



Amroth 14-14A te Geldrop

Wonen en werken gecombineerd.

Een groot vrijstaand woonhuis met als bestemming 'dienstwoning' voorzien van inpandige garage, veel inpandige kantoorruimte en privacybiedende tuin. Rustige ligging aan de rand van bedrijventerrein Emopad met aan de overzijde van de straat enkel vrijstaande woningen. De brede straat wordt enkel gebruikt door bestemmingsverkeer en biedt volop parkeergelegenheid. Op het perceel bevinden zich verder nog 3 eigen parkeerplaatsen. Het is verplicht voor de eigenaar van de woning om er zelf kantoor en/of praktijk te voeren. De ligging grenzend aan de kindvriendelijke woonwijk 'Genoehuis' is gunstig, in de nabijheid van 2 basisscholen, natuurgebied Gijzenrooi en diverse speelveldjes. In de wijk bevindt zich verder een filiaal van de Albert Heijn en de Boerenbond en op korte afstand gelegen van kinderdagverblijven, zwembad, Sint Anna Ziekenhuis, NS station, openbaar vervoer en het gezellige dorpscentrum met o.a. veel winkels en horeca. Erg gunstig gelegen t.o.v. het snelwegennet.

Vraagprijs: € 850.000,= k.k.

Aanvaarding: in onderling overleg

Woonoppervlakte: 320 m2 (woning, inclusief kantoorruimte en exclusief garage)

Inhoud: 1287 m3 (totaal)

Perceelgrootte: 554 m2

Bouwjaar: 2000



Locatie:

De woning is gelegen aan de rand van bedrijventerrein Emopad, grenzend aan de gewilde woonwijk Genoehuis, aan de Zuidwest kant van Geldrop. Genoehuis grenst aan natuurgebied Gijzenrooi dat overloopt in de Stratumse Heide waarna je vervolgens Eindhoven (Stratum) bereikt. De straat Amroth is breed opgezet en wordt enkel door bestemmingsverkeer gebruikt. Dit resulteert in een rustige woon- en werkplek. Er is voldoende parkeergelegenheid aan de openbare weg.

Verderop in de wijk bevindt zich een basisschool en net buiten de wijk meerdere kinderdagverblijven. Verder zijn er diverse sportaccommodaties (zwembad, hockey, tennis en golf) lekker dichtbij.

Het gezellig centrum van Geldrop ligt op een paar minuten fietsafstand van de woning. Het dorpscentrum biedt een keur aan winkels (meerdere supermarkten, maar ook landelijke ketens en plaatselijke winkeliers), horeca, banken en medische voorzieningen (met als voornaamste het Sint Anna Ziekenhuis) etc.

Bushalte voor lijn 324 met goede verbinding naar het CS Eindhoven bevindt zich op 850 meter loopafstand. Op 1,4 km bevindt zich het NS station van Geldrop met snelle verbinding naar CS Eindhoven of richting Weert.

Ontsluitingsmogelijkheden met eigen vervoer zijn erg goed. De A-67 richting Venlo of richting Eindhoven (met aansluitmogelijkheden op de A-2, de A-58 en de A-50) is binnen een paar minuten bereikbaar en ook de verbinding met de binnenstad van Eindhoven via de Eindhovenseweg is eveneens goed te noemen.

Indeling:

Begane grond:

Via de grotendeels bestrate voortuin is de overdekte entree te bereiken. Dit betekent dat hier minimaal 2 auto's geparkeerd kunnen worden.



De hal met tegelvloer waaronder vloerverwarming, welke doorloopt over de gehele begane grond met uitzondering van de garage. In de hal bevinden zich de meterkast (12 groepen, een kookgroep en 3 aardlekschakelaars), het geheel betegelde toilet met hangcloset en fonteintje, trapopgang naar eerste verdieping en toegangsdeur naar kantoorgedeelte.





Woonkamer:

De royale living (48,5 m²) met tegelvloer is verdeeld in een eetgedeelte aan de voorzijde van het huis en een gezellig zitgedeelte aan de achterzijde met fraai zicht op de tuin. Een ruime en praktische kastruimte bevindt onder de trap. Vanuit het zitgedeelte heeft men via een aluminium schuifpui toegang tot het terras. De ruimte geniet veel lichtinval door de grote raampartijen en de houtgestookte open haard geeft een fijne sfeer.





Amroth 14-14A – 5663 RD Geldrop

Keuken:

De dichte eetkeuken (17 m²) welke ook voorzien is van dezelfde tegelvloer met daaronder vloerverwarming biedt ruimte aan een lichtgetinte hoekopgestelde houten inrichting met granieten werkblad en achterwand en de volgende merk-inbouwapparatuur; Fagor elektrische kookplaat, Miele afzuigkap, Bosch koel/vriescombinatie, Bosch vaatwasser en Bosch combimagnetron/oven. Loopdeur naar het terras en naar de inpandige garage.



Garage:

Vanuit de keuken wordt de ruim opgezette garage (27 m²) bereikt. De ruimte is voorzien van tapijttegels, een elektrische op afstand bedienbare sectional deur en een loopdeur naar het terras..



Tuin:

De achtertuin is heerlijk zonnig gedurende de gehele dag. Het is een geheel omheinde, onderhoudsvriendelijke tuin met een drietal terrassen, bestrating en borders met vaste beplanting.



Aan de rechterzijde van het huis is een achterom middels een poort en aan de linkerzijde is een dubbele poort om eventueel met een auto of aanhanger de tuin te bereiken. Verder tref je in de tuin een heerlijke veranda c.q. buitenkeuken die afsluitbaar is door middel van een glazen schuifwand. Een elektrisch bedienbare zonneluifel, een kas en een houten berging voorzien van elektra maken het geheel compleet.





Kantoorgedeelte (nr. 14A) met 3 eigen parkeerplaatsen direct naast de entree:

Entree met wachtruimte voorzien van tegelvloer waaronder vloerverwarming, separaat geheel betegeld toilet met hangcloset en fonteintje. Trapopgang naar eerste verdieping.



Kantoor/praktijkruimte 1:

Deze ruimte met tegelvloer en vloerverwarming ligt aan de voorzijde van het pand en is 27m2 groot.



Kantoor/praktijkruimte 2:

Deze ruimte met tegelvloer en vloerverwarming ligt aan de achterzijde van het pand en is 22m2 groot. Hier bevindt zich ook een pantry.



Eerste verdieping:

Ruime overloop met pvc-vloer welke doorloopt in de ouderslaapkamer. Separaat geheel betegeld toilet voorzien van hangcloset en fonteintje. Deur voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik naar dakterras (38,5m2 groot; hier liggen 6 zonnepanelen).



Ouderslaapkamer:

Deze zeer ruime slaapkamer (35,5 m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een pvc-vloer. Vanuit deze kamer heb je via openslaande deuren toegang tot het dakterras. De openslaande deuren zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. In deze ruimte bevindt zich ook praktische trapkast.



Amroth 14-14A – 5663 RD Geldrop

Badkamer:

De geheel betegelde badkamer is in lichte tinten uitgevoerd. Er bevindt zich een ligbad, een douchecabine v.v. thermostatische kraan en twee vaste wastafels. Vloerverwarming aanwezig.



C.v.-wasruimte:

Praktische ruimte met tegelvloer waaronder vloerverwarming, aansluiting wasmachine en wasdroger en opstelling hybride warmtepomp (Remeha 2022).

Multifunctionele ruimte 1 en 2:

Aan de kantoorzijde (links) is via een vaste trap de overloop met tegelvloer te bereiken. Vanaf hier kun je twee ruimtes in.

Kamer 1 is 22m2 groot en aan de voorzijde gelegen en voorzien van een pvc-vloer.



Kamer 2 is 18m² groot en aan de achterzijde gelegen, eveneens voorzien van een pvc vloer en een klein wastafelmeubel.



Tweede verdieping:

Via een vaste trap kom je op een enorme open zolderruimte (ca. 45m² met een stahoogte van 1,50m of meer). Hier kunnen met gemak nog twee slaapkamers gecreëerd worden. De ruimte is voorzien van vloerbedekking, 3 Velux dakramen en volop bergruimte achter de knieschotten.

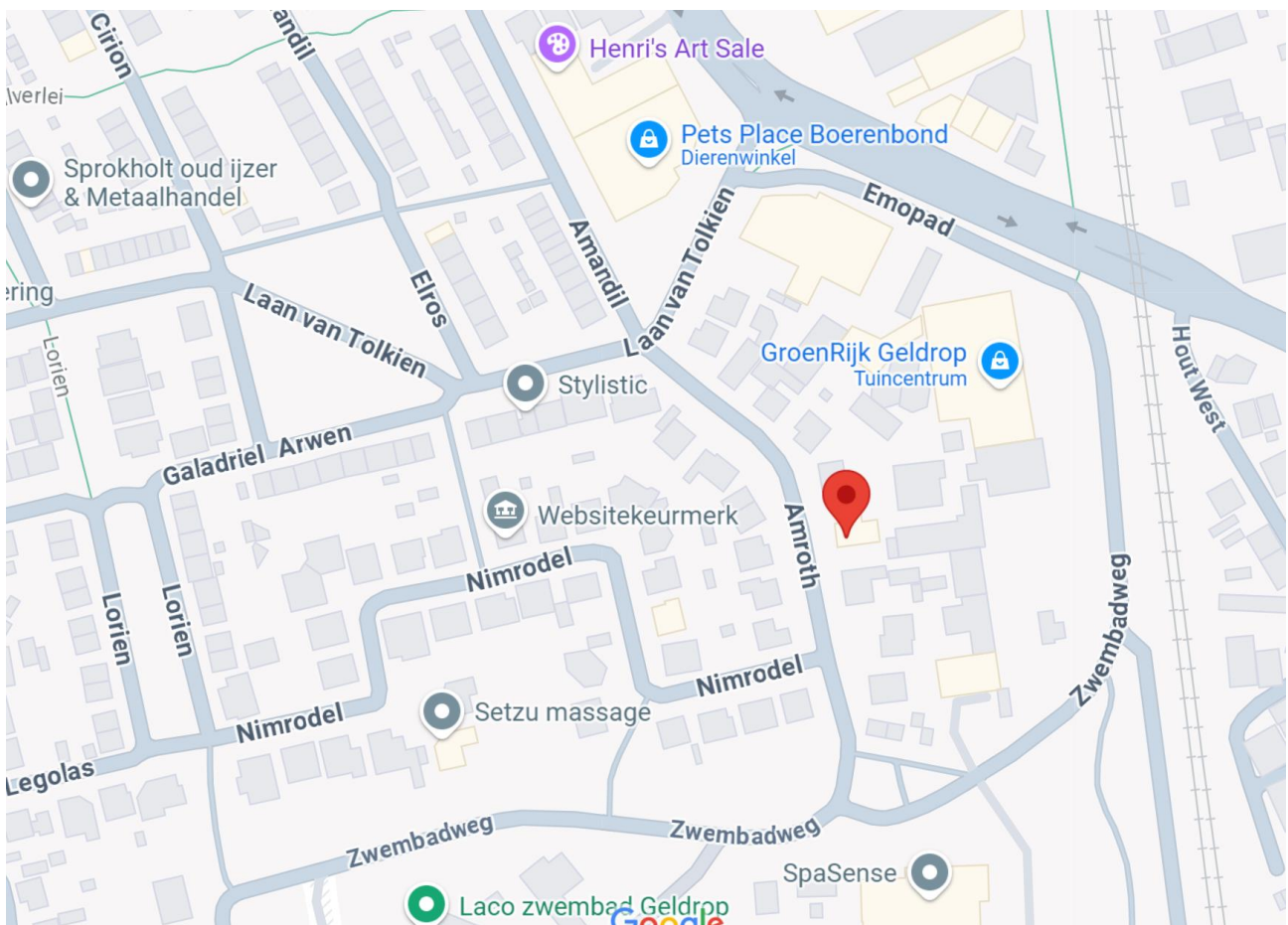


Amroth 14-14A – 5663 RD Geldrop



Bijzonderheden:

- Het betreft een kolossale woning met inpandige kantoorruimte en garage (totale inhoud van maar liefst 1287 m³!), waarvan de eerste bewoners enorm genoten hebben!
- De nieuwe eigenaar is verplicht zelf kantoor c.q. praktijk te voeren aan huis. Daar is deze zogenaamde 'dienstwoning' uitermate geschikt voor.
- Gunstige ligging aan de rand van industrieterrein Emopad, direct grenzend aan de gewilde woonwijk Genoenhuis, op korte afstand van diverse voorzieningen en met de fiets sta je binnen enkele minuten midden in het centrum. Goede verbindingen naar Eindhoven en het snelwegennet. Ook het openbaar vervoer in de vorm van zowel bus als trein is op korte afstand aanwezig.
- Aan de linkerkant is ter plekke van de entree van nr. 14A een uitbouw gerealiseerd in 2006.
- Heerlijk zonnige privacybiedende tuin met o.a. 3 terrassen en een mooie afsluitbare veranda.
- De woning is voorzien van aluminium draai-kiepkozijnen waarin HR+ glas.
- Verder heeft de woning een optimaal isolatiepakket: vloer-, spouwmuur- en dakisolatie in combinatie met een hybride warmtepomp hetgeen resulteert in een A label.
- Overgrote deel van wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk (schuurwerk).
- Camerabeveiliging aanwezig.
- Het betreft een ideale oplossing voor iemand die op zoek is naar een gunstig gelegen, goed bereikbare, degelijk gebouwde grote woning met inpandige kantoor-/praktijkruimte en volop parkeergelegenheid op eigen terrein en aan de straat.
- Op het industrieterrein is geen lawaai-veroorzakende bedrijvigheid toegestaan.
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient koper een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten op de rekening van de notaris. In plaats hiervan kan er een bankgarantie gesteld worden ter grootte van het bedrag. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.



Plattegrond Begane Grond



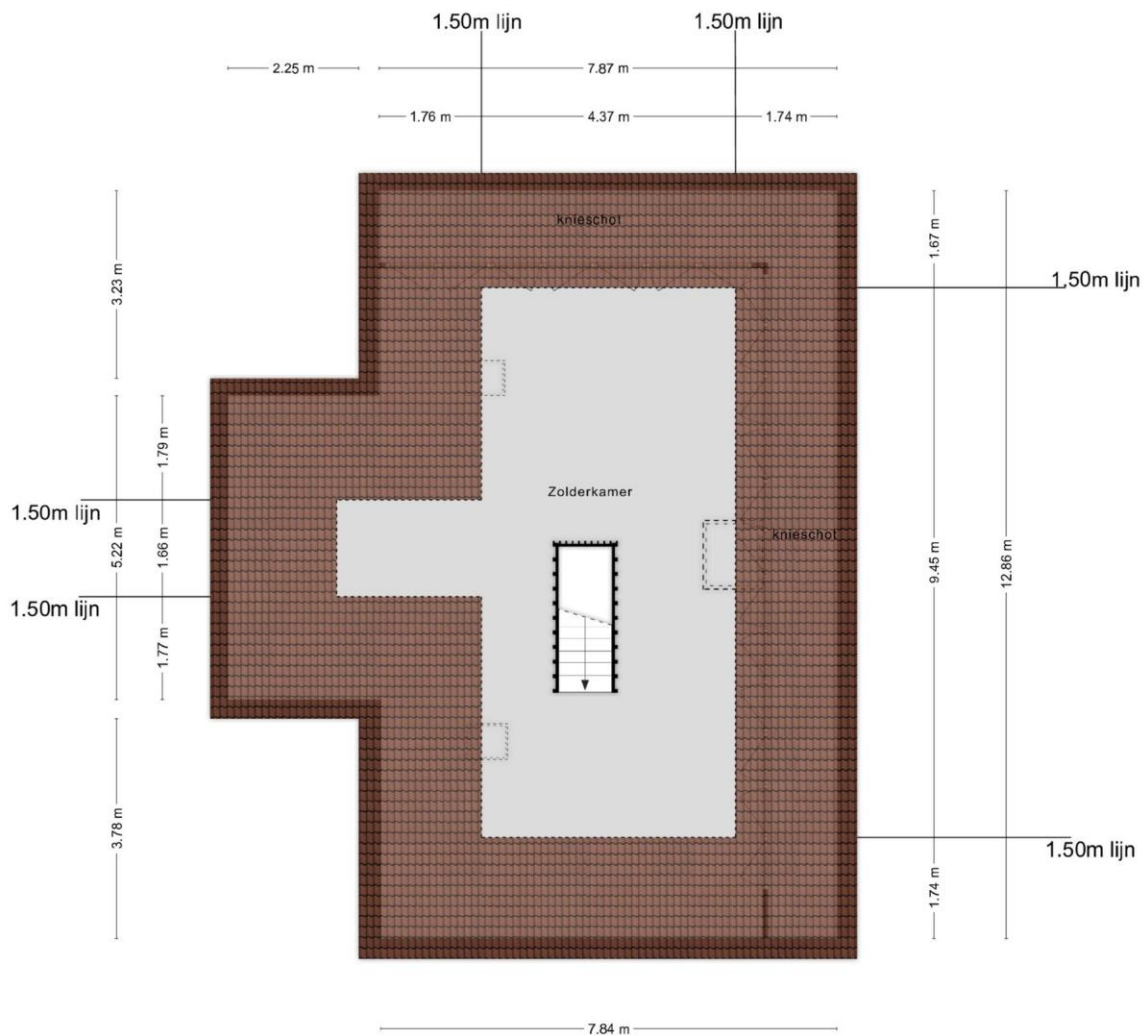
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond Eerste Verdieping

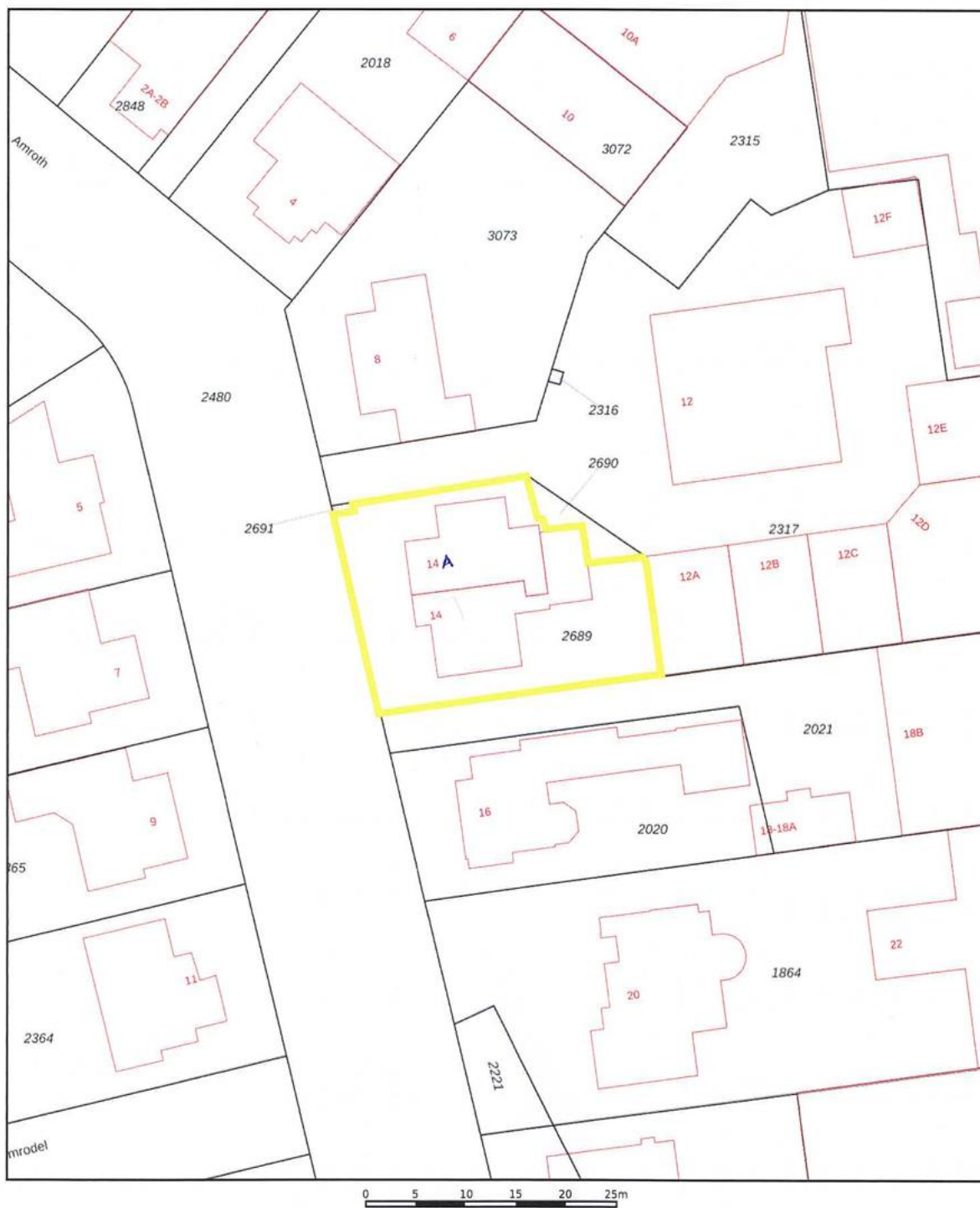


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond Tweede Verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geldrop Sectie E Perceel 2689</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
---	---	-----------------

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Door een externe partij zijn maten opgenomen en plattegronden vervaardigd. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor onjuistheid van deze gegevens aanvaarden. Deze brochure is enkel bedoeld om u een beeld te geven van het object. Tijdens een bezichtiging ziet u de werkelijkheid waarvan u bij aankoop uitgaat. Alle informatie is niet meer dan het uitnodigen tot het doen van een voorstel.