



# Spinnerstraat 46 Eindhoven

**HENDRIX & HUYBREGTS**

MAKELAARS







Karakteristiek en gemoderniseerd vrijstaand herenhuis met een diepe tuin, garage en oprit. De woning beschikt over een ruime woonkamer, een lichte moderne keuken, 3 slaapkamers en eigentijdse badkamer uit 2025. Daarnaast is de woning verduurzaamd met o.a. 10 zonnepanelen en HR++-glas. Gelegen nabij de gezellige Woenselse Markt, winkels, restaurants, TU/e, Fontys, Strijp-S, het centrum van Eindhoven, het NS station en

**HENDRIX & HUYBREGTS**

MAKELAARS



# Spinnerstraat 46 Eindhoven

---

**Vraagprijs:**  
€ 575.000 k.k.

---

Bouwjaar  
1952

---

Inhoud  
463 m<sup>3</sup>

---

Woonoppervlakte  
106 m<sup>2</sup>

---

Perceeloppervlakte  
243 m<sup>2</sup>

---

Aanvaarding  
In overleg

---

Woningtype  
Vrijstaande woning

---

Aantal slaapkamers  
3

---

Aantal badkamers  
1

---

Tuinligging en grootte  
Noordwest, 155 m<sup>2</sup>

---

Parkeergelegenheid  
Garage en oprit





## Spinnerstraat 46 Eindhoven

- De gehele woning is in 2017 gerenoveerd en gemoderniseerd
- Het huis beschikt nog over karakteristieke elementen, zoals binnendeuren met glas-in-lood en een Mariaplaquette in de zijgevel
- Goede lichtinval in alle ruimtes door de vele raampartijen
- Mogelijkheid om op de tweede verdieping extra ruimte te creëren door het plaatsen van een dakkapel, eventueel nokverhogend
- Oprit met laadpaal voor een elektrische auto en een garage met ruimte voor een auto





# Duurzaamheid Spinnerstraat 46

Energielabel

B

---

Isolatie

dak-, muur- en vloerisolatie

---

Verwarming

c.v.-ketel, haard en deels v.v. vloerver

---

Warm water

c.v.-ketel

---

Cv-installatie

Vaillant, 2013

---

Verdere aanwezige energie-  
besparende voorzieningen

- 10 zonnepanelen
- HR++-glas

---

Mogelijke energiebesparende  
voorzieningen

- warmtepomp
- triple glas





## Begane grond

Entree/hal met meterkast, deels betegeld toilet met inbouwcloset en fonteintje, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

L-vormige woonkamer met grote raampartijen, een trapkast, inbouwkast en open haard.

De woonkamer is circa 28 m<sup>2</sup> groot en afgewerkt met een visgraat parketvloer, die doorloopt in de hal.

De keuken bevindt zich in de aanbouw die is voorzien van plafondhoge raampartijen en een dubbele schuifpui naar de tuin. Het L-vormige keukenmeubel is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combioven, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker.















# 1ste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, een inbouwkast en de badkamer.

Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en één slaapkamer aan de achterzijde. De kamer aan de achterzijde is momenteel in gebruik als dressing en voorzien van inbouwkasten. De kamers zijn respectievelijk circa 9 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup> groot.

Geheel betegelde badkamer (2025) met inloopdouche, inbouwcloset, dubbele wastafel in meubel en een met schuifdeur afgesloten nis met aansluiting voor de wasmachine.













## 2de verdieping

Middels een vaste trap te bereiken  
open zolderverdieping met  
de cv-installatie en een dakraam.





## Buiten

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en beschikt over een terras, gazon, borders met beplanting, houtopslag en een monumentale boom met zitgedeelte eromheen.

Achter in de tuin staat de garage van circa 19 m<sup>2</sup>, voorzien van elektra. Voor de garage ligt een eigen oprit. De oprit is voorzien van een laadpaal voor een elektrische auto.



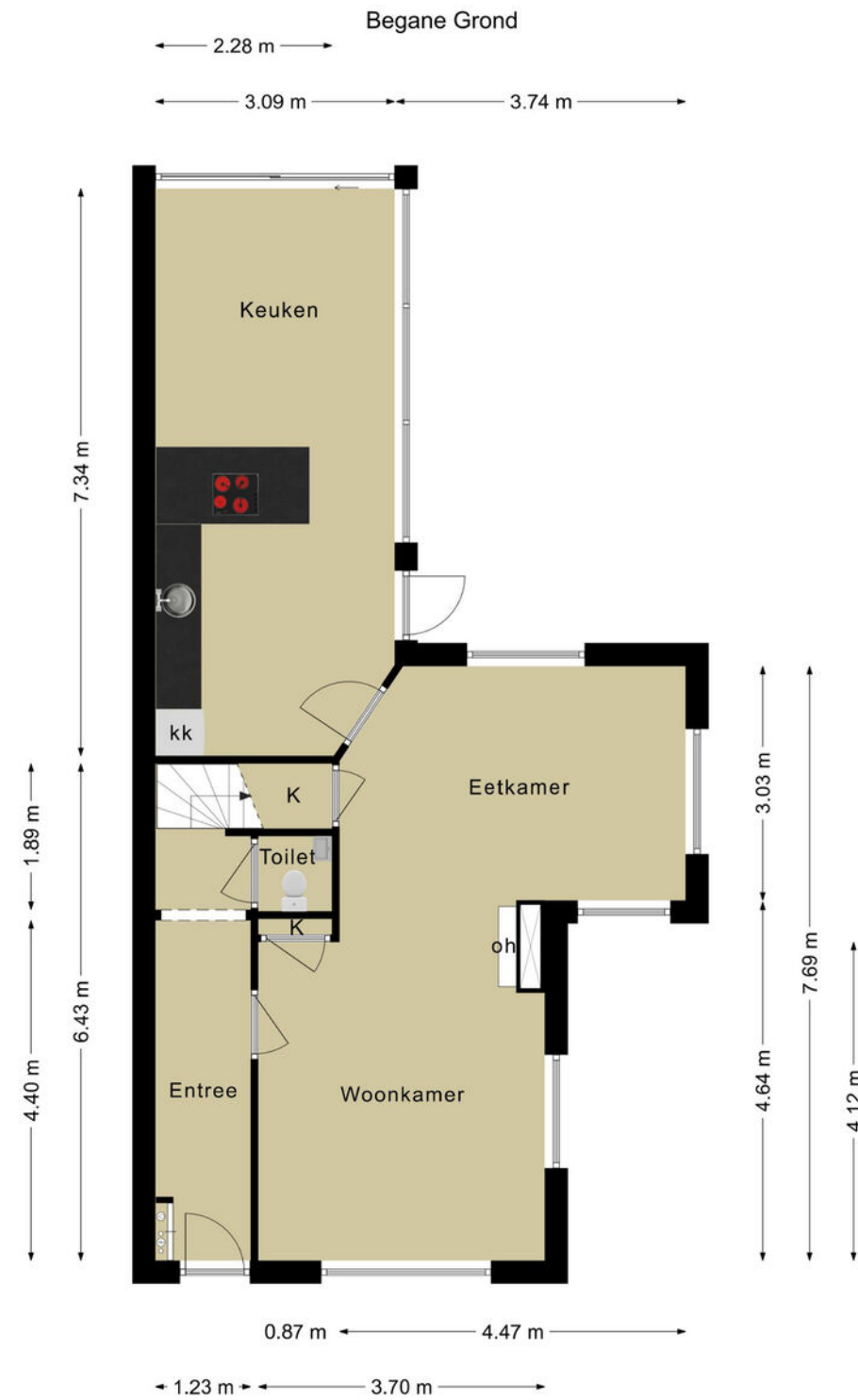








# Plattegrond Begane grond

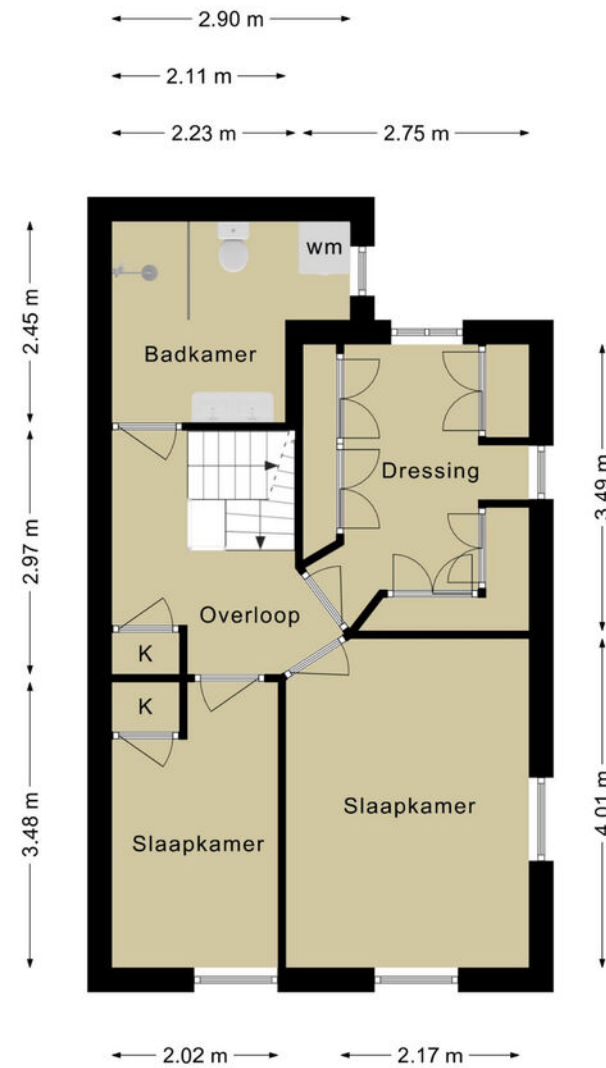


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

# Plattegrond 1ste verdieping



1e Verdieping

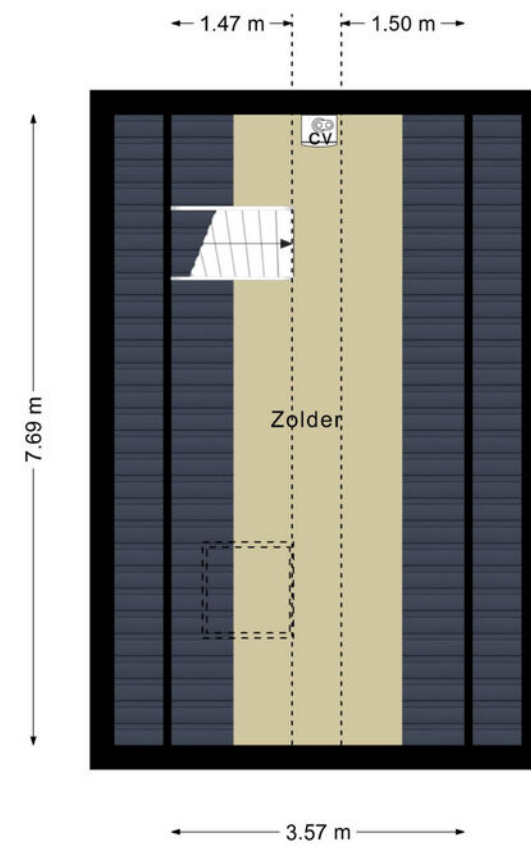


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontfen.



2e Verdieping

# Plattegrond 2de verdieping

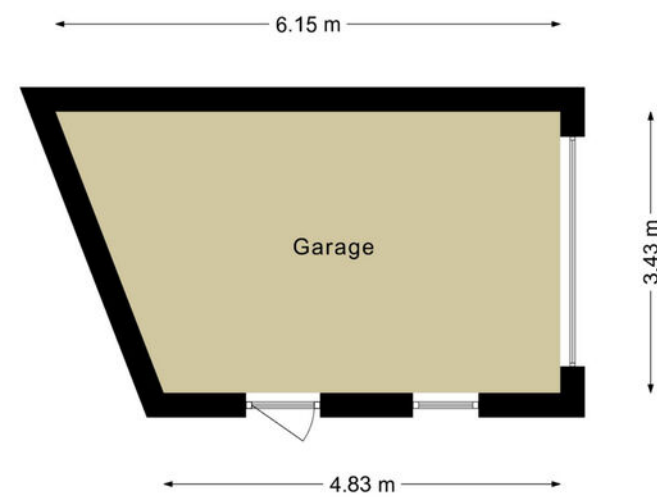


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te onlenen.



# Plattegrond Garage

Garage



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te onlenen.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente	Woensel
25	Huisnummer	Sectie	G
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2612
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

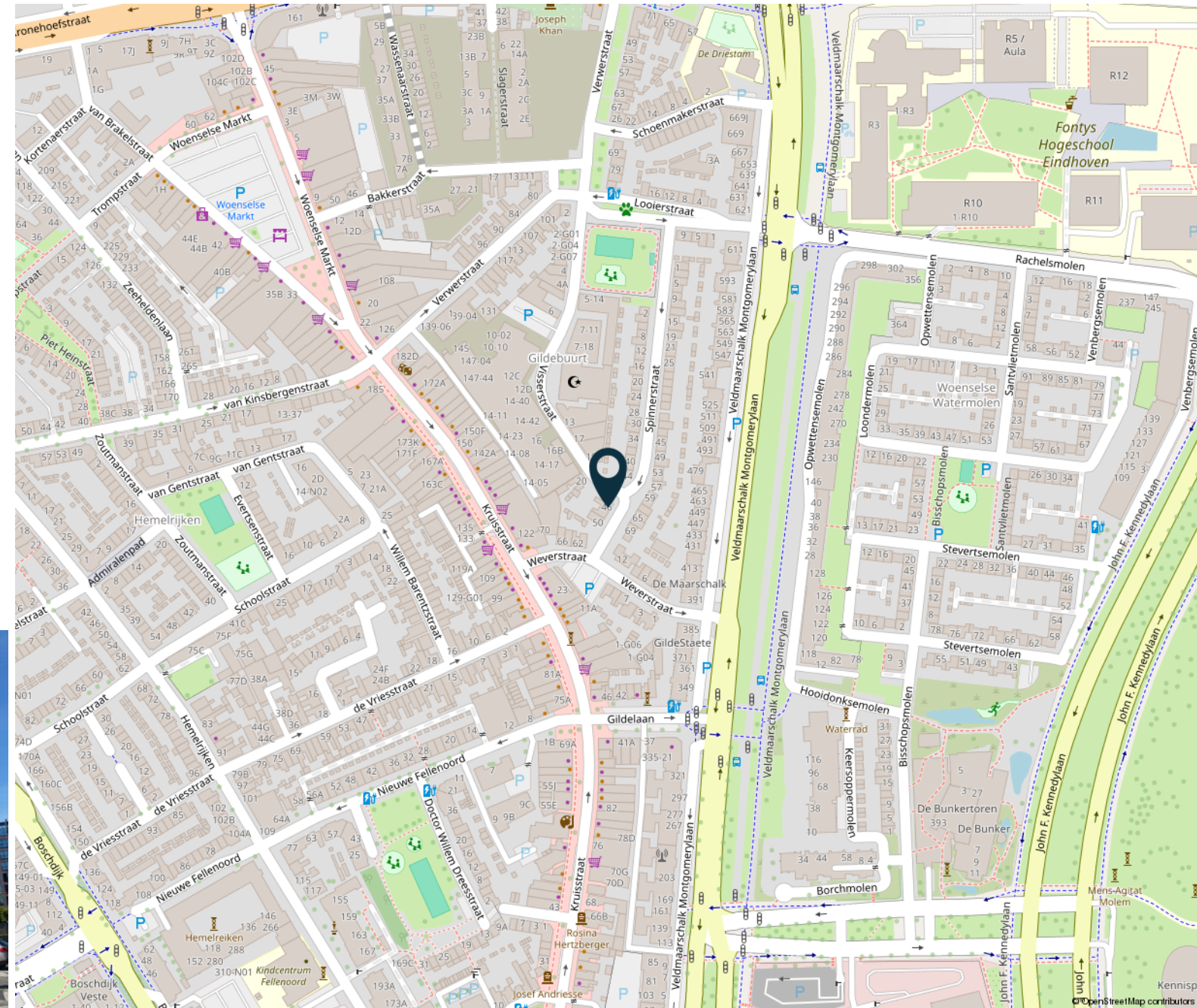
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Ligging

De Spinnerstraat 46 is gelegen in de Gildebuurt, in stadsdeel Woensel, om de hoek van de Woenselse Markt. Iedere zaterdag wordt hier een weekmarkt georganiseerd met een breed aanbod. Rondom de markt zijn diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen en verschillende restaurants te vinden. Via de Kruisstraat fietst u binnen circa 5 minuten naar het NS-station en het centrum van

Eindhoven. Openbaar groen is eveneens nabij gelegen: het terrein van de TU/e bevindt zich op circa 10 minuten lopen en vormt een groene zone richting wandelpark Eckart. Dit gebied is geschikt om te wandelen of te joggen. Binnen een straal van circa 5 tot 10 minuten fietsen bevinden zich onder andere de TU/e, Design Academy, Fontys, Strijp-S met treinstation, Máxima Medisch Centrum



**HENDRIX & HUYBREGTS**

MAKELAARS



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>				- Elektrische radiator badkamer	X			Toilet met de volgende toebehoren				Telefoonaansluiting/ internetaansluiting		X	
Houtkachel	X			<b>Woning - Keuken</b>				- toilet	X			Zonnepanelen	X		
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletrolhouder	X			Oplaadpunt elektrische auto	X		
- inbouwspots/dimmers	X		X	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toiletborstel(houder)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- kookplaat	X			- fontein	X			- CV-installatie	X		
- losse (hang)lampen			X	- (gas)fornuis	X			Badkamer met de volgende toebehoren				<b>Tuin - Inrichting</b>			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- afzuigkap	X			- douche (cabine/scherf)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- Inbouwkasten 1e verdieping	X			- combi-oven/ combimagnetron	X			- wastafel	X			Beplanting	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koelkast	X			- wastafelmeubel	X			Tuin tafel			X
- gordijnrails	X			- vriezer	X			- toilet	X			<b>Tuin - Verlichting/ installaties</b>			
- gordijnen			X	- vaatwasser	X			- toiletrolhouder	X			Buitenverlichting	X		
- Plisse gordijnen			X	- Quooker	X			- toiletborstel(houder)	X			Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- koffiezetapparaat		X		<b>Woning - Exterieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				<b>Tuin - Bebouwing</b>			
- houten vloer(delen)	X			Keukenaccessoires, te weten				Kluis	X		X	Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
- laminaat	X			- Planken	X			(Voordeur)bel			X	<b>Tuin - Overig</b>			
Overig, te weten				<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				Alarminstallatie							
								Rookmelders	X						
								(Klok)thermostaat	X						
								Airconditioning	X						

**HENDRIX & HUYBREGTS**

MAKELAARS



# Lijst van zaken

	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Hout voorraad voor houtkachel			X
- Rek + potten	X		

**HENDRIX & HUYBREGTS**

MAKELAARS



## Meer weten en zien?

Klik hieronder direct op de knoppen om meer te weten te komen over de woning.



website



plattegronden



video

**HENDRIX & HUYBREGTS**

MAKELAARS



**Dick Hendrix**

*NVM Register  
Makelaar - Taxateur*



**Yvette Dijkhuizen**

*Commercieel  
medewerker*



**Steven Verlaek**

*Kandidaat Register  
Makelaar - Taxateur*




**Linda Colsters**

*Vastgoed  
adviseur*

Amaryllisstraat 33 | 5614 GC Eindhoven | T. 040-2931350  
info@hendrixhuybregts.nl | www.hendrixhuybregts.nl  
📞 06 170 341 73

**HENDRIX & HUYBREGTS**  
MAKELAARS





Wilt u ook uw woning verkopen?  
Bel 040-2931350 of  
email [info@hendrixhuybregts.nl](mailto:info@hendrixhuybregts.nl)

 **HENDRIX &  
HUYBREGTS**  
MAKELAARS



[www.hendrixhuybregts.nl](http://www.hendrixhuybregts.nl)

**HENDRIX & HUYBREGTS**

MAKELAARS