



DG Vesta



Vraagprijs  
€ 575.000 K.K.

**272**

**LEENDERWEG**

**5644 AD  
EINDHOVEN**

+31 85 06 085 33  
info@dgvesta.nl  
www.dgvesta.nl

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1928
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	212 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	137,3 m <sup>2</sup>
Inhoud	562 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	22,7 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15,2 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 Nabij snelweg
---------	--

## Tuin

# KENMERKEN

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

## Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Remeha HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage Carport
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

# KENMERKEN

## Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond







# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
HERENHUIS

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1928

**WOONOPPERVLAKTE:**  
137.30m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
562m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
212m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Karakteristiek jaren twintig woning voorzien van energielabel C. De woning heeft een garage, carport, oprit, ruime leefkeuken, 4 slaapkamers en een heerlijke stadstuin met voldoende privacy. Gelegen in de wijk Kerstroosplein, nabij winkels, scholen, directe uitvalswegen en nabij het centrum.

Deze ruime woning is in een zeer goede staat het enige wat deze woning nodig heeft, is het naar je eigen moderne smaak te maken. Kom snel een keer kijken!

Begane grond:

Binnenkomst in ruime hal met laminaatvloer waar zich het gedeeltelijk betegeld toilet met fonteintje, meterkast, trapopgang met vloerbedekking naar de eerste verdieping en de deur naar de woonkamer bevinden.

De ruime woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen en is voorzien van een balkenplafond wat een karakteristieke uitstraling geeft. Verder is de woonkamer voorzien van een open haard met schouw, schuifpui naar de achtertuin en heeft een open verbinding naar de leefkeuken die gesitueerd is aan de achterzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur (vernieuwd) o.a. oven, koelkast en vriezer, 4 pits kooktoestel, afzuigkap, spoelbak en een granieten aanrechtblad.

Vanuit de keuken heeft u ook toegang tot de tuin die u vervolgens toegang geeft tot de grote verwarmde garage met openslaande deuren welke toegang bieden tot de ruime oprit/carport met parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's. De garage is voorzien van elektra, een Itho close-up boiler en aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur.

Eerste verdieping:

Ruime overloop die toegang geeft tot 3 slaapkamers met laminaatvloer, retro badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping. De

retro badkamer is geheel betegeld en heeft een ligbad en een wastafel.

Slaapkamer 1 en 2 hebben dezelfde grootte en zijn beide voorzien van inbouwkasten. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een schuifpui met rolluik (2021)

Slaapkamer 3 is de kleinste kamer en is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar die ook voorzien is van een laminaatvloer.

Hier tref je een royale 4e slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde en een klapraam aan de achterzijde.

Tevens veel opbergruimte onder de knieschotten en een separate berging met opstelling Remeha HR cv installatie uit 2021.

Tuin:

Heerlijke stadstuin gelegen op het zuidwesten met optimale privacy en terras. Vanuit de tuin is de grote garage bereikbaar die voorzien is van openslaande deuren naar de lange oprit met carport.

Kenmerken:

- Vraagprijs € 575.000 k.k.
- Bouwjaar 1928
- Woonopp. 137 m<sup>2</sup>
- Perceelopp. 212 m<sup>2</sup>
- Kozijnen en ramen zijn voorzien van optimale isolatie en zijn geluidwerend
- Energielabel C
- Rolluiken
- Dakgoten vernieuwd in 2021
- Hr Cv-ketel bwj 2021
- Gevel en dak zijn geïsoleerd
- Gelegen op ideale locatie, op loopafstand naar het centrum, nabij uitvalswegen A2 en A67

# DESCRIPTION

Characteristic 1920s house with energy label C. The house has a garage, carport, driveway, spacious kitchen, 4 bedrooms and a lovely city garden with plenty of privacy. Located in the district of Kerstroosplein, near stores, schools, direct roads and near the center.

This spacious house is in very good condition the only thing this house needs is to make it to your own modern taste. Come have a look soon!

## Ground Floor

Entry into spacious hall with laminate flooring where you will find the partially tiled toilet with hand basin, meter cupboard, staircase with carpeting to the second floor and the door to the living room.

The spacious living room is very light through the large windows and has a beamed ceiling which gives a characteristic look. Furthermore, the living room has a fireplace with chimney, sliding doors to the backyard.

An open connection to the kitchen, which is situated at the rear of the house. The kitchen is equipped with various appliances (renewed) including oven, fridge and freezer, 4-burner stove, extractor, sink, and granite countertop.

From the kitchen you also have access to the garden which then gives you access to the large heated garage with patio doors which provide access to the spacious driveway/carport with parking for at least 2 cars. The garage has electricity, an ltho close-up boiler and connections for washing equipment.

## First Floor:

Spacious landing giving access to 3 bedrooms with laminate flooring, retro bathroom and fixed staircase to the second floor. The retro bathroom is fully tiled and has a bathtub and a sink.

Bedroom 1 and 2 are the same size and both

have fitted wardrobes. The rear bedroom has a sliding door with roller shutter (2021). Bedroom 3 is the smallest room and is located at the front of the house.

## Second Floor:

Through a fixed staircase is the second floor accessible which is also equipped with laminate flooring.

Here you will find a spacious 4th bedroom with roof dormer window at the front and a swing window at the rear.

Also plenty of storage space under the knee walls and a separate storage room with preparation Remeha HR central heating system from 2021.

## Garden:

Delightful city garden located on the southwest with optimal privacy and terrace. From the garden is the large garage accessible which has doors to the long driveway with carport.

## Particularities:

- Asking price € 575,000 k.k.
- Year built 1928
- Living area 137 m<sup>2</sup>
- Plot size. 212 m<sup>2</sup>
- Window frames and windows have optimal insulation and are soundproof
- Energy label C
- Rolling shutters
- Gutters renewed in 2021
- Hr central heating boiler bw 2021
- Gable and roof are insulated
- Located in ideal location, within walking distance to the center, near roads A2 and A67















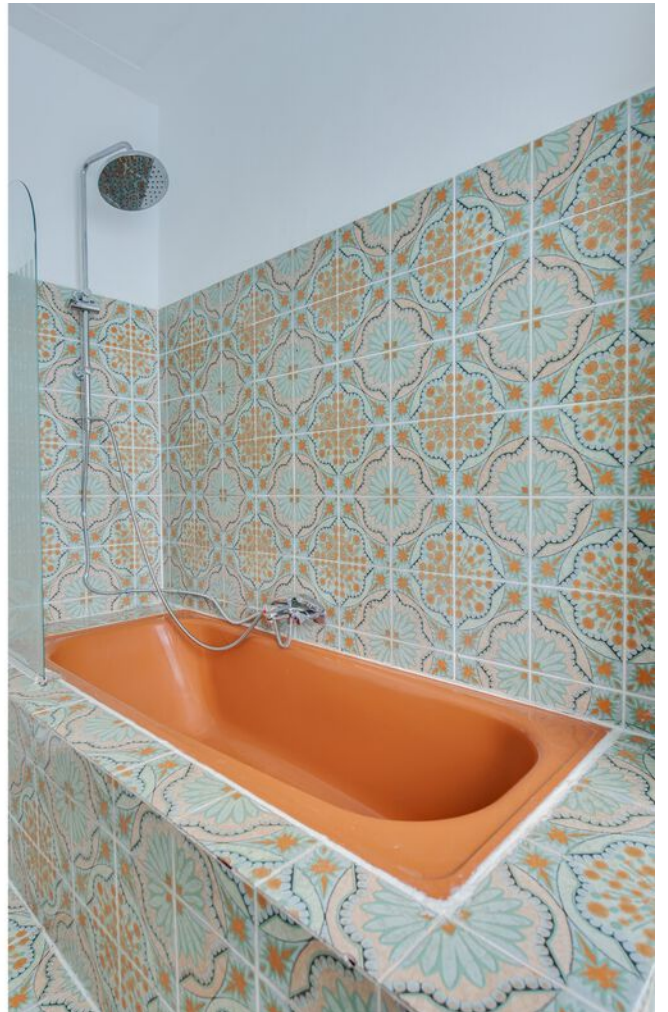
















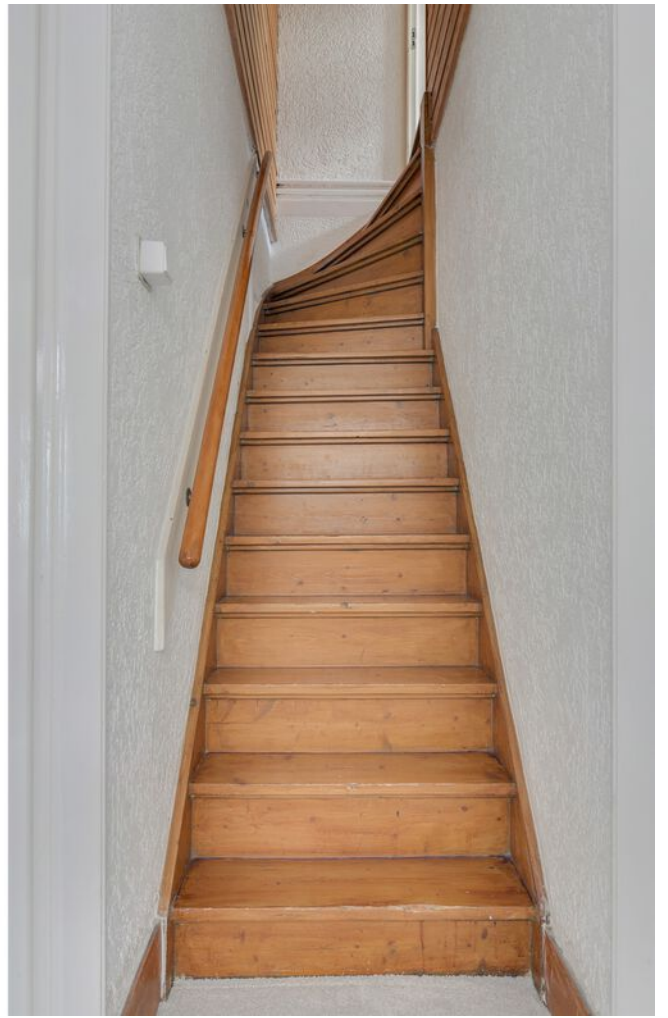


























# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te onlenen.



DG Vesta

*Home is where the Heart is*



# PLATTEGROND



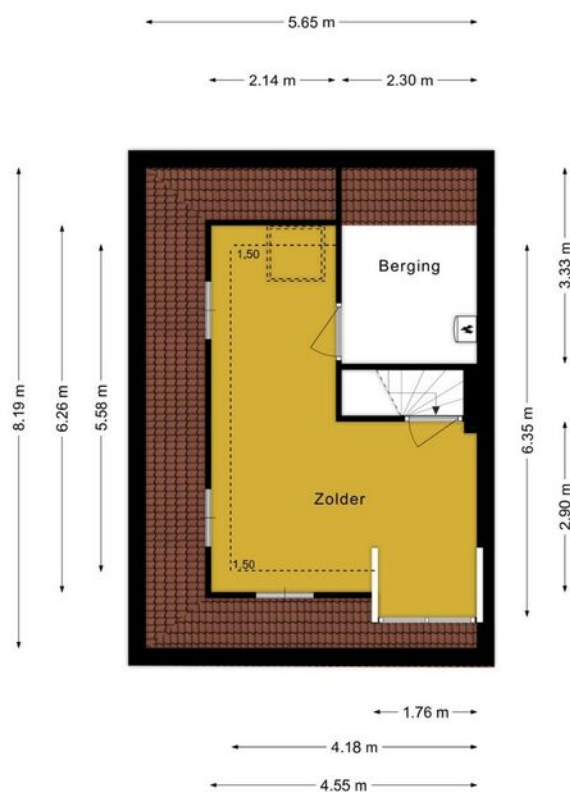
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te onlenen.



DG Vesta

*Home is where the Heart is*

# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.



DG Vesta

*Home is where the Heart is*




# KADASTRALE KAART

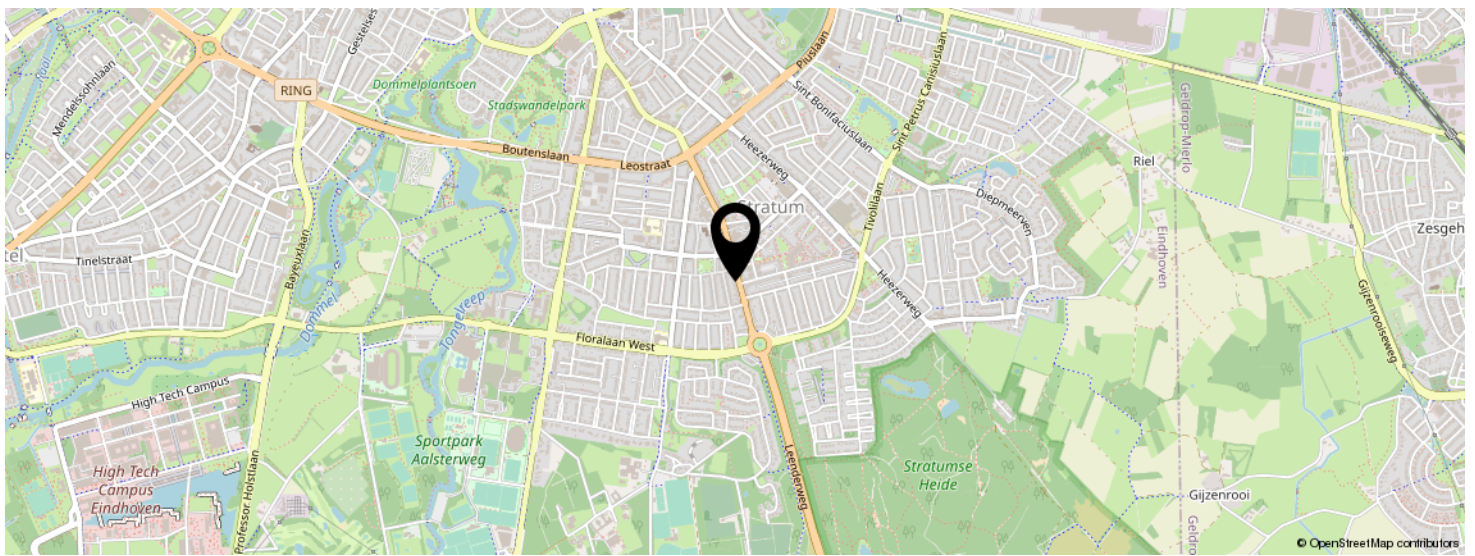
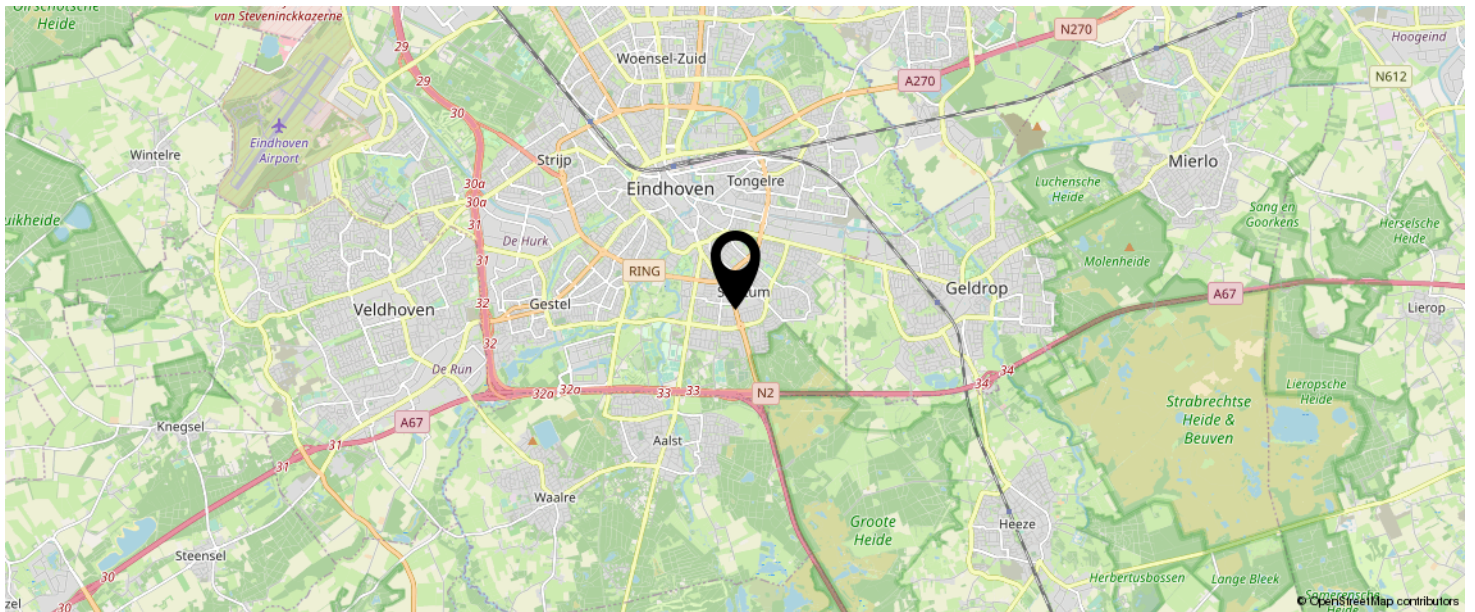
Kadastrale kaart

Uw referentie: Leenderweg 272



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stratum</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1655</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidsloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen			X	
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails			X	
- Gordijnen			X	
- rolgordijnen			X	
- Vitrages			X	
- Jaloezieën / lamellen			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum	X			
- parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler	X			
- Geiser				X
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				
- Airconditioning				
- Quooker				
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard	X			
- Allesbrander				
- Kachels				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron	X			
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
- Oven	X			
- Vaatwasser	X			
- Afzuigkap / schouw	X			
- Koelkast / vrieskast	X			
- Wasmachine		X		
- Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers				
- Opbouwverlichting				
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)		X		
- Boeken/legplanken		X		
- Werkbank in schuur / garage		X		
- Vast bureau				
- Spiegelwanden				



# LIJST VAN ZAKEN

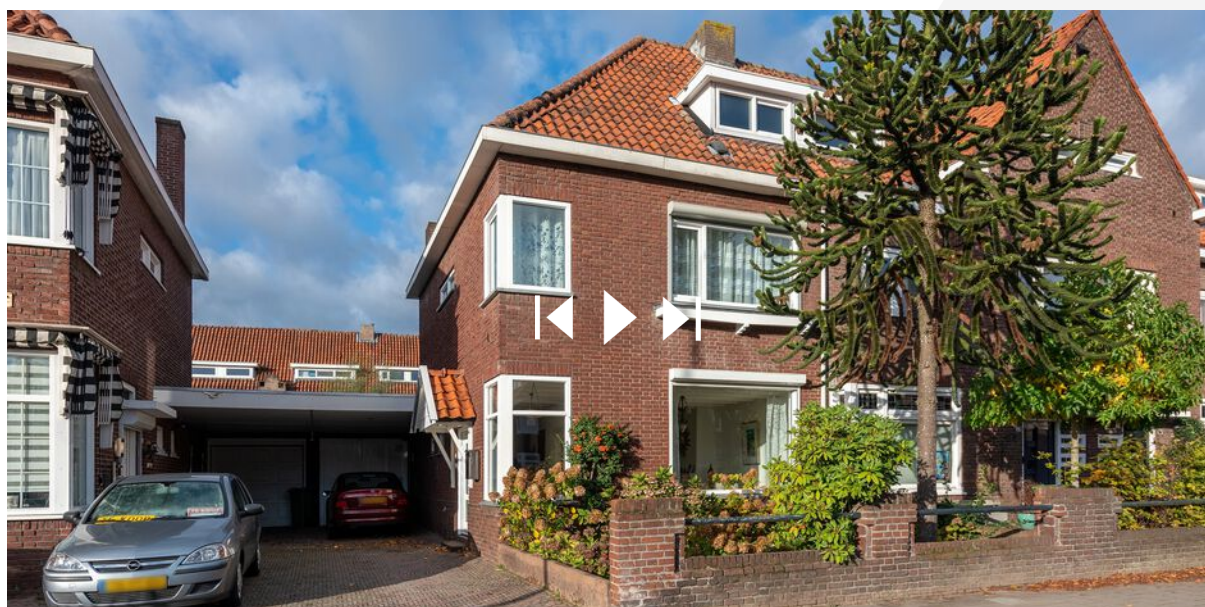
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires	X			
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
- Waterslot wasautomaat				
- Sauna				
Telefoontoestel /-installatie				
- Telefoontoestellen				X
- Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking				
- Voorzetramen				
- Isolatievoorzieningen				
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

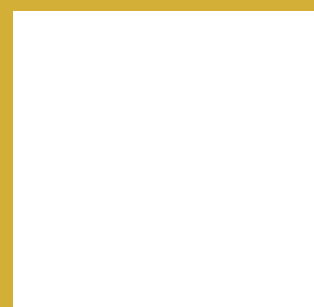
leenderweg272.nl

 DG Vesta

Leenderweg 272, Eindhoven



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!





# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**DG Vesta b.v.**

Nachtegaallaan 8  
5611 CV, Eindhoven  
+31 85 06 085 33  
info@dgvesta.nl  
www.dgvesta.nl/



**DG Vesta**