WERNER SANDERS
MAKELAARDIJ



Luxemburglaan 16 te Eindhoven

Luxemburglaan 16 – 5625 ND Eindhoven

Kolossale, niet-alledaagse en speelse split-level schakelwoning met 5 slaapkamers, een souterrain, een carport, fietsenberging en zonnige tuin op het westen. Deze energiezuinige woning heeft een eetkamer met fraai hoog plafond, de zitkamer geniet lekker veel daglicht en ademt een prettige sfeer en de badkamer is 4 jaar geleden gerenoveerd. Het huis is gunstig en kindvriendelijk gelegen in de gewilde wijk 't Hool, in stadsdeel Woensel. De woning bevindt zich op steenworp afstand van het winkelcentrum 'WoensXL' met een diversiteit aan winkels en voorzieningen, meerdere basisscholen, kinderdagverblijven en speelveldjes. Kom kijken naar dit zeer ruime, sfeervolle, goed onderhouden en multifunctionele woonhuis en laat je verrassen door alle mogelijkheden die geboden worden!

Vraagprijs:	**€ 650.000,= k.k.**
Aanvaarding:	**in onderling overleg**
Perceeloppervlakte:	**210 m2**
Woonoppervlakte:	**184 m2**
Inhoud:	**658 m3**
Bouwjaar:	**1971**



Locatie:

De woning is gelegen in de prettige woonwijk 't Hool (stadsdeel Woensel-Noord). Het huis ligt aan de voorkant aan een ventweg en royale groenvoorziening waardoor het op flinke afstand van de doorgaande weg ligt. De woonlocatie is daarmee zeer kindvriendelijk en rustig. De woning beschikt over een eigen carport en er is tevens ruimschoots gelegenheid om te parkeren aan de openbare weg.
Het winkelcentrum WoensXL biedt een zeer ruim aanbod aan winkels, veel landelijk opererende ketens en supermarkten, als ook plaatselijke ondernemers. Ook horeca is ruim vertegenwoordigd. Het winkelcentrum is een leuk alternatief voor een dagje naar de binnenstad van Eindhoven!
Het Catharina Ziekenhuis ligt precies achter het winkelcentrum en is dus ook snel en goed te bereiken. Daarnaast zijn er voldoende scholen, kinderdagverblijven en sportaccommodaties op korte afstand aanwezig. Bushalte voor de lijn 2 naar Eindhoven Centraal bevinden zich op slechts 200 meter loopafstand.
Het fraaie Henri Dunantpark ligt direct noordelijk van de wijk 't Hool en hier bevindt zich onder andere het speelpark 'De Splinter'.

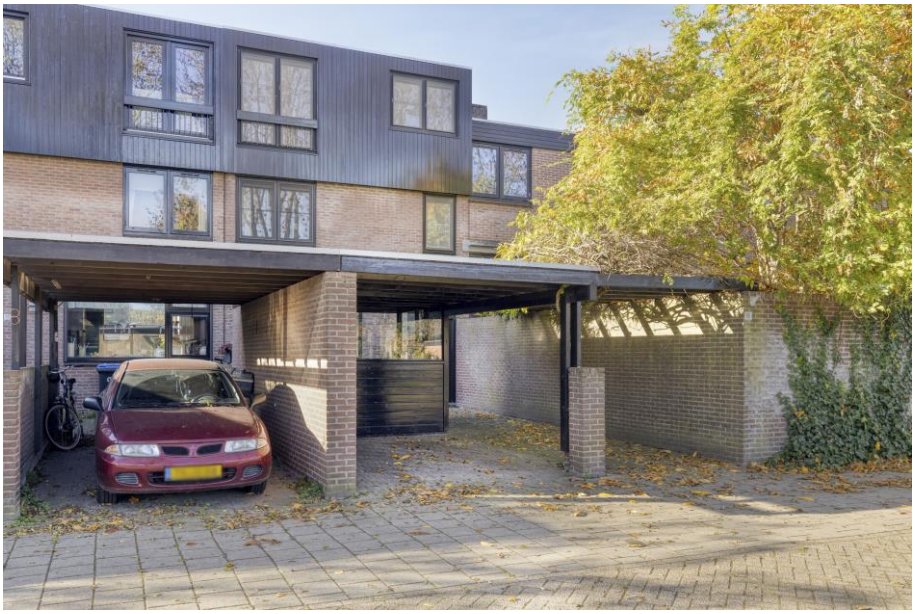
Ontsluitingsmogelijkheden zijn zeer goed. Via de Veldmaarschalk Montgomerylaan of de Kennedylaan is het Stadscentrum en het Centraal Station binnen 5 autominuten te bereiken. De aansluiting op de snelwegen A-2, A-50, A-58 en A-67 is zeer gunstig.

Luxemburglaan 16 – 5625 ND Eindhoven

Indeling:

Begane grond:

De voortuin is geheel bestraat. Er bevindt zich een pad naar de voorgelegen fietsenberging (met elektra) en de voordeur. Verder tref je aan de voorzijde een carport waardoor je je auto altijd droog kunt stallen op het eigen terrein.



Hal met siergrindvloer waaronder vloerverwarming welke doorloopt in het toilet, de keuken en eetkamer. Meterkast (7 groepen, krachtgroep en 2 aardlekschakelaars, 3 fasen) en garderobe. Betegeld toilet voorzien van hangcloset en fonteintje.





Luxemburglaan 16 – 5625 ND Eindhoven

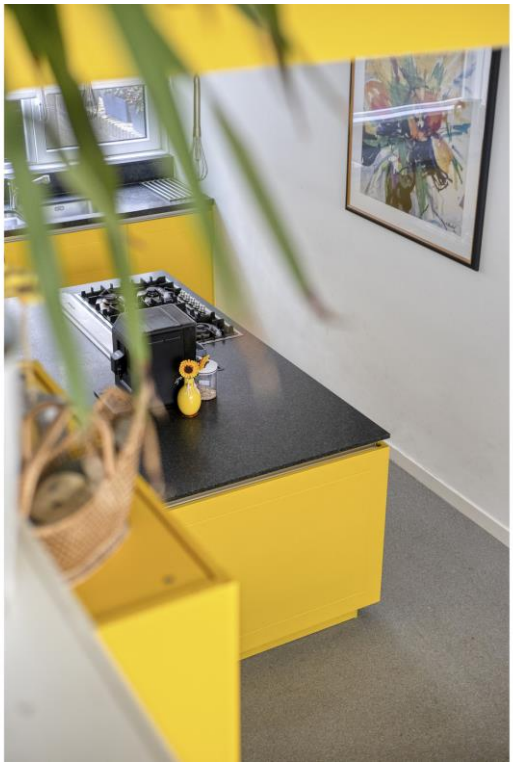
Keuken:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze ruimte is voorzien van een siergrindvloer met daaronder vloerverwarming en een MDF keukeninrichting in drie delen voorzien van (merk-) inbouwapparatuur. Deel 1 is het kookeiland met 5 pits gaskookplaat met geïntegreerde afzuiging.



Het 2e deel bevindt zich voor het raam met spoelgedeelte, vaatwasser en koelkast. Deel 3 is in wandopstelling met elektrische oven en een combimagnetron/oven.







Eetkamer:

Direct naast de keuken bevindt zich de eetkamer. Ook hier ligt een siergrindvloer met vloerverwarming. Je krijgt hier een heerlijk ruim gevoel door het hoge plafond in combinatie met de boven gelegen vide. De schuifpui biedt toegang tot het terras met een elektrisch bedienbare zonneluifel. Door de grote glaspartij geniet deze ruimte veel lichtinval.



Nivo 1:

Via een 7-tal treden kom je op het volgende nivo.

Zitkamer:
Goed bemeten zitgedeelte (25 m2) voorzien van siergrindvloer en elektrisch bedienbare zonneluifel. Ook deze ruimte geniet veel lichtinval.







Nivo 2:

Overloop met siergrindvloer.

Badkamer:
Moderne geheel betegelde badkamer (2022) met royale inloopdouche met infraroodlamp, thermostaatkraan, hand- en regendouche, dubbel wastafelmeubel en hangcloset.







Slaapkamer 1:

Deze ruime kamer van 14,5 m2 groot, is momenteel in gebruik als werkkamer en voorzien van vloerbedekking.



Nivo 3:

Overloop met vloerbedekking en toegang tot 3 slaapkamers.

Slaapkamer 2:
Deze royale kamer (13 m2) aan de linkerachterzijde van de woning is in gebruik als ouderslaapkamer. Er ligt vloerbedekking en er is een schuifdeur die leidt naar de kamer ernaast. Je zou hier dus op eenvoudige wijze een walk-in closet kunnen maken.





Slaapkamer 3:

Deze kamer (9 m2) ligt in het midden aan de achterzijde van de woning en is eveneens voorzien van vloerbedekking.



Slaapkamer 4:

Deze goed bemeten slaapkamer (13 m2) ligt aan de rechterachterzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer en een aanrechtblok. Je zou hier dus ook een hobbykamer kunnen maken.





Nivo 4:

Overloop met vloerbedekking en liggend kunststof dakraam (Velux).

Slaapkamer 5:

Dit is met ca. 22 m2 de grootste slaapkamer van de woning. Je zou deze vrij eenvoudig kunnen splitsen in 2 slaapkamers of een slaapkamer met daarnaast een 2^{e} badkamer. De ruimte is voorzien van een linoleumvloer, wastafelmeubel en openslaande deuren naar een Frans balkon.







Nivo -1:

Wanneer je vanuit de hal rechtdoor loopt kom je via enkele treden in het souterrain terecht. Dit is een flinke (24 m2) en praktische ruimte. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een tegelvloer en een deur naar de tuin. Je vindt hier de opstelling van de HR combiketel (Remeha Calenta 2010, volledig gereviseerd) en de aansluiting voor de wasmachine. Verder is er toegang tot een separate bergruimte met de omvormer behorend bij de zonnepanelen en een opening naar een grote kruipruimte.



Tuin:

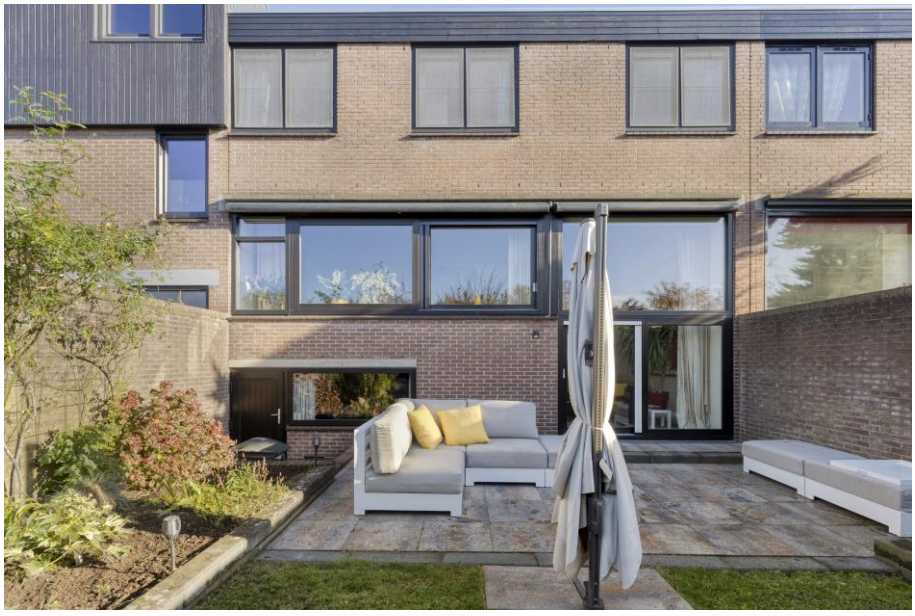
Geheel omheinde achtertuin met royaal terras tegen het huis aan, gazon, borders met vaste beplanting, poort naar achterom en een tweede terras achter in de tuin. De tuin is lekker zonnig en pal west georiënteerd.



Luxemburglaan 16 – 5625 ND Eindhoven



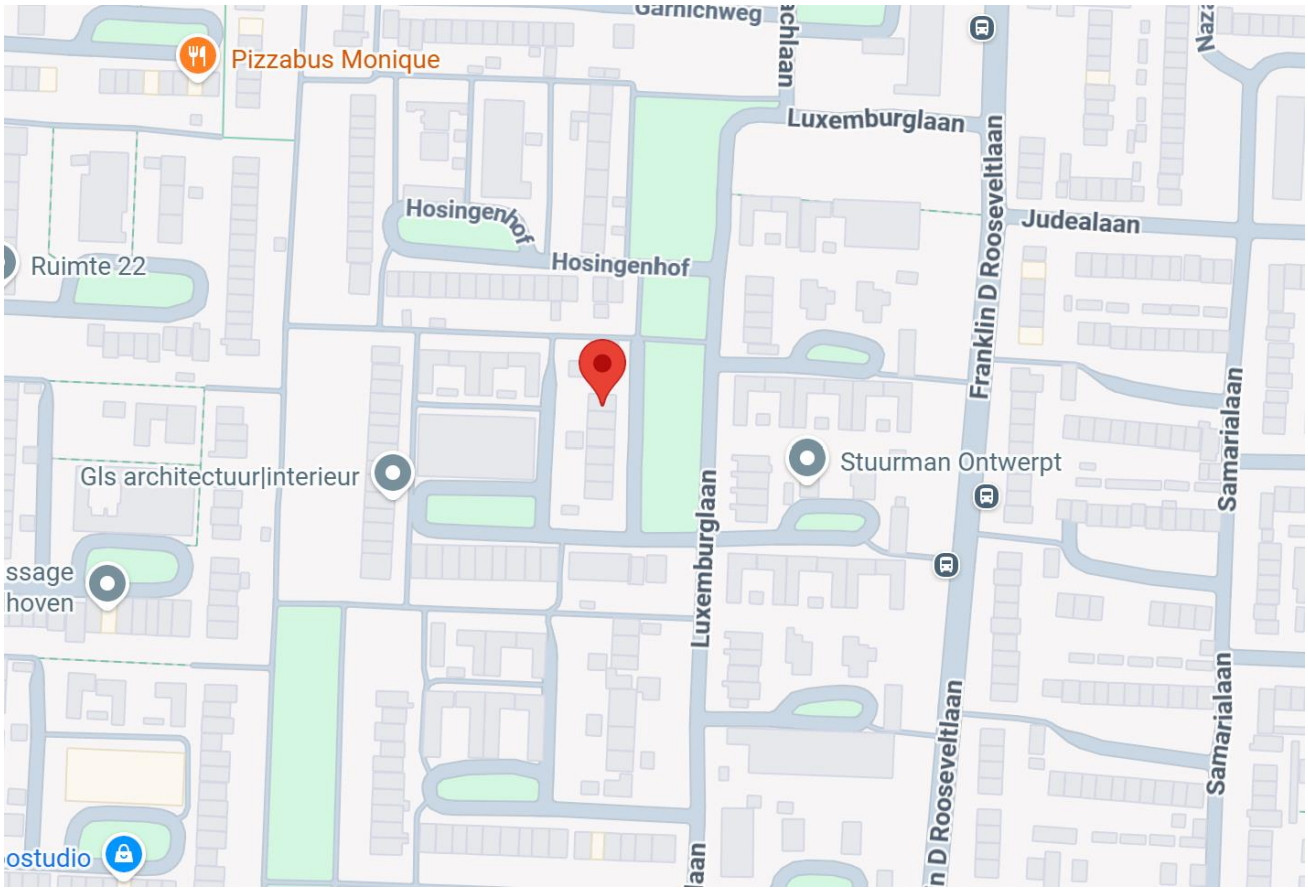




Luxemburglaan 16 – 5625 ND Eindhoven

Bijzonderheden:

- Het betreft een zeer ruime en gunstig gesitueerde, geschakelde split-level woning met een lekker zonnige tuin op het westen met een breedte van 8,5 m en een diepte van 9,5 m. Vijf ruime slaapkamers, gezellige zitkamer, ruimtelijke eetkamer grenzend aan de open keuken en moderne badkamer.
- De multifunctionele ruimte in het souterrain biedt velerlei gebruiksmogelijkheden.
- Carport op oprit, maar daarnaast volop mogelijkheden om aan de straat te parkeren.
- De woning is voorzien van dakisolatie. Volledig voorzien van isolerende HR++ beglazing in kunststof draai-kiepkozijnen met houtlook.
- 18 Zonnepanelen (2019).
- Energielabel A.
- Alle platte daken zijn vernieuwd in 2019.
- Het betreft een kindvriendelijke woonomgeving met meerdere speelveldjes op steenworp afstand.
- Rustige groene woonlocatie, maar daarentegen toch centraal gelegen. Loopafstand van het WC WoensXL en ook nabij het Henri Dunantpark en het Catharina Ziekenhuis. De wijk ’t Hool is gebouwd in de periode 1968 -1972 onder architectuur van architect Bakema.
- Deze woning moet je gezien hebben om een juiste indruk te krijgen van alle aanwezige ruimtes én alle mogelijkheden die geboden worden!!
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient koper een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten op de rekening van de notaris. In plaats hiervan kan er een bankgarantie gesteld worden ter grootte van het bedrag. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.



Luxemburglaan 16 – 5625 ND Eindhoven

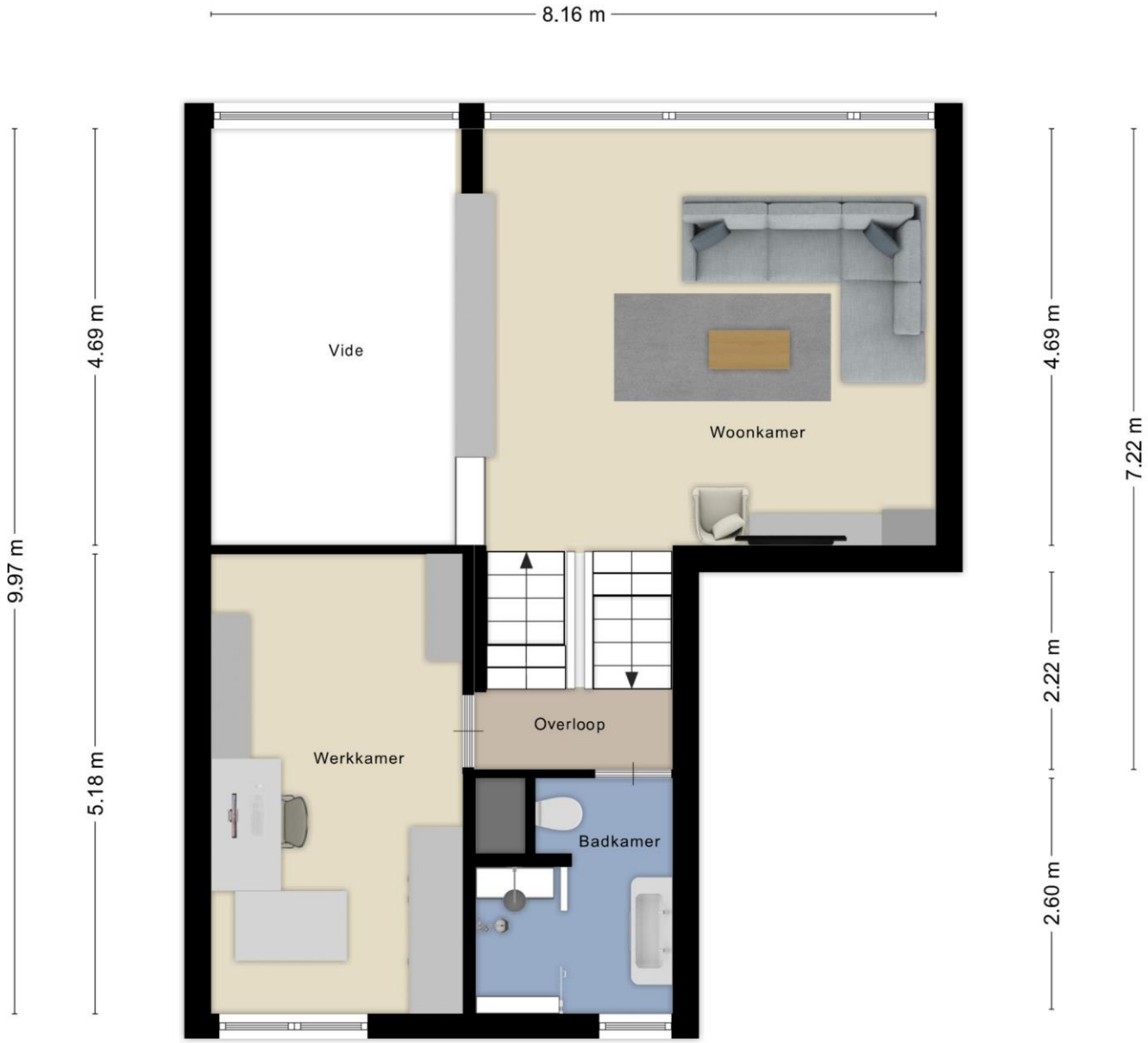
Plattegrond Begane Grond + Souterrain



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

Luxemburglaan 16 – 5625 ND Eindhoven

Plattegrond Eerste Verdieping



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

Luxemburglaan 16 – 5625 ND Eindhoven

Plattegrond Tweede Verdieping



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

Luxemburglaan 16 – 5625 ND Eindhoven



Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Door een externe partij zijn maten opgenomen en plattegronden vervaardigd. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor onjuistheid van deze gegevens aanvaarden. Deze brochure is enkel bedoeld om u een beeld te geven van het object. Tijdens een bezichtiging ziet u de werkelijkheid waarvan u bij aankoop uitgaat. Alle informatie is niet meer dan het uitnodigen tot het doen van een voorstel.