



Buddy Boldenlaan 46 te Eindhoven

Onder fraaie architectuur gebouwde, op zeer gewilde woonlocatie in de Amerikaanse wijk (Blixembosch) gelegen, royale, degelijk gebouwde villa met 4 slaapkamers, een ruime badkamer en eetkeuken en een grote inpandig te bereiken garage. Deze vrijstaande woning staat achter aan de rand van een mooie villawijk waar enkel en alleen bestemmingsverkeer voorbij komt. Om de hoek ligt een leuk speelveldje, een mooie gracht en je loopt zo het fraaie natuurgebied de 'Aanscotse Beemden' in. Het perceel is royaal bemeten en de mooi aangelegde zonnige achtertuin op het zuidoosten is 15 meter diep en 17,5 meter breed. Gunstige, rustige ligging op korte afstand van (basis) scholen, kinderdagverblijven en winkelcentrum 'Ouverture' met een diversiteit aan winkels en voorzieningen.

De leefruimte is heerlijk en de uitstraling heel bijzonder; uw bezoek dus meer dan waard!

Vraagprijs:	€ 1.049.000,= k.k.
Aanvaarding:	in onderling overleg
Perceeloppervlakte:	609 m2
Woonoppervlakte:	203 m2 (woning)
Inhoud:	906 m3
Bouwjaar:	1999



Locatie:

De villa is bijzonder fraai gelegen in het gewilde Blixembosch (deelplan II). Het is een rustige woonstraat waar alleen bestemmingsverkeer gebruik van maakt. De woning maakt deel uit van de Amerikaanse wijk met uitsluitend vrijstaande woningen. De woning beschikt over een ruime oprit en een royale garage, maar daarnaast is er ruimschoots gelegenheid om aan de straat te parkeren.

Het betreft een kindvriendelijke woonlocatie met meerdere speeltuintjes op loopafstand. In de wijk Blixembosch zijn 2 basisscholen 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 nabijgelegen 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 in ruim 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 zo'n 750 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. Multinationals als ASML en diverse bedrijven op de High Tech Campus zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Buddy Boldenlaan 46 – 5629 RD Eindhoven

Indeling:

Begane grond:

Via een looppad in de voortuin bereikt u het bordes met overdekte entree.

De oprit is royaal en geschikt voor 2 auto's.



De ruime hal, welke is voorzien van een eikenhouten delenvloer, die doorloopt in de woonkamer en keuken. Verder treft u hier de moderne meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars), garderobe en het toilet.



Buddy Boldenlaan 46 – 5629 RD Eindhoven

Toilet:

Geheel betegeld toilet met hangcloset en fonteintje.



Woonkamer:

De royale living (ca. 58 m2) in L-vorm wordt via openslaande deuren vanuit de hal bereikt. De hardstenen schouw met daarin gasgestookte open haard in combinatie met de eikenhouten delenvloer creëren direct een prettige sfeer. De ruimte geniet door de vele ramen volop lichtinval en biedt via tweemaal openslaande deuren toegang tot het deels overdekte terras.





Keuken:

De open eetkeuken (ca. 19 m²) is ruim van opzet en eveneens voorzien van de reeds eerder genoemde eikenhouten delenvloer. De uitgebreide MDF inrichting in hoekopstelling is voorzien van een granieten werkblad en diverse inbouw (merk-)apparatuur, te weten: 6 pits gascomfoor met grote oven, RVS afzuigkap, vaatwasser, koelkast en magnetron. Ook vanuit de keuken is de tuin via openslaande deuren bereikbaar.



Vanuit de keuken is er tevens toegang tot de bijkeuken en de inpandige garage.



Bijkeuken:

Deze praktische ruimte is voorzien van een tegelvloer en vaste kastenwand. Verder bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.



Garage:

Vanuit de bijkeuken bereikt men de grote c.v.-verwarmde inpandige garage (6,53m x 4,03m). De ruimte is voorzien van een betonvloer, vaste kastenwand, uitstortgootsteen, loopdeur naar de zijkant van het perceel en een op afstand bedienbare sectional deur naar de oprit.



Buddy Boldenlaan 46 – 5629 RD Eindhoven

Tuin:

De royale geheel omheinde achtertuin is lekker zonnig, op het zuidoosten gericht.



Het terras direct aan het huis is deels overdekt. Verder bestaat de tuin uit een groot gazon, bestrating, borders met vaste beplanting en zowel links als rechts een poort naar achterom.





Eerste verdieping:

Via een hardhouten trap wordt de ruime overloop bereikt. De overloop is voorzien van een laminaatvloer welke doorloopt in alle slaapkamers, behalve de ouderslaapkamer. De overloop biedt toegang tot de 4 slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Het geheel betegelde toilet is voorzien van een hangcloset.



Slaapkamer 1:

Dit betreft een ruime slaapkamer aan de linkervoorzijde van de woning. De kamer is voorzien van een laminaatvloer, dakkapel en een tweetal schuifkasten.





Slaapkamer 2:

Deze goed bemeten slaapkamer is aan de linkerachterzijde van de woning gelegen. Ruimte is voorzien van een laminaatvloer, een dakkapel, 2 schuifkasten en een vaste kast.





Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer is de grootste en in gebruik als ouderslaapkamer. Gelegen aan de rechterachterzijde en voorzien van vloerbedekking. Verder treft u hier 2 dakkapellen en airconditioning.





Buddy Boldenlaan 46 – 5629 RD Eindhoven

Slaapkamer 4:

Grote slaapkamer aan de rechtervoorzijde, voorzien van laminaat en een dakkapel.



Badkamer:

Centraal aan de voorzijde bevindt zich de ruime, betegelde badkamer met ligbad, inloepdouche voorzien van thermostaatkraan en twee vaste wastafels.



Tweede verdieping:

Via de vaste hardhouten trap bereikt men de zolderverdieping. De bergruimte is goed bemeten en tevens bevindt zich hier de opstelling van de c.v.-ketel (HR combiketel Nefit Ecomline, 2000).



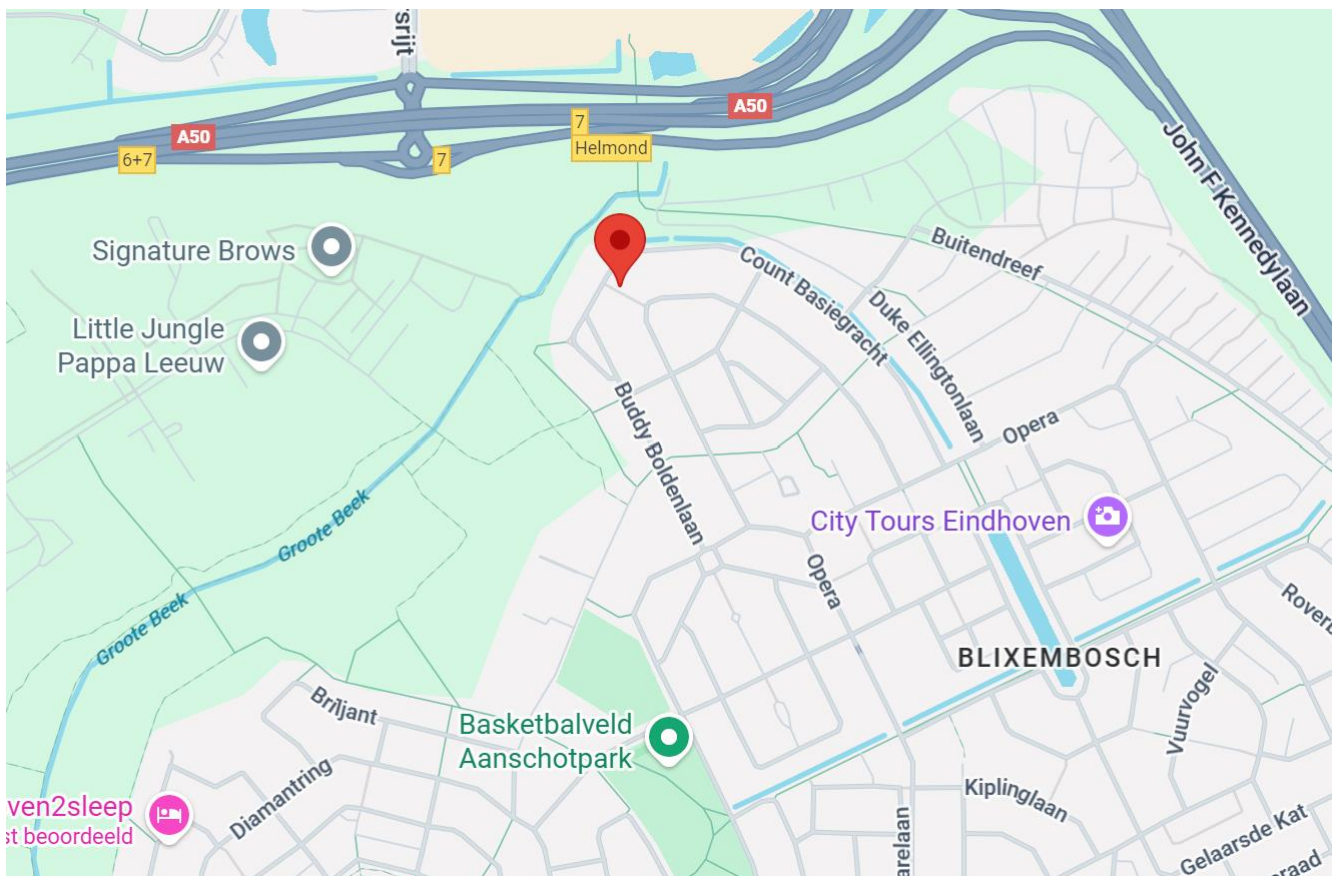
nabijgelegen speelveldje



nabijgelegen natuurgebied

Bijzonderheden:

- Het betreft een royale en gunstig gesitueerde villa op ruim perceel met veel uitstraling, 4 ruime slaapkamers, groene en zonnige achtertuin en grote, inpandig te bereiken garage.
- 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.
- Eikenhouten vloer in hal, woonkamer en keuken.
- Alarminstallatie aanwezig (buiten functie).
- Beregeningsinstallatie aanwezig.
- Solide gebouwd woonhuis met gebruikmaking van enkel deugdelijke materialen.
- De woning is voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie. Volledig voorzien van isolerende beglazing.
- De woning beschikt over energielabel C.
- Het betreft een kindvriendelijke groene woonomgeving met meerdere speelveldjes op steenworp afstand.
- In de koopakte zal de niet-bewonersclausule worden opgenomen.
- Koper dient rekening te houden met het maken van moderniseringskosten.
- 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.

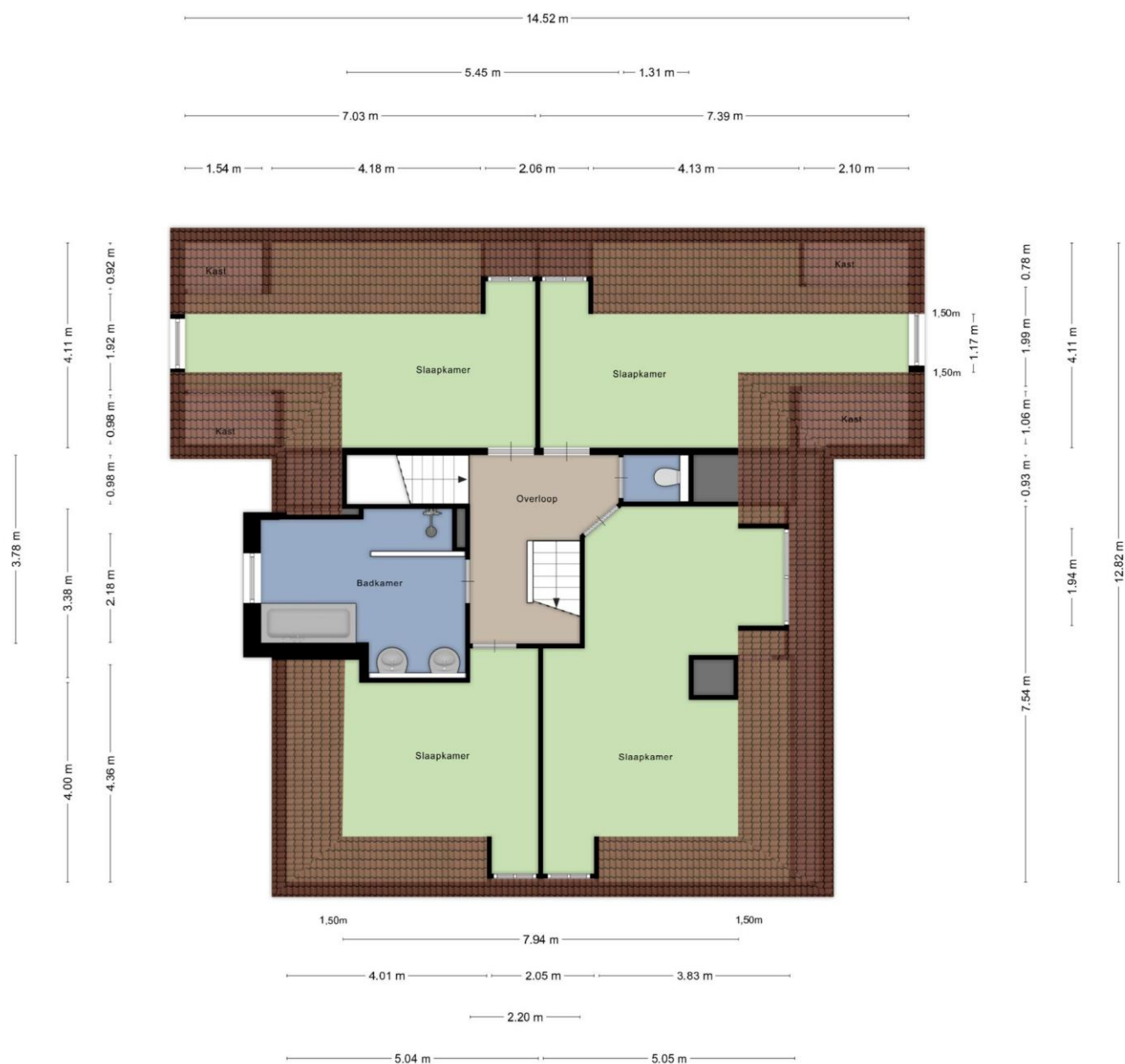


Plattegrond Begane Grond



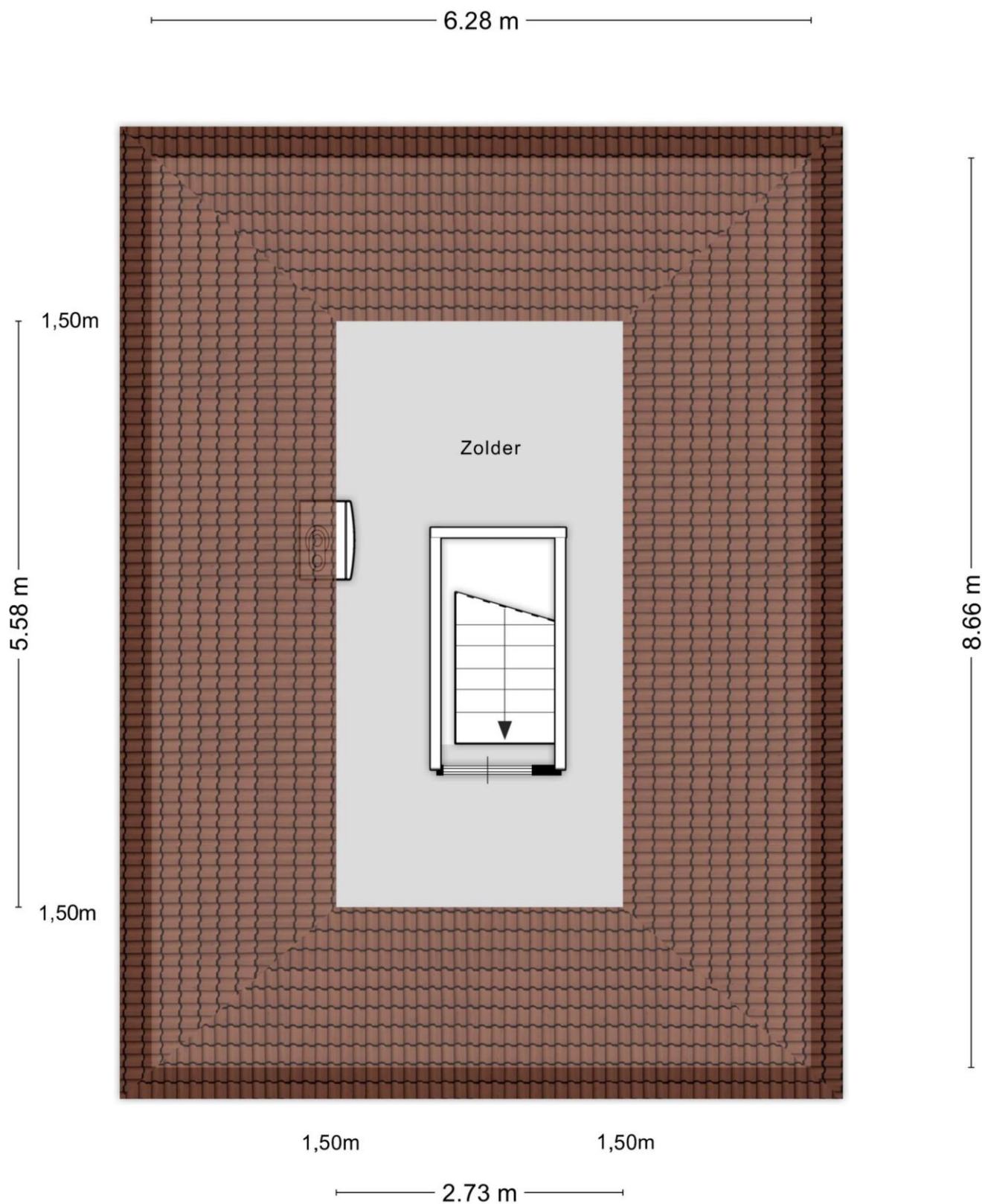
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste Verdieping



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

Plattegrond Tweede Verdieping



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



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Woensel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	W
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	6447
	Bebouwing		
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.			

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.