

# Leemsbroek 6 Veldhoven



## KENMERKEN EN GEGEVENS

### Bouw

Soort woonhuis	Tussenwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	2023
Soort dak	Zadeldak

### Oppervlakten en inhoud

Wonen	132 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Perceel	124 m <sup>2</sup>
Inhoud	468 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5
Aantal woonlagen	3

### Energie

Energie label	A++++
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming / Warm water	vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie

### Buitenruimte

Ligging	in woonwijk, open ligging
Ligging achtertuin	West

### Bijzonderheden

- Moderne en instapklare woning;
- Energie label A++++;
- Bouwjaar 2023 & 132 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Perceeloppervlakte ca. 124 m<sup>2</sup>;
- 23 zonnepanelen (16 west / 7 oost);
- Tuin met oriëntatie op het westen;
- Eigen parkeerplaats.



## Algemeen

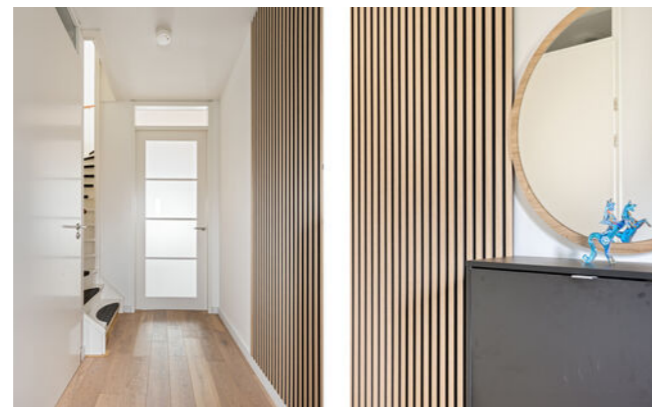
In een rustige en moderne woonomgeving, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, ligt deze energiezuinige en instapklare woning aan de Leemsbroek 6. Een fijne plek waar comfort, duurzaamheid en een praktische indeling samenkomen – ideaal voor gezinnen en iedereen die toekomstgericht wil wonen.

Welkom aan het Leemsbroek 6!

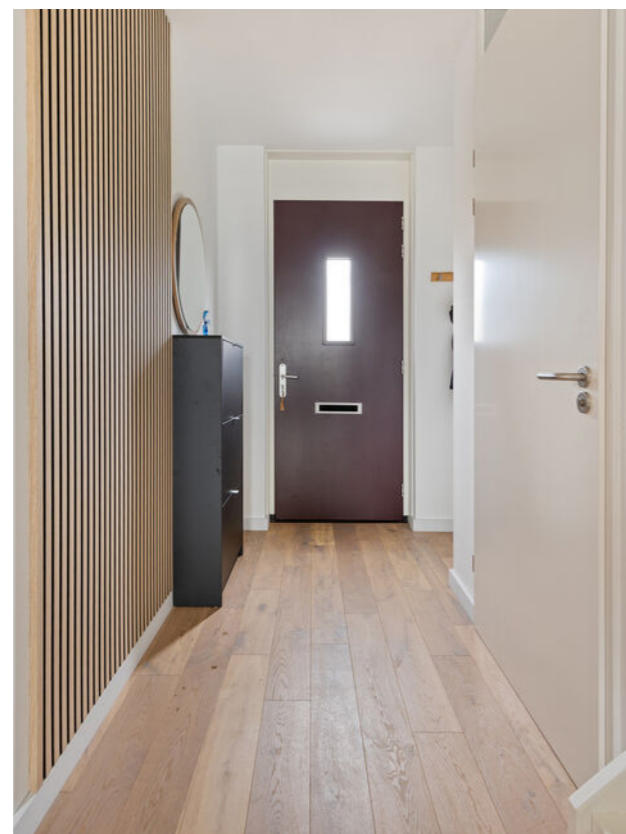
Een moderne woning die volledig is ingericht op hedendaags wooncomfort, met hoogwaardige afwerking, een slimme indeling en duurzame installaties. Dankzij onder andere de warmtepomp (verwarmen én koelen), zonnepanelen en vloerverwarming is dit een woning die klaar is voor de toekomst.

De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, vier volwaardige slaapkamers en een verzorgde tuin met overkapping. Alles is tot in detail afgewerkt, waardoor u hier direct kunt intrekken zonder te klussen.

## HAL



Via de hal betreedt u de woning, waar zich het toilet met zwevend closet en fonteintje bevindt, evenals de meterkast (voorzien van 3-fase aansluiting). Vanuit de hal komt u in de ruime woonkamer met open keuken.



## WOONKAMER



De woonkamer is praktisch ingedeeld en afgewerkt met een houten vloer. De trapkast in de woonkamer biedt bergruimte en is voorzien van de verdeler van de vloerverwarming. Dankzij de open opzet en de grote raampartijen geniet u hier van veel lichtinval gedurende de dag.



## KEUKEN

De keuken is uitgevoerd in een dubbele rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, oven, combioven, wijnkoeler en een inbouw koffiemachine – ideaal voor kookliefhebbers.



## SLAAPKAMERS

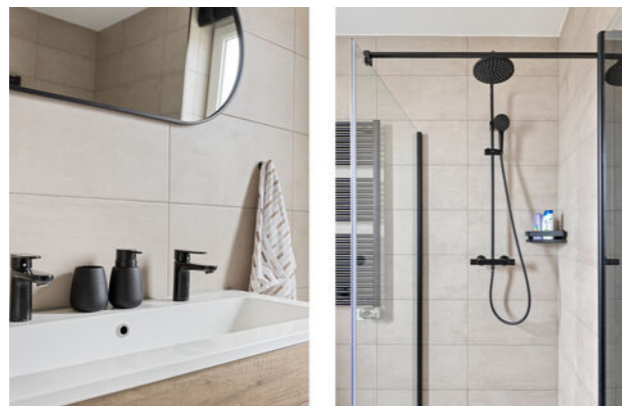
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen netjes afgewerkt met een laminaatvloer. De kamers zijn voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.



## BADKAMER



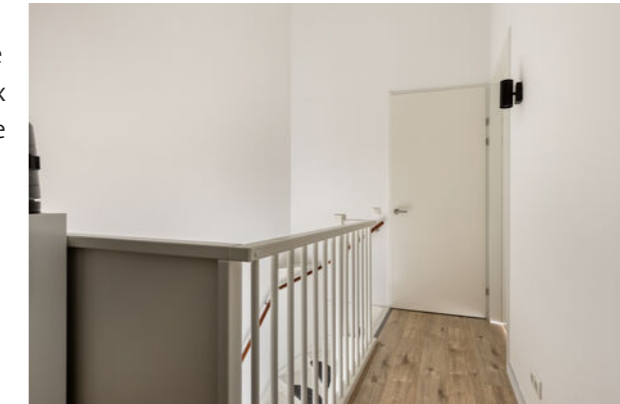
De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, wastafel met kranen en een zwevend toilet. Een praktische, comfortabele ruimte.



## TWEEDE VERDIEPING

De zolderverdieping is verrassend ruim dankzij het hoge puntdak en doet dienst als vierde slaapkamer. Het Velux dakraam zorgt voor extra daglicht, terwijl de bergruimte aan beide zijden praktisch benut kan worden.

Daarnaast is er een aparte afgesloten ruimte aanwezig met de WTW-installatie, aansluitingen voor wasapparatuur en de omvormer van de zonnepanelen.

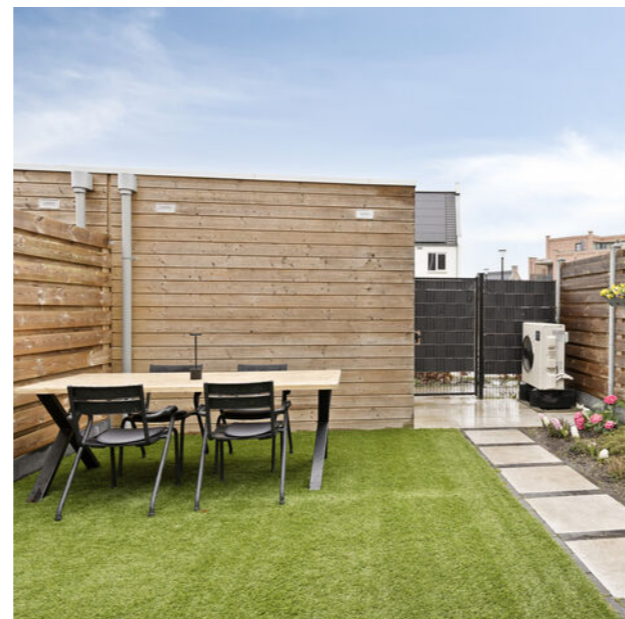


## TUIN



De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een combinatie van comfort en functionaliteit. De overkapping kan volledig worden afgesloten en is daardoor perfect te gebruiken als tuinkamer – een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten.

Verder beschikt de tuin over een vrijstaande houten berging, een achterom en is hier ook de warmtepompinstallatie geplaatst. De woning beschikt bovendien over een eigen parkeerplaats aan de achterzijde.



## PARKEERPLAATS



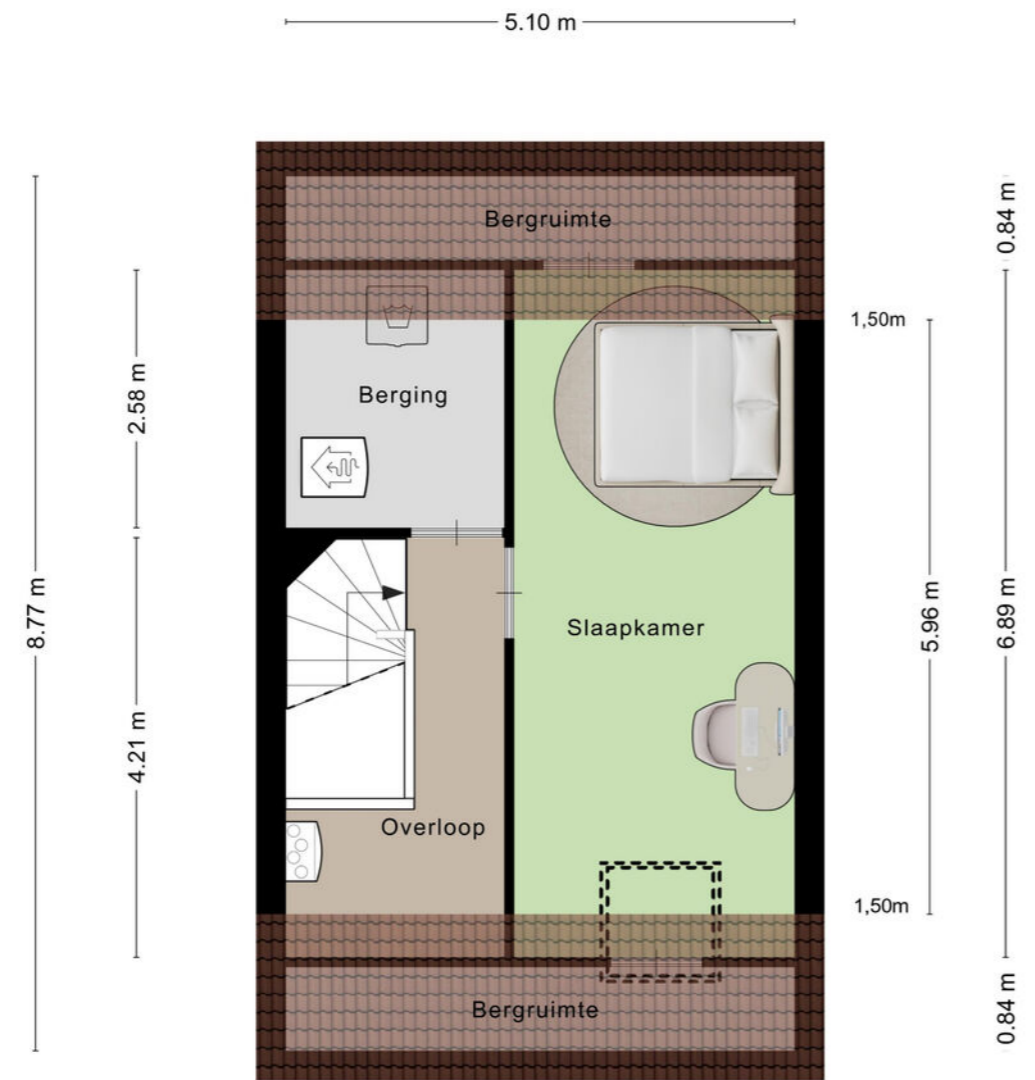
# Plattegrond



# Plattegrond

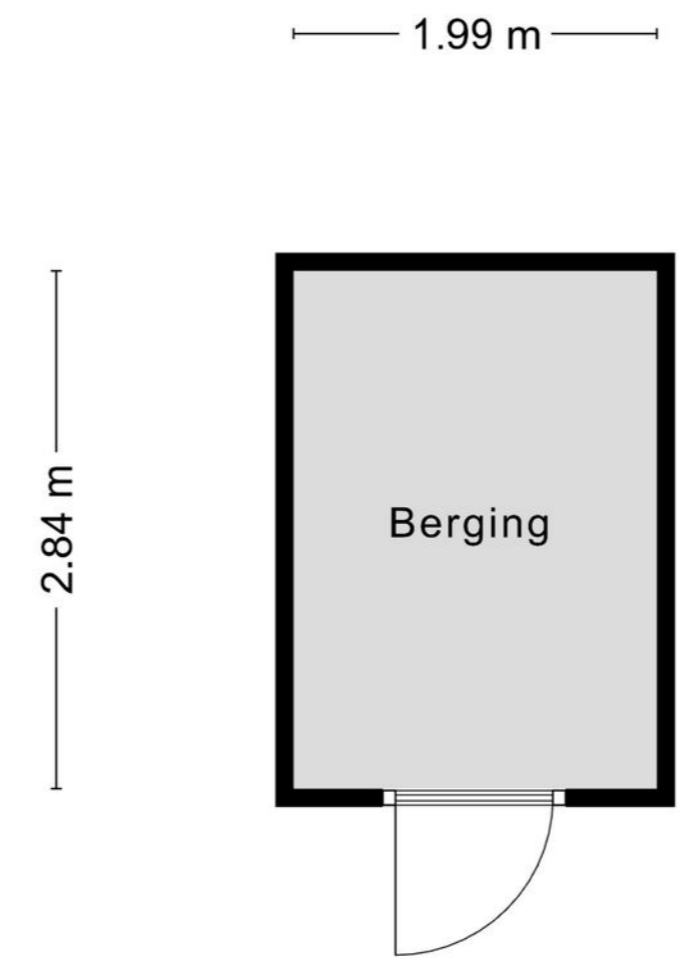


Plattegrond



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

Plattegrond



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

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Verlichting, te weten:</b>				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
Shoe cabinet in the hall, planks in the planks in the pantry	X			
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
- gordijnrails			X	
- jaloezieën: in the kitchen, livingroom and bathroom	X			
- rolgordijnen; in the 4 bedrooms	X			
- (losse) horren/rolhorren			X	
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
- vloerbedekking/parketvloer			X	
- laminaat on the first and second floor/houten floor on the ground floor	X			
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel			X	
Radiatorafwerking			X	
<b>Overig, te weten:</b>				
- Acousticpanels: In the hall and in the living room	X			
-TV hanger in the living room. - coat rack in the hall	X			
<b>Keuken</b>				
Keukenblok met kasten	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:</b>				
- Oven, Combi-Oven, Refrigerator with Freezer, Coffeemachine, Wine cooler, Induction cooktop	X			
- Black wall plank	X			
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>				
- toilet paper holder, toilet brush and soap dispenser which are fixed on the wall. mirror	X			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
- wastafelmeubel	X			
- small planchet black	X			
- toilet paper holder, toilet brush and soap dispenser which are fixed on the wall	X			
- Mirror	X			
- towel holders	X			
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne			X	
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X	
Rookmelders	X			
Screens/rolluiken			X	
CV met toebehoren			X	
(Klok)thermostaat	X			
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				

## Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- heat pump heating and cooling function	X			
<b>Isolatievoorzieningen, te weten:</b>				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X	
Waterslot wasautomaat			X	
Zonnepanelen	X			
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
<b>Verlichting/installaties</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X	
Vlaggemast			X	
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
<b>Overig tuin</b>				
Overkapping	X			
<b>Overig</b>				
1) Philips The One 55" TV 2) LG 8kg Washing machine 3) 2pcs Sofa			X	
<b>Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)</b>				

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
CV/geiser/boiler				X
Stadsverwarming				X
Zonnepanelen				X



Maarten Schloen  
06-57097862  
maarten@vbtmakelaars.nl

## Leemsbroek 6

Veldhoven

### **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 Vestdijk 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](mailto:eindhoven@vbtmakelaars.nl)  
W [www.vbtmakelaars.nl](http://www.vbtmakelaars.nl)

