



 **van Santvoort**
makelaars

**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**



Nu in de
verkoop:

**Oude Sultan 11
Eindhoven**

Méér interessant aanbod vindt u op vansantvoort.nl

A photograph of a modern living room. In the center, a blue hexagonal overlay contains text. To the left, a wooden TV stand holds a large black television and some decorative items. In the foreground, a light-colored wooden coffee table holds a glass vase with yellow flowers. To the right, a grey sofa is partially visible. The background features a white wall with a collection of small decorative plates and a white console table.

Nu in de verkoop:
Oude Sultan 11
Eindhoven

A green hexagonal overlay with a white border, containing text about the asking price.

VRAAGPRIJS

€ -,- k.k.



Locatie

Plaats:	Eindhoven
Wijk:	Blixembosch-Oost
Straat:	Oude Sultan 11

Bouw

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar:	1995

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	125 m ²
Perceeloppervlakte:	269 m ²
Woning inhoud:	486 m ³
Parkeren:	openbaar parkeren, op eigen terrein

Indeling

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal woonlagen:	2

Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Highlights

Instapklare twee-onder-een-kapwoning met 17 zonnepanelen en energielabel A!

Een fantastische, uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning van circa 125 m² waar dankzij de volledige isolatie, HR++ beglazing en maar liefst 17 zonnepanelen wordt genoten van optimaal wooncomfort en een duurzaam energielabel A. Met een ruime en lichte living, een luxe keuken, drie comfortabele slaapkamers, een moderne badkamer, een praktische inpandige garage én een heerlijk verzorgde achtertuin biedt dit comfortabele huis op twee woonlagen werkelijk alles wat wordt gezocht.





Oude Sultan 11, Eindhoven



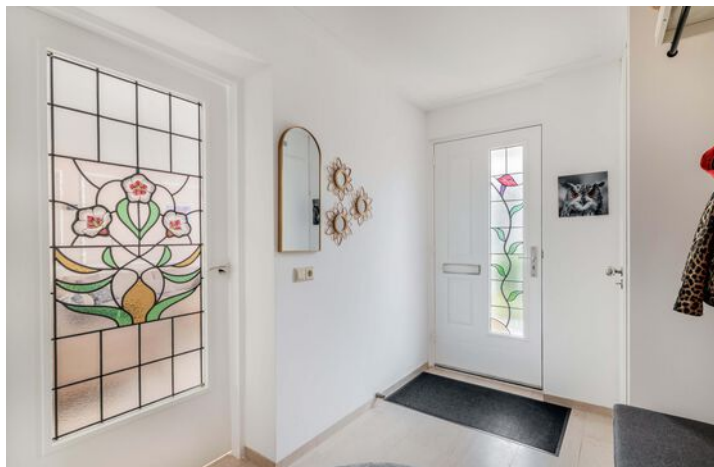
De woning bevindt zich op een goede en rustige locatie in de geliefde wijk Blixembosch-Oost te Eindhoven.

Dankzij deze gunstige ligging zijn winkelcentrum Ouverture, winkelcentrum WoensXL, het ziekenhuis, scholen, kinderdagverblijven en diverse uitvalswegen zoals de J.F. Kennedylaan en de snelwegen A2, A58 en A50 op korte afstand te vinden.

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin en eigen oprit, met ruimte voor het parkeren van een auto, is de woning toegankelijk.

De ruime ontvangsthal is voorzien van een garderobe, de meterkast, een toiletruimte, de trapopgang naar de verdieping en een doorloop naar de woonkamer.





Woonkamer:

Een zeer ruime living van circa 53 m² biedt volop ruimte voor het inrichten van een comfortabel zit- en sfeervol eetgedeelte. Aan de voorzijde van de woning is het royale zitgedeelte gesitueerd, terwijl zich aan de achterzijde de eethoek bevindt met een directe doorloop naar de keuken. Dankzij de dubbele schuifdeuren is er vanuit de leefruimte een vrij uitzicht op, en directe toegang tot, de achtertuin met aangrenzende veranda en overkapping.





Keuken & bijkeuken:

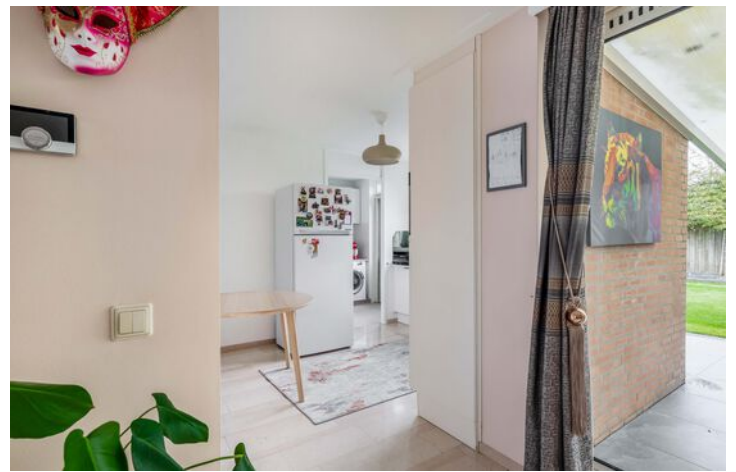
De verzorgde keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een combi-oven/magnetron, een vaatwasser en een afzuigkap, gecombineerd met een fraai natuurstenen aanrechtblad.





In de nabijheid bevinden zich een praktische provisiekast en een doorloop naar de aangrenzende bijkeuken.

Hier zijn de aansluitingen voor de was- en droogvoorzieningen gesitueerd, waarnaast de bijkeuken directe toegang biedt tot zowel de in pandige garage als via een loopdeur naar de tuin.

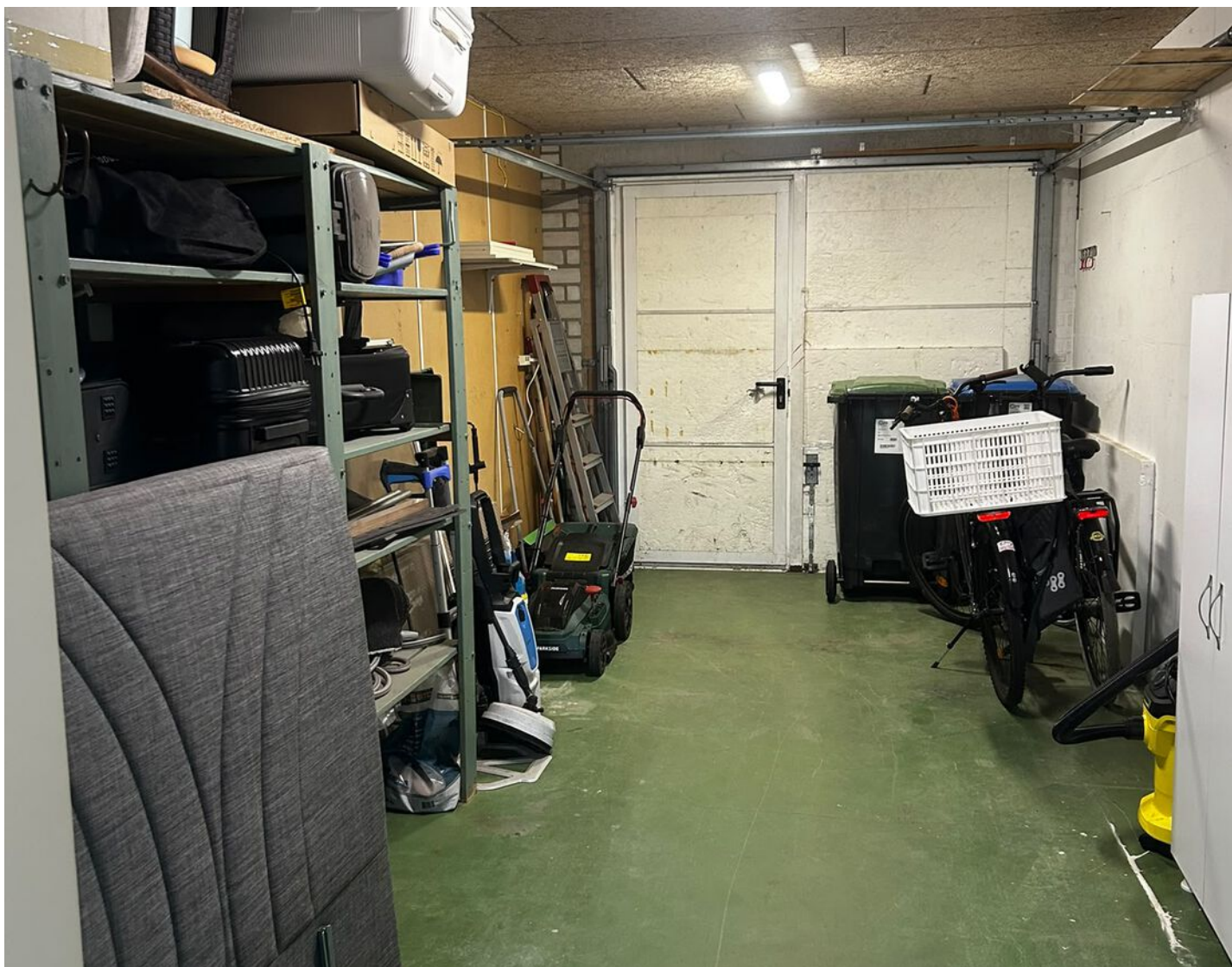




Garage:

Een praktische inpandige garage van circa 16 m², welke is voorzien van elektra en volop opbergruimte biedt.

Deze multifunctionele ruimte is binnendoor bereikbaar vanuit de bijkeuken, beschikt over handige opbergmogelijkheden en is tevens voorzien van een loopdeur naar de oprit.





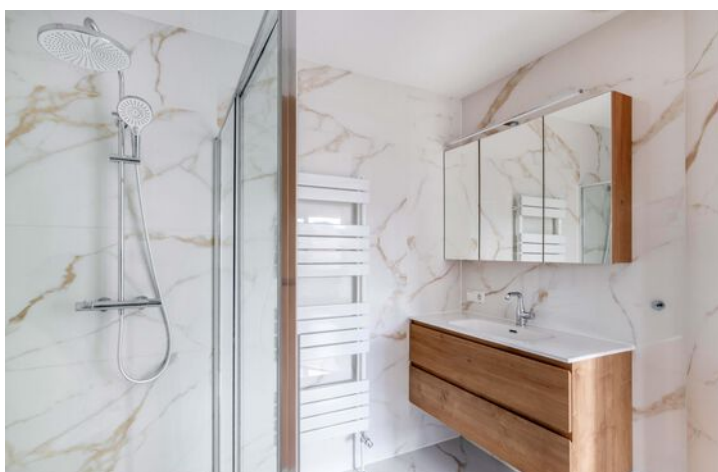
1e verdieping:

De lichte overloop biedt toegang tot een drietal comfortabele slaapkamers, de badkamer en een handige technische ruimte.

In deze technische ruimte bevinden zich de opstelplaats ten behoeve van een Remeha hybride warmtepomp (bouwjaar 2023) en de mechanische ventilatie-unit.







Badkamer:

De moderne badkamer is strak afgewerkt en van alle gemakken voorzien.

Deze ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met glazen wand en een regendouche, een stijlvol wastafelmeubel met dubbele lades, een bijbehorende spiegelkast met verlichting, een designradiator en een wandcloset.



Tuin:

Fraai aangelegde, verzorgde én in 2025 gerenoveerde achtertuin, gelegen op het zonnige zuidwesten en ingericht met onder andere een zonneterras, sierbestrating, groene borders met beplanting en sfeervolle tuinverlichting.

Direct aan de woning bevindt zich een overdekt terras onder de serre/overkapping, ideaal om beschermt te ontspannen. Dankzij de volwassen erfafscheidingen biedt de tuin volop privacy en een heerlijke buitenruimte om tot lang in de avond van de zon te genieten.



Bijzonderheden:

- Instapklare twee-onder-een-kapwoning van circa 125 m² op een fijne locatie in Blixembosch-Oost;
- Duurzaam met energielabel A, volledige isolatie, HR++ beglazing en 17 zonnepanelen (geplaatst in 2023);
- Voorzien van een Remeha hybride warmtepomp uit 2023;
- Ruime en lichte living van circa 53 m² met een sfeervolle eethoek en dubbele schuifdeuren naar buiten;
- De vloeren, muren en toilet op de begane grond zijn in 2023 gerenoveerd;
- Drie comfortabele slaapkamers op de eerste verdieping, inclusief een masterbedroom van circa 15 m²;
- Moderne, strak afgewerkte badkamer met een inloofdouche en regendouche, tevens gerenoveerd in 2023;
- Praktische inpandige garage van circa 16 m² met elektra, opbergruimte en een loopdeur naar de oprit;
- Fraai aangelegde én in 2025 gerenoveerde achtertuin op het zonnige zuidwesten met een terras, overkapping en veel privacy.



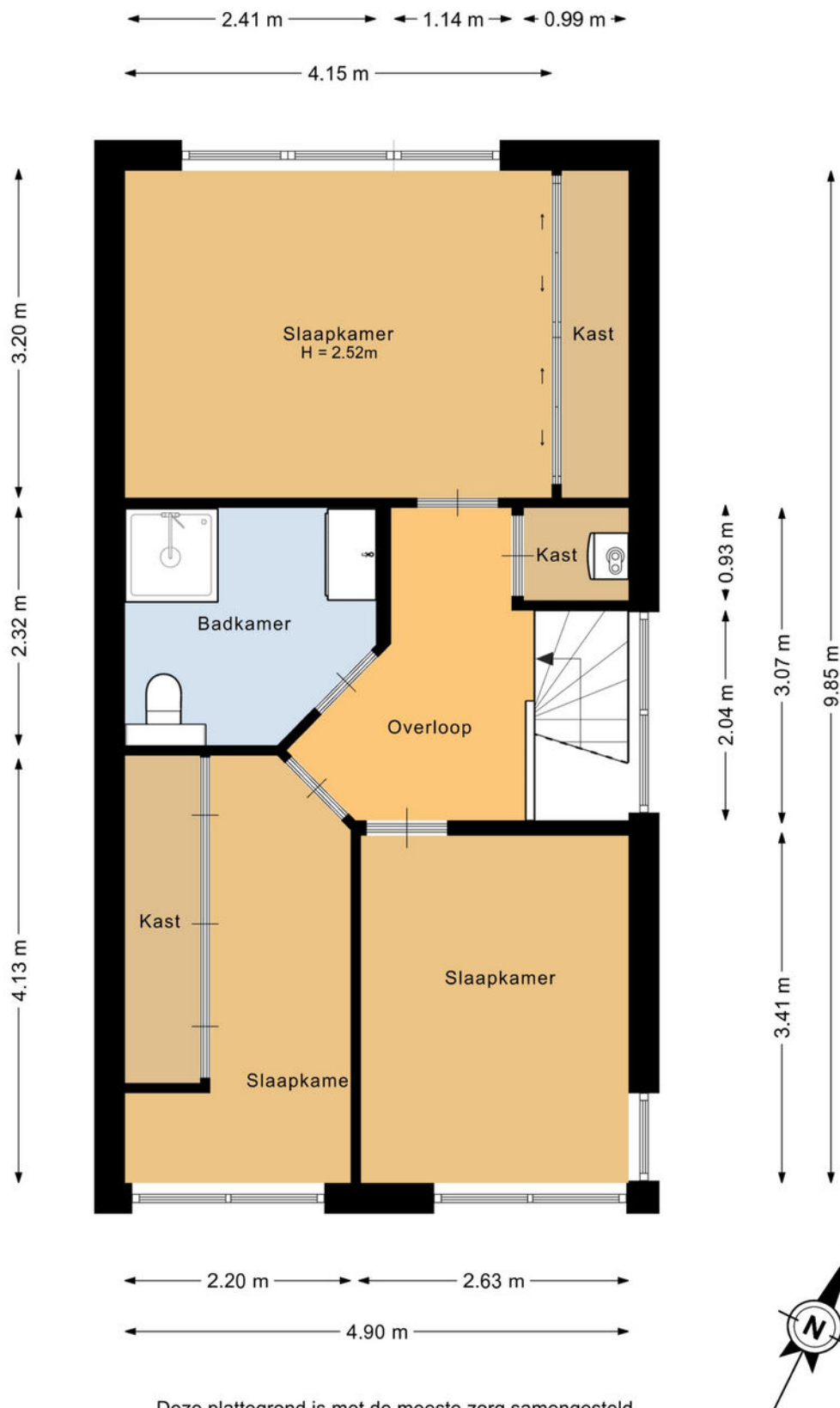
Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

1e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

Perceel



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Sultan



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Woensel

Sectie

W

Perceel

4683

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



Welkom in het mooie Eindhoven



Welkom in de stad Eindhoven en haar omgeving! Onze stad omvat verschillende buurten, waaronder de stad zelf, Gestel, Strijp, Woensel, Tongelre, en Stratum. Eindhoven heeft een divers aanbod aan wijken, zoals de Bergen, het Witte Dorp, en de Schrijversbuurt. Gelegen te midden van het prachtige Brabantse landschap, biedt deze bruisende stad een combinatie van moderniteit, rijke geschiedenis en schitterende natuur. De stad telt ongeveer ruim 230.000 inwoners en heeft haar huidige vorm verkregen door verschillende fusies in het verleden.

Scholen: Eindhoven en omstreken beschikken over een gevarieerd aanbod aan onderwijsinstellingen, waaronder basisscholen, middelbare scholen het hoger onderwijs en speciaal onderwijs op alle niveaus. Eindhoven heeft zowel een universiteit als hogescholen.

Winkels:

Of je nu op zoek bent naar high fashion, kleinschalige initiatieven, Dutch design of vintage stores: Eindhoven is dé winkelstad van Zuid-Nederland. Ideaal: winkels in het centrum zijn zeven dagen per week open en allemaal binnen loopafstand van elkaar. Dwaal door de levendige Demer, ontdek de hippe boetieks in Strijp-S, of geniet van een overdekte shoppingervaring in de Heuvel Galerie

Horecagelegenheden:

In het bruisende hart van de stad ontdek je gezellige plekjes voor koffie en levendige bars met creatieve cocktails. Wandel door sfeervolle straten en laat je verleiden door de geur van versgebakken broodjes bij lokale bakkers, of proef ambachtelijk ijs op zonnige terrassen.

Op de Markt kun je neerstrijken op levendige terrassen, omringd door de energie van de stad. Strijp-S, waar niet alleen kunst, maar ook culinaire creativiteit hoogtij viert.

Of je nu een borrel, een romantisch diner of een gezellig café zoekt, Eindhoven heeft het allemaal. Hier zijn horecagelegenheden niet alleen plekken om te eten en te drinken, maar bestemmingen waar je de lokale sfeer proeft en gastvrijheid voelt. Geniet van de smaakvolle avonturen die Eindhoven te bieden heeft!

Maak **Kennis** met het **team!**

Yvonne Tijssen
Vastgoedadviseur



Makelaar aan het woord:

"Makelaar zijn is mijn passie. Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke levensbeslissing. Als makelaar deel uitmaken van dit proces blijft bijzonder. Mijn ervaring leert: het gaat om meer dan een woning vinden; het gaat om het juiste thuis vinden. De persoonlijke aanpak die we hebben bij van Santvoort, die maakt voor mij het verschil.

Sjors de Vries,
Makelaar van Santvoort Makelaars

Laura de Greef
Office manager



Marlene Pouwels
Commercieel medewerker
binnendienst



Enkele Belangrijke Aspecten

1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSPlicht

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

6. KOOPOVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.



**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning?**

Neem contact op!

Santvoort Makelaars Eindhoven

Torenallee 65 • 5617 BB Eindhoven • +31 (0)40 269 2530

info@eindhoven.vansantvoort.nl

Winnaar

Topmakelaar
van het Jaar
Zuidoost-Noord-Brabant



MAVA 2025

Hosted by Funda

Scan de QR & volg ons!



Vestiging Eersel

Nieuwstraat 62
5521 CD Eersel
+31 (0)497 51 3393
info@eersel.vansantvoort.nl

Vestiging Nuenen

Berg 2 - 4
5671 CC Nuenen
+31 (0)40 283 3708
info@nuenen.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond

Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond
+31 (0)492 52 5552
info@helmond.vansantvoort.nl

Vestiging Deurne

de Wever 7
5751 KT Deurne
+31 (0)493 32 2111
info@deurne.vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op **vansantvoort.nl**