

Wonen in het groen



EINDHOVEN | Neherlaan 35

vraagprijs € 735.000 k.k.



0402457844 | info@dhvc.nl
www.dhvc.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1980
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	767 m ³
Woonoppervlakte:	207 m ²
Perceeloppervlakte:	375 m ²
Overige inpandige ruimte:	26 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	-
Energielabel:	B

Omschrijving

RUIMTE, GROEN EN STAD – DÉ COMBI VOOR HEDENDAAGS WONEN

Wonen in het gewilde Koudenhoven in Eindhoven betekent het beste van twee werelden: groen en rust om je heen, maar het bruisende centrum op slechts 10 minuten fietsen. Neherlaan 35 biedt 207 m² aan woonoppervlak, een ruime tuin, vier slaapkamers en een zee aan inpandige ruimte – ideaal voor gezinnen, doorstromers en iedereen die nét wat meer ruimte zoekt. Ja, de woning verdient hier en daar een frisse blik en een moderniseringsslag, maar de potentie is ongekend.

HIGHLIGHTS

- 207 m² woonoppervlak, royale ruimtes, praktische indeling
- Geweldige locatie: rustig, groen, vlak bij het bos én het centrum van Eindhoven
- Zonnige achtertuin op het oosten – volop privacy en ochtendzon
- Inpandige garage van ca. 26 m² – volop bergruimte of werk-/hobbyruimte
- Vlakbij uitvalswegen, Nuenen en middelbare scholen (Eckart College & Lorentz Casimir)
- Energielabel B – direct comfortabel wonen

EEN THUIS MET KARAKTER EN POTENTIE

Welkom aan de Neherlaan 35, een royaal geschakelde twee-onder-een-kapwoning in een rustige straat in de populaire wijk Koudenhoven. Hier ervaar je een unieke combinatie van ruimte, privacy en groene omgeving, terwijl je met tien minuten fietsen in hartje Eindhoven staat. Voor wie van wandelen, fietsen of mountainbiken houdt, liggen de natuurgebieden om de hoek. Werk je buiten de stad? Binnen enkele minuten zit je op de belangrijkste uitvalswegen.

Binnenkomst is groots: de hal is royaal, met toegang tot de trap, het toilet en de lichte woonkamer. De L-vormige living is bijzonder ruim en licht, met grote ramen aan beide zijden en een sfeervolle, klassieke haard als eyecatcher. Liever een nóg grotere woonkamer? De haard kan eenvoudig worden verwijderd om de ruimte te optimaliseren.

De open keuken is functioneel, maar toe aan vernieuwing. De huidige opstelling beschikt over een gaskookplaat, magnetron en koelkast.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, een praktische ruimte met witgoedaansluitingen, ruimte voor een extra koelkast, en veel bergruimte. Hier vind je ook een kraan. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot de inpandige garage van circa 26 m². Parkeren doen de meeste bewoners gewoon op eigen terrein, dus deze ruimte is vooral ideaal als extra opslag, werkplek of hobbyruimte – je kunt er echt alle kanten mee op.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers. De badkamer is ruim, met een ligbad, dubbele wastafel en tweede toilet, maar heeft net als de keuken een opfrisbeurt nodig.

De tweede verdieping verrast met een ruime overloop, een dakkapel en een fijne vierde slaapkamer. Ook hier weer volop licht en mogelijkheden – perfect als werkruimte, logeerkamer of tienerplek.

De achtertuin ligt op het oosten, dus je profiteert van heerlijk ochtendlicht. De tuin biedt ruimte, rust en privacy: een fijne plek om te loungen, tuinieren of de kinderen veilig te laten spelen.

EEN THUIS DAT JIJ JE EIGEN KUNT MAKEN

De woning is goed onderhouden en kan met wat schilderwerk en modernisering omgetoverd worden in een droomwoning geheel naar eigen smaak.

Met een stevige basis, veel ruimte, een fantastische ligging en een indeling die klopt, is dit een kans die je niet elke dag krijgt.

DÉ LOCATIE WAAR JE HET VOOR DOET

Koudenhoven is een van de fijnste stukjes Eindhoven: groen, rustig, veilig, maar nergens saai. Je woont hier vlak bij bossen, sportclubs, het gezellige dorp Nuenen én met de stad op enkele minuten binnen handbereik. Voor gezinnen is het ideaal: scholen op loopafstand, volop speelruimte in de buurt en een community die je welkom heet.

KOM KIJKEN, RUIK DE RUIMTE, VOEL JE THUIS

Zie je jezelf hier al zitten, met een cappuccino in de zon in je tuin? De geur van versgebakken brood uit je toekomstige keuken? De warmte van de haard (of het extra vloeroppervlak zodra die eruit is)? Ruik de mogelijkheden, voel de ruimte, hoor de stilte van deze heerlijke wijk.

Plan vandaag nog je bezichtiging in – huizen met deze ruimte, locatie én potentie zijn schaars. Grijp je kans. Neherlaan 35 wacht op jouw aanvraag.

































Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

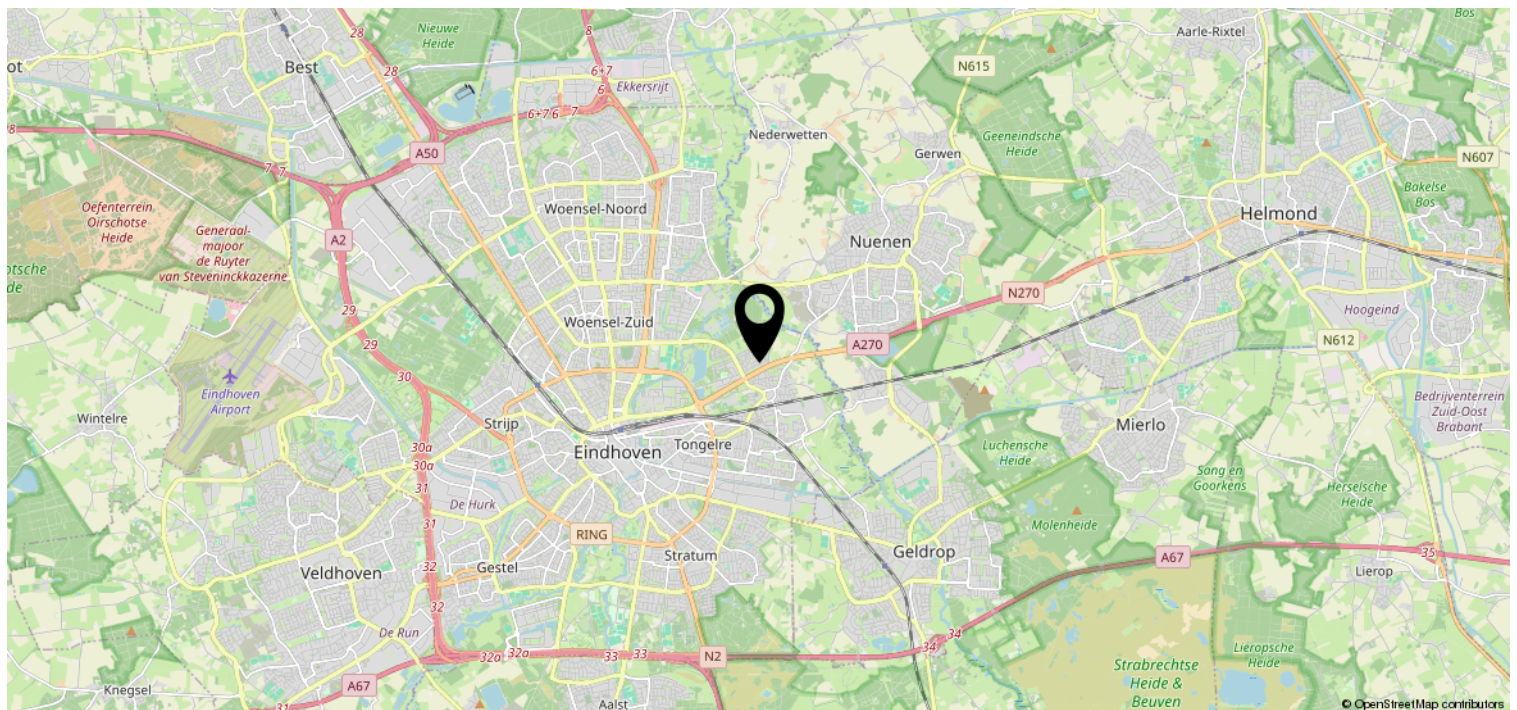
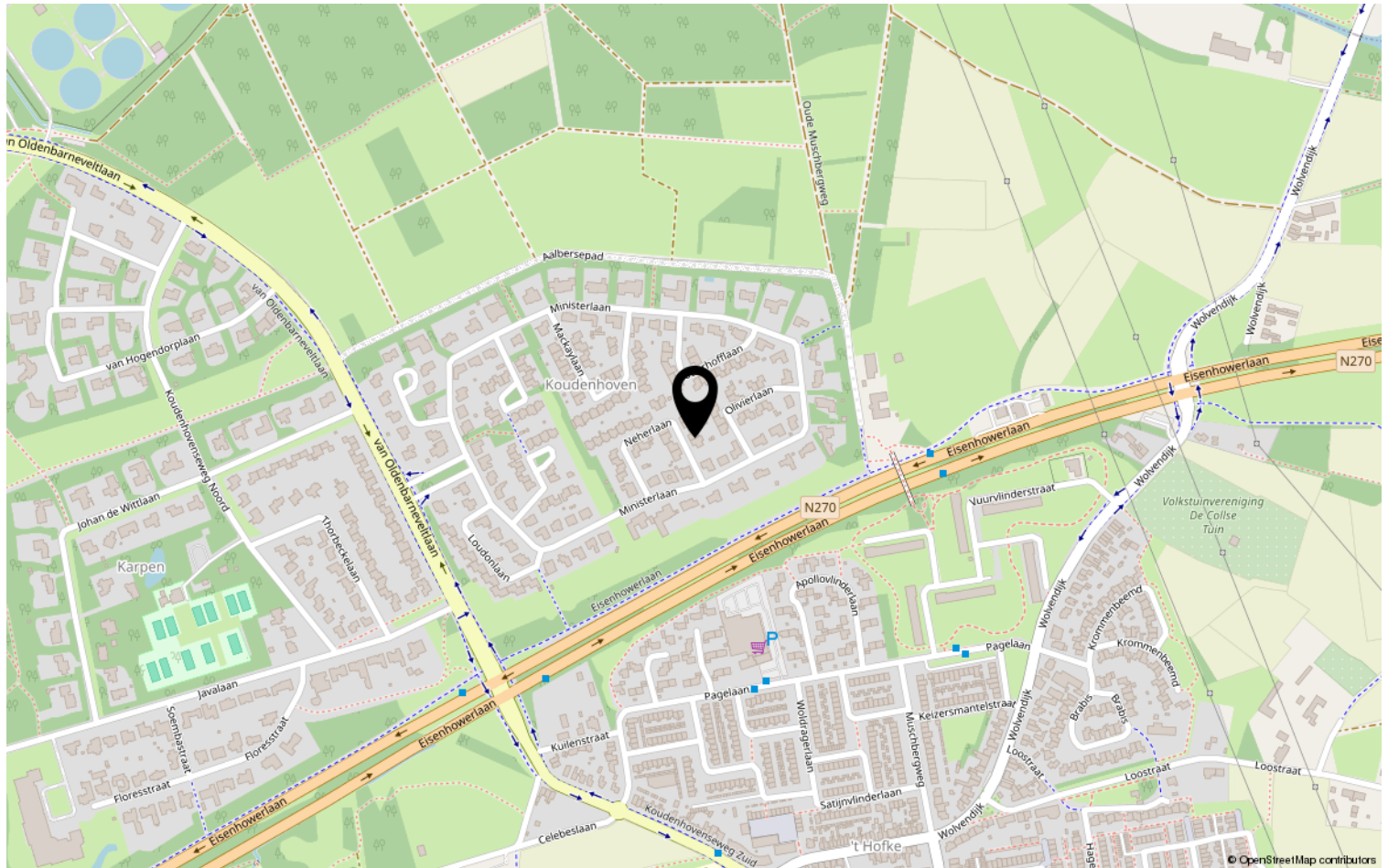


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tongelre	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1818	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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				
-				X
-				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
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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				

Heeft u interesse?



Aalsterweg 224
5644 RJ Eindhoven

0402457844 | info@dhvc.nl
www.dhvc.nl