

Lenningenhof 37 Eindhoven



KENMERKEN EN GEGEVENS

Bouw

Soort woonhuis	Tussenwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1969
Soort dak	Plat dak

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1969;
- Perceel: 170 m²;
- Energielabel A;
- 14 zonnepanelen;
- Vijf slaapkamers;
- Zonnige achtertuin met veel groen.

Oppervlakten en inhoud

Wonen	171 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	38 m²
Overige inpandige ruimte	6 m²
Perceel	170 m²
Inhoud	624 m³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal woonlagen	3

Energie

Energielabel	A
Isolatie	volledig geïsoleerd, hr-glas
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, elektrische verwarming, pelletkachel

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging achtertuin	West



Algemeen

In de bijzondere en groene woonwijk 't Hool in Eindhoven staat deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime tussenwoning uit 1969. De woning is instapklaar, volledig geïsoleerd en biedt met maar liefst 171 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een zonnige tuin op het westen en een royaal dakterras van circa 25 m² alle ruimte voor comfortabel gezinsleven.

Met 14 zonnepanelen, HR++ beglazing, twee moderne badkamers (2023) en een sfeervolle woonkamer met pelletkachel en harmonicadeur naar de tuin combineert deze woning duurzaamheid, comfort en karakter.

ENTREE



HAL



Via de entree betreedt u de hal met tegelvloer, stucwanden en een strak gestuct plafond. In de hal bevinden zich de meterkast met schakelkast en glasvezelaansluiting, een praktische bergkast met de opstelling van de cv-ketel (Remeha Avanti, 2009) en de omvormer van de zonnepanelen, evenals de modern afgewerkte toiletruimte. Deze is volledig betegeld en voorzien van een hangend closet en een fontein.



WOONKAMER



De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is sfeervol afgewerkt met een parketvloer en een pelletkachel die zorgt voor extra warmte en ambiance. Dankzij de harmonicadeur ontstaat in de zomer een prachtige verbinding tussen binnen en buiten, waardoor de woonkamer naadloos overloopt in de tuin. De ruimte biedt volop plaats voor een royale zithoek en een gezellige eethoek.



KEUKEN

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met een praktische wandopstelling en een schiereiland, beide voorzien van een warm kersenhouten werkblad.

De wandopstelling beschikt over een vaatwasser, spoelbak, close-in boiler en een combi oven/magnetron. Geïntegreerd in het schiereiland bevinden zich een 5-zone inductiekookplaat, afzuigkap, laderuimte en een koelkast en vriezer. De keuken biedt daarmee volop werk- en bergruimte en vormt een prettige plek om te koken en samen te komen.



SLAAPKAMER I EN II



Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide geschikt voor een tweepersoonsbedopstelling en voorzien van een loopdeur naar het balkon. Door een van de kamers loopt langs de muur de rookafvoer van de pelletkachel. Het balkon van circa 7 m² is toegankelijk vanuit beide slaapkamers en beschikt over een zonnescherm, waardoor het een fijne plek is om buiten te zitten.



SLAAPKAMER III EN IIII



Aan de voorzijde liggen nog twee ruime slaapkamers, eveneens groot genoeg voor een tweepersoonsbedopstelling en multifunctioneel in te richten als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.



BADKAMER I



De moderne badkamer is in 2023 vernieuwd en volledig betegeld. De ruimte is ingericht met een inloopdouche, een wastafelmeubel, een verwarmde spiegel, een elektrische designradiator en een bijzonder comfortabel douchetoilet.

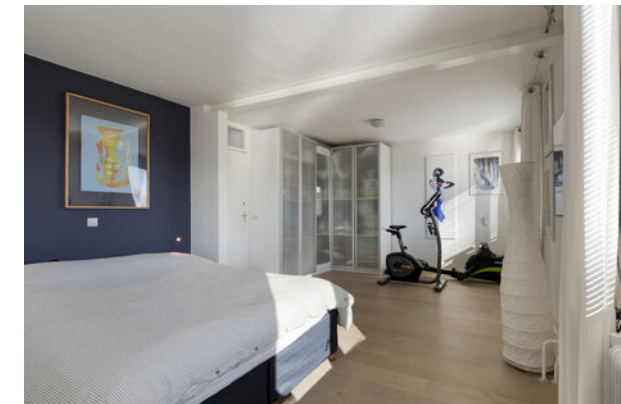


SLAAPKAMER IIIII

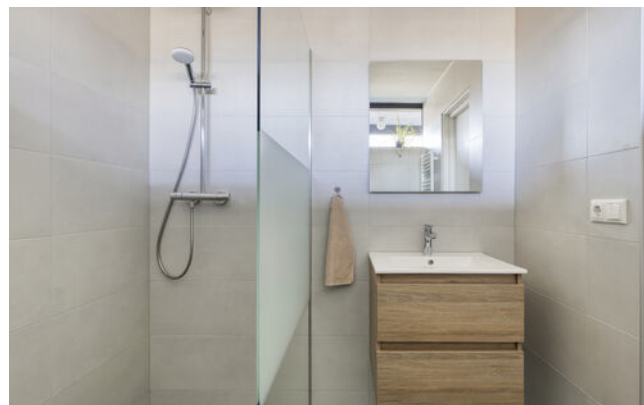


De tweede verdieping is eveneens strak afgewerkt met een houten parketvloer, gestucte wanden en plafonds. De overloop biedt toegang tot een ruim dakterras en tot de vijfde slaapkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en vormt een royale en lichte ruimte die uitstekend geschikt is als master bedroom, logeerkamer of werkruimte.



BADKAMER II

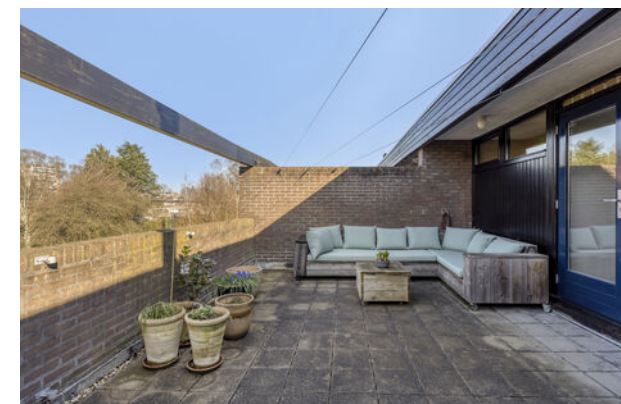


Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een tweede badkamer, ook in 2023 vernieuwd, volledig betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, inloofdouche, elektrische designradiator en de aansluitingen voor wasmachine en droger.



DAKTERRAS

Een absolute plus van deze woning is het ruime dakterras van circa 25 m², gelegen op het westen. Hier is volop ruimte voor een loungeset en een eettafel, waardoor u hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.





De achtertuin van circa 70 m² ligt op het westen en biedt volop zon. De tuin is groen en sfeervol aangelegd en staat in de zomer volop in bloei. Direct aan de woning bevindt zich een beklinderd terras waar u heerlijk kunt zitten en genieten van het buitenleven. Tevens is een tuinkast aanwezig voor de tuingereedschappen.

Een vrije achterom is mogelijk, maar momenteel nog niet gerealiseerd.



In de voortuin bevindt zich een aangebouwde stenen berging met elektra, ideaal voor het opbergen van fietsen en gereedschap.



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

Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
Verlichting, te weten:	
- inbouwspots/dimmers	X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers (3 lichtpunten & dimmers in woonkamer)	X
- losse (hang)lampen (plafondlampen blijven achter)	X
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	
kasten slaapkamer + spiegeldeur 2e verdieping (2x) , PAX (IKEA) kasten in slaapkamer1e verdieping (5x); boekenplanken woonkamer	X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	
- gordijnrails (alle)	X
vitrages woonkamer, jaloezieën slaapkamers 1e en 2e verdieping	X
- rolgordijnen	X
- (losse) horren/rolhorren	X
Vloerdecoratie, te weten:	
parketvloer hele woning	X
- laminaat/tegels/houten vloer	X
pelletkachel woonkamer	X
Radiatorafwerking	X
Overig, te weten:	
- spiegelwanden	X
- schilderij ophangstelsysteem	X

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
Keuken	
Keukenblok (met bovenkasten)	X
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:	
oven-magnetron, vaatwasser, koel-vries combi; inductiekookplaat, afzuigkap	X
-	X
Toilet met de volgende toebehoren:	
- toiletborstel en spiegel + lamp (toilet BG)	X
Badkamer met de volgende toebehoren:	
- wastafelmeubel	X
- planchet	X
- toiletrolhouder badkamer	X
- Sauna met toebehoren	X
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing	
Schotel/antenne	X
Alarminstallatie	X
(Veiligheids)slot voordeur; alle dievenklemmen op deuren	X
Rookmelders	X
Screens overloop 2e etage	X
CV met toebehoren	X
(Klok)thermostaat	X
Warmwatervoorziening, te weten:	

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
close-in boiler keuken	X
CV en warmwater combi	X
Isolatievoorzieningen, te weten:	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X
Waterslot wasautomaat	X
Zonnepanelen	X
Inrichting	
Tuinaanleg/bestrating	X
Verlichting/installaties	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X
Vlaggemast	X
Bebouwing	
buitenberging	X
schappen schuur voorkant woning	X
Overig tuin	
-	X
Overig	
zonneluifels (1x) BG achter, zonneluifels (2x) 1e verdieping achter, verduisterende overgordijnen 1e verdieping slaapkamers achterzijde	X

	BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME N.V.T.
Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)	
CV/geiser/boiler	X
Stadsverwarming	X
Zonnepanelen	X



Maarten Schloen
06-57097862
maarten@vbtmakelaars.nl

Lenningenhof 37

Eindhoven

BELANGRIJK:

- Bij aankoop zullen wij je verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.

- Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij je om jou te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar, zoals vb&t Makelaars.

- Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.

- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

- De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

Ons team heeft als belangrijkste taak jou te ontzorgen!

Het hospitality team van vb&t Makelaars kan jou optimaal ondersteunen bij de verkoop van jouw huis of appartement. Zo wordt je woning getoond onder unieke woningzoekers met de aandacht die het verdient en vind je alle relevante documentatie terug in jouw eigen digitale dossier.

Onze hospitality managers weten als geen ander hoe ze jou zo goed mogelijk kunnen ontzorgen. Deze ontzorging baseren wij op diverse uitstekende reviews. Dankzij de jarenlange ervaring van onze makelaars weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt.

Graag nodigen we je uit voor een goede kop koffie op één van onze kantoren aan de Steenweg 18A te Helmond, de Vestedijk 180 te Eindhoven, Sonniusstraat 1-G te 's Hertogenbosch óf bij jouw thuis.





Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.

vb&t makelaars Eindhoven
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven
T 040-2696949
E eindhoven@vbtmakelaars.nl
W www.vbtmakelaars.nl

