

**ADRIAAN**

VAN DEN

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**LEOSTRAAT 110**  
**EINDHOVEN**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	1936
Woonoppervlakte	103 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	9 m <sup>2</sup>
Inhoud	394 m <sup>3</sup>
Perceel	114 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Centraal gelegen aan de rondweg;
- Kunststof kozijnen warmte- en isolerend;
- Vloerverwarming woonkamer;
- Nu twee keukenblokken en twee douches;
- Twee slaapkamers met mogelijkheid voor vier;
- Meterkast 380V;
- U dient rekening te houden met verbouwkosten;
- Alle voorzieningen en uitvalswegen in de buurt;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



**Vraagprijs € 399.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

**LEOSTRAAT 110 EINDHOVEN**

## Algemeen



Een charmant ogende, ruime tussenwoning aan de rondweg van Eindhoven. Een mooie uitdaging om er een fijn gezinshuis van te maken. Het huis biedt je dan ook volop mogelijkheden onder andere doordat je een derde verdieping hebt waar je een leuke, extra kamer van zou kunnen maken.

In de tuin is een ruime berging. Achter het perceel kun je met de auto komen om te laden en te lossen. Er zijn aan deze woning steeds verbeteringen aangebracht zoals kunststof kozijnen met isolerende beglazing, vloerverwarming, elektrische bedrading, upgrade van de meterkast en het dak van de berging met o.a. Trespa boeiboorden.



Echt een mooi aanzicht: een puntdak met een sierruit in het metselwerk, knipvoegen, rollagen boven de kozijnen en een fraaie boog rond de voordeur met mooie beglazing in de boog. De ruime hal biedt je genoeg ruimte voor een garderobe. Verder is hier de deur naar de vernieuwde meterkast, de trapopgang en de deur naar de woonkamer. De paneeldeuren zijn helemaal in stijl van de woning.

## Entree



## Woonkamer



Doordat er zowel aan de voor- als achterzijde een groot raam is, valt er volop licht binnen. De kunststof kozijnen zijn geluidswerend en zijn voorzien van suskasten zodat frisse licht binnenstroomt en het geluid buiten blijft. Op de verwarmde vloer ligt een linoleum.





LEOSTRAAT 110 EINDHOVEN



De eenvoudige keuken heeft een wandopstelling met een gootsteen en kijkt uit op het terras in de tuin. Er zijn aansluitingen voor een gaskookplaat en er is een elektrische boiler zodat je altijd meteen warm water hebt. Een vouwdeur geeft je toegang tot de ruime provisiekast. Een deur leidt naar het toilet. De achterdeur tenslotte geeft toegang tot de tuin.

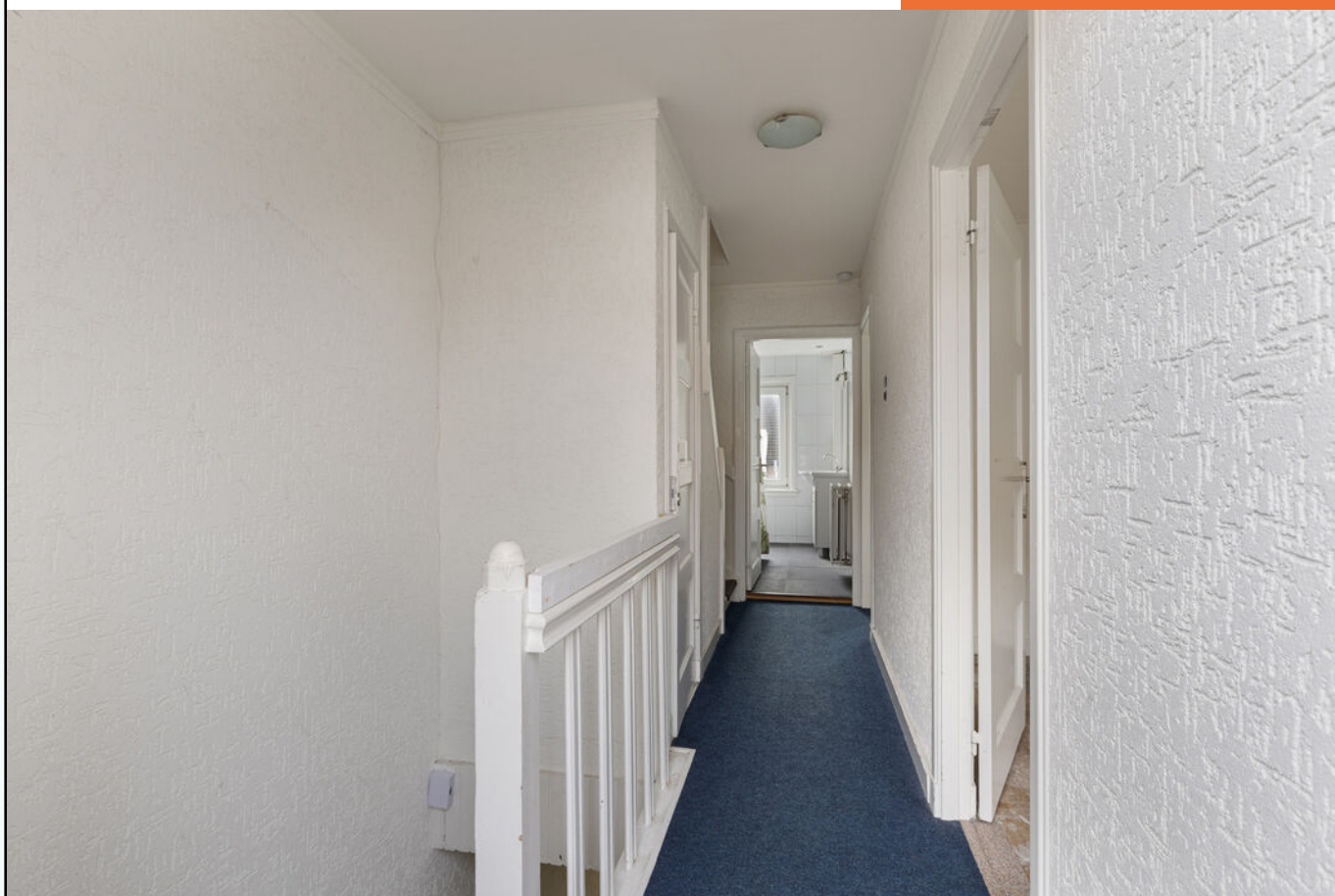
## Keuken



Op deze verdieping ook charmante details zoals de ballustrade en paneeldeuren. Ook hier kunststof kozijnen. Uiteraard kun je hier ook meerdere slaapkamers maken.

Op de originele vloer ligt een massieve parketvloer van zo'n 2 cm dik. Opschuren en je eigen look eraan geven!

## Eerste verdieping





De volledig betegelde badkamer heeft twee douches, een toilet en een wastafel in meubel.

## Badkamer



Lekker genieten tijdens zwoele zomeravonden op je eigen terras!

## Dakterras



## Tweede verdieping



Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Flink veel licht en ruimte door de dakramen en het dakkapel. Je zou hier met gemak twee slaapkamers of werkkamers kunnen maken. In de hoek staat een keukenopstelling met een spoelbak en kookplaat. Ook hier zijn overal suskasten toegepast. Op de vloer ligt een mooie grenen plank. Een trap leidt je naar de zolderverdieping.



Een verrassend leuke ruimte met de balken in het zicht. Je zou het dak nog extra kunnen isoleren. Een fijne bergruimte of speelzolder voor de kinderen.

Derde verdieping



## Tuin



De tuin is bestraat met grindtegels met hier en daar een border. De tuin wordt geflankeerd door houten schuttingen. Achter in de tuin is een berging met een deur naar de achterzijde van het perceel. De grond achter de berging is ook eigendom, maar je dient daar recht van overpad te verlenen. Je kunt met de auto tot aan de berging komen. Een garagedeur erin en je hebt een garage en altijd een parkeerplaats midden in de stad!

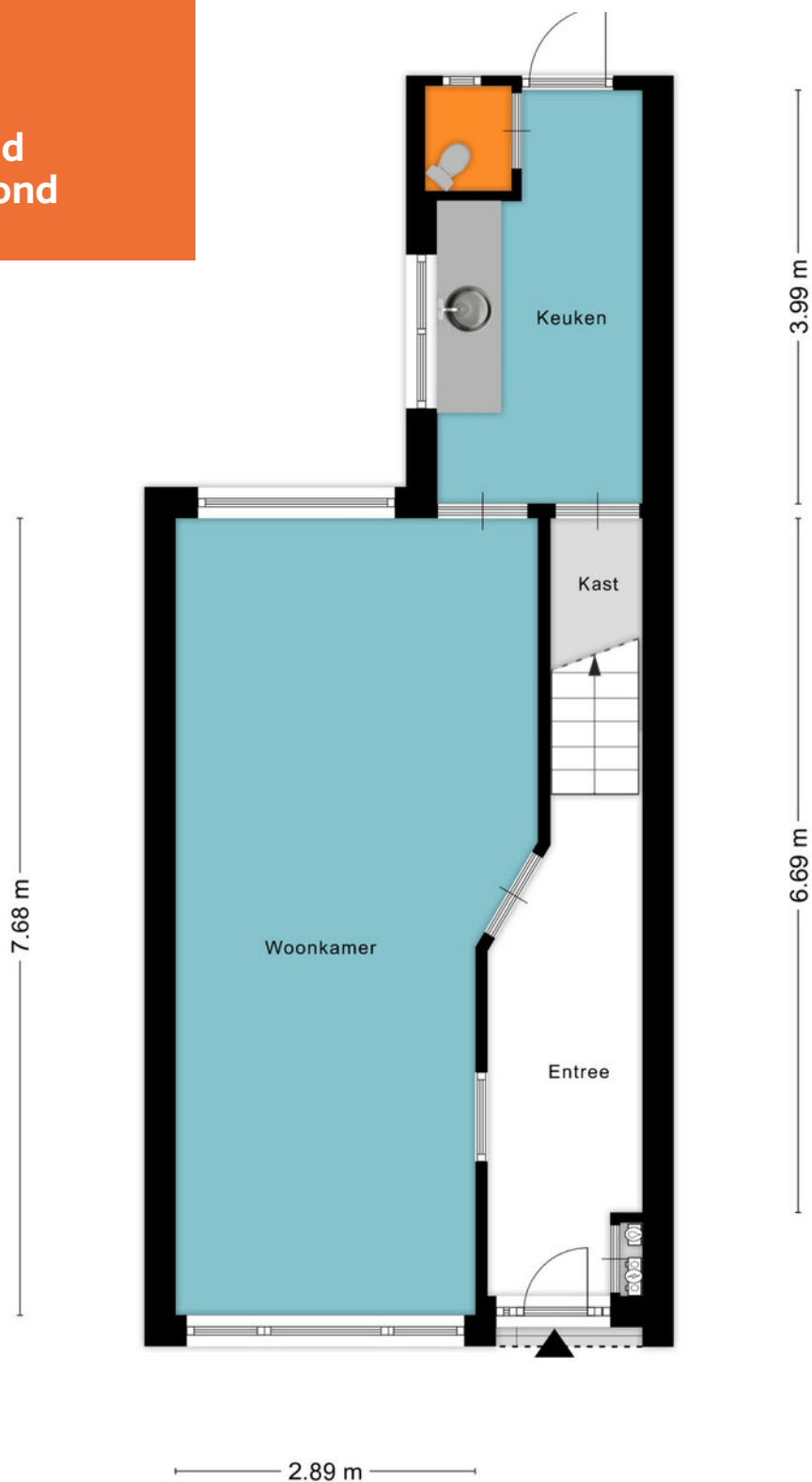
De berging is dus behoorlijk ruim en is voorzien van elektra. Het dak is vernieuwd waardoor je er voorlopig geen omkijken meer naar hebt.



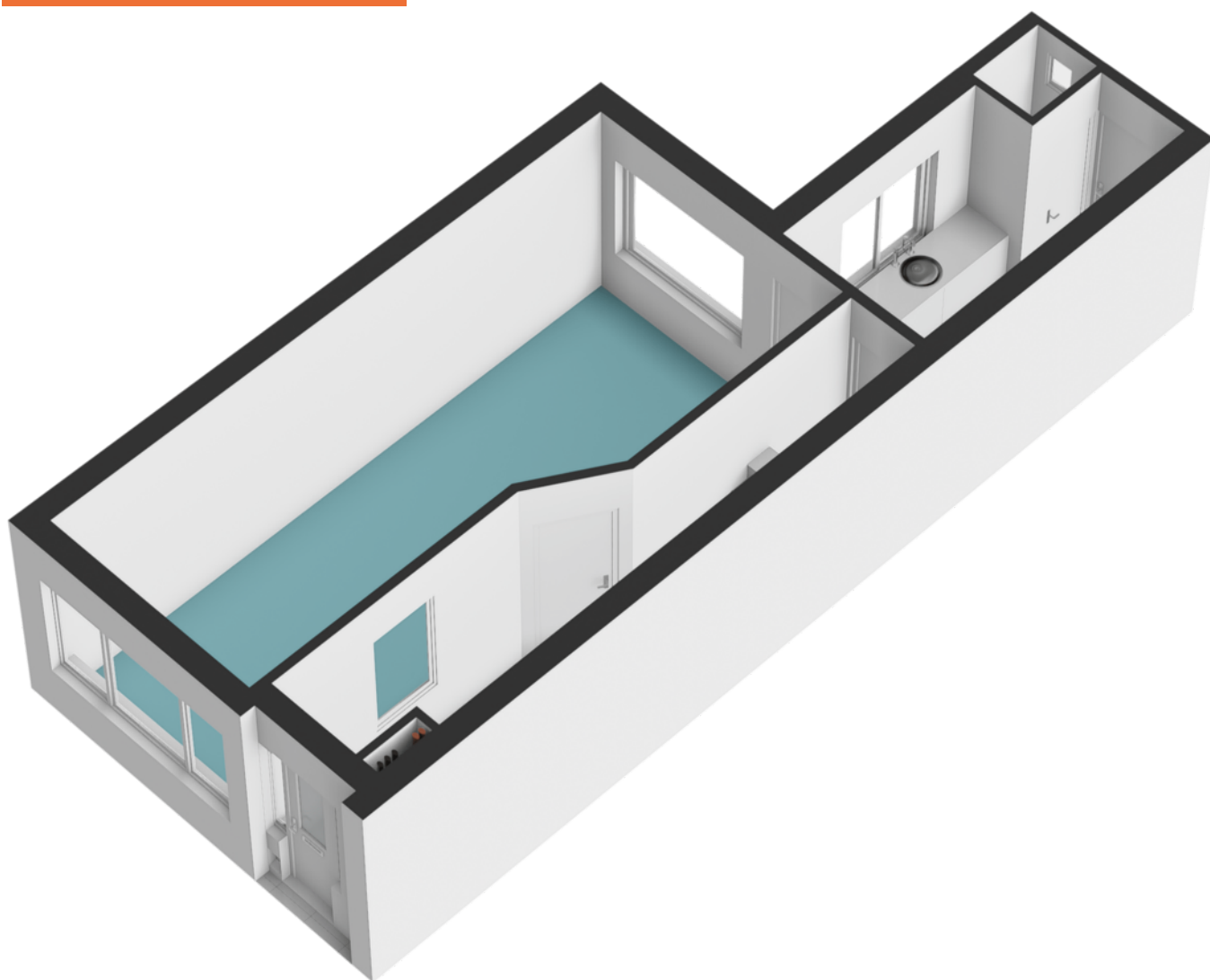


LEOSTRAAT 110 EINDHOVEN

Plattegrond  
Begane grond



3D Plattegrond  
Begane grond

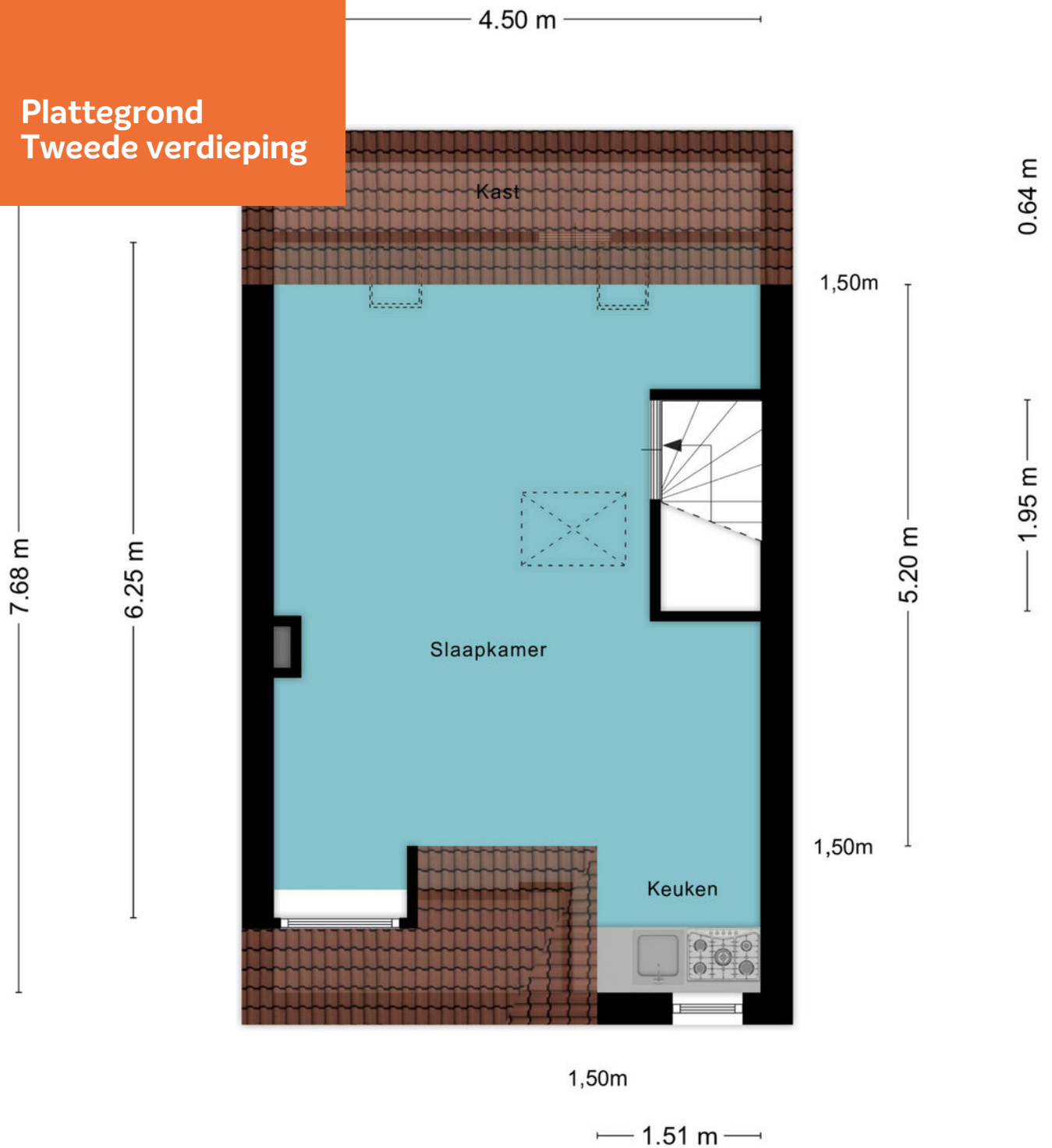


## Plattegrond Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

**Plattegrond  
Tweede verdieping**

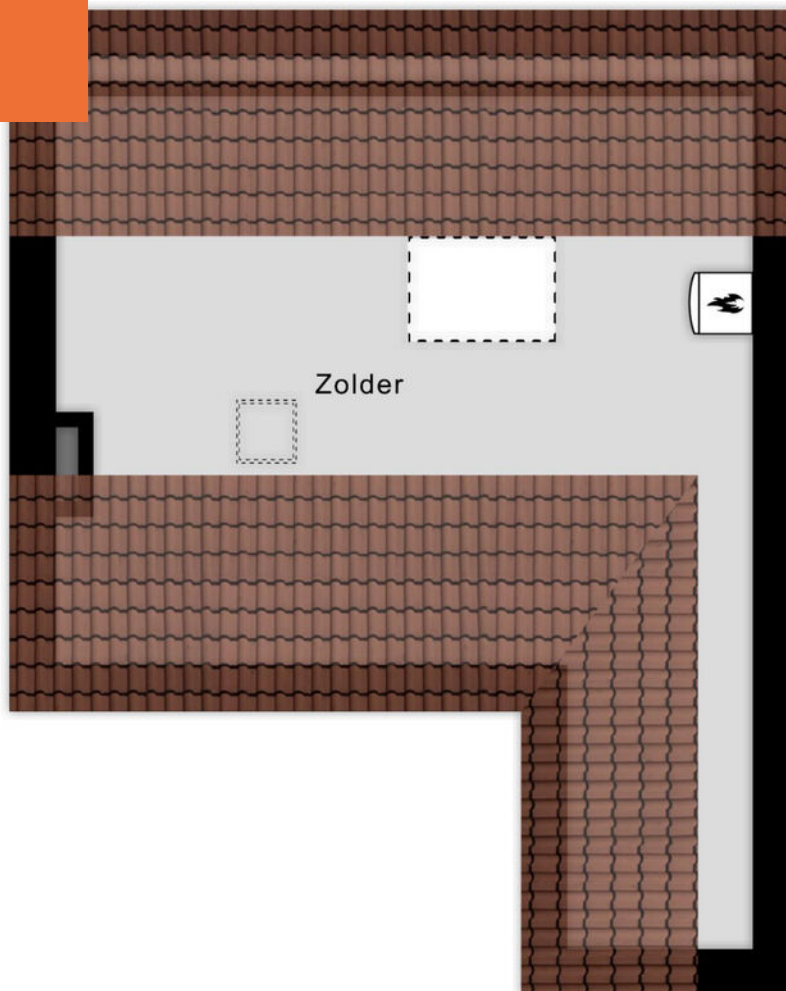


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

## Plattegrond Zolder

3.96 m

1,50m  
1,55 m  
1,50m



5.80 m

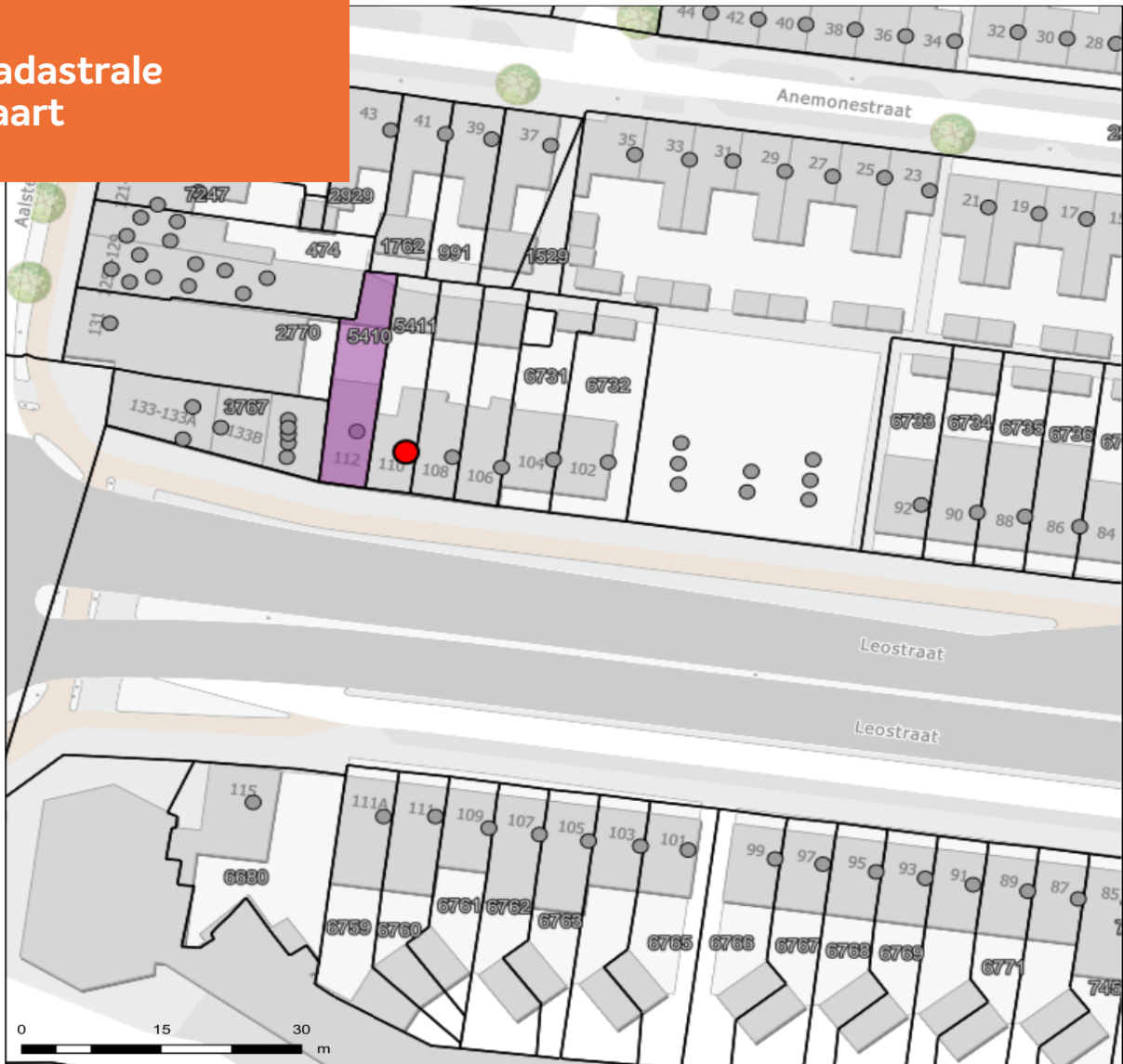
1,50m

1.21 m

Aan de plattegrond

worden ontleend

# Kadastrale kaart



## Leostraat 110 - Eindhoven

Schaal: 1: 624



Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**

## Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

### LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ankie Teeuwen  
06 22 98 44 60  
ankie@heuvel.nl

# ADRIAAN

VAN DEN

# HEUVEL

## MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



## Klaar voor de start... af!

### Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

**TIP:** Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

### VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

**Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!**