

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



**DE KULDER 8
EINDHOVEN**

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1969
Woonoppervlakte	98 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	348 m ³
Perceel	157 m ²

Bijzonderheden

- Ruim opgezette woning met een goede staat van onderhoud;
- Fijne ligging;
- Aanwezigheid van zonnepanelen waardoor u een flinke besparing op uw energierekening realiseert, met Energielabel A;
- Frisse en neutrale afwerking;
- Moderne vernieuwde keuken (2023) en badkamer (2022);
- Deels voorzien van rolluiken en kunststof kozijnen;
- Op zeer korte afstand gelegen het Dommeldal;
- 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.



Instapklare woning met 4 slaapkamers, berging/sauna en energielabel A – een groene oase nabij het Dommeldal

Vraagprijs € 409.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

DE KULDER 8 EINDHOVEN

Algemeen



Op loopafstand bevinden zich scholen, winkels, apotheek, huisarts, bibliotheek, speeltuinen en sportclubs zoals tennis en voetbal.

De bushalte ligt op 2 minuten lopen met een rechtstreekse verbinding naar Eindhoven Centraal Station. Via de Kennedylaan rijdt je binnen 10 minuten naar het centrum of de snelwegen A2, A50 en A58. Het Dommeldal ligt vlakbij, met wandel- en fietsroutes langs de Dommel richting Son en Breugel en Nederwetten – een prachtig gebied met natuur en boerenlandschap.





Via de voortuin betreedt u de entree. In de hal treft u de betegelde toiletruimte voorzien van een fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische trapkast aan.

Op de vloer ligt een mooie parketvloer die doorloopt over de rest van de begane grond.

**Begane grond
Hal & Entree:**





Woonkamer

De doorzon woonkamer is circa 30 m² en zodoende bestaat er de mogelijkheid voor het creëren van een zit- en eetgedeelte. Deze ruimte geniet veel prettige lichtinval door de grote raampartijen aan de achter- en voorzijde van de woning. Op de vloer ligt een fraaie massief frans eiken parketvloer met duurzame en onderhoudsvriendelijke Bona-lak.

Een fraaie houtkachel biedt u de mogelijkheid voor het creëren van sfeer en warmte!





DE KULDER 8 EINDHOVEN

Keuken



De moderne keuken is voorzien van een opstelling in dubbele wandopstelling welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals:

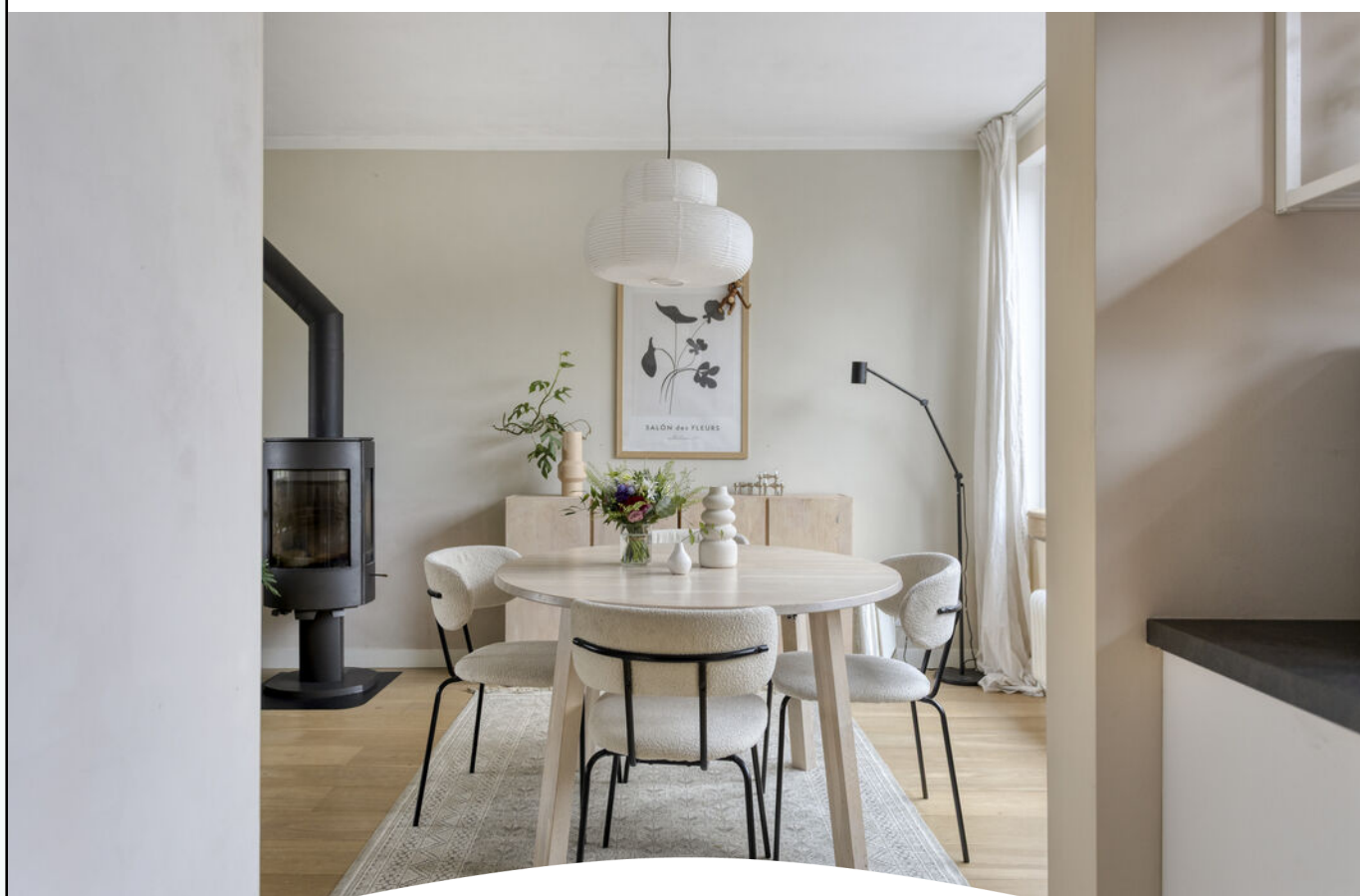
- Inductiekookplaat;
- Afzuigkap;
- Combi-oven
- Spoelbak
- Koel/vriescombinatie.

De diverse kasten en lades bieden voldoende opbergruimte. Vanuit de keuken biedt een loopdeur toegang tot de achtertuin.





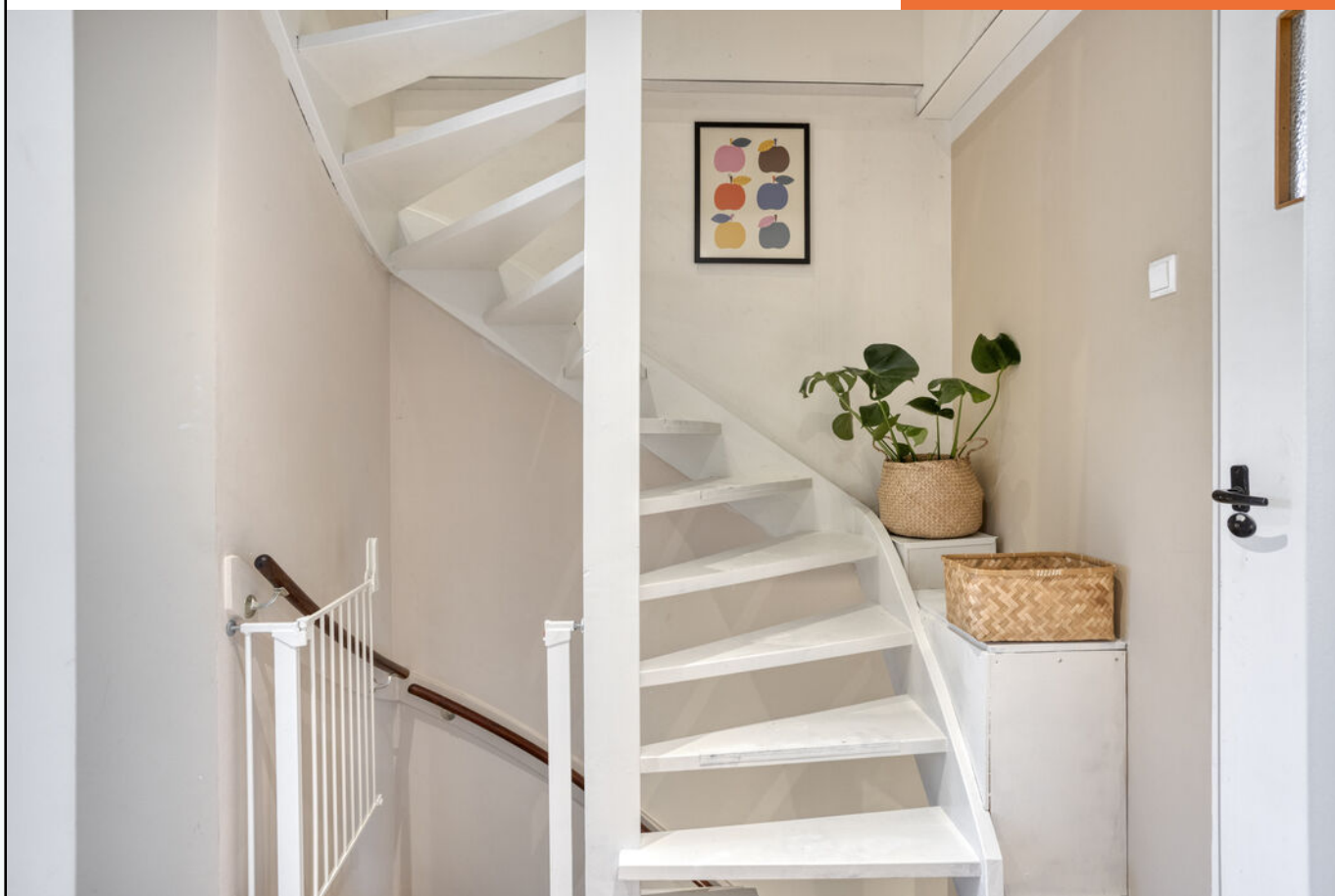
DE KULDER 8 EINDHOVEN



De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer, met een oppervlakte van circa 13 m², is voorzien van een laminaatvloer (2022) en beschikt over een rolluik. Naastgelegen bevindt zich de tweede slaapkamer van circa 7 m², uitgerust met kunststof kozijnen, een tapijtvloer en een praktische inbouwkast.

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van ongeveer 8,5 m². Ook deze kamer is netjes afgewerkt met een laminaatvloer.

Eerste verdieping









Badkamer

De moderne, geheel betegelde badkamer is met zorg afgewerkt en voorzien van alle gemakken. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand en een stijlvolle regendouche, wat zorgt voor een luxe uitstraling en extra comfort.

Daarnaast is er een modern badmeubel met een wastafel en bijpassende spiegelkast, wat volop opbergruimte biedt voor toiletartikelen en handdoeken.





Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Op de overloop bevindt zich de opstelling van de cv-ketel en tevens is hier veel opbergruimte aanwezig.

De ruime zolder slaapkamer is voorzien van een dakkapel en een laminaatvloer.

Tweede verdieping



Tuin



De prima achtertuin (vernieuwd in 2024 - 2025) is gelegen op het noorden en is voorzien van een gazon, diverse borders, en een eigen achterom.

Achterin de tuin bevindt zich de stenen berging. In deze berging bevindt zich een elektrische sauna en daarnaast een praktische opbergruimte voor fietsen en tuinmateriaal.





DE KULDER 8 EINDHOVEN





Situering



Plattegrond Begane grond



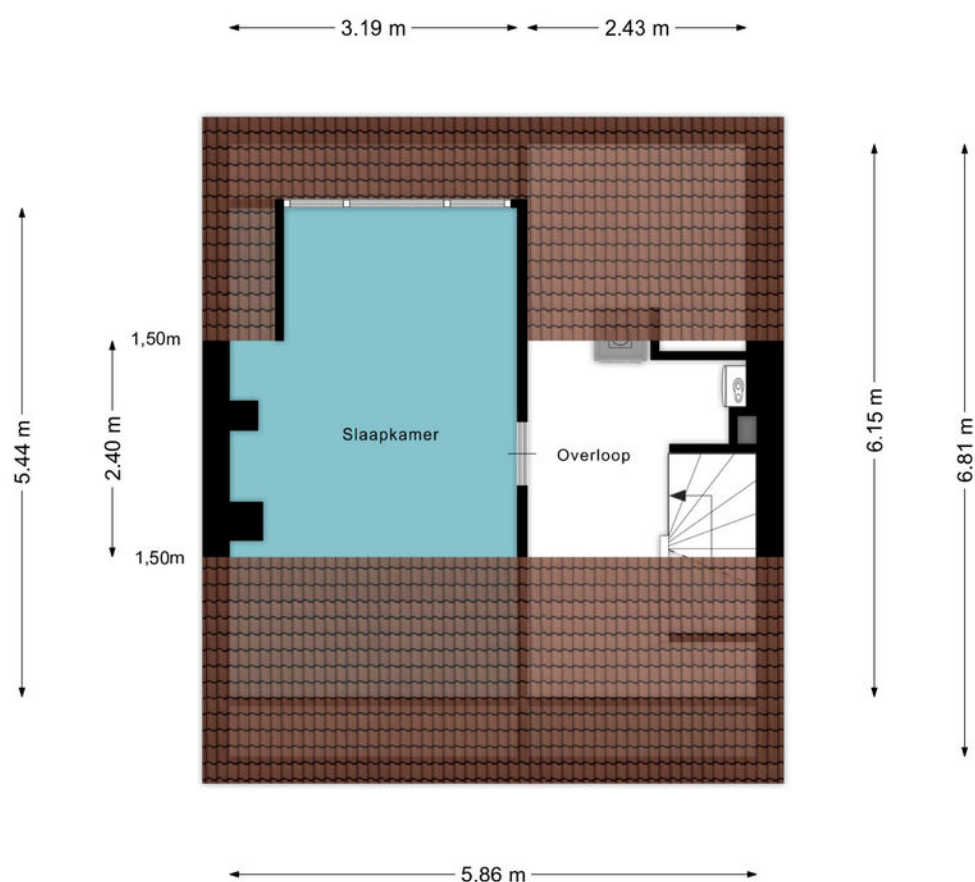
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



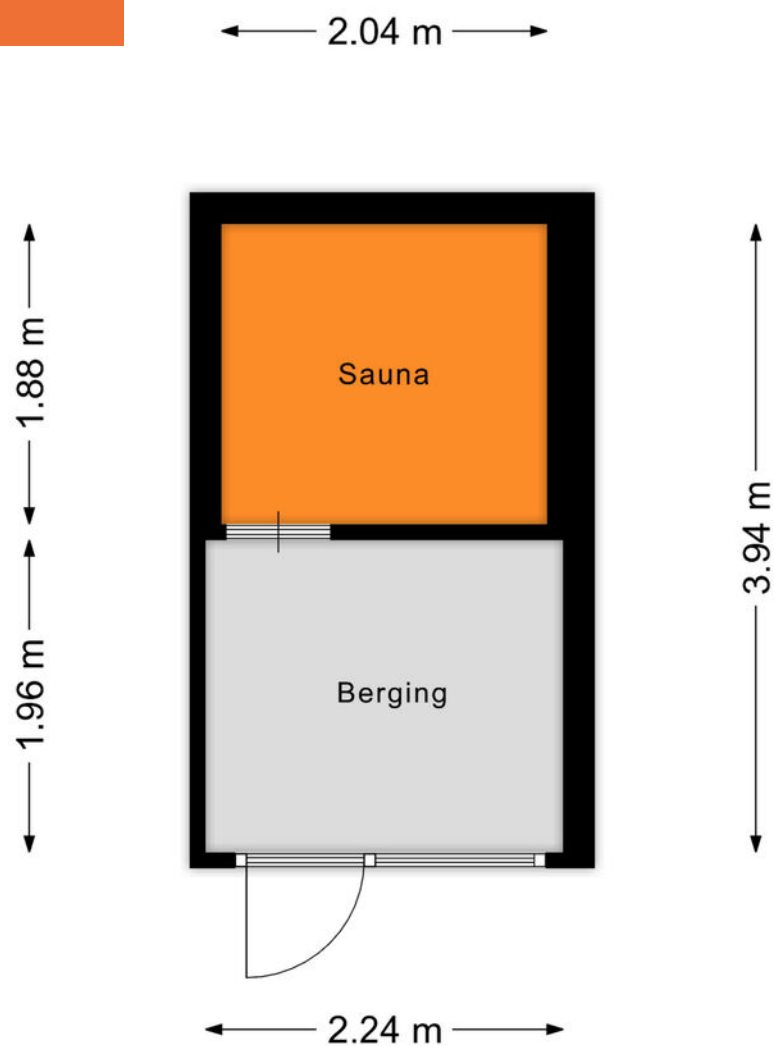
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Tweede verdieping



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

**Plattegrond
Sauna & berging**



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

Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 22-10-2025

Schaal: 1: 620



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 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,



Franc van Beeck

06 22 42 17 12

franc@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!