

VRAAGPRIJS
€ 549.500 K.K.



LUXEMBURGLAAN 22, EINDHOVEN



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

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Luxemburglaan 22, Eindhoven



Woonoppervlakte : 189.20m²

Perceeloppervlakte : 208m²

Inhoud : 703m³

Bouwjaar : 1972

Energielabel : A

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 549.500,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1972

Dakbedekking Bitumen

Type dak Platdak

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Spouwmuren
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 208 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 189,2 m²

Inhoud 703 m³

Indeling

Aantal bouwlagen 5

Aantal kamers 8 (waarvan 6 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging In woonwijk
Nabij openbaar vervoer

Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering West

KENMERKEN

Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant VHR NL 30-34/3-5 hrSOLIDE plus
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

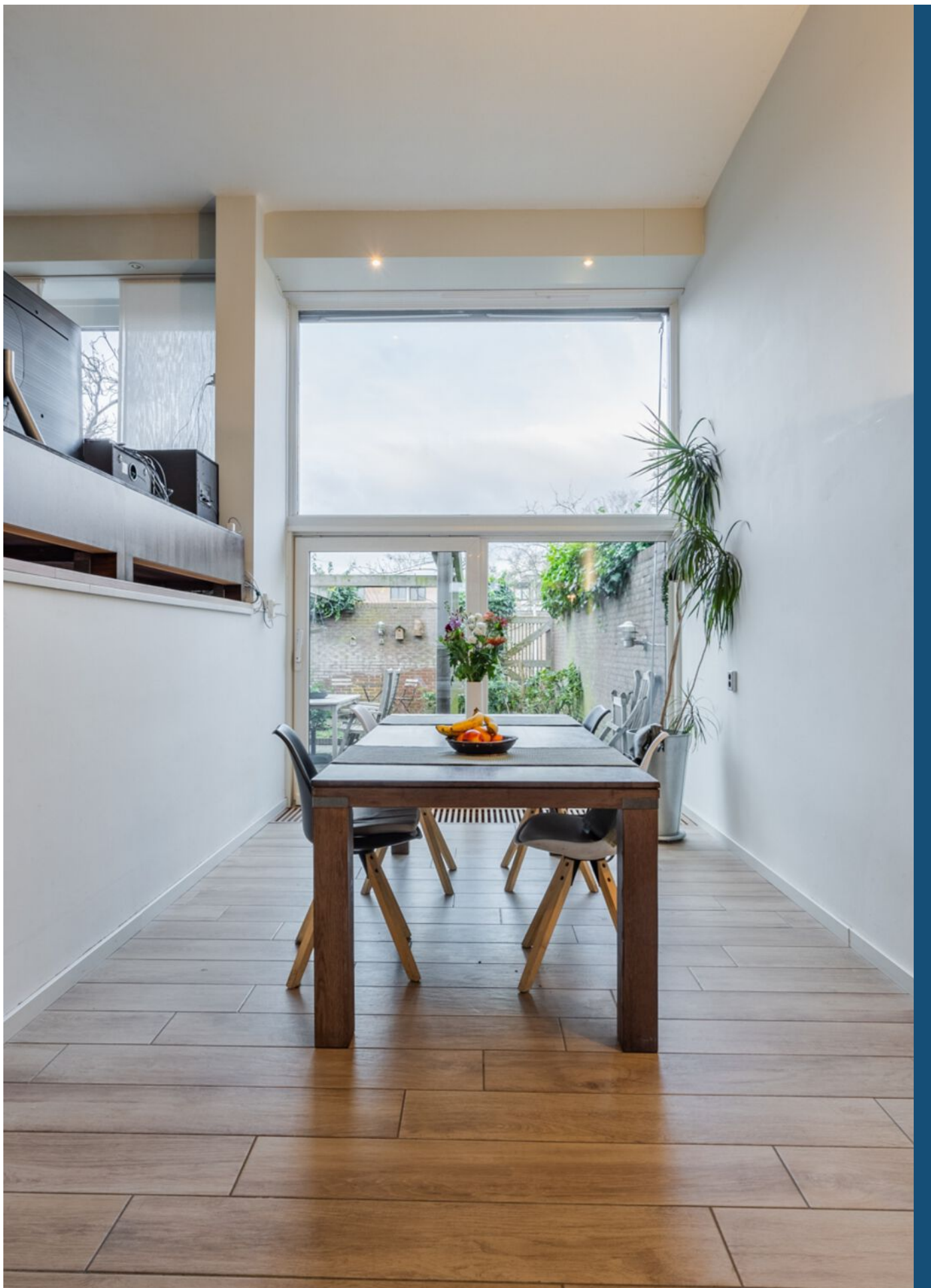
Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Carport
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Een zeer royale woning op een heerlijke locatie! Dit fantastische huis, gelegen aan de Luxemburglaan, heeft maar liefst 163,9 m2 aan woonoppervlak. Met een ruime woon- en eetkamer, nette keuken, vijf slaapkamers, goed sanitair en een onder architectuur aangelegde achtertuin met privacy, vervult deze woning al uw woonwensen. En dan woont u ook nog eens op een hele fijne plek, in een leuke buurt met allerlei voorzieningen op korte afstand. Dit is een unieke kans!

Indeling van de woning:

Begane grond:

De overwegend betegelde voortuin op het oosten biedt toegang tot de voordeur van deze charmante woning. Achter de voordeur vindt u de entreehal met keurig afgewerkte toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje en de meterkast. Via de entreehal bereikt u de eetkamer van de woning.

De eetkamer is voorzien van een lichte vloer met vloerverwarming en de wanden en het plafond zijn netjes afgewerkt. Aan de achterzijde heeft de eetkamer een grote raampartij, die voor een geweldige lichtinval in de ruimte zorgt. Deze raampartij heeft een schuifdeur naar de achtertuin.

Via de voorzijde van de eetkamer bereikt u de open keuken. De keuken (2021) staat in een U-vorm en onderscheidt zich door de witte keukenkastjes en het houtkleurige werkblad. De volgende apparatuur is hier aanwezig: vaatwasser (2023), ijskast (2021), inductie fornuis met 7 kookplaten (2021), combioven/-magnetron (2021), gootsteen en kokendwater kraan (2021), afzuigkap (2021), geïntegreerde stopcontacten (2021) en inbouwverlichting met afstandsbediening..

De eetkamer biedt via een kleine trap toegang tot de woonkamer. In het woongedeelte treft u grote ramen aan, waardoor u van veel daglicht geniet. De woonruimte heeft een mooie vloer en hoogwaardig afgewerkte muren en is uitgerust met een houtkachel. Via de woonkamer heeft u toegang tot

de trap naar de eerste verdieping.

Het souterrain:

Via de begane grond is het souterrain van het huis te bereiken. Deze verdieping is ruim opgezet en voorzien van een wastafel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. U beschikt hier verder over veel bergruimte/hobbyruimte.

Eerste verdieping:

De overloop van de eerste verdieping is bereikbaar via de woonkamer op de begane grond. Deze overloop biedt toegang tot de trap naar de tweede verdieping, de eerste slaapkamer en de badkamer. De slaapkamer op deze verdieping is ruim opgezet. In de slaapkamer vindt u mooi gestucte wanden en vloerbedekking. Aan zowel de voor- als achterzijde heeft de kamer een raam, waardoor u hierdoor veel lichtinval creëert.

De badkamer op de eerste verdieping kenmerkt zich door de donkere tegels op de vloer en de lichte tegels op de wanden. De ruimte is vernieuwd in 2006 en uitgerust met een zwevend toilet met wastafel, inloopdouche en designradiator.

Tweede verdieping:

Via de trap op de eerste verdieping is de overloop van de tweede verdieping bereikbaar. Op de tweede verdieping vindt u de tweede, derde en vierde slaapkamer, waarvan twee kamers verbonden zijn middels een schuifdeur. Deze slaapkamers zijn stuk voor stuk keurig afgewerkt. De kamers hebben vloerbedekking, strakke muren en grote ramen.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Derde verdieping:

De overloop van de derde verdieping biedt toegang tot de vijfde slaapkamer en nog een extra kamer. De vijfde slaapkamer heeft een houtkleurige vloer en is voorzien van een wastafel.

In deze ruim opgezette slaapkamer geniet u van veel lichtinval dankzij de brede ramen met Frans balkon en kleinere ramen aan de westzijde. De andere kamer op deze verdieping is ideaal om spullen op te bergen of om te gebruiken als werkkamer.

Tuin:

Het huis heeft een grote, onder architectuur aangelegde tuin op het westen. De tuin is overwegend betegeld en biedt voldoende ruimte om meubilair te plaatsen, zodat u volop kunt genieten van het lekkere weer. U heeft veel privacy, want de tuin is rondom uitstekend beschermd. Het is hier dan ook heerlijk toeven als het zonnetje schijnt. Aan de achterzijde van de tuin vindt u een overkapping waaronder u fietsen kunt stallen. Er is een achterom.

Parkeren:

Parkeren onder de carport op eigen oprit en ruime parkeergelegenheid rond het huis.

Kenmerken van de woning:

- Ruime woning met netjes verzorgde tuin
- Vijf slaapkamers, mooie keukens en goed sanitair
- Deels vloerverwarming op begane grond
- Voorzien van 16 zonnepanelen
- Recentelijk voorzien van een volledig nieuw dak
- Winkelcentrum op steenworp afstand
- Binnenstad op fietsafstand
- Dichtbij uitvalswegen
- Energielabel: A
- Volledige eigendom

Over de ligging en de buurt:

Deze royale woning is in 1972 gebouwd en gelegen aan de Luxemburglaan in Eindhoven. Het charmante huis bevindt zich in een leuke en kindvriendelijke wijk. Het huis ligt in een rustige omgeving, maar

toch dichtbij tal van voorzieningen. Aan wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden geen gebrek, want er zijn diverse mooie parken op korte afstand gelegen. Zo vindt u het Henri Dunantpark, Lieven de Keypark, Amandelpark en Wandelpark Eckart allemaal in de dichte omgeving.

Winkelcentrum Woensel is op steenworp afstand gelegen. Dit semi-overdekte winkelcentrum voorziet u van maar liefst 140 winkels. U treft hier onder meer winkels voor uw dagelijkse boodschappen, warenhuizen, boetieks en ketens van grote merken aan. In het sfeervolle winkelcentrum zijn ook een aantal gezellige restaurants en terrassen te vinden.

De bruisende binnenstad is met de fiets of auto bereikbaar. In het hart van Eindhoven vindt u een groot en divers winkelaanbod, met voor ieder wat wils. Hier heeft u eindeloos winkelplezier. Naast de vele winkels, barst het er ook van restaurants, cafés en terrassen.

Het dichtstbijzijnde treinstation en het voortgezet onderwijs zijn op fietsafstand gelegen. Lopend bereikt u de supermarkt, kinderopvang, basisschool en bushalte. Het huis heeft een goede ligging ten opzichte van uitvalswegen. U woont dichtbij de A2 en A50.





Luxemburglaan 22, Eindhoven





Luxemburglaan 22, Eindhoven





Luxemburglaan 22, Eindhoven





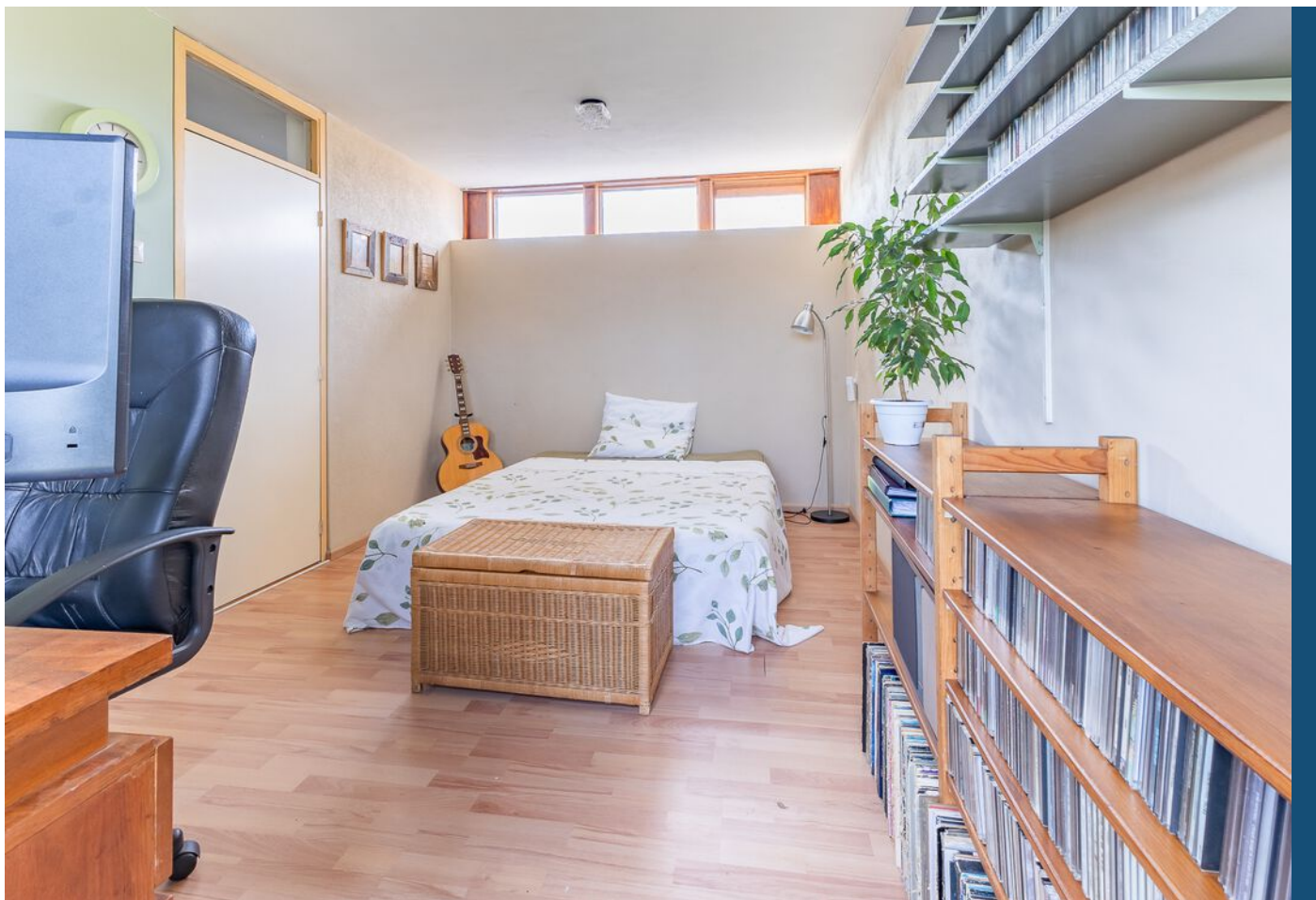
Luxemburglaan 22, Eindhoven





Luxemburglaan 22, Eindhoven





Luxemburglaan 22, Eindhoven





Luxemburglaan 22, Eindhoven





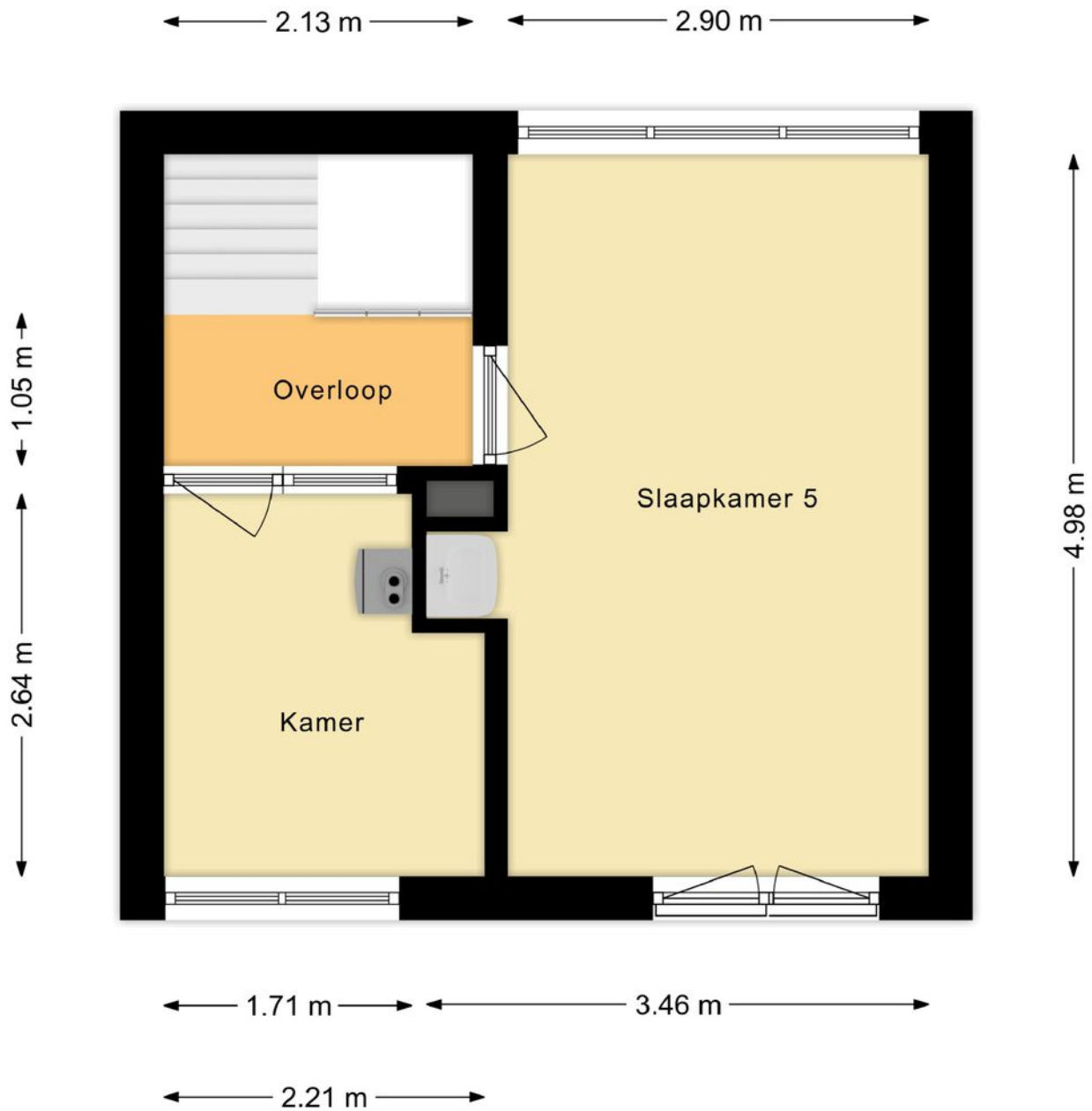
Luxemburglaan 22, Eindhoven



PLATTEGROND



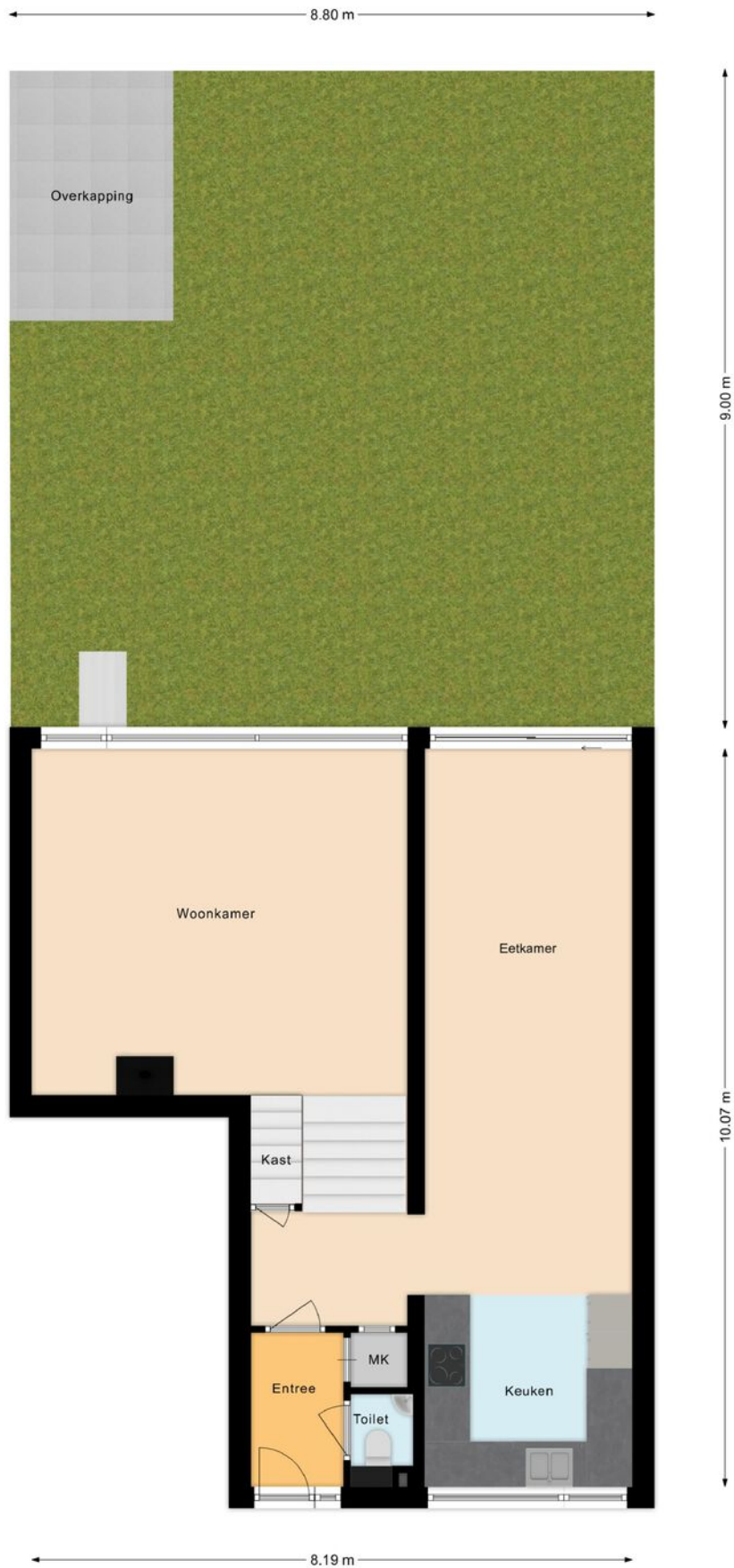
PLATTEGROND



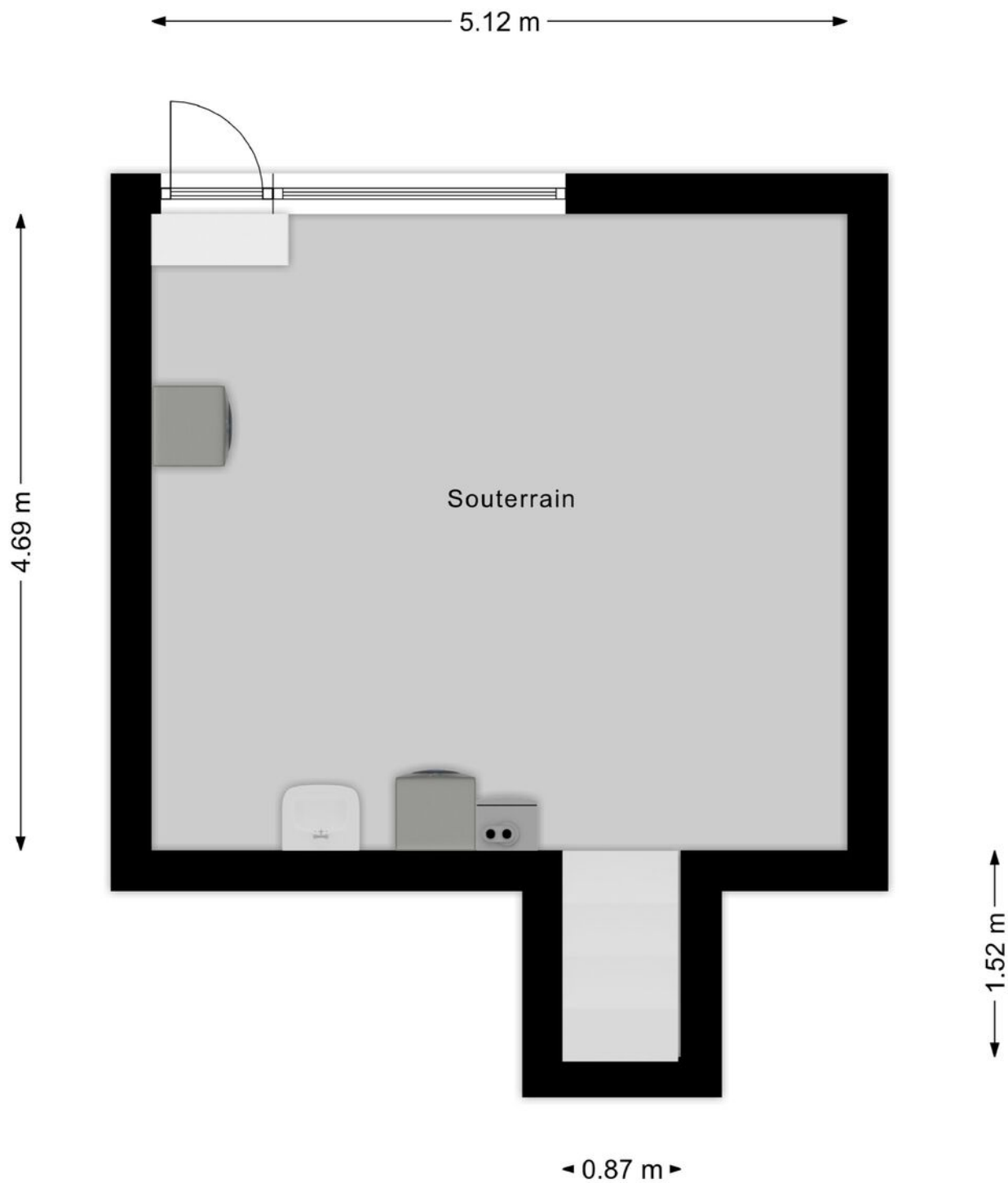
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



BEKIJK DE WONING ONLINE!

luxemburglaan22.nl



Luxemburglaan 22, Eindhoven



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP ONZE WEBSITE!**

Luxemburglaan 22, Eindhoven



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

Woonhub Makelaars
Eindhoven
Tarasconweg 2
5627 GB
Eindhoven

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

