

TE KOOP



Lenningenhof 2
5625 NT Eindhoven



KENMERKEN

Aan de Lenningenhof 2 in Eindhoven vindt u dit markante en speels ingedeelde split-level hoekhuis, waar modern wooncomfort naadloos samengaat met karakteristieke jaren '70 details.

Met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, een royale leefkeuken, carport en royale souterrain biedt deze woning verrassend veel ruimte en kwaliteit.

Gelegen in de geliefde wijk 't Hool (onder architectuur gebouwd), op loopafstand van Winkelcentrum Woensel, geniet u hier van rust, groen en alle voorzieningen binnen handbereik.

Overdracht

Vraagprijs	€ 639.000,-- K.K.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, hoekwoning
Bouwperiode	1972
Isolatievormen	Vloerisolatie Volledig dubbelglas, deels HR++
Energielabel	Volgt zsm

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	210 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	182.7 m ²
Inhoud	633 m ³



INDELING

Begane grond:

De woning is rustig gelegen en beschikt over een royale voortuin waar u ook heerlijk kunt vertoeven. Hier zit u privé dankzij de 'draibare' houten lamellen aan de zijkant en tevens de voorgelegen berging/carport. Via de overdekte entree betreedt u de woning.

De ontvangsthall is verzorgd afgewerkt met een travertinvloer, gestucte wanden en plafond. Hier vindt u de vernieuwde meterkast (2019) en een deels betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot het woongedeelte en het souterrain.

Leefkeuken en eetgedeelte:

De eerste woonlaag staat volledig in het teken van koken en samenzijn. De op maat gemaakte complete keuken (Manders) (2019) is uitgevoerd met een luxe opstelling en een kookeiland. U heeft hier de beschikking over diverse hoogwaardige apparatuur (grotendeels van Neff) waaronder een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer (muurinbouw) en Quooker. Daarnaast is er voldoende opbergruimte aanwezig.

Het eetgedeelte onderscheidt zich door het indrukwekkende hoge plafond en de grote raampartij, waardoor een bijzonder ruimtelijk en licht geheel ontstaat. De split-level indeling met zicht op de hoger gelegen zitkamer versterkt het speelse en open karakter van de woning. De afwerking is hoogwaardig, met onder meer een travertinvloer, strak gestucte wanden en plafonds met (opbouw)verlichting. Via de grote schuifpui staat het eetgedeelte in directe verbinding met de tuin.

Kortom de ideale plek om met vrienden en familie uitgebreid te tafelen.



INDELING

1^{ste} woon-/leeflaag:

De split-level indeling geeft de woning een open en speels karakter, waarbij het zitgedeelte, eetgedeelte en de keuken mooi met elkaar in verbinding staan. Hierdoor voelt het geheel ruim en licht, met overal zichtlijnen en contact tussen de verschillende leefruimtes. De afwerking is modern en warm, met een PVC-vloer in visgraatmotief, strak gestucte wanden en sfeervolle behangaccenten. De open haard, vernieuwd in 2023, maakt het zitgedeelte extra aangenaam.

Dankzij de grote raampartijen, waarvan één volledig te openen is via een schuifstelsel, valt er veel daglicht binnen en is er een prettige verbinding met buiten.



INDELING

2e en 3e woonlaag/slaap- en badgedeelte:

Ook op de verdiepingen komt de split-level indeling mooi terug. De verschillende niveaus zorgen voor een speels verloop en een duidelijke indeling tussen slapen en baden.

Vanaf het woongedeelte bereikt u de eerste overloop. Hier bevindt zich een slaapkamer (14.2m²) met een nette afwerking en praktische inbouwkasten. Daarnaast ligt de badkamer, deels betegeld en voorzien van een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming.

Een volgende korte trap brengt u naar het hoger gelegen slaapgedeelte met drie slaapkamers (respectievelijk 13.1m², 11.4m² en 9m² groot). Deze zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt en dankzij de schuifwand tussen twee kamers flexibel in gebruik.

Via de overloop (met airco!) is tevens de bovenste slaapverdieping bereikbaar. Hier bevindt zich nog een ruime slaapkamer (ca. 16m² groot) met vaste kastruimte.

De tweede badkamer (2026) is volledig vernieuwd en uitgevoerd met een inloopdouche, wastafel, vrijdragend toilet en handdoekenradiator.

De gehele verdieping is voorzien van een doorlopende laminaatvloer, de wanden deels gestuct/deels behangen, wat zorgt voor een verzorgd geheel.



INDELING

Souterrain:

Vanuit de hal is het souterrain van maar liefst 24m² bereikbaar. Deze verdieping biedt verrassend veel ruimte en is dankzij de indeling voor meerdere doeleinden geschikt.

De ruimte is voorzien van een tegelvloer en beschikt over daglicht via een raam. Via een deur is er direct toegang tot de achtertuin, wat het geheel extra praktisch maakt. Hier bevinden zich tevens de opstelling van de HR-combiketel (Nefit, 2007) en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Ook is er een aanrechtblad met spoelbak aanwezig.

Door de opzet leent deze verdieping zich uitstekend voor gebruik als hobbyruimte, werkplek, speelkamer of bijvoorbeeld een extra verblijfsruimte.



INDELING

Tuin:

De achtertuin is grotendeels bestraat en daarmee onderhoudsvriendelijk aangelegd. Dankzij de vaste beplanting en de karakteristieke vijgenboom heeft de tuin tegelijkertijd een groene en sfeervolle uitstraling. Direct aan de achtergevel, ter hoogte van het woongedeelte, zijn zonneluifels geplaatst voor schaduw op warme dagen. Vanuit hier is er ook een verbinding met het souterrain (waar de wateraansluiting beschikbaar is). Achterin de tuin bevindt zich een overdekt zitgedeelte, waardoor u hier al vroeg in het seizoen en tot laat in de avond comfortabel buiten kunt zitten.

Door de ligging en de opzet ten opzichte van de omliggende tuinen ervaart u hier veel privacy.

Carport/berging:

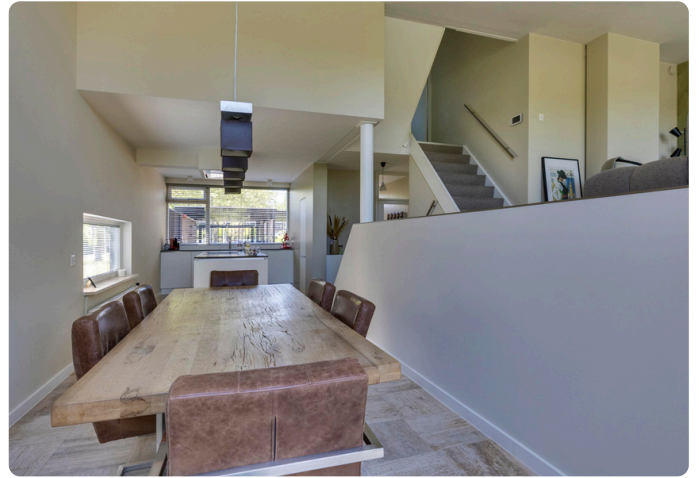
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de carport/berging. Deze is aan de straatzijde afsluitbaar middels openslaande deuren en biedt ruimte voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen of het overdekt parkeren van een auto. Voor de carport bevindt zich parkeerruimte voor een auto (eventueel twee kleinere). Deze ruimte maakt geen onderdeel uit van het eigendom en dient vrijgehouden te worden ten behoeven van de uitrit, maar wordt in de praktijk door de eigenaar gebruikt. Tussen de carport en de woning ligt een beschermt gedeelte bij de entree, waar zich ook het keukenraam bevindt. Dit is een prettige plek om nog even buiten te zitten en de laatste zonnuren mee te pakken.

Locatie:

Deze fijne woning bevindt zich in leuke en kindvriendelijke wijk 't Hool. Voldoende parkeergelegenheid tegenover de woning én op steenworp afstand van Winkelcentrum Woensel (WoensXL) met o.a. een groot busstation. U kunt hier terecht voor de dagelijkse boodschappen of hapje en drankje. Daarnaast zijn er diverse groenvoorzieningen in de buurt (zoals het Henri Dunantpark), sportaccommodaties, het Catharina ziekenhuis en scholen. Ook de uitvalswegen en het centrum van Eindhoven zijn op korte afstand gelegen.

Lenningenhof 2, 5625 NT Eindhoven



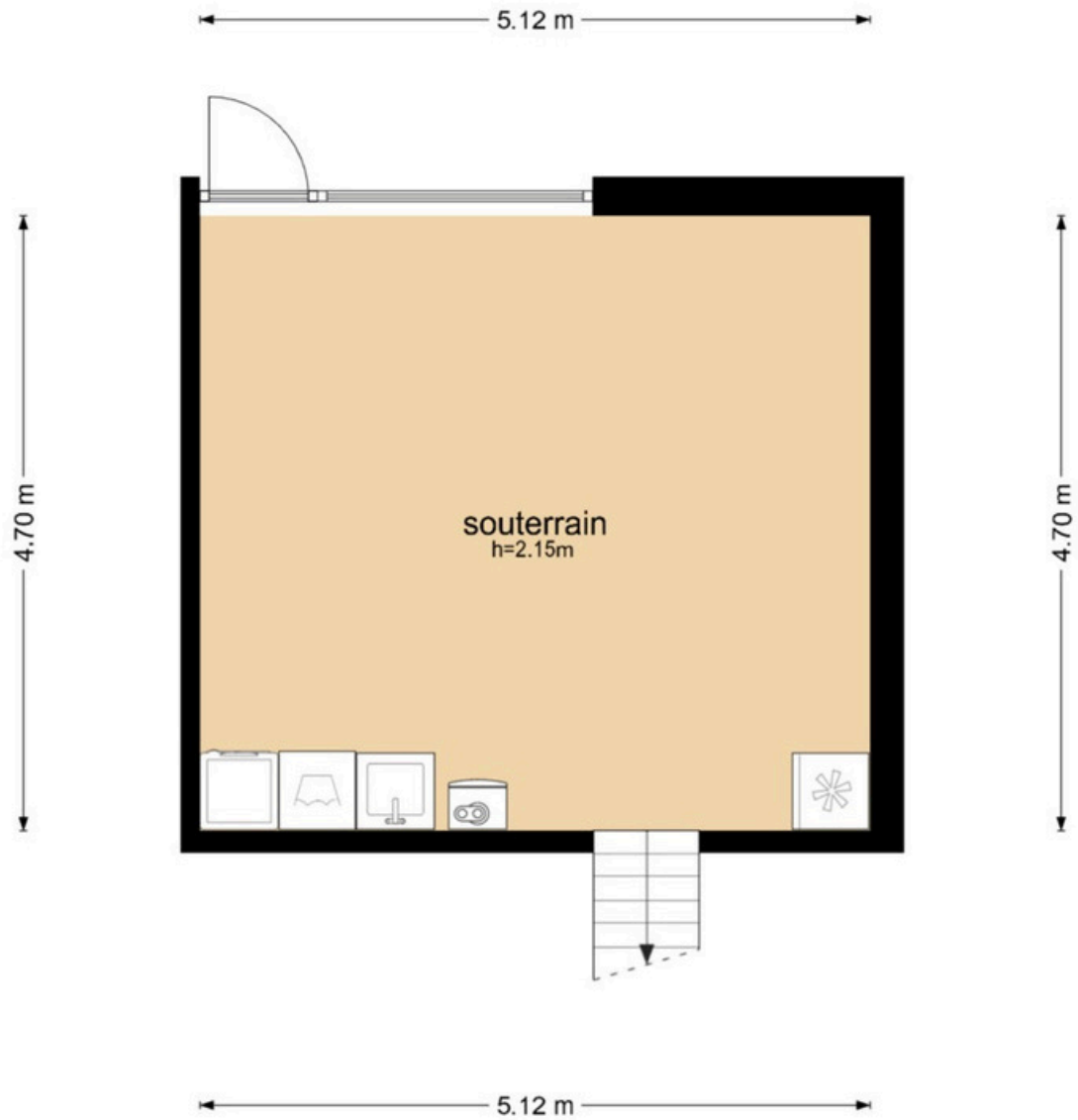


BIJZONDERHEDEN



- In zeer gewilde woonwijk 't Hool (gerealiseerd door het architectenbureau Van den Broek en Bakema) gelegen op steenworp afstand van winkelcentrum Woensel (WoensXL) en allerhande voorzieningen.
- Direct bewoonbaar!
- Zowel in voor-, als achtertuin heerlijk vertoeven.
- Diverse jaren '70 elementen nog aanwezig.
- Schilderwerk buitenzijde 2025.
- 8 zonnepanelen.
- 5 slaapkamers.
- 2 badkamers waarvan 1 vernieuwd in 2026.
- Airco aanwezig.
- Keraliet (onderhoudsvrije) (2021) gevelbekleding.
- De eerste en tweede verdieping v.v. kunststof kozijnen.
- In combinatie met het nabijgelegen parkeerterrein heeft u hierdoor altijd voldoende parkeergelegenheid.
- Groot souterrain geschikt voor meerdere doeleinden.
- Verplichte deelname aan de Stichting Gemeenschappelijke Voorzieningen 't Hool (jaarlijkse bijdrage circa € 125,-).
- Gelegen in een volgens de KCAF Funderingsviewer aangeduid niet-kwetsbaar gebied.

Lenningenhof 2 - Eindhoven Souterrain



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

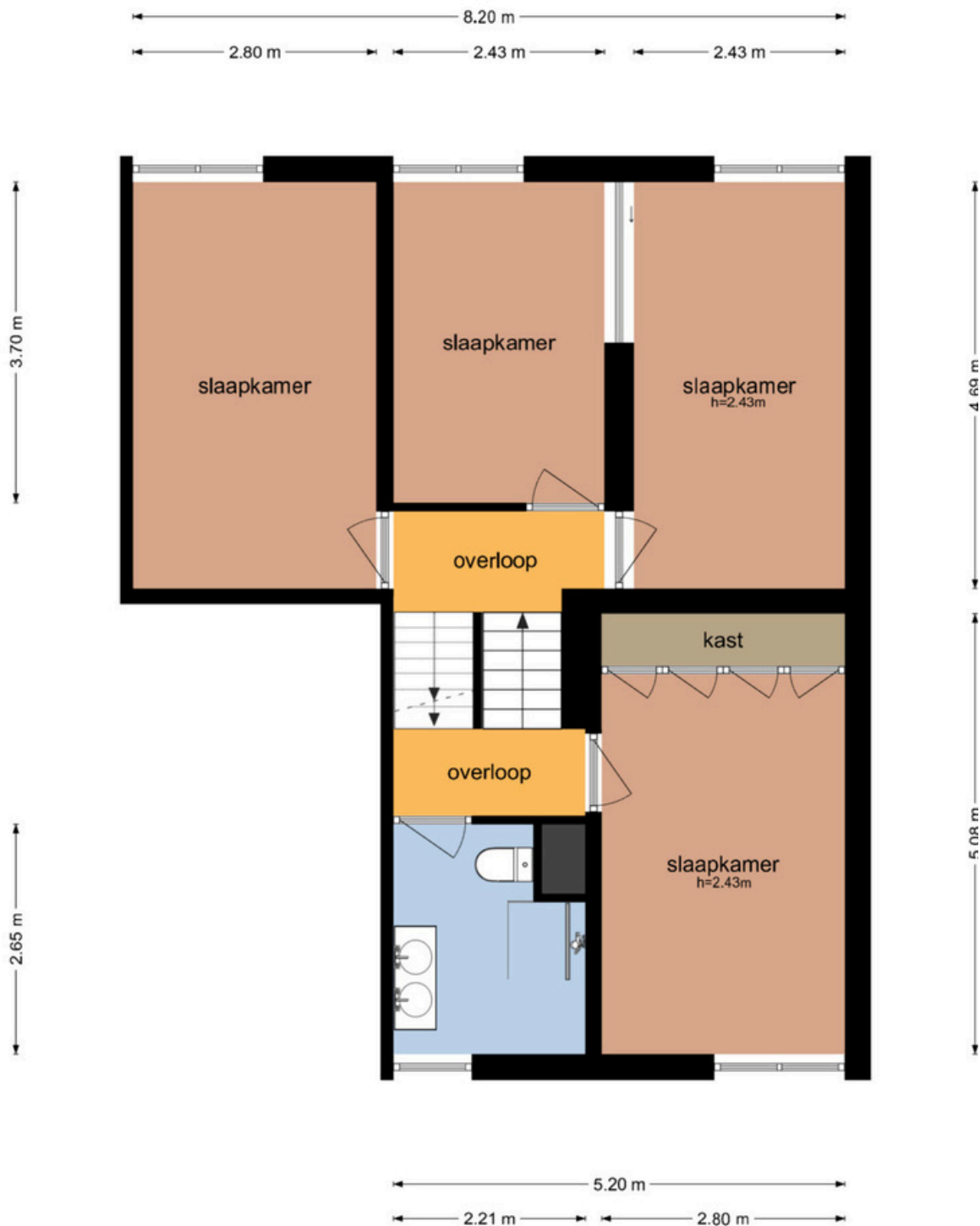
Lenningenhof 2 - Eindhoven Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

Lenningenhof 2 - Eindhoven Eerste Verdieping



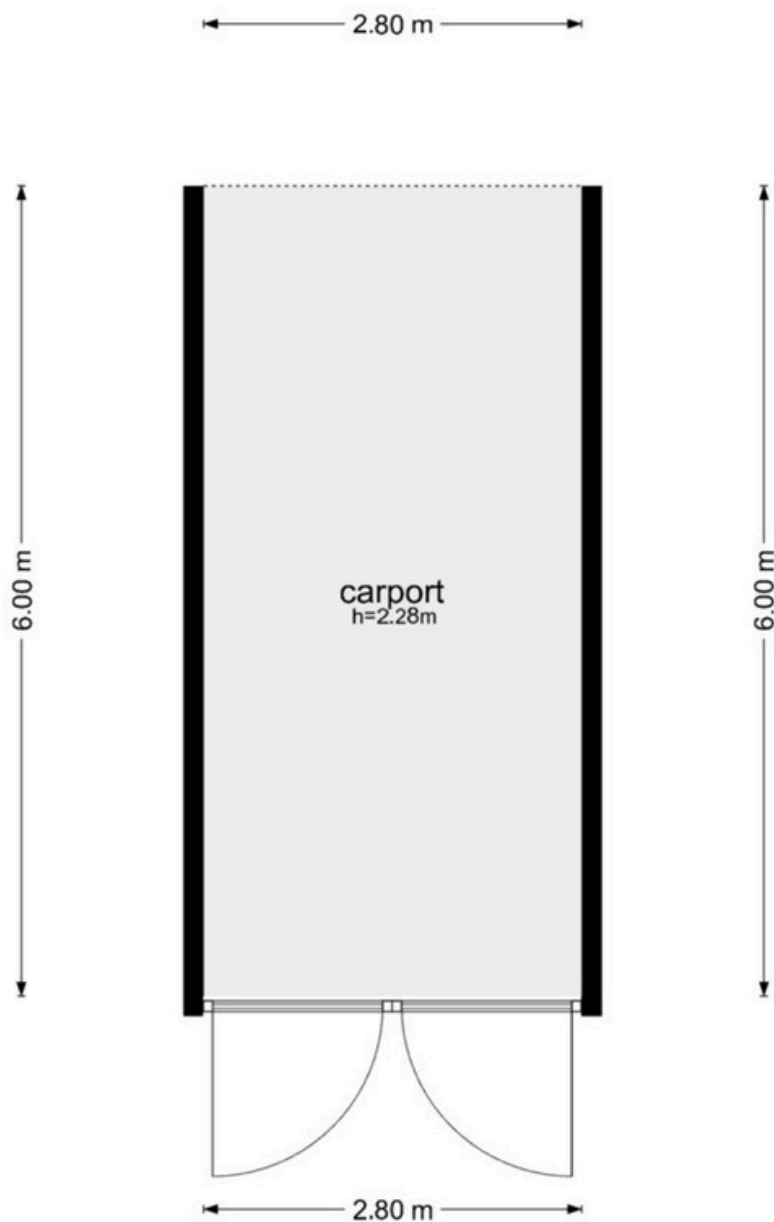
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Lenningenhof 2 - Eindhoven Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl


Lenningenhof 2 - Eindhoven Carport



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Woensel Sectie: P Perceel: 1614</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele</p>	
--	--	--	---

Belangrijk

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (aan tekst en tekeningen), dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Lenningenhof 2, 5625 NT Eindhoven



Geachte geïnteresseerde,

Bezichtiging

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een goede indruk te krijgen van de woonomgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om op voorhand de directe woonomgeving te bekijken alvorens u een afspraak voor een bezichtiging plant. Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid.

Onderzoekplicht koper

De verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoekplicht heeft. Wij gaan er dan ook van uit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Desgewenst liggen op ons kantoor ter inzage; kadastraal uittreksel en eigendomsbewijs.

Bedenktijd

In het kader van de wet “wet koop onroerende zaken” wordt de koper beschermd door de bedenktijd van 3 dagen, welke ingaat nadat de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Ons streven is dan ook om binnen 1 kalenderweek, nadat de mondelinge overeenkomst is bereikt, de overeenkomst door beide partijen te laten tekenen.

Waarborg/bankgarantie

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat. Voor het stellen van een bankgarantie kan een bank kosten in rekening brengen.

Verantwoording

De gegevens uit deze brochure zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en worden aan meerdere partijen tegelijk verstrekt. Laat u adviseren door een deskundige, neem uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee.

Eerlijk Bieden

Sinds januari 2023 zijn we verplicht een biedlogboek bij te houden. In het biedlogboek worden de ingezonden biedingen vastgelegd door een onafhankelijke derde partij (in ons geval Eerlijk Bieden). Nadat de verkoop definitief is (na afloop van de ontbindende voorwaarden), wordt het biedlogboek (geanonimiseerd) gedeeld met alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht. Het biedlogboek maakt het verkoopproces zo inzichtelijk en controleerbaar.

Afspraak

Voor een bezichtiging kunt u met ons een afspraak maken telefonisch op 0499-477777 of per mail info@solmakelaardij.nl. Laat de bezichtiging bij voorkeur bij daglicht plaatsvinden zodat u alle aspecten van de onroerende zaak goed kunt bekijken.

Met vriendelijke groet,

Sol Makelaardij B.V.

Koen Sol

Lenningenhof 2, 5625 NT Eindhoven



Heeft u nog vragen?
Neem dan contact met ons op!

Sol Makelaardij B.V.

Boslaan 1
5691 CT Son

- ✓ www.solmakelaardij.nl
- ✓ info@solmakelaardij.nl
- ✓ 0499-477777

