



Otello 81 te Eindhoven

Een gunstig en kindvriendelijk, in de Italiaanse wijk van het gewilde Blixembosch gelegen, aan de achterzijde flink uitgebouwde tussenwoning met 3 slaapkamers, moderne badkamer, nette keuken en onderhoudsarme op het zuidwesten georiënteerde achtertuin met heerlijke overkapping. De energiezuinige woning beschikt over een recent A+++ label. Deze woning is lekker rustig gelegen aan een verkeersarme woonstraat met een fijn speelveldje direct aan de overkant. Laat je verrassen door het afwerkingsniveau en de ruimte die deze fijne woning je te bieden heeft!

Vraagprijs:	€ 479.000,= k.k.
Aanvaarding:	in onderling overleg
Perceeloppervlakte:	142 m2
Woonoppervlakte:	115 m2 (woning)
Inhoud:	407 m3
Bouwjaar:	1998



Locatie:

De woning is gelegen in het gewilde Blixembosch (deelplan II), aan een zeer rustige woonstraat in de Italiaanse wijk waar deze woning deel van uit maakt. Het betreft een zeer kindvriendelijke woonlocatie tegenover een speelveldje. Er zijn diverse kleinere speelveldjes in de buurt en op korte afstand ligt het royaal opgezette Aanschotpark met volop gelegenheid om te spelen, relaxen en genieten. Er is voldoende parkeergelegenheid aan de straat. Het mooie natuurgebied 'De Aanschotse Beemden' ligt op enkele minuten loopafstand.

In de wijk Blixembosch zijn 2 basisscholen (ook Engelstalig) gesitueerd en diverse scholen op het gebied van voortgezet onderwijs bevinden zich op korte (en dus fiets-) afstand. Er is een ruim aanbod aan kinderdagverblijven. Het zeer nabij gelegen wijkwinkelcentrum 'Ouverture' biedt een goed aanbod aan winkels, zoals een Albert Heijn, Trekleister, bakker, kapsalon, Primera en daarnaast ook een Chinees restaurant, lunchroom, cafetaria en een Sushi-bar. Andere faciliteiten die worden geboden zijn o.a. een apotheek, huisarts, tandarts en een fysiotherapeut. Winkelcentrum Woensel met een zeer ruim aanbod aan winkels en horecagelegenheden is binnen 10 fietsminuten te bereiken. Nabij deze locatie bevindt zich ook het Catharina Ziekenhuis. Daarnaast is een ruim aanbod aan sportaccommodaties op korte afstand aanwezig. Bushalte voor lijn 2 bevindt zich op slechts 200 meter loopafstand.

Ontsluitingsmogelijkheden zijn zeer goed. Via de John F. Kennedylaan is het Stadscentrum en het Centraal Station binnen 10 autominuten te bereiken. De aansluiting op de snelwegen A-2, A-50, A-58 en A-67 is uiterst gunstig.

Indeling:

Begane grond:

Via de strak aangelegde en daarmee onderhoudsarme voortuin is de overdekte entree te bereiken. Lichte hal met meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars) en gerenoveerd geheel betegeld toilet voorzien van hangcloset en fonteintje. Verder bevindt zich hier een ruime en praktische c.v.-/wasruimte met opstelling HR combiketel (Nefit, 2017), aansluiting wasmachine, omvormer zonnepanelen, mechanische ventilatie unit en volop bergruimte. De hal is voorzien van een fraaie tegelvloer, welke doorloopt over de rest van de begane grond.



Eetkamer:

Vanuit de hal loop je de eetkamer in. Deze ligt aan de voorzijde van het huis en biedt fijn zicht op de straat en het tegenovergelegen speeltuintje. Voorzien van tegelvloer.



Keuken:

De open keuken is gesitueerd tussen de eetkamer en de woonkamer. De nette houten inrichting bestaat uit 2 delen in wandopstelling en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat (2023), afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. Ruimte is eveneens voorzien van een tegelvloer.

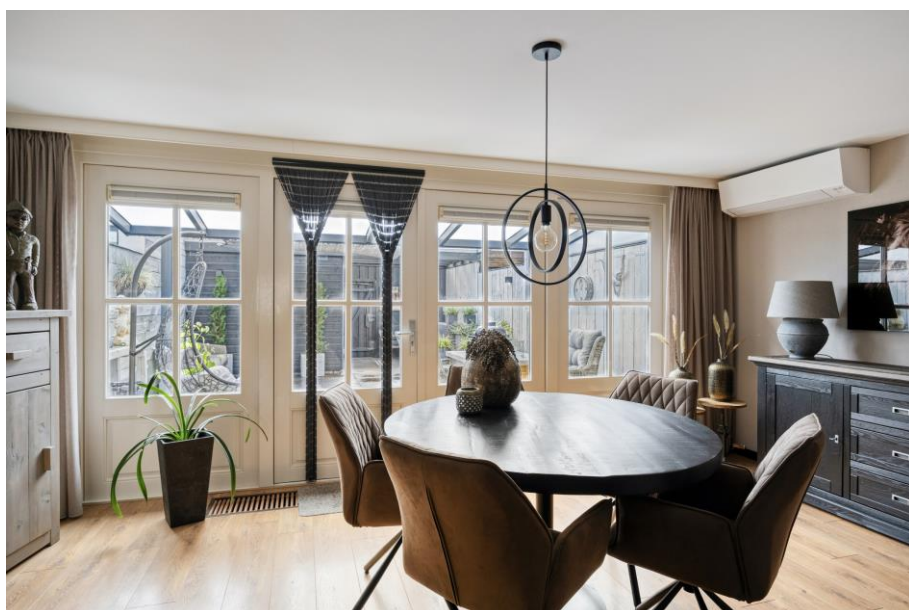




Woonkamer:

De over de volle breedte uitgebouwde, zeer ruime woonkamer (36 m²) met fraaie laminaatvloer biedt veel indelingsmogelijkheden. De airco unit kan zowel worden gebruikt voor koelen als verwarmen. In de Frans natuurstenen schouw bevindt zich een waterdamphaard. Voor de openslaande deuren naar het overdekte terras bevindt zich een convectroput.





Tuin:

Allereerst komen we vanuit de woonkamer op het heerlijke, overdekte terras met oppervlakte van 18 m2. De mooie aluminium veranda is in 2022 geplaatst en heeft al veel extra woongenot gebracht. De geheel omheinde zonnige tuin is op het zuidwesten gericht. Het is een onderhoudsarme, geheel betegelde tuin met een tweede overdekt terras waar zich ook de poort naar de achterom bevindt. De houten berging (ruim 7 m2) voorzien van elektra maakt de achtertuin compleet.





Eerste verdieping:

Ruime overloop welke toegang biedt tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De ruimte is voorzien van een laminaatvloer en airconditioning. Deze airco is in staat de gehele eerste verdieping te verkoelen of te verwarmen.



Slaapkamer 1:

Deze kamer gelegen aan de rechterachterzijde (ca 8 m²) is voorzien van een laminaatvloer en een handbedienbaar rolluik. Dit is een kamer die geschikt is als babykamer, werkkamer of kastenkamer.



Slaapkamer 2:

Slaapkamer (ca. 12 m²) gelegen aan de linkerachterzijde van de woning. Voorzien van een laminaatvloer en 2 handbedienbare rolluiken.



Badkamer:

De moderne geheel betegelde badkamer is in 2023 gerenoveerd en luxe afgewerkt met een inloopdouche met zijje, thermostatische kraan, hand- en regendouche. Verder treffen we hier een hangcloset, een wastafelmeubel en een wandkast. Tot slot is de ruimte voorzien van elektrische vloerverwarming.



Slaapkamer 3:

De grote ouderslaapkamer (liefst 16,5 m²) is aan de voorzijde over de volle breedte van de woning gelegen. Deze ruimte is eveneens voorzien van een laminaatvloer en een drietal handbedienbare rolluiken. De praktische schuifkastenwand blijft achter.



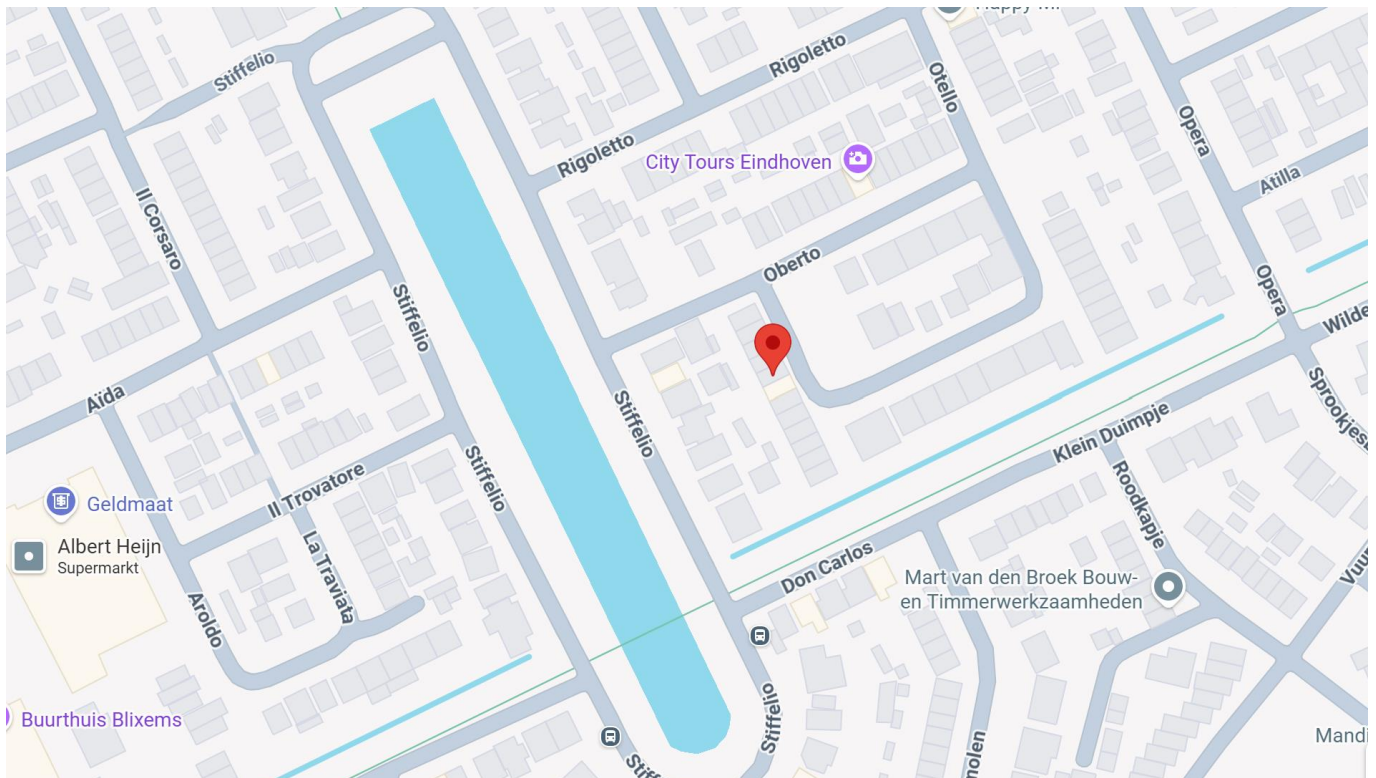
Otello 81 – 5629 NE Eindhoven



Impressies straatbeeld

Bijzonderheden:

- Het betreft een verrassend ruime, aan de achterzijde fors uitgebouwde, energiezuinige, goed onderhouden en gunstig gesitueerde tussenwoning met 3 slaapkamers, mooie veranda en zonnige achtertuin.
- Er is in de loop der jaren door de huidige eigenaar veel aan het huis veranderd en verbeterd. In 2006 is aan de achterzijde uitgebouwd. Veranda geplaatst in 2022. In 2023 is de badkamer gerenoveerd, 15 zonnepanelen geplaatst en het plat dak vernieuwd.
- Fijne, zonnige en onderhoudsarme tuin op zuidwesten met veranda en 2^e overdekte terras.
- Prettige, rustige ligging aan woonstraat in de Italiaanse wijk van het gewilde Blixembosch; een wijk met een goed voorzieningenniveau, prettig leefklimaat en gunstige locatie t.o.v. snelwegennet, WC Woensel en het Stadscentrum.
- Volop mogelijkheden om aan de straat te parkeren.
- Bushalte en winkelcentrum 'Ouverture' op loopafstand.
- De woning is voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie. Volledig voorzien van HR++ isolerende beglazing uit 2017 en 2022.
- HR combiketel dateert van 2017 en wordt jaarlijks onderhouden.
- Energielabel A+++
- Paneeldeuren geplaatst op begane grond en 1^e verdieping.
- Een opbouw (2^e verdieping) is mogelijke optie voor de toekomst!
- Het betreft een kindvriendelijke, rustige woonomgeving met meerdere speelveldjes op steenworp afstand.
- Laat je verrassen door de mogelijkheden die deze goed onderhouden en ruime eindwoning op een fijne gewilde woonlocatie je te bieden heeft!!
- 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 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 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel Sectie W Perceel 5523</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.