

**ADRIAAN**

VAN DEN

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**AVOCADOHOF 3  
EINDHOVEN**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	1975
Woonoppervlakte	224 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	38 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m <sup>2</sup>
Inhoud	992 m <sup>3</sup>
Perceel	770 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Ruime, goed onderhouden villa met veel privacy in een lommerrijk, rustig hofje aan Natuurgebied Dommelvallei.
- Energiezuinig: goed geïsoleerd, jonge hybride cv en warmtepomp, 32 zonnepanelen, vloerverwarming, vernieuwde en uitgebreide meterkast.
- Praktijkruimte met eigen ingang, twee werkkamers, een souterrain, drie slaapkamers, twee badkamers en een inpandige garage.
- Bouwkundig zoutwater zwembad met een eigen warmtepomp.
- Prachtig gelegen, op een ruim perceel omringd door het groen.
- Volop parkeergelegenheid, ook op oprit - met eigen laadpaal.
- Vlakbij allerlei voorzieningen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Riant wonen op een prachtige locatie! Deze villa ligt aan de Dommelvallei in een rustig hofje omringd door het groen. Een ruime woning met veel lichtinval en veel mogelijkheden vanwege de vele ruimtes zoals bijvoorbeeld de hobby- en werkkamers, een praktijkruimte, het souterrain en een inbandige garage. Het is ook echt een gezinshuis waar je samen kunt genieten zowel binnen als buiten. Ervaar de rust of neem een duik in het heerlijke zwembad!

**Vraagprijs € 1.250.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

AVOCADOHOF 3 EINDHOVEN

## Entree

Via de ruime oprit en de overdekte entree kom je in riante hal. Meteen vallen de prachtige trap en balustrade op.

De hal beschikt over een royale gaderobe waar je met gemak al je jassen en tassen kwijt kunt. Verder geeft de ontvangsthal toegang tot de toiletruimte, de trap naar het souterrain en de eerste verdieping en tenslotte naar de keuken en woonkamer.



De moderne, volledig betegelde toiletruime is voorzien van een vrijhangend toilet en bijpassend modern fonteintje. Mooie, landscape wandtegels worden gecombineerd met een fraaie vloertegel.

## Toilet



## Souterrain



Vanuit de ontvangthal kun je met de trap naar het verwarmde souterrain met een ingebouwde kast en een bescheiden badkamer. Op de vloer ligt een kurkvloer en hooggeplaatste ramen zorgen voor volop daglicht via de koekoek.

Het souterrain biedt je veel gebruiksmogelijkheden. Wat denk je van een hobby- of fitness ruimte of een leuke studio?!

Een impressie:



De volledig betegelde badkamer heeft een douche en een wastafel met planchet.

Doordat er warm en koud water is, is het mogelijk de leidingen door te trekken naar de andere kant van de muur om daar bijvoorbeeld een keukenblok te plaatsen zoals op de impressie op de vorige pagina is weergegeven.

## Badkamer



## Woonkamer



Wat een grote, speelse en lichte woonkamer! Hier wordt de lager gelegen woonkamer gecombineerd met de eetkamer.

De wanden en plafond zijn strak gestuct en op de verwarmde vloer ligt een mooie tegel. Een gashaard zorgt voor nóg meer sfeer.

Vanuit de woonkamer kijk je uit over het rustige hofje waar je alleen bestemmingsverkeer hebt. Doordat de woningen van de burenschuren verscholen gaan achter het groen, geniet je van veel privacy.





AVOCADOHOF 3 EINDHOVEN

De hoger gelegen eetkamer is het hart van de woning en vormt de verbinding tussen de verschillende ruimtes zoals de woonkamer, de vide, de werkkamer met daarachter de praktijkruimte, de keuken met daarachter de bijkeuken en garage én tenslotte de prachtige tuin met de terrassen en het zwembad.

De grote raampartijen en de schuifdeuren laten het licht rijkelijk binnenvallen. Dit wordt nog versterkt door de lichtinval via de vide.

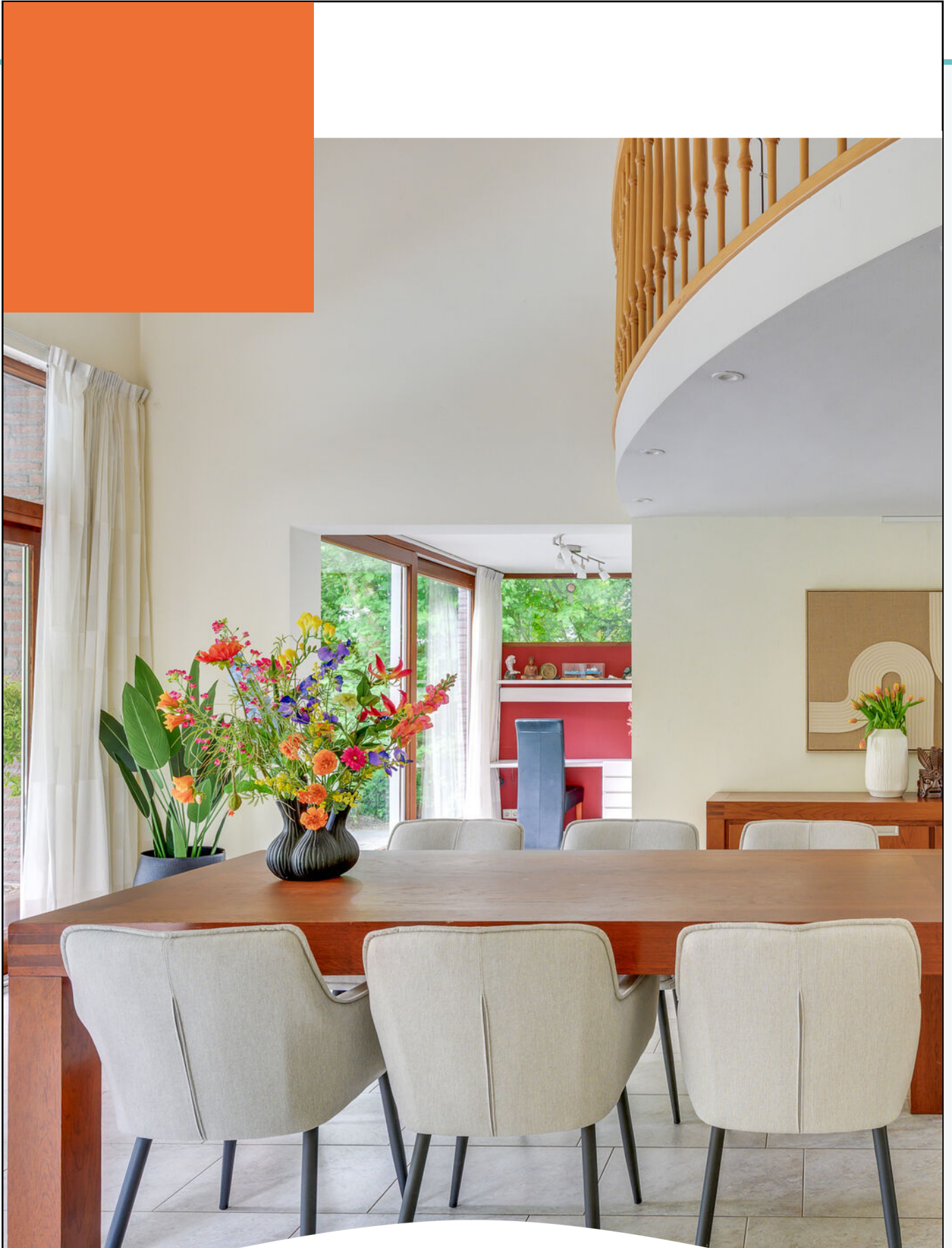
## Eetkamer met vide





AVOCADOHOF 3 EINDHOVEN





AVOCADOHOF 3 EINDHOVEN



Aansluitend op de eetkamer is de werkkamer met de deur naar de praktijkruimte.

Een fijn plekje om te werken, maar ook een fijne speelkamer voor de kinderen. Ook hier veel lichtinval en zicht op de fraaie tuin en het daarachter gelegen groen.

## Werkkamer





Vanuit de voorzijde van de woning is een eigen, separate toegang tot de praktijkruimte. Hooggeplaatste ramen en de pui aan de voorzijde zorgen voor veel lichtinval.

Echt een multifunctionele ruimte. Een schoonheidssalon, een coaching praktijk of een yoga studio: vul maar in!

## Praktijkruimte



## Keuken

De keukenopstelling is van het kwaliteitsmerk Poggenpohl. De keuken heeft er wat jaartjes opzitten, maar straalt nog steeds klasse uit!

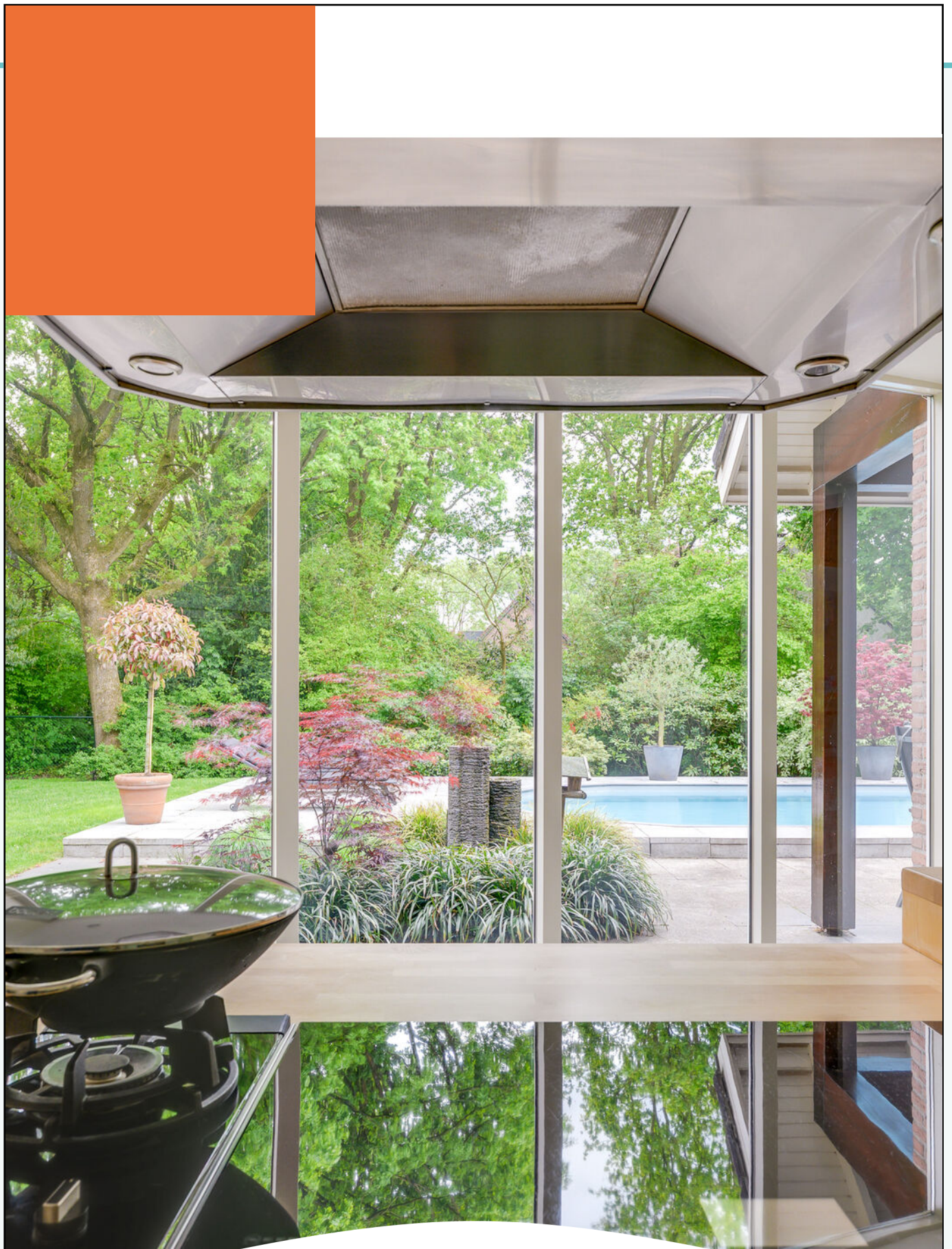
Tussentijds zijn zo goed als alle apparaten vervangen en is de keuken gemoderniseerd. Zo is er in 2025 een quooker geplaatst en wordt er gekookt op een moderne inductiekookplaat met een gaswokbrander met daarboven een fraaie RVS afzuigkap.



Alles wat je maar kunt wensen is er: een stoomoven, een oven, een vaatwasmachine en een koel/vriescombinatie met een ijsdispenser. De keuken bestaat uit een wandopstelling en een speleiland met barfunctie en bergruimte. Gezellig samen de dag doornemen terwijl het eten staat te pruttelen.

Het speleiland wordt namelijk gecombineerd met een verlaagd kookeiland met bergruimte rondom. Heerlijk kokkerellen met uitzicht op de tuin!





## Bijkeuken en garage

Aansluitend op de keuken is de bijkeuken met een stortbak en de deur naar de tuin en de inpandige garage. Daar zijn de aansluitingen voor het witgoed en staat de apparatuur t.b.v. het zwembad. De leidingen zijn via de kruipruimte naar het zwembad geleid.

In de garage is tevens de vernieuwde en uitgebreide meterkast en de omvormer voor de zonnepanelen. Een op afstand bedienbare elektrische sectionaaldeur leidt je naar de oprit en een loopdeur geeft je toegang tot de tuin.



## Eerste verdieping - Ouderslaapkamer



Een nieuw dakraam zorgt voor veel licht op de overloop en in de ontvangsthal beneden.

De ouderslaapkamer met een badkamer ensuite heeft een raam en balkon aan de zijkant van de woning waardoor je veel rust en privacy ervaart. Het is een heerlijk ruime kamer.

Naast de ingebouwde kast is de deur naar de luxe badkamer ensuite.







Een beauty van een badkamer. Deze is voorzien van een elektrische vloerverwarming. Het is een moderne badkamer met een vrijhangend toilet en een dubbele wastafel in meubel met daarboven een grote spiegel met geïntegreerde verlichting.

Heerlijk ontspannen in de ruime inloopdouche met thermostaatkraan en een hand- en regendouche. In de douche is een handige nis voor je toiletartikelen.

Een groot hoekligbad maakt het plaatje af. Niets meer aan doen; alleen maar genieten!

## Badkamer



## Slaapkamer 2



In deze vleugel van het huis is tevens de tweede slaapkamer. Op de vloer ligt een fraaie laminaat en in het strak gestucte plafond is spotverlichting toegepast. Deze kamer heeft eveneens toegang tot het balkon.

Ook hier zie je dat er steeds is gemoderniseerd. De brede dakkapel met uitzicht op het hofje aan de voorzijde van de woning is ca. vijf jaar geleden geplaatst evenals de kozijnen die voorzien zijn van HR ++ beglazing.



## Slaapkamer en vide



Via de overloop ga je naar de andere vleugel van het huis.

Daar is een handige inloopkast, de derde, leuke slaapkamer en de werkkamer met uitzicht op de vide van de woon- en eetkamer.

Op de overloop is ook de vlizotrap naar de bovenste verdieping die hoog genoeg is om te kunnen staan en die veel bergruimte heeft.





AVOCADOHOF 3 EINDHOVEN



## Tuin

Een paradijs aan huis!

Vanuit de eetkamer loop je via de schuifpui zo de zonnige tuin in. Deze is gelegen op het zuidwesten.

Direct aan de woning is een overdekt terras met aansluitend het zwembad. Dit is een bouwkundig gemetseld zoutwater zwembad met een eigen warmtepomp.

Heerlijk genieten tijdens warme zomers!





De tuin is omheind en wordt omringd door het groen waardoor je veel privacy ervaart.

In de tuin is LED verlichting geplaatst waardoor je ook 's avonds een prachtig zicht hebt op de tuin.

Aan weerszijden van de woning is een poort achterom.







AVOCADOHOF 3 EINDHOVEN

Omgeving  
voorzijde



Als je aan de voorzijde het hofje uitrijdt, kom je al snel bij winkels en andere voorzieningen. Maar als je achter het perceel gaat wandelen, loop je zo de natuur in!

## Omgeving achterzijde





Kom gerust kijken naar deze  
mooie woning.

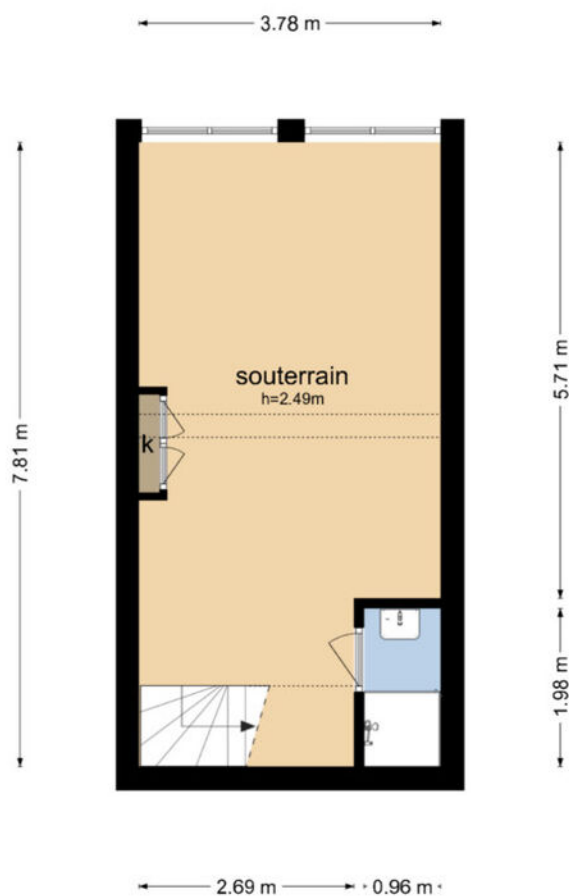
Wij laten het je graag zien!

**Welkom!**



# Souterrain

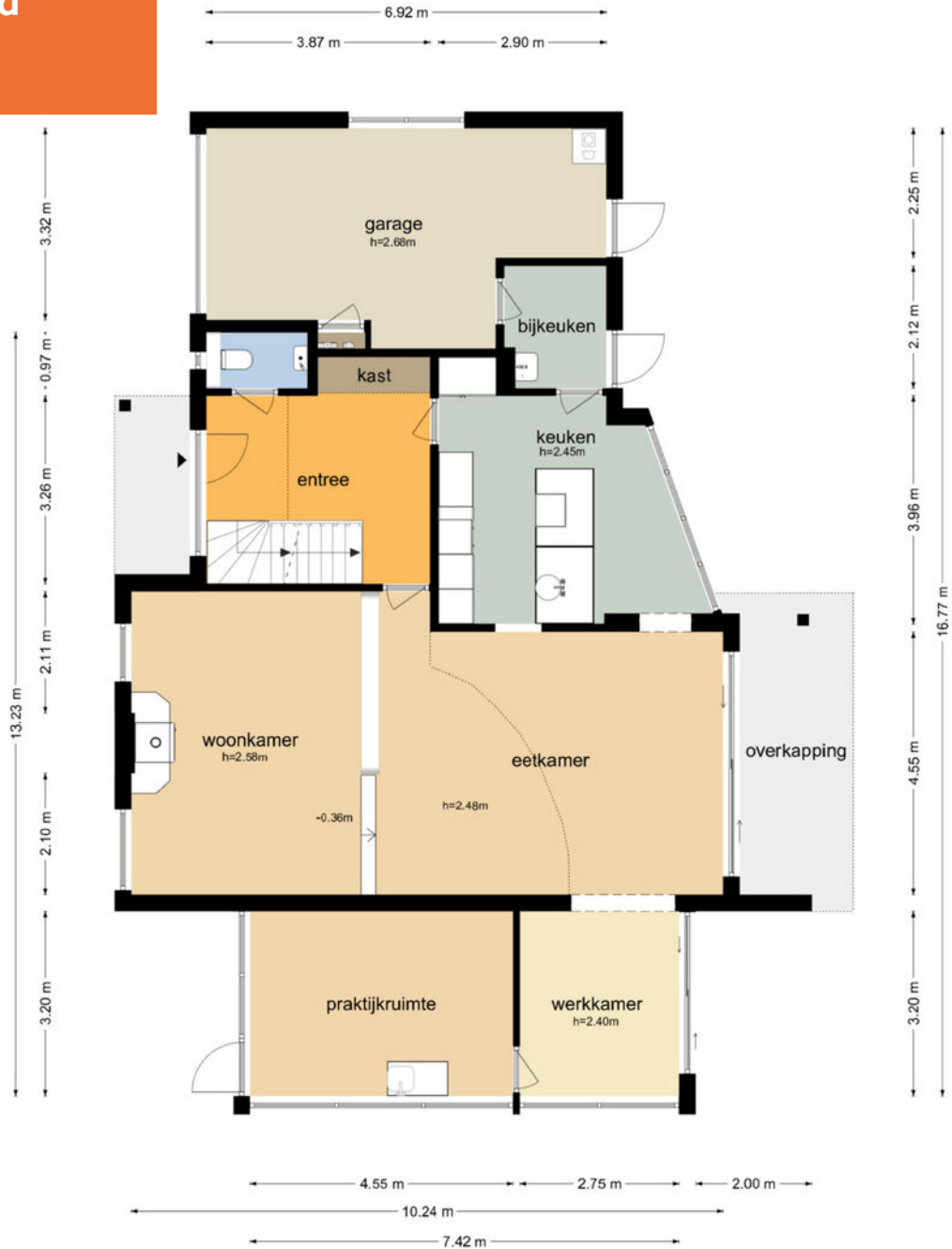
## Avocadohof 3 - Eindhoven Souterrain



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Begane grond

## Avocadohof 3 - Eindhoven Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Eerste verdieping

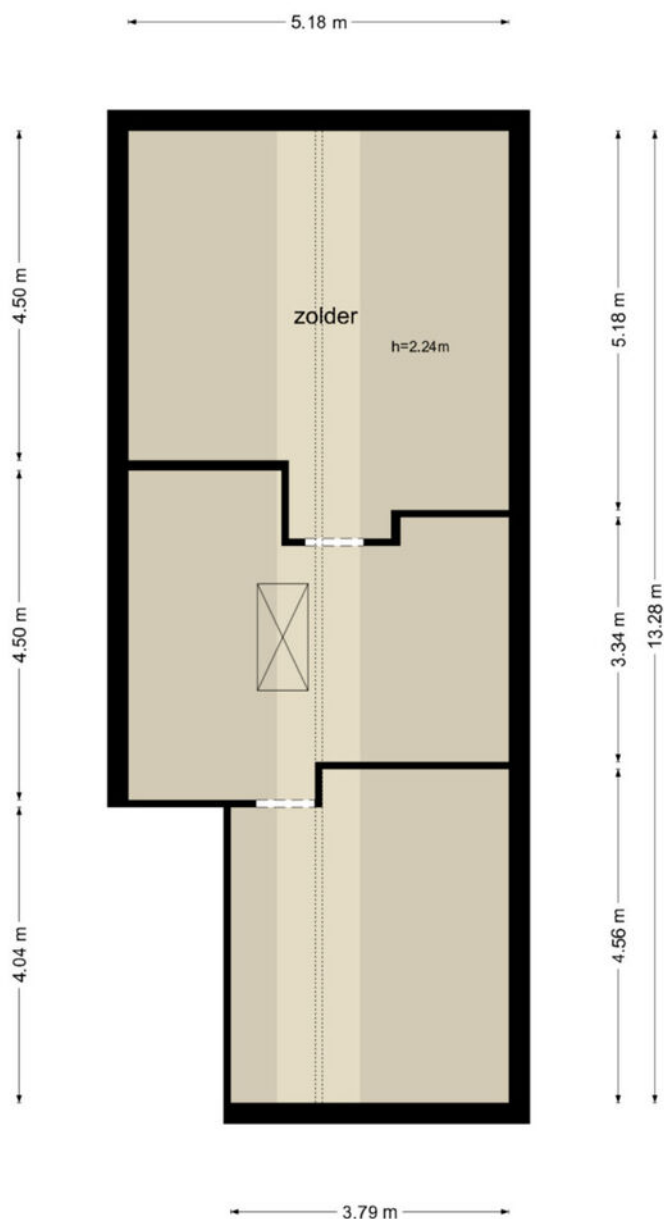
## Avocadohof 3 - Eindhoven Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

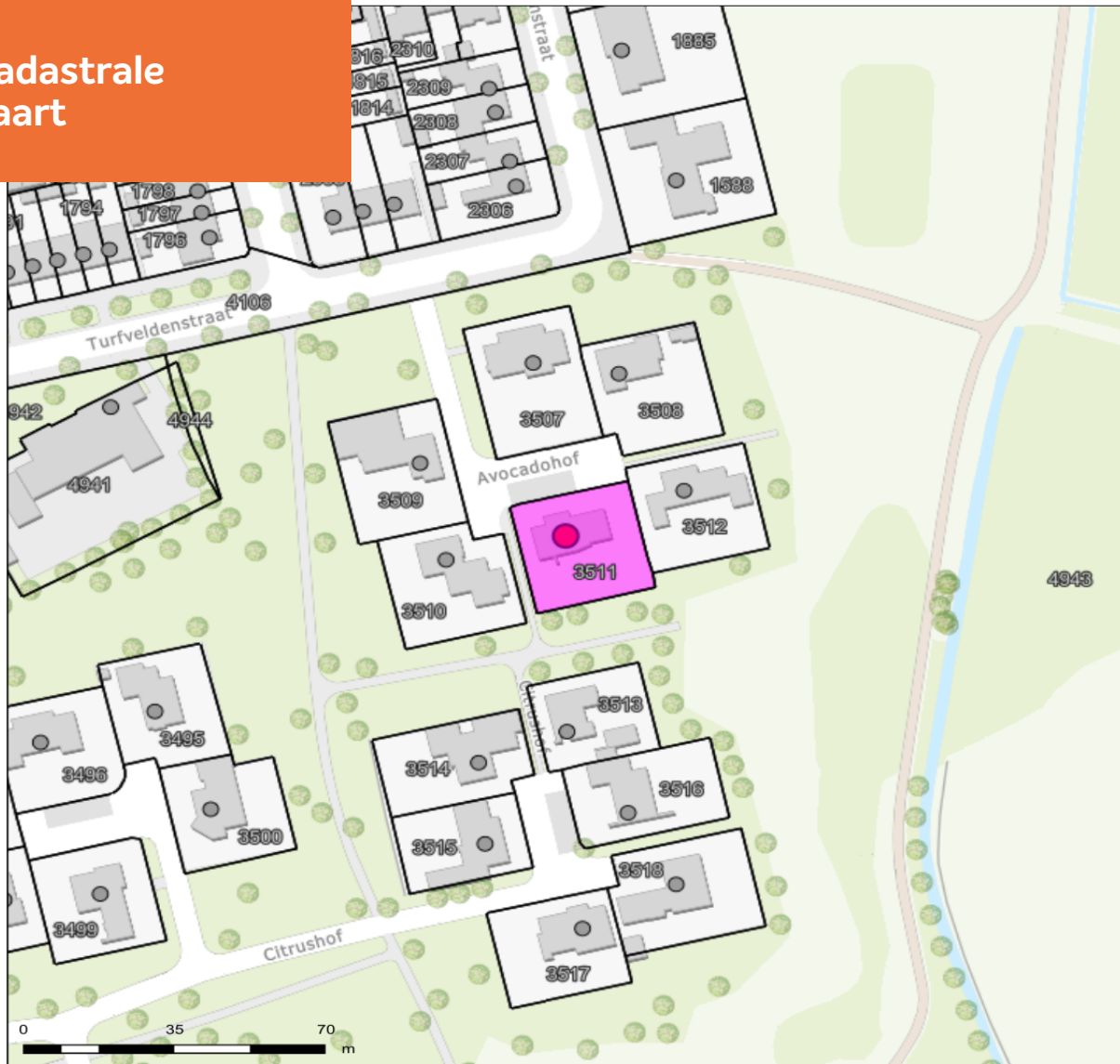
# Tweede verdieping

## Avocadohof 3 - Eindhoven Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Kadastrale kaart



## Avocadohof 3 - Eindhoven

Schaal: 1: 1347



Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**

**Nodigt u uit**

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

**LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!**

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ankie Teeuwen  
06 22 98 44 60  
ankie@heuvel.nl

**AVOCADOHOF 3 EINDHOVEN**

# ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

## MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.



## Klaar voor de start... af!

### Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

**TIP:** Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

### VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

**Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!**