



ROZEMARIJNSTRAAT 30
EINDHOVEN

VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.





Prachtig verbouwde, royale jaren '30 woning met 9 zonnepanelen, vier slaapkamers, moderne keuken en een fraaie stadstuin. Inclusief eigen parkeerplaats op afgesloten terrein op slechts 50 meter afstand.

BOUWJAAR	1936
WOONOPPERVLAKTE	CA. 114 M ²
PERCELOPPERVLAKTE	110 M ²
INHOUD	CA. 405 M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
ENERGIELABEL	B
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 15 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 8 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	40 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN

LIGGING



De woning is gelegen op een gewilde en levendige locatie in stadsdeel Stratum 'Joriskwartier', met een unieke zicht op het gezellige Plazaplein (Winkelgebied Leenderweg). In de directe omgeving bevinden zich diverse restaurants, winkels, scholen en parken. Dankzij de gunstige ligging zijn uitvalswegen zoals de Rondweg richting de A2 en A67 snel bereikbaar. Het stadscentrum van Eindhoven ligt op slechts 5 minuten fietsen.

INDELING

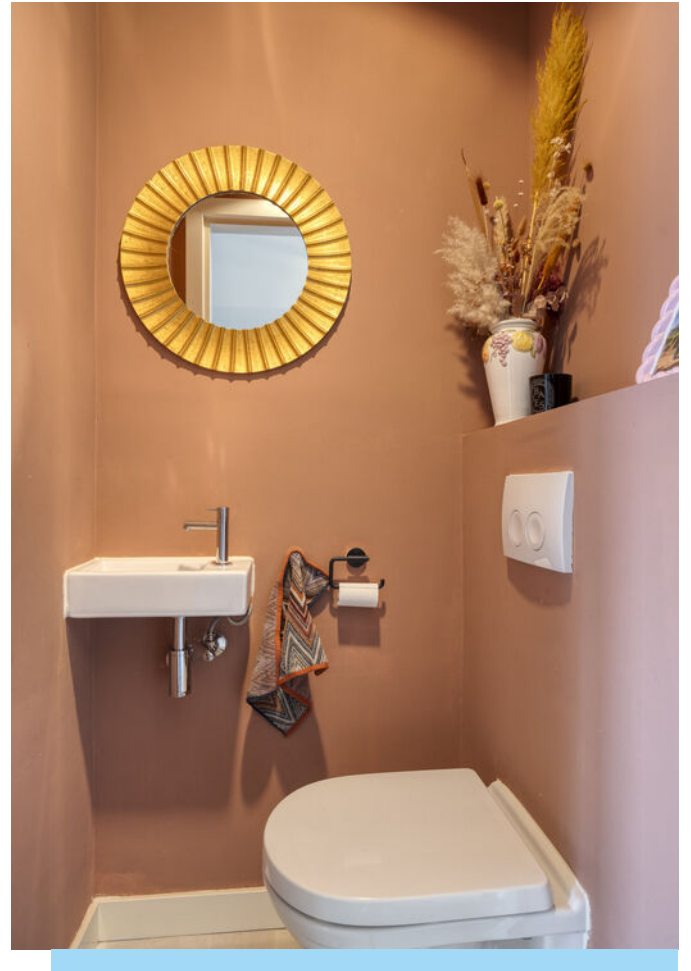
Begane grond



De gehele begane grond is voorzien van een fraaie houten vloer, strak gestucte wanden en een airco-installatie (Qventi, 2023) voor zowel koeling als verwarming.

Entree

Ruime hal met garderoberuimte en toegang tot de meterkast en het toilet. Via een stijlvolle stalen deur is de woonkamer bereikbaar.



Toilet
Modern toilet met hangcloset en fonteintje.



Woonkamer

Royale en sfeervolle woon-/eetkamer met een groot raam aan de voorzijde en dubbele tuindeuren aan de achterzijde, wat zorgt voor veel lichtinval. Vanuit de woonkamer is via een fraaie deur toegang tot de trap naar de eerste verdieping.







Keuken

Ruime open keuken met veel opbergruimte en inbouwspots. De keuken is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi magnetron/oven en koelkast. Een gezellig barretje bij het raam biedt uitzicht op de tuin.

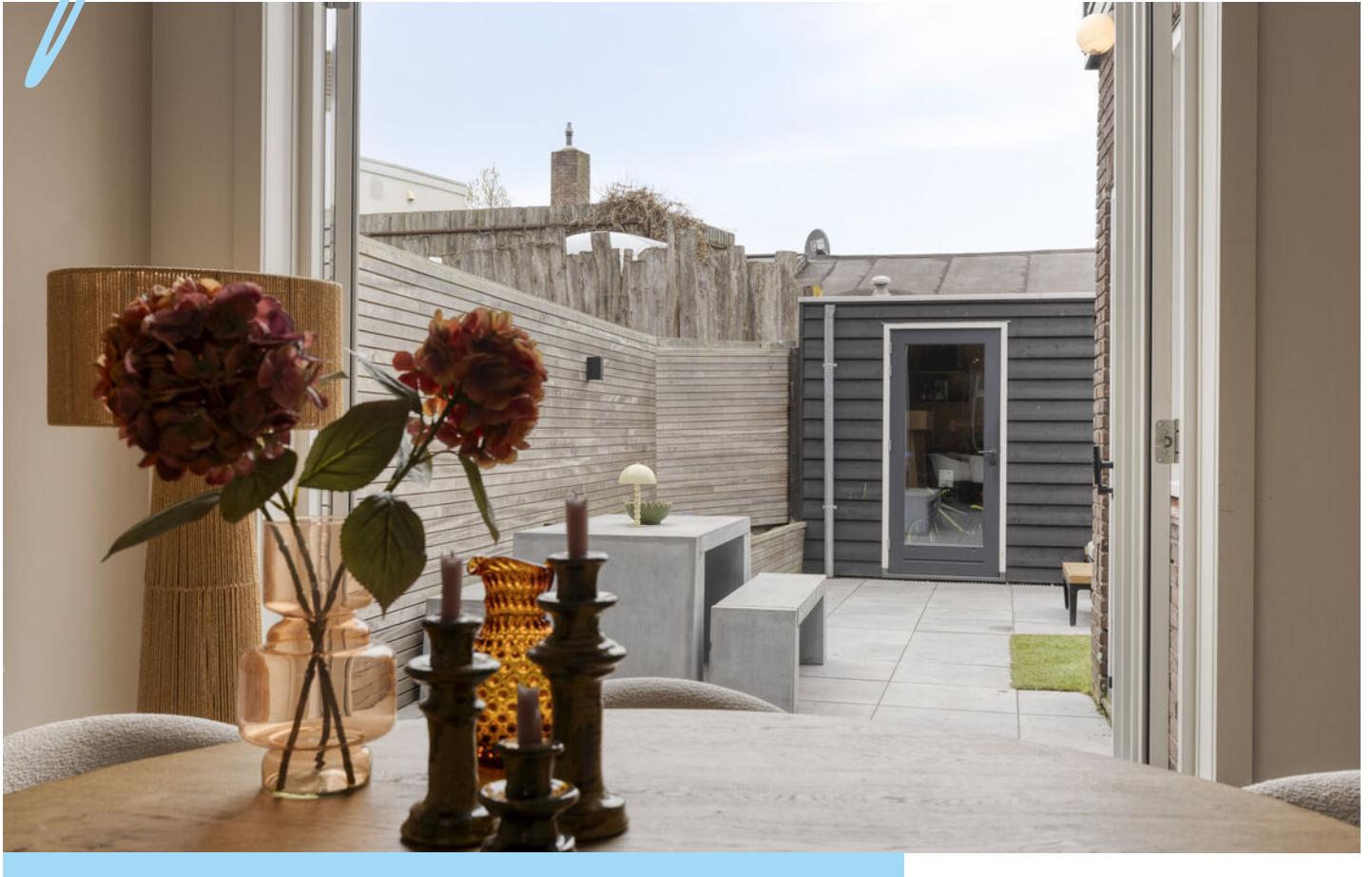
Hal

Verbindt de keuken met de tuin via een glazen deur.





Tuin



Tuin
Onderhoudsvriendelijke stadstuin met betegeling en kunstgras, sfeerverlichting, buitenkraan en een achterom. Vanuit de tuin is er toegang tot een ruime berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen.



Eerste verdieping

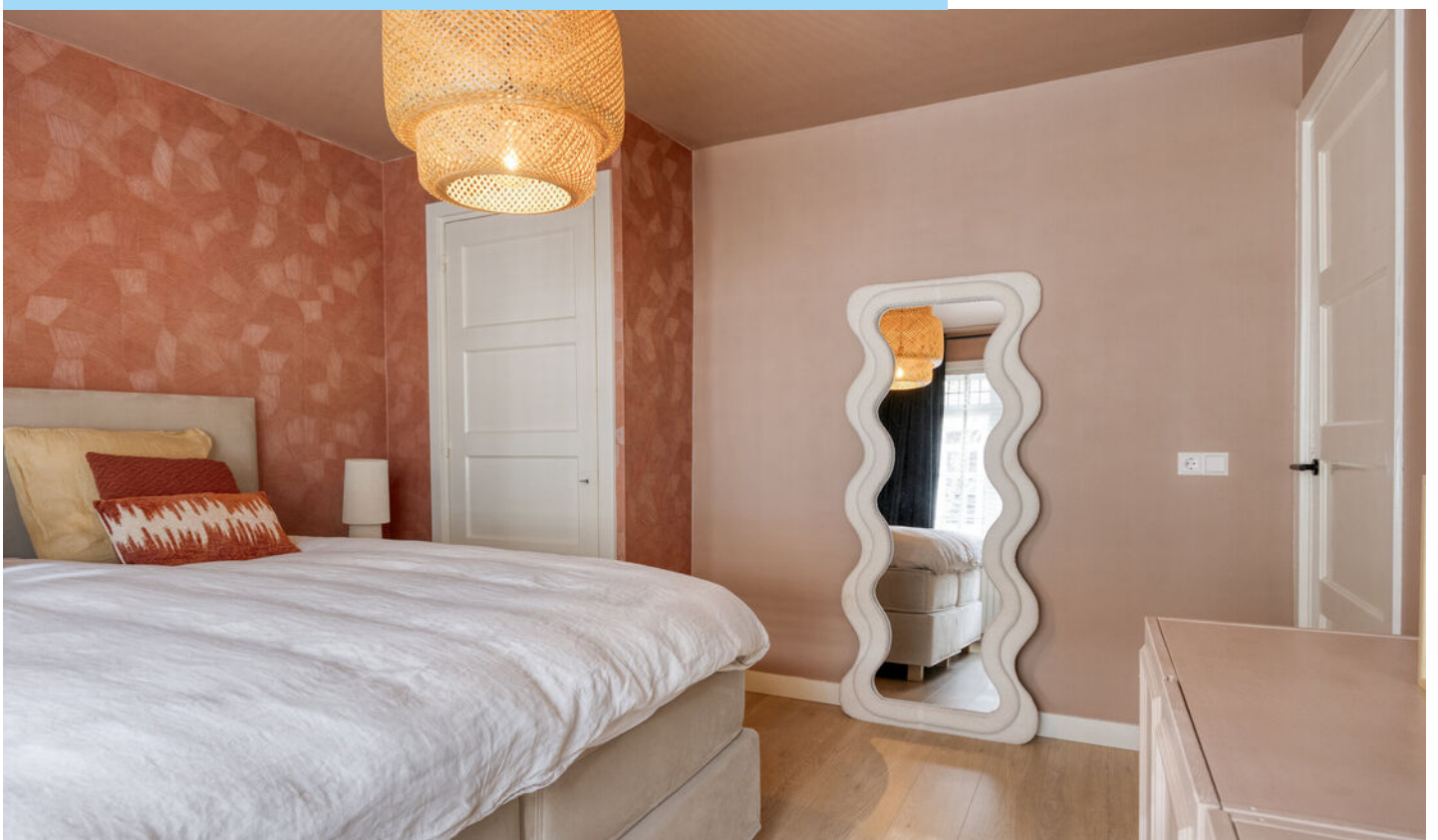


Via de dichte houten trap bereik je de eerste verdieping. Deze verdieping is volledig voorzien van een laminaatvloer en airconditioning (koelen en verwarmen). De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.



Slaapkamer 1

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met een groot draaikiepraam voorzien van vernieuwd glas-in-lood. De kamer beschikt tevens over een praktische inbouwkast.





Slaapkamer 2

Ruime slaapkamer aan de achterzijde met een groot draaikiepraam en fraai vernieuwd glas-in-lood.





Slaapkamer 3

Eveneens aan de achterzijde gelegen, met een deur die toegang biedt tot het balkon.



Badkamer

Aan de voorzijde bevindt zich de modern betegelde badkamer. Deze is stijlvol ingericht en voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche en thermostaatkraan, een wastafelmeubel met twee lades en dubbele mengkranen, een hangcloset, een elektrische designradiator en een raam voor extra daglicht en ventilatie.



Tweede verdieping



Bereikbaar via een vaste houten trap. De verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Ruime en lichte kamer met Velux dakramen aan zowel de voor- als achterzijde. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger en de cv-installatie (Remeha, 2019).





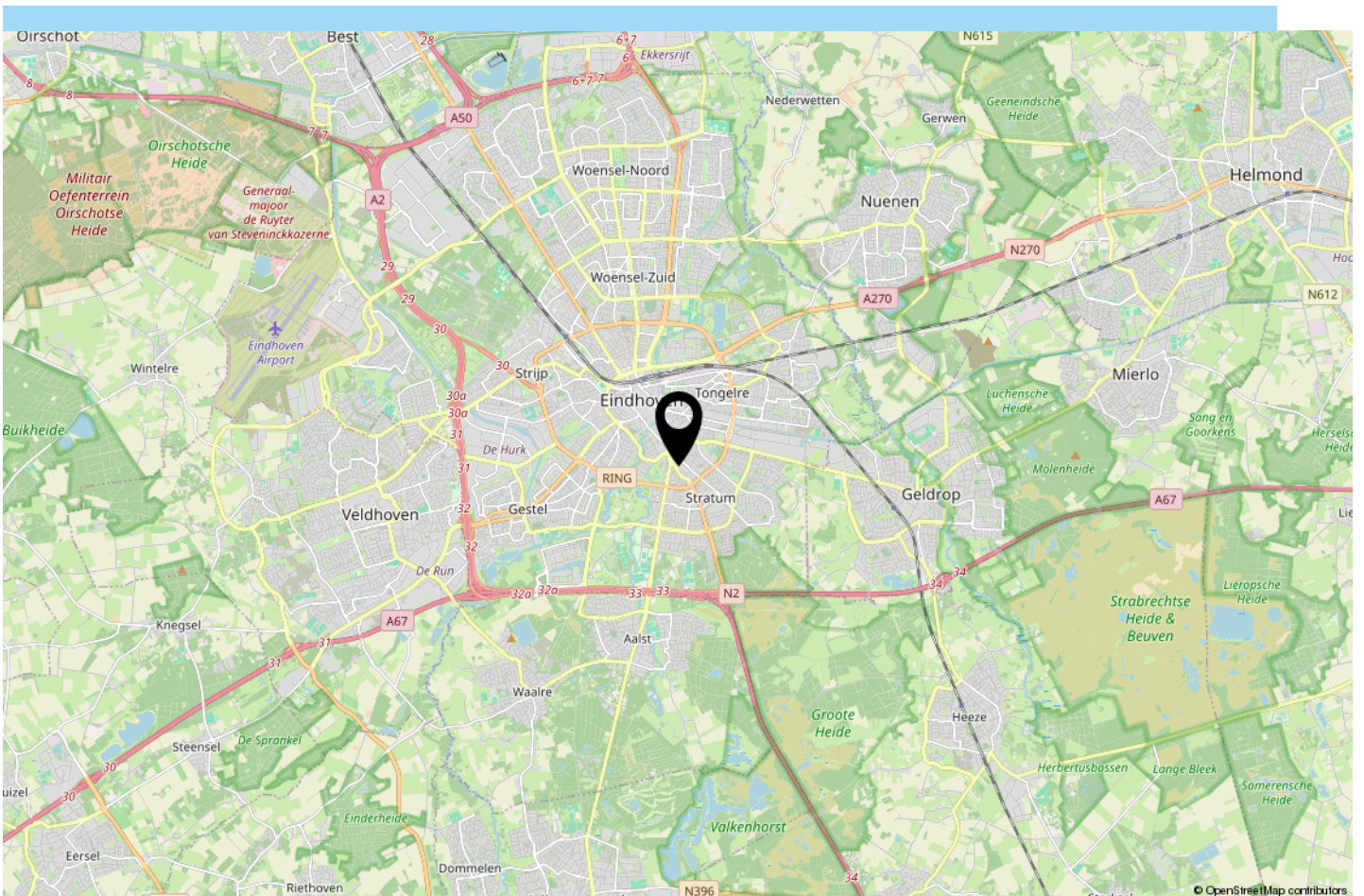
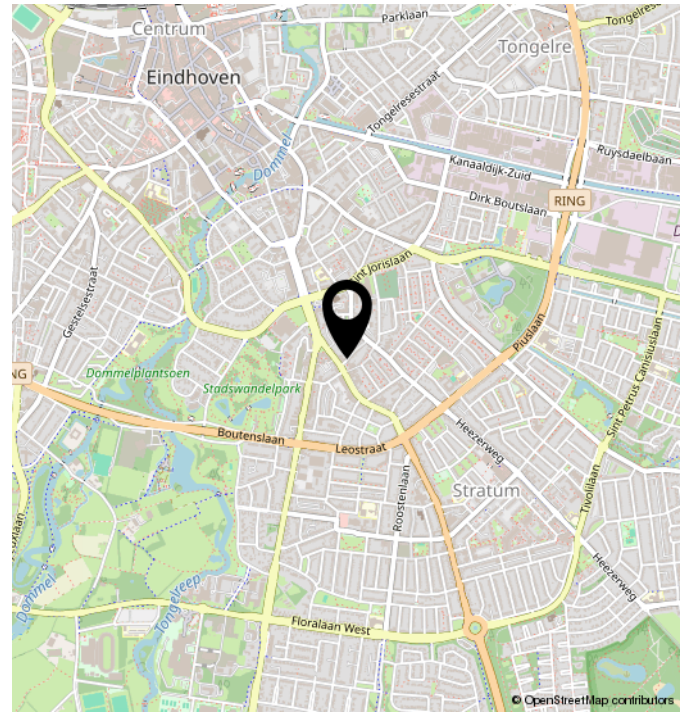
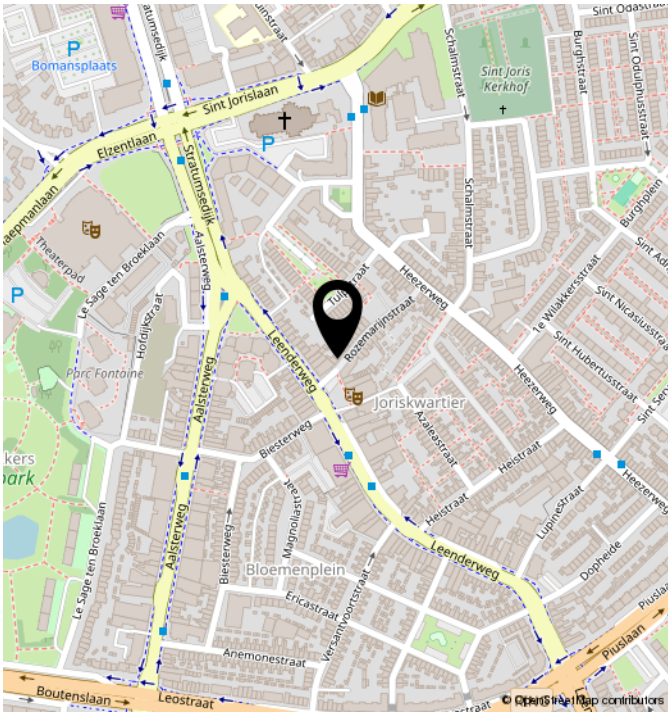
Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein op ca. 50 meter afstand.

Bijzonderheden



- Bouwjaar 1936.
- Volledig gerenoveerde, instapklare woning met behoud van authentieke elementen.
- De woning is de afgelopen jaren verduurzaamd en beschikt over spouwmuurisolatie, dakisolatie en houten kozijnen met HR++ beglazing.
- Gelegen nabij het centrum van Eindhoven, sportfaciliteiten, speeltuinen, scholen, restaurants en winkels.
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein op ca. 50 meter afstand.
- 9 zonnepanelen aan de voorzijde.
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Gestucte wanden en plafonds op alle verdiepingen.
- Airconditioning aanwezig op begane grond en eerste verdieping.
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag.

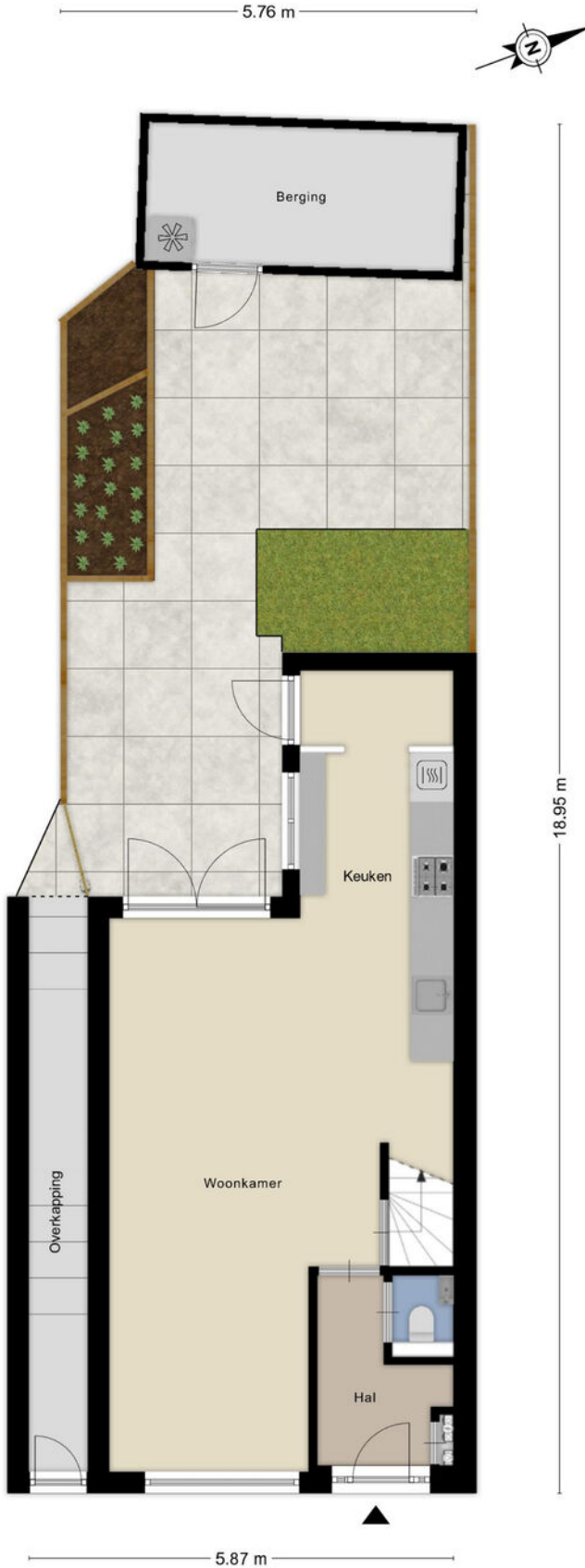
LOCATIE OP DE KAART



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

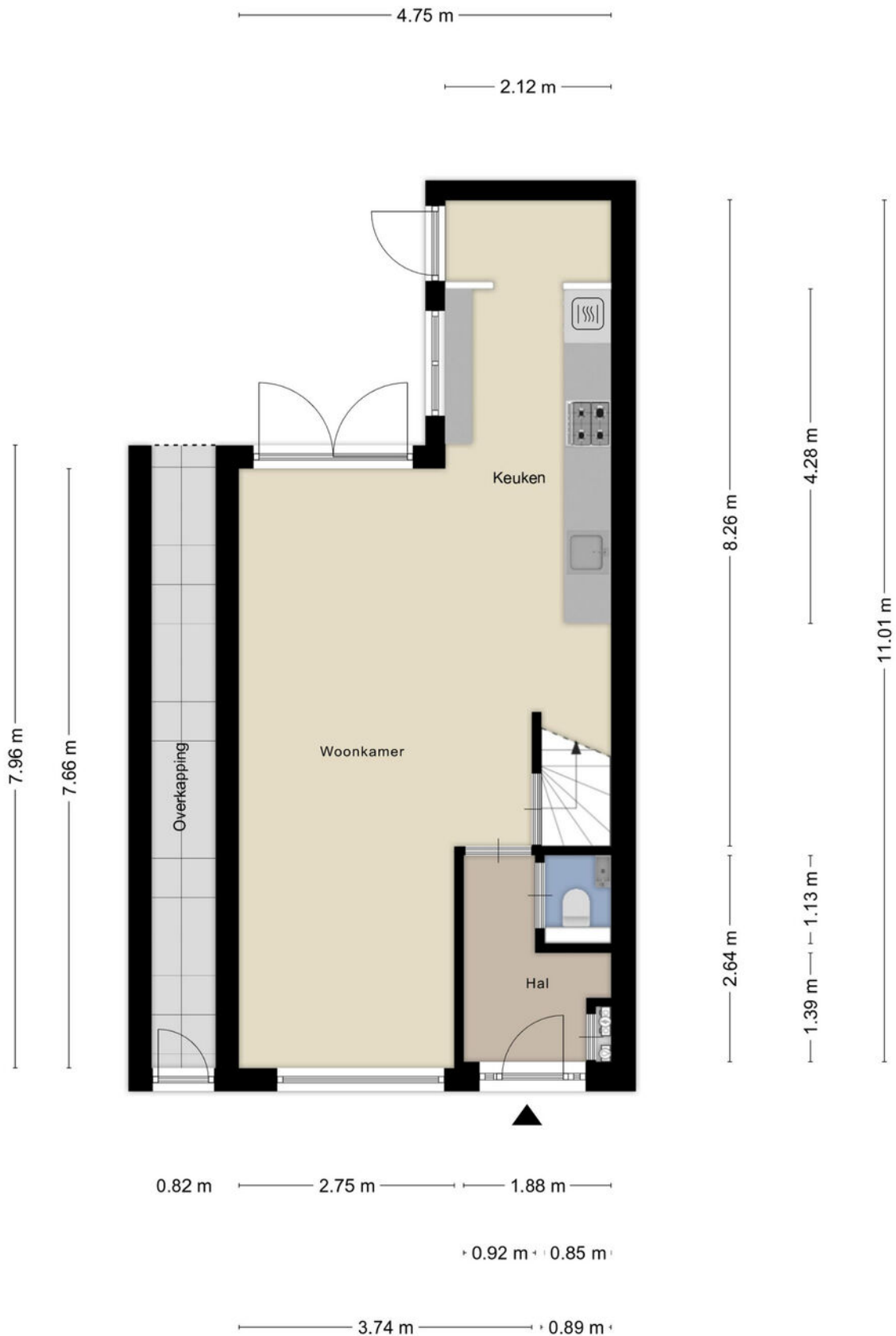
POSTCODE	5614 GB
KADASTRALE GEGEVENS	EINDHOVEN D 4659
ONDERHOUD BINNEN	GOED TOT UITSTEKEND
ONDERHOUD BUITEN	GOED TOT UITSTEKEND
BERGING/GARAGE	GEEN GARAGE
SOORT DAK	ZADELDAK
VERWARMING	CV KETEL (2019) / AIRCO
WARM WATER	CV KETEL (2019)
ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	HR++ GLAS, SPOUWMUUR- EN DAKISOLATIE
VOORZIENINGEN	MECHANISCHE VENTILATIE, AIRCONDITIONING, ZONNEPANELEN

PLATTEGROND



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

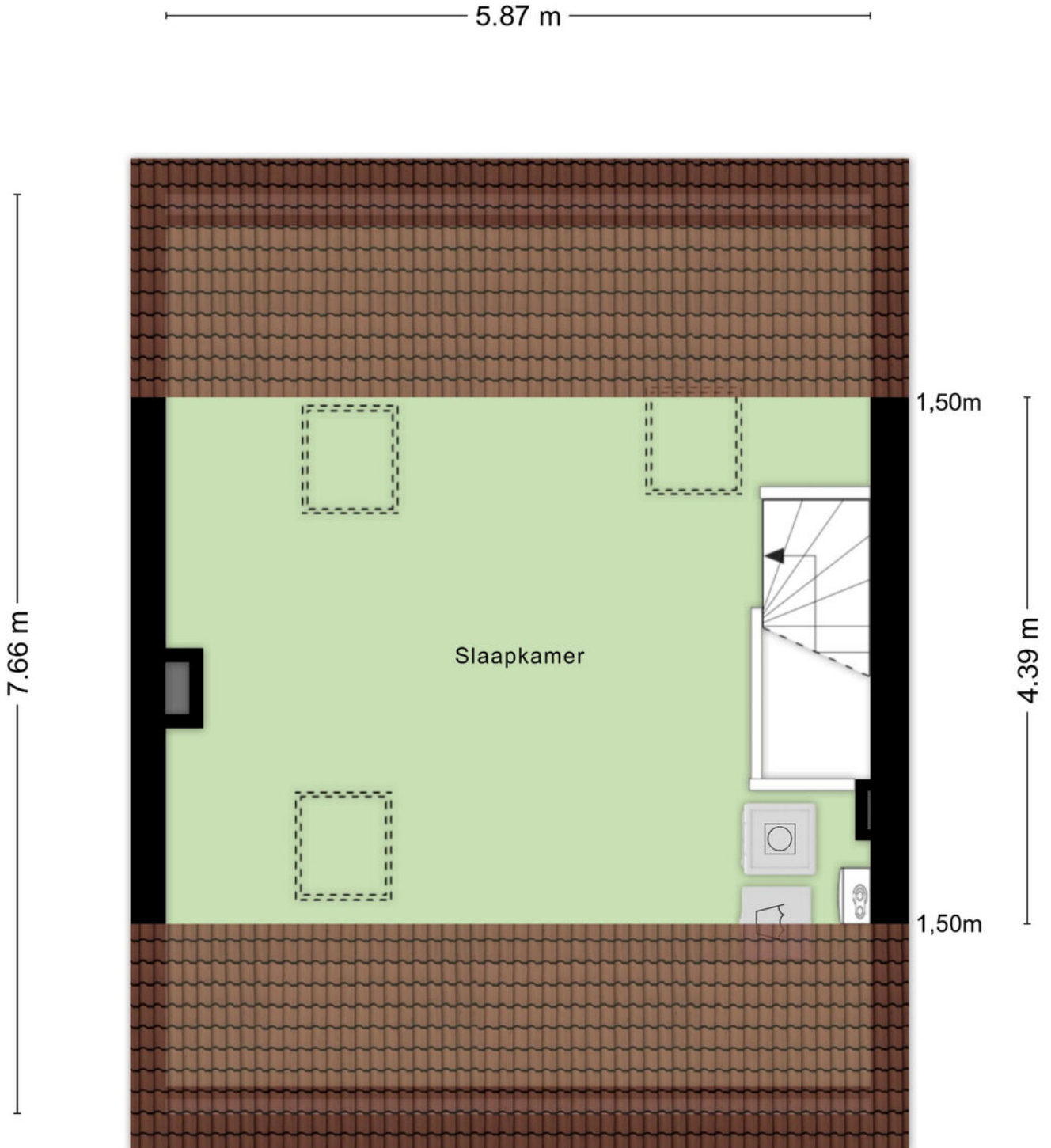
PLATTEGROND



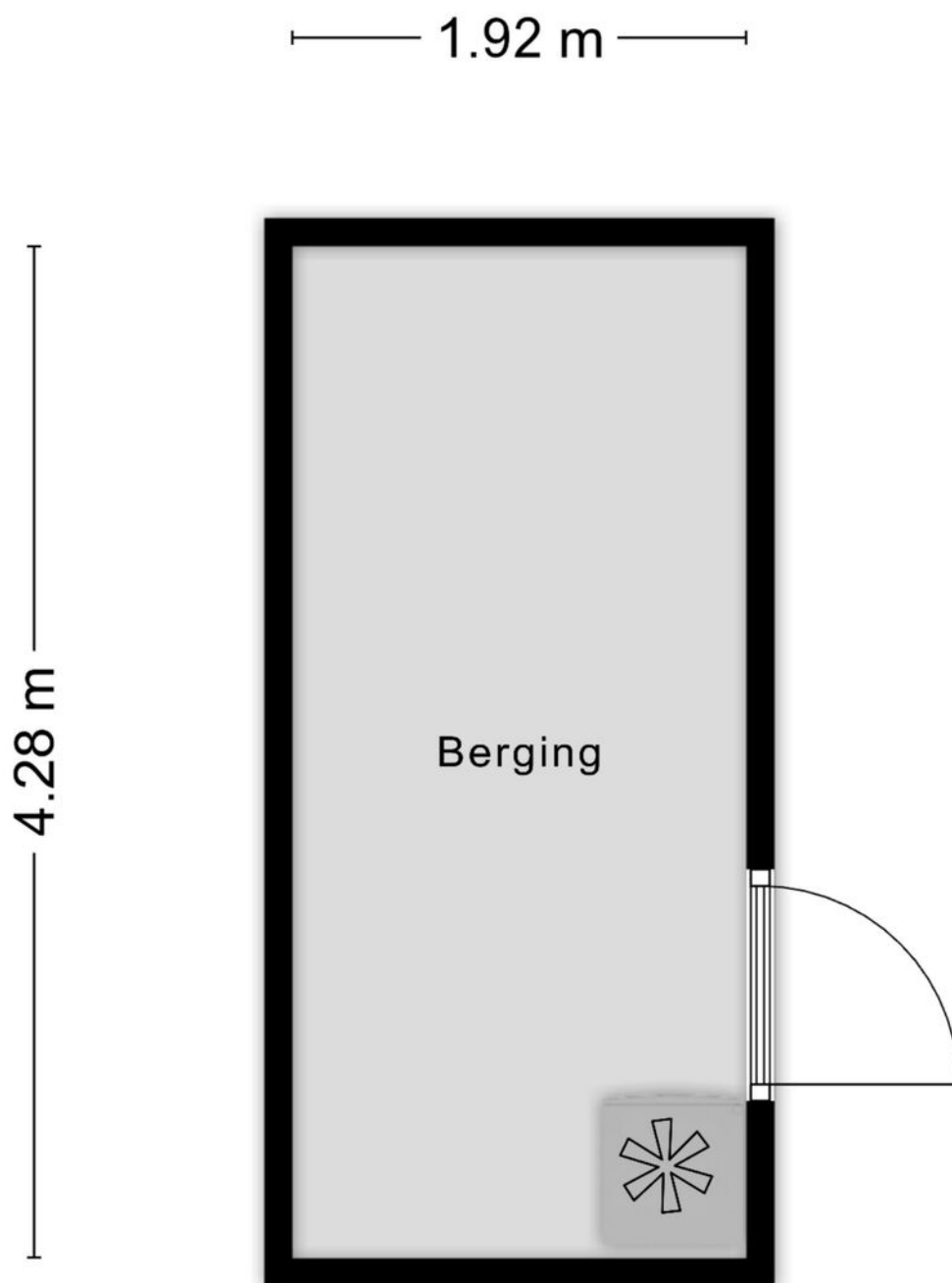
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



PLATTEGROND

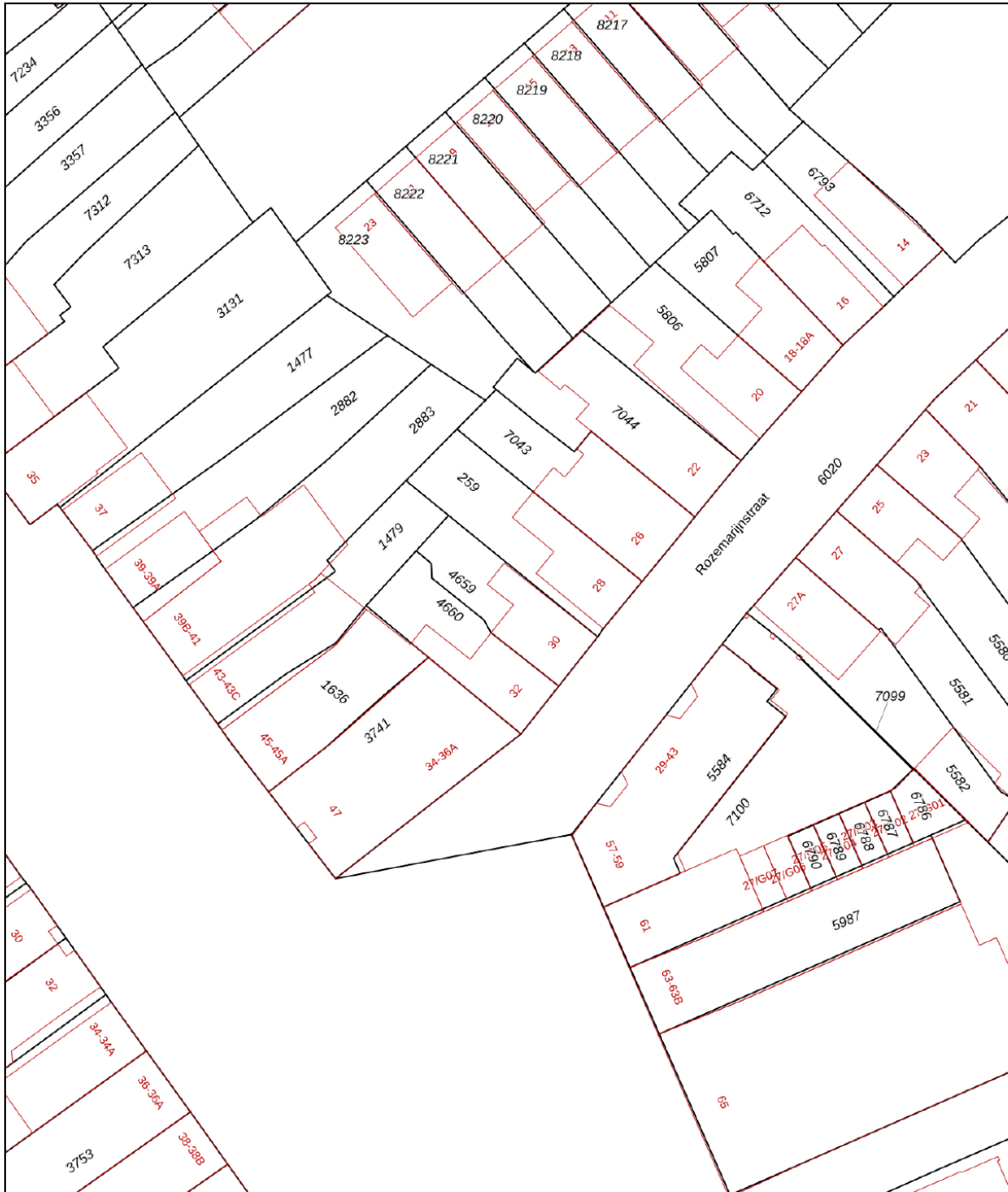


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozemarijnstraat



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stratum	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4659	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

ALGEMEEN

Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor (040-2220000).

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als de verkoper een spannende tijd.

De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning tijdens de bezichting zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor (040-2220000) door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Alle gegevens zijn met de meeste zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan deze documentatie kunt u derhalve geen rechten ontlenen, noch op basis van teksten, noch op basis van andere informatie.

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving worden besloten.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard geen financiële consequenties.

Een aspirant-koper is vrij om zo nodig of indien gewenst zijn eigen deskundige in te schakelen.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De koper dient bij aankoop rekening te houden met een bankgarantie c.q. waarborgsom, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris wordt gehouden.

In samenwerking met onze hypotheekadviseur kunnen wij zonder extra kosten uwerzijds, een hypotheek verzorgen die geheel op uw persoonlijke situatie is afgestemd.

Voor een waardebeoordeling en eventuele verkoop van uw huidige woning kunt u contact opnemen met ons kantoor (040 - 2220000).

Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Contact



040 222 00 00



info@ligtvoetmakelaardij.nl



www.ligtvoetmakelaardij.nl

