

**ADRIAAN**

VAN DEN

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**DE KOPPELE 45  
EINDHOVEN**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	1969
Woonoppervlakte	87 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
Inhoud	286 m <sup>3</sup>

## Bijzonderheden

- Instapklaar appartement met twee slaapkamers
- Nieuwe, moderne keuken (februari 2026)
- Royale woonkamer met veel lichtinval
- Airco in woonkamer en slaapkamer
- Gemeubileerde aankoop mogelijk
- Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren
- VvE bijdrage € 171,27 per maand
- Voldoende gratis parkeergelegenheid aanwezig achter en nabij het complex
- Een berging/opslagruimte op de begane grond
- 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.



**Vraagprijs € 350.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

DE KOPPELE 45 EINDHOVEN

## Algemeen

Het appartement ligt op een gunstige locatie in Woensel te Eindhoven. Het ruime instapklare appartement is op de tweede verdieping gelegen.

Het beschikt over twee slaapkamers en een groot balkon op het westen en een berging op de begane grond. Voor het complex is ruim voldoende gratis parkeergelegenheid.

Dé verrassing is de gloednieuwe, luxe keuken met AEG inbouwapparatuur.





## BG complex

Overdekte centrale entree met bellentableau, videofoon-/intercominstallatie en brievenbussen.

Via de afgesloten hal bereik je de liften, het trappenhuis en de individuele bergingen.

Het appartement ligt op de tweede verdieping.



## Entree



Aangekomen op de tweede verdieping is de overdekte galerij die toegang biedt tot de appartementen. Naast de voordeur is de meterkast.

Entree De Koppele 45

Via de vestibule kom je in de centrale hal van het appartement.

Meteen als je binnenkomt, zie je de mooie afwerking van het appartement. Zo is er een fraaie garderobe met zitbankje en ligt op de vloer een mooie laminaat in visgraat die drempelloos doorloopt in het appartement. De hal met intercominstallatie biedt toegang tot alle vertrekken en heeft twee open doorgangen naar de woonkamer.



## Woonkamer

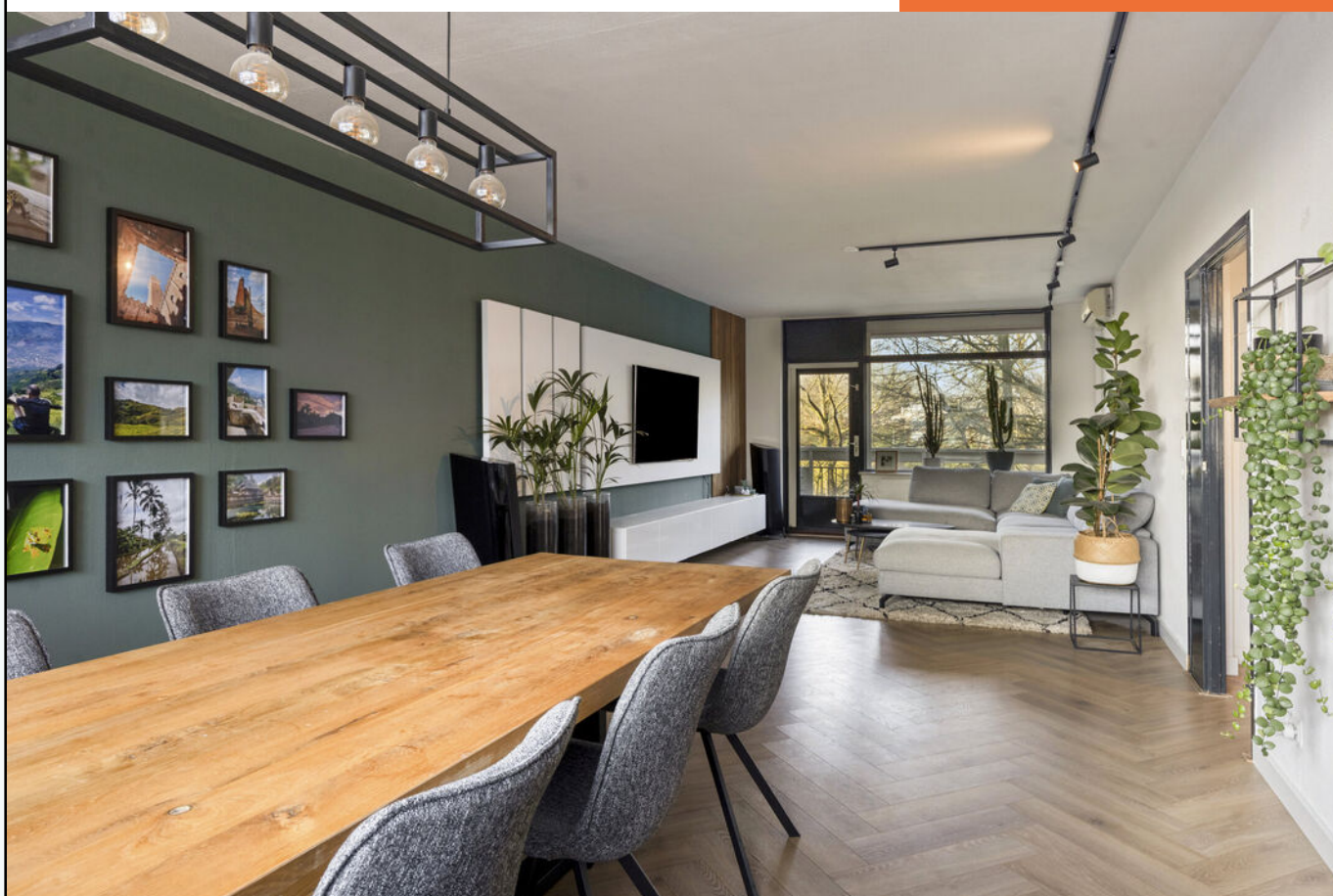
Ook in de ruime woonkamer ligt de prachtige laminaatvloer. Een luxe uitstraling in combinatie met de fraaie wandpanelen.

Een airco zorgt in combinatie met de rolluiken en zonwering voor een comfortabel binnenklimaat. Deze kan zowel verwarmen als koelen.



Het is een heerlijk lichte woonkamer vanwege de raampartijen aan beide zijden.

Aan de zijde van het balkon staan volwassen bomen zodat je daar naar het groen kijkt.

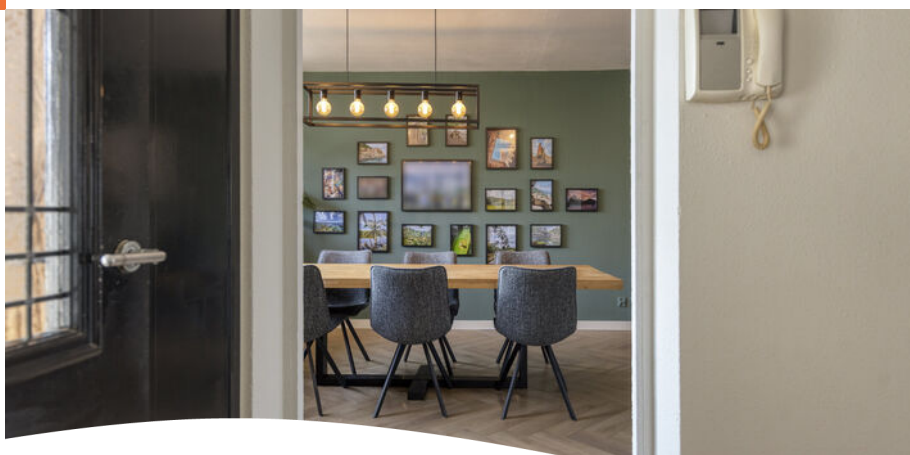




DE KOPPELE 45 EINDHOVEN



Indien gewenst is het mogelijk om hier een separate eetkamer of extra slaapkamer van circa 12 m<sup>2</sup> te creëren. Een kozijn en separate deuropening zijn nog steeds aanwezig.





Vanuit de woonkamer, maar ook vanuit de slaapkamer heb je toegang tot het grote balkon met zonwering. Het balkon is over de volle breedte van het appartement gelegen en kijkt uit op de bomen.

Door de ligging op het westen kun je hier heerlijk van de middag- en avondzon genieten.

## Balkon

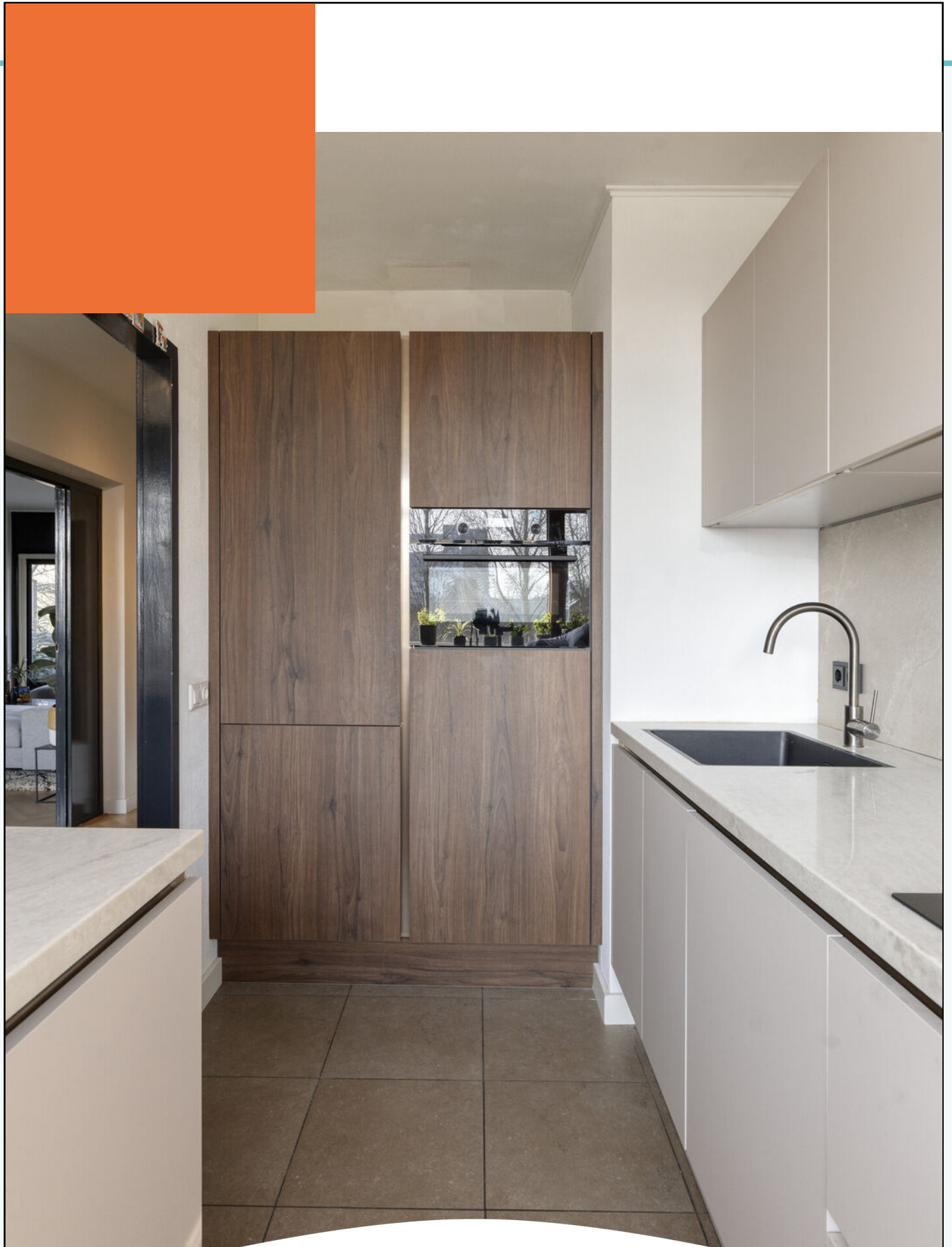


## Keuken

Deze prachtige, gloednieuwe keuken bestaat uit maar liefst drie wandopstellingen. De opstelling met bovenkasten is voorzien van een grote spoelbak, een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging en een vaatwasmachine. De apparatuur is van het merk AEG.

Er is volop werk- en bergruimte in deze mooie keuken. Niets meer aan doen; je kunt meteen aan de slag!





DE KOPPELE 45 EINDHOVEN



In de fraaie wandkast is een koelkast, diepvries en een combi oven ingebouwd.

Aansluitend is de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger. En ook hier volop bergruimte.

## Keuken&Bijkeuken



## Ouderslaapkamer

De fraaie laminaatvloer is ook doorgelegd naar de grootste slaapkamer. Deze heeft een deur naar het balkon. Ook hier is een rolluik.

Vanuit je bed kijk je ook daar naar het weelderige groen van de bomen.



Boven het bed is een mooie, houten wandplank van Fraké Noir (Thermo Franké) gemonteerd. Heel sfeervol met de verlichting.

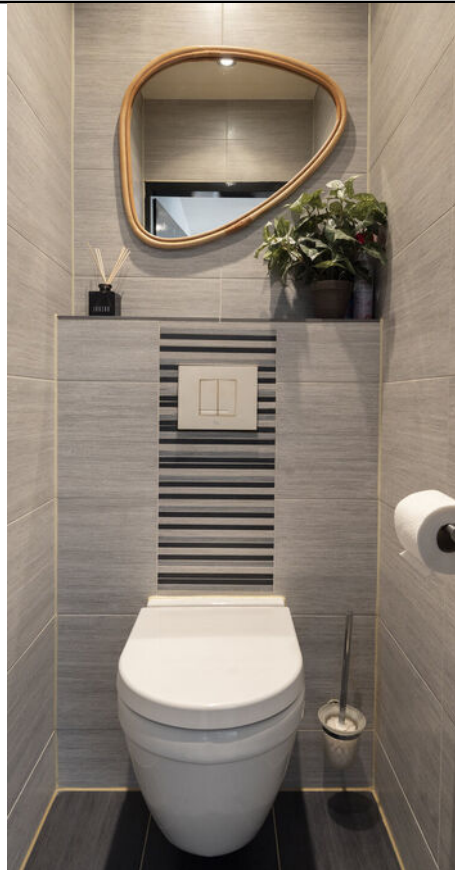
Een airco die zowel kan verwarmen als koelen zorgt ook hier voor comfort.



De andere slaapkamer is nu in gebruik als kleedkamer. Ook hier de elektrisch bedienbare rolluik.

## Slaapkamer 2





## Separaat toilet & Badkamer

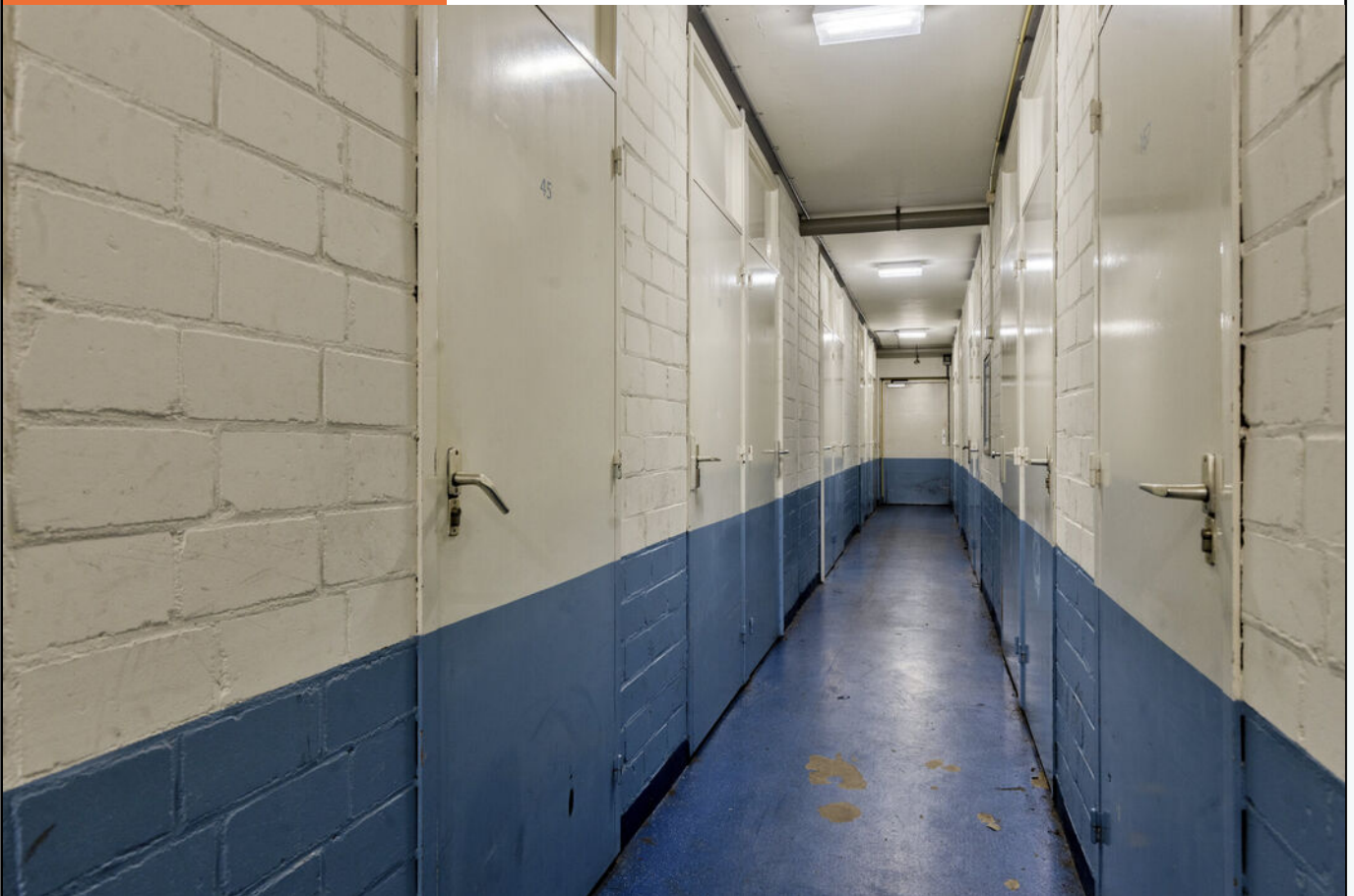
De volledig betegelde toiletruimte heeft een wandcloset en dezelfde looks als de badkamer.

De moderne badkamer heeft met een inloepdouche met een regendouche, een handdouche en een in de wand geïntegreerde themostaat.



## Berging

Op de begane grond van het complex is de berging.





Alle voorzieningen zijn vlakbij: een medisch centrum, winkels, kinderdagverblijven en basisscholen zijn op loopafstand. Rondom het appartementencomplex zijn diverse parken gelegen.

In minder dan 20 minuten brengt de bus je naar het stadscentrum van Eindhoven en het centraal station. Het stadscentrum van Eindhoven is met de fiets binnen 15 minuten bereikbaar. De uitvalsweg de A2 ligt op nog geen vijf minuten autorijden. Philips Medical systems, ASML en de High Tech Campus Eindhoven zijn ook snel bereikbaar.

## Omgeving



Welkom

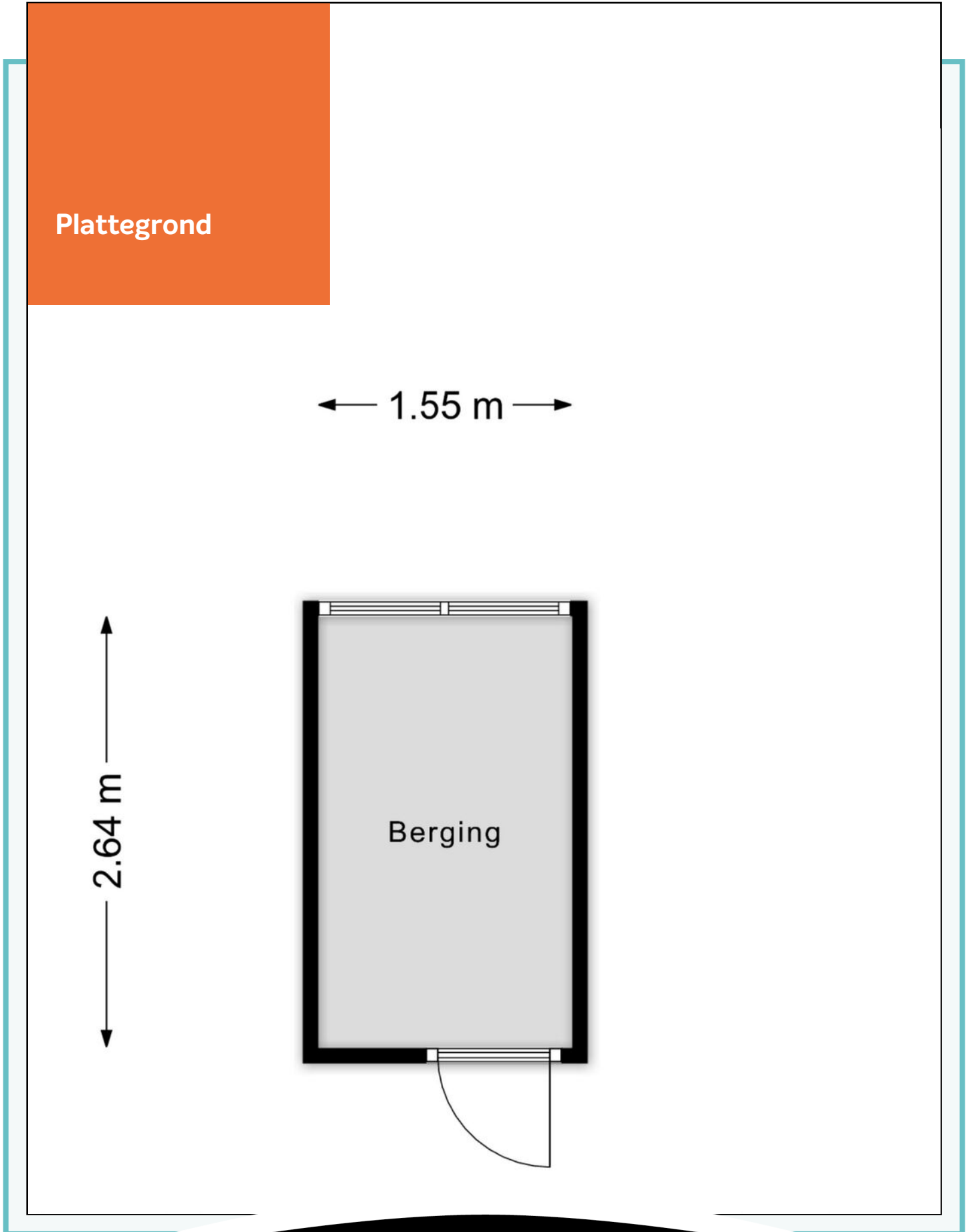
Kom gerust kijken naar dit mooie appartement.

Wij laten het je graag zien!

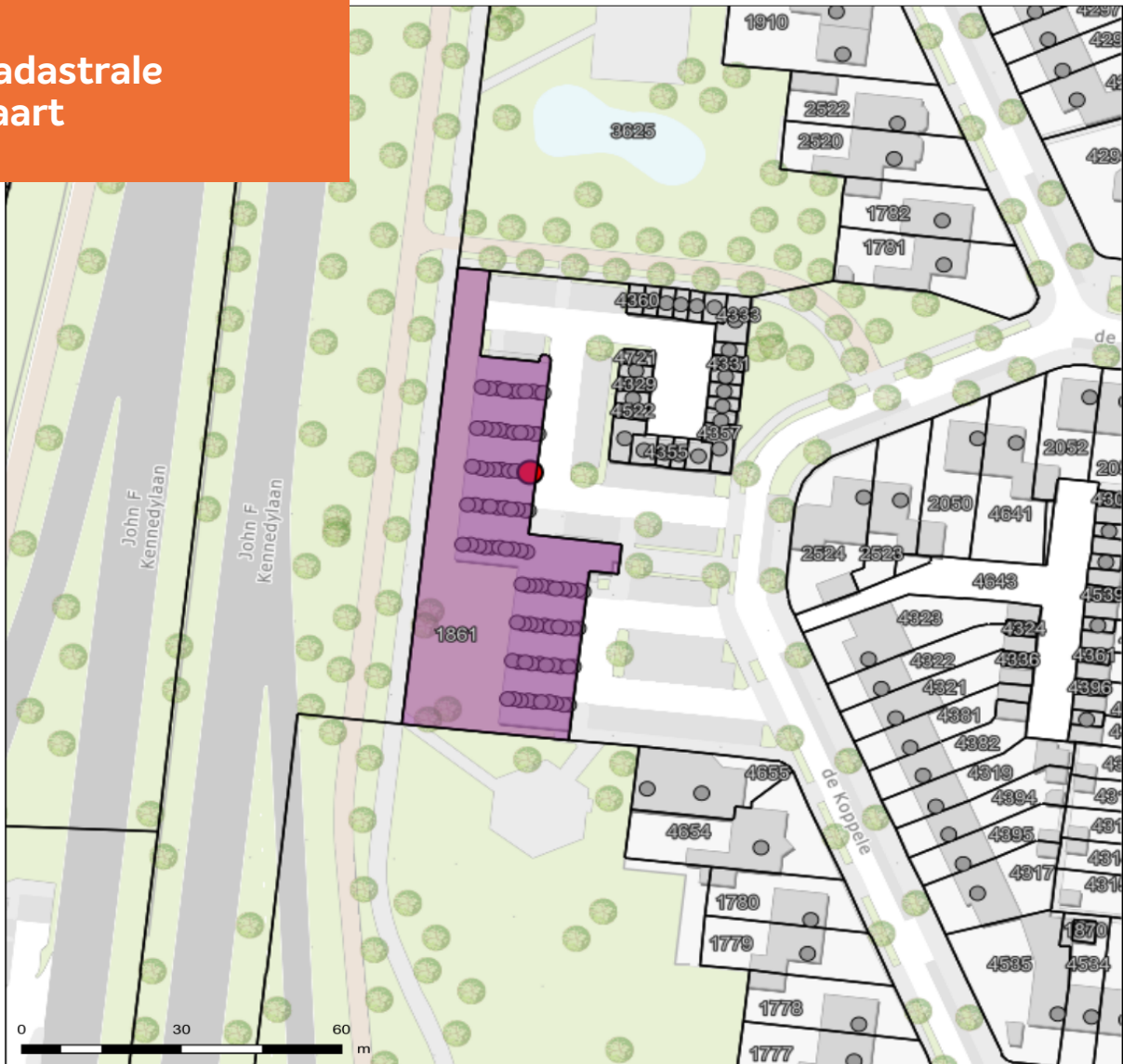


# Plattegrond





# Kadastrale kaart



## De Koppele 45 - Eindhoven

Schaal: 1: 1092



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

**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!**