



LEGOLAS 14, **GELDROP**

Vraagprijs

€ 795.000 k.k.

Bouwjaar 1999

Inhoud 729 m³

Woonoppervlakte 185 m²

Perceeloppervlakte 515 m²

Aanvaarding in overleg

Makelaar Robert Jan Bekkering



Dit valt ons vooral op aan dit huis:

- * 2 extra kamers op de begane grond (bruikbaar als werk-/slaap-/logeer-/hobbykamer)
- * energie label A
- * grote en lichte woonkamer
- * heerlijke keuken met kook(schier)eiland
- * privacy biedende tuin met groot overdekt terras tegen het huis

Deze fijne vrijstaande en vriendelijk ogende woning staat in de gewilde woonwijk Genoenhuis. Met de 2 extra kamers op de begane grond en de 3 slaapkamers op de verdieping een huis dat zowel bij gezinnen als ook bij 2 persoonshuishoudens in de smaak zal vallen. In de wijk (dus binnen een straal van 600 meter) liggen goede voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool, openbaar zwembad, luxe sauna complex en veel recreatief groen. De bereikbaarheid is prima met een NS station en uitvalswegen in de directe omgeving.



INDELING

Begane grond: via de oprit (met plek voor 2 auto's) bereikbare overdekte entree; riante ontvangthal met natuursteen (marmer) tegelvloer (die is doorgelegd in woonkamer en keuken) en garderobe ruimte; meterkast; toilet met hangcloset en fontein; fijne werkkamer van circa 12 m² aan de voorzijde van het huis; vanuit de hal toegang tot de 51 m² grote en vooral lichte woonkamer met een riante zithoek met gezellige (gas) openhaard en een eethoek met openslaande deuren naar de tuin; half open keuken met een luxe keukeninrichting met een groot kookeiland met een gaskookplaat, in het plafond geïntegreerde afzuigkap, vaatwasmachine, spoelbak en veel lade ruimte. Verder is er een kastenwand met een combi oven/magnetron, grote oven, espresso apparaat, koelkast, diepvries en kastruimte. Vanuit de keuken heb je een fijn zicht op de tuin maar ook contact met de eethoek; vanuit de keuken bereikbare bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine, keukenblok met spoelbak, extra koelkast en diepvries, een deur naar de tuin en naar de in 2021 gerealiseerde 2e extra kamer op de begane grond; deze extra kamer van ruim 10 m² is verkregen door een deel van de garage te gebruiken en krijg daglicht via een op afstand bedienbaar dakraam met verduisteringsmogelijkheid (ventilatie en sluit automatisch bij regen) waardoor de ruimte voor veel doeleinden bruikbaar is. De resterende garageruimte is nu een fijne berging die via de elektrisch bedienbare garagedeur (sectionaal deur) bereikbaar is.

Alternatieven voor de begane grond: voor kopers die de oude garage functie willen herstellen: dit kan redelijk eenvoudig door het verwijderen van de aangebrachte scheidingswand. Ook is het mogelijk om met een verbouwing beneden een compleet slaap en bad programma te maken.

1e Verdieping; grote overloop met laminaatvloer die ook is doorgelegd in de slaapkamers; slaapkamer 1 van ruim 17 m² (vloeroppervlak ruim 20 m² 1) aan de voorzijde van het huis; slaapkamer 2 met dakkapel van circa 16 m² aan de achterzijde ; slaapkamer 3 met dakkapel en CV ketel van circa 8 m² aan de achterzijde; grote en lichte badkamer met dakkapel, ligbad, separate douchecabine plus twee wastafels met spiegel en lichtkoof; separaat 2e toilet met fontein en een luik naar de vliering.

2e Verdieping: zolder vliering met volop bergruimte (geen stahoogte!)



vervolg indeling

De achtertuin heeft een groot overdekt terras van 30 m2 met 4 lichtkoepels. Een heerlijke plek die het buiten seizoen verlengt. Door de diepte, breedte, ligging en de lage kaplijn een fijne zonnige tuin met ook altijd beschutte plekje tijdens hete zomerdagen. De tuin is op een nette manier ommuurd en keurig aangelegd met gazon en wat bomen. Verder is er sfeervolle tuinverlichting aanwezig plus een pomp met sproei-installatie. Je kan via de linkerzijde van de woning de achtertuin bereiken die is afgesloten met een Heras hek.

Overige bijzonderheden:

- *de woning is volledig geïsoleerd en heeft een laag energieverbruik
- *airco op de overloop bij trapgat waardoor zowel de slaaperdieping gekoeld kan worden maar ook de ergste warmte uit de gehele woning getrokken wordt.
- *dakkapel achterzijde bij slaapkamer 3 in 2021 geplaatst
- *overdekt terras is in 2014 gemaakt evenals verbouwing keuken
- *vloerverwarming in hal, woonkamer en keuken

ERA GARANTIE: EXTRA ZEKERHEID VOOR U ALS KOPER.

Bij aankoop van deze woning heeft u gedurende het eerste jaar van bewoning garantie op de werking van de goedgekeurde mechanische installaties:

- Zichtbaar loodgieterswerk binnenshuis, waaronder gas-, afvoer- en waterleidingen.
- Inpandige sanitaire voorzieningen, zoals toiletten, wastafels, doucheaansluitingen en stortbakken.
- Zichtbare elektriciteitsvoorzieningen, zoals de complete goedgekeurde bedrading, wandcontactdozen en lichtschakelaars.
- Alle keukeninbouwapparatuur, mits niet ouder dan 10 jaar.

De ERA Garantie dekt de kosten van reparatie als de inboedel- of opstalverzekering dit niet doet. Eigen risico € 180,- bij elke reparatie. Voor meer informatie kunt u terecht bij uw ERA makelaar.

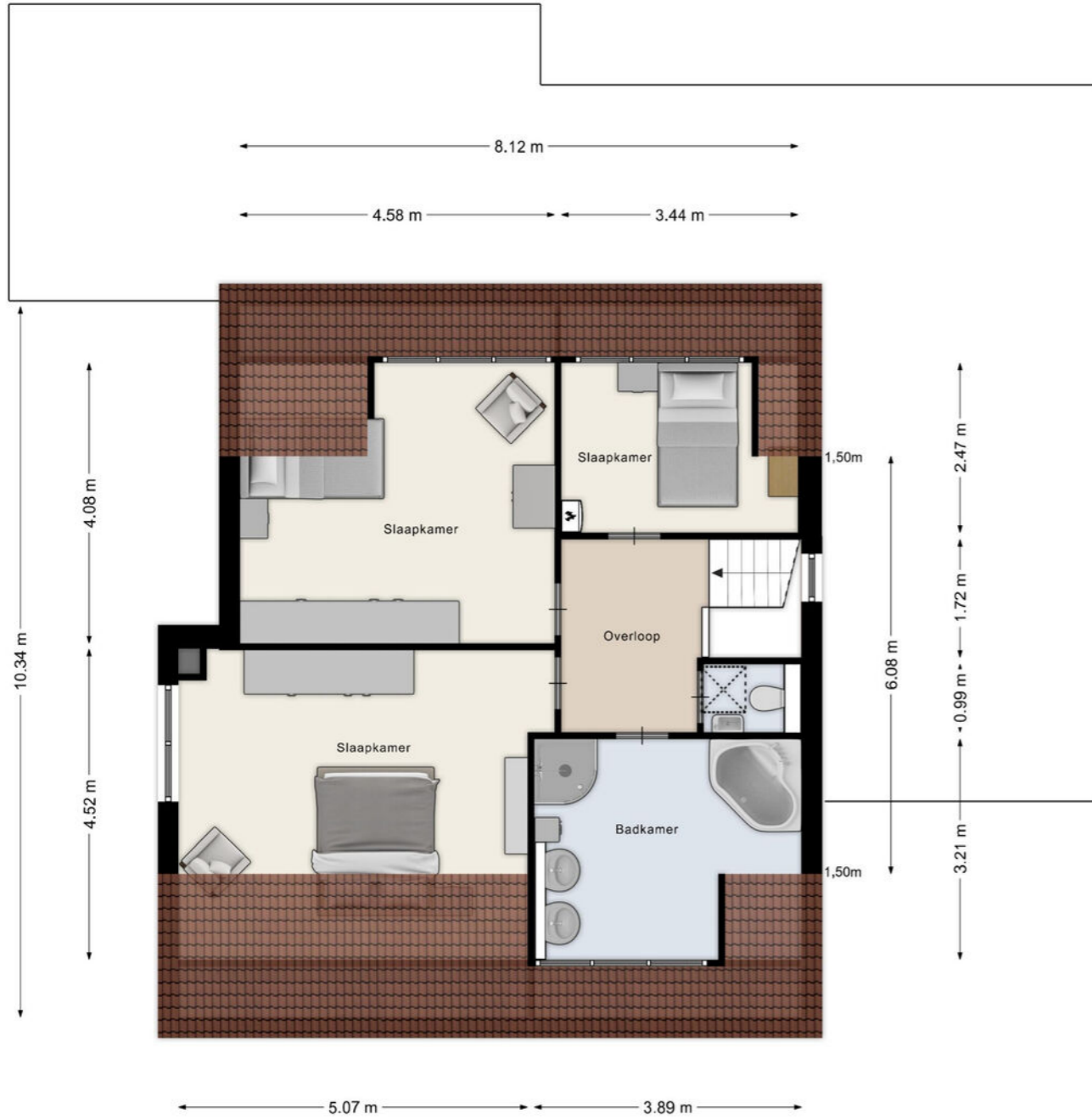


PLATTEGROND



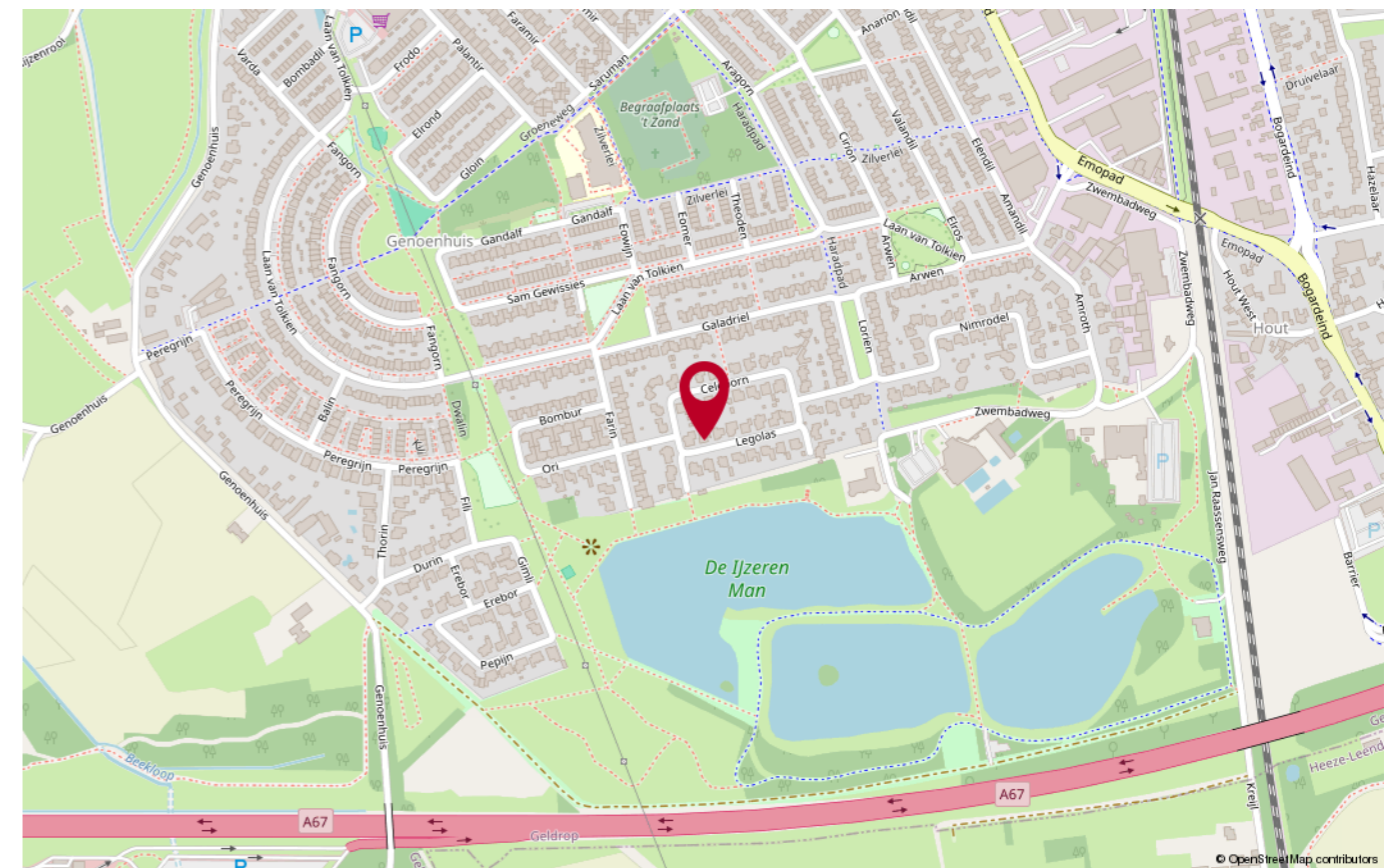
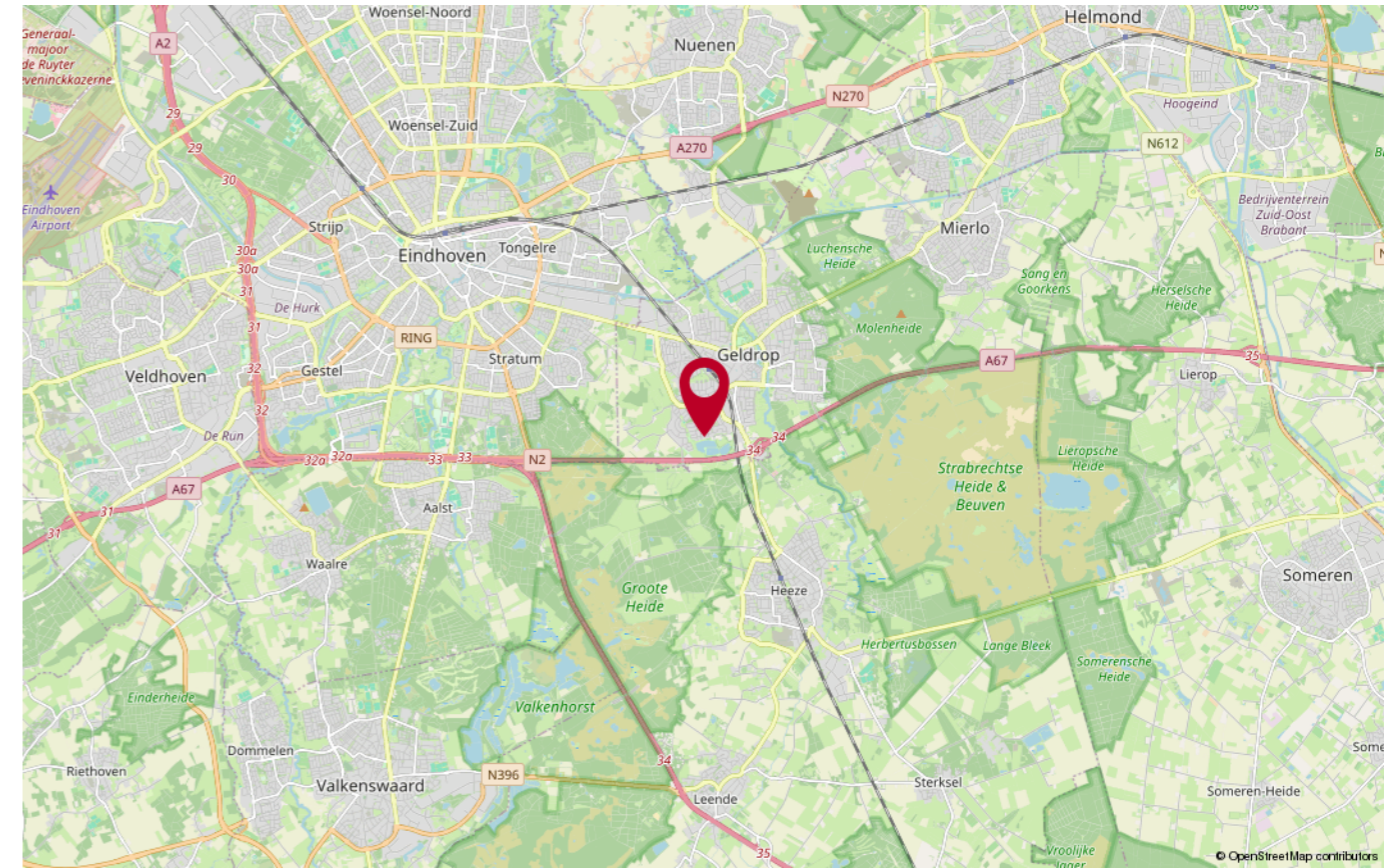
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

LOCATIE OP DE KAART





Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.



**beste makelaar van
Noord-Brabant 2022**

Publieksprijs
weisdebestemakelaar.nl



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven
T 040-2180078

E eindhoven@erafocus.nl
I www.erafocus.nl