







Aeneaslaan 18, 5631 LB Eindhoven

Koopsom € 475.000,- k.k.

Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl

Omschrijving

Aeneaslaan 18, 5631 LB Eindhoven

Gemoderniseerde, uitgebouwde en instapklare woning in de geliefde wijk "Oude Gracht"!

* English note below.

Op een fijne locatie, net buiten de Ring van Eindhoven, ligt deze aantrekkelijke woning in de populaire woonwijk Oude Gracht. Hier woon je heerlijk rustig, met volop voorzieningen en prachtige natuur binnen handbereik. Zo bevinden de Dommel en de Karpendonkse Plas zich op loopafstand, ideaal voor een heerlijke wandeling of een momentje ontspanning in het groen.

De woning beschikt onder meer over een uitbouw, een grote dakkapel, een moderne badkamer en recent geplaatste luxe keuken.

Ook buiten is het volop genieten! De volop privacy biedende achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en heeft een diepte van circa 11 meter. Een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de John F. Kennedylaan zijn de diverse uitvalswegen en snelwegen snel en eenvoudig te bereiken. Voor de dagelijkse boodschappen, diverse winkels en andere voorzieningen kun je terecht bij onder andere het nabijgelegen Cassandraplein. Ook speelpleintjes bevinden zich op korte afstand.

Kortom: een fijne combinatie van comfortabel wonen, moderne afwerking, een zonnige tuin en een uitstekende ligging nabij zowel het groen als alle dagelijkse voorzieningen!

Indeling:
Begane grond:
De keurig aangelegde voortuin zorgt voor een fraai aanzicht. Entree. Ontvangsthal met tegelvloer en garderobehoek. Onder de trapopgang is een praktische bergkast voor extra opslagruimte gerealiseerd. Moderne toiletruimte met hangcloset. Middels een schuifdeur is er toegang naar de keuken en woonkamer welke zijn afgewerkt met een massieve houten vloer. Sfeervolle woonkamer met opvallend veel lichtinval. Door de aanbouw is er een ruimere keuken ontstaan waar recent een volledig nieuwe luxe keukeninstallatie is gerealiseerd welke is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven/magnetron. Vanuit de keuken biedt een loopdeur toegang tot het terras in de achtertuin. De volop privacy biedende achtertuin van circa 11 meter is gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, een kunstgazon en diverse plantenborders rondom met vaste beplanting. Achterin de tuin bevindt zich de stenen fietsenberging en de poort voor de achterom. Voor de nodige schaduw in de achtertuin is er zonwering aangebracht op de achtergevel.

Eerste verdieping:
De overloop biedt toegang tot 2 royale slaapkamers, een bergkast, de badkamer en een losse toiletruimte welke verzorgd is afgewerkt en voorzien is van een wandcloset en fonteintje. De slaapkamers zijn keurig afgewerkt en voorzien van grote raampartijen voor volop lichtinval. De gemoderniseerde badkamer is voorzien van een inloopdouche en een fraai badkamermeubel met dubbele wastafel.

Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl

Tweede verdieping:
Middels een vaste trap is de volwaardige verdieping te bereiken. Een royale voorzolder met de aansluitingen voor was- en droogapparatuur en de opstelling van de Cv-installatie. Aansluitend bevind zich de grote 3e slaapkamer met praktische bergruimte onder de kapschuinte. Over nagenoeg de volle breedte van de woning is een royale dakkapel geplaatst welke deze verdieping aanzienlijk vergroot en voorziet van volop lichtinval.

Bijzonderheden:
- Uitgebouwd en voorzien van een grote dakkapel;
- Gemoderniseerd en instapklaar;
- Diepe achtertuin van circa 11 meter en gelegen op het zonnige zuiden;
- Diverse ramen en deuren zijn voorzien van rolluiken;
- Energielabel C;
- Aanvaarding in overleg.

* English note:

Modernised, extended and move-in ready home in the popular Oude Gracht neighbourhood!

Situated in the sought-after Oude Gracht area of Eindhoven, just outside the city ring, this beautifully modernised and extended home offers comfortable living in a peaceful location. The River Dommel and Karpendonkse Plas are within walking distance, providing wonderful opportunities for walking and enjoying nature.

The property features a spacious extension, a large dormer window, a modern bathroom and a brand-new luxury kitchen. It offers three generous bedrooms and a sunny, south-facing rear garden of approximately 11 metres deep, providing plenty of privacy.

The location is ideal, with shops, everyday amenities, playgrounds and excellent connections to major roads and motorways all close by.

A wonderful combination of modern comfort, generous living space and a sunny garden in a highly desirable location!

Koopsom € 475.000,- k.k.

Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl

Kenmerken

Koopsom	:	€ 475.000,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Tussenwoning
Aantal kamers	:	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	355 m^3
Perceel oppervlakte	:	155 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	102 m^2
Soort woning	:	Eengezinswoning
Bouwjaar	:	1962
Ligging	:	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	:	Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin		Achtertuin 67 m2
Garage	:	Geen garage
Energielabel	:	C
Verwarming	:	C.V.-Ketel
Isolatie	:	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	:	Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24A (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Aeneaslaan 18
5631 LB EINDHOVEN



Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl







Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





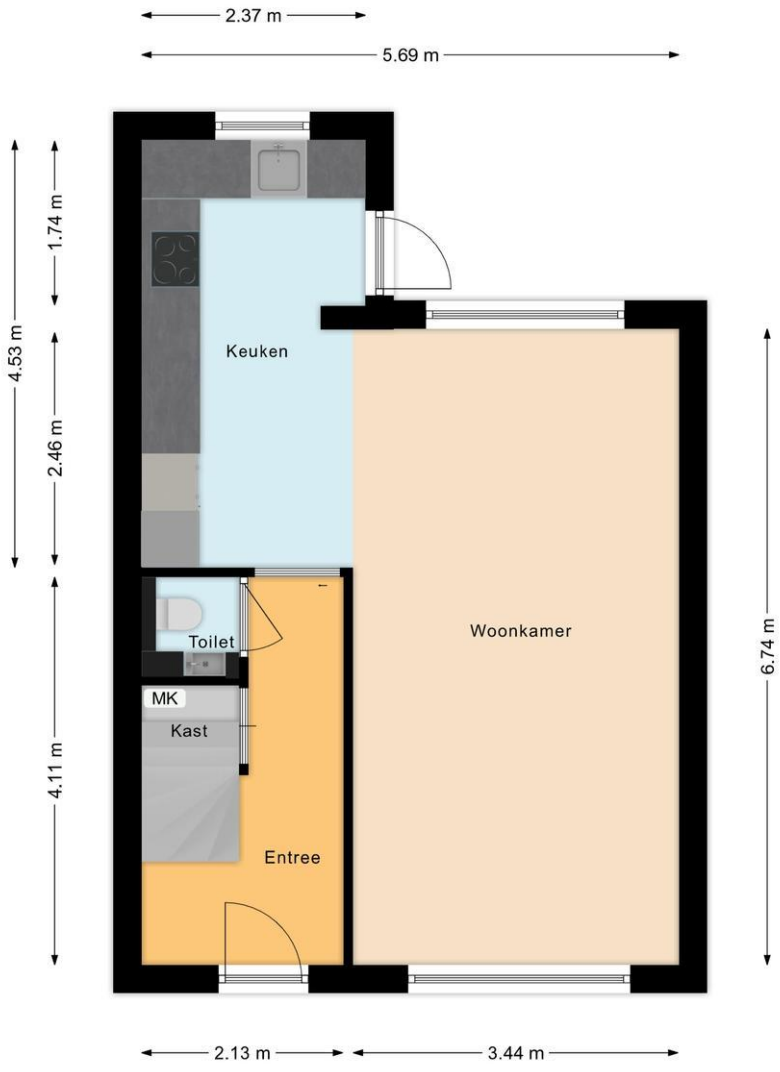
Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl





Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl

Plattegrond



Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl

Plattegrond



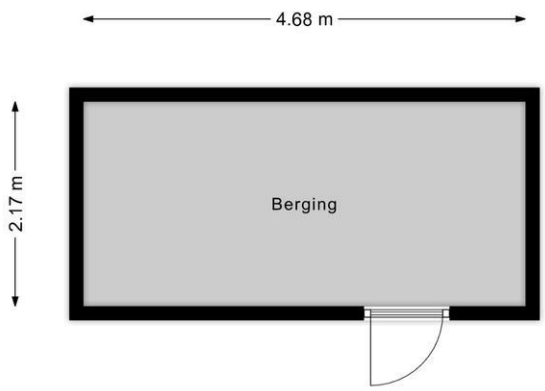
Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl

Plattegrond



Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl

Plattegrond



Huis-o-theek BV
Mauritsstraat 85
5611 GV, EINDHOVEN
Tel: 040-2130213
E-mail: info@huis-o-theek.nl
www.huis-o-theek.nl