

te koop



Citroenvlinderlaan 14

Eindhoven

Vraagprijs € 925.000 k.k.


PRADIUM
VASTGOED

\\ Lichttoren 32, 5611 BJ Eindhoven \\ 0403039112 \\ info@pradium.nl \\ www.pradium.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
200 m²

PERCEELOPPERVLAKE
674 m²

INHOUD
839 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1974

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Deze prachtige half-vrijstaande villa met maar liefst circa 200m² aan woonoppervlakte aan een rustig doodlopend straatje in stadsdeel Tongelre, Eindhoven, combineert ruimte, comfort, rust en duurzaamheid. De woning is in 2025 volledig gerenoveerd en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Met onder andere achttien zonnepanelen, kunststof en aluminium kozijnen met (drie)dubbel glas en vloerverwarming op de begane grond is dit heerlijke woonhuis uiterst energiezuinig en modern. Binnen vind je drie ruime slaapkamers, een stijlvolle badkamer, een royale woonkamer met veel licht, een sfeervolle woonkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur en een ruime bijkeuken. Een deel van de woonkamer is in feite multifunctioneel inzetbaar, en kan bijvoorbeeld ook als thuiswerkplek of extra slaapkamer worden benut. Met relatief kleine ingrepen maak je hier derhalve een levensloopbestendige woning van. De fraai aangelegde tuin rondom, met eigen oprit en grote berging, maken het geheel compleet.

Ligging

Dit huis aan de Citroenvlinderlaan staat in 't Hofke, een geliefde wijk in het stadsdeel Tongelre, in het oosten van Eindhoven. Je woont hier aan het uiteinde van een doodlopend straatje met heel veel groen en slechts een klein aantal woningen. Sowieso is dit een rustige, groene, ruim opgezette buurt met veel grote woonhuizen. Tegelijkertijd zijn alle essentiële voorzieningen binnen handbereik. Zo ligt de dichtstbijzijnde grote supermarkt letter om de hoek en zijn verschillende basisscholen op korte wandel- of fietsafstand. Prettig is ook dat je in een kwartiertje naar de bruisende binnenstad en het centrale NS-station van Eindhoven fietst. Je kunt daar echter ook met de bus heen, want er zijn bushaltes op steenworp afstand van de woning. Als je met de auto op pad gaat, zit je vanuit de Citroenvlinderlaan in een oogwenk op de N270, de ringweg rond het centrale deel van de stad en belangrijke uitvalswegen als de A2 en de A50.

Begane grond

Bij het betreden van deze woning is er sprake van een overdekte entree met een aluminium voordeur met driedubbele beglazing. Eenmaal binnen kom je eerst terecht in een ruime ontvangsthal. Hier vind je de meterkast (met een uitgebreide, gemoderniseerde groepenkast) en de toegangsdeur tot een stijlvolle toiletruimte met vrij hangend closet en fonteintje.

In de ontvangsthal ligt een fraaie pvc-vloer in visgraatpatroon én vloerverwarming. Deze vloer loopt keurig door tot in de andere vertrekken van de benedenverdieping, waaronder de woonkamer, die in open verbinding staat met de entree. De riante living is bijzonder sfeervol en heeft een schuifpui naar de achtertuin, een keurig gestuct plafond met inbouwspots, een mooie sfeerhaard en een cinemawall.

Omschrijving

Richting de zijkant van het huis loopt de woonkamer zelfs nog verder door. Je vindt hier een ruimte die momenteel dienstdoet als zitkamer, maar die bijvoorbeeld ook benut kan worden als praktijkruimte, thuishkantoor, hobbyruimte of extra slaapkamer. Een fraaie lichtkoepel, inbouwspots en een buitendeur naar de voortuin zijn al aanwezig. Hiernaast vind je vervolgens de bijkeuken, waar de CV-ketel (Remeha Calenta HR) is geïnstalleerd en ook een inbouwkast en aansluitpunten voor wasapparatuur te vinden zijn. Tover je deze ruimte (deels) om tot badkamer, dan maak je van dit huis in één keer een levensloopbestendige woning.

Van het woongedeelte maakt ook nog een prachtige, open woonkeuken deel uit. De hoogwaardige keukeninrichting is verdeeld over een kookeiland en een keukenblok in wandopstelling. De afwerking met een natuurstenen blad is bijzonder fraai. Daarnaast is er volop inbouwapparatuur van hoge kwaliteit. Denk hierbij aan een Bora-inductiekookplaat met down draft afzuiging, een heetwaterkraan (Quooker), een echte wijnklimaatkast van Siemens en een koel-vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser van AEG. Bovendien is er veel opslagruimte, onder meer via diverse lades. Tenslotte heb je vanuit de keuken via een schuifpui toegang tot de riante, afgesloten voortuin.

Eerste verdieping

In de entreehal zit de vaste trap naar boven, waar je eerst beland op een centrale overloop. Hier is gebruikgemaakt van fraaie pvc-stroken voor de vloer. Deze vloerdelen lopen door tot in de drie ruime slaapkamers van deze etage. Twee van deze kamers zijn verrijkt met vaste kastenwanden. De kamer in het midden is dankzij een dakkapel extra ruim. Aan de overkant van deze kamer, aan de voorzijde dus, is ook een dakkapel geplaatst. Daarvan profiteer je vervolgens in de compleet betegelde badkamer, die is uitgerust met een ligbad, een separate inlooptdouche, een zwevend toilet, en een wastafel met verlichte spiegel.

Tuin

Als bewoner van deze villa beschik je over een prachtige tuin, die helemaal omsloten is en daardoor veel privacy biedt. De tuin is mooi aangelegd en hierbij voorzien van volwassen boompertijen, afwisselende beplanting, een gazon, een terras met sierbestrating en tuinverlichting. De voorkant van de tuin ligt op het zonnige zuiden; de achterkant, waar je ook nog gebruikmaakt van een houten berging van ongeveer veertien vierkante meter, op het noorden. Tenslotte vind je in de voortuin een grote oprit waar je je auto kunt parkeren.





















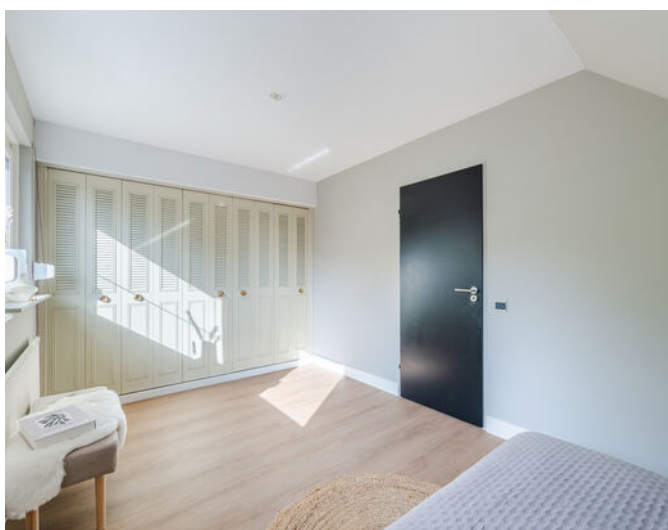




















Kenmerken

- Prachtige half-vrijstaande villa aan doodlopend straatje in rustige buurt in het oosten van Eindhoven.
- Het geheel is recentelijk (2025!) gerenoveerd en verkeert in uitstekende staat van onderhoud.
- Achttien zonnepanelen op het dak.
- Kunststof en aluminium kozijnen met (drie)dubbele beglazing en hr++ beglazing, deels voorzien van rolluiken.
- Massieve paneel-binnendeuren.
- Beneden is overal sprake van een fraaie pvc-vloer met vloerverwarming.
- Riante, sfeervolle woonkamer met veel licht, een sfeerhaard en een cinemawall.
- Extra woonkamergedeelte aan de zijkant. Multifunctioneel inzetbaar.
- Prachtige woonkeuken met volop moderne inbouwapparatuur.
- Ruime bijkeuken met aansluitpunten wasapparatuur.
- Twee dakkapellen op bovenverdieping.
- Drie volwaardige slaapkamers.
- Stijlvolle badkamer met ligbad én inloofdouche.
- Riante voor-, zij- en achtertuin. Mooi aangelegd, met veel variatie. Achtertuin met grote houten berging.
- Parkeergelegenheid op eigen oprit in de voortuin.
- Bouwjaar: 1974
- Energielabel: B
- Volledige eigendom.

Plattegrond Begane Grond



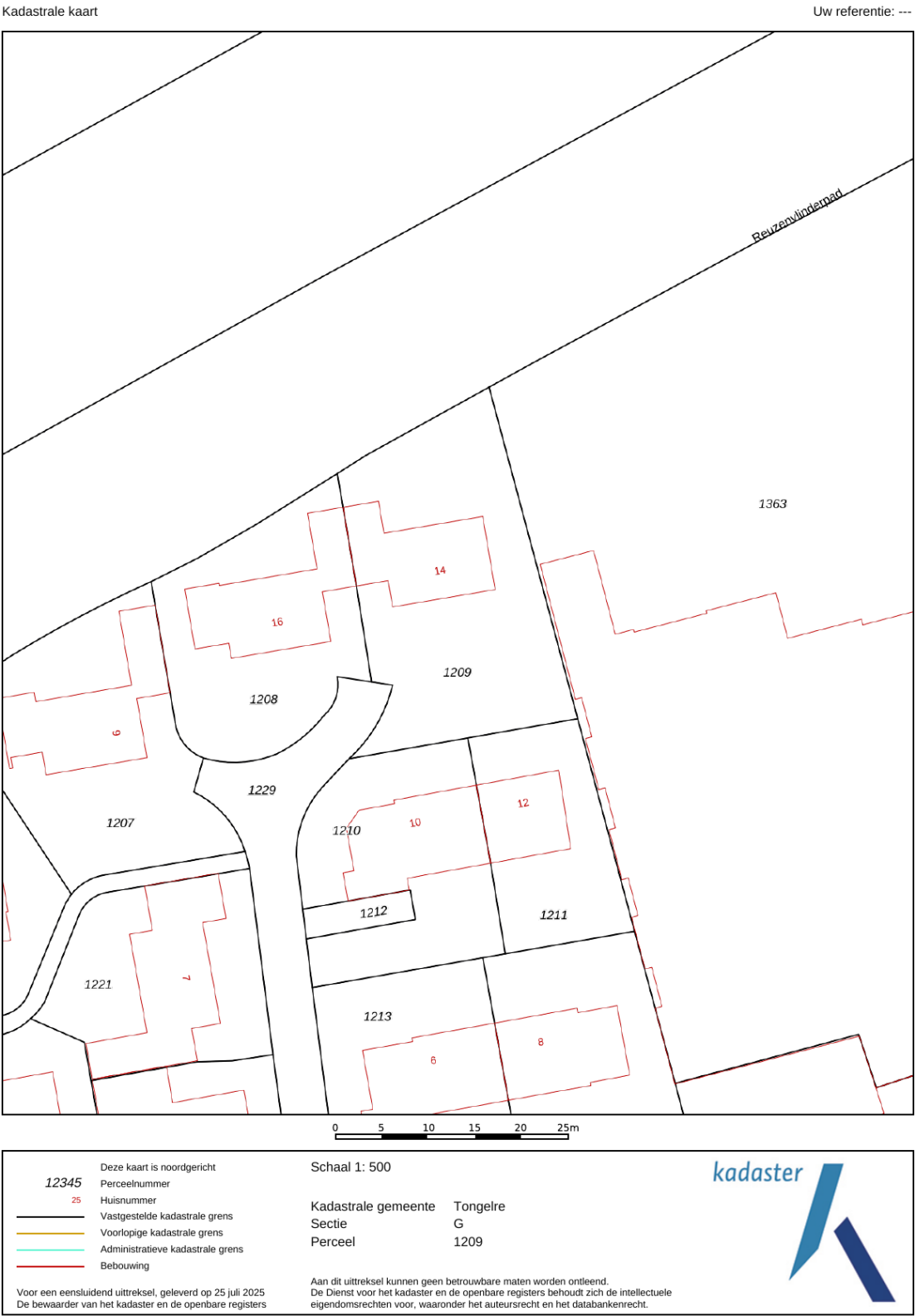
Plattegrond Verdieping



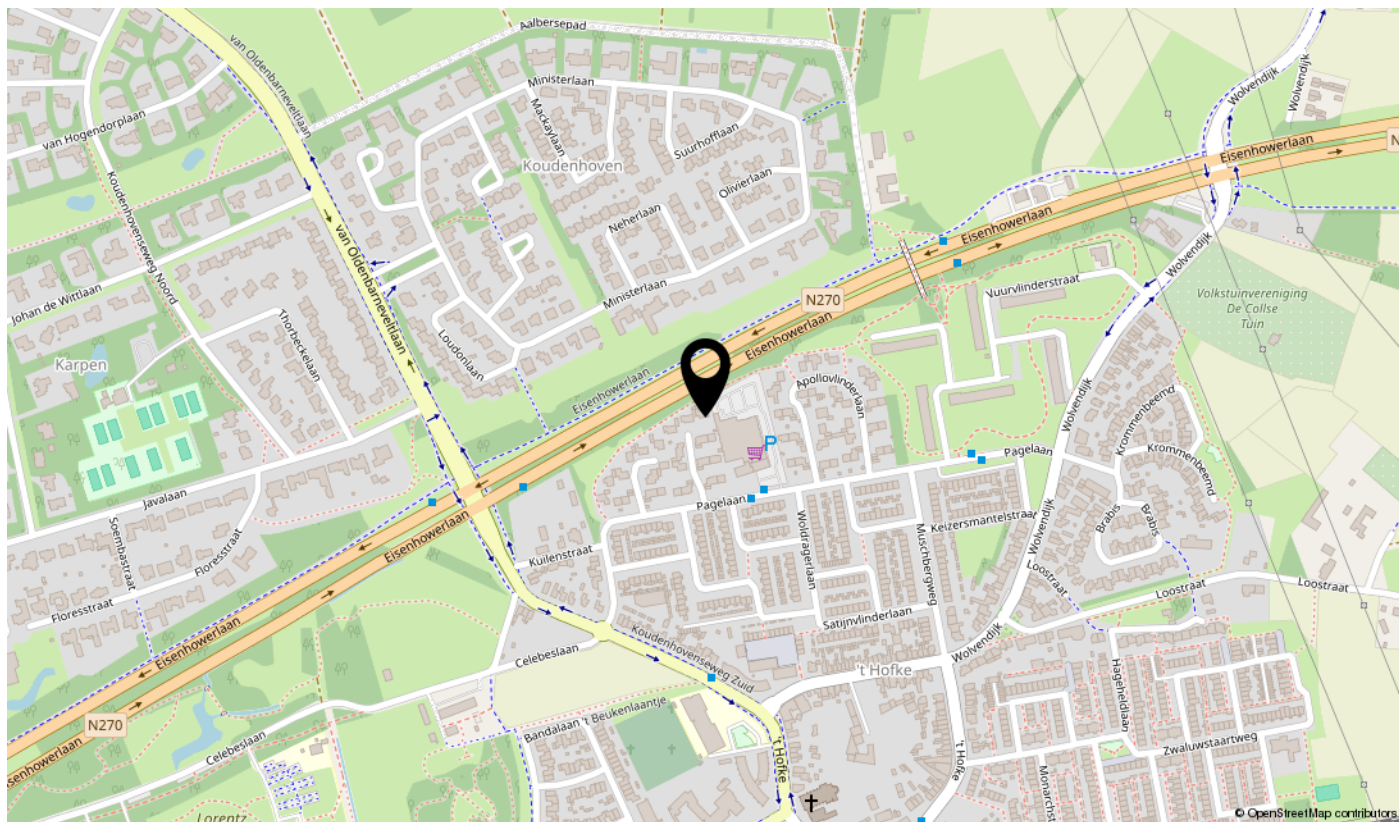
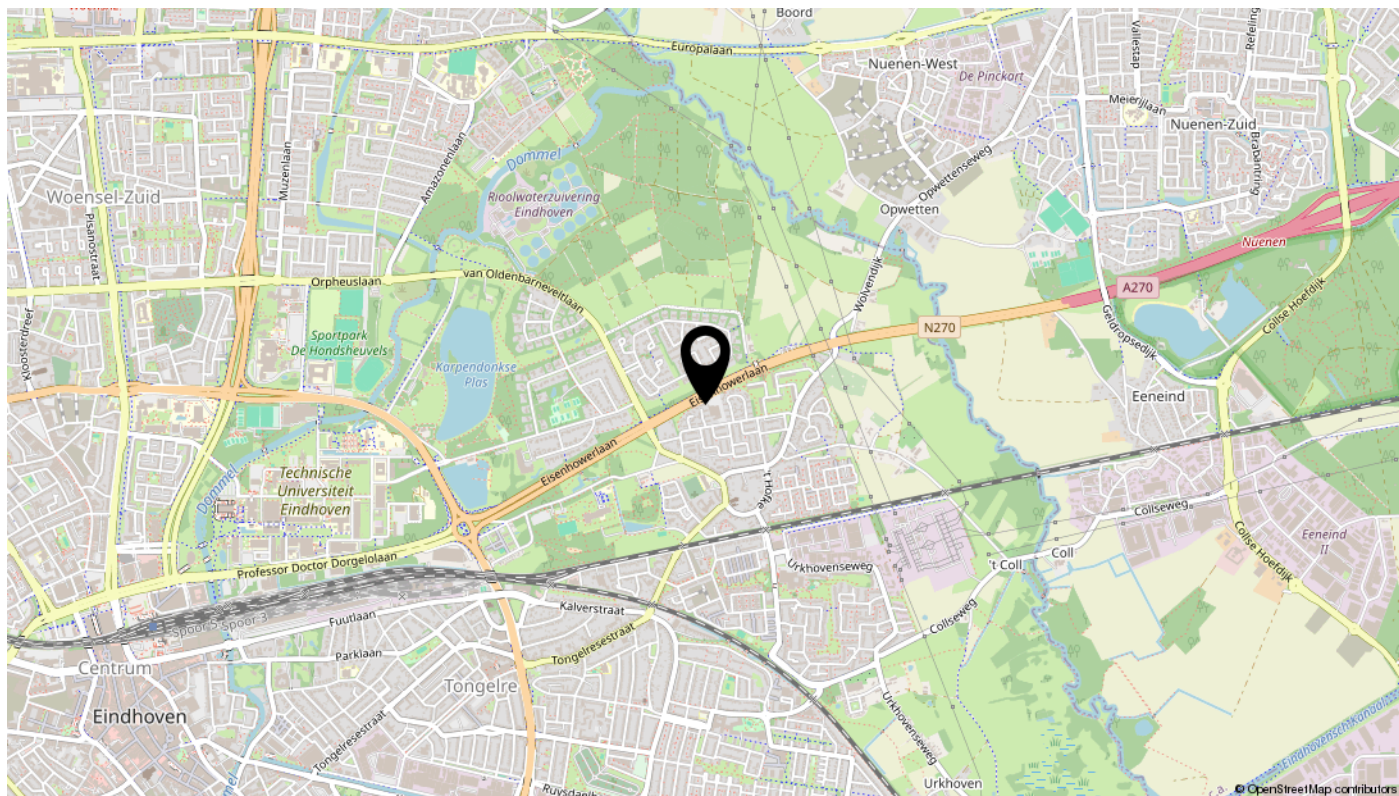
Situatie



Kadastrale Kaart



Locatie



interesse

in deze luxe, instapklare villa?

