

**VRAAGPRIJS**  
**€ 395.000 K.K.**



**ROUENLAAN 119, EINDHOVEN**



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

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Rouenlaan 119, Eindhoven



**Woonoppervlakte** : 122.20m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 177m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 422m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1984

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1984

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie  
Dubbel glas  
Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 177 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 122,2 m<sup>2</sup>

Inhoud 422 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 12 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden  
buitenruimte 16,3 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Zuiden

Staat Prachtig aangelegd

Tuin 2 - Type Achtertuin

Tuin 2 - Oriëntering Noorden

# KENMERKEN

Tuin 2 - Staat Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energielabel C

## CV ketel

CV ketel WHB Calenta 40C CCS REMEHA

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2013

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

## Uitrusting

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming  
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Heeft kabel-tv Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig Ja

Tuin aanwezig Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft schuur/berging Ja

Heeft een dakraam Ja

Heeft zonwering Ja

Heeft ventilatie Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond



Rouenlaan 119, Eindhoven

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Een huis om verliefd op te worden! Dit geweldige huis, gelegen aan de Rouenlaan, is er eentje waar u verzekerd bent van veel wooncomfort. Met een woonoppervlak van 122,2 m<sup>2</sup>, een ruime woonkamer met prachtige woonkeuken, vier slaapkamers en uitstekend sanitair, is dit een fantastische plek om te wonen. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de heerlijke tuin met veranda en privacy waarover u beschikt. U woont in een fijne buurt, met diverse voorzieningen in de nabijheid. Maakt u van dit huis uw nieuwe thuis?

Indeling van de woning:

Begane grond:

De ruime en betegelde voortuin op het zuiden biedt toegang tot de voordeur van deze keurig onderhouden woning. Achter de voordeur vindt u de entreehal met meterkast. Via de entreehal is de grote woonkamer bereikbaar.

De woonkamer ligt over de gehele lengte van het huis en is daardoor ruim opgezet. Het woongedeelte is voorzien van een prachtige, donkere tegelvloer. De wanden en het plafond zijn netjes afgewerkt. U geniet in de woonkamer van een geweldige lichtinval, want de ruimte telt meerdere grote raampartijen en een lichtstraat. De raampartij aan de achterzijde van het huis heeft openslaande deuren naar de overkapping in de tuin.

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de prachtige woonkeuken. Deze keuken is groot en staat in hoekopstelling. U herkent de keuken aan de witte keukenkastjes en het donkere werkblad. De keuken is uitgerust met de volgende apparatuur: vaatwasser (2014), ijskast, vriezer, gasfornuis, magnetron, oven, wastafel & kraan en afzuigkap. De keukenruimte wordt verlicht met inbouwspots.

Middels de woonkamer is nog een kleine hal bereikbaar, die toegang biedt tot de trap naar de eerste verdieping en een keurig afgewerkte toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Eerste verdieping:

De trap in de kleine hal biedt toegang tot de overloop van de eerste verdieping. Via deze overloop zijn alle vertrekken bereikbaar. Op de eerste verdieping van de woning vindt u de trap naar de tweede verdieping, de eerste drie slaapkamers en de badkamer.

Van de drie slaapkamers op deze verdieping, zijn er twee gelegen aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Deze slaapkamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt. De ruimtes beschikken over een mooie vloer en strakke wanden en plafonds. De lichtinval is in alle slaapkamers goed.

De badkamer bevindt zich aan de achterzijde op de eerste verdieping. Deze ruimte is deels vernieuwd in 2023 en kenmerkt zich door de moderne uitstraling. U vindt prachtige betegeling in de badkamer. De ruimte is voorzien van een zwevend toilet, badmeubel met dubbele wastafel en inloopdouche.

Tweede verdieping:

Via de trap is de grote overloop van de tweede verdieping te bereiken. Op deze overloop vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Verder biedt de overloop toegang tot een grote berging om spullen op te bergen en de vierde slaapkamer.

De vierde slaapkamer beschikt over een schitterende vloer en de wanden en het plafond zijn afgewerkt in een rustige kleur. In de ruimte profiteert u van een uitstekende lichtinval, want de slaapkamer heeft een brede raampartij. Verder wordt de slaapkamer verlicht met inbouwspots.



Rouenlaan 119, Eindhoven



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Tuin:

Het huis heeft een betegelde, fraai aangelegde tuin op het noorden. Aan het huis grenst een schitterende veranda met glas, die de kans biedt om ook overdekt van de buitenlucht te genieten. De tuin biedt voldoende ruimte voor het creëren van een comfortabele loungeplek, om uitiem van het mooie weer te profiteren.

Door de schutting aan beide zijden is het er uitstekend beschut, waardoor u volop privacy en rust ervaart. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een ruime, vrijstaande stenen berging. Deze berging is ideaal voor het opbergen van tuinspullen of het stallen van fietsen.

## Parkeren:

Parkeren op eigen terrein en parkeergelegenheid rond het huis.

## Kenmerken van de woning:

- Goed onderhouden woning met heerlijke tuin met veranda
- Vier slaapkamers, mooie keuken en uitstekend sanitair
- Veel lichtinval
- Vloerverwarming op begane grond
- Cv-ketel uit 2013
- Parken en scholen in de nabijheid
- Winkels op fietsafstand
- Dichtbij A2 en A50
- Energielabel: C
- Volledige eigendom

## Over de ligging en de buurt:

Deze charmante woning is gelegen aan een rustig weg aan de Rouenlaan in Eindhoven. Het huis bevindt zich in een leuke en kindvriendelijke buurt. Op korte fietsafstand van het huis treft u diverse natuurgebieden aan, waaronder park Achtse Barrier, het Driehoeksbos, het Henri Dunantpark en het Lieven de Keypark. Aan wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden komt u daardoor niets tekort. In de nabijheid van het huis vindt u ook sportvoorzieningen, waaronder een golf-, voetbal-, handbal en hockeyclub en tennis- en

korfbalvereniging.

Winkelcentrum Woensel ligt op 15 minuten fietsen vanaf de woning. Dit leuke winkelcentrum voorziet u van een groot en divers winkelaanbod. Van winkels voor uw dagelijkse boodschappen tot speciaalzaken en landelijke filialen, u vindt het hier allemaal. Daarnaast zijn er nog enkele leuke eetgelegenheden gevestigd.

Om de binnenstad te bereiken, dient u wat verder te reizen. Het centrum is zo'n 25 minuten fietsen of bereikbaar met de auto. Het hart van Eindhoven biedt eindeloos winkelplezier. De winkels variëren van kleine boetieks en speciaalzaken tot ketens van grote merken en exclusieve winkels. Daarnaast treft u hier tal van gezellige restaurants, cafés en terrassen aan.

De supermarkt, het treinstation en het voortgezet onderwijs zijn met de fiets te bereiken. De kinderopvang, basisschool en bushalte zijn op loopafstand gelegen. Het huis ligt zeer gunstig ten opzichte van uitvalswegen, u woont dichtbij de A50 en A2.



Rouenlaan 119, Eindhoven





Rouenlaan 119, Eindhoven





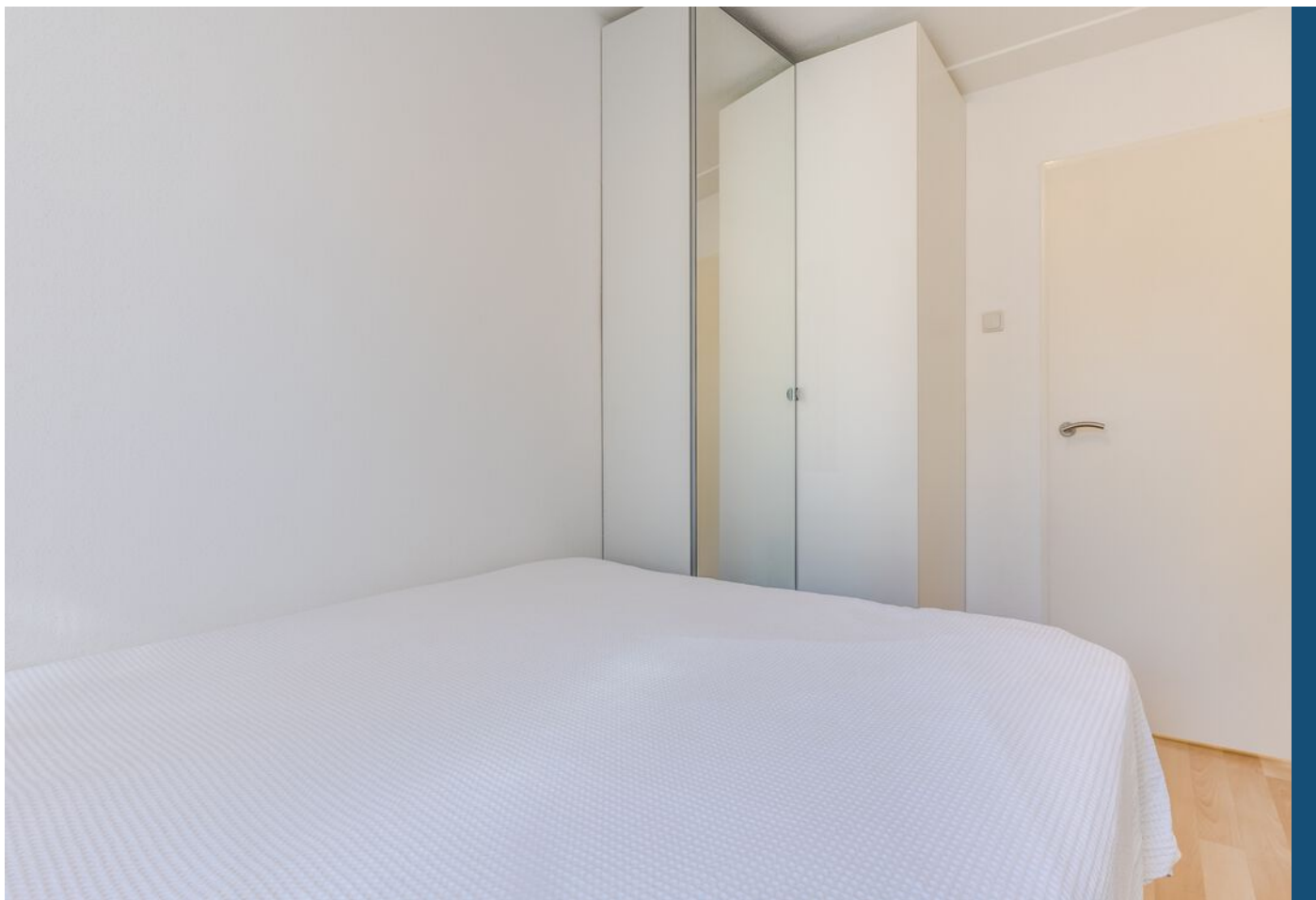
Rouenlaan 119, Eindhoven





Rouenlaan 119, Eindhoven







Rouenlaan 119, Eindhoven





Rouenlaan 119, Eindhoven





Rouenlaan 119, Eindhoven





Rouenlaan 119, Eindhoven



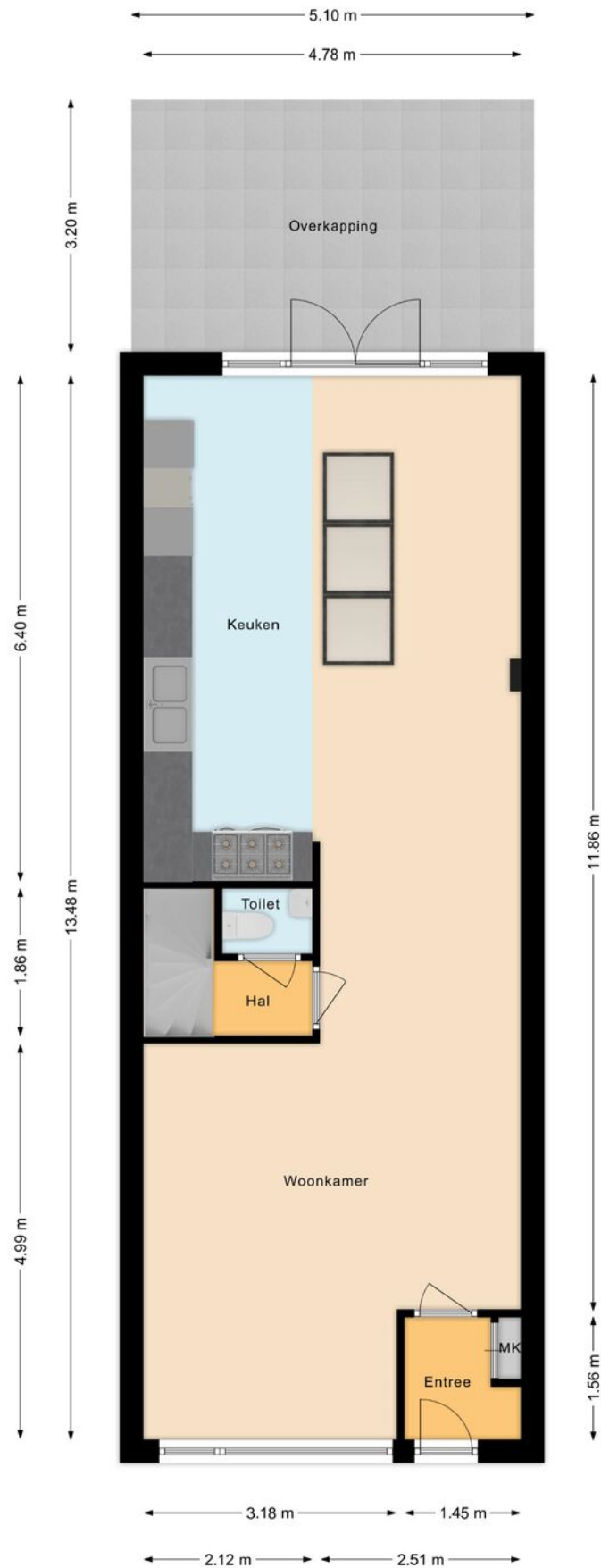




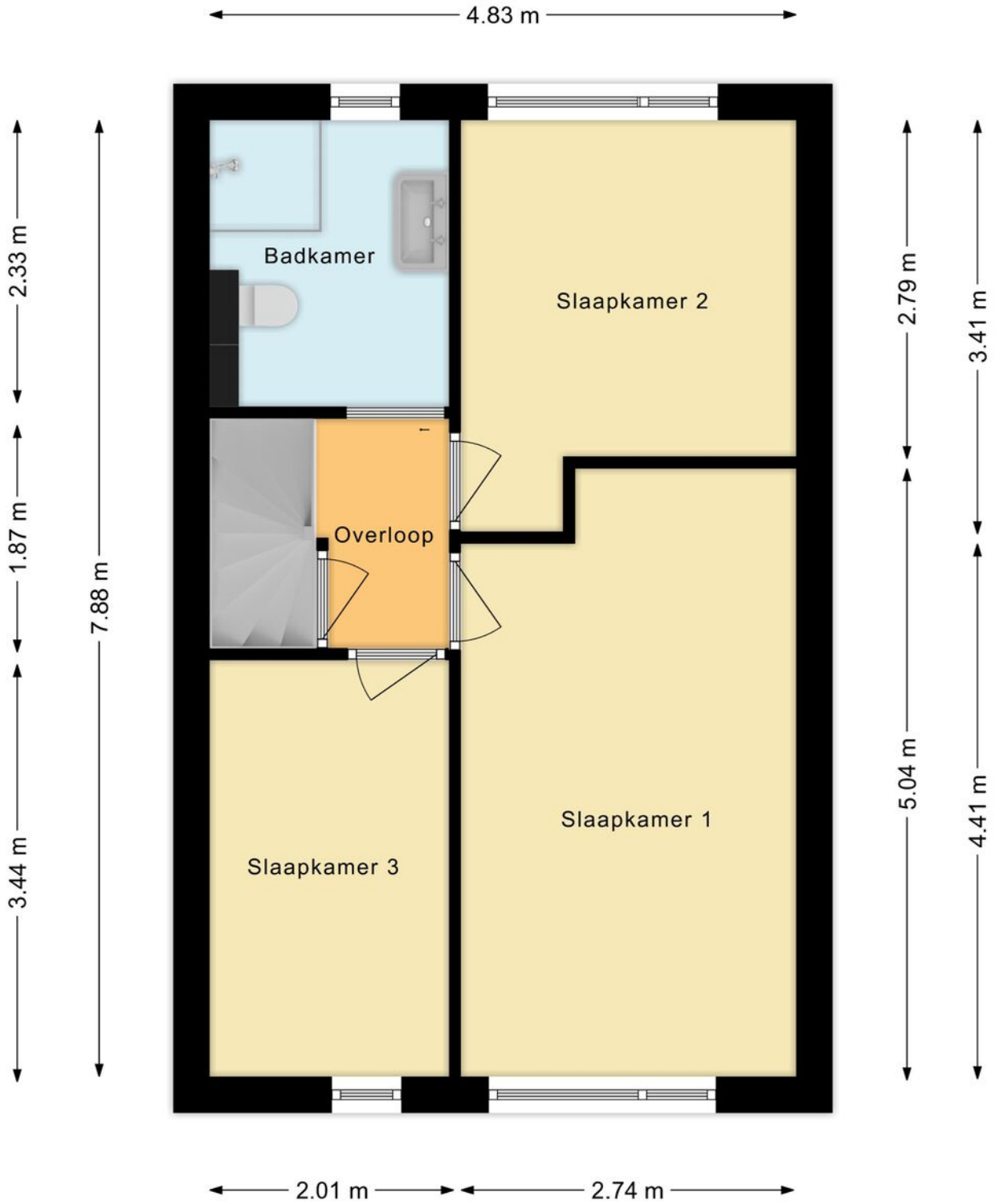
Rouenlaan 119, Eindhoven



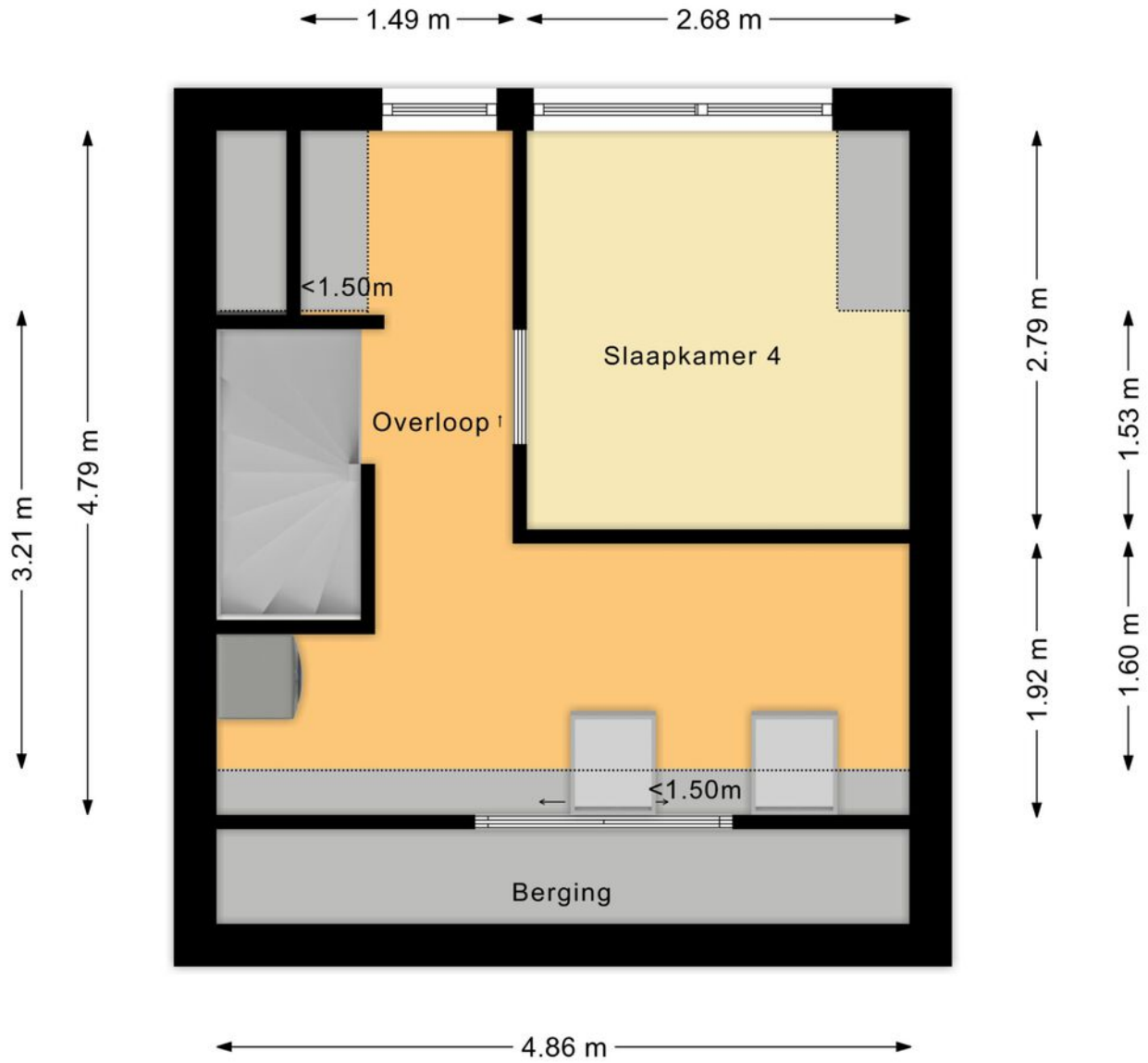
# PLATTEGROND



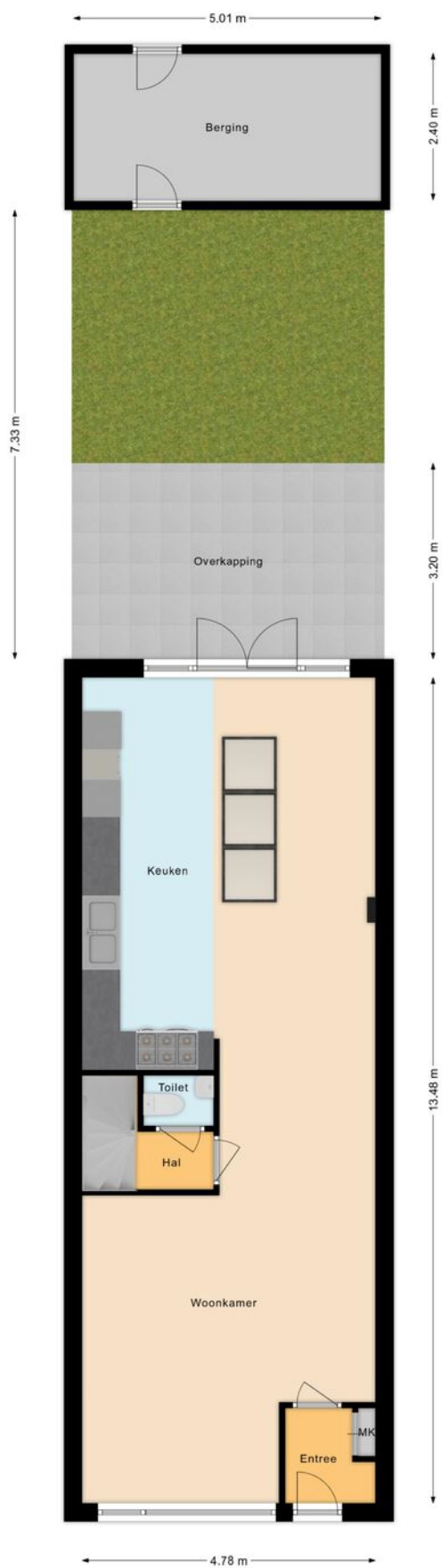
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



**BEKIJK DE WONING ONLINE!**

**rouenlaan119.nl**



**Rouenlaan 119, Eindhoven**



**SCAN DEZE CODE  
EN BEKIJK DE WONING  
OP JE MOBIEL!**

Rouenlaan 119, Eindhoven





## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Tekst

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

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



**Woonhub**  
MAKELAARS