

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



**BOLESTEIN 56
EINDHOVEN**

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	144 m ²
Externe bergruimte	16 m ²
Inhoud	511 m ³
Perceel	179 m ²

Bijzonderheden

- Mooie, uitgebouwde woning op een gewilde locatie.
- Volledig geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie).
- 12 Zonnepanelen en airco Vloerverwarming begane grond.
- Kunststof kozijnen en schuifpui met HR++ beglazing.
- Moderne keuken, badkamer, vier slaapkamers, veel bergruimte.
- Veel privacy. Geen directe inkijk aan de voor- en achterzijde.
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.
- Dichtbij allerlei voorzieningen zoals winkels, scholen etc. Vlakbij uitvalswegen, snelwegen en openbaar vervoer. Op fietsafstand van het centrum van Eindhoven, HTC of ASML.
- 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 € 525.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

BOLESTEIN 56 EINDHOVEN

Algemeen

Welkom bij deze ruime gezinswoning in een kindvriendelijke wijk gelegen tussen ASML/HTC en het centrum van Eindhoven. De woning is steeds goed onderhouden, gemoderniseerd en uitgebouwd. Je hebt maar liefst vier slaapkamers, veel bergruimte en een leuke, privacy biedende achtertuin met berging.

Meteen als je de woonkamer binnenkomt, ervaar je ruimte en licht. De moderne open keuken wordt gecombineerd met de living en de uitbouw met zicht op de leuke tuin.



De woning ligt op een ideale locatie in de geliefde wijk “De Genderbeemd”. Geen autoverkeer voor de deur en toch genoeg parkeergelegenheid. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik. Denk aan supermarkten, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Een mooie combinatie van ruimte, rust en een centrale ligging.

Locatie



Hal & Toilet

Meteen als je binnenkomt zie je de mooie deuren, de fraaie tegelvloer en een grote garderobekast met een hang- en leggedeelte. De hal geeft toegang tot de vernieuwde en uitgebreide meterkast met een 3-fase aansluiting. Verder heb je de deur naar het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de mooie glasdeur naar de woonkamer.

De volledig betegelde toiletruimte heeft een hangtoilet met bijpassend fonteintje en een handige nis voor allerlei toiletartikelen.



Wat een ruimte en licht! In de uitbouw van de woonkamer is een ruime eet-/tuinkamer gerealiseerd. Gecombineerd met de grote zithoek is een riante woonkamer ontstaan.

Je hebt van voor naar achter een mooie zichtlijn richting de tuin.

Woonkamer



De woonkamer is een moderne kamer-en-suite: tussen de zitkamer en tuinkamer is een omlijsting boven de doorgang met spotverlichting. Aan weerszijden zijn twee nissen met ook daar spotverlichting.

Hierdoor behoud je het open concept en creëer je tegelijk een gezellige ruimte. De open keuken met vrij zicht naar buiten versterkt het ruimtelijke concept.





De vloer is voorzien van vloerverwarming met een mooie houtlook tegelvloer.

Een van de fraaie deuren geeft je toegang tot de ruime provisiekast.



De platdakramen zijn voorzien van elektrische zonwering. In de daklichten is spotverlichting geplaatst zodat je ook 's avonds genoeg licht hebt.

Via een loopdeur of de grote schuifpui loop je zo de zonnige tuin in.

Eet-/tuinkamer





BOLESTEIN 56 EINDHOVEN

Open keuken

Deze moderne keuken heeft niet alleen de looks, maar is ook van alle gemakken voorzien! Zo is er een Bora kookplaat met een kookveldafzuigsysteem, een oven, een koelkast, een vriezer, een vaatwasmachine en een Quooker met bruisend, kokend en koud water.

Heel mooi is de bar met een boomstamblad. Ideaal om even te ontbijten of gezellig een wijntje te drinken terwijl het eten staat te pruttelen.





BOLESTEIN 56 EINDHOVEN

De keuken staat als het ware in een U opstelling met de aanrecht met spoelbak richting het raam met zicht op het pleintje. Aansluitend een fijn bankje met opbergruimte.

Volop werk- en bergruimte dus.

Het is een mooi geheel met de crémekleurige fronten, het composieten blad en de open schap met ruimte voor kookboeken en andere keukentems.





De overloop geeft je toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de ouderslaapkamer met een werkkamer ensuite.

De ruime ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. De ramen zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. Het bed staat tegen een wand die de slaapkamer gedeeltelijk afsluit van een kamer die nu in gebruik is als werkkamer, maar ook een heel fijne inloop kledingkast of een babykamer kan zijn.

Ouderslaapkamer



Werkkamer/
inloop kleedkamer

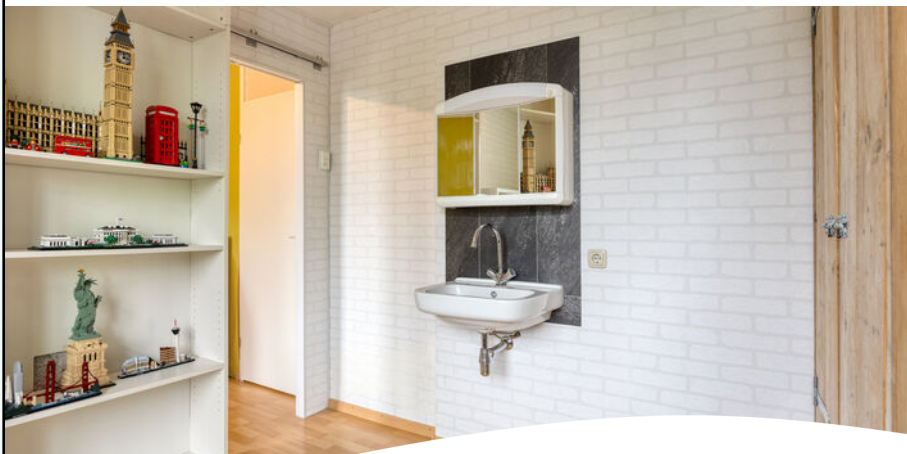




Een van de slaapkamers aan de voorzijde van de woning heeft een wastafel met warm en koud water. Alle kamers hebben een laminaatvloer. De muren zijn behangen met een look alsof het bakstenen zijn. De wanden zijn echter glad.

De muur tussen de kamers is geen draagmuur zodat je er ook een grote kamer van kunt maken. Beide kamers hebben een zogenaamd 'verhuisraam'.

Slaapkamers







Badkamer

De badkamer is een paar jaar geleden gemoderniseerd. Grote antracietkleurige wandtegels worden afgewisseld met crèmekleurige vloertegels. De badkamer is voorzien van een douche, een hangtoilet, een heerlijk, geïsoleerd ligbad zodat het water lekker warm blijft en een dubbele wastafel in meubel met daarboven een vitrinekast.

Heel handig is de ingebouwde open kast met planken waar de wasmand kan staan en je handdoeken etc. kunt leggen. Een designradiator maakt het plaatje af.



Tweede verdieping



Op de tweede verdieping is een ruime voorzolder met verrassend veel bergruimte achter de knieschotten. Daar kun je een hoop spullen kwijt. Op de voorzolder hangt de cv (Vaillant 2022) en de omvormer van de 12 zonnepanelen. Hier zijn tevens aansluitingen voor de wasmachine en droger. Het dak was al bij de bouw geïsoleerd en is daarna nog extra nageïsoleerd.

Vierde slaapkamer

Op deze etage is de vierde slaapkamer. Het is een grote kamer waarbij het ruimtelijke gevoel wordt versterkt door het schuine plafond die de vorm van het lessenaarsdak volgt. De hooggeplaatste ramen zorgen voor veel lichtinval.

Onder het verhoogde bed is een ingebouwde kast met legplanken en deurtjes. Daarachter is ook nog veel bergruimte. Een airco zorgt ervoor dat je altijd een fijn binnenklimaat hebt.



Doordat de achterpui een groot glasoppervlak heeft, voelt het alsof de binnenruimte naadloos overgaat naar buiten.

De achtertuin is verrassend diep en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Hier heb je meerdere terrassen die worden gecombineerd met een kunstgazon en vaste beplanting. Er is altijd wel ergens schaduw of zon in de tuin.

Tuin





De grote border aan de linkerkzijde van de tuin wordt als het ware omarmd door een muurtje dat bovenop met hout is bekleed zodat je daar lekker kunt zitten. De border heeft veel vaste, volwassen beplanting en zelfs een vijvertje.

De tuin wordt geflankeerd door een houten schutting en een schutting begroeid met een hедера.

Achter in de tuin is een uitgebouwde berging, met elektra, water en de poort achterom. Aan de berging is een overkapping lamellen die je zelf kunt instellen naargelang je zon of juist schaduw wil. Hier kun je tot in de late uurtjes heerlijk loungen!





BOLESTEIN 56 EINDHOVEN

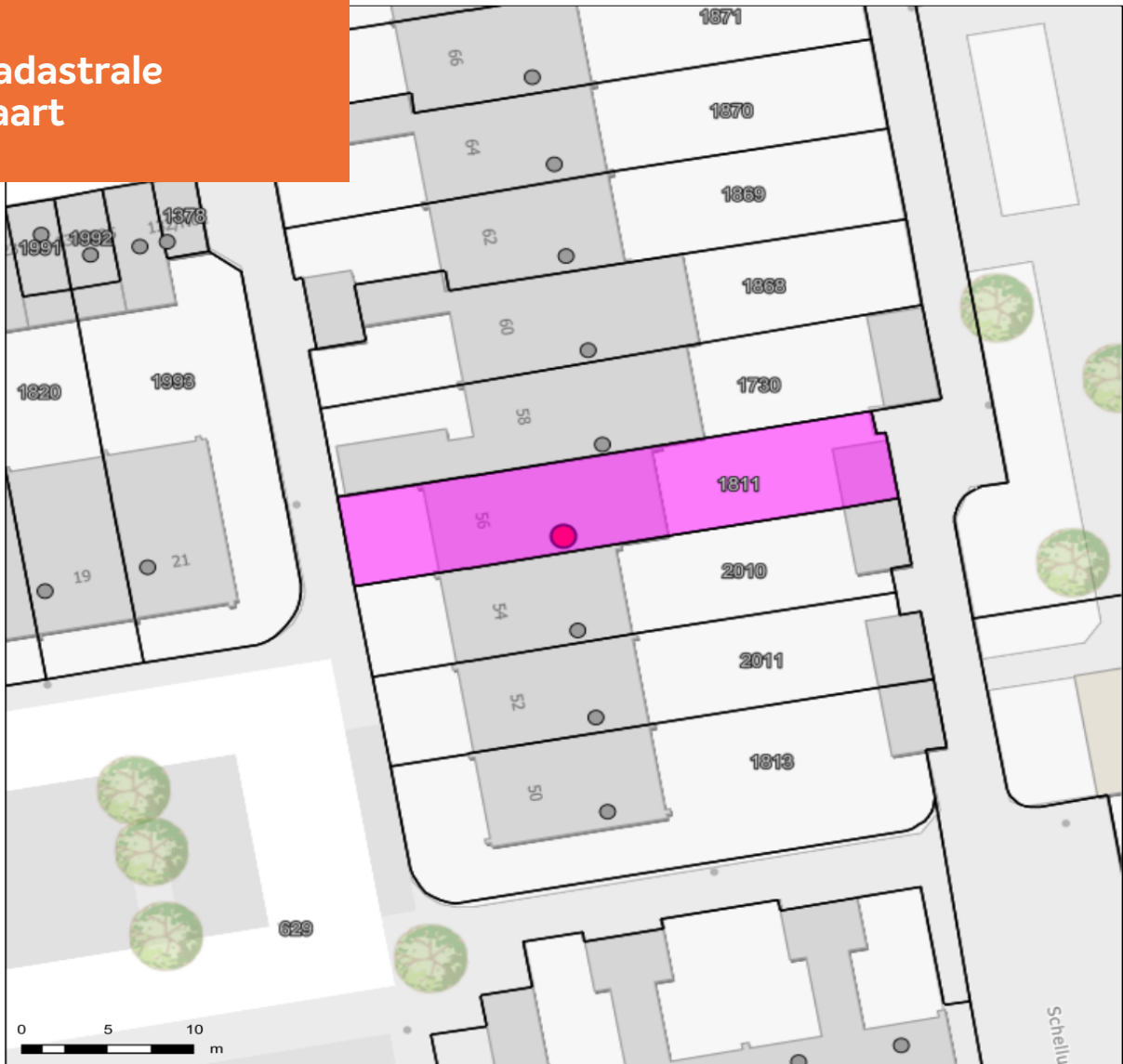
Kom gerust kijken naar deze verrassend ruime en veelzijdige woning op een heel fijne locatie in Eindhoven.

We laten het je graag zien!

Welkom!



Kadastrale kaart



**Bolestein 56 -
Eindhoven**

Schaal: 1: 337

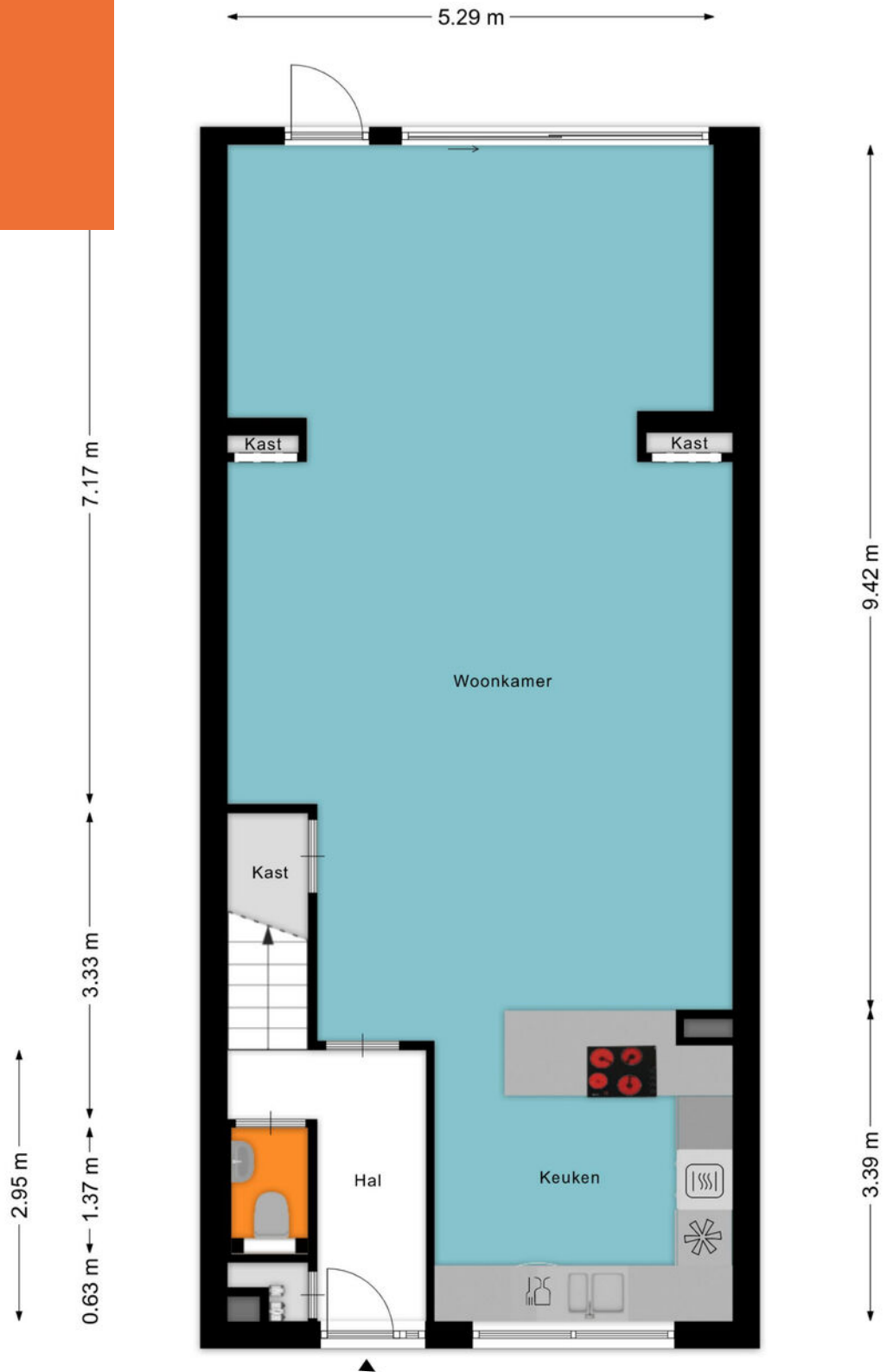


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

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.



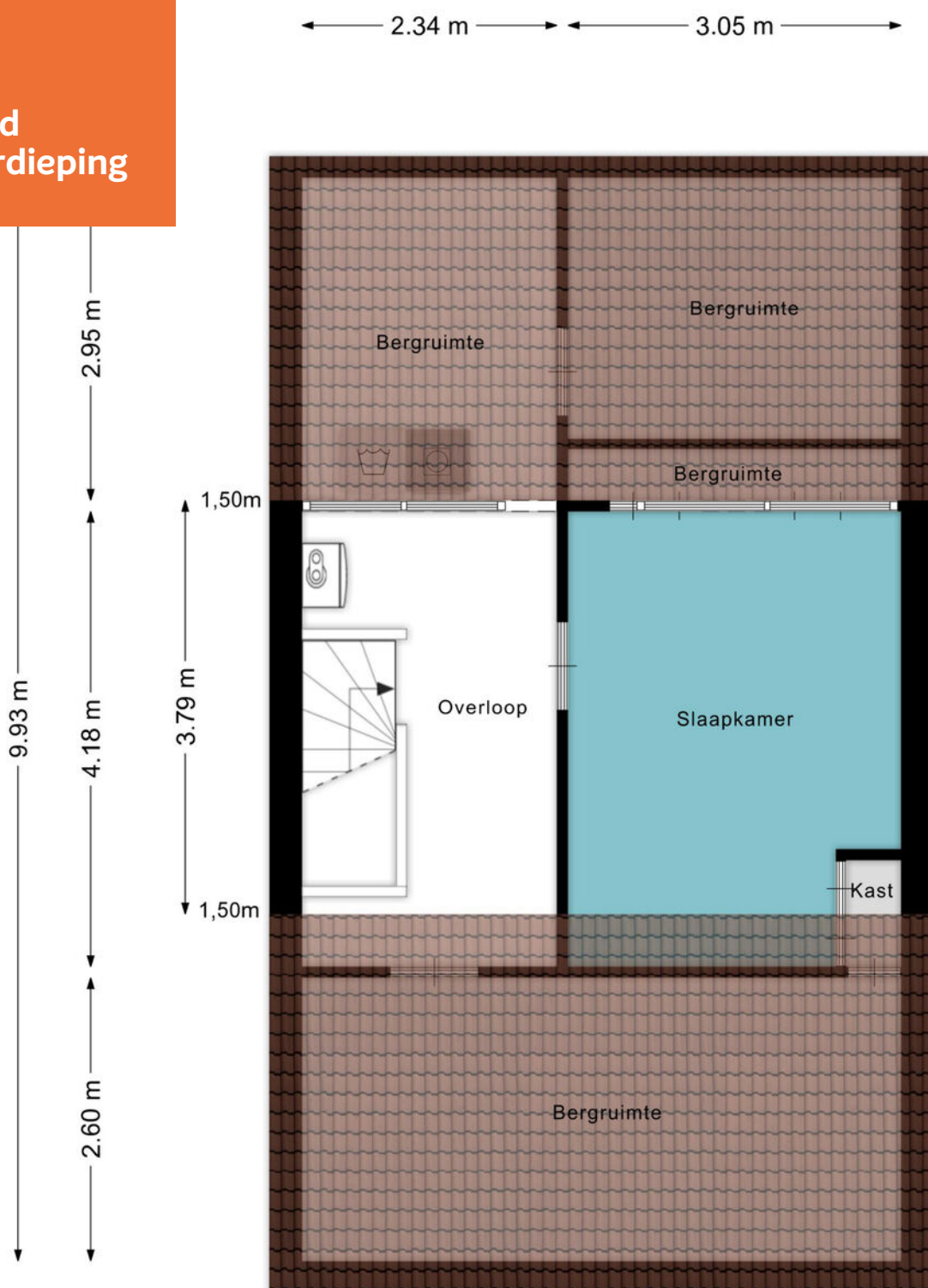
Plattegrond
begane grond

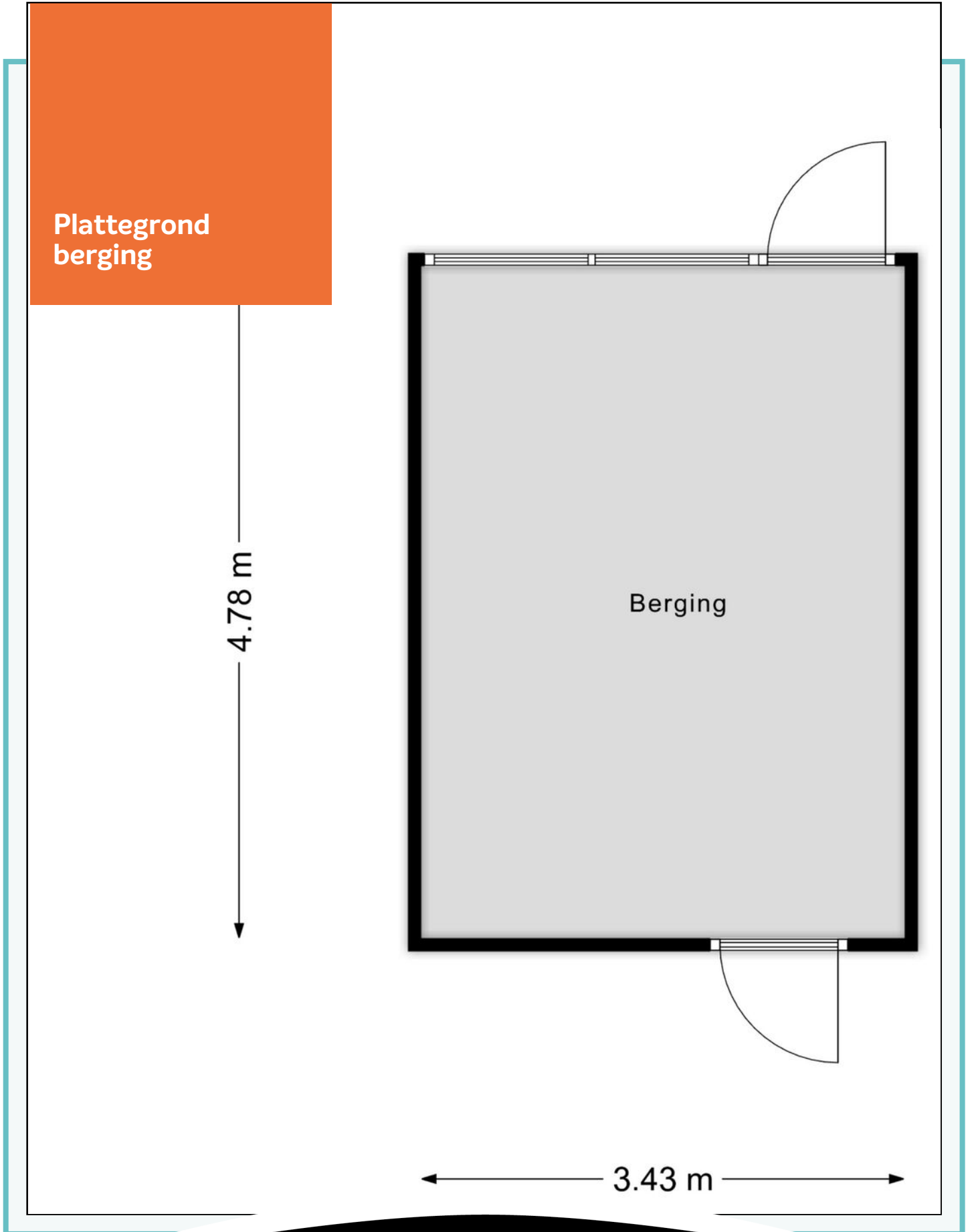


Plattegrond
eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping





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,



Ankie Teeuwen
06 22 98 44 60
ankie@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

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



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • 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.



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!