

WONEN

CHÂTEAUROUXHOF 1 5627 TZ EINDHOVEN

*Een verborgen parel
waar rust, ruimte en
comfort samenkomen*

*Royale bungalow, rustig
gelegen in het groen*

*Duurzaamheid en
hoog wooncomfort
label A++*



REMAX Optimus Makelaars
085-2130300
optimusmakelaars@remax.nl
makelaars-in-brabant.nl



Wonen in Eindhoven doe je met REMAX



WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

Met een REMAX makelaar ben jij in goede handen!



Is dit jouw droomhuis?



REMAX Optimus Makelaars is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

Volg en like ons online



[instagram.com/remax_optimus_makelaars/](https://www.instagram.com/remax_optimus_makelaars/)



[facebook.com/MakelaarHuibers](https://www.facebook.com/MakelaarHuibers)



www.makelaars-in-brabant.nl

WOONOPPERVLAKTE

149 m²

INHOUD

649 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

357 m²

BOUWJAAR

1988

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



STATUS:

Beschikbaar

VERWARMING:

HR / warmtepomp

ENERGIELABEL:

A++

TUINLIGGING:

Noord - West

PARKEREN:

openbaar parkeren

BERGING:

Met inpandige garage 21 m²



KOM VERDER

CHÂTEAUROUXHOF 1

Een verborgen parel waar rust, ruimte en comfort samenkomen

Sommige woningen bieden onderdak. Andere woningen bieden een thuis.

Maar heel af en toe komt er een woning beschikbaar die meer biedt dan dat. Een plek waar iedere ruimte zorgvuldig is ontworpen om comfortabel te leven. Waar rust geen luxe is, maar vanzelfsprekendheid. Waar kwaliteit niet wordt geëtaled, maar voelbaar aanwezig is in ieder detail.

Welkom aan Châteaurouxhof 1.

Een uitzonderlijk royale bungalow, gelegen op een rustige locatie in het groen, waar gelijkvloers wonen wordt gecombineerd met ruimte, privacy, duurzaamheid en een verrassend hoog wooncomfort.

Vanaf het eerste moment voelt deze woning anders.

De rustige ligging, de verzorgde uitstraling van het geheel en het volwassen groen rondom creëren direct een gevoel van thuiskomen. Hier woont u beschut, veilig en comfortabel, terwijl alle voorzieningen van Eindhoven zich binnen handbereik bevinden.

- Leven op één niveau

In een tijd waarin wooncomfort steeds belangrijker wordt, onderscheidt deze woning zich door haar doordachte indeling. Alles bevindt zich op de begane grond. Geen trappen. Geen concessies. Geen beperkingen. Alleen gemak.

Met een woonoppervlakte van circa 149 m² biedt deze woning een hoeveelheid leefruimte die zelden wordt aangetroffen binnen het segment van levensloopbestendige woningen. Daarbij zorgen de drie volwaardige slaapkamers ervoor dat ook logés, hobby's, thuiswerken of mantelzorg uitstekend kunnen worden gecombineerd.

Deze woning groeit moeiteloos mee met iedere levensfase.

- Een woonkamer die het hart van het huis vormt

De indrukwekkende woonkamer vormt zonder twijfel het pronkstuk van de woning. Met een oppervlakte van ruim 55 m² ontstaat een leefruimte die zich nauwelijks laat vergelijken met traditionele bungalows.

Hier is ruimte om te ontvangen. Ruimte om te ontspannen. Ruimte om te genieten. Het daglicht stroomt via de royale raampartijen rijkelijk naar binnen en zorgt gedurende de gehele dag voor een warme en uitnodigende sfeer. De subtiele niveauverschillen en de royale opzet creëren verschillende leefzones waardoor wonen, dinen en ontspannen op natuurlijke wijze in elkaar overvloeien. Het uitzicht op de tuin maakt daarbij iedere dag opnieuw onderdeel uit van de woonbeleving. In elk seizoen. Van de eerste voorjaarszon tot de kleurrijke herfst.

VRAAGPRIJS
€ 739.000 K.K.

- De keuken als ontmoetingsplek

De keuken is ontworpen voor mensen die graag leven, koken en genieten. Niet als afgesloten werkruimte maar als een plek waar gesprekken ontstaan, waar gasten aanschuiven en waar familie samenkomt.

De moderne opstelling biedt volop werkruimte en bergruimte terwijl de directe verbinding met de tuin zorgt voor een prettige interactie tussen binnen en buiten. Op zomerse dagen worden keuken en terras één geheel. Een plek waar lange avonden vanzelf ontstaan.

- Een tuin om verliefd op te worden

Sommige tuinen zijn mooi aangelegd. deze tuin is gecreëerd. Met zichtbaar vakmanschap, liefde voor groen en oog voor detail is een buitenruimte ontstaan die eerder doet denken aan een klein privépark dan aan een traditionele achtertuin.

Centraal in de tuin ligt een prachtige vijverpartij die direct zorgt voor rust en sfeer. Daaromheen vormen volwassen beplanting, sierlijke hagen, fraaie zichtlijnen en meerdere terrassen een harmonieus geheel.

Het geluid van kabbelend water. De privacy van het groen. De rust van de omgeving. Hier ervaart u elke dag opnieuw het gevoel van buitenleven. Een plek waar de hectiek van alle dag volledig naar de achtergrond verdwijnt.

- Comfort zonder compromissen

Ook op praktisch vlak laat deze woning niets te wensen over. De royale bijkeuken biedt extra functionaliteit voor het dagelijkse leven terwijl de inpandige garage ruimte biedt aan auto, fietsen, opslag of hobbyruimte.

De stijlvolle badkamer is strak uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche en een fraai wastafelmeubel.

Overall in de woning voelt u dat er zorgvuldig is omgegaan met onderhoud en behoud van kwaliteit. Dit is geen woning die klaar gemaakt is voor verkoop. Dit is een woning waar jarenlang met zorg en aandacht is gewoond.

- Duurzaamheid die u iedere dag merkt

Naast comfort biedt de woning ook een indrukwekkend duurzaamheidsniveau. Het beschikt over een uitstekend energielabel A++, zonnepanelen met een gezamenlijk vermogen van 4.860 Wp en aanwezige koeling voor extra comfort tijdens warme zomerdagen. Hierdoor profiteert u niet alleen van een aangenaam binnenklimaat, maar ook van lagere energielasten en een woning die klaar is voor de toekomst. Juist de combinatie van duurzaamheid en wooncomfort maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk voor de moderne koper.



- Exclusiviteit zit in de details

Wat Châteaurouxhof 1 werkelijk onderscheidt is niet alleen de ruimte, de tuin of de ligging.

Het is het totaalplaatje.

De rust.

De privacy.

De royale leefruimte.

De volwassen tuin.

De gelijkvloerse indeling.

De hoogwaardige staat van onderhoud.

En vooral het gevoel dat hier alles klopt.

Het zijn de eigenschappen die zich niet laten uitdrukken in vierkante meters alleen.

Eigenschappen die u pas werkelijk ervaart wanneer u hier zelf binnenstapt.

- Welkom thuis

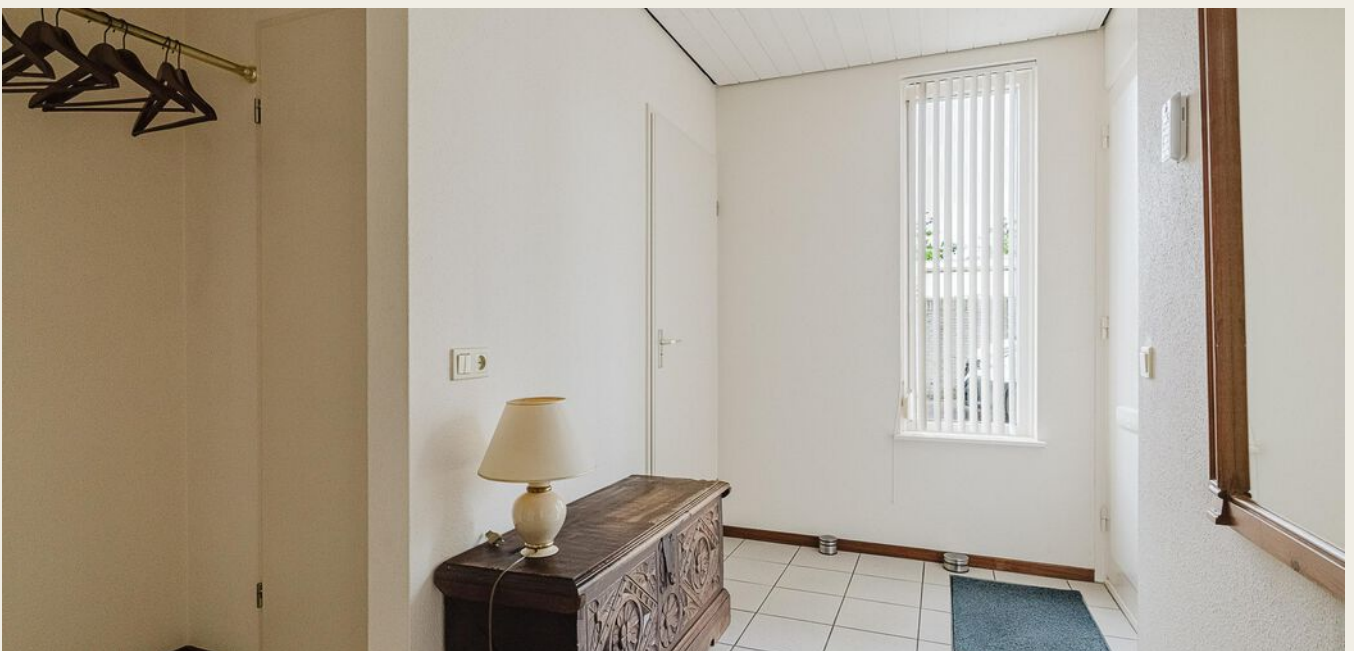
Châteaurouxhof 1 is meer dan een woning.

Het is een plek waar u kunt genieten van de rust van vandaag én de zekerheid van morgen.

Een woning die ontworpen lijkt voor mensen die bewust kiezen voor kwaliteit, comfort en levensgenot.

Een woning waar iedere dag voelt als thuiskomen.

Welkom aan Châteaurouxhof 1. Welkom op een van de mooiste plekken om gelijkvloers te wonen in Eindhoven.







*Een woonkamer
die het hart van het
huis vormt*

Ruim 55 m2

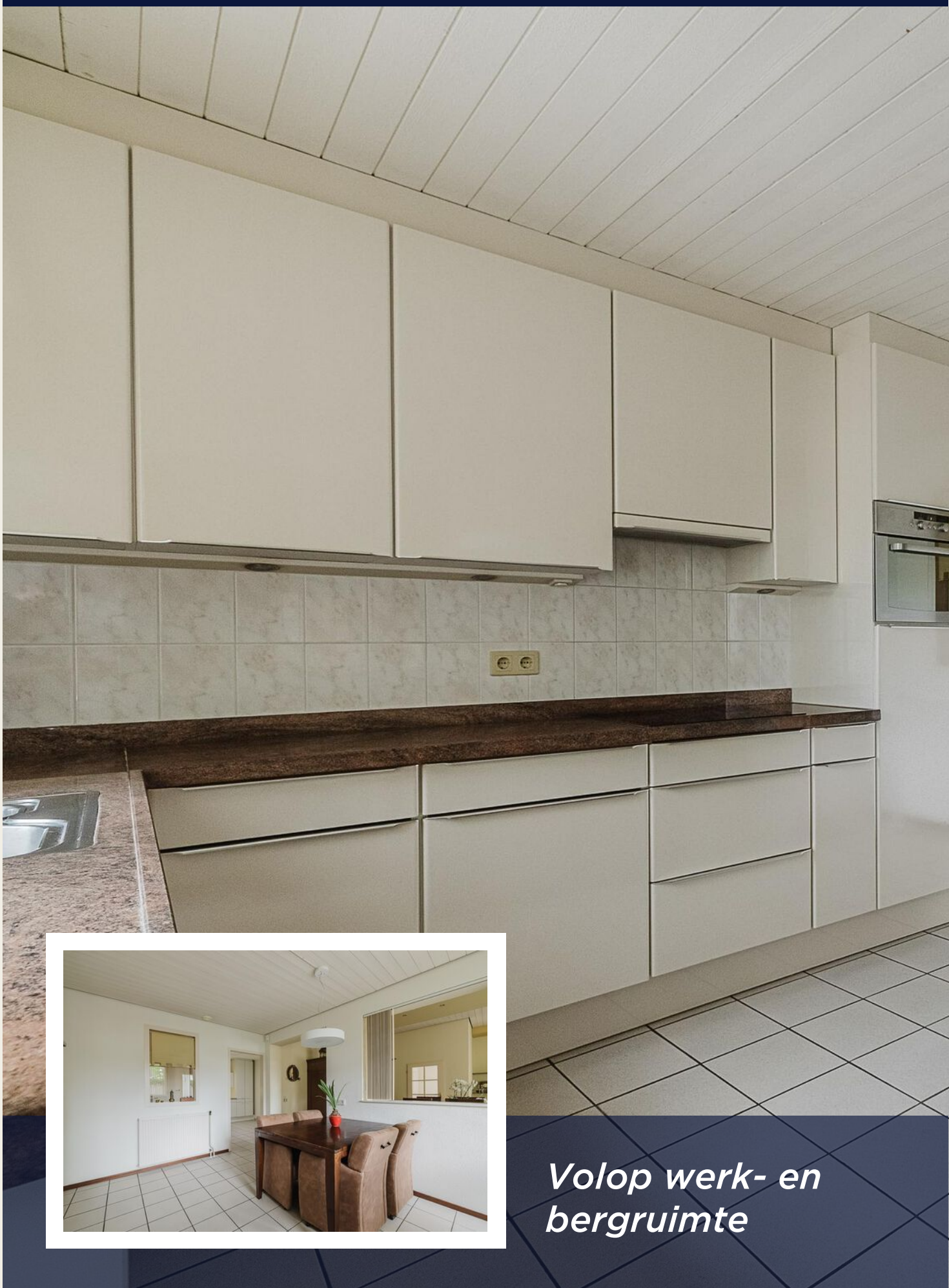


Diverse leefzones



Keuken als ontmoetingsplek





*Volop werk- en
bergruimte*















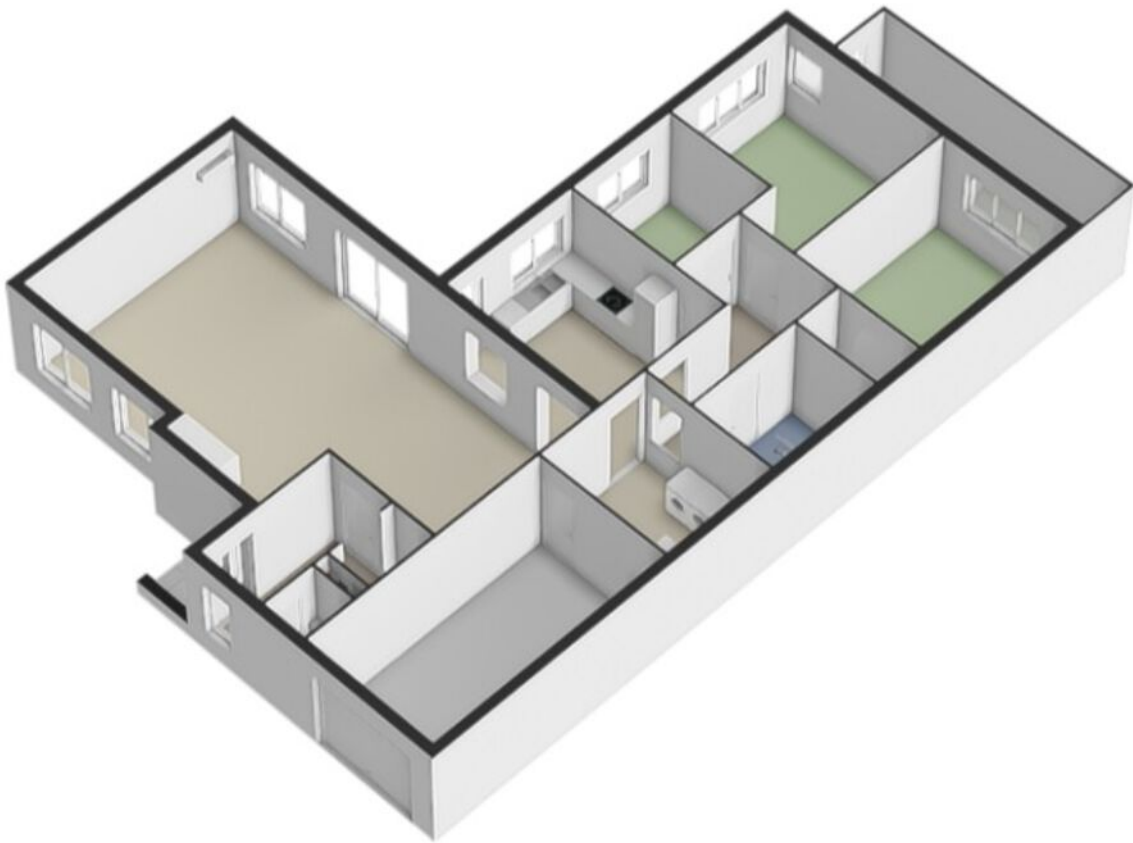




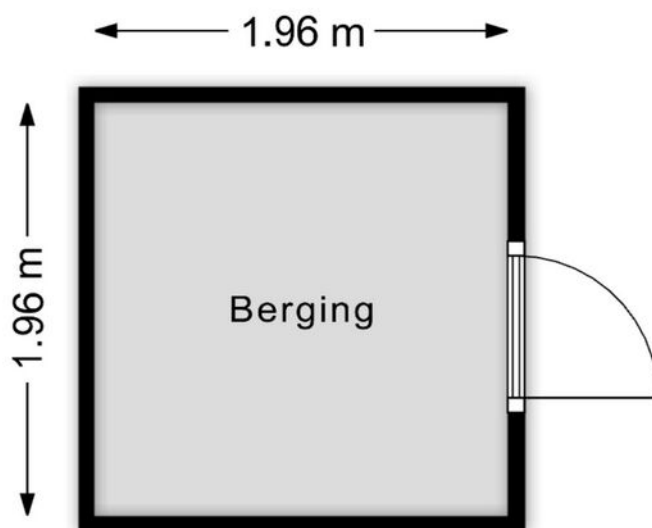
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Brikk Vastgoedpresentaties
www.brikk.nl

KADASTRALE KAART


CHÂTEAURouxHOF 1 EINDHOVEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

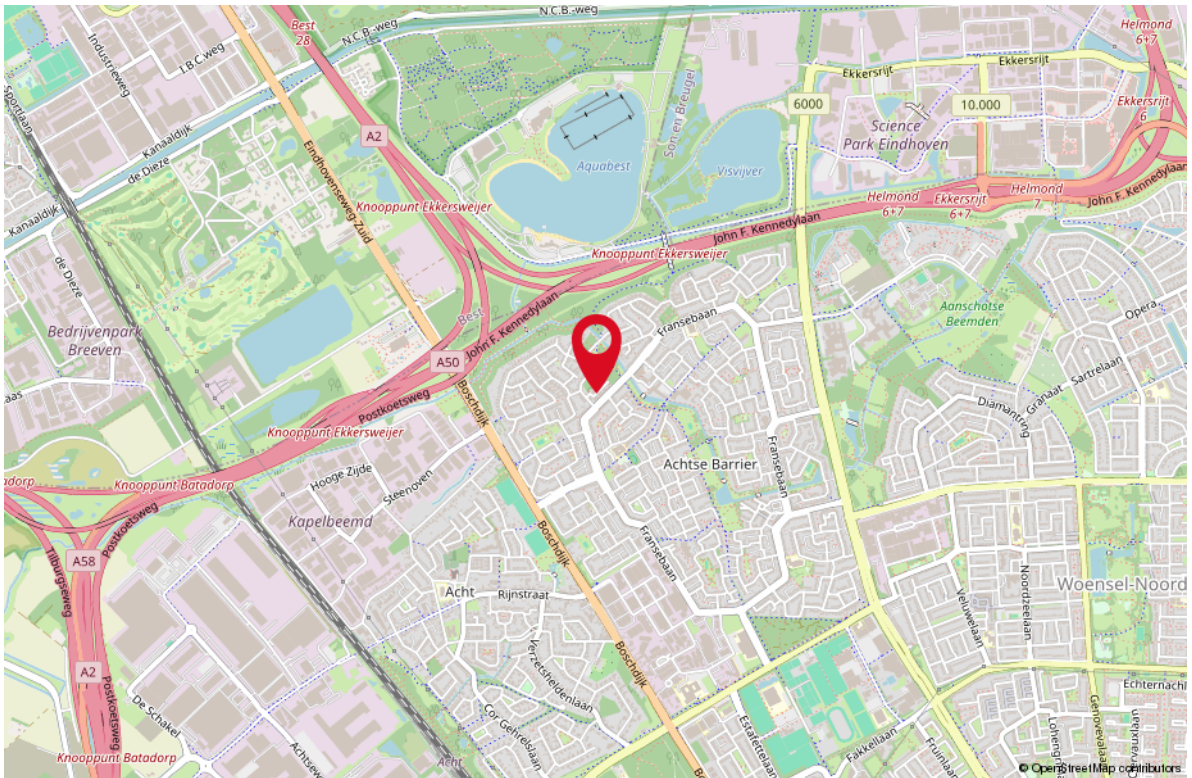
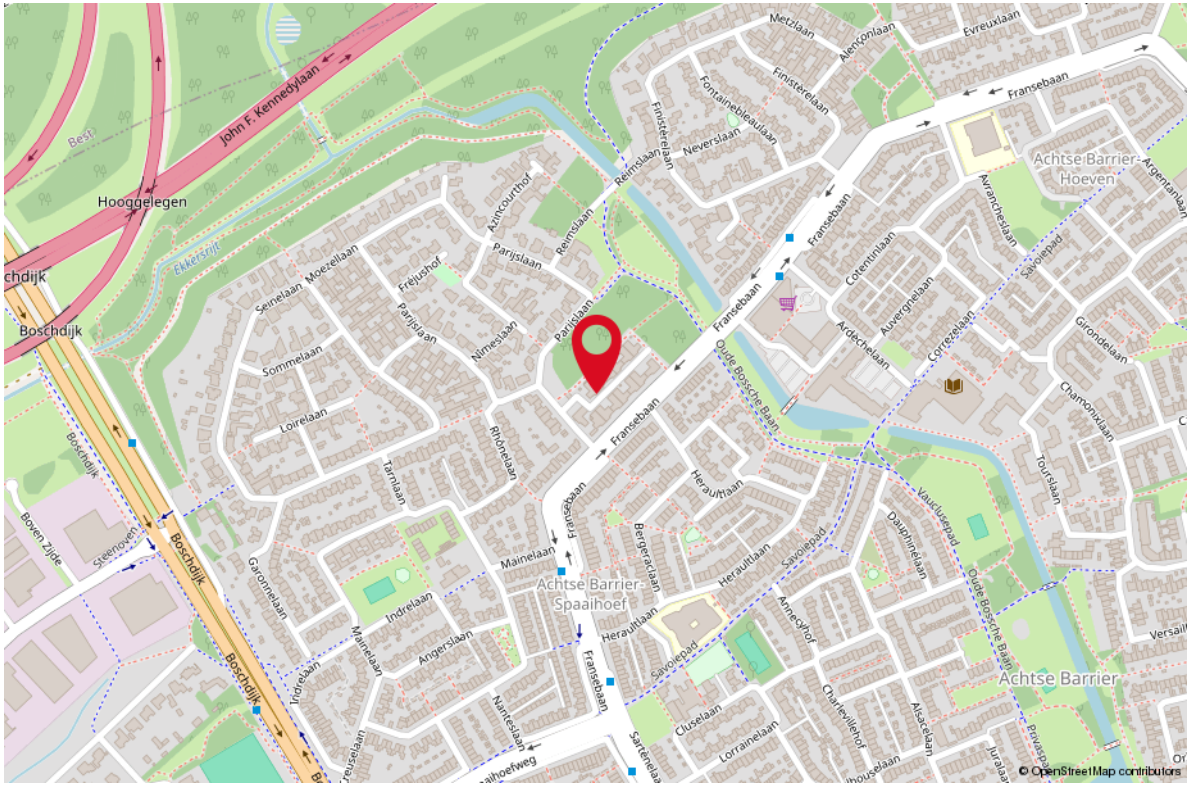


0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 2998</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

LOCATIE OP DE KAART

CHÂTEAUROUXHOF 1 EINDHOVEN



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Hue, verlichting + schakelaars + Hue bridge	X		
- Brugwachters lamp			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast en grote kast in woonkamer			X
- Ikea PAX kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Vloerkleed woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Waterkoker		X	
- Illy espresso apparaat + opschuimer		X	

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME

Keukenaccessoires, te weten

- | | |
|------------------------|---|
| - Wasmachine en droger | X |
| - Keukenblok bijkeuken | X |

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- | | |
|-------------------------|---|
| - toilet | X |
| - toiletrolhouder | X |
| - toiletborstel(houder) | X |
| - fontein | X |

Badkamer met de volgende toebehoren

- | | |
|--------------------------|---|
| - douche (cabine/scherm) | X |
| - wastafel | X |
| - wastafelmeubel | X |
| - toiletkast | X |
| - toilet | X |
| - toiletrolhouder | X |
| - toiletborstel(houder) | X |
| - Douche stoel | X |

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

- | | |
|---|---|
| (Voordeur)bel | X |
| Alarminstallatie | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X |
| Rookmelders | X |
| (Klok)thermostaat | X |
| Airconditioning | X |
| Rolluiken | X |
| Zonwering buiten | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X |
| Zonnepanelen | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | |
| - CV-installatie | X |
| - Warmtepomp | X |

Tuin - Inrichting

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

TER OVERNAME

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Vijver + toebehoren

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuinset

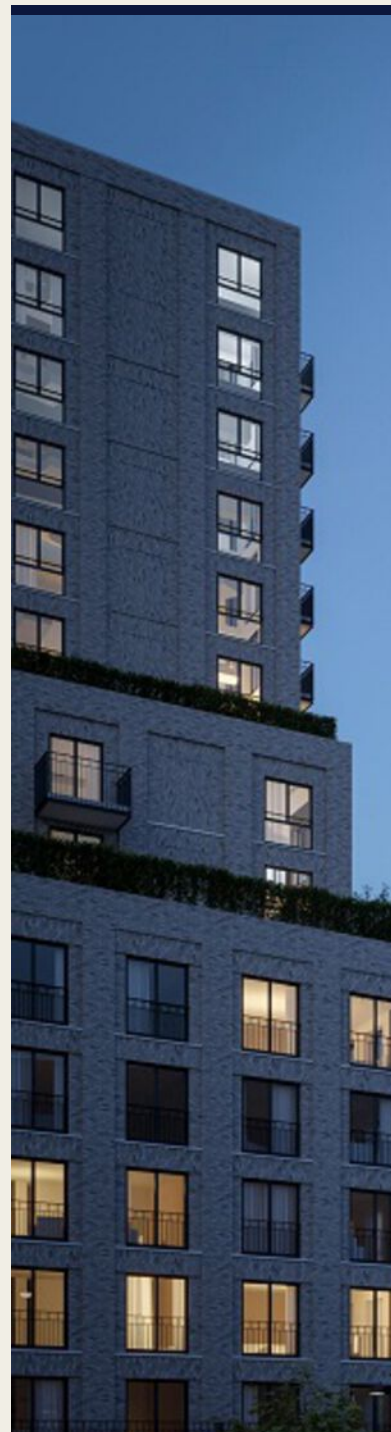
X

WONEN IN EINDHOVEN

Eindhoven is een stad met een uniek karakter waar de constante stroom van innovatie, design en creativiteit voelbaar is. In deze bruisende lichtstad vind je zowel eigenzinnige winkelgebieden als uiteenlopende musea, van hedendaagse kunst tot een kijkje bij een industrieel wereldconcern. Inspiratie is ook volop te vinden op het oude Phillips fabrieksterrein Strijp-S. Een verrassend stadsdeel vol kleinschalige initiatieven, design en vintage. Tegenwoordig wonen er in Eindhoven meer dan 200.000 mensen wat het de vijfde stad van Nederland maakt. Door de komst en het uiteindelijk vertrek van Philips uit de stad is er in Eindhoven veel plaats voor vernieuwing. Dit maakt Eindhoven een bijzondere stad die je zelf moet beleven.

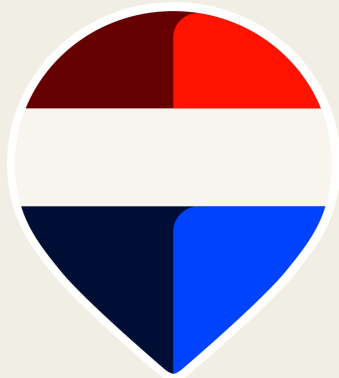


WELKOM IN EINDHOVEN



*Eindhoven,
de design hoofdstad
van Nederland*





Uw makelaar:
Harrie van Beers

06 46 16 14 46
harrievanbeers@remax.nl
www.makelaars-in-brabant.nl



Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



Uitgebreide onderhoudscheck



Advies over verbeterpunten



De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)



Concurrentie analyse



Marktpositie en verkoopadvies

BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar



Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis



Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt



Wij krijgen een 9.6 van meer dan 600 tevreden klanten

**WONEN IN
BRABANT
DOE JE MET
REMAX**