



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Limousinlaan 13
5627 KH Eindhoven
€ 555.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



**De Huizenbemiddelaar
Eindhoven**

Fransebaan 590A
5627 JM Eindhoven

eindhoven@dehuizenbemiddelaar.nl
0407117362

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Limousinlaan 13



Woonoppervlakte: 134 m²



Aantal kamers: 5



Perceeloppervlakte: 284 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 552 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1979



Vraagprijs: € 555.000 k.k.



Omschrijving Limousinlaan 13

Ruimte, licht en volop leefplezier op een heerlijke plek in de Achtse Barrier.

Aan de Limousinlaan 13 staat deze goed onderhouden en uitgebouwde gezinswoning, gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Achtse Barrier. Een huis dat direct een prettige indruk maakt en vooral veel te bieden heeft: vier slaapkamers, een royale inpandige garage, een ruime oprit, 10 zonnepanelen én een zonnige achtertuin met directe toegang tot een speelterrein.

Hier woon je ruim en comfortabel, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij én alle ruimte om thuis te genieten.

Wonen met licht en ruimte

Bij aankomst valt direct de verzorgde voortuin en de ruime oprit op, waar je met gemak twee auto's kunt parkeren. Eenmaal binnen kom je in de hal met garderobekast en meterkast, waarna je de woonkamer binnenstapt.

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en heeft daardoor een fijne, natuurlijke indeling. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, dat in open verbinding staat met de keuken. Zo ontstaat een gezellige leefruimte waarin koken, eten en ontspannen mooi samenkomen.

De U-vormige keuken is praktisch ingericht en beschikt over een vernieuwde 4-pits inductiekookplaat en combi-oven, een vaatwasser, koelkast, vriezer en volop kastruimte.

De lichte aanbouw als heerlijke leefplek

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de lichte aanbouw aan de achterzijde. De grote raampartijen, openslaande tuindeuren en solartubes zorgen hier voor een overvloed aan daglicht. De ruimte biedt bovendien plaats aan een extra zithoek en leent zich uitstekend als plek om uitgebreid te tafelen, te ontspannen of gezellig samen te zijn.

De houten vloer geeft de aanbouw een warme en sfeervolle uitstraling. Dankzij de directe verbinding met de tuin voelt deze ruimte bovendien heerlijk ruim en betrokken bij het buitenleven.



Omschrijving Limousinlaan 13

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, met garderoberuimte en schuifkastenwand. Vanuit hier loop je rechtstreeks de tuin én de inpandige garage in.

Royale garage met volop mogelijkheden

De inpandige garage is opvallend ruim en daardoor veel meer dan alleen een plek om de auto te parkeren. De automatische garagedeur maakt het dagelijks gebruik comfortabel en de ruimte is voorzien van verwarming en een keukenblok met wateraansluiting.

In 2025 is het dak vernieuwd en voorzien van dakisolatie. Daarmee biedt de garage volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld het stallen van auto en fietsen, opslag, een hobby- of werkruimte aan huis.

Vanuit het portaal, bereikbaar via de woonkamer, zijn het toilet en de trapopgang bereikbaar. Het toilet is praktisch uitgevoerd met een vrij hangend closet, fonteintje en mechanische ventilatie.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel en een vaste schuifkastenwand. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en een praktische laminaatvloer.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, separate douchecabine, brede wastafel met meubel en spiegelkast en een vrij hangend toilet. De volledig betegelde ruimte heeft een verzorgde, neutrale uitstraling en beschikt over mechanische ventilatie.

Vierde slaapkamer, werkplek of hobbyruimte

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De ruime voorzolder biedt plaats aan de cv-installatie (2011), de omvormer van de zonnepanelen en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er een kleine bergvliering en volop extra bergruimte achter de schuine dakvlakken.



Omschrijving Limousinlaan 13

De zolderkamer is dankzij de dakkapel en de praktische indeling uitstekend geschikt als vierde slaapkamer, maar kan natuurlijk ook worden ingericht als comfortabele thuiswerkplek, hobbyruimte of tienerkamer. Hier is verrassend veel bergruimte aanwezig met wederom een bergvlisering.

Zonnige achtertuin met vrije achterom

Buiten wordt het minstens zo aantrekkelijk. De achtertuin ligt op het westen en heeft dankzij de speelse indeling met meerdere terrassen altijd wel een fijne plek om van de zon of juist de schaduw te genieten.

De tuin beschikt over een betegeld terras, elektra, buitenkraan, elektrische zonneluifel en houten erfafscheidingen. Via de vrije achterom loop je zo naar het speelterrein, waar kinderen heerlijk kunnen spelen en je zelf profiteert van de extra ruimte en het vrije gevoel. Een plek die het wonen hier nét dat beetje extra geeft.

Alles dichtbij, inclusief de natuur

De ligging van de woning is uitstekend. De Achtse Barrier staat bekend als een populaire en kindvriendelijke woonwijk met veel voorzieningen binnen handbereik. Het winkelcentrum Biarritzplein ligt op loopafstand en voorziet in de dagelijkse boodschappen en diverse andere voorzieningen. Scholen en sportfaciliteiten zijn gemakkelijk bereikbaar.

Met een bushalte op loopafstand ben je zo in het centrum van Eindhoven. En met de auto rijd je binnen enkele minuten de A2, A67 of A58 op, waardoor ook omliggende steden en dorpen gemakkelijk bereikbaar zijn.

Voor wie graag de natuur opzoekt, is er nóg een mooi pluspunt: op korte loopafstand ligt het natuurgebied Aanshotse Beemden. Een fijne plek om te wandelen, de hond uit te laten of gewoon even te genieten van rust, groen en ruimte. Zo combineer je het gemak van wonen in een complete woonwijk met de natuur letterlijk om de hoek.

Een huis om je snel thuis te voelen

Limousinlaan 13 combineert ruimte, comfort en een fijne ligging op een bijzonder prettige manier. Met vier slaapkamers, een royale inpandige garage, een ruime oprit, 10 zonnepanelen uit 2021, een lichte uitbouw en een zonnige achtertuin met ligging aan een speelterrein is dit een woning die veel wensen samenbrengt.





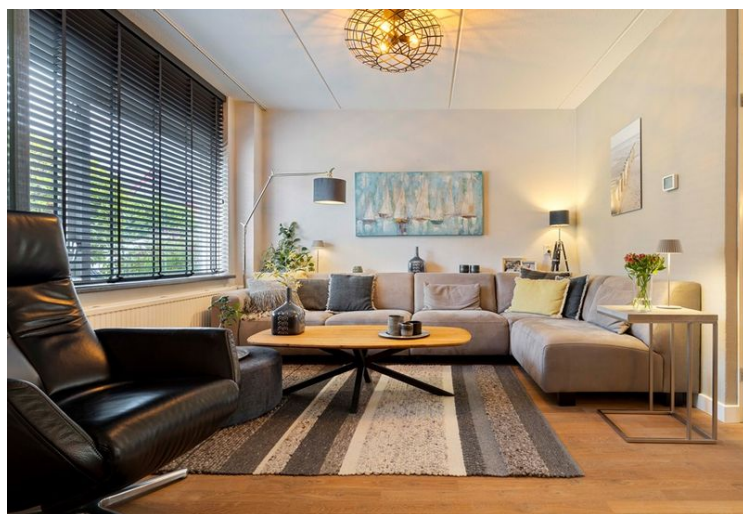
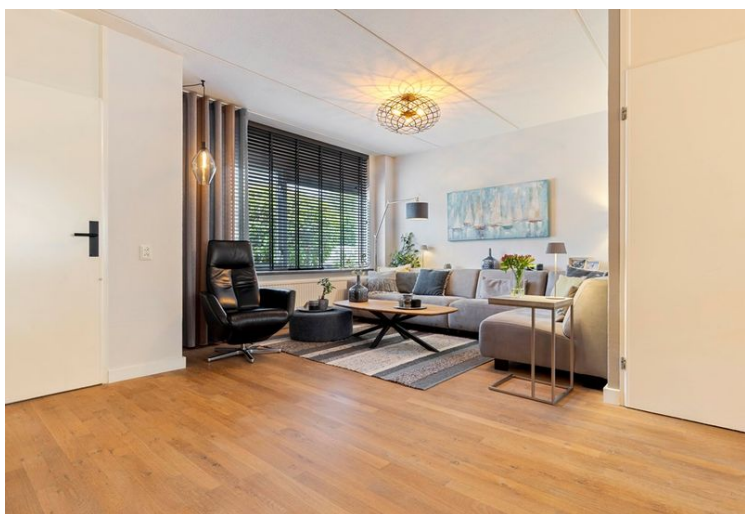
Omschrijving Limousinlaan 13

Een huis met ruimte om te leven, te werken, te spelen en vooral: om je thuis te voelen.

Benieuwd naar de sfeer, de ruimte en de mogelijkheden? Kom dan vooral zelf kijken.



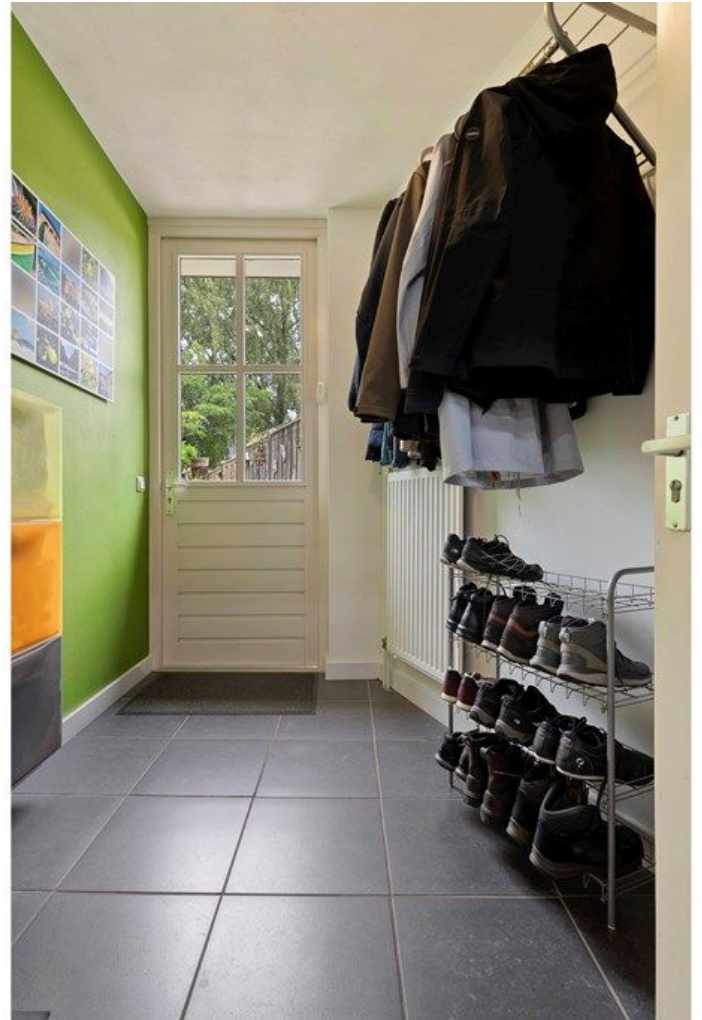
Limousinlaan 13 in beeld



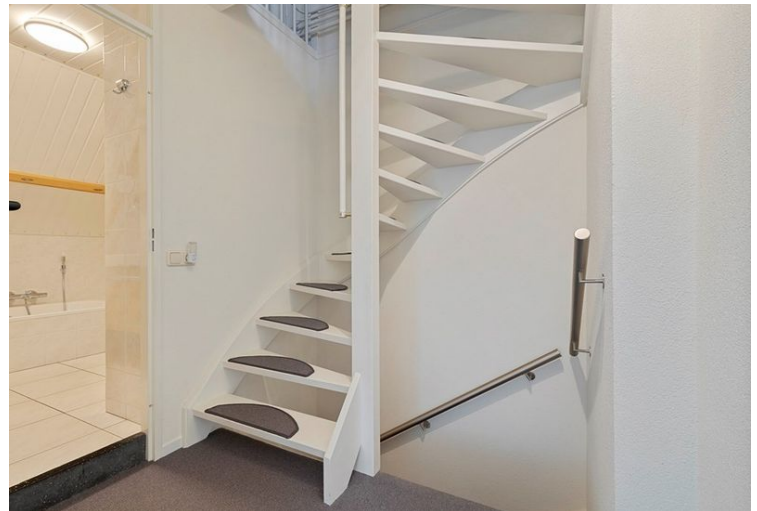




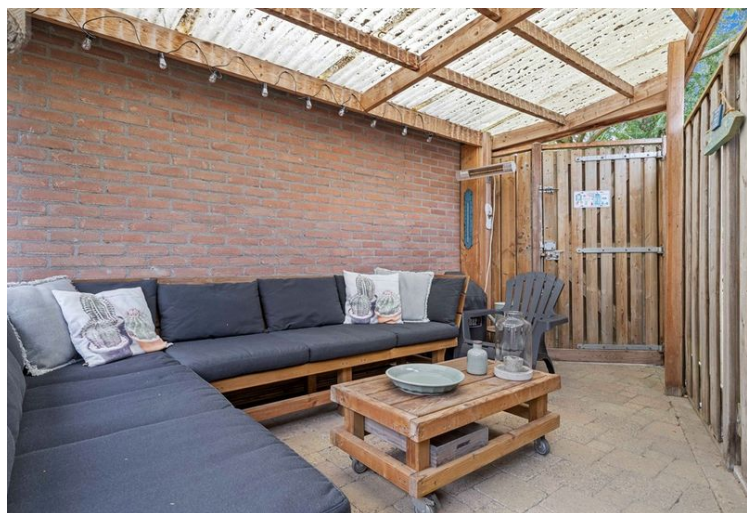












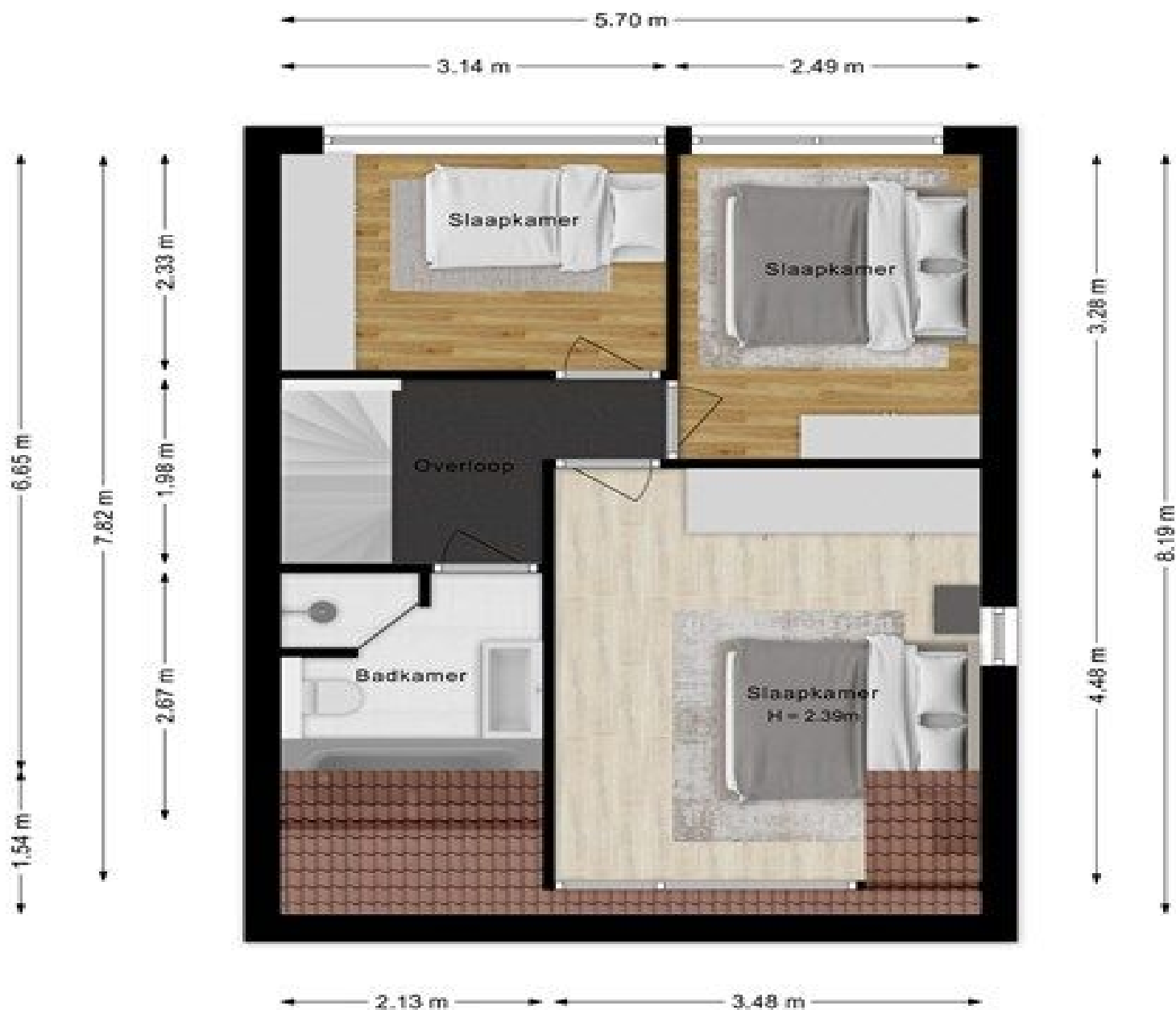






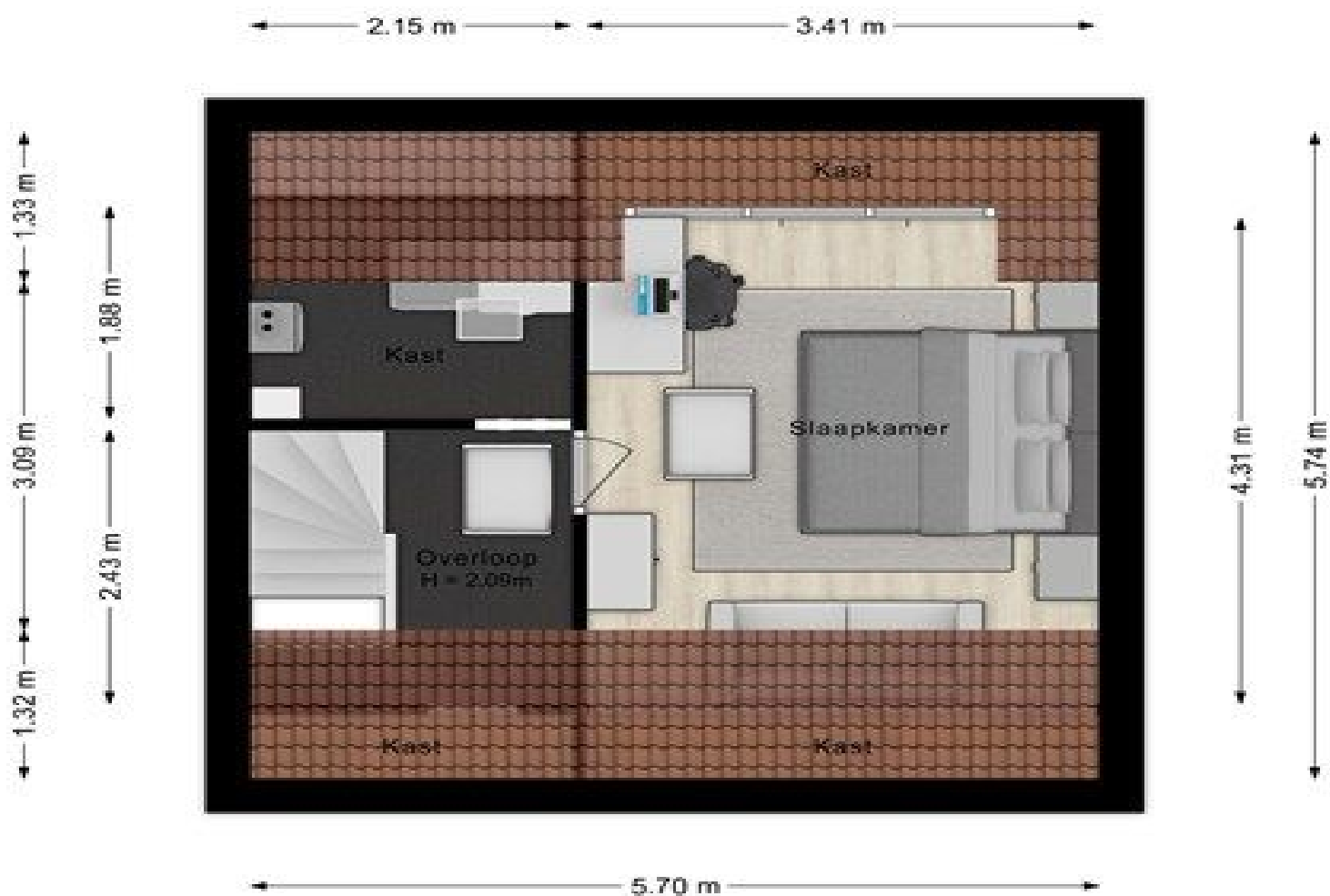
4. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Groenhuis
www.groenhuis.com





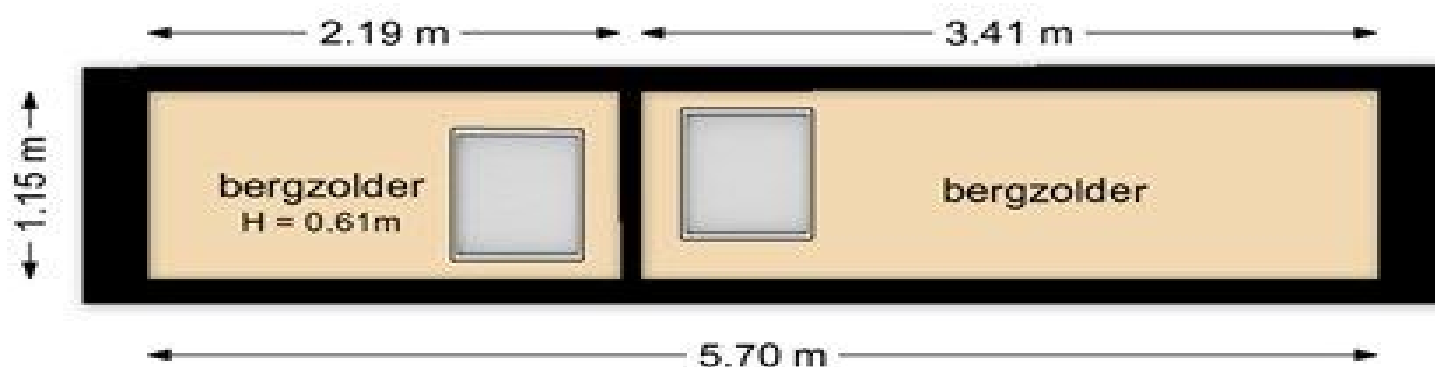
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 ©Groenhuys
www.groenhuys.com

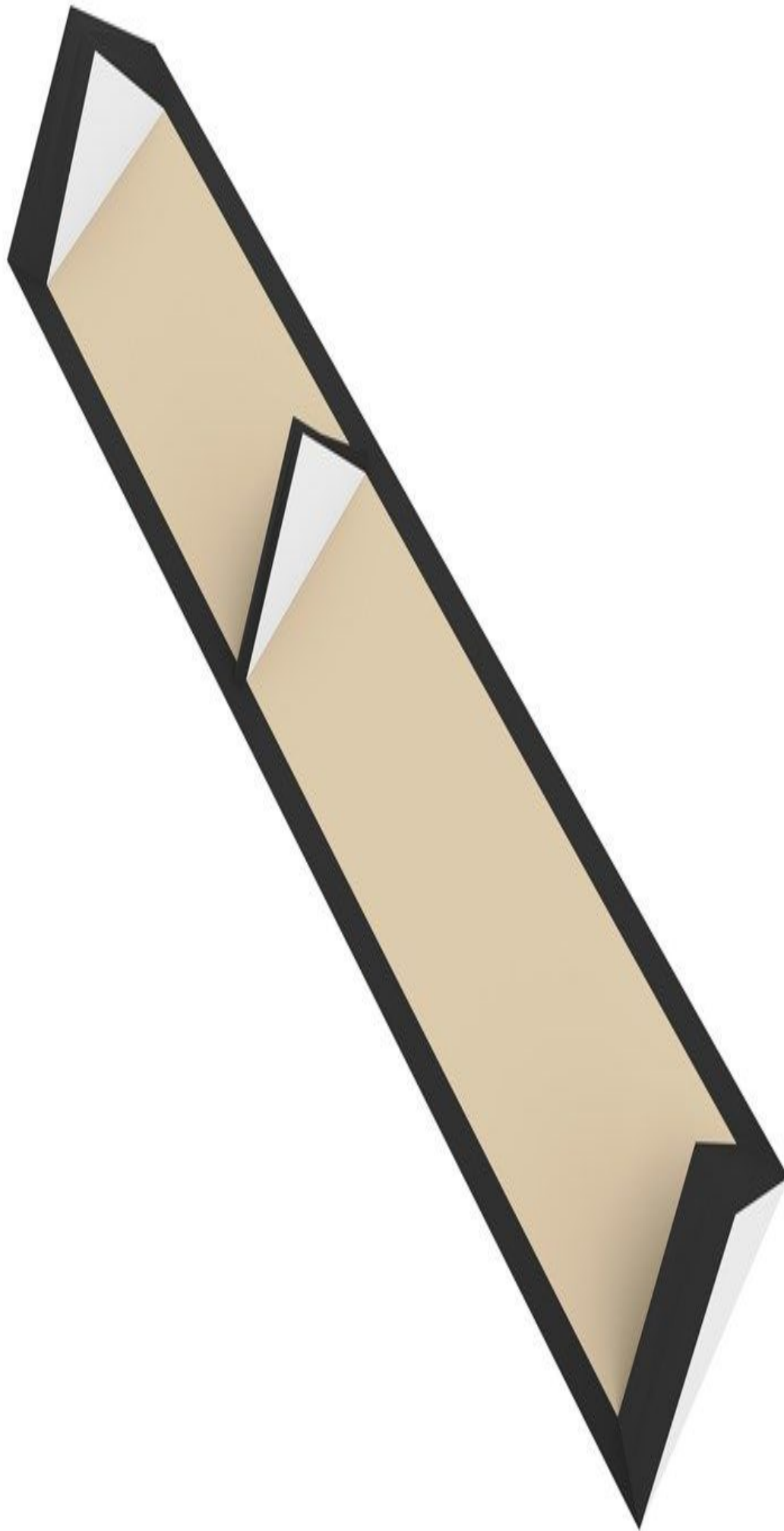




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 ©Groenhuys
www.groenhuys.com









Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Limousinlaan 13
Postcode	5627 KH
Plaats	Eindhoven
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1979
Woonoppervlakte (m ²)	134
Perceeloppervlakte (m ²)	284
Inhoud (m ³)	552
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	intergas, 2011, eigendom, gas
Energielabel	B, vervaldatum: 3 aug 2036

