

**VRAAGPRIJS**  
**€ Prijs op aanvraag**



## **GRASLEEUWERIK 1+3, EINDHOVEN**



**Woonhub Makelaars Eindhoven**

TEL. 040 240 7122

Woonhub.nl

Eindhoven@woonhub.nl

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven



**Woonoppervlakte : 294,8m<sup>2</sup>**

**Perceeloppervlakte : 662m<sup>2</sup>**

**Inhoud : 1.110m<sup>3</sup>**

**Bouwjaar : 2007**

**Energieklasse : A**

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	Vraagprijs
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2007
Dakbedekking	Dakpannen Bitumen
Type dak	Zadeldak

Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	662 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	294,8 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.110 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	18,9 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	7,4 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	25,7 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	10 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Voortuin	
Oriëntering	Zuiden
Staat	Prachtig aangelegd
Achtertuintuin, hoofdtuin	
Oriëntering	Noorden
Staat	Aangelegd onder architectuur
Heeft een achterom	Ja

# KENMERKEN

## Energie

Energie label A

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 3

Aantal overdekte parkeerplaatsen 1

Warm water Elektrische boiler

Verwarmingssysteem Stadsverwarming

Parkeergelegenheid Oprit en in pandige garage

Heeft een alarm Ja

Heeft kabel-tv Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig Ja

Tuin aanwezig Ja

**Heeft een garage** Ja

Telefoonaansluiting aanwezig Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

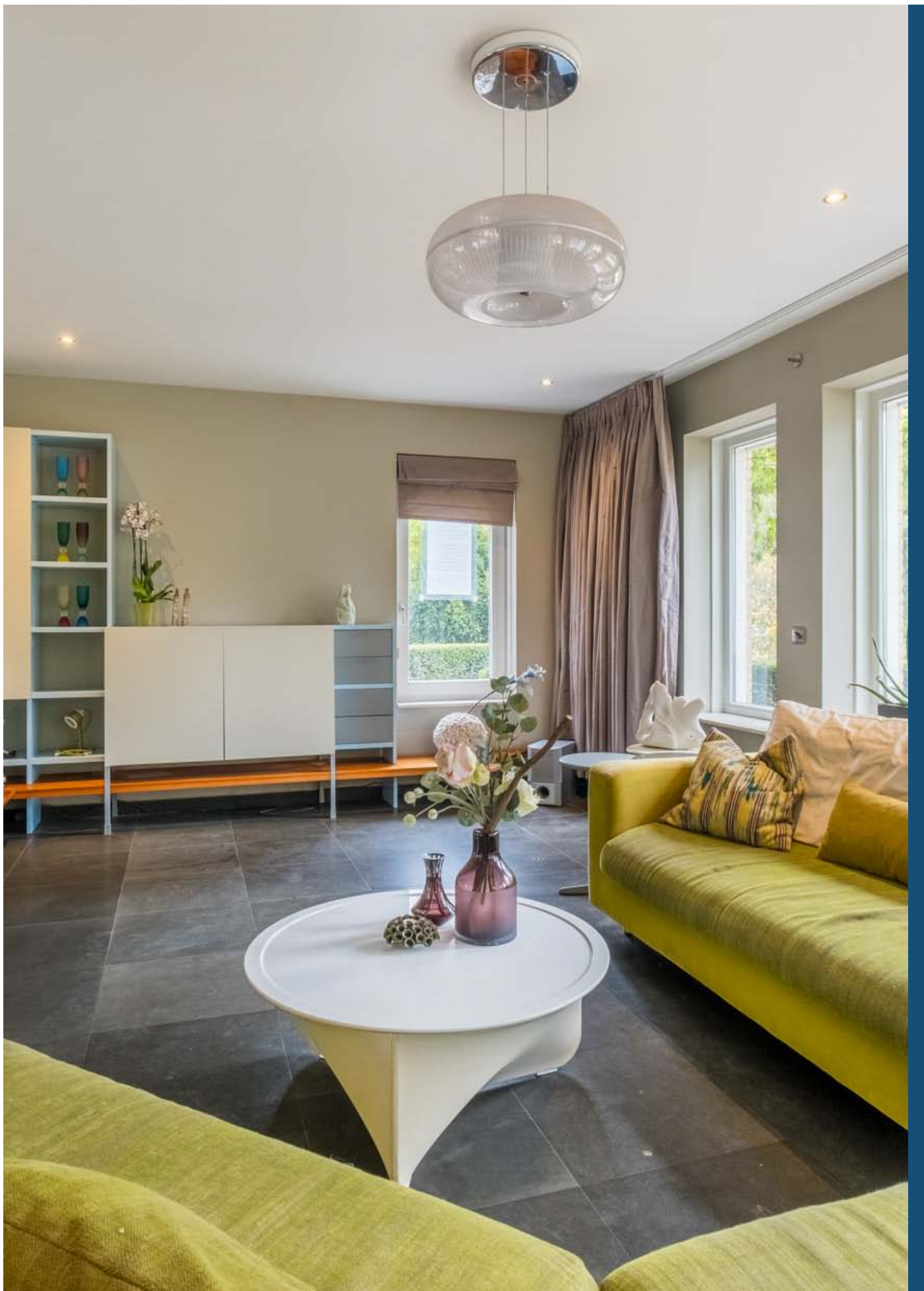
Heeft schuur/berging Ja

Heeft een dakraam Ja

Heeft een schuifpui Ja

Heeft zonwering Ja

Heeft ventilatie Ja



Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Woonhub presenteert

Niet één, maar twee huizen. Op een van de mooiste plekjes van Meerhoven aan de Grasleeuwerik 1 én 3; direct aan het park, met vrij uitzicht en het winkelcentrum op loopafstand. Ruimte en licht gaan hand in hand met luxe en comfort. Op nummer 1 mag een bedrijfsruimte gevestigd worden, maar er kan natuurlijk ook extra ruim gewoond worden. Het huis op nummer 3 is een woonhuis met drie verdiepingen. Het betreft weliswaar twee huisnummers, maar het is één perceel. Zeer geschikt dus voor mensen met een beroep/kantoor aan huis, mantelzorgwoning en voor grote, samengestelde gezinnen. Kortom: een zeer royale woning met ontzettend veel mogelijkheden.

De woning heeft energielabel A en maar liefst 294,8 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak. De ruime, speels ingedeelde woonkamer heeft grote raampartijen en is daarmee heerlijk licht. Verder is er een moderne, praktische keuken, grote bijkeuken, een gezellige eetkamer, extra tussenkamer, maar liefst vijf tot zeven slaapkamers (of twee mooie kantoorruimtes), een walk-in kledingkamer, uitstekend sanitair en een geweldige, onder architectuur aangelegde tuin met zitkuil, knusse overkapping en veel privacy. Plus een grote inpandige garage. Dit huis laat dus werkelijk niets te wensen over.

Meerhoven is al lange tijd de meest gewilde buurt van Eindhoven om in te wonen. En dit huis ligt zeer centraal. Het park begint aan de overkant van de straat, het winkelcentrum ligt op 2 minuten rijden, net als de A2 en A67, en met de diverse busverbindingen ben je met 10 minuten zowel in de binnenstad van Eindhoven als op Eindhoven Airport. ASML is in slechts 8 autominuten bereikbaar.

Kortom: een multifunctioneel huis, van binnen en buiten afgewerkt met uitsluitend eersteklas

materialen, met ontzettend veel mogelijkheden om wonen, werk en/of hobby te combineren of zeer royaal te wonen. Een huis om je direct in thuis te voelen.

Indeling van de woning

## Begane grond

Via de ruime oprit bereikt u de voordeur van Grasleeuwerik 3. Achter de voordeur vindt u de ruime entreehal met de meterkast, met daarin zowel de kabel- als glasvezelaansluiting, een wc-ruimte met zwevend toilet en fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. De hele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming, tot de garage aan toe.

De woonkamer heeft een prachtige natuurstenen vloer, voorzien van vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn hoogwaardig afgewerkt in kalme kleuren. U geniet van een geweldige lichtinval in de woonkamer, want de ruimte heeft meerdere grote raampartijen. Dit maakt de woonkamer én eetkamer zeer licht en zonnig. De achterste raampartij heeft een openslaande deur naar de brede achtertuin. De woonkamer heeft automatische gordijnrails en screens aan de buitenzijde om 's zomers de felle zon te weren. De woonkamer wordt deels verlicht door inbouwspots.

## Keuken

De half-open keuken heeft een praktische hoekopstelling met erg veel opbergruimte. De donkerhouten keukenkasten en laden worden afgewisseld met hoogglans wit, wat zorgt voor een warme uitstraling. Het stijlvolle werkblad is gegoten en bestand tegen water, vlekken en hete pannen.

De keuken is voorzien van alle gemakken. Zo treft u de volgende apparatuur aan: vaatwasser (2018), koel-/vriescombinatie, inductie-fornuis, een grote multifunctionele heteluchtoven, een aparte combi-magnetron, dubbele spoelunit met kraan en Quooker, afzuigkap en een inbouw-koffiemachine.



Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Vanuit de keuken is een ruime hal/bijkeuken bereikbaar. Deze is voorzien van op maat gebouwde kasten voor apparatuur en voorraad. De bijkeuken biedt toegang tot de achtertuin en de garage. De garage is uiteraard ook via de oprit bereikbaar en biedt naast interne parkeergelegenheid voor een auto en/of motor ook volop bergruimte.

Vanuit de woonkamer, kan een prachtige 'tussenkamer' bereikt worden. Ideaal bijvoorbeeld als speelkamer voor de kinderen, grote eetkamer, bibliotheek of TV-kamer. Een heerlijke ruime kamer met een mooie massief houten vloer. Ook hier weer grote raampartijen, die uitzicht geven op de tuin en zorgen voor een mooie lichtinval. De donkerhouten lamellen dragen bij aan een gezellige sfeer.

Deze kamer biedt zowel toegang tot het eerste kantoor, als de pantry. De pantry is voorzien van een keukenblok met bovenkastjes, een spoelunit met kraan en Quooker en is daarmee de ideale plek voor een 'kantoor-keuken'. Naast de pantry is een aparte serviceruimte waarin de omvormer voor de zonnepanelen zit, plus de patch-kast voor het telefoon- en computernetwerk. De pantry leidt naar de entreehal van Grasleeuwerik 1, voorzien van een eigen wc-ruimte met zwevend toilet en fonteintje plus kapstok.

Vanuit de ruime hal zijn beide kantoren bereikbaar. Deze grote, lichte ruimtes zijn uitstekend afgewerkt. Kantoor 2 heeft een schuifpui, die toegang geeft tot de achtertuin. Vanwege de ligging zou dit ook een prachtige, zonnige slaapkamer op de begane grond kunnen zijn. En zoals gezegd, is Grasleeuwerik 1 met de tussenkamer in zijn geheel geschikt als 'tweede' woning, mantelzorgwoning, 'eigen' huis voor studerende kinderen etc.

## **Eerste verdieping**

De trap in de entreehal van Grasleeuwerik 3 leidt naar de overloop van de eerste verdieping. Deze

overloop biedt toegang tot alle vijf vertrekken: vier slaapkamers (of drie slaapkamers en een walk-in kledingkamer) plus de badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping. De walk-in klerenkamer heeft rondom kasten op maat met veel hang- en legruimte voor kleding en schoenen. Ook is er op de eerste verdieping een aparte toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Van de vier slaapkamers zijn er twee gelegen aan de voorzijde en twee aan de achterzijde van het huis. De slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim en licht en voorzien van een tapijtvloer.

De slaapkamers aan de voorzijde hebben screens aan de buitenkant om de zon te weren. De centraal gelegen badkamer kent een moderne kleurstelling van warm houten kasten en laden in combinatie met wit keramiek (dubbele wastafel en ligbad). Separaat is er een inloopdouche met regendouche. De badkamer heeft een designradiator. De praktische, donkere tegelvloer is voorzien van vloerverwarming.

## **Tweede verdieping**

Een vaste trap leidt naar de zolderetage. Hier bevindt zich een zeer grote (slaap)kamer met fijn Velux-dakraam. De hele kamer is afgeschot en biedt dus volop bergruimte voor spullen die niet zo vaak gebruikt worden, zoals koffers, ski- en kerstspullen. De tweede kamer biedt de aansluitingen voor de wasmachine en droger en heeft ook een Velux-dakraam. Ook heeft deze kamer een eigen wastafel met kraan.

## **Tuin**

Over de hele breedte van het perceel is – onder architectuur - een bijzonder fraaie tuin aangelegd; groen, kleurrijk én zeer onderhoudsarm. Vanwege de grootte schijnt altijd wel ergens de zon. De achtertuin is bereikbaar via een poort aan de zijkant. Karakteristiek zijn de verschillende borders en verschillen in hoogte. Zo is er een zitkuil, rondom prachtig afgewerkt met cortenstaal en een bordestrap. Een heerlijke loungeplek om lang van het zonnetje te genieten. Er is een fijne



Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

overkapping die de mogelijkheid biedt om ook overdekt van buiten te genieten. Het betegelde deel van de tuin biedt daarnaast nog eens twee extra terrasmogelijkheden. De tuin is voorzien van moderne buitenverlichting en een automatische beregeningsinstallatie. De vrijstaande, houten berging is ideaal voor het tuingereedschap en de fietsen. Kortom: een eigen groene oase met ook hier weer veel mogelijkheden en privacy.

## Parkeren

Naast de inpandige garage en parkeerplaats op de oprit van nummer 3, zijn er nog twee extra parkeerplaatsen gelegen voor Grasleeuwerik 1 en 3.

## Kenmerken van de woning

- Instapklare, dubbele woning voor wonen/ wonen of wonen/werken
- Fraai aangelegde tuinen
- Achtertuin met overkapping
- Voorzijde beneden en boven voorzien van screens
- Gehele benedenetage met vloerverwarming
- Tien kamers, waarvan vijf slaapkamers (of meer)
- Drie toiletten, mooie keuken en uitstekend sanitair
- Grote, goed geïsoleerde garage met vloerverwarming
- 12 zonnepanelen
- Buiten schilderwerk uit 2022
- Dichtbij winkelcentrum Meerhoven
- Diverse scholen en sportvoorzieningen in de nabijheid
- Uitvalswegen snel bereikbaar
- Energielabel: A

## Over de ligging en de buurt

Deze prachtige, dubbele woning is gebouwd in 2007 en gelegen aan de Grasleeuwerik 1 en 3 in Eindhoven (Meerhoven). Het huis staat in een rustige, vriendelijke buurt. U woont direct aan Park Meerland, maar ook op korte afstand van het Philips van Lennepark en het Jacob Oppenheimerpark. Deze parken bieden u de mogelijkheid om dichtbij de woning te wandelen, fietsen en recreëren. Op steenworp afstand vindt u meerdere sportvoorzieningen. Denk hierbij aan een sportschool, voetbalclub, tennis- en padelvereniging, basketbalveld, skatepark en zelfs een cricketveld.

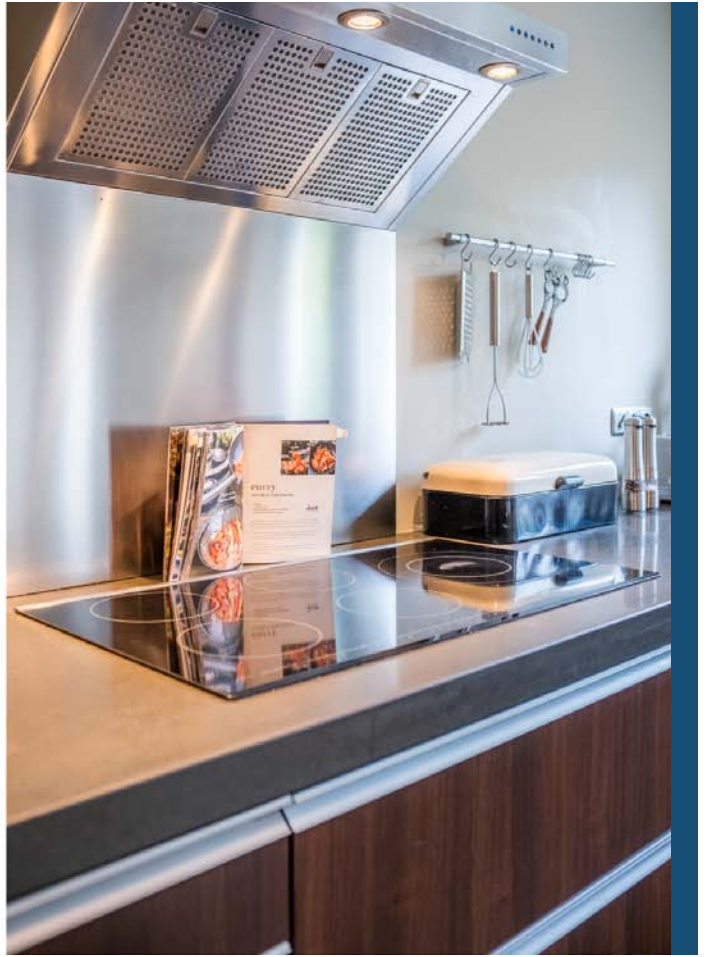
Winkelcentrum Meerhoven is vanaf het huis snel bereikbaar. In dit winkelcentrum bent u aan het juiste adres voor winkels voor uw dagelijkse boodschappen. Zo vindt u hier onder andere drie grote supermarkten (AH, Jumbo, Lidl), een bakker, slagerij, bloemist, Hema en Kruidvat.

Het centrum van Eindhoven is met de fiets, bus of auto snel te bereiken. De binnenstad voorziet u van een groot en divers winkelaanbod. Kleine boetieks, speciaalzaken, grote ketens van bekende merken, exclusieve winkels; u vindt het hier allemaal. Voor een hapje of drankje kunt u terecht bij een van de vele restaurants, cafés en terrassen. Ook diverse basisscholen, de kinderopvang, huisarts en tandarts zijn op loop-/fietsafstand gelegen. De woning heeft een goede ligging ten opzichte van de A2 en A67, de bushalte, het NS station en Eindhoven airport.

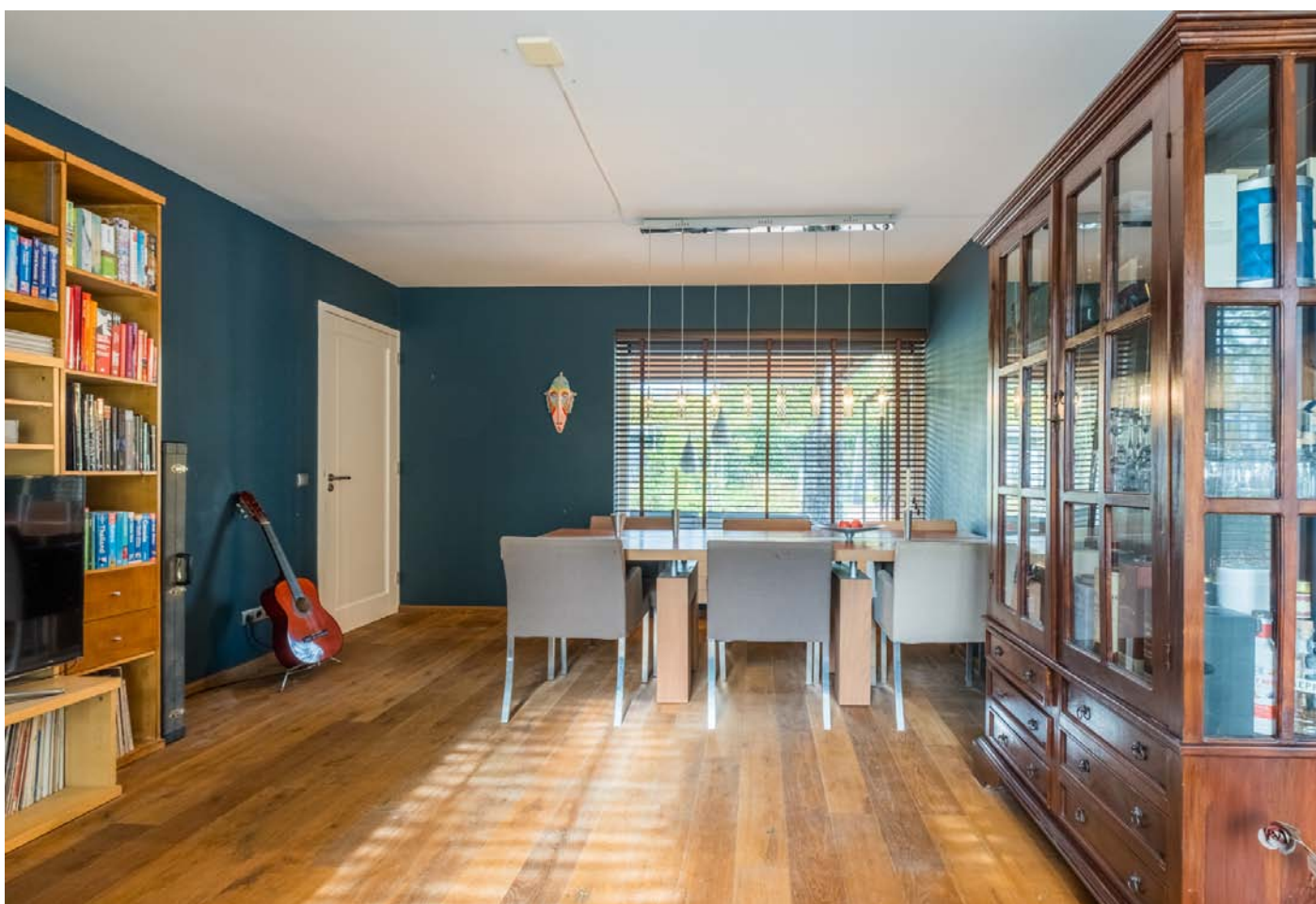


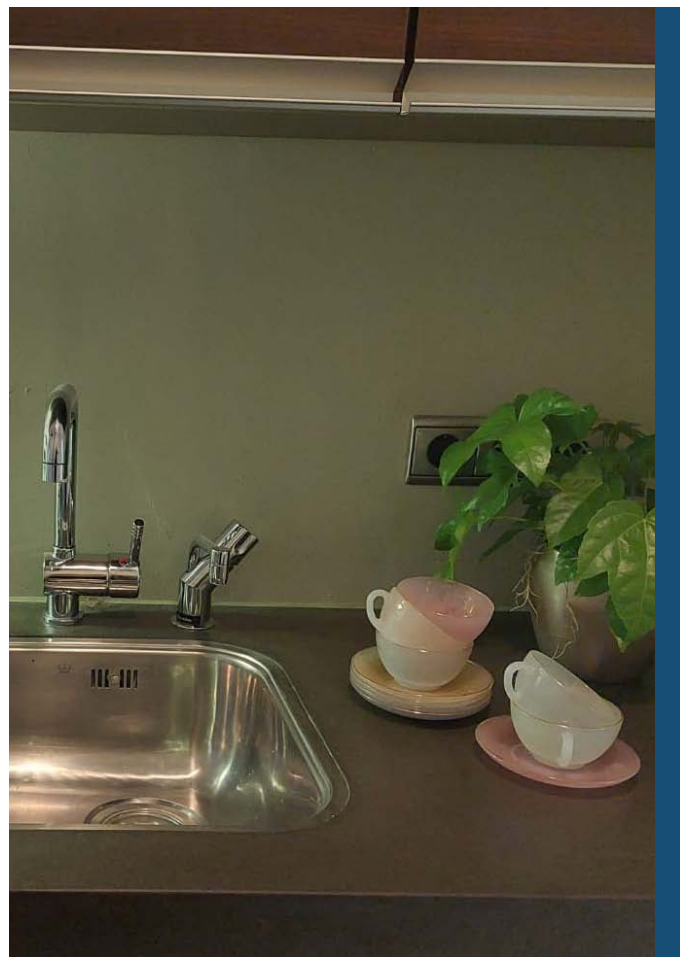
Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven





Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven





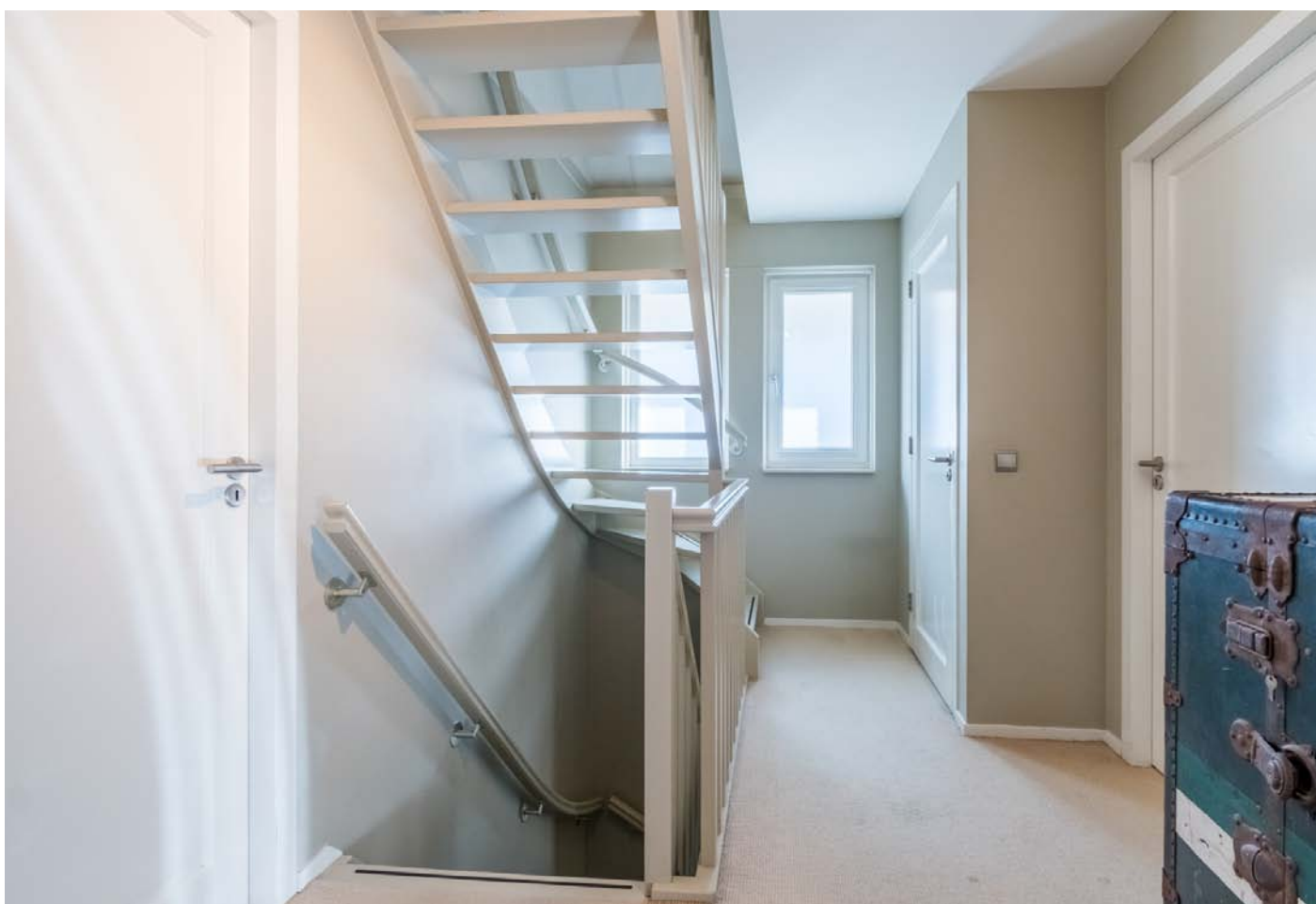
Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven







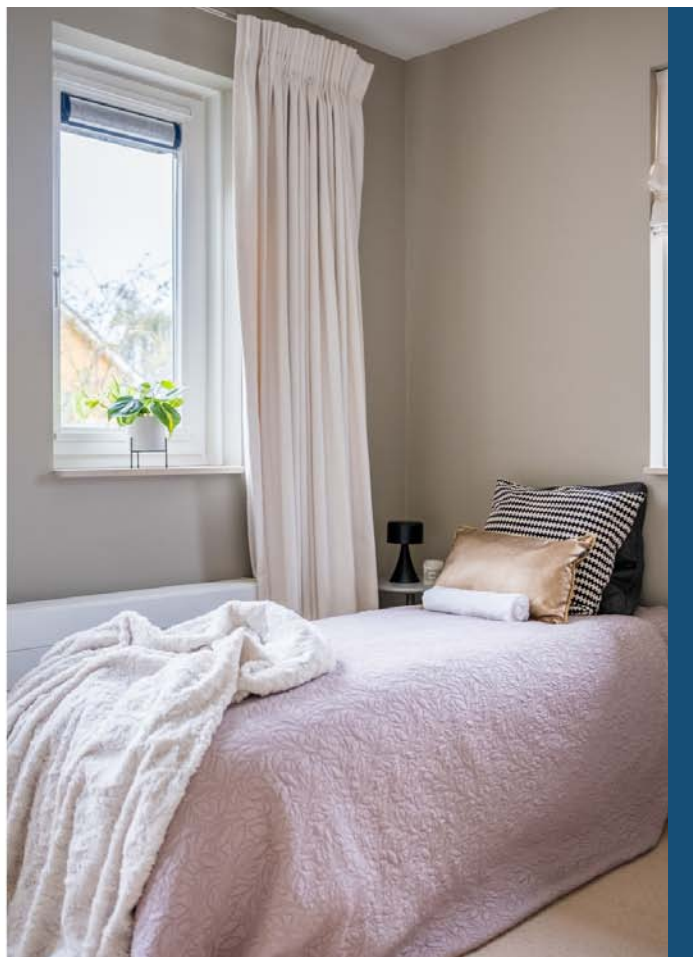
Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven





Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven





Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven





Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven







Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven





Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven





Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven





Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven







Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven





Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven





Grasleeuwerik 1+3, Eindhoven



# PLATTEGROND





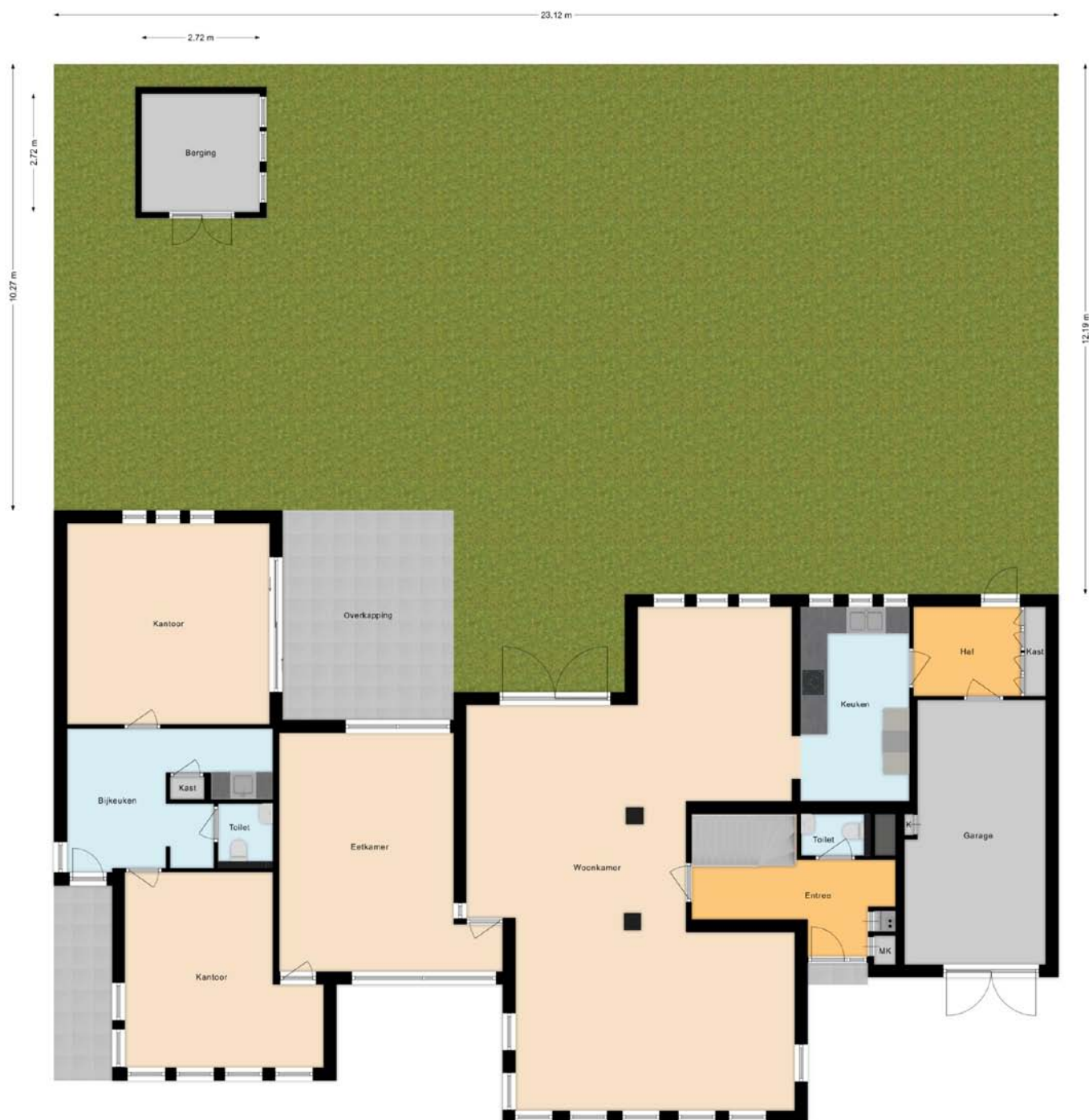
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



**BEKIJK DE WONING ONLINE**

**grasleeuwerik1+3.nl**



**SCAN DEZE CODE  
EN BEKIJK DE WONING  
OP JE MOBIEL!**



**INTERESSE?  
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

**Woonhub Makelaars Eindhoven**

Tarasconweg 2  
5627GB Eindhoven

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



