



van Santvoort  
makelaars

“Dromen  
mag! Welkom  
thuis!”

Nu in de  
verkoop:

**Niobepad 3  
Eindhoven**

Méer interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://vansantvoort.nl)

Nu in de verkoop:

**Niobepad 3  
Eindhoven  
+ garagebox  
optioneel**

VRAAGPRIJS

**€ 450.000,- k.k.  
+ €32.500,- k.k.**



## Locatie

Plaats:	Eindhoven
Wijk:	Oude Gracht-West
Straat:	Niobepad 3

## Bouw

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1964

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	95 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	189 m <sup>2</sup>
Woning inhoud:	345 m <sup>3</sup>
Parkeren:	Op eigen terrein, openbaar + elektrische laadpaal

## Indeling

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal woonlagen:	3

## Energie

Energie label:	<b>A</b>
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, hr glas

## Highlights

Deze goed onderhouden tussenwoning combineert praktisch gemak met duurzaamheid. Met een woonoppervlakte van 95 m<sup>2</sup>, vier goede slaapkamers en een nette badkamer biedt de woning veel leefruimte. Zowel de volwaardige voortuin als de achtertuin met berging zijn verzorgd aangelegd. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over 8 zonnepanelen en heeft energielabel A. Tevens is er optioneel een eigen garagebox bij te kopen voor € 32.500,-.



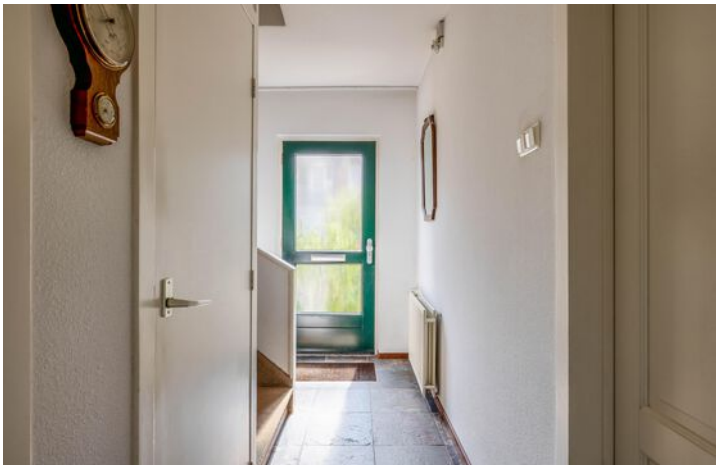


# Niobepad 3, Eindhoven



## **Ruime tussenwoning met diepe achtertuin, garagebox en energielabel A!**

Gelegen in de rustige woonwijk 'Oude Gracht-West'. Voorzieningen zoals basisscholen, sportfaciliteiten en winkelcentrum 'Cassandraplein' bevinden zich in de directe nabijheid. Natuurliefhebbers wandelen binnen enkele minuten naar het Dommelgebied. Bovendien is er een snelle verbinding naar het stadscentrum, de TU/e, Fontys en de belangrijke uitvalswegen (A2, A50 en A58), wat zorgt voor een centrale en goed bereikbare ligging.



#### INDELING:

##### **Begane grond:**

Via de verzorgde voortuin met parkeerplaats en laadpaal is er toegang tot de woning. De entreehal beschikt over een trappenkast, de in 2025 vernieuwde meterkast en een toiletruimte met fonteintje. De woonkamer, keuken en het toilet zijn voorzien van vloerverwarming.



**Woonkamer:**

De ruime woonkamer is voorzien van een leistenen vloer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de ruimte van een overvloed aan daglicht. De raampartij aan de voorzijde is bovendien uitgerust met zonwering. De open indeling zorgt voor een prettige verbinding met de keuken.





### Keuken:

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken (2014) met voldoende opslagmogelijkheden. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven uit 2021, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, een koel-vriescombinatie uit 2025 en een gloednieuwe vaatwasser (2026). De achtertuin is vanaf hier eenvoudig bereikbaar.





**1e verdieping:**

Via de vaste trap is de eerste verdieping bereikbaar. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een verzorgde badkamer en een praktische bergkast.

**Slaapkamer(s):**

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers van respectievelijk circa 14 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de voorzijde is bovendien voorzien van een praktische eigen wasbak. Alle kamers zijn hoogwaardig afgewerkt en genieten van veel natuurlijk licht door de grote raampartijen. De aanwezige draaikiepramen zijn daarbij uitgerust met horren. De vertrekken worden verwarmd middels radiatoren.







**Badkamer:**

Volledig betegelde badkamer uit 2014, uitgerust met een inloopdouche en een wastafel met meubel. De aanwezige raampartij zorgt voor veel natuurlijk daglicht.





### **2e verdieping:**

De overloop op de tweede verdieping is praktisch ingericht met de aansluitingen voor witgoed en de cv-opstelling (Nefit, 2006). De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een dakraam. Vanuit hier is de vierde slaapkamer bereikbaar.



### **Slaapkamer(s):**

Op deze verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer van circa 9 m<sup>2</sup>. De kamer is keurig afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een dakraam voor een prettige lichtinval. Achter het knieschot is bovendien volop praktische opslagruimte aanwezig.



**Tuin:**

De diepe achtertuin is gelegen op het noorden en biedt dankzij de diepte gedurende de dag zowel zon- als schaduwplekken. De tuin is een groen paradijsje met veel privacy, een handige buitenkraan en een eigen achterom. Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande stenen berging, die is voorzien van elektra.

**Garagebox:**

Optioneel is een garagebox bij te kopen (ca. 16 m<sup>2</sup>), welke schuin tegenover de woning is gelegen. De garagebox is ideaal voor het stallen van een voertuig of als extra opslagruimte. De vraagprijs van deze garagebox is € 32.500,-.







**Bijzonderheden:**

- Duurzaam en energiezuinig wonen met energielabel A en 8 zonnepanelen;
- Inclusief eigen parkeerplaats met laadpaal;
- Garagebox optioneel bij te kopen;
- Vier volwaardige slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Begane grond grotendeels voorzien van comfortabele vloerverwarming;
- Moderne keuken met zeer recent vernieuwde apparatuur uit 2025 en 2026;
- Diepe achtertuin met veel privacy en een vrijstaande stenen berging;
- Ideale ligging nabij het Dommelgebied en alle gewenste voorzieningen.



# Plattegronden

Begane grond



# Plattegronden

1e verdieping

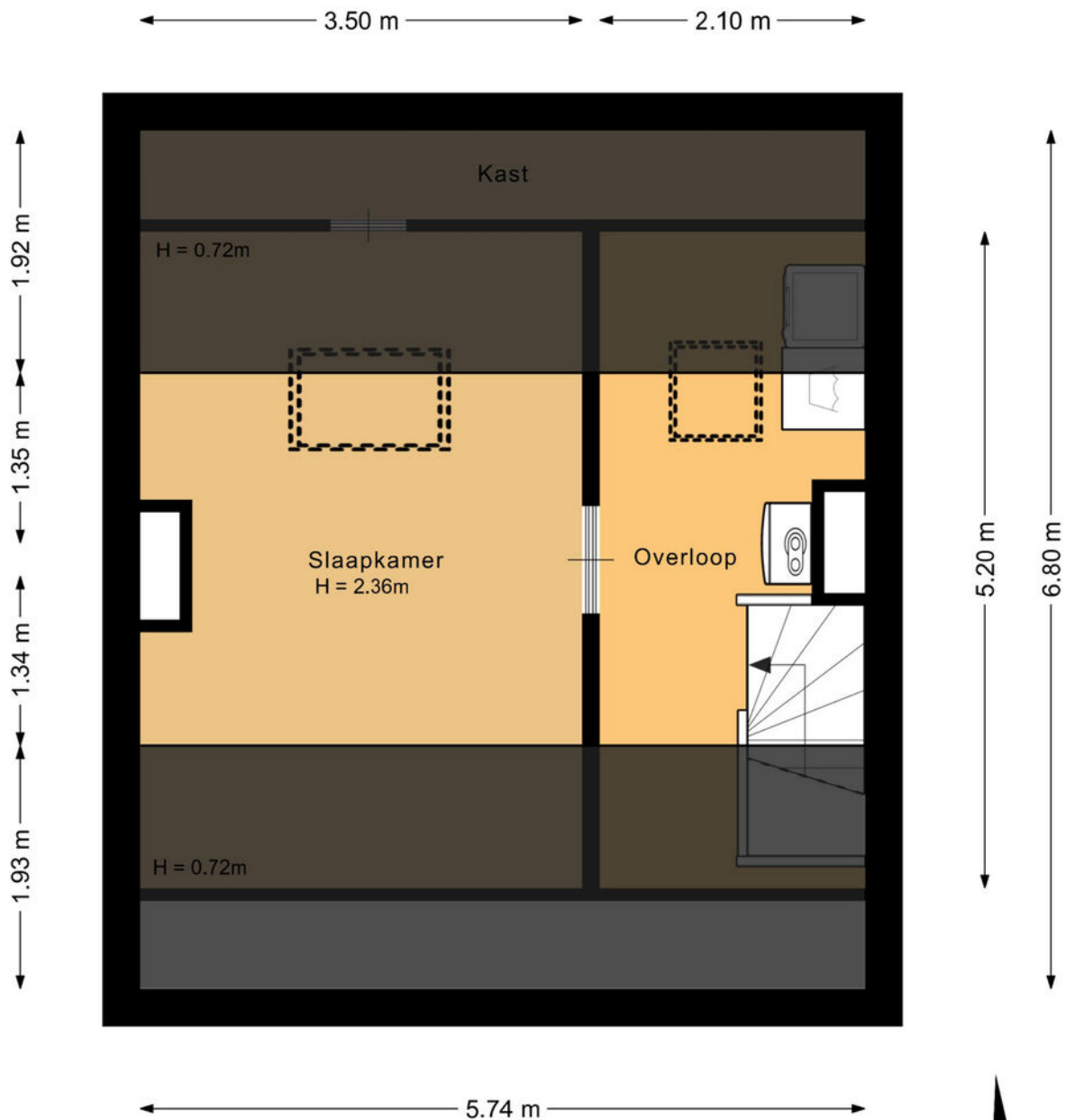


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

2e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

Perceel

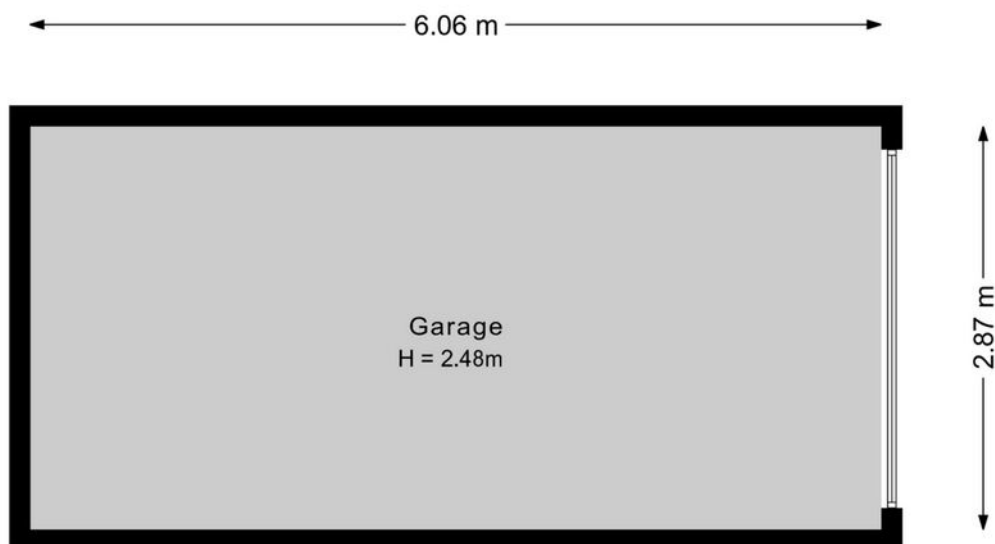


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

Garage



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Muzenlaan 30 G11



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Secctie K</p> <p>Perceel 1906</p> <p>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.</p>	
---	--	---



# Welkom

in het mooie

# Eindhoven



Welkom in de stad Eindhoven en haar omgeving! Onze stad omvat verschillende buurten, waaronder de stad zelf, Gestel, Strijp, Woensel, Tongelre, en Stratum. Eindhoven heeft een divers aanbod aan wijken, zoals de Bergen, het Witte Dorp, en de Schrijversbuurt. Gelegen te midden van het prachtige Brabantse landschap, biedt deze bruisende stad een combinatie van moderniteit, rijke geschiedenis en schitterende natuur. De stad telt ongeveer ruim 230.000 inwoners en heeft haar huidige vorm verkregen door verschillende fusies in het verleden.

**Scholen:** Eindhoven en omstreken beschikken over een gevarieerd aanbod aan onderwijsinstellingen, waaronder basisscholen, middelbare scholen het hoger onderwijs en speciaal onderwijs op alle niveaus. Eindhoven heeft zowel een universiteit als hogescholen.

**Winkels:**

Of je nu op zoek bent naar high fashion, kleinschalige initiatieven, Dutch design of vintage stores: Eindhoven is dé winkelstad van Zuid-Nederland. Ideaal: winkels in het centrum zijn zeven dagen per week open en allemaal binnen loopafstand van elkaar. Dwaal door de levendige Demer, ontdek de hippe boetieks in Strijp-S, of geniet van een overdekte shoppingervaring in de Heuvel Galerie

**Horecagelegenheden:**

In het bruisende hart van de stad ontdek je gezellige plekjes voor koffie en levendige bars met creatieve cocktails. Wandel door sfeervolle straten en laat je verleiden door de geur van versgebakken broodjes bij lokale bakkers, of proef ambachtelijk ijs op zonnige terrassen.

Op de Markt kun je neerstrijken op levendige terrassen, omringd door de energie van de stad. Strijp-S, waar niet alleen kunst, maar ook culinaire creativiteit hoogtij viert.

Of je nu een borrel, een romantisch diner of een gezellig café zoekt, Eindhoven heeft het allemaal. Hier zijn horecagelegenheden niet alleen plekken om te eten en te drinken, maar bestemmingen waar je de lokale sfeer proeft en gastvrijheid voelt. Geniet van de smaakvolle avonturen die Eindhoven te bieden heeft!

# Maak **Kennis** met het **team!**



## **Makelaar aan het woord:**

"Makelaar zijn is mijn passie. Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke levensbeslissing. Als makelaar deel uitmaken van dit proces blijft bijzonder. Mijn ervaring leert: het gaat om meer dan een woning vinden; het gaat om het juiste thuis vinden. De persoonlijke aanpak die we hebben bij van Santvoort, die maakt voor mij het verschil.

## **Sjors de Vries,**

Makelaar van Santvoort Makelaars



**Yvonne Tijssen**  
Vastgoedadviseur



**Marlene Pouwels**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Laura de Greef**  
Office manager

# Enkele Belangrijke Aspecten

## 1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

## 2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

## 3. ONDERZOEKSPLICHT

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

## 4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

## 5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

## 6. KOOPOVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## 7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

## 8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

## 9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op [www.vansantvoort.nl](http://www.vansantvoort.nl).

## 10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op [www.intersant.nl](http://www.intersant.nl).



**“Dromen  
mag! Welkom  
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning?**

**Neem contact op!**

**Santvoort Makelaars Eindhoven**

Torenallee 65 • 5617 BB Eindhoven • +31 (0)40 269 2530

[info@eindhoven.vansantvoort.nl](mailto:info@eindhoven.vansantvoort.nl)

Winnaar

Topmakelaar  
van het Jaar  
Zuidoost-Noord-Brabant



MAVA 2025 Hosted by Funda

Scan de QR & volg ons!



**Vestiging Eersel**

Nieuwstraat 62  
5521 CD Eersel  
+31 (0)497 51 3393  
[info@eersel.vansantvoort.nl](mailto:info@eersel.vansantvoort.nl)

**Vestiging Nuenen**

Berg 2 - 4  
5671 CC Nuenen  
+31 (0)40 283 3708  
[info@nuenen.vansantvoort.nl](mailto:info@nuenen.vansantvoort.nl)

**Vestiging Helmond**

Paterslaan 2a  
5701 NZ Helmond  
+31 (0)492 52 5552  
[info@helmond.vansantvoort.nl](mailto:info@helmond.vansantvoort.nl)

**Vestiging Deurne**

de Wever 7  
5751 KT Deurne  
+31 (0)493 32 2111  
[info@deurne.vansantvoort.nl](mailto:info@deurne.vansantvoort.nl)

Méér interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)