

AALSTERWEG 300
EINDHOVEN
VRAAGPRIJS € 1.795.000 K.K.

LIGTVOET MAKELAARDIJ

040-222 00 00 | info@ligtvoetmakelaardij.nl | www.ligtvoetmakelaardij.nl



Unieke, volledig gerestaureerde villa uit 1924, ingericht met twee afzonderlijke woondelen met ieder een eigen entree. Eikenhof combineert karakter en ruimte met een diepe tuin op het zuidwesten, een verwarmd zwembad van circa 20 meter, een multifunctioneel bijgebouw en een dubbele garage. Een bijzonder woonconcept met volop mogelijkheden voor wonen, werken of wonen met meerdere generaties.

BOUWJAAR	**1924**
WOONOPPERVLAKTE	**CA. 334 M²**
PERCEELOPPERVLAKTE	**1050 M²**
INHOUD	**CA. 1346 M³**
AANTAL KAMERS	**8**
AANTAL SLAAPKAMERS	**4**
SOORT WONING	**LANDHUIS**
ENERGIELABEL	**C**
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	**CA. 29 m²**
EXTERNE BERGRUIMTE	**CA. 27 M²**
TUIN OPPERVLAKTE	**462 M²**
TYPE TUIN	**ACHTERTUIN, VOORTUIN, ZIJTUIN**

LIGGING



Eikenhof ligt aan de Aalsterweg in het geliefde stadsdeel Stratum. Vanuit de woning bevinden het Sint Gerardusplein, winkels, scholen en de Genneper Parken zich op korte afstand. Ook diverse sportvoorzieningen, uitvalswegen en het stadscentrum van Eindhoven zijn goed bereikbaar.

INDELING

Begane grond



De begane grond vormt een fraai geheel waarin karakteristieke elementen zijn gecombineerd met een eigentijdse afwerking. De vertrekken zijn voorzien van strak gestucte wanden, massief houten binnendeuren, design-inbouwspots en diverse designradiatoren.

Entree

De entree is uitgevoerd met een hardstenen vloer, gestucte wanden en geïntegreerde verlichting. Vanuit hier zijn het kantoor, toilet en de woonkamer bereikbaar. Een bijzondere stalen trap met hardhouten treden vormt een stijlvol element in de hal en leidt naar de eerste verdieping.

Garderobe en toilet

Ruime garderobe met aansluitend een modern toilet. De toiletruimte is voorzien van inbouwspots met bewegingssensor, bijzondere leren wandafwerking, een vrijhangend toilet en fonteintje.



Kantoor

Het kantoor beschikt over een fraaie visgraat houten vloer, een erker met zicht op de voorzijde en een designradiator. Een stijlvolle houten deur met piccolo-deursluiter geeft toegang tot deze ruimte.





Woonkamer

De woonkamer is een fraaie combinatie van klassieke elementen en modern design. De visgraat houten vloer, 6 geïntegreerde muziekluidsprekers in het plafond en de bijzondere FOCUS handgemaakte hanghaard vormen samen met de grote raampartijen een karaktervol geheel. Aan de achterzijde zorgt een brede schuifpui voor een directe verbinding met het terras en de tuin.













Keuken en eetkamer

De royale leefkeuken vormt het hart van deze woning. De keuken is uitgevoerd met een kook- en spoeleiland, veel kastruimte en een hardstenen vloer. Authentieke balken in het plafond herinneren aan het oorspronkelijke karakter van de villa.

De keuken is uitgerust met onder andere een Amerikaanse koelkast, vaatwasser, combi-oven/ magnetron, koffiezetapparaat, stoomoven en een dubbele 5-pits gaskookplaat met wokbrander. Daarnaast zijn er twee spoelbakken en een Quooker-kraan.

De ruime eetkamer biedt plaats aan een grote eettafel en heeft dankzij de openslaande deuren een fraai zicht op het terras, de tuin en het zwembad.

Vanuit de keuken is via een schuifpui het terras bereikbaar, voorzien van een elektrische zonwering en warmtelamp.









Eerste verdieping



De eerste verdieping is bereikbaar via een stijlvolle stalen trap met hardhouten treden en geïntegreerde vloerspots in de wand. Ook hier zijn de wanden strak gestuct en is een houten vloer toegepast.



Slaapkamer 1

Royale slaapkamer met toegang tot een separate ruimte aan de achterzijde met inbouwkast. De kamer beschikt over een designradiator, airconditioning voor verwarmen en koelen en een deur naar het terras.







Badkamer

De badkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een luxe inrichting met twee wastafels, een wastafelmeubel met spiegel, designradiator, ligbad en ruime inloopdouche met hand- en regendouche. Verder is er een vrijhangend toilet, mechanische ventilatie en een raam dat zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.





Het tweede woongedeelte van Eikenhof vormt een verrassend ruime en zelfstandige woonomgeving binnen deze bijzondere villa. Ook dit woongedeelte beschikt over een eigen indeling en biedt een comfortabele combinatie van leefruimte, privacy en flexibiliteit.

Bij het woongedeelte behoren een ruime oprit en een voortuin. Aan de zijkant van de woning bevinden zich dubbele deuren die toegang geven tot de achtertuin. Via deze deuren is er voldoende ruimte voor het stallen van een grote auto, camper of caravan. Achter de deuren bevindt zich een bergruimte met de cv-opstelling en de omvormers van de 10 zonnepanelen.



De begane grond heeft een warme en eigentijdse uitstraling. De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer en afgewerkt met designradiatoren, design-inbouwspots en 4 geïntegreerde muziekluidsprekers in het plafond.

Entree

De ruime entree is dankzij de vele raampartijen heerlijk licht en vormt een prettige binnenkomst. Vanuit de entree zijn de woonkamer, meterkast en de houten trap naar de eerste verdieping bereikbaar.





Keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken in een praktische L-opstelling. De keuken beschikt over een tegelvloer en een karakteristieke erker aan de voorzijde, die zorgt voor extra licht en een aangename verbinding met de straatzijde.

De keuken is uitgerust met een spoelbak, 5-pits gasfornuis, oven, magnetron en een Amerikaanse koel-/vriescombinatie.

Vanuit de keuken is er toegang tot de eetkamer en de woonkamer.











Eetkamer en woonkamer

De eetkamer en woonkamer vormen samen een royale leefruimte met veel raampartijen en daarmee volop natuurlijk daglicht. Een praktische inbouwkast biedt extra bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkamer met een directe deur naar het terras. Een bijzonder detail is de verborgen deur, uitgevoerd als houten wandpaneel, die toegang geeft tot een multifunctionele ruimte.

Deze extra ruimte kan naar eigen behoefte worden ingericht, bijvoorbeeld als kantoor, thuiswerkplek, speelruimte voor de kinderen of hobbyruimte.

Vanuit de multifunctionele ruimte is tevens de wasruimte bereikbaar, met aansluitingen voor een wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier een deur naar het terras, waardoor deze ruimte op een praktische manier met de buitenruimte is verbonden.

Toilet

Het toilet is gedeeltelijk betegeld en beschikt over een raam voor natuurlijke ventilatie. Verder is de ruimte voorzien van een vrijhangend toilet en fonteintje.










Miele
Miele

Eerste verdieping



De eerste verdieping is bereikbaar via de houten trap. Ook hier is gekozen voor een warme en verzorgde afwerking met een houten vloer en strak gestucte wanden.

De overloop biedt toegang tot de badkamer en de royale slaapkamer.



Slaapkamer

De ruime slaapkamer strekt zich uit van de voorzijde tot aan de achterzijde van de woning en beschikt over meerdere inbouwkasten en designradiatoren.

Een deur geeft rechtstreeks toegang tot het dakterras, waardoor de slaapkamer beschikt over een bijzonder aangename buitenruimte.

Aan de achterzijde van de slaapkamer bevindt zich bovendien een open houten trap die toegang geeft tot de tweede verdieping.





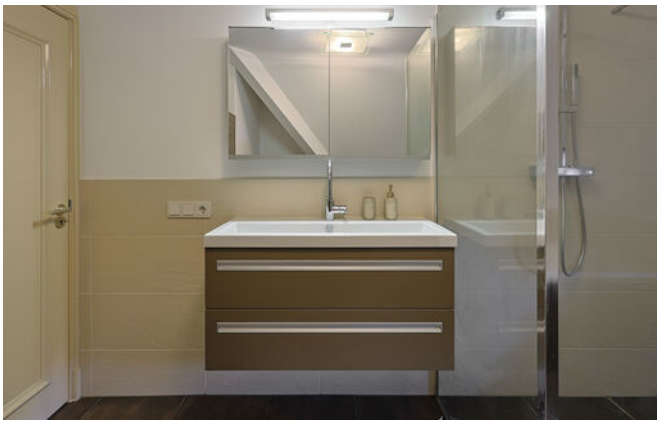




Badkamer

De badkamer is compleet en comfortabel ingericht. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met zowel een regendouche als handdouche, een wastafelmeubel, ligbad en vrijhangend toilet.

De badkamer is gedeeltelijk betegeld en voorzien van mechanische ventilatie. Een raam zorgt voor natuurlijk daglicht en biedt tevens de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie.





Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een royale zolderruimte die zich over de volledige lengte van de woning uitstrekt. Dankzij de ruime oppervlakte biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor verdere invulling.

De ruimte kan bovendien relatief eenvoudig worden gescheiden, waardoor het mogelijk is om meerdere kamers te creëren. Afhankelijk van de woonwensen kan hierbij worden gedacht aan extra slaapkamers, een werkruimte, hobbyruimte of andere gebruiksmogelijkheden.

Op de zolder bevinden zich het ventilatiesysteem en twee Velux-dakramen, die zorgen voor natuurlijk daglicht.

Een zelfstandig woongedeelte met volop mogelijkheden

Tuin



De diepe, op het zuidwesten gelegen tuin vormt een van de absolute pluspunten van Eikenhof. De tuin biedt veel privacy en is fraai aangelegd met verschillende terrassen en buitenverlichting.

Centraal staat het indrukwekkende verwarmde zwembad van circa 20 x 3,5 meter, voorzien van een elektrisch roldek. Daarnaast beschikt de tuin over meerdere wateraansluitingen en verlichting.













Multifunctioneel bijgebouw/tuinhuis

Achter in de tuin staat een bijzonder bijgebouw/tuinhuis met een rieten kap en een royale overkapping. Dankzij de vele raampartijen is dit een lichte en zelfstandige ruimte die voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt.

Het bijgebouw/tuinhuis beschikt over:

een eigen keuken met RVS-opstelling van Franke;
koelkast, oven, vaatwasser en 4-pits gaskookplaat;
pelletkachel;
separate boiler;
badkamer met stoomdouchecabine;
toilet;
aansluitingen voor wasmachine en droger;
vliering met ruimte voor een tweepersoonsbed en Velux-raam;
airconditioning voor verwarmen en koelen;
separate technische ruimte voor de zwembadinstallatie en warmtepomp.

Een ideale ruimte voor bijvoorbeeld gasten, een kantoor, atelier, hobbyruimte of als zelfstandige plek voor een ouder of kind.













Garage

De garage is vanuit de woonkamer bereikbaar en biedt ruimte aan twee auto's. De garage met elektrische roldeur is voorzien van een tegelvloer en beschikt over veel praktische bergruimte. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.

In de garage bevinden zich diverse technische installaties, waaronder de omvormer van de 10 zonnepanelen en een micro-WKK-installatie met Stirlingmotor, gecombineerd met de HR-ketel. De micro-WKK-installatie voorziet de woning gelijktijdig van warmte en elektriciteit en beschikt over een elektrisch vermogen van circa 1.000 watt. De opgewekte elektriciteit die niet direct in de woning wordt verbruikt, wordt automatisch teruggeleverd aan het elektriciteitsnet.

Bijzonderheden



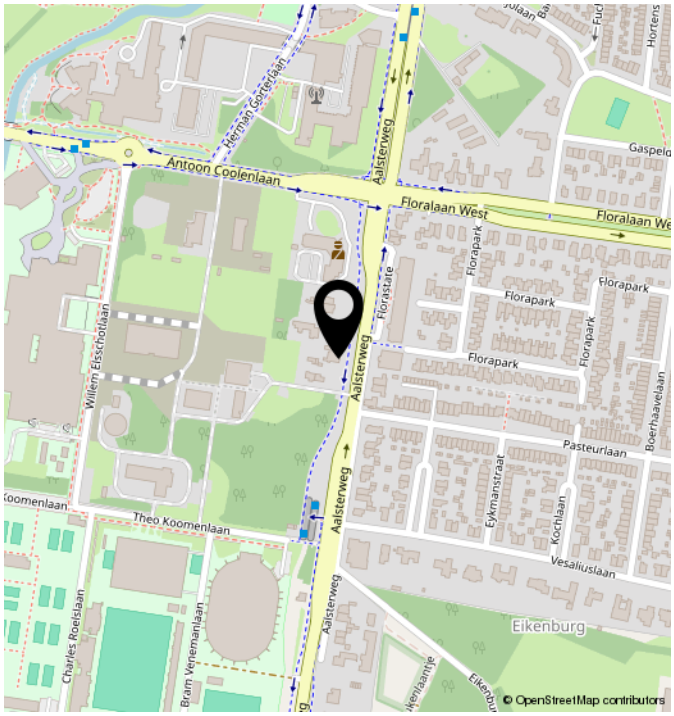
- Karakteristieke villa uit 1924, volledig gerestaureerd en gemoderniseerd met behoud van sfeer en oorspronkelijke uitstraling.
- Kadastraal één woning, in de huidige indeling ingericht met twee afzonderlijke woondelen, ieder met een eigen entree en woonprogramma.
- De twee woondelen functioneren grotendeels afzonderlijk op de begane grond en eerste verdieping; de royale zolderverdieping vormt de interne verbinding.
- Riante, privacyvolle tuin op het zuidwesten, met meerdere terrassen en volwassen groen.
- Verwarmd buitenzwembad van circa 20 meter lang, voorzien van elektrische afdekking, verlichting en technische installatie.
- Multifunctioneel bijgebouw/tuinhuis met rieten kap, inclusief keuken, badkamer met stoomdouche, slaapvide en airconditioning.
- Het bijgebouw/tuinhuis is daarmee geschikt als guesthouse, kantoor, praktijkruimte, studio, hobbyruimte, mancave of verblijf voor familie.
- Royale garage voor twee auto's, rechtstreeks vanuit het woonhuis bereikbaar.

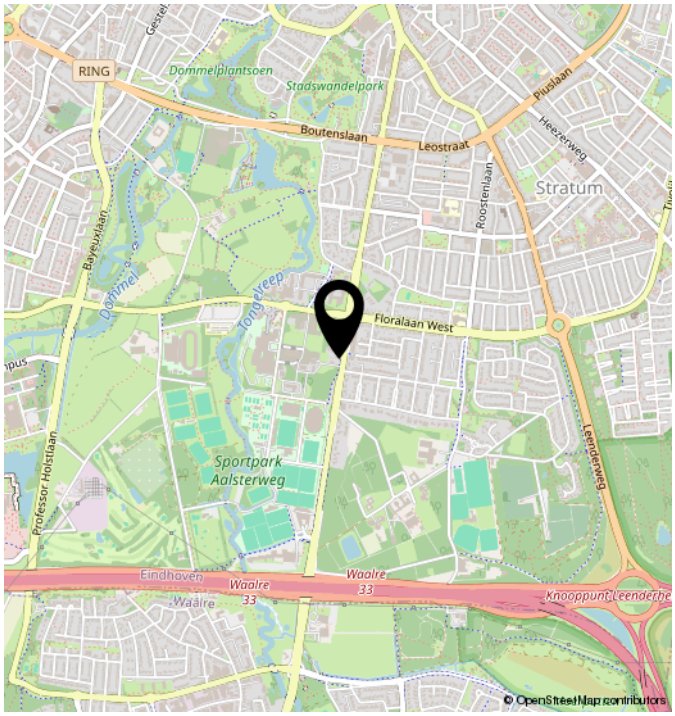
Bijzonderheden

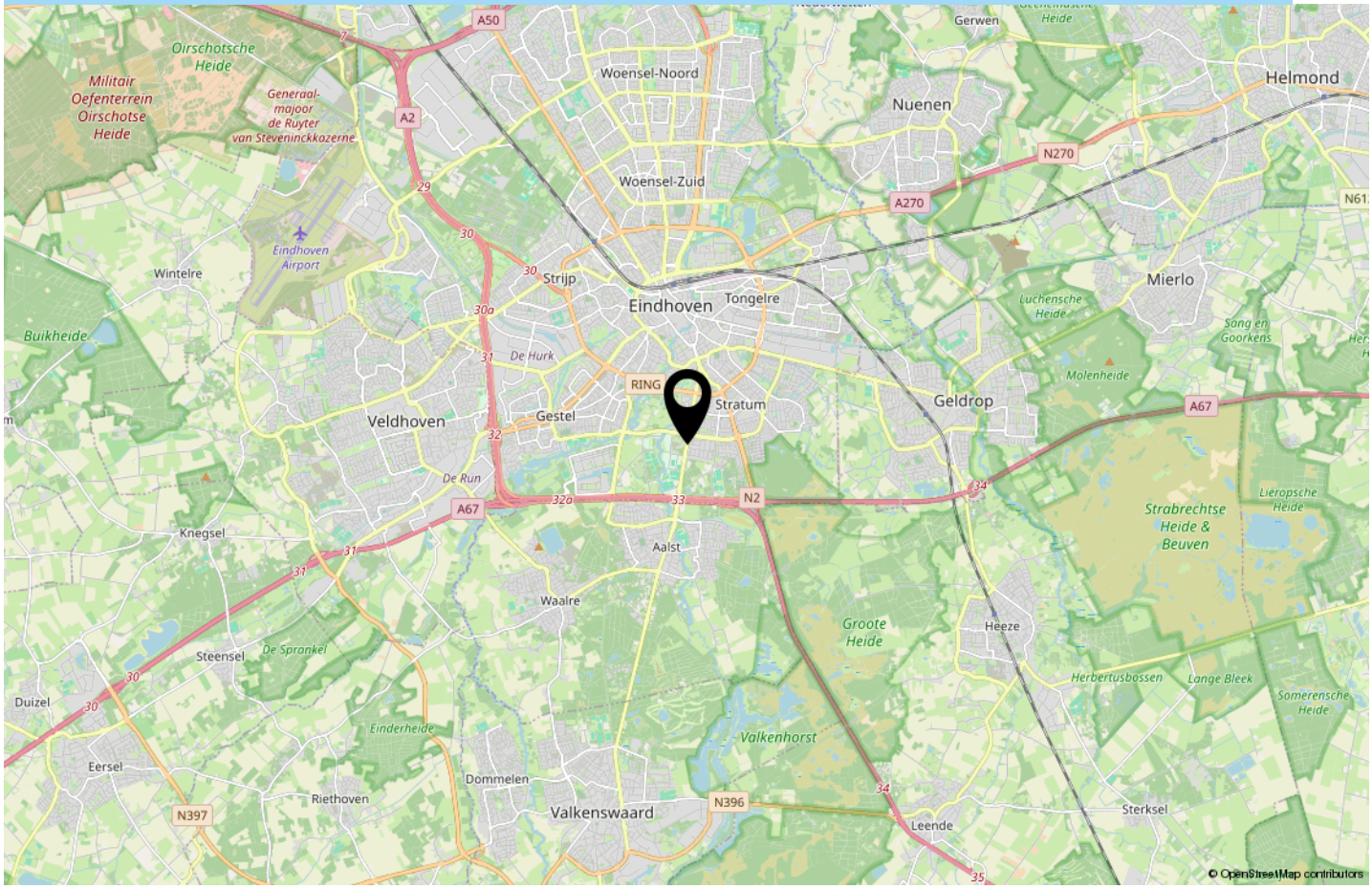


- Meerdere zonnige terrassen, waaronder een terras met elektrische zonwering en warmtelamp.
- Hoogwaardig afgewerkte leefruimten met onder meer visgraatvloeren, geïntegreerde verlichting, plafondspeakers en designradiatoren.
- Bijzondere keuken met kook- en spoeleiland, dubbele 5-pits gaskookplaat, wokbrander, Quooker, stoomoven, combi-oven/magnetron, Amerikaanse koelkast en koffievoorziening.
- Handgemaakte FOCUS-hanghaard als opvallend element in de woonkamer.
- Grote raampartijen en brede schuifpuien zorgen voor een sterke verbinding tussen de leefruimten, terrassen, tuin en het zwembad.
- Royale zolderverdieping over de volledige lengte van de villa, met twee Velux-ramen en mogelijkheden voor meerdere extra kamers.
- Voorzien van 20 zonnepanelen en een uitgebreide technische installatie, waaronder een micro-WKK/hr-ketel.
- De combinatie van historische villa-allure, moderne luxe, privacy, recreatiemogelijkheden en de flexibele indeling maakt Eikenhof bijzonder veelzijdig.
- 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	**5644 RL**
KADASTRALE GEGEVENS	**EINDHOVEN C 1356**
ONDERHOUD BINNEN	**GOED**
ONDERHOUD BUITEN	**GOED TOT UITSTEKEND**
BERGING/GARAGE	**AANGEBOUWD STEEN**
SOORT DAK	**SCHILDDAK**
VERWARMING	**CV KETEL, PELLETKACHEL**
WARM WATER	**CV KETEL**
ENERGIELABEL	**C**
ISOLATIE	**DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE**
VOORZIENINGEN	**MECHANISCHE VENTILATIE, ZWEMBAD, AIRCONDITIONING, SCHUIFPUI, DAKRAAM, ZONNEPANELEN, NATUURLIJKE VENTILATIE**

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



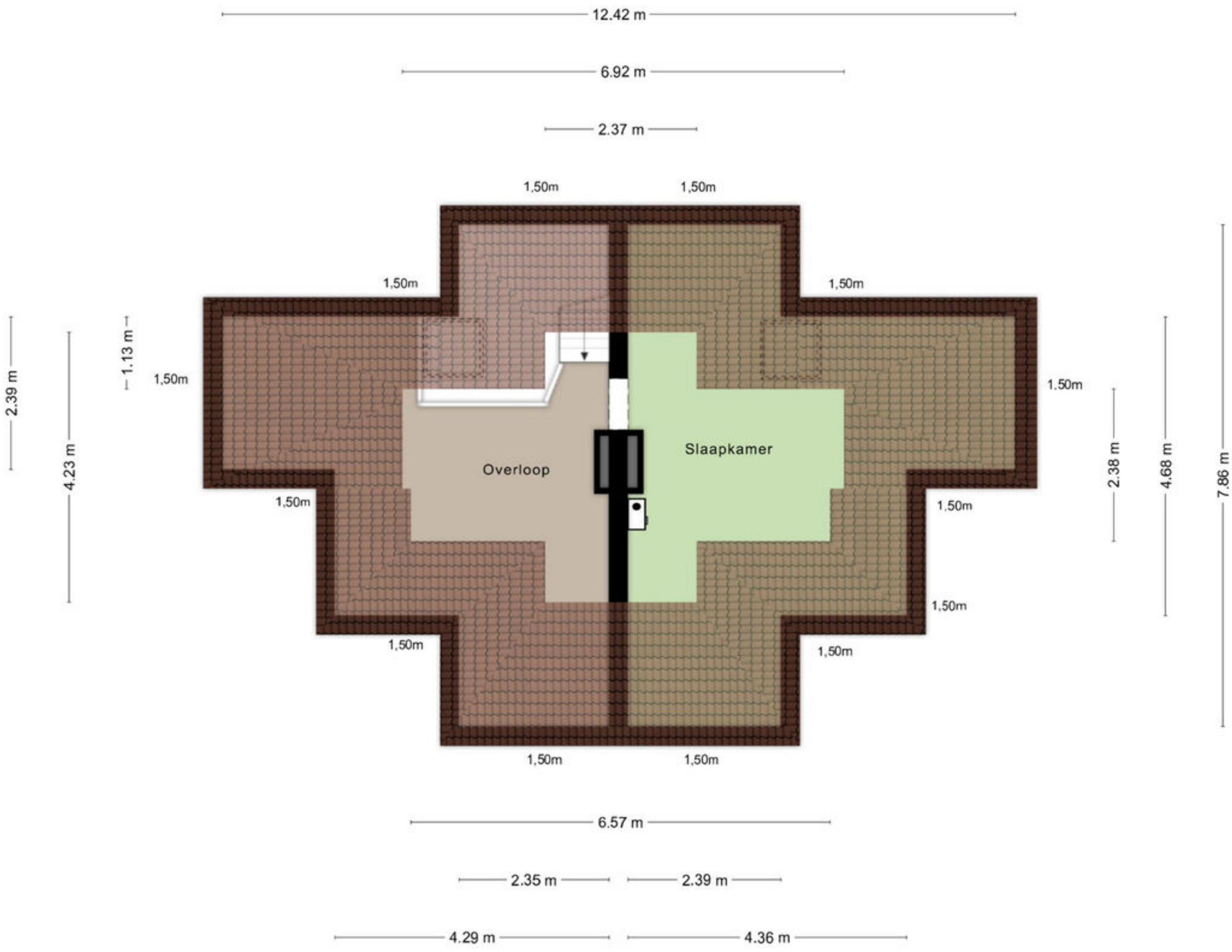
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

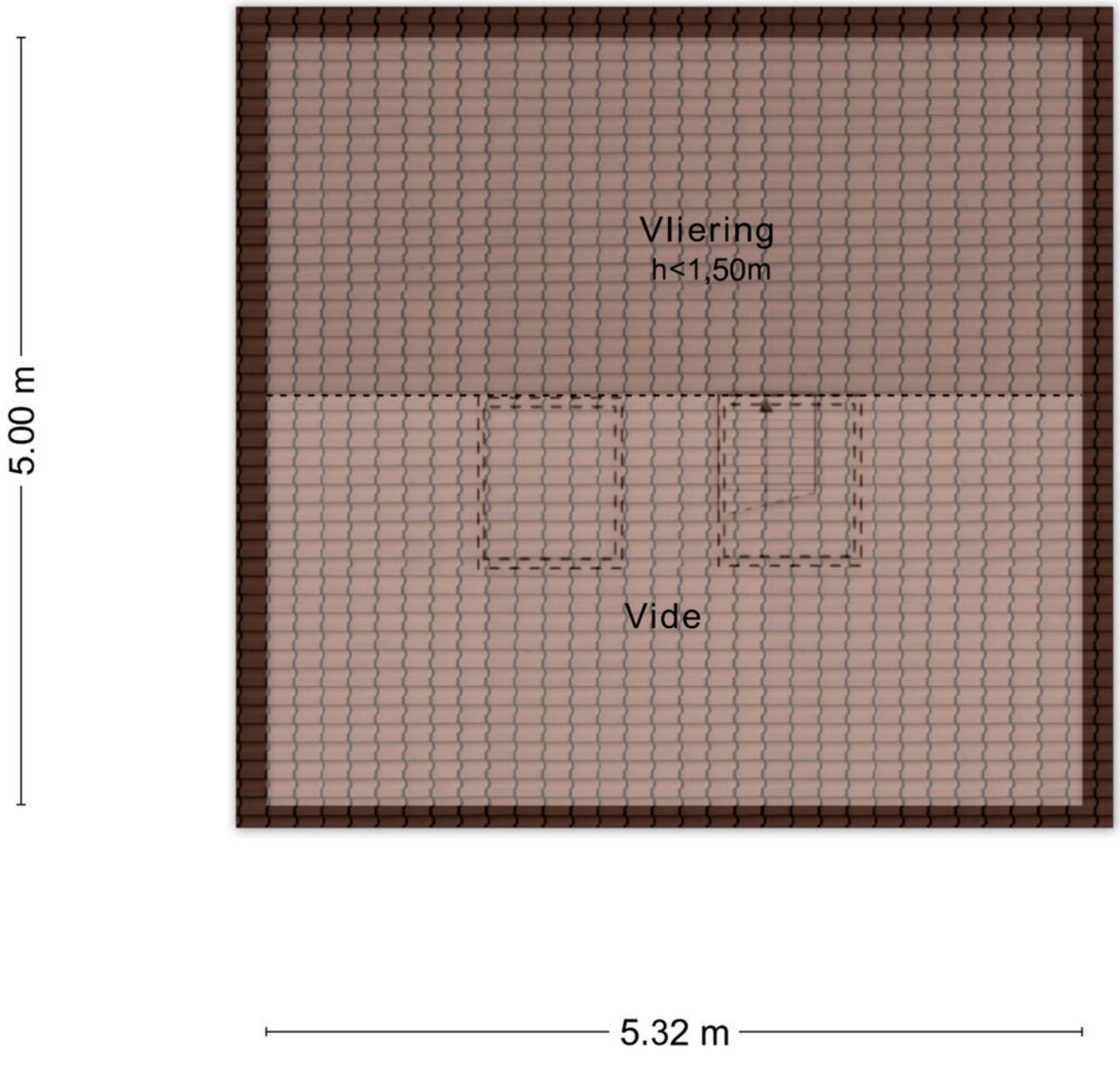
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

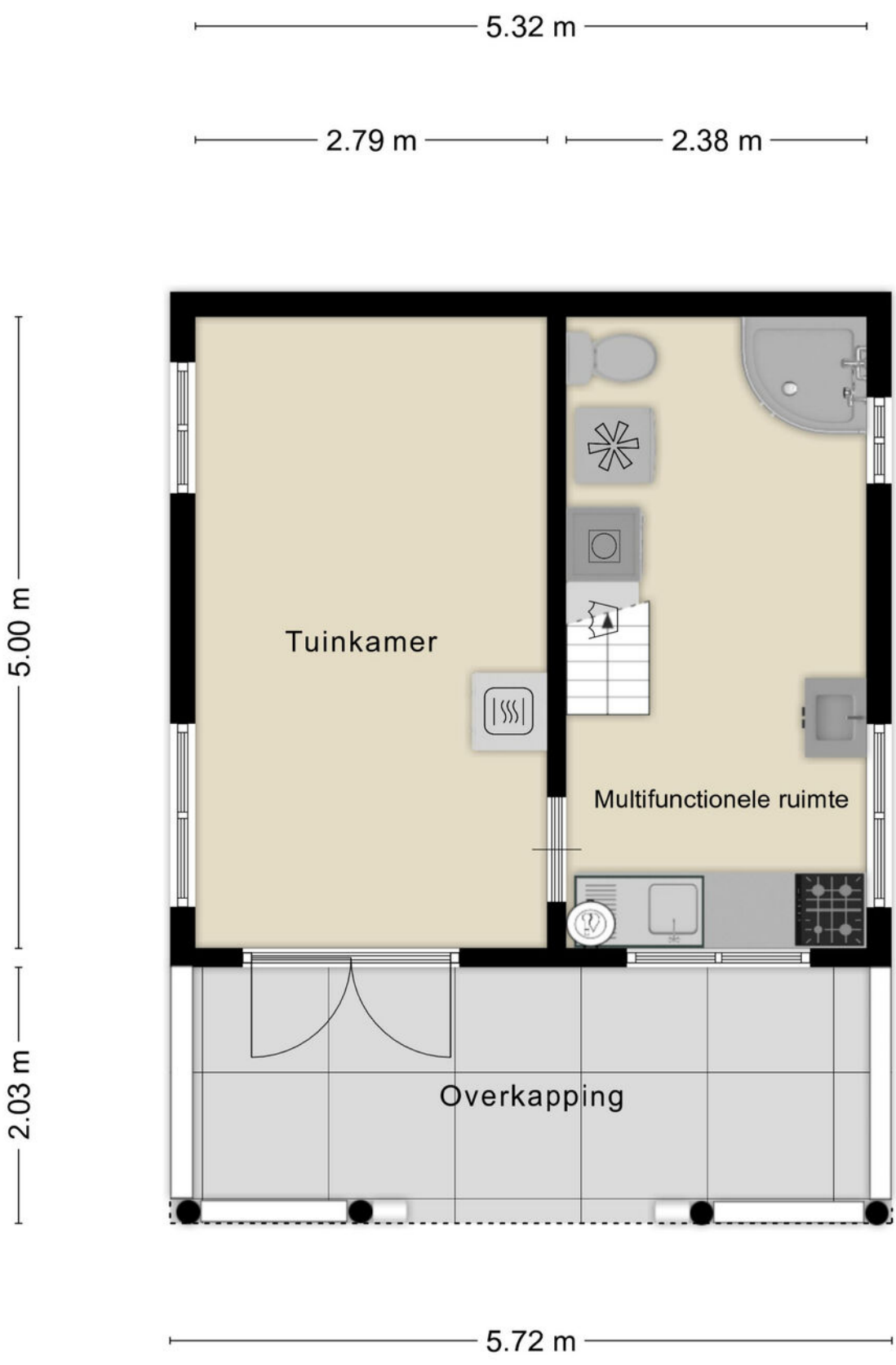
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: aalsterweg



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Stratum
Sectie	C
Perceel	1148

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.

kadaster

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 bezichtiging 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 waardebepaling 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

www.ligtvoetmakelaardij.nl

