

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



**SUSTENPAS 5
EINDHOVEN**

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1999
Woonoppervlakte	138 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	487 m ³

Bijzonderheden

- Energiezuinig , 13 zonnepanelen, zonnecollectoren en –boiler
- Goed geïsoleerd en goed onderhouden
- Vier slaapkamers
- Flink uitgebouwd aan achterzijde
- Luxe keuken, luxe sanitair
- Fraai aangelegde tuin met luxe aluminium overkapping
- Rustige, kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen vlakbij
- Nabij internationale school
- Uitvalswegen zijn in de directe nabijheid zodat je zo in het centrum van Eindhoven, HTC, ASML bent of op de snelweg zit
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd

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.



Vraagprijs € 595.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

SUSTENPAS 5 EINDHOVEN

Welkom!



Welkom op Sustenpas 5 in de kindvriendelijke, rustige woonwijk 'Driehoeksbos'. Een moderne, energiezuinige, luxe afgewerkte woning met veel leefruimte: een prachtige keuken, een ruime woonkamer met zicht op de mooie tuin, vier slaapkamers en een moderne badkamer. Direct aan de woning is een luxe aluminium overkapping in de prachtige tuin zodat je daar heerlijk kunt vertoeven. De woning is zeer energiezuinig o.a. door de optimale isolatie, de zonnecollectoren en de 13 zonnepanelen.

De woning ligt in een rustige, doodlopende straat en heeft aan de voorzijde vrij uitzicht. Als je voor het huis staat, valt meteen de leuke combinatie van de verschillende kleuren metselwerk op.



In de ontvangsthal is de uitgebreide meterkast met o.a. glasvezel en een alarm (deze is niet aangemeld). Verder is er de deur naar de toiletruimte met een vrijhangend toilet en bijpassend fonteintje, de deur naar de woonkeuken en -kamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Op de verwarmde vloer ligt een mooie pvc die je op de gehele begane vloer aantreft. De muren en plafond zijn strak gestuct.

Hal & Entree



Keuken



Heerlijk aan de slag in deze prachtige keuken met volop werk- en bergruimte! De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen. De erker heeft een diepe vensterbank waar je gezellig kunt zitten. Het raam is voorzien van mooie shutters en een elektrische screen.

De keuken is ruim genoeg voor een flinke eettafel. Ook hier ligt de fraaie pvc op de verwarmde vloer en zijn de muren en plafond strak gestuct. Het is een lichte ruimte met mooie details zoals de spotverlichting en de gordijnkoof.





De strakke, luxe keuken bestaat uit een hoekopstelling en een wandmeubel. Het is een prachtige kwaliteitskeuken met softclose lades en deurtjes met een luxe afwerking aan de binnenzijde en een zwevend blad van composiet. Een mooie combinatie van de zandkleurig L-opstelling met het taupekleurige wandmeubel.

Keuken



De keuken is voorzien van eersteklas apparatuur zoals een inductie kookplaat van het merk Gaggenau met daarboven een strakke schouw met ingebouwde afzuiging (Itho), een Quooker, en een vaatwasmachine (Miele).

In de wandopstelling is kwaliteitsapparatuur van Miele geplaatst: een combi stoom-/hete lucht oven, combi hete lucht / magnetron oven, een koffiemachine, een wijnkoelkast, een grote koelkast en een grote vriezer.





Wat een heerlijk ruime en lichte woonkamer! De combinatie van de woonkamer met de open keuken geeft een ruimtelijk effect. Op de verwarmde vloer ligt ook hier de mooie pvc. De wanden en plafond zijn strak gestuct. Aan een zijde van de woonkamer is een fraaie, op maat gemaakt tv meubel met veel bergruimte en spotverlichting.

Een nieuwe aluminium schuifdeur geeft je toegang tot het grote terras en de mooie tuin. Heel handig is de ruime trapkast met volop bergruimte en met de verdeler van de vloerverwarming.

Woonkamer

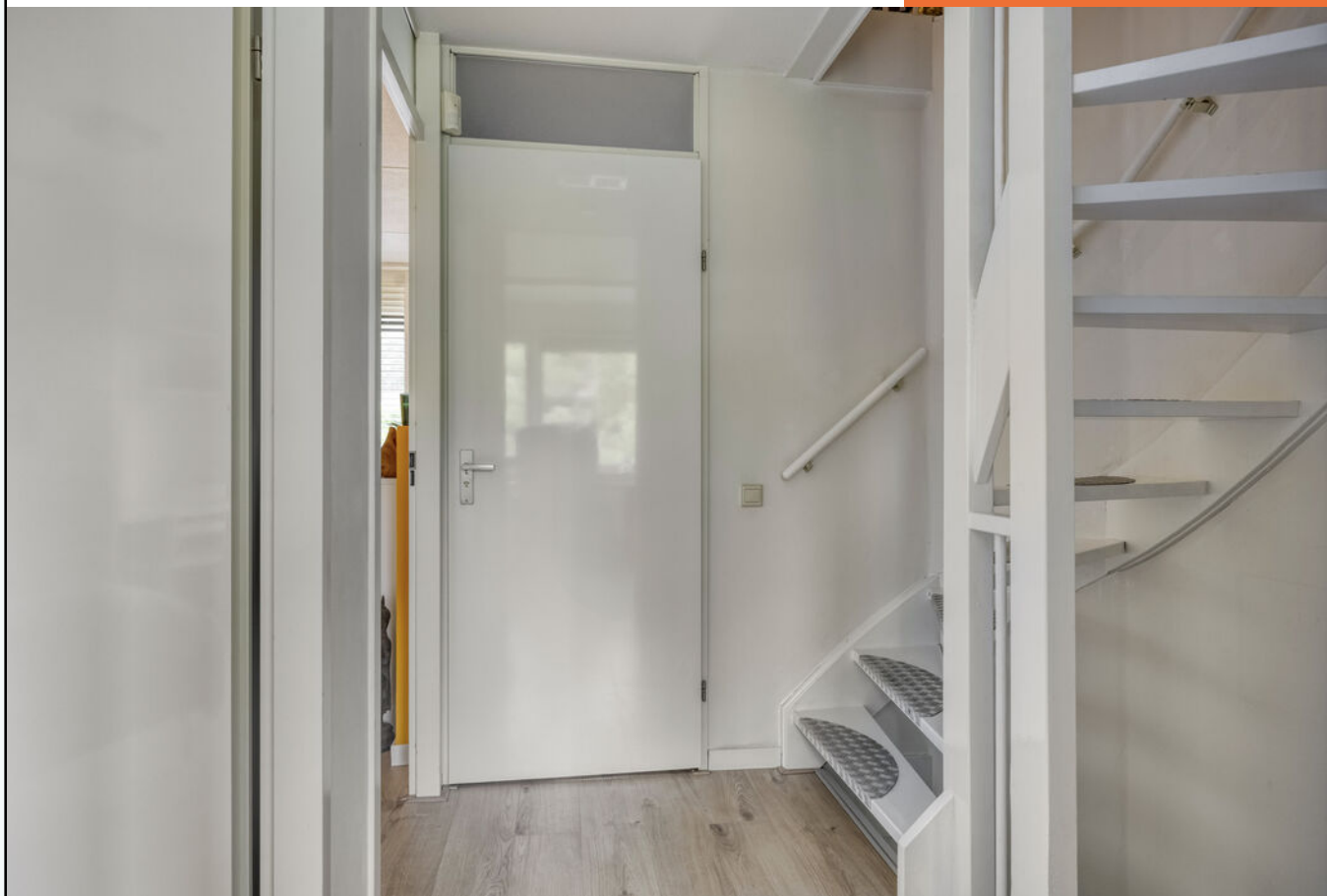




Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer. Alle, strak gestucte wanden zijn recht, geen schuine kanten dus veel effectieve ruimte. Op de vloer ligt een nagenoeg nieuwe, mooie laminaat. De grootste slaapkamer is aan de voorzijde van de woning. Een fijne kamer met veel lichtinval door het grote raam.

Een airco die zowel kan verwarmen als koelen zorgt altijd voor een aangename temperatuur.

Eerste verdieping



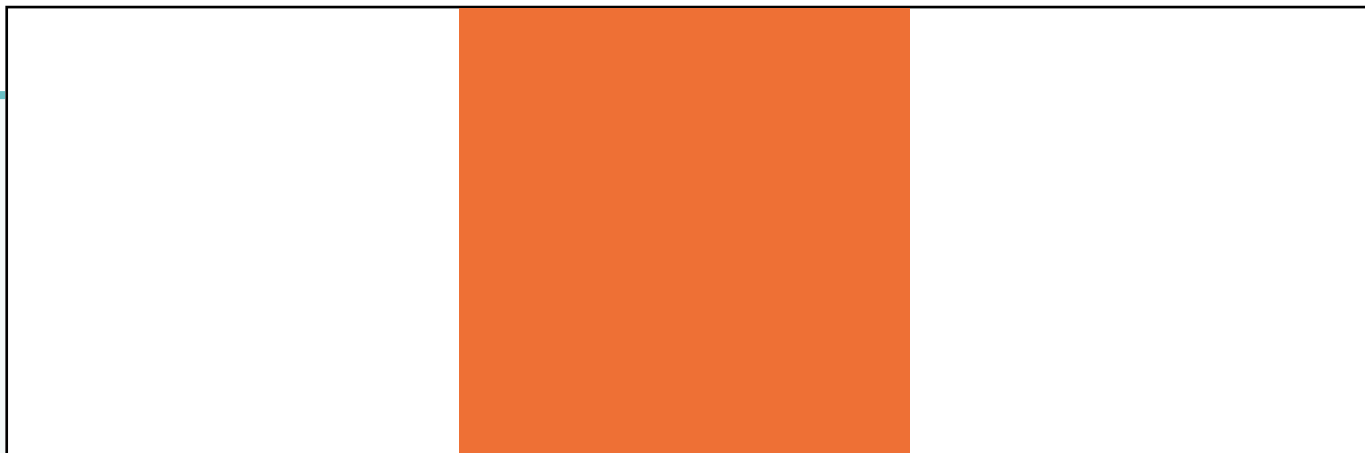




De overige twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning. Ook hier veel lichtinval door de grote raampartij. Een van de kamers is nu in gebruik als werkkamer. Een heel fijne plek om te werken met zicht op de mooie achtertuin.

Slaapkamers







Heerlijk genieten in deze prachtige badkamer! Een mooie roestbruine gevlamde tegel op de wand en op de verwarmde vloer wordt gecombineerd met witte landscape tegels. Het design sanitair van Villeroy & Boch geeft de badkamer een luxe uitstraling. De badkamer heeft een strak, extra diep ligbad, een ruime douche met een regendouche, handdouche en thermostaatkraan en een tweetal wastafels in een modern meubel met een lade en een bijpassende kast.

Een designradiator zet het puntje op de i. Niets meer aan doen. Alleen maar genieten!

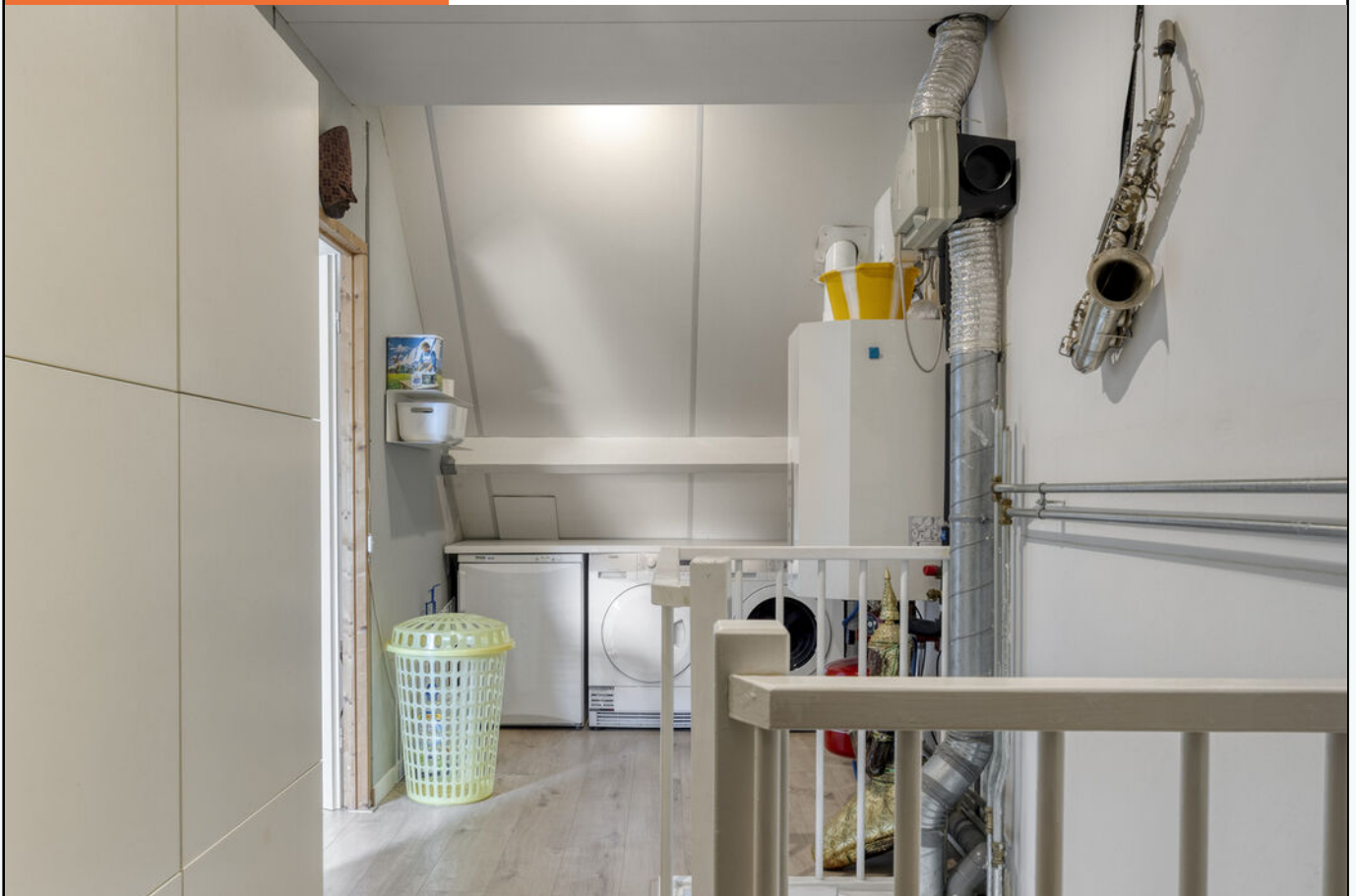
Badkamer



Tweede verdieping

Met een vaste trap ga je naar de tweede verdieping waar je de vierde slaapkamer hebt. Ook hier ligt het mooie laminaat. Op de voorzolder zijn aansluitingen voor een wasmachine en droger. Daarnaast is hier de CV-ketel (Vaillant, 2017), de zonneboiler (Agpo, 1999), de unit van de mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen.

Er is genoeg ruimte voor een paar kasten. Boven de voorzolder is een vliering voor extra bergruimte.





Meteen als je binnenloopt, valt de hoogte en de ruimte op. Een groot dakraam zorgt voor natuurlijk licht. Achter de knieschotten is extra bergruimte.

De kamer is nu in gebruik als sport- en hobbykamer, maar kan natuurlijk ook een mooie ouderslaapkamer, logeerkamer etc. zijn. Je zou er zelfs twee kamers van kunnen maken. Vanuit deze kamer is de handige vliering bereikbaar.

Vierde slaapkamer



Tuin



Via de achterdeur of de schuifpui betreed je de fraai aangelegde tuin. Direct aan de woning is een hoogwaardige aluminium overkapping met verlichting en automatische zonwering. Op het terras ligt een mooie leisteen tegel in cement.

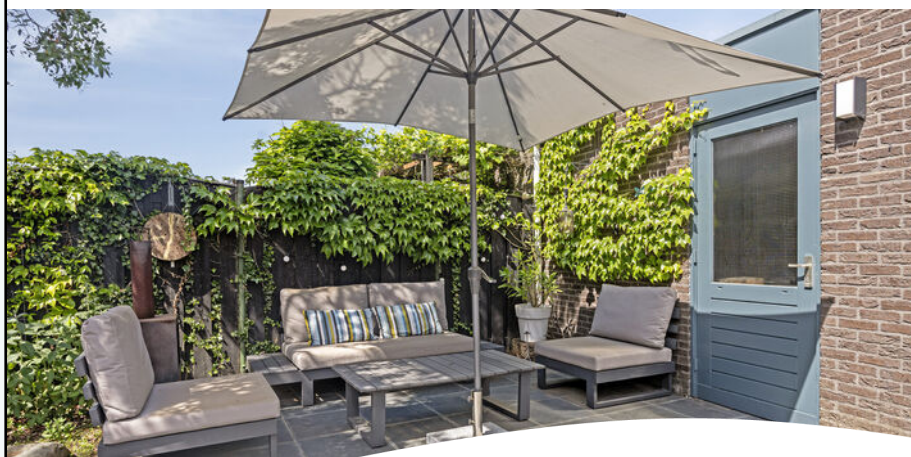
Het is echt een genot om in deze tuin te zijn. Het terras heeft genoeg ruimte voor een grote tuintafel. Maar daar blijft het niet bij. Achter in de tuin kun je heerlijk loungen op het tweede terras. Ook daar ligt de mooie leisteen.





De terrassen worden gecombineerd met bestrating en vaste plantenborders met o.a. bomen, klimop en struiken. De tuin wordt geflankeerd door houten schuttingen die gedeeltelijk begroeid zijn.

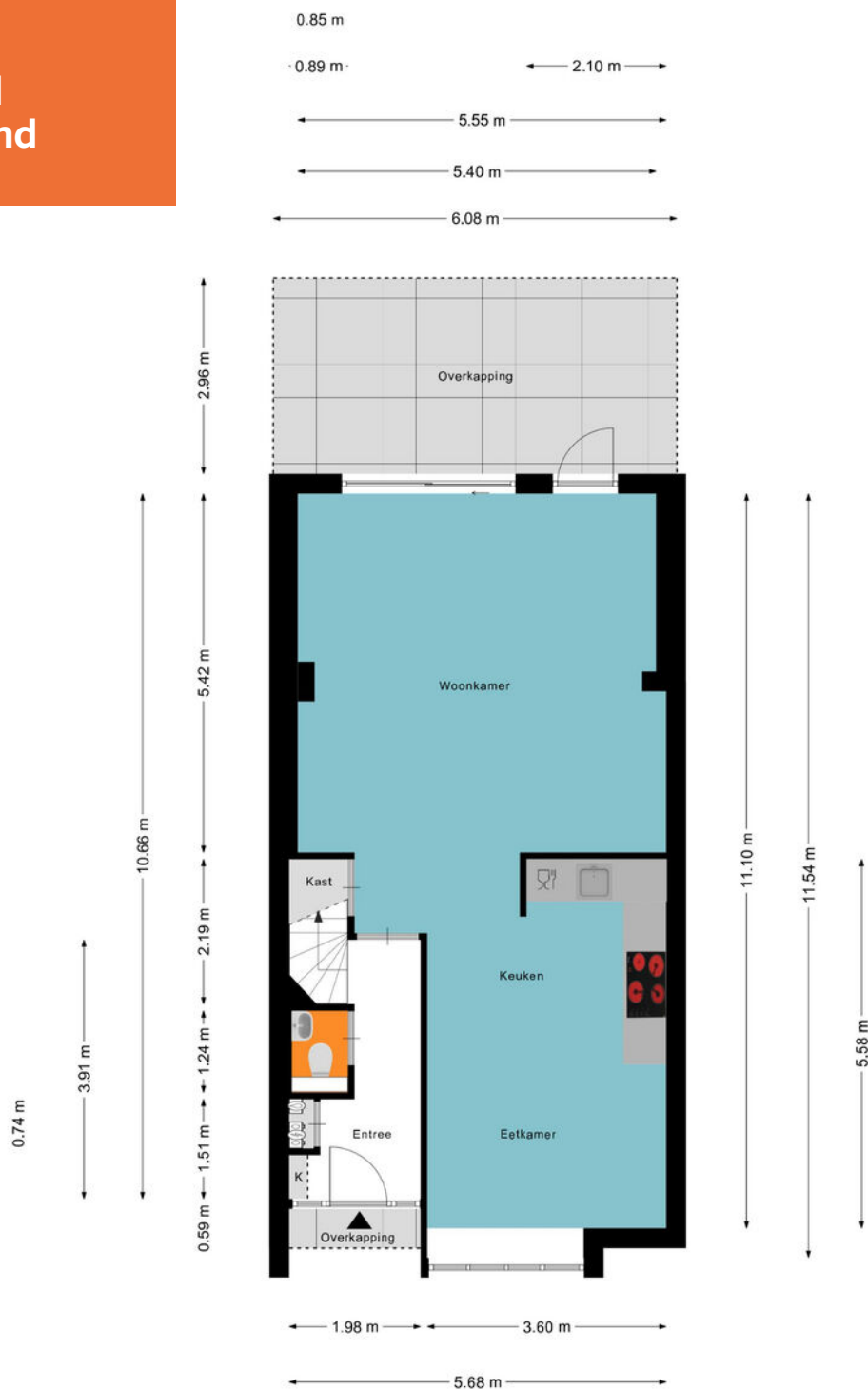
Achter in de tuin is een stenen berging die voorzien is van elektra. Direct daarlangs is de extra brede poort achterom met het pad naar de openbare weg.



Situering



Plattegrond Begane grond



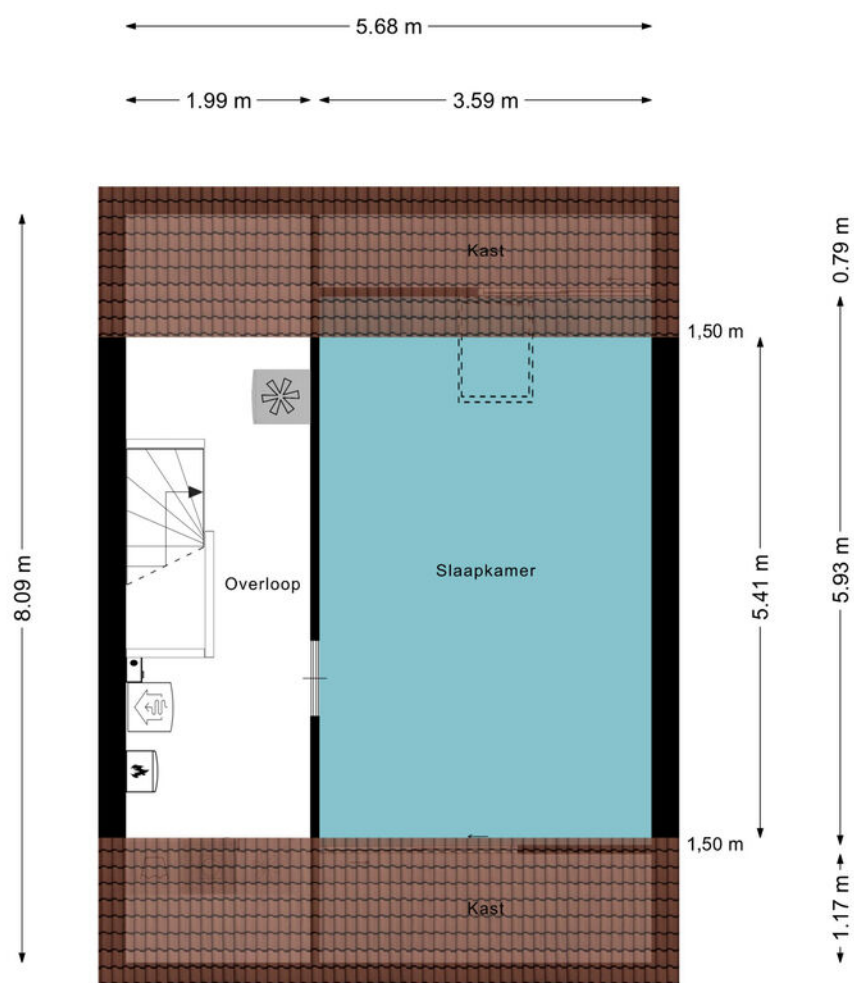
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



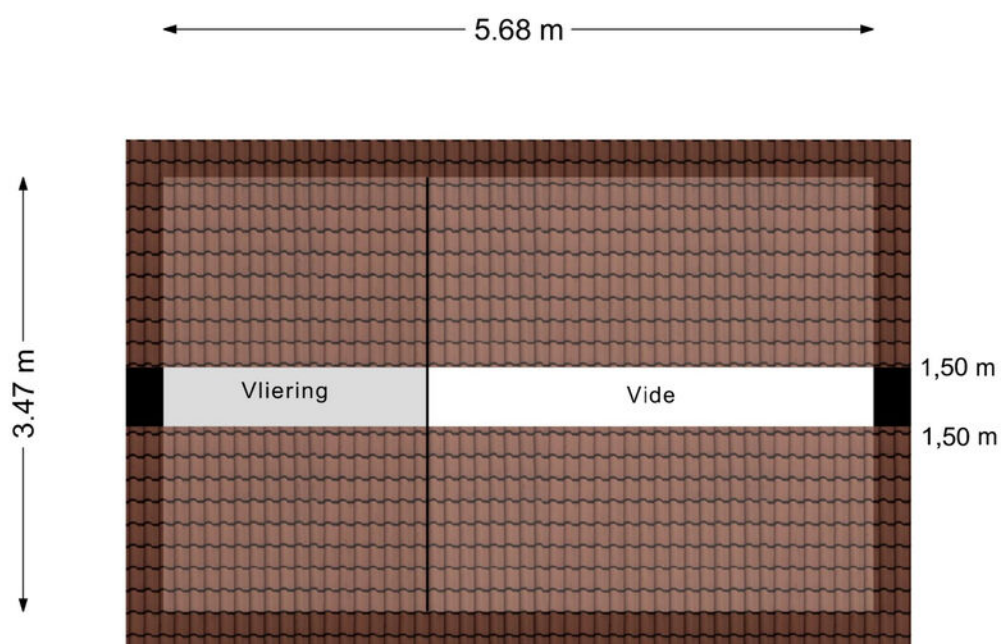
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

Plattegrond Vliering



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

Kadastrale kaart



Sustenpas 5 - Eindhoven

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 22-5-2025

Schaal: 1: 544



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 ontleenen 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

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!