

te koop



Waterland 36

Eindhoven

Vraagprijs € 2.500.000 k.k.


PRADIUM
VASTGOED

\\ Lichttoren 32, 5611 BJ Eindhoven \\ 0403039112 \\ info@pradium.nl \\ www.pradium.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
318 m²

PERCEELOPPERVLAKE
548 m²

INHOUD
1138 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
2010

ENERGIELABEL
A





Omschrijving Woning & Ligging

Een exclusieve villa met allure en karakter, uitgevoerd op hoog niveau. Al bij aankomst wordt de toon gezet door een onverwacht en verfijnd element: een stijlvol verwarmd zwembad aan de bosrand, met vrij uitzicht op het omliggende groen. Een onderscheidende keuze die luxe op vernieuwende wijze beleefbaar maakt.

In de geliefde wijk Waterrijk mogen wij deze indrukwekkende, tot in detail afgewerkte en energiezuinige villa aanbieden. Een woning van uitzonderlijk niveau, waar ruimte, luxe, comfort en privacy samenkomen op een royaal hoekperceel aan de bosrand.

Met een woonoppervlakte van circa 317 m², vijf slaapkamers, drie luxe badkamers, meerdere leefruimtes en een fantastische tuin met zwembad biedt deze villa een woonbeleving die iedere dag aanvoelt als vakantie.

De woning ademt klasse. Van de royale living met stijlvolle tv-wall en dubbelzijdige gashaard tot de moderne woonkeuken met riant kookeiland, de lichte extra leefruimte met glazen roomdivider en de fraai aangelegde buitenruimte: elk detail is zorgvuldig gekozen en hoogwaardig uitgevoerd.

Deze tweede leefruimte is flexibel inzetbaar als zitkamer, kantoor of werkruimte aan huis, waardoor wonen en werken hier op hoog niveau samenkomen. Dankzij energielabel A, volledige isolatie, HR++ beglazing, vloerverwarming en moderne installaties is ook het wooncomfort uitstekend op orde.

Hier woon je exclusief, comfortabel en beschut, met de natuur direct naast de deur en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Ligging

Deze villa ligt op een prachtige locatie in de populaire wijk Waterrijk in Eindhoven. De woning is gesitueerd op een royaal hoekperceel en grenst direct aan de bosrand, waardoor rust, privacy en groen hier vanzelfsprekend zijn.

Waterrijk staat bekend als een moderne, ruim opgezette en gezinsvriendelijke wijk met volop groen, speelvoorzieningen, een basisschool en kinderopvang in de nabije omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen ligt Winkelcentrum Meerhoven op korte fietsafstand. Ook de binnenstad van Eindhoven, Strijp-S, sportvoorzieningen, medische faciliteiten en uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

De ligging combineert daarmee het beste van twee werelden: exclusief wonen in een rustige, groene setting én profiteren van de dynamiek en voorzieningen van Eindhoven.

Omschrijving Begane Grond

Via dubbele openslaande deuren betreed je de ruime ontvangsthal, waar direct de hoogwaardige afwerking opvalt. De prachtige natuurstenen basaltvloer met comfortabele vloerverwarming loopt door over de gehele begane grond en vormt een stijlvolle, rustige basis.

De hal kenmerkt zich door een luxe vide en indrukwekkende ruimtelijkheid. Daarnaast is de woning voorzien van een uitgebreid alarmsysteem, volledig vernieuwd in 2023, met binnen- en buitenbeveiliging, camerabewaking rondom de woning en een volledig beveiligde tuin. De live camerabeelden zijn zichtbaar in de keuken.

Vanuit de hal zijn onder meer de meterkast met uitgebreide groepenkast, de trapopgang, het souterrain, de woonkamer en de moderne toiletruimte bereikbaar. De toiletruimte is stijlvol afgewerkt met hoogwaardig glasmosaïek en natuursteen leisteel.

De living vormt het kloppend hart van de villa. Deze riante en sfeervolle leefruimte biedt plaats aan meerdere zitgedeeltes en een royale eethoek. Aan de voorzijde zorgt de luxe vide voor een indrukwekkend gevoel van ruimte en bijzondere zichtlijnen richting de badkamer en slaapkamer. Grote raampartijen, schuifpuien en openslaande deuren zorgen voor een overvloed aan daglicht en een prachtige verbinding met de tuin. De stijlvolle tv-wall en dubbelzijdige gashaard geven de ruimte een luxe en warme uitstraling. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, gecombineerd met drie luxe convectorputten in de woonkamer, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat.

De open keuken is een echte eyecatcher. Deze is uitgevoerd met een royale wandopstelling en een riant kookeiland, afgewerkt met witte fronten en een composieten werkblad. De hoogwaardige keuken is uitgerust met moderne Miele-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, stoomoven, koelkast en vriezer. Daarnaast is de keuken voorzien van een Quooker. Dit maakt de keuken zowel fraai als functioneel.

De open verbinding met de living zorgt voor een prettige interactie tussen koken, tafelen en ontspannen. Vanuit de keuken zijn zowel de tv- als camerabediening zichtbaar en eenvoudig te bedienen. Naast de glazen deuren bevindt zich bovendien een praktische opbergkast.

Een half niveau hoger bevindt zich één royale en multifunctionele ruimte met veel lichtinval, directe toegang tot de tuin én een eigen toegangsdeur. De ruimte is hoogwaardig afgewerkt met een natuurstenen vloer van basalt met vloerverwarming. De glazen roomdivider met schuifdeuren verdeelt de ruimte op stijlvolle wijze in twee afzonderlijke, maar visueel verbonden zones.

Omschrijving Kantoor & Souterrain

Een belangrijk onderscheidend pluspunt is dat deze ruimte officieel als kantoor aan huis is vastgelegd tijdens de bouw, zoals vermeld op de bouwtekening, en is goedgekeurd door de gemeente. Daarmee is dit niet zomaar een extra kamer, maar een volwaardige en professioneel ingerichte kantoorruimte binnen de woning. Dankzij de eigen toegangsdeur is de ruimte bovendien bijzonder geschikt voor ondernemers, zelfstandigen of bewoners die klanten of relaties aan huis willen ontvangen zonder dat zij direct door de privéwoning hoeven te gaan.

De kantoorfunctie wordt extra versterkt door de praktische voorzieningen: vijf geïntegreerde vloer-elektrapunten met stroom- en internetaansluitingen, een eigen wc en pantry in het souterrain en een flexibele indeling die meerdere werkplekken of een combinatie van werken en wonen mogelijk maakt. Dankzij de hoogwaardige afwerking, de sfeervolle gashaard en de comfortabele bijverwarming via twee designradiatoren voelt de ruimte tegelijkertijd zakelijk, representatief én huiselijk aan.

Naast kantoorruimte is de ruimte multifunctioneel inzetbaar als tweede leefruimte, lounge, tv-kamer, speelruimte, gym, bioscoop, gameroom of extra slaapkamer met en-suite badkamer. Extra bijzonder is dat de aansluitingen voor een en-suite badkamer reeds aanwezig zijn, inclusief weggewerkte leidingen en doucheput. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om een extra luxe slaapkamer, bijvoorbeeld een zesde slaapkamer, met vierde badkamer te realiseren. Fiscaal en juridisch is dit een bijzonder interessante ruimte, aangezien de kantoorfunctie officieel is vastgelegd en fiscaal aftrekbaar kan zijn.

Souterrain

Het souterrain is verrassend ruim en bijzonder praktisch ingedeeld. Via de trap, uitgevoerd in natuursteen basalt, bereikt u een royale hal waar het natuursteen overgaat in de vloer en toegang biedt tot diverse vertrekken. Hier bevindt zich onder meer een pantry met koelkast, combimagnetron, kastruimte en een granieten werkblad.

Daarnaast beschikt deze woonlaag over een praktische wasruimte, welke volledig is betegeld met natuursteen leisteent, met aansluitingen voor wasapparatuur, een WTW-installatie en boiler. Ook bevindt zich op deze woonlaag een moderne toiletruimte met vrijhangend closet en fonteintje, stijlvol afgewerkt met hoogwaardig glasmosaïek en natuursteen leisteent.

In het souterrain bevindt zich tevens een zeer ruime slaapkamer met op maat gemaakte kastenwand. De aangrenzende badkamer is luxe afgewerkt met keramische vloertegels van Mosa, wanden in natuursteen leisteent en een doucheruimte met hoogwaardig glasmosaïek. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel, designradiator en verlichte spiegel. Dankzij de royale opzet en eigen voorzieningen leent deze verdieping zich uitstekend als gastenverblijf, au-pairruimte, werk- of praktijkruimte, of als zelfstandige slaapverdieping voor oudere kinderen.

Omschrijving Eerste Verdieping

De luxe natuurstenen trap in basalt op de begane grond leidt naar de overloop met fraaie vide. Deze verdieping beschikt over vier royale slaapkamers, twee badkamers, een separaat toilet en een wasruimte. De afwerking is stijlvol en verzorgd, met deels natuursteen vloeren met vloerverwarming en deels fraaie houten vloeren.

Alle slaapkamers zijn ruim, licht en modern afgewerkt. Drie kamers beschikken over een vaste kastenwand. De master bedroom, gelegen aan de achterzijde, biedt extra comfort dankzij de schuifpui naar het dakterras en de luxe walk-in closet.

Twee slaapkamers zijn voorzien van grote glazen raampartijen en staan via de vide in visuele verbinding met de woonkamer en hal. Dit zorgt voor een bijzondere ruimtelijke beleving en een prachtige lichtinval. De middelste kamer is daarnaast uitgerust met een elektrische lichtkoepel, waardoor ook hier extra daglicht binnenvalt.

Aangrenzend aan de master bedroom bevindt zich een unieke en luxe badkamer met een volledige glazen wand, die via de vide in verbinding staat met de woning. Hierdoor ontstaat een bijzondere ruimtelijke beleving, met zichtlijnen naar het bos, de woonkamer en de slaapkamer aan de voorzijde.

De badkamer is voorzien van een hoekbad, dubbele wastafel, ruime inloopdouche en designradiator. Elektrisch verstelbare lamellen bieden privacy wanneer gewenst. Daarnaast zorgen de elektrisch bedienbare lichtkoepel en de aanwezige radio- en tv-aansluiting voor extra comfort en luxe.

De tweede badkamer op deze verdieping is uitgevoerd in natuursteen leisteel en voorzien van een wastafel en douche.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een extra wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur, de WTW-installatie, omvormer voor zonnepanelen en de cv-opstelling. Ook is er een separate toiletruimte aanwezig, stijlvol afgewerkt met hoogwaardig glasmosaïek en natuursteen leisteel.

Via de overloop is het fraaie dakterras ook bereikbaar. Een heerlijke plek voor een rustig zitje met uitzicht op de groene omgeving.

Omschrijving Tuin & Kenmerken

De tuin is zonder twijfel een van de absolute blikvangers van deze villa. Rondom de woning is een luxueuze en fraai aangelegde buitenruimte gecreëerd met meerdere terrassen, sierbestrating, gazon en volop privacy. Het volledig afgesloten terrein is voorzien van een hoog beveiligingsniveau, waaronder buitenalarm en camerabeveiliging.

Het recent aangelegde designzwembad van circa 11 x 2,5 meter is gunstig gesitueerd op het zuiden en geeft de tuin een exclusieve, resortachtige uitstraling. Dankzij de ligging aan de bosrand geniet u hier van een panoramisch vrij uitzicht op het groen. Een plek voor lange zomerdagen, ontspannen avonden en een buitenleven dat aanvoelt als een luxe vakantieverblijf aan huis. Tevens is er een voorbereiding getroffen voor de plaatsing van een jacuzzi.

Het perceel biedt daarnaast parkeergelegenheid op eigen terrein, bereikbaar via een afgesloten elektrische poort met laadpaal. Verder is er een ruime, geïsoleerde aangebouwde berging aanwezig met bergruimte en de pompinstallatie voor het zwembad.

Kenmerken

- Exclusieve, luxe villa op een royaal hoekperceel • Gelegen in de geliefde wijk Waterrijk in Eindhoven
- Direct grenzend aan de bosrand • Woonoppervlakte van circa 317 m²
- Volledig afgewerkt met hoogwaardige materialen, waaronder natuursteen basalt, natuursteen leisteen en luxe glasmosaïek
- Stijlvolle, moderne uitstraling met veel aandacht voor detail
- Veel glaspartijen voor een optimale beleving van ruimte, licht en verbinding
- Aluminium kozijnen met HR++ beglazing door de gehele woning
- Riante living met stijlvolle cinema-wall en dubbelzijdige gashaard
- Moderne woonkeuken met riant kookeiland
- Tweede leefruimte/zitkamer met glazen roomdivider, tevens multifunctioneel inzetbaar als bijvoorbeeld kantoor
- Vijf slaapkamers • Drie luxe badkamers
- Master bedroom met walk-in closet en toegang tot terras
- Souterrain met slaapkamer, badkamer, pantry, wasruimte en toilet
- Luxueus aangelegde tuin rondom de woning • Recent aangelegd designzwembad op het zuiden
- Meerdere terrassen en volop privacy
- Parkeren op eigen terrein achter een elektrische poort met laadpaal
- Aangebouwde, geïsoleerde berging met zwembadinstallatie
- Volledig geïsoleerd • Energielabel A
- Glasvezel en alarminstallatie aanwezig • Volle eigendom

Kortom: een exclusieve villa met hoogwaardige afwerking én een volwaardig kantoor aan huis — ideaal voor wonen en werken op topniveau.











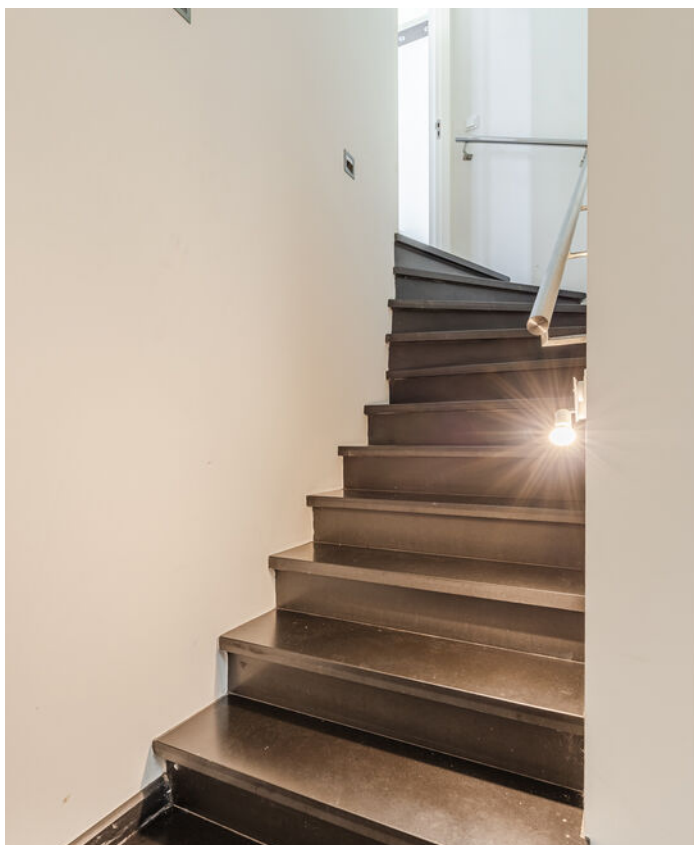


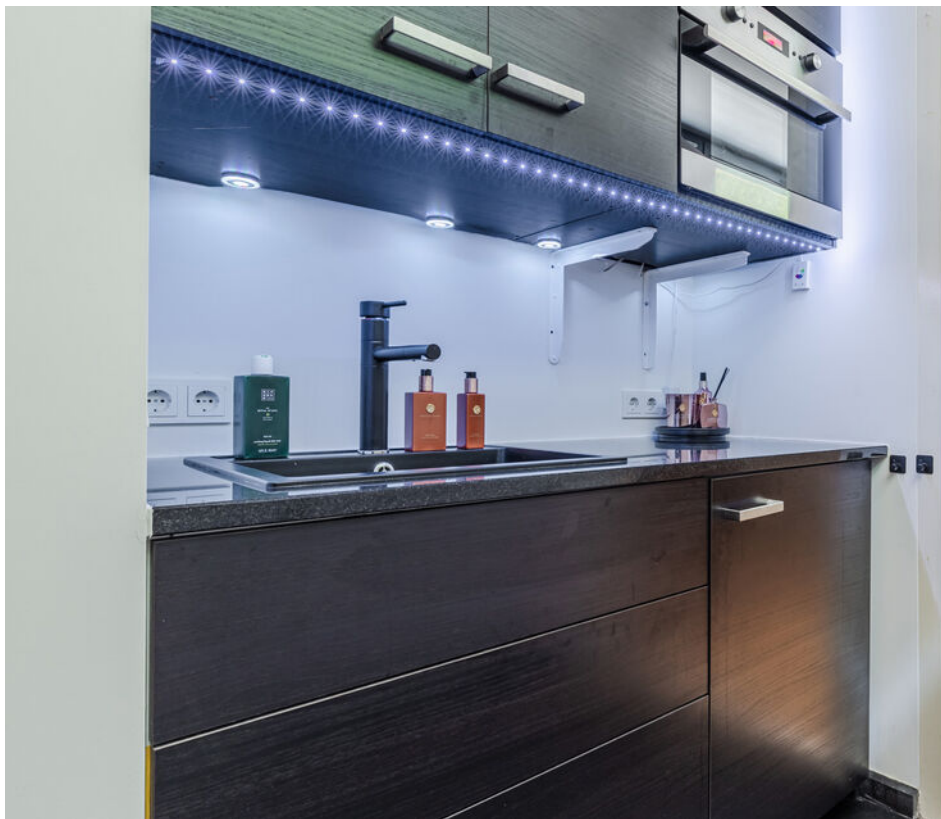
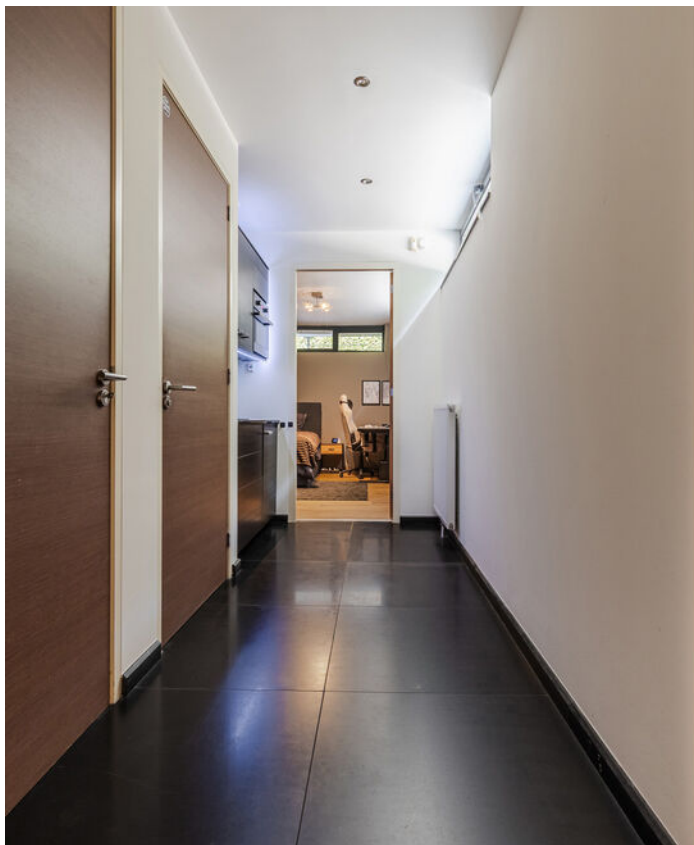








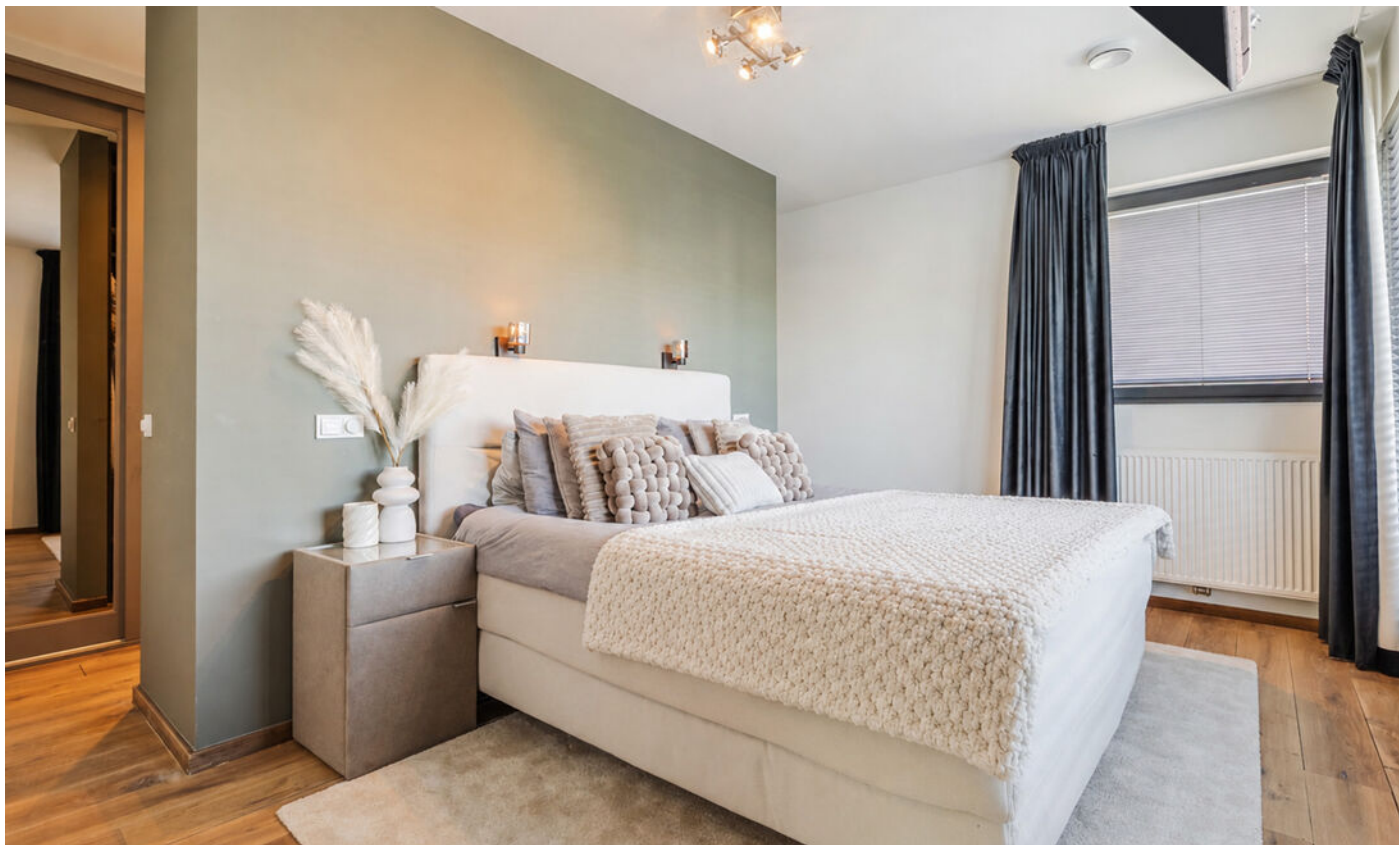




























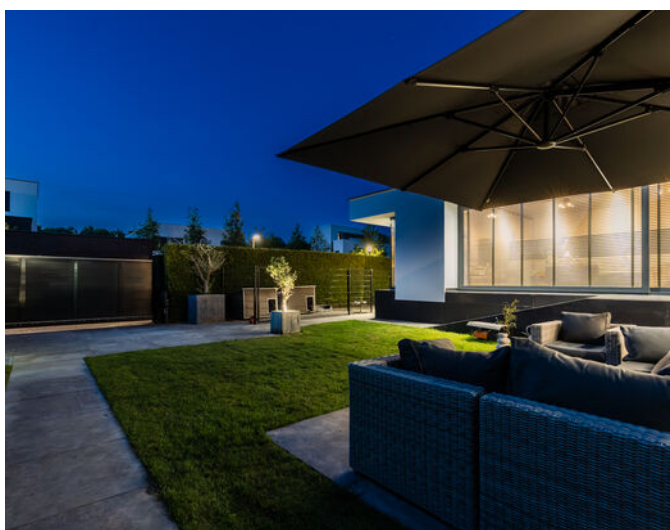














Plattegrond Begane Grond



Plattegrond Eerste Verdieping



Plattegrond Souterrain



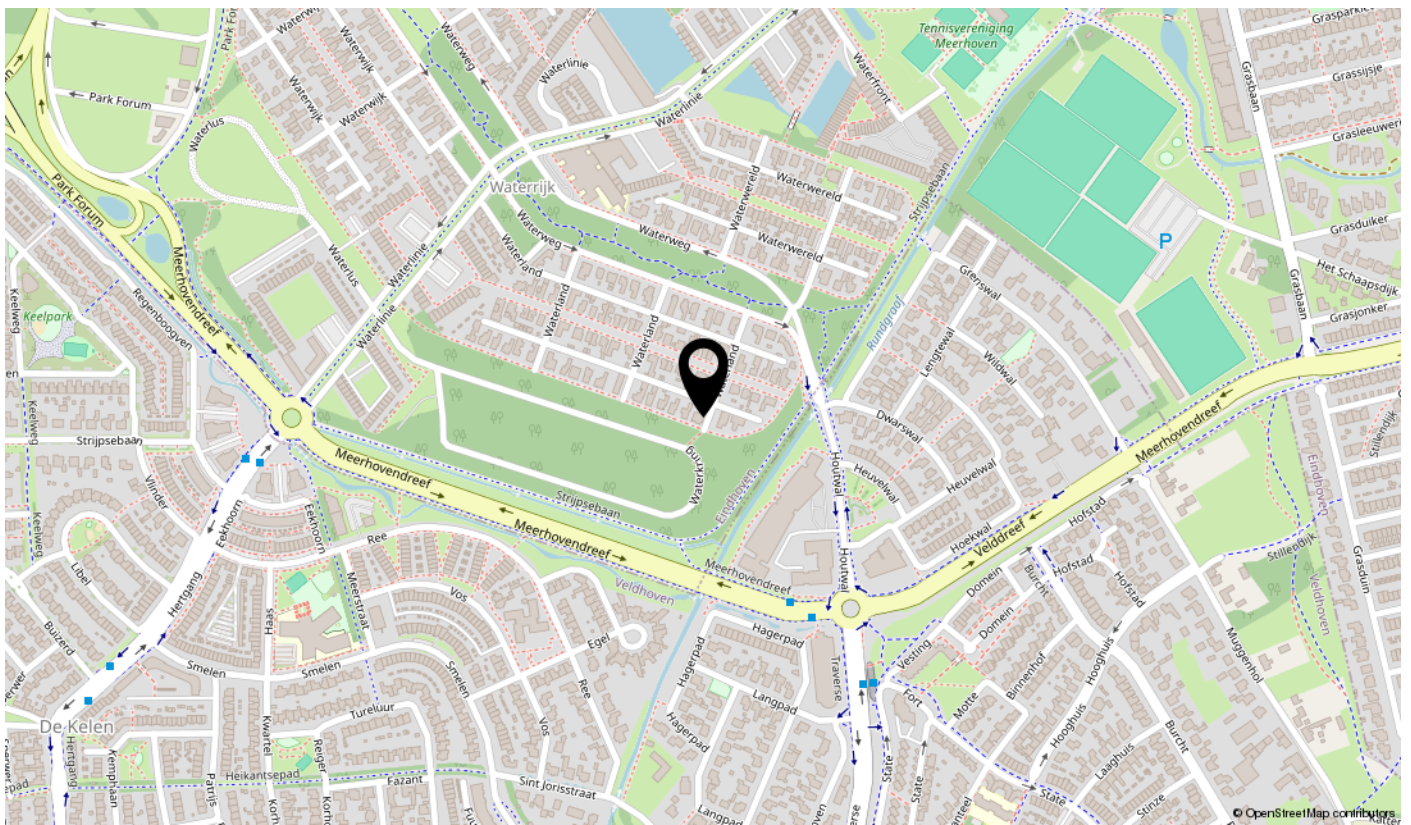
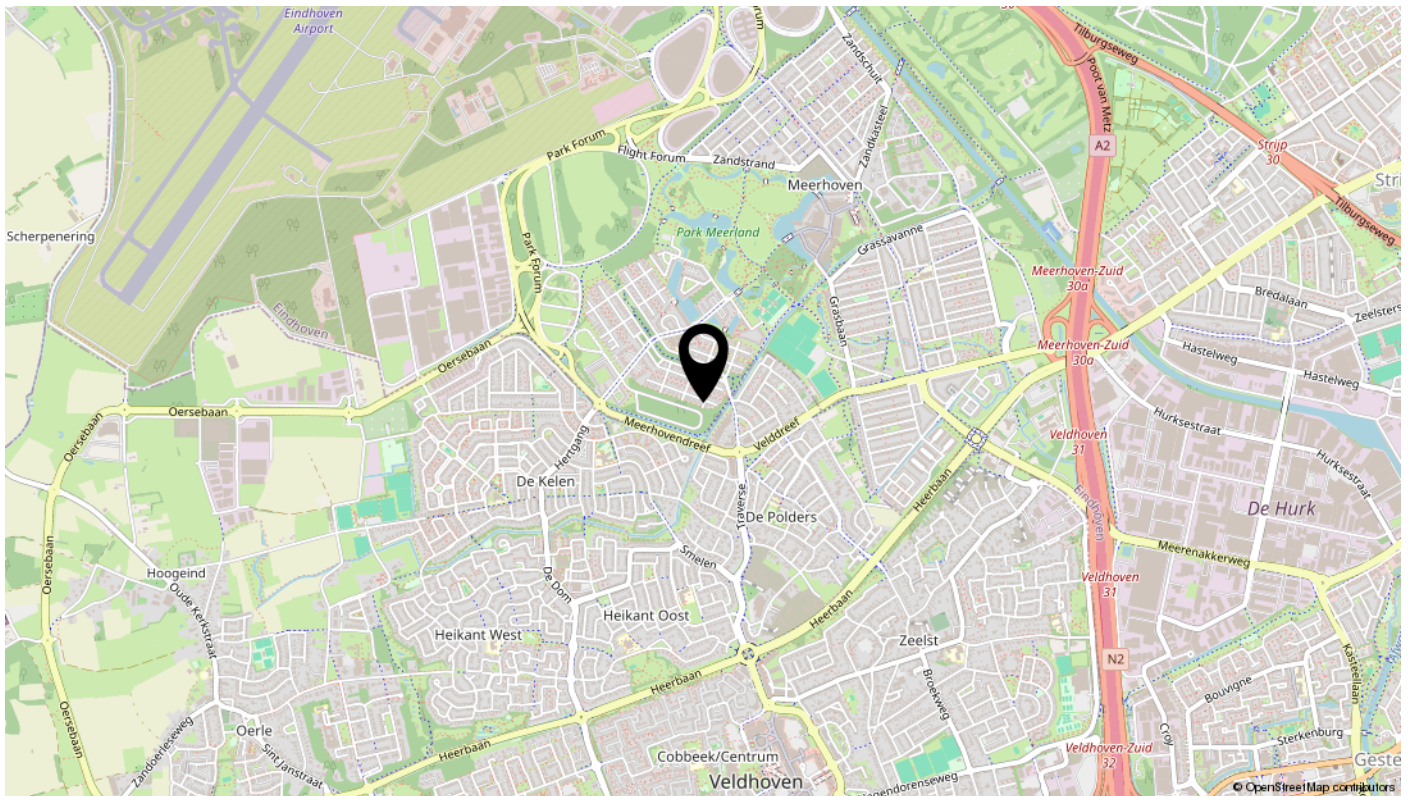
Situatie



Kadastrale Kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden			X	
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse?

we laten u deze prachtige villa graag zien!

