



# Rouenlaan 8

EINDHOVEN

**Vraagprijs: € 475.000 k.k.**

**Kortmann Vastgoed & Makelaardij**

040 240 54 34

[Info@kortmann-makelaardij.nl](mailto:Info@kortmann-makelaardij.nl)

<https://www.kortmann-makelaardij.nl>

**Kort  
mann**  
Vastgoed &  
Makelaardij

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

113 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

155 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

6 kamers

**Aantal slaapkamers**

4 slaapkamers

**Bouwjaar**

1986

**Energie label**

C





# Omschrijving

## ENGLISH BELOW

Sommige woningen verrassen niet meteen op de foto, maar juist wanneer je binnenstapt. Rouenlaan 8 is zo'n huis. Een woning met een fijne basis, veel leefruimte en de mogelijkheid om het stap voor stap helemaal eigen te maken.

De indeling klopt al: een ruime woonkamer, aparte keuken met extra ruimte erachter en maar liefst vier slaapkamers verdeeld over de verdiepingen. Alles biedt een goede basis voor wie graag moderniseert en tegelijkertijd een huis zoekt waar direct comfortabel gewoond kan worden.

Wat deze woning aantrekkelijk maakt, is de combinatie van ruimte, licht en potentie. Geen perfect gestylde instapwoning, maar juist een plek waar je jouw eigen sfeer en woonwensen kunt toevoegen. Met de juiste ideeën maak je hier echt een warm en eigentijds thuis van.

## De buurt

De Rouenlaan ligt in een rustige woonwijk waar je prettig woont met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Winkels, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand en ook groenvoorzieningen en wandelmogelijkheden zijn in de buurt aanwezig.

Daarnaast is de ligging praktisch: zowel het centrum van Eindhoven als de uitvalswegen richting de A2 en A50 zijn snel bereikbaar. Ook de Brainportregio, de High Tech Campus, ASML en Eindhoven Airport zijn goed bereikbaar, wat de locatie aantrekkelijk maakt voor zowel gezinnen als professionals werkzaam in de Brainportregio die zich in de regio willen vestigen.

Een fijne combinatie van rustig wonen, veel voorzieningen in de buurt en een uitstekende bereikbaarheid.

## Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met toilet en trapopgang naar de eerste

verdieping. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, welke zich uitstrekt over de volledige diepte van de woning.

De ruimte is praktisch ingedeeld met aan de voorzijde plek voor een comfortabele zithoek en aan de tuinzijde ruimte voor een eettafel. Dankzij de grote ramen aan beide kanten valt er gedurende de dag prettig veel licht binnen.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is opgesteld in een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Aansluitend ligt een extra open ruimte van circa 6 m<sup>2</sup>, ideaal als bijkeuken, werkplek of hobbyruimte.

## Eerste verdieping

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

Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning en de grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. Alle kamers zijn goed van formaat en beschikken over een prettige lichtinval.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, wandcloset en wastafelmeubel. Dankzij het aanwezige raam beschikt de ruimte over natuurlijke ventilatie en daglicht.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog een volwaardige vierde slaapkamer van circa 12 m<sup>2</sup>. De schuine kap geeft deze kamer extra sfeer en karakter, terwijl het dakraam zorgt voor prettige lichtinval.

Daarnaast is er veel praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Via een vlizotrap, bereikbaar vanaf zowel de overloop als de slaapkamer, bereik je de bergzolder.

## Buitenruimte

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd

# Vervolg

# Foto's





























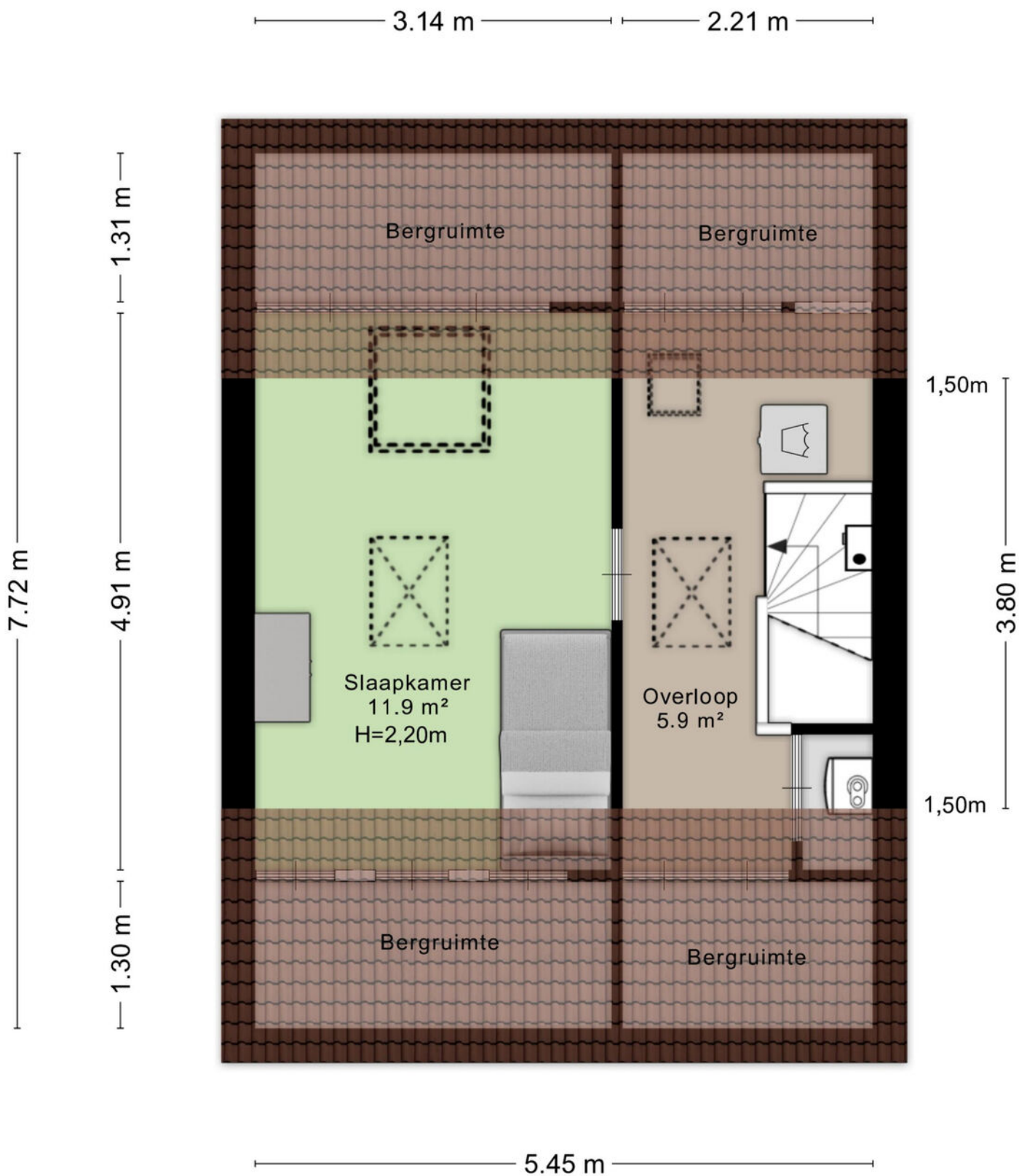
# Plattegrond



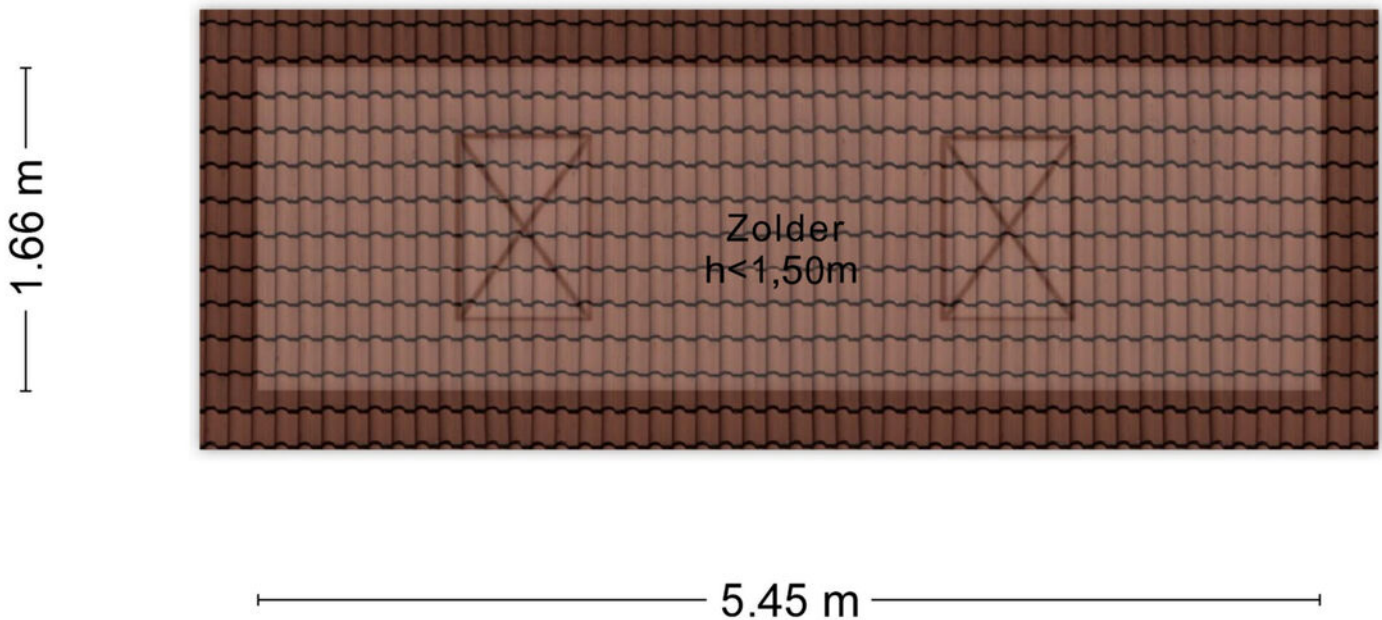
# Plattegrond



# Plattegrond

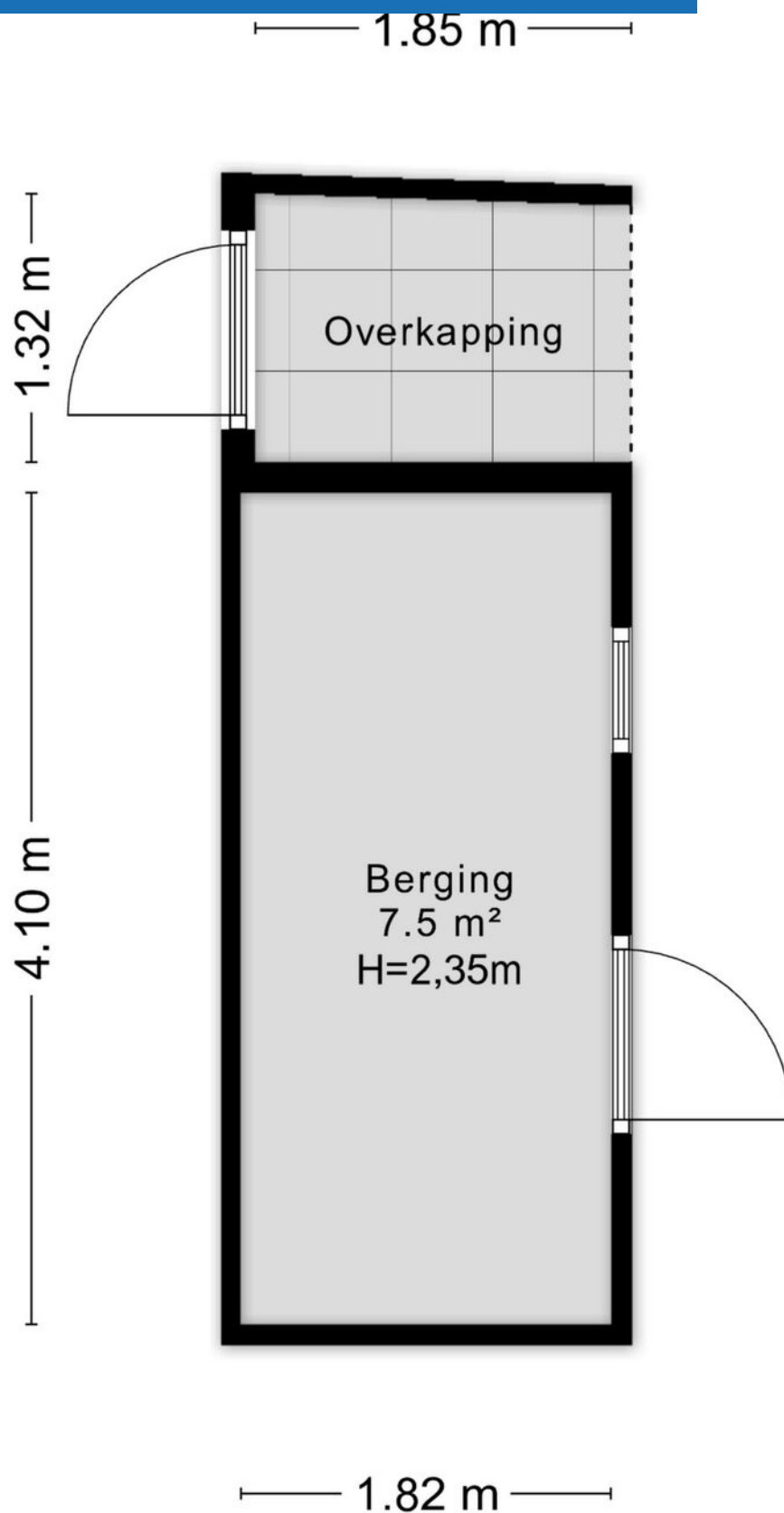


# Plattegrond



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

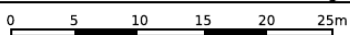
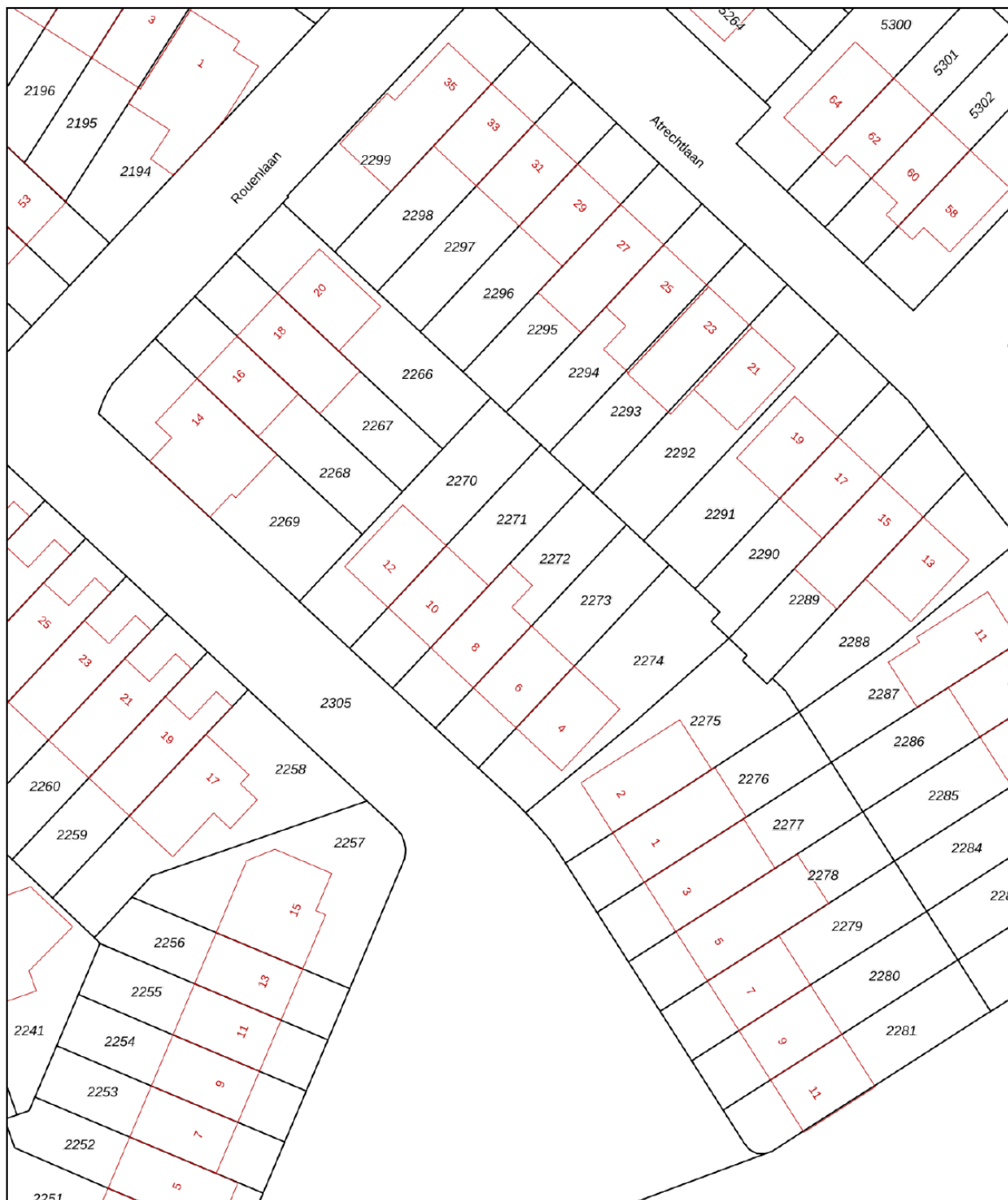
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

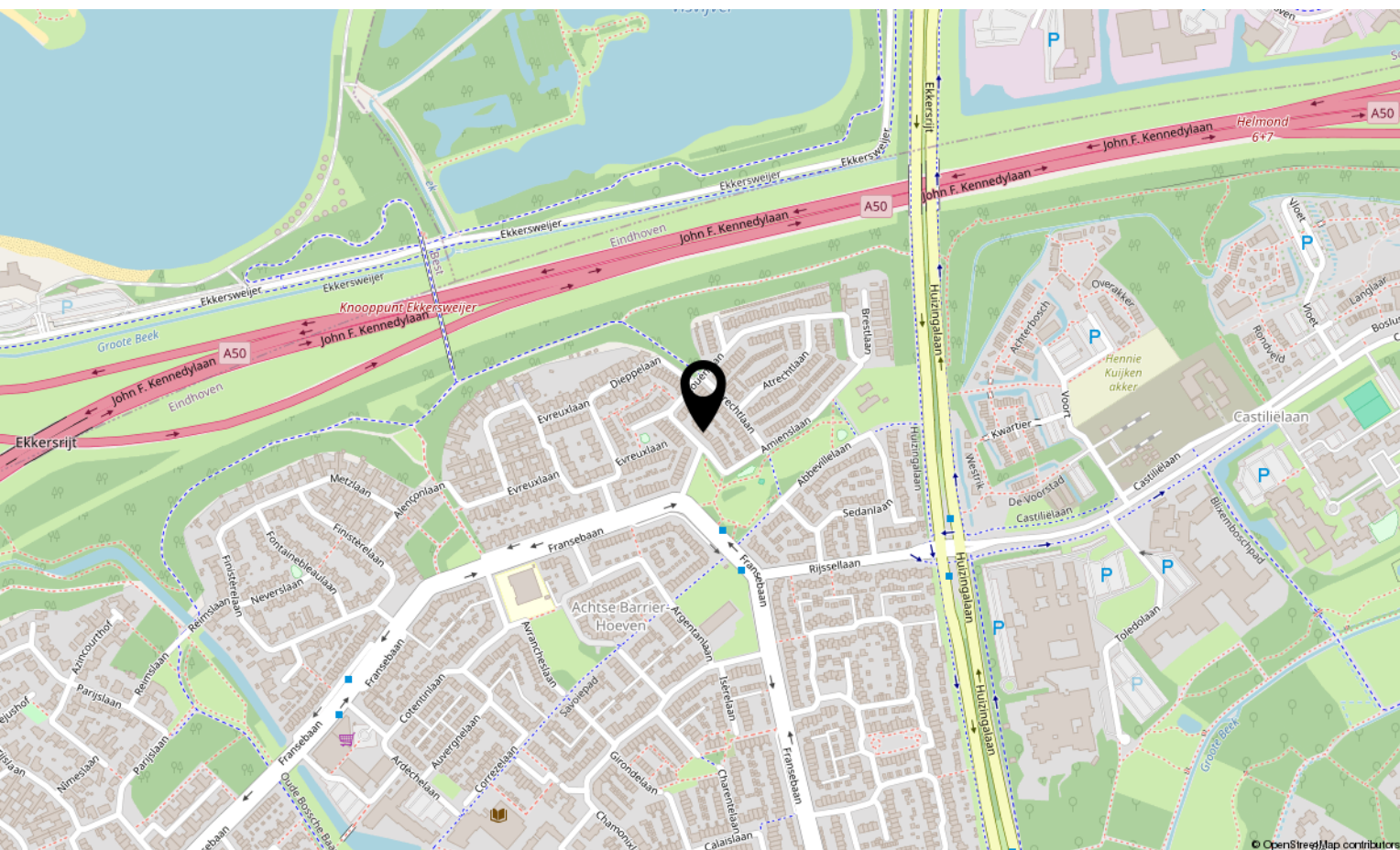
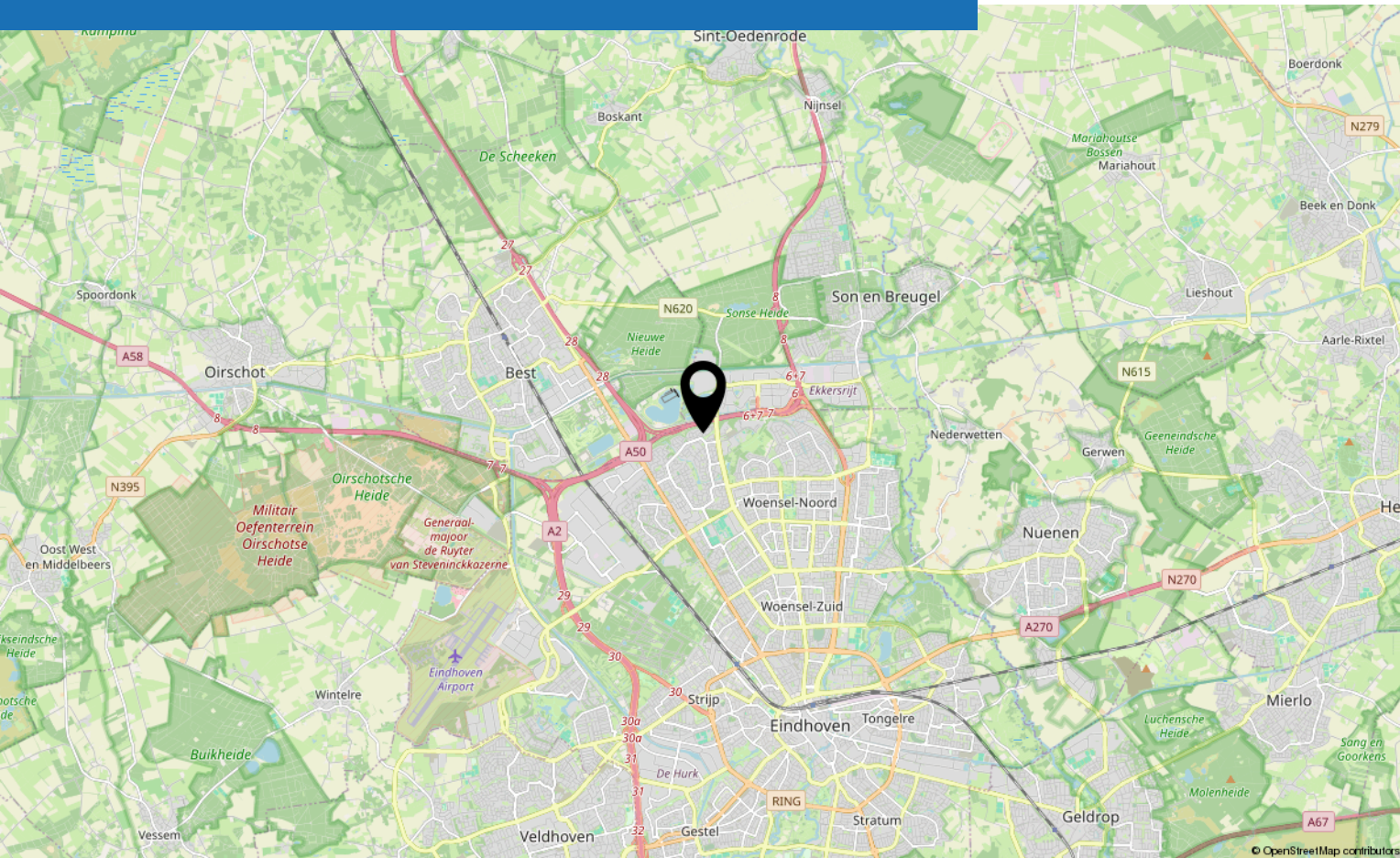


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woensel	
—	Huisnummer	Sectie S	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2272	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 april 2023  
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.

# Locatie op kaart



# Lijst van zaken

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

Woning - Interieur

Woning - Keuken

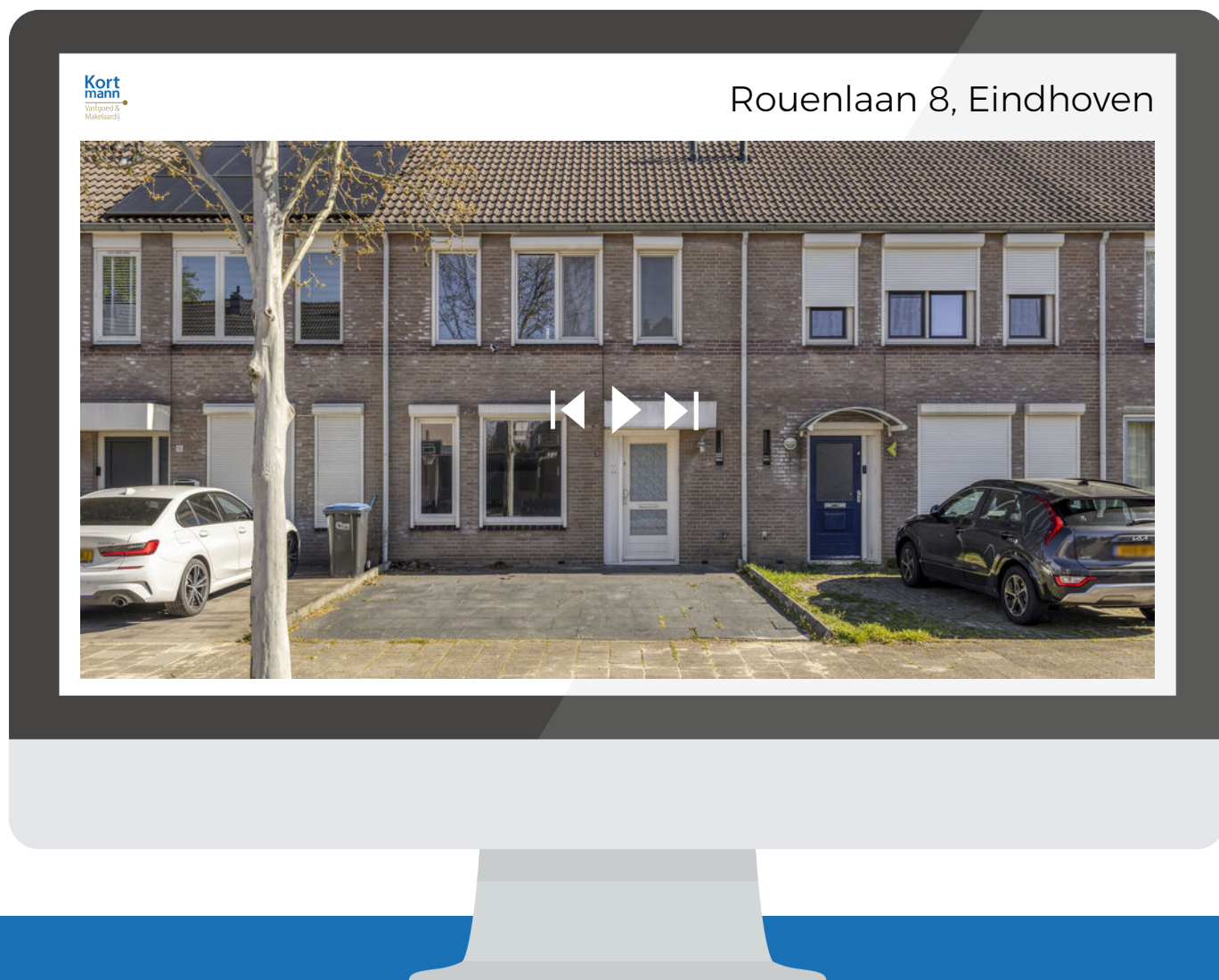
Woning - Sanitair/sauna

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/  
energiebesparing

Tuin

# Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/rouenlaan8](https://webspaces.yisual.com/rouenlaan8)



**Scan deze code**  
en bekijk de  
woning op je  
mobiel!





# Interesse?

Neem contact met ons op!

---

## **Kortmann Vastgoed & Makelaardij**

Vincent van Goghstraat 46 5671 GZ Nuenen

040 240 54 34

[Info@kortmann-makelaardij.nl](mailto:Info@kortmann-makelaardij.nl)

<https://www.kortmann-makelaardij.nl>

**Kort  
mann**  
Vastgoed &  
Makelaardij