WERNER SANDERS
MAKELAARDIJ



Molièrelaan 12 te Eindhoven

Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven

Gunstig en rustig in de Franse wijk van het gewilde Blixembosch gelegen, aan de achterzijde uitgebouwde twee onder één kapwoning met 3 slaapkamers (mogelijkheid tot extra slaapkamer), een inpandig te bereiken garage, eigen oprit en mooi aangelegde zonnige achtertuin op het Zuidwesten met fijne veranda. De badkamer en het toilet zijn in 2021 vernieuwd. De keukeninrichting dateert van 2022 en de uitbouw is gerealiseerd in 2005. Het betreft een speels ingedeelde ruime tweekapper gebouwd onder niet alledaagse architectuur met volop gebruiksmogelijkheden. Het huis wordt bewoond door de eerste bewoners, is altijd goed onderhouden en ademt een warme sfeer. Prettige ligging op korte afstand van basisscholen, kinderdagverblijven, openbaar vervoer, het Aanschotpark en lekker dicht bij winkelcentrum 'Ouverture' met een diversiteit aan winkels en voorzieningen.

Vraagprijs:	**€ 650.000,= k.k.**
Aanvaarding:	**in onderling overleg**
Perceeloppervlakte:	**236 m2**
Woonoppervlakte:	**142 m2 (excl. garage)**
Inhoud:	**562 m3**
Bouwjaar:	**1999**



Locatie:

De woning is gelegen in het gewilde Blixembosch (deelplan II). Het is een rustige woonstraat met enkel bestemmingsverkeer gelegen nabij het mooie groene Aanschotpark waar heerlijk gespeeld, gewandeld of gerelaxt kan worden. De woning ligt in de Franse wijk en nabij natuurgebied 'De Aanschotse Beemden'. De woning beschikt over een ruime oprit op eigen terrein, welke makkelijk plaats biedt aan één auto en er is voldoende gelegenheid om aan de straat te parkeren.

Het betreft een kindvriendelijke woonlocatie met meerdere speelgelegenheden op steenworp afstand. 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, een 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 de lijnen 2 en 3 bevinden zich op loopafstand, resp. 650 m en 550 m.

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.

Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven

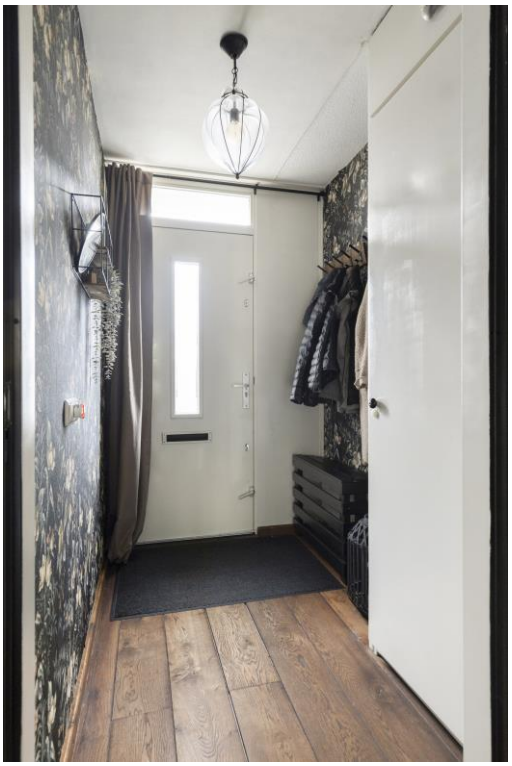
Indeling:

Begane grond:

De oprit biedt plaats aan 1 auto. Via de onderhoudsarme voortuin is de overdekte entree te bereiken.



Hal met garderobe en meterkast (6 groepen, één kookgroep en 2 aardlekschakelaars). De hal is voorzien van een eikenhouten delenvloer, die doorloopt in de woonkamer en keuken.



Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven

Woonkamer:

De sfeervolle, aan de achterzijde uitgebouwde woonkamer (44,5 m2) is voorzien van een fraaie eikenhouten delenvloer en strak stucwerk plafond. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte waar de grote raampartij een goed zicht geeft op de rustige woonstraat.







Aan de achterzijde van woonkamer grenzend aan de open keuken is het ruime eetgedeelte gesitueerd. Vanuit deze ruimte kijk je fijn uit over de achtertuin. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin.



Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven

Keuken:

De open keuken (11 m2) is voorzien van een eikenhouten delenvloer. De luxe inrichting (2022) is verdeeld in een kookeiland en een gedeelte in wandopstelling met beiden een composiet werkblad en enkel merk-inbouwapparatuur, te weten: een koelkast (Whirlpool), vaatwasser (Whirlpool), inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora) en elektrische oven (AEG). Vanuit de keuken heb je via een loopdeur toegang tot de bijkeuken.





Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven

Bijkeuken:

De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer,
een keukenblok en deuren naar het terras en de garage.



Garage:

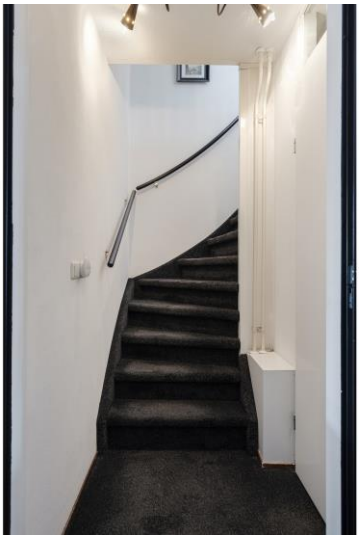
De inpandig te bereiken garage heeft een beton vloer en openslaande deuren naar de oprit.

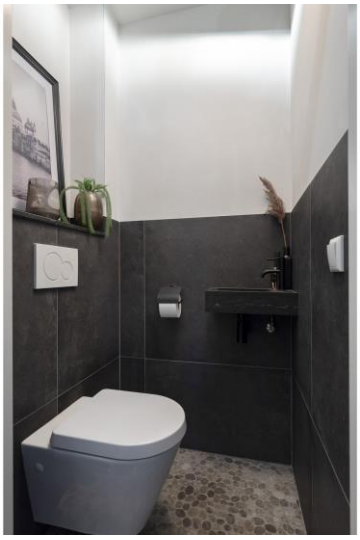




Portaal:

Vanuit de woonkamer is een portaal te bereiken met vloerbedekking, de trapopgang naar de eerste verdieping en het moderne toilet (2021) voorzien van hangcloset en fonteintje.





Tuin:

De onderhoudsarme, zonnige achtertuin is 10m diep en 8,5m breed, geheel omheind en op het Zuidwesten gericht.



De tuin is grotendeels bestraat met enkele borders met vaste beplanting.



Achter in de tuin bevindt zich een fijne veranda.





Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven

Eerste verdieping:

Overloop.

De overloop geniet veel lichtinval en is voorzien
van een handbedienbaar zonnescreen en vloerbedekking.
Overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.

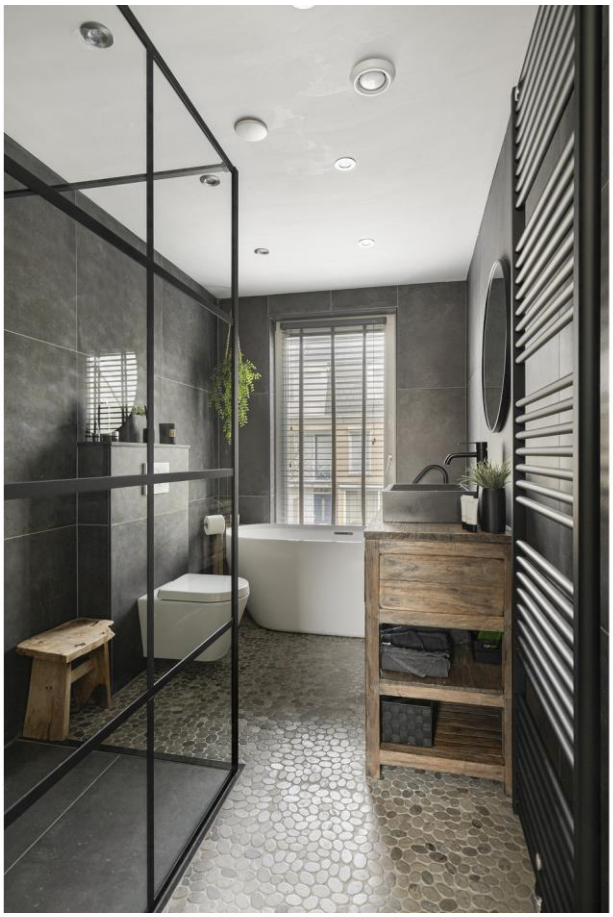


Badkamer:

De moderne en luxe badkamer is in 2021 geheel gerenoveerd en is 6 m2 groot. De ruimte is geheel betegeld en gunstig ingedeeld. De badkamer beschikt over een vrijstaand ligbad, inloopdouche met thermostaatkraan, regen- en handdouche, fraai houten meubel met hardstenen wastafel en hangcloset.



Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven









Slaapkamer 1:

Deze goed bemeten ouderslaapkamer bevindt zich aan de linkervoorzijde van de woning (ca. 13,5 m2) en is voorzien van een vloerbedekking en deur naar Frans balkon.





Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer is aan de linkerachterzijde van de woning gelegen (8 m2). De ruimte is momenteel in gebruik als kinderkamer en voorzien van een laminaatvloer, lambrisering en 2 handbedienbare zonnescreens. Kan ook goed dienen als bijvoorbeeld thuiswerkplek of kastenkamer.



Tweede verdieping:

Via een vaste trap wordt de overloop met vloerbedekking bereikt.



Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven

Slaapkamer 3:

De derde slaapkamer is aan de voorzijde, over de volle breedte van woning gelegen, met zo'n 17,5 m2 vloeroppervlakte als zeer ruim te betitelen en biedt eventueel mogelijkheden om op te splitsen naar 2 slaapkamers. Deze ruimte is voorzien van 2 dakkapellen, laminaatvloer en lambrisering.





Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven

Multifunctionele ruimte:

Deze kamer (ca. 13m2 vloeroppervlakte) met dakkapel en laminaatvloer is aan de achterzijde van de woning gelegen. De opstelling c.v. (HR combiketel Remeha, 2020) en mechanische ventilatie unit zijn hier aanwezig. Verder bevindt zich in deze ruimte de aansluiting wasmachine en een luik met vlizotrap naar een beplankte bergvliering.



Impressies Aanschotpark en Ouverture plein met divers aanbod aan winkels en horeca



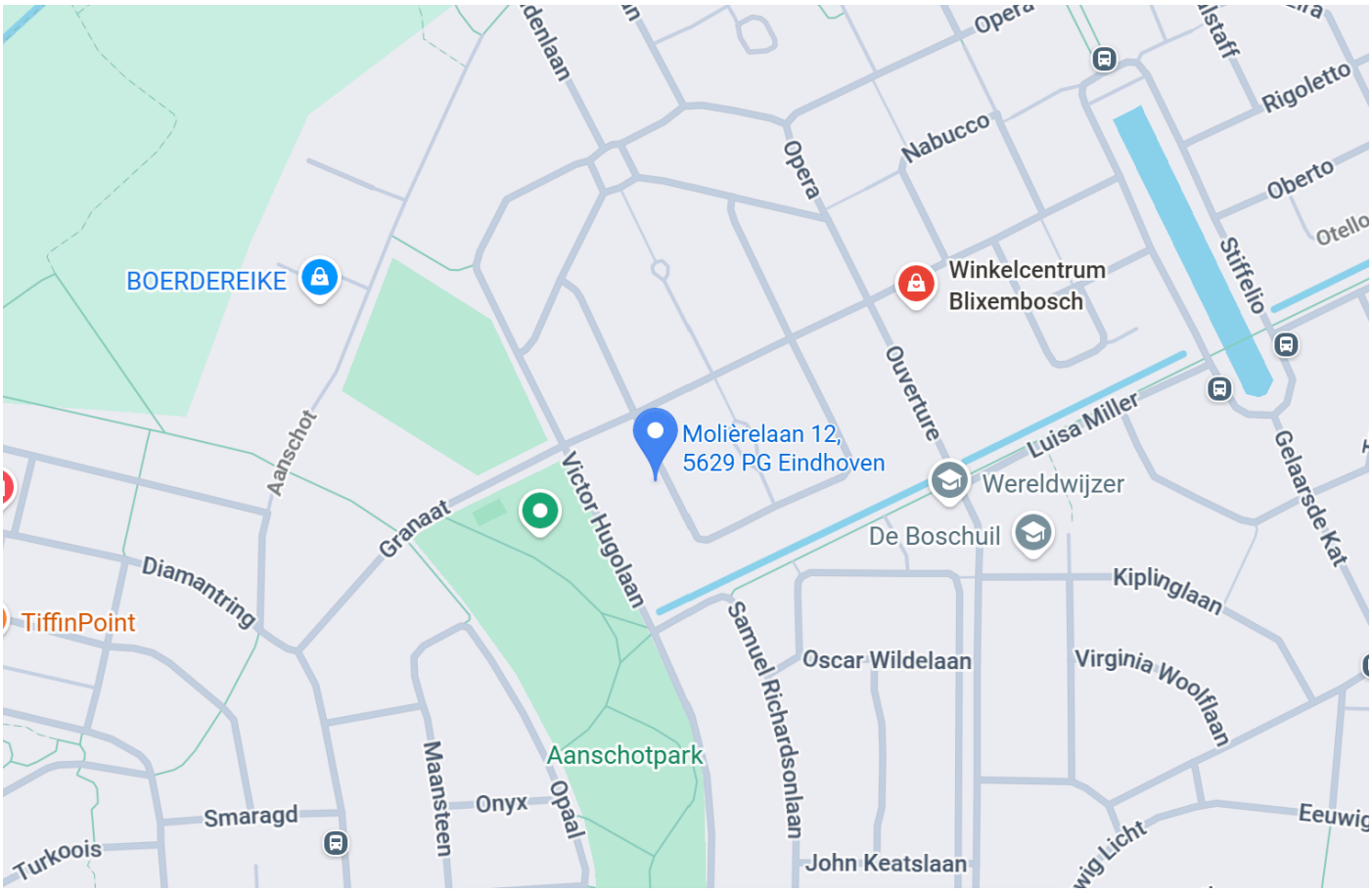




Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven

Bijzonderheden:

- Het betreft een uitgebouwde en ruim opgezette twee onder één kapwoning met veel uitstraling, 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 4 slaapkamers), een brede garage en een onderhoudsvriendelijke, strak aangelegde, zonnige tuin met heerlijke overkapping.
- Eerste bewoners!
- Forse uitgebouwde woonkamer met eikenhouten delenvloer. Sfeervol zitgedeelte en royaal eetgedeelte grenzend aan de mooie open keuken (2022).
- De HR-combiketel dateert van 2020 (met onderhoudscontract).
- De badkamer en het toilet zijn in 2021 fraai gerenoveerd.
- Uitbouw dateert van 2005.
- De woning is voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie. Volledig voorzien van isolerende beglazing.
- Energielabel B.
- Het betreft een kindvriendelijke woonomgeving met meerdere speelveldjes op steenworp afstand.
- Gunstige, rustige en kindvriendelijke ligging in de Franse wijk (nabij het Aanschotpark) van het gewilde Blixembosch; een wijk met een goed voorzieningenniveau, prettig leefklimaat en gunstige locatie t.o.v. snelwegennet, WC Woensel en het Stadscentrum. Vanaf de woning wandel je binnen 2 minuten zo naar het Winkelcentrum Ouverture en binnen 3 minuten het heerlijke natuurgebied 'De Aanschotse Beemden' in.
- Kom snel kijken naar deze sfeervolle, ruime, goed onderhouden tweekapper op een fijne gewilde woonlocatie!!
- 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.



Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven

Plattegrond Begane Grond



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

Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven

Plattegrond Eerste Verdieping

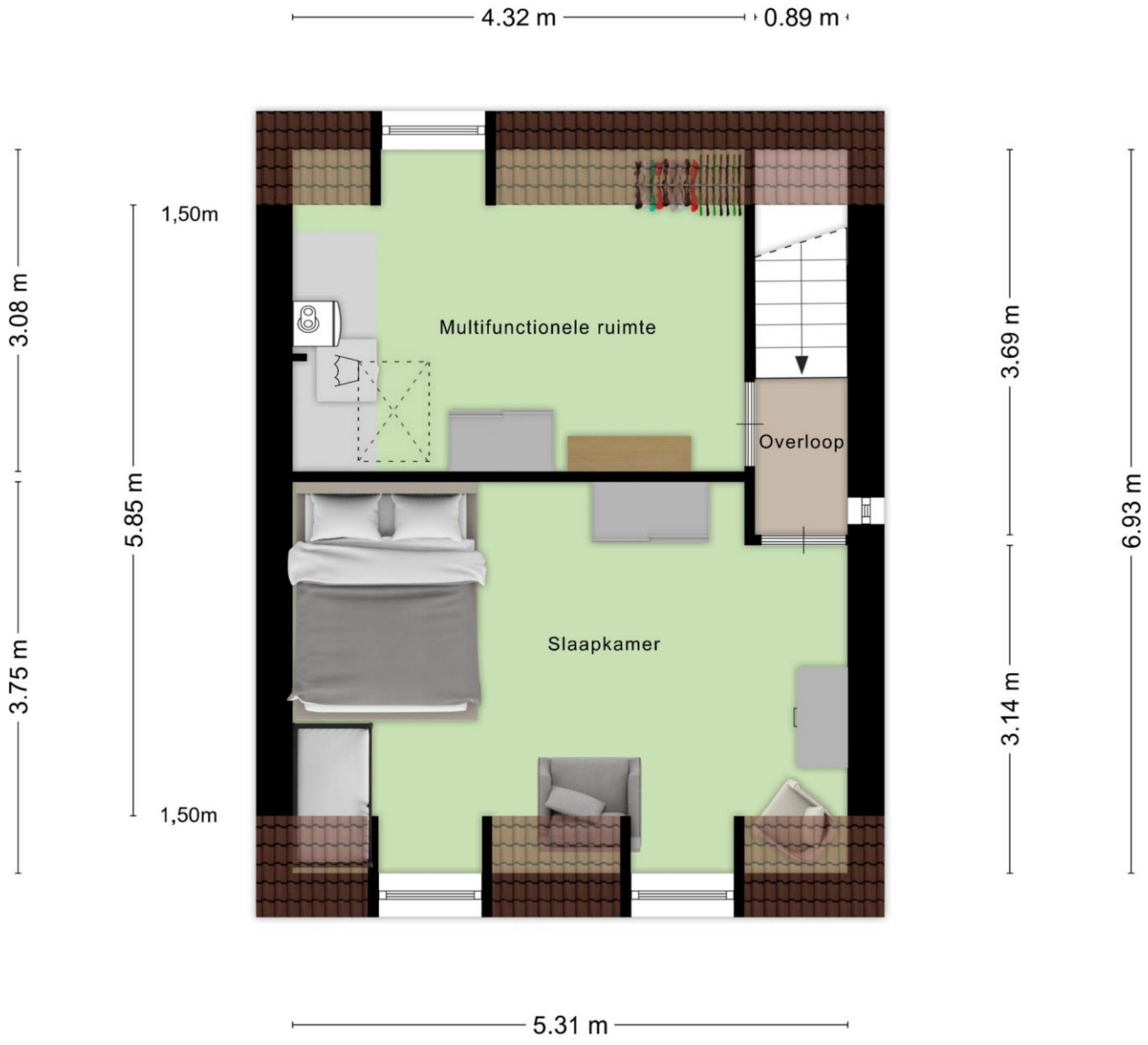


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

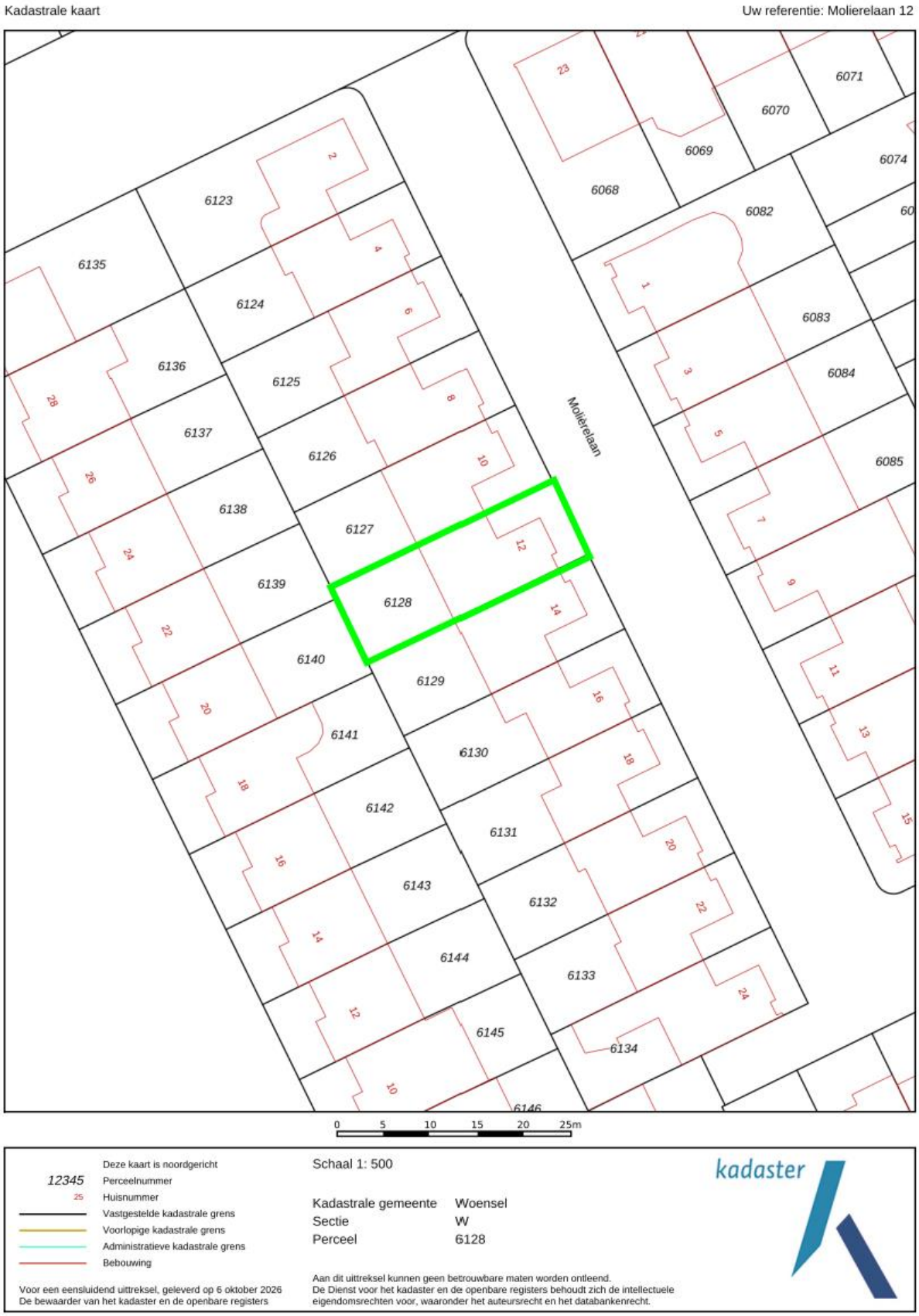
Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven

Plattegrond Tweede Verdieping



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

Molièrelaan 12 – 5629 PG Eindhoven



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.