

**VRAAGPRIJS**  
**€ 550.000 K.K.**



## **BATENHOF 1, EINDHOVEN**



**Woonhub Makelaars Eindhoven**  
TEL. 040 240 7122  
Woonhub.nl  
Eindhoven@woonhub.nl

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Batenhof 1, Eindhoven



# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1998

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Lessenaarsdak

Isolatievormen Dubbel glas  
Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 190 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 139,7 m<sup>2</sup>

Inhoud 535 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 16,4 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 8,4 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden  
buitenruimte 5,1 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging In woonwijk  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school

## Tuin

Type Achtertuin

Batenhof 1, Eindhoven

## KENMERKEN

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

### Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

### CV ketel

CV ketel	Remeha tzerra cw5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Eigendom	Eigendom

### Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

### Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Batenhof 1, Eindhoven

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Een keurig onderhouden woning met 139,7 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak en energielabel B! Deze charmante woning, gelegen aan de Batenhof, is een plek waar u veel woongeluk ervaart. Met vier netjes afgewerkte slaapkamers, een fijne keuken, modern sanitair en een privacygerichte tuin is dit een heerlijke plek om te wonen. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de fantastische ligging, met haast alle voorzieningen dichtbij. Winkels, scholen, OV-verbindingen, horeca, parken en speeltuinen: u vindt het allemaal op steenworp afstand!

Indeling van de woning:

Begane grond:

De overwegend betegelde voortuin biedt toegang tot de voordeur van deze goed onderhouden woning. Ruime entree met meterkast, prachtig afgewerkte toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de garage en grote woonkamer.

De woonkamer heeft meerdere grote raampartijen aan de achterzijde, wat zorgt voor een zeer goede lichtinval in deze ruimte. Van deze raampartijen beschikt er één over openslaande deuren naar de achtertuin. De woonkamer is te herkennen aan de lichte tegelvloer en de strak afgewerkte muren en het plafond.

Via de voorzijde van de woonkamer bereikt u de keuken. Deze keuken heeft een grote raampartij aan de voorzijde, waardoor u ook hier van veel lichtinval geniet. Deze keuken, afkomstig van Scholte, is voorzien van lichtgekleurde keukenkastjes van hout en een stijlvol werkblad. De volgende apparatuur is hier aanwezig: vaatwasser, gasfornuis (Scholte) oven, magnetron (Siemens), koelkast (Samsung) en vriezer.

De garage is te vinden aan de voorzijde van de woning en te bereiken via de entreehal. Deze garage biedt niet alleen parkeergelegenheid, maar ook ruimte om spullen op te bergen. Tevens zijn hier de wasmachine- en drogeraansluitingen te vinden.

Eerste verdieping:

De trap in de entreehal biedt toegang tot de overloop van de eerste verdieping. Via deze overloop bereikt u de trapopgang naar de tweede verdieping, het balkon, een mooie toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de eerste drie slaapkamers en de badkamer.

Van de drie slaapkamers op deze verdieping zijn er twee aan de voorzijde gelegen en één aan de achterzijde. Twee van de drie slaapkamers hebben vloerbedekking en de andere slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer. De ruimtes zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt en hebben allemaal een uitstekende lichtinval. Van de twee slaapkamers aan de achterzijde heeft één kamer een eigen wastafel.

De badkamer van deze woning ligt aan de achterzijde op de eerste verdieping. Deze grote badkamer kenmerkt zich door de luxe afwerking. U treft hier een dubbele wastafel, ligbad en inloopdouche met regendouche aan. De ruimte is verlicht met inbouwspots.





# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Tweede verdieping:

Middels de trap komt u bij de overloop van de tweede verdieping van deze woning. Deze overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is ruim in opzet en beschikt over mooie vloerbedekking. Aan de voorzijde van de kamer vindt u een schuifdeur naar een berging.

## Tuin:

De woning heeft een goed verzorgde tuin, die grotendeels betegeld is. De tuin is voorzien van een mooie pergola, waaronder een comfortabele loungeplek gecreëerd kan worden. In deze tuin is voldoende ruimte voor diverse tuinmeubelen, zoals een loungeset en tuintafel. U geniet hier volop van uw privacy en rust, want het is zeer goed beschermd. Aan de achterkant van de tuin treft u een ruime berging aan. Deze vrijstaande houten berging biedt voldoende ruimte voor het opbergen van tuinspullen. De tuin is te bereiken via een achterom.

## Parkeren:

Eigen garage met elektra en parkeergelegenheid rond het huis. Er is een parkeervergunningensysteem van toepassing.

## Kenmerken van de woning:

- Goed onderhouden woning met fijne tuin
- Vier slaapkamers en uitstekend sanitair
- Automatische rolluiken benedenverdieping
- Vloerverwarming op de begane grond
- Centrum op fietsafstand
- Veel voorzieningen op loopafstand
- Uitvalswegen goed bereikbaar
- Energielabel: B
- Volledige eigendom

## Over de ligging en de buurt:

Deze mooie woning (1998) is gelegen aan een rustige weg aan de Batenhof in Eindhoven. Op fietsafstand van de woning vindt u het Anthony van Leeuwenhoeklaan park, het Genderpark, het Jacob Oppenheimerpark en het Philips van Lenneppark. Deze parken bieden u de kans om op korte afstand van het huis te wandelen, fietsen of te recreëren. Dichtbij de woning zijn ook meerdere speeltuinen te vinden, waardoor er genoeg speelgelegenheid voor kinderen in de omgeving is.

Het centrum van Eindhoven is gelegen op fietsafstand. In dit centrum treft u een groot winkelaanbod aan. Dit winkelaanbod bestaat onder andere uit lokale winkels, grote ketens en kleine boetiekjes. Het centrum voorziet u naast het mooie winkelaanbod ook van bezienswaardigheden en gezellige horecagelegenheden.

Op korte loopafstand van de woning vindt u diverse winkels en eetgelegenheden. De supermarkt, kinderopvang, basisschool, het voortgezet onderwijs, de bushalte en het treinstation zijn allemaal lopend bereikbaar. De uitvalswegen zijn vanaf de woning snel bereikbaar. U woont dichtbij de A2, A270 en A67.

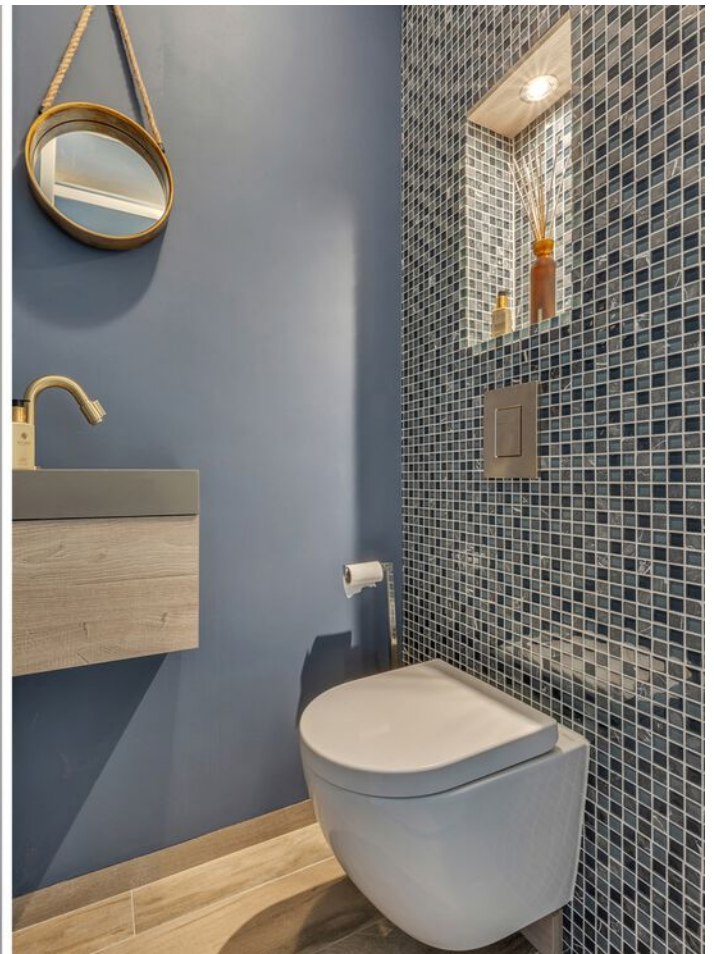


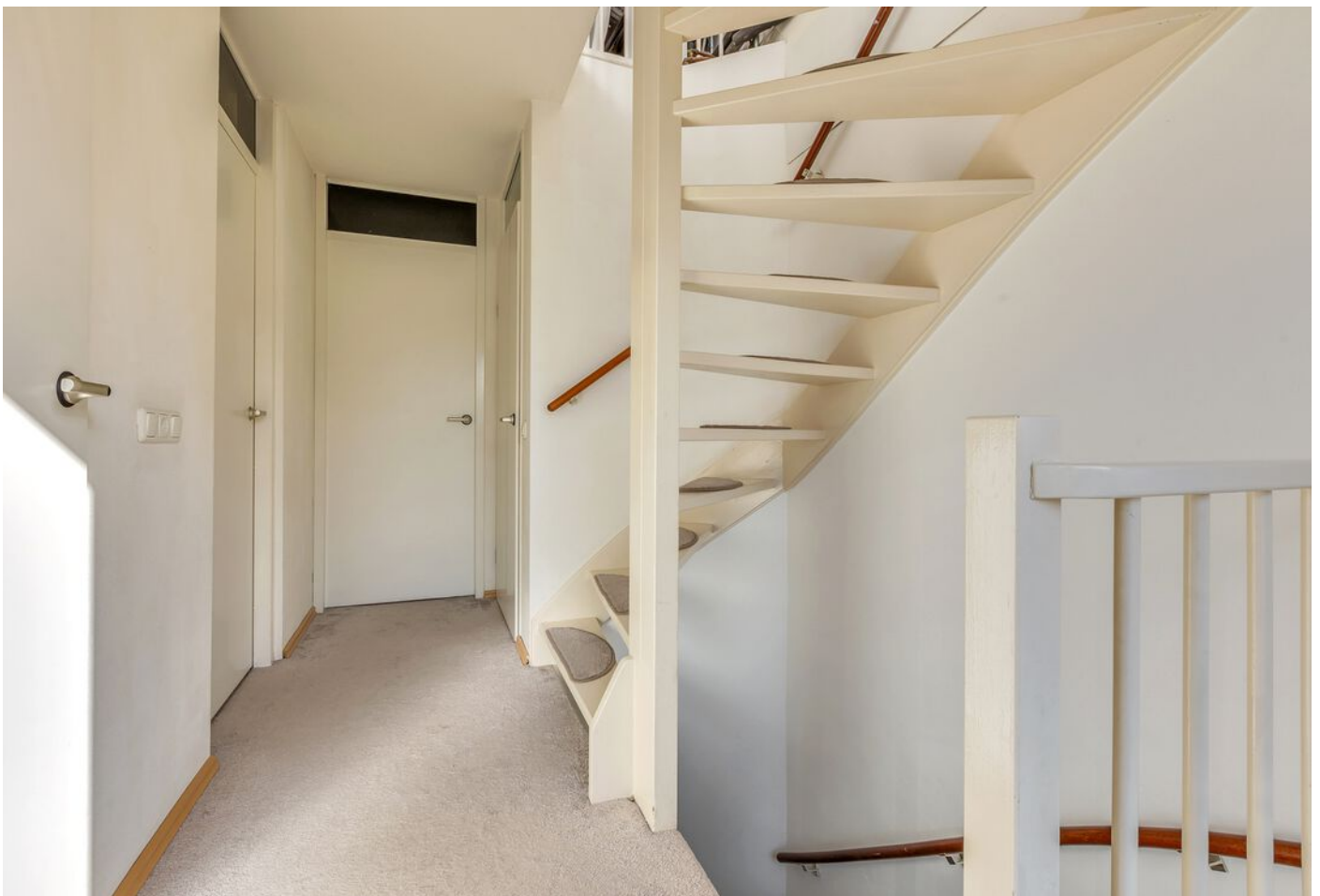
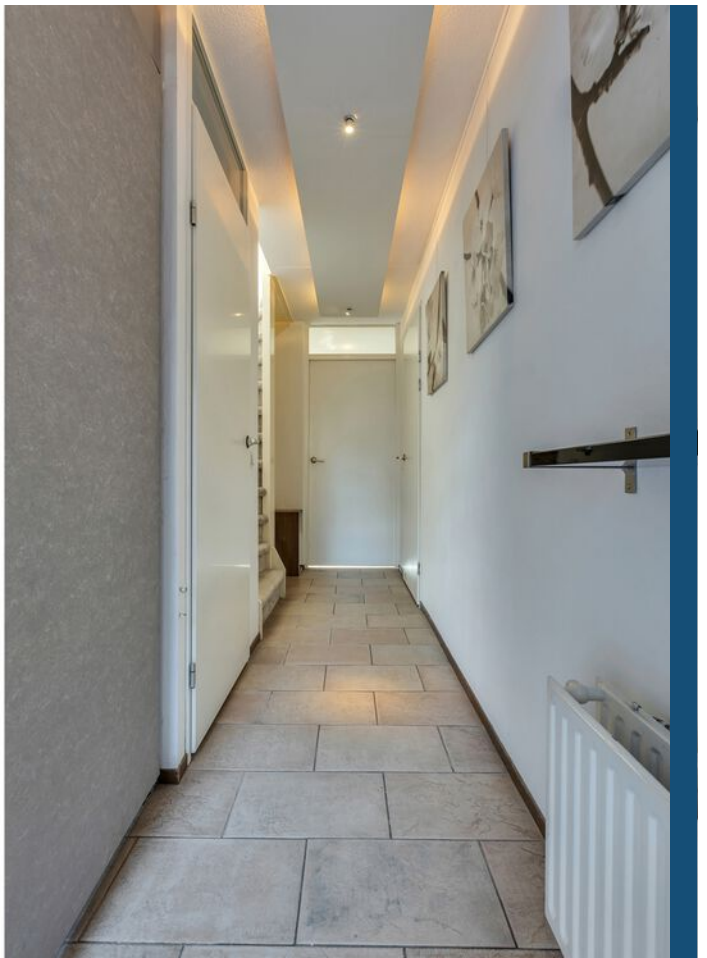
Batenhof 1, Eindhoven





Batenhof 1, Eindhoven





Batenhof 1, Eindhoven

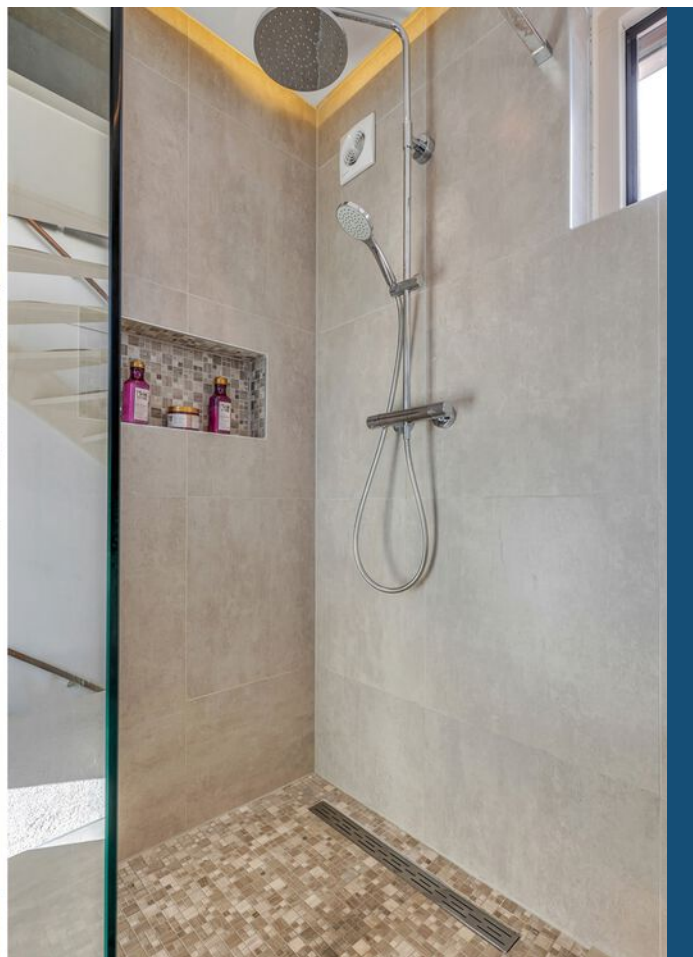




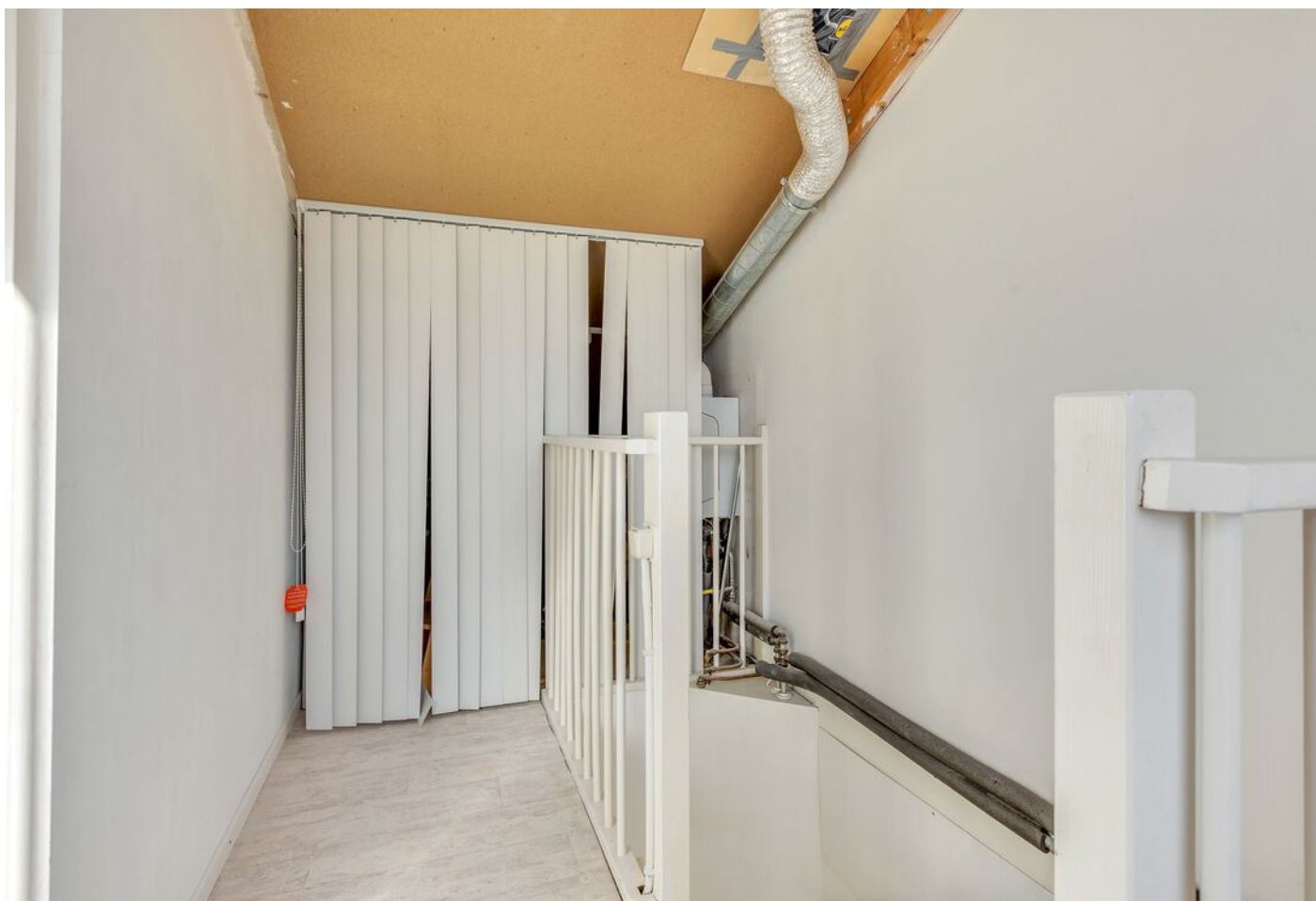
Batenhof 1, Eindhoven

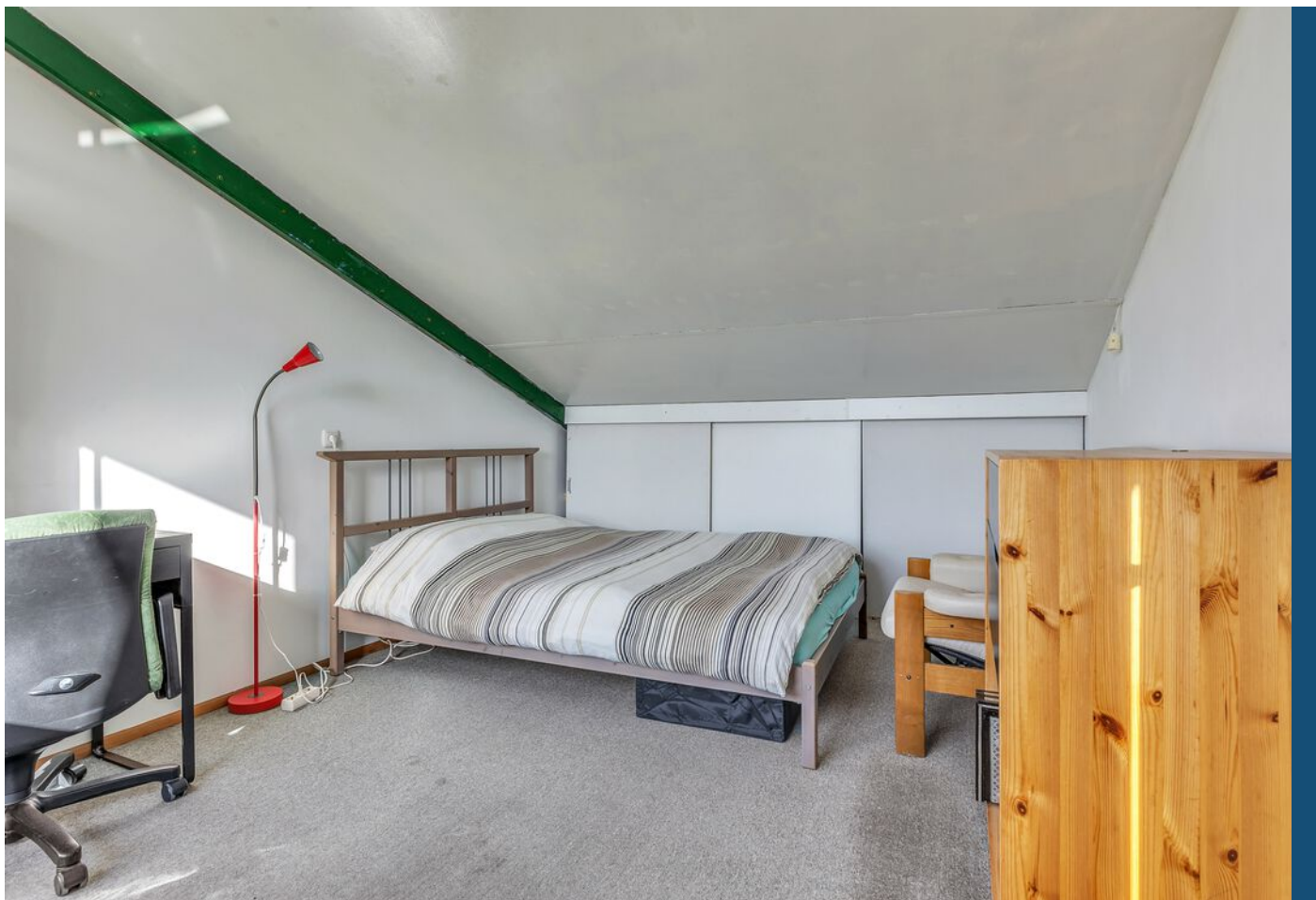






Batenhof 1, Eindhoven





Batenhof 1, Eindhoven

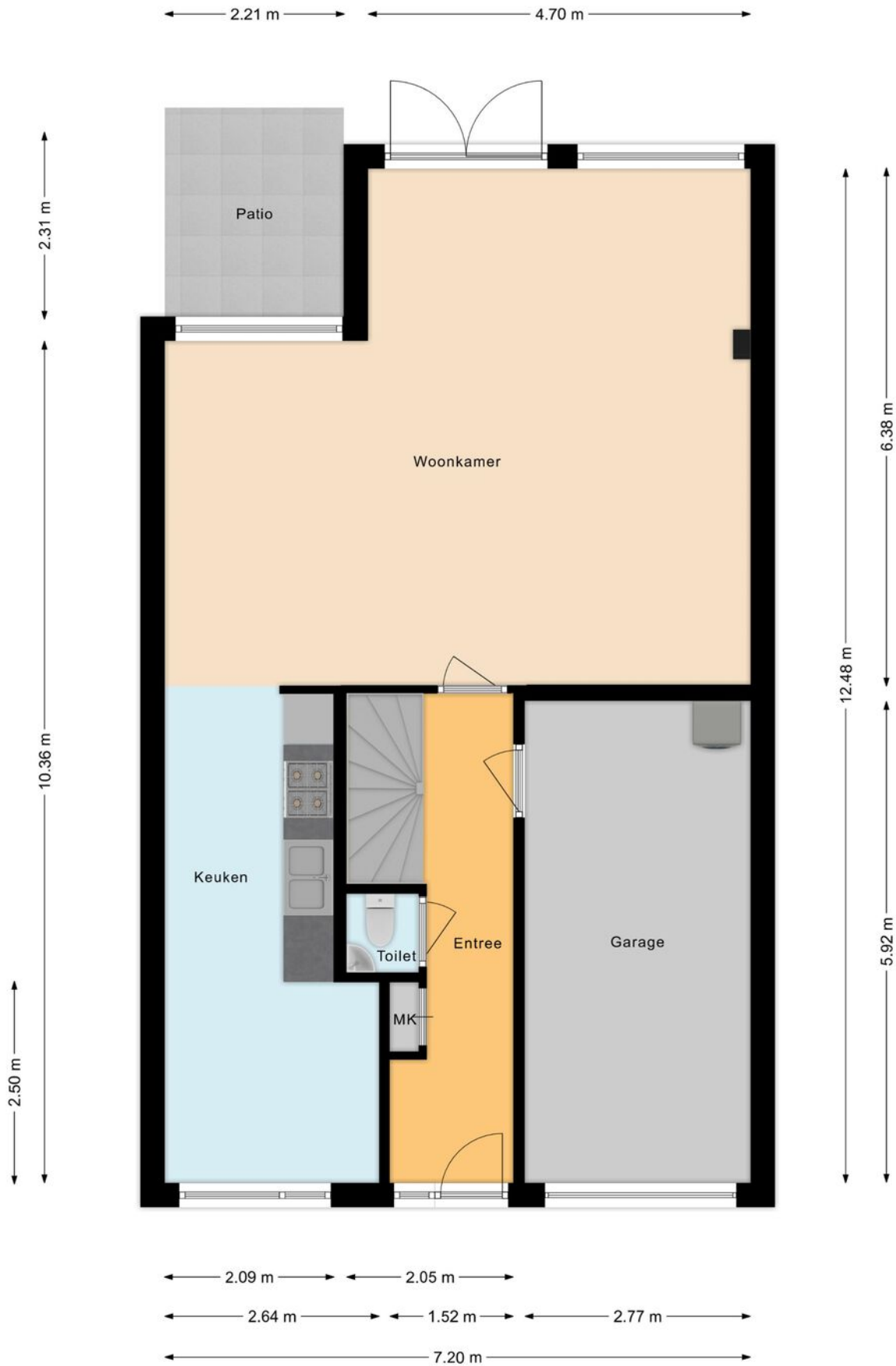




Batenhof 1, Eindhoven



# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Vond u het een prettige bezichtiging en wilt u weten hoe wij uw woning zouden verkopen? Dan horen wij dit uiteraard ook graag.

**Woonhub Makelaars**  
Eindhoven  
Tarasconweg 2  
5627 GB  
Eindhoven

TEL. 040 240 7122  
Woonhub.nl  
Eindhoven@woonhub.nl



**Woonhub**  
MAKELAARS