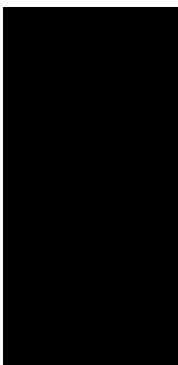




# Buddy Boldenlaan 33

Eindhoven

Vraagprijs  
€ 890.000  
K.K.



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **205m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **560m<sup>2</sup>**

Inhoud **760m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1999**

Energie label **A**

Vraagprijs

**€ 890.000**

**K.K.**



# Buddy Boldenlaan 33

Eindhoven



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 890.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1999
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	560 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	205 m <sup>2</sup>
Inhoud	760 m <sup>3</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	48,3 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

# Kenmerken

## Ligging

Aan bosrand  
Aan park  
In bosrijke omgeving  
In woonwijk  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school  
Nabij snelweg  
Vrij uitzicht

## Tuin

Type

Achtertuint

## Energieverbruik

Energie label

A

## CV ketel

CV ketel

Nefit

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2021

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

2

Aantal overdekte  
parkeerplaatsen

1

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming  
Hete luchtverwarming  
Vloerverwarming (gedeeltelijk)  
Warmterecuperatiesysteem

Glasvezelaansluiting aanwezig

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft rolluiken

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft zonwering

Ja

# Kenmerken

Heeft ventilatie

Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom

Eigen grond



# Omschrijving

Ontsnap aan de alledaagse sleur zonder het land te verlaten! Deze betoverende villa in Amerikaanse stijl, gelegen in de gewilde Amerikaanse buurt, dompelt je het hele jaar onder in een sfeer van eeuwige vakantie!

Deze elegante en energiezuinige vrijstaande woning verwelkomt je met een weelderige, lichte woonkamer, een open woonkeuken, een handige bijkeuken en een veelzijdige ruimte op de eerste verdieping die dienst kan doen als kantoor, studeerkamer of speelkamer. De drie ruime slaapkamers en een uitgestrekte badkamer bevinden zich in de souterrain. De prachtig onderhouden tuin biedt volop privacy en diverse gezellige zithoeken waar je kunt genieten van serene rust en een gevoel van privacy.

De woning is gelegen op een fantastische locatie in de "Amerikaanse buurt" in Blixembosch. Alle essentiële voorzieningen zoals winkels, kinderdagverblijven, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten zijn in de directe omgeving te vinden. De schitterende natuur van de "Aanscotse Beemden" ligt letterlijk in de achtertuin. Op slechts een paar minuten fietsen vind je Winkelcentrum Woensel, het Henri Dunantpark, Woonboulevard Ekkersrijt en recreatiegebied Aquabest. Bovendien zijn het bruisende stadscentrum van Eindhoven, het charmante dorpskern van Son en belangrijke uitvalswegen moeiteloos te bereiken.

## \*\*BEGANE GROND\*\*

De kenmerkende Amerikaanse stijl wordt meteen zichtbaar bij de overdekte entree die via een trap en bordes toegankelijk is. De hal verleent toegang tot zowel de woonkamer als het toilet en leidt tevens naar het souterrain waar de slaapkamers en badkamer zijn gesitueerd.

De riante woonkamer beslaat een oppervlakte van maar liefst 43 m<sup>2</sup>. De grote, prachtige ramen zorgen voor een bijzondere lichtinval en de open structuur met vide en hoog plafond creëert een verrassend ruimtelijk gevoel. De woonkamer is uitgerust met een smaakvolle siergrind vloer, openslaande tuindeuren en staat in directe verbinding met de keuken. De keuken is voorzien van een rvs-werkblad met spoelbak, koelkast, 5-pits gaskookplaat inclusief afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een elektrische oven. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken, uitgerust met wasmachine- en drogeraansluitingen.

## \*\*EERSTE ETAGE\*\*

Een elegante trap vanuit de woonkamer leidt naar de royale vide. Deze open ruimte biedt een ideale plek voor werk of spel en beschikt over verschillende ramen, een grote dakkapel en neutrale vloerbedekking. Vanaf hier geniet je van een prachtig uitzicht op de woonkamer. LET OP: HIER ZIJN HEEL MAKKELIJK EEN 4E EN EEN 5E SLAAPKAMER TE REALISEREN.

## \*\*SOUTERRAIN\*\*

Het souterrain is bereikbaar via een vaste trap vanuit de hal. Het portaal geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers en een riante badkamer met ramen voorzien van rolluiken. Dankzij de ligging van de slaapkamers in het souterrain blijven ze koel in de zomer en warm in de winter. De slaapkamers hebben allemaal een laminaatvloer, waarbij de twee grootste slaapkamers beschikken over praktische inbouwkasten. De hoofdslaapkamer heeft tevens openslaande tuindeuren die toegang bieden tot de fraaie achtertuin, inclusief een afgeschermd gedeelte waar momenteel een jacuzzi staat. De moderne



badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ligbad, dubbele wastafels, vrijhangend toilet en een ruime douche.

#### **\*\*BUITENRUIMTE\*\***

De uitgestrekte tuin is op het zuidwesten gelegen en volledig omheind. De gezellige veranda met inbouwverlichting biedt een weids uitzicht over de hele achtertuin. De tuin is voorzien van een mooi gazon en meerdere terrassen. Langs de woning leidt een pad met een afsluitbare poort naar de voortuin. Grenzend aan de woning bevindt zich een stenen berging met aanrechtblok, spoelbak, witgoedaansluiting en de meterkast. Deze berging is bereikbaar vanuit de achtertuin en de oprit met carport. De meterkast heeft 10 groepen, 3 aardlekschakelaars, een slimme meter en krachtstroom.

#### **BIJZONDERHEDEN:**

- Deze unieke woning biedt u een oase van rust, ruimte, luxe en sfeer;
- Grenzend aan natuurgebied de Aanshotse Beemde;
- De woning beschikt over 36 zonnepanelen;
- Energielabel A;
- Perceeloppervlakte 560m<sup>2</sup>;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Beschikt over een riante achtertuin op het zuidwesten;

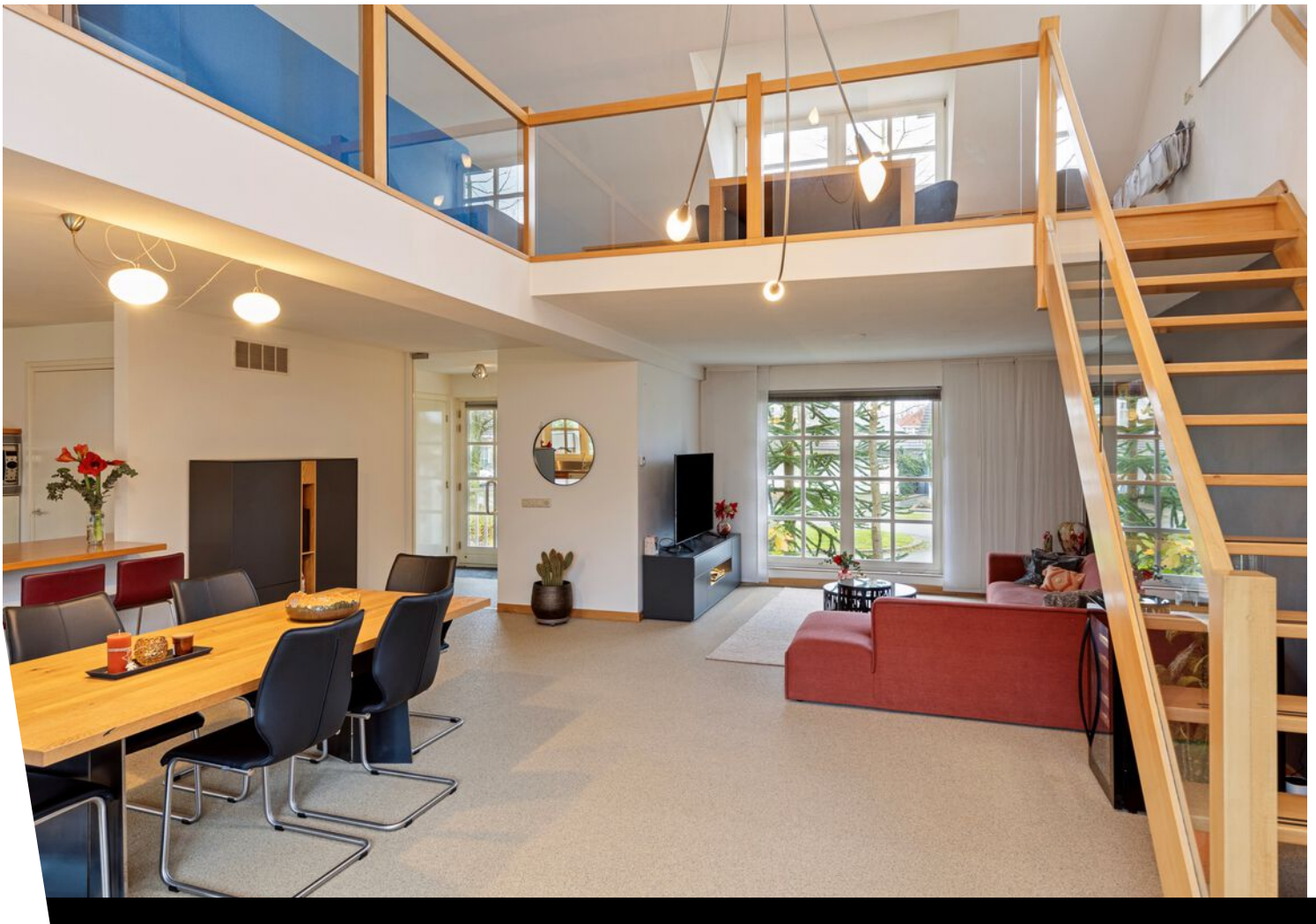
Al onze woningen zijn ingemeten door Zibber en beschikken over een meetrapport, deze is op te vragen via ons kantoor.















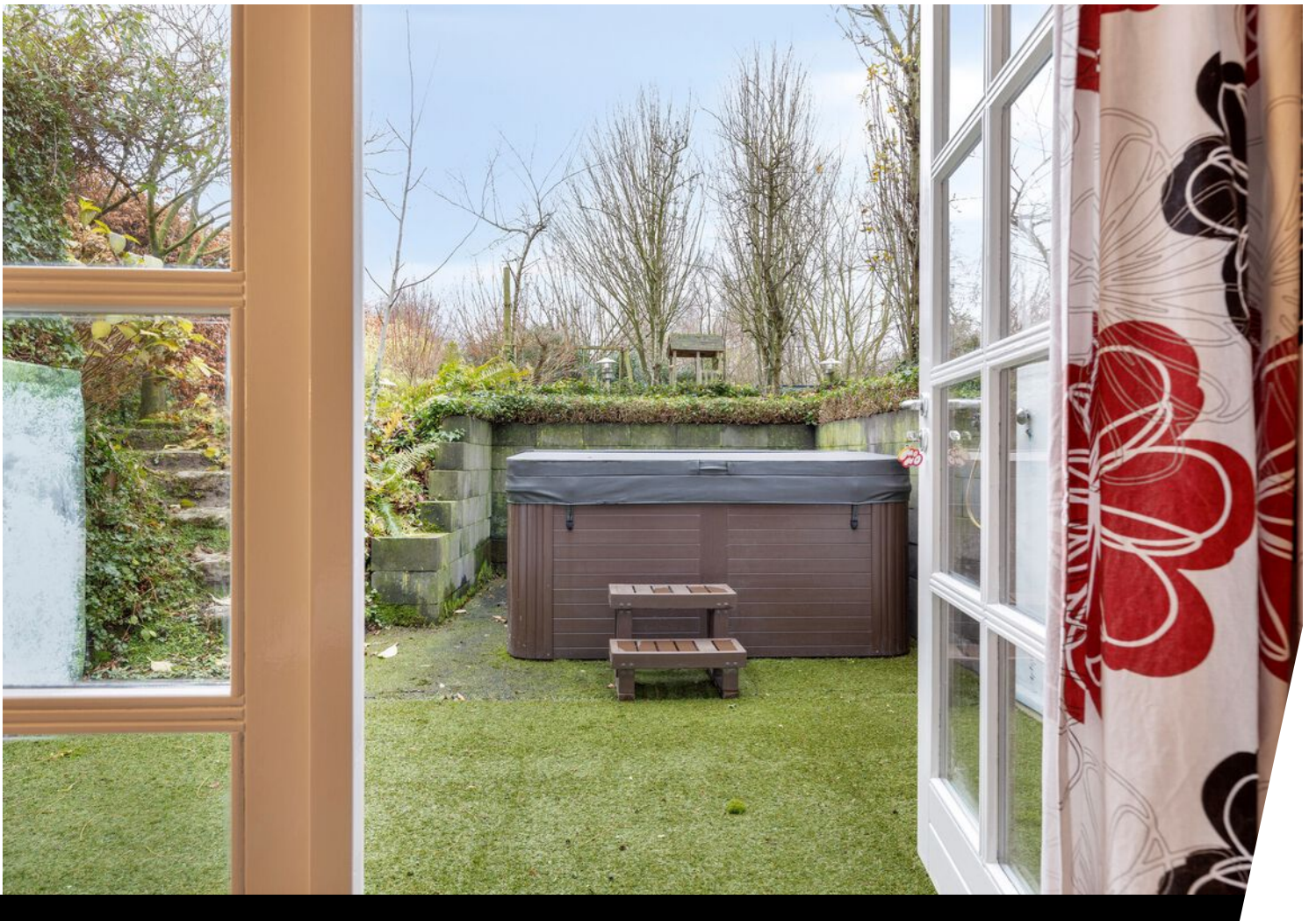






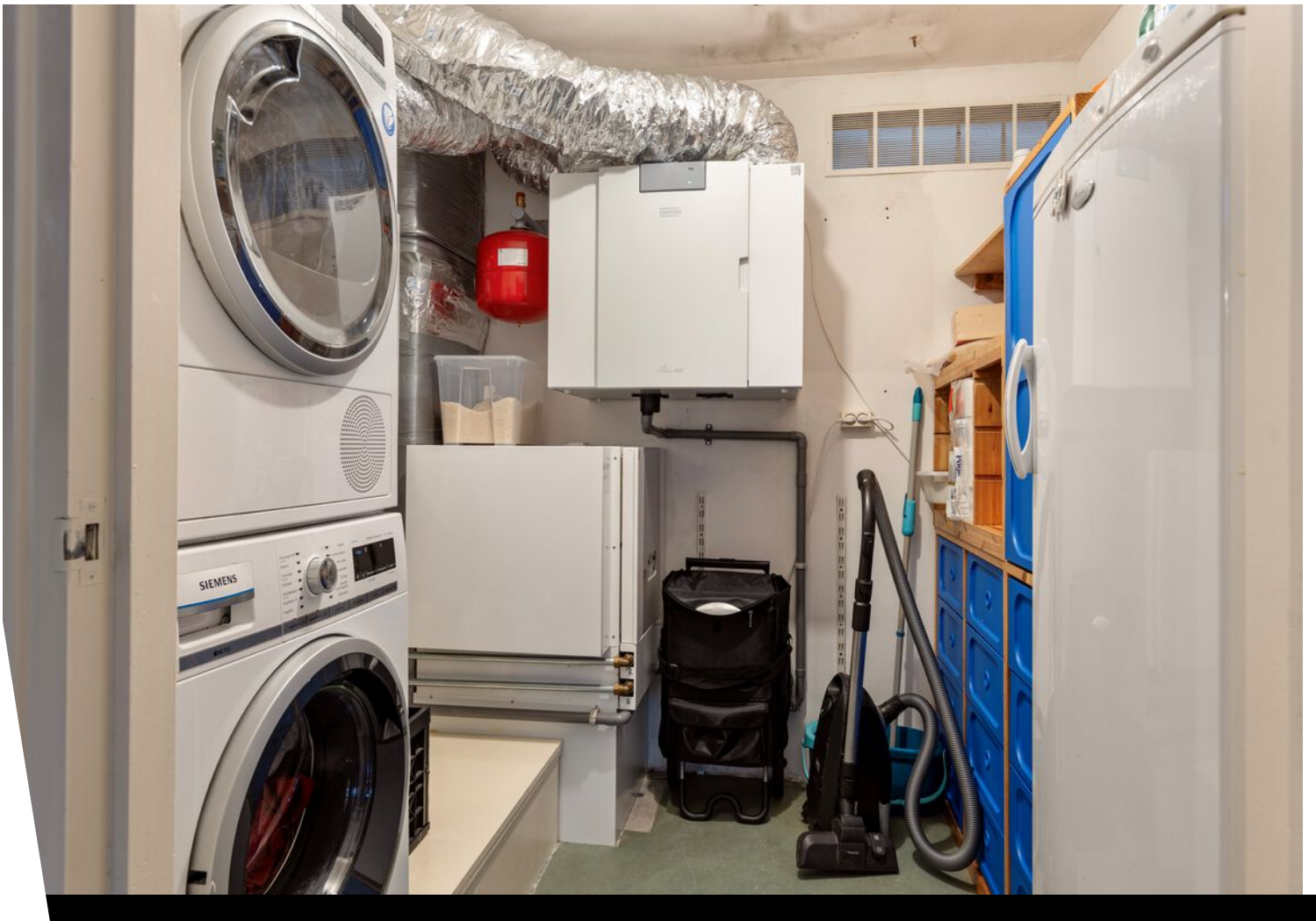








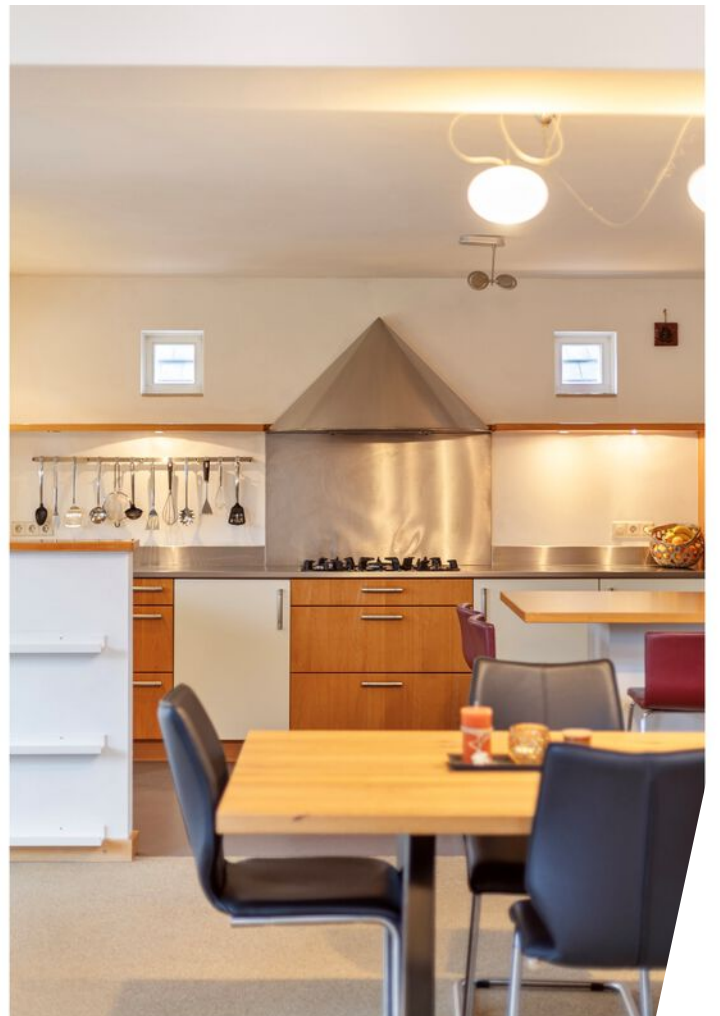








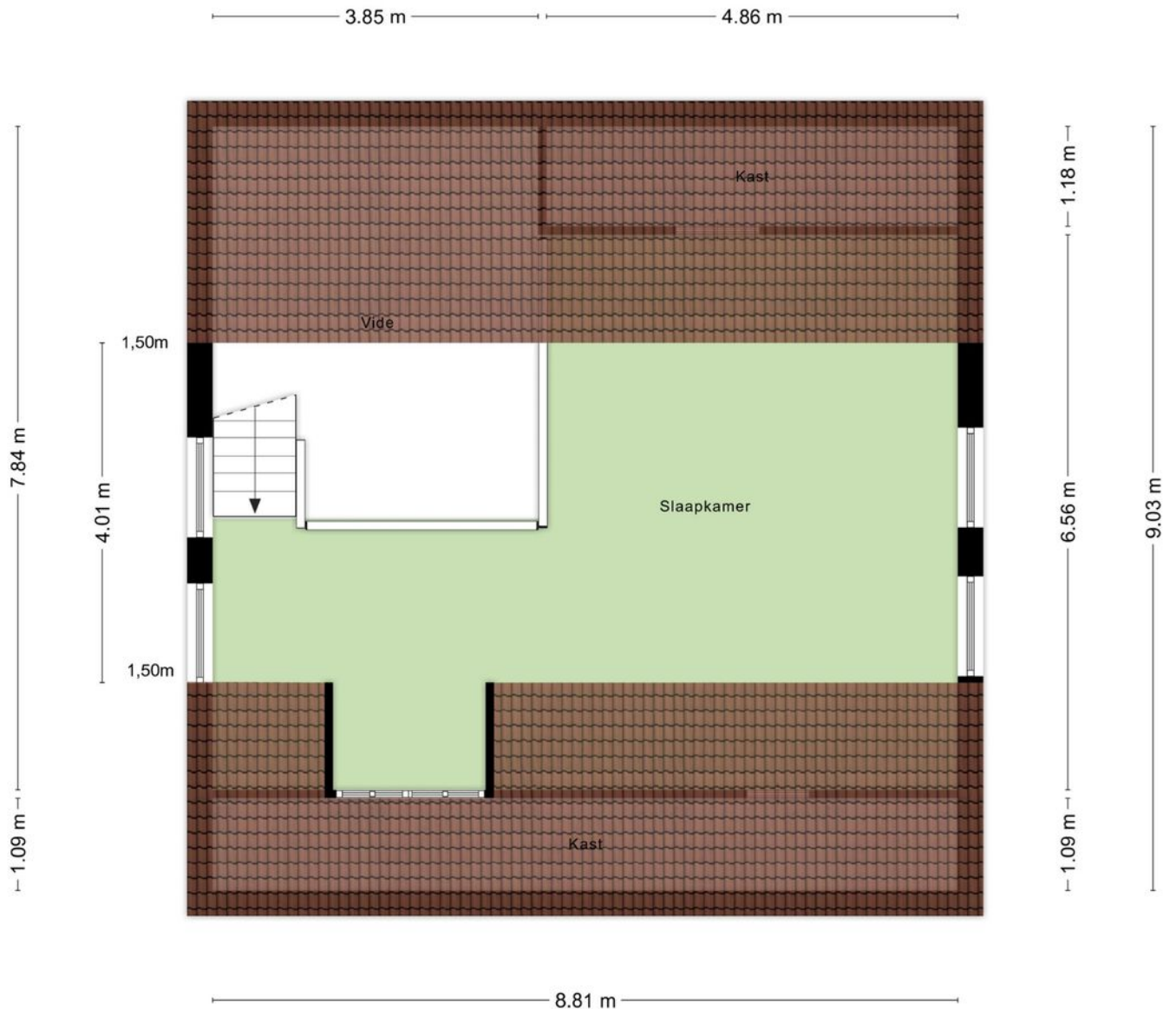




# Plattegrond



# Plattegrond



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

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

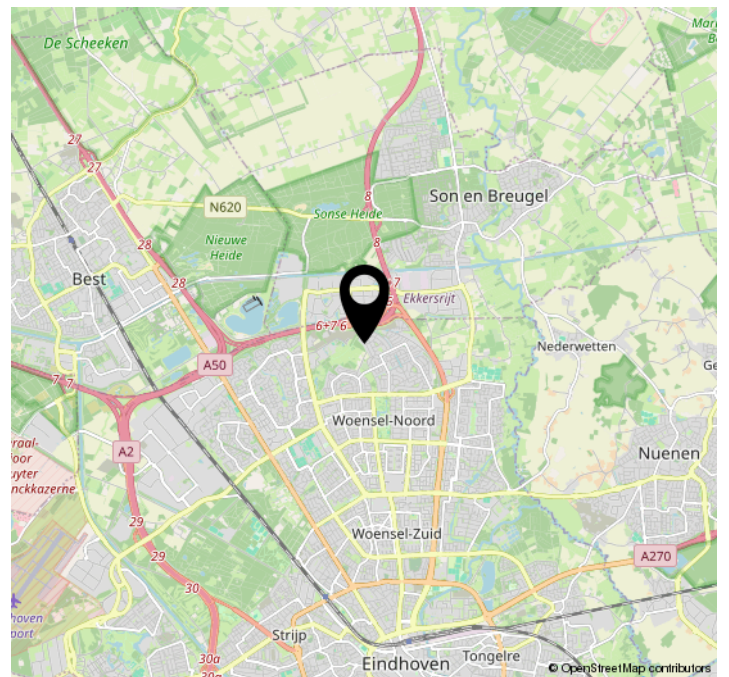
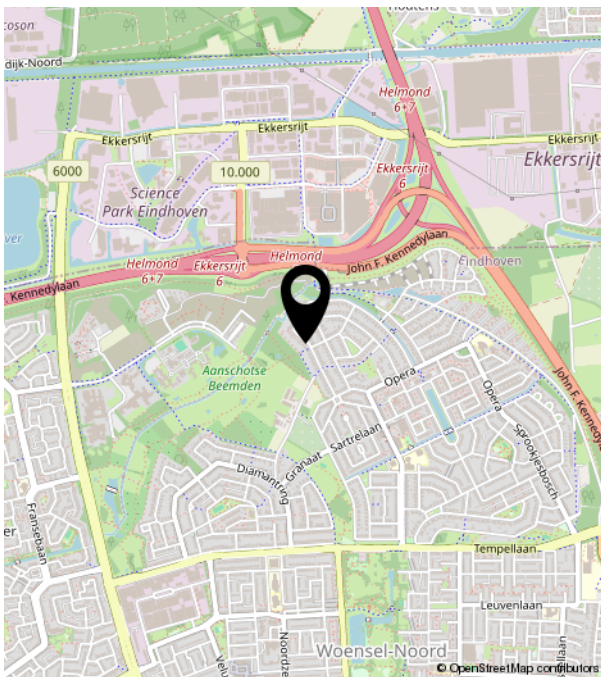
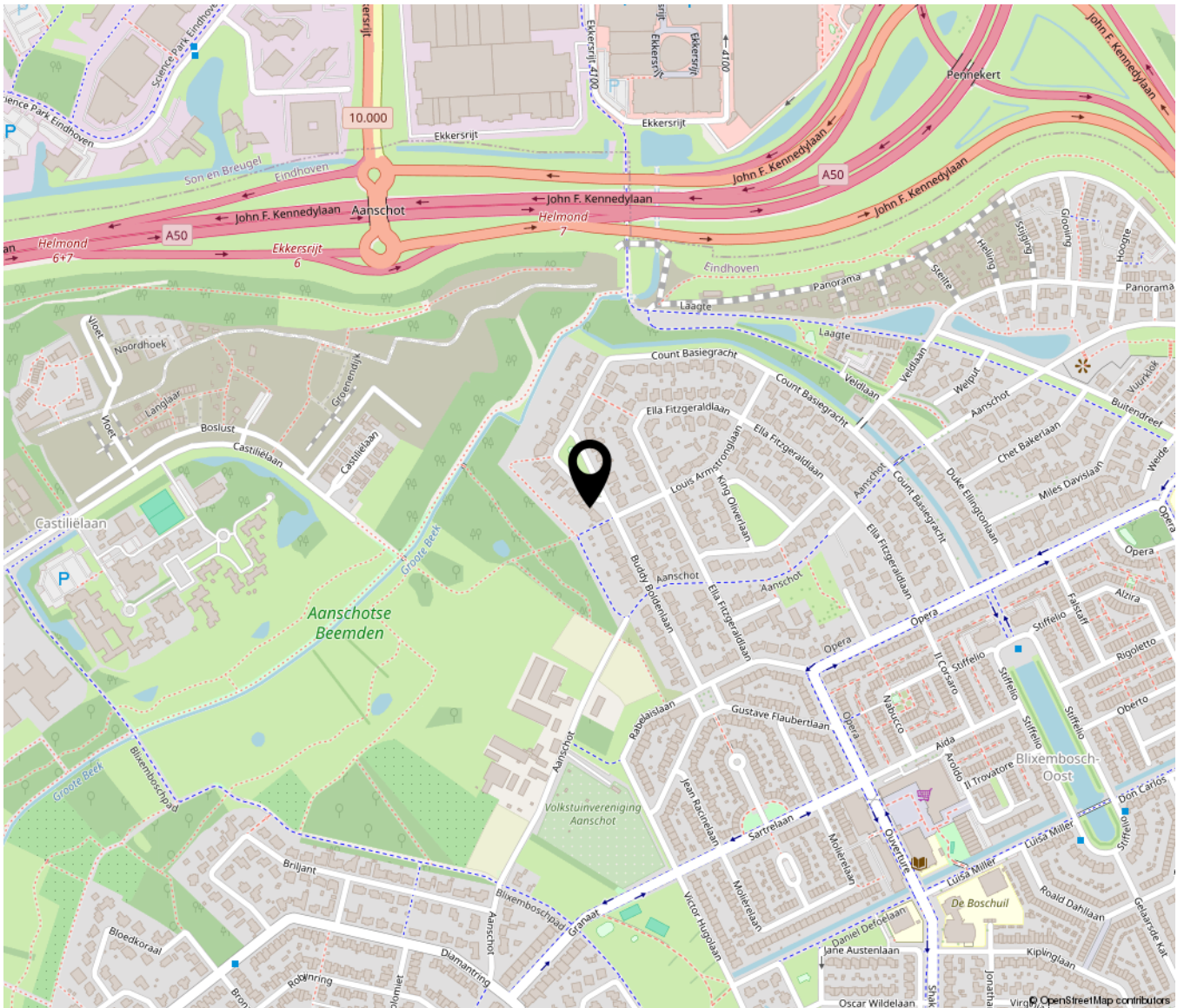
Uw referentie: 2705467\_3



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>Kadastrale gemeente Woensel Sectie W Perceel 6674</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>				
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>		

# Locatie op de kaart





# Bekijk deze woning online!

**buddy boldenlaan33.nl**



Buddy Boldenlaan 33, Eindhoven



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



Croy 7 C | 5653LC Eindhoven  
+31 40 2421031 | [contact@ki-makelaardij.nl](mailto:contact@ki-makelaardij.nl) | [ki-makelaardij.nl](http://ki-makelaardij.nl)