

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



SCHOUWBROEKSEWEG 45
EINDHOVEN

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1986
Woonoppervlakte	101 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	16 m ²
Inhoud	352 m ³
Perceel	135 m ²

Bijzonderheden

- Energiezuinig: goed geïsoleerd, HR++ beglazing en 9 zonnepanelen
- Goed onderhouden: schilderwerk 2024, mechanische ventilatie 2024;
- Veel bergruimte;
- Kindvriendelijke buurt met veel sfeer vlakbij Trudoplein;
- Winkels, Strijp S en allerlei voorzieningen dichtbij;
- Vlakbij Eindhoven centrum, 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.



Welkom in deze sfeervolle en energiezuinige woning in het geliefde Strijp. De woning is uitstekend onderhouden en voorzien van HR++ beglazing, negen zonnepanelen en recent schilderwerk (2024). Je geniet hier van veel bergruimte, een gezellige veranda en de mogelijkheid om vier slaapkamers te creëren. De ligging is perfect: in een kindvriendelijke buurt vlak bij het St. Trudoplein, Strijp S en op korte afstand van het centrum van Eindhoven.

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

SCHOUWBROEKSEWEG 45 EINDHOVEN

Algemeen



Welkom in deze goed onderhouden, energiezuinige woning die steeds is gemoderniseerd en is voorzien van negen zonnepanelen en HR++ beglazing (2023). De woonkamer wordt gecombineerd met een moderne keuken en biedt uitzicht op de tuin. De woning heeft drie slaapkamers met de mogelijkheid om van de grote slaapkamer op de eerste verdieping weer twee slaapkamers te maken zodat je in totaal maar liefst vier slaapkamers hebt. Op de tweede etage is namelijk ook een ruime slaapkamer. Maar daar blijft het niet bij: wat denk je van de leuke veranda op het zuid-oosten met uitzicht op de tuin!

De woning ligt in het populaire stadsdeel Strijp op korte afstand van het centrum van Eindhoven, Strijp S en Strijp R. Het sfeervolle en gezellige St.Trudoplein is om de hoek met allerlei winkels, voorzieningen en restaurantjes.



De woning ligt in een rustige straat met parkeergelegenheid voor de deur. Je hebt geen directe overburen.

De hal geeft toegang tot de meterkast en de woonkamer met open keuken. Meteen valt de mooie houten vloer op die je ook in de woonkamer, keuken en richting trapopgang aantreft. In de nis is een fijne gaderobe.

Begane grond Hal & Entree:



Woonkamer



De woonkamer is ruim en heerlijk licht vanwege de grote ramen aan de voor- en achterzijde. De ramen zijn voorzien van elektrische rolluiken. Vanuit de voorzijde van de woonkamer hebt je een mooie zichtlijn richting tuin. De muren en plafond zijn gestuct en al het houtwerk in huis is vorig jaar nog geschilderd. Ook hier ligt de fraaie houten vloer.

Heel verrassend is de ingebouwde kast met daarachter de ruimte onder trap. Je hebt daar ontzettend veel opslagmogelijkheden. De kamer is meer dan groot genoeg voor een ruime zit- en eethoek. Vanuit de kamer is de deur naar het portaal richting het moderne toilet en de trapopgang naar boven.





SCHOUWBROEKSEWEG 45 EINDHOVEN

Open keuken



De moderne keuken heeft een mooi granieten blad en is van alle gemakken voorzien zoals een vaatwasser, gaskookplaat met daarboven een fraaie RVS afzuigkap, een combi-oven, koelkast, vriezer en heeft volop bergruimte.

Het spoeleiland met de strakke RVS spoelbak en bijpassende designkraan biedt je veel extra bergruimte en kijkt uit richting de eethoek. Heel leuk om samen de dag door te spreken of gezellig te kletsen met je bezoek terwijl het diner staat te pruttelen!





SCHOUWBROEKSEWEG 45 EINDHOVEN

Portaal

Vanuit de woonkamer is de deur naar de trapopgang en het moderne toilet. Deze is vernieuwd en voorzien van een vrijhangend toilet met bijpassend fonteintje. De fraaie vloertegels worden gecombineerd met een grote landscape, witte wandtegel





Op deze verdieping zijn twee ruime slaapkamers. Voorheen waren hier drie slaapkamers. Van twee slaapkamers is namelijk een grote ouderslaapkamer gemaakt. Op de vloer ligt een fraai laminaat die je ook op de overloop en in de andere slaapkamer aantreft.

De grote ramen zijn net zoals de andere ramen voorzien van HR++ beglazing en laten het licht rijkelijk binnenstromen. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een rolluik.

Eerste verdieping







SCHOUWBROEKSEWEG 45 EINDHOVEN

Badkamer



Heerlijk genieten in deze moderne badkamer met een wastafel in meubel met daarboven een spiegelkast en een ligbad met thermostaatkraan en handdouche. De douche heeft leuke verticale accenttegels gecombineerd met een mooie witte landscape tegel.

Ook hier een thermostaatkraan met handdouche en zelfs een regendouche. Ook het raam van de badkamer is voorzien van een rolluik.





Een vaste trap leidt je naar de tweede verdieping waar je een voorzolder en een ruime slaapkamer hebt. Op de voorzolder hangt de cv (2021, gehuurd) en de omvormer van de 9 zonnepanelen. Er zijn aansluitingen voor de wasmachine en droger. De wasmachine staat veilig in een betegelde ombouw om lekkages naar de verdieping te voorkomen. Een dakraam zorgt voor voldoende lichtinval en ventilatie. Op de gehele verdieping ligt een mooi vinylvloer met een houtlook

Tweede verdieping





De ruime slaapkamer heeft dezelfde mooie laminaatvloer en heeft volop lichtinval door het grote dakraam. Achter de knieschotten is voldoende bergruimte. Heel handig is de wastafel met warm en koud water.

Slaapkamer



Dat ziet er gezellig uit! een leuke veranda direct aan de achterzijde van de woning met uitzicht op de tuin en gericht op het zuid-oosten. Op de vloer ligt een houten plank en de veranda wordt afgeschermd met een balustrade. Hier kun je heerlijk genieten tot in de late uurtjes.

De tuin wordt geflankeerd door een houten schutting en een schutting waar stenen penanten worden gecombineerd met hout. Vaste beplanting wordt afgewisseld met een gazon. Een pad leidt je naar de stenen berging met elektra. Achter in de tuin is de poort waar je met de fiets achterom kunt

Tuin







SCHOUWBROEKSEWEG 45 EINDHOVEN

Welkom!

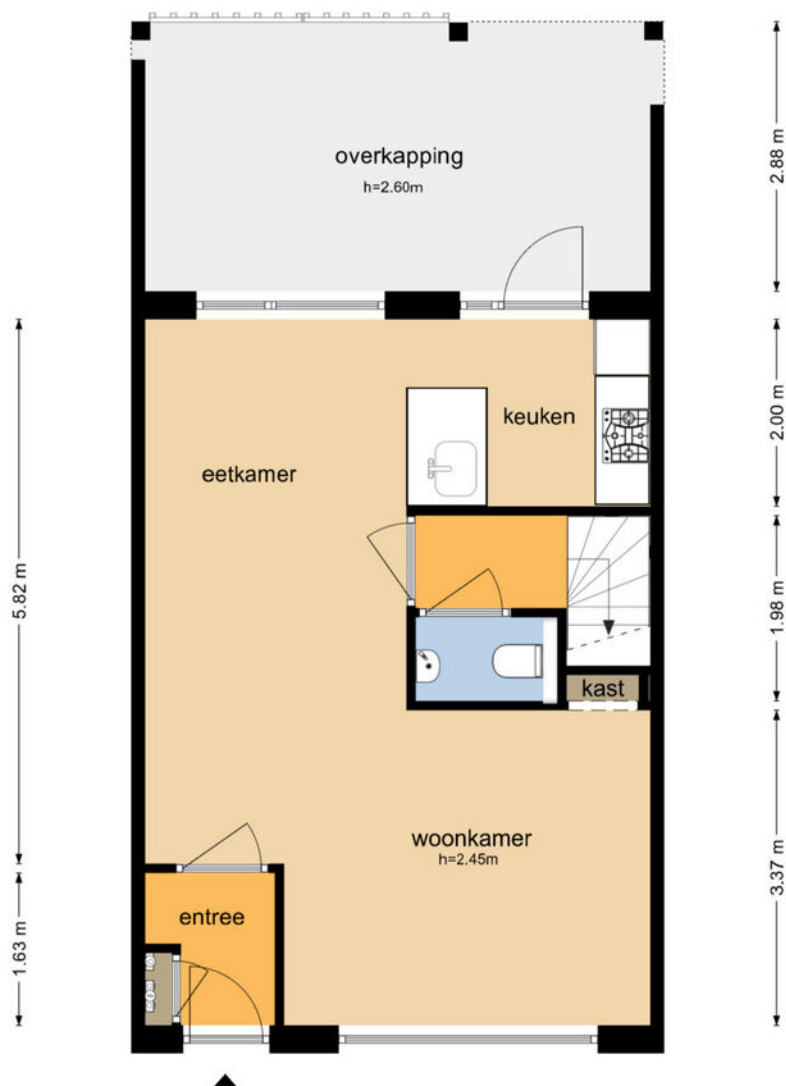
Kortom: een mooie, energiezuinige en goed onderhouden woning op een goede locatie. Schouwbroekseweg 45 is een woning om zo in te stappen en te genieten. Kom gerust kijken, wij laten het je graag zien!



Plattegrond Begane grond

Schouwbroekseweg 45 - Eindhoven
Begane Grond

5.40 m

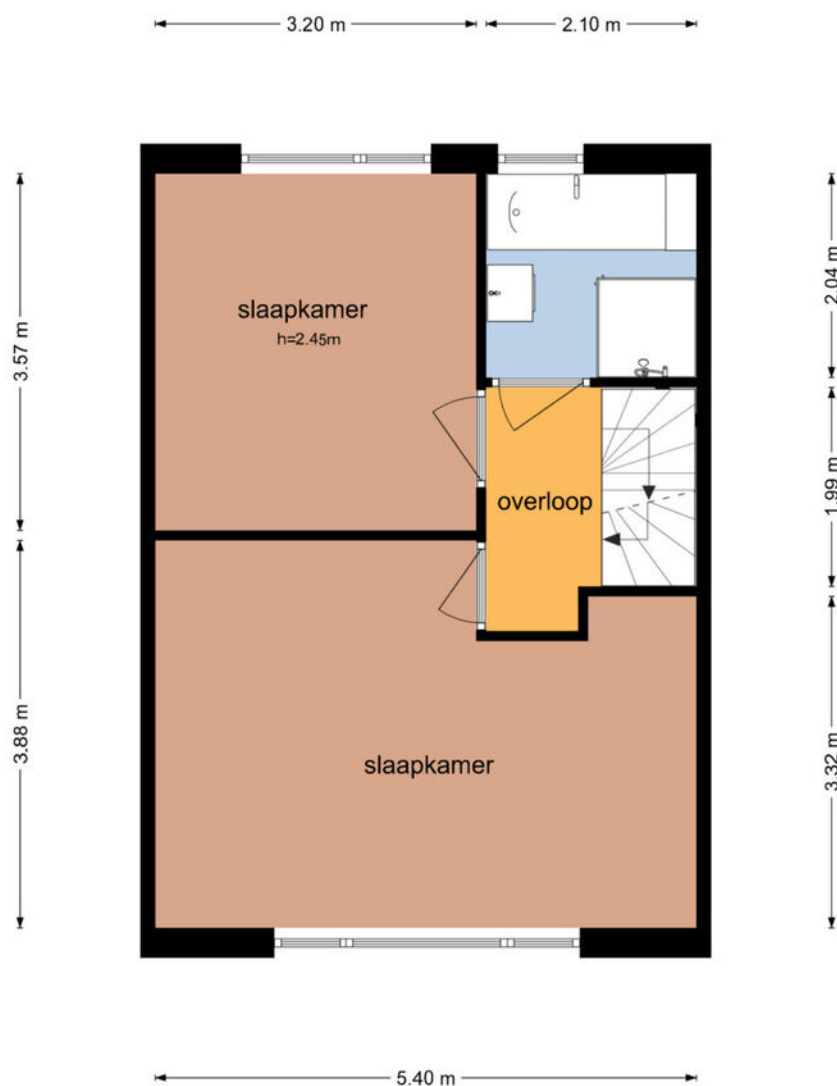


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

SCHOUWBROEKSEWEG 45 EINDHOVEN

Plattegrond Eerste verdieping

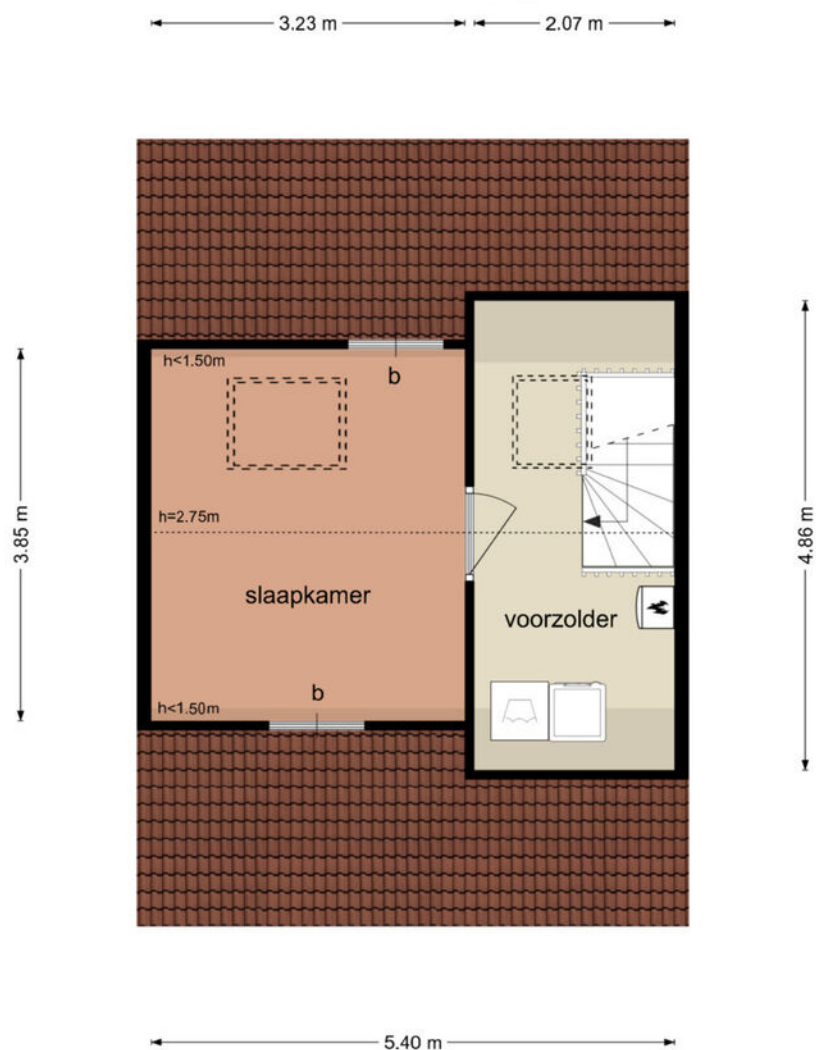
Schouwbroekseweg 45 - Eindhoven Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Tweede verdieping

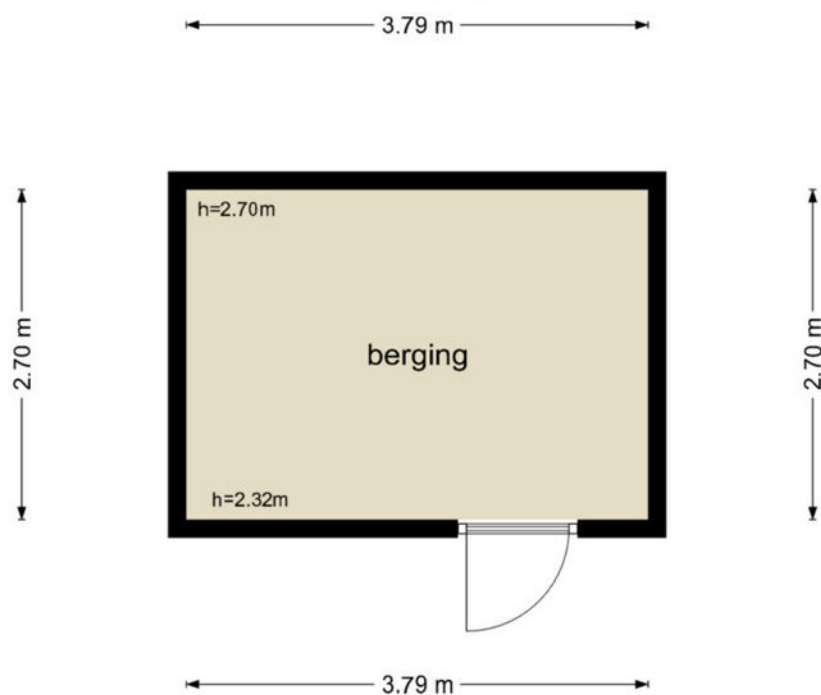
Schouwbroekseweg 45 - Eindhoven Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

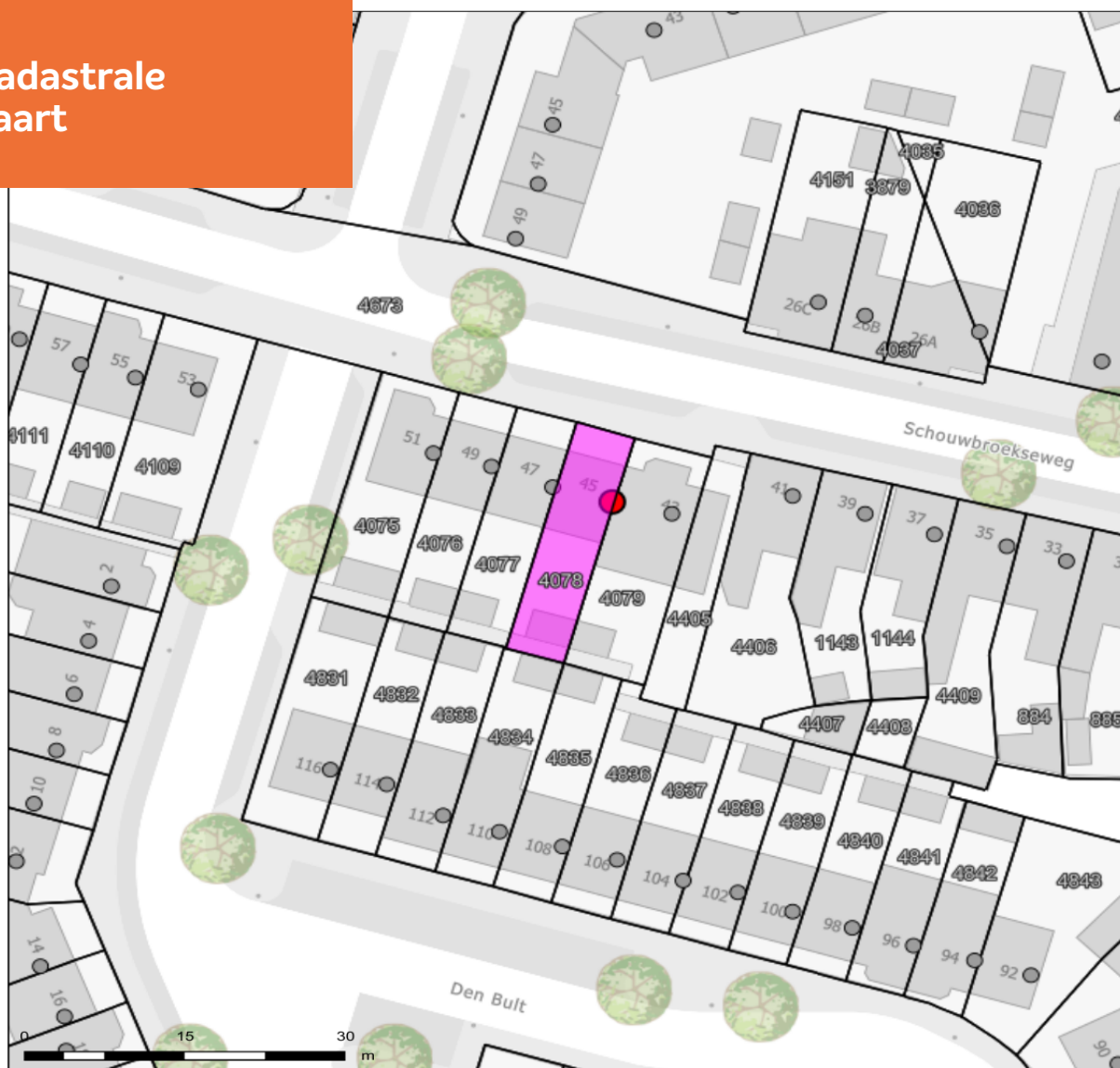
Plattegrond Berging

Schouwbroekseweg 45 - Eindhoven Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Schouwbroekseweg 45 - Eindhoven

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 27-6-2025

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 ontleen 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!