



**LEENDERWEG 347 A**  
**EINDHOVEN**  
**VRAAGPRIJS € 359.500 K.K.**



040-222 00 00 | [info@ligtvoetmakelaardij.nl](mailto:info@ligtvoetmakelaardij.nl) | [www.ligtvoetmakelaardij.nl](http://www.ligtvoetmakelaardij.nl)



Zoek je een woning die zich moeiteloos aanpast aan jouw woonwensen? Leenderweg 347A is niet zomaar een bovenwoning. Met twee nagenoeg zelfstandige woonlagen, een heerlijk dakterras en een eigen oprit, biedt dit pand ongekennde mogelijkheden voor dubbele bewoning, een studerend kind aan huis of een zeer riante werkplek.

BOUWJAAR	1953
WOONOPPERVLAKTE	CA. 75 M <sup>2</sup>
INHOUD	CA. 282 M <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	2
SOORT WONING	MAISONNETTE
ENERGIELABEL	C
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 21 m <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 4 M <sup>2</sup>
TYPE TUIN	ZONNETERRAS

# LIGGING

---

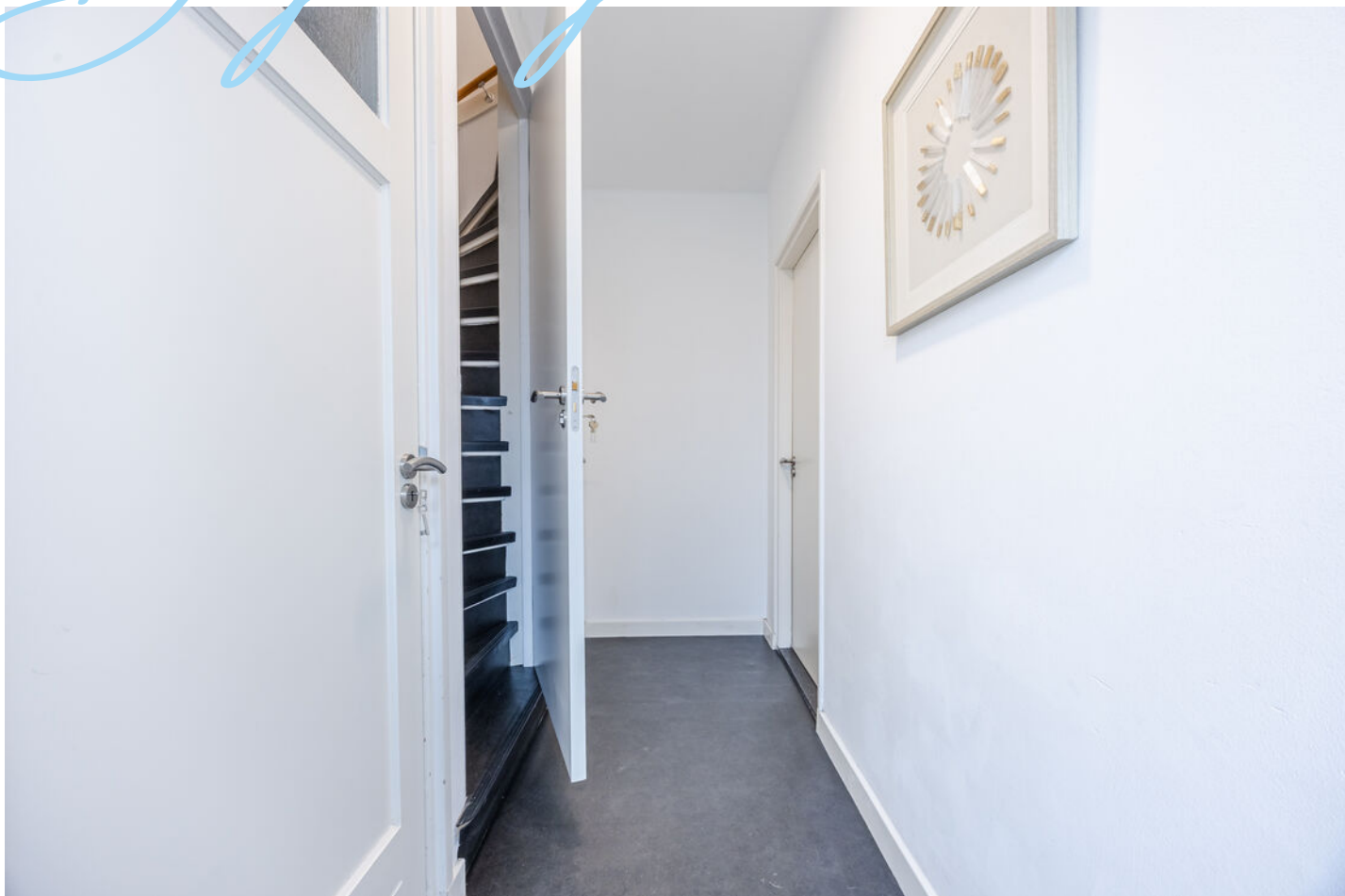


Wonen aan de Leenderweg betekent alles binnen handbereik. Voor de dagelijkse dynamiek loop je zo richting het centrum van Eindhoven. Zoek je de rust? Het Schuttersbos en de Stratumse Heide liggen letterlijk om de hoek. Met een bushalte voor de deur en de directe oprit naar de A2/A67 (Leenderheide) is de bereikbaarheid simpelweg perfect.

# INDELING

---

## *Begane grond*



Wat deze bovenwoning (77 m<sup>2</sup>) echt onderscheidt, is de slimme verdeling over twee verdiepingen die elk hun eigen faciliteiten hebben. Dit maakt het de ideale match voor wie op zoek is naar flexibiliteit. Deze woning is slim ingedeeld met twee aparte woonlagen, elk voorzien van een eigen keuken en badkamer. Hierdoor is het huis bij uitstek geschikt voor een huishouden met een ouder kind. Samen onder één dak, maar met de luxe van een eigen etage.

### **Gemak op de begane grond**

Geen gedoe met parkeren of opslag: de woning beschikt over een eigen deel van de oprit aan de voorzijde. Daarnaast vind je op de begane grond een handige berging voor de fietsen en extra opslag, waar tevens de CV-opstelling is gesitueerd.

# Eerste verdieping



## Licht & Dakterras

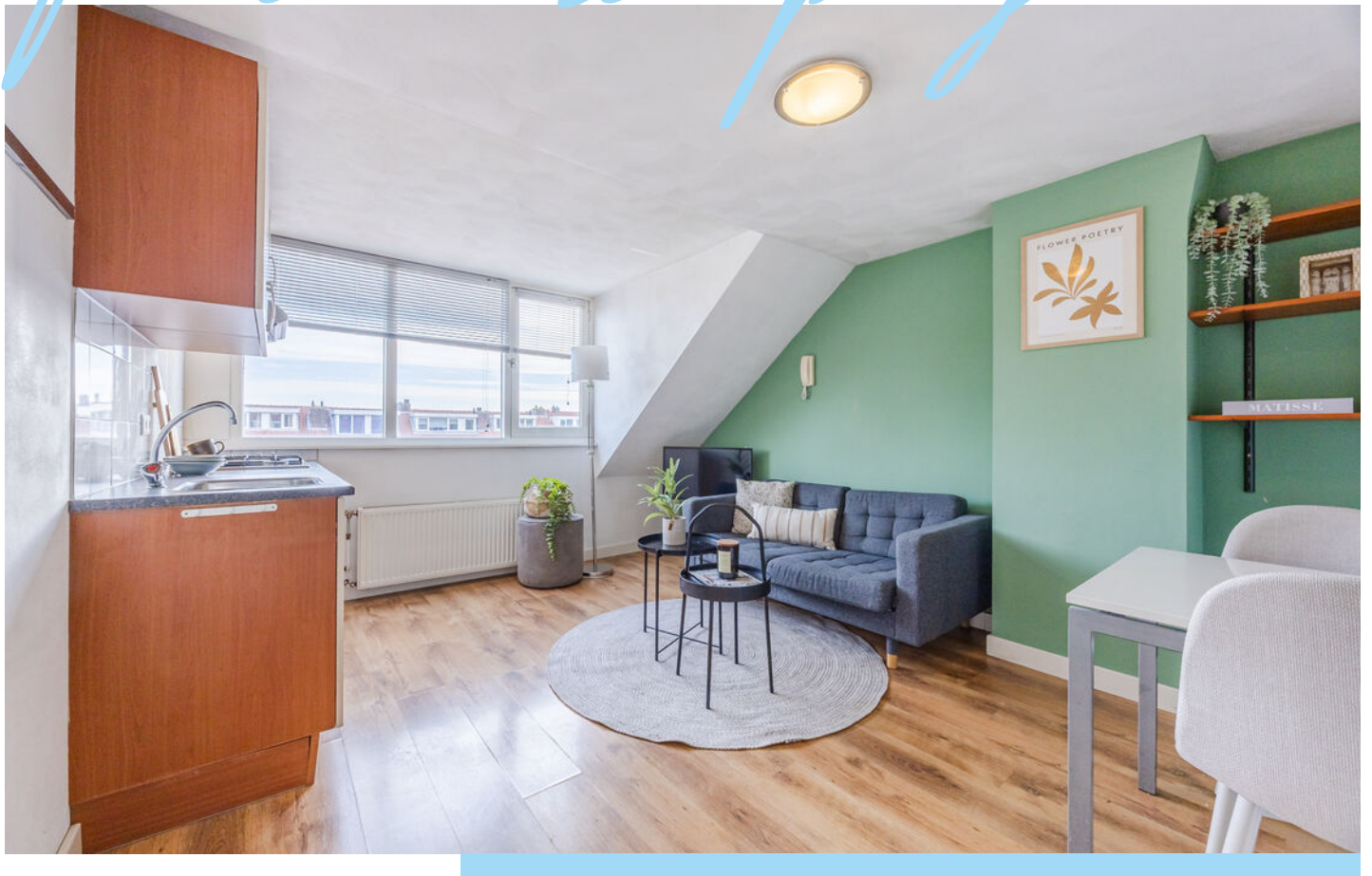
De eerste etage beschikt over een lichte woonkamer waar de grote raampartijen zorgen voor een open en frisse sfeer. Vanuit hier stap je direct het dakterras (21 m<sup>2</sup>) op: een heerlijke plek voor een borrel of ontbijt in de buitenlucht. Deze verdieping is verder compleet met een keuken met diverse inbouw apparatuur, een comfortabele slaapkamer en een nette badkamer met douche, toilet en wastafel.







# Tweede verdieping



## Volledig zelfstandig

De verrassing zit op de tweede woonlaag. Ook deze verdieping functioneert als een volwaardige woonunit, compleet met een eigen woonkamer, keukenblok, badkamer en slaapkamer. Of het nu gaat om een zelfstandige plek voor een (studerend) kind of een indrukwekkend thuishkantoor; de indeling is volledig naar eigen wens te benutten.





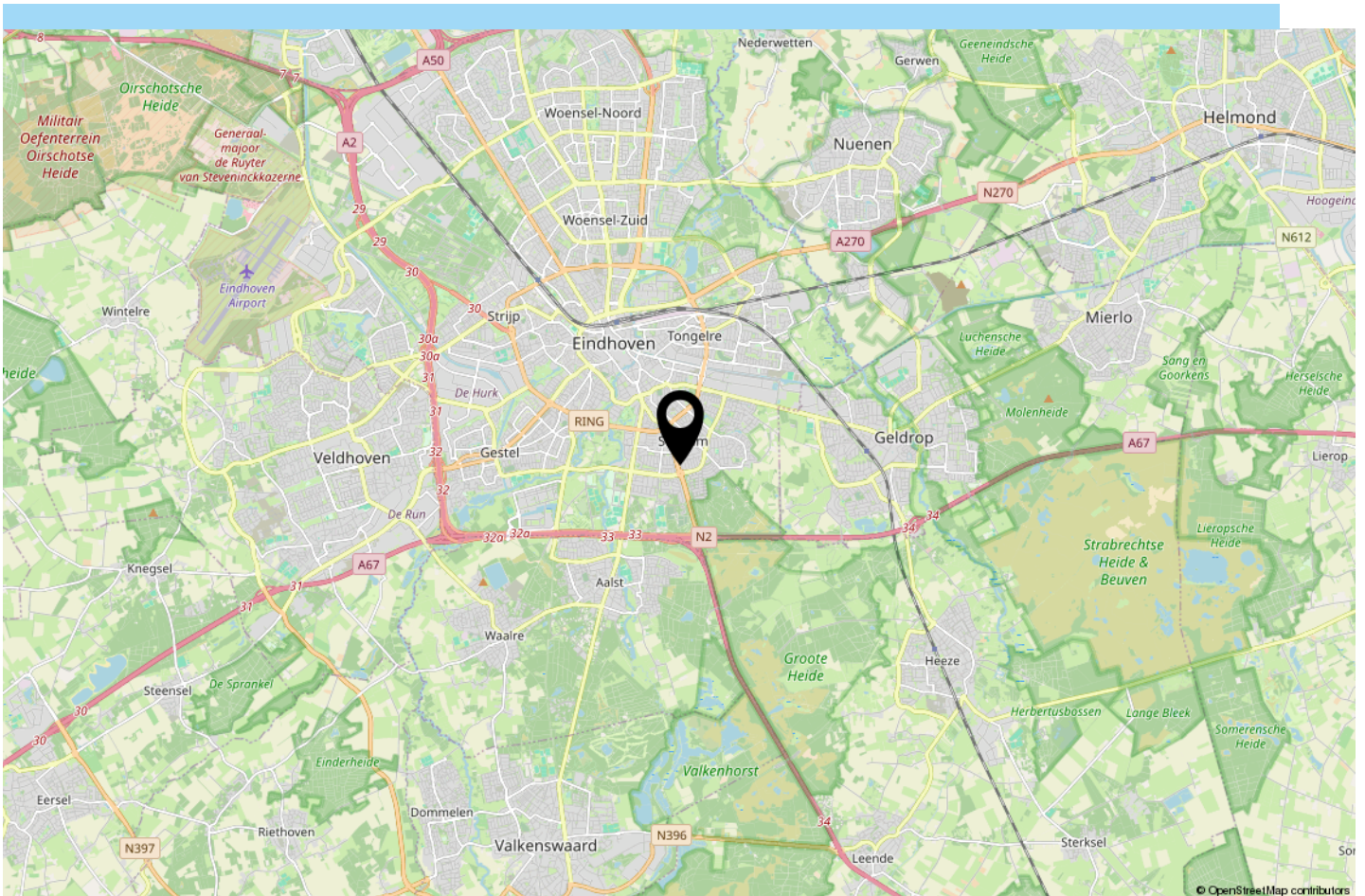
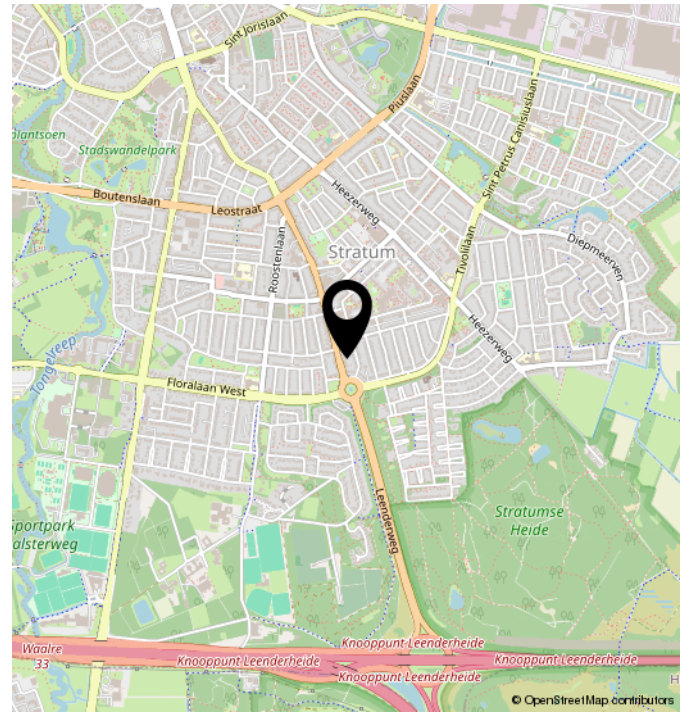
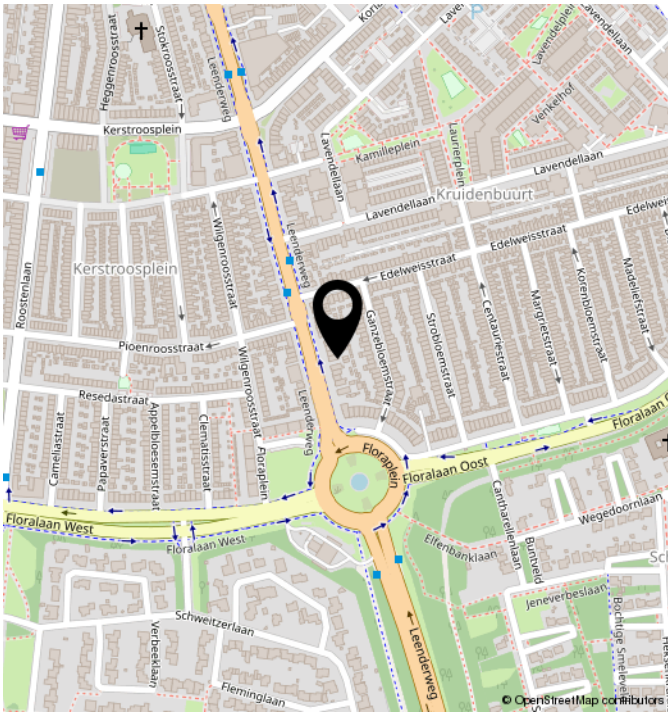


# Bijzonderheden



- Woonoppervlakte: 77 m<sup>2</sup> slim verdeelde vierkante meters.
- Dubbele faciliteiten: Twee woonkamers, twee keukens en twee badkamers.
- Buitenruimte: Royaal en zonnig dakterras.
- Parkeren: Eigen opritdeel aan de voorzijde.
- Duurzaamheid: Energielabel C.
- VvE: Maandelijkse servicekosten van € 150,-. (VVE in oprichting)
- Locatie: Dé perfecte verbinding tussen stadscentrum en natuur.
- Kortom: Een veelzijdige bovenwoning met unieke gebruiksmogelijkheden op een van de meest centrale locaties van Eindhoven.
- 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

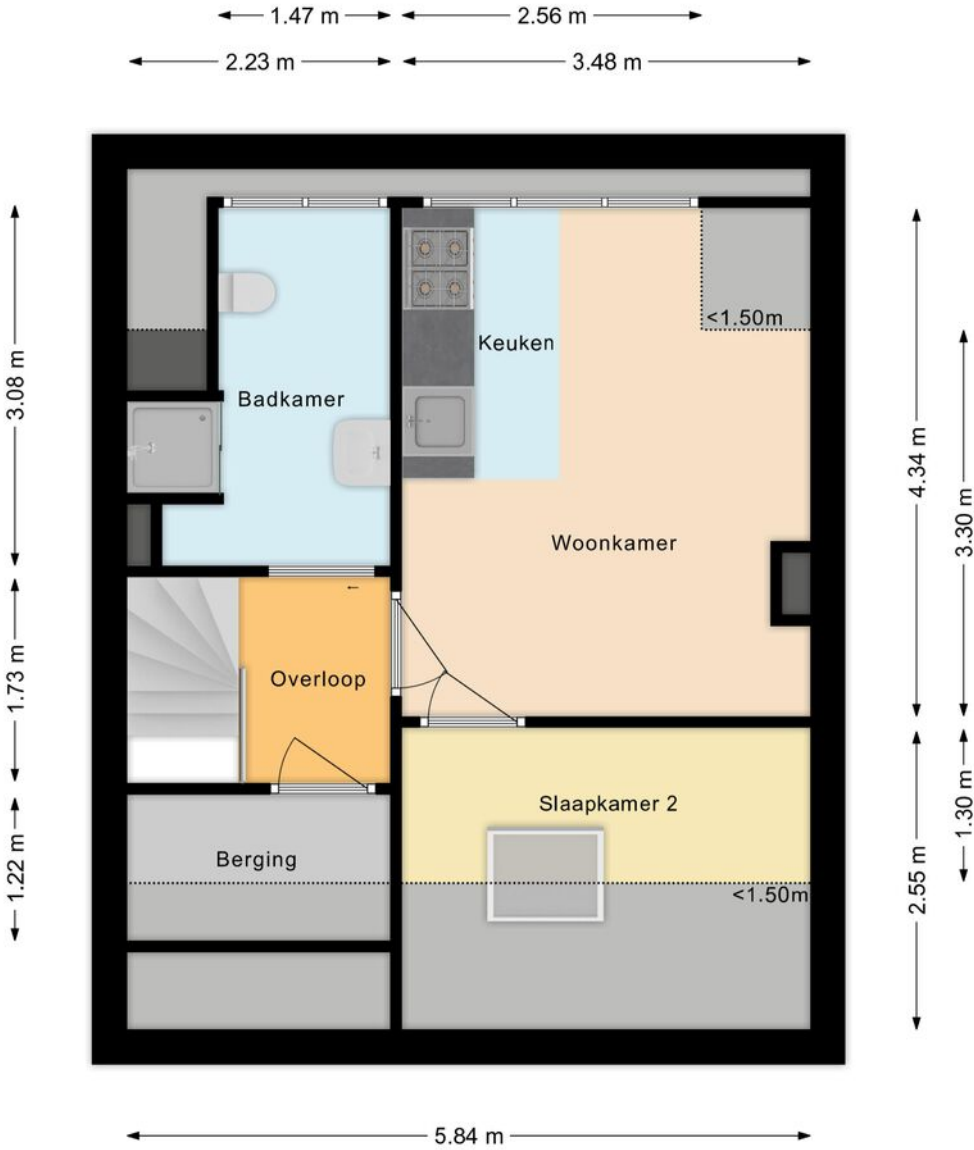
---

POSTCODE	5643 AL
KADASTRALE GEGEVENS	EINDHOVEN D 3416
ONDERHOUD BINNEN	GOED
ONDERHOUD BUITEN	GOED
BERGING/GARAGE	BERGING
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL
WARM WATER	CV KETEL
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, HR GLAS
VOORZIENINGEN	MECHANISCHE VENTILATIE, TV KABEL, FRANS BALKON, DAKRAAM, NATUURLIJKE VENTILATIE

# PLATTEGROND

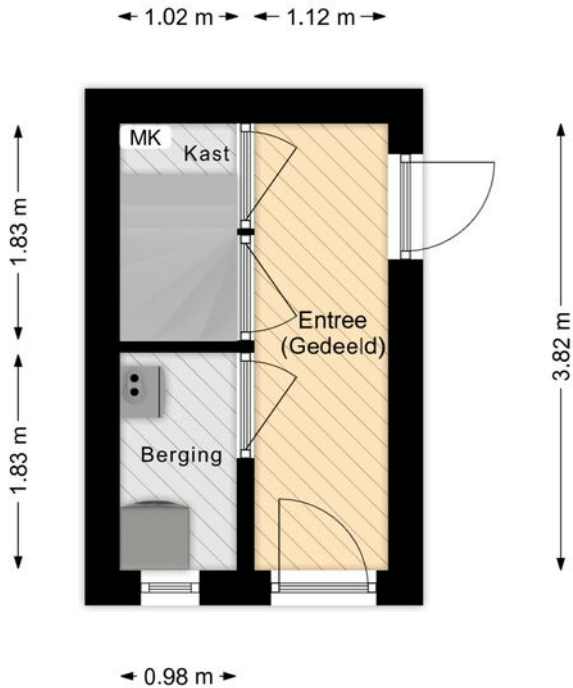


# PLATTEGROND



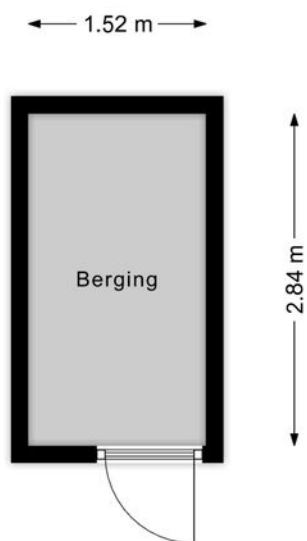
# PLATTEGROND

---



# PLATTEGROND

---





# 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 waardebeoordeling 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](mailto:info@ligtvoetmakelaardij.nl)



[www.ligtvoetmakelaardij.nl](http://www.ligtvoetmakelaardij.nl)

