



**Hondsruglaan 138 te Eindhoven**

Aan breed opgezette ventweg van de Hondsruglaan, uitkijkend over een fraaie groenstrook, ligt in het gewilde Blixembosch, deze uitgebouwde twee onder één kapwoning met 4 slaapkamers, een hobby-/werkkamer, inpandige berging en ruim bemeten achtertuin op het noordwesten. Het energiezuinige woonhuis heeft 9 zonnepanelen, een jonge c.v.-ketel en daarmee een A label. Om de hoek loop je heerlijk een uitgestrekt groengebied in. De Aanscotse Beemden is een heerlijk wandelgebied, maar ook een fijne plek voor kinderen om te spelen. De ligging van de woning is uiterst gunstig, op korte afstand van basisscholen, kinderdagverblijven en wijkwinkelcentrum 'Ouverture' met een diversiteit aan winkels en voorzieningen. Dit verrassend ruime woonhuis biedt een scala aan mogelijkheden!

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Vraagprijs:</b>         | <b>€ 575.000,= k.k.</b>     |
| <b>Aanvaarding:</b>        | <b>in onderling overleg</b> |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | <b>145 m2</b>               |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | <b>270 m2</b>               |
| <b>Inhoud:</b>             | <b>579 m3</b>               |
| <b>Bouwjaar:</b>           | <b>1990</b>                 |



#### Locatie:

De woning is gelegen in het gewilde Blixembosch (deelplan I). Het ligt aan een royaal opgezette woonstraat met volop parkeergelegenheid en een brede groenstrook. Aan de voorzijde is op eigen terrein plaats voor 1 auto. Het betreft een kindvriendelijke woonlocatie met als grote plus het uitgestrekte groengebied dat om de hoek van de woning gelegen is. 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 wijkwinkelcentrum 'Ouverture' biedt een goed aanbod aan winkels, zoals een Albert Heijn, bakker, kapsalon, Primera, Trekpleister en daarnaast ook een Chinees restaurant, cafetaria, lunchroom 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. Bushaltes voor lijn 3 en de lijnen 405 en 406 (snelbussen) bevinden zich op resp. 200 meter en 350 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 oprit kom je uit bij de overdekte entree.

De hal biedt ruimte aan een moderne meterkast (10 groepen en 4 aardlekschakelaars) en een geheel betegeld toilet met hangcloset en hoekfonteinje. De lichtgetinte tegelvloer waaronder vloerverwarming loopt door in de woonkamer en keuken.



**Woonkamer:**

De L-vormige woonkamer (35 m<sup>2</sup>) is voorzien van een lichtgetinte tegelvloer waaronder vloerverwarming. Aan de voorzijde bevindt zich de zitkamer. Aan de achterzijde treffen we de eetkamer grenzend aan de open keuken. Vanaf hier heb je zicht op de achtertuin. De woonkamer is voorzien van airconditioning.







Keuken:

Het betreft een open keuken met dezelfde tegelvloer als in de woonkamer en eveneens met vloerverwarming. De L-vormige eikenhouten keukeninrichting is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten een 4-pits gaskookplaat, elektrische oven en koelkast. Vanuit de keuken is een doorloop naar een multifunctionele ruimte.



**Multifunctionele ruimte (bijkeuken):**

In het eerste deel van de uitbouw treffen we een grote multifunctionele ruimte (ca. 18 m<sup>2</sup>), welke momenteel als hoofdfunctie 'bijkeuken' heeft. De ruimte is voorzien van een tegelvloer, aansluiting wasmachine en droger en deur naar terras. Verder beschikt de ruimte over veel vaste kasten, een vast buro, aanrechtblok met onderbouw vaatwasser en deuren naar de inpandige berging en ruimte boven deze berging.



**Hobby-/werkruimte:**

Vaste trap naar praktische ruimte (1<sup>e</sup> verdieping), ideaal als thuiswerkplek, game-room of hobbykamer. In deze ruimte bevinden zich 2 Velux dakramen met zonnescreeën, aanrechtblok en diverse vaste kasten en buro.





Hondsruglaan 138– 5629 GC Eindhoven

**Berging:**

Inpandige c.v.-verwarmde berging met tegelvloer, uitstortgootsteen, openslaande deuren naar de oprit en een loopdeur naar de achtertuin.



**Tuin:**

De geheel omheinde achtertuin (18m diep vanaf achtergevel en ruim 8,5 m breed) is gunstig op het noordwesten gelegen. De tuin bestaat uit twee terrassen, gazon, borders met vaste beplanting en poort naar de achterom.









### Eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer praktische bergruimte onder de trap naar de zolder. De overloop biedt toegang tot een drietal slaapkamers en de badkamer.

#### Slaapkamer 1:

Deze kamer (8,5 m<sup>2</sup>) met laminaatvloer ligt aan de linkervoorzijde van de woning. Deze ruimte kan dienen als baby-/kinderkamer, kastenkamer of thuiswerkplek.



#### Slaapkamer 2:

De grootste slaapkamer (14,5 m<sup>2</sup>) is aan de rechtervoorzijde gesitueerd. De kamer is voorzien van een laminaatvloer. Ideaal als ouderslaapkamer.



Hondsruglaan 138– 5629 GC Eindhoven

### Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer (9,5 m2) is in gebruik als ouderslaapkamer, bevindt zich aan de rechterachterzijde van het huis en beschikt over een laminaatvloer en schuifkastenwand.





Hondsruglaan 138– 5629 GC Eindhoven

Badkamer:



De betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met thermostatische kraan, douchecabine met thermostatische kraan, vaste wastafel en 2<sup>e</sup> toilet.



**Tweede verdieping:**

Via vaste trap naar voorzolder met laminaatvloer, bergruimte achter de knieschotten en Velux dakraam met zonnescreeen.



**C.v.-/berg ruimte:**

Een separate ruimte met opstelling c.v. ketel (HR combiketel Intergas 2022) en extra bergruimte.

**Slaapkamer 4:**

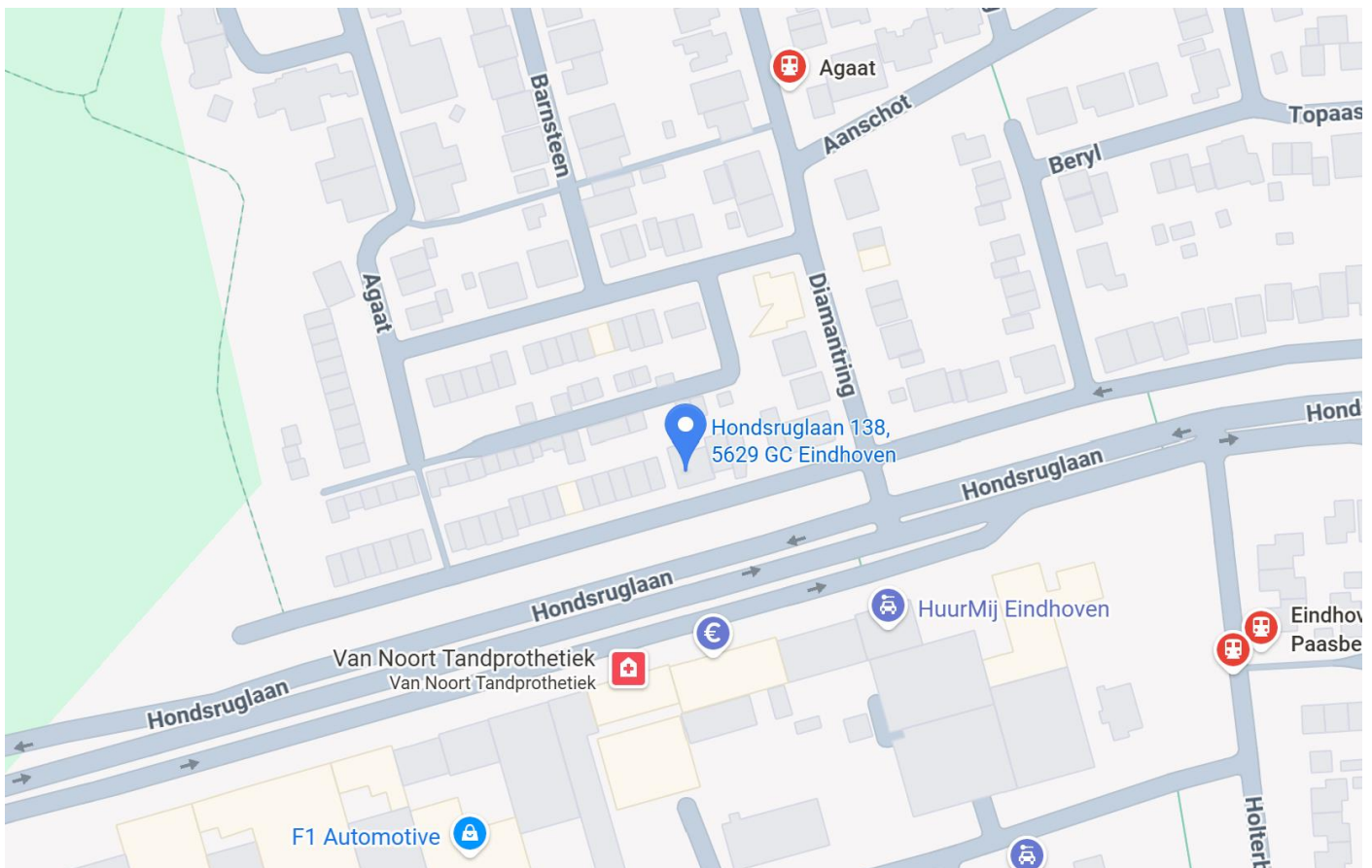
Deze goed bemeten slaapkamer (woonopp. 13,5 m2 met minimale hoogte van 1,50 m) is voorzien van laminaatvloer, dakkapel aan de achterzijde, vaste wastafel en bergruimte achter de knieschotten.





**Bijzonderheden:**

- Het betreft flink uitgebouwde, energiezuinige tweekapper met 4 slaapkamers, hobbyruimte, in pandige berging en een royale achtertuin op een gewilde centrale woonlocatie.
- Woning wordt bewoond door de eerste bewoners!
- De tuin is ruim en biedt mogelijkheden om zowel in de zon als in de schaduw te zitten.
- Eén parkeerplaats op eigen terrein en volop parkeergelegenheid aan de straat.
- De woning is voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie. Voorzien van isolerende beglazing, m.u.v. de eerste verdieping.
- 9 Zonnepanelen en c.v. ketel 2022. Recent energielabel A.
- Rolhorren op alle slaapkamerramen op de eerste verdieping.
- Ligging in het gewilde Blixembosch; een wijk met een goed voorzieningenniveau, prettig leefklimaat en gunstige locatie t.o.v. snelwegennet, WC Woensel en het Stadscentrum.
- Het betreft een kindvriendelijke woonomgeving aan een breed opgezette ventweg met enkel bestemmingsverkeer (voor auto's doodlopend) en volop speelgelegenheid in het directe nabijheid.
- Natuurgebied De Aanschotse Beemden direct om de hoek!
- Woning met vele mogelijkheden!!
- 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](http://www.zibber.nl)

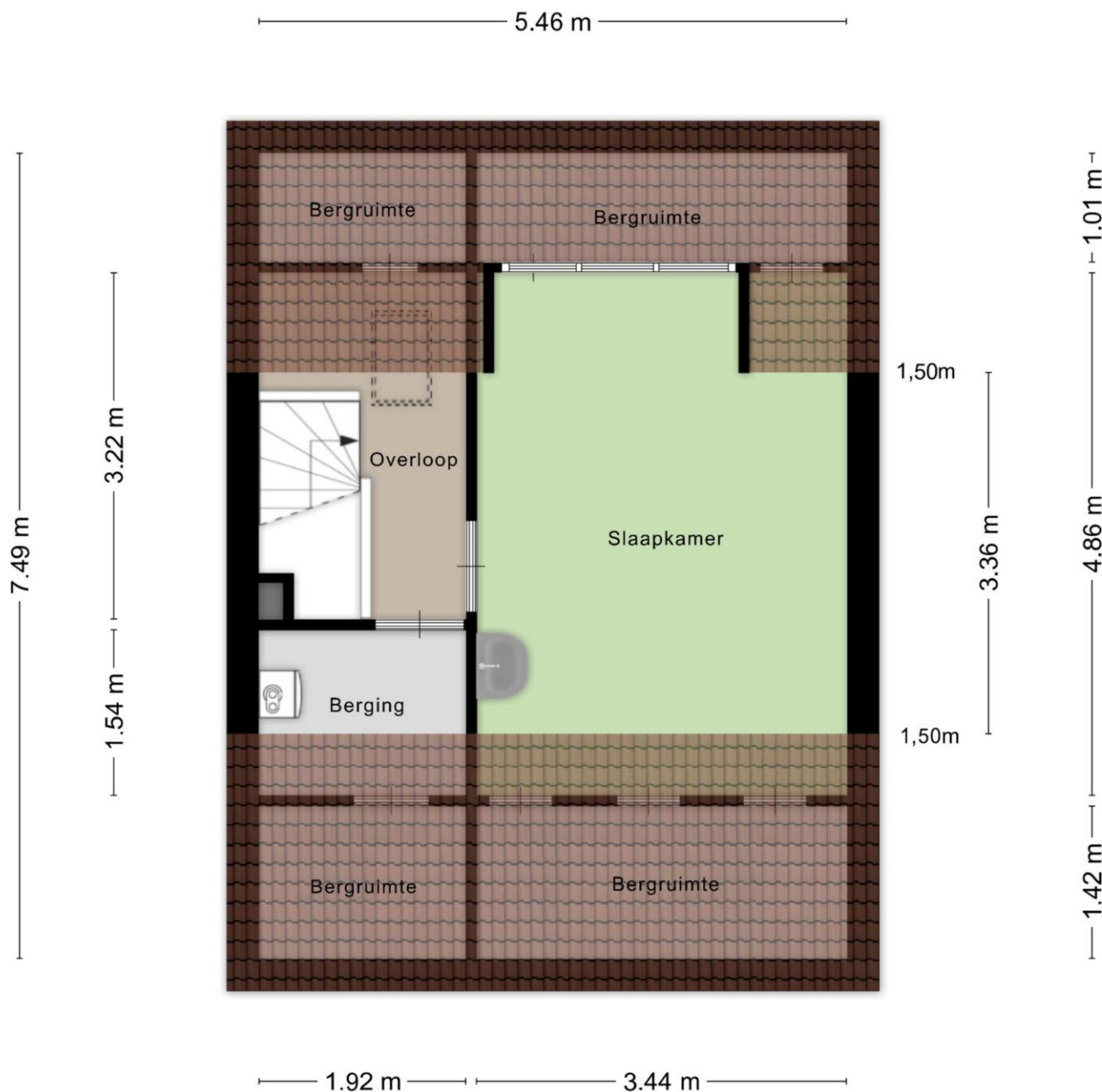


Plattegrond Eerste Verdieping



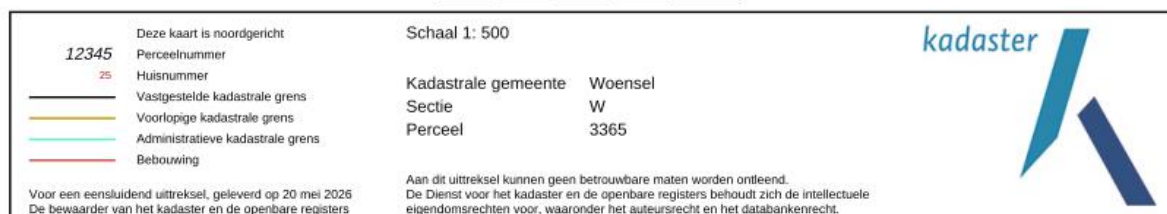
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Plattegrond Tweede Verdieping



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





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 plattengronden 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.