

Rozemarijnstraat 23 Eindhoven



KENMERKEN EN GEGEVENS

Bouw

Soort woonhuis	tussenwoning
Soort bouw	eengezinswoning
Bouwjaar	1977
Soort dak	zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Wonen	125 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	26 m ²
Externe bergruimte	12 m ²
Perceel	186 m ²
Inhoud	444 m ³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal woonlagen	3

Energie

Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming / Warm water	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging
Ligging achtertuin	Zuidoost

Bijzonderheden:

- Woonomgeving gekenmerkt door rust;
- Bouwjaar 1977 & ca. 125m² woonoppervlakte;
- Perceeloppervlakte ca. 186m²;
- Ruimtelijkheid, comfort en lichtinval;
- Tuin met oriëntatie op het zuiden;
- Privé parkeerplaats op afgesloten terrein;
- Energielabel A.



Algemeen

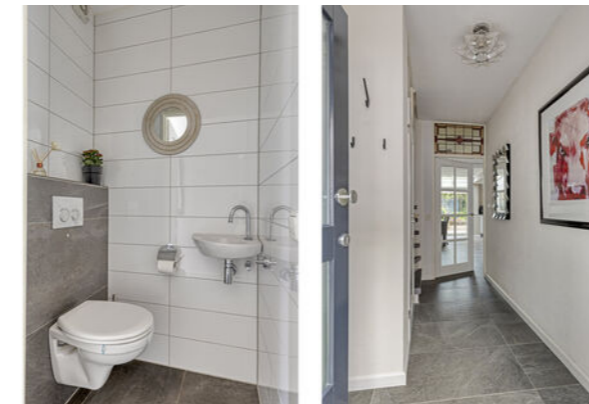
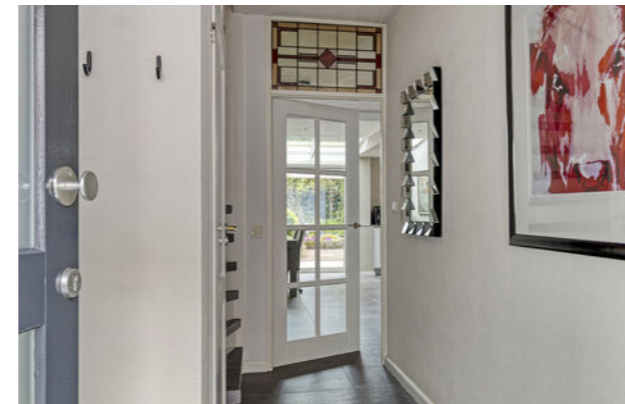
In een verkeersarme straat op een gewilde en levendige locatie in stadsdeel Stratum 'Joriskwartier' is deze woning gelegen. Op loopafstand van winkels, supermarkten, scholen, openbaar vervoer én het Stadswandelpark en Parktheater. Dankzij de gunstige ligging zijn uitvalswegen zoals de Rondweg richting de A2 en A67 snel bereikbaar. Het stadscentrum ligt op slechts 5 minuten fietsen.

Welkom aan Rozemarijnstraat 23!
Comfortabel en rustig wonen op een veilige woonlocatie. Een genot voor natuurliefhebbers én actieve bewoners.

Wist je dat ruimtelijk wonen en veel natuur om je heen zorgen voor meer geluk en minder stress? Daarbij draagt de verkeersveilige woonbuurt positief bij aan een betere levenskwaliteit. Ben jij op zoek naar zo'n woonomgeving? Aarzel dan niet om contact op te nemen!

HAL

Een overdekte entree. Bij binnenkomst stap je de ontvangsthal binnen, die toegang biedt tot het gastentoilet, de meterkast, het woongedeelte en trapopgang naar de eerste verdieping.



WOONKAMER

Het ontwerp van de begane grond draait volledig om de lichtinval. Dankzij de ruime aanbouw aan de achterzijde van het woongedeelte is er een royale en open leefruimte ontstaan. De aanbouw is voorzien van een fraaie lichtstraat, welke zorgt voor een aangename en overvloedige lichtinval. De verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming en biedt een fijne combinatie van ruimte en rust.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkamer, voorzien van een airco-unit en gashaard.



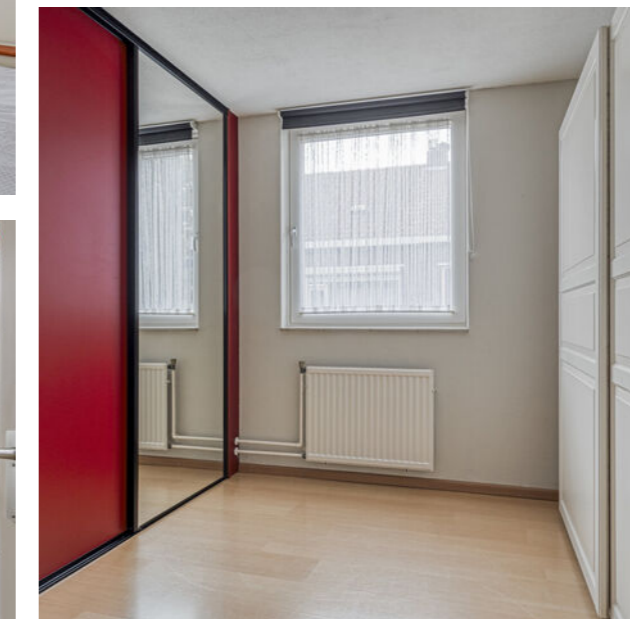
KEUKEN

In de aanbouw aan de achterzijde is de keuken gesitueerd. Deze is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van hoogwaardige Siemens studioline inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combi oven en magnetron, koelkast, Quooker en een composiet werkblad. Vanuit de keuken biedt de schuifpui directe toegang tot de verzorgde tuin.



SLAAPKAMERS

De eerste verdieping biedt een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer voorzien van een grote ingebouwde wandkast. Daarnaast zijn er nog een ruime slaapkamer en een wat kleinere kamer, welke volop mogelijkheden bieden voor een gezin of bijvoorbeeld als studeer- of logeerkamer.



BADKAMER



De volledig uitgeruste badkamer is modern ingericht en compleet met een ruime douchevoorziening, hangend toilet en losse wastafels.



ZOLDER

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Deze verdieping beschikt over een overloop met toegang tot de vierde slaapkamer, voorzien van bergruimten aan weerszijden. Bovendien is deze ruimte geheel naar eigen woonwens te benutten. Het dakkapel zorgt voor een optimale daglichttoetreding.

De zolderverdieping is daarnaast volledig nageïsoleerd met 14 cm isolatie en afgewerkt middels gipsplaten, wat bijdraagt aan extra comfort en een nette afwerking. Ten slotte bevinden zich hier de aansluitingen voor het witgoed en de C.V.-ketel (Remeha, 2013).



ACHTERTUIN & PRIVÉ PARKEERPLAATS



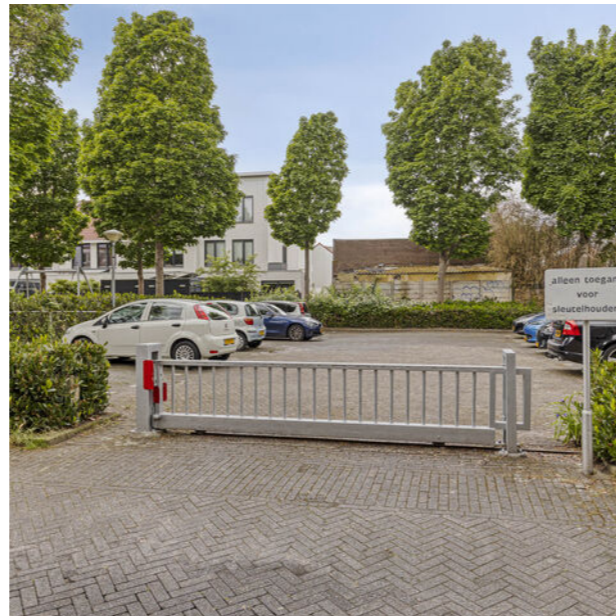
Tuin

De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en speels ingericht met verschillende zitmogelijkheden, plantenborders, een berging en een vrije achterom. Daarnaast is de woning uitgebouwd met een ruime terrasoverkapping, waardoor u met name in het voor- en najaar altijd comfortabel en droog van het buitenleven kunt genieten



Privé parkeerplaats

Aan de straatzijde bevindt zich een afgesloten parkeerterrein met één eigen parkeerplaats.



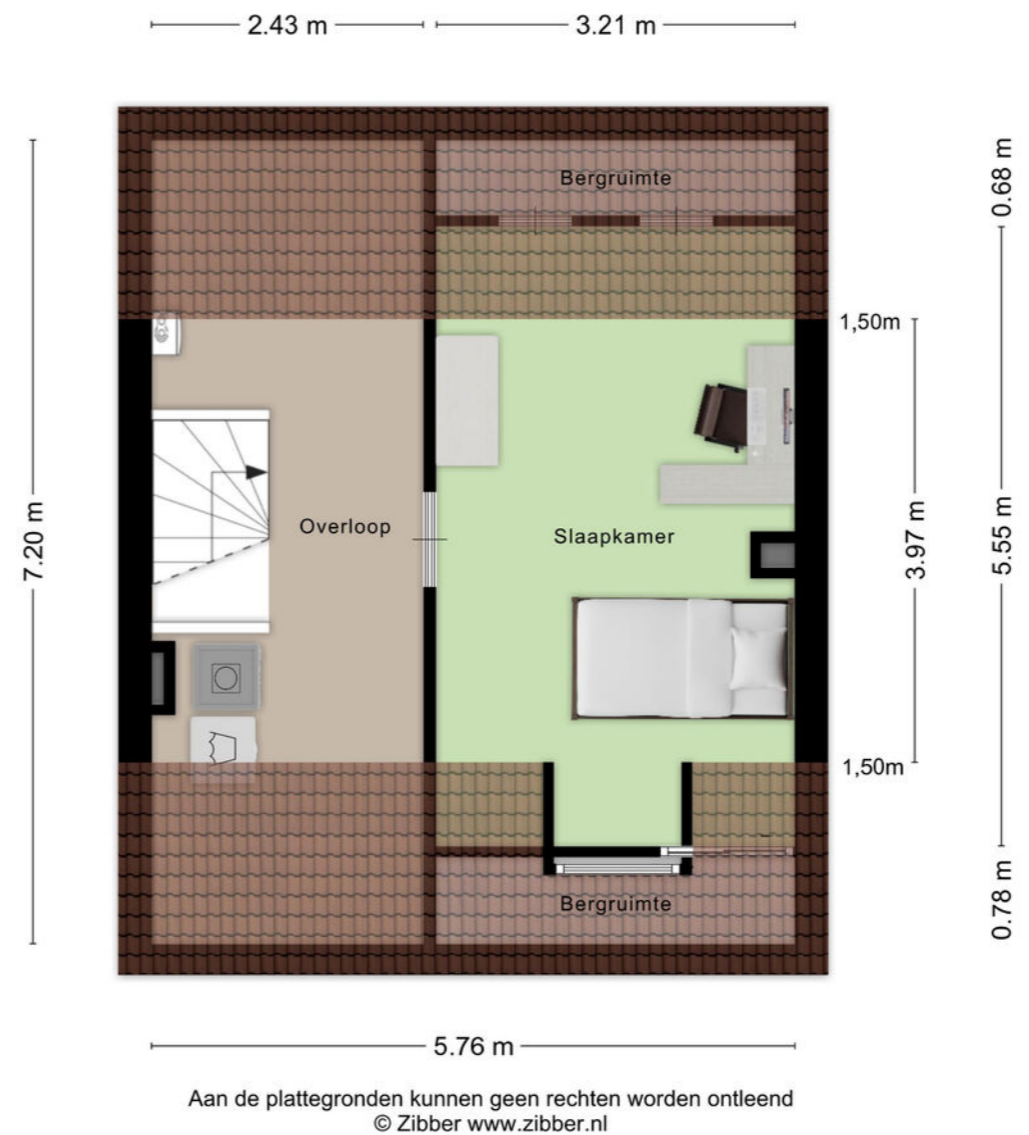
Plattegrond



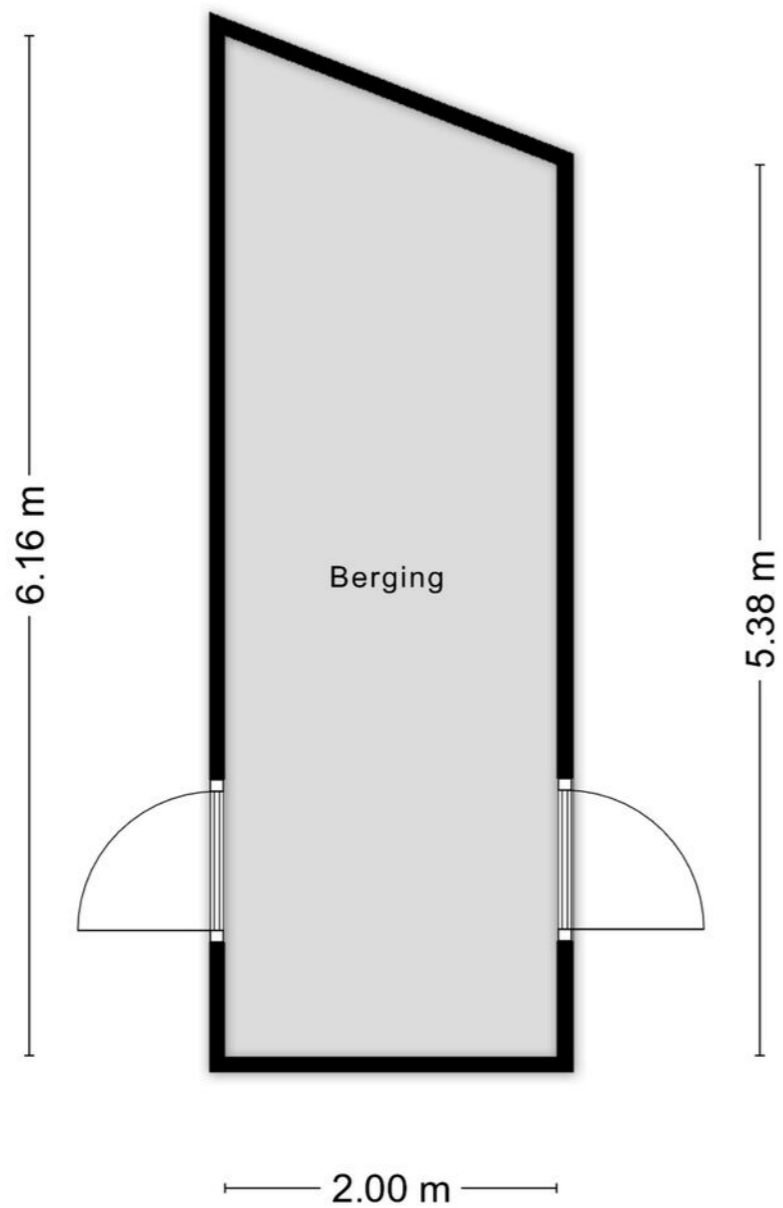
Plattegrond



Plattegrond

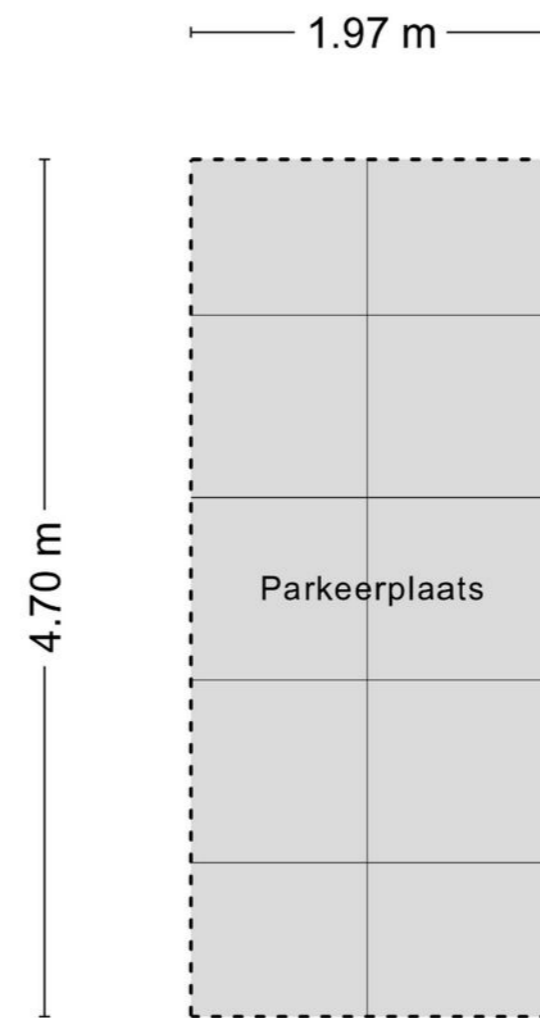


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
alle kasten/ meubels begane grond (in overleg)			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	X			
- gordijnen/vitrages/lamellen/jaloezieën	X			
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking/parketvloer			X	
- laminaat/tegels/houten vloer	X			
Openhaard/allesbrander/gaskachel/houtkachel	X			
Radiatorafwerking			X	
Overig, te weten:				
- spiegelwanden			X	
- schilderij ophangstelsysteem			X	
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
- combi oven, koelkast, inductiekookplaat, vaatwasser, quooker	X			
-			X	
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toiletrolhouder/toiletborstel	X			
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- wastafelmeubel	X			
- planchet			X	
- toiletrolhouder/toiletborstel	X			
- Sauna met toebehoren			X	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne			X	
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X	
Rookmelders			X	
Screens/rolluiken	X			
CV met toebehoren	X			
(Klok)thermostaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten:				
- boiler/close-in boiler/geiser	X			
Airconditioning met toebehoren	X			
Isolatievoorzieningen, te weten:				

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Verlichting/installaties				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Vlaggemast			X	
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging/(broei-)kas	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
Overig tuin				
- Tuinset	X			
Overig				
-			X	
Geen eigendom van verkoper (onderstaande items worden gehuurd/geleasd)				
CV/geiser/boiler			X	
Stadsverwarming			X	
Zonnepanelen			X	

BLIJFT ACHTER
GAAT MEE
TER OVERNAME
N.V.T.



Maarten Schloen
06-57097862
maarten@vbtmakelaars.nl

Rozemarijnstraat 23

Eindhoven

BELANGRIJK:

- Bij aankoop zullen wij je verzoeken om direct bij afloop van de (eventuele) ontbindende voorwaarden een waarborgsom dan wel bankgarantie te deponeren bij de notaris.
- Wij proberen je zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heb je bij aankoop een onderzoeksplicht en ben je hier zelf voor verantwoordelijk. In dat kader adviseren wij je om jou te laten bijstaan door een aankopend NVM makelaar, zoals vb&t Makelaars.
- Deze informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt, wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
- De koopakte wordt niet standaard ter registratie aangeboden bij het Kadaster, tenzij koper nadrukkelijk aangeeft hiervan wel gebruik te willen maken. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

Ons team heeft als belangrijkste taak jou te ontzorgen!

Het hospitality team van vb&t Makelaars kan jou optimaal ondersteunen bij de verkoop van jouw huis of appartement. Zo wordt je woning getoond onder unieke woningzoekers met de aandacht die het verdient en vind je alle relevante documentatie terug in jouw eigen digitale dossier.

Onze hospitality managers weten als geen ander hoe ze jou zo goed mogelijk kunnen ontzorgen. Deze ontzorging baseren wij op diverse uitstekende reviews. Dankzij de jarenlange ervaring van onze makelaars weten zij als geen ander wat er speelt op de lokale woningmarkt.

Graag nodigen we je uit voor een goede kop koffie op één van onze kantoren aan de Steenweg 18A te Helmond, de Vestdijk 180 te Eindhoven, Sonniusstraat 1-G te 's Hertogenbosch óf bij jouw thuis.





Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten alsook beschrijving plattegronden zijn indicatief.



vb&t makelaars Eindhoven
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven
T 040-2696949
E eindhoven@vbtmakelaars.nl
W www.vbtmakelaars.nl

