

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**NIJENRODE 137  
EINDHOVEN**

**HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	12 m <sup>2</sup>
Inhoud	450 m <sup>3</sup>
Perceel	191 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Volledig geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie)
- 5 volwaardige slaapkamers
- 15 zonnepanelen
- Open keuken
- Mooie paneeldeuren
- Privacy biedende tuin met berging en achterom
- Goede locatie: rustige woonwijk met alle voorzieningen in de buurt
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving
- Vlakbij uitvalswegen, snelwegen en openbaar vervoer.
- 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.



Op zoek naar een verrassend ruime gezinswoning in een rustige woonwijk in Eindhoven? Gelegen tussen ASML/HTC en het centrum van Eindhoven vind je deze royale woning met maar liefst vijf slaapkamers en een diepe, onderhoudsvriendelijke achtertuin. Een ideale plek voor wie ruimte, comfort én een centrale ligging wil combineren.

**Vraagprijs € 425.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

**NIJENRODE 137 EINDHOVEN**

## Algemeen

De ruime opzet is direct merkbaar: van de lichte, sfeervolle woonkamer tot de goed bemeten slaapkamers en de fijne tuin met praktische berging. De woning ligt in de geliefde wijk “De Genderbeemd”, met alle voorzieningen binnen handbereik. Denk aan supermarkten, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen – alles op korte afstand bereikbaar.



Als je voor de woning staat, valt meteen de charme van de woning op. Witte, kunststof panelen worden gecombineerd met groene kozijnen en de groene voordeur. Het is mogelijk om op eigen terrein te parkeren. Naast de woning is een doorgang naar het pad achter de woningen.

## Aanzicht



## Hal en toilet

Bij binnenkomst kom je in een lichte hal met een fraaie lambrisering. Via de hal heb je toegang tot de meterkast, de trapopgang, de woonkamer en de toiletruimte. Deze is volledig betegeld, heeft verwarming en is voorzien van een stand toilet gecombineerd met een bijpassend fonteintje.





De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde waar je zo de heerlijke tuin inkijkt. De kamer is meer dan ruim genoeg voor een zit- en eethoek. Het ruimtelijke concept wordt versterkt door de open keuken met uitzicht op de straat en het groene pleintje met speeltuin. Op de vloer ligt een fraai parket en de lange muur tussen de keuken en de achtergevel heeft een schoon metselwerk-look. Daarachter zit een handige verrassing: de koud- en warmwaterleiding van de keuken wordt hier doorgeleid naar de buitenkraan zodat je bijvoorbeeld een zwembadje snel kunt vullen met warm water of buiten een sopje kunt maken.

## Woonkamer







NIJENRODE 137 EINDHOVEN



Een elektrische haard die een heerlijke warmte verspreidt, biedt nóg meer sfeer. De wand aan de andere zijde van de woonkamer heeft een fraaie houten lambrisering. Een handige trapkast zorgt voor extra bergruimte.





De keuken staat in een L-opstelling en heeft volop werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur en biedt bovendien uitzicht op de straat en het pleintje.

Open keuken



Op de eerste verdieping geeft de ruime overloop je toegang tot vier volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer.

## Eerste verdieping

Een van de slaapkamers aan de voorzijde beschikt over een charmant Frans balkon. Het is mogelijk om de wand tussen twee kamers weg te halen om een grotere kamer te maken. De kamers zijn praktisch in te richten omdat je nergens schuine wanden hebt.





NIJENRODE 137 EINDHOVEN





De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafel in meubel en een hangtoilet. De inloopdouche heeft een regendouche, een handdouche en een sprinklerdouche op de thermostaatkraan. De ruimte wordt verwarmd door een elektrische verwarming zodat je de badkamer snel op temperatuur hebt. Het warme water komt van een elektrische boiler. Je kunt er ook voor kiezen om warm water van de cv af te nemen.

## Badkamer





## Tweede verdieping

Op de tweede verdieping heb je een ruime voorzolder en de vijfde slaapkamer. Op de voorzolder hangt de cv en is er een aansluiting voor de wasmachine. Hier is ook de omvormer van de zonnepanelen. Het dak is na geïsoleerd. Op de vloer ligt een laminaat. Er is extra bergruimte achter de knieschotten.

Het plafond van deze kamer volgt de schuine van het lessenaarsdak waardoor de kamer heel ruimtelijk voelt. Er is volop lichtinval en ook in deze kamer heb je veel bergruimte achter de schuifdeuren bij de knieschotten.





NIJENRODE 137 EINDHOVEN



## Tuin

De achtertuin is verrassend diep en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Hier heb je meerdere terrassen die worden gecombineerd met een gazon en vaste beplanting. De tuin wordt geflankeerd door een houten schutting. Aan de gevel is een waterkraan (warm/koud).

Achter in de tuin is een stenen berging met elektra en achter de poort een overkapping voor nóg meer opslagruimte. Achter en naast het perceel is een pad dat je naar de straat leidt. Een heel fijne tuin waar altijd wel ergens schaduw is of juist de zon schijnt.





NIJENRODE 137 EINDHOVEN



## Omgeving

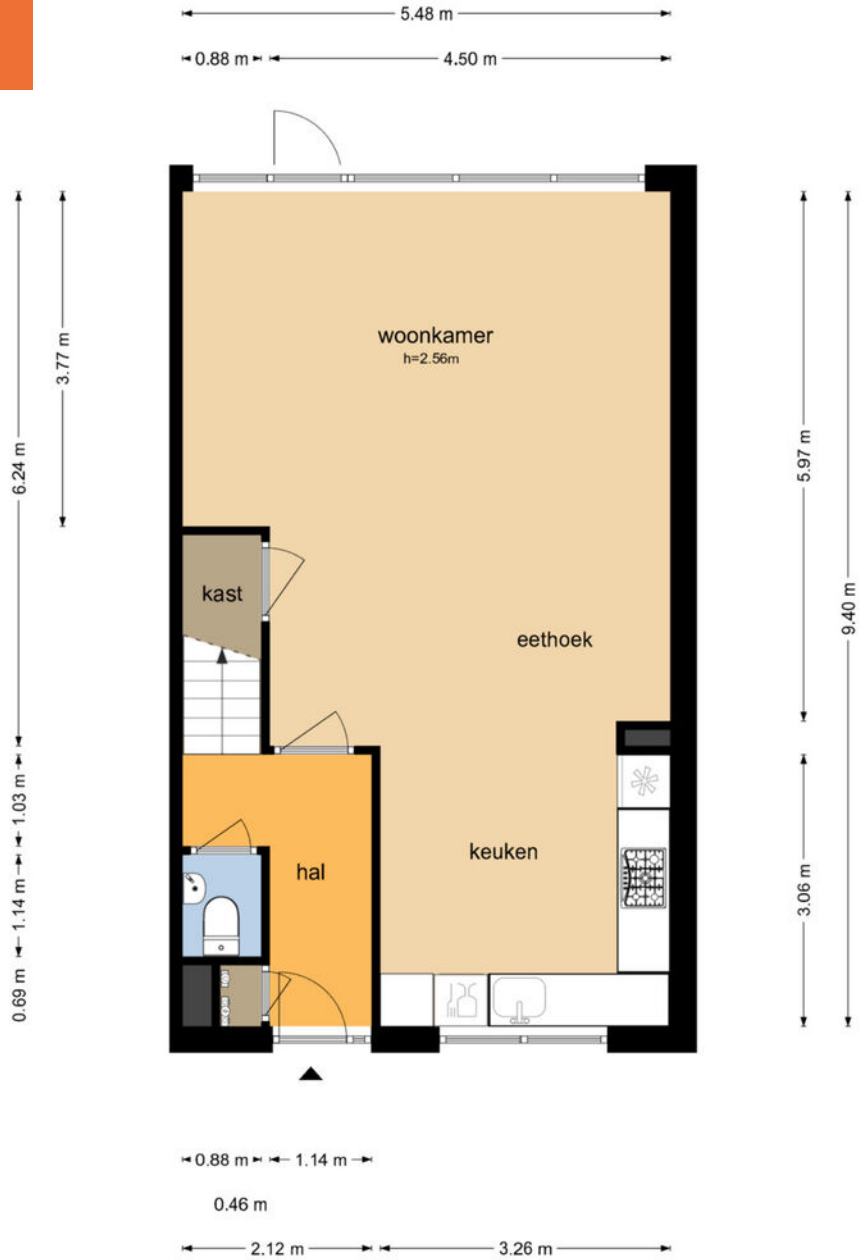
De woning ligt in een rustige, gemoedelijke en kindvriendelijke omgeving aan een groen pleintje met een speeltuin. Er is volop parkeergelegenheid. Openbaar vervoer is in de buurt en je bent zo in het centrum van Eindhoven en Veldhoven, de snelweg of bij ASML en HTC.

Kortom: een verrassend ruime en veelzijdige woning op een gewilde locatie in Eindhoven. Absoluut een bezichtiging waard!



# Plattegrond

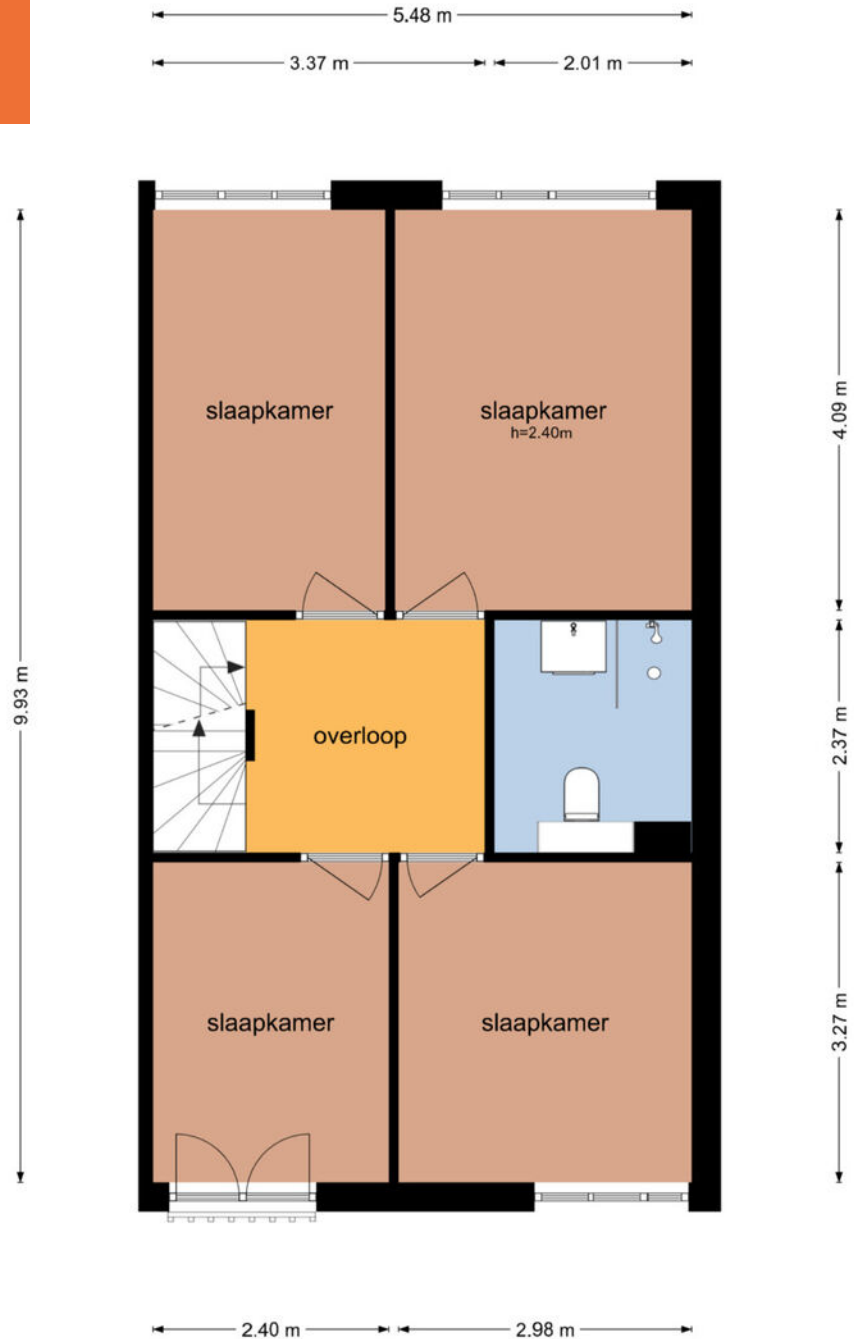
## Nijenrode 137 - Eindhoven Begane Grond



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

# Plattegrond

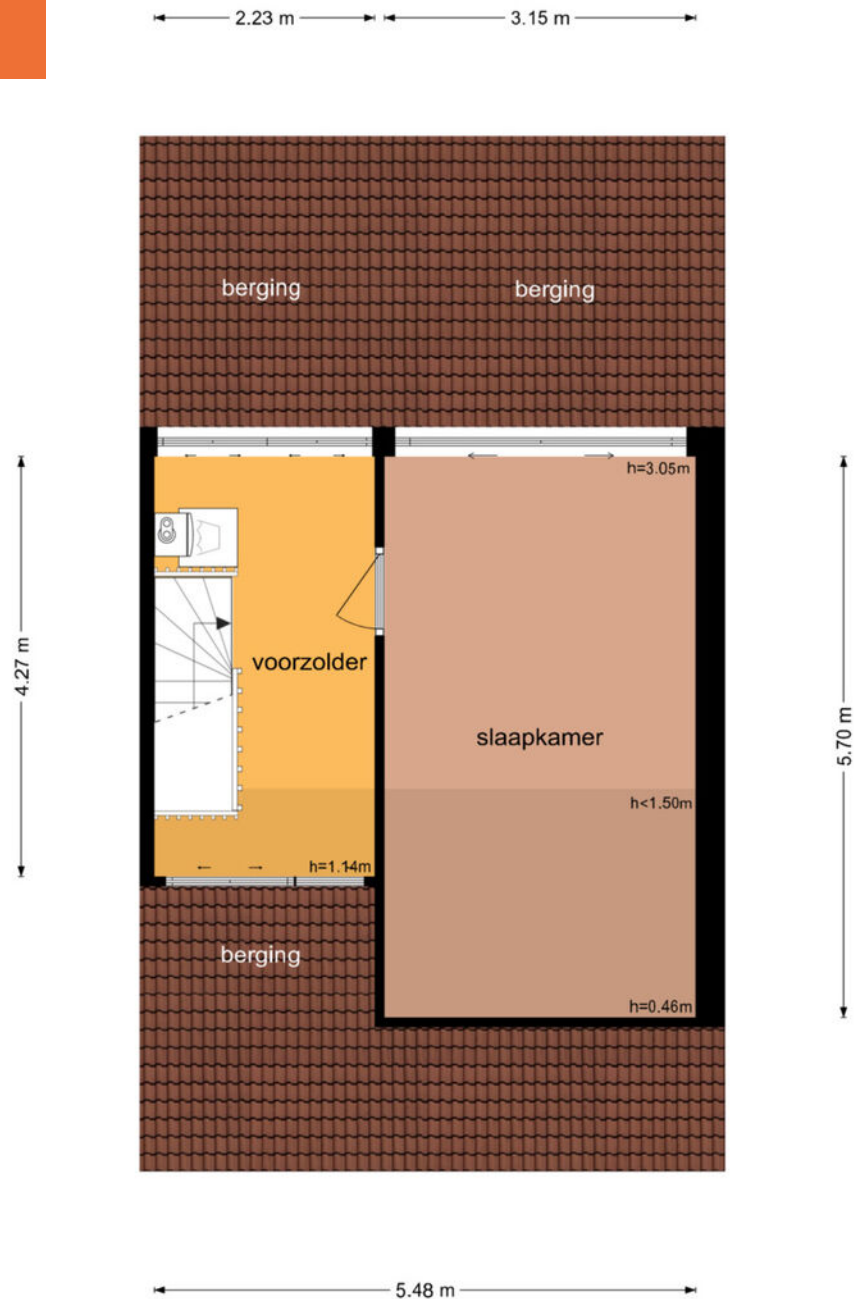
## Nijenrode 137 - Eindhoven Eerste Verdieping



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

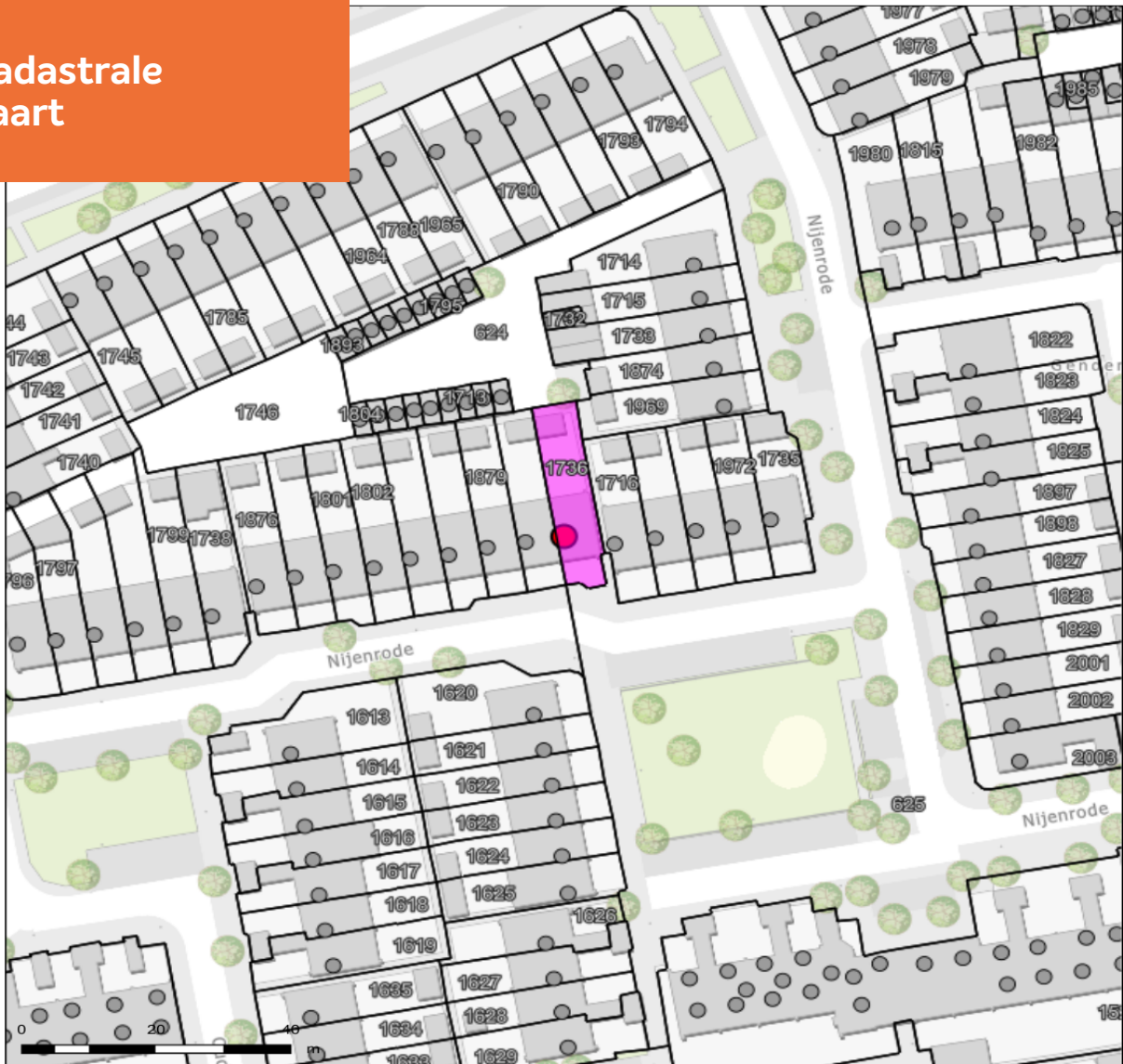
# Plattegrond

## Nijenrode 137 - Eindhoven Tweede Verdieping



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

# Kadastrale kaart



## Nijenrode 137 - Eindhoven

Schaal: 1: 865



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!**