

TE KOOP



**Kogelsmortel 6
5632 PV Eindhoven**

€ 499.000 k.k.

Interesse in deze woning?

Bel **0492-745555**
of ga naar **www.vanderduimmakelaardij.nl**



Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

Prijs	€ 499.000 k.k.
Postcode	5632 PV
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Woningtype	Tussenwoning
Tuin	Ja, Achtertuin, Oost, 625×900cm
Woonruimte	125m ²
Perceeloppervlakte	157m ²
Inhoud	435m ³
Kamers	5
Oplevering	In overleg
Woontype	Bestaande bouw
Stad	Eindhoven
Adres	Kogelsmortel 6
Bouwjaar	1977

Deze woning wordt u te koop aangeboden door Van der Duim makelaardij

Deze royale en heerlijke, instapklare gezinswoning aan de Kogelsmortel 6 is in 2020 grotendeels gemoderniseerd en gerenoveerd. Het huis beschikt over een royale woonkamer, een modern uitgevoerde, luxe keukeninrichting, 4 fijne slaapvertrekken, modern sanitaire voorzieningen en een keurige aangelegde achtertuin met een eigen achterom. De woning is gelegen in woonwijk Heesterakker in stadsdeel Woensel op steenworp afstand van scholen, winkels, sportparken, openbaar vervoer en uitstekende uitvalswegen. Een fijne en rustige woonlocatie schuin tegenover een leuk speeltuintje met speeltoestellen voor de allerkleinsten, op loopafstand van basisscholen, winkelcentrum Vaartbroek voor de dagelijkse boodschappen is om de hoek gelegen evenals bijv. een huisarts en dierenarts. Op een paar minuutjes lopen, begint het mooie Amandelpark, ideaal om te gaan wandelen of te joggen. Het prachtige natuurgebied de Dommelvallei is slechts gelegen op 5 minuten lopen. Binnen 15 fietsminuten bent u bij Winkelcentrum Woensel, het Catharina Ziekenhuis, bedrijvenpark Ekkersrijt & Esp en het fraaie Henri Dunantpark. Door de ligging nabij directe uitvalswegen (John F Kennedylaan, A50, A2) bent u snel onderweg.

INDELING

BEGANE GROND:

Entree/hal met de meterkast, modern uitgevoerd toilet met fonteintje, de garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping. Voorts toegang tot de royale woonkamer en de keuken. De hal is evenals de woonkamer afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer en de wanden en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk.

De woonkamer meet een diepte van bijna 9,5 meter wat een bijzonder comfortabel en ruimtelijk gevoel geeft. Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor zeer prettig, natuurlijke lichtinval en een uitstekende betrokkenheid met de tuin en de fijne, rustige straat. Aan de achterzijde van de woning is het eetgedeelte gesitueerd wat grenst aan de keuken. Vanuit het eetgedeelte heeft u middels een loopdeur toegang tot de achtertuin. Vanuit de keuken heeft u tevens toegang tot een zeer praktische en diepe trapkast met veel extra opbergruimte. Tevens is de woonkamer voorzien van een fijne airconditioningsinstallatie die deze ruimte snel kan verwarmen en koelen.

De uitgebreide keuken is geplaatst in een eiland- gecombineerd met een hoekopstelling. Deze grote open, luxe ingerichte keukeninrichting is voorzien van stenen aanrechtwerkbladen. De keukeninrichting is onder meer uitgerust met de volgende apparatuur: een 5-pits gasfornuis, RVS afzuigkap, combi-oven/magnetron, spoelunit met mengkraan, vaatwasser, koelkast en een vriezer. Het zeer praktische eiland werkgedeelte heeft een extra groot aanrechtwerkblad waarbij elke keukenprins of -prinses zich kan uitleven. Praktisch uiteraard de extra opbergruimte in de vele opbergladekasten in het eilandgedeelte.

1STE VERDIEPING:

Middels een keurige vaste trap bereikt u de eerste etage van de woning. Vanuit de verloop heeft u toegang tot 3 slaapvertrekken en de zeer nette badkamer. Een vaste trap biedt u toegang tot de 2e etage.

Een kinderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het huis en 2 slaapvertrekken kamers zijn gelegen aan de achterzijde van het huis. De slaapkamers zijn allen afgewerkt met een hele nette laminaatvloer en zijn eveneens allemaal voorzien van glad gestukadoorde wanden en plafonds. De ouderslaapkamer en één van de kinderslaapkamers zijn voorzien van airconditioning respectievelijk geplaatst in ca. 2020 en 2025. Tevens zijn alle slaapkamers voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

De modern uitgevoerde en in lichte kleurstelling betegelde badkamer heeft een ruime inloopdouche met hand- en stortdouche, mechanische ventilatie, een 2e toilet met ingebouwd reservoir en 2 vaste wastafels, geplaatst in een modern opbergmeubel. Een raampartij zorgt voor prettig daglicht en extra ventilatiemogelijkheden.

2DE VERDIEPING:

Middels een vaste trap bereikt u de zeer ruime overloop van de voorzolder. Op deze overloop treft u de cv-installatie, een fijn, kunststof dakraam en de aansluitingen voor de wasmachine. Tevens biedt deze zolderetage u extra opbergruimte onder de kapschuinten aan weerszijden.

Aansluitend heeft u toegang tot een 4e, zeer ruime slaapkamer uitgerust met een dakkapel. Deze slaapkamer is heerlijk licht en is afgewerkt met een nette laminaatvloer en wederom strakke stucwerk wanden die doorlopen tot aan de nok van de woning.

TUIN:

De achtertuin is gelegen op het oosten en onder meer (in 2022 opnieuw) aangelegd met een fijn zonneterras, een mooi gazonnetje, borders met beplanting, watervoorziening, bestrating en een zeer ruime, stenen tuinberging die de volle breedte meet van de woning en tevens is voorzien van verlichting, elektra en een eigen, afsluitbare achterom.

ALGEMEEN:

- Ideale modern afgewerkte gezinswoning;
- Royale doorzonwoonkamer van ca. 37 m²;
- Luxe keukeninrichting met riant werkeiland;
- 4 slaapkamers;
- Modern sanitair;
- Grote berging van ca. 12 m²;
- Gerenoveerd en gemoderniseerd van 2019/2025;
- Energielabel B.

Kortom, een locatie waar u comfortabel, modern en flexibel woont — perfect voor nu én klaar voor de toekomst.

Wilt u weten wat de verkoopmogelijkheden van uw eigen woning zijn? Neem gerust eens contact met ons op voor een vrijblijvend verkoopadvies.

Kopers opgelet: Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt er standaard een ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen!

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Twijfelt u aan de juistheid van de gegevens, vraag dan hoe deze zijn verkregen of kom nog een keer kijken. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.

English Version

This property is offered for sale by Van der Duim Real Estate Agency.

This spacious and delightful, move-in-ready family home at Kogelsmortel 6 was largely modernized and renovated in 2020. The house features a generous living room, a modern and luxurious kitchen, four



comfortable bedrooms, modern sanitary facilities, and a neatly landscaped backyard with its own rear entrance. The property is located in the Heesterakker residential area in the Woensel district, within a stone's throw of schools, shops, sports parks, public transport, and excellent main roads.

A pleasant and quiet residential location, situated diagonally opposite a nice playground with equipment for young children. Primary schools are within walking distance, and the Vaartbroek shopping center for daily groceries is just around the corner, as well as amenities such as a general practitioner and veterinarian. Within a few minutes' walk, you reach the beautiful Amandelpark, ideal for walking or jogging. The stunning Dommelvallei nature reserve is only a 5-minute walk away. Within 15 minutes by bike, you can reach Woensel Shopping Center, Catharina Hospital, the Ekkersrijt & Esp business parks, and the attractive Henri Dunant Park. Thanks to its location near major roads (John F. Kennedylaan, A50, A2), you can quickly reach your destination.

LAYOUT

GROUND FLOOR:

Entrance hall with meter cupboard, modern toilet with washbasin, wardrobe, and staircase to the first floor. Access to the spacious living room and kitchen. The hall, like the living room, is finished with a beautiful oak wooden floor, and the walls and ceilings are smoothly plastered.

The living room has a depth of nearly 9.5 meters, creating a particularly comfortable and spacious feeling. Large windows at the front and rear provide pleasant natural light and a strong connection to both the garden and the quiet street. The dining area is located at the rear of the house and connects to the kitchen. From the dining area, a door leads to the backyard. The kitchen also provides access to a very practical and deep under-stairs storage cupboard with ample space. Additionally, the living room is equipped with an air conditioning system that can quickly heat and cool the space.

The extensive kitchen is arranged in an island combined with a corner setup. This large open, luxuriously fitted kitchen features stone countertops. It is equipped with a 5-burner gas stove, stainless steel extractor hood, combi oven/microwave, sink with mixer tap, dishwasher, refrigerator, and freezer. The highly practical island workspace includes an extra-large countertop, ideal for cooking enthusiasts. The island also offers plenty of additional storage space with numerous drawers.

FIRST FLOOR:

A neat fixed staircase leads to the first floor. The landing provides access to three bedrooms and a very well-maintained bathroom. A fixed staircase leads to the second floor.

One children's bedroom is located at the front of the house, and two bedrooms are located at the rear. All bedrooms are finished with neat laminate flooring and have smoothly plastered walls and ceilings. The master bedroom and one of the children's bedrooms are equipped with air conditioning, installed around 2020 and 2025 respectively. All bedrooms also feature electrically operated shutters.

The modern bathroom, tiled in light colors, includes a spacious walk-in shower with both handheld and rain shower, mechanical ventilation, a second toilet with built-in cistern, and two fixed sinks set in a modern storage unit. A window provides natural daylight and additional ventilation.

SECOND FLOOR:

A fixed staircase leads to the spacious landing of the attic. Here you will find the central heating system, a plastic roof window, and connections for a washing machine. This floor also offers extra storage space under the sloping sides of the roof.

From the landing, you access a fourth, very spacious bedroom equipped with a dormer window. This room is bright and finished with neat laminate flooring and sleek plastered walls extending up to the roof ridge.

GARDEN:

The backyard is east-facing and was (re)landscaped in 2022, featuring a pleasant sun terrace, a nice lawn, planted borders, water supply, paving, and a very spacious stone storage shed spanning the full width of the house. The shed includes lighting, electricity, and a private lockable rear entrance.

GENERAL:

Ideally modern finished family home
Spacious through-living room of approx. 37 m²
Luxurious kitchen with large island
4 bedrooms
Modern sanitary facilities
Large storage room of approx. 12 m²
Renovated and modernized between 2019–2025
Energy label B

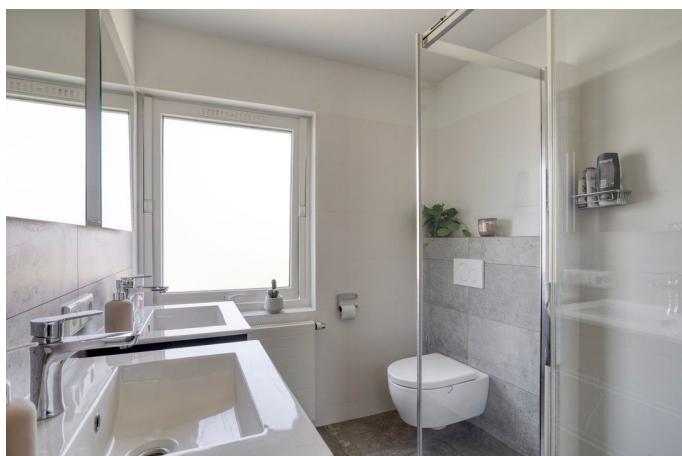
In short, a location where you can live comfortably, modernly, and flexibly — perfect for now and ready for the future.

Would you like to know the sales possibilities of your own home? Feel free to contact us for a no-obligation sales consultation.

Attention buyers: For homes older than 40 years, an age clause is standardly included in the purchase agreement.

Sellers require a deposit/bank guarantee equal to 10% of the purchase price.

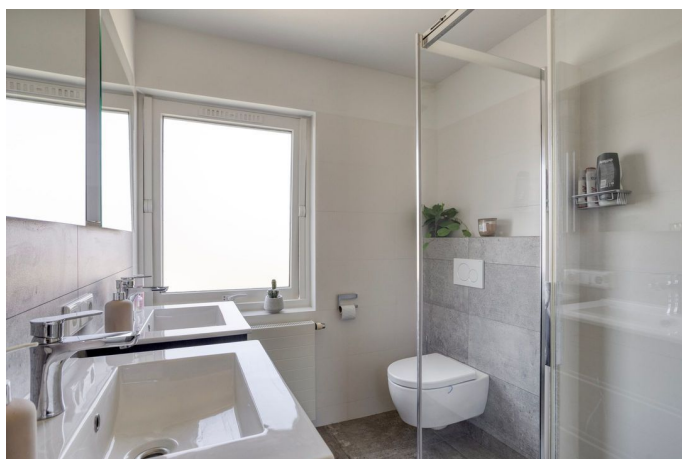
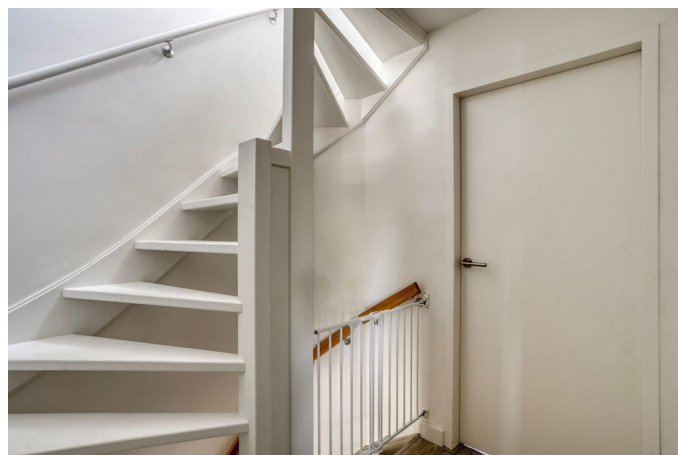
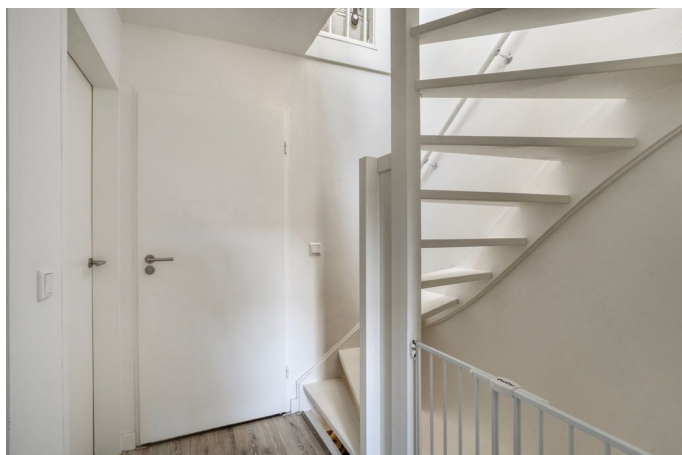
Our office takes the utmost care in ensuring the reliability and accuracy of the information in this sales brochure. However, inaccuracies and omissions may occur. No rights can be derived from the information provided, including texts and floor plans. If you have doubts about the accuracy of the information, please ask how it was obtained or arrange another viewing. Always ensure you obtain all relevant information in advance.

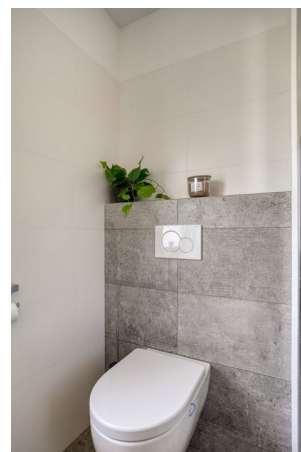
















Interesse
in dit huis?

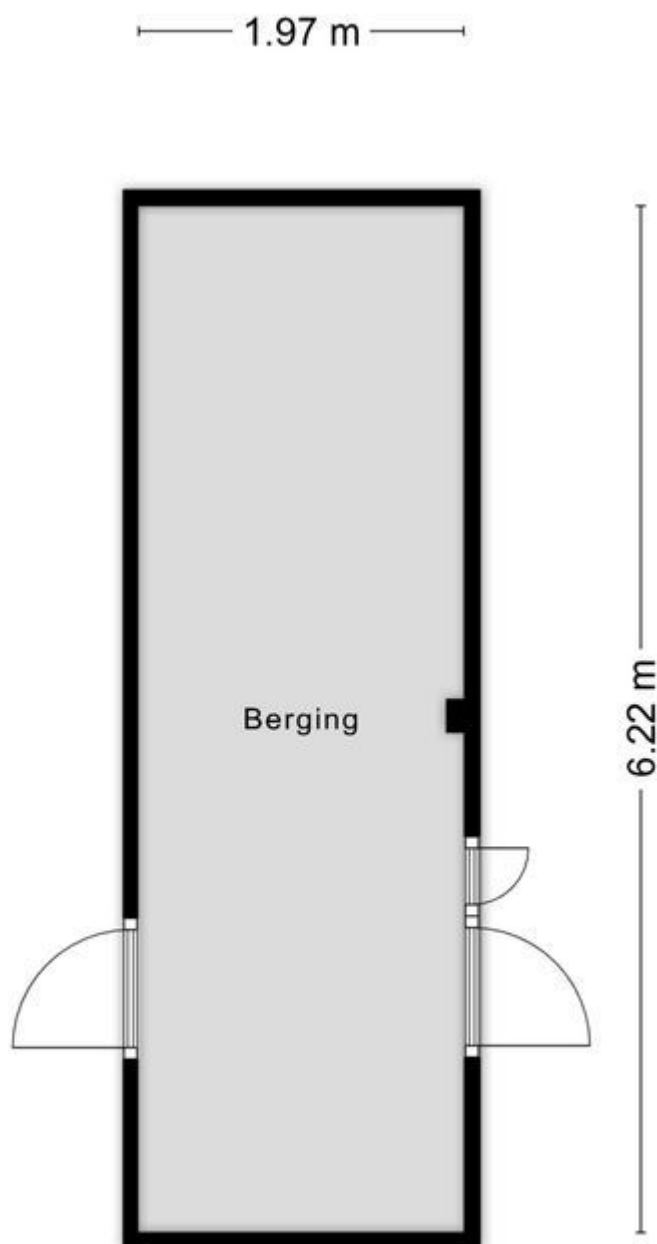
Schakel nu een
NVM-aankoopmakelaar in



PLATTEGROND



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



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

PLATTEGROND



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



Van der Duim
MAKELAARDIJ

Van der Duim Makelaardij
Dorpsstraat 30A
5708 GH Helmond

t 0492-745555
e info@vanderduimmakelaardij.nl
w www.vanderduimmakelaardij.nl

PLATTEGROND



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