



CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstoven

 Charmant & verrassend ruim

 Riante tuin op zonzijde

 In de dorpskern van Leende

Inhoud: 658 m³

Woonoppervlak: 174 m²

Perceel 709 m²

Energie label: D

TE KOOP



Dorpstraat 9 Leende

Karaktervol wonen met verrassend veel ruimte, midden in het dorp

Midden in de Dorpstraat staat dit karaktervolle familiehuus uit 1940. Een vertrouwd onderdeel van het straatbeeld van Leende, met een robuuste uitstraling, mooie authentieke details en vooral: véél meer ruimte dan je vanaf de straat zou verwachten. Met maar liefst 174 m² woonoppervlakte biedt de woning volop leefruimte. Een royale living, zonnige tuinkamer, woonkeuken, praktische bijkeuken en een extra kamer op de begane grond worden boven aangevuld met vier volwaardige slaapkamers en een badkamer. Originele details zoals het glas-in-lood en de klassieke indeling geven het huis haar karakter.

En dan de tuin. Achter de woning ligt een verrassende diepe en groene tuin van 35 meter diep, met volop privacy, een vrijstaande garage en een praktische achterom via het Kerkpad. Midden in het dorp wonen en tóch zoveel buitenruimte hebben: juist die combinatie maakt Dorpstraat 9 bijzonder.

UNIEKE WOONKANS: De koper van Dorpstraat 9 krijgt als eerste de mogelijkheid om ook de direct aangrenzende woning Dorpstraat 11 aan te kopen. Kijk op op cranendonckmakelaars.nl presentatie van Dorpstraat 9 + 11.

Tip van de verkoper:

"Ons ouderlijk huis draagt veel mooie herinneringen met zich mee. We hebben genoten van de ligging in het hart van Leende, maar ook van de ruimte en vrijheid in de tuin. We gunnen de nieuwe eigenaar net zoveel woonplezier!"



OVER DE OMGEVING

Leende is een charmant Brabants dorp met een gezellige dorpskern, rijk verenigingsleven en een prachtige omgeving. Samen met Heeze en Sterksel vormt Leende de Gemeente Heeze-Leende. Leende heeft samen met buurtgenootschap Leenderstrijp ruim 4200 inwoners. Leende is gunstig gelegen t.o.v. zowel de A2 en natuurgebied "Leenderbos".

Leende combineert een rustige, landelijke leefomgeving met uitstekende voorzieningen en een strategische ligging. De Brainport-regio, High Tech Campus en de levendige binnenstad van Eindhoven zijn binnen 20 autominuten bereikbaar. De natuur rondom Leende, zoals het Leenderbos en de Grootte Heide, biedt uitgebreide wandel- en fietspaden voor natuurliefhebbers. Hier geniet je van bossen, heidevelden en vennen.

De Dorpstraat is gelegen in het hart van Leende, net als de basisschool en winkels zoals supermarkten, slager, bloemist, kappers en gezellige eetgelegenheden zoals restaurant "Cucina Basta" en "Brasserie Gezellig".

Ontdek waarom Leende een geweldige plek is om te wonen!



ENTREE & HAL

De centrale entree past helemaal bij het karakter van deze woning: ruim, licht en mooi symmetrisch in het huis gelegen. Vanuit de hal bereik je zowel de woonkamer, de keuken als de extra kamer aan de voorzijde. De trapopgang naar de verdieping bevindt zich eveneens hier.

Het glas-in-lood boven de voordeur en de klassieke travertinvloer zijn mooie details die direct iets vertellen over de sfeer van het huis. En vooral de ruimte valt op: geen kleine doorgang, maar een echte ontvangsthal die de verschillende leefruimtes met elkaar verbindt.



WOONKAMER

De woonkamer heeft de klassieke diepte die zo mooi past bij een huis uit deze periode. De voormalige kamer-en-suite-indeling is geopend, waardoor een royale leefruimte is ontstaan en plaats voor twee zithoeken. De houten parketvloer, balkenplafonds en haard met schouw geven de ruimte sfeer en verwijzen mooi naar de historie van het huis. Aan de achterzijde gaat de living naadloos over in de zonnige tuinkamer.





TUINKAMER

Dit is zo'n plek waar je waarschijnlijk vanzelf veel tijd gaat doorbrengen. De tuinkamer ligt direct aan de achtertuin en is dankzij de grote raampartijen rondom en de lichtkoepels heerlijk licht.

Er is volop ruimte voor een grote eettafel en daarmee is dit een fijne plek voor lange etentjes, de krant bij het ontbijt of een kop koffie met zicht op het groen. De directe verbinding met zowel de woonkamer, keuken als tuin maakt de tuinkamer tot een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven.

En het uitzicht? Dat is misschien wel de grootste verrassing. Vanuit hier kijk je diep de groene tuin in.



KEUKEN

De dichte woonkeuken ligt centraal tussen de verschillende leefruimtes en staat in directe verbinding met de hal, woonkamer, tuinkamer en bijkeuken. Een praktische indeling die bovendien volop mogelijkheden biedt om de keuken in de toekomst helemaal naar eigen smaak vorm te geven.

De huidige keuken is eenvoudig uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van een gaskookplaat en oven. De keuken staat in verbinding met de bijkeuken.





BIJKEUKEN

Achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Een functionele ruimte die ervoor zorgt dat wasmachine, voorraad en andere praktische zaken een eigen plek hebben en uit het zicht van de leefruimtes blijven. Extra bergruimte is er in de provisiekast. Ook de toiletruimte is vanuit de bijkeuken bereikbaar.



EXTRA KAMER BEGANE GROND

Een groot pluspunt is de extra kamer aan de voorzijde van de woning. Met zijn prettige afmetingen is deze ruimte op allerlei manieren te gebruiken: als werk- of studeerkamer, speelkamer, hobbyruimte of bijvoorbeeld als slaapkamer op de begane grond. Ook hier zijn de oorspronkelijke elementen nog zichtbaar. De authentieke natuurstenen schouw geeft de kamer karakter en vormt een mooi element om bij een toekomstige modernisering te behouden. Dit is bovendien een ruimte die de woning flexibel maakt. Nu én later.



EERSTE VERDIEPING

Ook boven verrast het huis met ruimte. Vanaf de royale overloop zijn maar liefst vier volwaardige slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Het fraaie glas-in-loodraam bij het trappenhuis zorgt voor een mooie lichtinval en is opnieuw zo'n karakteristiek detail dat bij deze woning hoort. Drie van de vier slaapkamers beschikken volgens de huidige brochure bovendien over ingebouwde kastruimte. Vier slaapkamers op één verdieping maken dit een bijzonder praktische gezinswoning – met daarnaast natuurlijk nog de extra kamer beneden.





SLAAPKAMER 1

Een royale slaapkamer met een prettig formaat en een groot raam dat voor volop natuurlijk licht zorgt. Door de rustige, vrijwel rechthoekige indeling is er alle ruimte voor een tweepersoonsbed, kasten en eventueel een extra meubel of werkplek.





SLAAPKAMER 2

Ook de tweede slaapkamer is ruim van opzet en prettig licht. Een volwaardige kamer die zich uitstekend leent als slaapkamer, maar natuurlijk ook gebruikt kan worden als royale werk- of logeerkamer. De neutrale basis maakt bovendien goed zichtbaar hoeveel ruimte deze verdieping daadwerkelijk biedt.



Bezichtigen? Bel **0495 - 58 88 88** of kijk op **www.cranendonckmakelaars.nl**



SLAAPKAMER 3 & 4

Aan ruimte geen gebrek: ook slaapkamers drie en vier zijn volwaardige kamers. Daarmee beschikt de eerste verdieping over maar liefst vier slaapkamers. Ideaal voor een groter gezin, maar minstens zo aantrekkelijk wanneer je niet alle kamers als slaapkamer nodig hebt. Denk aan een eigen werkkamer, hobbyruimte, kleedkamer of comfortabele logeerkamer.



BADKAMER

De badkamer is geheel betegeld en royaal genoeg om alle belangrijke functies samen te brengen. De ruimte is ingericht met een ligbad, afzonderlijke douche, toilet en wastafel.

Een raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. De badkamer is functioneel, maar biedt een nieuwe eigenaar tegelijkertijd alle gelegenheid om deze ruimte bij een toekomstige modernisering helemaal naar eigen smaak uit te voeren.



ZOLDER

Via een vaste trap bereik je de bergzolder. Een praktische extra verdieping met een dakraam en volop ruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Een fijne aanvulling op de toch al royale hoeveelheid woon- en bergruimte in huis.



BUITEN

Achter de woning wacht misschien wel de grootste verrassing van dit fijne gezinshuis. Het perceel is diep, groen en heerlijk privé. Direct aan de woning ligt een ruim terras, waarna de tuin zich steeds verder ontvouwt met gazon, volwassen groen en een moestuin.

De vrijstaande garage beschikt over openslaande deuren, een zij-entree en een bergvliering. Daarnaast zijn er extra bergmogelijkheden. Achter de garage vind je een voormalige tuinkas. Aan de achterzijde grenst het perceel aan het Kerkpad, waardoor de tuin ook achterom bereikbaar is – praktisch voor bijvoorbeeld fiets, aanhanger of caravan. Een perceel van 709 m² volop privacy, midden in de dorpskern. Dat is hier echt een luxe.









NOG MEER MOGELIJKHEDEN?

Dorpstraat 9 wordt zelfstandig te koop aangeboden. De koper krijgt daarnaast als eerste de gelegenheid om de aangrenzende woning Dorpstraat 11 aan te kopen.

Dorpstraat 11 beschikt over circa 89 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van circa 205 m². Momenteel bevindt zich tussen beide percelen geen erfafscheiding.

Interesse in beide woningen? Kijk op cranendonckmakelaars.nl voor de presentatie van Dorpstraat 9 & 11.

An aerial photograph of a residential property. It features a large, mature tree in the center, a brick house on the left, and a smaller building with a dark roof on the right. The property is surrounded by other houses and greenery.

Nr. 9

An aerial photograph of a residential property. It shows a large, mature tree in the center, a brick house on the left, and a smaller building with a dark roof on the right. The property is surrounded by other houses and greenery.

Nr. 11

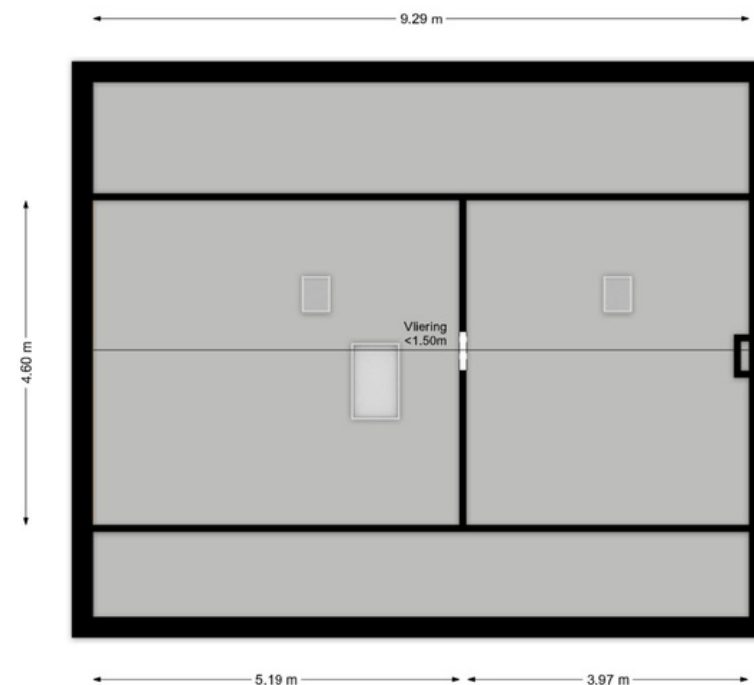


PLATTEGRONDEN





PLATTEGRONDEN





KADASTER





CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstere

Klanten waarderen Cranendonck Makelaars met een

9,6



Review

"Natasha staat altijd klaar met advies en voor het beantwoorden van vragen. Ze is deskundig en neemt je veel zorgen uit handen. Beste makelaar die je je maar kunt wensen!"

Voel je thuis.

Leuk dat je deze woning hebt bezichtigd. Hopelijk heb je een goede indruk gekregen van het huis. Ook voor de verkoper zijn de bezoeken van kijkers spannend. **Graag vernemen we jouw bevindingen**, ook als de welbekende 'klik' er onvoldoende is.

Bij het maken van de afspraak heb je een uitnodiging gekregen om een **Move.nl** account te activeren. In Move.nl vind je alle informatie over het huis zoals de lijst van zaken, vragenlijst, brochure en het energielabel. Ook kun je hierin je interesse in de vorm van een bieding uiten.

Graag wijzen we je op een wettelijke bepaling. Er is pas sprake van een koopovereenkomst zodra beide partijen (koper en verkoper) de koopakte hebben ondertekend. Een mondelinge of per mail bevestigde overeenstemming is niet voldoende.

Heb je nu ook een eigen woning? Ik kom graag vrijblijvend langs voor een verkoopadvies.

Andere woning gekocht? Als Register-Taxateur kan ik een NWWI gevalideerd taxatierapport voor je opstellen. Vakkundig en op korte termijn.

Ben je graag als eerste op de hoogte van het nieuwste woningaanbod? Maak gebruik van de gratis Zoekservice op cranendonckmakelaars.nl.

Tot ziens!

Natasha Kolstere

NVM Register Makelaar en Register Taxateur

Bezichtigen? Bel **0495 - 58 88 88**