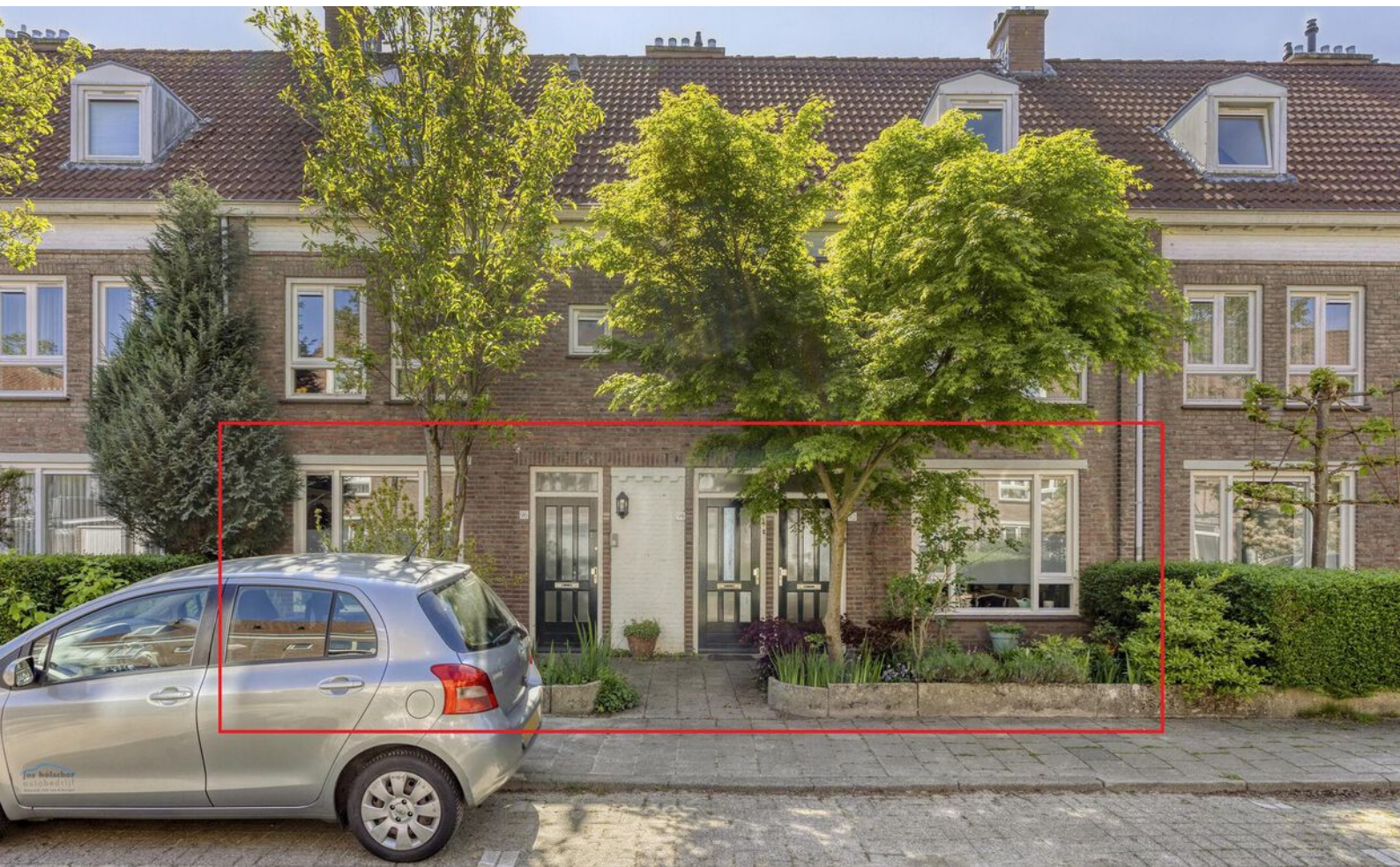




ST LEONARDUSSTRAAT 92, **EINDHOVEN**

Vraagprijs

€ 463.500 k.k.

Bouwjaar

1953

Inhoud

292 m³

Woonoppervlakte

89 m²

Perceeloppervlakte

Eigen tuin aan de achterzijde

Aanvaarding

in overleg

Makelaar

Bas Simons



Op zoek naar een sfeervolle, ruime woning met een immens grote tuin (ca. 200m) op een toplocatie in Eindhoven? Deze verrassend ruime benedenwoning (89m woonoppervlakte) combineert het karakter van de jaren '50 met het comfort van nu. Gelegen in het populaire Oud-Stratum, direct grenzend aan het iconische Witte Dorp én voorzien van een gigantische achtertuin van ca. 200m op het zonnige zuidwesten, dit is écht uniek binnen de ring van Eindhoven!



De woning is gemoderniseerd en voorzien van een nieuwe betonvloer met isolatie (zeer recent gedaan), houten kozijnen met HR++ beglazing, nieuwe cv ketel (uit 2023) en de woning beschikt over een energielabel B. De afwerking is gezellig en stijlvol: houten vloer in de woonkamer, laminaat in de hal, keuken en slaapkamers, strak gestucte wanden in de woonkamer, normale sanitair en een fraaie keuken met inbouwapparatuur.

WAT ER OPVALT AAN DE WONING:

- De woning heeft geen houten vloer meer zoals op de foto te zien is. Dit komt doordat de gehele vloer er uit is gehaald en opnieuw is opgebouwd. De opbouw van de vloer is als volgt: 50cm Agrex korrel isolatie en dan afgewerkt met een 7cm gewande cementvloer. Koper dient dus rekening te houden met een eigen afwerkvloer te leggen.
- Binnenkort start het betaald parkeren in de straat/wijk. Dit betekent dat u als eigenaar een vergunning kunt aanvragen om te parkeren voor de deur. Deze vergunning kost maar 50 euro per jaar en voor een tweede vergunning ca. 100-120 euro per jaar.
- De woning heeft zijn eigen voortuin en achtertuin van maar liefst ca. 200m² groot, gelegen op zuidwesten en ook nog voorzien van een ruime berging van ca. 9m².
- Nette keuken met 5-pits gaskookplaat, ingebouwde afzuigkap, oven, vaatwasser en veel opbergruimte.
- Rustige ligging nabij alle voorzieningen, uitvalswegen, binnen 5 minuten op A67 en A2 én op loopafstand van het centrum van Eindhoven.
- Twee ruime slaapkamers, stijlvolle badkamer en aparte.
- Gezonde VvE met professionele administrateur; Vve bijdrage (servicekosten) €166,78 per maand.



INDELING

Hal: netjes afgewerkt met laminaatvloer, betonemaille als lambrisering, toegang tot alle vertrekken, meterkast met 9 groepen, 2 aardlekschakelaars en kookgroep.

Doorzonwoonkamer: Ca. 30m², vernieuwde constructievloer, grote raampartijen met HR++ beglazing, strak gestucte wanden en toegang tot de tuin.

Keuken: In een rechte opstelling met kunststof blad, voorzien van 5-pits gaskookplaat, oven, ingebouwde afzuigkap, vaatwasser en diverse opbergkasten. Vanuit de keuken toegang tot de tuin.

Slaapkamer I (voorzijde): Ca. 10 m² met inbouwkast, laminaatvloer, houten kozijnen met HR++ beglazing.

Slaapkamer II (achterzijde): Ca. 19m², de master bedroom, voorzien van laminaatvloer, stucwerk en behangen wanden en toegang tot de tuin.

Badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, wandmeubel, wasmachine opstelling, tegelvloer, houten kozijnen met HR++ beglazing en dauerluft (ventilatioerooster boven het raam) en natuurlijke ventilatie.

Toilet met hangcloset, fonteintje, betonemaille en stucwerk tegen de wanden en plafond.

Buitenruimte: Riant achtertuin van ca. 200m² met gazon, diverse bomen, struiken en planten, diverse gezellige zithoekjes en sierbestrating.

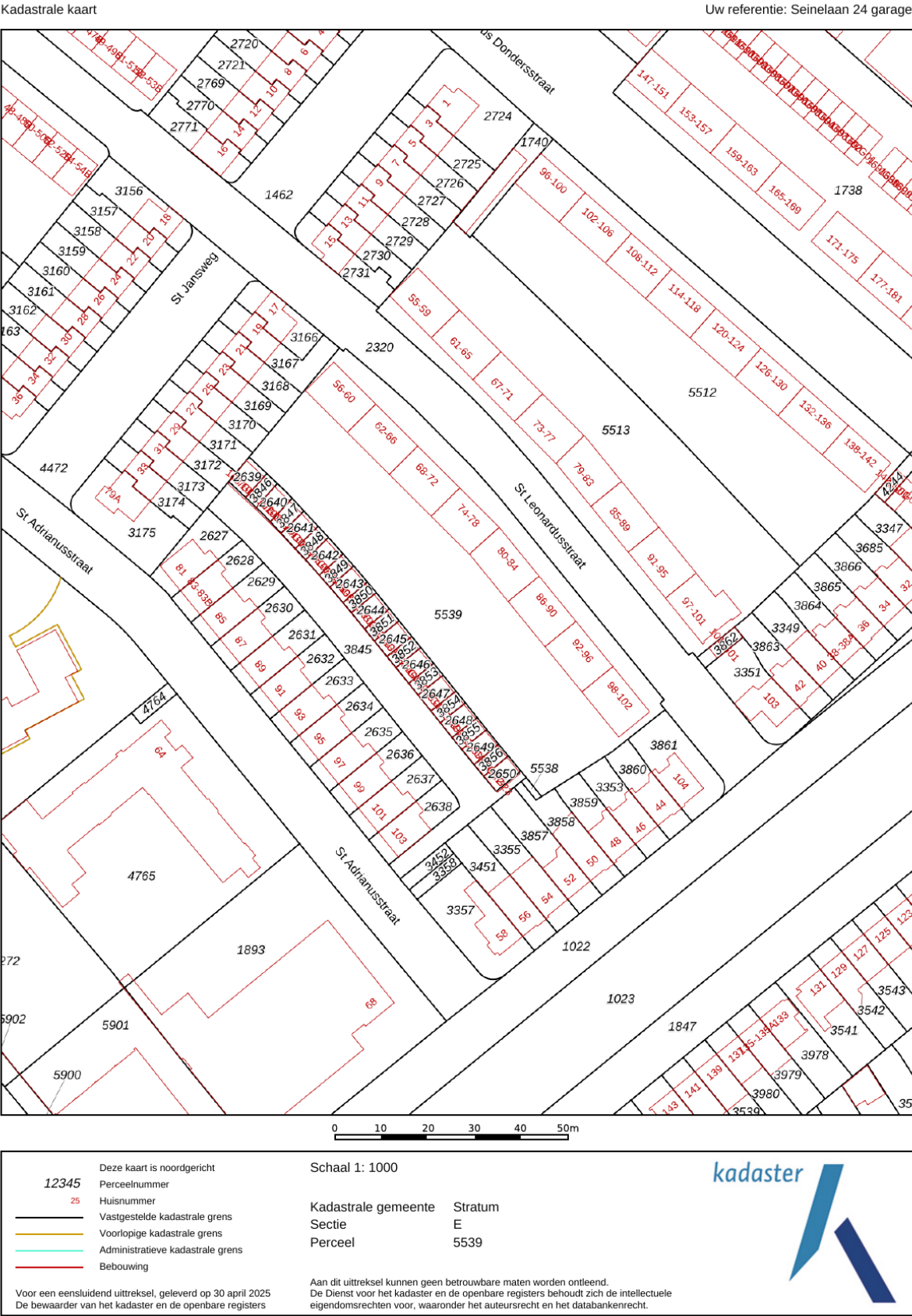
Berging: via een poort vanuit de tuin komt u in het gangetje waar alle bergingen zijn gesitueerd. De berging ligt tegenover de poort van de tuin dus dat is erg handig. Daarnaast is de berging ca. 9m² en voorzien van elektra.

Kortom: Deze benedenwoning biedt alles wat je zoekt – stijl, ruimte, comfort én een fantastische tuin. Grijp je kans en plan vandaag nog een bezichtiging via ERA Focus Makelaars (Bas Simons)!

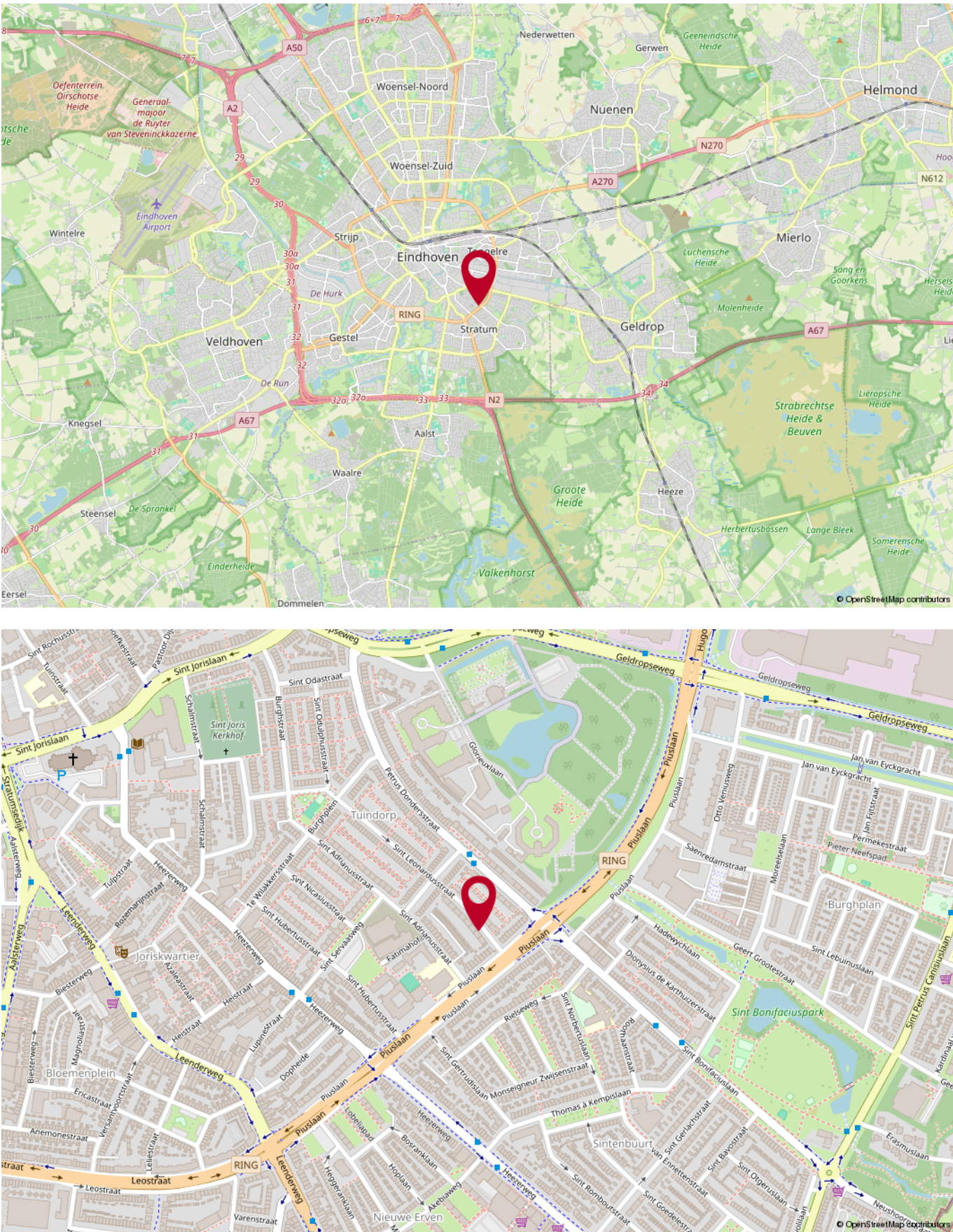




KADASTRALE KAART



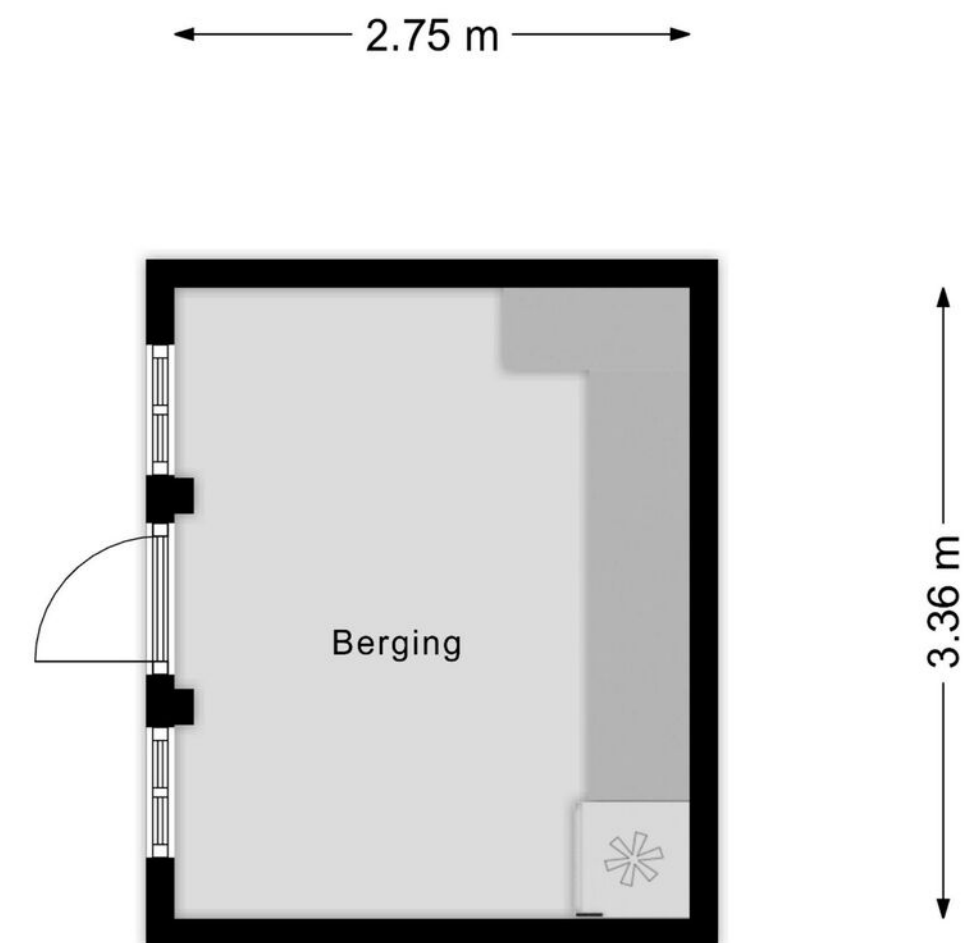
LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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



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
[wieisdebestemakelaar.nl](https://www.wieisdebestemakelaar.nl)



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

T 040-2180078

E eindhoven@erafocus.nl

I www.erafocus.nl