



 van Santvoort  
makelaars

**“Dromen  
mag! Welkom  
thuis!”**



Nu in de  
verkoop:

**Rozemarijnstraat 26  
Eindhoven**

Méer interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)



Nu in de verkoop:  
**Rozemarijnstraat 26**  
**Eindhoven**

VRAAGPRIJS  
**€ 665.000,- k.k.**



## Locatie

Plaats:	Eindhoven
Wijk:	Stratum
Straat:	Rozemarijnstraat 26

## Bouw

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Geschakelde woning
Bouwjaar:	1926

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	131 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	168 m <sup>2</sup>
Woning inhoud:	565 m <sup>3</sup>
Parkeren:	Afgesloten terrein in straat en parkeervergunning

## Indeling

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal woonlagen:	3

## Energie

Energie label:	<b>A</b>
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

## Highlights

Deze royale twee-onder-een-kapwoning beschikt over circa 131 m<sup>2</sup> woonoppervlakte verdeeld over drie volwaardige woonlagen. Op de begane grond bevindt zich een sfeervolle woonkamer en een royale, uitgebouwde leefkeuken. Met drie comfortabele slaapkamers en een verzorgde badkamer is dit een ideaal thuis. De privacybiedende achtertuin nodigt uit tot optimaal ontspannen. Dankzij de volledige isolatie, HR ++ glas en energielabel A is het huis bovendien uiterst duurzaam. De aangebouwde garage biedt tot slot volop extra bergruimte.





# Rozemarijnstraat 26, Eindhoven



Gelegen op een absolute toplocatie in het populaire en karakteristieke “St. Joriskwartier” in Eindhoven. Deze kindvriendelijke buurt biedt de perfecte balans tussen rust en stedelijke dynamiek, met een groen speelparkje in de straat. Op loopafstand bevindt zich het bruisende centrum van Eindhoven met al haar winkels, horeca en culturele hotspots. Ook scholen, sportfaciliteiten en de uitgestrekte Genneper Parken liggen in de directe nabijheid. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen en goede openbaarvervoerbindingen is bovendien de rest van de regio snel en eenvoudig bereikbaar. Op het nabij aangrenzde pleintje bruisende horecazaken.

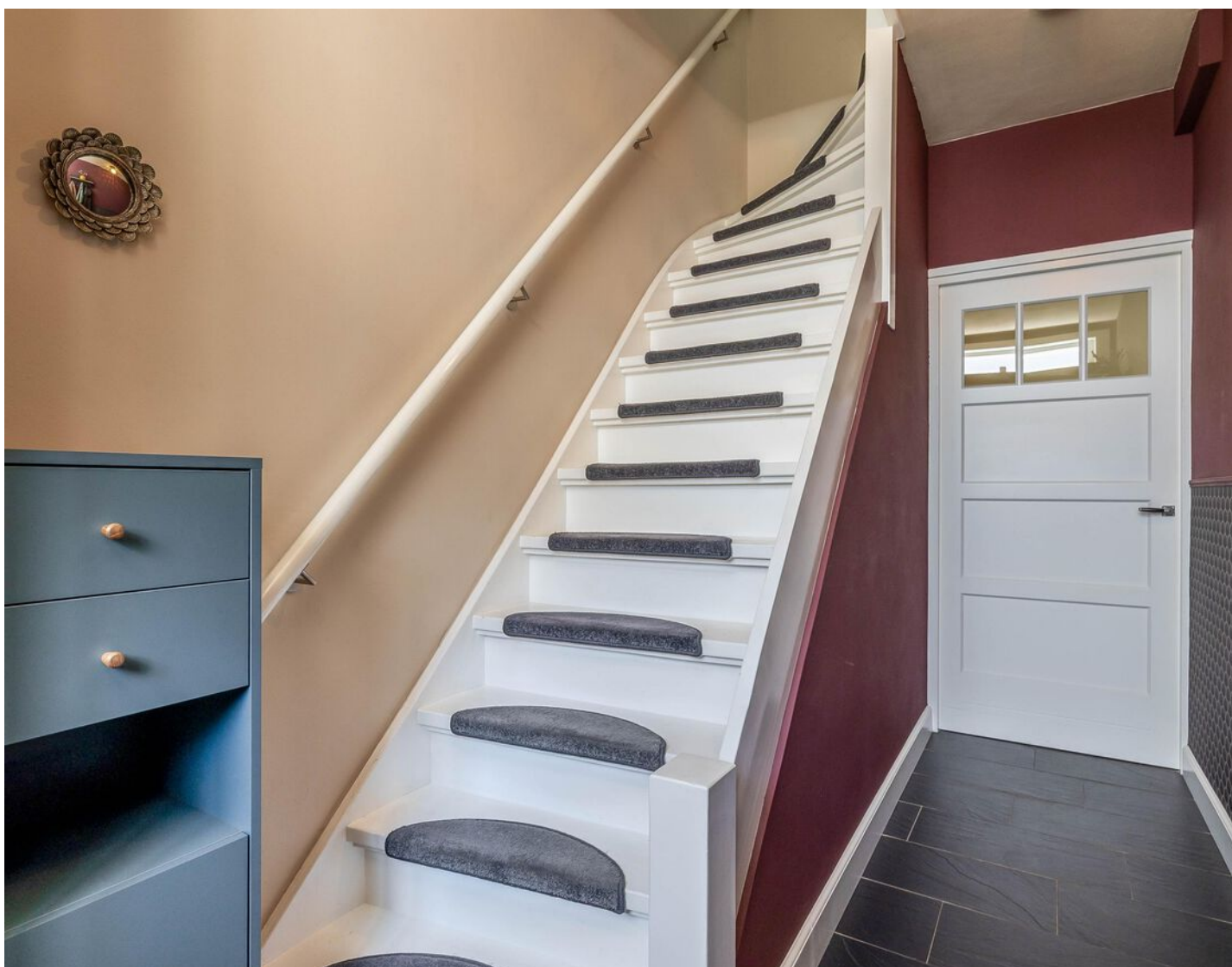




## **INDELING:**

### **Begane grond:**

Bij binnenkomst via de entree betreedt men de sfeervolle hal, die toegang biedt tot de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de leefruimtes op de begane grond. Comfort is hier gegarandeerd, aangezien de gehele begane grondvloer is uitgerust met behaaglijke vloerverwarming.





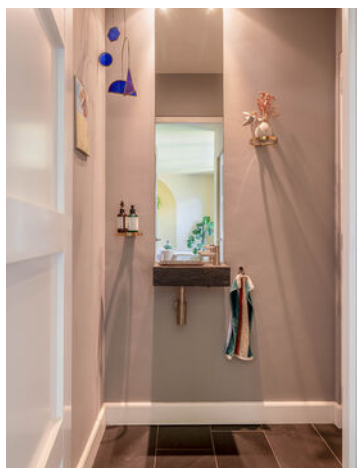
### **Woonkamer:**

Deze sfeervolle woonkamer is in 2018 royaal uitgebouwd, waardoor er een heerlijk groot en open geheel is ontstaan. Dankzij de riante lichtstraat en de openslaande tuindeuren baadt de gehele ruimte in het natuurlijke licht. De gezellige houthaard vormt het warme, karakteristieke middelpunt van de zithoek, de ultieme plek voor sfeervolle avonden. Het luxe comfort wordt compleet gemaakt door de prachtige houten vloer.



**Keuken:**

De open en moderne keuken uit 2016 is een heerlijke plek voor de kookliefhebber en staat in gezellige verbinding met de leefruimte. Vanaf hier is er tevens toegang tot de toiletruimte, die prettig groot is opgezet en is voorzien van een voorportaal met fonteintje. De opstelling is van alle gemakken voorzien en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een handige Quooker-kraan. Daarnaast is er hoogwaardige apparatuur aanwezig, waaronder een oven en een combi-oven. Een groot pluspunt is dat alle inbouwapparatuur tussen 2021 en 2025 is vernieuwd, wat zorgt voor jarenlang onbezorgd kookplezier.







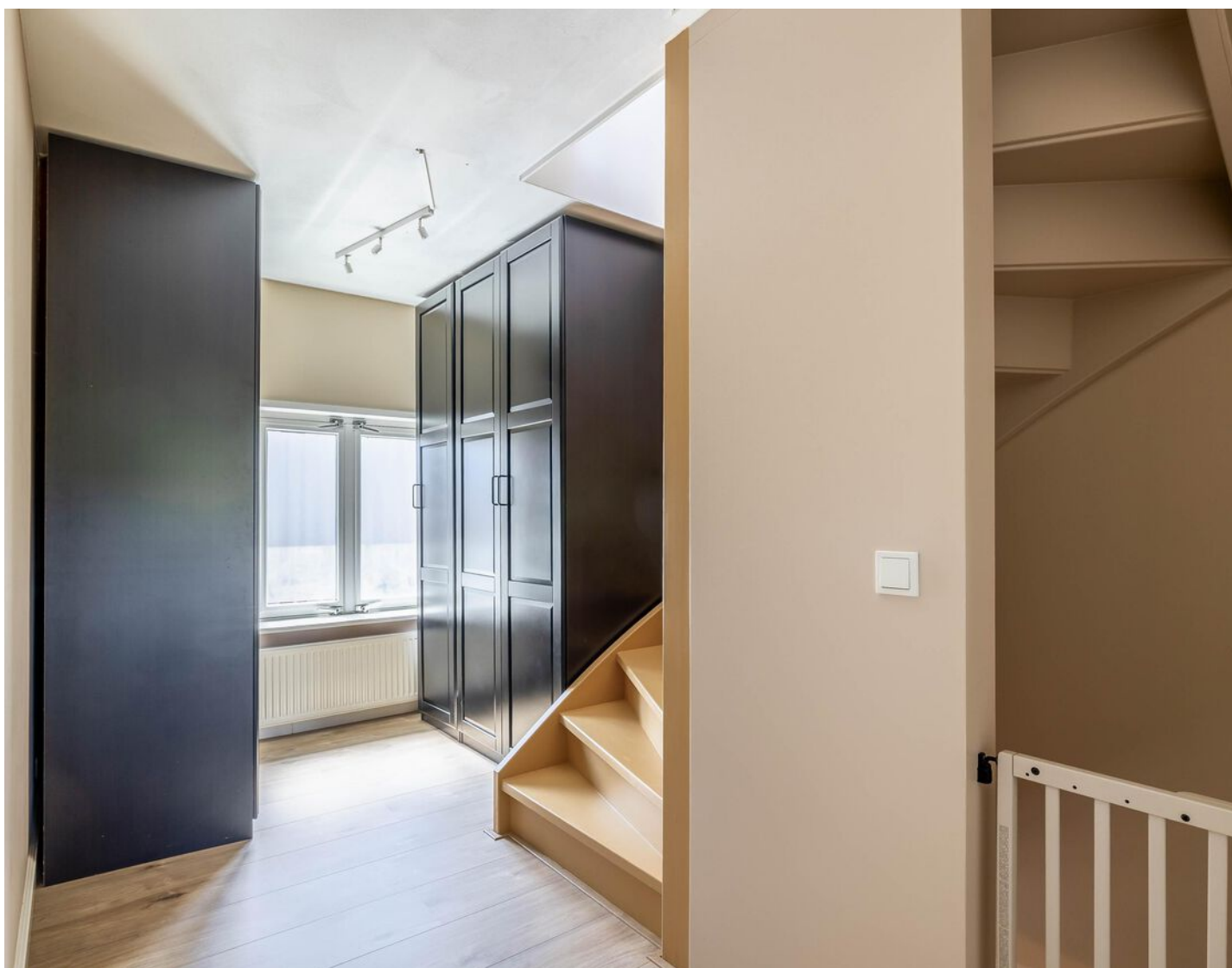
**Bijkeuken:**

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, welke is voorzien van een tegelvloer en een deels betegelde wandafwerking. Deze multifunctionele ruimte biedt plaats aan de opstelling voor de wasmachine en droger. Daarnaast is de ruimte uitgerust met een handige wasbak en is er extra opbergruimte aanwezig dankzij de vaste kasten.



### **1e verdieping:**

Via de vaste trap is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar. Deze lichte overloop is keurig afgewerkt met een laminaat vloer met hout top laag en biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Dankzij de slimme indeling is er op de overloop bovendien voldoende ruimte gecreëerd voor een praktische kastenwand, ideaal voor extra garderobe- of opbergruimte.





### **Slaapkamers:**

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze riante master bedroom geniet van een fijne lichtinval en is voorzien van een sfeervolle, ingebouwde open kastruimte met verlichting voor het mooi uitstallen van accessoires of kleding. De tweede slaapkamer met een inbouwkast ligt aan de voorzijde van de woning. Dit is eveneens een comfortabele, lichte kamer die uitermate geschikt is als gezellige kinder-, werk- of hobbykamer.



### **Badkamer:**

De complete en verzorgde badkamer is van alle gemakken voorzien om heerlijk te ontspannen. De ruimte beschikt over een comfortabel ligbad, een toilet, een separate douchecabine met glazen wanden en een brede wastafel met een modern meubel. Dankzij de aanwezige elektrische vloerverwarming is er altijd sprake van een behaaglijk warme vloer.

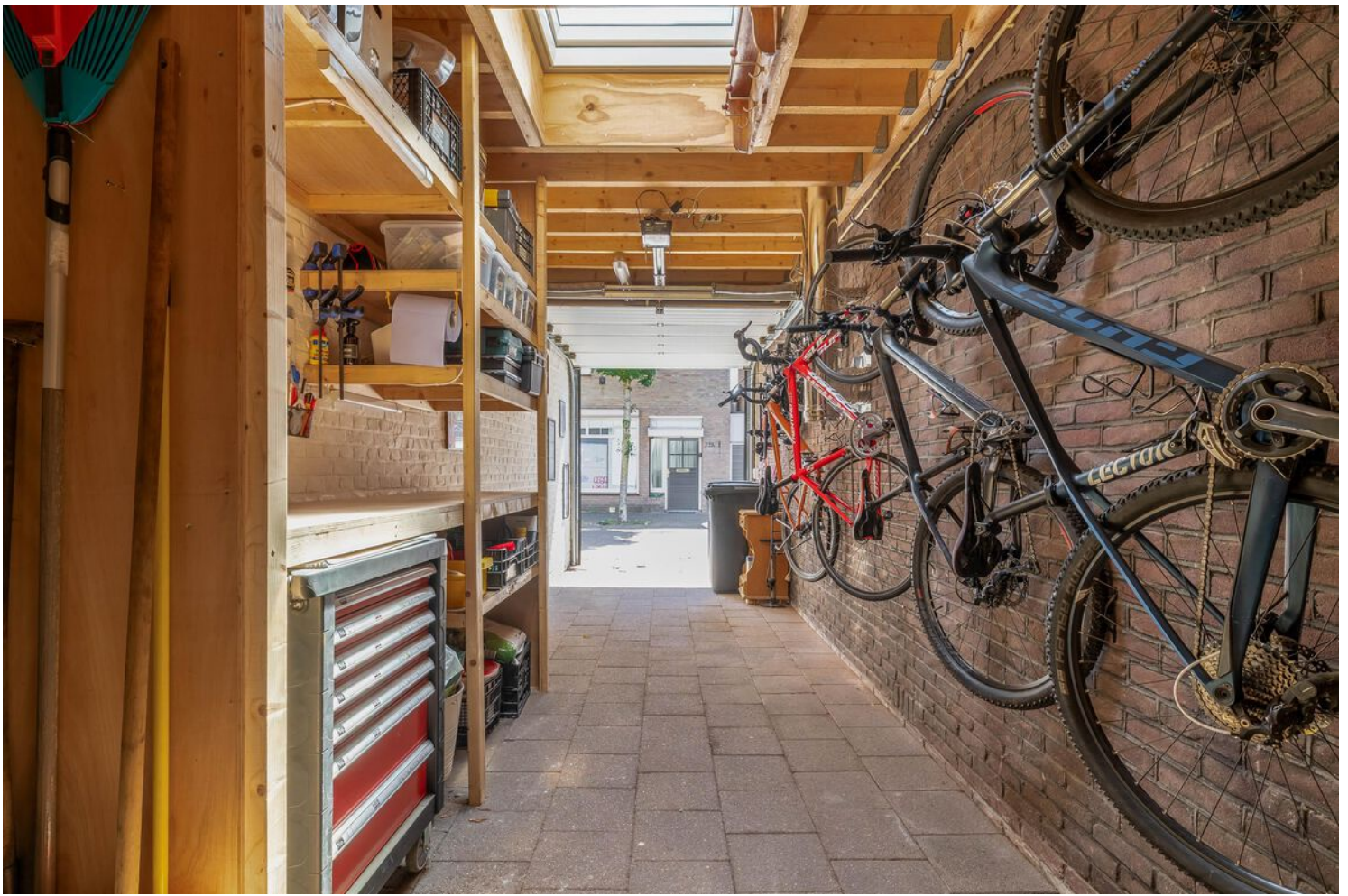




### **2e verdieping:**

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich de sfeervolle derde slaapkamer bevindt. Deze royale kamer ademt karakter dankzij de prachtige, authentieke houten dakbalken in het zicht. Meerdere dakramen en een gevelraam zorgen voor een uitstekende lichtinval en een helder gevoel. De ruimte is multifunctioneel inzetbaar en leent zich uitermate goed als volwaardige slaapkamer, rustige thuiswerkplek of hobbyruimte.





### **Garage:**

Een absoluut pluspunt van deze woning is de aangebouwde, diepe garage. Deze multifunctionele ruimte is aan de straatzijde uitgerust met een comfortabele elektrische overheaddeur, wat het parkeren of binnenrijden van fietsen en motoren extra gemakkelijk maakt. Dankzij de flinke lengte biedt de garage niet alleen een veilige stallingsplek, maar is er tevens meer dan genoeg ruimte voor een praktische werkbank, gereedschap en extra opslag.

### **Achtertuintuin:**

De sfeervolle achtertuin is gunstig gelegen op het noordwesten, waardoor er in de middag en avond heerlijk van de zon genoten kan worden. De tuin is met zorg aangelegd en voorzien van een strak gazon, groene borders en een royaal houten terras met ruimte voor een grote eettafel. Een absolute blikvanger is de robuuste houten overkapping. Deze overdekte buitenruimte is de ideale plek voor een barbecue of een gezellige zithoek, zodat er van het vroege voorjaar tot het late najaar comfortabel buiten gezeten kan worden.





**Bijzonderheden:**

- Volledige isolatie en HR++ glas zorgen hier voor een gunstig energielabel A;
- Gelegen op een absolute toplocatie bevindt de woning zich nabij het centrum, scholen, sportfaciliteiten en de Genneper Parken;
- Dankzij de grote lichtstraat en openslaande tuindeuren is de in 2018 uitgebouwde woonkamer heerlijk licht;
- Luxe inbouwapparatuur in de open keuken is tussen 2021 en 2025 volledig vernieuwd;
- Een nieuwe cv-ketel uit 2025 zorgt voor betrouwbare en efficiënte verwarming;
- Zowel de gehele begane grond als de complete badkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming;
- Eigenparkeerplaats op afgesloten terrein in straat & parkeerplaats voor de deur met mogelijkheid tot vergunning;
- De volwaardige groene achtertuin biedt volop privacy en een fraai vrij uitzicht;
- De diepe, aangebouwde garage met elektrische overheaddeur;
- Verdeeld over drie woonlagen liggen drie slaapkamers, met authentieke houten balken op de tweede verdieping.





**Omgeving;**



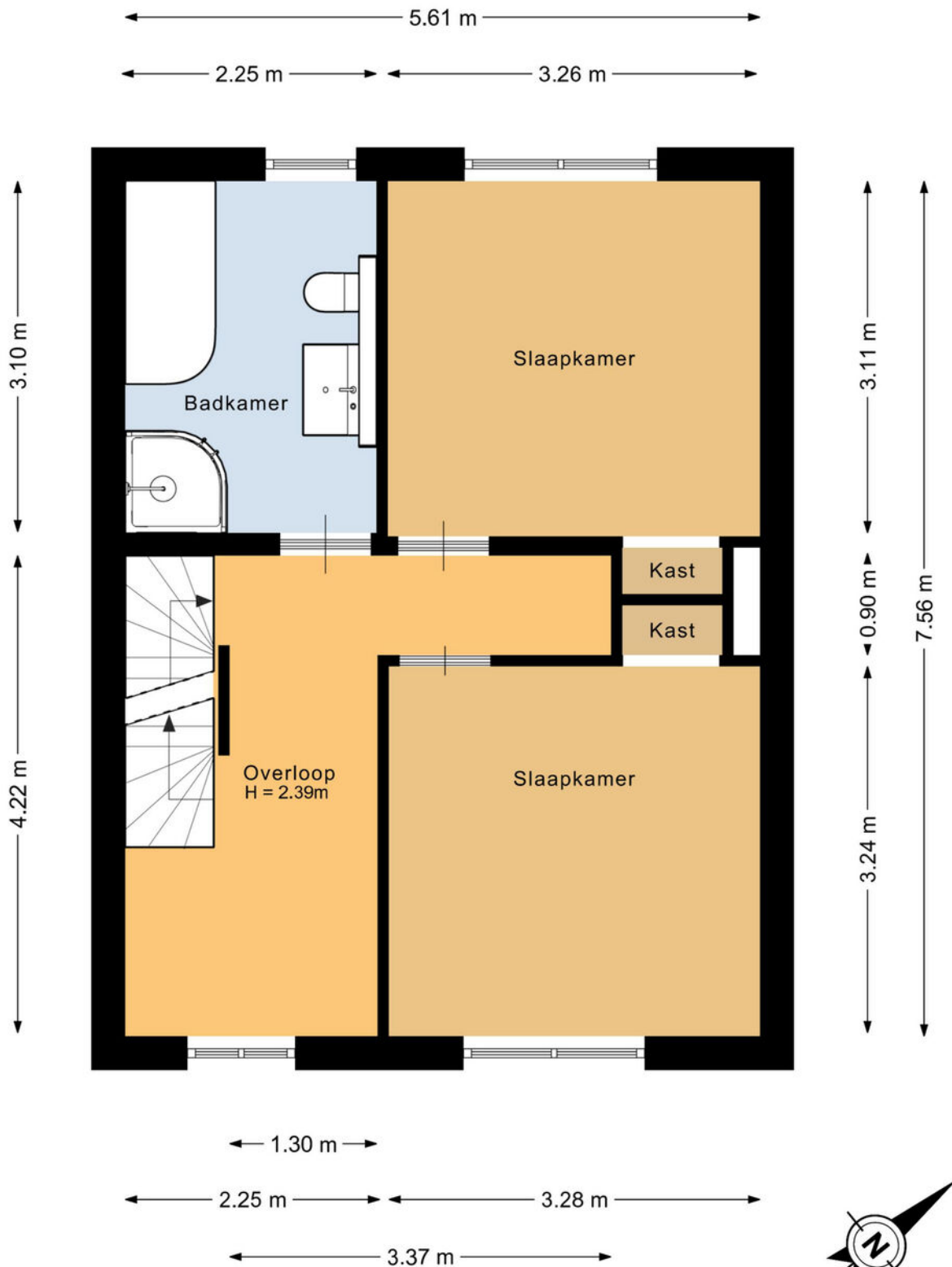
# Plattegronden

Begane grond:



# Plattegronden

1e verdieping:

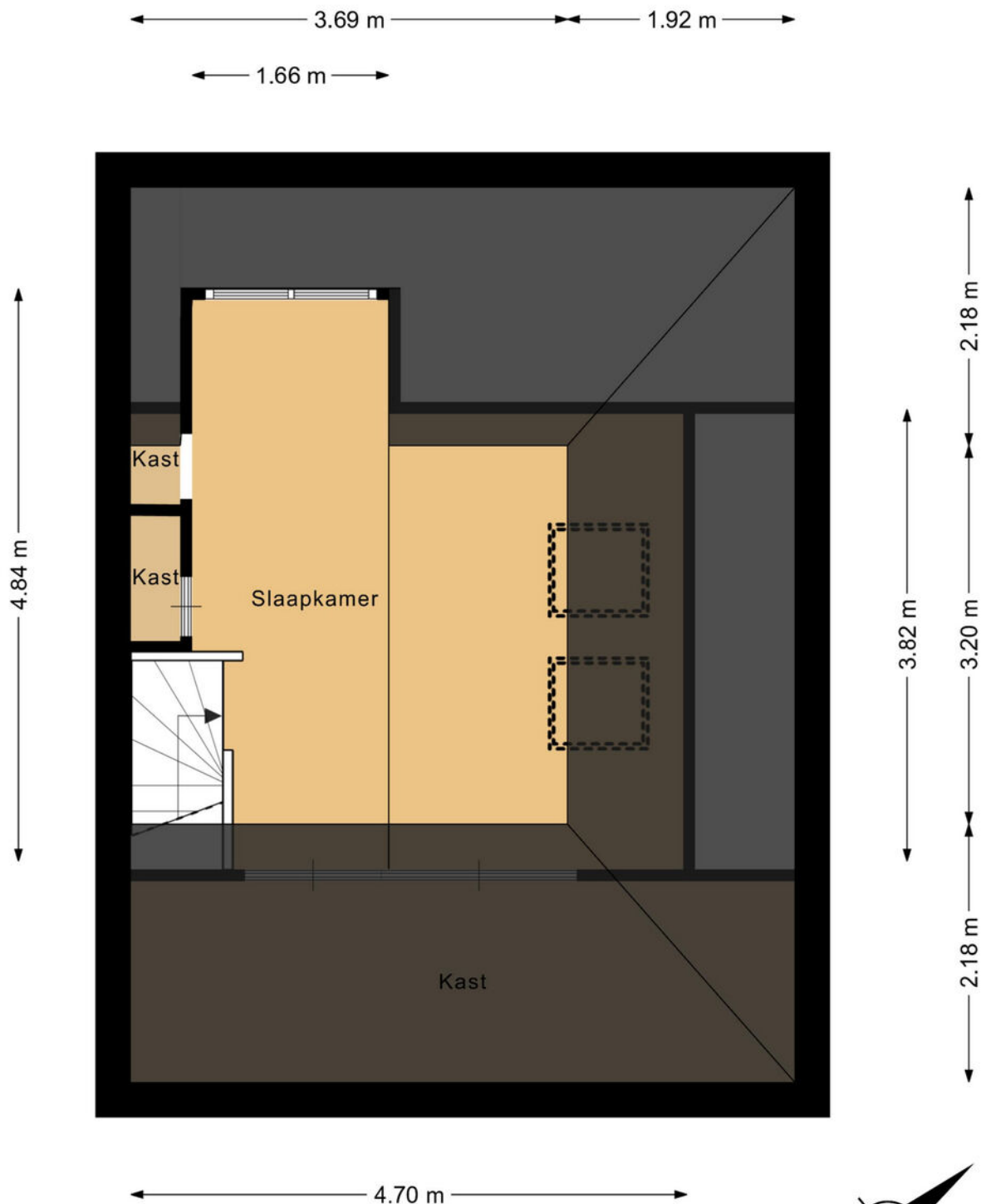


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegronden

2e verdieping:



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegronden

Perceel:



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozemarijnstraat



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 11 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stratum Sectie D Perceel 7043</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>	
--	---	---



# Welkom in het mooie Eindhoven



Welkom in de stad Eindhoven en haar omgeving! Onze stad omvat verschillende buurten, waaronder de stad zelf, Gestel, Strijp, Woensel, Tongelre, en Stratum. Eindhoven heeft een divers aanbod aan wijken, zoals de Bergen, het Witte Dorp, en de Schrijversbuurt. Gelegen te midden van het prachtige Brabantse landschap, biedt deze bruisende stad een combinatie van moderniteit, rijke geschiedenis en schitterende natuur. De stad telt ongeveer ruim 230.000 inwoners en heeft haar huidige vorm verkregen door verschillende fusies in het verleden.

**Scholen:** Eindhoven en omstreken beschikken over een gevarieerd aanbod aan onderwijsinstellingen, waaronder basisscholen, middelbare scholen het hoger onderwijs en speciaal onderwijs op alle niveaus. Eindhoven heeft zowel een universiteit als hogescholen.

**Winkels:**

Of je nu op zoek bent naar high fashion, kleinschalige initiatieven, Dutch design of vintage stores: Eindhoven is dé winkelstad van Zuid-Nederland. Ideaal: winkels in het centrum zijn zeven dagen per week open en allemaal binnen loopafstand van elkaar. Dwaal door de levendige Demer, ontdek de hippe boetieks in Strijp-S, of geniet van een overdekte shoppingervaring in de Heuvel Galerie

**Horecagelegenheden:**

In het bruisende hart van de stad ontdek je gezellige plekjes voor koffie en levendige bars met creatieve cocktails. Wandel door sfeervolle straten en laat je verleiden door de geur van versgebakken broodjes bij lokale bakkers, of proef ambachtelijk ijs op zonnige terrassen.

Op de Markt kun je neerstrijken op levendige terrassen, omringd door de energie van de stad. Strijp-S, waar niet alleen kunst, maar ook culinaire creativiteit hoogtij viert.

Of je nu een borrel, een romantisch diner of een gezellig café zoekt, Eindhoven heeft het allemaal. Hier zijn horecagelegenheden niet alleen plekken om te eten en te drinken, maar bestemmingen waar je de lokale sfeer proeft en gastvrijheid voelt. Geniet van de smaakvolle avonturen die Eindhoven te bieden heeft!

# Maak **Kennis** met het **team!**



## **Makelaar aan het woord:**

"Makelaar zijn is mijn passie. Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke levensbeslissing. Als makelaar deel uitmaken van dit proces blijft bijzonder. Mijn ervaring leert: het gaat om meer dan een woning vinden; het gaat om het juiste thuis vinden. De persoonlijke aanpak die we hebben bij van Santvoort, die maakt voor mij het verschil.

## **Sjors de Vries,**

Makelaar van Santvoort Makelaars



**Yvonne Tijssen**  
Vastgoedadviseur



**Marlene Pouwels**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Laura de Greef**  
Office manager

# Enkele Belangrijke Aspecten

## 1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

## 2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

## 3. ONDERZOEKSP LICHT

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

## 4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

## 5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

## 6. KOOPOVEREENKOMST

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 de Vereniging Eigen Huis.

## 7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

## 8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

## 9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op [www.vansantvoort.nl](http://www.vansantvoort.nl).

## 10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheeken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op [www.intersant.nl](http://www.intersant.nl).



**“Dromen  
mag! Welkom  
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning?**

Neem contact op!

**Santvoort Makelaars Eindhoven**

Torenallee 65 • 5617 BB Eindhoven • +31 (0)40 269 2530

[info@eindhoven.vansantvoort.nl](mailto:info@eindhoven.vansantvoort.nl)

Winnaar

Topmakelaar  
van het Jaar  
Zuidoost-Noord-Brabant



MAVA 2025 Hosted by Funda

Scan de QR & volg ons!



**Vestiging Eersel**

Nieuwstraat 62  
5521 CD Eersel  
+31 (0)497 51 3393  
[info@eersel.vansantvoort.nl](mailto:info@eersel.vansantvoort.nl)

**Vestiging Helmond**

Paterslaan 2a  
5701 NZ Helmond  
+31 (0)492 52 5552  
[info@helmond.vansantvoort.nl](mailto:info@helmond.vansantvoort.nl)

**Vestiging Nuenen**

Berg 2 - 4  
5671 CC Nuenen  
+31 (0)40 283 3708  
[info@nuenen.vansantvoort.nl](mailto:info@nuenen.vansantvoort.nl)

**Vestiging Deurne**

de Wever 7  
5751 KT Deurne  
+31 (0)493 32 2111  
[info@deurne.vansantvoort.nl](mailto:info@deurne.vansantvoort.nl)

Méér interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)