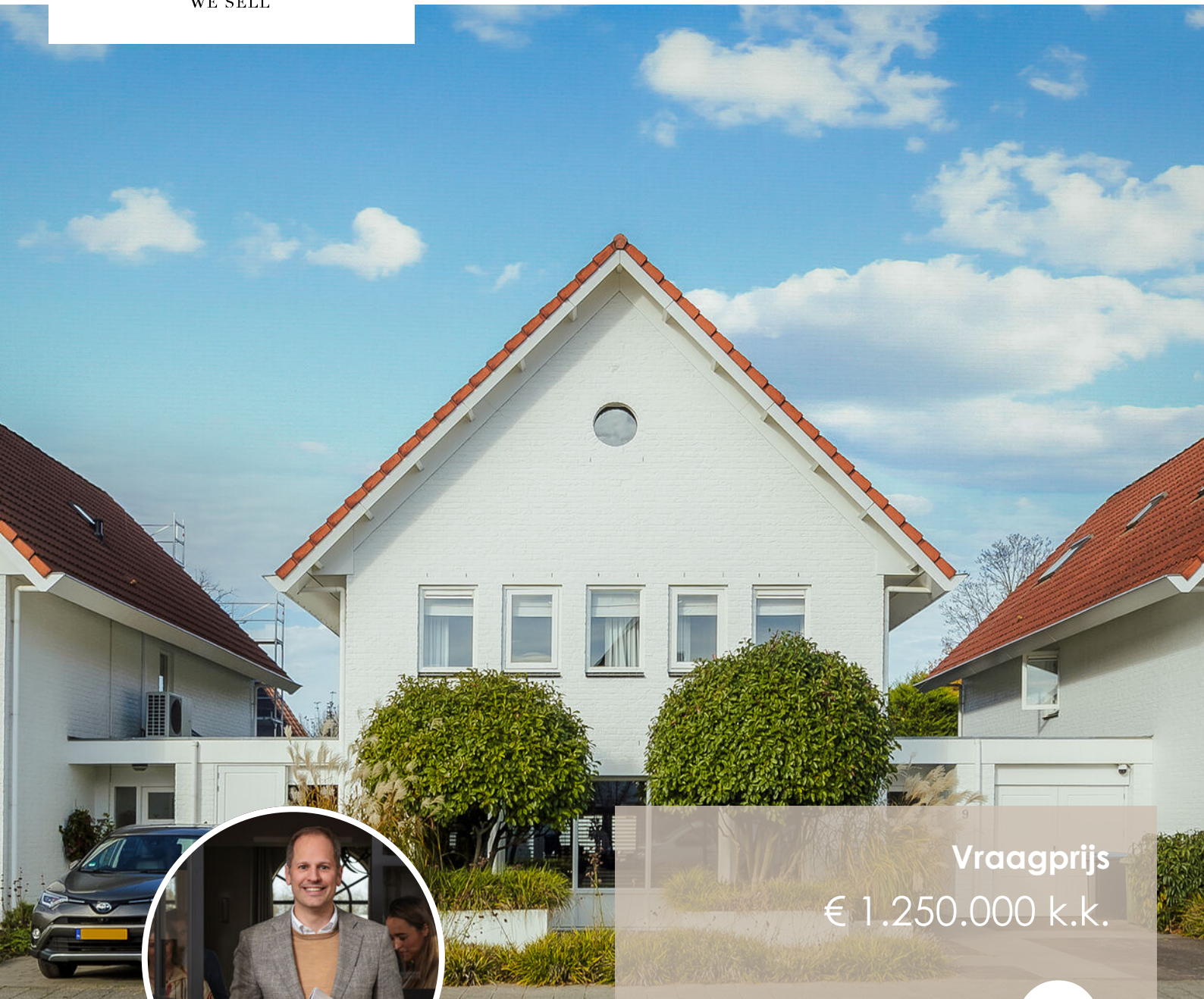




Vraagprijs
€ 1.250.000 k.k.

9

GRANAAT

EINDHOVEN



KENMERKEN

SOORT WONING:
villa

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1994

WOONOPPERVLAKTE:
295 m²

INHOUD:
1030 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
385 m²



Welkom!

Welkom in deze unieke, vrijstaand-geschakelde gezinswoning die stijl, comfort en functionaliteit combineert met rust en privacy. Een huis met een bijzonder grote inhoud van ruim 1000 m³ dat door de jaren heen met zorg is onderhouden en continu is gemoderniseerd, waardoor het vandaag de dag naadloos aansluit bij de wensen van gezinnen die comfortabel en energiezuinig willen wonen. Gelegen in de geliefde wijk Blixembosch op korte afstand van winkels, scholen, parken, natuurgebied de Aanschotse Beemden en alles wat deze wijk zo aantrekkelijk maakt.

De woning heeft een moderne en onder architectuur aangelegde voortuin. Wanneer je de woning binnenstapt valt direct de ruime, lichte hal op. De sfeer is rustig en verzorgd, precies zoals de rest van het huis. Aan de hal grenst een ruim toilet. Vanuit de hal wandel je door naar de woonkamer, waar meteen duidelijk wordt hoeveel leefruimte dit huis te bieden heeft. De grote raampartijen aan de tuinzijde laten het licht royaal binnenvallen, waardoor de woonkamer een warme en open uitstraling krijgt. Je kunt hier moeiteloos zowel een royale zithoek als een comfortabele tv-opstelling kwijt, en de verbinding met de tuin zorgt ervoor dat binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Het is zo'n kamer waar je direct voelt dat het fijn is om thuis te komen of je nu met het gezin op de bank zit voor de open haard, vrienden uitnodigt of geniet van het rustige uitzicht op de achtertuin.

De eetkamer sluit naadloos aan op de woonkamer en vormt het hart van het huis. Het is de plek waar lange tafels, gezellige diners en dagelijkse momenten samenkomen. De keuken past dankzij de lichte uitstraling en moderne apparatuur perfect bij de sfeer van de ruimte. Hier kook je met plezier, terwijl je toch in contact blijft met alles wat er in huis gebeurt.

Aansluitend aan deze leefruimte ligt de bijkeuken, waar zeer recent een volledig nieuwe moderne tweede keuken is geplaatst. Deze extra keuken is bijzonder praktisch: ideaal voor grote gezelschappen, voor wie graag kookt of bakt, of gewoon voor het gemak van extra apparatuur en extra opbergruimte. Weinig woningen bieden deze luxe, en het maakt het dagelijkse leven verrassend comfortabel.

De in 2024 gerenoveerde achtertuin is diep, zonnig en onderhoudsarm. Grote terrassen en strak kunstgras geven de tuin een rustige, moderne uitstraling, terwijl de ligging voldoende privacy biedt om op elk moment van de dag te kunnen genieten. Het is een heerlijke plek om te ontspannen, te borrelen of voor kinderen om veilig te spelen.

Op de eerste verdieping gaat de ruimtebeleving moeiteloos verder. De overloop is licht en voelt ruim aan, mede door de grote raamopeningen en de rustige kleurtinten op de muren. De drie slaapkamers op deze verdieping zijn elk volwaardig in formaat en hebben dankzij de houten vloeren en grote ramen een warme, rustige uitstraling. De grootste slaapkamer is bijzonder royaal en heeft een luxe inrichting met inloopkasten. Een tweede ruime kamer aan de achterzijde heeft dezelfde comfortabele sfeer, terwijl de derde kamer zich uitstekend leent als kinderkamer, werkruimte of hobbykamer.

De grote badkamer op deze verdieping is groot en praktisch ingedeeld, met een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en prettig daglicht. De witte wandtegels en moderne afwerking zorgen voor een tijdloze en frisse uitstraling. De tweede badkamer op deze verdieping heeft een douche, toilet en wastafel, een comfort dat in het dagelijks gebruik veel gemak biedt.

En verder..

De tweede verdieping vormt misschien wel het meest verrassende deel van de woning. Hier bevinden zich enorme ruimtes die verschillende functies tegelijk kunnen hebben. Een ruime slaapkamer onder de hoge kapconstructie geeft je het gevoel van een luxe hotelsuite. De aansluitende kamer kan gebruikt worden als wasruimte of inloopkast. Daarnaast is er een grote, lichte kamer die nu wordt gebruikt als kantoor en studio, compleet met dakramen die zorgen voor licht en inspiratie. Elke meter op deze verdieping is functioneel bruikbaar, waardoor het huis meegroeit met jouw wensen, of dat nu thuiswerken is, een opgroeiende tiener, logees of juist extra opbergruimte. De overloop herbergt daarnaast de installaties, waaronder de Growatt-omvormer voor de 24 zonnepanelen die op het dak liggen. Samen met de goede isolatie en het energielabel A blijft dit huis niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

Tot slot beschikt de woning aan de voorzijde over een ruime berging met openslaande deuren, ideaal voor fietsen en opslag, en altijd praktisch gelegen direct vanaf de oprit.

Highlights:

- Energielabel A
- 24 zonnepanelen (2022)
- Ruim 1000m3 inhoud
- Exclusieve hardhouten visgraat vloer in de woonkamer
- Splinternieuwe tweede keuken in de bijkeuken
- Grote, lichte woonkamer met directe tuinverbinding
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Twee badkamers op de eerste verdieping
- Zeer ruime tweede verdieping met slaapkamers, werkruimtes en/of bergruimtes
- Zonnige, diepe en onderhoudsvriendelijke achtertuin
- Onder architectuur aangelegde voortuin
- Centrale, geliefde ligging in Blixembosch;
- Direct bij alle voorzieningen en uitvalswegen;
- Op slechts 10-15 autominuten van het bruisende centrum van Eindhoven;

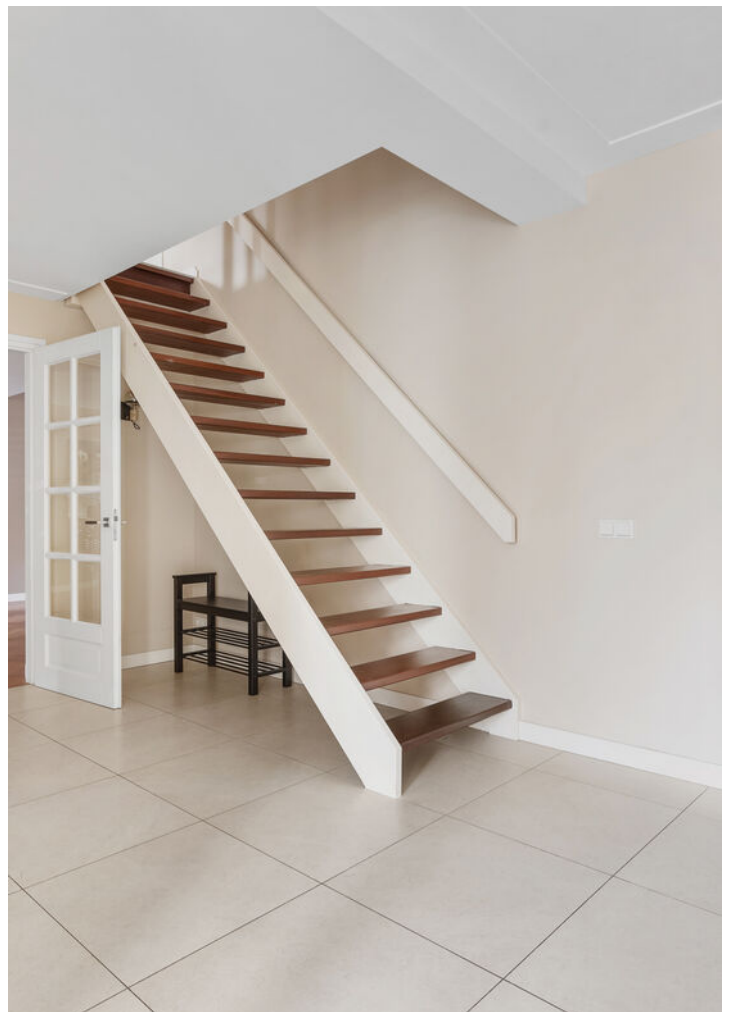
Dit huis is niet zomaar een plek om te wonen, het is een thuis dat je omarmt vanaf het moment dat je binnenstapt. Ruimte, licht, comfort en afwerking komen hier op een zeldzaam mooie manier samen. Maar hoe goed woorden en foto's het ook proberen te vangen... dit huis moet je beleven.

Wandel door de royale woonkamer, voel het licht op de eerste verdieping, ontdek de enorme tweede etage en merk hoe dit huis met je meegroeit.

Kom kijken, laat je verrassen en ervaar zelf waarom Granaat 9 misschien weleens jouw nieuwe thuis kan worden!

A modern, black, rectangular fireplace is mounted on a dark blue wall. The fireplace has a glass door with vertical bars, through which a fire of logs is visible. Below the glass door is a black metal grate and a small black handle. The fireplace is set into a recessed area of the wall. The overall atmosphere is cozy and modern.

'Ruimte, rust
en luxe
komen hier
samen'





























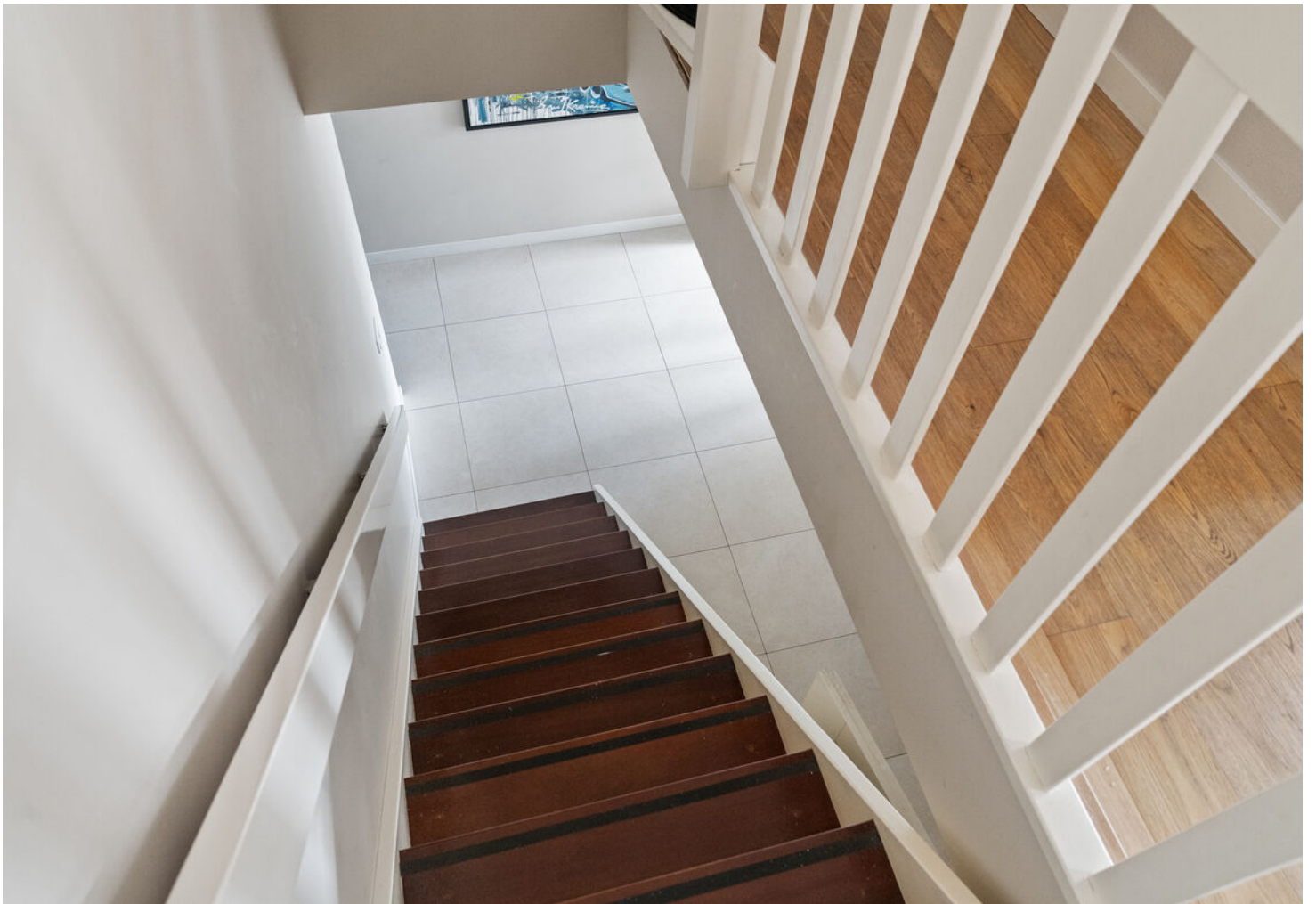
































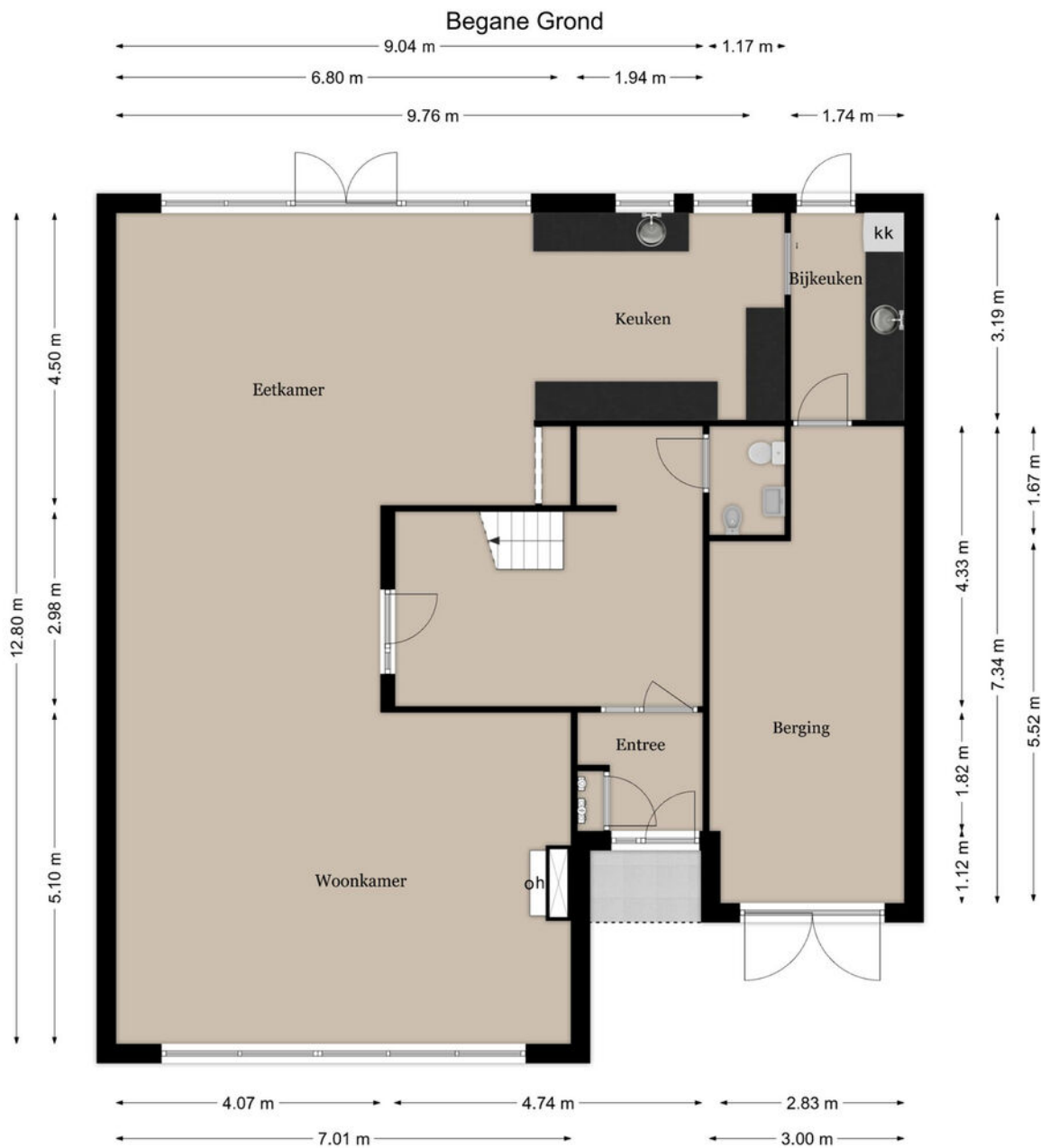








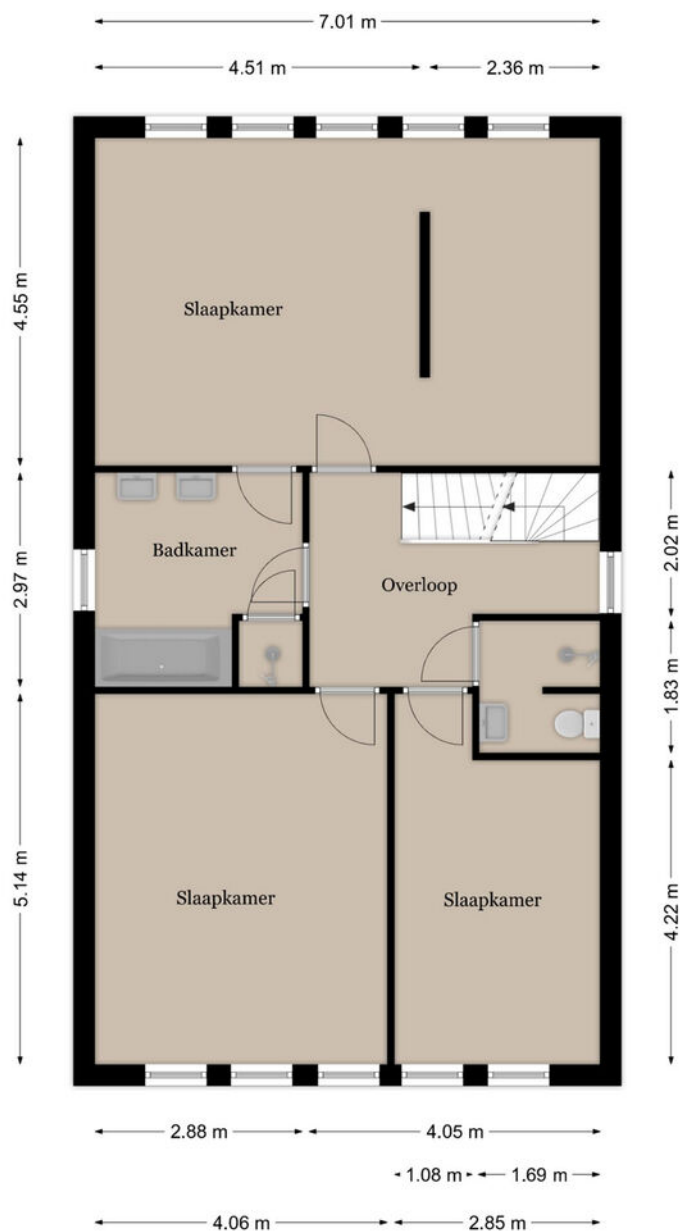
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

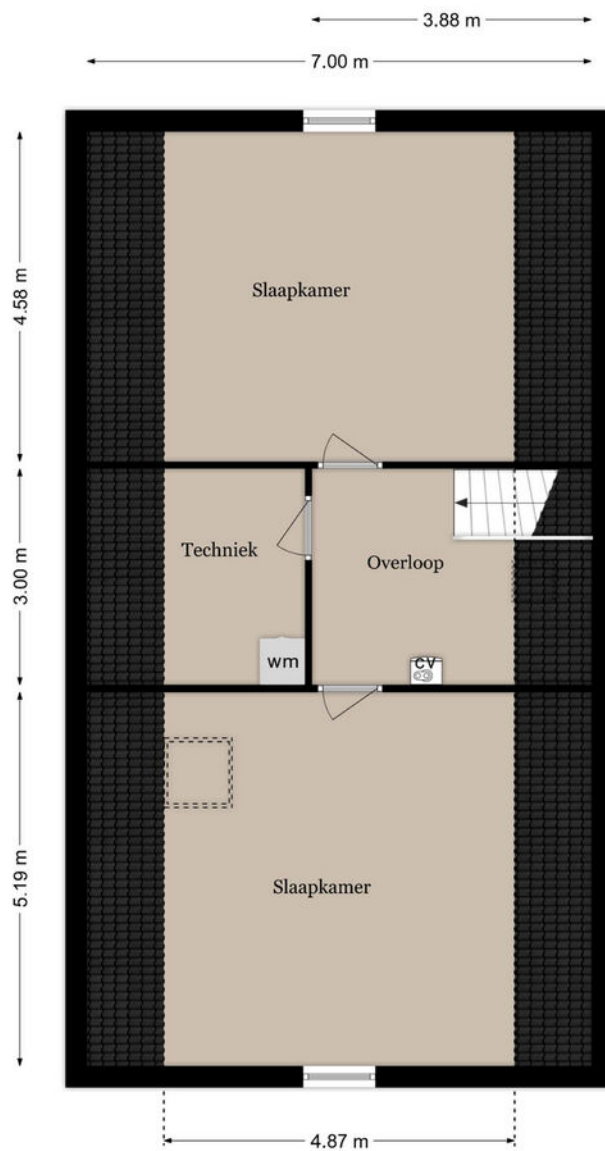
1e Verdieping



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

PLATTEGROND

2e Verdieping

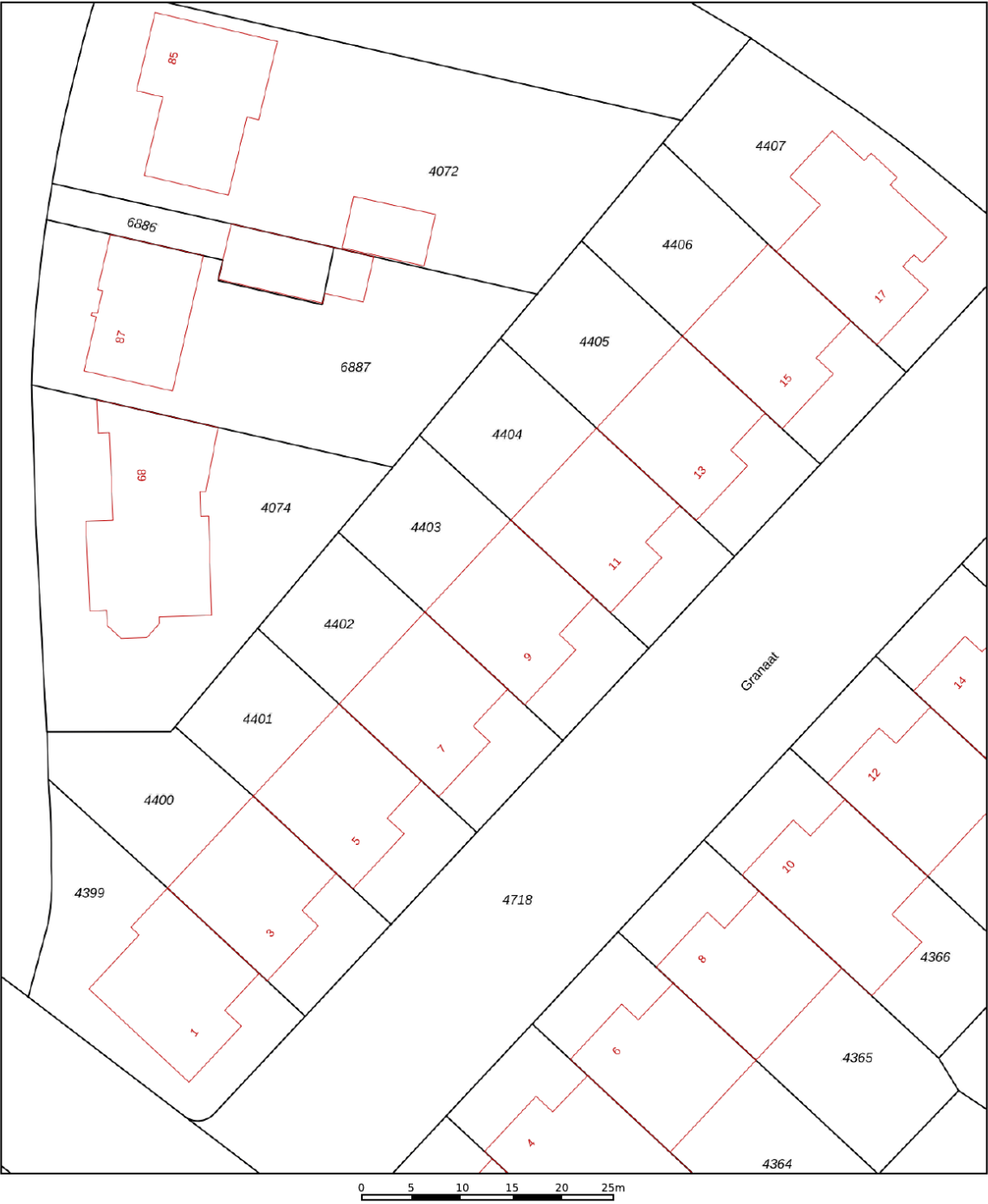


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te onlenen.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woensel

W

4403

kadaster

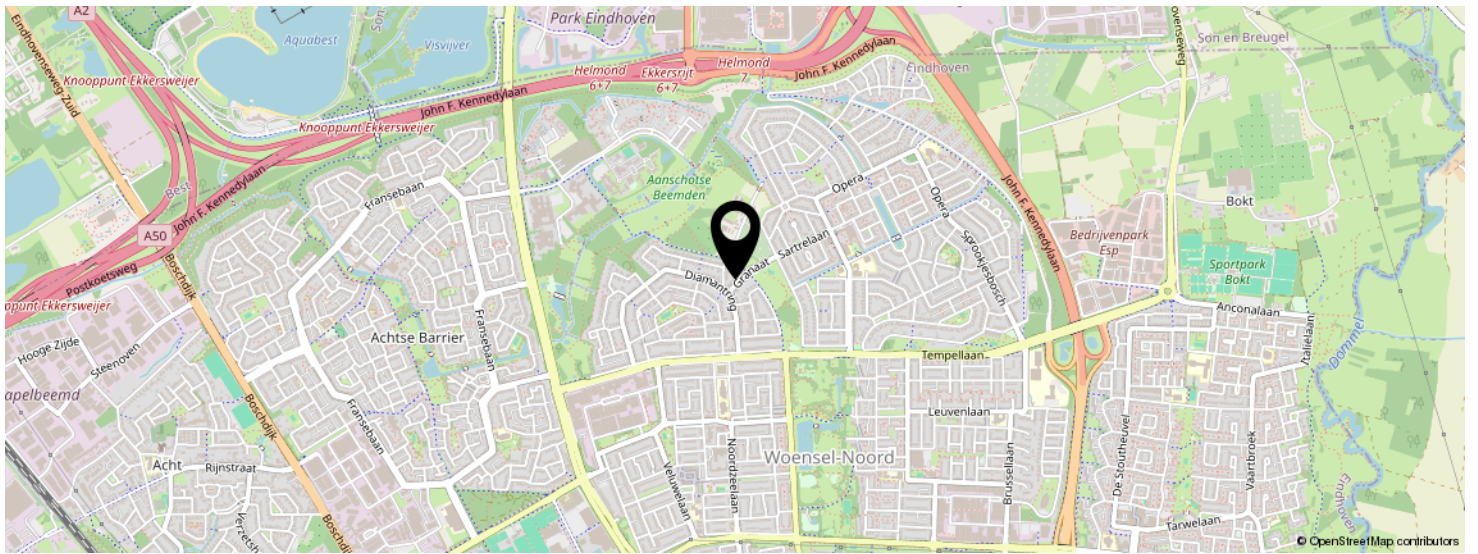
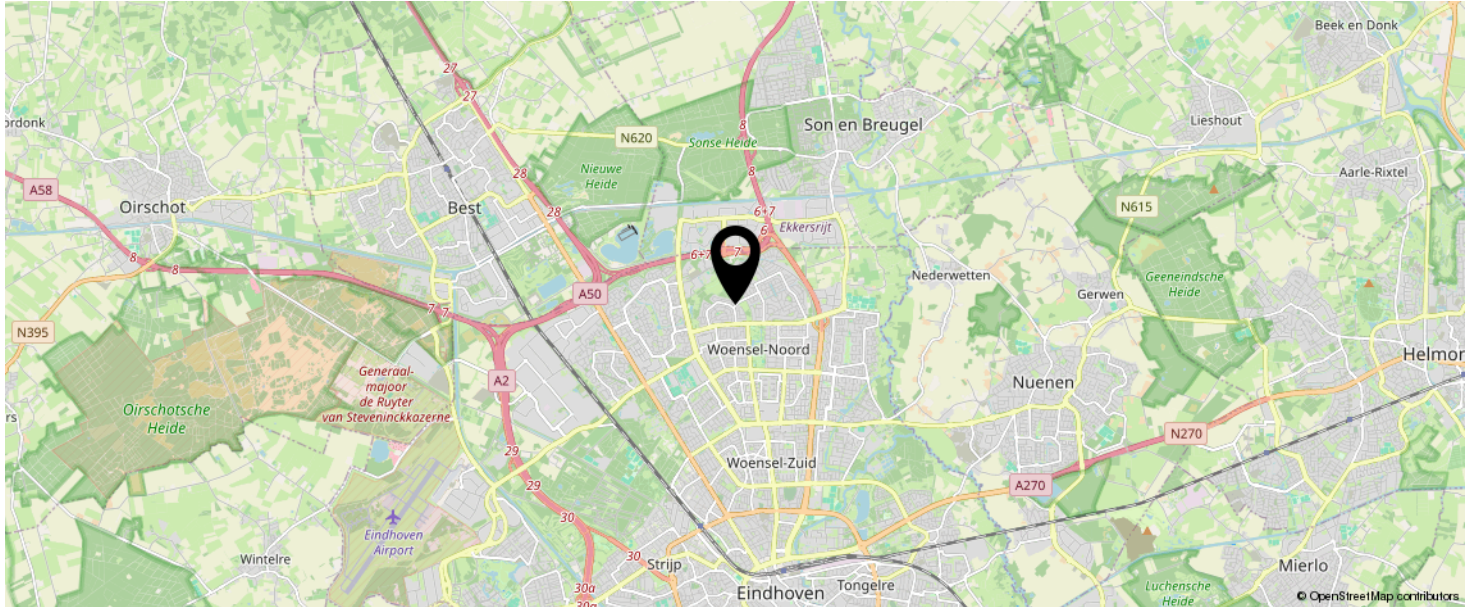
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

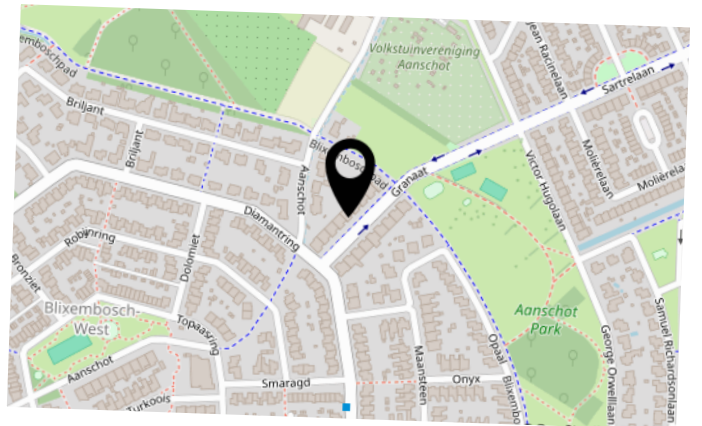
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
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	
- Buitenverlichting			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten ouder slaapkamer	X			
- kasten kinderkamers			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				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				
				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			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- 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
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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				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			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

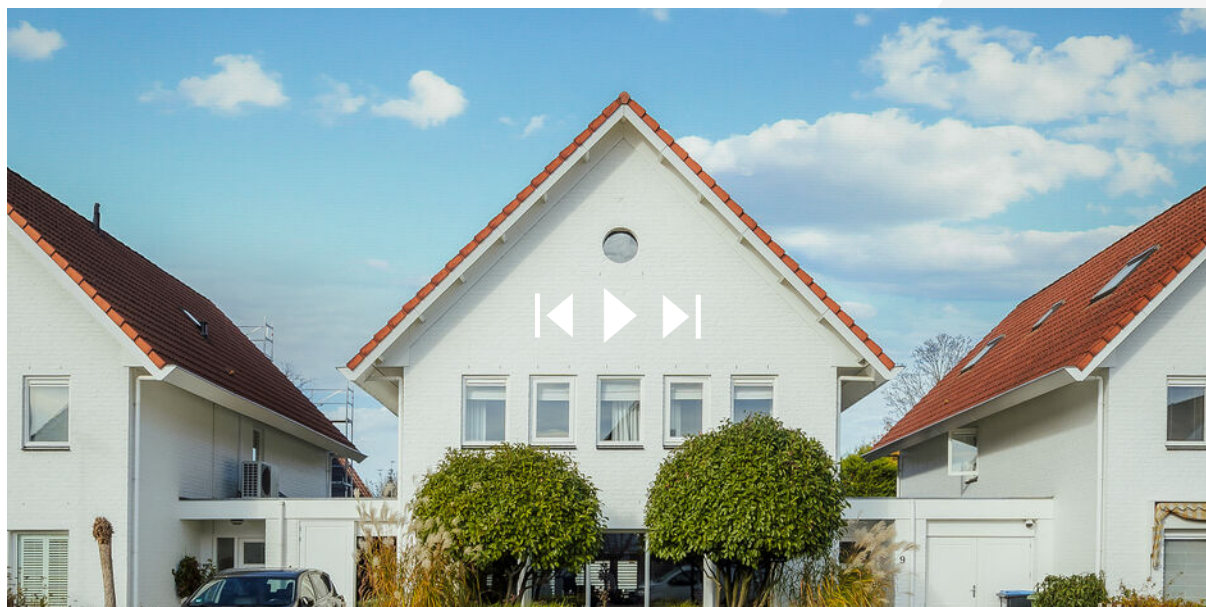
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

Granaat 9, Eindhoven

ljl
listed
BY NELLE

Granaat 9, Eindhoven



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!



Listed

Kronehoefstraat 64 A
5622 AC, Eindhoven
040 - 309 63 33
info@listed.nl
www.listed.nl

l|l
listed
WE SELL