



**ST LEBUINUSLAAN 36**  
**EINDHOVEN**  
**VRAAGPRIJS € 539.500 K.K.**



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



Op een prachtige, groene locatie in de wijk Stratum ligt dit royaal en stijlvol gemoderniseerde karakteristieke woonhuis met 9 zonnepanelen. De woning beschikt over een uitgebouwde woonkamer, luxe keuken en sanitair, vier slaapkamers en een fraai aangelegde tuin op het zuidwesten met een grote berging.

BOUWJAAR	1954
WOONOPPERVLAKTE	CA. 124 M <sup>2</sup>
PERCEELOPPERVLAKTE	160 M <sup>2</sup>
INHOUD	CA. 440 M <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	C
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 1 m <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 30 M <sup>2</sup>
TUIN OPPERVLAKTE	79 M <sup>2</sup>
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN

# LIGGING

---



De woning is gelegen in het gewilde en kindvriendelijke Burghplan (Stratum). In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, scholen, kinderopvang en speeltuinen. Daarnaast ligt het bruisende centrum van Eindhoven op korte afstand, met een breed aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen.

# Begane grond

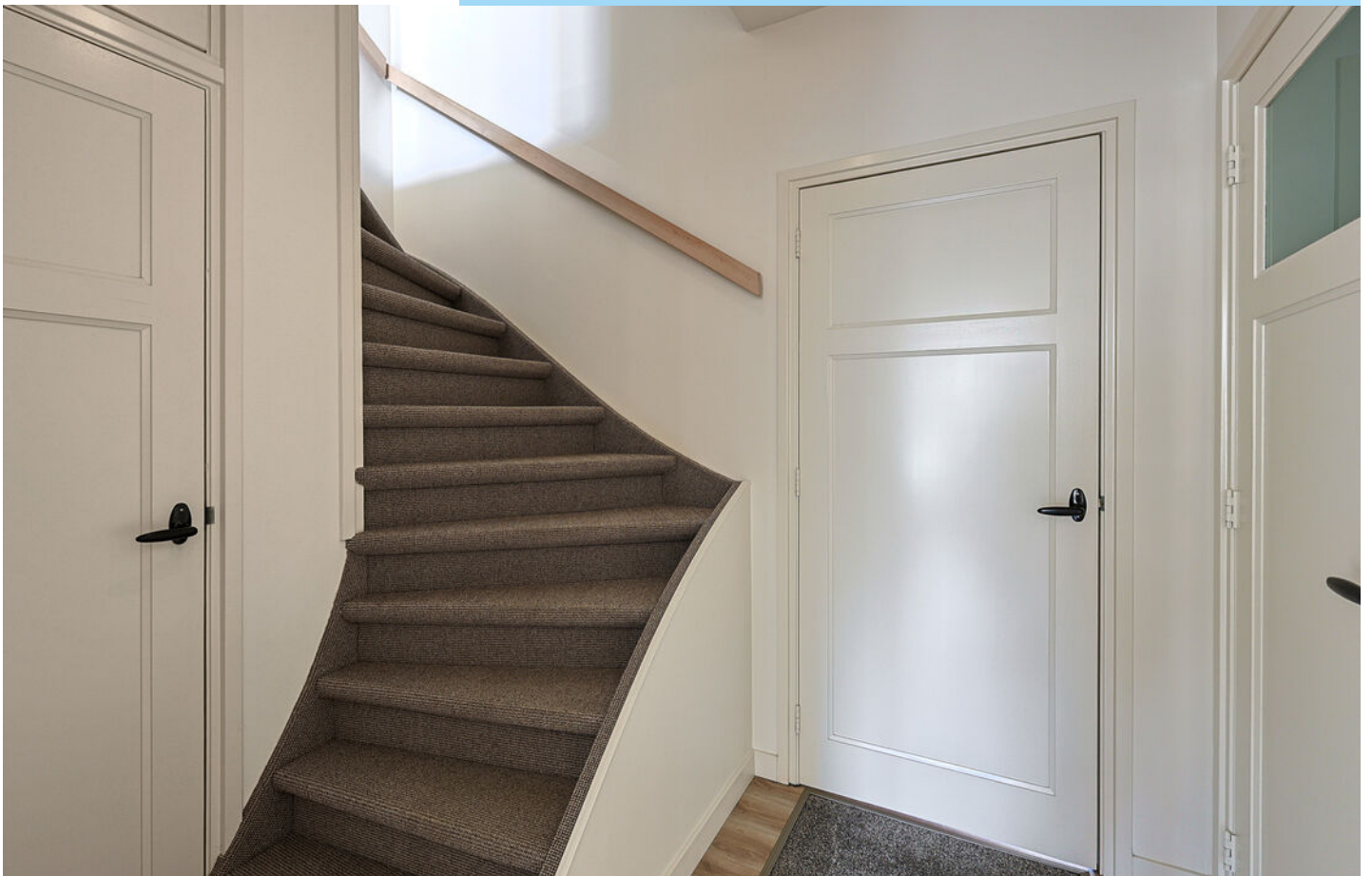


Ruime, uitgebouwde entree met een praktische garderoberuimte, ideaal voor jassen, tassen, schoenen of zelfs een kinderwagen. Vanuit hier is er toegang tot de hal met een handige opbergkast (voorzien van elektra en planken) en de meterkast. De meterkast is voorzien van 9 groepen, een aardlekschakelaar en de installatie voor de 9 zonnepanelen (Enphase). Verder bevinden zich hier de toiletruimte en de fraaie trapopgang naar de eerste verdieping. Via een mooie paneeldeur is de woonkamer bereikbaar.



### Toilet

Volledig betegelde toiletruimte met een keramisch hangcloset, fonteintje en ventilatie. De ruimte is netjes afgewerkt in een neutrale en frisse stijl.





## Woonkamer

Ruime en sfeervolle uitgebouwde woon-/eetkamer met een stijlvolle schouw (rookkanaal aanwezig). Dankzij de dubbele tuindeuren en twee lichtkoepels is de ruimte heerlijk licht. De speelse indeling zorgt voor een prettige woonbeleving met volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en royale eettafel. De woonkamer is daarnaast voorzien van een radiatormodel airco-unit die zowel kan koelen als verwarmen (2024), waarmee het in alle seizoenen comfortabel vertoeven is.





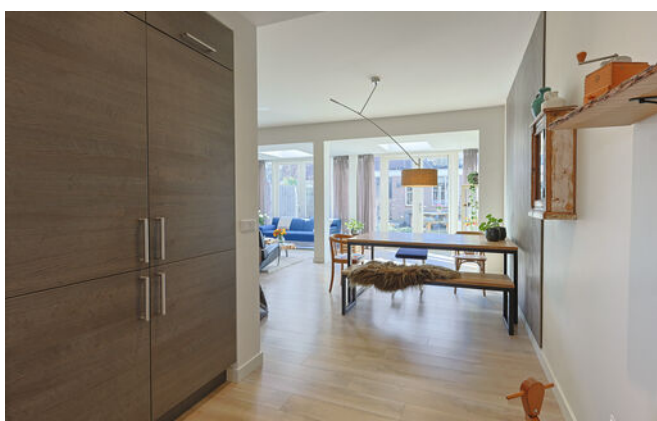


## Keuken

Aan de voorzijde van de woning ligt de luxe, semi-open keuken met een grote raampartij en plafond met inbouwverlichting. De moderne (Aswa) SilverLine keuken heeft een strakke kristalwitte afwerking met RVS handgrepen en biedt volop bergruimte in kasten en lades (6 stuks). Het gepolijste jetstone composiet aanrechtblad (20 mm dik, werkhoogte 93 cm) geeft de keuken een luxe uitstraling. Verder aanwezig: een spoelbak met envelopbodem, vaatwasser, 90 cm gas-elektroforneus met zes branders en een RVS schouwkap met verlichting.







### Verbindingsstuk tussen keuken en woonkamer

Een praktisch verbindingsstuk met toegang tot de kelderkast, voorzien van planken en royale bergruimte. Naast de kelderdeur zit een ingebouwde hoge kastenwand in rift eiken donker met RVS handgrepen, ingericht met een koelkast en separate vrieskast (3 lades). Daarnaast een hoge servieskast voor extra opbergruimte.



# Tuin



Fraai aangelegde, zonnige tuin op het zuidwesten met een royaal zonneterras, verzorgde borders met diverse beplanting en een combinatie van stenen en houten erfafscheiding. De tuin is voorzien van een buitenkraan, een ruime berging (deels onderkelderd) met elektra en een houten poort met afdak naar de achterom.





# Eerste verdieping

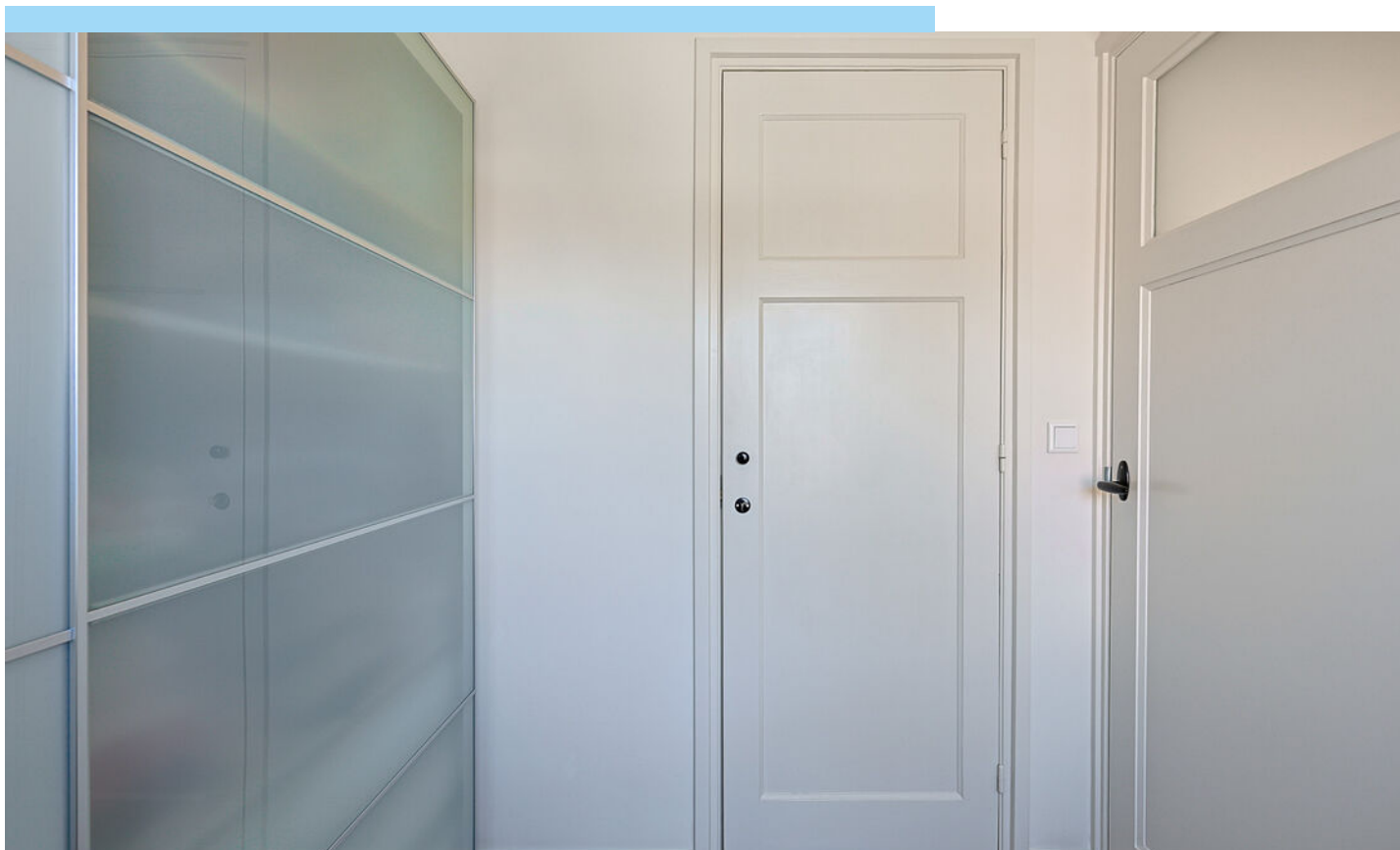


Via de gestoffeerde trap bereik je de eerste verdieping. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.



### Slaapkamer 1 - voorzijde

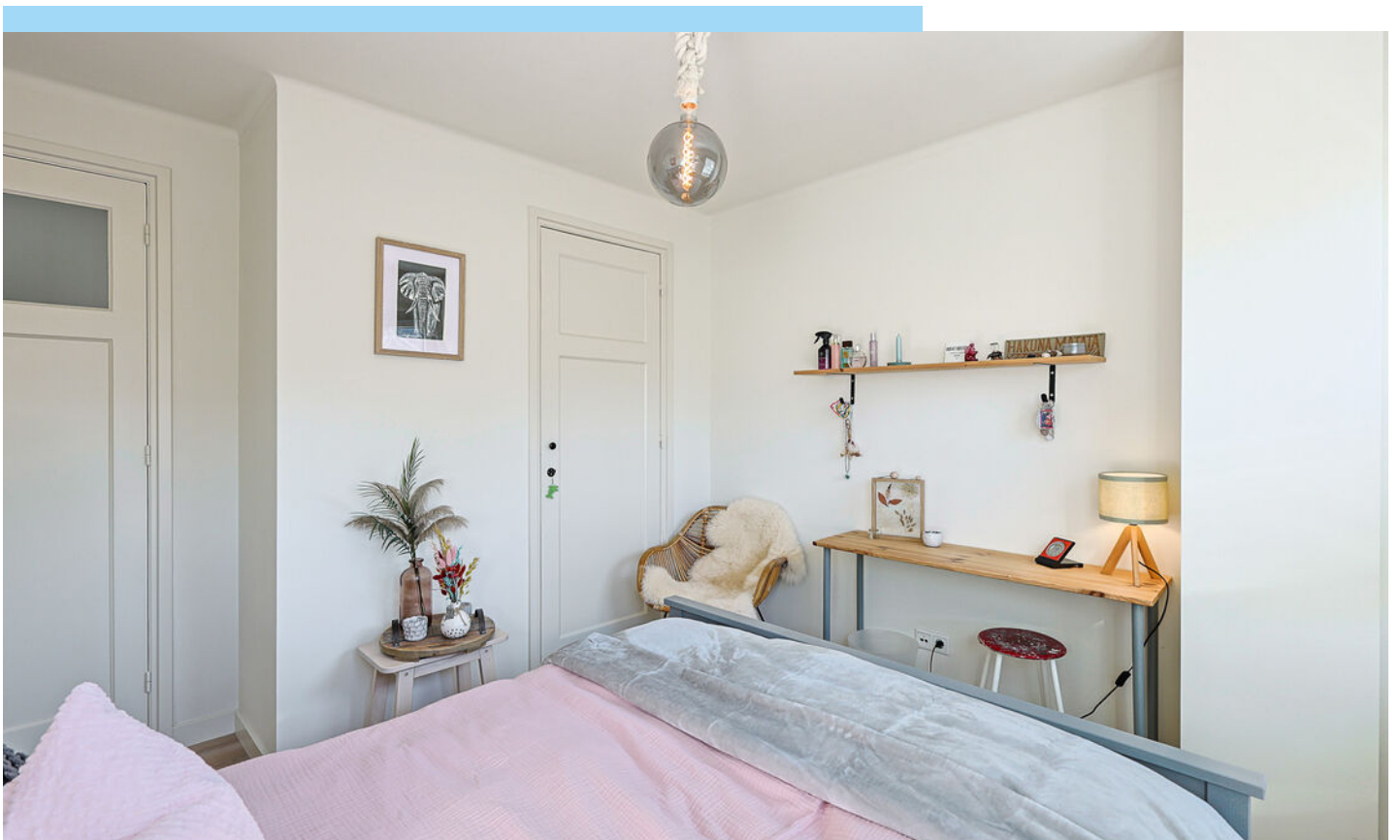
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich deze gezellige kamer, momenteel in gebruik als kastenkamer. De ruimte is voorzien van een praktische inbouwkast en een grote raampartij die zorgt voor prettig natuurlijk licht.





### Slaapkamer 2 - achterzijde

Ruime slaapkamer aan de achterzijde met een dubbele raampartij en handige inbouwkast (voorzien van planken).





### Slaapkamer 3 - achterzijde

Eveneens aan de achterzijde gelegen, met een royale dubbele raampartij waardoor de kamer ruim en licht aanvoelt.





## Badkamer

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, volledig betegelde badkamer. Deze is stijlvol ingericht met een inloopdouche met glazen deur en thermostaatkraan, een op maat gemaakt wastafelmeubel met twee lades en spiegelkast, een hangcloset, mechanische ventilatie, inbouwverlichting en een raam voor extra daglicht en ventilatie.



# Tweede verdieping



Ook de tweede verdieping is bereikbaar via een gestoffeerde trap. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-installatie (Vaillant, 2008) en een airco-unit (2024) die zowel kan koelen als verwarmen en zo zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. Dankzij de dakkapel met twee draaikiepramen is dit een lichte en veelzijdige ruimte die uitstekend geschikt is voor een werk- of hobbyplek. Alle leidingen zijn netjes weggewerkt achter houten, geschilderde panelen.



#### Slaapkamer 4 - zolder

Ruime (ouder)slaapkamer aan de achterzijde met een grote dakkapel die zorgt voor extra ruimte en licht. De fraaie kastenwand onder de kapschuimte biedt veel praktische bergruimte, terwijl het charmante nisje aan de voorzijde een sfeervol accent toevoegt.

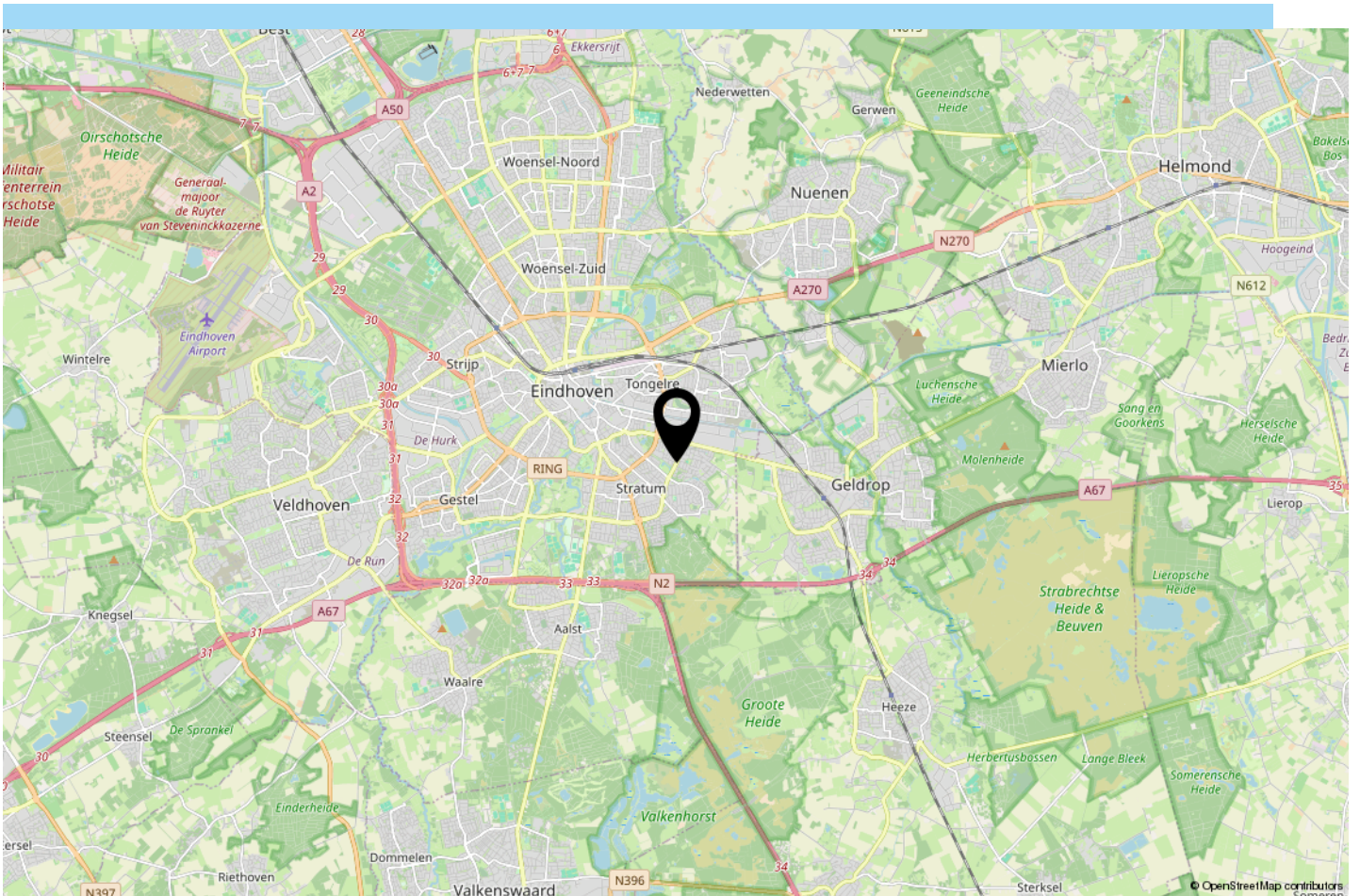
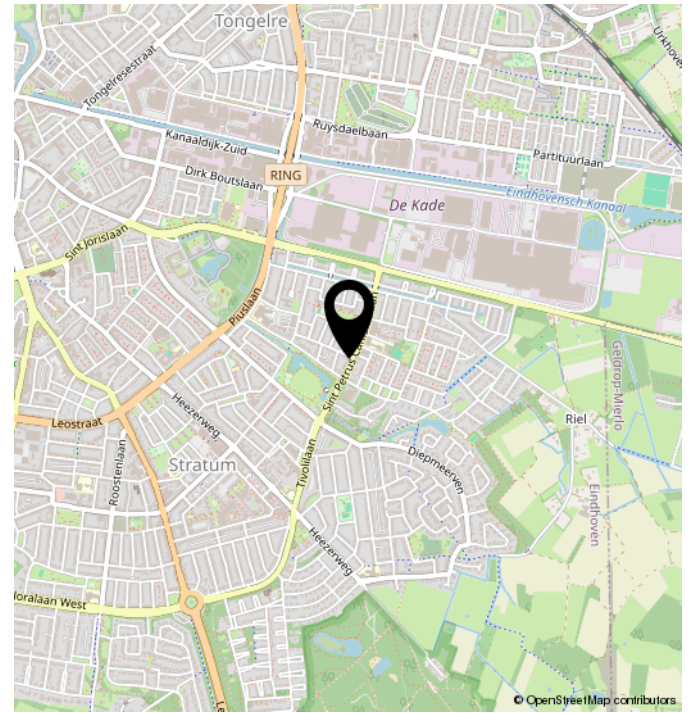
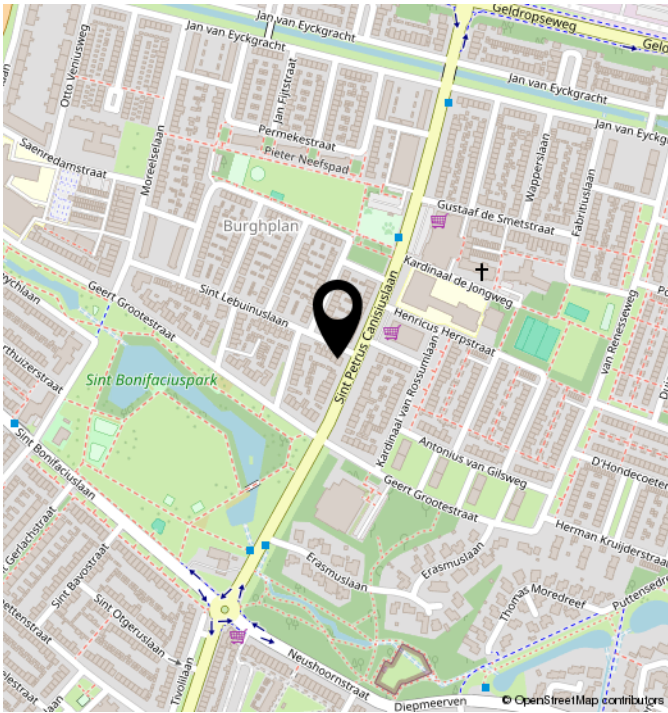


# Bijzonderheden



- Bouwjaar 1954
- Smaakvol gemoderniseerd herenhuis met behoud van authentieke elementen zoals paneeldeuren met bakelieten deurbeslag
- In 2015 voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met draai-/kiepsysteem en HR++ beglazing
- Voordeur en achterpui (2015) uitgevoerd in houten kozijnen met isolerende beglazing en driepuntssluiting
- Brede dakkapel geplaatst in 2015, voorzien van vier draai-/kiepramen
- Elektrische installatie inclusief meterkast vernieuwd in 2015
- Buiten schilderwerk uitgevoerd in mei 2023
- Pannendak, goten en regenafvoer vernieuwd bij verbouwing in 2015
- Voegwerk woning vernieuwd in 2015
- Platte dak woonkamer vernieuwd in oktober 2022
- 9 zonnepanelen (4 op schuur / 3 op pannendak / 2 op dakkapel)
- Rook- en koolmonoxidemelders aanwezig
- Gehele woning voorzien van dezelfde laminaatvloer (reserveplanken aanwezig)
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag.

# LOCATIE OP DE KAART



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

---

POSTCODE	5643 SB
KADASTRALE GEGEVENS	EINDHOVEN E 3226
ONDERHOUD BINNEN	GOED TOT UITSTEKEND
ONDERHOUD BUITEN	GOED TOT UITSTEKEND
BERGING/GARAGE	GEEN GARAGE
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL (2008)/AIRCONDITIONING
WARM WATER	CV KETEL (2008)
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	-
VOORZIENINGEN	MECHANISCHE VENTILATIE, AIRCONDITIONING, ROOKKANAAL, GLASVEZEL KABEL, ZONNEPANELEN

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

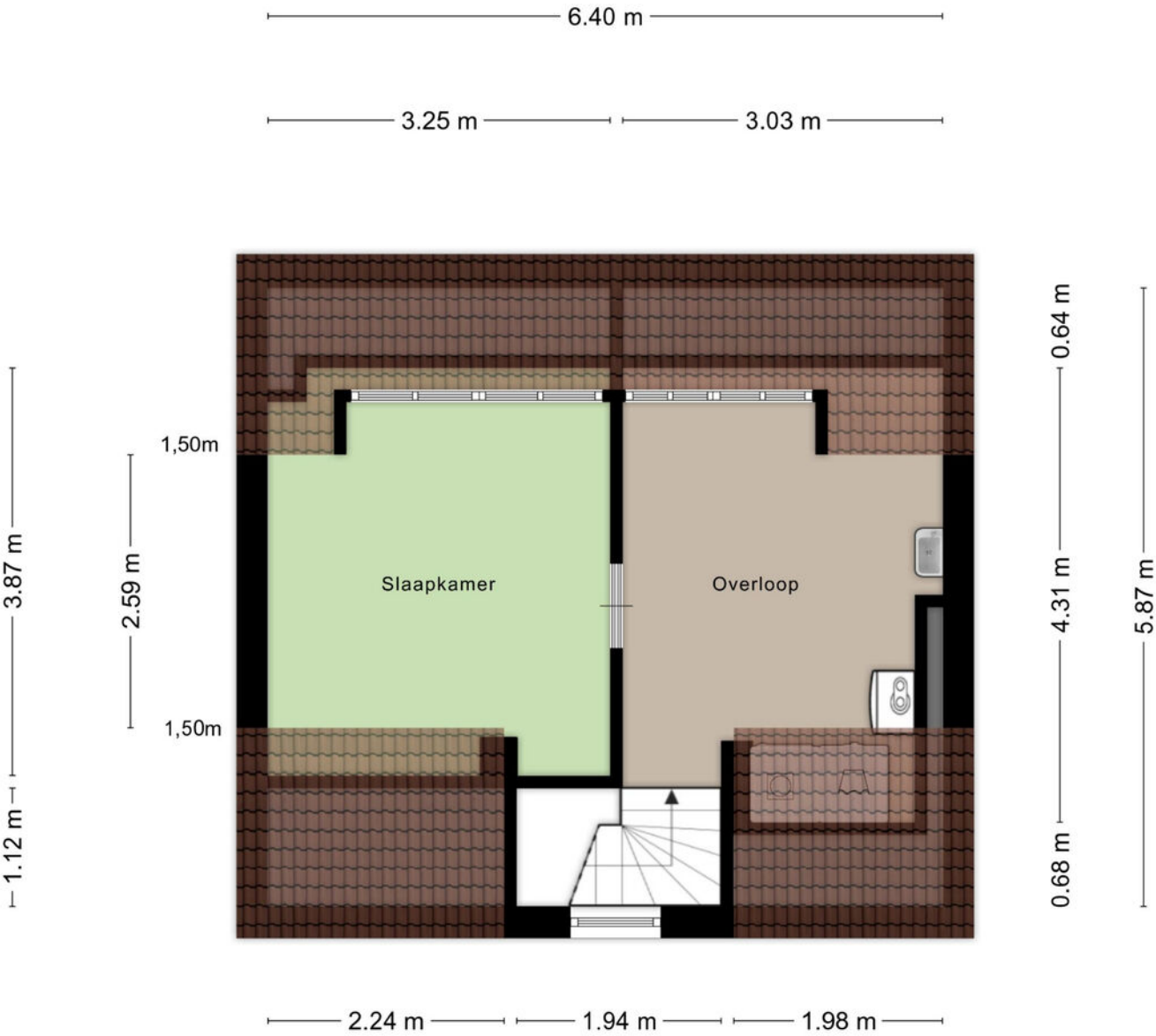


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

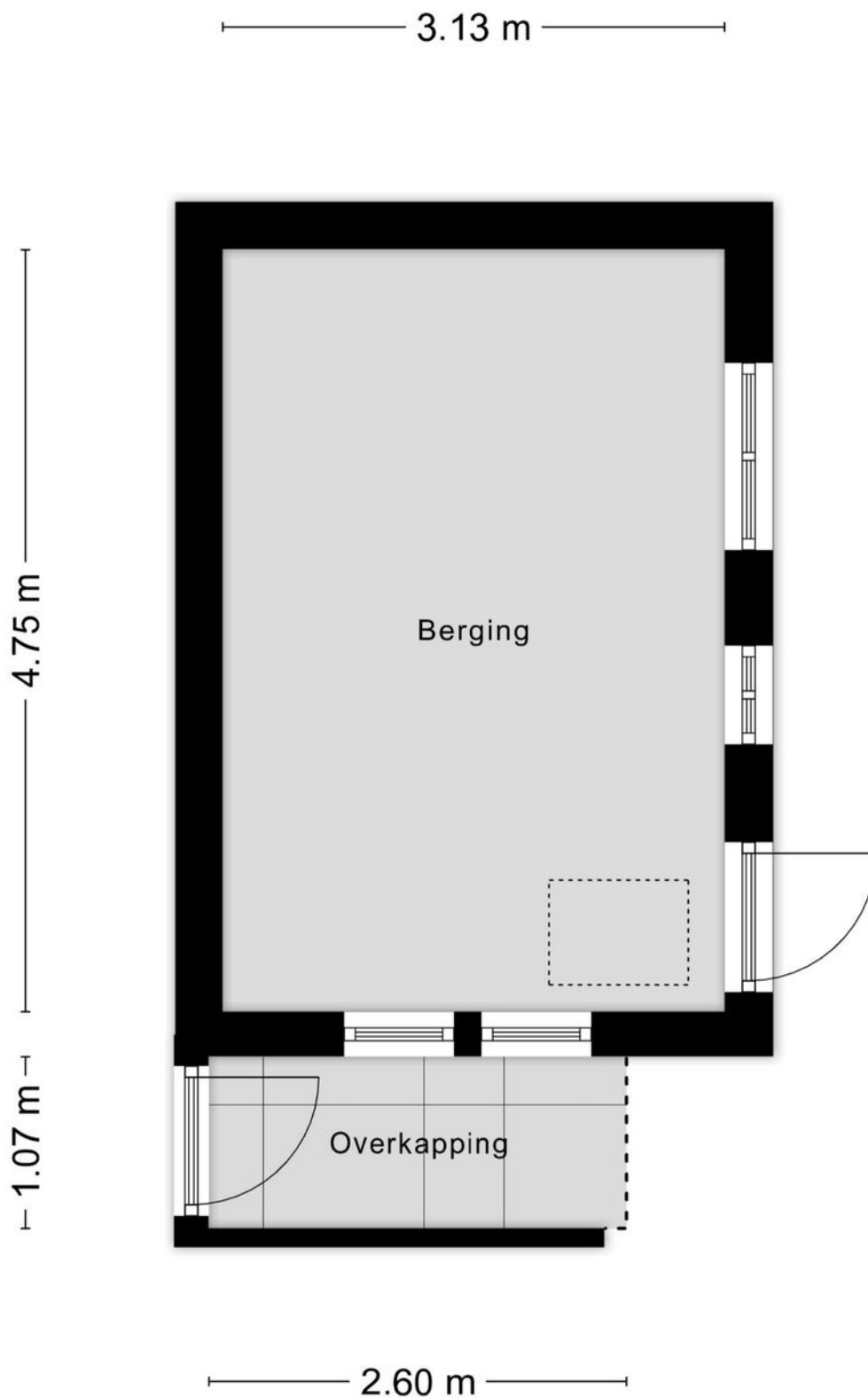
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

---



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: st Lebuinuslaan



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Stratum
—	Huisnummer	Sectie		E
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3226	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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 ontlenen, 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)

