

VRAAGPRIJS
€ 400.000 K.K.



LEMMENSLAAN 45, EINDHOVEN



Woonhub Makelaars
TEL. 040 240 7122
Woonhub.nl
Eindhoven@woonhub.nl

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Lemmenslaan 45, Eindhoven



Woonoppervlakte	: 76m²
Perceeloppervlakte	: 226m²
Inhoud	: 296.93m³
Bouwjaar	: 1948
Energie label	: D

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1948

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 226 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 76 m²

Inhoud 297 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 3,6 m²

Oppervlakte externe bergruimte 30,96 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Nabij openbaar vervoer
Nabij school

Tuin

Type Voortuin

Oriëntering West

Lemmenslaan 45, Eindhoven

KENMERKEN

Staat	Prachtig aangelegd
-------	--------------------

Tuin 2 - Type	Achtertuint
---------------	-------------

Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
----------------------	--------

Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
----------------	--------------------

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit ProLine NxT HRC24 CW4
----------	-----------------------------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2019
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

Heeft kabel-tv	Ja
----------------	----

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
------------------------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Heeft zonwering	Ja
-----------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert

Een instapklare, sfeervolle woning met drie slaapkamers, waarbij de belangrijkste renovaties in 2025 zijn uitgevoerd. De keuken (2025) en de ruime badkamer (2025) zijn vernieuwd, waardoor je zonder klussen kunt verhuizen. Daarnaast is er een praktische vliering voor extra bergruimte. Buiten geniet je van een west-gerichte voortuin en een oost-gerichte achtertuin, met bovendien twee schuurtjes voor fietsen en opslag. Het ruime hoekperceel biedt veel privacy én toekomstig uitbouwpotentieel (onder voorbehoud van vergunning). Daarmee is deze woning ideaal voor starters/first-time buyers, jonge gezinnen en gezinnen die nu een volledig afgewerkte woning zoeken met de mogelijkheid om later uit te breiden.

Indeling van de woning

Begane grond

Je komt binnen via de entree met rechts het toilet, de trap naar boven en een handige vaste kast voor jassen, provisie en schoonmaakspullen. Links ligt de woonkamer: een fijne ruimte met plek voor een comfortabele zithoek en een eettafel. Achterin bevindt zich de halfopen keuken, die in 2025 volledig is vernieuwd. Dit is geen cosmetische update, maar een hoogwaardige renovatie: premium materialen, hoog afwerkingsniveau en volledig voorzien van energiezuinige AEG-inbouwapparatuur. Apparaat en werkzaamheden zijn bovendien nog onder garantie. Vanuit de keuken stap je door naar de serre, een prettige extra ruimte die het wooncomfort vergroot.

Eerste verdieping

Via de trap in de entree kom je op de overloop, met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn ideaal als master bedroom en beschikken allebei over ingebouwde kasten: super praktisch voor kleding en extra opbergruimte. De derde kamer is perfect als werk- of studeerruimte. De ruime badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en strak afgewerkt, met een inloopdouche, toilet, wastafel met meubel, wasmachineaansluiting én vloerverwarming. Ook het leidingwerk is hierbij volledig vernieuwd, zowel op de boven- als

benedenverdieping, waardoor de grote kosten en risico's al zijn afgevangen. Het loodgieterswerk is bovendien nog onder garantie.

Vliering

Er is een vliering, ideaal voor het opslaan van seizoensspullen, koffers, kerstdecoratie en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

Buitenruimte

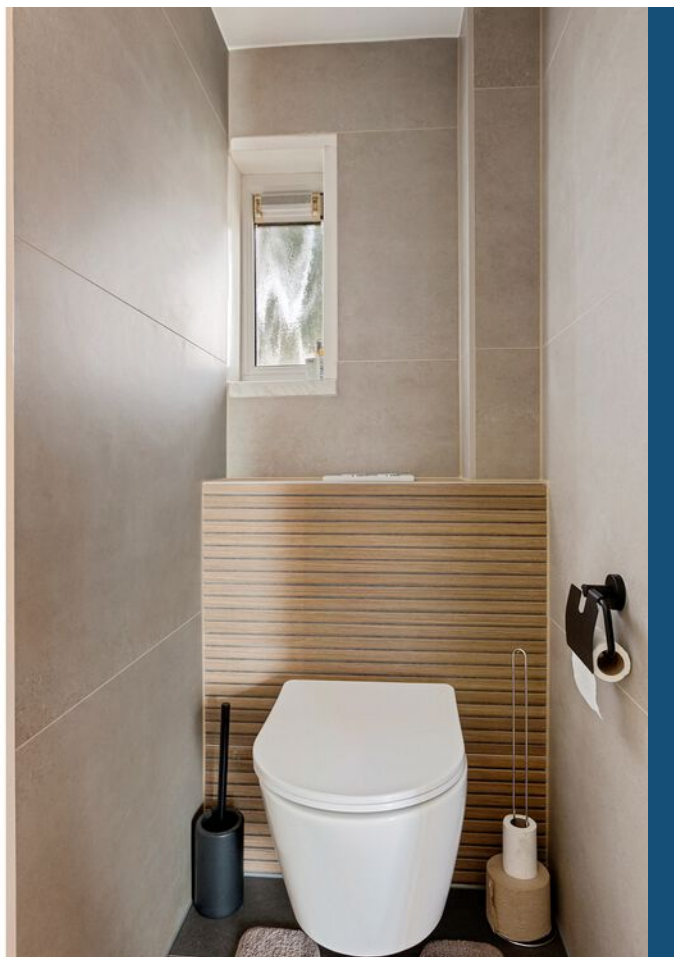
De achtertuin ligt op het oosten en de voortuin op het westen. Beide tuinen zijn in 2022 vernieuwd, waardoor je direct kunt genieten van een nette, verzorgde buitenruimte. Extra praktisch zijn de twee schuurtjes (één houten en één stenen), die in 2022 en 2025 zijn opgeknapt. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap en al je overige spullen.

Kenmerken van de woning

- Woonoppervlakte: ca. 76 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 226 m²
- Inhoud: ca. 296 m³
- Bouwjaar: 1948
- Energielabel: D
- Slaapkamers: 3
- Keuken: vernieuwd in 2025
- Badkamer: vernieuwd in 2025
- Verwarming: cv-ketel
- Kozijnen: aluminium
- Extra bergruimte: vliering

Over buurt en ligging

In deze omgeving woon je typisch Eindhovens: een prettige woonwijk met veel dagelijkse voorzieningen en een praktische ligging. Oud-Gestel ligt in het zuidwesten van de stad, tussen het Gender (kanaal) en de ringweg, waardoor je snel de stad in én uit bent. De High Tech Campus ligt op loop- en fietsafstand en via de uitvalswegen ben je vlot bij Philips, ASML, Veldhoven en het centrum van Eindhoven. Supermarkten bevinden zich op loopafstand en de bushalte richting het centrum ligt op circa 100 meter.





Lemmenslaan 45, Eindhoven





Lemmenslaan 45, Eindhoven





Lemmenslaan 45, Eindhoven



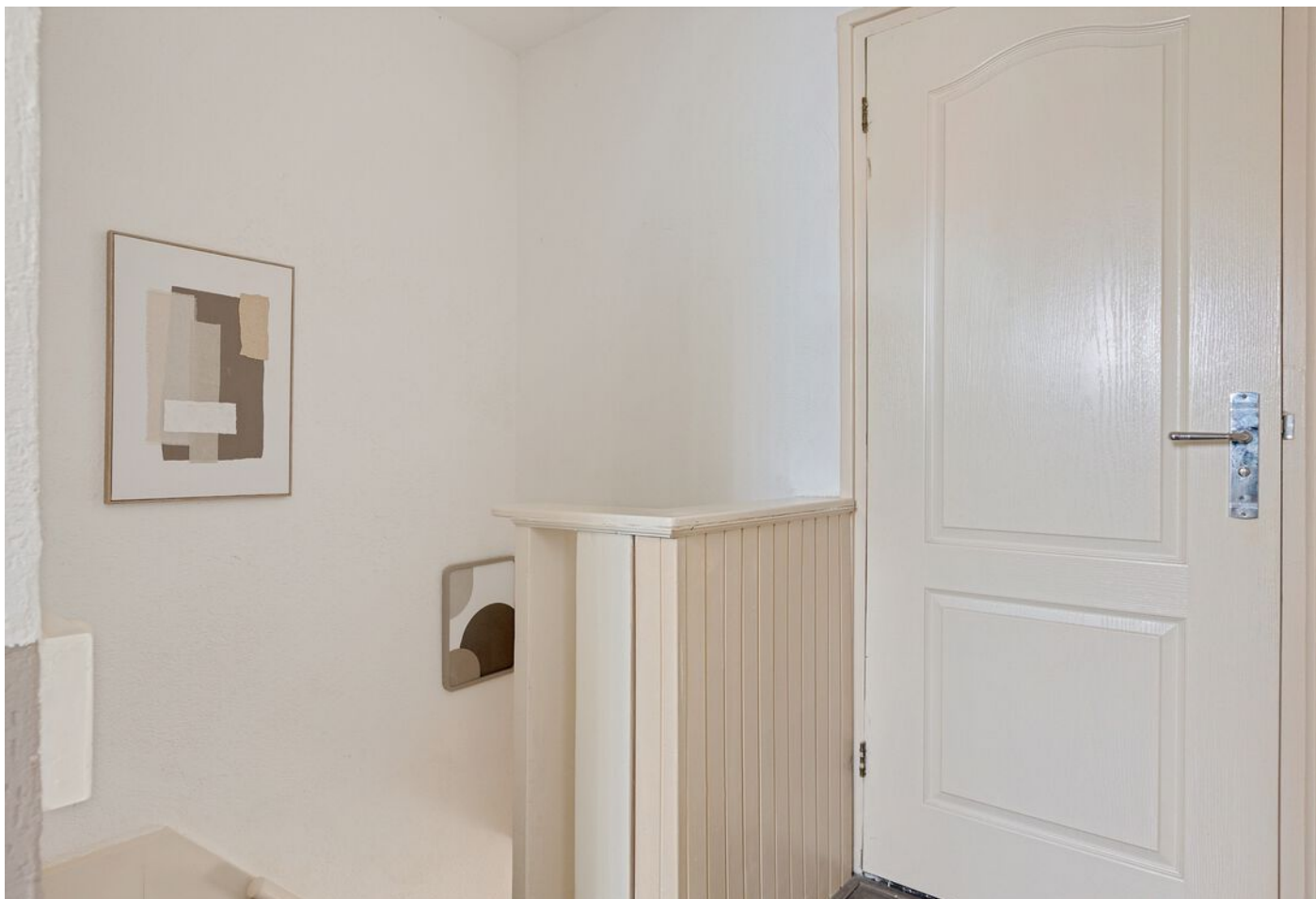
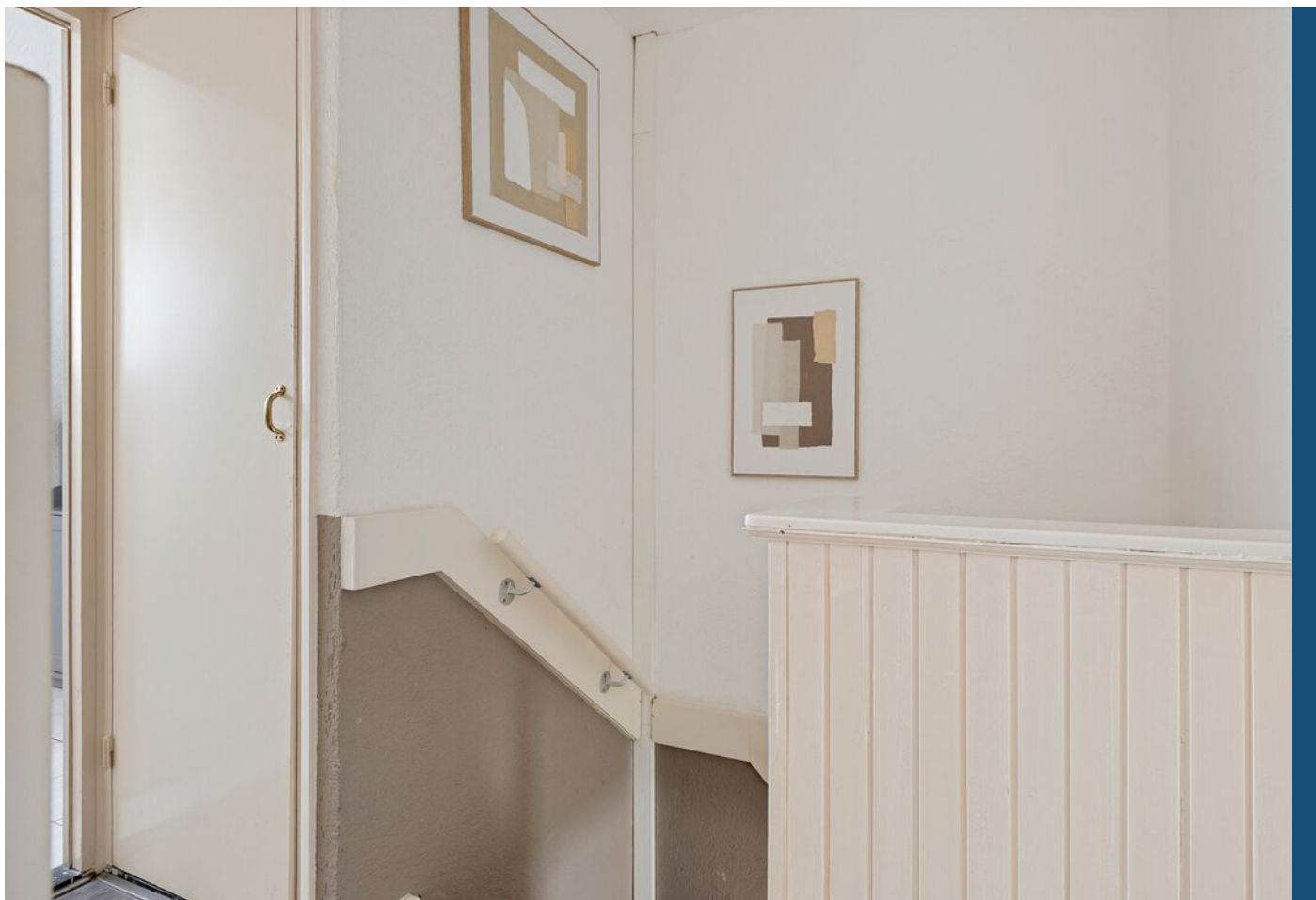






Lemmenslaan 45, Eindhoven





Lemmenslaan 45, Eindhoven





Lemmenslaan 45, Eindhoven





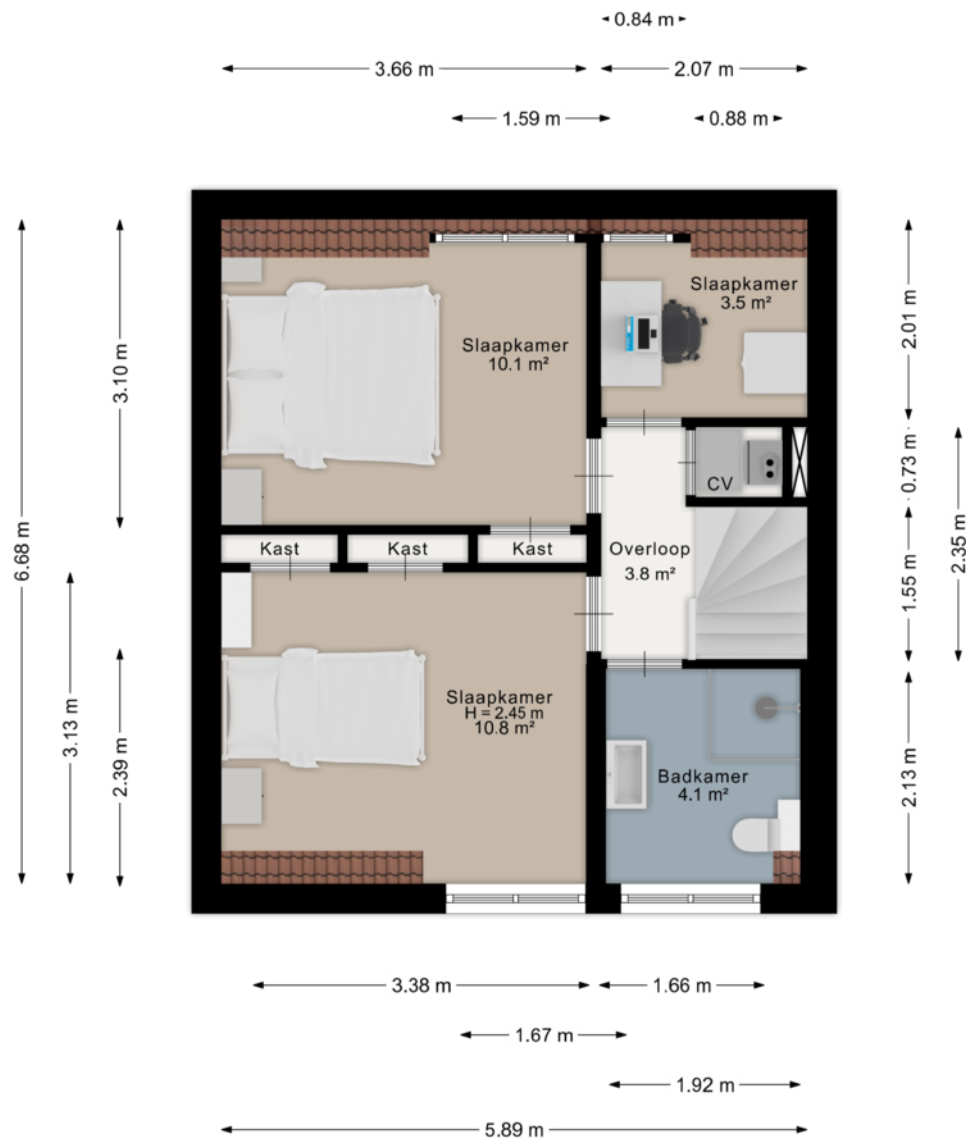
Lemmenslaan 45, Eindhoven

PLATTEGROND



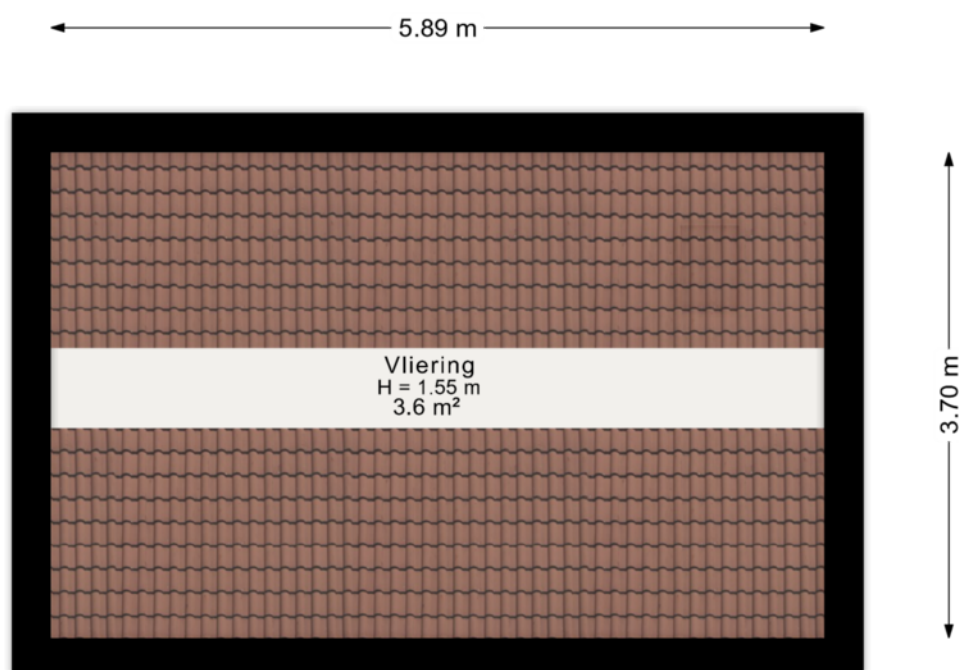
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



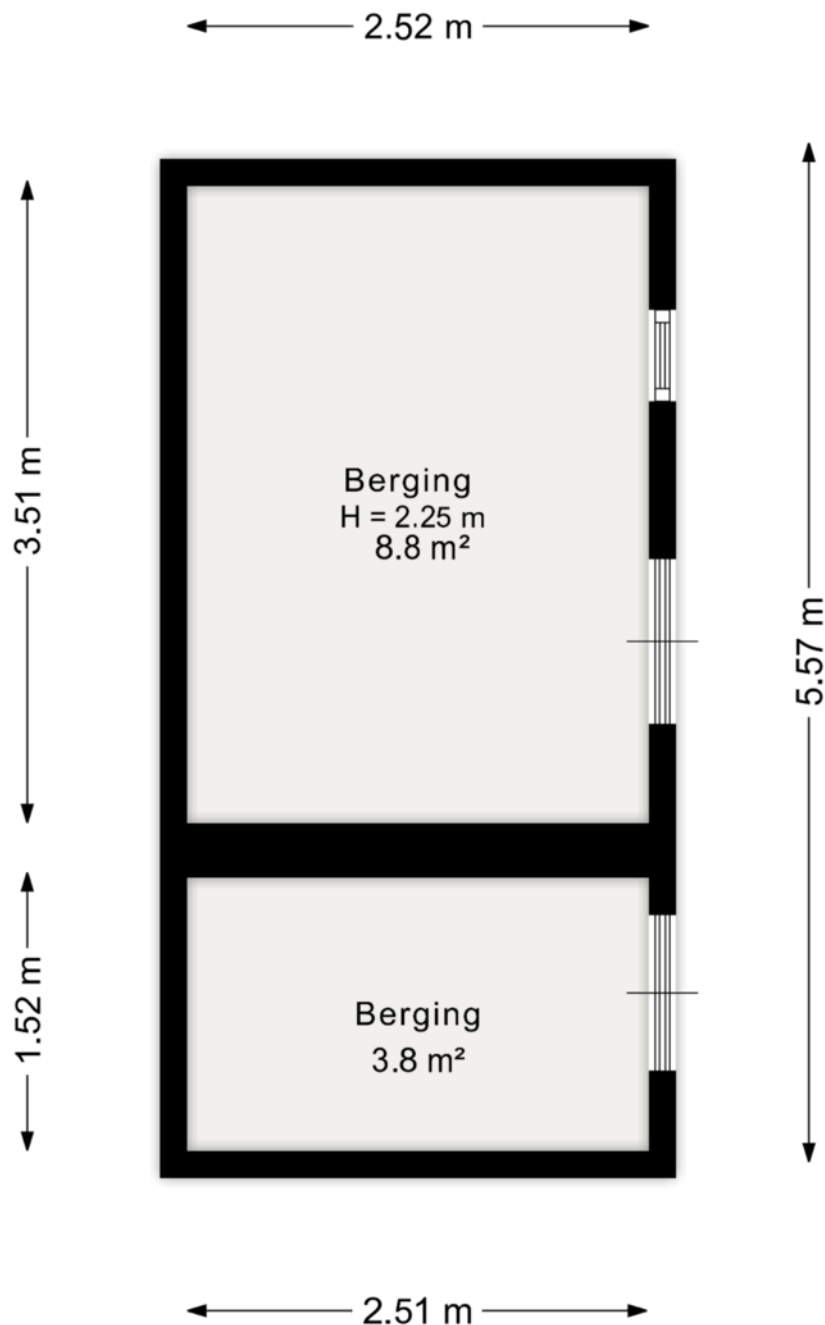
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Vond u het een prettige bezichtiging en wilt u weten hoe wij uw woning zouden verkopen? Dan horen wij dit uiteraard ook graag.

Woonhub Makelaars
Tarasconweg 2
5627 GB
Eindhoven

TEL. 040 240 7122
Woonhub.nl
Eindhoven@woonhub.nl

