



Count Basiegracht 3 te Eindhoven

FOR THE ENGLISH VERSION LOOK BELOW, DIRECTLY BELOW THE DUTCH VERSION.

Zeer gunstig aan de rand van de gewilde Amerikaanse wijk (Blixembosch) gelegen, grote, energiezuinige villa met 6 slaapkamers, 2 badkamers, fraaie serre en in pandig te bereiken garage. Deze vrijstaande woning op royaal bemeten perceel is goed onderhouden en beschikt over een mooi aangelegde zonnige achtertuin op het zuidwesten met o.a. een heerlijk terras aan het huis, een vijverpartij en een houten tuinhuisje. De ligging is bijzonder fraai, zonder directe overburen en uitkijkend over de voorgelegen gracht. De woning beschikt over energielabel A met o.a. 21 zonnepanelen en een hybride warmtepomp. Gunstige, rustige ligging op korte afstand van (basis) scholen, kinderdagverblijven en winkelcentrum 'Ouverture' met een diversiteit aan winkels en voorzieningen. Kom vooral kijken naar dit interessante aanbod met veel uitstraling en overtuig uzelf van de ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

Vraagprijs:	€ 1.285.000,= k.k.
Aanvaarding:	in onderling overleg
Perceeloppervlakte:	571 m2
Woonoppervlakte:	236 m2 (woning)
Inhoud:	952 m3
Bouwjaar:	1999



Locatie:

De villa is bijzonder fraai gelegen in het gewilde Blixembosch (deelplan II). Het is een rustige woonstraat waar je zicht hebt op een gracht aan de overzijde. De woning maakt deel uit van de Amerikaanse wijk met uitsluitend vrijstaande woningen. Naast het feit dat de woning beschikt over een eigen dubbele oprit, is er ruimschoots gelegenheid om aan de straat te parkeren.

Het betreft een kindvriendelijke woonlocatie met meerdere speeltuintjes en een ruim groen speelveld op loopafstand. In de wijk Blixembosch zijn 2 basisscholen gesitueerd en diverse scholen op het gebied van voortgezet onderwijs bevinden zich op korte (en dus fiets-) afstand. Er is een ruim aanbod aan kinderdagverblijven. Het nabijgelegen wijkwinkelcentrum 'Ouverture' biedt een goed aanbod aan winkels, zoals een Albert Heijn, Trekpleister, bakker, kapsalon, Primera en daarnaast ook een Chinees restaurant, lunchroom, cafetaria en een Sushi-bar. Andere faciliteiten die worden geboden zijn o.a. een apotheek, huisarts, tandarts en een fysiotherapeut. Winkelcentrum Woensel, met een zeer ruim aanbod aan winkels en horecagelegenheden, is binnen 10 fietsminuten te bereiken. Nabij deze locatie bevindt zich ook het Catharina Ziekenhuis. Daarnaast is een ruim aanbod aan sportaccommodaties op korte afstand aanwezig. Bushalte voor lijn 2 bevindt zich op nog geen 200 meter afstand.

Ontsluitingsmogelijkheden zijn zeer goed. Via de John F. Kennedylaan is het Stadscentrum en het Centraal Station binnen 10 autominuten te bereiken. De aansluiting op de snelwegen A-2, A-50, A-58 en A-67 is uiterst gunstig. Multinationals als ASML en diverse bedrijven op de High Tech Campus zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Via de 'groene' voortuin bereikt u de overdekte entree.

De oprit, voorzien van een 3-fasen laadpaal, is geschikt voor 2 auto's en leidt naar de garage aan de rechterzijde van de woning.



De royale hal, welke is voorzien van een gezandstraalde marmeren tegelvloer, waaronder vloerverwarming, welke doorloopt over de gehele begane grond. Verder treft u hier de uitgebreide meterkast (17 groepen en 6 aardlekschakelaars), garderobe, ruime trapkast en het toilet.



Toilet:

Betegeld toilet met hangcloset en fonteintje.



Woonkamer:

De sfeervolle living met veel natuurlijke lichtinval en reeds genoemde marmeren vloer waaronder vloerverwarming is te verdelen in een zitgedeelte bij de Frans zandstenen schouw met daarin een gashaard en een eetgedeelte in de aangrenzende serre.





Serre:

Deze tuinkamer, waar zich het eetgedeelte bevindt, biedt een bijzonder fraai zicht op de achtertuin. De openslaande deuren geven toegang tot het terras. Verder voorzien van deels elektrisch, deels handbedienbare screens.



Study:

Aan de linkervoorzijde van de woning, grenzend aan de zitkamer, bevindt zich een ruimte (9 m2) waar ideaal gewerkt, gestudeerd of gespeeld kan worden.



Keuken:

De semi open keuken is royaal van opzet en grenst middels een leuke barconstructie aan het eetgedeelte. De ruimte is eveneens voorzien van de marmeren vloer met vloerverwarming.



De U-vormige MDF/houten keukeninrichting is voorzien van een composiet werkblad en merk inbouwapparatuur, te weten Smeg 5-pits gaskookplaat, Itho RVS afzuigkap, Bosch vaatwasser, Bosch combimagnetron/oven, Grohe Blue kraan met bruiswaterfunctie en Samsung Amerikaanse koel-vries-combinatie met ijsblokjes en gefilterd koud water.



Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin, de inpandige garage en de bijkeuken.



Bijkeuken:

Deze ruimte is voorzien van een uitstortgootsteen en staat in verbinding met de hal en de garage.



Garage:

De inpandige garage is volledig geïsoleerd en voorzien van een tegelvloer. Ook hieronder bevindt zich vloerverwarming. De sectional deur is elektrisch op afstand bedienbaar. Verder is hier de opstelling van de hybride warmtepomp (Nefit HR combiketel CW6 (2020) en Bosch lucht-water-warmtepomp (2024)). Via een loopdeur is de tuin te bereiken.





Tuin:

De fraai aangelegde achtertuin is heerlijk zonnig, op het zuidwesten gericht. Met een breedte van 19 meter en een diepte van 16 meter met recht riant van formaat te noemen.



Direct aan het huis bevindt zich een royaal terras. Verder een gazon, borders met volwassen begroeiing, een houten tuinhuisje met elektra en zowel links als rechts van het huis een poort naar achterom.

De eyecatcher is de vijverpartij centraal in de tuin, precies in het verlengde van de tuinkamer.





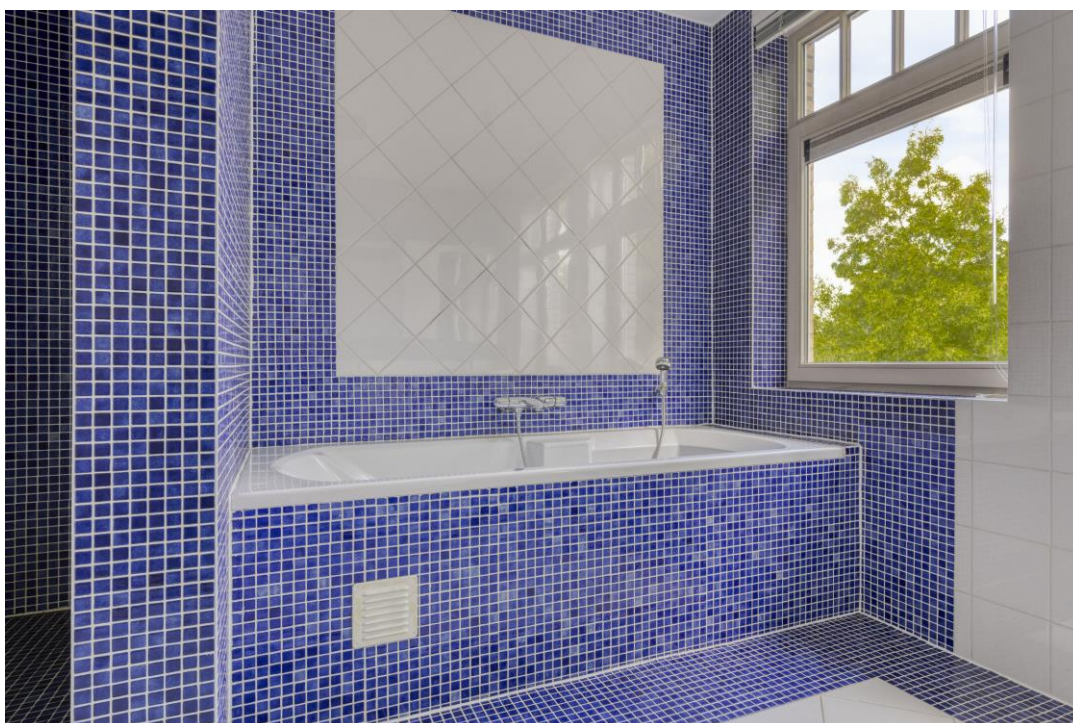
Eerste verdieping:

Via een hardhouten trap wordt de ruime overloop bereikt. De overloop is voorzien van een mooie massieve eikenhouten delen vloer welke doorloopt in alle slaapkamers. De overloop biedt toegang tot de eerste 3 slaapkamers, 2 badkamers en een separate wasruimte.



Badkamer:

Aan de rechtervoorzijde bevindt zich de geheel betegelde hoofdbadkamer met whirlpool voorzien van thermostaatkraan, inloopdouche voorzien van thermostaatkraan en dubbel wastafelmeubel.





Slaapkamer 1:

Dit betreft de ruime ouderslaapkamer (21,5 m²) en deze bevindt zich aan de rechterachterzijde van de woning. Deze slaapkamer beschikt over een walk-in closet en openslaande deuren naar het plat dak. De ramen zijn voorzien van handbedienbare rolluiken en de openslaande deuren van elektrisch bedienbare rolluik.



Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer is aan de achterzijde in het midden gelegen en goed bemeten met 13,5 m². De twee ramen zijn voorzien van handbedienbare rolluiken.



Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer is aan de linkerachterzijde gelegen en even groot als naastgelegen slaapkamer (13,5 m²). Ook hier zijn de twee ramen voorzien van handbedienbare rolluiken.



Wasruimte:

Separate ruimte met tegelvloer en aansluitingen ten behoeve van wasmachine en wasdroger.



2^e Badkamer:

De gastenbadkamer is geheel betegeld en heeft een inloofdouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een hangcloset.



Tweede verdieping:

Via de vaste hardhouten trap bereikt men de voorzolder met laminaatvloer en bergruimte. De overloop biedt toegang aan 3 slaapkamers en de laminaatvloer loopt door over de gehele verdieping.



Slaapkamer 4:

Deze slaapkamer (11 m²) ligt aan de linkervoorzijde van de woning en is voorzien van een Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten.



Slaapkamer 5:

Deze riante slaapkamer (22 m²) ligt aan de linkerachterzijde van de woning en is voorzien van een Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten.





Slaapkamer 6:

Deze slaapkamer ligt aan de rechterachterzijde van de woning en is voorzien van een Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten.





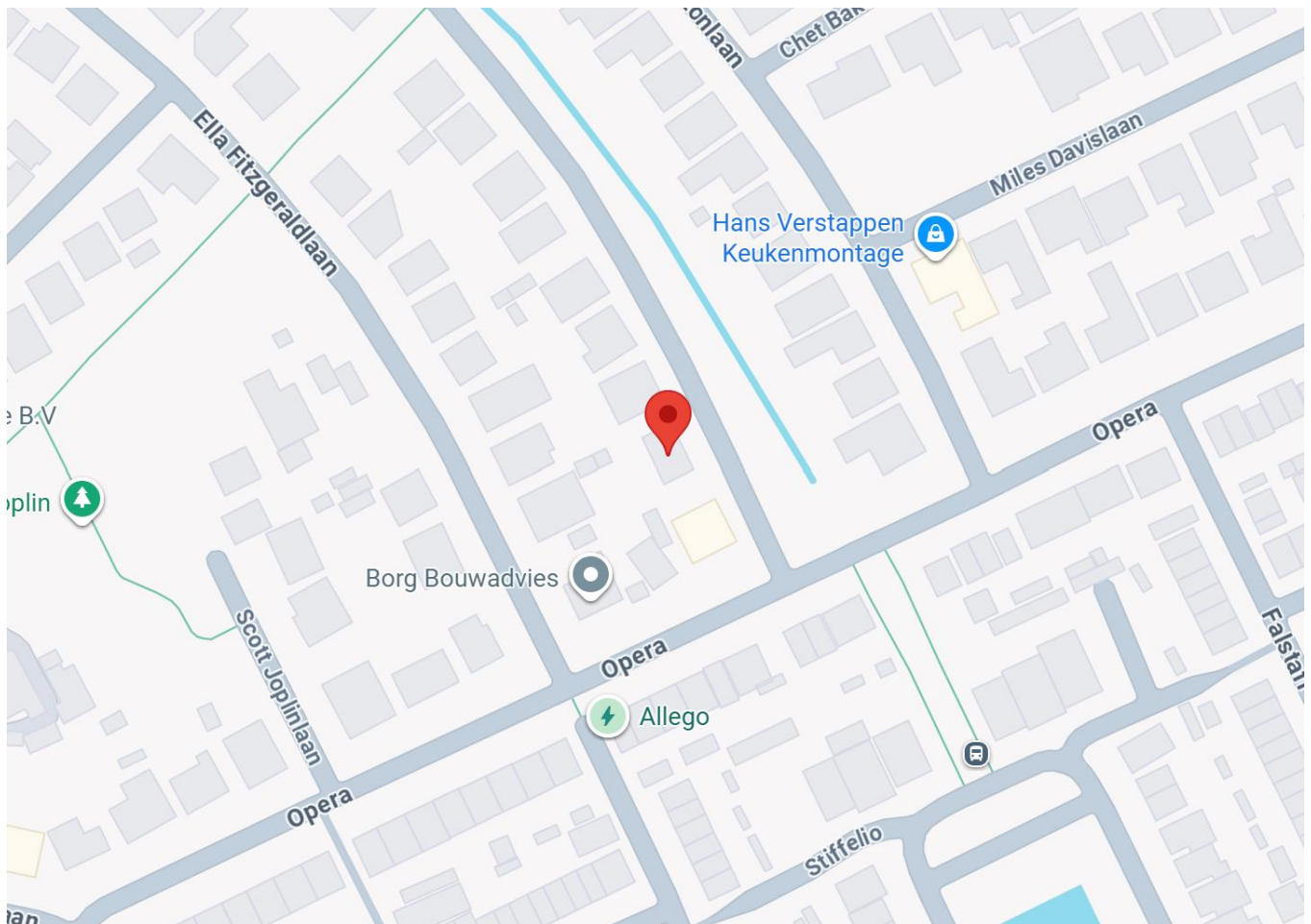
nabijgelegen speelveldje



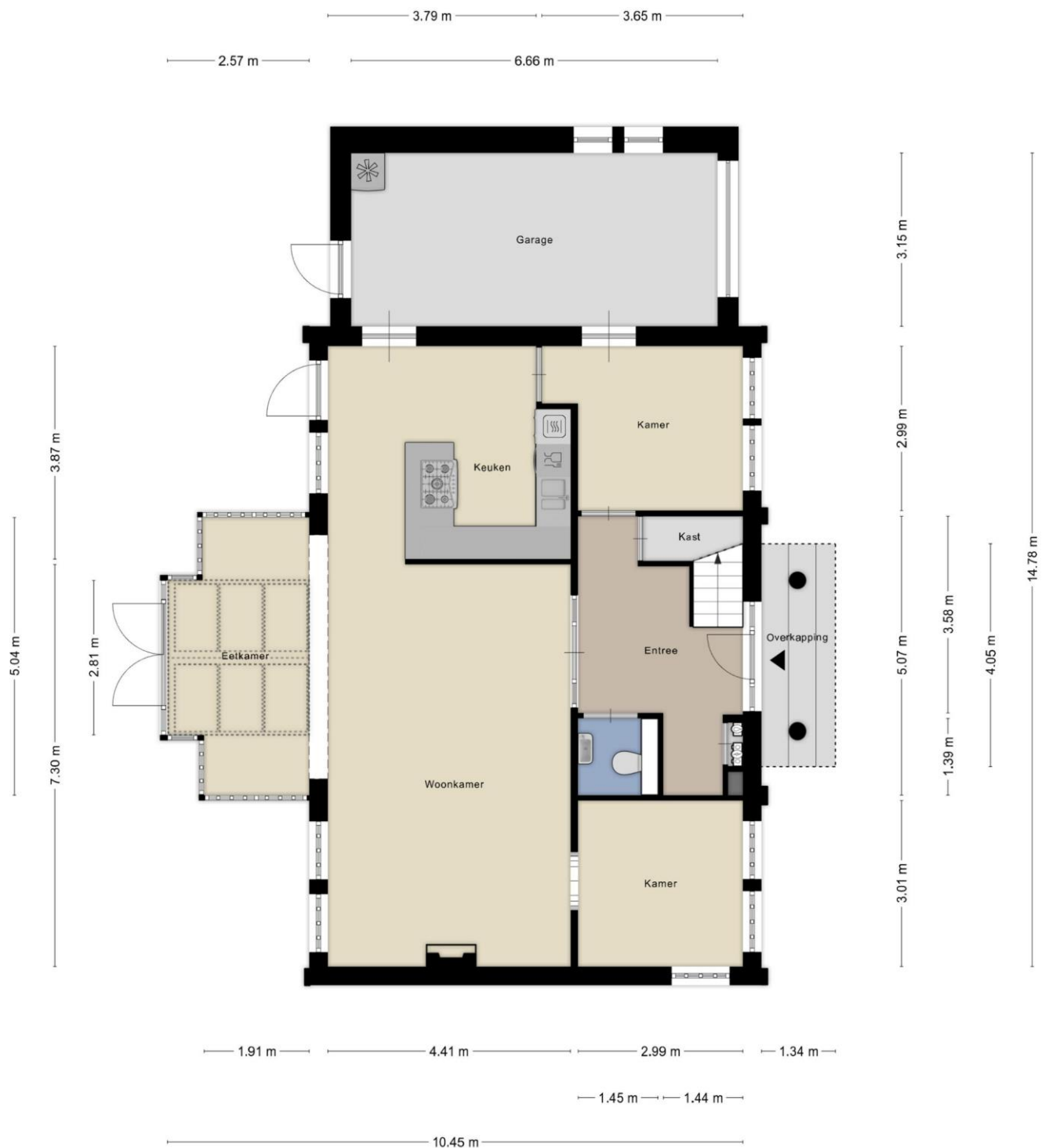
nabijgelegen Stiffelio vijver

Bijzonderheden:

- Het betreft een zeer royale, energiezuinige en gunstig gesitueerde villa met liefst 6 slaapkamers, 2 badkamers, keurig aangelegde zonnige achtertuin met tuinhuisje en inpandig bereikbare garage.
- Ligging aan de rand van de Amerikaanse wijk, in het gewilde Blixembosch; een wijk met een goed voorzieningenniveau, prettig leefklimaat en gunstige locatie t.o.v. snelwegennet, Winkelcentrum Woensel en het Stadscentrum.
- Vloerwarming op begane grond als hoofdverwarming. Ook vloerverwarming in de garage.
- Elektrisch bedienbare zonneluifels ter plekke van keuken en woonkamer.
- Horren in alle slaapkamers en 2 badkamers op ramen die open kunnen.
- Alle Velux dakramen zijn in 2024 vernieuwd.
- Goten en boeiboorden vernieuwd in 2019.
- De Nefit HR-combiketel is in 2020 geplaatst en de Bosch hybride warmtepomp in 2024.
- Alarminstallatie inclusief rookmelders aanwezig (2022).
- De woning is voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie. Volledig voorzien van isolerende beglazing.
- De energiezuinige woning beschikt over energielabel A. 21 Zonnepanelen aanwezig.
- Het betreft een kindvriendelijke woonomgeving met meerdere speelveldjes op steenworp afstand.
- Laat u verrassen door de ruimte en het solide afwerkingsniveau van deze forse vrijstaande woning op fijne, gewilde woonlocatie!!
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient koper een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten op de rekening van de notaris. In plaats hiervan kan er een bankgarantie gesteld worden ter grootte van het bedrag. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.



Plattegrond Begane Grond



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

Plattegrond Eerste Verdieping



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

Plattegrond Tweede Verdieping



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Count Basiegracht 3



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Woensel Sectie W Perceel 6592 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.	kadaster 
--	--	---

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Door een externe partij zijn maten opgenomen en plattegronden vervaardigd. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor onjuistheid van deze gegevens aanvaarden. Deze brochure is enkel bedoeld om u een beeld te geven van het object. Tijdens een bezichtiging ziet u de werkelijkheid waarvan u bij aankoop uitgaat. Alle informatie is niet meer dan het uitnodigen tot het doen van een voorstel.



Count Basiegracht 3 te Eindhoven

Ideally located on the edge of the highly sought-after American neighborhood (Blixembosch), this spacious and energy-efficient villa offers 6 generous bedrooms, 2 bathrooms, an attractive conservatory, and a large internal garage. Situated on a generously sized plot, the detached property is beautifully maintained and features a sunny southwest-facing garden with a spacious terrace, tranquil pond, and a practical wooden garden house. The location is particularly appealing, with no direct neighbors across the street and a serene canal view at the front. With an energy label A, the home is equipped with 21 solar panels and a hybrid heat pump-combining comfort with sustainability. Conveniently yet peacefully situated, the villa is within walking distance of primary schools, daycare centers, and the neighborhood shopping center Ouverture, which offers a variety of shops and amenities. We warmly invite you to experience this exceptional property and discover the space, comfort, and possibilities it has to offer!

Asking price: € 1.285.000,=
buyer's costs apply

Availability: by mutual agreement

Plot size: 571 m2

Living space: 236 m2 (house)

Volume: 952 m3

Year of construction: 1999



Location:

This villa is beautifully situated in the popular Blixembosch II neighborhood, on a quiet and peaceful residential street overlooking a canal. The house is part of the American neighborhood, known for its exclusively detached homes. In addition to its own double driveway, there is ample public and roadside parking available.

The area is child-friendly, with a 30 km/h zone, several playgrounds, and a large green field—all within walking distance. Blixembosch features two primary schools, and various secondary schools are located nearby, easily accessible by bike. Numerous daycare centers are available throughout the neighborhood.

The nearby shopping center Ouverture offers a wide range of amenities, including a supermarket (Albert Heijn), drugstore, bakery, hair salon, bookstore, and diverse dining options such as a Chinese restaurant, lunchroom, cafeteria, and sushi bar. Additional facilities include a pharmacy, general practitioner, dentist, and physiotherapist. Woensel Shopping Center, with its extensive selection of shops and restaurants, is just a 10-minute bike ride away. The Catharina Hospital is also nearby, along with many sports facilities. Public transport is just steps away—bus line 2 stops less than 200 meters from your doorstep.

Accessibility is excellent. The city center and Eindhoven Central Station are reachable within 10 minutes by car via the John F. Kennedylaan. The A2, A50, A58, and A67 motorways are all conveniently accessible, placing the entire Brainport region within easy reach. Prominent employers such as ASML and other companies located at the High Tech Campus are quickly and conveniently accessible.

Layout:

Ground floor:

The covered entrance is accessed via the landscaped front garden. The driveway, equipped with a 3-phase charging station, offers parking for two vehicles and direct access to the garage.



Inside, the spacious hallway features a sandblasted marble tiled floor with underfloor heating, which extends throughout the entire ground floor. This area also includes the meter cupboard (17 groups, 6 residual-current devices), a cloakroom, a large stair cupboard and a guest toilet.



Toilet:

Fully tiled, with wall-hung toilet and washbasin.



Living room:

The bright and airy living room features a marble floor with underfloor heating and offers a welcoming ambiance, with a cozy sitting area centered around a French sandstone fireplace with gas fire. The dining area is situated within the adjoining conservatory.





Conservatory:

This inviting space captures beautiful views of the southwest-facing garden. French doors open onto the terrace, and the room is equipped with both electric and manual screens.



Study:

A versatile 9 m² study, located at the front of the house next to the living area, offers an ideal environment for working, studying, or even serving as a playroom for children.



Kitchen:

The spacious semi-open kitchen continues the marble flooring and underfloor heating, connecting seamlessly to the dining area via a bar.



The U-shaped kitchen combines MDF and wood finishes with a composite worktop and high-quality built-in appliances, including a Smeg 5-burner gas hob, Itho stainless steel extractor, Bosch dishwasher, Bosch combi oven/microwave, Grohe Blue faucet with sparkling water function and a Samsung American-style fridge-freezer with ice and water dispenser.



The kitchen also provides access to the garden, garage and utility room.



Count Basiegracht 3 – 5629 RC Eindhoven

Utility room:

Equipped with a sink offers easy access to the kitchen, hallway and the garage.



Garage:

Fully insulated and finished with a tiled floor and underfloor heating, this garage also features an electric sectional remote-controlled door. Inside, you'll find the hybrid heating system: a Nefit HR combi boiler (2020) and a Bosch air-to-water heat pump (2024). A side door provides direct access to the garden.





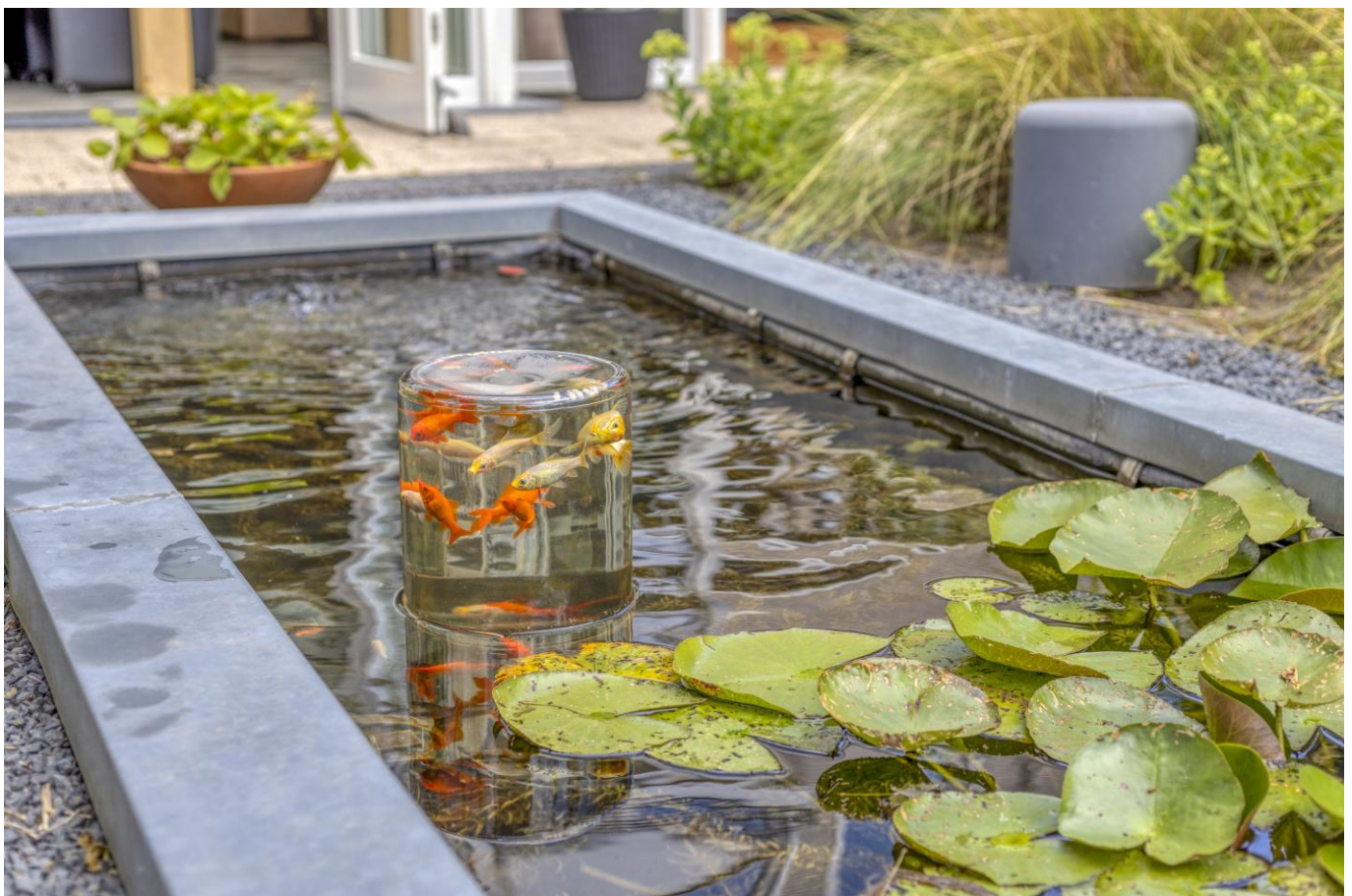
Garden:

The beautifully landscaped southwest-facing garden (19 m wide × 16 m deep) offers generous space.



A large terrace directly behind the house invites outdoor living, complemented by a lawn, mature borders, and a wooden garden house with electricity. Two side accesses offer easy passage to the front of the house. At the heart of the garden lies a rectangular pond, aligned with the conservatory.





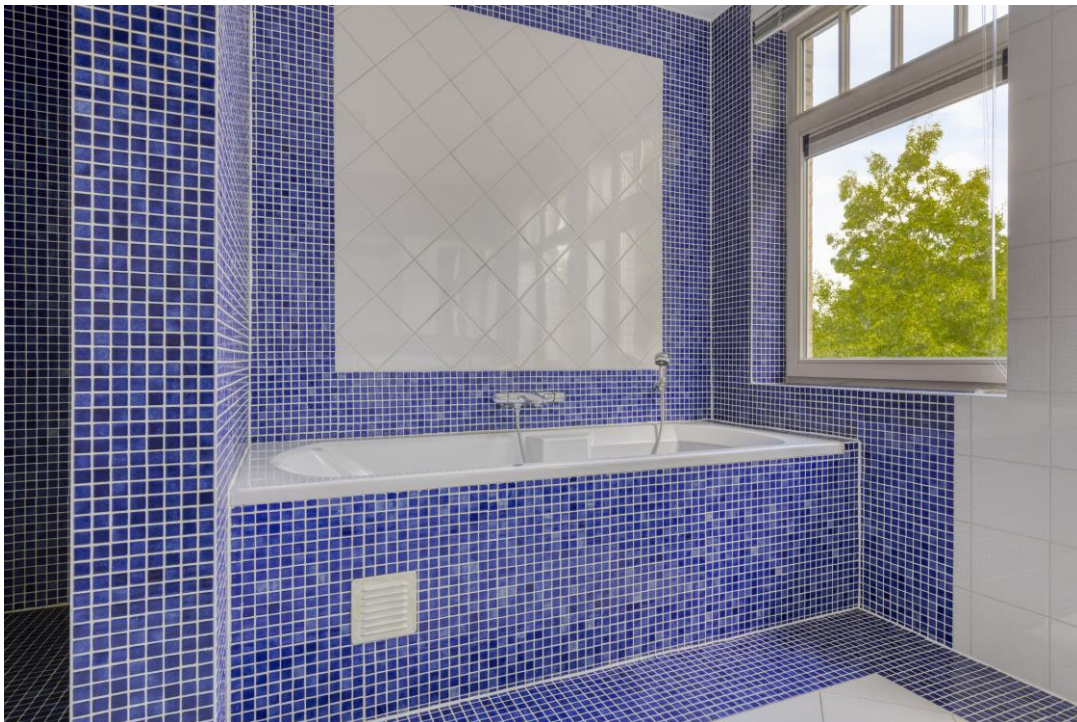
First floor:

A solid wooden staircase leads to the landing, finished with oak flooring that extends into all bedrooms. The landing provides access to the first three bedrooms, two bathrooms and a laundry room.



Master bathroom:

This fully tiled space includes a whirlpool bathtub, a walk-in shower and a double vanity.





Bedroom 1 (master):

A generous 21.5 m² bedroom located at the rear of the property, featuring a walk-in closet and French doors leading to the flat roof. The room is equipped with manual shutters for the windows and an electric shutter for the doors.



Bedroom 2:

A 13.5 m² rear-facing bedroom with manual shutters.



Bedroom 3:

Also rear-facing and 13.5 m² in size, this bedroom includes manual shutters.



Laundry room:

A dedicated, separate laundry room with a tiled floor and connections for both a washing machine and dryer.



Guest bathroom:

Fully tiled and equipped with a walk-in shower, washbasin and wall-hung toilet.



Second floor:

Accessible via another solid wooden staircase, the second floor features three additional bedrooms. The landing has laminate flooring that continues into all rooms.



Bedroom 4:

An 11 m² front-facing bedroom with Velux skylight and storage space.



Bedroom 5:

A larger 22 m² rear-facing bedroom with extra Velux skylight and storage space.





Bedroom 6:

A 16 m² rear-facing bedroom with Velux skylight and storage space.





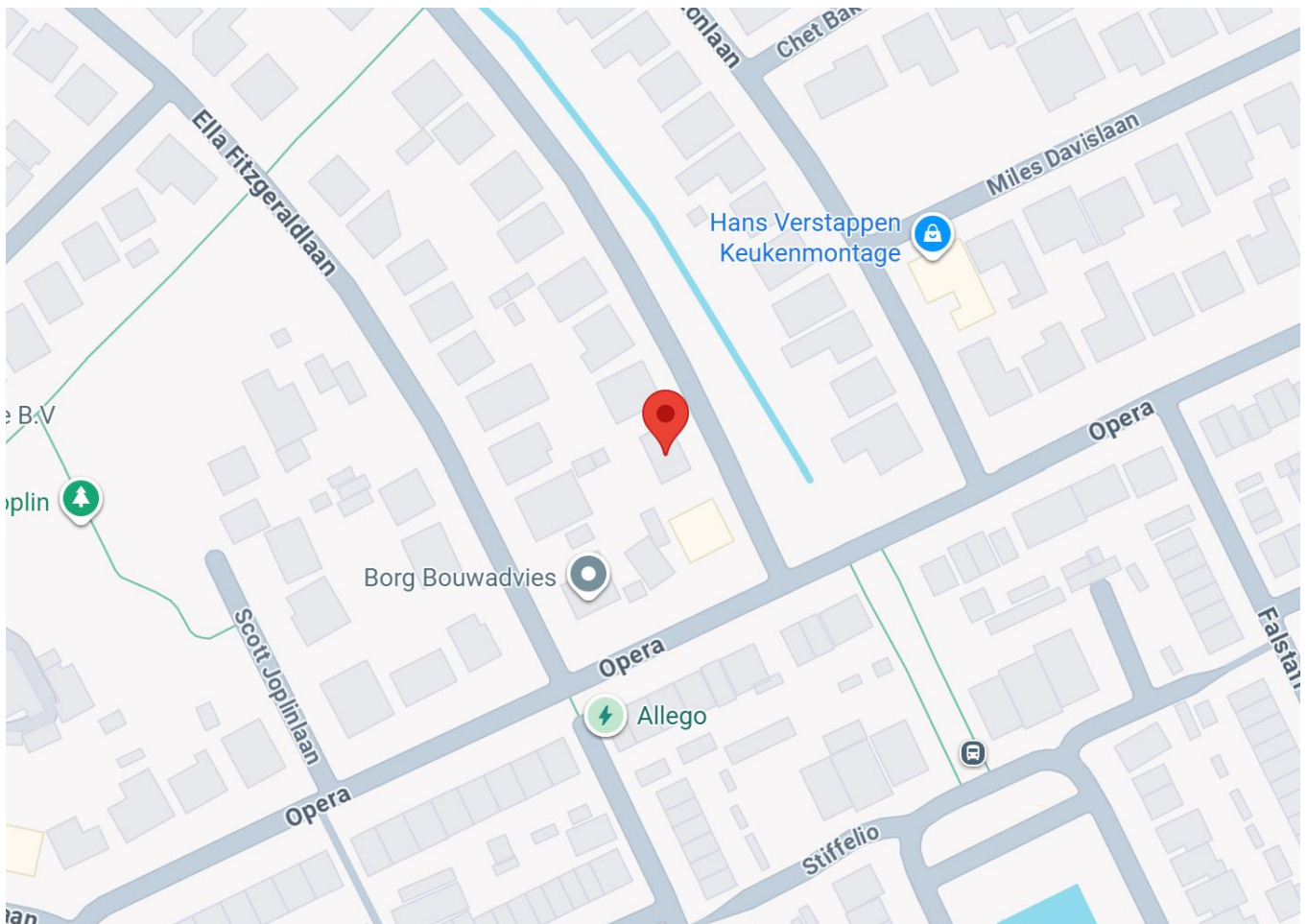
nearby playground



nearby Stiffelio pond

Key features:

- Very spacious, energy-efficient and well-located villa with 6 bedrooms, 2 bathrooms, sunny landscaped garden with garden house and internal garage.
- Prime location on the edge of the “American neighborhood” in popular Blixembosch; a district with excellent facilities, a pleasant living environment, and convenient access to motorways, Woensel shopping center and the city center.
- Underfloor heating throughout the ground floor and garage.
- Electrically operated sun awnings in the kitchen and living room.
- Fly screens in all bedrooms and bathrooms with opening windows.
- All Velux skylights replaced in 2024.
- Roof gutters and fascia boards renewed in 2019.
- Nefit HR combi boiler installed in 2020, Bosch hybrid heat pump in 2024.
- Alarm system with smoke detectors (2022).
- Full insulation: floors, cavity walls, roof and double glazing throughout.
- Energy label A with 21 solar panels and hybrid pump.
- Child-friendly area with multiple playgrounds nearby.
- A property that impresses with its size, high-quality finishes and excellent location.
- As security for the fulfillment of the buyer’s obligations, the buyer must deposit a guarantee amount equal to 10% of the purchase price into the notary’s account. Alternatively, a bank guarantee for the same amount may be provided. Your lender can arrange this for you.



Map ground floor



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

Map first floor



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

Map second floor



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Count Basiegracht 3



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Woensel Sectie W Perceel 6592 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.	kadaster 
---	--	---

Note: This brochure has been compiled with the utmost care, based on information and drawings provided by the seller. Measurements and floor plans were carried out by an external party. Therefore, no guarantees can be given, nor can any liability be accepted for inaccuracies. This brochure is intended solely to provide an impression of the property. During a viewing, you will experience the reality, which will form the basis of any purchase decision. All information should be considered an invitation to make an offer.