



## Amelandlaan 6, 5628 KA Eindhoven

Vraagprijs € 549.000,-- kosten koper



## Omschrijving

\*For English see below\*

Verrassend ruime, uitgebouwde tussenwoning, centraal gelegen in de geliefde woonwijk Woenselse Heide. Deze fijne gezinswoning combineert een praktische indeling met extra leefruimte en een uitstekende ligging, met het groene Henri Dunantpark letterlijk om de hoek – ideaal voor een wandeling, sportmoment of ontspanning.

De locatie is absoluut een pluspunt: alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Denk aan diverse winkels, scholen, sportaccommodaties en openbaar vervoer. Ook de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar, waardoor je binnen no-time in het centrum of op weg bent naar andere steden.

### INDELING

#### BEGANE GROND

##### ENTREE/HAL

Bij binnenkomst tref je een hal met lambrisering, een nette tegelvloer en een trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de volledig betegelde toiletruimte bereikbaar. Daarnaast beschikt de hal over een praktische, verdiepte kelder-/trapkast met daarin de meterkast, ideaal voor extra bergruimte.

##### WOON-EETKAMER

De uitgebouwde woon-/eetkamer is heerlijk licht en ruim opgezet ( 67 m<sup>2</sup> ) . De ruimte is voorzien van lambrisering, een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. Dankzij de openslaande tuindeuren staat de woonkamer in directe verbinding met de tuin.

##### KEUKEN

De open keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en beschikt over diverse kastjes en lades, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. De keuken is compleet uitgerust met een inductie kookplaat, dubbele spoelbak, afzuigkap, oven, vaatwasser en een Amerikaanse koel-/vriescombinatie. De gezellige eetbar maakt het geheel af en vormt een fijne plek om te zitten, koken en samen te komen.

##### TUIN

De geheel betegelde achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en gelegen op het noorden. De tuin biedt een prettige buitenruimte met diverse gebruiksmogelijkheden.

Achter in de tuin bevindt zich een berging, ideaal voor extra opslag. Daarnaast is er een overkapping aanwezig, geschikt voor het stallen van fietsen of het droog opslaan van spullen. De tuin is bovendien voorzien van een poort naar de achterom.

## 1e VERDIEPING

### OVERLOOP

De overloop is afgewerkt met vloerbedekking en biedt toegang tot de verschillende vertrekken op deze verdieping. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de tweede verdieping.

### SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een zeilvloer.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens afgewerkt met een praktische zeilvloer.

Daarnaast beschikt deze kamer over een rolluik.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een draai-/kiepdeur voor optimale ventilatie.

Daarnaast is hier de aansluiting voor was-apparatuur aanwezig, wat deze kamer ook geschikt maakt als wasruimte of multifunctionele ruimte.

### BADKAMER

De moderne badkamer is volledig betegeld en straalt comfort en luxe uit. Voorzien van vloerverwarming is het hier aangenaam vertoeven. De inbouw plafondspots zorgen voor de juiste sfeer. De ruimte beschikt over een ruime inloofdouche met regendouche, een badkamermeubel met dubbele waskommen, spiegel met ingebouwde (touch-bediende) verlichting en een toilet. De designradiator maakt het geheel compleet en zorgt voor extra comfort.

## ZOLDER

### VOORZOLDER

De voorzolder is voorzien van een dakraam en hier bevinden zich de opstelling van de C.V.-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Daarnaast biedt deze ruimte praktische mogelijkheden voor het creëren van extra bergruimte.

### ZOLDERKAMER

De zolderkamer is een ruime en lichte kamer dankzij de grote dakkapel aan de voorzijde en het Velux dakraam met rolhor. De kamer is afgewerkt met een praktische zeilvloer en voorzien van diverse inbouwspots.. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig, waardoor de ruimte zowel praktisch als comfortabel is in gebruik.

### ALGEMEEN

- Huur-/koopcontract voor zonnepanelen, € 25,-- p/mnd, afkoop mogelijk

*De informatie en/of tekeningen in deze brochure dienen slechts ter indicatie, er kunnen derhalve geen rechten aan ontleend worden*

\*English\*

A surprisingly spacious, extended terraced house, centrally located in the popular residential area of Woenselse Heide. This lovely family home combines a practical layout with extra living space and an excellent location, with the leafy Henri Dunant Park literally just around the corner – ideal for a walk, a spot of sport or simply relaxing.

The location is definitely a plus: all daily amenities are within easy reach. Think of various shops, schools, sports facilities and public transport. Major roads are also quick and easy to access, meaning you can be in the city centre or on your way to other towns in no time.

## LAYOUT

### GROUND FLOOR

#### ENTRANCE/HALLWAY

Upon entering, you'll find a hallway with panelling, a neat tiled floor and a staircase leading to the first floor. The fully tiled toilet is accessible from the hallway. The hallway also features a practical, recessed cupboard housing the meter cupboard, ideal for extra storage space.

#### LIVING/DINING ROOM

The extended living/dining room is wonderfully light and spacious (67 m<sup>2</sup>). The room features panelling and a tiled floor with comfortable underfloor heating. Thanks to the French doors, the living room opens directly onto the garden.

#### KITCHEN

The open-plan kitchen is laid out in a practical U-shape and features various cupboards and drawers, providing ample storage space. The kitchen is fully equipped with an induction hob, double sink, extractor hood, oven, dishwasher and an American-style fridge-freezer. The cosy breakfast bar completes the look and makes for a lovely spot to sit, cook and gather together.

#### GARDEN

The fully tiled south-facing back garden is low-maintenance and offers a pleasant outdoor space with a variety of uses.

At the back of the garden is a utility shed, ideal for extra storage. There is also a canopy, suitable for storing bicycles or keeping items dry. The garden also features a gate leading to the back entrance.

## FIRST FLOOR

### LANDING

The landing is fitted with carpet and provides access to the various rooms on this floor. The staircase leading to the second floor is also located here.

### BEDROOMS

Bedroom 1 is located at the front of the house and has a vinyl floor.

Bedroom 2 is situated at the rear and also features a practical vinyl floor. This room also has a roller shutter.

Bedroom 3 is situated at the rear and features a tilt-and-turn window for optimal ventilation. There is also a connection for washing appliances here, making this room suitable as a laundry room or multi-purpose space.

### BATHROOM

The modern bathroom is fully tiled and exudes comfort and luxury. Equipped with underfloor heating, it is a pleasant place to spend time. The recessed ceiling spotlights create the perfect atmosphere. The room features a spacious walk-in shower with a rain shower head, a vanity unit with twin washbasins, a mirror with built-in (touch-operated) lighting and a toilet. The designer radiator completes the look and provides extra comfort.

### ATTIC

#### LOWER ATTIC

The lower attic features a skylight and houses the central heating boiler and the solar panel inverter. This space also offers practical opportunities for creating additional storage space.

#### ATTIC ROOM

The attic room is a spacious and light room thanks to the large dormer window at the front and the Velux skylight with roller blind. The room is finished with practical vinyl flooring and fitted with various recessed spotlights. There is also plenty of storage space, making the room both practical and comfortable to use.

### GENERAL

- Lease/purchase contract for solar panels, €25 per month, buy-out option available

*The information and/or drawings in this brochure are for illustrative purposes only; therefore, no rights may be derived from them*

## Kenmerken

| Object gegevens     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning |
| <b>Type woning</b>  | Tussenwoning    |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1969            |

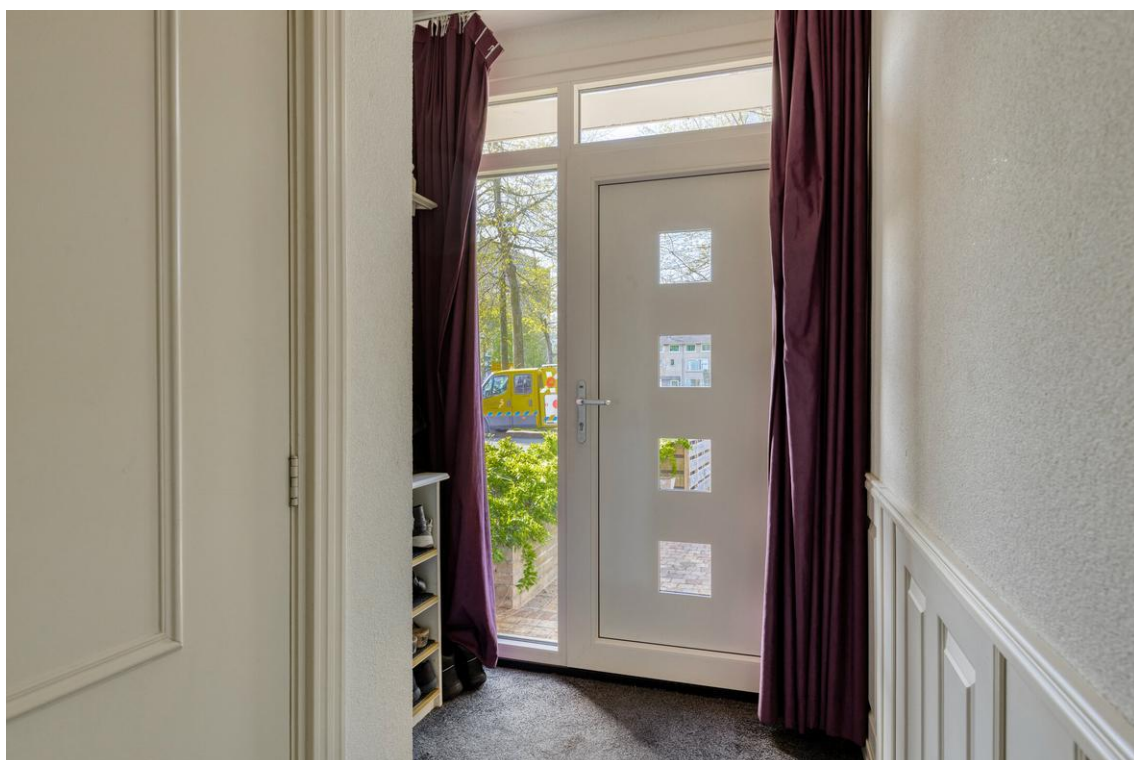
| Maten object                           |                        |
|----------------------------------------|------------------------|
| <b>Aantal kamers</b>                   | 5 kamers               |
| <b>Aantal slaapkamers</b>              | 4 slaapkamer(s)        |
| <b>Inhoud woning</b>                   | Ca. 505 m <sup>3</sup> |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | 187 m <sup>2</sup>     |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | Ca. 143 m <sup>2</sup> |

| Details              |              |
|----------------------|--------------|
| <b>Ligging</b>       | In woonwijk  |
| <b>Voorzieningen</b> | Zonnepanelen |

| Energie             |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Energielabel</b> | A                                                |
| <b>Isolatie</b>     | Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR+ glas |
| <b>Verwarming</b>   | C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk         |
| <b>Warmwater</b>    | C.V.-ketel                                       |

| Tuin gegevens            |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Tuin</b>              | Achtertuint, voortuin |
| <b>Tuin diepte (cm)</b>  | Ca. 1.025             |
| <b>Tuin breedte (cm)</b> | Ca. 600               |
| <b>Hoofdtuin</b>         | Achtertuint           |
| <b>Positie</b>           | Noord                 |

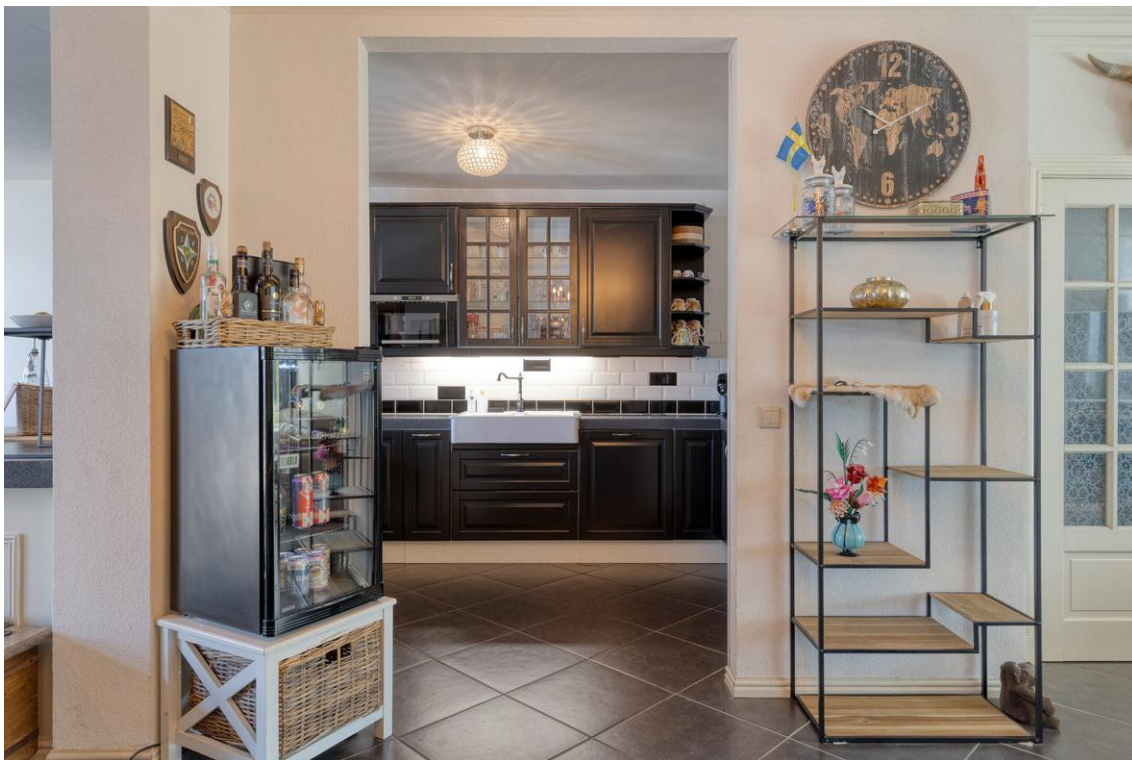




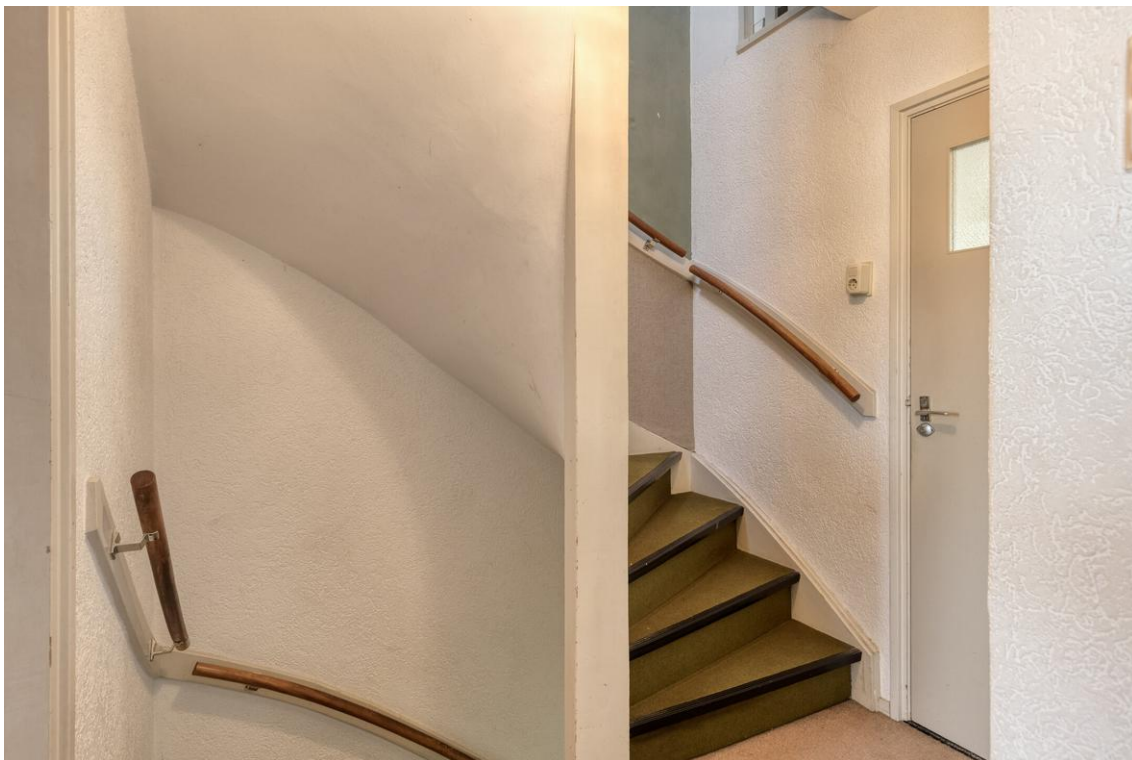
























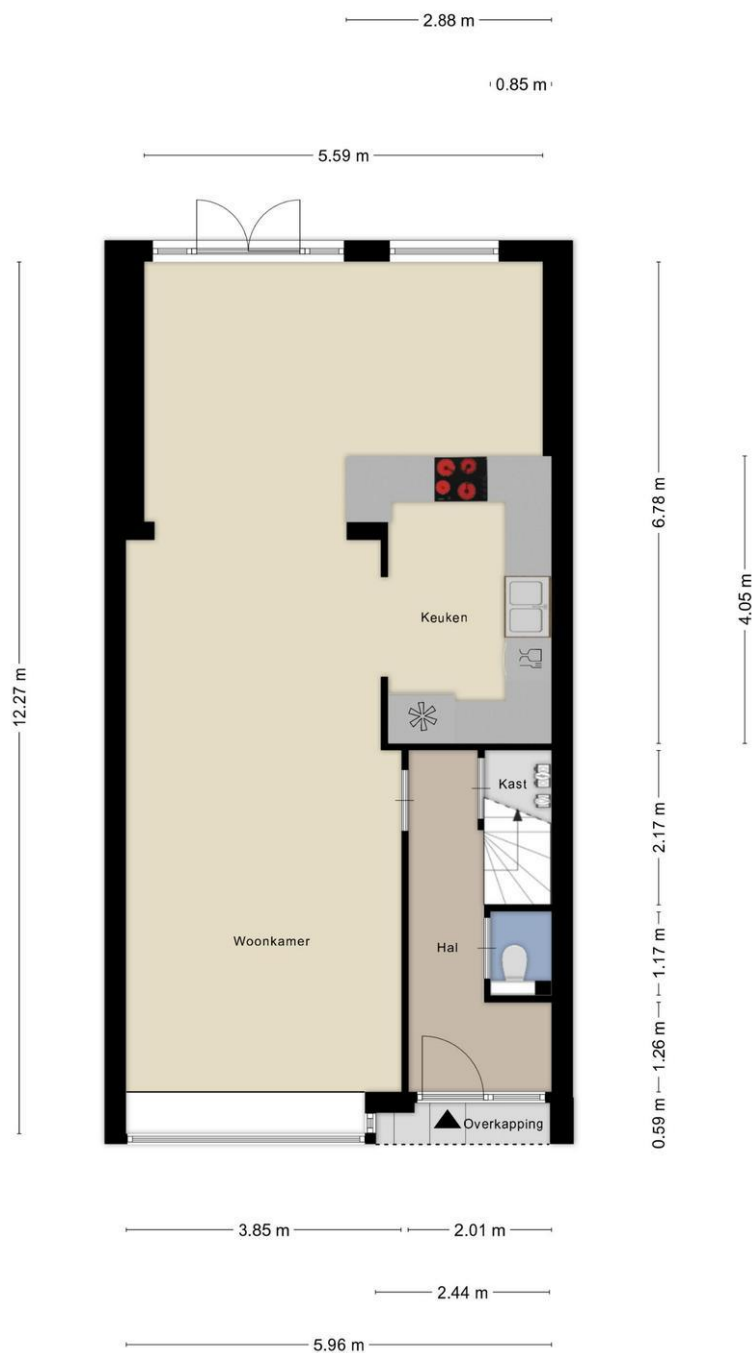








# Plattegrond



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

# Plattegrond



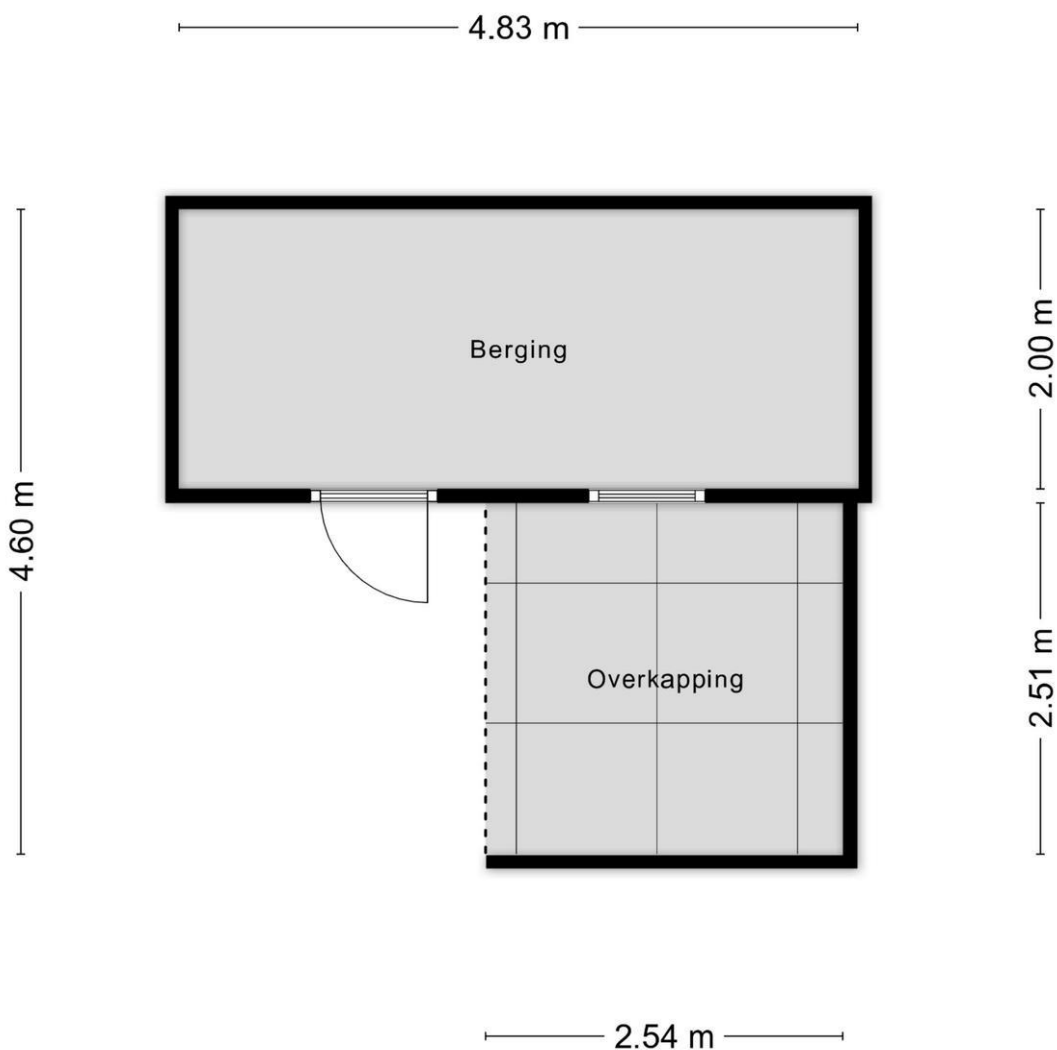
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



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

## Plattegrond

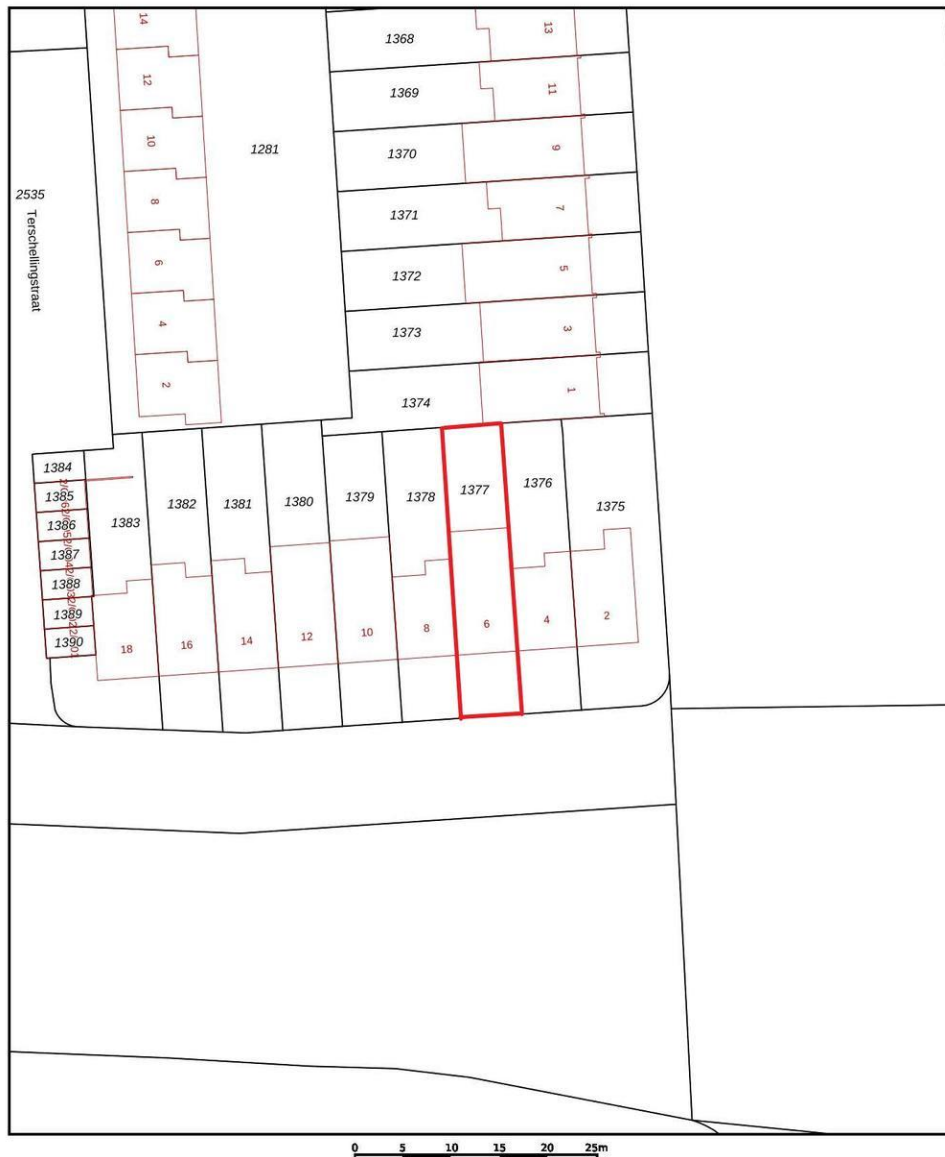


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Amelandlaan 6



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woensel

P

1377

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2025.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

## Locatie

| Adres gegevens    |                   |
|-------------------|-------------------|
| Adres             | Amelandlaan 6     |
| Postcode / plaats | 5628 KA Eindhoven |
| Provincie         | Noord-Brabant     |

