



Opera 80 te Eindhoven

Onder bijzondere architectuur ontworpen villa — veel ruimte, licht, privacy en energiezuinig wonen.

Deze markante vrijstaande split-level villa combineert hoogwaardige bouwkwaliteit met een doordachte indeling en uitzonderlijk veel leefruimte. De woning biedt een royale living, een complete woonkeuken, vier slaapkamers, twee ruime multifunctionele ruimtes in het souterrain, een in pandige garage, bergingen en een onder architectuur aangelegde, volledig privacybiedende achtertuin. De ligging is zeer gunstig aan een brede, rustige laan aan de rand van de Amerikaanse wijk in Blixembosch.

Ir. C.J. Bos heeft de architectuur geïnspireerd op het Californisch modernisme, met duidelijke verwijzingen naar het iconische Oliver House van Rudolph Schindler.

De woning beschikt over energielabel A++ met onder andere 31 zonnepanelen en een voorbereiding voor zowel een warmtepomp als een thuisbatterij.

Deze woning moet u echt van binnen ervaren. De uitstraling, de grote ruimtes, de fijne lichtinval en het gevoel van vrijheid — zowel binnen als buiten — maken dit aanbod tot een prachtig geheel.

Op korte afstand bevinden zich (basis)scholen, kinderdagverblijven, diverse sportfaciliteiten en winkelcentrum Ouverture met een breed aanbod aan winkels en voorzieningen.

Vraagprijs:	€ 1.250.000,= k.k.
Aanvaarding:	in onderling overleg
Perceeloppervlakte:	540 m2
Woonoppervlakte:	295 m2 (woning, excl. in pandige garage 21 m2 en berging 8 m2)
Inhoud:	1209 m3
Bouwjaar:	2001
Energielabel:	A++
Aantal kamers:	8



Locatie:

De villa is bijzonder gunstig gelegen in het gewilde Blixembosch (deelplan II), aan een rustige woonstraat met een fraai uitzicht vanuit de keuken. De woning maakt deel uit van de karakteristieke Amerikaanse wijk, die uitsluitend bestaat uit vrijstaande woningen.

Blixembosch biedt een compleet voorzieningenpakket: (basis)scholen, kinderdagverblijven, diverse sportaccommodaties, zorgaanbieders en winkelcentrum Ouverture met een breed aanbod aan winkels en horeca. Winkelcentrum Woensel en het Catharina Ziekenhuis liggen op korte fietsafstand. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend.

Via de John F. Kennedylaan bereikt u het stadscentrum en het Centraal Station binnen tien autominuten. Daarnaast zijn de snelwegen A2, A50, A58 en A67 snel bereikbaar. Ook ASML, de High Tech Campus en andere grote werkgevers zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Opera 80 – 5629 NX Eindhoven

Indeling:

Begane grond:

Via de fraaie voortuin bereikt u de overdekte entree. De oprit biedt makkelijk ruimte aan een grote auto en geeft toegang tot de inpandige garage.



In de royale ontvangsthal vallen direct het hoge plafond, de open zichtlijnen en de stijlvolle trappartij op. De hal is afgewerkt met een Perlato marmeren vloer voorzien van vloerverwarming en beschikt over een uitgebreide meterkast, garderobe en toiletruimte. Vanuit hier zijn zowel de woonkamer als de keuken bereikbaar.



Toilet:

Ruime, volledig met marmer afgewerkte toiletruimte voorzien van hangcloset en fonteintje.

Woonkamer:

De royale living (54 m²) staat middels schuifdeuren in verbinding met de woonkeuken (21 m²) en geniet dankzij de grote raampartijen van een prachtige natuurlijke lichtinval. De massief eiken parketvloer en de gasgestookte open haard zorgen voor warmte en sfeer.





De indelingsmogelijkheden zijn zeer flexibel; grote meubels kunnen moeiteloos worden geplaatst. Via de hardhouten schuifpui bereikt u het verhoogde terras.







Woonkeuken:

De woonkeuken van circa 21 m² biedt ruimte voor een grote eettafel. Het eetgedeelte heeft dezelfde parketvloer als de woonkamer; bij de keukenopstelling ligt een marmeren tegelvloer met vloerverwarming.



Opera 80 – 5629 NX Eindhoven

De U-vormige keuken is uitgerust met een granieten werkblad en merkapparatuur: Siemens koelkast, Atag 4-pits gaskookplaat, Novy afzuigkap, Atag oven, Miele vaatwasser en Itho-Daalderop Hot Fill boiler.



Een provisiekast en elektrisch bediende zonwerende screens maken de ruimte compleet.

Bijkeuken:

Vanuit de keuken is deze praktische ruimte te bereiken. Eveneens voorzien van de marmeren vloer met vloerverwarming, een uitstortgootsteen en deur naar de zijkant van het perceel.



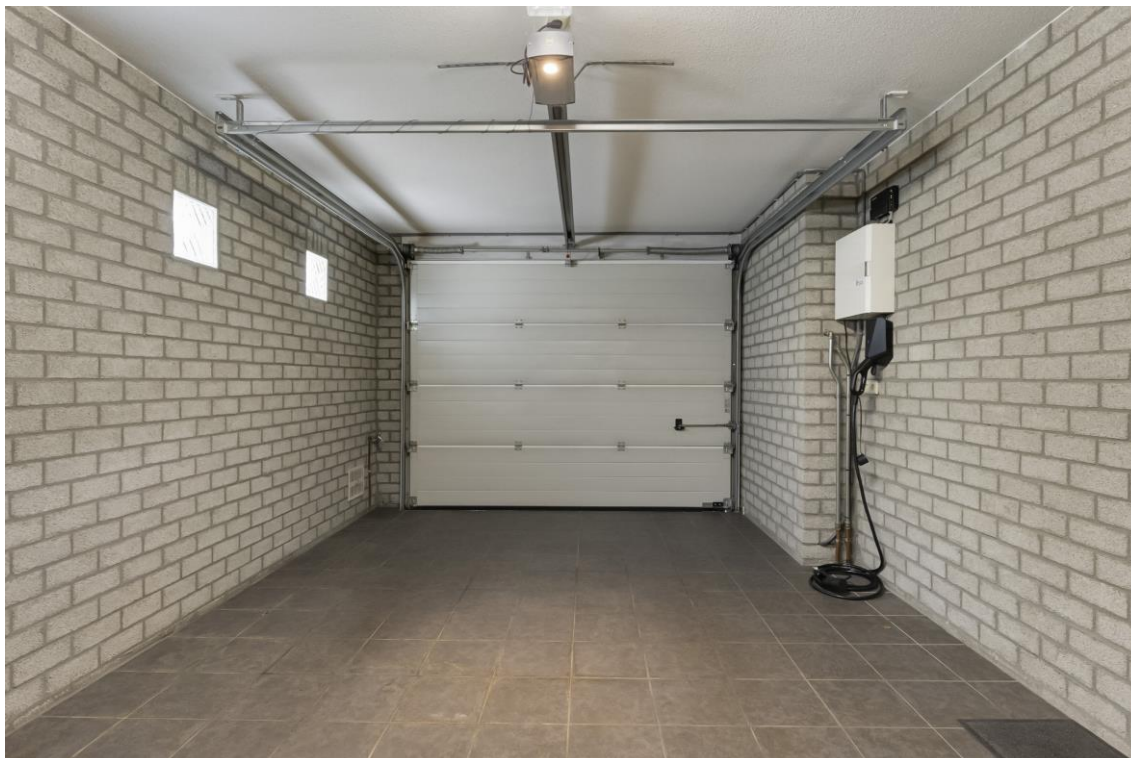
Vanuit de hal leidt een korte trap naar een gang waaraan meerdere vertrekken grenzen. Ook hier ligt een marmeren vloer met vloerverwarming.



Opera 80 – 5629 NX Eindhoven

Garage:

De royale inpandige garage van circa 21 m² beschikt over een tegelvloer, elektrische sectional deur, laadpaal, tweede groepenkast en een Remeha Calenta Ace HR-combiketel (2019).



Berging:

Praktische berging/fietsenberging met tegelvloer, vloerverwarming en toegang tot de zijkant van het perceel.



Opera 80 – 5629 NX Eindhoven

Wasruimte:

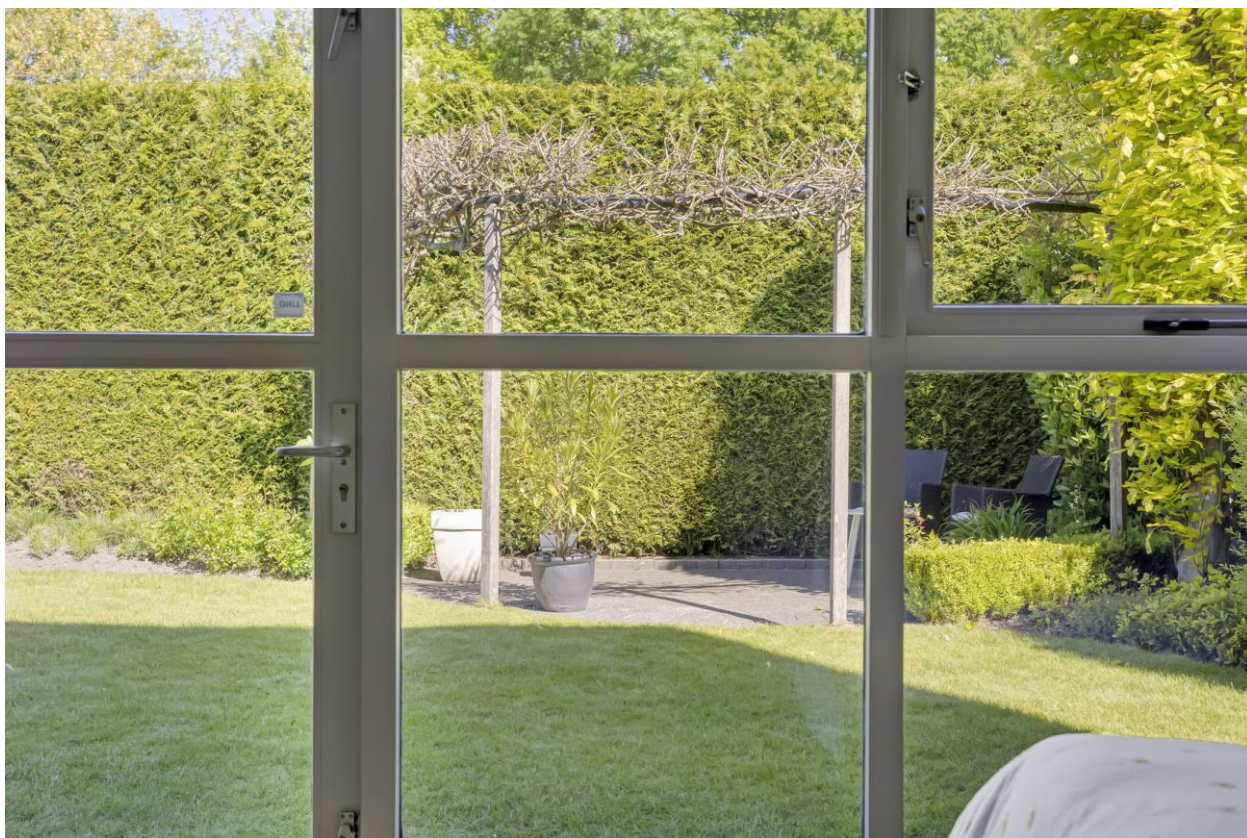
Separate wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.



Slaapkamer 1 met badkamer:

Aan de achterzijde ligt een royale slaapkamer (19,5 m²) met uitzicht op de tuin en directe toegang tot het terras. De aangrenzende badkamer is volledig betegeld en voorzien van douchecabine met thermostaatkraan, dubbele wastafel, hangcloset en vloerverwarming. Ideaal als gastenverblijf, kantoor aan huis of levensloopbestendig wonen.





Eerste verdieping:

Via de hardhouten trap bereikt u de overloop met fraaie vide.



De overloop is voorzien van vloerbedekking welke doorloopt in alle slaapkamers. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de hoofdbadkamer. In het tweede gedeelte van de overloop is een lichtkoepel geplaatst.

Slaapkamer 2:

15m², gelegen aan de voorzijde.



Opera 80 – 5629 NX Eindhoven

Slaapkamer 3:

10 m2.



Opera 80 – 5629 NX Eindhoven

Badkamer:

Ruime, volledig betegelde badkamer 9,5 m2 met hoekligbad voorzien van thermostaatkraan, douchecabine voorzien van thermostaatkraan, dubbele wastafel, hangcloset en vloerverwarming.



Opera 80 – 5629 NX Eindhoven

Slaapkamer 4 (ouderslaapkamer):

19,5 m², gelegen aan de achterzijde met fraai zicht op de tuin.



Opera 80 – 5629 NX Eindhoven

Souterrain:

Hal en bergruimte:

Het souterrain beschikt over een hal met marmeren vloer en praktische bergruimte die doorloopt onder de trap.



Multifunctionele ruimte 1:

Vanuit de hal loop je een grote multifunctionele ruimte van circa 27 m² binnen. Deze heerlijk koele ruimte is zeer geschikt voor kantoorfunctie, maar ook als o.a. opslag, hobbyruimte of fitnessruimte. Indien gewenst kan het natuurlijk ook fungeren als slaapvertrek. De vloer is bedekt met zeil.



Multifunctionele ruimte 2:

Vervolgens kom je in een bijna twee keer zo grote ruimte (53 m²!), welke voorzien is van vloerbedekking. Ook voor deze ruimte geldt dat je het op vele manieren kunt aanwenden (kantoor, slapen, fitness, hobbyruimte etc.). Omdat de ruimte zo groot is en het souterrain bestaat uit een in het werk gegoten betonnen constructie (32 cm dik) en daarmee nagenoeg geluiddicht is een thuisbioscoop of muziekrimte tevens een optie.



Tuin:

De onder architectuur aangelegde achtertuin vormt een prachtig verlengstuk van de woning. Ronde vormen contrasteren fraai met de strakke architectuur van de villa.



Opera 80 – 5629 NX Eindhoven

Vanuit de woonkamer kom je op een riant, verhoogd terras wat zowel mogelijkheden biedt om in de zon als in de schaduw te zitten.



Zittend op het terras heb je een heerlijk gevoel van privacy gecombineerd met een onbelemmerd 'groen' uitzicht.



Het lager gelegen deel van de tuin biedt een royaal gazon, natuurlijke omheining en borders met vaste beplanting.



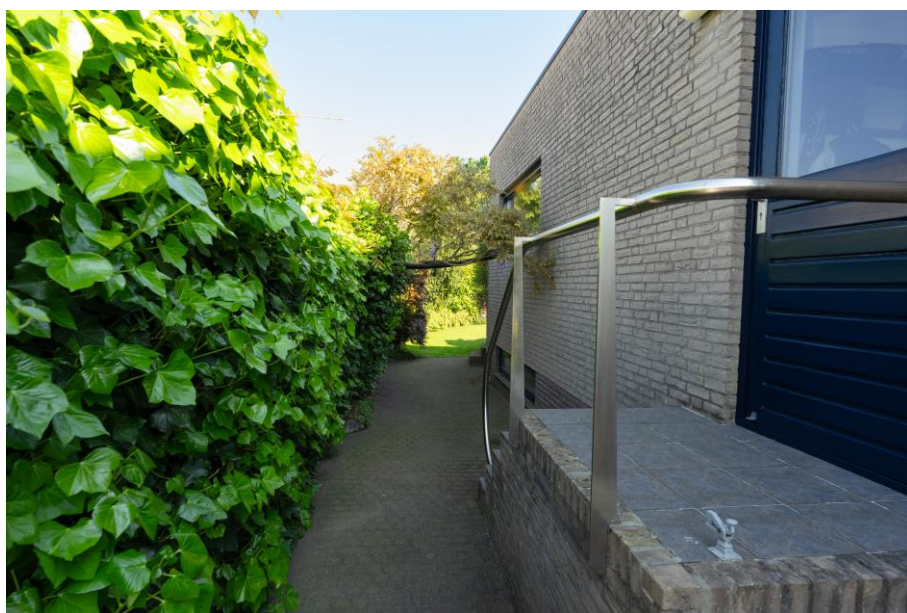
Achterin bevindt zich een tweede terras.

Opera 80 – 5629 NX Eindhoven

De tuin beschikt over een beregenings- en druppelinstallatie, meerdere stroompunten en vier buitenkranen.



Aan beide zijden van de woning is een poort naar de voorzijde.





Kees Bos heeft de architectuur geïnspireerd op het iconische Oliver house in Los Angeles uit 1933 van Rudolph Schindler



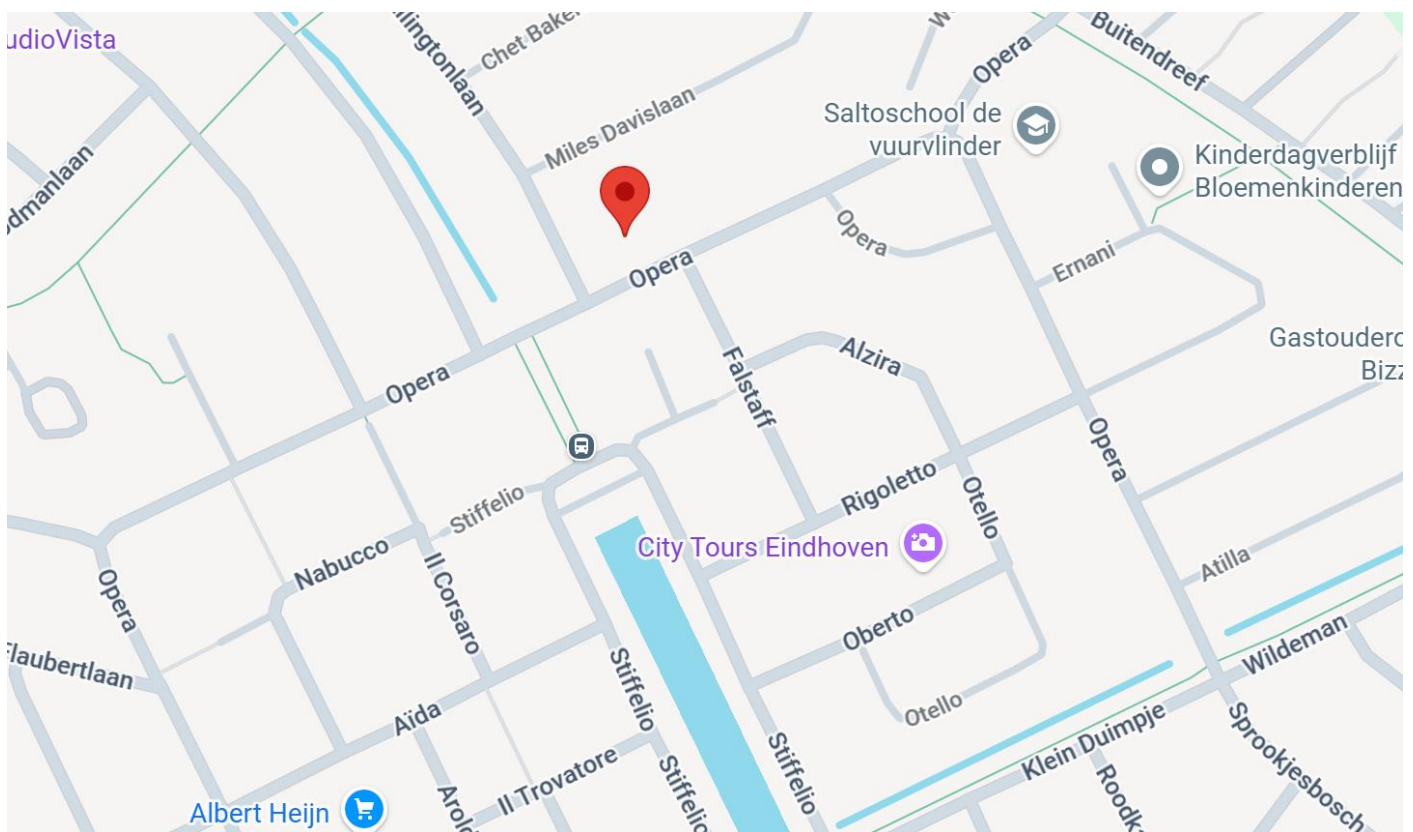
Nabijgelegen Stiffeliovijver



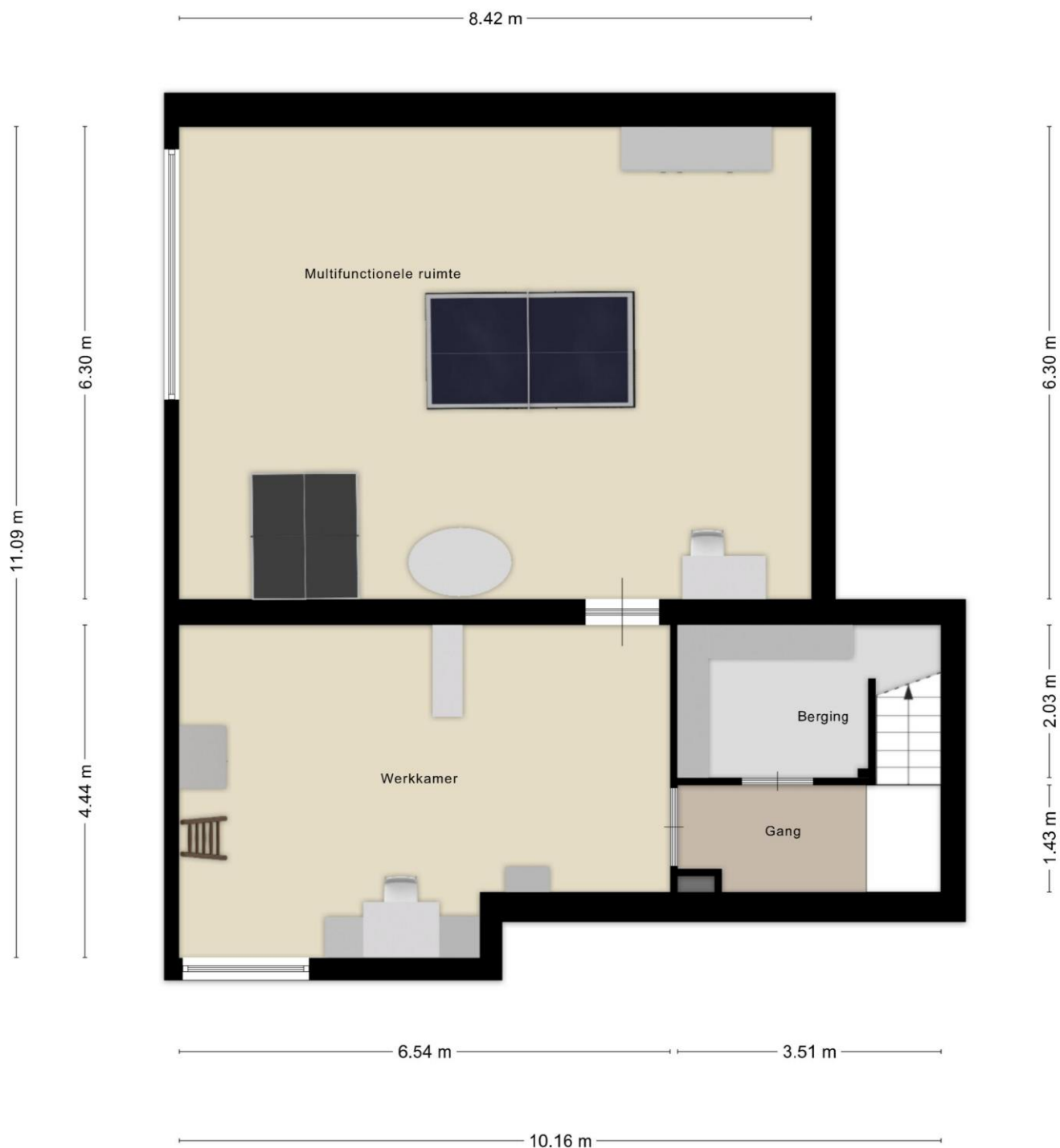
Nabijgelegen spelveldje

Bijzonderheden:

- Zeer royale, energiezuinige en gunstig gesitueerde villa met 4 slaapkamers, 2 grote multifunctionele ruimtes, 2 badkamers, in pandige garage en berging en een onder architectuur aangelegde achtertuin met volledige privacy.
- Solide bouwwijze: fundering op boorpalen, gemetselde Poriso binnenmuren en in het werk gegoten souterrain. Enkel gebruik gemaakt van deugdelijke materialen.
- Eerste bewoners!
- 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.
- Horren in woonkamer, slaapkamers en badkamer.
- Vloerverwarming op begane grond (marmer), in beide badkamers, gang, berging en wasruimte.
- Hardhouten kozijnen met daarin HR+ en HR++ beglazing.
- Vloer-, spouwmuur- en dakisolatie.
- 31 Zonnepanelen.
- Energielabel A++. Voorbereiding aanwezig voor thuisbatterij en warmtepomp. Mogelijkheid tot realisatie 'nul-op-de-meter'.
- Alarminstallatie en UTP-bekabeling in alle kamers.
- Tuin voorzien van meerdere stroompunten, sproei-installatie en 4 buitenkranen.
- Kindvriendelijke woonomgeving met meerdere speelveldjes op steenworp afstand.
- Laat je verrassen door de grote ruimtes, goede lichtinval en prima afwerkings- en onderhoudsniveau!
- 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 Souterrain



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

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



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 6628</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

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.