

TE KOOP



SIMPLONPAS 4

EINDHOVEN

Ruimtelijk en sfeervol wonen op gewilde jonge woonlocatie met zeer fraaie vrije ligging aan speelpark, inpandige garage met eigen oprit en fijne tuin op het zuidwesten. Deze royaal uitgebouwde geschakelde herenwoning met gunstig energielabel (B) biedt het je allemaal! De woning is heel mooi gelegen in de wijk Driehoeksbos en ligt ideaal ten opzichte van de Internationale school, Philips de Jonghpark, zwembad Ir. Ottenbad en alle mogelijke (sport) voorzieningen. Een bijzondere woning die je beslist van binnen moet zien!

De woning is over de volle breedte uitgebouwd waardoor er een zee aan ruimte ontstaat. Luxe woonkeuken met werkeiland, openslaande tuindeuren, 4 royale slaapkamers en complete badkamer. Fijn ruim dakterras met wijds 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.

Ben je geïnteresseerd in deze fijne woning en zie jij jezelf graag in de wijk Driehoeksbos wonen? Maak dan snel een afspraak voor een rondleiding!

- Woonoppervlakte: ca. 151 m²
- Inhoud: ca. 608 m³
- Perceel: 270 m²
- 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

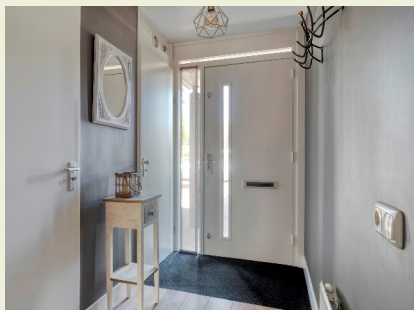
Vraagprijs € 725.000,- k.k.

AANVAARDING IN OVERLEG

BEGANE GROND



Aangelegde voortuin met royale oprit voor het parkeren van een auto.

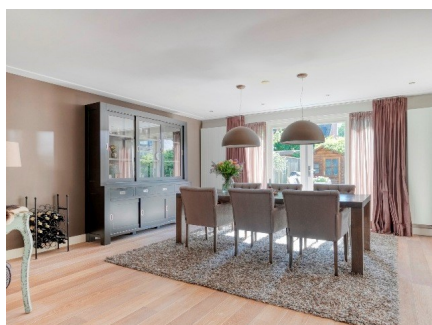


ENTREE/HAL

Overdekte entree. Ontvangsthal. Meterkast met uitgebreide groepenkast en glasvezelaansluiting.

Vanuit de hal toegang naar de living en de inpandige garage.

LIVING



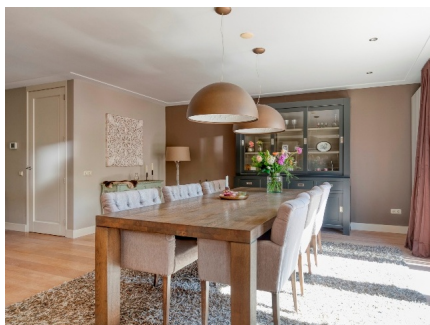
LIVING

Zeer royale uitgebouwde living met ruimtelijke indeling.

In het woongedeelte aan de voorzijde geniet je van het uitzicht, de activiteit van het speelpark en kun je gezellig vertoeven rondom de gashaard.

Aan de achterzijde is over de gehele breedte uitgebouwd waardoor er een riante eetruimte ontstaat met open verbinding naar de prachtige woonkeuken.

De grote raampartij met openslaande tuindeuren zorgt voor een aangename lichtinval en vooral bij zomerse temperaturen loop je zo de zonnige en privacy biedende achtertuin in.



KEUKEN



KEUKEN

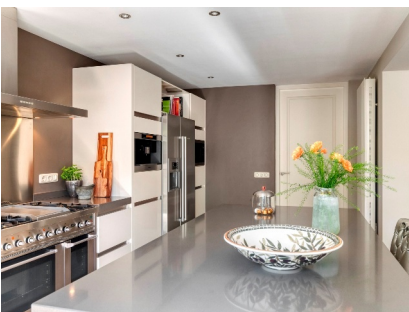
Prachtige luxe keukeninrichting in dubbele opstelling met werkeiland en eetbar. Strak afgewerkt met softclose-systeem, composieten werkbladen en hoogglans kastdeuren.

Zeer veel opbergmogelijkheden. Dubbele openslaande deuren naar het terras. Extra deur naar de garage.

Deze moderne keuken is zeer compleet en ideaal voor de echte kookliefhebber!

De keuken is uitgerust met de volgende A-klasse apparatuur:

- Boretti gasfornuis met 6 pitten, bakplaat en dubbele oven
- RVS afzuiging
- Amerikaanse koelkast met koudwater systeem
- Vaatwasser
- Koffieapparaat
- Combi oven/magnetron
- Cooker



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

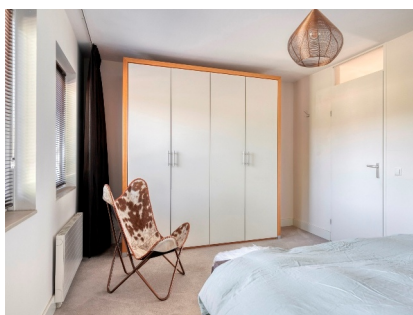
Alle wanden zijn voorzien van glad stucwerk en de plafonds zijn strak afgestuct met sierlijsten. De gehele begane grond is doorgelegd met moderne eikenhouten vloerdelen.

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, gestucte wanden en plafond.

De 2^e slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ten behoeve van de badkamer wat verkleint. Opstelling vloerverwarmingsunit voor de badkamer.

Afwerking met vloerbedekking en spachtelputz wanden.

BADKAMER



BADKAMER

Extra ruime badkamer in standaard kleurstelling.

De badkamer is voorzien van een fijn ligbad, royale vernieuwde hoekdouche met glazen douchescherm en regendouche.

Door de dubbele wastafel kunnen meerdere personen zich prima tegelijk opfrissen. Tweede wandcloset.

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 (Bosch ca. 2014, onderhoudsbeurt 2024), centraal mechanische afzuigsysteem en aansluiting voor de wasapparatuur.

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 vloerbedekking en spachtelputz wanden.

BUITEN



TUIN

Zonnige privacy biedende brede achtertuin op het zuidwesten gelegen met zonwering, moderne bestrating, diverse terrassen en tuinborders. Door volwassen begroeiing biedt de tuin veel privacy.

Een fraaie aluminium overkapping met verstelbare daklamellen zorgt voor de nodige schaduw bij een zonnige warme dag. Een gezellig zitje waar je het hele jaar door je tuinmeubels onder kunt laten staan.

Een houten tuinhuis zorgt voor wat extra opbergmogelijkheden.



INPANDIGE GARAGE

Ruime garage van ca. 14 m² waar je veel spullen kunt opbergen. Kantelbare garagedeur naar de oprit.



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
- Royaal uitgebouwd met enorme leefruimte
- Alle isolatievoorzieningen met isolerende beglazing
- Fraai eikenhouten vloerdelen op de begane grond
- Luxe complete woonkeuken
- Inpandige garage (ca. 14 m²)
- Royaal dakterras
- Brede privacy biedende achtertuin op zuidwesten
- Moderne algehele staat van onderhoud
- Woonoppervlakte ca. 151 m²
- Perceeloppervlakte 270 m²
- Inhoud ca. 608 m³ (incl. garage)
- Bouwjaar ca. 1999
- Vrije ligging en fraai uitzicht over speelpark
- Centrale ligging
- Alle voorzieningen in de directe nabijheid
- Ideaal voor jonge gezinnen
- Kadastrale gegevens:
 - Gemeente Eindhoven;
 - sectie H;
 - nummer 1457;
 - grootte 2 a 70 ca;



SITUATIE

PLATTEGROND



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

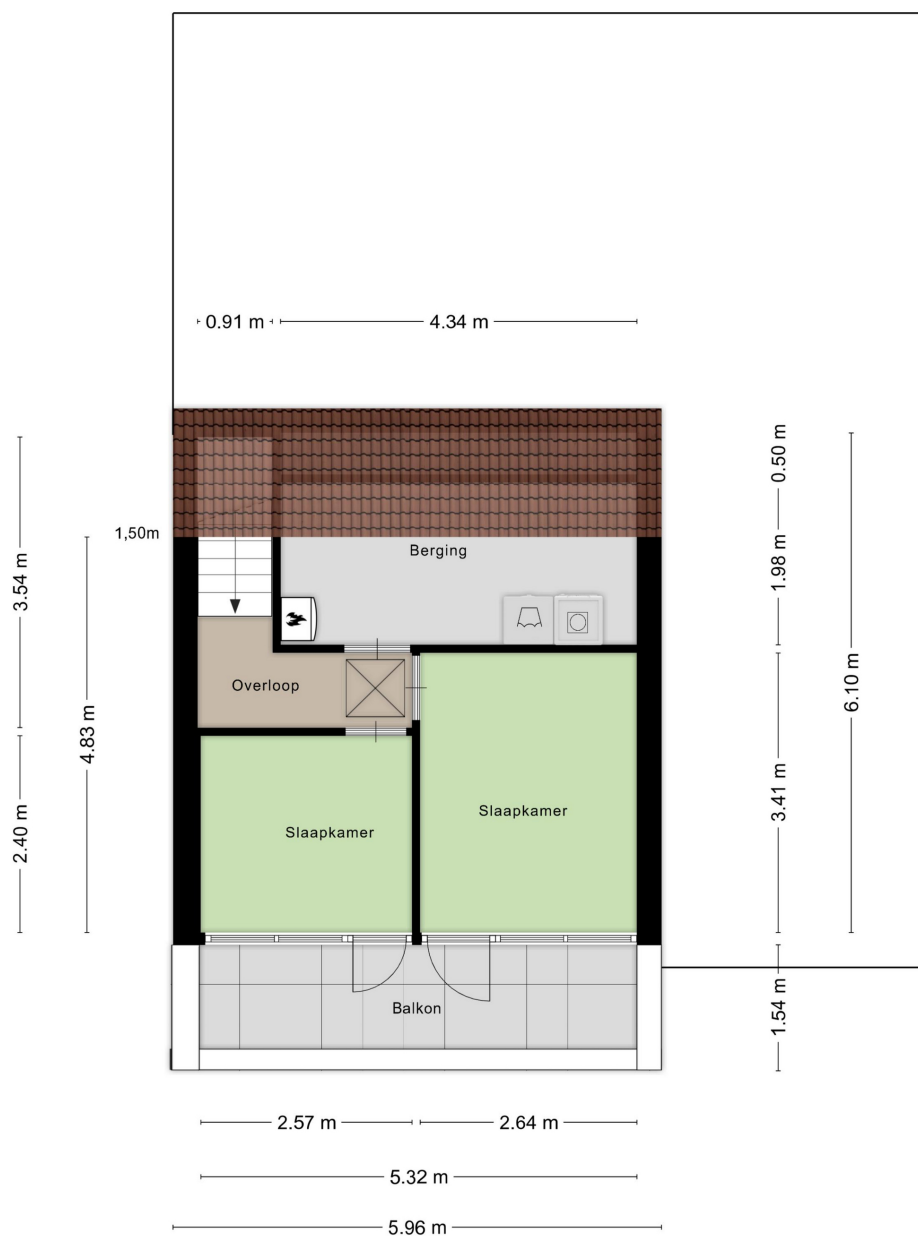
BEGANE GROND

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

TWEEDE VERDIEPING

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterbosch Makelaar



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Woensel
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	H
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1457
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 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.

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
- www.oosterboschmakelaardij.nl