

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS  
ADVISEURS



BOLSIUSSTRAAT 3  
GELDROP

HEUVEL.NL • WÉRKŦ VOOR U

## Kenmerken

Bouwjaar	1950
Woonoppervlakte	75 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	7 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	26 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	11 m <sup>2</sup>
Inhoud	290 m <sup>3</sup>
Perceel	307 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Karakteristieke woning gelegen op fijne woonlocatie in Geldrop;
- Fantastische tuin van ca. 30 meter diep welke is gelegen op het westen;
- De woning leent zich er perfect voor om uitgebouwd te worden;
- Achter in de tuin staat een mooi bijgebouw waar u eventueel uw hobby of werk kan uitoefenen;
- Het centrum van Geldrop met al haar voorzieningen is binnen 5 minuten bereikbaar. De aansluiting richting Eindhoven is perfect!
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



**Vraagprijs € 395.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

**BOLSIUSSTRAAT 3 GELDROF**

## Algemeen

Op een rustige en prettige locatie in Geldrop ligt deze charmante woning aan de Bolsiusstraat 3; ons inziens een verborgen pareltje! Als je de straat in rijdt zie je meteen de sfeervolle huizen met nostalgische luiken voor de ramen. Hier heb je een plek waar je kunt genieten van privacy en een fijne leefomgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Hier woon je in een fijne buurt met een mix van rust en levendigheid. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, net als uitvalswegen richting Eindhoven en de omliggende dorpen.



De woning zelf biedt volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen thuis van te maken. Of je nu op zoek bent naar een comfortabele gezinswoning, een fijne plek voor twee of een toekomstbestendig thuis: Bolsiusstraat 3 vormt een uitstekende basis voor uiteenlopende woonwensen.

Kortom: een prettige woning op een fijne locatie, waar je elke dag met plezier thuiskomt. Laat je verrassen door de mogelijkheden en ervaar zelf de charme van deze plek.



## Begane grond Hal & Entree

Hal/entree met toiletruimte, meterkast en trap naar de eerste verdieping, met directe toegang tot de woonkamer.





De gezellige woonkamer biedt veel lichtinval waardoor er sprake is van een prettige ruimte.

Er is een houtkachel aanwezig voor extra sfeer en warmte.

**Woonkamer**







De afgesloten keuken beschikt over een ruime kelderkast en is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: een oven, gaskookplaat en afzuigkap.

Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de tuin.

## Keuken



## Eerste verdieping

Overloop met daaraan gelegen drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn voorzien van dakkapellen, waardoor extra ruimte en licht worden gecreëerd. Daarnaast beschikken ze ook over handige inbouwkasten, zodat de ruimtes efficiënt worden benut.

Via een vlizotrap is de bergzolder te bereiken. Hier heeft u meer dan genoeg ruimte om de niet alledaagse dingen op te bergen. Tevens hangt hier de Intergas cv ketel uit 2019.





BOLSIUSSTRAAT 3 GELDROP

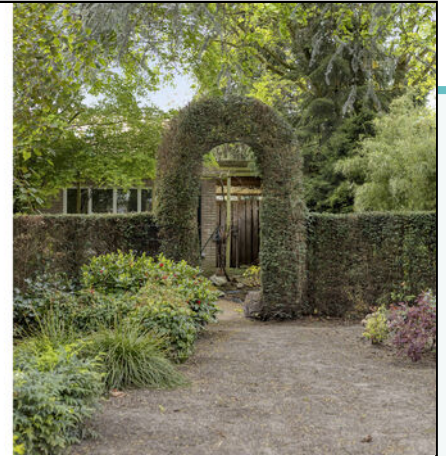


De badkamer is uitgerust met een tweede toilet, douche en wastafel met meubel. Het geheel is keurig onderhouden.

## Badkamer



## Tuin



De tuin is absoluut een van de redenen waarom u voor dit huis gaat vallen. De tuin is ca. 30 meter diep en op het westen gelegen waardoor u de middag- en avondzon heeft.

Het terras is voorzien van een overkapping zodat u ook de mogelijkheid heeft de schaduw op te zoeken wanneer nodig. Achter in de tuin is een stenen berging aanwezig. Deze is in spouw metselwerk opgetrokken en voorzien van een houten kozijn met ramen. Hierdoor leent deze ruimte zich uitermate goed om bijvoorbeeld een hobby uit te voeren. Momenteel is hier de wasmachine geplaatst. Uiteraard is de tuin voorzien van een eigen achterom.



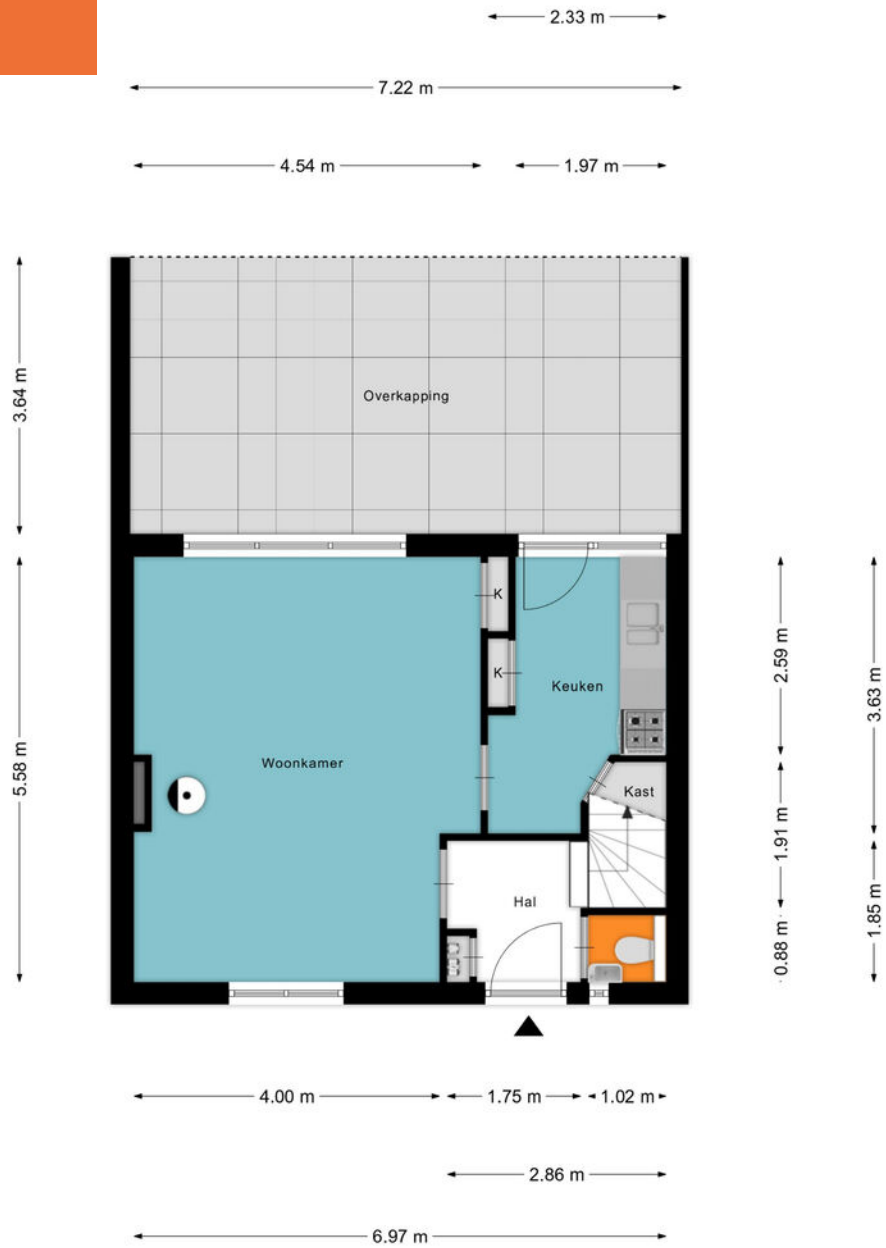


BOLSIUSSTRAAT 3 GELDROEP





# Plattegrond Begane grond



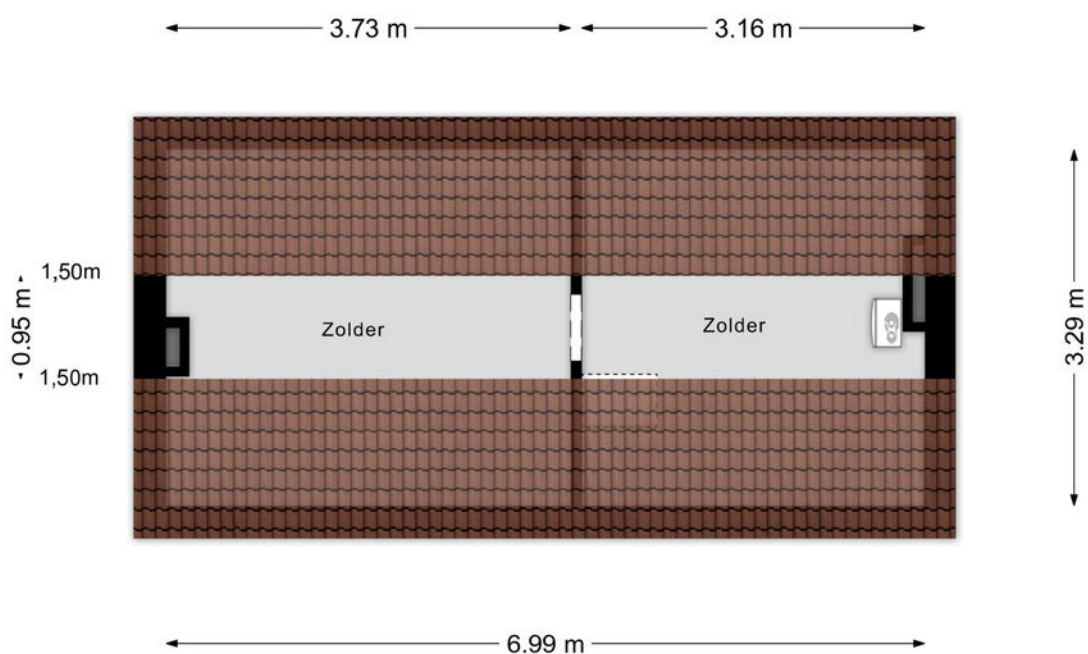
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond Eerste verdieping



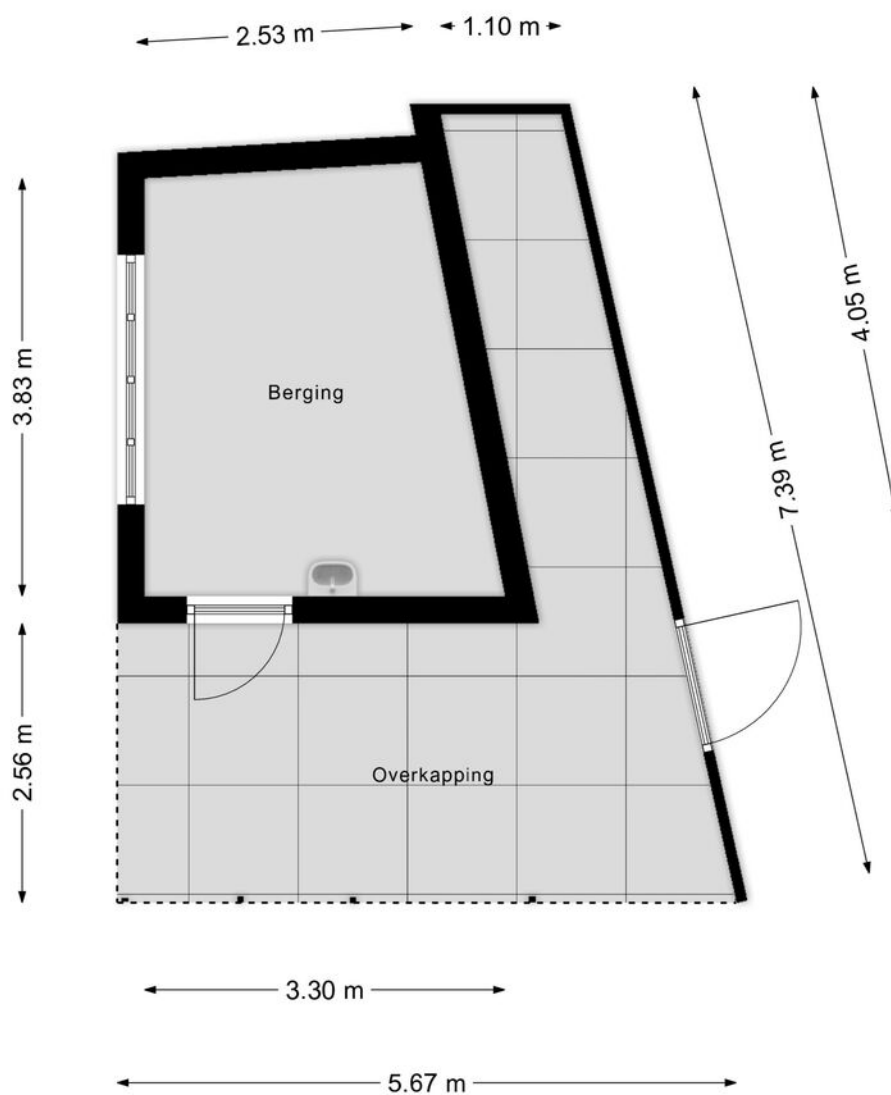
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond Tweede verdieping



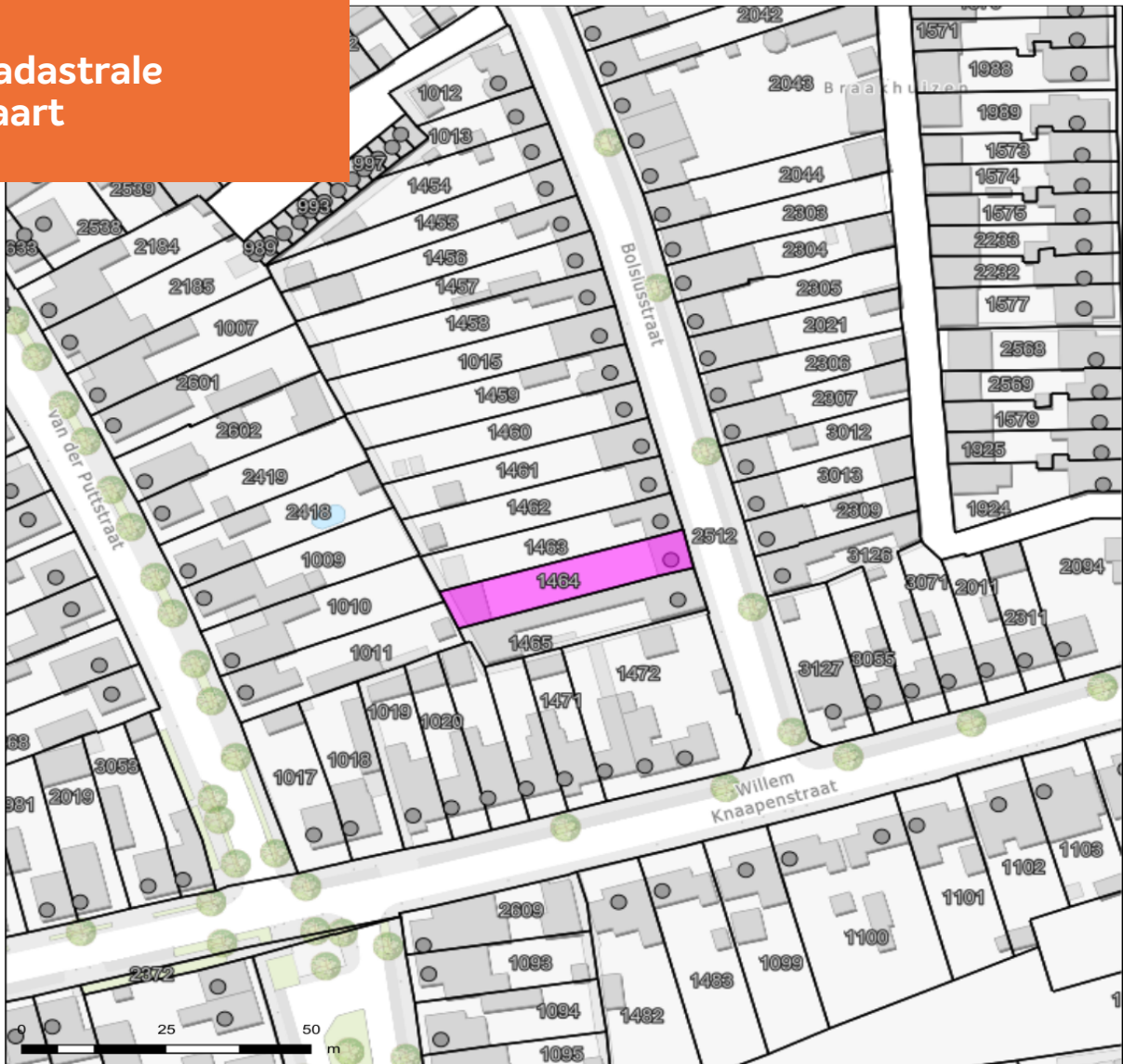
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond Berging



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

# Kadastrale kaart



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 21-4-2026

Schaal: 1: 1005



Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**

**Nodigt u uit**

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

**LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!**

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Roy Howard  
06 52 32 88 59  
roy@heuvel.nl

**BOLSIUSSTRAAT 3 GELDROP**

# ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

## MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U