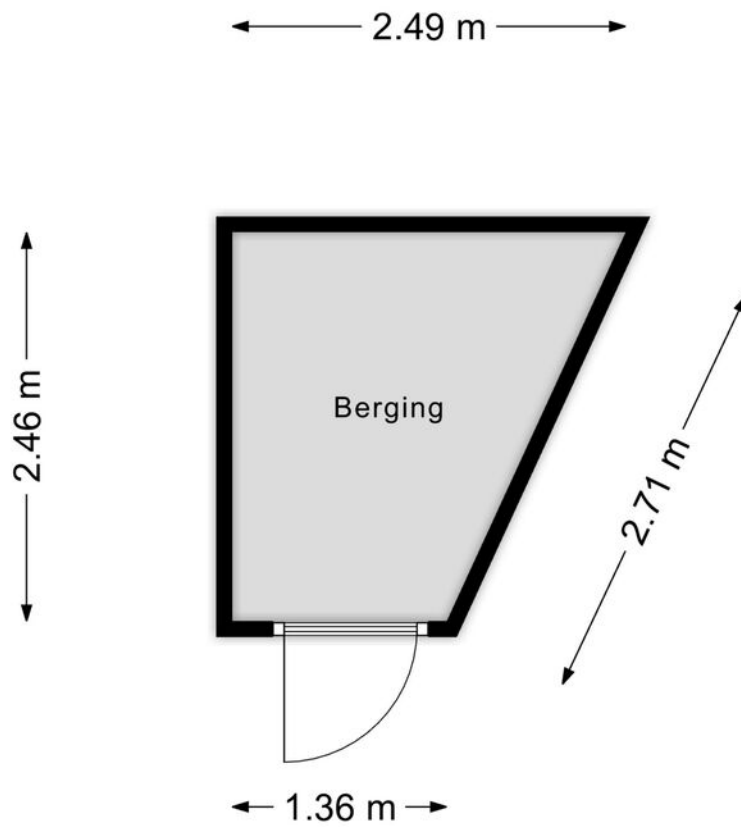
↕ 1.50 m ↕



↕ 1.81 m ↕

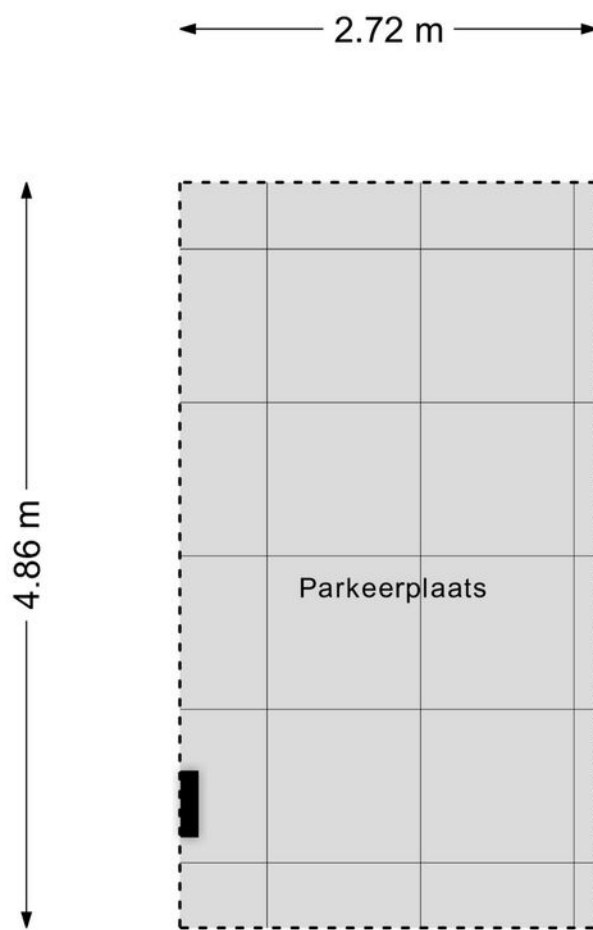
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond
Berging



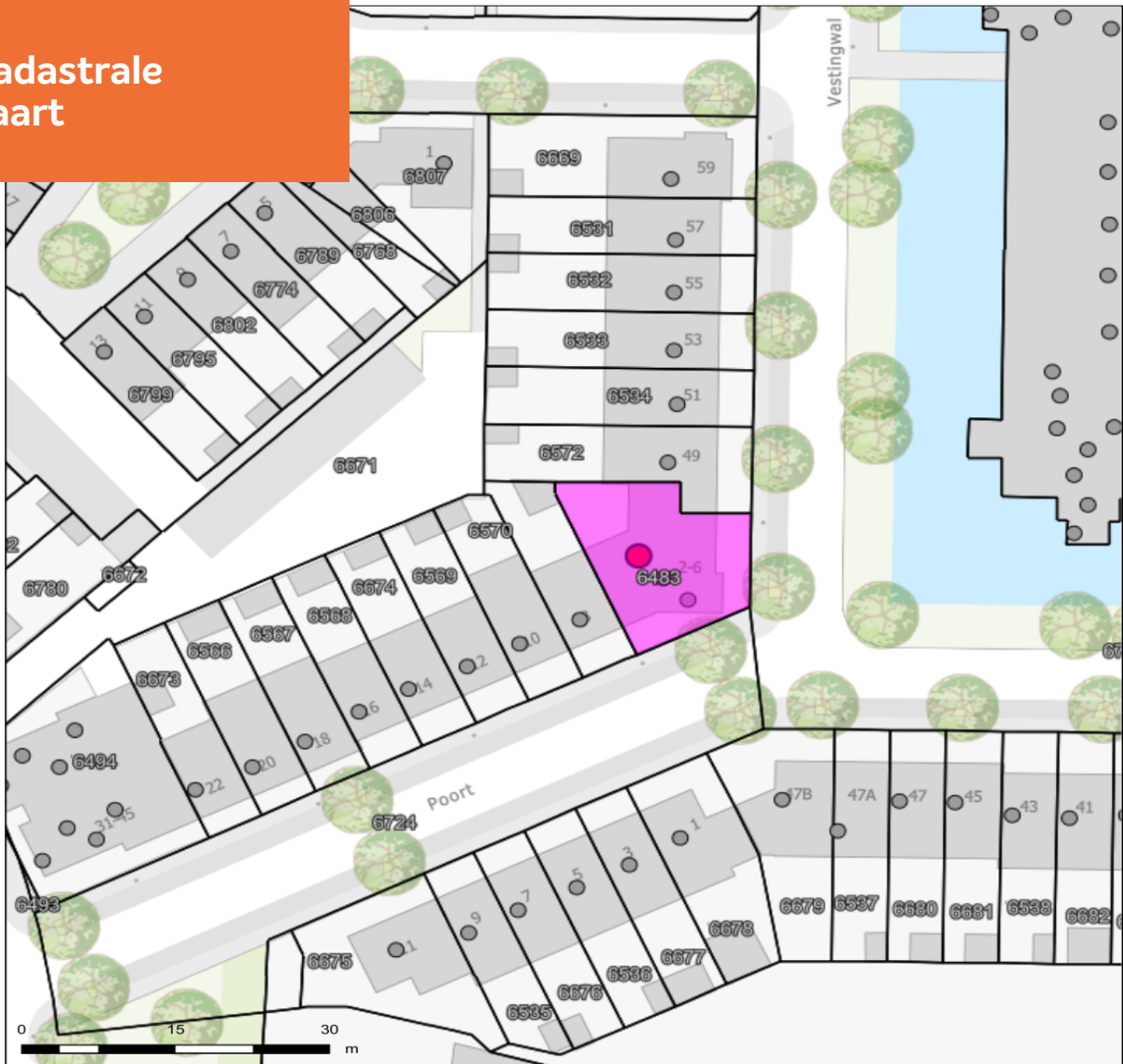
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

**Plattegrond
Parkeerplaats**



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

Kadastrale kaart



Poort 6 - Geldrop

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 11-4-2025

Schaal: 1: 567



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ankie Teeuwen
06 22 98 44 60
ankie@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!