

# TE KOOP



**SIMPLONPAS 12**

**EINDHOVEN**

**Modern en ruimtelijk wonen op gewilde jonge woonlocatie met vrije ligging aan speelpark, inpandige garage met eigen oprit en fijne tuin op het zuidwesten. Deze royale geschakelde herenwoning met gunstig energielabel (B) biedt het je allemaal! De woning is prachtig gelegen in de wijk Driehoeksbos en ligt ideaal ten opzichte van de Internationale school, uitvalswegen en alle mogelijke (sport) voorzieningen. Een bijzondere woning die je beslist van binnen moet zien!**

Zeer ruim opgezette woning met 4 royale slaapkamers, open keuken en extra bijkeuken. Fijn ruim dakterras met fraai uitzicht over het tegenover gelegen park met speeltuin en voetbalveldje. Op steenworp afstand van sportpark Woensel Noord. Scholen, winkels en uitvalswegen in de directe nabijheid. Geweldige ligging en ideale mogelijkheden voor jonge gezinnen.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor deze leuke woning!

- Woonoppervlakte: ca. 128 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 552 m<sup>3</sup>
- Perceel: 270 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: ca. 1999

**Oosterbosch Makelaardij**

Bezoekadres:  
Le Havre 118  
5627 SW Eindhoven

T +31 (0)40 842 52 65

info@oosterboschmakelaardij.nl  
www.oosterboschmakelaardij.nl

**Vraagprijs € 589.000,- k.k.**

**AANVAARDING IN OVERLEG**

# BEGANE GROND



## **ENTREE/HAL**

Aangelegde voortuin met royale oprit voor het parkeren van een auto, inloopdeur richting de garage en er is een waterkraantje aanwezig.

Entree/hal: overdekte entree. Ontvangsthal.  
Meterkast met uitgebreide groepenkast en glasvezelaansluiting.

Vanuit de hal toegang naar de living.

# LIVING



## LIVING

Fraaie Z-living met ruimtelijke indeling.

In het woongedeelte aan de voorzijde geniet je van het uitzicht en de activiteit van het speelpark. Aan de achterzijde is het eetgedeelte, in open verbinding met de keuken, gesitueerd en hier schuif je, na een drukke werkdag, lekker aan voor een heerlijke maaltijd en kijk je uit over de zonnige en privacy biedende achtertuin.

Fijne lichtinval door de grote raampartijen.

Toegang tot extra bergruimte onder de trap en deur naar de bijkeuken en inpandige garage.

# KEUKEN



## KEUKEN

Nette keukeninrichting in hoekopstelling met nieuw afgelakte kastdeuren. Voldoende opbergmogelijkheden.

Gezien de ligging aan het eetgedeelte, is de ruimte desgewenst prima opnieuw in te richten met bijvoorbeeld een groot kookeiland: ideaal voor de echte kookliefhebber!

De keuken is uitgerust met de volgende apparatuur:

- Gaskookplaat
- Afzuiging
- Koelkast
- Vaatwasser



Portaal met grote betegelde toiletruimte voorzien van closet en fonteintje. Trap naar de eerste verdieping.

Alle wanden zijn voorzien van spachtelputz wanden, spuitwerk plafonds en nagenoeg de gehele begane grond is doorgelegd met een tegelvloer met vloerverwarming (keuken en woonkamer).

## BIJKEUKEN

Fijne ruimte voor het plaatsen van bijvoorbeeld een extra vriezer. Hier is de aansluiting voor de wasapparatuur aanwezig. Achterdeur naar de tuin en ook kun je vanuit hier de garage inpandig bereiken.

# EERSTE VERDIEPING



Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

De overloop is zodanig ingedeeld dat er desgewenst nog een computerhoek ingericht kan worden.



## SLAAPKAMER

Ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde gelegen met fraai uitzicht over het park. Veel lichtinval met een fijne ochtendzon.

De afwerking van de ruimte bestaat uit vloerbedekking, structuur wanden en spuitwerk plafond.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde gelegen met zeilbedekking en uitzicht over de tuin.



# BADKAMER



## **BADKAMER**

Nette betegelde badkamer in standaard kleurstelling.

De badkamer is voorzien van een fijn ligbad, royale hoekdouche met vernieuwd glazen douchescherm en staand toilet.

Door de dubbele wastafel kunnen twee personen zich gemakkelijk tegelijk opfrissen.

Het kleine bovenlicht zorgt naast de mechanische afzuiging voor extra natuurlijke ventilatie.

# TWEEDE VERDIEPING



Via een vaste trap bereikbare verdieping met overloop.

De overloop verschaft middels een losse trap toegang tot een extra bergvliering waar je heel veel spullen kunt opbergen.

## **BERGRUIMTE**

Aparte royale bergruimte met opstelling HR-ketel (Remeha 2008, goed onderhouden) en centraal mechanische afzuigsysteem welke 2 jaar geleden is vernieuwd. Ook hier is veel huisraad op te bergen.



## **SLAAPKAMERS**

Op deze volwaardige verdieping zijn ook twee slaapkamers aanwezig.

De slaapkamers zijn lekker ruim opgezet en genieten veel lichtinval door de grote raampartijen.

Allebei hebben ze een eigen deur naar het fraaie dakterras met fantastisch vrij uitzicht over het speelpark en de rest van de wijk. Hier kun je fijn genieten van het ochtendzonnetje of het wasgoed laten drogen.



Afwerking met zeilbedekking, gestukte wanden en spuitwerk plafonds.

# BUITEN



## TUIN

Zonnige privacy biedende brede achtertuin op het zuidwesten gelegen met diverse terrassen, gazon en tuinborders. Door de fraaie begroeiing biedt de tuin veel privacy en ook de twee platanen zorgen voor de nodige schaduw bij een zonnige warme dag.

In de tuin is verder een hemelwater opvang aanwezig die het regenwater op een verantwoorde wijze opvangt en die vervolgens weer gebruikt kan worden voor het bewateren van de tuin.

Ook liggen er diverse loze leidingen voor bijvoorbeeld tuinverlichting, aansluiting tuinverlichting mogelijk vanuit de meterkast. Daarnaast is er achter in de tuin een wateraansluiting, rioolaansluiting en elektriciteit aanwezig. De elektriciteit voor in de tuin heeft in de meterkast een eigen groep met automaat en een eigen aardlekschakelaar. Kortom, een veelzijdige tuin waar je lekker het hele jaar door kunt vertoeven.



## INPANDIGE GARAGE

Ruime garage van maar liefst 20 m2 waar je veel spullen kunt opbergen. In de garagedeur is een loopdeur geïntegreerd waardoor je snel met je fiets een boodschap kunt halen.

## OMGEVING

De woning ligt aan een rustige weg waar in feite alleen bestemmingsverkeer komt en heeft voldoende (gratis) parkeergelegenheid op eigen terrein en voor de deur. Vrije ligging aan wijkpark met speelgelegenheid voor de kinderen, voetbalveld en mogelijkheid voor tafeltennis.

Moderne en centrale vrije ligging met alle mogelijke voorzieningen, onder andere uitvalswegen, bushaltes, sportcomplex Woensel Noord, wandelparken, winkels en scholen, in de directe omgeving.

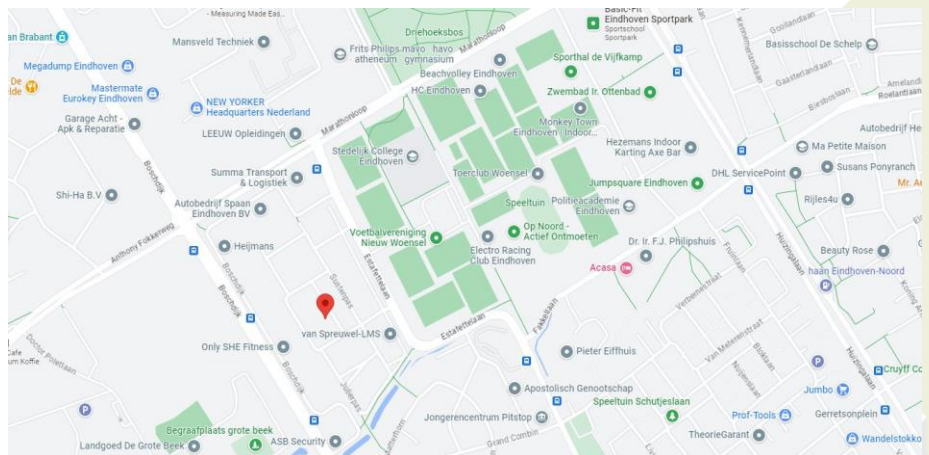
Op fietsafstand van het stadscentrum.





## ALGEMEEN

- Moderne bouwstijl
- Ruime en speels indeling
- Alle isolatievoorzieningen met isolerende beglazing
- Tegelvloer met vloerverwarming
- Inpandige garage (20 m<sup>2</sup>)
- Royaal dakterras
- Bede privacy biedende achtertuin op zuidwesten
- Prima algehele staat van onderhoud
- Woonoppervlakte ca. 128 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 270 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 552 m<sup>3</sup> (incl. garage)
- Bouwjaar ca. 1999
- Vrije ligging en fraai uitzicht over speeltank
- Centrale ligging
- Alle voorzieningen in de directe nabijheid
- Ideaal voor jonge gezinnen
- Kadastrale gegevens:
  - Gemeente Eindhoven;
  - sectie H;
  - nummer 1461;
  - grootte 2 a 70 ca;



## SITUATIE

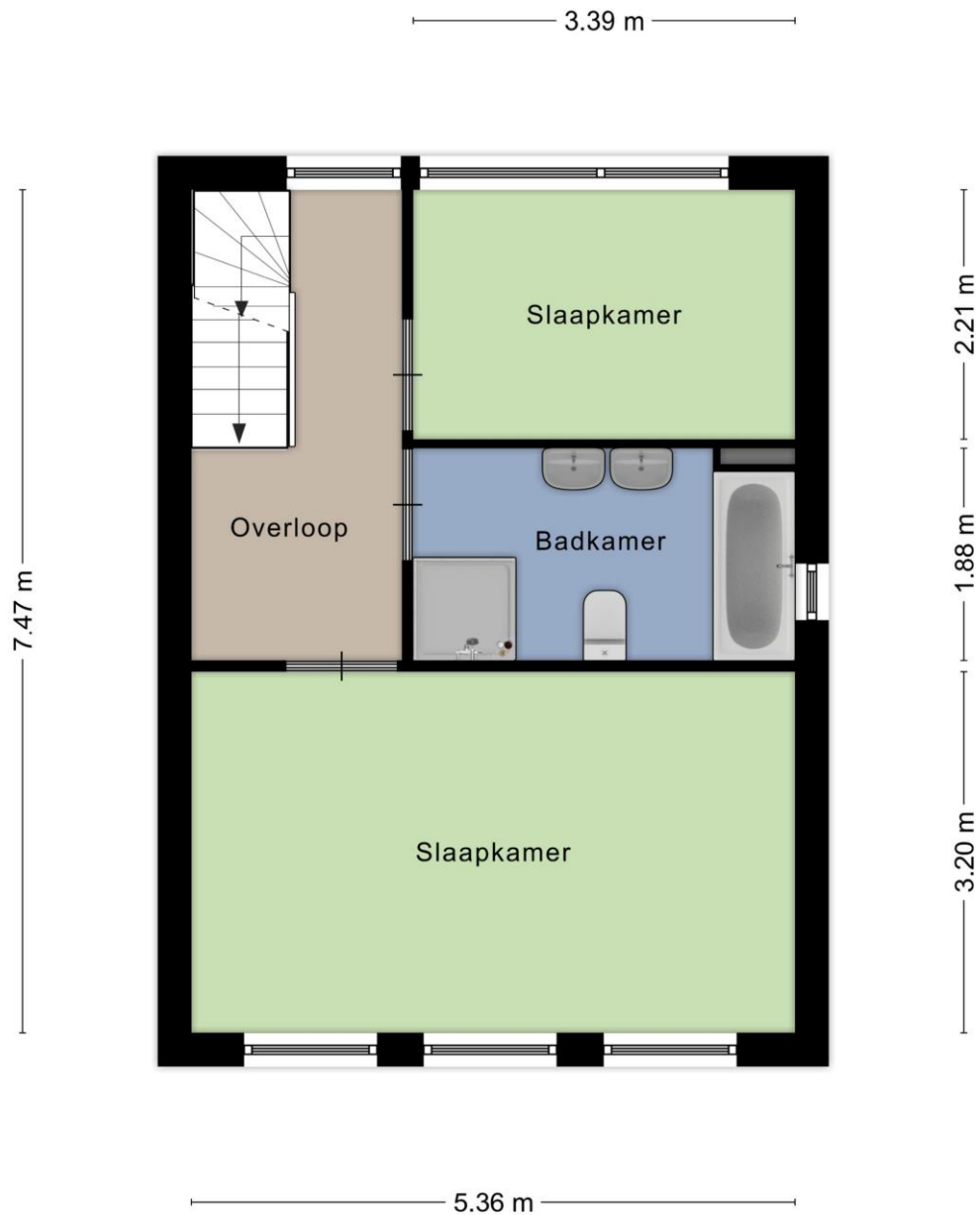
# PLATTEGROND



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

**BEGANE GROND**

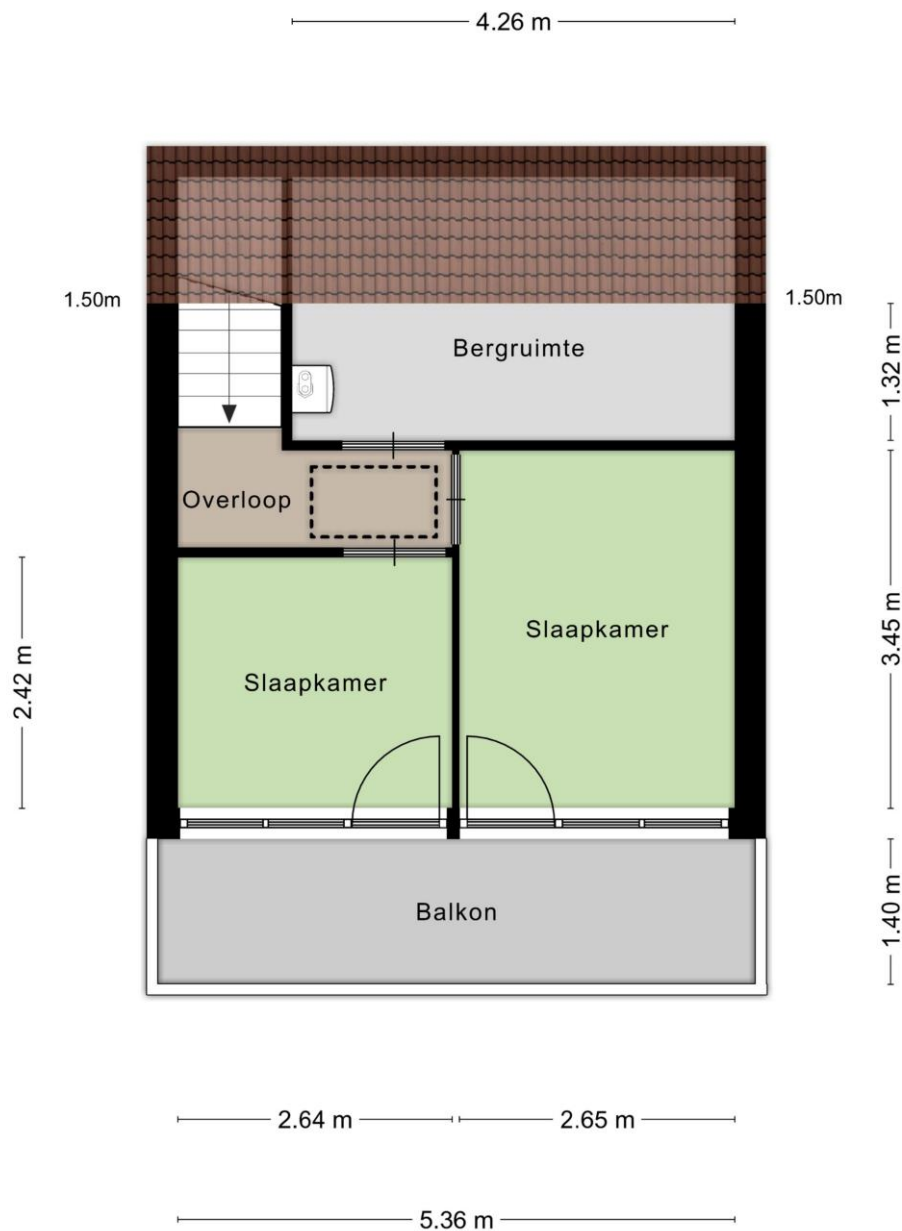
# PLATTEGROND



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

**EERSTE VERDIEPING**

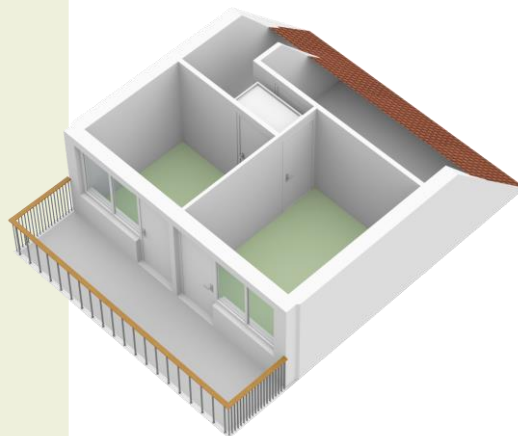
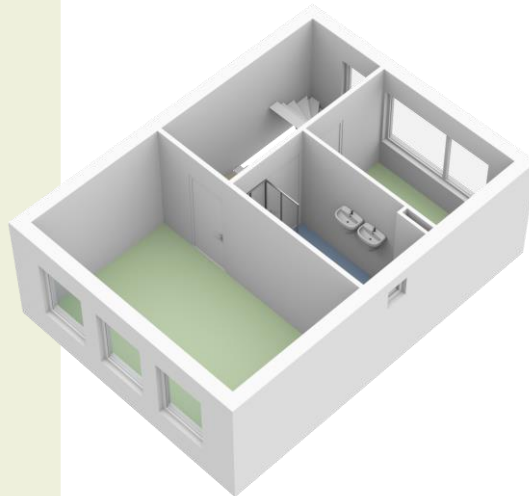
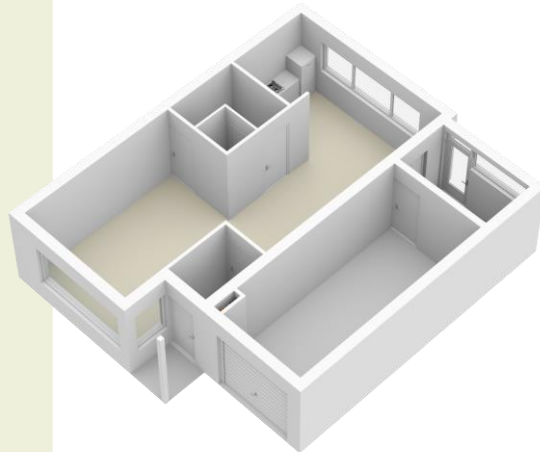
# PLATTEGROND



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

**TWEEDE VERDIEPING**

# 3D PLATTEGROND



# KADASTER



# BIJZONDERHEDEN

## BEZICHTIGING

- Om een goede en volledige indruk van de woning te krijgen, is een bezichtiging aan te raden. Voor het maken van een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

## AANSPRAKELIJKHEID

- Alle informatie is vrijblijvend en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Elk aanbod geschiedt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Tekst, maten, tekeningen en afbeeldingen zijn indicatief. Hoewel de brochure met uiterste zorg is samengesteld kunnen aan de onjuistheid en/of onvolledigheid van de verstrekte gegevens geen rechten worden ontleend.

## WAARBORG SOM

- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper wordt in de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs opgenomen.

## REACTIE

- Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom op prijs als u ons binnen enkele dagen na de bezichtiging op de hoogte stelt van uw bevindingen.

Uiteraard zijn wij graag bereid om geheel vrijblijvend met u de mogelijkheden van verkoop van uw huidige woning en/of de financiering van uw nieuwe woning te bespreken. Kijkt u voor onze uitgebreide dienstverlening op de website.

Op onze dienstverlening zijn de algemene consumentenvoorwaarden van VastgoedPro (LMV) van toepassing

- **OOSTERBOSCH MAKELAARDIJ**
- T +31 (0)40 842 52 65
- F +31 (0)40 848 49 70
- [info@oosterboschmakelaardij.nl](mailto:info@oosterboschmakelaardij.nl)
- [www.oosterboschmakelaardij.nl](http://www.oosterboschmakelaardij.nl)