

# te koop



## Generaal van Merlenstraat 3 Eindhoven

Vraagprijs € 450.000 k.k.



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**94 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**184 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**333 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1983**

ENERGIELABEL  
**B**





# Omschrijving

Binnenstappen en direct voelen: hier zit ruimte, licht en potentie. Deze hoekwoning geeft je nét dat beetje extra — meer privacy, meer licht en een fijne tuin waar je straks je eigen plek van maakt. Met vier slaapkamers, zonnepanelen met slimme Enphase micro-omvormers en grotendeels HR/HR++ beglazing ligt de basis al goed klaar. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf hoe je hier jouw volgende stap kunt maken.

Je komt binnen via de hal met toilet en trapopgang, waarna de woning zich opent naar een verrassend ruime en lichte woonkamer met doorzonopstelling. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de houten vloer direct warmte geeft aan het geheel. De keuken ligt aan de achterzijde en is praktisch ingericht met diverse apparatuur en toegang tot de tuin. Op de eerste verdieping vind je drie volwaardige slaapkamers en een badkamer die ruimte biedt voor modernisering naar eigen smaak. De tweede verdieping verrast met een ruime zolderverdieping, extra slaapkamer en bergruimte — ideaal voor werken, logeren of uitbreiden. De diepe achtertuin met verzorgde berging en achterom maakt het geheel compleet.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke straat in Eindhoven, waar je prettig woont met alles binnen handbereik. Voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportfaciliteiten liggen op korte afstand. Het centrum van Eindhoven bereik je eenvoudig met de fiets, terwijl ook openbaar vervoer en station goed toegankelijk zijn. Daarnaast zit je binnen enkele minuten op belangrijke uitvalswegen zoals de A2 en N2. Groenvoorzieningen en speelplekken in de buurt maken het een fijne plek voor zowel starters als gezinnen.

- Hoekwoning met extra lichtinval
- Vier slaapkamers + ruime zolder
- Zonnepanelen (2024) met Enphase micro-omvormers en inzicht in opwek én verbruik
- Mogelijkheid om opwek per paneel te sturen bij negatieve stroomprijzen
- Nieuwe groepenkast (2024)
- HR en HR++ beglazing (gedeeltelijk vernieuwd)
- Diepe achtertuin met berging en achterom
- Parkeermogelijkheid op eigen terrein
- Badkamer met moderniseringsmogelijkheden
- CV-ketel (2000, onderhouden in 2025)
- Rustige en kindvriendelijke ligging
- Aandeel in mandelig perceel (1/17e deel, Woensel sectie L nummer 5041)

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op en kom zelf ervaren wat deze woning jou te bieden heeft.

















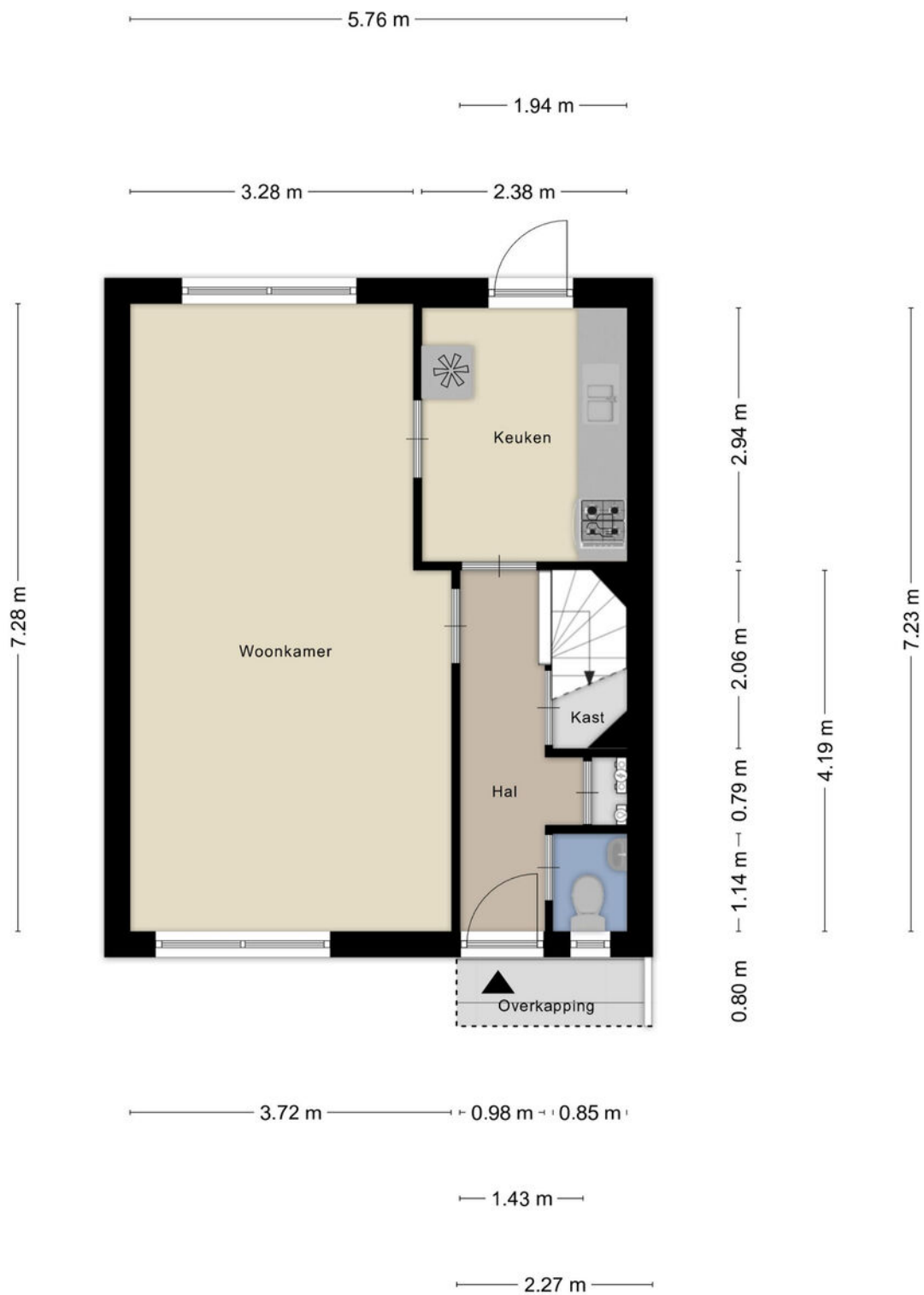








# Plattegrond



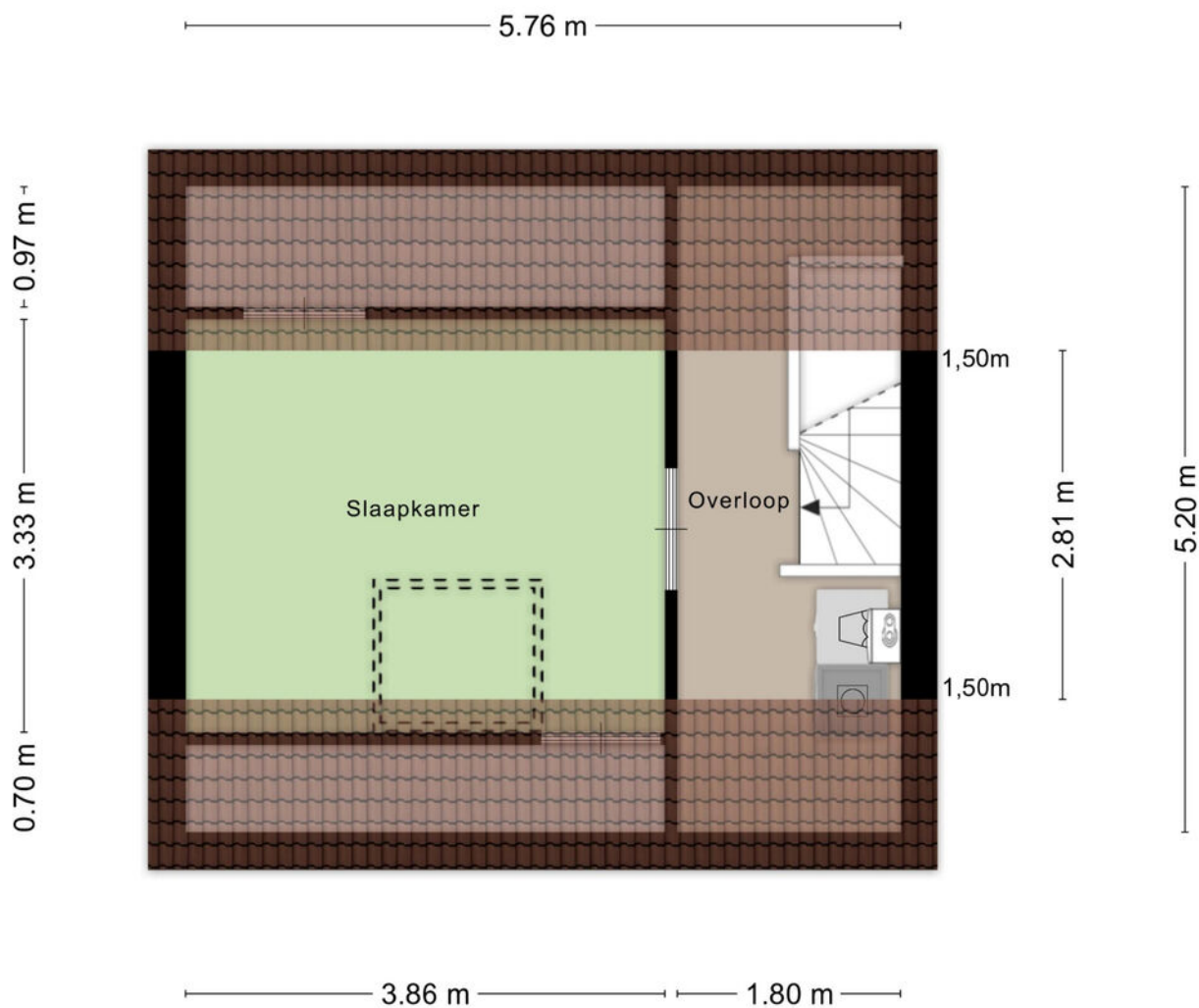
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



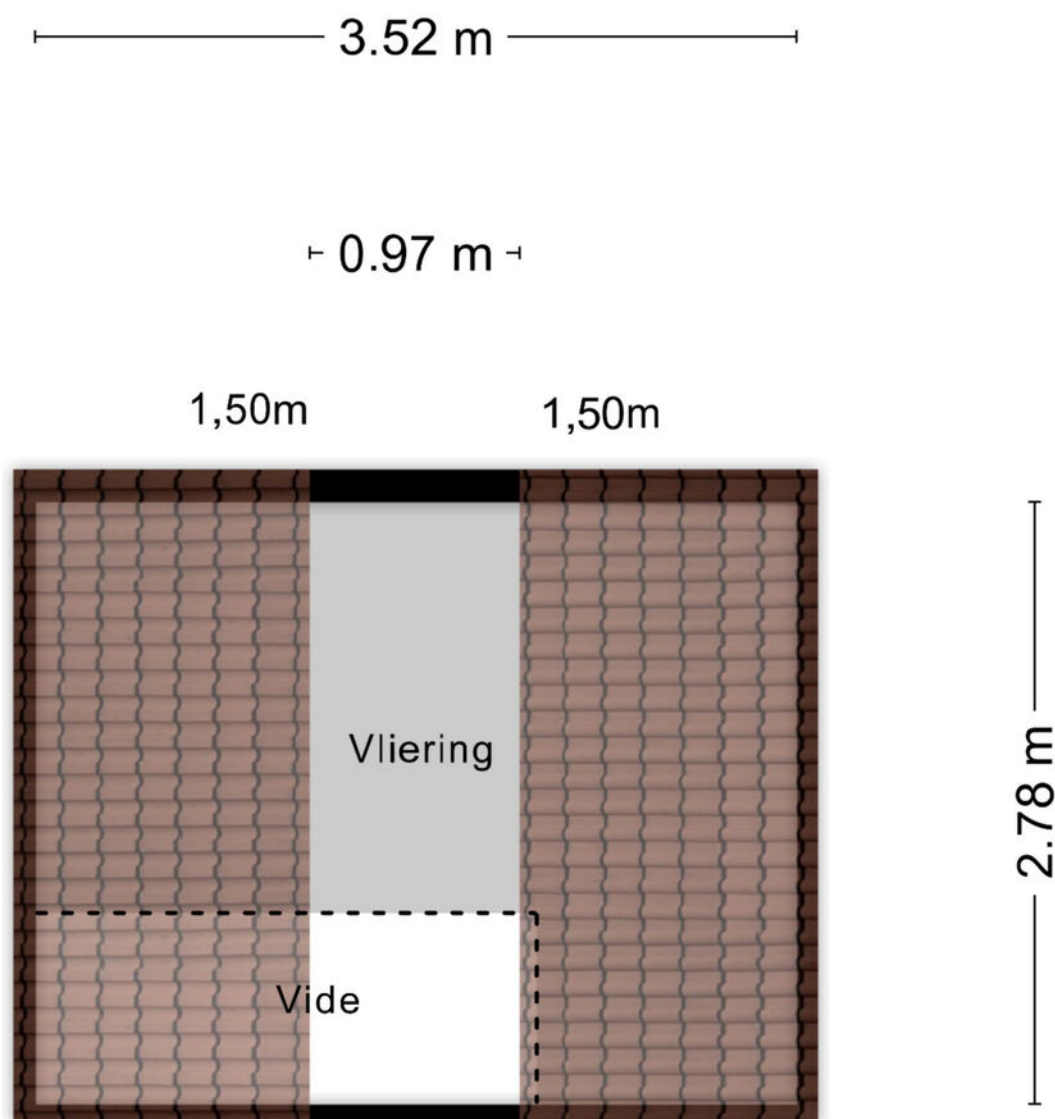
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



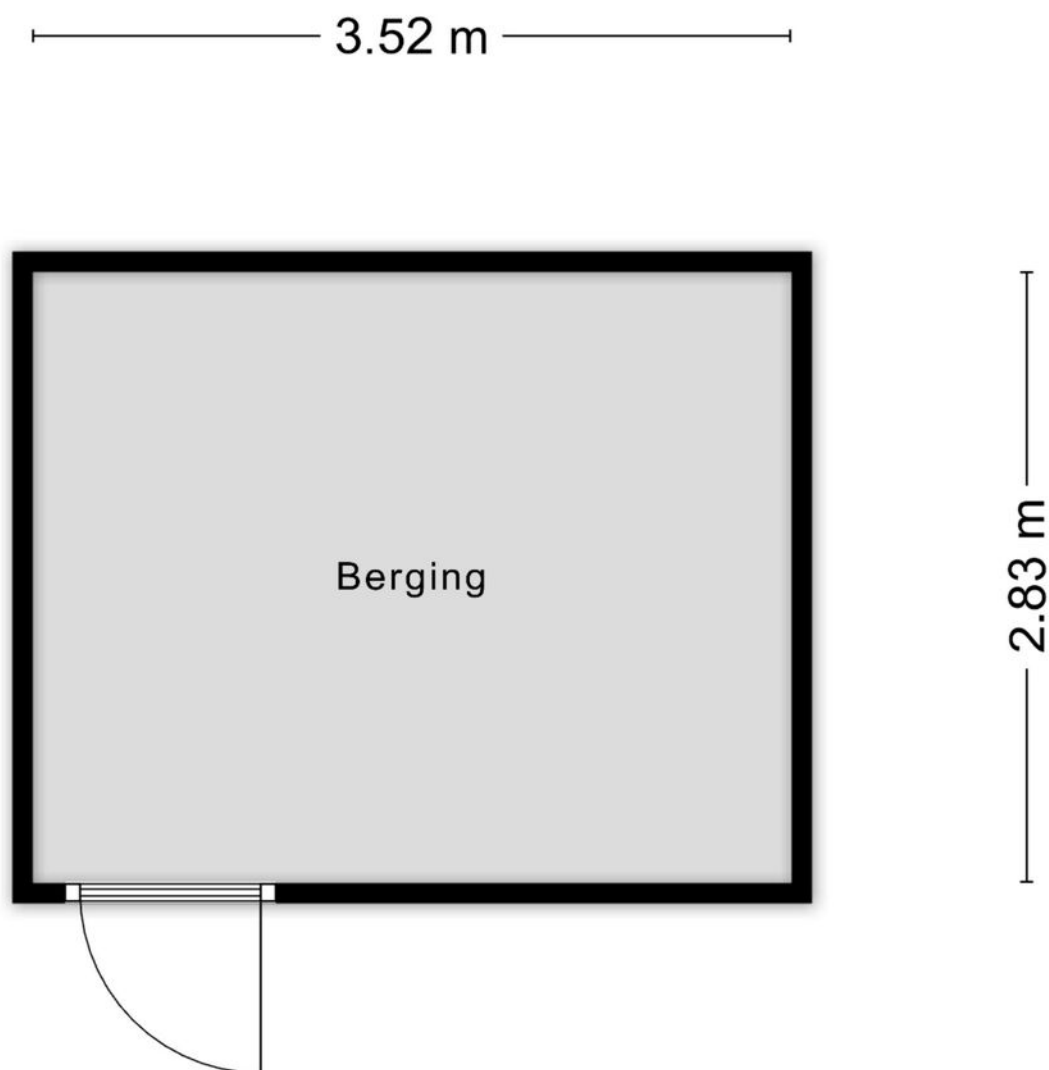
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

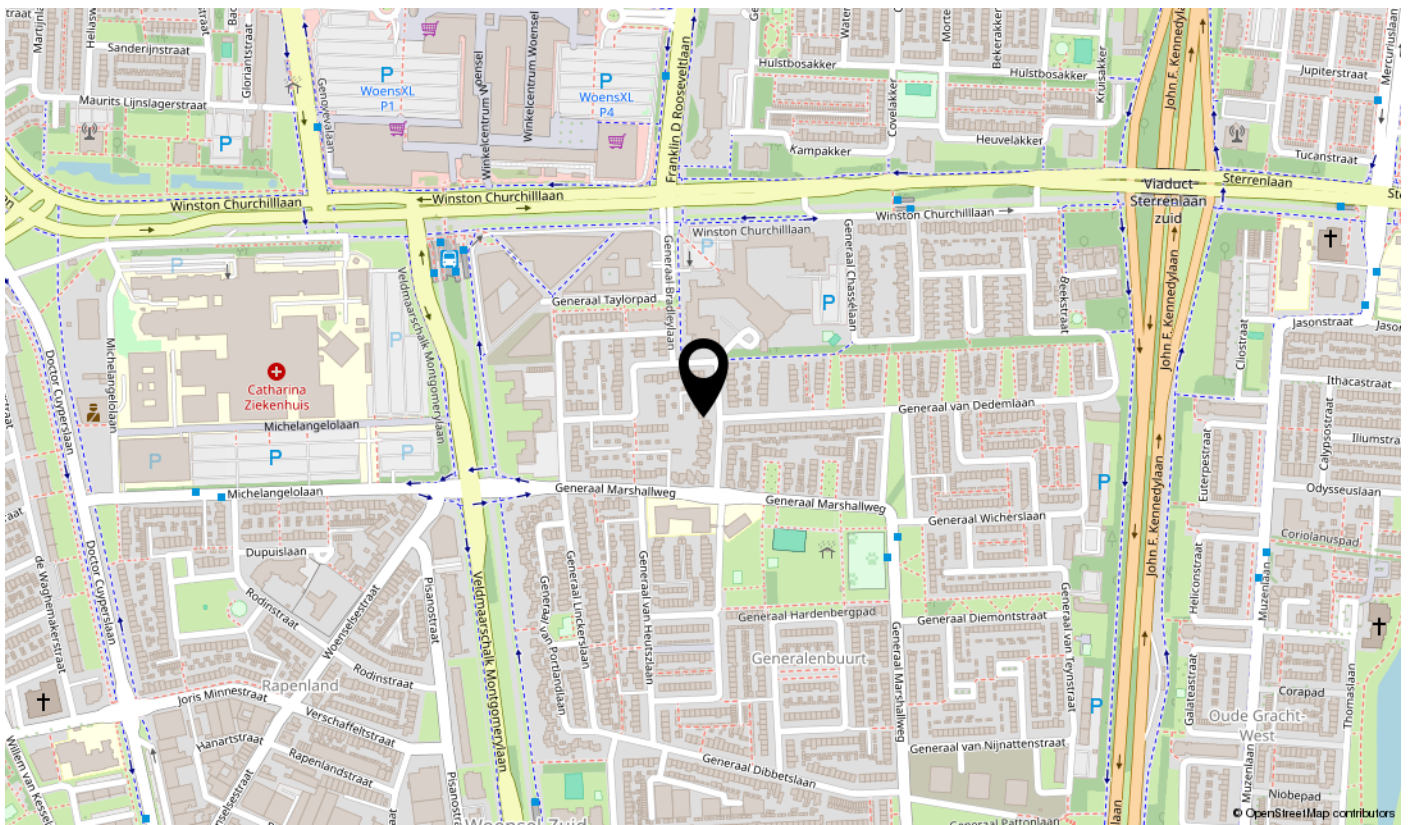
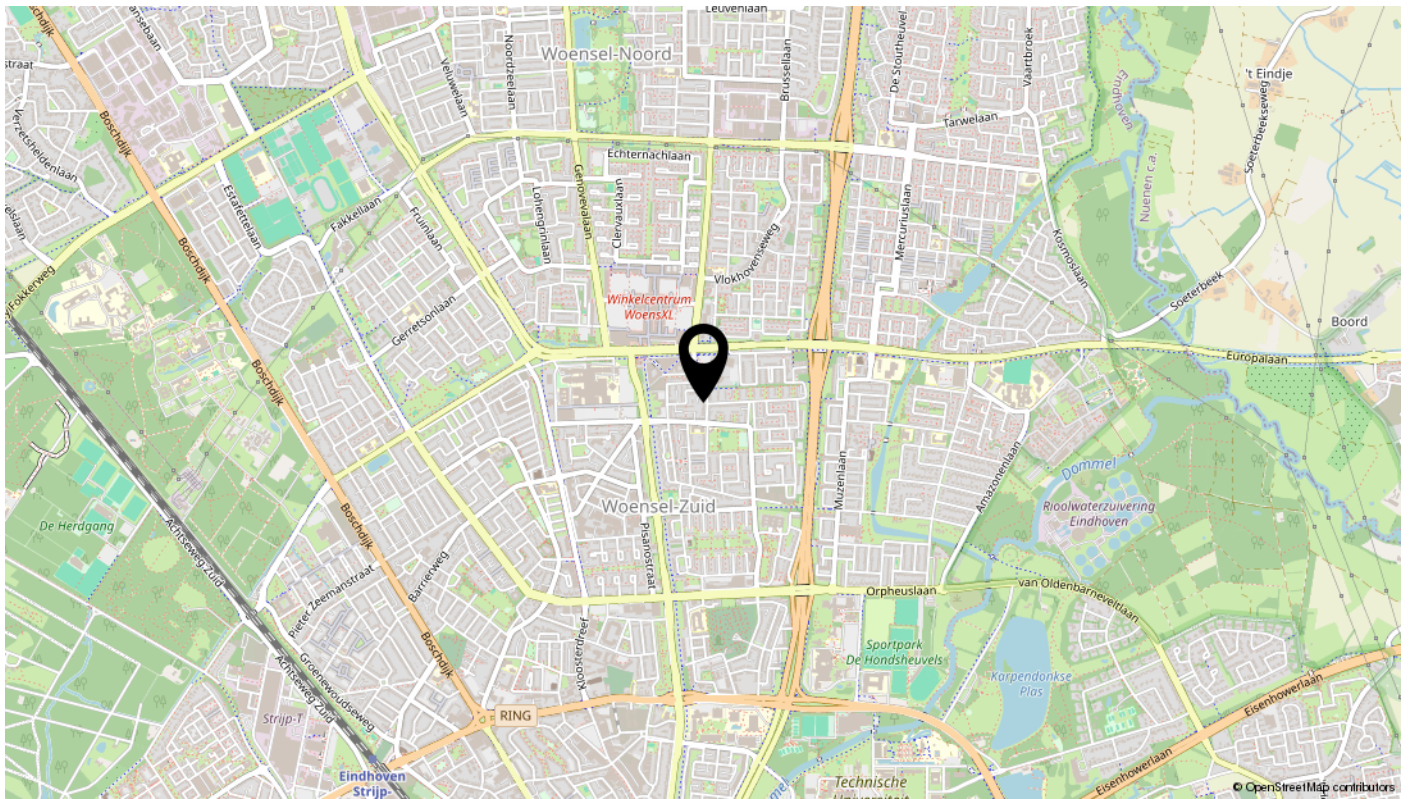
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel Sectie L Perceel 5045</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

# Locatie



# interesse

in deze mooie woning?

