

BINNENKUKEN

Bij

Bosfazant 18, Eindhoven

Wordt dit jouw

thuis?



Debbie Mels
Lommers Makelaars





Hey hallo

Over Bosfazant 18, Eindhoven

Ontdek deze moderne vrijstaande villa met 4 slaapkamers, 2 badkamers, een warmtepomp en 30 zonnepanelen, goed voor een energielabel A++. Hier woon je comfortabel, duurzaam en midden in het groen, met alle voorzieningen van Eindhoven binnen handbereik. Deze geweldige woning combineert ruimte, rust en luxe tot één perfect geheel. Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

Deze comfortabele woning heeft een dito ligging. In deze rustige, groene wijk van Eindhoven geniet je van veel privacy en natuur om je heen, zonder dat je ver hoeft te reizen voor dagelijkse voorzieningen. Binnen enkele minuten bereik je supermarkten, winkels en diverse horecagelegenheden, zodat boodschappen en leuke uitstapjes altijd dichtbij zijn. Ook scholen en kinderdagverblijven zijn gemakkelijk bereikbaar, wat deze locatie ideaal maakt voor gezinnen. Voor de sportievelingen zijn er sportclubs, fitnesscentra en recreatiemogelijkheden in de buurt, van voetbalvelden tot hardloop- en wandelroutes in het groen. De bereikbaarheid is uitstekend: met nabijgelegen uitvalswegen zoals de A2, A50 en A67 ben je snel in het centrum van Eindhoven, Veldhoven of richting de High Tech Campus. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld: busverbindingen en haltes liggen op korte afstand, waardoor reizen zonder auto eenvoudig is.

Omschrijving

BEGANE GROND:

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een royale entree, die direct een gevoel van ruimte en stijl geeft. Aan de linkerkant bevindt zich een volledig betegeld toilet met fontein, terwijl aan de rechterkant de meterkast discreet is weggewerkt. Stap door naar de woonkeuken, een echte blikvanger van de woning. Hier vormt het kook- en spoeiland het hart van de ruimte, omringd door hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuiger, vaatwasser, koelkast, vriezer en (combi)-oven. Vanuit de keuken stroomt het huis naadloos over naar de woonkamer, waar een combi gas/houthaard en een ruime zithoek zorgen voor sfeer, comfort en een ontspannen leefomgeving. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel lichtinval en een prachtig uitzicht op het groen, terwijl alle zuid- en westgerichte ramen zijn uitgerust met elektrische screens, voor optimaal comfort en zonwering. Aangrenzend aan de woonkamer ligt de speelkamer, die niet alleen toegang biedt tot de tuin, maar ook is voorzien van praktische bergruimte. Vanuit de speelkamer loopt een doorloop naar de werkkamer, ideaal voor een rustige werk- of studieruimte. Tussen deze ruimtes bevindt zich nog een separaat toilet, dat extra gemak biedt voor het hele gezin. Een bijzonder stijlvol element is de gang met een inbouw aquarium, die je weer terugbrengt naar de entree en meteen een uniek accent toevoegt aan het interieur. Een van de grootste pluspunten van deze woning is dat deze gebouwd is rondom een patio van 36 m² welke vanuit de keuken en woonkamer bereikbaar is. Hierdoor lopen binnen en

buiten op een natuurlijke manier in elkaar over. Vanuit de woonkeuken bereik je bovendien de bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor wasapparatuur, en van daaruit de inpandige garage, die ruimte biedt voor twee auto's en voldoende opbergruimte, inclusief de opstelling van de technische installatie. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een comfortabele en gelijkmatige warmte door het hele huis.

EERSTE VERDIEPING:

Loop de royale trap op en ontdek de bovenverdieping, waar vier ruime slaapkamers een gevoel van vrijheid en comfort bieden. De lichte, brede gang leidt je langs een separaat toilet, handig en praktisch voor het hele gezin. Aan je linkerhand ligt de eerste badkamer, strak afgewerkt met een inloopdouche en een elegant wastafelmeubel. Nog een paar stappen verder en je stapt binnen in de tweede, royale badkamer. Hier geniet je van een vrijstaand ovaal ligbad, een dubbel wastafelmeubel, een inloopdouche en een stortkoker voor wasgoed, alles ontworpen voor luxe en gemak in het dagelijkse leven. Vanuit de gang openen deuren naar een bijzonder hoogtepunt: het riante dakterras, voorzien van kunstgras en keramische tegels.



Omschrijving

Ook de ouderslaapkamer biedt directe toegang tot dit terras, waardoor je vanuit je slaapkamer zo het buitenleven betreedt. Hier geniet je van een prachtig uitzicht over het groen en de wijk, terwijl je volledige privacy behoudt, een oase van rust midden in de stad. De bovenverdieping is in zijn geheel voorzien van een parketvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een warme en elegante uitstraling. Hier vind je een harmonieuze combinatie van functionele ruimtes, luxe badkamers en een adembenemend buitengevoel, perfect voor gezinnen die comfort en stijl zoeken in hun dagelijkse leven.

BIJZONDERHEDEN:

- energielabel A++
- 30 zonnepanelen (2023) en warmtepomp
- voorzien van vloerverwarming
- centraal gelegen, privacy biedende patio
- royaal dakterras van 80 m²
- riante, inpandige garage voor 2 auto's + opstelplaats 2 auto's op eigen terrein
- 4 slaapkamers en 2 badkamers
- alarmsysteem
- 8 volautomatische screens
- gelegen in een parktuin van 5720 m² met vrij uitzicht
- sfeervolle gas-hout open haard
- ingebouwd aquarium van 2,5 meter

www.bosfazant18.nl



Bijzonderheden

Woonoppervlakte

239 m²

Perceel

1765 m²

Bouwjaar

2012

Energielabel

A++

Soort woonhuis

villa

Soort bouw

vrijstaande woning

Bouwjaar

2012

Perceel

1765 m²

Inhoud

1141 m³

Energielabel

A++

Isolatie

volledig geïsoleerd

Verwarming

vloerverwarming geheel

Oppervlakte

239 m²

Ligging

in rustige woonwijk









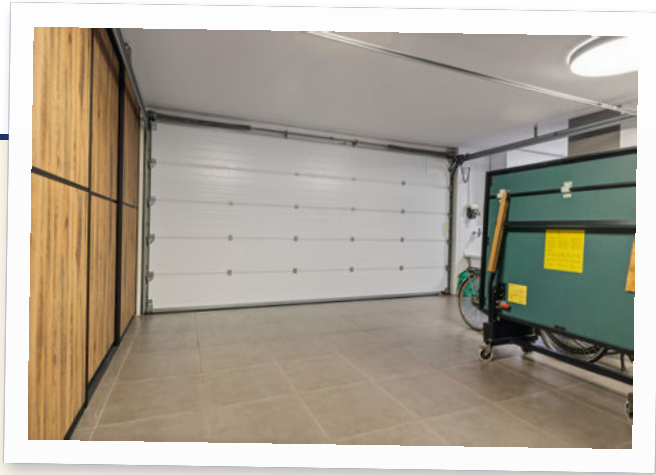
*Woonkamer met veel lichtinval en voorzien van
een combi gas-hout haard*





*2 extra kamers te gebruiken als speel-, - of
werkkamer met zicht op de tuin*





*Bijkeuken met opstelling wasapparatuur en zeer
ruime inpandige garage*









Eerste verdieping met 4 slaapkamers allen
voorzien van vloerverwarming.



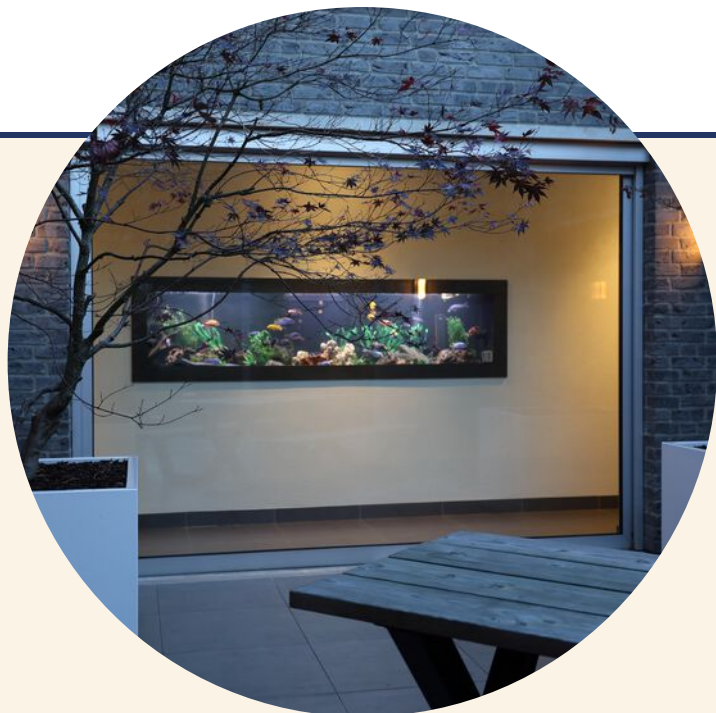


PATIO:

Eén van de grootste pluspunten van deze woning is de royale patio (36 m²) die letterlijk het hart van het huis vormt. Deze prachtige buitenruimte is direct bereikbaar vanuit zowel de keuken als de woonkamer, waardoor binnen en buiten op een vanzelfsprekende manier met elkaar versmelten.

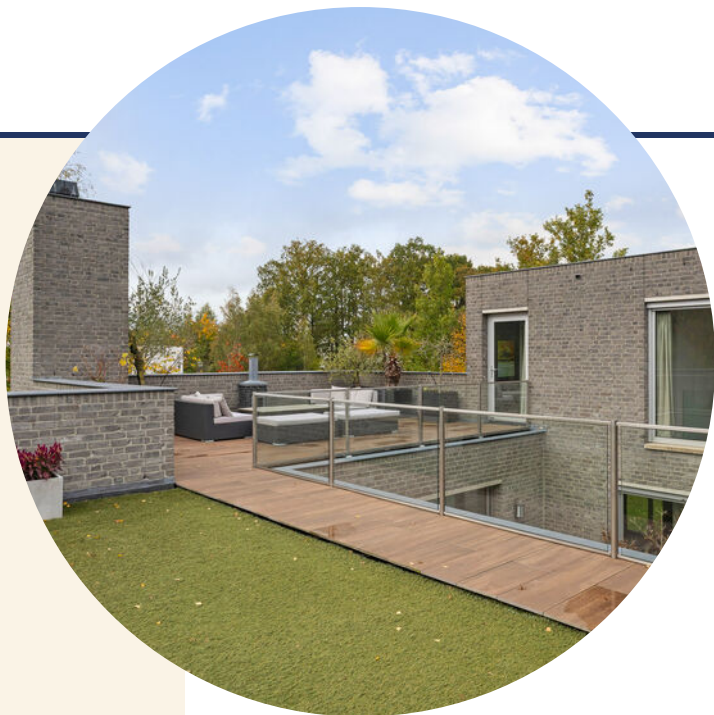
Zomers leef je hier met de deuren open en wordt de patio een verlengstuk van je living; ideaal voor een ontspannen ontbijt in het ochtendzonnetje, een borrel met vrienden of een rustige werkplek in de buitenlucht.

Dit is wonen met licht, lucht en vrijheid, midden in huis, maar toch volledig privé.



DAKTERRAS:

Bovenop de woning vind je een schitterend dakterras van maar liefst 80 m², waar je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Het terras is verdeeld in twee sfeervolle zones: een gedeelte van circa 35 m² met kunstgras, perfect voor loungen, spelen of ontspannen in de zon, en een fraai terras van circa 45 m², ideaal voor een eettafel, barbecue of gezellige borrel met vrienden. Dankzij de royale afmetingen is er plek voor zowel rust als gezelligheid, jouw eigen stukje buitenruimte met panoramisch uitzicht en alle mogelijkheden om het helemaal naar je hand te zetten.



TUIN:

Rondom de woning ligt een mandelige bostuin, een gezamenlijke buitenruimte waar volop plek is voor ontspanning. Een fijne plek waar kinderen heerlijk kunnen spelen en waar je met familie en vrienden kunt genieten van een maaltijd in de buitenlucht, met volop privacy.

De tuin is fraai aangelegd met bomen, struiken en een verzorgd gazon. Deze tuin wordt gedeeld door de vier aangrenzende woningen en is gezamenlijk eigendom van de betreffende bewoners. Het onderhoud van de tuin is geregeld via een Vereniging van Eigenaren (VvE).





Een fantastische woning in een rustige, groene omgeving met volop mogelijkheden.





*Wanneer de avond valt straalt de woning luxe,
warmte en pure sfeer uit.*



Wonen in Eindhoven



Eindhoven, de dynamische stad die bekend staat om haar technologische innovatie en bruisende sfeer. Van het iconische Evoluon tot het levendige Stratumseind, de stad biedt een mix van moderniteit en historie. Verken de Design Academy en geniet van de groene oases zoals het Stadswandelpark. Overweeg je een nieuwe start in deze stad vol mogelijkheden?

Aantal inwoners
243.730

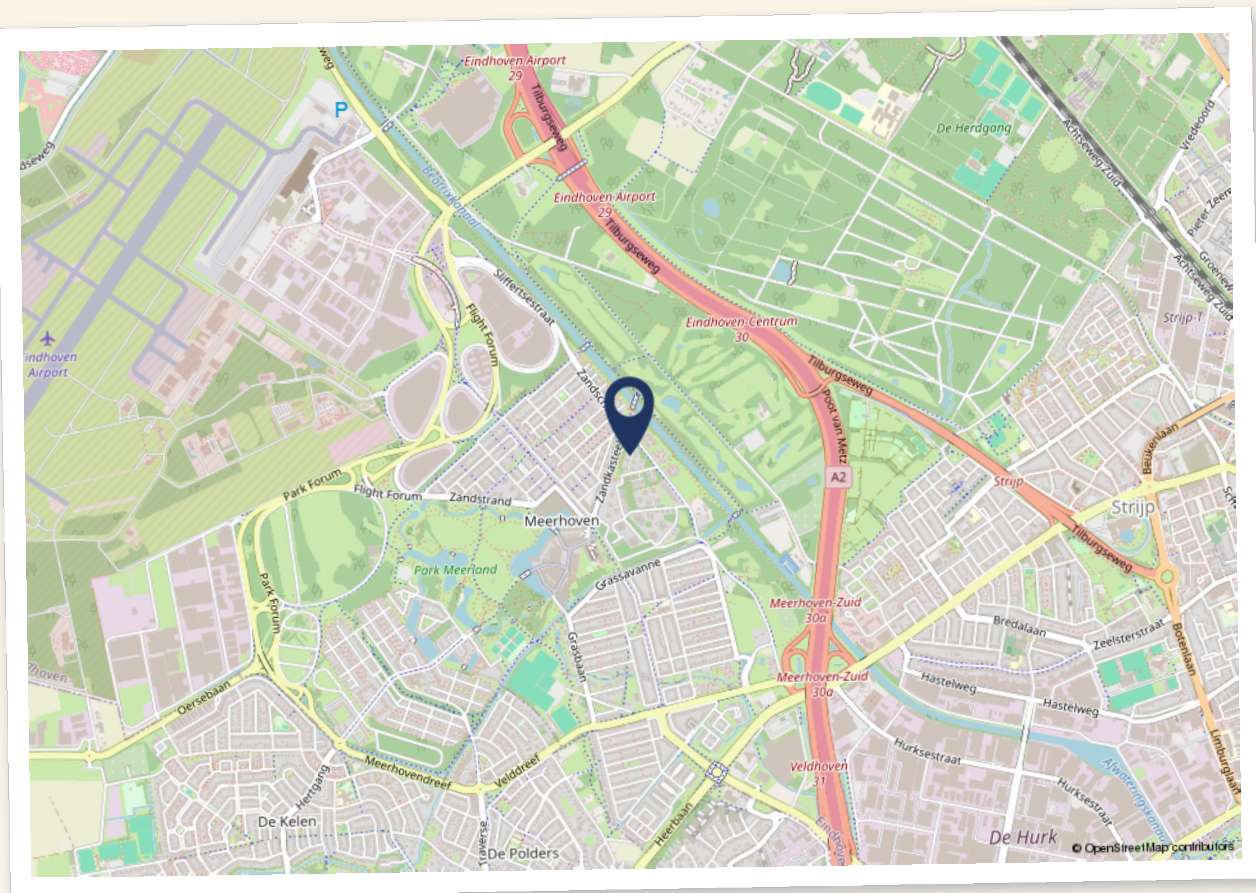
Eindhoven Lichtstad



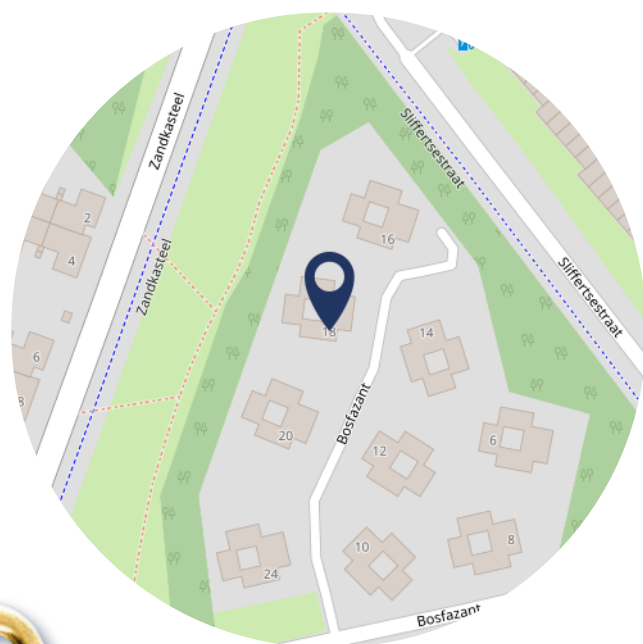
culinaire hotspot
Mrs Park



Locatie op de kaart



WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE LOCATIE?



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bosfazant 18



0 5 10 15 20 25m

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Strijp
F
1791



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2023
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.

Nog even dit

De verkoper van deze woning heeft ons kantoor het vertrouwen gegeven om de verkoop te mogen begeleiden. En deze woning is misschien wel jouw droomhuis. We vertellen je met enthousiasme graag alles over deze woning. Ook alle documentatie kun je bij ons opvragen of terugvinden op de woningwebsite of in Move. Natuurlijk wil je ook graag weten wat je financiële mogelijkheden zijn. Ook daar kunnen we je mee helpen. Zoek je nog een adviseur of wil je graag weten wat de waarde is van je eigen woning? Bespreek het met ons en wij kijken waar we je in kunnen adviseren. Deskundige hulp is belangrijk en wij als NVM Makelaar kunnen je daarbij helpen.

De verkoper laat je graag een kijkje nemen in zijn/haar woning. Zowel de verkoper als wij nemen daar graag de tijd voor, want jij bent nieuwsgierig hoe deze woning er precies uit ziet. Maar natuurlijk ook wat voor gevoel je krijgt als je door de woning loopt. Daarom zouden wij het zeer op prijs stellen als je na enkele dagen een reactie wilt geven wat je van de woning vindt. Het is een kleine moeite om even een belletje, appje of email te sturen, wat erg gewaardeerd wordt door de verkoper.

Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Ook wanneer er een mondelinge overeenstemming is bereikt met een professionele partij, wordt vastgehouden aan het schriftelijkheidsvereiste.

Wanneer de koopakte door koper en verkoper is getekend wil de verkoper graag zekerheid. Daarom is koper verplicht om binnen 6 weken nadat de koopovereenkomst is getekend een bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten van 10% van de koopsom.

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomst niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

De brochure is opgemaakt om je een zo goed mogelijk beeld te geven van de woning. De informatie in de brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden.

Wij gaan zorgvuldig te werk bij het samenstellen, maar er kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Zie de NVM consumentenvoorwaarden op www.debbiemels.nl.



BELLEN

040-2948000



APPEN

06-83796172



MAILEN

eindhoven@lommersmakelaars.nl



LANGSKOMEN

Aalsterweg 22, Eindhoven





Dames van de lijstjes én de wijntjes

Drie dames sterk, dat is het team van Debbie Mels Lommers Makelaars. De makelaar die het anders aanpakt. Deze toppers gaan verder dan alleen een stralende glimlach, al staat ze die prachtig. Ze rennen op sneakers de benen uit hun lijf om alle klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn. Of het nu gaat over de verkoop of juist de aankoop van een woning. Of misschien wel beide, want ook de begeleiding van het totaalproces is mogelijk. Elke situatie wordt grondig besproken. Met een

duidelijk stappenplan en een wie-doet-wat-lijstje zijn alle belangrijke acties zo helder als witte wijn. Debbie, Natasja en Gamze werken onvermoeid en gestructureerd. Wat iemands woondroom ook is, deze dames boeken succes door met aandacht te luisteren, hun klanten goed en eerlijk te adviseren en elke dag te doen wat zij beloven: het aankopen of verkopen van die droomwoning. Een vrouw een vrouw, een woord een woord. En daar wordt met elkaar, en met klanten vaak op geproost.

Wij houden van feiten en cijfers



- ▶ **Drie** enthousiaste dames
- ▶ Meer dan **2000** tevreden opdrachtgevers
- ▶ Gemiddelde score van **9.5** voor zowel aankoop en verkoop
- ▶ **44.628** WhatsAppjes ontvangen & verstuurd
- ▶ Wijntjes om successen te vieren
– **tel kwijt** –

Notities





Wij gaan voor

goud

Volg je ons al?



**Bekijk onze
website!**



Aalsterweg 22
5615 CG Eindhoven

040 294 80 00
www.debbiemels.nl
eindhoven@lommersmakelaars.nl

Scan mij! ↗