

JANSSEN STEIJLEN



thuis op iedere locatie



PIOENROOSSTRAAT 9 TE EINDHOVEN

VRAAGPRIJS € 519.000,- k.k.

KENMERKEN



Soort woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	1933
Woonoppervlakte:	110 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Perceeloppervlakte:	121 m ²
Inhoud:	390 m ³
Totaal aantal kamers:	5
Energie label:	A

ALGEMENE BESCHRIJVING

Karakteristiek van buiten, verrassend luxe van binnen! Deze stijlvol gemoderniseerde jaren '30-woning combineert sfeer en eigentijds wooncomfort met een royale leefruimte, luxe keuken en badkamer, vier slaapkamers én een bijzonder fraaie master bedroom met vrijstaand ligbad. Aan de Pioenroosstraat 9 ligt deze instapklare tussenwoning met circa 110 m² woonoppervlakte. De woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en beschikt onder meer over een keuken uit 2023, badkamer uit 2024, grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing, airconditioning, 7 zonnepanelen en energielabel A.

Ligging:

De woning ligt op een centrale woonlocatie in Eindhoven, op korte afstand van het stadscentrum. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen gemakkelijk bereikbaar. Ook openbaar vervoer en de belangrijke uitvalswegen liggen in de nabijheid. Het centrum van Eindhoven met zijn uitgebreide aanbod aan winkels, horeca, cultuur en uitgaansgelegenheden is bovendien snel bereikbaar.

Indeling begane grond:

Entree in de ontvangsthal met PVC-vloer en trapopgang (met traprenovatie). Vanuit de hal is de modern uitgevoerde toiletruimte met hangend closet bereikbaar. De sfeervolle woonkamer is eveneens afgewerkt met een PVC-vloer en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. De praktische trapkast biedt extra bergruimte en herbergt de vernieuwde meterkast en omvormer. Een deur geeft toegang tot de achtertuin. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne semi-open keuken uit 2023. Deze is uitgevoerd in een royale L-opstelling en voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, Quooker, vaatwasser, koelkast en volop kastruimte. Ook vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

Indeling eerste verdieping:

De overloop met laminaatvloer geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De ruime en luxe badkamer is in 2024 vernieuwd en stijlvol uitgevoerd met een grote inloopdouche met glazen deuren, hangend closet, designradiator en dubbele wastafel in meubel.

Op deze verdieping bevinden zich verder een slaapkamer aan de voorzijde en twee kamers aan de achterzijde. Eén achterslaapkamer beschikt over airconditioning en een wastafelmeubel. De andere kamer is momenteel ingericht als walk-in-garderobe en beschikt tevens over de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Indeling tweede verdieping:

Via een vaste trap is de verrassend royale zolderverdieping bereikbaar. Hier bevinden zich een overloop en een separate cv-/bergruimte met dakraam en de Remeha cv-combiketel uit 2026. De hoofdslaapkamer is een absolute blikvanger. Het hoog oplopende plafond, de zichtbare balken, het grote dakraam en de kunststof dakkapel zorgen voor veel sfeer en ruimte. De kamer beschikt daarnaast over airconditioning, een ingebouwde kastenwand én een fraai geplaatst vrijstaand ligbad. Een bijzondere combinatie die deze verdieping het karakter van een luxe hotelsuite geeft.

Buiten:

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin biedt veel privacy en is ingericht met sierbestrating en kunstgras. Onder de terrasoverkapping met glazen schuifwanden kan al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar comfortabel buiten worden gezeten. Verder beschikt de tuin over buitenverlichting, een achterom en een vrijstaande berging met elektra.

Bijzonderheden:

Karakteristieke tussenwoning, bouwjaar circa 1933;
Circa 110 m² woonoppervlakte;
Energietabel A;
Moderne keuken uit 2023;
Luxe badkamer uit 2024;
Vier slaapkamers, inclusief royale master bedroom;
Master bedroom met vrijstaand ligbad, dakkapel en airconditioning;
Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2024);
Dakisolatie;
7 zonnepanelen van 460 Wp, geplaatst in 2026 en in eigendom;
Twee airco-units;
Remeha cv-combiketel uit 2026;
Privacyvolle achtertuin met terrasoverkapping en berging;
Glasvezelaansluiting;

GENERAL DESCRIPTION

Characterful on the outside, surprisingly luxurious on the inside! This stylishly modernised 1930s home combines period charm and contemporary living comfort with generous living space, a luxurious kitchen and bathroom, four bedrooms, and a particularly beautiful master bedroom with a freestanding bathtub. Located at Pioenroosstraat 9, this move-in-ready mid-terrace house offers approximately 110 m² of living space. The property has been extensively modernised in recent years and features, among other things, a kitchen installed in 2023, a bathroom renovated in 2024, predominantly uPVC window frames with HR++ double glazing, air conditioning, 7 solar panels and an A energy rating.

The property is situated in a central residential area of Eindhoven, within a short distance of the city centre. Everyday amenities such as shops, supermarkets, schools and sports facilities are all easily accessible. Public transport and major roads are also located nearby. Eindhoven city centre, with its extensive range of shops, restaurants, cultural attractions and nightlife, is likewise within easy reach.

Ground floor:

Entrance into the welcoming hallway, featuring a PVC floor and staircase with renovated steps. From the hallway, there is access to the modern toilet with wall-hung WC. The inviting living room is also finished with a PVC floor and offers plenty of space for a comfortable seating and dining area. The practical understairs cupboard provides additional storage space and houses the updated electrical distribution board and inverter. A door provides access to the rear garden. At the rear of the property is the modern semi-open kitchen, installed in 2023. It is arranged in a spacious L-shaped layout and equipped with a 5-burner gas hob, extractor hood, oven, Quooker boiling-water tap, dishwasher, refrigerator and ample cupboard space.

First floor:

The landing, finished with a laminate floor, provides access to three bedrooms and the bathroom. The spacious and luxurious bathroom was renovated in 2024 and stylishly appointed with a large walk-in shower with glass doors, wall-hung WC, designer radiator and double washbasin with vanity unit. This floor also features a bedroom at the front of the property and two rooms at the

rear. One of the rear bedrooms is equipped with air conditioning and a washbasin unit. The other room is currently used as a walk-in wardrobe and also has connections for the washing machine and dryer.

Second floor:

A fixed staircase leads to the surprisingly spacious attic floor. Here you will find a landing and a separate boiler/storage room with a skylight and the Remeha central heating combi boiler, installed in 2026. The master bedroom is an absolute showstopper. The high ceiling, exposed beams, large skylight and uPVC dormer window create a wonderful sense of atmosphere and space. The room also features air conditioning, a built-in wardrobe and a beautifully positioned freestanding bathtub. This unique combination gives the floor the feel and character of a luxurious hotel suite.

Outdoor space:

The low-maintenance rear garden offers plenty of privacy and features decorative paving and artificial grass. Beneath the covered terrace, fitted with glass sliding walls, you can enjoy sitting outdoors comfortably from early spring well into autumn.

The garden further benefits from outdoor lighting, a rear access gate and a detached storage shed with electricity.

Features:

Characterful mid-terrace house, built circa 1933;
Approximately 110 m² of living space;
Energy rating A;
Modern kitchen installed in 2023;
Luxurious bathroom renovated in 2024;
Four bedrooms, including a spacious master bedroom;
Master bedroom with freestanding bathtub, dormer window and air conditioning;
Almost entirely fitted with uPVC window frames and HR++ double glazing (2024);
Roof insulation;
7 solar panels of 460 Wp, installed in 2026 and owned outright;
Two air-conditioning units;
Remeha central heating combi boiler, 2026;
Private rear garden with covered terrace and storage shed;
Fibre-optic internet connection;



















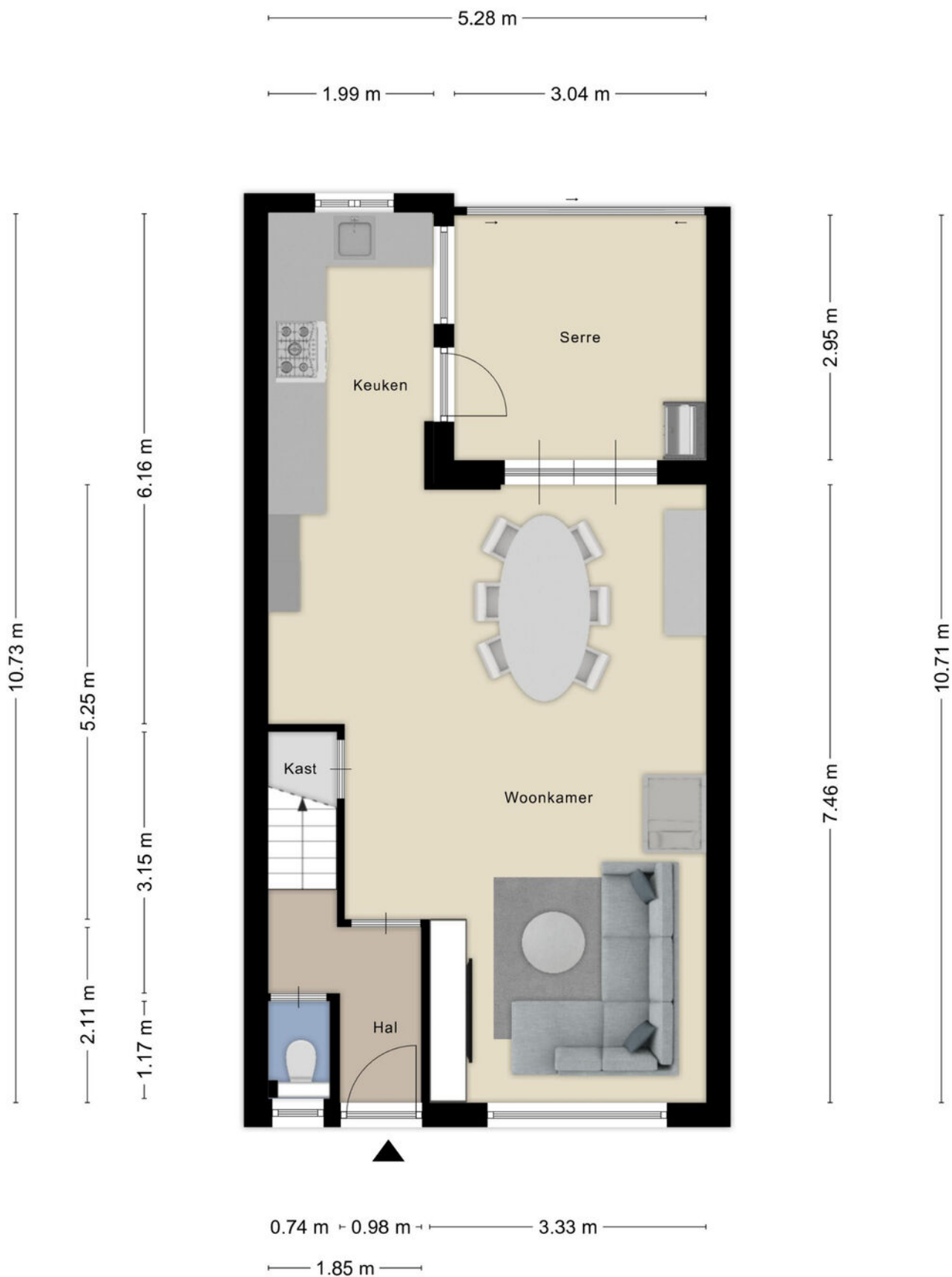








BEGANE GROND

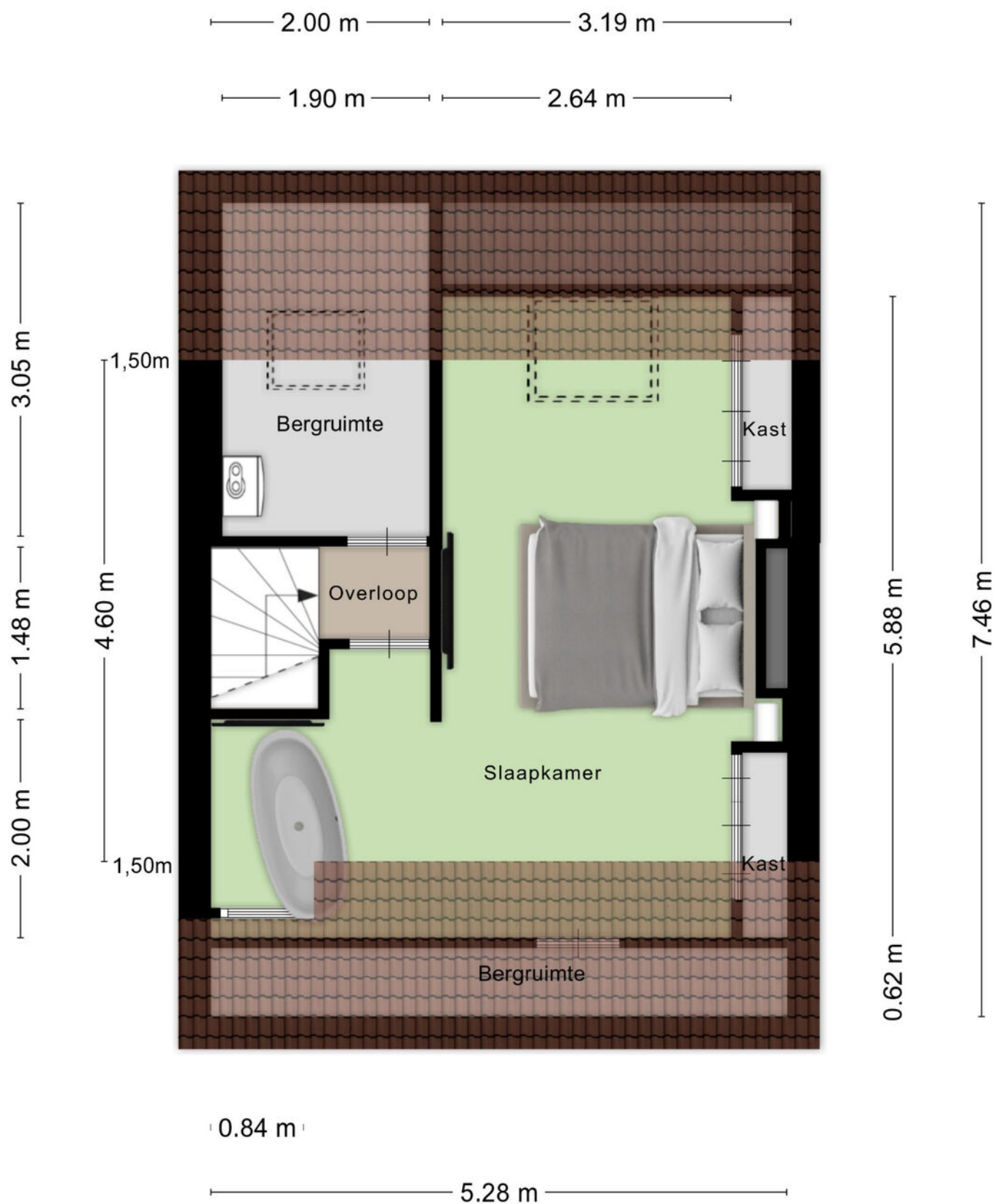


EERSTE VERDIEPING



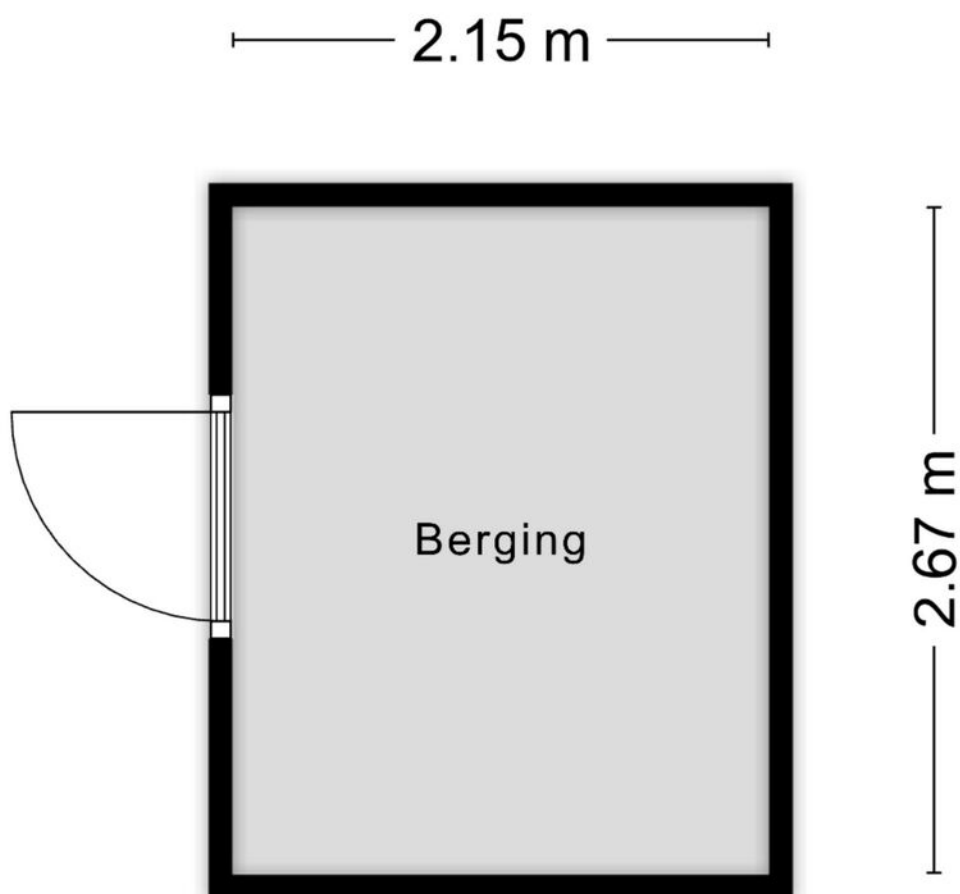
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING



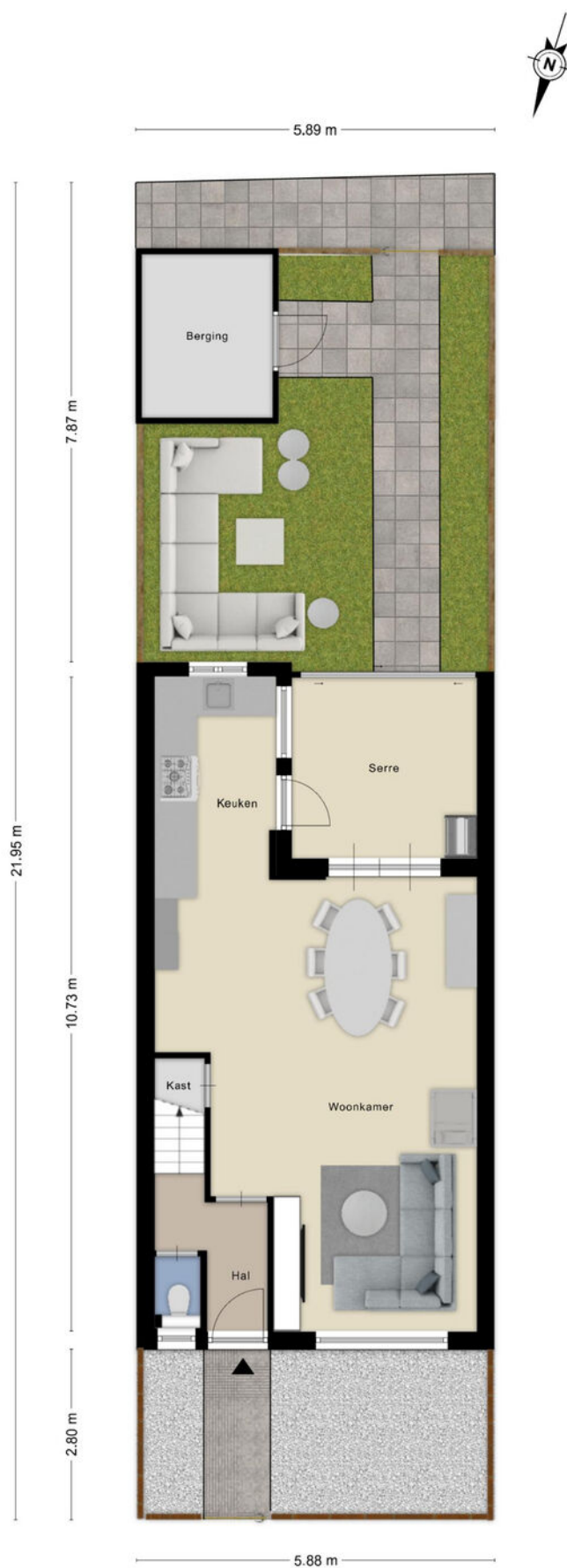
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stratum

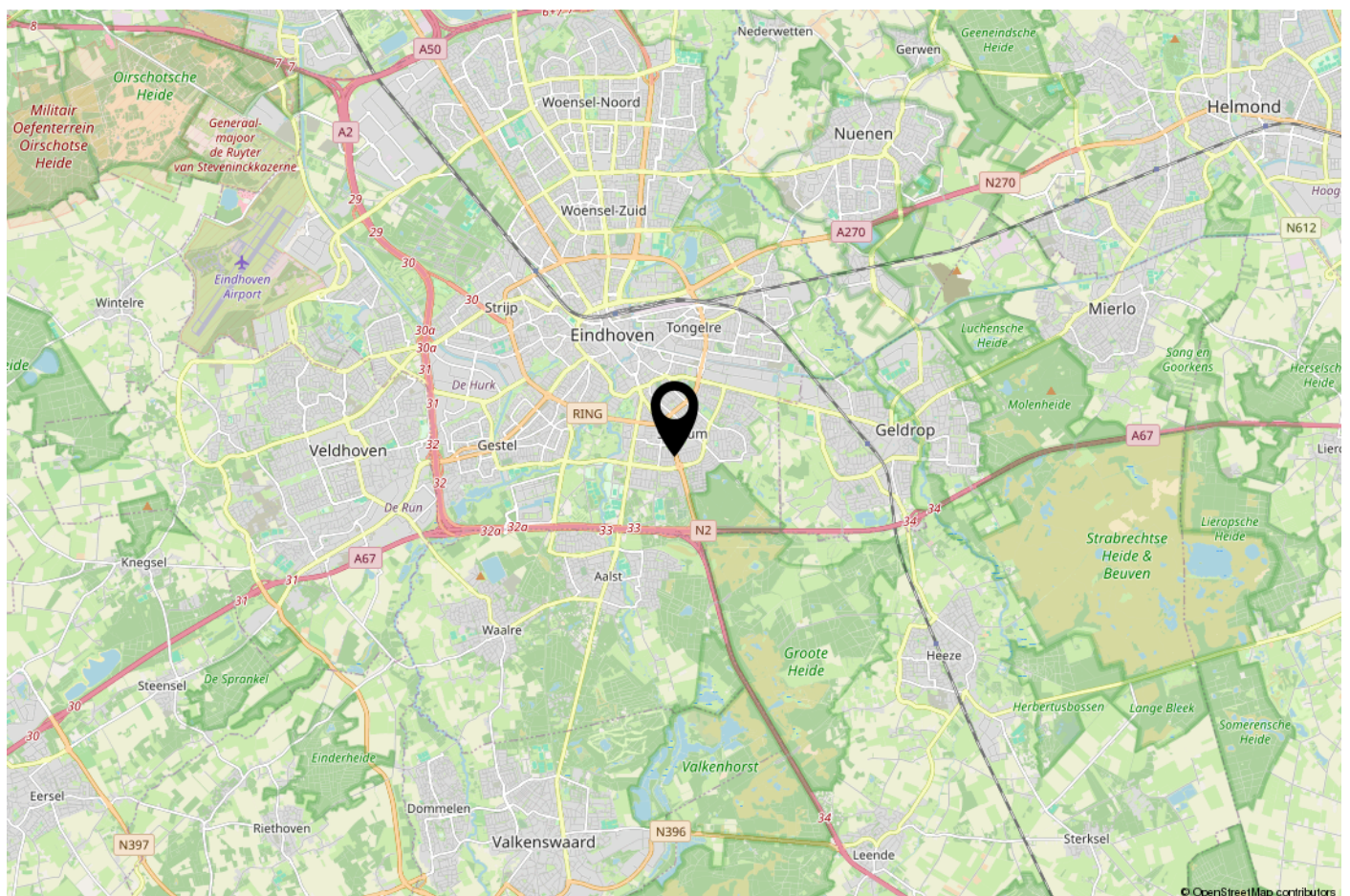
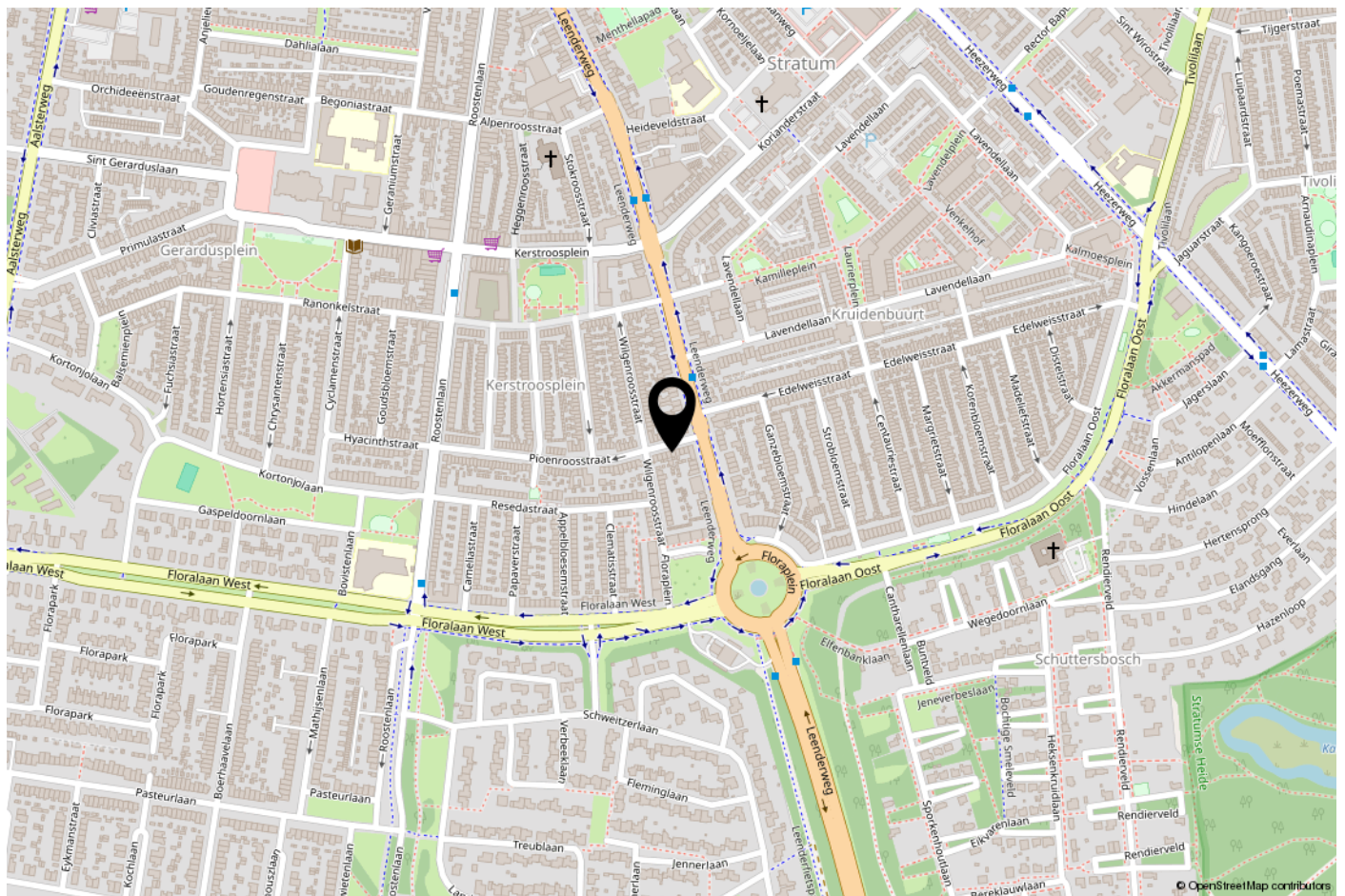
Sectie D

Perceel 4682

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



ONS TEAM

Ons kantoor Janssen Steijlen is gelegen aan de Provincialeweg 80c in Veldhoven.

Wij zijn gespecialiseerd in huisvesting, zowel particulier als bedrijfsmatig.

Betrokken, authentiek, passievol, eerlijk, avontuurlijk en gastvrij zijn de kernwaarden waarmee wij u graag adviseren en begeleiden.

Onze makelaars stellen we aan u voor:

- Jac Janssen; mede-eigenaar en NVM makelaar-taxateur o.g.
- Freek Steijlen; mede-eigenaar en NVM makelaar-taxateur o.g.
- Laurie Doreleijers - Willems: NVM makelaar o.g.
- Susanne Meurkens; NVM makelaar-taxateur o.g.

Vanuit kantoor zijn de dames van de binnendienst u graag van dienst. Dagelijks verrichten wij met veel enthousiasme diverse office werkzaamheden binnen het proces van aankoop, verkoop, koop, verhuur, huur of taxatie van een woning of bedrijfspand. Communicatie, gastvrijheid en een persoonlijke benadering zijn voor ons erg belangrijk. Wij staan graag voor u klaar om uw vragen te beantwoorden.

Wij hopen u binnenkort persoonlijk te mogen begroeten bij Janssen Steijlen!



AANVULLENDE INFORMATIE

De eigenaar van dit woonhuis heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop.

Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de financieringsmogelijkheden, mogelijkheden over de verkoop van uw eigen woning, bestemmingsplannen e.d.

Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-Makelaar te vragen. U kunt uw eigen makelaar kiezen die uw belangen optimaal zal behartigen. Voor uitvoerige vrijblijvende informatie kunt u steeds contact opnemen met ons.

Het verkopen van een huis is voor de verkoper een spannende en ingrijpende gebeurtenis waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen een aantal dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 6 weken na het totstandkomen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijvingen en tekeningen zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden enz. Deze informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Verkopend makelaar:

JANSSEN STEIJLEN

Provincialeweg 80c
5503 HJ Veldhoven

040-2954678
info@janssensteijlen.nl
janssensteijlen.nl

Donna Strijp-S (backoffice)
Philitelaaan 57 - 03, Eindhoven



JANSSEN STEIJLEN

Provincialeweg 80c
5503 HJ Veldhoven

Donna Strijp-S
Philiteaan 57 - 03 Eindhoven
(backoffice)

040-2954678
info@janssensteijlen.nl
janssensteijlen.nl