



# Nieuwpoortstraat 9 Eindhoven

**HENDRIX & HUYBREGTS**

MAKELAARS











Om de hoek van het Henri Dunantpark gelegen royale multifunctionele tussenwoning van maar liefst 198 m<sup>2</sup> met 11 zonnepanelen, kunststof kozijnen en label XXX. Ideaal om wonen met werken te combineren of voor 'eigen' dubbele bewoning. Het huis beschikt over 2 woonkamers, 2 keukens, werkruimte, 3 slaapkamers (4 mogelijk), nette badkamer en tuin met berging op het zuiden.

**HENDRIX & HUYBREGTS**

MAKELAARS



# Nieuwpoortstraat 9 Eindhoven

---

**Vraagprijs:**  
**€ 595.000**

---

Bouwjaar  
1971

---

Inhoud  
704 m<sup>3</sup>

---

Woonoppervlakte  
198 m<sup>2</sup>

---

Perceeloppervlakte  
190 m<sup>2</sup>

---

Aanvaarding  
In overleg

---

Woningtype  
Tussenwoning

---

Aantal slaapkamers  
3 (4 mogelijk)

---

Aantal badkamers  
1

---

Tuinligging en grootte  
Zuid, 87 m<sup>2</sup>

---

Parkeergelegenheid  
Openbaar parkeren





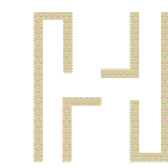


## Nieuwpoortstraat 9 Eindhoven

- De woning is flexibel in te delen en daardoor al geschikt om wonen met werken te combineren. Het is ook mogelijk om op de begane grond een geheel apart woongedeelte te maken bijvoorbeeld voor oudere thuiswonende kinderen, samengestelde gezinnen of bezoekende familie
- Woonkamer met grote serre en open keuken op de begane grond
- 2de woonkamer met 2de keuken en 2 balkons op de verdieping
- 3 slaapkamers (4 mogelijk)
- Tuin op het zuiden met een ruime berging
- Camera installatie blijft achter
- Mogelijkheid tot het parkeren van een auto in de voortuin







## Duurzaamheid Nieuwpoortstraat 9

Energielabel

B

---

Isolatie

vloerisolatie en deels HR++-glas

---

Verwarming

c.v.-ketel

---

Warm water

c.v.-ketel

---

Cv-installatie

Remeha Avanta 2019

---

Verdere aanwezige energie-  
besparende voorzieningen

- kunstof kozijnen
- 11 zonnepanelen

---

Mogelijke energiebesparende  
voorzieningen

o.a. zonneboiler, muurisolatie,  
dakisolatie, triple glas.





## Begane grond

Voorzijde:  
Voortuin met  
de mogelijkheid tot  
het parkeren van een auto.

Begane grond:  
Hal met de meterkast,  
het toilet met een  
inbouwcloset en fonteintje  
en toegang tot een  
werkkamer en woonkamer.

De werkkamer, nu in  
gebruik als tattoostudio,  
is de voormalige garage.  
De ruimte is voorzien van  
airco en een tegelvloer.

Deze ruimte is ideaal voor  
bijvoorbeeld een kantoor/  
praktijk aan huis,  
slaapkamer op de begane  
grond of om weer te  
herstellen tot garage.

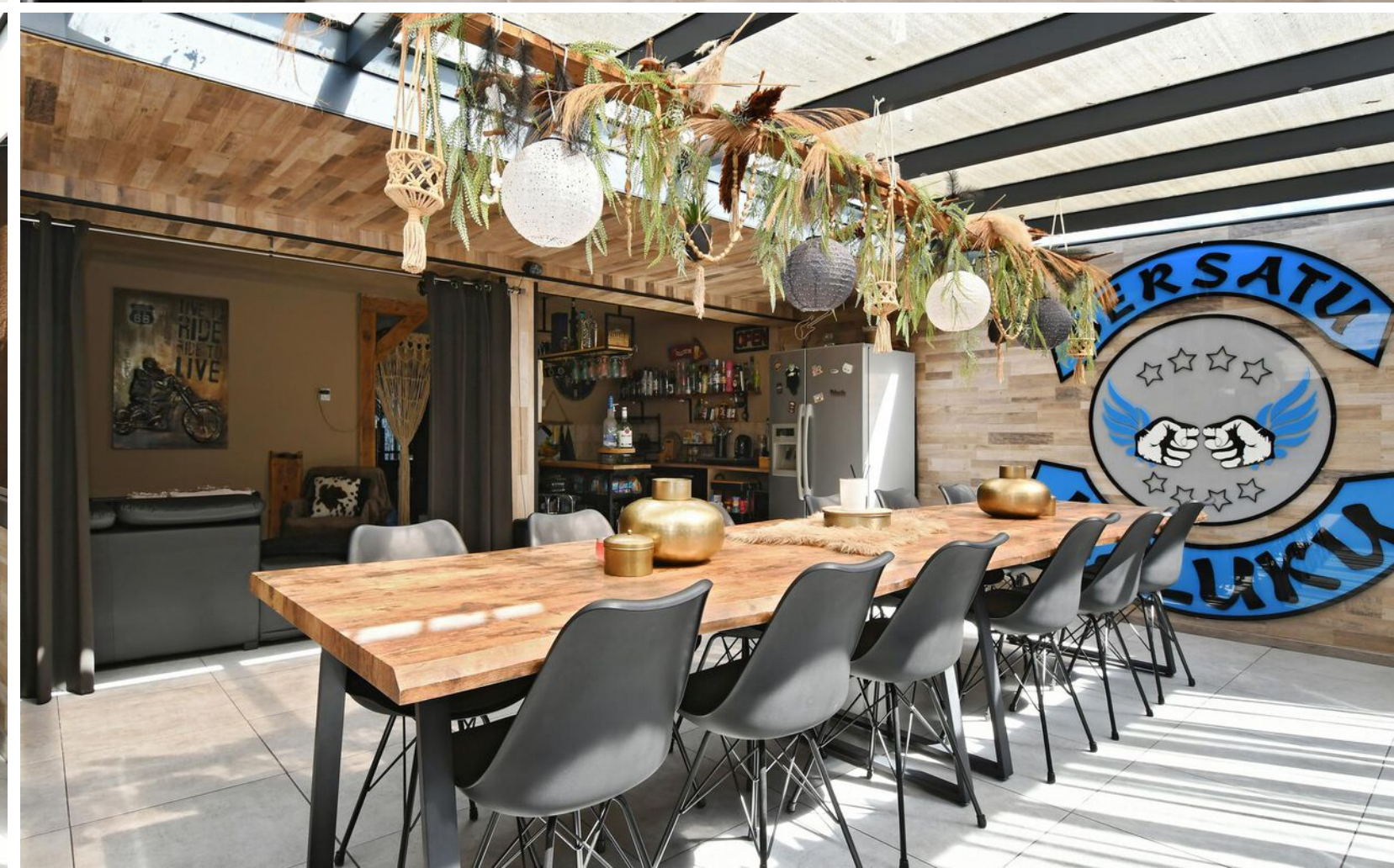
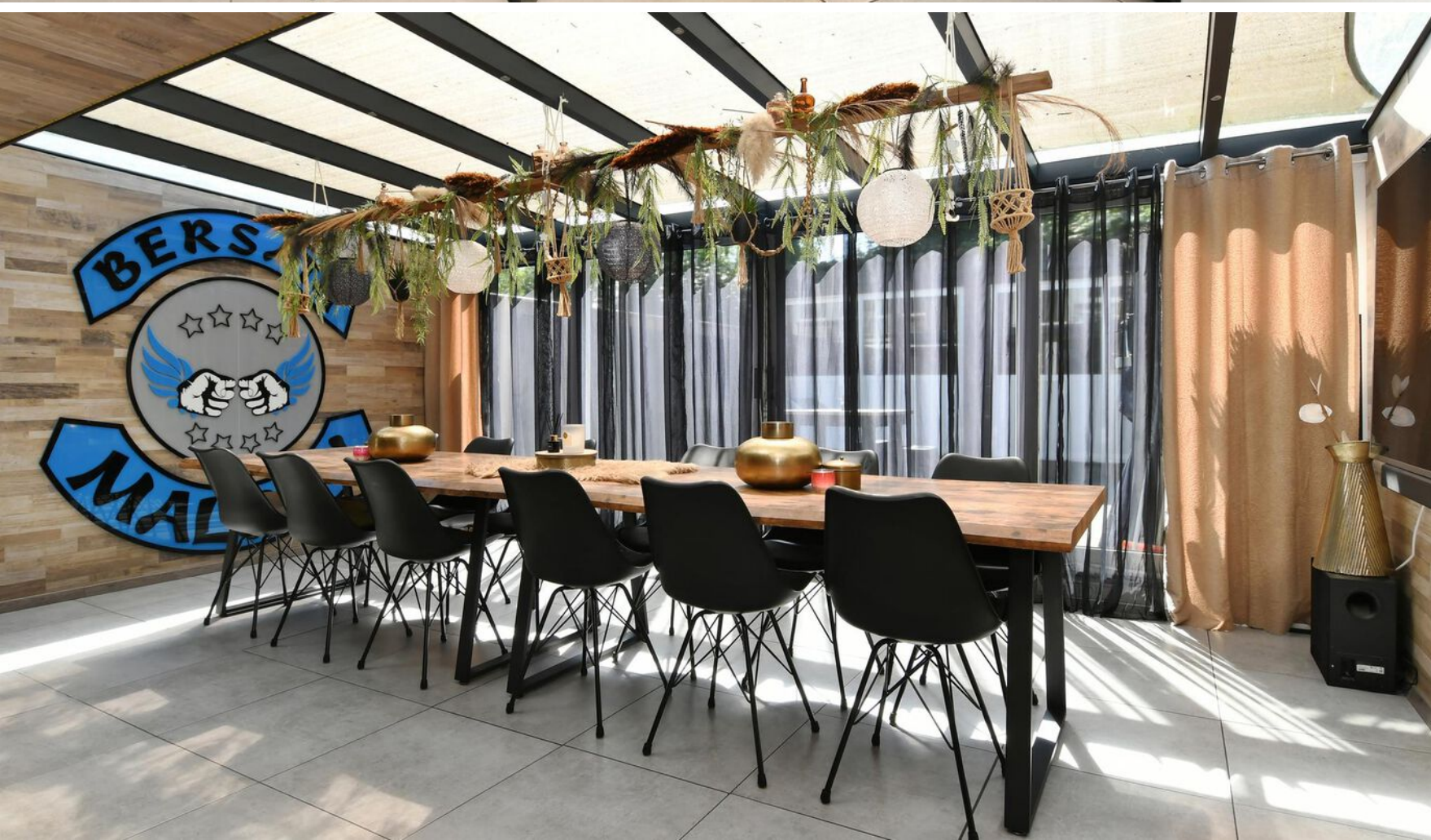
Woonkamer met een open  
keuken en een serre.  
De open keuken is  
uitgerust met een  
keukenmeubel in  
wandopstelling en een  
aparte koelkast.  
Vanuit de serre middels  
een schuifpui toegang tot  
de tuin.



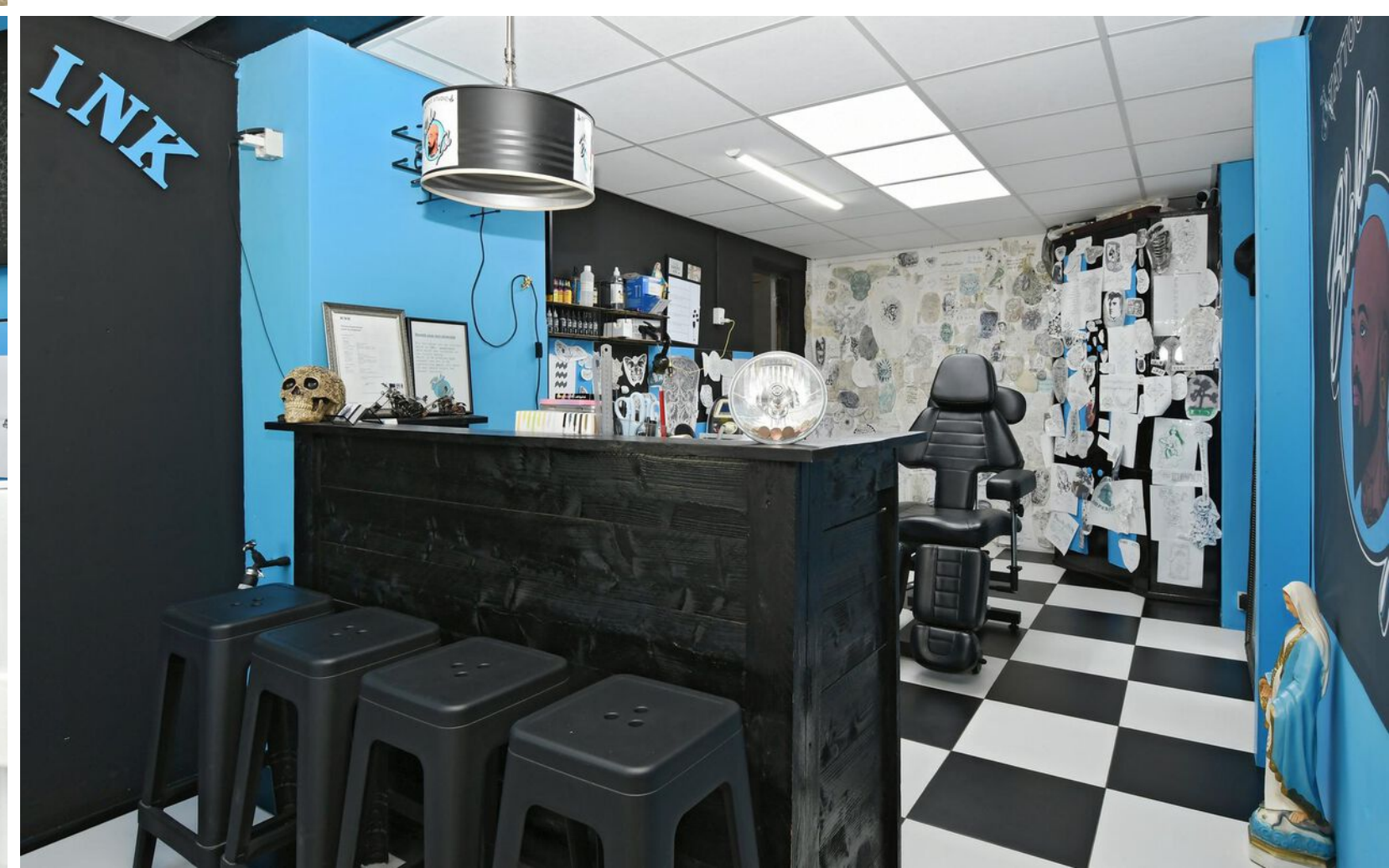
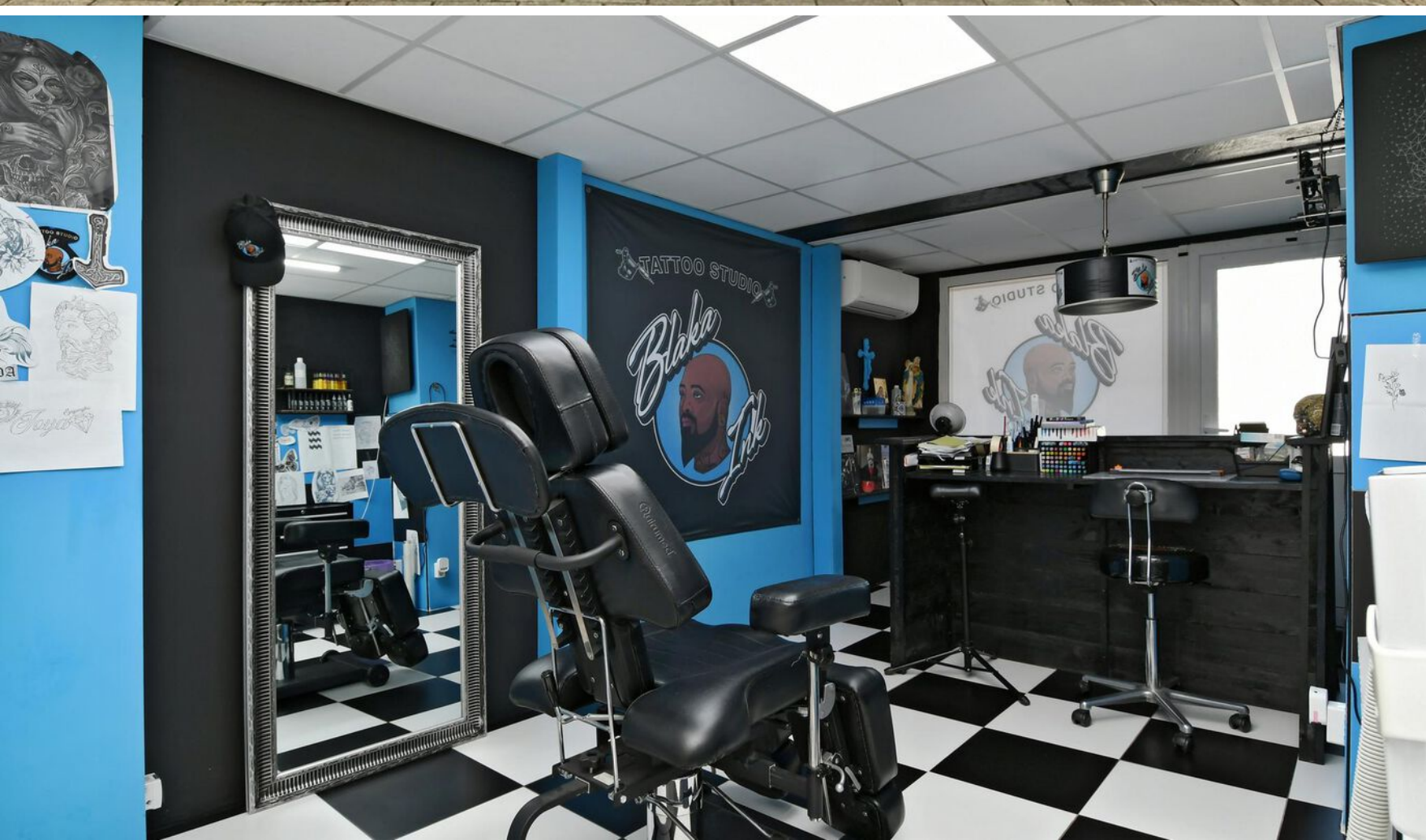
















# 1ste verdieping

Overloop met een 2de toilet met een inbouwcloset en fonteintje en toegang tot een 2de woonkamer en keuken. De overloop is afgewerkt met een tegelvloer die doorloopt in de woonkamer en keuken.

L-vormige woonkamer met een airco en schuifpui naar een balkon, over de breedte van het huis, aan de achterzijde.

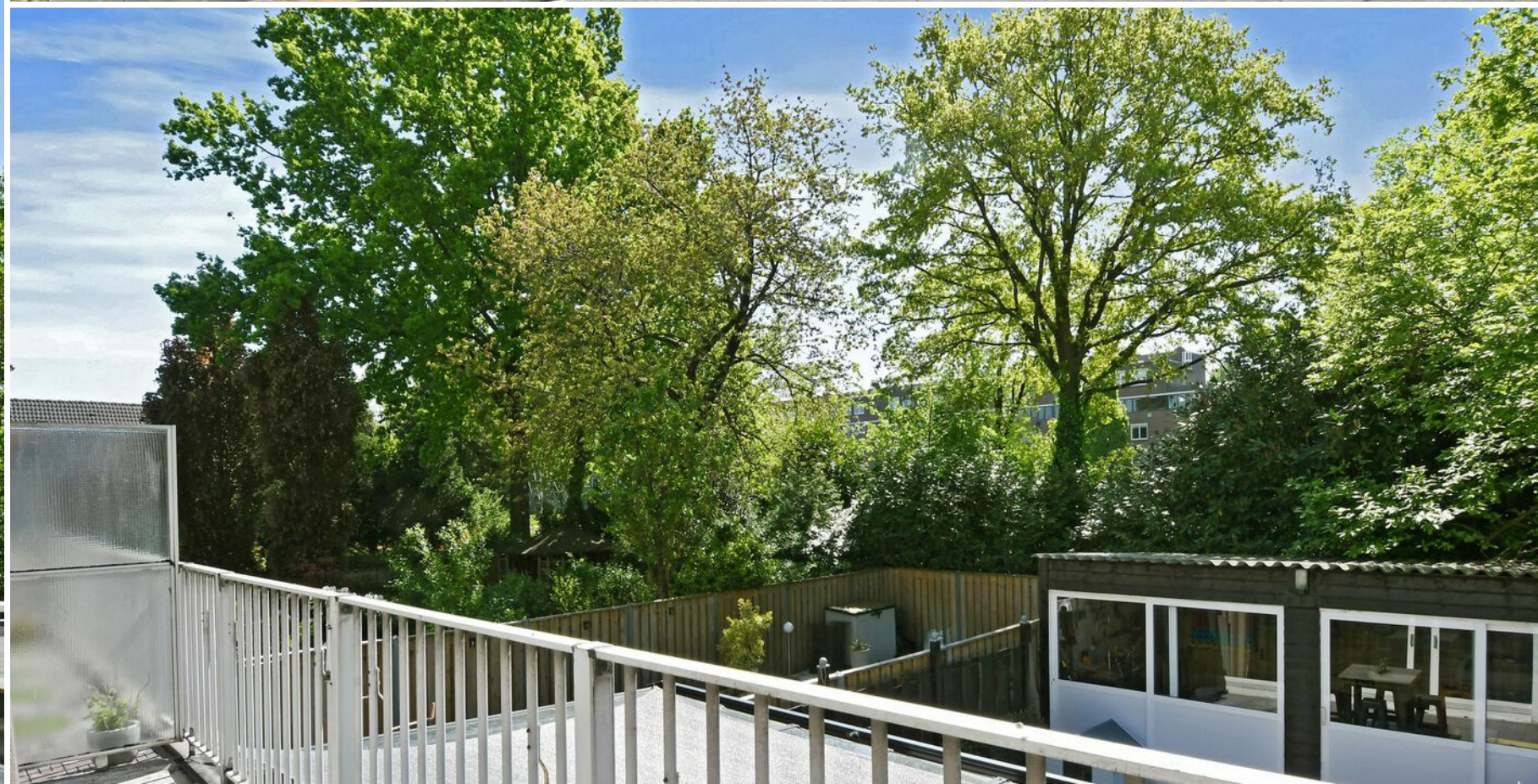
Open keuken, aan de voorzijde van de woning met een deur naar een 2de balkon en een keukenmeubel in wandopstelling. De keuken is uitgerust met een 4 zone inductiekookplaat, afzuigkap, combioven en spoelbak.



















## 2de verdieping

Overloop met aansluitend 3 slaapkamers, cv-/wasruimte en een badkamer. De overloop is voorzien van airco en afgewerkt met vloerbedekking die doorloopt in de slaapkamers.

2 slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en 1 slaapkamer aan de achterzijde. De ouderslaapkamer aan de achterzijde loopt over de gehele breedte van de woning en heeft middels een luik toegang tot een kleine bergzolder. De ouderslaapkamer bestond voorheen uit 2 slaapkamers en dit zou kunnen worden hersteld.

Ibiza stijl badkamer, te openen middels een schuifdeur, met een douchehoek en een dubbele wastafel (natuurstenen waskommen) in meubel.















# Buiten

Achtertuin gelegen op het zuiden met bestrating en een berging.

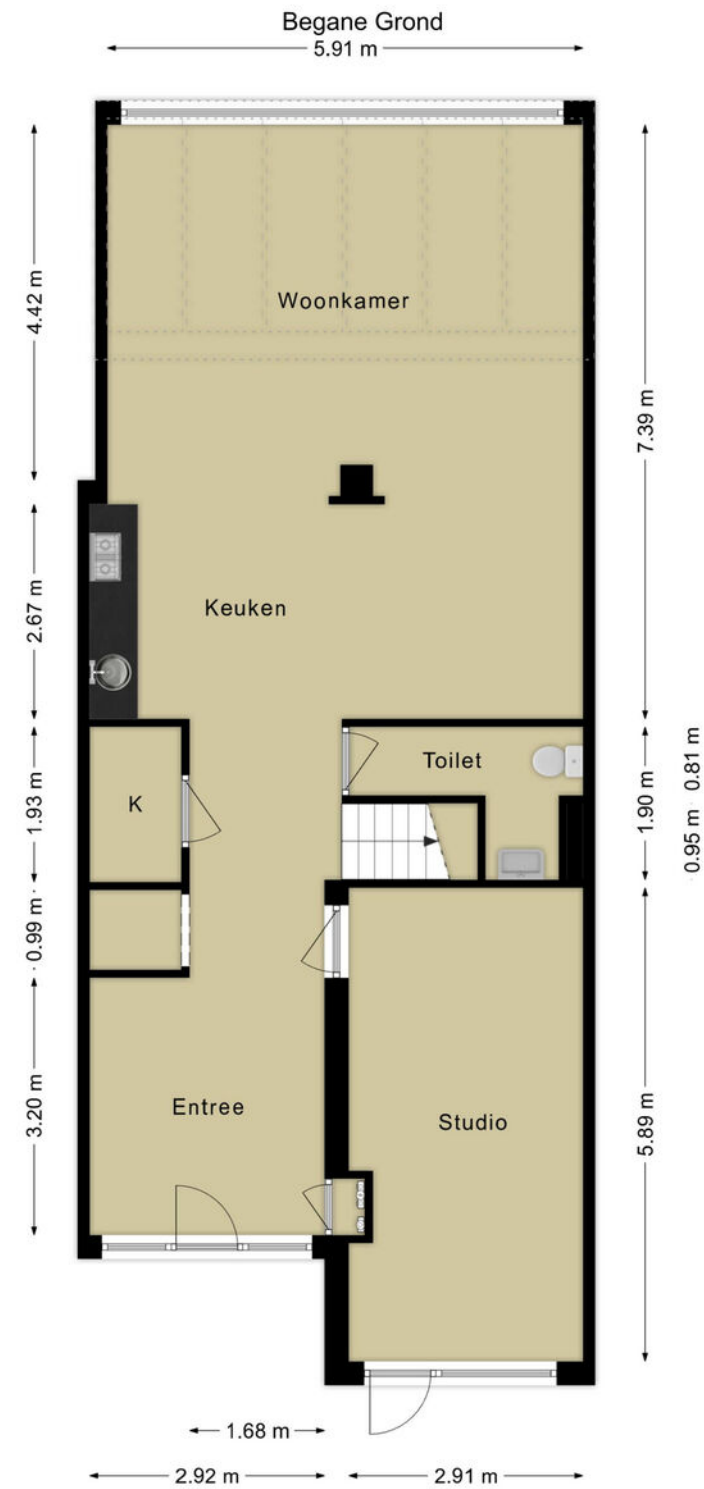








# Plattegrond Begane grond



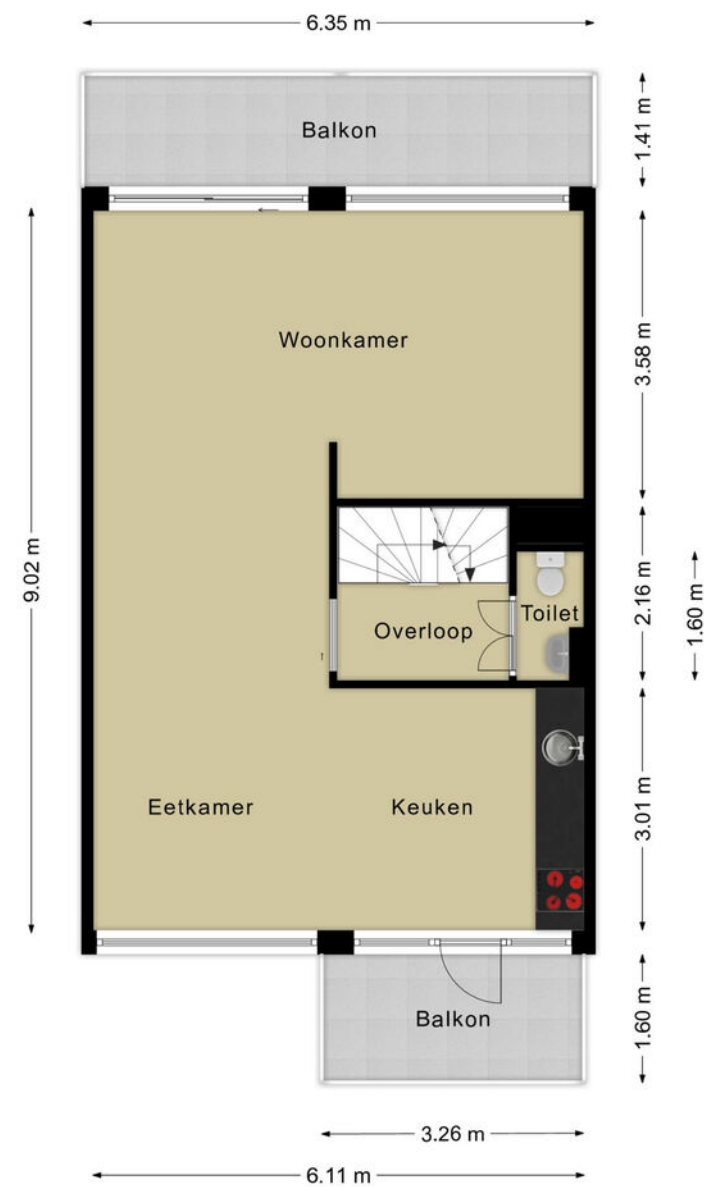
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontleen.



# Plattegrond 1ste verdieping



1e Verdieping



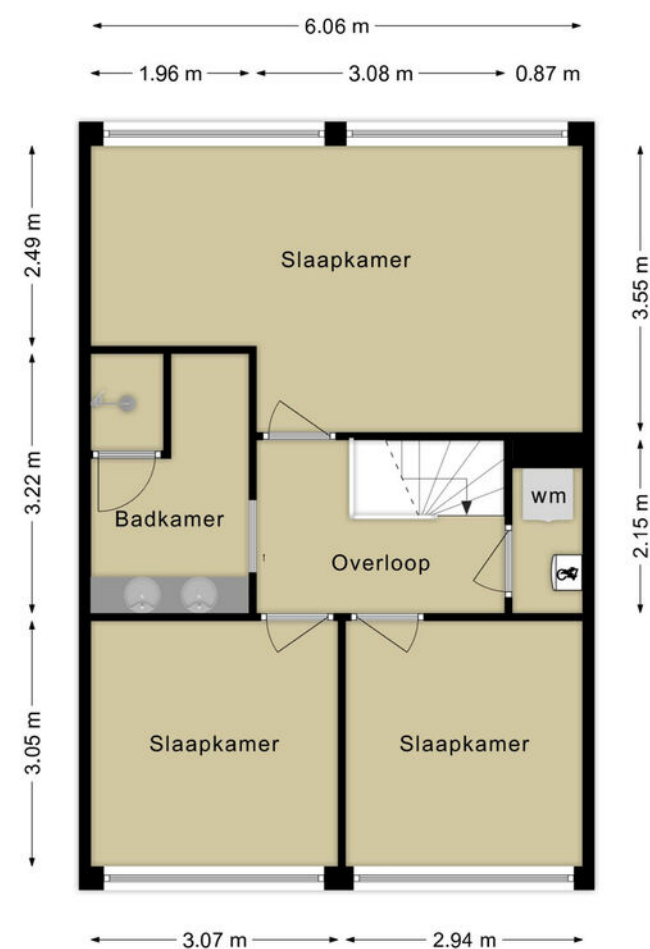
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontfen.





2e Verdieping

# Plattegrond 2de verdieping



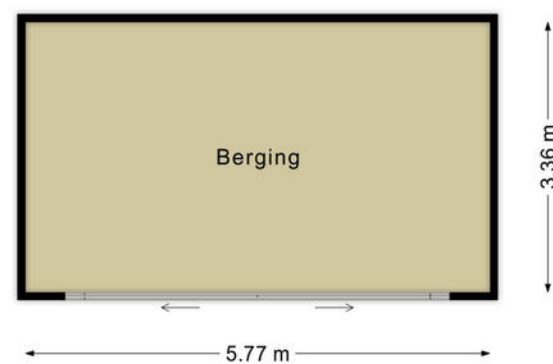
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontfen.





# Plattegrond Berging

Berging



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.



# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woensel

M

1069

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



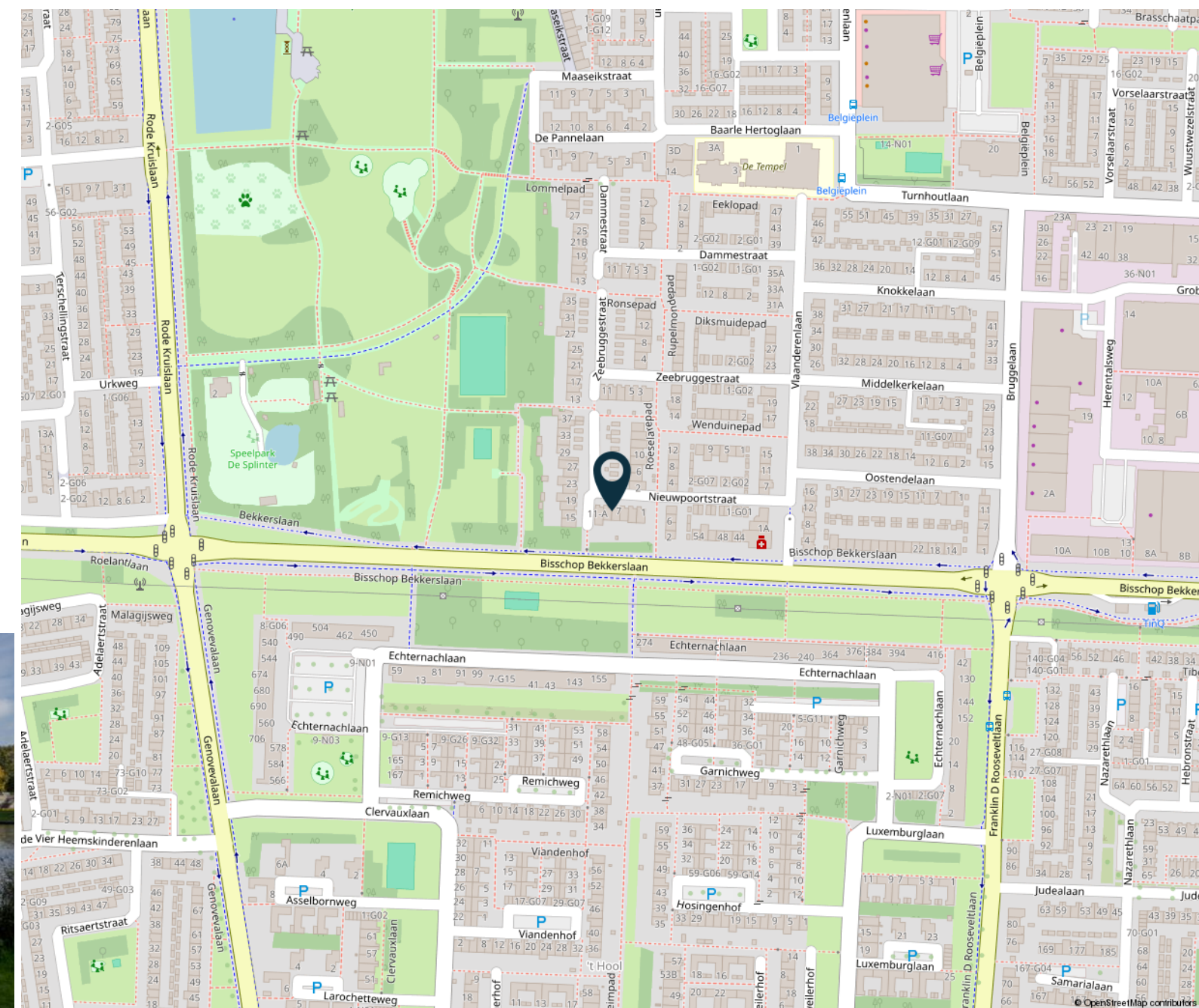




# Ligging

Nieuwpoortstraat 9 is gelegen in de buurt Tempel, stadsdeel Woensel. Om de hoek van het Henri Dunantpark met o.a. speelpark De Splinter. Ook op korte loopafstand van een apotheek, winkels, een supermarkt, huisarts, bushalte, sportvoorzieningen en scholen. In een straal van minder dan 10 minuten fietsen vind je verder winkelcentrum WoenselXL, de sportvoorzieningen aan de

Marathonloop/Vijfkamplaan en het Catharina ziekenhuis. Het centrum van Eindhoven is circa 20 minuten fietsen. Door de ligging nabij directe uitvalswegen (John F Kennedylaan) ben je snel onderweg in alle richtingen.



**HENDRIX & HUYBREGTS**

MAKELAARS





# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |                                                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|---------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              | - antieke roldeur boven woonlaag    |               | X        |              | - wastafel                                                           | X             |          |              | <b>Tuin - Verlichting/ installaties</b>     |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |                                     |               |          |              | - wastafelmeubel                                                     | X             |          |              | Buitenverlichting                           | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              | <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |                                                                      |               |          |              | Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | X             |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              | Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              | <b>Woning - Extérieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |                                             |               |          |              |
| - opbouwspots/ armaturen/lampen/ dimmers | X             |          |              | Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              | Brievenbus                                                           | X             |          |              | <b>Tuin - Bebouwing</b>                     |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              | - kookplaat                         | X             |          |              | (Voordeur)bel                                                        | X             |          |              | Tuinhuis/buitenberging                      | X             |          |              |
|                                          |               |          |              | - afzuigkap                         | X             |          |              | (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                      | X             |          |              | Kasten/werkbank in tuinhuis/berging         | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              | - combi-oven/ combimagnetron        | X             |          |              | (Klok)thermostaat                                                    | X             |          |              |                                             |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              | - koel-vriescombinatie              | X             |          |              | Airconditioning                                                      | X             |          |              | <b>Tuin - Overig</b>                        |               |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |                                     |               |          |              | Zonwering buiten                                                     | X             |          |              | Overige tuin, te weten                      |               |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              | Telefoonaansluiting/ internetaansluiting                             | X             |          |              | - (sier)hek                                 | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              | Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              | Waterslot wasautomaat                                                | X             |          |              |                                             |               |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              | - toilet                            | X             |          |              | Zonnepanelen                                                         |               | X        |              | <b>Overig - Contracten</b>                  |               |          |              |
|                                          |               |          |              | - toiletrolhouder                   | X             |          |              | Warmwatervoorziening, te weten                                       |               |          |              | Zonnepanelen: Moet worden overgenomen       |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              | - toiletborstel(houder)             | X             |          |              | - CV-installatie                                                     | X             |          |              |                                             |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              | - fontein                           | X             |          |              | - boiler                                                             | X             |          |              |                                             |               |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |                                     |               |          |              |                                                                      |               |          |              |                                             |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              | Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |              | <b>Tuin - Inrichting</b>                                             |               |          |              |                                             |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              | - douche (cabine/scherm)            | X             |          |              | Tuinaanleg/bestrating                                                | X             |          |              |                                             |               |          |              |
| - bankstel boven woonlaag                | X             |          |              |                                     |               |          |              | Beplanting                                                           | X             |          |              |                                             |               |          |              |
| - laag bed                               | X             |          |              |                                     |               |          |              |                                                                      |               |          |              |                                             |               |          |              |

HENDRIX & HUYBREGTS

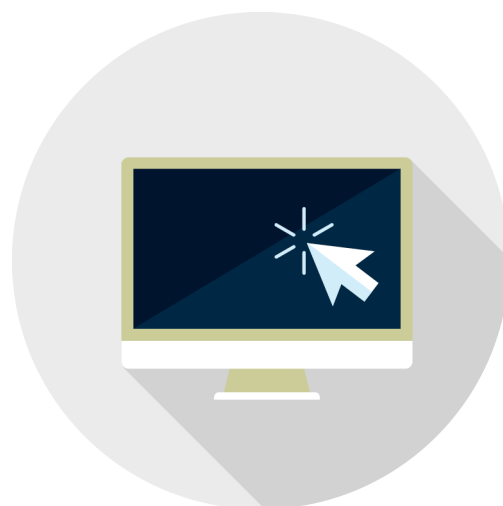
MAKELAARS





## Meer weten en zien?

Klik hieronder direct op de knoppen om meer te weten te komen over de woning.



website



plattegronden



video

**HENDRIX & HUYBREGTS**

MAKELAARS





**Dick Hendrix**

*NVM Register  
Makelaar - Taxateur*



**Yvette Dijkhuizen**

*Commercieel  
medewerker*



**Steven Verlaek**

*Kandidaat Register  
Makelaar - Taxateur*



**Hendrix & Huybregts Makelaars**

*De makelaar in  
regio Eindhoven*

Amaryllisstraat 33 | 5614 GC Eindhoven | T. 040-2931350  
info@hendrixhuybregts.nl | www.hendrixhuybregts.nl  
📞 06 170 341 73

**HENDRIX & HUYBREGTS**  
MAKELAARS







Wilt u ook uw woning verkopen?  
Bel 040-2931350 of  
email [info@hendrixhuybregts.nl](mailto:info@hendrixhuybregts.nl)







**[www.hendrixhuybregts.nl](http://www.hendrixhuybregts.nl)**

**HENDRIX & HUYBREGTS**

MAKELAARS