

Lenningenhof 11 Eindhoven



KENMERKEN EN GEGEVENS

Bouw

Soort woonhuis	Eindwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1969
Soort dak	Plat dak

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Eindhoven ligt deze verrassend ruime eindwoning met vier volwaardige slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuiden met een vrije ligging aan de achterzijde. De woning combineert een praktische indeling met volop leefruimte en biedt daarmee een fijne basis voor gezinnen en doorstromers.

Oppervlakten en inhoud

Wonen	124 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Externe bergruimte	1 m ²
Perceel	161 m ²
Inhoud	470 m ³

De 124 m² woonoppervlakte omvat onder andere een royale woonkamer met sfeervolle houtkachel, een separate keuken, vier ruime slaapkamers en een badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige berging, 12 zonnepanelen en grotendeels HR+ + beglazing. De achtertuin op het zuiden vormt een heerlijke plek om van de zon en de rust te genieten.

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal woonlagen	2

Bijzonderheden:

- Ruime eindwoning met vrije ligging aan de achterzijde;
- Bouwjaar 1969;
- 124 m² woonoppervlakte;
- 161 m² perceeloppervlakte;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- 12 zonnepanelen;
- Deels voorzien van HR++ beglazing;
- Laadpunt elektrische auto aanwezig;
- Gelegen aan een rustig hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer;

Energie

Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr-glas
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel

Buitenruimte

Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Ligging achtertuin	Zuid
Funderingsrisico	Geen verhoogd risico



Algemeen

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Eindhoven. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen, waaronder Winkelcentrum Woensel XL, scholen, sportaccommodaties en busstation Woensel XL. Ook de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar, waardoor u eenvoudig richting het centrum van Eindhoven en de omliggende gemeenten reist.

Een fijne gezinswoning met volop mogelijkheden. Ruimte, vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden en een vrije ligging aan de achterzijde: Lenningenhof 11 biedt een mooie combinatie van comfort, leefruimte en rust. Een woning met een praktische basis en volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging. Wij laten u deze woning graag persoonlijk ervaren.

Begane grond

Via de overdekte entree komt u in de hal. Vanuit hier zijn de toiletruimte, de inpandige berging, meterkast (3 fase- aansluiting) en de woonkamer bereikbaar.

De inpandige berging beschikt over de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv ketel (Remeha 2012). Extra praktisch is dat deze ruimte ook rechtstreeks vanuit de voortuin bereikbaar is, praktisch voor het plaatsen van fietsen.

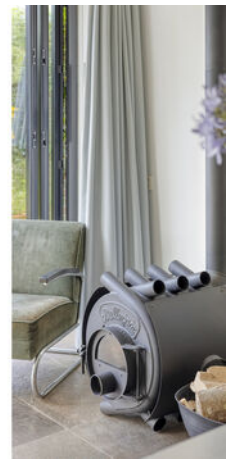
De ruime woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning. Er is volop plaats voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Dankzij de grote raampartijen aan achterzijde valt er veel natuurlijk licht naar binnen, deze harmonica deur maakt tevens de toegang tot de tuin. De houtkachel zorgt tijdens de koudere maanden voor extra sfeer en warmte.





Aan de voorzijde bevindt zich de gesloten keuken. De keukenopstelling is in 2020 deels vernieuwd. Zo is de keuken onder andere voorzien van een Quooker, afzuigkap, vrijstaand 6-pitsfornuis met dubbele oven (van Ilve) en een vaatwasser. In het midden van de keuken is een eiland gecreeërd voor extra bergruimte.





Eerste verdieping



De trapopgang in de woonkamer leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer.

Alle vier de slaapkamers zijn van een prettig formaat en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. Alle kamers zijn voorzien van praktische ingebouwde kasten, welke voor meerdere doeleinden gebruikt kunnen worden.







De badkamer is vernieuwd in 2020 en is uitgerust met een ruime inloopdouche, toilet en brede wastafel. Doordat de woning op de hoek is gesitueerd, is er extra daglicht in de badkamer aanwezig.

Achtertuintuin

De achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor u hier gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. De groene inrichting geeft de tuin een prettige en ontspannen uitstraling. Omdat de woning op de hoek is gelegen, is er aan de zijkant een poort welke als achterom dient.

Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde ervaart u bovendien veel rust en privacy. De tuin biedt volop mogelijkheden voor een terras, speelruimte of een groene invulling naar eigen wens.

De achterzijde van de tuin is in eigendom van stichting 't Hool. Dit gedeelte wordt meerdere keren per jaar onderhouden door de stichting. Dit betreft een jaarlijkse bijdrage van 175 euro.



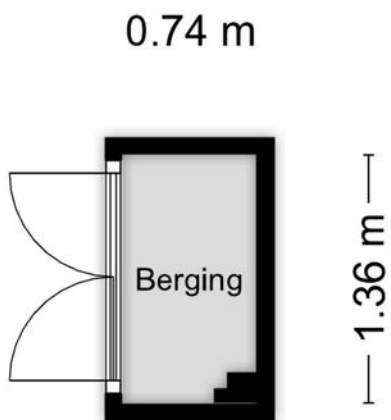
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Lijst van zaken

Verlichting, te weten:

- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X

(Losse)kasten, legplanken, te weten:

- kledingkasten zonder fronten 3 slaapkamers en boekenkast studeerkamer, bovenkasten berging	X		
--	---	--	--

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- gordijnrails	X		
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren			X

Vloerdecoratie, te weten:

- vloerbedekking/parketvloer			X
- laminaat/tegels/houten vloer	X		
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel		X	
Radiatorafwerking			X

Overig, te weten:

- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem			X

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
------------------------------	---	--	--

BLIJFT ACHTER
GAAT MEE
TER OVERNAME
N.V.T.

Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:

- vaatwasmachine, quooker en afzuigkap	X		
gasfornuis		X	

Toilet met de volgende toebehoren:

- toilethouder/toiletborstel			X
------------------------------	--	--	---

Badkamer met de volgende toebehoren:

- wastafelmeubel			X
- plachet			X
- toilethouder/toiletborstel			X
- Sauna met toebehoren			X

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne			X
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
Screens/rolluiken			X
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		

Warmwatervoorziening, te weten:

- boiler/close-in boiler/geiser			X
Airconditioning met toebehoren			X

BLIJFT ACHTER
GAAT MEE
TER OVERNAME
N.V.T.

Lijst van zaken

Isolatievoorzieningen, te weten:

Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X
Waterslot wasautomaat			X
Zonnepanelen	X		

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
-----------------------	---	--	--

Verlichting/installaties

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Vlaggemast			X

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas			X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

Overig

laadpaal auto	X		
---------------	---	--	--

Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)

CV/geiser/boiler			X
Stadsverwarming			X
Zonnepanelen			X

BLIJFT ACHTER
GAAT MEE
TER OVERNAME
N.V.T.



Saphira de Hart
06-19179659
saphira@vbtmakelaars.nl

Lenningenhof 11

Eindhoven

BELANGRIJK:

- Bij aankoop zullen wij je verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.
- Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij je om jou te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar, zoals vb&t Makelaars.
- Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
- De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

Ons team heeft als belangrijkste taak jou te ontzorgen!

Het hospitality team van vb&t Makelaars kan jou optimaal ondersteunen bij de verkoop van jouw huis of appartement. Zo wordt je woning getoond onder unieke woningzoekers met de aandacht die het verdient en vind je alle relevante documentatie terug in jouw eigen digitale dossier.

Onze hospitality managers weten als geen ander hoe ze jou zo goed mogelijk kunnen ontzorgen. Deze ontzorging baseren wij op diverse uitstekende reviews. Dankzij de jarenlange ervaring van onze makelaars weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt.

Graag nodigen we je uit voor een goede kop koffie op één van onze kantoren aan de Steenweg 18A te Helmond, de Vestdijk 180 te Eindhoven, Sonniusstraat 1-G te 's Hertogenbosch óf bij jouw thuis.





Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.

vb&t makelaars Eindhoven
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven
T 040-2696949
E eindhoven@vbtmakelaars.nl
W www.vbtmakelaars.nl

