



## TE KOOP FLORALAAN WEST 278A, EINDHOVEN

Aan de lommerrijke Floralaan West staat dit bijzonder ruime en karakteristieke halfvrijstaande herenhuis. Een huis met uitstraling én comfort, waar de sfeer van een karakteristieke woning mooi samengaat met het wooncomfort van nu. Dankzij de royale uitbouw, de vele kamers, de prachtige woonkeuken, de zonnige en privacy biedende tuin én het multifunctionele bijgebouw is hier volop ruimte voor het leven van vandaag én morgen.

Perceeloppervlakte: 409 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: 247 m<sup>2</sup>

Energie label A+++

Bouwjaar: 1964

Vraagprijs: € 1.265.000,- kosten koper

Vos Makelaars

Willibrorduslaan 50a • 5581 GG Waalre • 040 282 37 90 • [info@vosmakelaars.nl](mailto:info@vosmakelaars.nl) • [www.vosmakelaars.nl](http://www.vosmakelaars.nl)



vastgoedcert  
gecertificeerd



NRVT  
Register-Taxateur



## **Een karaktervol herenhuis met ruimte om te leven, te werken en volop te genieten.**

Wie hier binnenstapt, merkt direct dat dit een huis is waarin ruimte en sfeer hand in hand gaan. De karakteristieke entree vormt een fraaie binnenkomer en leidt naar een ruime hal met parketvloer en warme uitstraling. Vanuit hier ontvouwt zich een verrassend royaal woonhuis, waarin licht, comfort en een prettige verbinding met de tuin steeds terugkomen.

## **Een huis waar het vanzelf gezellig wordt.**

De sfeervolle living is een heerlijke plek om tot rust te komen. De fraaie parketvloer, vloerverwarming, erker en schouw met gashaard zorgen voor warmte en karakter, terwijl het daglicht royaal naar binnen valt. Een plek voor een rustig moment met een kop koffie, een goed boek of juist een gezellige avond met familie en vrienden.

De woonkeuken vormt zonder twijfel het hart van het huis. Dit is veel meer dan een plek om te koken: het is een royale leefruimte waar iedereen samenkomt. De grote lichtstraat zorgt voor een prachtige lichtinval en de openslaande tuindeuren brengen de tuin letterlijk bij het dagelijks leven. De moderne keuken is luxe uitgevoerd en compleet uitgerust met onder meer een 5-pits inductiekookplaat, stoomoven, heteluchtoven, koelkast, vrieskast en vaatwasmachine. De tweede schouw met gashaard voegt daar opnieuw een sfeervol element aan toe.

Op mooie dagen zet u de deuren naar de tuin open en loopt het binnenleven moeiteloos over in het buitenleven.

## **Ruimte voor iedereen.**

Ook boven valt vooral de hoeveelheid ruimte op. De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, waardoor er alle ruimte is voor een gezin, thuiswerken, hobby's of logees. De ruime ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en ook de tweede slaapkamer aan de achterzijde heeft een royaal formaat. Aan de voorzijde brengen deuren naar het balkon extra sfeer en heb je vanuit de vide/werkhoek fraai zicht op de Floralaan.



De luxe badkamer is een fijne plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. Met twee wastafels, een inloepdouche, ligbad en toilet is alles aanwezig voor comfortabel dagelijks gebruik.

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar nog eens twee kamers beschikbaar zijn. De zolderverdieping biedt daarmee volop mogelijkheden: slaapkamers, een rustige thuiswerkplek, speelruimte of een eigen plek voor opgroeiende kinderen. De dakkapellen zorgen voor extra ruimte en licht.

Bijzonder praktisch is bovendien de aanwezigheid van een lift, waardoor de verschillende woonlagen ook op langere termijn comfortabel bereikbaar blijven.

### **Buiten genieten in alle privacy.**

De achtertuin is een heerlijke verlenging van de leefruimte. Dankzij de volwassen begroeiing, diverse borders en nette erfafscheidingen heeft de tuin een groene en beschutte uitstraling. Er zijn verschillende plekken om te zitten, waaronder het sfeervolle overdekte terras. Een plek waar u op een lange zomeravond nog even blijft zitten, terwijl de dag langzaam overgaat in de avond.

De brede achterom, buitenkraan, tuinkas en ruime berging maken de tuin bovendien praktisch in het dagelijks gebruik.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een voortuin en een royale oprit met buitenkraan en laadpaal.

### **Een bijgebouw met eindeloos veel mogelijkheden.**

Een van de grote pluspunten van deze woning is het fraaie, volledig geïsoleerde multifunctionele bijgebouw. Het gebouw is momenteel ingericht als schoonheidssalon, maar de mogelijkheden zijn veel breder.

De karakteristieke entree met authentieke openslaande deuren geeft het bijgebouw een geheel eigen uitstraling. Binnen zorgen de gietvloer, vloerverwarming en het hoge, speelse zadeldakplafond voor een bijzondere sfeer. De huidige praktijkruimte beschikt bovendien over airconditioning, een wastafel, Quooker, toilet, afzuiging en een elektrisch dakraam.



Een ideale ruimte voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis, salon, atelier, kantoor, B&B of zelfstandige leef-/werkomgeving. Daarmee biedt het bijgebouw niet alleen extra vierkante meters, maar vooral extra vrijheid.

### **Comfort van nu, karakter van toen.**

De woning werd in 2009 volledig gerenoveerd en tegelijkertijd royaal uitgebouwd op zowel de begane grond als de eerste verdieping. Daarbij is veel aandacht besteed aan comfort en toegankelijkheid. De begane grond en eerste verdieping zijn volledig drempelloos en voorzien van luxe schuifdeuren.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning bijzonder compleet. Dak-, gevel- en vloerisolatie, isolerende HR-beglazing, een recente cv-installatie, hybride warmtepomp en 22 zonnepanelen zorgen voor een uitstekend comfortniveau. De woning beschikt dan ook over energielabel A+++.

### **Wonen aan de Floralaan West.**

De ligging maakt het geheel compleet. De Floralaan West is een fraaie, groene en lommerrijke woonomgeving, terwijl voorzieningen en uitvalswegen dichtbij zijn. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en de natuur van de Genneper Parken bevinden zich op korte afstand. Ook de High Tech Campus Eindhoven en ASML in Veldhoven zijn uitstekend bereikbaar.

Hier woont u rustig en groen, terwijl de stad en belangrijke werk- en voorzieningenlocaties binnen handbereik liggen.

### **Een huis met ruimte voor het leven.**

Floralaan West 278A is daarmee een woning die zich niet gemakkelijk in één zin laat vangen. Het is de combinatie die het bijzonder maakt: karakter en modern comfort, royale leefruimtes en een groene tuin, zes slaapkamers en een multifunctioneel bijgebouw, duurzaamheid en de sfeer van een echt familiehuis.

Een plek waar u kunt wonen, werken, ontspannen en samenkomen. Een huis dat ruimte geeft aan de manier waarop u vandaag leeft - én aan de plannen die u voor de toekomst heeft.



### **Algemeen / kenmerken**

- Halfvrijstaand herenhuis uit 1964, volledig gerenoveerd en royaal uitgebouwd in 2009.
- Woonoppervlakte woonhuis 225 m<sup>2</sup> en woonoppervlakte bijgebouw 22 m<sup>2</sup>.
- Energielabel A+++, 22 zonnepanelen en een hybride warmtepomp.
- Ruime oprit met laadpaal, 6 slaapkamers en een lift aanwezig.
- Luxe woonkeuken met lichtstraat en openslaande tuindeuren.
- Privacy biedende, fraai aangelegde achtertuin en multifunctioneel en volledig geïsoleerd bijgebouw.
- Gunstige ligging ten opzichte van scholen, winkels, sport, natuur, uitvalswegen, High Tech Campus Eindhoven en ASML Veldhoven.
- Aanvaarding: in overleg.

- 
- Koper dient bij een koopovereenkomst rekening te houden met een bankgarantie / waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom.
  - Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Gegevens en plattegronden zijn echter indicatief, geheel vrijblijvend en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Ten aanzien van eventuele onjuistheden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
  - Alleen een bezichtiging geeft de juiste indruk. Wij maken graag een afspraak!



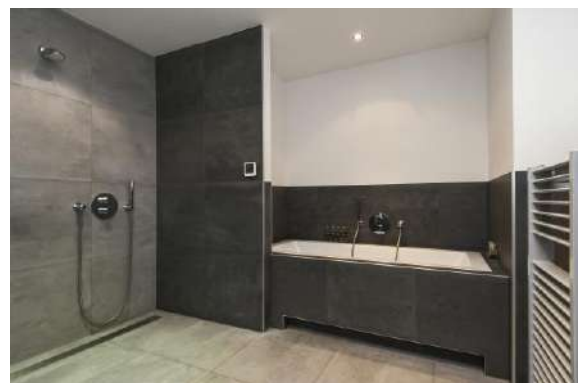




















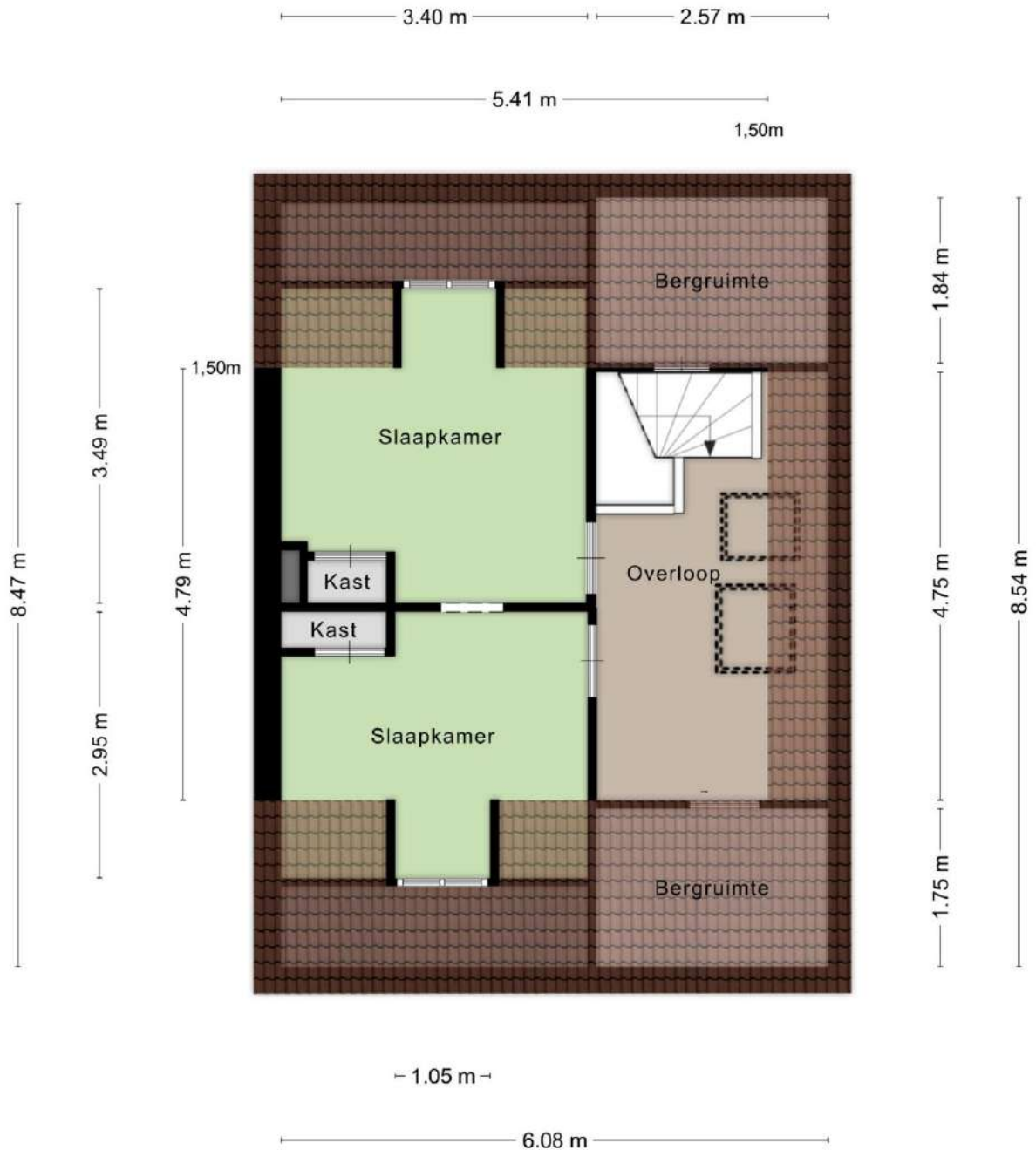




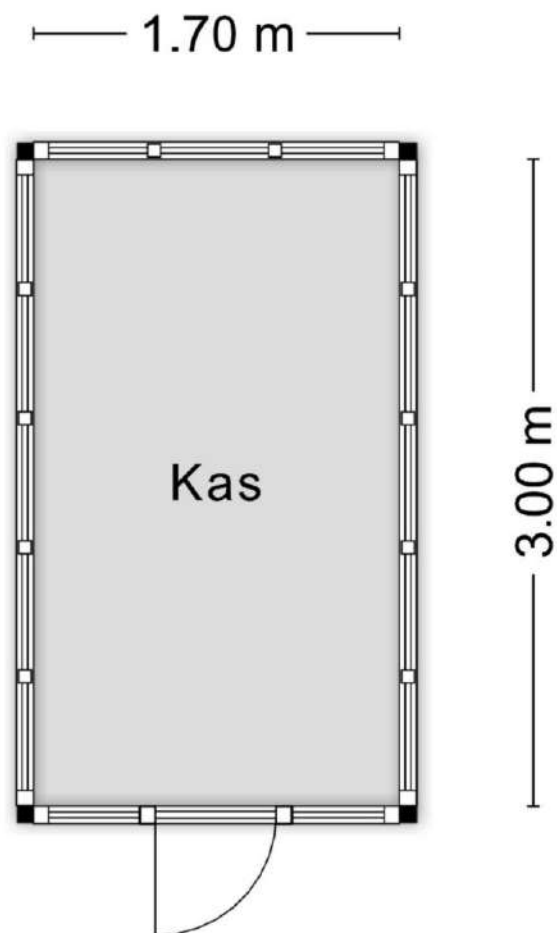












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)