

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



A

++++

LEEUWENBEKLAAN 8
WAALRE

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1971
Woonoppervlakte	135 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	28 m ²
Inhoud	546 m ³
Perceel	356 m ²

Bijzonderheden

- Prachtige, energiezuinige en instapklare semi bungalow met inpandige garage;
- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd – hoog afwerkingsniveau;
- Energielabel A;
- 15 zonnepanelen en mogelijkheid voor elektrisch laadpunt;
- Drie slaapkamers waarvan een op de begane grond;
- Mogelijkheid om ook badkamer op begane grond te maken;
- Tuin met veel privacy – geen achterburen;
- Gelegen nabij natuur- en bosgebied;
- Allerlei voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer vlakbij;
- Snelwegen, centrum Eindhoven, ASML en HTC zijn vlakbij;
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Als je een woning wil waar je direct kunt wonen en genieten, dan hoeft je niet verder te zoeken! Deze mooie semi bungalow heeft drie slaapkamers waarvan een op de begane vloer, een prachtige open keuken en een luxe badkamer. Er is volop werk- en bergruimte in de diverse bergingen en de garage. Ook buiten is het heerlijk toeven onder de overkapping met uitzicht op het groen!

Vraagprijs € 665.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

Algemeen



De woning is helemaal gemoderniseerd en vernieuwd. Eigenlijk te veel om op te noemen. Om er toch een paar te noemen: keuken incl. inbouwapparatuur, toilet, badkamer, al het stucwerk, schilderwerk binnen en buiten, lamelparket, laminaat, open haard, trapbekleding en beglazing voordeur. De tuin is gemoderniseerd met o.a. een nieuw tuinhuisje.

Ook zaken die niet direct zichtbaar of technisch van aard zijn, zijn aangepakt zoals dakbeplating, bitumen, elektrische bedrading, de nieuwe meterkast met 16 groepen en 2 krachtgroepen, UTP aansluitingen, bedrading camera-installatie, en een laadpunt voor de auto. Kortom: eigenlijk is elke centimeter in de woning aangepakt met als resultaat een moderne, energiezuinige woning in tiptop conditie!



Zodra je binnenkomt zie je het strakke stucwerk met spotverlichting in het plafond, de prachtige eiken lamelparketvloer in visgraatmotief, de hoge plinten en de moderne trap met nieuwe vloerbedekking. Nagenoeg alles waar je oog op valt, is vernieuwd.

De ruime hal vormt het centrale gedeelte van de woning en geeft toegang tot de garage, het moderne toilet, de trapopgang, de berging, de slaapkamer, de verlichte garderobe met louverdeurtjes en tenslotte de woonkamer.

Begane grond Hal & Entree:



Woonkamer



Een geweldig mooie, lichte ruimte waar de woonkamer is gecombineerd met een luxe open keuken. De benedenverdieping is ruim zodat je genoeg plek hebt voor een zithoek, eethoek, speel-/werkhoek en uiteraard de prachtige keuken!

Op de vloer ligt ook hier de het prachtige laminaatparket en zijn de muren en plafond strak gestuct. Er valt volop licht binnen door het grote voorraam en de achterpui met een groot raam en de dubbel openslaande deuren. Ook hier hoge plinten en is alles bijzonder mooi gestuct. Een open haard met daarnaast een houtopslag zorgen voor nóg meer sfeer.





LEEUWENBEKLAAN 8 WAALRE





LEEUWENBEKLAAN 8 WAALRE

Keuken



In één oogopslag zie je wat voor prachtige keuken dit is! Het brede kook- en spoeleiland met daarboven een verlaagd plafond met o.a. spotverlichting, heeft een quooker en een inductieplaat met een Bora kookeilandafzuiging. Ook de vaatwasmachine is in dit eiland ingebouwd. Aan beide kanten heb je veel bergruimte. Het kookeiland wordt gecombineerd met een wandopstelling met o.a. een koelkast en twee combi-ovens. Vanuit de keuken heb je zicht op de eethoek en kijk je zo de tuin in. De tuindeuren en een aparte loopdeur geven je directe toegang tot de overkapping en de tuin.

De convectorputten zijn ondiep en bevatten tevens ventilatie. Je kunt hier ijswater op aansluiten zodat je heerlijk kunt koelen tijdens warme zomerdagen.





LEEUWENBEKLAAN 8 WAALRE

Bijkeuken

Heel praktisch is de ruime bijkeuken met veel bergruimte en aansluitingen voor de wasmachine, droger en bijvoorbeeld een vriezer.





Via de centrale hal kom je in de slaapkamer. Een groot raam geeft veel licht en biedt uitzicht op de overkapping en de tuin. Ook hier ligt het fraaie lamelparket. Heel handig is de wastafel met meubel met daarboven een spiegel met geïntegreerde verlichting. Je kunt de kamer ook als werkkamer, logeerkamer of hobbykamer gebruiken. Vul maar in!

Twee muren van de slaapkamer grenzen aan resp. de bijkeuken en de berging waardoor er een mogelijkheid is om een badkamer ensuite te maken.

Slaapkamer



Berging & garage



Vanuit de hal is tevens de berging te bereiken met nóg meer bergruimte (o.a. in de trapkast). Hier hangt tevens de cv.

Lekker aan de slag in deze ruime garage! De garagedeur heeft dubbel openslaande deuren. Deze zijn origineel gehouden om het aanzicht van de woning te behouden. In de garage is tevens de vernieuwde meterkast met o.a. krachtstroom.



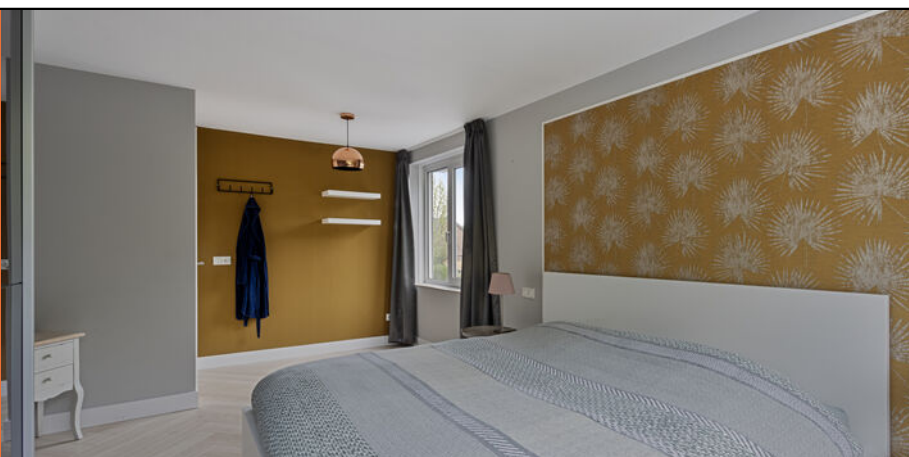


Via de nieuw beklede trap ga je naar de eerste verdieping. Een raam zorgt voor veel lichtinval. De gehele etage heeft kunststof kozijnen met dubbele beglazing, een fraaie laminaatvloer in visgraatmotief en ook hier strak stucwerk. Op deze verdieping zijn twee slaapkamers en een moderne badkamer. Aan de voorzijde van de woning ligt een ruime slaapkamer met ook hier mooie looks zoals de prachtige vloer en veel lichtinval.

Eerste verdieping



Ouderslaapkamer



Wat een heerlijk grote slaapkamer! Hier zijn twee slaapkamers samengevoegd tot een ruime kamer. Ook hier dezelfde mooie afwerking met de prachtige vloer en het strakke stucwerk. Het raam aan de zijgevel en de raampartij aan de achterzijde (met rolluik) zorgen voor een zee van licht. De kamer is van alle gemakken voorzien. Zo zijn er UTP punten en een aansluiting voor een airco.

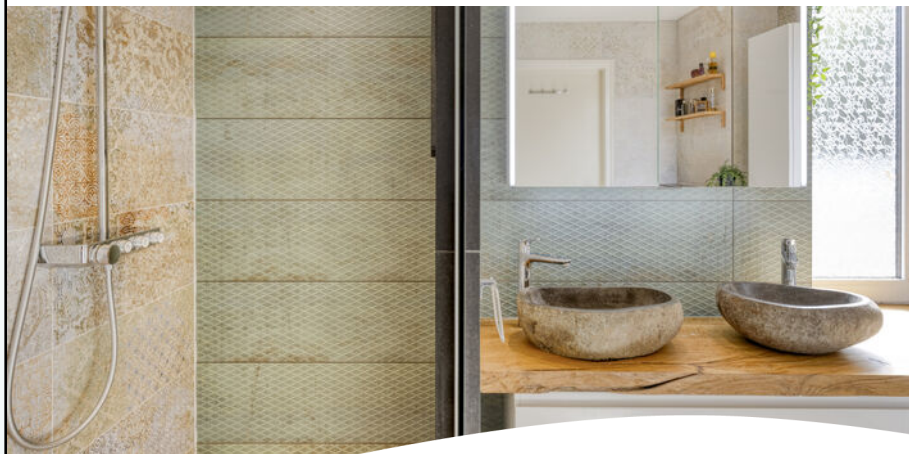




Heerlijk genieten in deze moderne badkamer met prachtige looks! De mooie combinatie van tegelwerk geeft deze badkamer een eigen uitstraling. Ook hier een strak gestuct plafond met spotverlichting.

Het is een luxe badkamer met een modern vrijhangend toilet, een badmeubel gecombineerd met een houten blad met daarop twee fraaie waskommen en een inloofdouche. Een wandkast met dezelfde uitstraling als het badmeubel zorgt voor nóg meer bergruimte. Heel handig is de vitrinekast met spiegel.

Badkamer



Veranda



Vanuit de keuken kom je onder de overkapping uit. Een daklicht en de ingebouwde spots zorgen voor voldoende lichtinval. Op de vloer ligt een mooie terrastegel. Er is een handige, ingebouwde kast met aansluitend een ruime houtopslag. Door de terrasverwarming kun je hier heerlijk tot in de late uurtjes relaxen.

Het terras loopt verder door naar de vijver (vissen ter overname).





Er zijn geen achterburen waardoor je veel privacy hebt. De tuin ligt op het zuiden. Vanwege de lengte van de tuin heb je altijd wel schaduw of een zonnig plekje. De tuin wordt geflankeerd door houten schuttingen en een hekwerk.

Een groot gazon wordt afgewisseld met borders met mooie vaste beplanting. Verderop in de tuin is een tuinhuisje. Achter in het hek is een poortje naar het bosperceeltje achter de tuin.

Tuin

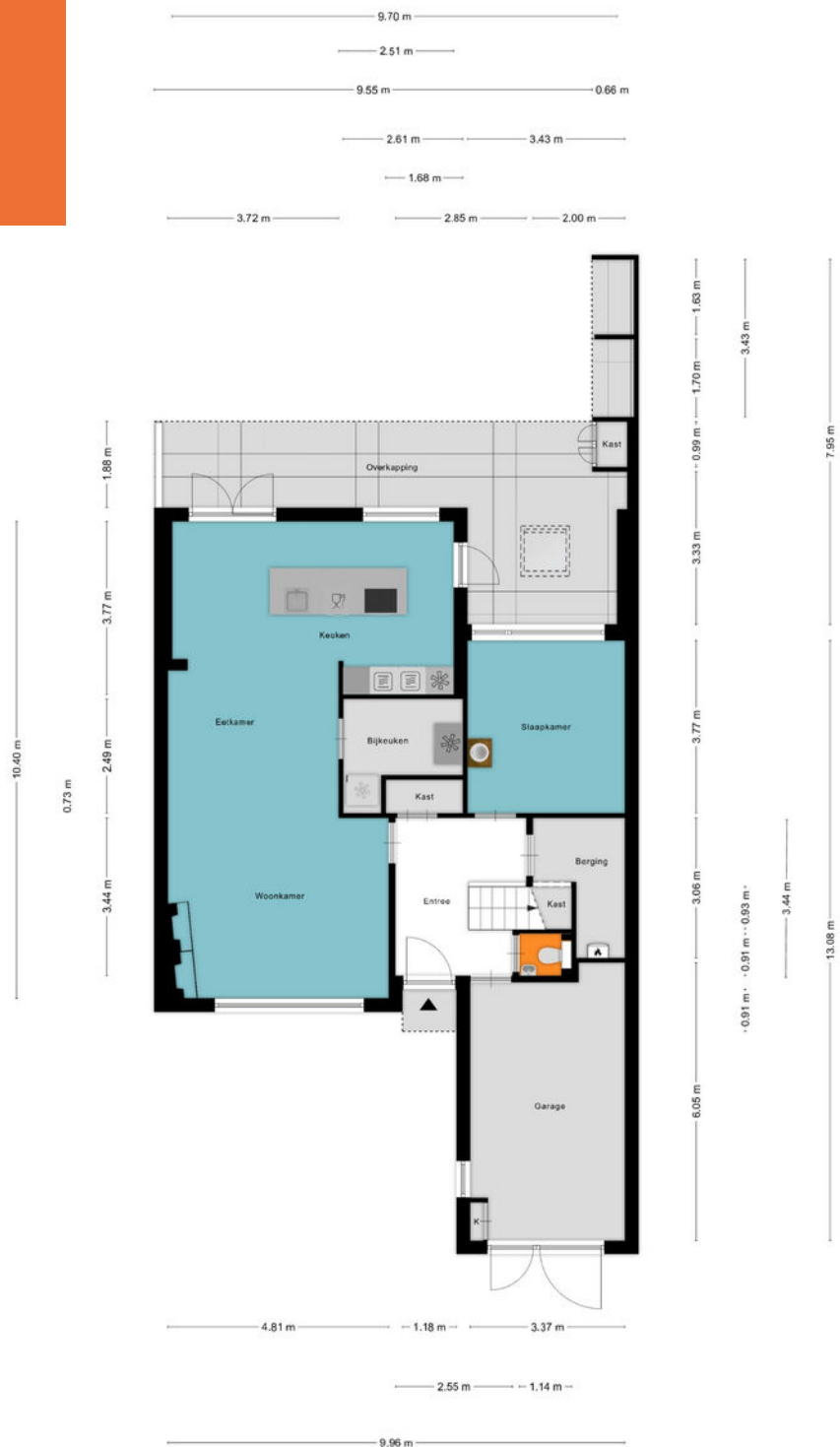




Situering

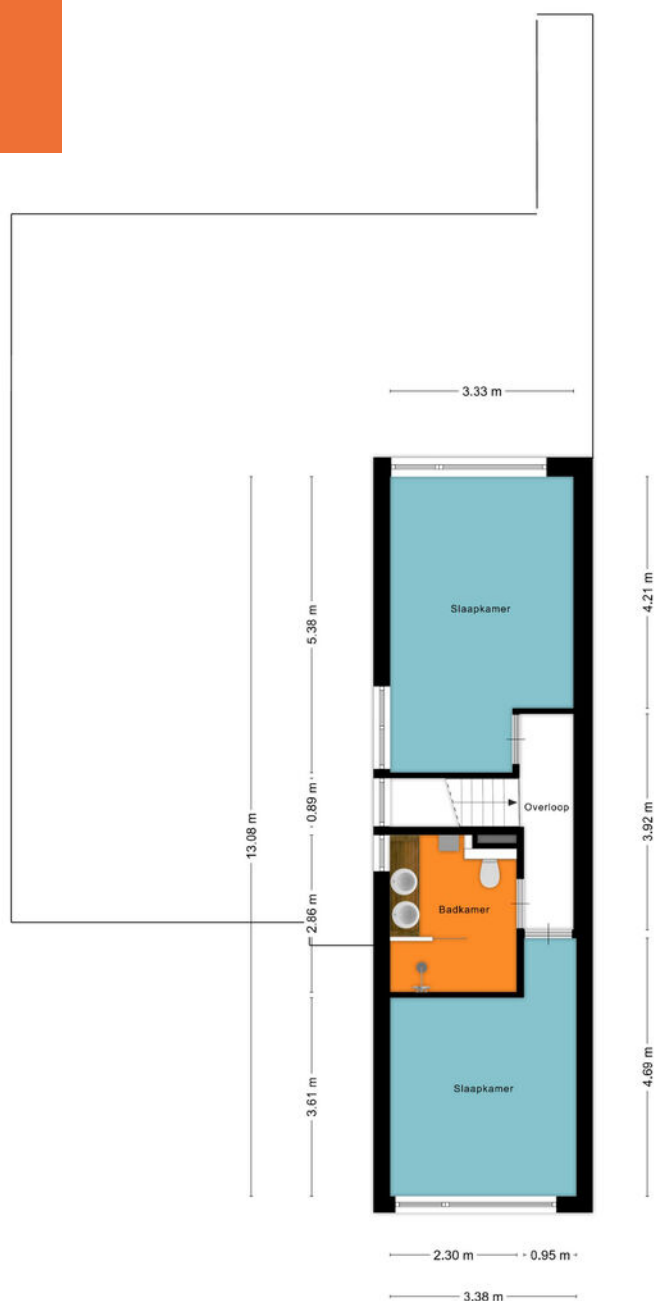


Plattegrond Begane grond



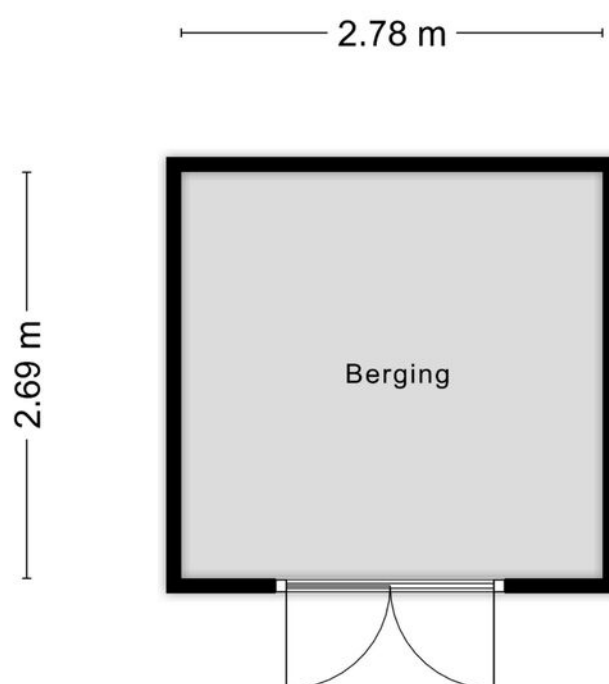
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond Eerste verdieping



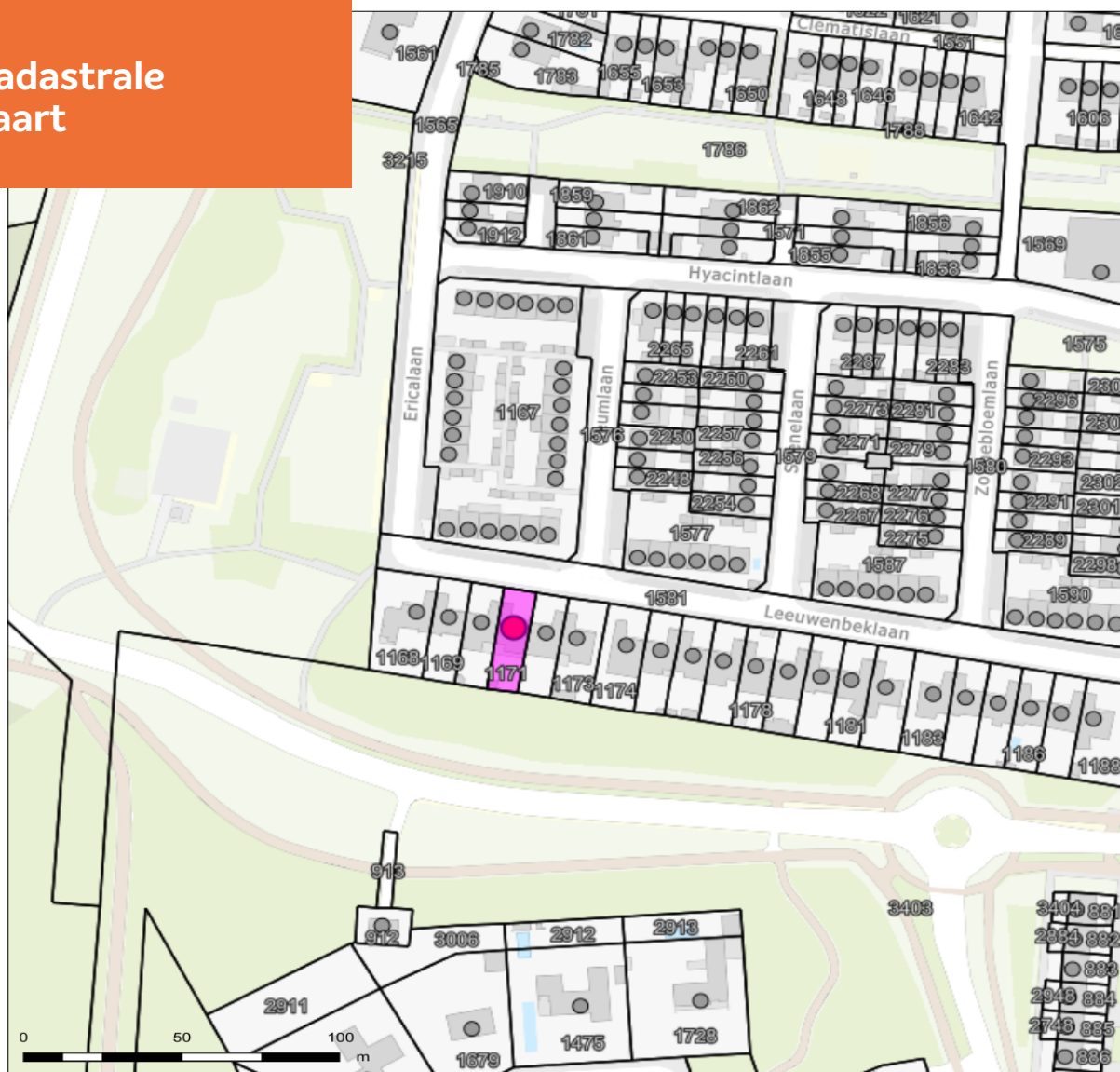
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

**Plattegrond
Berging**



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

Kadastrale kaart



Leeuwenbeklaan 8 - Waalre

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 22-4-2025

Schaal: 1: 1839



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ankie Teeuwen
06 22 98 44 60
ankie@heuvel.nl

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!