

# Te koop



**Nieuwpoortstraat 31**

Eindhoven

---

**van Uffelen**  
makelaars

# Kenmerken

BOUWJAAR  
**1971**

ENERGIELABEL  
**B**

INHOUD  
**494 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3, 5 mogelijk**

WOONOPPERVLAKTE  
**140 m<sup>2</sup>**

LIGGING TUIN  
**Achtertuint op het westen aan  
Henri Dunantpark  
Voortuin op het oosten**

PARKEERGELEGENHEID  
**- Eigen garage  
- Openbaar  
parkeergelegenheid**



# Omschrijving

Aan een rustige straat ligt deze royale tussenwoning met garage, tuinkamer en een praktische indeling verdeeld over drie woonlagen. De woning beschikt over een lichte living, een ruime keuken, drie slaapkamers, volwaardig luxe badkamer, compleet vernieuwde 2e verdieping en een achtertuin direct grenzend aan het Henri Dunantpark. De achtertuin is voorzien van een tuin-/werkkamer. De woning beschikt grotendeels over kunststof kozijnen met isolerende beglazing, 12 zonnepanelen, dak- en spouwisolatie en energielabel B. Dankzij de ruime opzet en de multifunctionele ruimtes is dit een woning met volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen.

Indeling:

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en moderne afwerking. De meterkast is in 2022 vernieuwd.

Woonkamer

De woonkamer is opvallend ruim met een mooie view op de groene achtertuin met het Henri Dunantpark als achterbuur. Grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een royale zit- en eethoek en is voorzien van een houtkachel. Vanuit de woonkamer kunt u de keuken en achtertuin bereiken.

Keuken

De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en uitgevoerd in een rechte wandopstelling met diverse inbouwapparatuur, o.a. oven, vaatwasser, magnetron, koelkast, 4-pits gaskookplaat en afzuigschouw. Ook is er een praktische ruime provisiekast aanwezig. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de voortuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met toegang tot twee volwaardige slaapkamers (voorheen 4 slaapkamers) en een riante badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is bijzonder ruim en eenvoudig op te splitsen in twee slaapkamers. De tweede slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen.

Badkamer

De luxe badkamer (voorheen slaapkamer) is royaal van opzet en voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel op meubel en toilet. Verwarming geschiedt via een elektrische designradiator.

Badkamer 2

Voormalige badkamer, voorzien van wastafel in meubel en aansluiting toilet. De vloer en wanden zijn geheel betegeld. U heeft hier de mogelijkheid tot het realiseren van een waskamer of 2e badkamer.

# Kenmerken

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de compleet vernieuwde tweede verdieping en is onderverdeeld in een voorzolder en zolderkamer.

## Voorzolder

De voorzolder is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Hier bevindt zich de opstelling van de cv-combiketel (huur) en een dakraam.

## Zolderkamer

De zolderkamer is van een zeer ruim formaat en compleet voorzien van een modern afwerkingsniveau. Een groot dakkapel is aan de achterzijde van de woning gerealiseerd waardoor er een volwaardige ruime slaapkamer is ontstaan. Tevens zorgen twee dakramen voor de extra daglichttoetreding. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een werkplek of hobbyruimte. Ook is hier praktische bergruimte aanwezig.

## Tuin en bijgebouwen

De achtertuin is verzorgd en biedt een prettige buitenruimte met voldoende privacy. Achterin de tuin bevindt zich een separate tuinkamer/werkkamer, ideaal als extra zitruimte, hobbyruimte of werkplek aan huis. De tuin is op het westen gelegen aan de rand van het Henri Dunantpark.

## Garage

De woning beschikt daarnaast over een ruime geïsoleerde garage voorzien van vloerverwarming, elektra en , elektronisch bedienbare sectionaaldeur, aansluitingen voor witgoed, waardoor deze ruimte multifunctioneel te gebruiken is. De garage is aan de voorzijde van de woning gelegen.

## Ligging

De woning is gelegen in een rustige en groene woonomgeving met diverse voorzieningen op korte afstand. Denk aan winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar groen. Ook uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor zowel het centrum van Eindhoven als omliggende steden goed te bereiken zijn.

## Kenmerken

- Royale tussenwoning;
- 140 m2 woonoppervlakte;
- Ruime tuinkamer in achtertuin;
- Achtertuin op westen gesitueerd, direct grenzend aan Henri Dunantpark;
- 3 slaapkamers, mogelijkheid tot 5 slaapkamers;
- Energielabel B;
- Spouwmuurisolatie 2021;
- 12 zonnepanelen en vernieuwde meterkast;
- Nagenoeg geheel kunststof kozijnen met isolerende HR+ beglazing;
- Vernieuwde lichte zolderverdieping met dakramen en groot dakkapel;
- Volledig geïsoleerde multifunctionele garage;

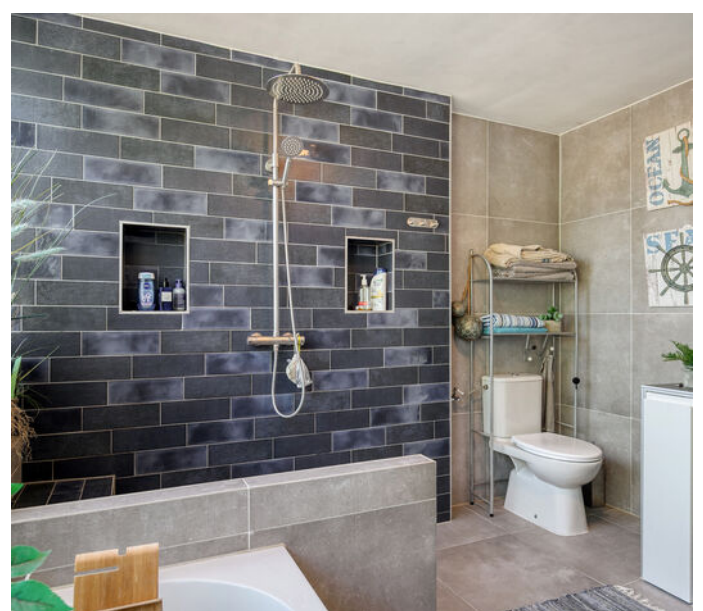
























# Plattegrond



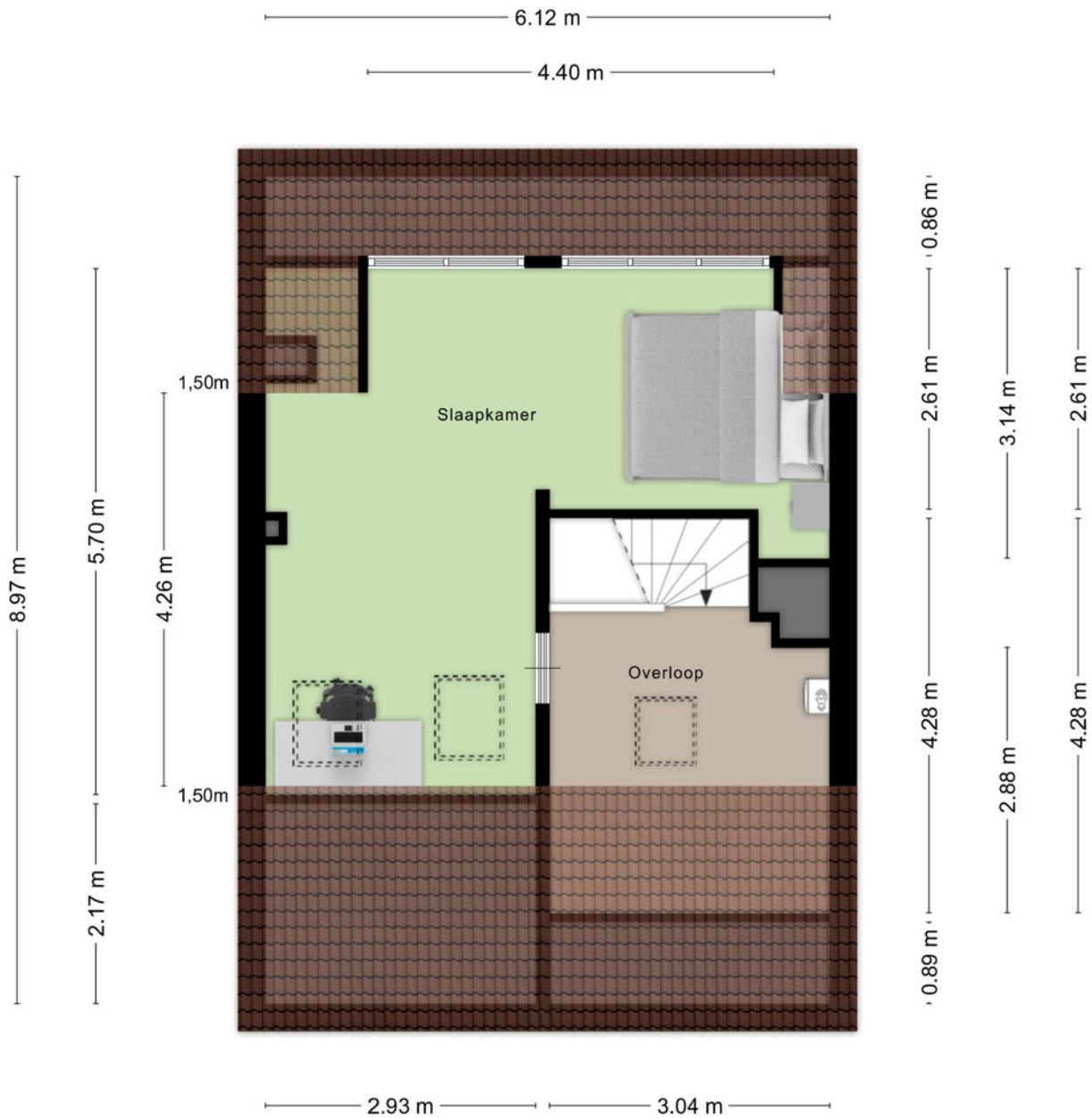
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



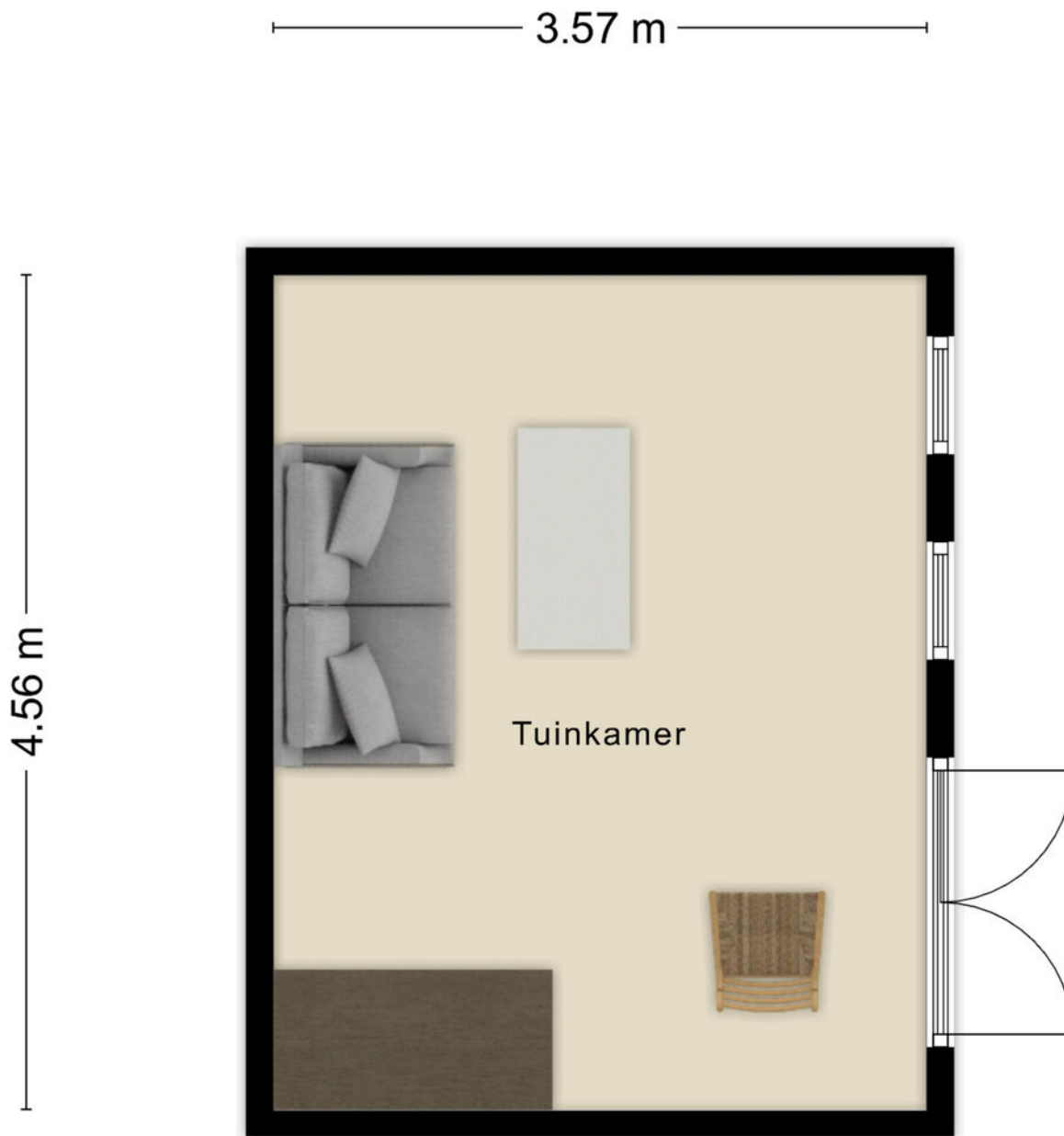
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



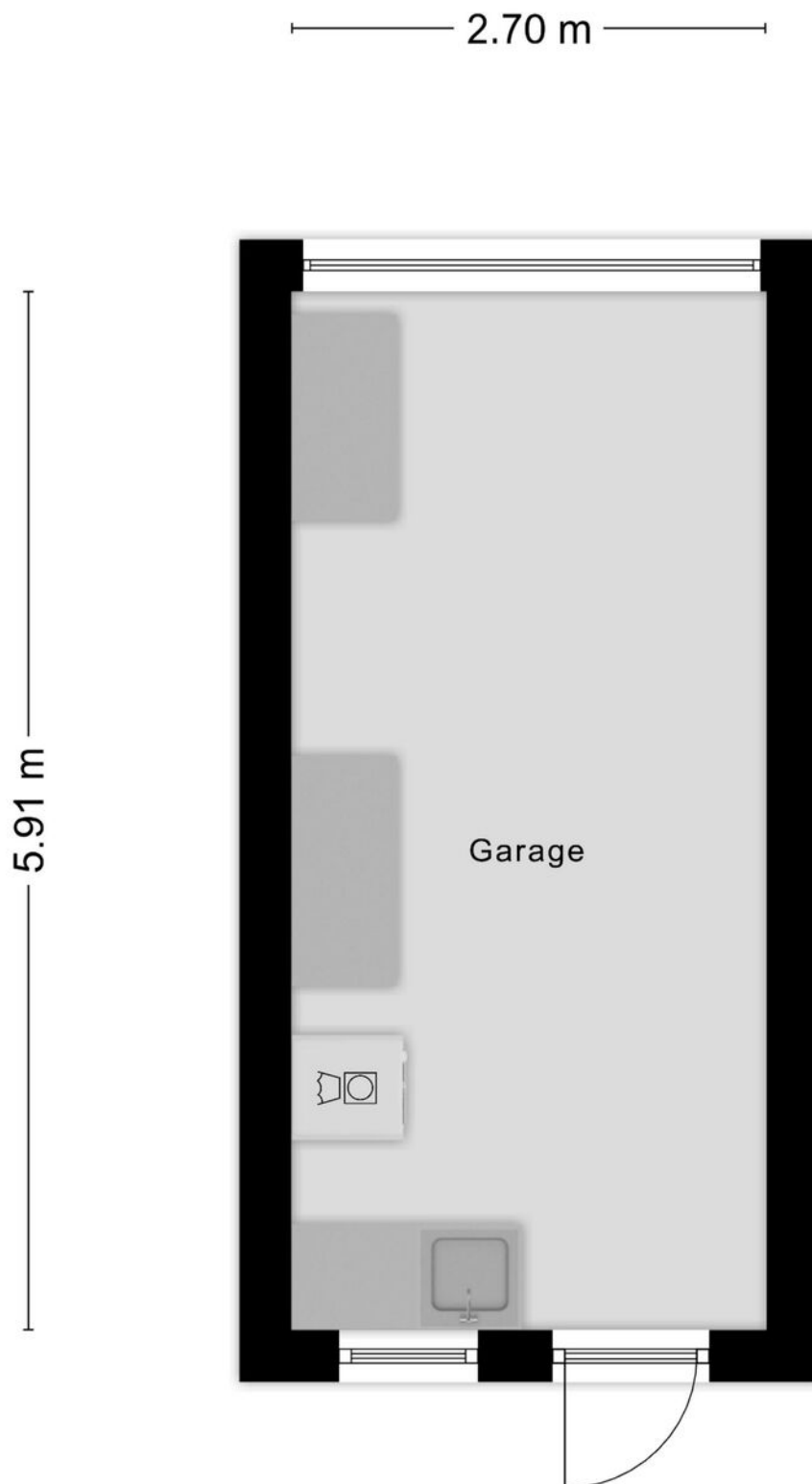
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Een echt familiebedrijf

Van Uffelen makelaars bestaat al meer dan 45 jaar en is een écht familiebedrijf met een hecht team van medewerkers. De meesten werken er al jaren, waardoor het vertrouwde gezichten zijn geworden. Het team is uitstekend op elkaar ingespeeld. En dat merk je aan alles als we voor jou aan de slag gaan.



**Frank van Uffelen**

Beëdigd NVM makelaar /  
taxateur o.z.



**Gerben van der Lee**

Beëdigd NVM makelaar /  
taxateur o.z.



**Dennis van Buggenum**

Beëdigd NVM makelaar /  
taxateur o.z.



**Roel Manders**

Beëdigd NVM makelaar /  
taxateur o.z.



**Liliane Franken - de Bruin**

Beëdigd NVM Makelaar o.z



**Jur Hermans**

KRMT Makelaar



**Robert van Leeuwen**

Hypotheekadviseur



**Dianne van Casteren**

Financieel medewerkster



**Hellen van de Weijdeven**

Secretaresse



**Noortje Tholen**

Secretaresse



**Mascha de Bouter**

Secretaresse



**Marlie van Gils**

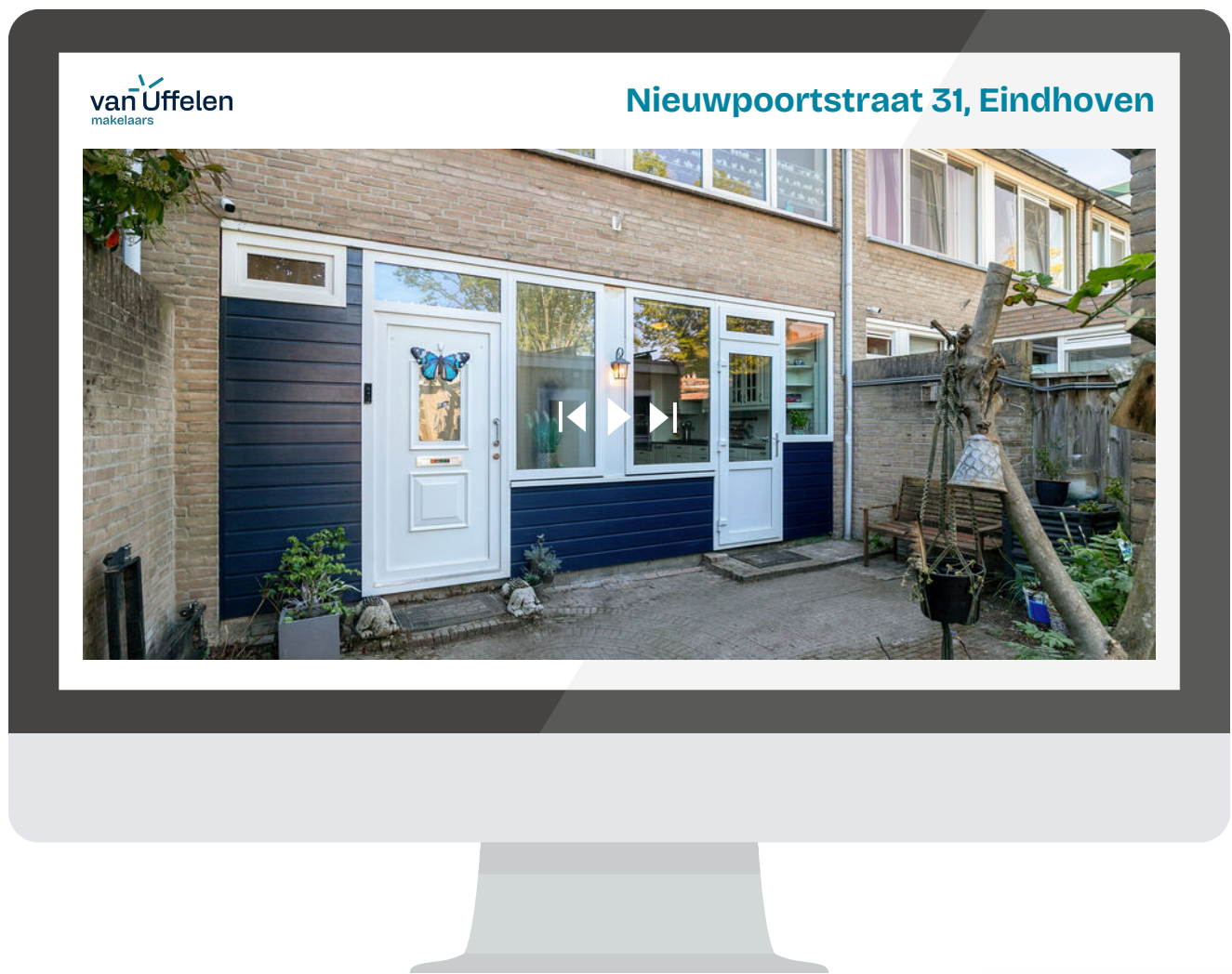
Secretaresse



# Interesse

in deze mooie woning?

Bekijk deze woning online!



Scan deze code en kijk direct online.

**van Uffelen**  
makelaars

