



DR POELSPAD 3

EINDHOVEN

VRAAGPRIJS: € 349.000 K.K.



040-222 00 00 | info@ligtvoetmakelaardij.nl | www.ligtvoetmakelaardij.nl



Licht, ruimte en dubbel buitenleven: Instapklaar appartement met inloopkast nabij de Leenderheide

BOUWJAAR	1958
WOONOPPERVLAKTE	CA. 69 M ²
INHOUD	CA. 230 M ³
AANTAL KAMERS	2
AANTAL SLAAPKAMERS	1
SOORT WONING	PORTIEKWONING
ENERGIELABEL	C
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 1 m ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 10 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 14 M ²

OMSCHRIJVING

Maximaal licht, nul verloren vierkante meters en de ultieme flexibiliteit. Dit keurig afgewerkte 3-kamerappartement is de ideale basis voor wie strak wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Met een mega lichte doorzonwoonkamer, een complete keuken én twee overdekte balkons, woon je hier super comfortabel. Tel daar de directe verbinding met uitvalswegen, sportfaciliteiten en de natuur van de Leenderheide bij op, en je hebt het complete pakket.

De indeling: Logisch en ruimtelijk

Begane grond & berging

Centrale entree met bellentableau, intercom en brievenbussen. Vanuit de hal bereik je de trappenopgang en je eigen, afgesloten berging op de begane grond. Ideaal voor de (race)fiets. Extra bonus: op de vijfde verdieping heb je nóg een eigen afgesloten berging op de droogzolder. Opslagruimte tekortkomen is hier simpelweg geen optie.

Eerste verdieping:

Binnenkomst in een royale hal met een tijdloze laminaatvloer. De hal geeft toegang tot alle vertrekken: een bergkast, de slaapkamer, de keuken, het moderne, volledig betegelde hangtoilet en de woonkamer. De meterkast bevindt zich praktisch in het trappenhuis.

Doorzonwoonkamer: Een absolute eyecatcher dankzij de enorme raampartijen aan weerszijden. Het daglicht stroomt hier perfect naar binnen. De kamer biedt meer dan genoeg ruimte voor een royale zithoek. Extra uniek: je hebt vanuit de woonkamer direct toegang tot het balkon.

Werkkamer:

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een separate werkkamer. Deze ruimte is momenteel ingericht als thuiswerkplek, maar kan ook uitstekend dienen als eetkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer. Vanuit deze ruimte is er toegang tot Balkon 2

Balkon 1 (Oost): Koffie in de ochtendzon met een fraai, vrij uitzicht. Dit overdekte balkon is bereikbaar via zowel de woonkamer als de slaapkamer.

Balkon 2 (West): De perfecte plek voor de namiddag- en avondzon na een lange werkdag. Dit balkon is bereikbaar via de werkkamer en biedt met ca. 12 m² voldoende ruimte voor een comfortabel zitgedeelte. Hier bevindt zich ook de netjes weggewerkte CV-ketel (Vaillant, 2016).

Keuken:

Complete ASWA-keuken (2016): Een strakke, dichte keuken die van alle gemakken is voorzien. Uitgerust met een koelkast (inclusief apart vriesvak), combi-oven/magnetron, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. De grote soft-close laden bieden berging voor al je keukentools. Grote ramen zorgen ook hier voor een fijne, lichte kookomgeving.

De badkamer: Direct bereikbaar vanuit de keuken. Grotendeels betegeld en voorzien van inbouwspots, een strak wastafelmeubel, een royale douche met thermostaatkraan en de aansluitingen voor je wasmachine en droger.

Slaapkamer met walk-in closet (of extra kamer)

Master bedroom (ca. 16 m²): Een royale ruimte met een grote raampartij, toegang tot het balkon op het oosten en een absolute droom: een eigen inloopkast

Flexibiliteit voor de toekomst:

De huidige indeling biedt veel mogelijkheden. De werkkamer is eenvoudig anders in te delen afhankelijk van je woonwensen.





















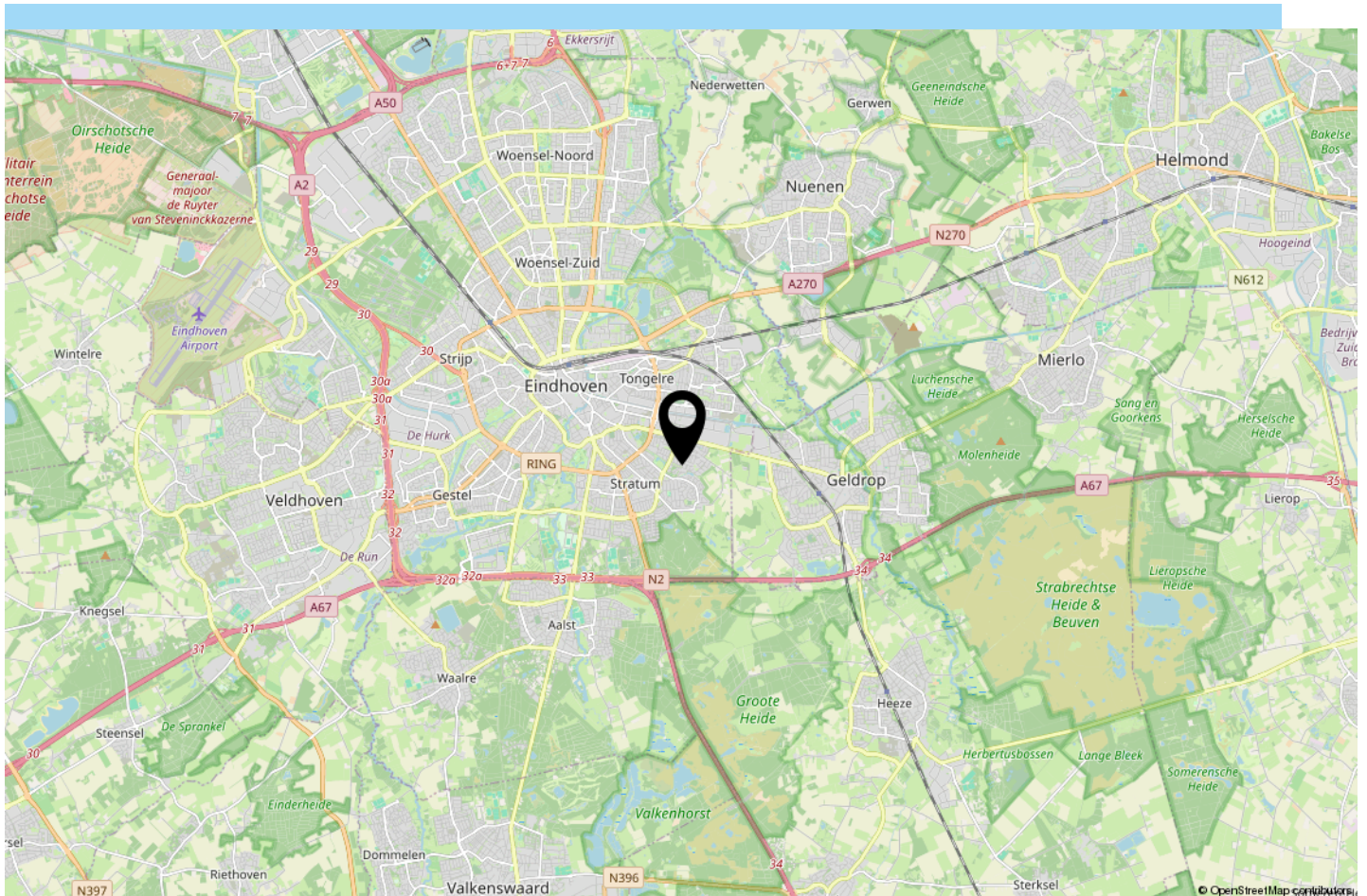
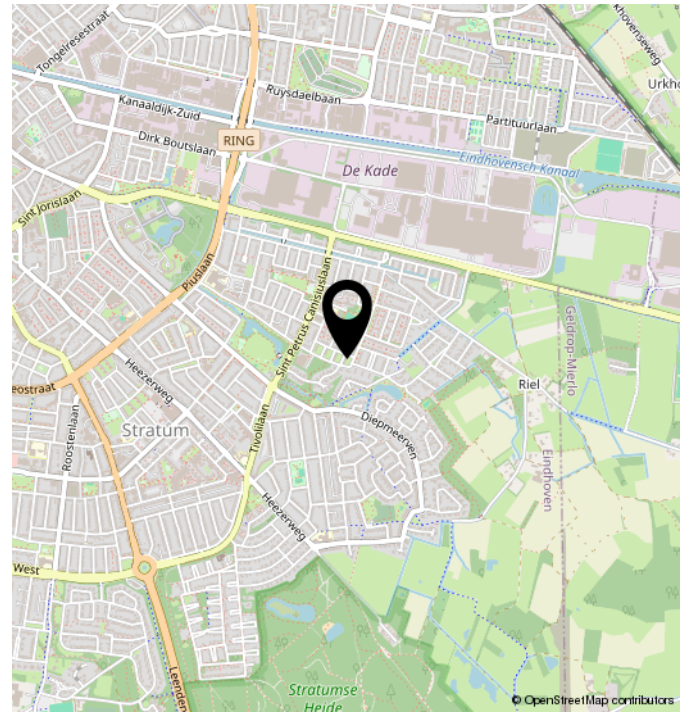
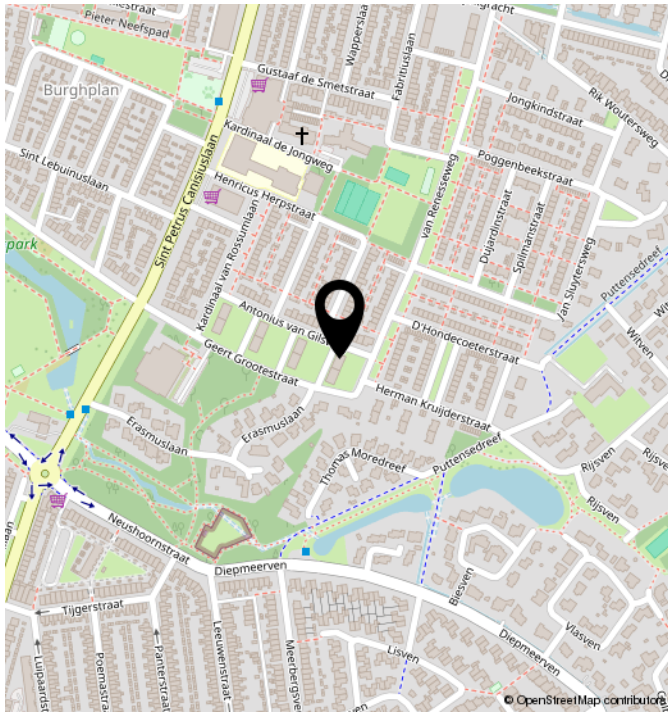
Bijzonderheden



De highlights op een rij:

- Licht & Ruimte: Grote raampartijen en een slimme doorzon-indeling.
- Buitenruimte x2: Twee overdekte balkons (Oost & West), waardoor je de hele dag met de zon mee kunt verhuizen.
- Instapklaar comfort: Luxe ASWA-keuken en een modern vernieuwd toilet.
- Berging XXL: Zowel een eigen berging op de begane grond als op de 5e verdieping.
- Duurzaamheid & Kosten: Energielabel C en een gezonde, actieve VvE (servicekosten ca. € 175,- per maand).
- Toplocatie: Strategisch gelegen nabij winkels, scholen, sport, uitvalswegen en het groen van natuurgebied 'Leenderheide'.

LOCATIE OP DE KAART



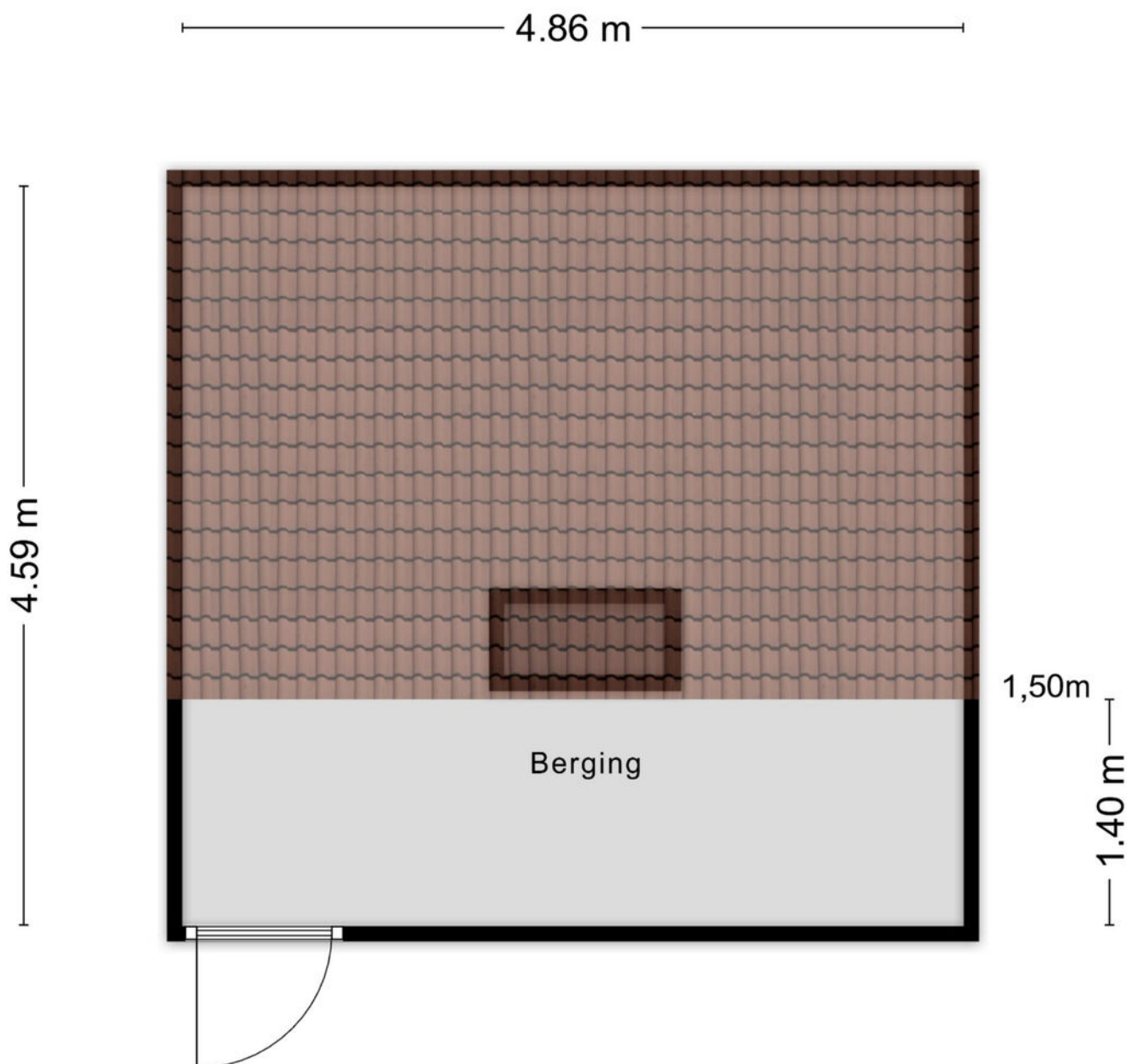
TECHNISCHE OMSCHRIJVING

POSTCODE	5645 EJ
KADASTRALE GEGEVENS	EINDHOVEN F 2734
ONDERHOUD BINNEN	GOED
ONDERHOUD BUITEN	GOED
BERGING/GARAGE	BERGING
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	MUURISOLATIE, GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS
VOORZIENINGEN	GLASVEZEL KABEL, NATUURLIJKE VENTILATIE

PLATTEGROND

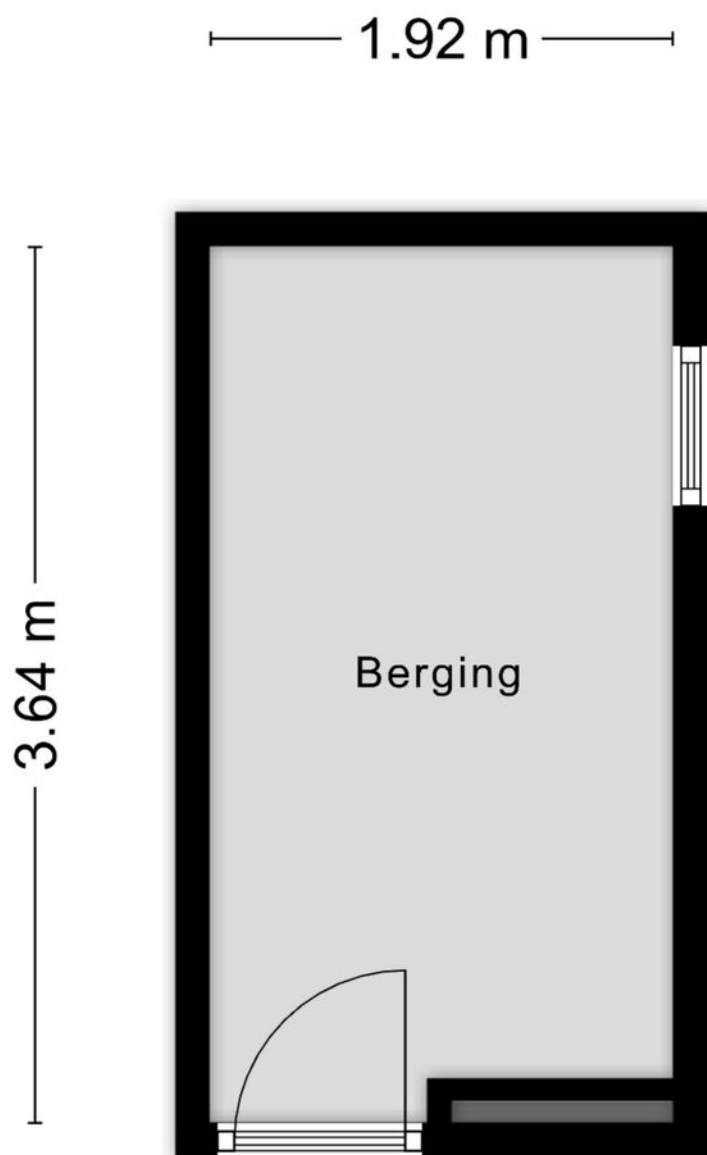


PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: dr poelspad



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Straat

F

2338

Schaal 1: 500

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMEEN

Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor (040-2220000).

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als de verkoper een spannende tijd.

De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning tijdens de bezichting zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor (040-2220000) door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Alle gegevens zijn met de meeste zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan deze documentatie kunt u derhalve geen rechten ontleen, noch op basis van teksten, noch op basis van andere informatie.

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving worden besloten.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard geen financiële consequenties.

Een aspirant-koper is vrij om zo nodig of indien gewenst zijn eigen deskundige in te schakelen.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De koper dient bij aankoop rekening te houden met een bankgarantie c.q. waarborgsom, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris wordt gehouden.

In samenwerking met onze hypotheekadviseur kunnen wij zonder extra kosten uwerzijds, een hypotheek verzorgen die geheel op uw persoonlijke situatie is afgestemd.

Voor een waardebepaling en eventuele verkoop van uw huidige woning kunt u contact opnemen met ons kantoor (040 – 2220000).

Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Contact



040 222 00 00



info@ligtvoetmakelaardij.nl



www.ligtvoetmakelaardij.nl

