



Leemkuylen 11
5662 VP Geldrop
€ 330.000 c.b.



All features in a row

Transfer

Asking price	€ 330.000 c.b.
Offered since	16 jun 2023
Status	sold
Acceptance	in consultation

Construction

Property category	house
Property type	family house
Property sub type	middle house
Framework	hardwood

Layout

Number of rooms	
Number of bathrooms	1
Number of toilets	2
Basement	no
Attic	yes
Garage	none

Area and content

Plot area (m ²)	135
Living area (m ²)	98
Content (m ³)	335



Location

Location **residential area**

backyard

Surface area (m²) **64**
Width (m) **5**
Length (m) **12**
Orientation **south**
Maintenance **beautifully landscaped**
Rear access **yes**

front garden

Surface area (m²) **28**
Width (m) **5**
Length (m) **6**
Orientation **north**
Maintenance **beautifully landscaped**
Rear access **no**

Energy

Heating **central**
Type of hot water **central heating**
Glass **double**
Insulation **roof, floor, wall**

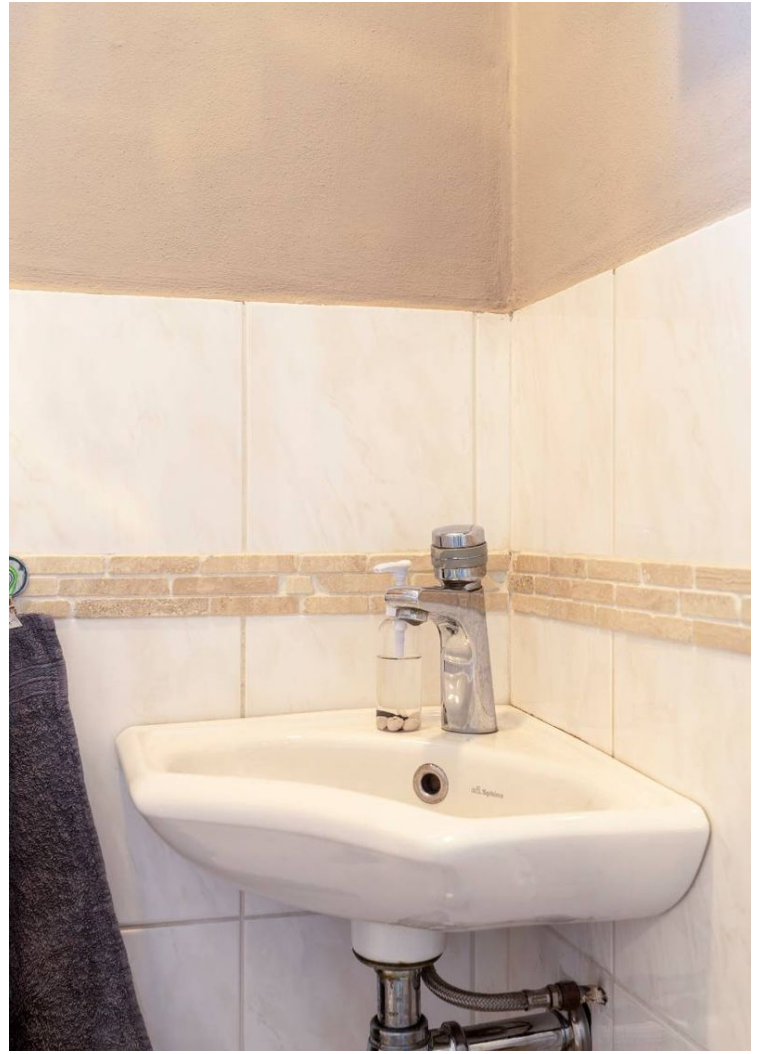
Energy label

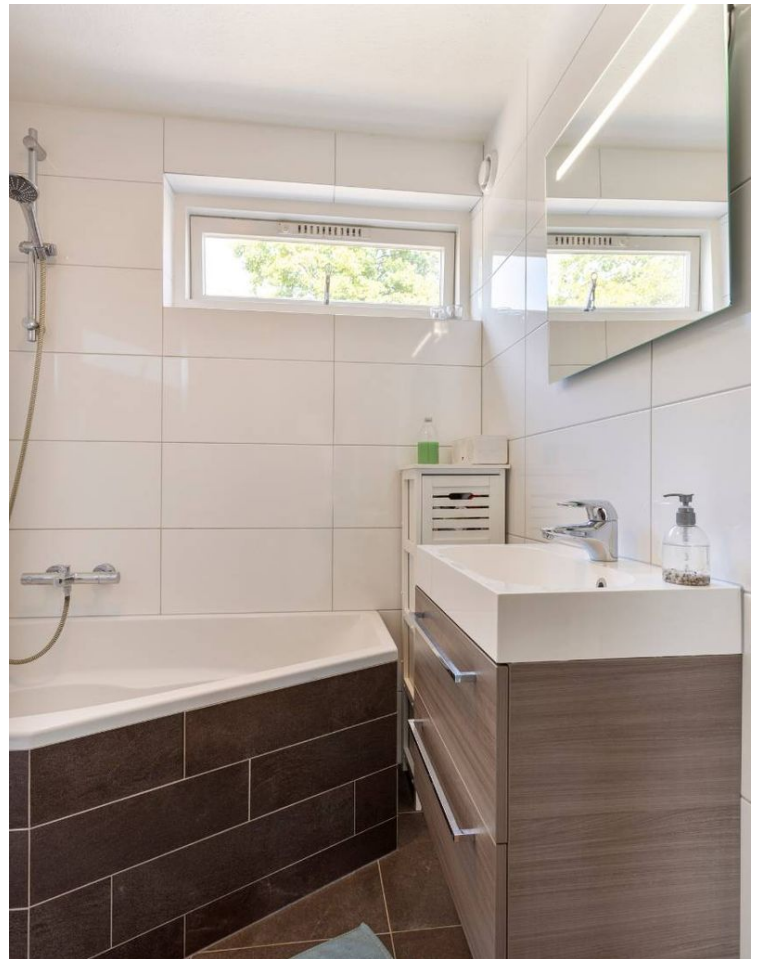
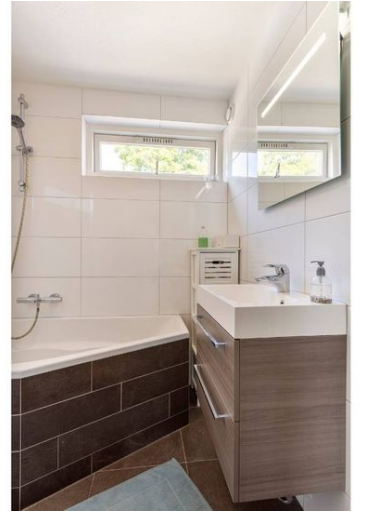
Energy label **B, expire date: 30 mei 2033**



Leemkuylen 11 in focus



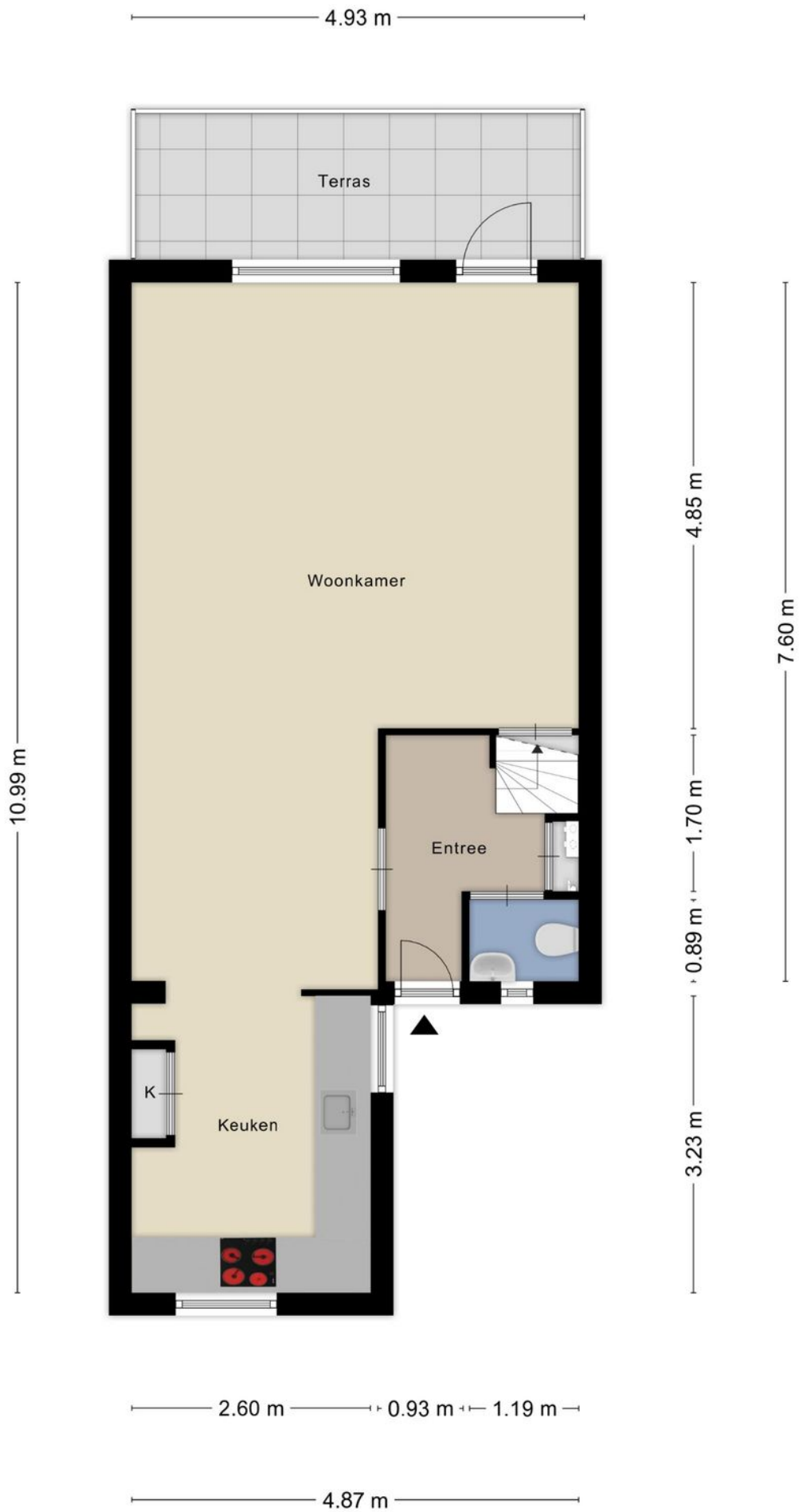




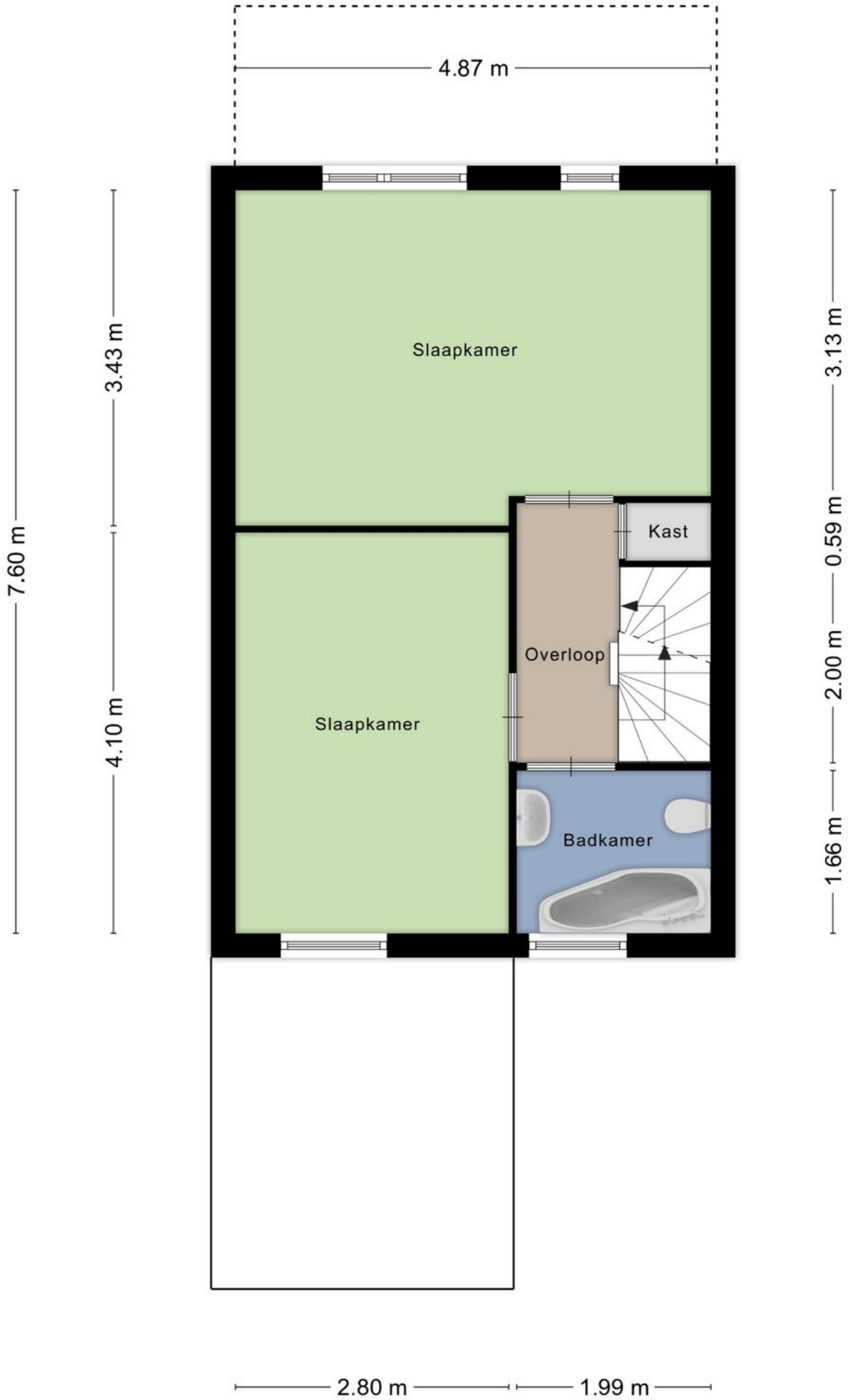




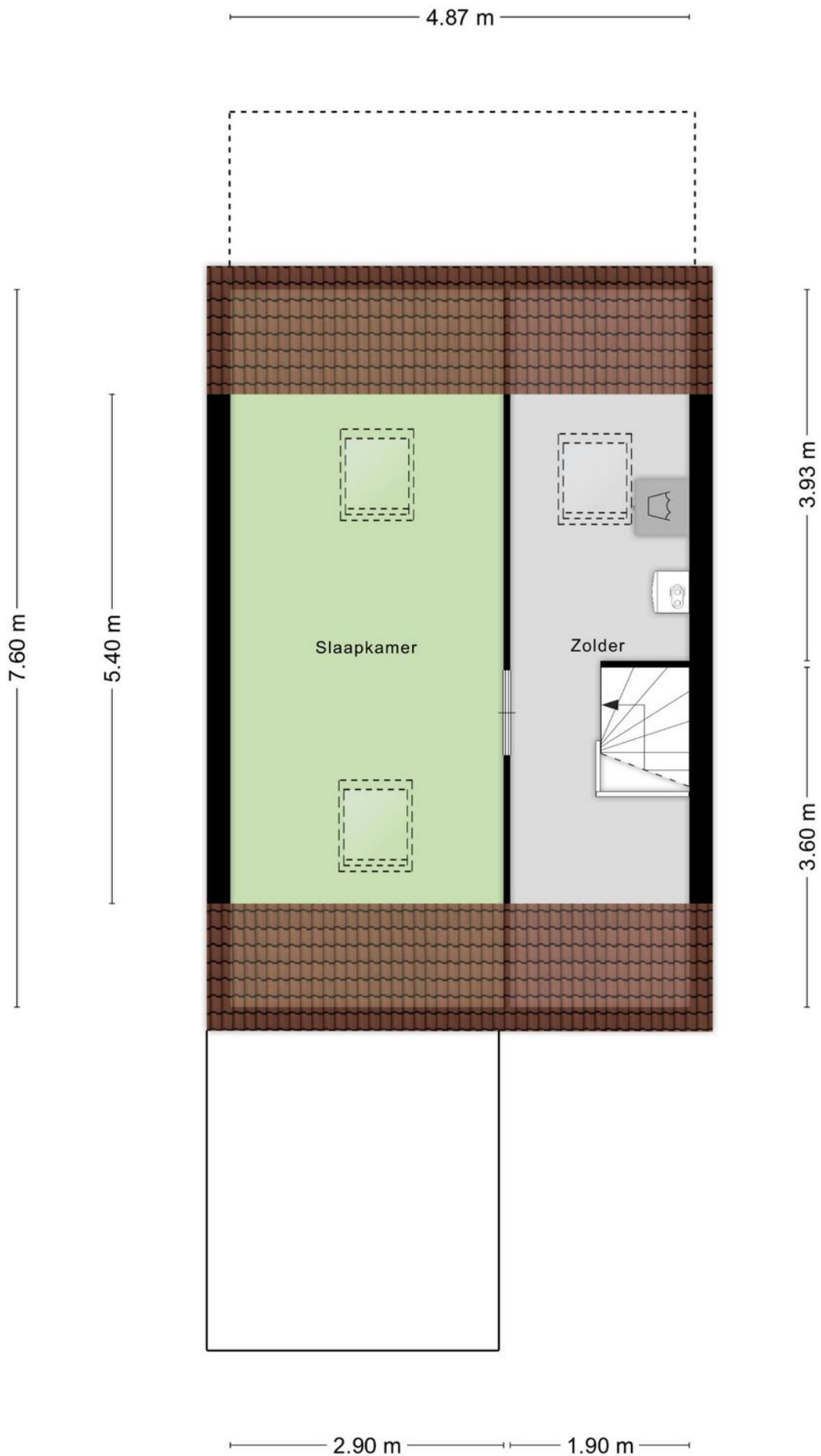




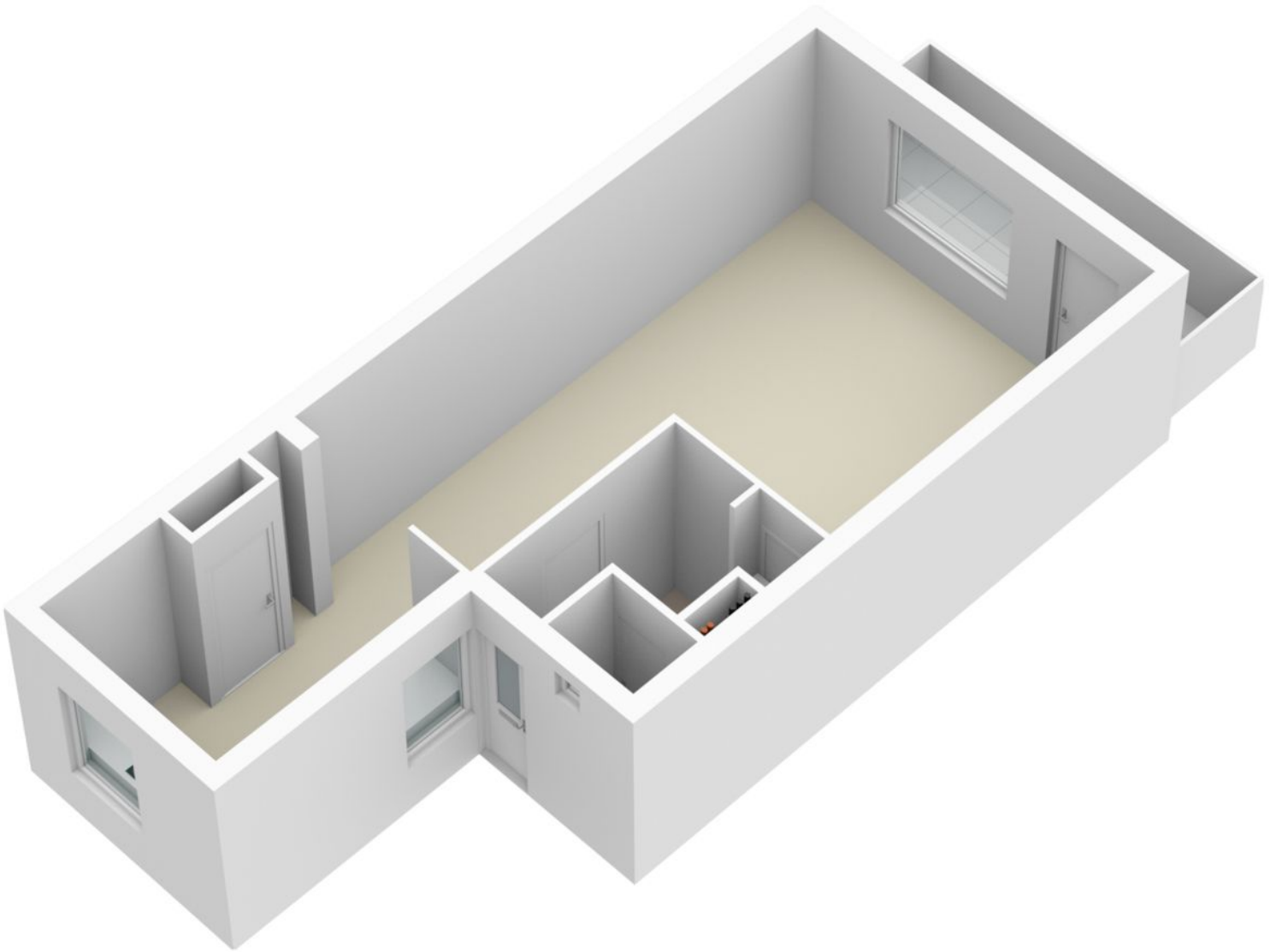
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

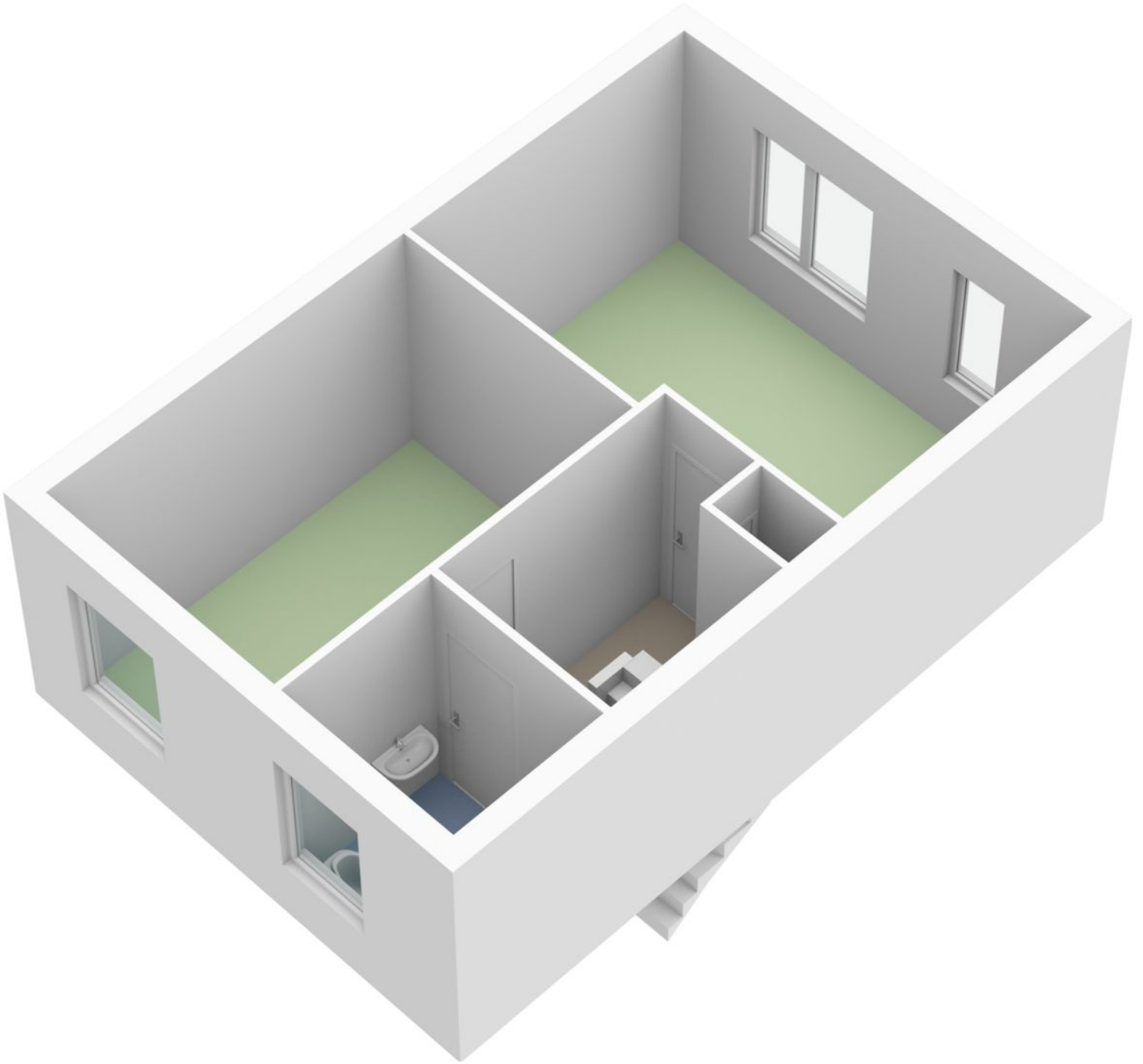


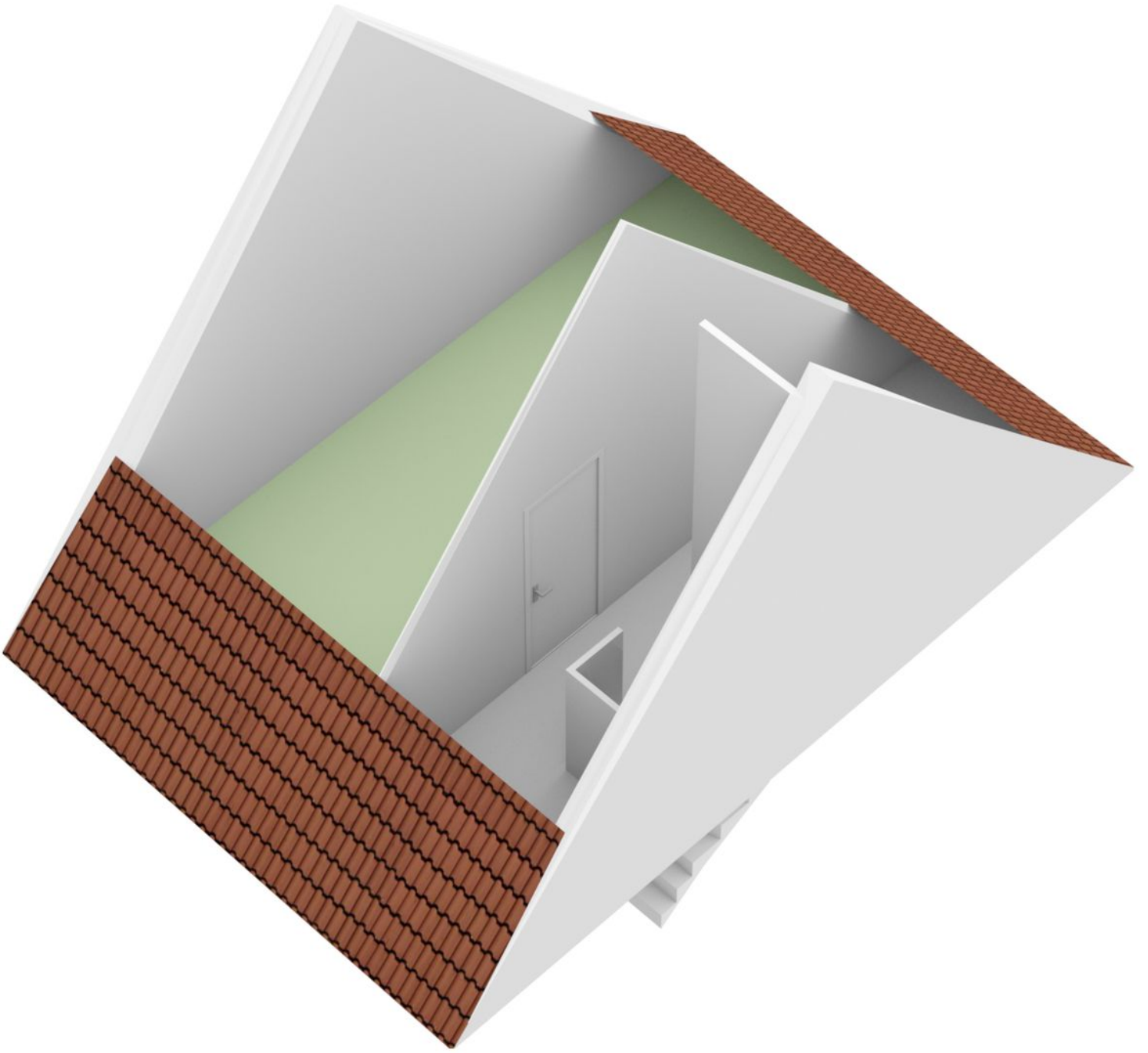
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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









Omschrijving Leemkuylen 11

****LET OP****

In verband met de vele reacties hebben wij inmiddels een bezichtigingsstop bij deze woning. Helaas kunnen wij dus geen bezichtigingen meer inplannen.

Instapklare, gemoderniseerde tussenwoning met zonnige achtertuin Leemkuylen 11 beschikt over een rustige ligging in de kindvriendelijke, autoluwe, groene woonwijk "Hulst". Op slechts 50 meter afstand bevindt zich het Eindhovens kanaal, aan de rand van het natuurgebied De Zeggen waar u prachtig kunt wandelen. In slechts 15 minuten fietsen bereikt u het bruisende centrum van Eindhoven, waar u wordt omgeven door talloze horeca- en winkelgelegenheden. Tevens bevinden zich in de nabije omgeving van de woning diverse scholen, winkels, uitvalswegen en openbaar vervoersmogelijkheden. Uw auto parkeren? Dat doet u gratis voor de deur!

Bijzonderheden aan de woning:

- Nieuwe CV-ketel (2019): Remeha Tzerra Ace 28c CW4
- Nieuwe mechanische ventilatie (2019)
- Moderne meterkast (2011): 8 groepen, 2 aardlekschakelaars
- Rolluiken op de eerste verdieping
- Zonnige tuin op het zuiden met voldoende schaduw, gemetselde berging en achterom
- Tuingerichte woonkamer en uitbouw aan de voorzijde (keuken, 1995)
- De gehele woning is voorzien van dubbelglas
- Vloer- en dakisolatie
- Energielabel B

De entree

De voorzijde van de woning is rijkelijk aangelegd met groen, een verhard paadje leidt naar de voordeur. Hier betreedt u de hal met een oppervlakte van ca. 3 m². Deze biedt toegang tot de toiletruimte, moderne meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de ruime woonkeuken. Verder treft u in de hal een verwarmingsradiator en plek voor een garderobe.





Omschrijving Leemkuylen 11

De toiletruimte bevindt zich bij binnenkomst aan de rechterzijde en is voorzien van een wandcloset met ingebouwd waterreservoir, een fonteintje, een klein raamvenster en een verwarmingsradiator.

De woon-/eetkamer en keuken

Aan de linkerzijde in de hal bevindt zich de deur naar de ruime woonkeuken. Deze ruimte heeft een oppervlakte van ca. 37 m² en is voorzien van een uitgebouwde keuken aan de voorzijde van de woning. Het sfeervolle woongedeelte is aan de achterzijde gesitueerd, en grenst direct aan de deur naar de achtertuin. Dankzij de grote raampartijen (incl. in-between vouwgordijnen en overgordijnen ter overname) beschikt de ruimte overdag van veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een fijne sfeer in huis. De ruimte is verder voorzien van een verwarmingsradiator, een ingebouwde trapkast, een lichtbruine laminaatvloer en een stucwerk wand- en plafondafwerking.

De ruimte tussen het woongedeelte en de keuken leent zich perfect voor het plaatsen van een eettafel en -stoelen. Direct grenzend aan de keuken, zonder dat de verbinding met de woonruimte wordt verbroken. Deze luxe keuken heeft een strakke uitstraling met witte keukenkastjes en een donkergrijs aanrechtblad. Ook hier bevinden zich maar liefst twee raamvensters, waardoor er lekker veel licht naar binnen valt. De keuken is verder uitgerust met een 11/2 RVS spoelbak met zilveren waterkraan, een gaskookplaat, een RVS afzuigkap, een combi-oven/magnetron, een vaatwasser, een koelkast met vriesvak, ingebouwde lichtspotjes, een verwarmingsradiator, diverse stroompunten en voldoende opbergruimte.

De eerste verdieping

Terug naar de hal, waar u via de witgeschilderde trap de eerste verdieping van de woning bereikt. Hier komt u terecht op een overloop met een oppervlakte van ca. 3 m². Deze beschikt over een praktische muurkast en biedt toegang tot twee (slaap)kamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping

De grootste (slaap)kamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van ca. 16 m². Gezien het formaat en de ligging van deze kamer, leent deze ruimte zich perfect voor het inrichten van een master bedroom.





Omschrijving Leemkuylen 11

De tweede (slaap)kamer is aan de linkervoorzijde van de woning gesitueerd en heeft een oppervlakte van ca. 11 m². Beide kamers zijn voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondbewerking, rolluiken, ramen met dubbelglas en rolgordijnen die ter overname worden aangeboden.

De badkamer bevindt zich aan de rechtervoorzijde en beschikt over een oppervlakte van ca. 3 m². Deze ruimte heeft een luxe afwerking, is geheel betegeld en voorzien van een hoekbad met spatscherm, douchegarnituur en thermostaatkraan, een tweede toilet, een modern badkamermeubel met ingebouwde wastafel en spiegel, een handdoekradiator en een klein raamvenster.

De tweede verdieping

De tweede verdieping van de woning bereikt u middels de witgeschilderde trap op de overloop van de eerste verdieping. Hier komt u terecht op een nette voorzolder met dakraam, CV-opstelling (2019), een vaste wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger. Er bevindt zich hier tevens veel kastruimte in de kapschuimte. Ideaal voor het opbergen van spullen die u graag uit het zicht, maar wel binnen handbereik wilt hebben.

De voorzolder grenst aan een fraaie derde (slaap)kamer met een oppervlakte van ca. 11 m². Deze is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondbewerking, Velux dakramen aan zowel de voor- als achterzijde en een vaste wandkast in de kapschuimte. Perfect als derde slaapkamer of bijvoorbeeld een werkkamer, opbergruimte, hobbykamer of logeerkamer.

De achtertuin en berging

Terug naar de woonruimte op de begane grond, waar u via de deur aan de achterzijde de zonovergoten tuin betreedt. De tuin is rijkelijk aangelegd met diverse bomen, planten en struiken die de zonnige tuin van de nodige schaduw voorzien. De tuin is aan weerszijden afgeschermd met een houten schutting, waardoor u verzekerd bent van veel privacy. Dankzij het verharde gedeelte beschikt u over meer dan voldoende plek voor het plaatsen van een loungeset en/of een tuintafel met -stoelen.





Omschrijving Leemkuylen 11

Aan de achterzijde van de tuin (12 meter diep) bevindt zich een gemetselde berging, voorzien van stroom. Ideaal voor het opbergen van (tuin)gereedschap en fietsen!

Bent u ook zo enthousiast over deze instapklare tussenwoning met zonnige achtertuin?

Leemkuylen 11 is een ruime eengezinswoning die geheel naar eigen wens kan worden ingericht. Dankzij de vele raampartijen beschikken alle ruimtes over natuurlijk lichtinval, wat een open en rustgevende uitstraling geeft. Verder biedt de woning met haar diverse kamers verschillende inrichtingsmogelijkheden. De maar liefst drie (slaap)kamers kunt u geheel naar eigen wens indelen en ook de woon- en eetkamer bieden diverse inrichtingsopties. Of u nu behoefte heeft aan meerdere slaapkamers of altijd graag over een extra werkkamer, logeerkamer of opbergruimte had willen beschikken: deze woning biedt de perfecte uitkomst. En alsof dat nog niet genoeg was, is de rijkelijk aangelegde achtertuin de gehele dag heerlijk zonnig! Daarnaast biedt niet alleen de woning zelf, maar ook de ligging pluspunten. Zo heeft u alle benodigde voorzieningen binnen handbereik met een prachtig natuurgebied in de nabije omgeving. Bovendien heeft u de mogelijkheid om op de fiets te stappen, waarna u binnen 15 minuten het bruisende centrum van Eindhoven bereikt. Bent u net zo enthousiast als wij en wilt u de woning graag met eigen ogen komen bekijken? Neem dan snel contact op om een bezichtiging in te plannen!





Huisportaal.nl
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00
Email: info@huisportaal.nl
Website: www.huisportaal.nl

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03
BTW: 8576.40.471.B.01
KVK Eindhoven: 68903162