

**VRAAGPRIJS**  
**€ 485.000 K.K.**



**ROOSTENLAAN 34, EINDHOVEN**



**Woonhub Makelaars**  
TEL. 040 240 7122  
[eindhoven@woonhub.nl](mailto:eindhoven@woonhub.nl)  
[woonhub.nl](http://woonhub.nl)

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Roostenlaan 34, Eindhoven



# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 485.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1928

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dubbel glas  
Muurisolatie  
Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 159 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 130,3 m<sup>2</sup>

Inhoud 455 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 7,5 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan rustige weg  
In woonwijk  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school

## Tuin

Type Achtertuin

# KENMERKEN

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta 28C (HR ketel)
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2008
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Roostenlaan 34, Eindhoven

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## WOONHUB PRESENTEERT:

Bent u op zoek naar een ruime eengezinswoning en houdt u van huizen met een stukje nostalgie? Vraag dan zeker een bezichtiging aan voor deze woning aan de Roostenlaan, in het sfeervolle stadsdeel Stratum in Eindhoven. Dit in 1928 gebouwde huis biedt een unieke mix aan authentieke details (zoals een erker met glas-in-lood) en modern comfort. Dit laatste ziet u bijvoorbeeld terug aan de goede isolatie en de uitstekende staat van onderhoud van deze sterk gerenoveerde woning. Dit huis biedt los daarvan onder meer een sfeervolle woonkamer, een prachtig uitgebouwde keuken (met vloerverwarming), een luxe badkamer, vier ruime slaapkamers en een diepe achtertuin op het westen. Op verschillende plekken ligt een massief eikenhouten vloer.

### Begane grond

Wanneer u via de grotendeels betegelde voortuin en de fraaie voordeur deze woning betreedt komt u eerst terecht in een langwerpige entreeruimte. In deze entree vindt u onder andere de meterkast en de vaste trap naar de eerste verdieping. Bovendien leidt de entree tot het woongedeelte van deze woning

Als u de aan de straatkant gelegen woonkamer betreedt zal de stijlvolle massief eikenhouten vloer u ongetwijfeld meteen opvallen. De woonkamer kenmerkt zich verder door de harmonieus gekleurde muren. Een sfeerverhogend aspect wordt daarnaast gevormd door een mooie erker. Hier is deels sprake van sierlijk glas-in-lood.

Aan de achterkant van het woongedeelte bevindt zich de betegelde keukenruimte. Dit betreft tegelijkertijd het uitgebouwde deel van deze woning. Deze uitbouw is goed geïsoleerd en mede dankzij een fraai dakraam voorzien van volop lichtinval. U geniet in de keukenruimte bovendien van het comfort van vloerverwarming. Het gaat hier verder om een sfeervolle en moderne woonkeuken met een keukeneiland en een zwevende eetbank.

In de keuken, die van het kwaliteitsmerk JB Design is, vindt u inbouwapparatuur als een vaatwasser, een oven, een gasfornuis en een forse Amerikaanse koelkast met een groot vriesgedeelte. De kastfronten zijn van massief, lichtgekleurd eikenhout.

Achter de keukenruimte vindt u nog een hal. Deze biedt u toegang tot een keurig betegelde toiletruimte waar u een zwevend toilet en een fonteintje aantreft.

### Eerste verdieping

Als u op de eerste verdieping arriveert komt u eerst op een overloop terecht. Van daaruit heeft u toegang tot drie ruime slaapkamers. Deze kamers zijn stuk voor stuk voorzien van een fraaie houten vloer. Bovendien heeft u in twee van de slaapkamers de beschikking over een vaste inbouwkast. Ook op de overloop treft u een forse inbouwkast aan.

Op de eerste verdieping heeft u als bewoner van dit huis ook de beschikking over een luxe badkamer. Hier vindt u onder andere een heerlijke inloopdouche, een mooi badmeubel en het tweede zwevende toilet van de woning. De badkamer wordt door middel van fraaie inbouwspots verlicht.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping, oftewel de zolder, is eveneens via een vaste trap bereikbaar. Op zolder komt u wederom eerst terecht op een overloop. Deze biedt toegang tot een klein washok (met aansluitingen voor het witgoed) en de vierde slaapkamer van het huis. Dit is een mooie en volwaardige kamer met op maat gemaakte inbouwkasten, elektrische screens en airconditioning. Het feit dat zowel aan de voorkant als aan de achterkant een dakkapel is aangebracht maakt deze kamer extra ruim.



Roostenlaan 34, Eindhoven



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Tuin

Deze woning beschikt over een fraaie en diepe achtertuin op het westen. In deze tuin geniet u volop van de middag- en avondzon. De achtertuin is grotendeels betegeld, al is er ook plek ingeruimd voor een gazon en beplanting.

## Kenmerken woning

- Ruime, goed onderhouden en sterk gerenoveerde eengezinswoning in sfeervolle buurt in stadsdeel Stratum (Eindhoven).
- Stijlvolle woning met zowel nostalgische details als modern comfort.
- Sfeervolle woonkamer met een erker met glas-in-lood.
- Prachtige keukenruimte (inclusief keukeneiland, dakraam en vloerverwarming) in uitgebouwd deel van het huis.
- Vier ruime slaapkamers, waaronder een mooie volwaardige kamer op zolder.
- Luxe badkamer met heerlijke inloopdouche.
- Diepe achtertuin op het westen.
- Energielabel: C.
- Volledige eigendom.

Eindhovense stadsdeel Stratum. Dit is een aantrekkelijke locatie, want u woont hier dicht bij het fraaie Sint Gerardusplein, de Genneper Parken en de Stratumse Heide. Ook het Eindhovense stadscentrum is niet ver weg. Verder vindt u diverse supermarkten, winkels en horecagelegenheden op korte loopafstand. De Roostenlaan zelf is een gemiddeld drukke straat. Verschillende basisscholen zitten op loopafstand, terwijl middelbare scholen zich op korte fietsafstand bevinden. Daarnaast is dit een ruim opgezette wijk met veel groen en speelvoorzieningen. In die zin is dit dus ook een familievriendelijke buurt om in te wonen.

Op zo'n honderd meter van de woning vindt u de dichtstbijzijnde bushaltes. Daar kunt u op de bus stappen richting Weert, maar natuurlijk ook naar het centrum van Eindhoven. Verder woont u aan de Roostenlaan vlak bij de ringweg rond het centrum. De uitvalswegen rond Eindhoven zijn dan ook al in een paar minuten te bereiken.

## Ligging

De Roostenlaan ligt midden in het sfeervolle



Roostenlaan 34, Eindhoven





Roostenlaan 34, Eindhoven





Roostenlaan 34, Eindhoven

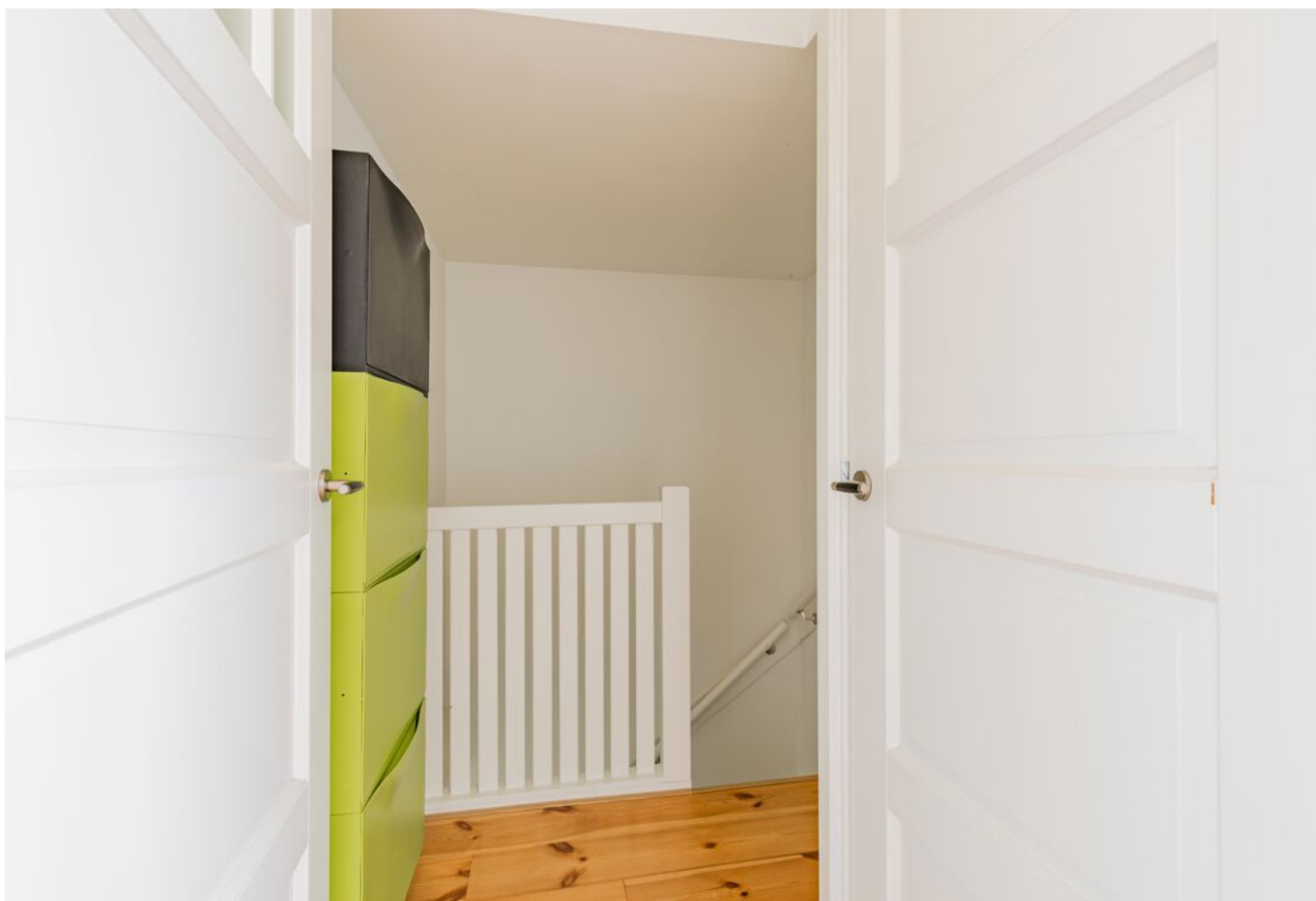




Roostenlaan 34, Eindhoven



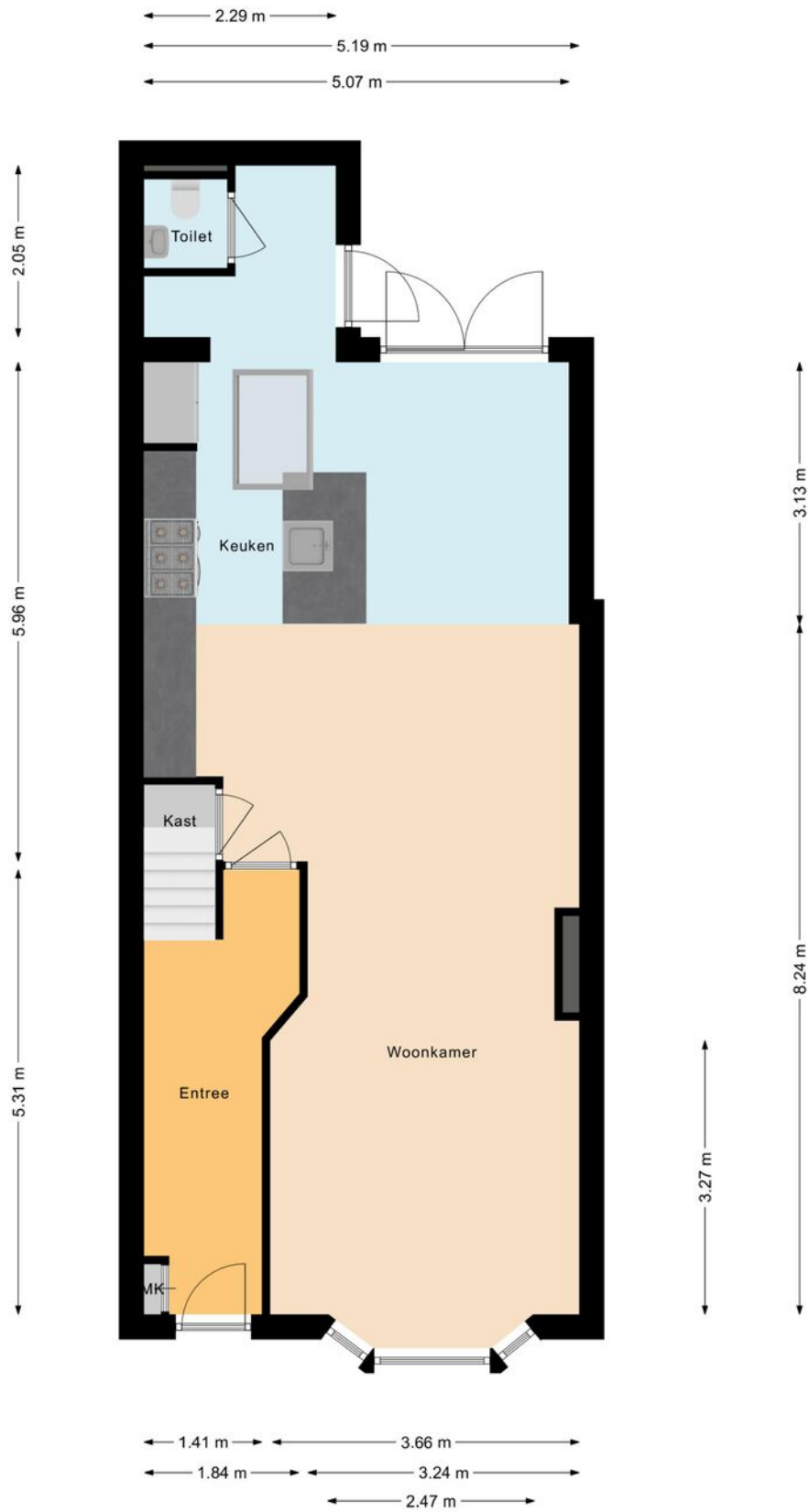




Roostenlaan 34, Eindhoven



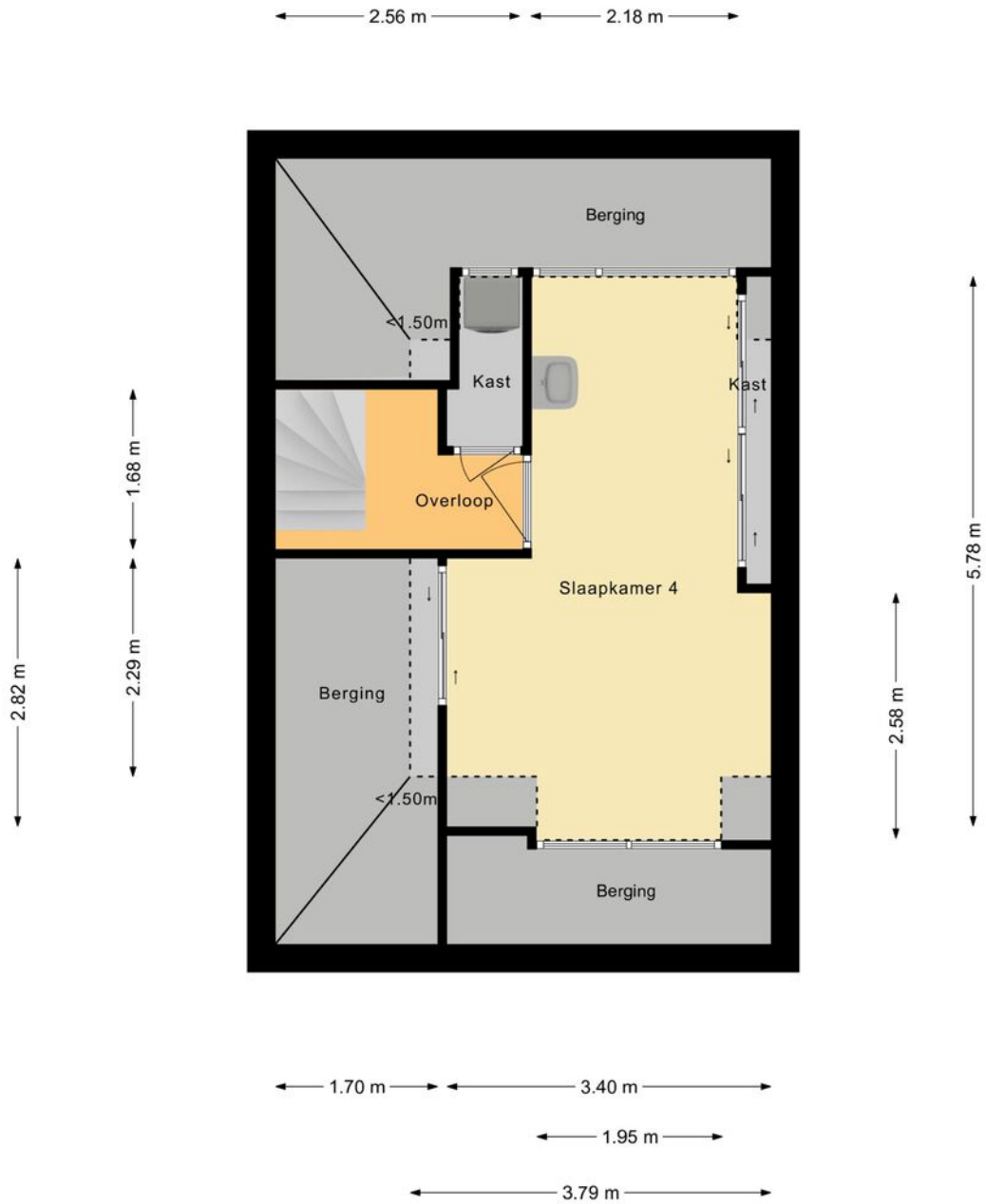
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Vond u het een prettige bezichtiging en wilt u weten hoe wij uw woning zouden verkopen? Dan horen wij dit uiteraard ook graag.

**Woonhub Makelaars**  
Tarasconweg 2  
5627 GB  
Eindhoven

TEL. 040 240 7122  
eindhoven@woonhub.nl  
woonhub.nl

