

**VRAAGPRIJS**  
**€ 535.000 K.K.**



**ROSA MANUSSTRAAT 9, EINDHOVEN**



**Woonhub Makelaars Eindhoven**  
TEL. 040 240 7122  
Woonhub.nl  
Eindhoven@woonhub.nl

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Rosa Manusstraat 9, Eindhoven



<b>Woonoppervlakte</b>	<b>: 131.80m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte</b>	<b>: 117m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud</b>	<b>: 484m<sup>3</sup></b>
<b>Bouwjaar</b>	<b>: 1920</b>
<b>Energie label</b>	<b>: C</b>

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 535.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1920

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Muurisolatie  
Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 117 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 131,8 m<sup>2</sup>

Inhoud 484 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Nabij openbaar vervoer

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuid-west

Heeft een achterom Ja

Staat Prachtig aangelegd

# KENMERKEN

## Energieverbruik

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

## CV ketel

CV ketel	Intergas Hybride Ketel HRE 36/30
----------	----------------------------------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2023
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
------------	--------------------------------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

Heeft kabel-tv	Ja
----------------	----

Heeft een rookkanaal	Ja
----------------------	----

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
------------------------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

## Kadastrale gegevens

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



Rosa Manusstraat 9, Eindhoven

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert

Op een bijzonder gunstige locatie, in de familievriendelijke buurt Limbeek-Zuid en met het centrale treinstation en het levendige stadscentrum van Eindhoven binnen handbereik, vind je deze prachtige eengezinswoning. Dit heerlijke woonhuis is de laatste jaren compleet gerenoveerd en bovendien smaakvol afgewerkt. Zo zijn de voor- en achtergevel in 2024 grondig gereinigd en is dit jaar de badkamer helemaal vernieuwd. Daarnaast is er spouwmuurisolatie aangebracht en is er overal sprake van kunststof kozijnen. Het dak boven de zolder is eveneens recentelijk vernieuwd, en dat inclusief de plaatsing van een dakkapel.

Bovendien is de opbouw boven de keuken kort geleden gerenoveerd, inclusief het platte dak boven deze opbouw. Mede door laatstgenoemde ingrepen profiteer je in deze tussenwoning van verrassend veel ruimte. Los van dit alles beschik je als bewoner van dit huis over drie ruime slaapkamers, een flexibel inzetbare zolderruimte, een sfeervolle woonkamer, een moderne keuken en een fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten.

Indeling van de woning:

Begane grond

Als je via de voordeur deze woning betreedt, kom je eerst terecht in een keurige entree. Van daaruit bereik je via een fraaie toegangsdeur de ruime woonkamer die dit huis rijk is. Dankzij de speelse indeling, de subtiele verlichting door inbouwspotjes en de rustgevende afwerking – onder meer via een mooie laminaatvloer – vormt de woonkamer een sfeervol geheel. De trapopgang aan de zijkant van de woonkamer is bovendien netjes afgewerkt. Onder deze opgang is een grote trapkast aangebracht.

Richting de achterkant van de benedenverdieping loopt de woonkamer over in de keuken. Het gaat hier om een strak ogend keukenblok met greeploze kastfronten die in wit zijn uitgevoerd. Moderne inbouwapparatuur is er in de vorm van een

vaatwasser en een inductiefornuis met werkbladafzuiging.

Achter de keuken bevindt zich vervolgens nog een hal. Hier vind je naast een buitendeur en garderoberuimte de toegangsdeur tot een afgezonderde toiletruimte. Deze is voorzien van keurige betegeling en een zwevend toilet.

Eerste verdieping

Wanneer je op de eerste verdieping aankomt, beland je eerst op een centrale overloop. Hiervandaan zijn vervolgens drie ruime slaapkamers te bereiken. De opbouw boven de keuken is recentelijk helemaal gerenoveerd, en dat geldt dus ook voor de fraaie slaapkamer die op die plek is gecreëerd. Het platte dak boven deze kamer is in 2023 vernieuwd. Verder hebben de slaapkamers nette laminaatvloeren, in rustgevende kleuren afgewerkte muren en keurige inbouwspots.

Op de eerste verdieping is verder een luxe – en opvallend grote – badkamer te vinden. Deze is in 2024 compleet gerenoveerd. Hier maak je gebruik van een zwevend toilet, een fraai wastafelmeubel (met twee kranen) en een ruime inloopdouche. Het vrijstaande ligbad geeft deze toch al heerlijke badkamer nog eens wat extra cachet.



Rosa Manusstraat 9, Eindhoven



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Tweede verdieping

Ook de bovenste woonlaag is via een vaste trap te bereiken. De tweede verdieping bestaat in feite uit één grote ruimte, die dankzij de smaakvolle afwerking ook nu al als volwaardige slaapkamer benut kan worden. Door een brede dakkapel aan de achterkant profiteer je in deze zolderruimte zelfs over extra veel ruimte.

## Tuin

Bij dit fijne woonhuis hoort een fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten. In deze tuin heerst een aangename mix aan betegeling en beplanting. Achterin deze tuin vind je tenslotte nog een achterom.

## Kenmerken

- Verrassend ruime eengezinswoning op gunstige locatie; in rustige buurt Limbeek-Zuid, maar op slechts een paar honderd meter van het stadscentrum en centrale treinstation van Eindhoven.
- Platte dak eerste verdieping in 2023 vernieuwd.
- Dak boven zolder recentelijk vernieuwd, inclusief plaatsing dakkapel.
- Spouwmuurisolatie en overal kunststof kozijnen aanwezig.
- Voor- en achterkant gevel met hogedrukreiniger gereinigd in 2024.
- Sfeervolle woonkamer met smaakvolle afwerking.
- Moderne keuken met vaatwasser en inductiefornuis met werkbladafzuiging.
- Drie ruime slaapkamers.
- Grote, flexibel inzetbare zolderruimte.
- Luxe badkamer met ligbad en inloopdouche (compleet gerenoveerd in 2024).
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten.
- Bouwjaar: 1920

## Ligging

De Rosa Manusstraat maakt deel uit van de prettige buurt Limbeek-Zuid in de Eindhovense wijk Oud-Woensel. Je woont hier in een sfeervolle maar rustige woonomgeving, en dat op maar een paar honderd meter van het centrale trein- en busstation en het bruisende stadscentrum. De dichtstbijzijnde

supermarkten en winkels bevinden zich evenwel nog dichterbij, namelijk aan de Kruisstraat, op ongeveer vijf minuten wandelen van de woning.

Verder zijn er diverse basisscholen en middelbare scholen op (korte) fietsafstand. Tenslotte zit je aan de Rosa Manusstraat, ondanks de centrale ligging, niet ver van de uitvalswegen rond Eindhoven. In een paar minuten rijden zit je namelijk al op de ringweg rond het centrale deel van de stad. Van daaruit ben je vervolgens in een mum van tijd bij de oprit naar bijvoorbeeld de A2, de A50 of de A67.



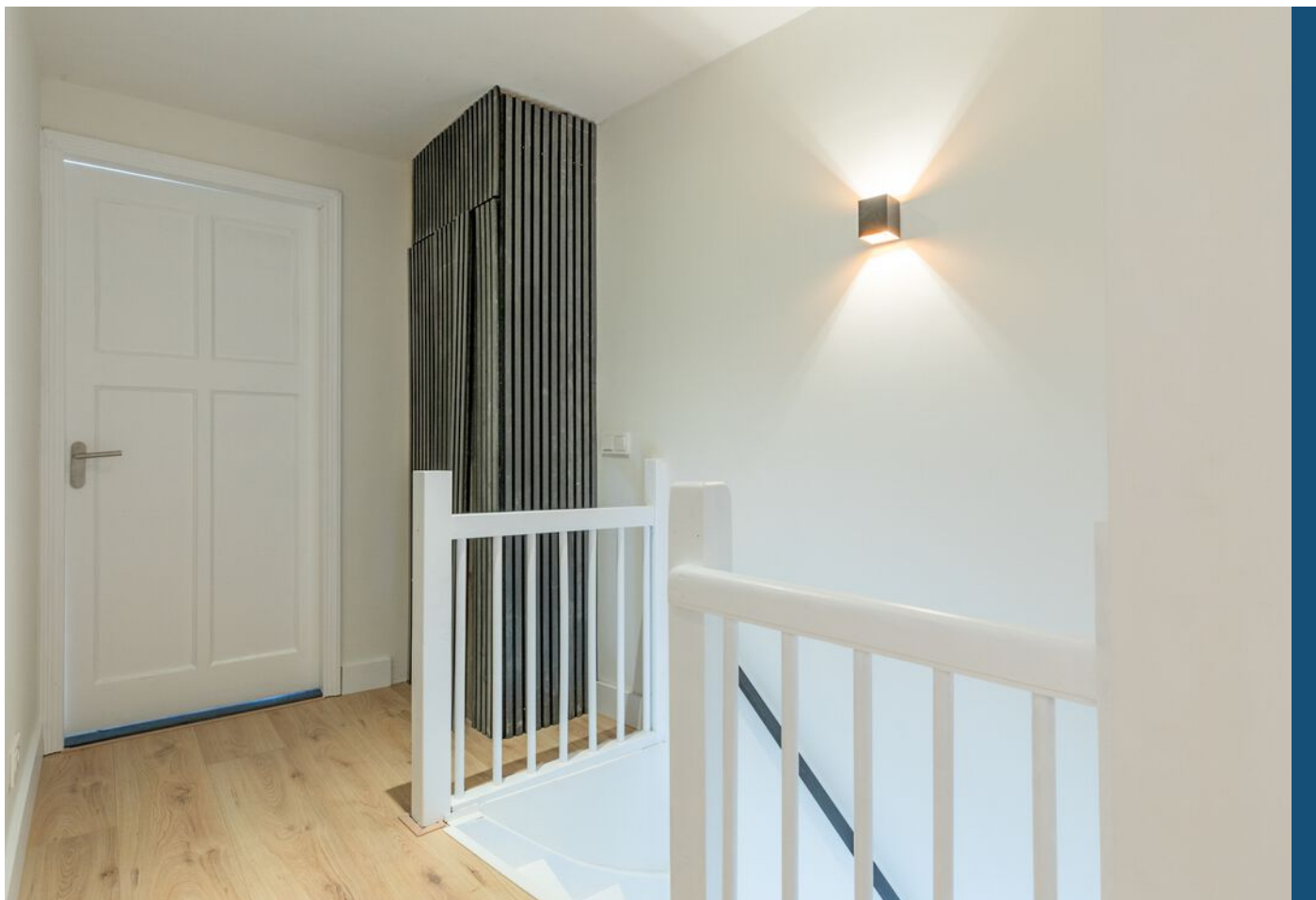
Rosa Manusstraat 9, Eindhoven





Rosa Manusstraat 9, Eindhoven





Rosa Manusstraat 9, Eindhoven





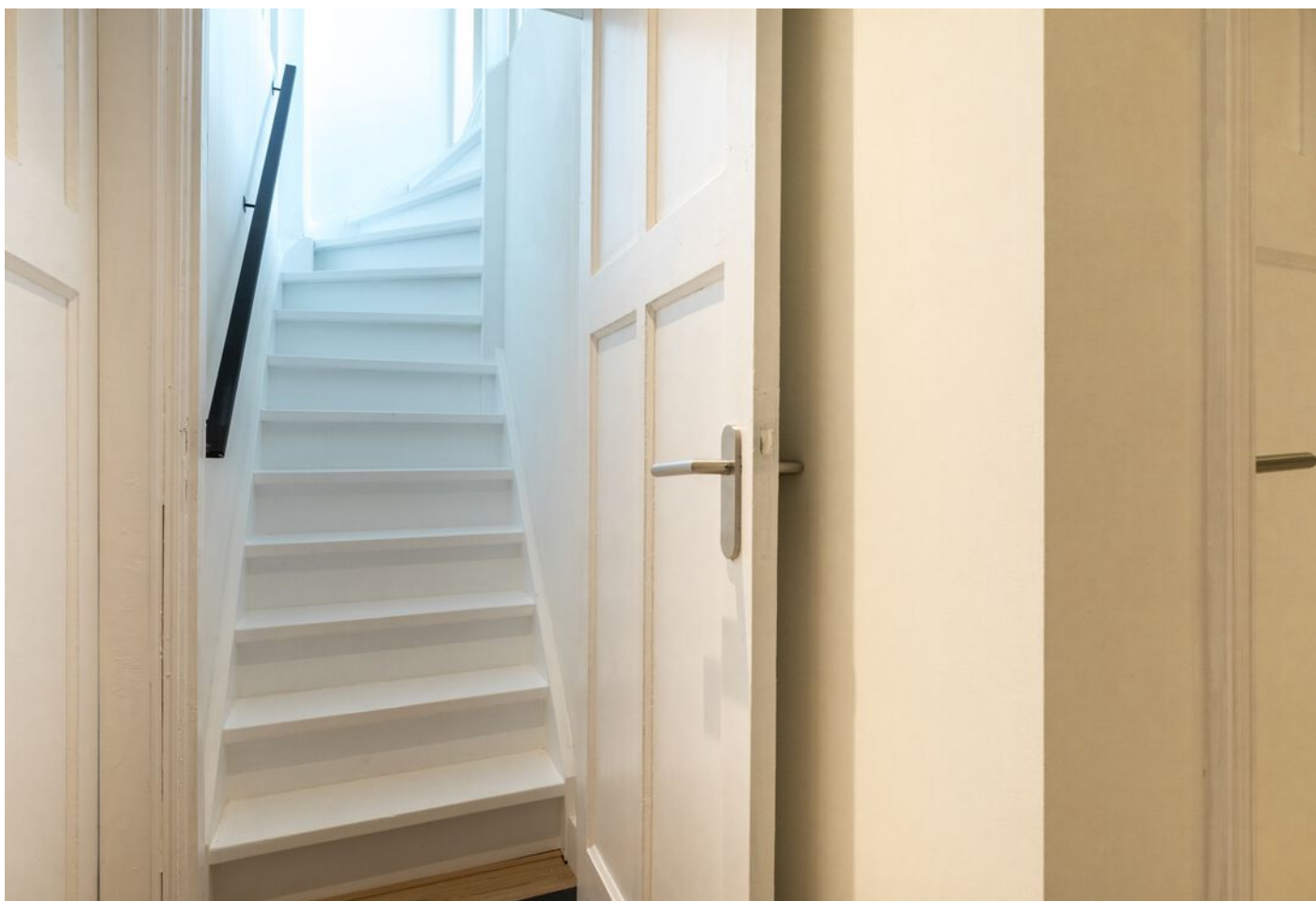
Rosa Manusstraat 9, Eindhoven







Rosa Manusstraat 9, Eindhoven

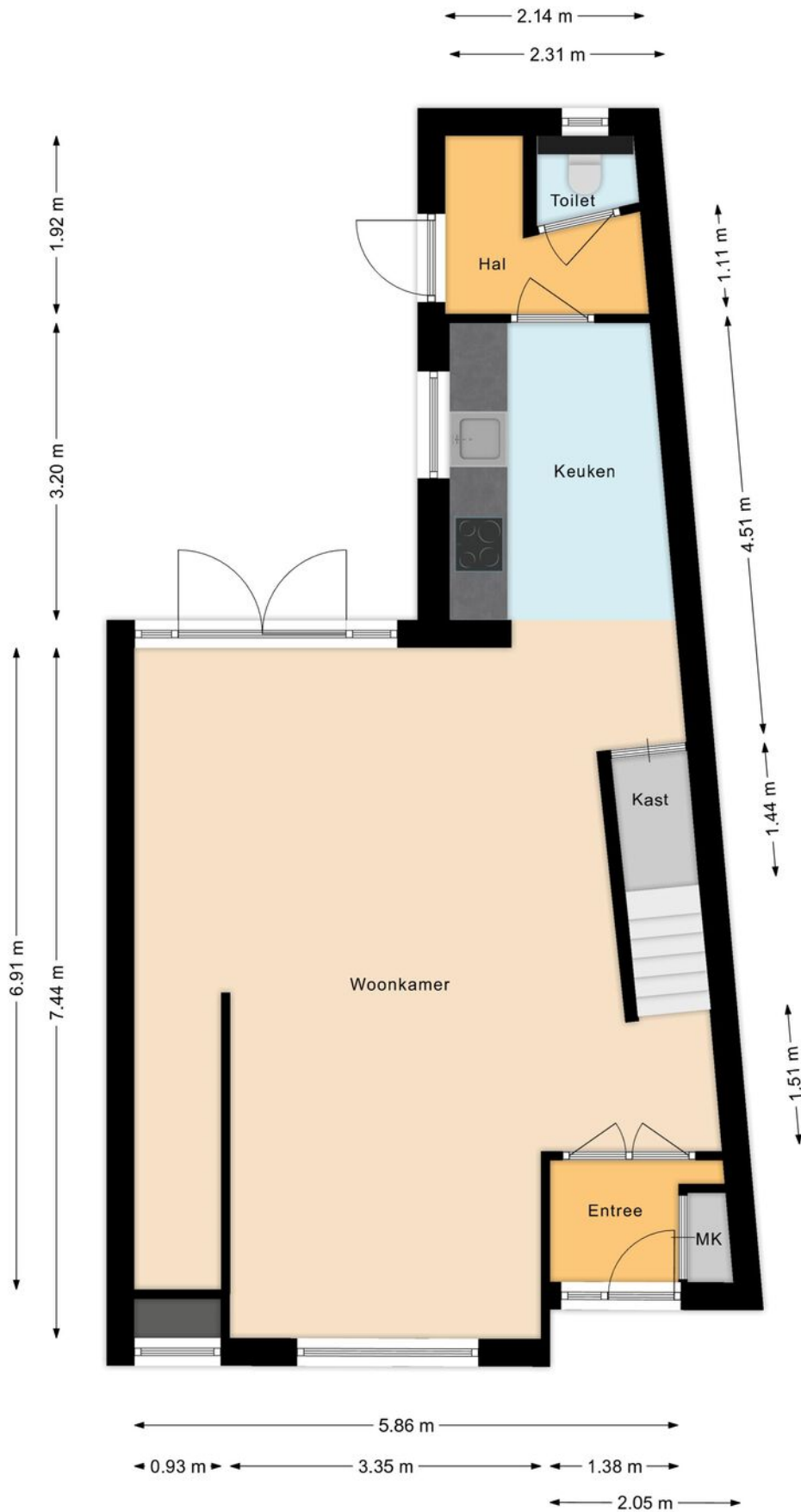




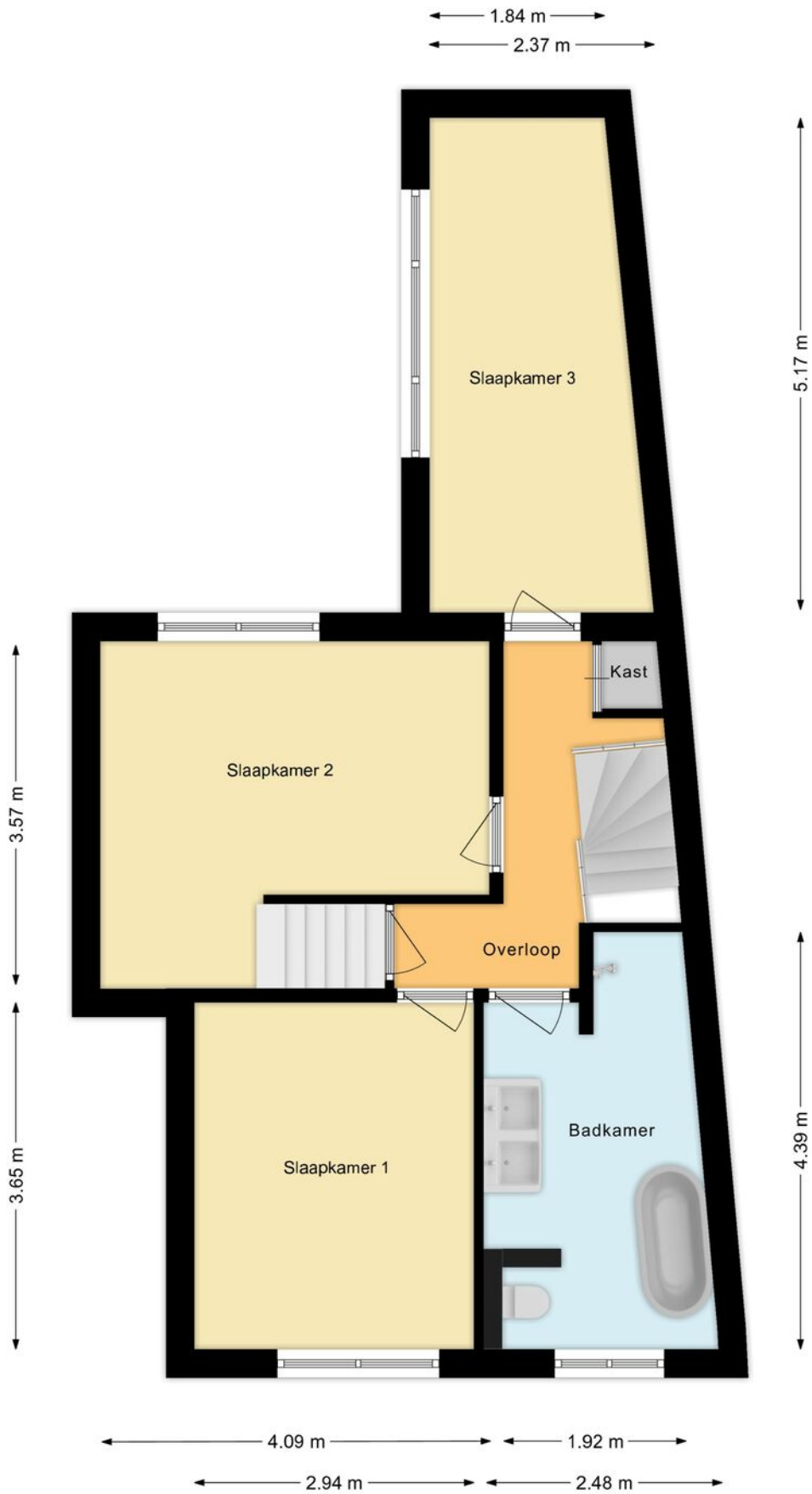
Rosa Manusstraat 9, Eindhoven



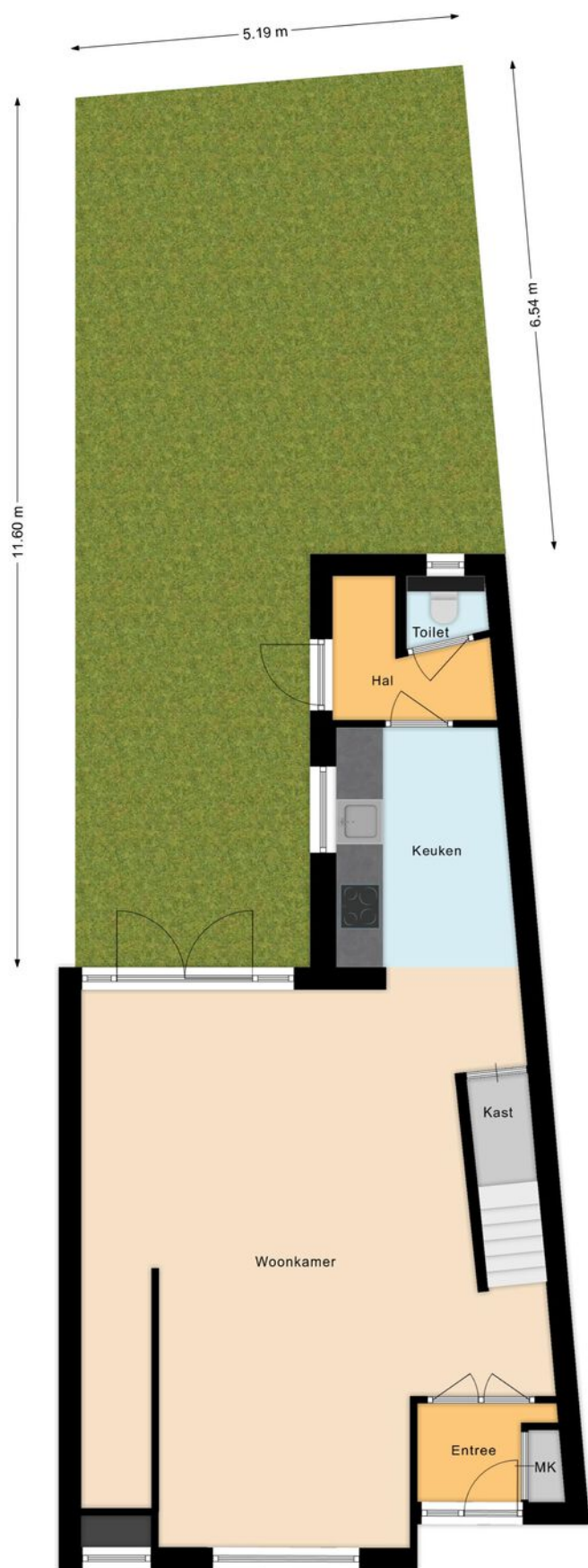
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

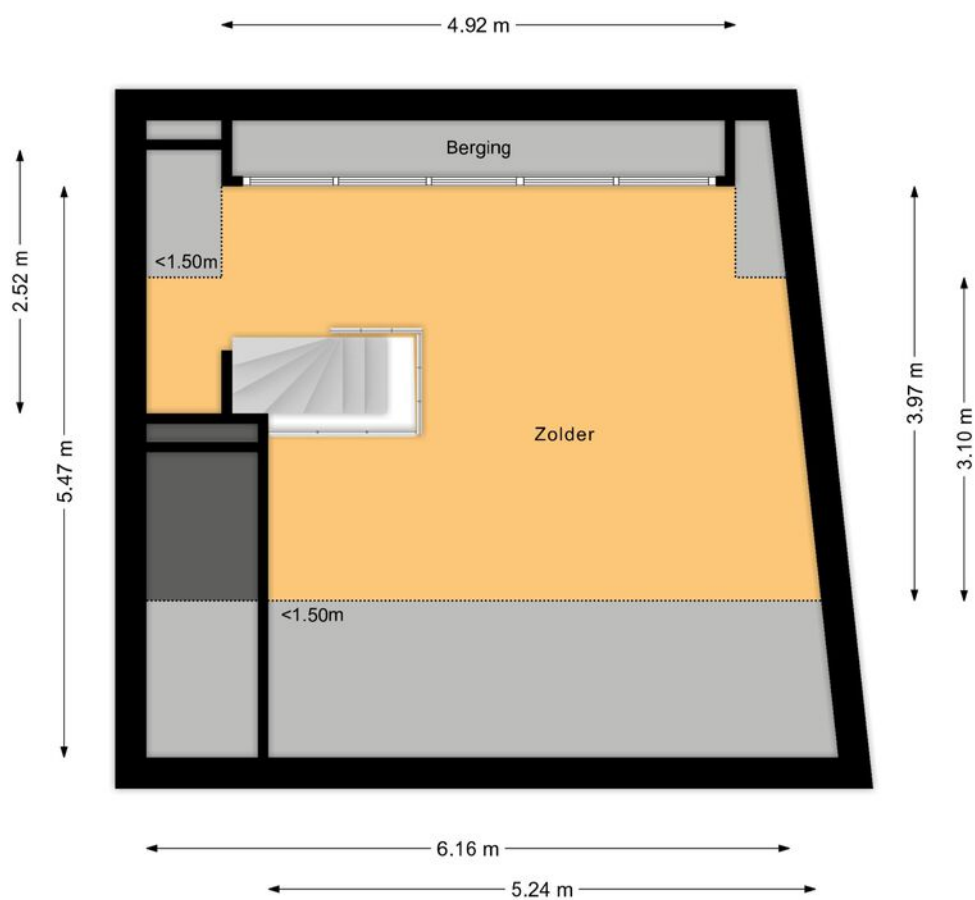


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





**INTERESSE?  
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

**Woonhub Makelaars**  
Eindhoven  
Tarasconweg 2  
5627 GB  
Eindhoven

TEL. 040 240 7122  
Woonhub.nl  
Eindhoven@woonhub.nl



**Woonhub**  
MAKELAARS