

**VRAAGPRIJS**  
**€ 595.000 K.K.**



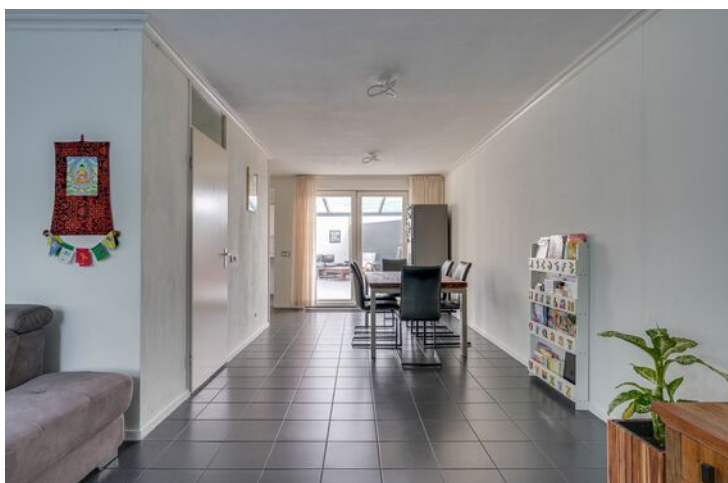
**KUILENSTRAAT 3, EINDHOVEN**



**Woonhub Makelaars Eindhoven**  
TEL. 040 240 7122  
Woonhub.nl  
Eindhoven@woonhub.nl

# WORDT DIT JOUW WONING?





**Woonoppervlakte** : 117.70m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte** : 322m<sup>2</sup>  
**Inhoud** : 411m<sup>3</sup>  
**Bouwjaar** : 1993  
**Energie label** : A



Kuilenstraat 3, Eindhoven

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1993

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 322 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 117,7 m<sup>2</sup>

Inhoud 411 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 24,1 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden  
buitenruimte 34 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging In bosrijke omgeving  
Nabij winkelcentrum

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Noorden

## KENMERKEN

Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

### Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

### CV ketel

CV ketel	Nefit Trendline CW5, High Power
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

### Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een alarm	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja

## KENMERKEN

Heeft ventilatie

Ja

### Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Welkom aan de Kuilenstraat 3, een prachtige twee-onder-een-kapwoning gelegen in een rustige en groene buurt in Eindhoven. Met een royale woonoppervlakte van 117,7 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop ruimte voor comfortabel wonen. De woning is voorzien van drie ruime slaapkamers (uitbreidbaar naar vier), een moderne keuken, en een goed onderhouden badkamer. Dankzij het energielabel A en 11 eigendom zonnepanelen uit 2024, geniet je van lage energiekosten en draag je bij aan duurzaam wonen.

De Kuilenstraat is een kindvriendelijke omgeving met alle voorzieningen dichtbij, zoals het Lorentz Casimir Lyceum, basisschool De Boog, en de Jumbo supermarkt op slechts 5 minuten loopafstand. Het huis heeft vrij uitzicht, geen directe burens, en biedt zo veel privacy. Daarnaast is het bruisende centrum van Eindhoven snel bereikbaar. Hier ervaar je het beste van rustig wonen met de voordelen van een centrale locatie.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de ruime hal valt meteen de lichtinval en het gevoel van ruimte op. Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de royale woonkamer. De woonkamer heeft een open indeling, met grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht.

Aan de achterzijde van de woning, direct naast de keuken, bevindt zich de gezellige eethoek. Hier kun je genieten van fijne maaltijden met uitzicht op de tuin en serre. De keuken is modern en voorzien van inbouwapparatuur, zoals een gaskookplaat, oven en afzuigkap. Deze keuken biedt voldoende werk- en opbergruimte voor elke kookliefhebber. Vanuit de keuken heb je toegang tot de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger.

De royale serre beschikt over een heerlijke extra

ruimte waar je het hele jaar door kunt genieten van de tuin. Of je nu op zoek bent naar een extra zithoek, speelkamer of hobbyruimte, de serre biedt talloze mogelijkheden. Vanuit de serre stap je zo de verzorgde achtertuin in, een fijne plek om te ontspannen in het groen.

Eerste verdieping:

De trap in de hal leidt naar de eerste verdieping, waar je twee ruime slaapkamers en de badkamer vindt. De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt een rustig uitzicht op de tuin, met wat aanpassingen kan hier een extra slaapkamer gecreëerd worden. Deze kamer heeft voldoende ruimte voor een groot bed en een kledingkast. De tweede slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, is ook ruim en perfect te gebruiken als kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer is voorzien van een douche, een enkele wastafel met stijlvol meubel, en een ligbad. De badkamer is ruim genoeg om comfortabel te gebruiken, en het aparte toilet op deze verdieping zorgt voor extra gebruiksgemak.

Zolderverdieping:

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt ruimte aan de derde slaapkamer. Dankzij de dakramen is deze kamer licht en ideaal als extra slaapruimte, werkkamer of hobbyruimte. Bovendien is er genoeg opbergruimte beschikbaar.





# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Buitenruimte:

De ruime achtertuin is gelegen op het noorden en biedt zowel zonnige als schaduwrijke plekken. Het terras is ideaal om buiten te dineren of te ontspannen, en het gazon is perfect voor kinderen om te spelen. De tuin is volledig omheind, wat zorgt voor privacy en veiligheid. De vrijstaande houten berging is ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en gereedschap.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de ruime garage, die niet alleen plaats biedt aan je auto, maar ook extra opslagruimte of de mogelijkheid voor een werkplaats biedt. De oprit biedt daarnaast parkeerplek voor meerdere auto's.

## Bijzonderheden van de woning:

- Woonoppervlak: 117,7 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak: 322 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1993
- Drie ruime slaapkamers, mogelijkheid tot vier
- Moderne keuken en badkamer
- 11 zonnepanelen (eigendom) uit 2024 voor lage energiekosten
- Royale serre voor extra leefruimte
- Ruime garage en oprit met plek voor meerdere auto's
- Energielabel A: lage energiekosten dankzij goede isolatie
- Vrij uitzicht en geen directe burens
- Kindvriendelijke buurt met scholen, winkels en sportfaciliteiten in de buurt, zoals Lorentz Casimir Lyceum en basisschool De Boog
- Jumbo supermarkt op slechts 5 minuten loopafstand
- Goede bereikbaarheid naar het centrum van Eindhoven en uitvalswegen

## De buurt en omgeving:

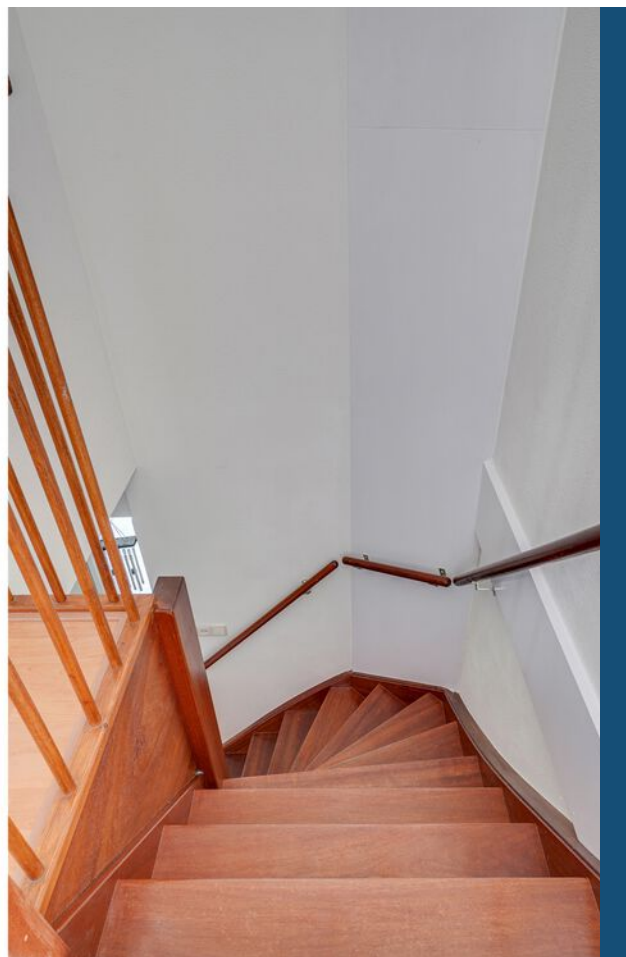
De Kuilenstraat is gelegen in een rustige, groene wijk waar alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Supermarkten, basisscholen en sportfaciliteiten liggen op loopafstand. Daarnaast is het nabijgelegen natuurgebied Stratumse Heide een ideale plek om te wandelen, fietsen of te genieten van de natuur.

Het centrum van Eindhoven, met zijn vele winkels, restaurants en culturele voorzieningen, ligt op slechts enkele minuten afstand. Dankzij de goede verbindingen met de A2 en A67 ben je bovendien snel onderweg naar omliggende steden en regio's.





Kuilenstraat 3, Eindhoven





Kuilenstraat 3, Eindhoven





Kuilenstraat 3, Eindhoven







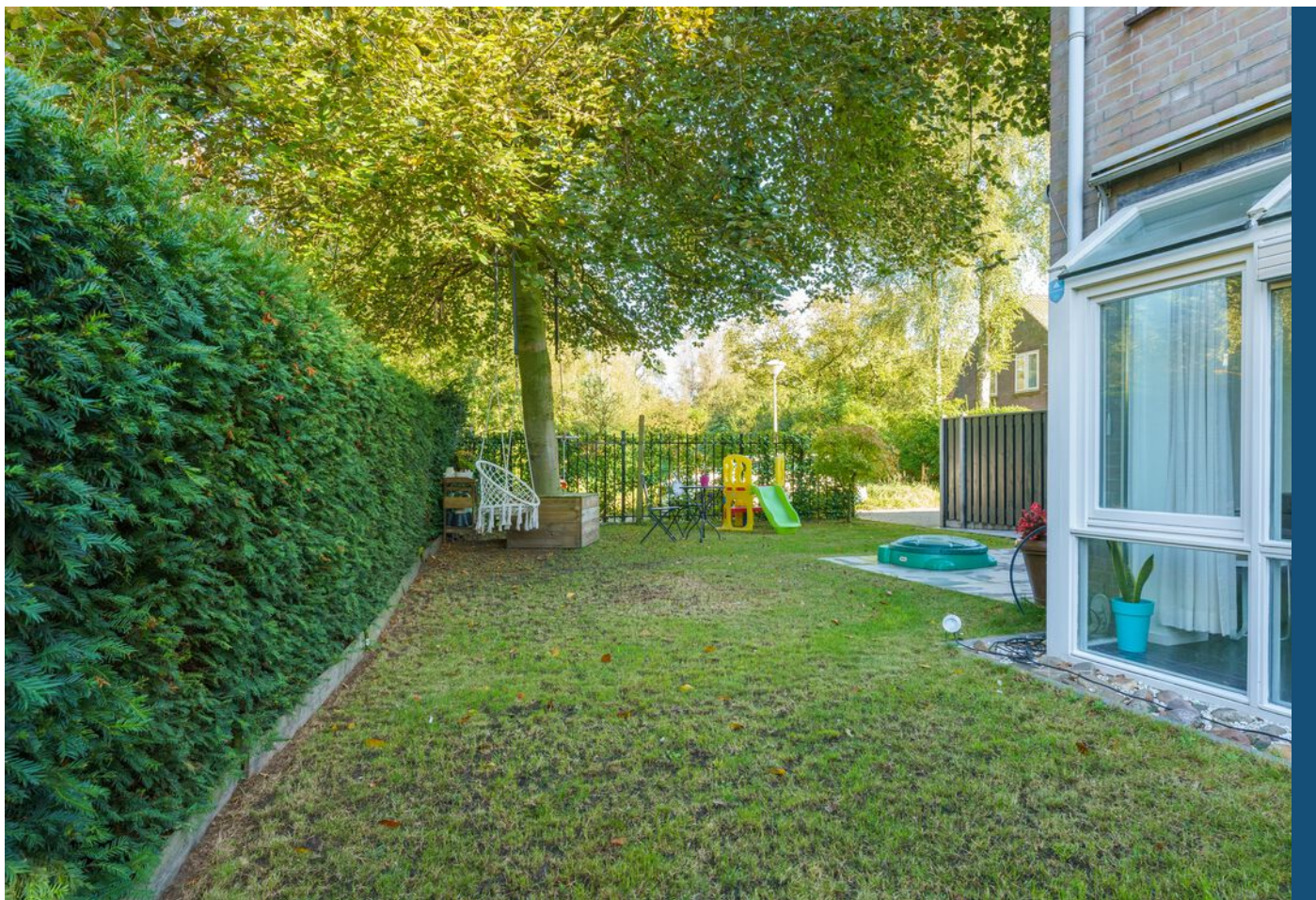
Kuilenstraat 3, Eindhoven





Kuilenstraat 3, Eindhoven





Kuilenstraat 3, Eindhoven



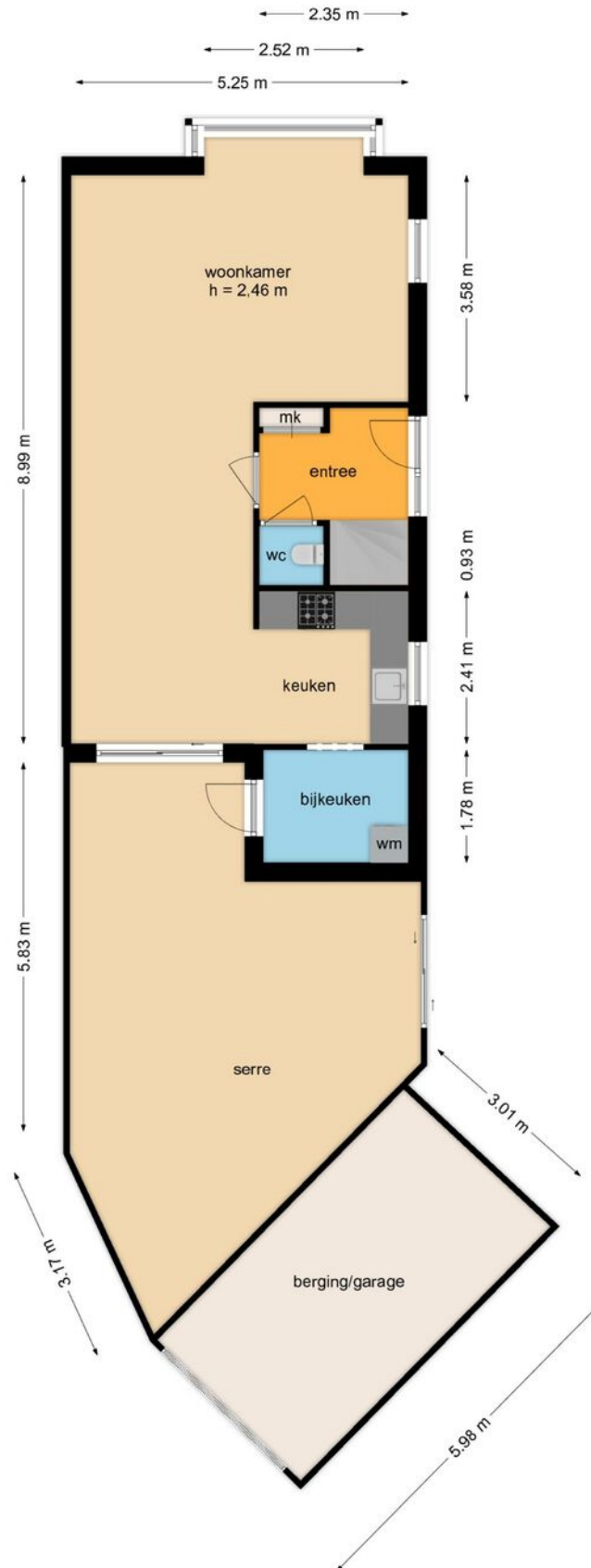


Kuilenstraat 3, Eindhoven



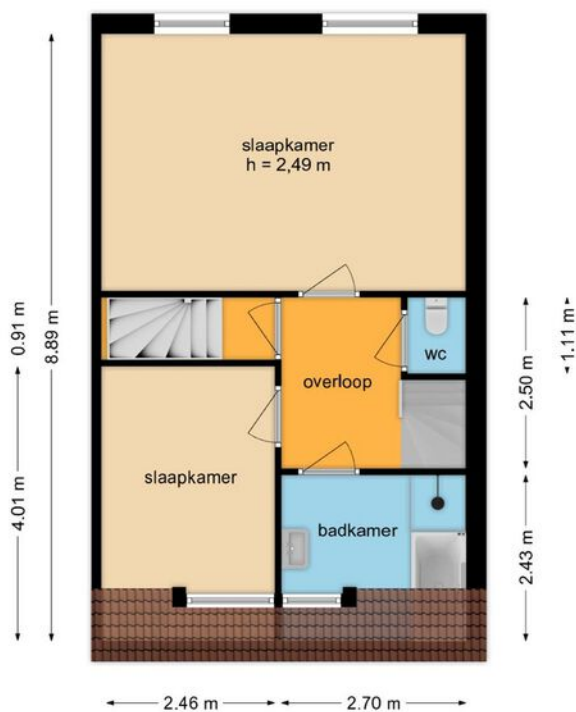


# PLATTEGROND



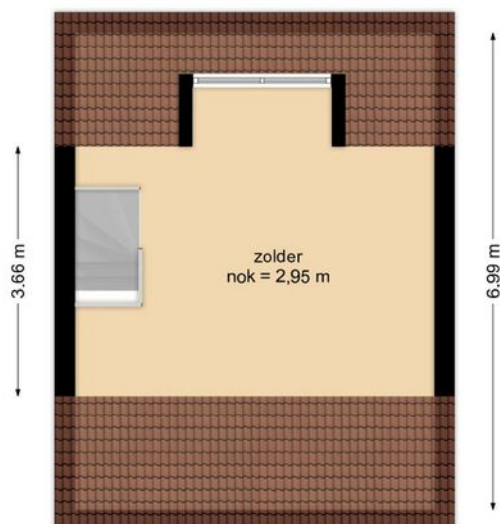
Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



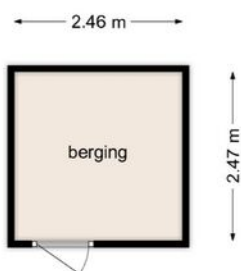
Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**INTERESSE?  
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

**Woonhub Makelaars**  
Eindhoven  
Tarasconweg 2  
5627 GB  
Eindhoven

TEL. 040 240 7122  
Woonhub.nl  
Eindhoven@woonhub.nl



**Woonhub**  
MAKELAARS