

te koop



Koolzaadpad 15

Eindhoven

Vraagprijs € 500.000 k.k.


PRADIUM
VASTGOED

\\ Bouvigne 7, 5653 LE Eindhoven \\ 0403039112 \\ info@pradium.nl \\ www.pradium.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
130 m²

PERCEELOPPERVLAKE
185 m²

INHOUD
465 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1986

ENERGIELABEL
A++





Omschrijving Woning

In de kindvriendelijke wijk Vaartbroek in Eindhoven staat deze ruime en keurig onderhouden eengezinswoning met energielabel A++. Een heerlijk familiehuis voor wie comfortabel, energiezuinig en onderhoudsvriendelijk wil wonen, met volop leefruimte, een zonnige tuin op het zuiden en parkeren op eigen terrein. De woning beschikt over een uitgebouwde, tuingerichte woonkamer met veel lichtinval, een ruime open keuken, praktische bijkeuken, twee bergingen, vier slaapkamers en een moderne badkamer. Dankzij de Hitachi Yutaki-warmtepomp voor de verwarming, de separate Vaillant warmtepompboiler, 13 zonnepanelen en de verzorgde afwerking sluit dit huis helemaal aan bij de woonwensen van nu.

Duurzaam wooncomfort is hier al uitstekend geregeld. Met een Hitachi Yutaki-warmtepomp voor de verwarming, een separate Vaillant warmtepompboiler, 13 zonnepanelen en energielabel A++ is de woning klaar voor de toekomst. Gas wordt alleen nog gebruikt om te koken, waardoor het huis al grotendeels is ingericht op energiezuinig en comfortabel wonen. Ook buiten is het genieten. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het zuiden en biedt volop ruimte om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te eten. Achter in de tuin bevinden zich een stenen berging, een achterom en een eigen carport met elektrapunt. Daarmee biedt de woning ook buiten veel praktisch gemak, met bovendien mogelijkheden voor privé laden op eigen terrein. Zo combineert dit huis comfort, duurzaamheid en gebruiksgemak op een fijne woonlocatie in Eindhoven.

Rustig en kindvriendelijk wonen in Vaartbroek

De woning ligt aan een verkeersarm pad in de wijk Vaartbroek, in stadsdeel Woensel. Dit is een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met veel groen, speelgelegenheden en voorzieningen dichtbij. Meerdere basisscholen liggen op loopafstand en middelbare scholen zijn goed per fiets bereikbaar. Ook het nabijgelegen Amandelpark is een fijne plek voor een wandeling, om de hond uit te laten of om met kinderen naar de speeltuin te gaan. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je nauwelijks de wijk uit. De dichtstbijzijnde supermarkt ligt op circa 200 meter afstand in het buurtwinkelcentrum en voor een uitgebreider winkelaanbod fiets je in circa acht minuten naar Winkelcentrum Woensel XL. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: de bushalte ligt op circa één minuut lopen en biedt een snelle verbinding richting het centrum en het centraal station van Eindhoven. Per fiets bereik je het station in circa twintig minuten en met de auto zijn bovendien de A50 en A2 goed bereikbaar.

Lichte, uitgebouwde woonkamer met tuingericht karakter

Via de voortuin met siergrind en groene borders bereik je de overdekte entree van de woning. Binnen kom je in de ruime hal met garderobe, toiletruimte met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot het woongedeelte. De uitgebouwde woonkamer ligt aan de tuinzijde en vormt een heerlijke leefruimte voor het hele gezin. Grote raampartijen en twee extra dakramen zorgen voor bijzonder veel lichtinval, terwijl openslaande deuren de woonkamer direct verbinden met de zonnige achtertuin. De keramische tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor comfort en een verzorgde uitstraling. De ruimte biedt volop plek voor een royale zithoek en een gezellige eethoek, waardoor de woonkamer echt het hart van het huis vormt.

Omschrijving Woning

Ruime open keuken en praktische bijkeuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime open keuken in U-opstelling. De keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van diverse apparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, Amerikaanse koelkast en een nieuwe vaatwasser uit 2025. De gasaansluiting wordt momenteel uitsluitend gebruikt voor het koken. Dankzij de U-vorm is er veel werk- en opbergruimte aanwezig, waardoor koken hier prettig en overzichtelijk blijft. Vanuit de woonkamer is de ruime bijkeuken bereikbaar. Deze ruimte is ideaal voor extra opslag, voorraad of het praktisch organiseren van het dagelijkse gezinsleven. Dankzij de extra achterdeur kun je vanuit de tuin binnenkomen zonder direct de woonkamer in te lopen. Dat is praktisch met kinderen, huisdieren of na het tuinieren én helpt in de winter om de warmte in de woonkamer beter vast te houden. Aangrenzend bevindt zich nog een geschakelde berging, wat zorgt voor extra praktische bergruimte.

Drie slaapkamers en moderne badkamer op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en bieden goede gebruiksmogelijkheden als slaap-, kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is modern en volledig betegeld en beschikt over een inloopregendouche met aparte handdouche, wastafelmeubel met spiegelkast, designradiator, infrarood radiator en een tweede toilet. Een complete en verzorgde badkamer die helemaal past bij comfortabel gezinswonen.

Vierde slaapkamer en technische ruimte op de tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je op de overloop, waar zich de aansluitingen voor de witgoedopstelling, de mechanische ventilatie-unit, de Hitachi Yutaki-warmtepomp en de separate Vaillant warmtepompboiler bevinden. Daarnaast is er op deze verdieping een ruime vierde slaapkamer aanwezig. Deze kamer is recent vrijwel volledig gerenoveerd, met uitzondering van de vloer, en dankzij het grote Velux dakraam is dit een lichte en prettige ruimte. De kamer is uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer. Ook aan bergruimte is gedacht. Op de zolderverdieping zijn gesloten bergruimtes aanwezig, waardoor spullen netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt daarmee een heerlijke plek om van de zon te genieten. De tuin is ingericht met een groot betegeld terras, kunstgras, sierbestrating en borders met afwisselende beplanting. Het verhoogde wit-grijze terrasgedeelte biedt bovendien een mooie basis voor het realiseren van een houten vlonderterras. Achter in de tuin staat een praktische stenen berging met elektra. Direct daarnaast bevindt zich de carport, waar je de auto op eigen terrein kunt parkeren. De carport is voorzien van een regulier elektrapunt, wat extra gebruiksgemak biedt en mogelijkheden geeft voor privé laden op eigen terrein. Aan de andere zijde is er een achterom aanwezig, waardoor de tuin ook achterom goed bereikbaar is.

Plan een bezichtiging en ontdek zelf hoe prettig wonen in Vaartbroek kan zijn.







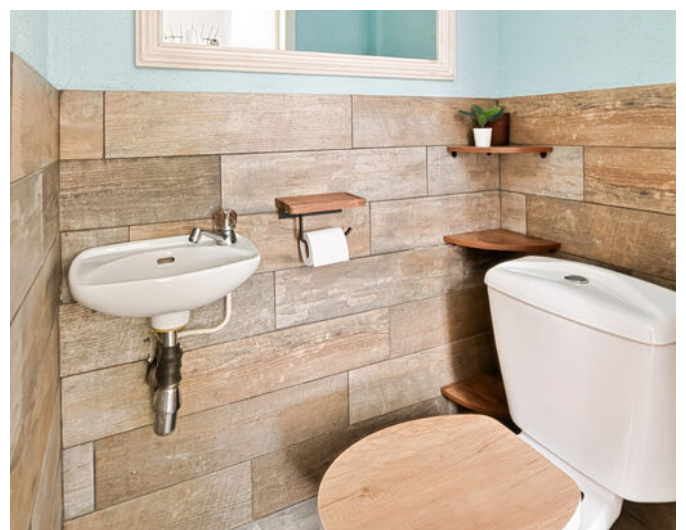
















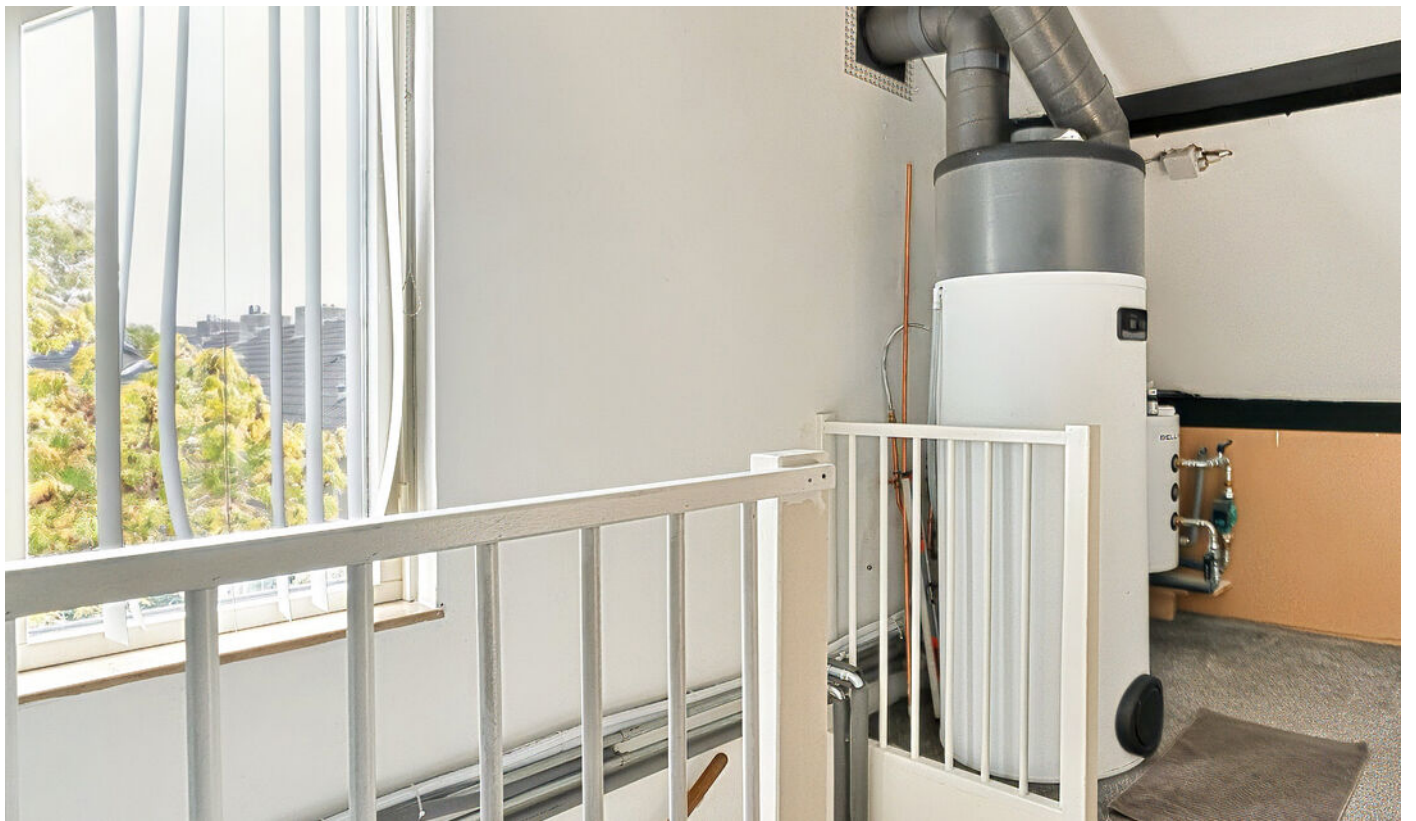




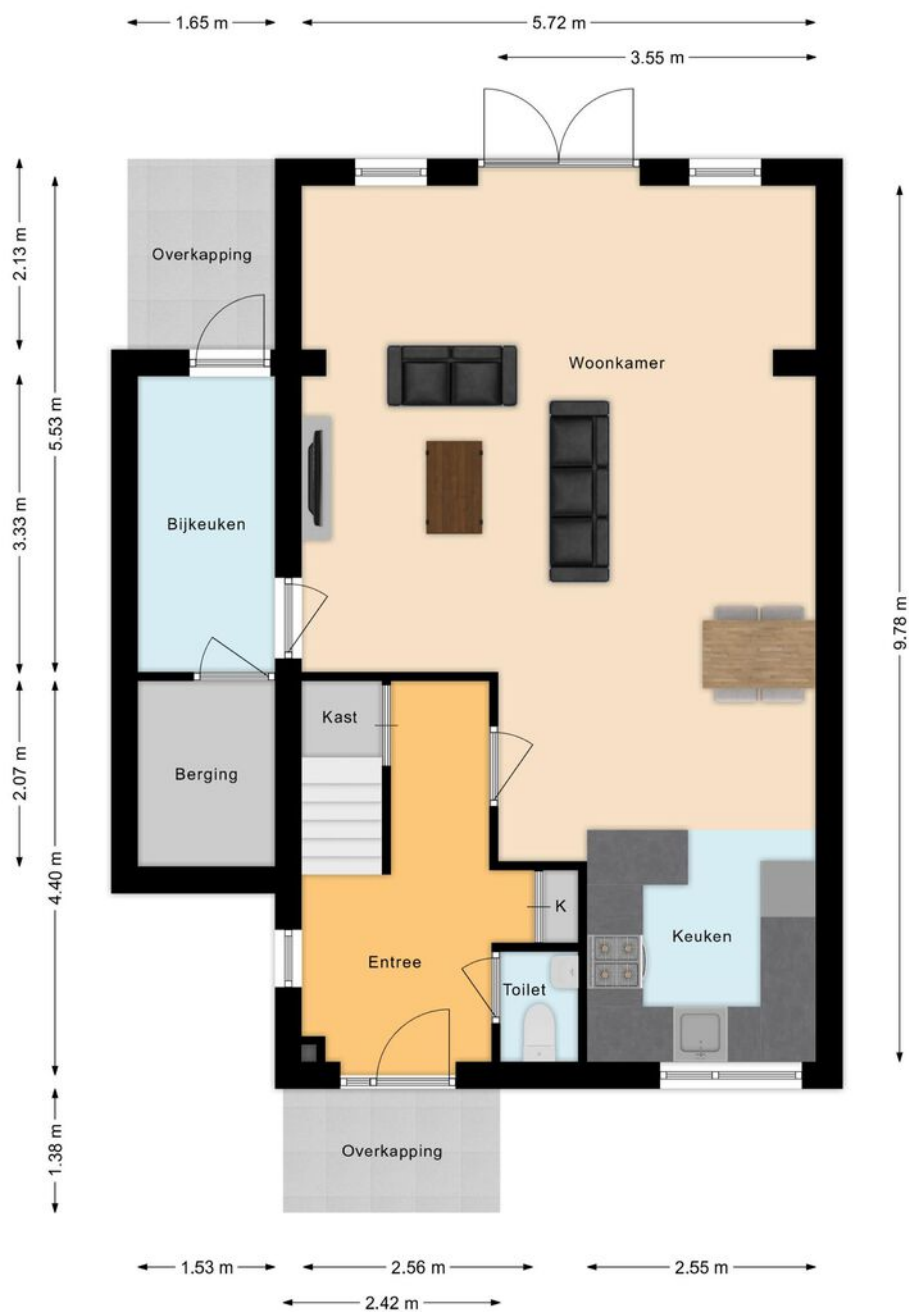




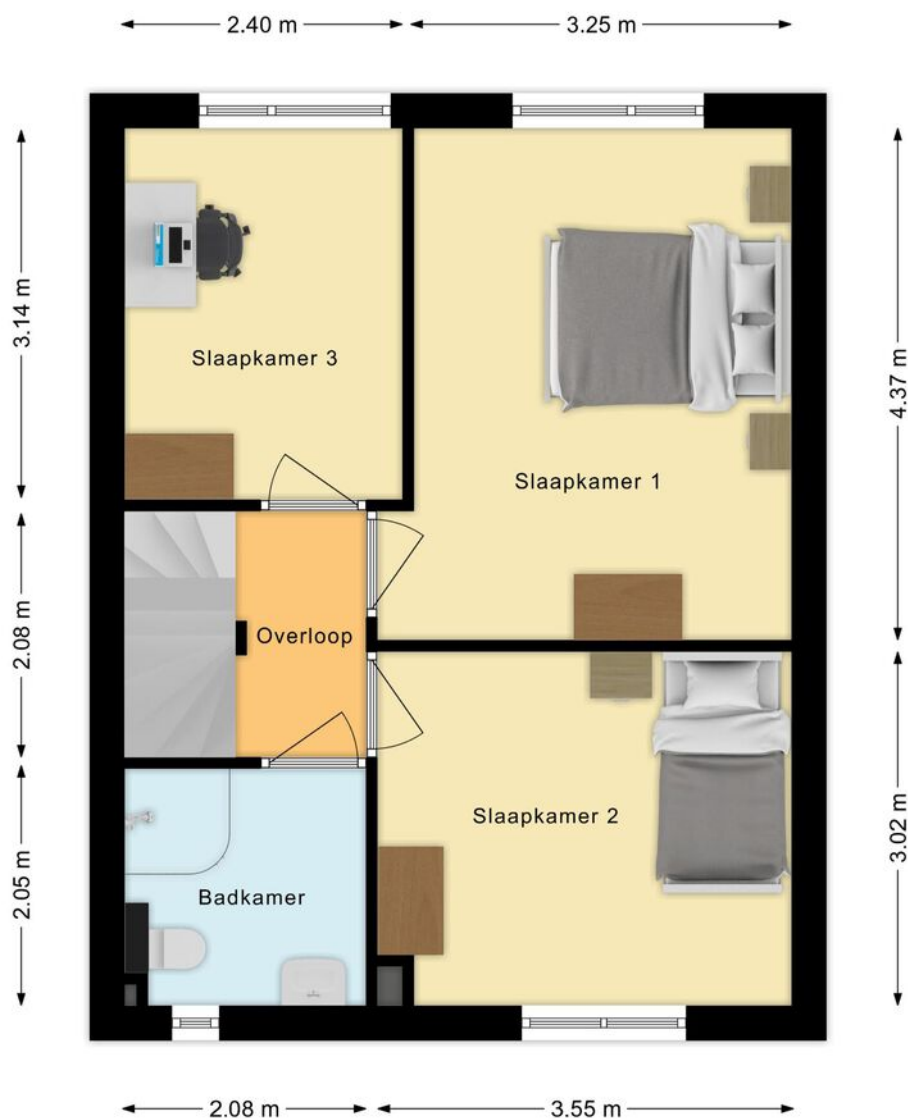




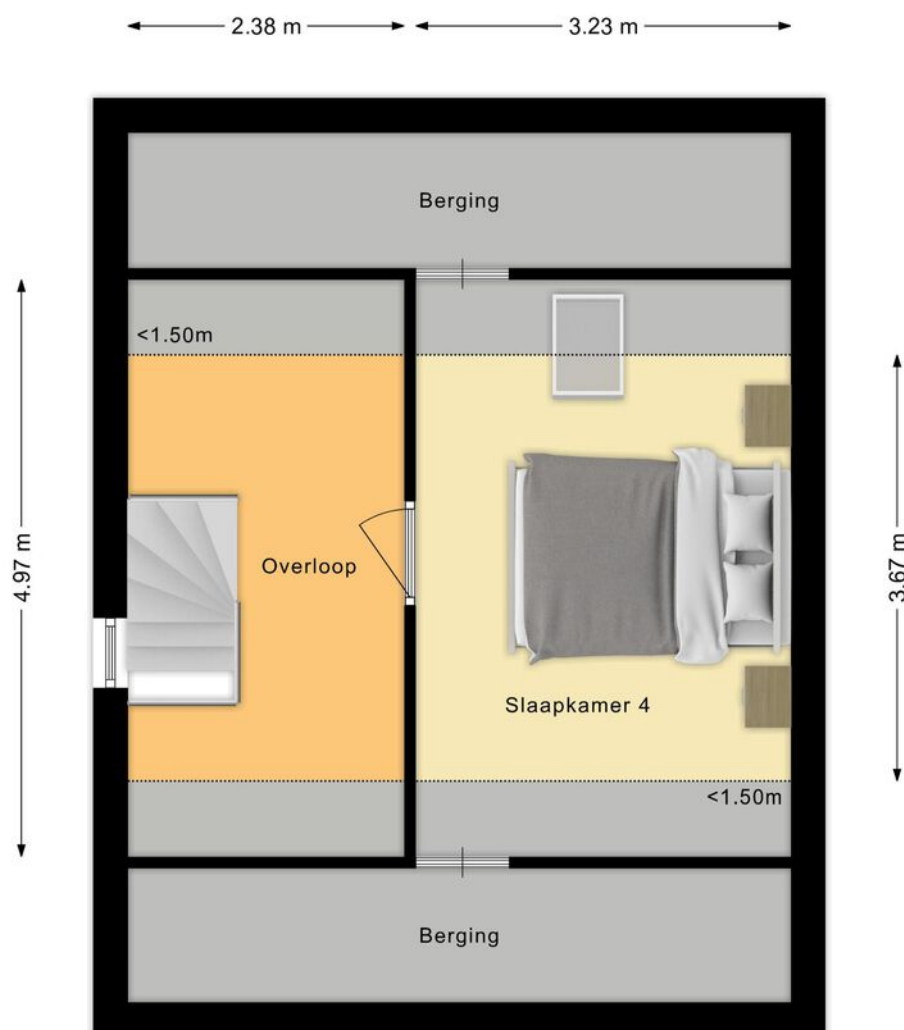
Plattegrond Begane Grond



Plattegrond Eerste Verdieping



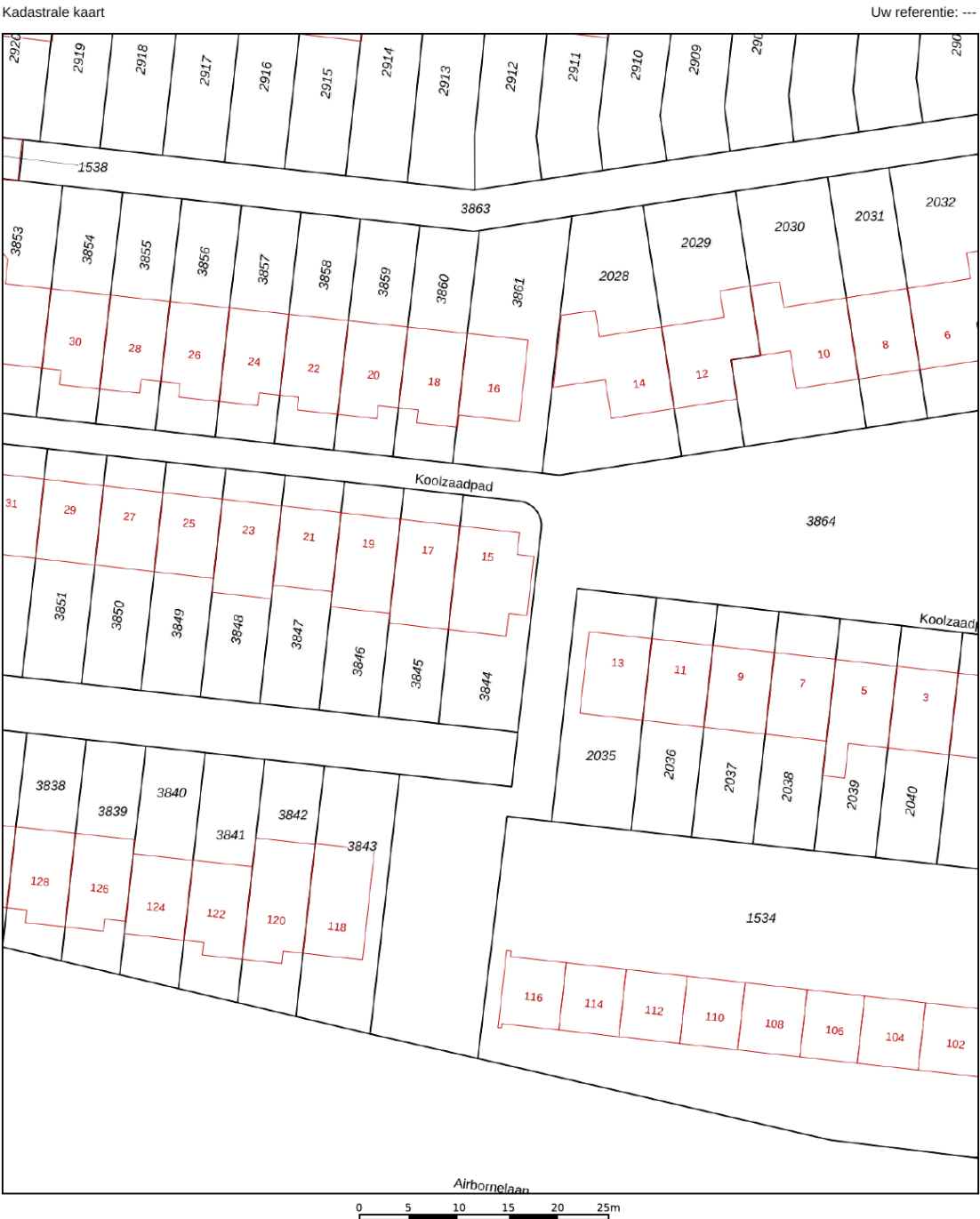
Plattegrond Tweede Verdieping



Situatie



Kadastrale Kaart



12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

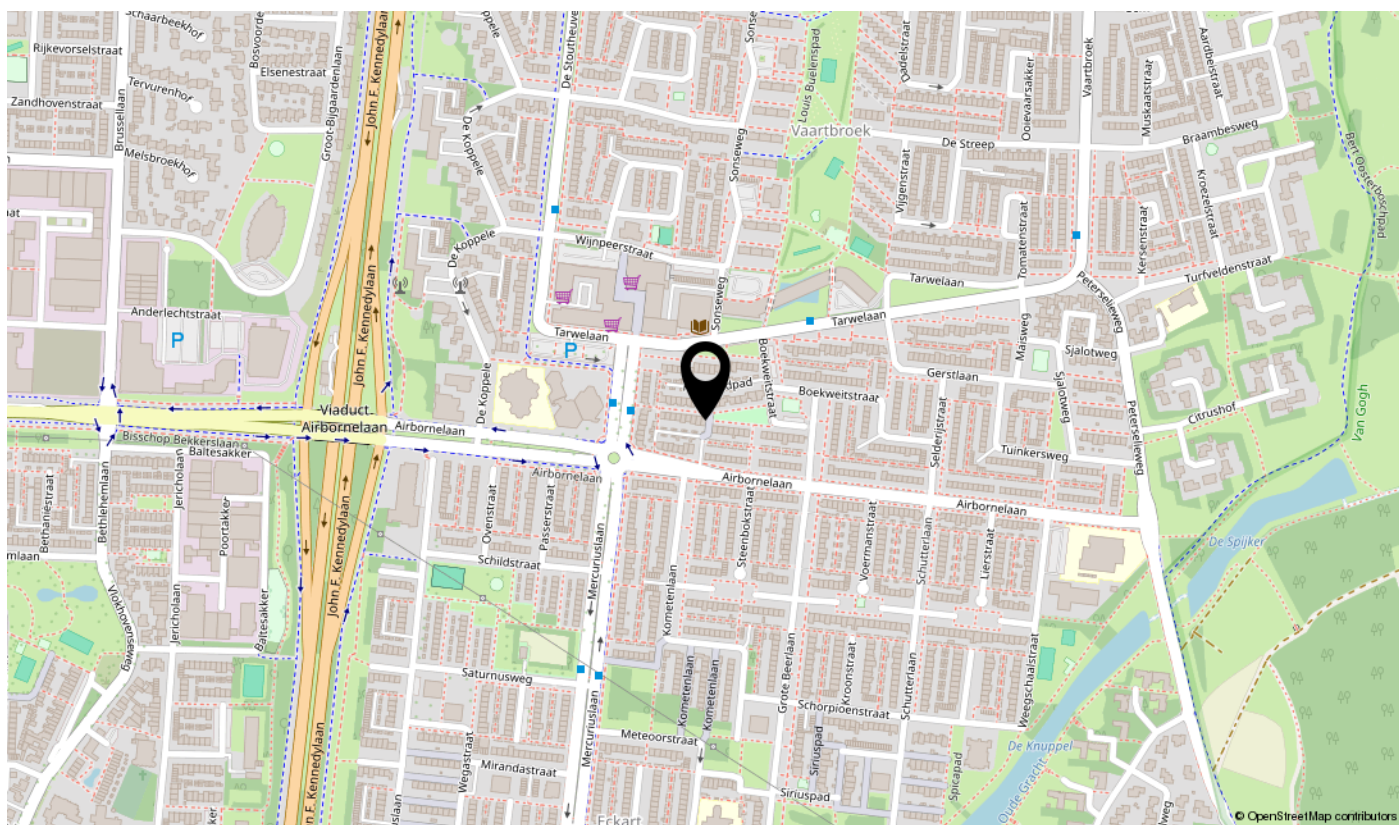
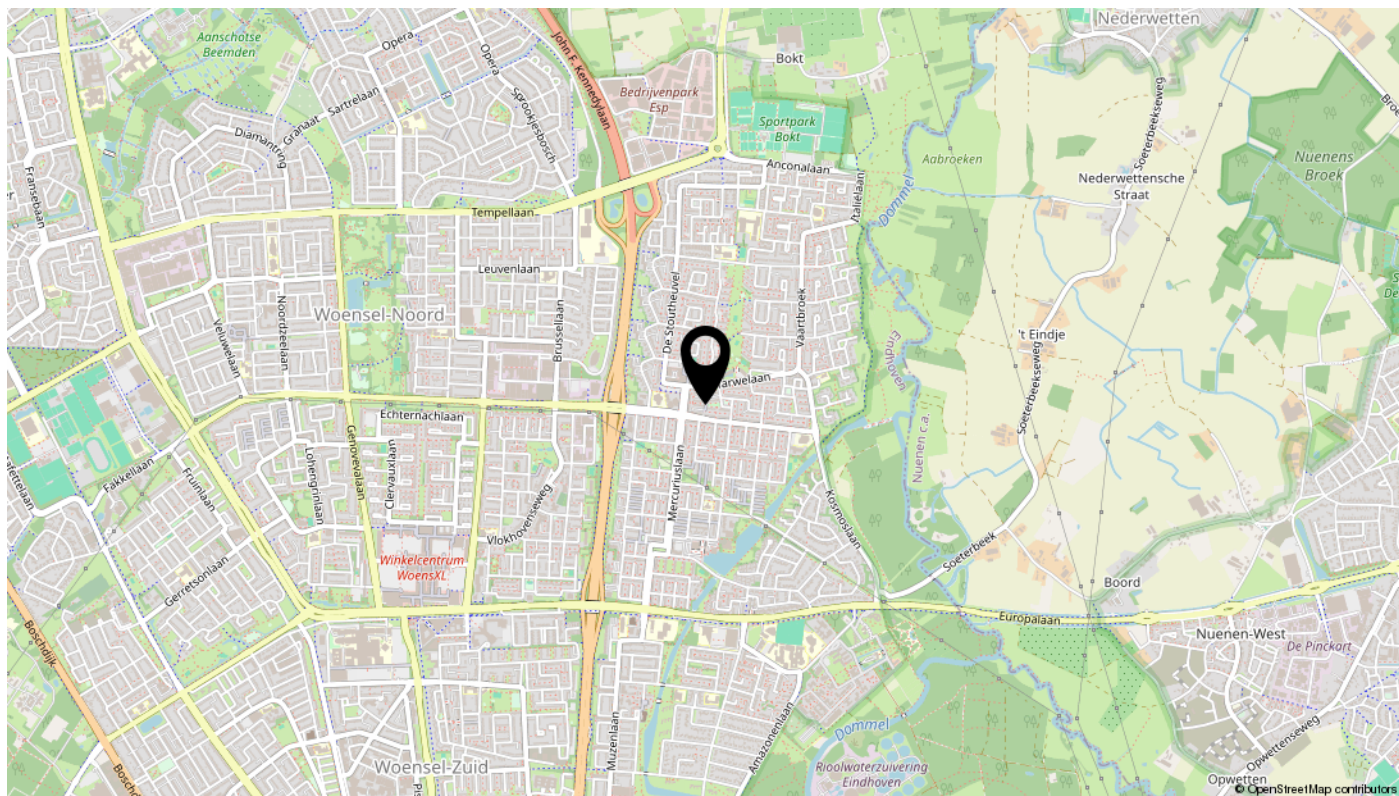
Kadastrale gemeente: Woensel
Sectie: C
Perceel: 3844

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Witte kast kleine slaapkamer achter, Boekenkast Bijkeuken	X			
- All planken - Trap kast, Bijkeuken, Schuur	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsysteem				X
- kleding kasten met Groene deur slaapkamer			X	
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- Combi oven magnetron	X			
- Amerikaanse koelkast	X			
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X	
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse?

plan dan snel een bezichtiging!

