

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



A

++++

SPAARNESTRAAT 13
EINDHOVEN

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1988
Woonoppervlakte	144 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	39 m ²
Inhoud	561 m ³
Perceel	396 m ²

Bijzonderheden

- Flink uitgebouwde (2002) en volledig geïsoleerde woning
- Energiezuinig. Warmtepompboiler, 2 airco's, 19 zonnepanelen (360 Wp)
- Goed onderhouden. Gebruik van kwalitatief hoogwaardige materialen
- Veel extra woonruimte vanwege de grote inpandige (voormalige) garage met vloerverwarming en de ruime overkapping
- Vijf slaapkamers. Op de 1e verdieping zijn deze voorzien van rolluiken
- Grote oprit met ruimte voor meerdere auto's
- Mooie, ruime tuin met veel privacy en volwassen beplanting
- Fijne, gemoedelijke locatie in Kerkdorp Acht: veel voorzieningen in de buurt
- Vlakbij uitvalswegen; je bent zo in het centrum van Eindhoven, Eindhoven Airport, ASML en HTC
- Voldoende openbaar vervoer in de buurt en vlakbij de Internationale school.

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.



Welkom in deze riante, tot in de puntjes verzorgde, energiezuinige woning in het gewilde kerkdorp Acht. In 2002 is de begane grond meer dan verdubbeld door een aanbouw te realiseren met een mooie, landelijke keuken, een bijkeuken, een garage/berging met vloerverwarming, een grote entree en toilet. In 2021 is een prachtige veranda geplaatst zodat de binnenruimte en de fantastische tuin nóg meer met elkaar verbonden zijn.

Vraagprijs € 700.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

SPAARNESTRAAT 13 EINDHOVEN

Algemeen



Maar daar blijft het niet bij. De woning heeft maar liefst vijf slaapkamers en een luxe badkamer. Door het plaatsen van een dakkapel op de tweede verdieping, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, is nog meer woonruimte gecreëerd.

De woning is met veel liefde en zorg bewoond. Steeds aangepast naar de eisen van deze tijd. Er is gekozen voor kwaliteit en mooie materialen. Het is een huis met veel ruimte: wat denk je van een thuishkantoor, een praktijk aan huis of een hobbyruimte – vul maar in! Het is ook een ideaal gezinshuis met een parkje met speeltuin om de hoek. Ook de kinderboerderij, basisscholen en kinderopvang zijn op loopafstand.

De woning ligt op een mooi perceel waardoor je een flinke tuin en een grote oprit met veel parkeergelegenheid hebt. En dit alles op een fijne, rustige locatie met alle voorzieningen in de buurt in het mooie kerkdorp Acht. Kom gerust kijken, we laten het je graag zien!

Energiezuinig

De woning is goed geïsoleerd en voorzien van vloer-, muur-, dakisolatie en HR++ beglazing. Het nieuwe gedeelte is geheel voorzien van vloerverwarming. Zelfs in de (voormalige) garage is vloerverwarming toegepast. De cv (Nefit) heeft er al wat jaren opzitten, maar is in 2021 volledig gereviseerd. In 2023 is een Atag warmtepompboiler geplaatst voor de warmwatervoorziening zodat er weinig gasverbruik is. Daarnaast is er zowel op de begane vloer als op de eerste verdieping een airco geplaatst. Dit in combinatie met de 19 zonnepanelen zorgt voor een energiezuinig geheel.

Onderhoud

De woning is steeds goed onderhouden. Zo is alles in 2022 professioneel geschilderd en zijn er neuslatten geplaatst om een optimale waterafvoer te krijgen en de kozijnen te beschermen. Voordat de zonnepanelen in 2021 werden geplaatst, is het platdak van de uitbouw vernieuwd. De dakkapellen zijn vorig jaar nog gecontroleerd en goed bevonden.



Als je voor de woning staat, zie je meteen de riante opzet van zowel de woning als het perceel. Alles zit goed in de verf en de markiezen geven de woning extra charme. De mooie smeedijzeren poort geeft toegang tot de achtertuin. De woning ligt in een rustige straat met volop parkeergelegenheid in de straat. Maar ook op je eigen oprit kun je meerdere auto's kwijt.

Aanzicht





Entree en toilet

Via de overdekte voordeur betreed je de woning. In de ruime hal is de uitgebreide meterkast met 3 fasen aansluiting en een waterfilter, de fraaie paneeldeur met facetglas naar de woonkamer, de trapopgang, een gangkast, de toiletruimte en tenslotte de deur naar de eetkamer met aansluitend de open keuken, bijkeuken en in pandige garage/berging. Op de verwarmde vloer ligt een fraaie tegel, de deuren zijn mooie paneeldeuren, het plafond is strak gestuct en de wanden zijn voorzien van sterk, fijn sierpleisterwerk.

De toiletruimte is voorzien van een hangtoilet, een urinoir en een bijpassend fonteintje.



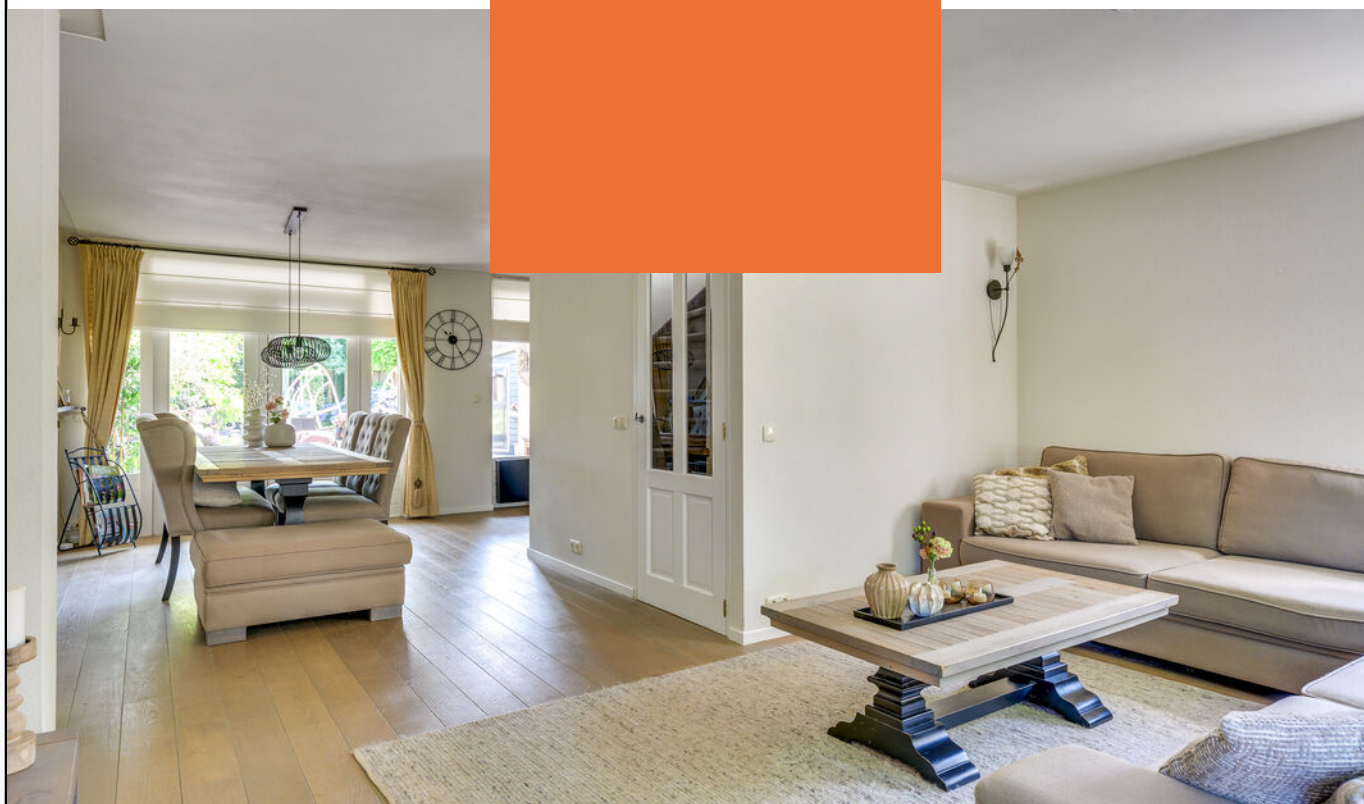


Wat een sfeervolle en lichte woonkamer! Op de geïsoleerde vloer ligt een mooie eikenhouten plankenvloer. De muren zijn bezet met fijn pleisterwerk, de plafonds zijn strak gestuct met een fraaie rand langs de wanden. De woonkamer heeft een speelse hoekerker aan de voorzijde. De ramen zijn voorzien van markiezen.

De kamer is zo groot dat er meer dan genoeg ruimte is voor een flinke zit- en eethoek. Een tweetal tuindeuren met zijramen geven toegang tot de mooie veranda en de tuin. Het is een open concept waarbij zowel de zithoek, de eethoek, de veranda en de open keuken met elkaar in verbinding staan.

Woonkamer







SPAARNESTRAAT EINDHOVEN



Open keuken

Heerlijk aan de slag in deze sfeervolle keuken met volop werk- en bergruimte. De keuken bestaat uit een wandopstelling met vitrinekasten en een kookgedeelte met een fraaie Solitair fornuis met een 5 pits gaskookplaat en een grote oven. Daarboven hangt een fraaie schouw.

De eiken keuken is op maat gemaakt door een interieurbouwer en straalt kwaliteit uit. Mooie offwhite fronten worden gecombineerd met een blad van Belgisch hardsteen.





Bij het achterraam is de wandopstelling met een tweetal vitrinekasten, een verzonken spoelbak en een vaatwasmachine. Het raam geeft uitzicht op de veranda en de mooie tuin.

In de andere keukenwand, achter de keukenkast zit een wateraansluiting en elektra zodat je daar eventueel een stoomoven kunt plaatsen of een koelkast met ijsblokjesdispenser.



Bijkeuken

Maar die kun je ook in de bijkeuken zetten. Daar is tevens een aansluiting voor water en elektra zodat je daar de wasmachine en droger kunt plaatsen.





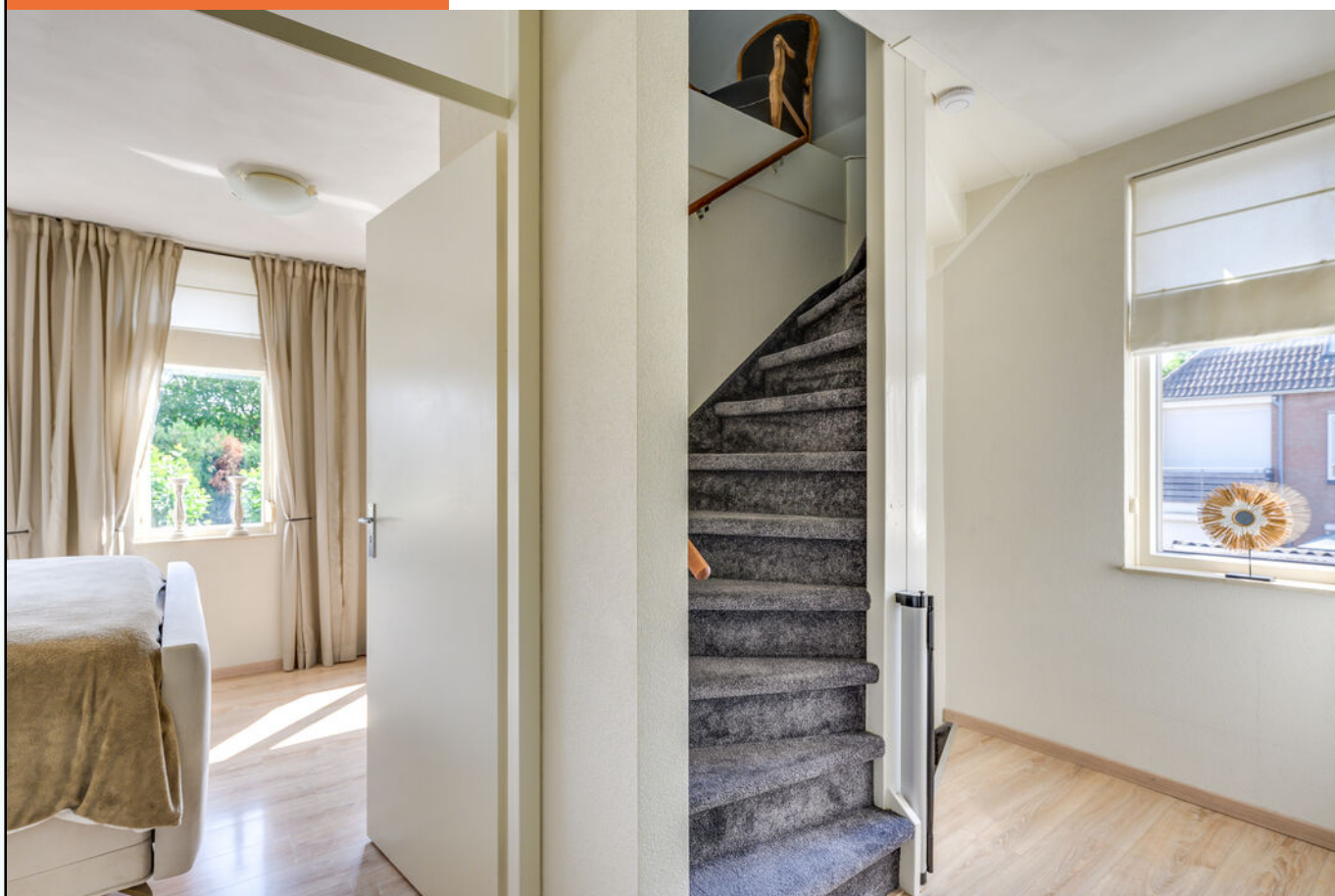
Aansluitend op de bijkeuken is een grote, multifunctionele ruimte. Hier is een keukenblok geplaatst met een gootsteen, magnetron, koelkast en veel bergruimte in de diverse kasten. Ook hier is een aansluiting voor een wasmachine en droger. Aan de andere zijde is een kast gemaakt met de unit van de vloerverwarming en de omvormer van de zonnepanelen. Het is een mooie ruimte met een hoog raam met melkglas, dubbele deuren en een verwarmde vloer. Je kunt het gebruiken als garage, maar het zou ook een mooie praktijk- of hobbyruimte kunnen zijn. Door alle voorzieningen in deze ruimte, zou je bijvoorbeeld een slaapkamer met badkamer ensuite kunnen creëren.

**Inpandige garage/
berging**



Eerste verdieping

De overloop heeft een raam en geeft toegang tot drie slaapkamers, een mooie badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Op de vloer ligt een fraai laminaat en alle ramen op deze verdieping zijn voorzien van rolluiken.





De ouderslaapkamer is heerlijk licht vanwege de drie raampartijen en bestrijkt de volle breedte van het huis. Ook hier ligt de mooie laminaatvloer met brede planken. Een airco zorgt voor een fijn binnenklimaat, zowel in de winter als in de zomer en kan qua capaciteit de gehele verdieping aan. Een heerlijke plek om tot rust te komen.

Ouderslaapkamer





Overige slaapkamers

De overige slaapkamers op deze verdieping liggen aan de voorzijde van de woning. Een van de slaapkamers is nu in gebruik als kleedkamer. De andere kamer als een fijne slaapkamer.





Badkamer

Dit is een badkamer om meteen van te genieten! Het plafond is strak gestuct en voorzien van spotverlichting en de wanden zijn volledig betegeld met een combinatie van lichtgrijze en antracietkleurige landscape wandtegels. Heel mooi met mozaïektegels in de douche en de vloertegels op de verwarmde vloer.



De inloopdouche heeft strakke, glazen wanden, een hand- en regendouche en een geïntegreerde thermostaatkraan. Naast de douche is het moderne hangtoilet.

Aan de andere wand is een badmeubel met hoogglans lades met een dubbele wastafel met daarboven een grote spiegel. Daarnaast staat een bijpassend wandmeubel. Niets meer doen aan deze badkamer; alleen maar genieten!



Tweede verdieping

Met een vaste trap ga je naar de tweede verdieping met ook hier een mooie laminaatvloer en volop bergruimte achter de knieschotten. De overloop is zo ruim dat je hier een leuk zitje of een extra werkplek kunt creëren. Op deze verdieping is tevens de opstelling van de cv en de warmtepompboiler.

Er zijn geen dragende muren zodat je deze etage naar eigen inzicht kunt indelen. Aan de voor- en achterzijde is een groot dakkapel met draai-valramen geplaatst zodat je veel ruimte en licht hebt waardoor er twee mooie slaapkamers mogelijk zijn. Ook hier bergruimte en de mooie laminaatvloer. In het plafond zit spotverlichting.





Tuin



Wat een prachtige, diepe tuin! Hier wordt vaste bestrating gecombineerd met terrastegels, grind en borders met vaste beplanting. Heerlijk genieten op het terras achter in de tuin in de schaduw onder de bomen. Daar heb je achter de begroeiing nóg zo'n twee meter tuin.

De tuin wordt geflankeerd door houten schuttingen. De tuinverlichting draagt bij aan relaxte sfeer in deze tuin. Er zijn diverse stroompunten en er is natuurlijk ook een buitenkraan.







Het houten tuinhuisje is voorzien van elektra en biedt plaats aan je fietsen, tuingereedschap enz.

Een mooie stalen poort leidt je naar de oprit en de voortuin. Ook hier wordt vaste bestrating afgewisseld met de strak aangelegde voortuin met siergrind, hagen, grassen en bomen.





Veranda

Vanuit de eetkamer of keuken heb je direct toegang tot de veranda. De overkapping bestrijkt de totale breedte van de woning inclusief aanbouw. Het is een fantastisch mooie plek om samen te komen en van elk seizoen te genieten!

Je ziet meteen dat ook hier kwalitatief mooie materialen zijn gebruikt. De stalen palen zijn strak bekleed en in het plafond is dimbare LED spotverlichting toegepast. Een mooie, aluminium lichtstraat laat het licht rijkelijk binnenvallen.





Als het wat kouder wordt, zet je de warmtelamp aan. Zowel het dak als de muren van de veranda zijn geïsoleerd. De wanden zijn bekleed met Zweeds rabat. Vanuit de veranda kijk je uit op de privacy biedende tuin. Van de ochtend tot de avond is het hier heerlijk loungen!



Locatie

De woning ligt in het sfeervolle kerkdorp Acht, aan de rand van Acht-Zuid. Dit stukje Eindhoven heeft zijn authentieke, gemoedelijke karakter perfect behouden. Alle dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand, van een basisschool en kinderboerderij tot medische zorg en gezellige horeca.

Daarnaast switch je moeiteloos naar de dynamiek van de stad: ASML, Eindhoven Airport, de High Tech Campus en het centrum van Eindhoven zijn snel bereikbaar. Ook uitvalswegen liggen op slechts enkele minuten rijden. Een ideale combinatie van dorps wonen met stedelijke gemakken binnen handbereik!



Plattegrond Begane grond

Spaarnestraat 13 - Eindhoven Begane Grond



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

Plattegrond 1e verdieping

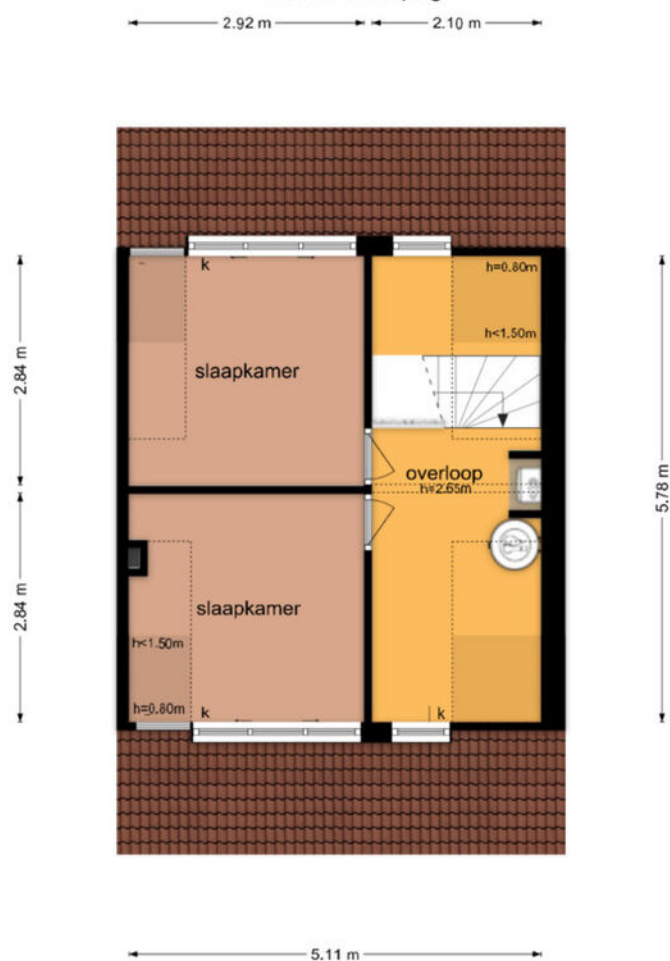
Spaarnestraat 13 - Eindhoven
Eerste Verdieping



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

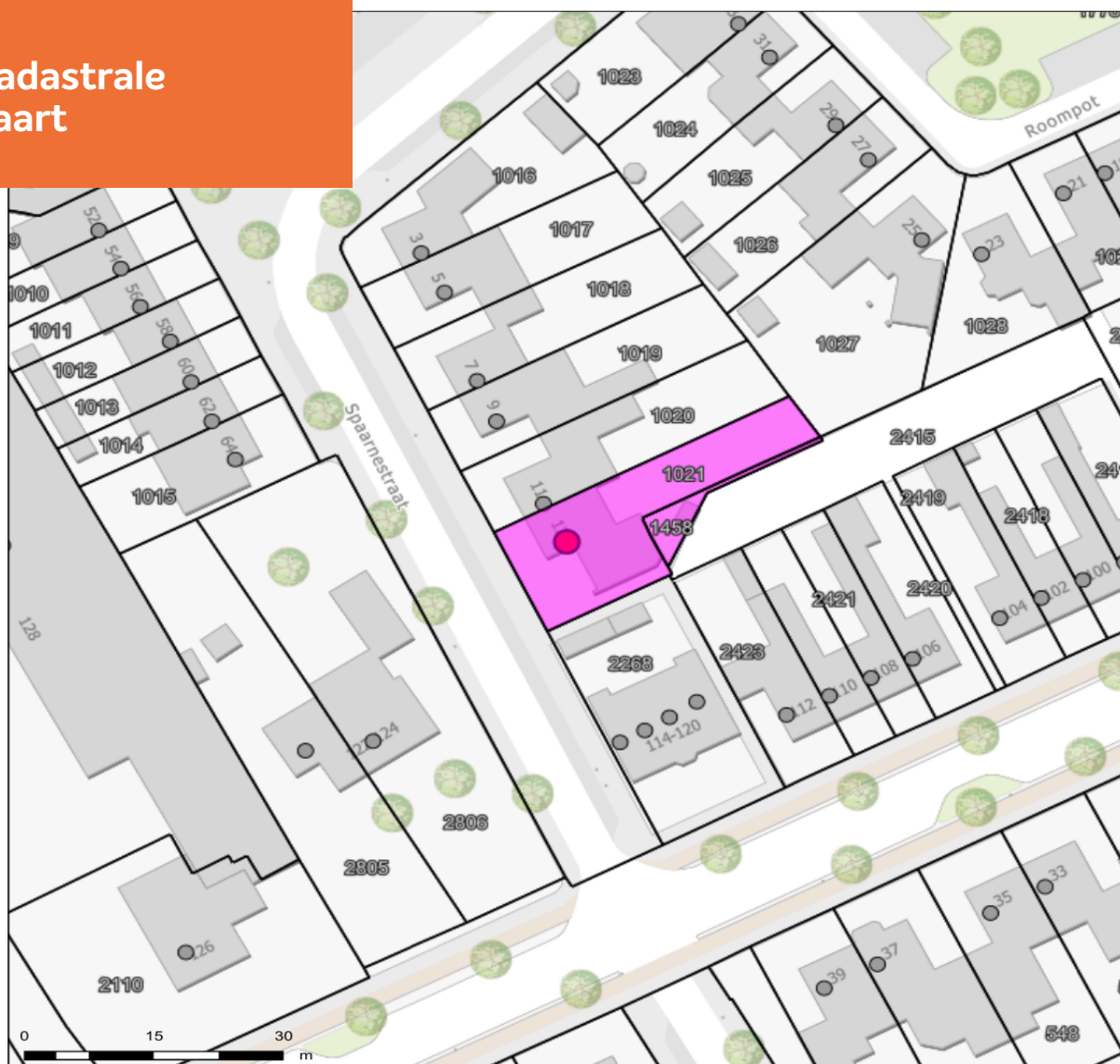
Plattegrond 2e verdieping

Spaarnestraat 13 - 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



Spaarnestraat 13 - Eindhoven

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 15-7-2026

Schaal: 1: 674



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 ontleen 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

SPAARNESTRAAT 13 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



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • 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.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U