



## **MOLIERELAAN 45** **EINDHOVEN**

**VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.**

040- 2457844  
info@dhvc.nl  
www.dhvc.nl

“ Een jonge 2-onder 1 kapwoning in de moderne wijk “ Blixembosch” met een ruime garage en eigen oprit. ”



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
1991-2000



WOONOPPERVLAKTE  
122 M<sup>2</sup>



ENERGIELABEL B



INHOUD  
524 M<sup>3</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE  
235 M<sup>2</sup>



WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

DHVC Vastgoed biedt u aan: Een jonge 2-onder 1 kapwoning in de moderne wijk " Blixembosch" met een ruime garage, eigen oprit en een keurige aangelegde achtertuin gelegen op het zuiden.

De woning is voorzien van een ruime maar vooral lichte woonkamer, fraaie moderne keuken, drie slaapkamers, wasruimte/logeerkamer en een complete lichte badkamer. De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zuidwesten. De woning is gebouwd met duurzaam en hoogwaardig materiaal in combinatie met een optimaal isolatiepakket.

### Ligging:

De woning is gelegen in de kinderrijke en gewilde woonomgeving Blixembosch (Franse wijk), op loopafstand van winkelcentrum Ouverture, basisscholen en peuterspeelzalen en het Aanshotpark. Het stadscentrum ligt op fietsafstand en de snelwegen A2, A50 en A58 zijn snel te bereiken.

### Indeling:

#### Begane grond:

Via de aangelegde voortuin bereikt u de overdekte entree van de woning. In de hal bevindt zich de meterkast (6 groepen + 2 aardlekschakelaars), garderobe en een deur biedt toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer beschikt over een een zitgedeelte en een praktische trapkast aan de voorzijde. Er ligt een parketvloer, evenals in de hal en portaal. Vanuit het zitgedeelte biedt de grote raampartij een vrij uitzicht, vanuit de achterzijde heb je een prettig uitzicht over de achtertuin

De open keuken met vloertegels en een nette inrichting in hoekopstelling is voorzien van 1½ spoelbak, inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. De diverse boven- en onderkasten bieden voldoende bergruimte.

In het portaal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping en de volledig betegelde toiletruimte uitgerust met een closet en fonteintje.



3 SLAAPKAMERS



GARAGE 24M<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

De geschakelde garage van circa 24 m<sup>2</sup> is voorzien van elektra en een elektrische bedienbare stalen deur met loopdeur. De privacy biedende achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is fraai aangelegd en is voorzien van een verhard terras, zonnescherm, buitenkraantje, schrobputje, gazon en volwassen groene beplanting. Vanuit de tuin is de garage te bereiken.

## Eerste verdieping:

De overloop is voorzien van vloerbedekking en biedt toegang tot 2 volwaardige slaapkamers, badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. Slaapkamer 1, circa 15 m<sup>2</sup>, is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van vloerbedekking, grote raampartijen en frans balkon. Slaapkamer 2, circa 8 m<sup>2</sup>, is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van vloerbedekking. De volledig betegelde en lichte badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine met thermostaatkraan, closet, dubbele wastafel met bijpassend wastafelmeubel met spiegel.

## Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Hier bevinden zich een hobbykamer en de wasruimte. Beide kamers kunnen uiteraard ook gebruikt worden als slaapkamers, eventueel is er ook een vliering te realiseren. Kamer 3, circa 17 m<sup>2</sup>, is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van een laminaatvloer, dakkapel en een raam. Kamer 4 voorzien van dakraam is nu ingericht als wasruimte en is aan de achterzijde van de woning gelegen. Hier bevinden zich de opstelling van de Vaillant-HR- ketel (2010), mechanische ventilatie unit (vernieuwd in 2018) en de wasmachineaansluiting.

## Kenmerken:

- Een jonge 2-onder 1 kapwoning in de moderne wijk " Blixembosch" met een ruime garage, eigen oprit en een keurige aangelegde achtertuin gelegen op het zuiden.
- Gunstige, rustige en kindvriendelijke ligging in de Franse wijk (nabij het Aanschotpark) in 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 1 minuut zo het Winkelcentrum Ouverture.
- De woning is voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie en volledig voorzien van isolerende beglazing.

## Algemene informatie:

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie, waaronder plattegronden en maatvoering, is met zorg samengesteld (maar deze kunnen afwijken van de werkelijkheid) en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

## Bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij, na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een bankgarantie c.q. een waarborgsom van 10% van de koopsom te stellen bij de notaris.

## Meetclausule:

Deze woning is door een extern bouwkundig bureau volgens de NEN 2580 norm ingemeten. Ondanks dat de in meting met de grootste zorgvuldigheid is uitgevoerd kunnen wij hieromtrent geen enkele vorm van aansprakelijkheid aanvaarden.

VIRTUEEL RONDLOPEN IN 3D? BEKIJK DE WONINGPRESENTATIE OP ONZE WEBSITE







## Eerste verdieping

De overloop is voorzien van vloerbedekking en biedt toegang tot 2 volwaardige slaapkamers, badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. Slaapkamer 1, circa 15 m<sup>2</sup>, is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van vloerbedekking, grote raampartijen en frans balkon. Slaapkamer 2, circa 8 m<sup>2</sup>, is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van vloerbedekking.



## **BADKAMER**

De volledig betegelde en lichte badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine met thermostaatkraan, closet, dubbele wastafel met bijpassend wastafelmeubel met spiegel.





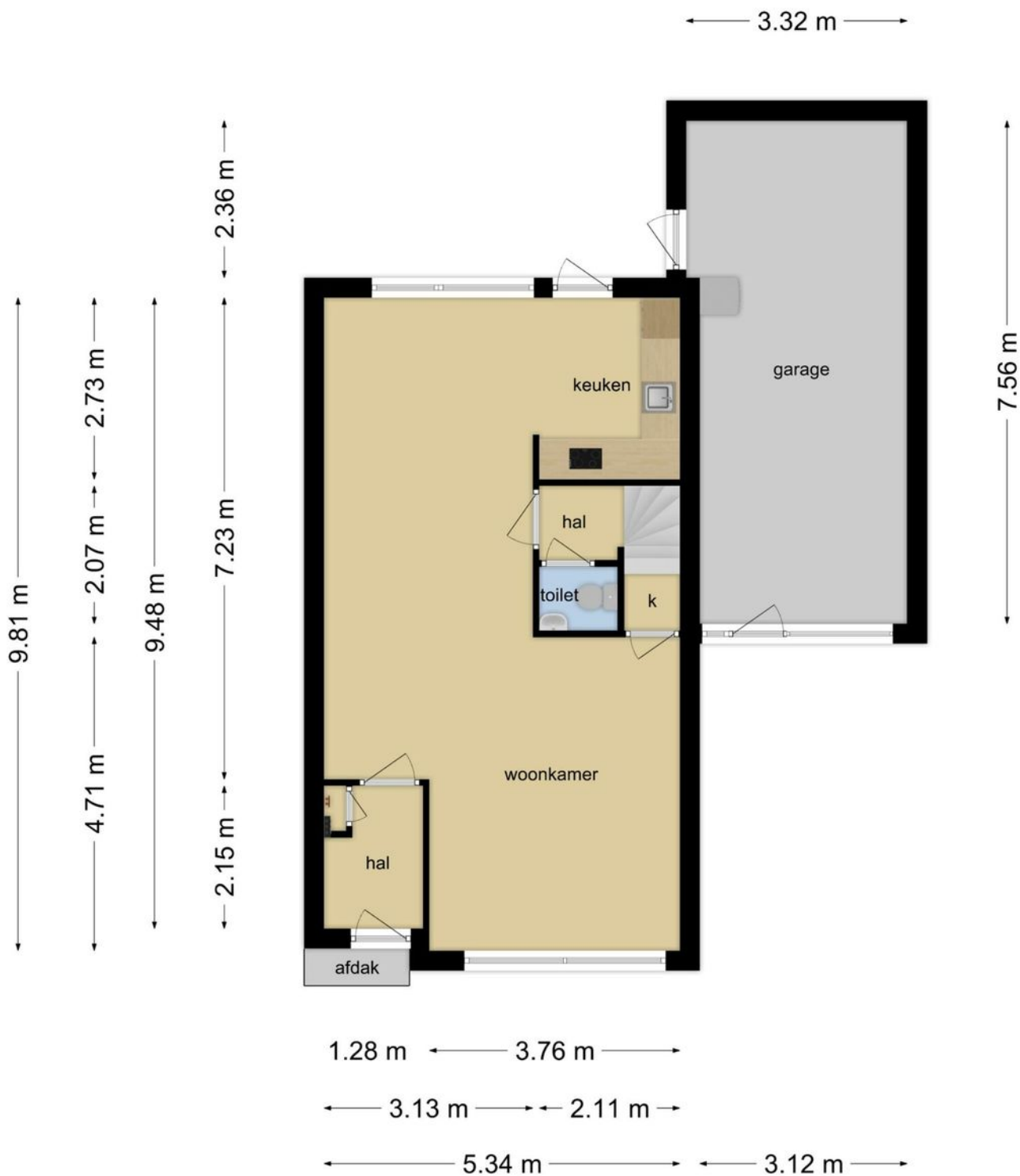
**“Ruime gezins  
woning”**





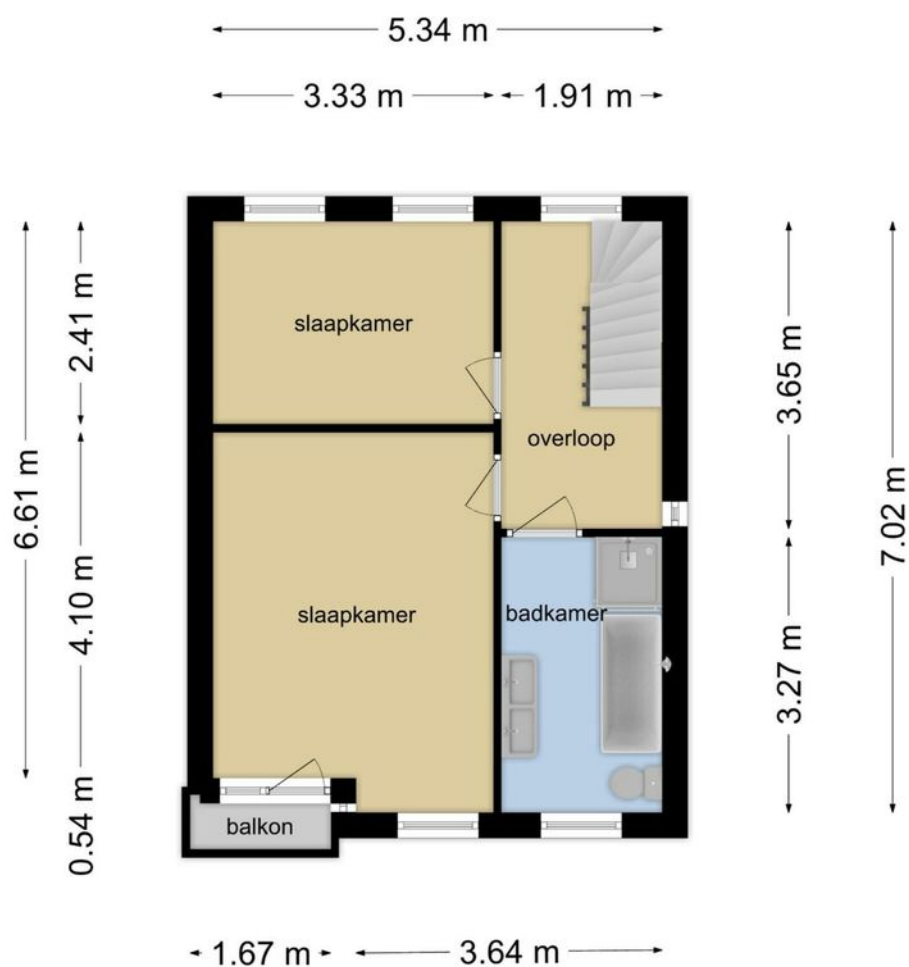


# PLATTEGROND



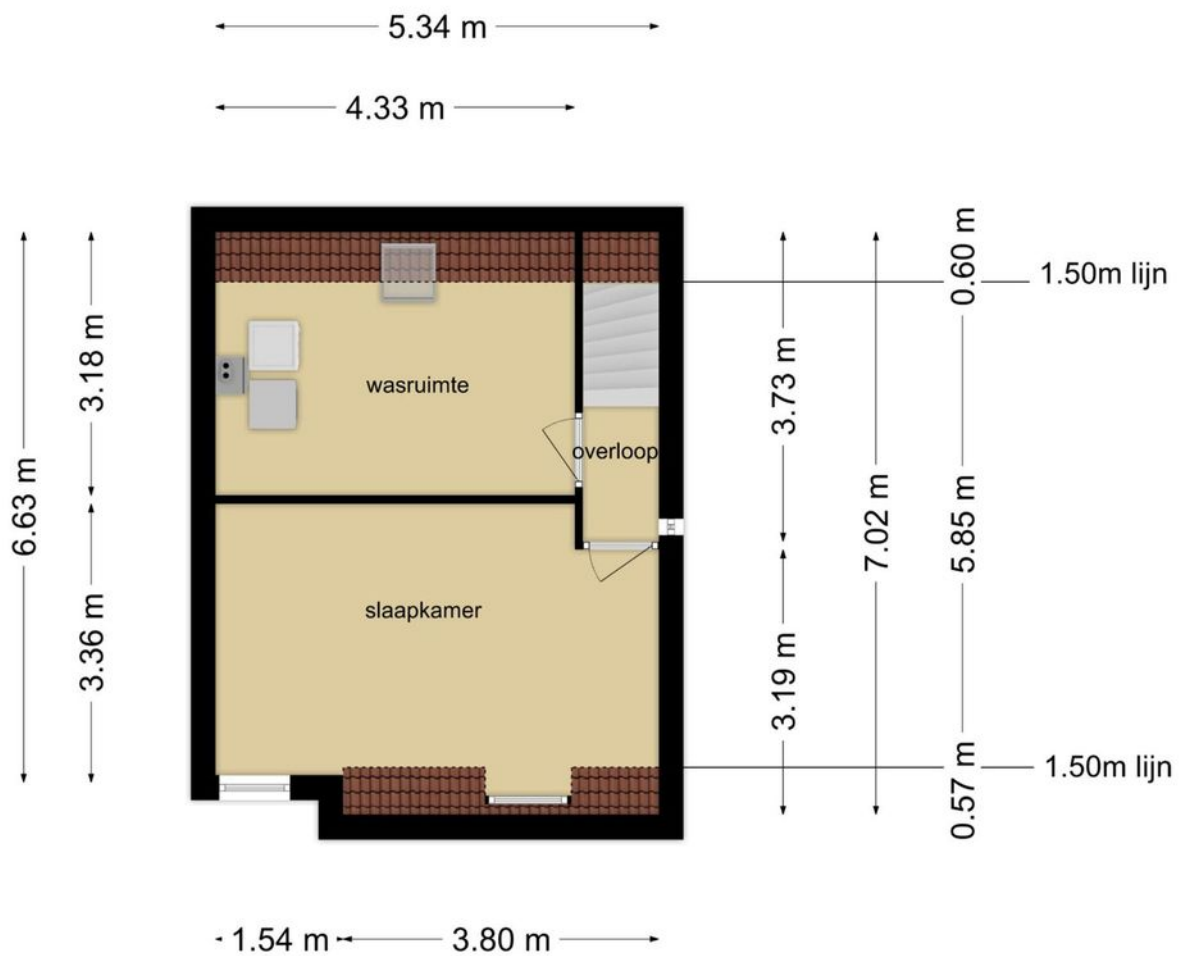
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



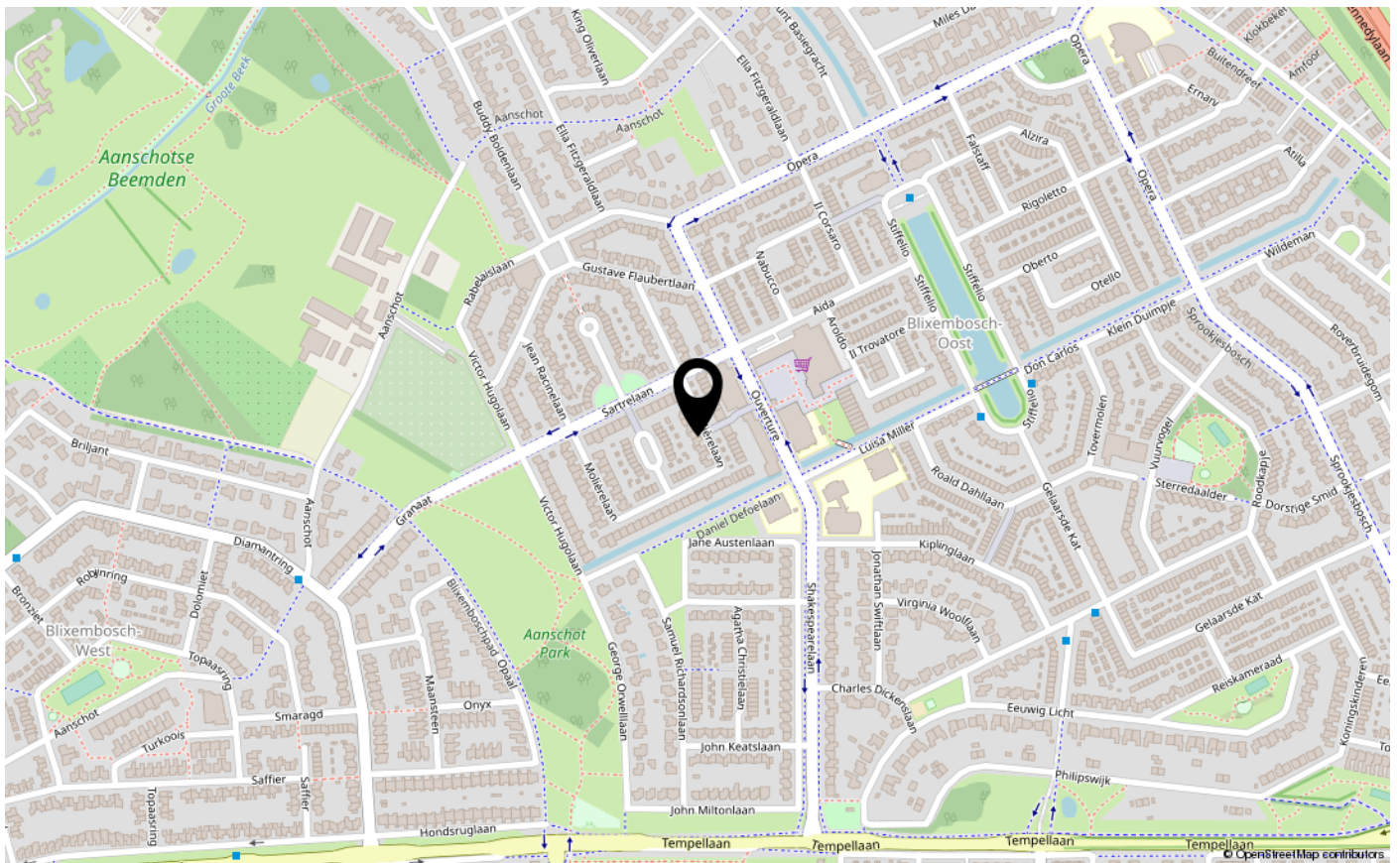
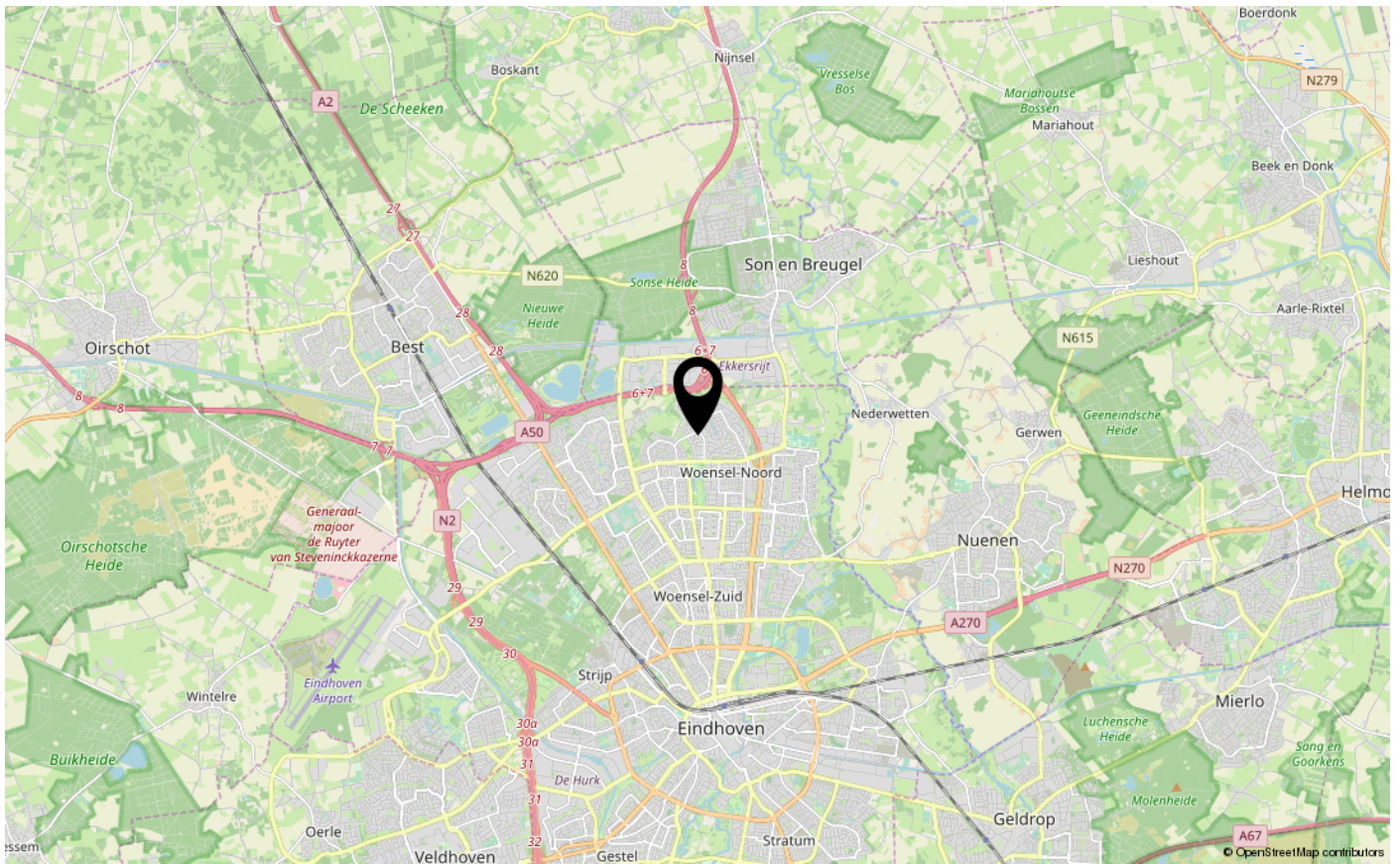
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# LOCATIE OP DE KAART






# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molierelaan45



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 6119</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2020  
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.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in trapkast en zolder, zwarte kast en kasten onder het dakraam op zolder en kasten in de garage.	X		
- Twee witte legkasten 3e verdieping		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgrdijn huiskamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Keukenaccessoires</b>			
- Bestekbak	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



**INTERESSE IN DEZE WONING?**  
NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Aalsterweg 224 | 5644 RJ | Eindhoven  
040- 2457844 | [info@dhvc.nl](mailto:info@dhvc.nl) | [www.dhvc.nl](http://www.dhvc.nl)

