

TE KOOP



LEENDERWEG 166, VALKENSWAARD

Vrijstaande villa, met bungalow-aspecten in de buiten categorie!

Zoekt u een plek om te wonen en werken aan huis, in een oase van rust en ruimte, dan bent u van harte welkom aan de Leenderweg 166 te Valkenswaard: een goed onderhouden vrijstaande villa-bungalow, met een dubbele garage (begane grond) en een fraai binnenzwembad met doucheruimte, toilet, wijnkelder, machinekamer en een riante recreatieruimte (bar/thuisbioscoop) in de benedenverdieping.

De grote verzorgde tuin, onder architectuur aangelegd, met een flinke vijver en (deels overdekte) zonneterrassen, met veel privacy door de bomensingel rondom, maken het plaatje compleet.

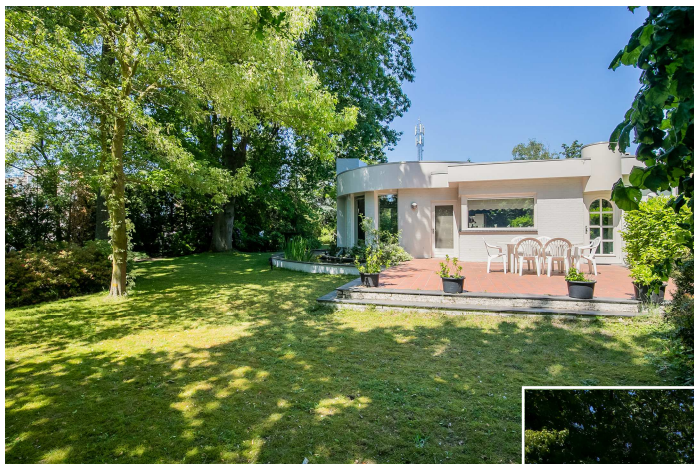
Bouwjaar: 1995/2001 Inhoud: 2552 m³ Woonoppervlak: 574 m² Perceel: ca. 2023 m²

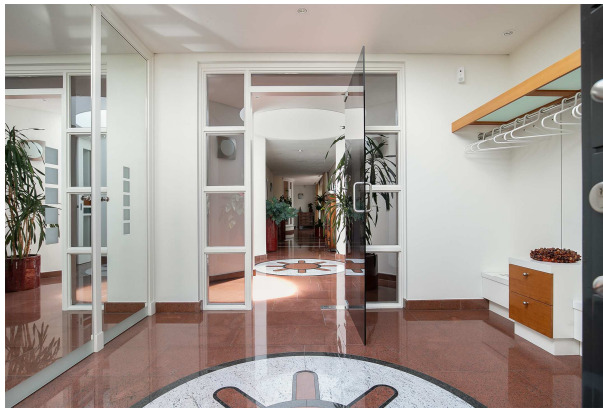
Vraagprijs: € 1.995.000 K.K.
(WOZ-waarde per 1-1-2021 is € 1.812.000,=)

Matterhorn 29, 5624NR, Eindhoven — Telefoon (040) 2141780 —



Deze unieke villa heeft 2 ingangen. De fommele ingang tot het kantoor is bereikbaar via de Leenderweg, de tweede ingang met voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein, is bereikbaar via de Vlasroot. Vanaf de Leenderweg en een smeedijzeren poort, is via een voetpad de indrukwekkende, overdekte, entree bereikbaar. De tweede entree is via een dubbel hekwerk en een oprijlaan naar de dubbele garage bereikbaar. De tweede toegang tot de woning ligt naast de garage.



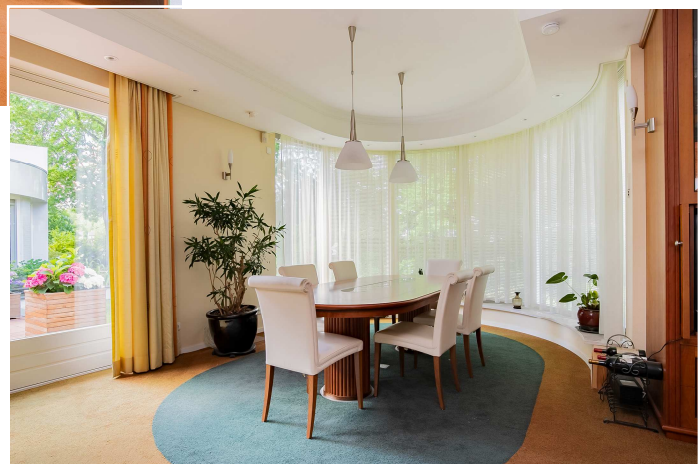


De indeling van de villa is als volgt:

Parterre

Royale entree/hall met meterkast, garderobe, een grote lichtkoepel en toegang tot een lange brede, centrale gang. Deze gang is de verbinding tussen het slaap/woongedeelte en het zeer luxueuze kantoorgedeelte. De centrale gang is voorzien van Indian Red graniet met fraaie inleg met een voorname en warme uitstraling.

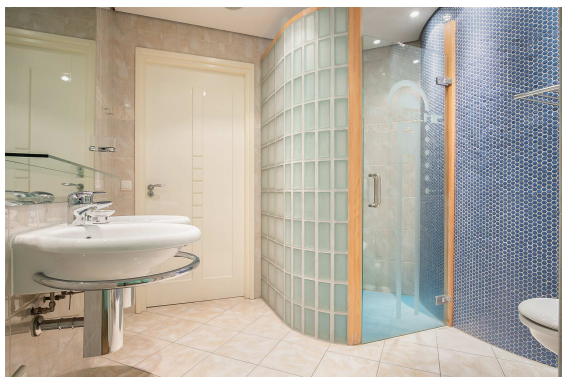
Het zeer luxe kantoorgedeelte (op de plattegrond: woonkamer) ligt aan de rechterzijde van deze gang en heeft 2 doorgangen (met deuren die in de muur schuiven) naar de centrale gang en biedt toegang tot het overdekte terras. Deze ruimte is voorzien van exclusief, handgemaakt meubilair van red cederhout evenals de kastenwanden, met o.a. een inbouw koelkast, dito magnetron, wasbak met kraan, enz... De bureaus en de vergadertafel zijn tevens op maat gemaakt en van een uniek ontwerp. Vanuit de ronde erker is er fraai uitzicht op de tuin.



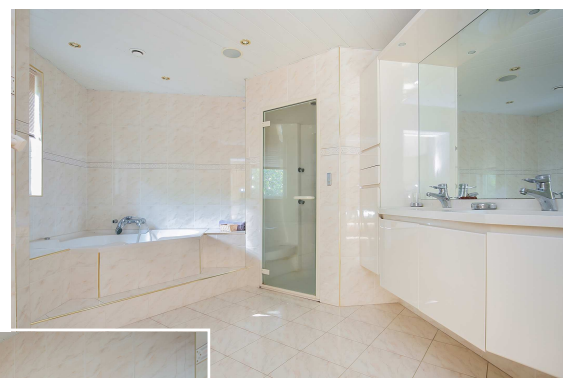
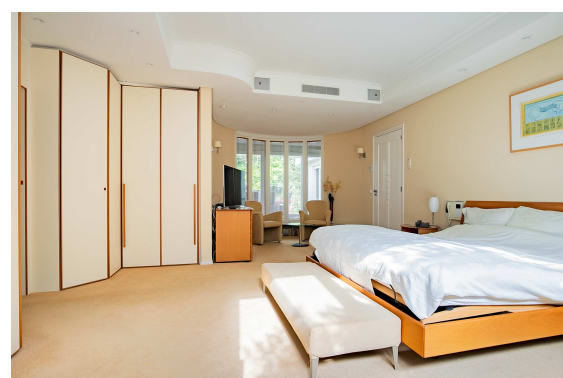


De centrale gang met Indian Red graniet en ingelegde mozaïeken biedt verder toegang tot de slaapvertrekken met badkamers, een separaat gasten toilet, de trap naar de benedenverdieping, een schuifpui naar het overdekte terras en een 2e hal met toegang tot een 2e gastentoilet en het private woongedeelte met de eetkamer, de woonkamer en de open keuken.





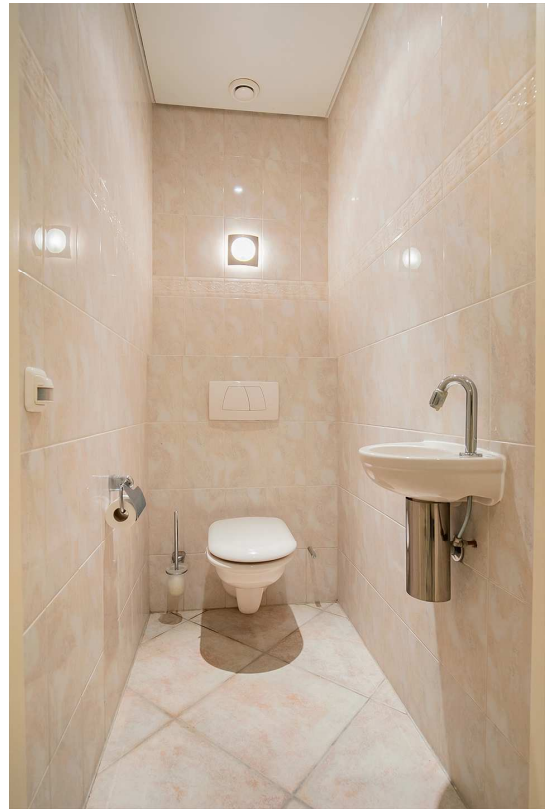
Twee forse slaapkamers (ca. 22m² elk) delen een royale, complete badkamer, de 3e slaapkamer (de kleinste: 16m²!) ligt tussen de twee grote slaapkamers en de master studio (met inbouwkastenwand en toegang tot de en suite, zeer complete badkamer met o.a. een jacuzzi en een stoomdouche).





De woonkamer met open keuken en de eetkamer zijn ruim en licht. De woonkamer beschikt over een design haard en een ronde erker. De goed geoutilleerde keuken biedt een fraai uitzicht over de tuin. Vanuit de woonkamer is er zicht op de tuin, de vijver en het overdekte terras.



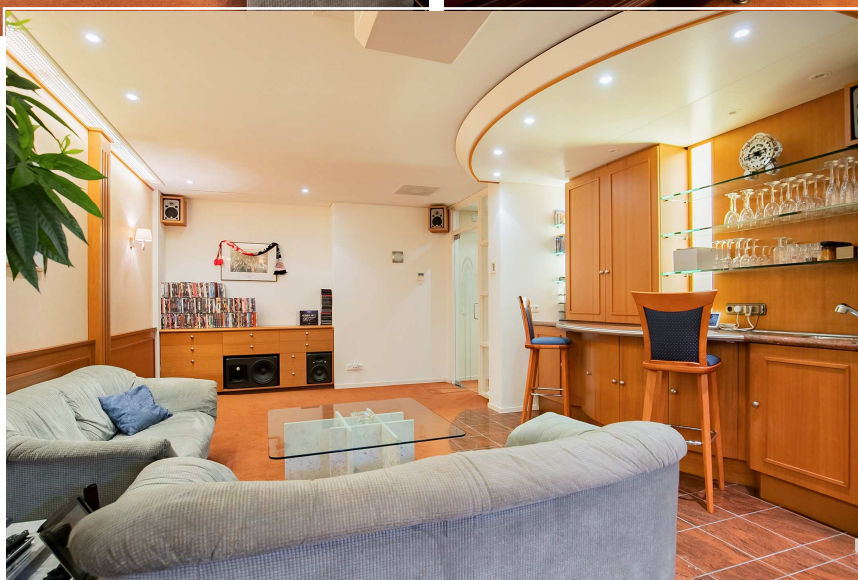
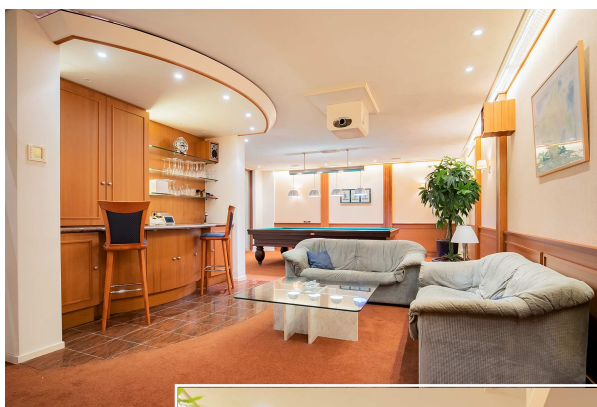


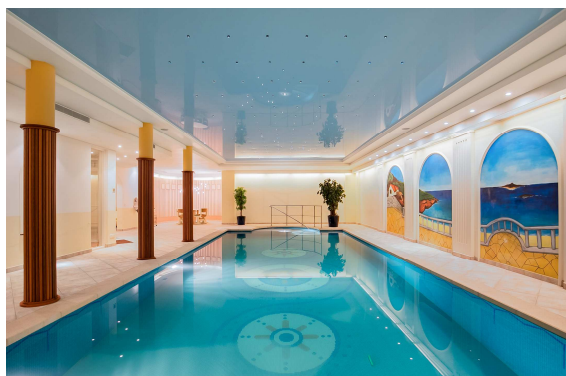
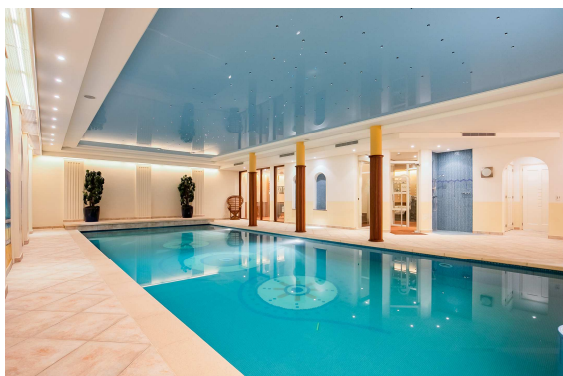
Vanuit de woonkamer is een hal bereikbaar (tweede entree) met garderobe, die toegang biedt tot de enorme dubbele, inpandige garage, geschikt voor 2 auto's. Verder biedt de woonkamer toegang tot het overdekte terras.



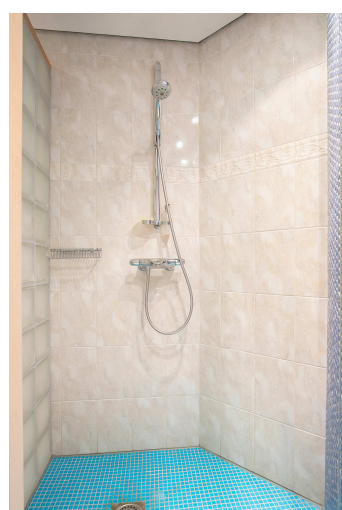
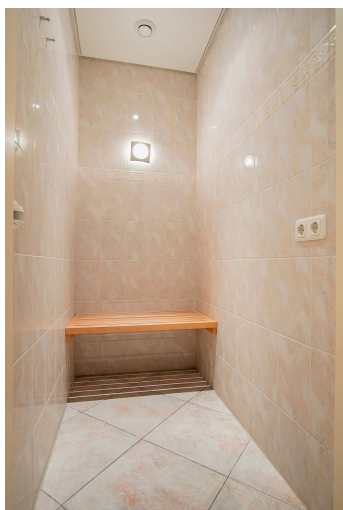
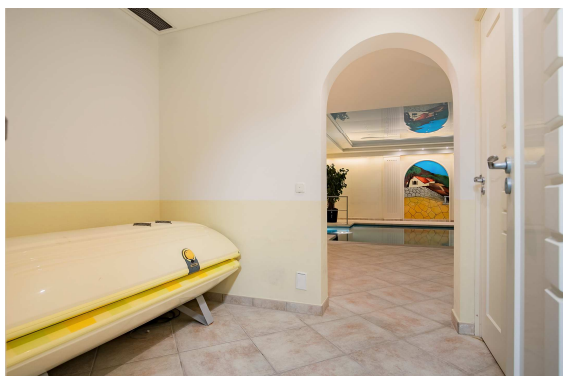


Vanuit de centrale gang is de benedenverdieping, via een fraaie trappartij bereikbaar. Het bestaat uit een groot wellness- en ontspanningsgedeelte en een aantal facilitaire ruimtes, te weten: een douche, een kleedkamer, een toilet en de technische ruimte. Beneden gekomen opent een automatische glazen schuifdeur de toegang tot een hal, van waaruit een grote ruimte met de bar (voorzien van Creston gestuurde bediening), de thuisbioscoop met Marantz projector en Domotica-gestuurde geluidsinstallatie en groot scherm, de binnen-berging met staande kluis en de biljartruimte, met een groot Wilhelmina biljart bereikbaar zijn. De ideale omstandigheden om met een drankje een film te kijken en/of te biljarten in en gezellige ambiance.





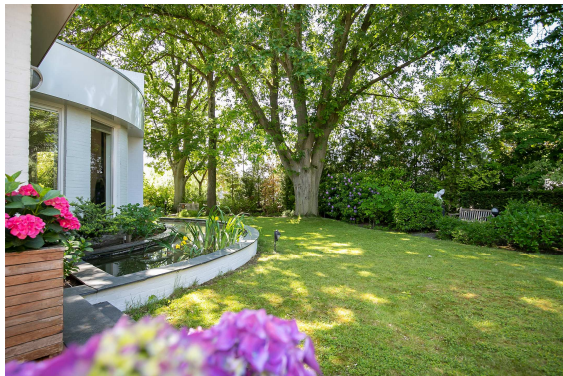
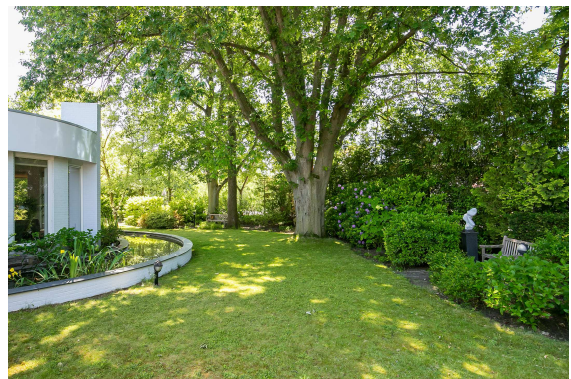
Een tweede deur leidt naar het binnenzwembad met onderwaterverlichting, een sterrenhemel, iconische afbeeldingen rondom, radio- en soundmachine en een elektrisch bedienbaar dek. Kortom: een ideaal ontspanningsoord. Rondom het zwembad is ruimte voor diverse zitjes. In deze ruimte is ook een douche aanwezig en een nis voor de eventuele opstelling van een zonnebank. Vanuit het zwembadgedeelte zijn een toilet, een kleedkamer en de machinekamer bereikbaar. In deze machinekamer zijn niet alleen de pompen, filters en andere zwembadvoorzieningen te vinden, maar is ook het hart van het Domotica-systeem opgesteld.





Onder de dubbele garage is een grote kelder gevestigd, bestaande uit 2 delen, waarvan één gedeelte is ingericht als wijnkelder. Het overige (grootste) deel is ingericht als klus/werkruimte met 2 grote werkbanken, een separate zaagmachine, opbergvakken voor gereedschap en magazijnstellingen voor administratie en huishoudelijk gebruik.

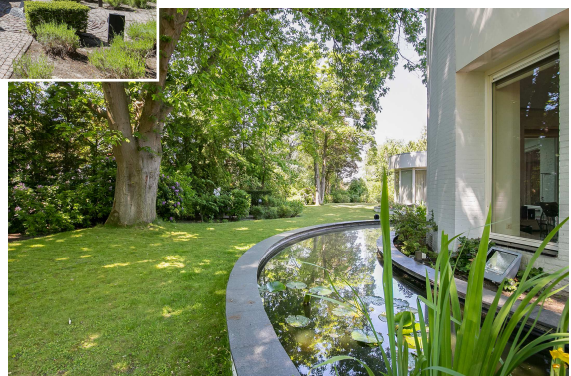
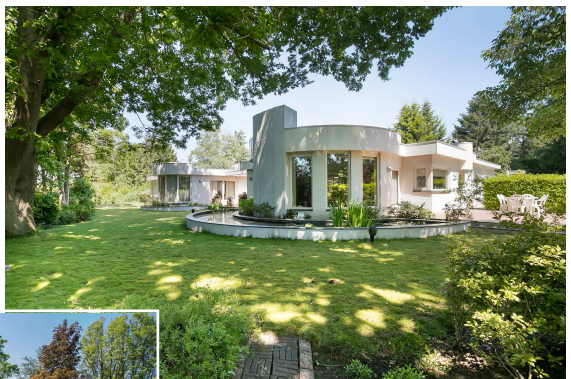
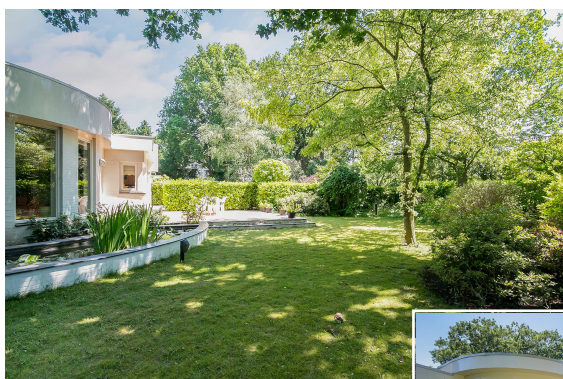




Rondom de woning.

Houd u van tuinieren? U kunt hier uw hart ophalen! Een diversiteit aan groen, struiken, bloemen en bomen maken het plaatje compleet. Eén van de bomen is een heus gemeentelijk monument, het betreft een 150 jaar oude Amerikaanse eik. Verder zijn een vijver en een beregeningsinstallatie aanwezig.

Parkeren is hier geen probleem. Op eigen terrein kunt u meerdere auto's kwijt.



De unique highlights uitgelicht:



Het kantoor met vergaderhoek in ronde erker





De woonkamer met zitgedeelte in de ronde erker en meer....



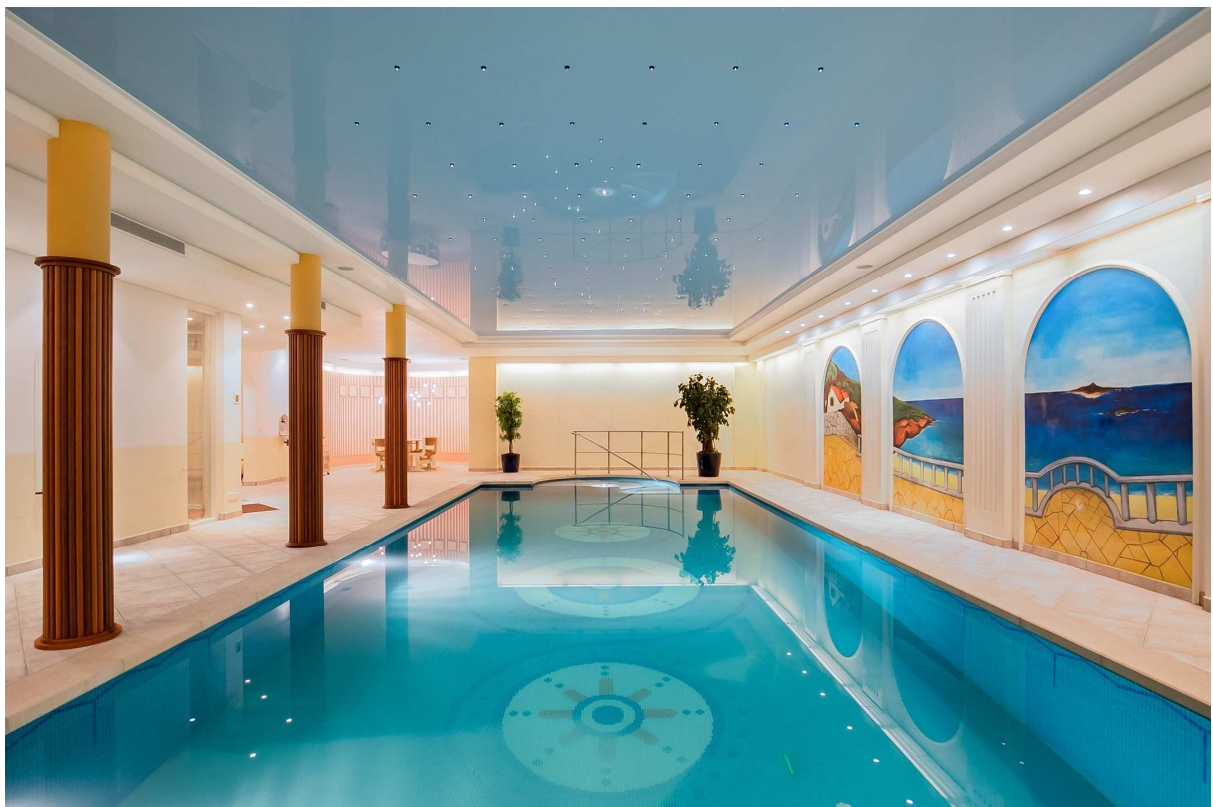


De bar met thuisbioscoop en biljart-ruimte (met zicht op zwembad).





Het zwembad met rondom ruimte voor zitjes.





Het comfortabele, deels overdekte terras en de heerlijke tuin met vijver.





Locatie.

- GUNSTIGE LIGGING OP 5 AUTO-MINUTEN VAN DE AANSLUITING MET SNELWEG A2 (EINDHOVEN-MAASTRICHT) EN NABIJ NATUURGEBIED LEENDERBOS, AAN LOCALE, DOORGAANDE WEG RICHTING LEENDE.
- OP 7 AUTOMINUTEN AFSTAND VAN EINDHOVEN, NABIJ ASML, NXP EN HIGHTECH CAMPUS.
- NABIJ HET CENTRUM VAN VALKENSWAARD, MET ALLE DENKBARE VOORZIENINGEN OP LOOPAFSTAND.

Bijzonderheden.

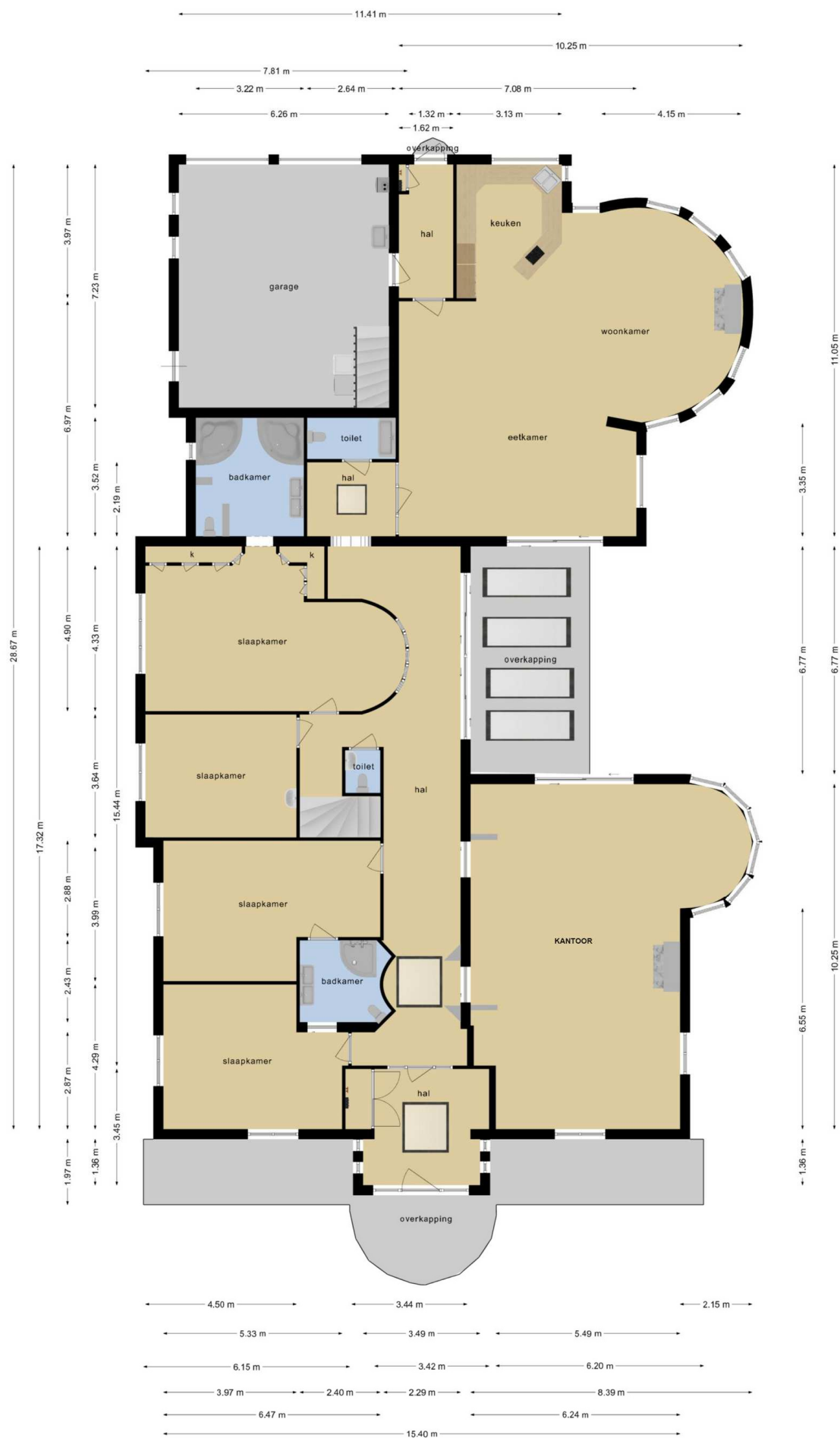
- Bouwjaar 1995 en 2001.
- Gebruiksoppervlak wonen 574m² (9 kamers, waarvan 4 grote slaapkamers)
- Overige inpandige ruimte 99m² (dubbele garage met kelder en de machinekamer t.b.v. het zwembad)
- Gebouw gebonden buitenruimte 57m² (overdekte terrassen, overstekken en de overdekte entree)
- Inhoud 2552m³
- Perceel 2023m² (Kadastraal Valkenswaard, sectie F met nummer 3777). Bij te kopen snippergroen: 489m².
- Voorzieningen en afwerking:
 - o Vloerverwarming in vrijwel de gehele woning. Aparte airco-installatie in het woongedeelte.
 - o Domotica-systeem voor bediening van verlichting, raambekleding, ventilatie, koeling, zwembad-dek, home-theatre, enzovoorts, via touchscreens in vrijwel alle ruimtes.
 - o Centraal stofzuigstelsel.
 - o Alarmsysteem met camera bewaking en koppeling aan alarmcentrale.
 - o Beregeningsinstallatie.
 - o Luxe keuken en 3 badkamers.
 - o Fraaie tegelvloeren (o.a. Indian Red graniet) en wand- en plafondbewerkingen.
 - o Werkblad keuken en vensterbanken: Pallissandro classico marmer,
 - o Definitief energielabel B.
 - o Er zijn gesprekken gaande met de Gemeente over de herontwikkeling naar een volledige woonbestemming voor de overzijde. Tot op heden is er geen gemeentelijk besluit over deze ontwikkelingen. Een impressie is terug te vinden op de voorlaatste pagina van deze brochure.

Samenvattend.

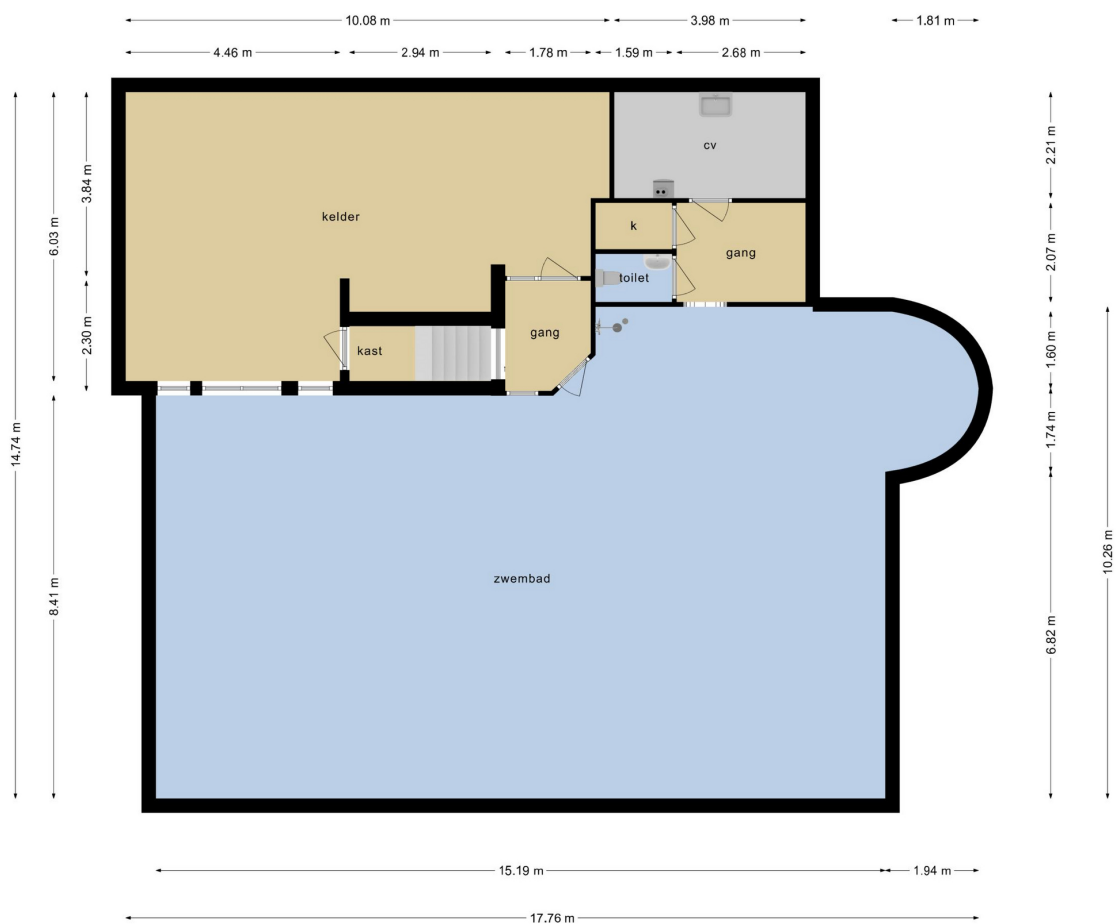
Uitstekend geschikt voor wonen en werken (praktijk-aan-huis, kantoor-aan-huis, mantelzorg, enzovoorts. Mogelijkheden als notariskantoor, advocatenkantoor, (huis)arstenpraktijk, fysio-praktijk, privé kliniek, agentschap en meer. Het is bijna onmogelijk om via de tekstuele beschrijving en de bijgeleverde foto's een juist beeld te vormen van dit unieke object. Daarom bent U van harte uitgenodigd om deze woning te bezichtigen, zodat u de juiste indruk krijgt!



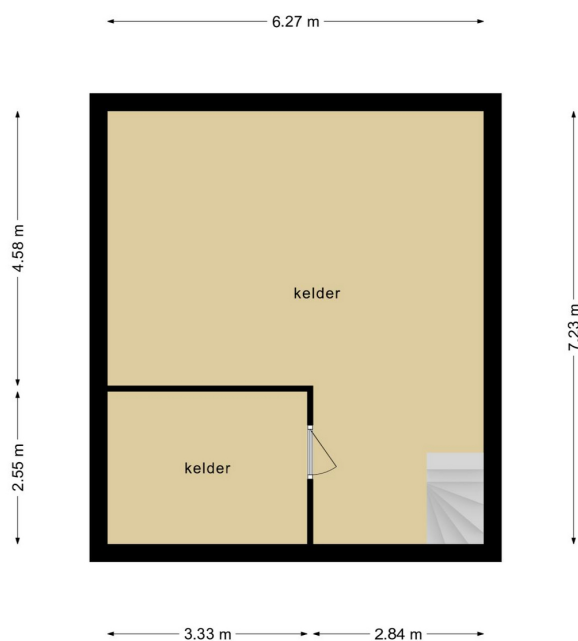
Plattegrondimpressie:



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Impressie van de voorgenomen nieuwbouw-ontwikkeling aan de Leenderweg/Vlasroot:

Toelichting op schetsplan
schaal 1:1.000



Woonprogramma

Totaal 82 woningen

- 8 grondgebonden rijwoningen (5,40 m)
- 2 twee-onder-een-kap woningen (6,10 m)
- 24 startersappartementen (max. 60 m² bvo)
- 12 seniorenappartementen (ca. 60 - 75 m² bvo)
- 8 reguliere appartementen (ca. 90 m² bvo)
- 4 seniorenappartementen (ca. 90 m² bvo)
- 16 reguliere appartementen (ca. 60 - 75 m² bvo)
- 8 seniorenappartementen (ca. 60 - 75 m² bvo)

Sfeerbeelden

Parkwonen met half verdiepte parkeergarage



Nawoord

Hypotheek/financiering.

Bent u op zoek naar een passende hypotheek of heeft u al een eigen tussenpersoon of hypotheekadviseur die uw zaken behartigt en zorgt voor een hypotheek op maat? Toch verstandig om contact met ons op te nemen voor een eerste berekening of een onafhankelijk second-opinion hypotheekadvies, dan weet u zeker dat u de laagste maandlasten krijgt, onder de voor u best passende voorwaarden.

Nog even dit....

Namens de verkoper willen wij u hartelijk danken voor de door u getoonde belangstelling in hun woning. Ook voor de verkoper is deze periode zeer spannend en zij zijn zeer benieuwd naar uw reactie! Wij verzoeken u daarom uw reactie aan ons kenbaar te maken (positief of negatief), zodat wij de verkoper daarover kunnen berichten.

Is dit niet de woning die u zoekt dan kunnen wij voor u op zoek gaan naar uw droomhuis. Deze mogelijkheden willen wij graag met u bespreken, bij u thuis of gewoon bij ons op kantoor!

Bent u momenteel zelf eigenaar van een woning en heeft u nog geen keuze gemaakt voor een makelaar, bedenk dan dat wij voor u een gratis vrijblijvende waardebeoordeling kunnen doen en u tevens inzicht kunnen geven in de verkoopmogelijkheden van uw woning. Onze werkwijze is aantoonbaar anders! Wij zetten uw woning niet te koop, maar *verkopen* het graag!

Uw MA/COM-voordelen op een rij:

- ▶ Geen opstart/administratie kosten bij aanvang van de overeenkomst.
- ▶ Ongeëvenaard marketingactieplan, zonder bijkomende kosten.
- ▶ Een, indien gewenst, beperkte looptijd van de overeenkomst (altijd direct opzegbaar).
- ▶ Geen intrekingskosten bij beëindiging van de overeenkomst (no-cure-no-pay).
- ▶ Advertentiekosten in overleg, verrekening bij succesvolle verkoop of beëindiging van de overeenkomst.
- ▶ Begeleiding door één en dezelfde makelaar voor het gehele traject inclusief bezichtigingen.
- ▶ Duidelijk communicatieschema inzake het verloop van het gehele verkoopproces, inclusief een 2-wekelijkse update.
- ▶ Een professionele courtage.
- ▶ Aangesloten bij de brancheorganisatie VBO, voor u een veilig en vertrouwd gevoel!
- ▶ Een juiste prijsstelling voor een succesvolle verkoop.

Uiteraard bent u welkom om deze woning te bezichtigen. Voor deze vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met de makelaar: (040) 2141780 of 06-28273878.

Ook voor taxaties kunt u bij ons terecht, voordelig en door alle banken en instellingen geaccepteerd!
