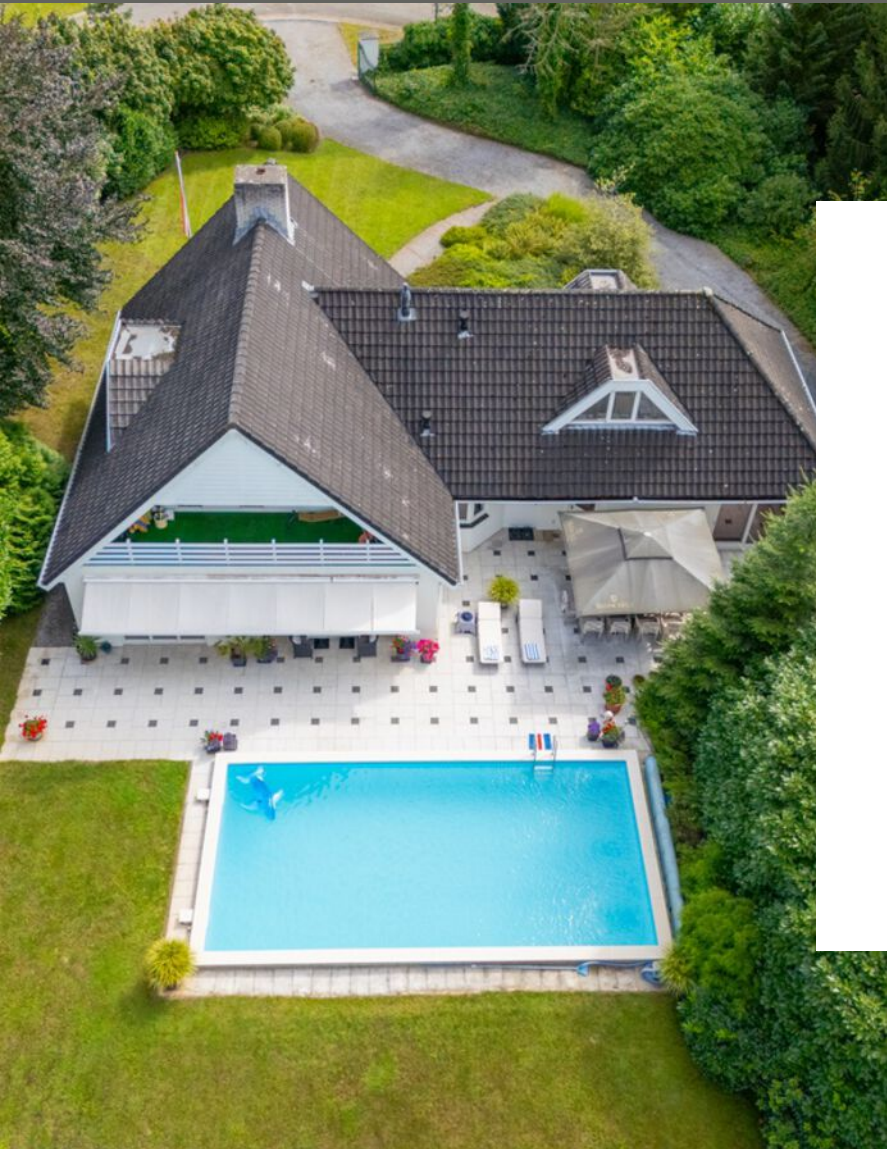




**BIBEST** *Matt Andreoli*  
**INTERMEDIAR**  
VASTGOED MAKELAARDIJ

Merellaan 9, Leende



## *Merellaan 9, Leende*

Een vakantiegevoel in eigen huis, wie wil dat nou niet?

Gelegen in de bosrijke villapark Boschhoven van Leende, treft u deze comfortabele woning op een riant perceel, een toplocatie met prachtig uitzicht over bosrijke omgeving met volop privacy.

Deze woning heeft in een notendop te bieden; een statige oprijlaan, 4 slaapkamers met de mogelijkheid tot het creëren van een 5e, 2 badkamers, royale garage in het souterrain, verwarmd buitenzwembad en een adembenemende achtertuin met vrij uitzicht!



## *DEZE RIANTE VILLA BIED U MEER DAN DE BUITENKANT DOET VERMOEDEN!*

### **Kenmerken**

Woonoppervlakte	ca. 227m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 3870m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1993
Inhoud	ca. 1071m <sup>3</sup>

### **Bijzonderheden**

- Energielabel: B
- Royaal perceel in het geliefde villa park van Leende;
- 4 slaapkamers met mogelijkheid tot creëren van een extra slaapkamer;
- Zwembad 10x5m
- Snelle verbinding naar snelweg A2 (Maastricht-Eindhoven). ASML en High Tech Campus zijn in slechts 10 min bereikbaar.

Genoemde maten en gegevens zijn slechts een indicatie, derhalve kunnen hieraan geen rechten ontleend worden.

## BEGANE GROND

Middels de statige oprijlaan met de op afstand bedienbare poort betreedt u het royale perceel. In de entree wordt u verwelkomd door de marmeren tegelvloer met vloerverwarming, welke is doorgelegd over de gehele begane grond. Hier bevindt zich de meterkast, garderobe en toiletruimte die is v.v. een apart wastafelgedeelte.

Via glazen openslaande deuren heeft u via de entree t.t. de living. De living geniet van daglicht in overvloed en een prachtig uitzicht over de achtertuin dankzij de vele raampartijen en schuifpui naar de tuin. De living is opgedeeld in een woonkamer, zitgedeelte en eetkamer. Het woongedeelte is v.v. een sfeervolle open haard.

## KEUKEN

Complete keuken in U- vorm opstelling, voorzien van een kunststof werkblad, koelkast, inductie kookplaat, combi oven/magnetron en een vriezer. Vanuit de keuken bereikt u de berging met inbouwkasten en middels een loopdeur toegang tot het terras.















WINE AND DINE  
**ENJOY**  
YOUR FOOD  
Let's eat and talk with  
Family & Friends





## MASTER BEDROOM

Ruime slaapkamer met prachtig uitzicht op de achtertuin middels een schuifpui toegang tot het terras. Vanuit de slaapkamer is er direct toegang tot de ruime badkamer. Deze badkamer is voorzien van een ligbad/bubbelbad, dubbele wastafel, douche, vloerverwarming en een separate toilet. Vanuit de badkamer middels een loopdeur ook toegang tot het terras, ideaal als je na het zwemmen wilt gaan douchen.









#### EERSTE VERDIEPING

Deze ruime en hoge etage heeft drie zeer royale slaapkamers waarvan twee met een ruim balkon, separaat toilet en een aparte badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche en een dubbele wastafel. Deze verdieping biedt de mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer. Vanuit de hal ook toegang tot de berging/technische ruimte die is voorzien van aansluiting voor de wasmachine en droger, mechanische ventilatie en opstelling van de CV ketel.

#### ZOLDER

Vanuit de voorste slaapkamer middels een vlizotrap toegang tot opbergzolder.

#### SOUTERRAIN/GARAGE

Ruime inpandige te bereiken garage met elektra, verlichting en aansluiting voor verwarming. Royale ruimte voor twee auto's en veel praktische opbergruimte middels een aparte berging/wijnkelder. Tevens is er een afgesloten carpoort van wel 40m<sup>2</sup> welke nu is gebruik is als berging. In de garage bevindt zich ook de automatische beregeningsinstallatie, alarminstallatie en de voorzieningen voor het zwembad. Middels op afstand bedienbare elektrische deuren is er toegang tot de ruime oprit.



















## TUIN

De achtertuin biedt een ultiem vakantiegevoel door de groene, bosrijke omgeving in combinatie met sublieme comfort. U kunt genieten onder de royale overkapping, die wordt verlicht door inbouwspots en verwarmd door warmtelampen. Vanuit het zitgedeelte heeft u een adembenemend uitzicht over de riante achtertuin, met diverse volwassen bossages en een zeer ruim gazon.

Het zwembad is voorzien van verlichting waardoor u het hele jaar door optimaal kunt genieten van uw buitenruimte.

Het perceel is volledig omheind en verlicht door middel van sensoren en voornamelijk beplant met volwassen bomen, gazon en sierbestrating. Aan de achterzijde van de woning geeft de tuin een fantastische uitkijk over de groenrijke omgeving, waar privacy gegarandeerd is.

## LOCATIE

Leende is een bruisend dorp en heeft jaarlijks terugkerende evenementen. Verspreid over het dorp vindt je cafés, restaurants met gezellige terrasjes. Het Leenderbos maakt deel uit van Natuurgrenspark 'De Groote Heide'. Hier kun je eindeloos fietsen, wandelen en paardrijden. Sportief gezien heeft Leende veel te bieden. Op korte afstand liggen meerdere golfbanen. Uitstekende ligging in Villapark aan de rand van Leende nabij A2.





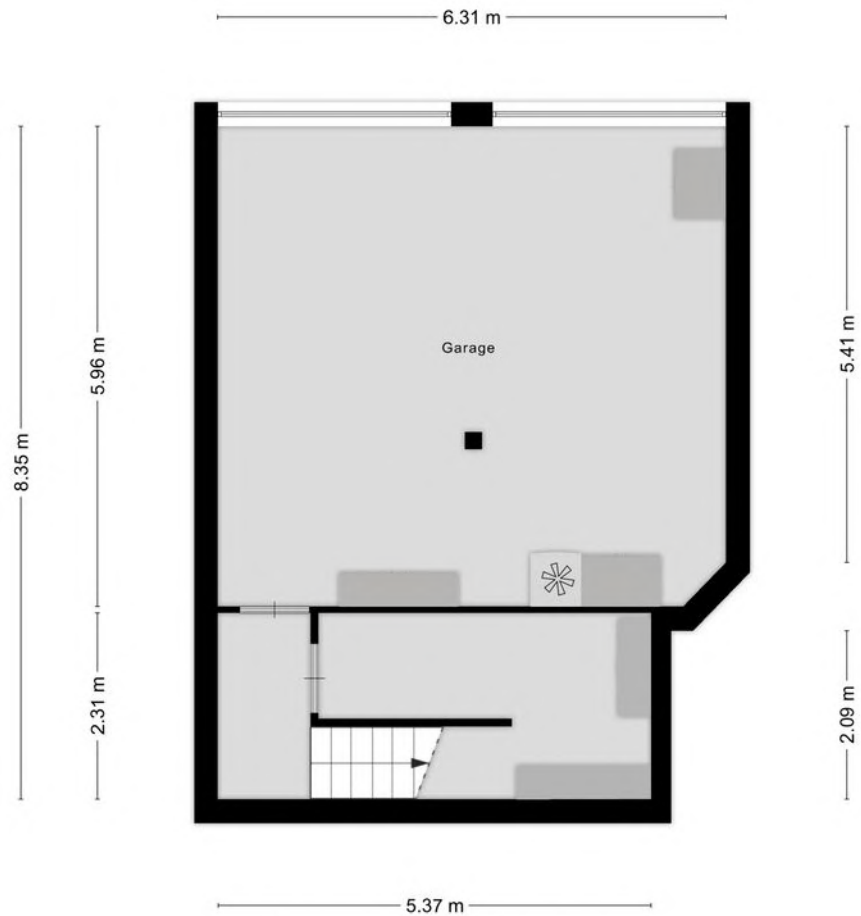








# Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Begane grond



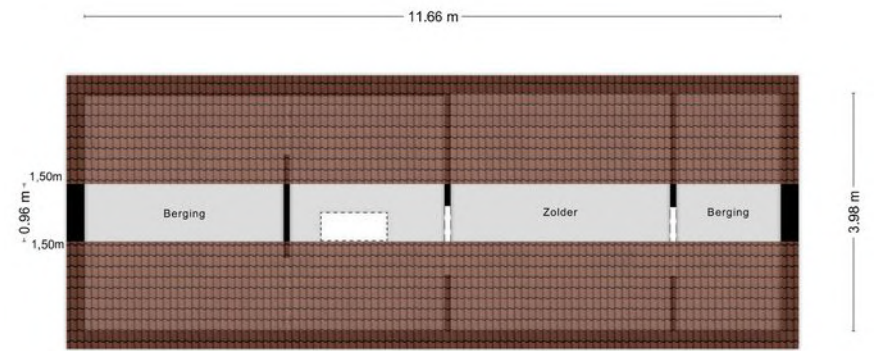
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



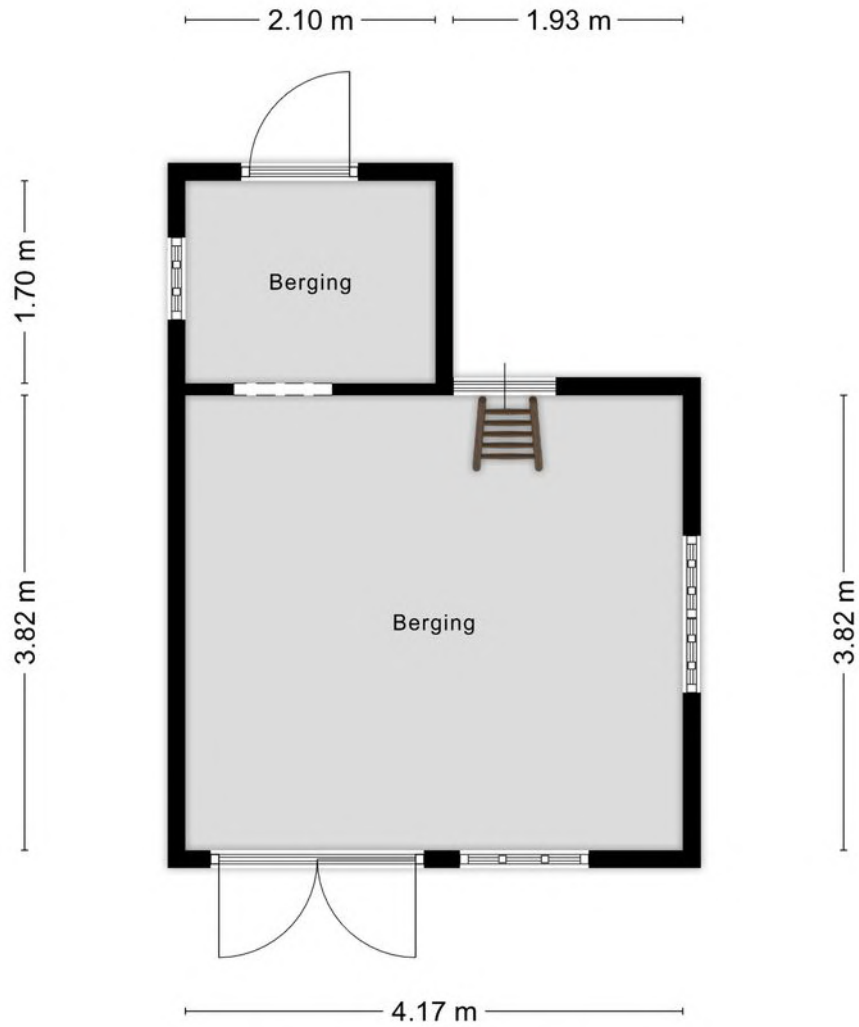
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Zolder



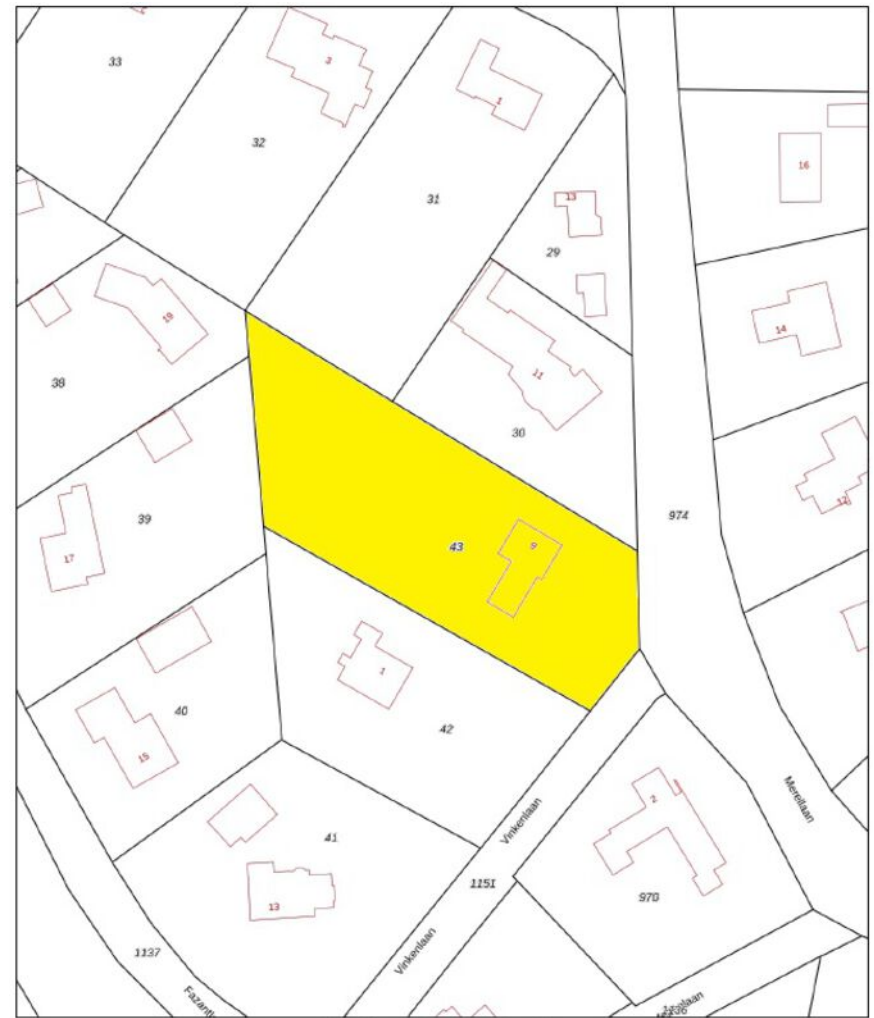
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl







# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadaster



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	43
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beoefening		

Voor een eensluidend uitspraak, geleverd op 17 februari 2025  
De bevrager van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitspraak 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 databankrecht.



**BI** BEST *Matt Andreoli*  
INTERMEDIAR  
VASTGOED MAKELAARDIJ

## Best Intermediair Vastgoed Makelaardij

Valkenswaardseweg 2  
5595 CB LEENDE  
Nederland

Telefoon: 040-2062651  
Website: [bivastgoed.nl](http://bivastgoed.nl)  
E-mailadres: [info@bivastgoed.nl](mailto:info@bivastgoed.nl)