



LEENDERWEG 347
EINDHOVEN
VRAAGPRIJS € 339.500 K.K.

040-222 00 00 | info@ligtvoetmakelaardij.nl | www.ligtvoetmakelaardij.nl





Het beste van twee werelden: de levendigheid van Eindhoven binnen handbereik en de rust van een eigen tuin én een multifunctionele garage. Deze sfeervolle benedenwoning (62 m²) aan de gewilde en hernieuwde Leenderweg biedt een unieke kans voor starters, stadsliefhebbers of ondernemers.

BOUWJAAR	1953
WOONOPPERVLAKTE	CA. 62 M ²
INHOUD	CA. 247 M ³
AANTAL KAMERS	2
AANTAL SLAAPKAMERS	1
SOORT WONING	BENEDENWONING
ENERGIELABEL	C
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 18 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	110 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN

LIGGING



Toplocatie: Stad en natuur om de hoek

De ligging is simpelweg ideaal. Je woont hier op steenworp afstand van het bruisende Eindhovense centrum, met alle winkels, scholen en gezellige horeca binnen handbereik. Tegelijkertijd sta je binnen enkele minuten in het Schuttersbos of op de Stratumseheide voor een ontspannen wandeling.

De bereikbaarheid is uitstekend: de bus stopt voor de deur en via de Leenderheide zit je direct op de A2 of A67.

INDELING

Begane grond



Deze charmante benedenwoning bewijst dat je midden in de stad niet hoeft in te leveren op buitenruimte of praktische extra's. Dankzij de volledig gelijkvloerse indeling is de woning uiterst comfortabel. De grote raampartijen zorgen voor een heerlijke lichtinval in de woonkamer, die het hart van het huis vormt.





De keuken, in L-vorm, biedt alle ruimte voor een gezellige eethoek. De keuken is voorzien van diverse inbouw apparatuur en een gebruiksvriendelijke tegelvloer. De badkamer is ruim opgezet met douche, wastafel en toilet. De comfortabele slaapkamer aan achterzijde en zicht op de tuin, maken het plaatje binnen compleet.







Tuin



Tuin & De Garage: Een zee aan mogelijkheden

De royale achtertuin op het oosten is een absolute zeldzaamheid voor een benedenwoning zo dicht bij het centrum. De zeer ruime garage (18 m²) met een opvallend hoge nok. Samen met het eigen deel van de oprit is dit niet alleen ideaal voor de auto of opslag, maar biedt het ook een unieke kans voor het realiseren van een kantoor aan huis, een atelier of een inspirerende hobbyruimte.











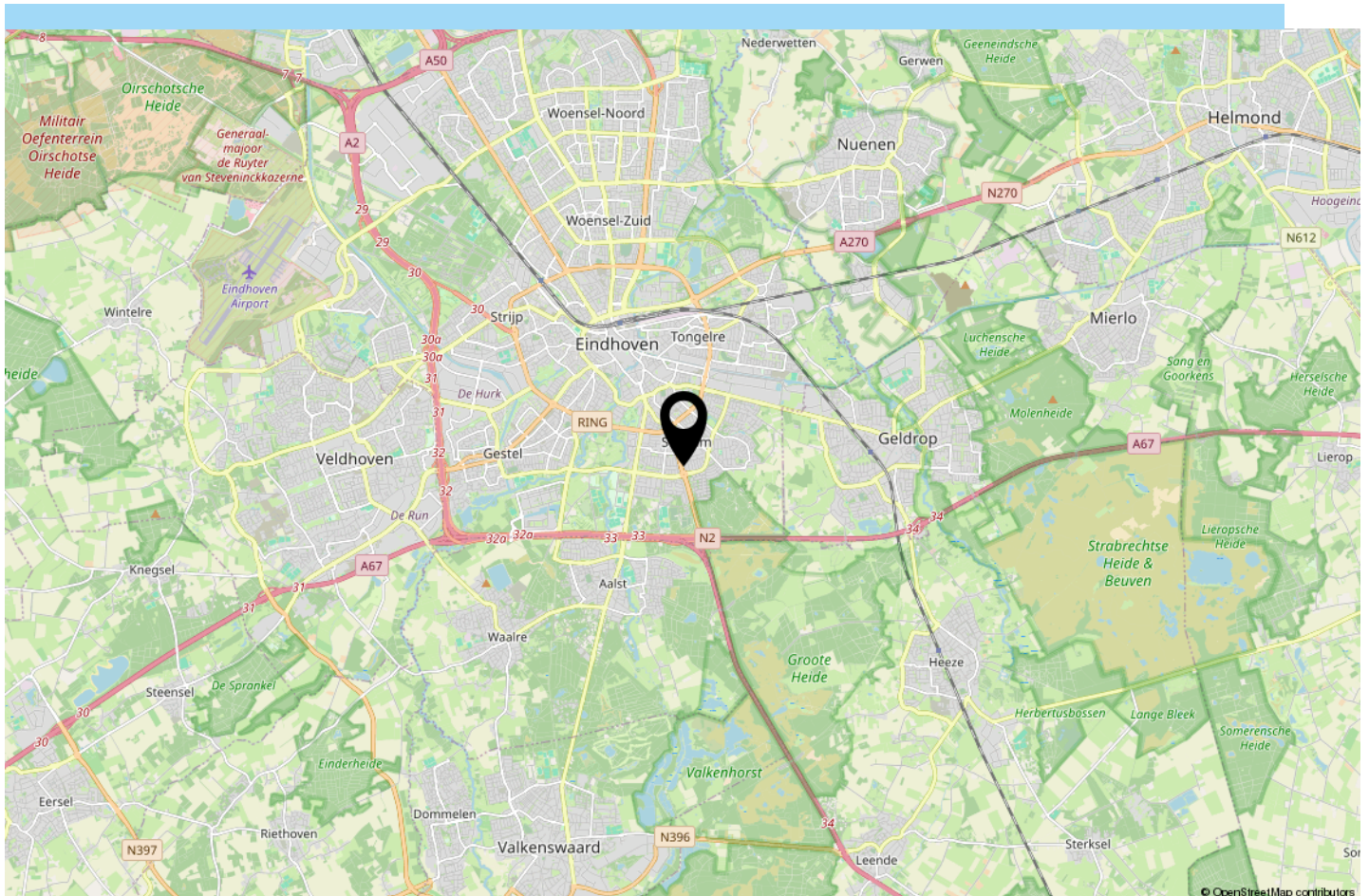
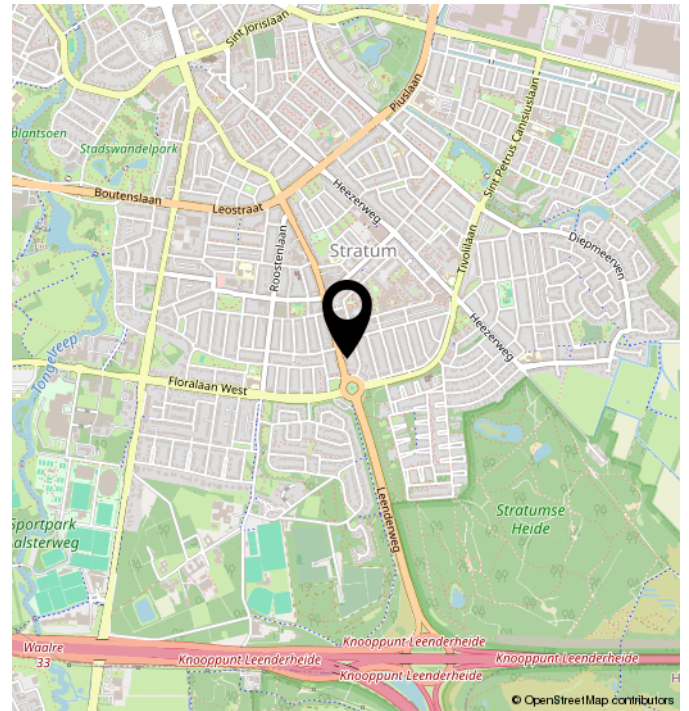
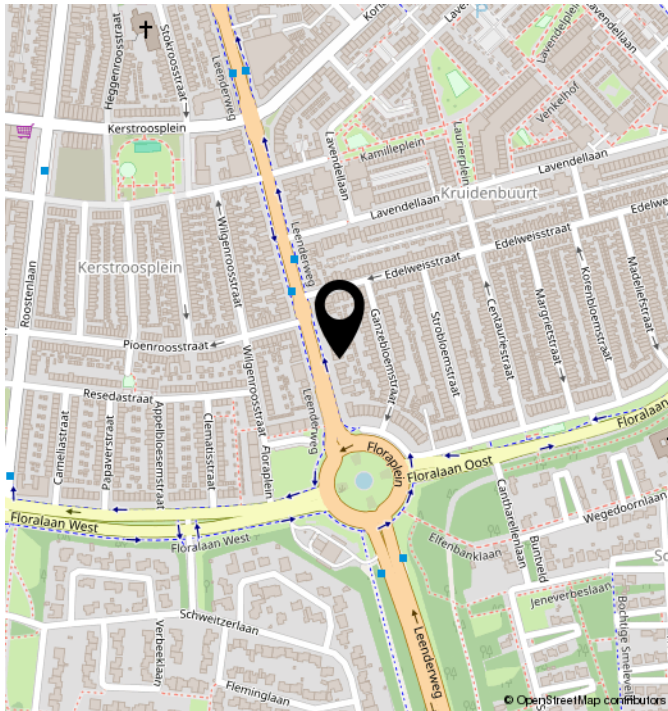


Bijzonderheden



- Woonoppervlakte: 62 m² aan puur woongenot.
- Buitenruimte: Royale tuin op het oosten en een eigen opritdeel.
- Multifunctionele garage: 18 m² met hoge nok, perfect voor kantoor of hobby.
- Duurzaamheid: Energielabel C.
- VvE: Maandelijkse servicekosten van € 150,-. (VVE in oprichting)
- Locatie: Strategische ligging nabij centrum, natuur en uitvalswegen.
- Kortom: Een sfeervol thuis met de luxe van een tuin en garage op een absolute toplocatie.
- Verkoopprocedure: Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten of een bankgarantie te stellen bij de notaris.

LOCATIE OP DE KAART



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

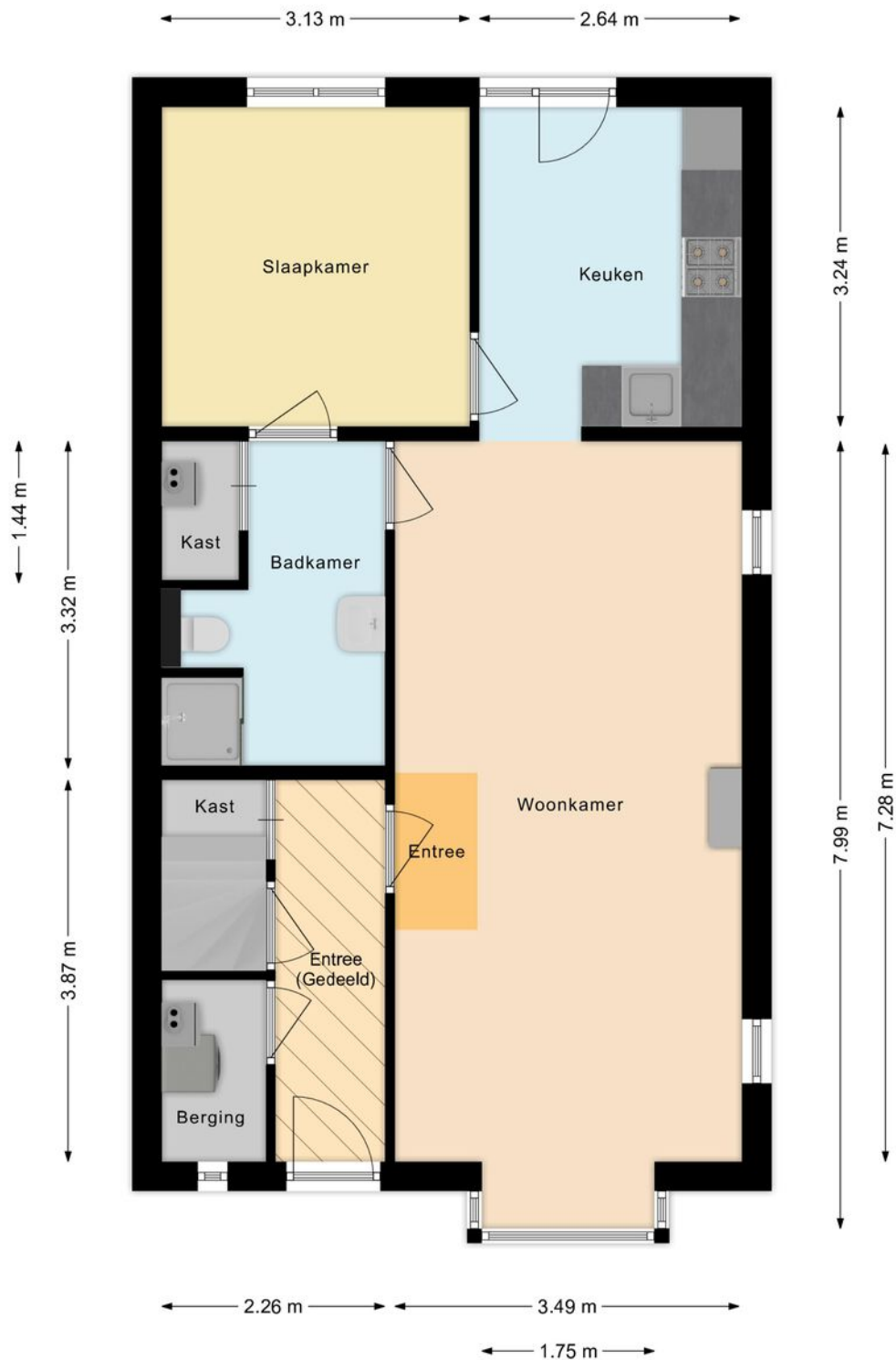
POSTCODE	5643 AL
KADASTRALE GEGEVENS	EINDHOVEN D 3416
ONDERHOUD BINNEN	GOED
ONDERHOUD BUITEN	GOED
BERGING/GARAGE	VRIJSTAAND STEEN

VERWARMING	CV KETEL
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, HR GLAS
VOORZIENINGEN	MECHANISCHE VENTILATIE, TV KABEL, GLASVEZEL KABEL, NATUURLIJKE VENTILATIE

PLATTEGROND



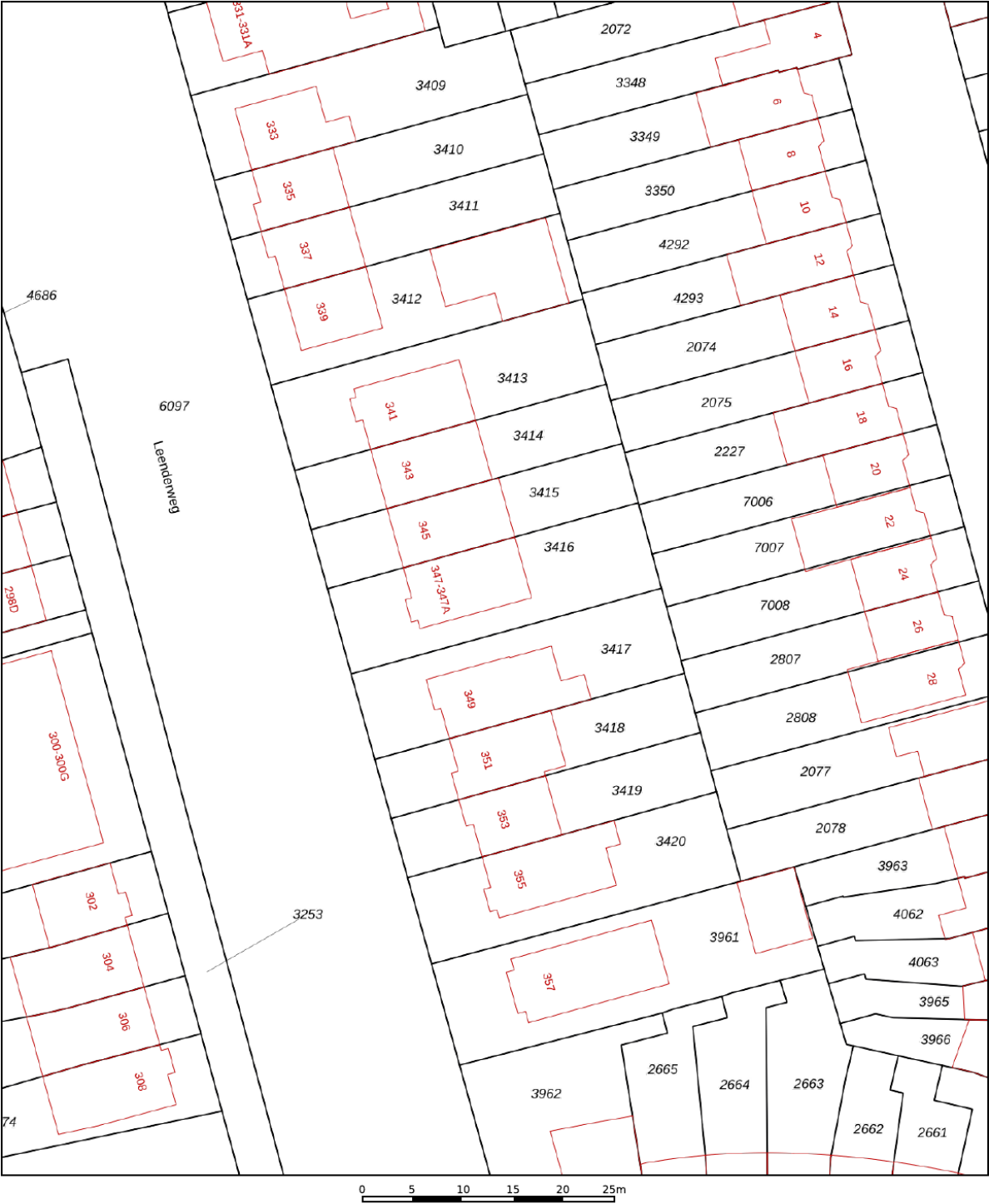
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leender



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stratum

Sectie D

Perceel 3416

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026
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.

ALGEMEEN

Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor (040-2220000).

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als de verkoper een spannende tijd.

De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning tijdens de bezichting zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor (040-2220000) door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Alle gegevens zijn met de meeste zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan deze documentatie kunt u derhalve geen rechten ontleen, noch op basis van teksten, noch op basis van andere informatie.

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving worden besloten.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard geen financiële consequenties.

Een aspirant-koper is vrij om zo nodig of indien gewenst zijn eigen deskundige in te schakelen.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De koper dient bij aankoop rekening te houden met een bankgarantie c.q. waarborgsom, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris wordt gehouden.

In samenwerking met onze hypotheekadviseur kunnen wij zonder extra kosten uwerzijds, een hypotheek verzorgen die geheel op uw persoonlijke situatie is afgestemd.

Voor een waardebepaling en eventuele verkoop van uw huidige woning kunt u contact opnemen met ons kantoor (040 – 2220000).

Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Contact



040 222 00 00



info@ligtvoetmakelaardij.nl



www.ligtvoetmakelaardij.nl

