



Scan mij!



**St Rochusstraat 3, 5611 RE,
Eindhoven**

€ 725.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning | Eengezinswoning | ● Energielabel | C |
| ● Woonoppervlakte | 147 m² | ● Kamers | 6 |

Meer weten over deze woning?

www.strochusstraat3.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1921
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Tussenwoning
Woonoppervlakte	147 m ²
Inhoud	520 m ³
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Parkeervergunningen
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Tv kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Stratum
Sectie	E
Perceelnummer	3270
Perceeloppervlakte	148 m ²



Omschrijving

*ENGLISH SEE BELOW**

LET OP: VANAF PRIJS € 725.000,- KOSTEN KOPER

JAREN '30-CHARME, EIGENTIJD'S DESIGN EN HELEMAAL INSTAPKLAAR, MIDDEN IN DE GELIEFDE ROCHUSBUURT!

Een karakteristieke jaren '30-woning, van beneden tot boven gemoderniseerd, een fantastische lichte leefkeuken, sfeervolle tuin én vier slaapkamers. En dat allemaal op loopafstand van hartje Eindhoven. Welkom aan de St. Rochusstraat!

Sommige woningen hebben het gewoon: karakter, sfeer, licht en een afwerking die helemaal klopt. Deze bijzonder stijlvolle jaren '30-woning is daar een prachtig voorbeeld van.

Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend eigentijds en compleet gemoderniseerd woonhuis schuil. De authentieke details zijn met zorg behouden en gecombineerd met hedendaags wooncomfort en uitgesproken design. Het resultaat? Een woning waar je eigenlijk alleen nog maar je meubels en verhuisdozen hoeft neer te zetten.

HIGHLIGHTS

- * Geliefde Rochusbuurt, op loopafstand van het centrum van Eindhoven
- * Karakteristieke jaren '30-woning
- * Van beneden tot boven gerenoveerd en gemoderniseerd
- * Uitgebouwde en zeer lichte leefruimte
- * Moderne leefkeuken met kookeiland
- * Sfeervolle woonkamer met visgraatvloer en houtkachel
- * Vier slaapkamers
- * Stijlvolle, luxe badkamer
- * Airconditioning
- * Vloerverwarming
- * Dubbele beglazing
- * Sfeervolle achtertuin met achterom
- * Instapklaar en bijzonder hoogwaardig afgewerkt

JAREN '30 SFEER, EIGENTIJD'S EN MODERN WONEN.

Al bij binnenkomst proef je de sfeer van de jaren '30. De karakteristieke voorgevel, de authentieke terrazzovloer in de entree en het traditionele houtwerk geven de woning precies die uitstraling waar zoveel mensen voor vallen.

Maar eenmaal binnen ontdek je dat deze woning veel méér te bieden heeft dan alleen karakter. Alles is met aandacht en gevoel voor stijl gemoderniseerd. Mooie materialen, uitgesproken kleuren, comfortabele voorzieningen en een hoog afwerkingsniveau vormen samen een bijzonder sfeervol geheel.

Hier gaan oud en nieuw moeiteloos samen.

EEN WOONKAMER OM IN THUIS TE KOMEN

De woonkamer is warm, stijlvol en uitnodigend. De fraaie visgraatvloer, de sfeervolle houtkachel en de zorgvuldig gekozen materialen geven de ruimte een luxe, maar tegelijkertijd huiselijke uitstraling.

Een prachtige tussenwand met stalen kozijnen vormt een eigentijdse verwijzing naar de klassieke en-suite deuren van vroeger en creëert een mooie overgang naar de uitgebouwde achterzijde.

En juist daar wacht misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning.

DE LEEFKEUKEN VORMT HET HART VAN HET HUIS

Wat een heerlijke ruimte!

De woning is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd en hier is een royale, lichte leefkeuken gerealiseerd. De moderne keuken met kookeiland vormt het natuurlijke middelpunt van de ruimte en beschikt over alle gewenste inbouwapparatuur.

Er is volop plaats voor een grote eettafel, waardoor dit dé plek wordt voor lange diners, een uitgebreid ontbijt in het weekend of gewoon gezellig samen zijn.

Dankzij de grote glazen pui valt het daglicht rijkelijk naar binnen en is er prachtig contact met de achtertuin. Zodra de harmonicawand helemaal wordt geopend, lopen binnen en buiten vrijwel naadloos in elkaar over.

Deuren open, lange eettafel, vrienden erbij.... Dit is zo'n huis waar zomeravonden vanzelf lang duren.

EEN SFEERVOLLE STADSTUIN ALS VERLENGSTUK VAN DE WONING

Ook buiten is de sfeer helemaal doorgetrokken. De fijne achtertuin is verzorgd en gezellig ingericht en biedt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Een groot pluspunt midden in de stad: de tuin beschikt over een praktische achterom.

VIER SLAAPKAMER, VOLOP RUIMTE VOOR NU EN LATER

Ook op de verdiepingen zet het hoge afwerkingsniveau zich voort.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een gezin, thuiswerken, een babykamer, logeerkamer of bijvoorbeeld een stijlvolle walk-in closet.

De vierde en tevens royale slaapkamer bevindt zich op de sfeervolle zolderverdieping. Een heerlijke masterbedroom met volop privacy en airconditioning, zodat het hier ook tijdens warme zomernachten aangenaam blijft.

EN DAN DE BADKAMER....

De badkamer past volledig bij de uitstraling van de rest van de woning: stijlvol, eigentijds en met gevoel voor luxe afgewerkt.

Een heerlijke ruimte om de dag rustig te beginnen óf juist af te sluiten. Geen standaard badkamer, maar een plek die echt onderdeel uitmaakt van het bijzondere interieur van deze woning.

WONEN IN DE ROCHUSBUURT

En dan de locatie.

De Rochusbuurt behoort niet voor niets tot de meest geliefde woonwijken van Eindhoven. Een karaktervolle buurt met sfeervolle straten, op korte afstand van alles wat het stadsleven zo aantrekkelijk maakt.

Vanuit de St. Rochusstraat wandel of fiets je zo naar het centrum van Eindhoven. Winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen bevinden zich allemaal in de directe omgeving. Ook de belangrijke uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

Je woont hier heerlijk in een karaktervolle woonomgeving, terwijl het bruisende stadscentrum praktisch om de hoek ligt.

EEN HUIS WAAR WERKELIJK ALLES SAMENKOMT

Jaren '30-charme. Modern design. Een fantastische leefkeuken. Vier slaapkamers. Een sfeervolle tuin. Een hoogwaardig afwerkingsniveau. En een toplocatie in de Rochusbuurt.

Deze woning is met zoveel aandacht gemoderniseerd dat je het vooral zelf moet komen ervaren. Geen lange lijst met verbouwplannen, maar de sleutel omdraaien en beginnen met wonen.

BENIEUWD OF DE ST. ROCHUSSTRAAT 3 IN EINDHOVEN JOUW NIEUWE THUIS WORDT?

Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten je deze bijzondere woning graag uitgebreid zien. Neem contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning zo bijzonder maakt, wij laten je graag alle details ervaren. Bel ons op kantoor 040 – 223 09 16 of bel mobiel naar Jacqueline 06-51785520 of Erik 06-30399669

VERKOOPPROCEDURE:

Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met Coppelmanns Makelaardij. Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend. In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietig.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal de koper een bankgarantie of waarborgsom storten in handen van de notaris (deze bedraagt 10% van de koopsom).

MEETINSTRUCTIE:

De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

AANSPRAKELIJKHEID:

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie zijn wij in belangrijke mate afhankelijk van derden en aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. De opgegeven maten zijn circa-maten. De verstrekte informatie is van algemene aard, geheel vrijblijvend en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

ATTENTION: BIDDING STARTS FROM € 725.000,- BUYER'S COSTS

1930s CHARM, CONTEMPORARY DESIGN, AND COMPLETELY MOVE-IN READY – RIGHT IN THE HEART OF THE POPULAR ROCHUSBUURT!**

A distinctive 1930s home, modernized from top to bottom, featuring a fantastic, light-filled kitchen-diner, an inviting garden, and four bedrooms. All this within walking distance of Eindhoven city center. Welcome to St. Rochusstraat!

Some homes simply have it all: **character, atmosphere, natural light, and a finish that is spot-on. This exceptionally stylish 1930s home is a perfect example.

Behind the distinctive façade lies a surprisingly contemporary and fully modernized home. Authentic details have been carefully preserved and combined with modern living comforts and distinctive design. The result? A home where you simply need to bring your furniture and moving boxes.

HIGHLIGHTS

- * Popular Rochusbuurt neighborhood, within walking distance of Eindhoven city center
- * Distinctive 1930s home
- * Renovated and modernized from top to bottom
- * Extended and very bright living area
- * Modern kitchen-diner with a kitchen island
- * Atmospheric living room with herringbone flooring and a wood-burning stove
- * Four bedrooms
- * Stylish, luxury bathroom
- * Air conditioning
- * Underfloor heating
- * Double glazing
- * Charming back garden with rear access
- * Move-in ready with high-quality finishes throughout

1930s ATMOSPHERE, CONTEMPORARY AND MODERN LIVING.

You can sense the 1930s atmosphere the moment you step inside. The distinctive front façade, the authentic terrazzo flooring in the entrance hall, and the traditional woodwork give the home exactly the kind of appeal that so many people fall in love with. But once inside, you discover that this home has so much more to offer than just character. Everything has been modernized with care and a keen eye for style. Beautiful materials, bold colors, comfortable amenities, and a high standard of finish combine to create a truly inviting atmosphere.

Here, old and new blend effortlessly.

A LIVING ROOM THAT FEELS LIKE HOME

The living room is warm, stylish, and welcoming. The stunning herringbone flooring, the cozy wood-burning stove, and the carefully selected materials give the space a look that is both luxurious and homely.

A beautiful partition wall with steel-framed glazing offers a contemporary nod to classic en-suite doors of the past, creating a lovely transition to the rear extension.

And it is precisely there that one of the home's biggest surprises awaits.

THE KITCHEN-DINER: THE HEART OF THE HOME

What a wonderful space!

The house has been extended across its full width at the rear, creating a spacious, light-filled kitchen-diner. The modern kitchen, featuring an island, serves as the natural focal point of the room and is equipped with all the desired built-in appliances.

There is plenty of room for a large dining table, making this the perfect spot for long dinners, leisurely weekend breakfasts, or simply enjoying each other's company.

Thanks to the large glass frontage, daylight floods in, offering a beautiful connection to the back garden. When the folding doors are fully opened, the indoor and outdoor spaces merge almost seamlessly.

Doors open, a long dining table, friends gathered round... This is the kind of home where summer evenings naturally linger on.

AN INVITING CITY GARDEN AS AN EXTENSION OF THE HOME

The atmosphere extends seamlessly to the outdoors as well. The lovely back garden is well-maintained and invitingly laid out, offering a wonderful spot to enjoy outdoor living in peace and quiet.

A major plus for a city-centre location: the garden features convenient rear access.

FOUR BEDROOMS—PLENTY OF SPACE FOR NOW AND THE FUTURE

The high standard of finish continues on the upper floors.

The first floor houses three bedrooms, offering plenty of possibilities for a family, a home office, a nursery, a guest room, or perhaps a stylish walk-in wardrobe.

The fourth—and spacious—bedroom is located in the charming attic conversion. It makes for a wonderful master bedroom offering plenty of privacy and air conditioning, ensuring comfort even on warm summer nights.

AND THEN THE BATHROOM...

The bathroom perfectly complements the style of the rest of the home: stylish, contemporary, and finished with a touch of luxury.

A delightful space to start your day calmly or to unwind in the evening. Far from a standard bathroom, this is a space that truly forms part of the home's distinctive interior.

LIVING IN THE ROCHUSBUURT

And then there is the location.

It is no coincidence that the Rochusbuurt is one of Eindhoven's most sought-after residential areas. It is a neighbourhood full of character and charming streets, situated just a short distance from everything that makes city life so appealing.

From St. Rochusstraat, you can easily walk or cycle to Eindhoven city centre. Shops, restaurants and cafés, schools, sports facilities, and everyday amenities are all right on your doorstep. Major arterial roads are also easily accessible.

You will enjoy living in a neighborhood full of character, with the bustling city center practically just around the corner.

A HOME WHERE EVERYTHING COMES TOGETHER

1930s charm. Modern design. A fantastic open-plan kitchen. Four bedrooms. An inviting garden. High-quality finishes. And a prime location in the Rochus neighborhood.

This home has been modernized with such care that you really need to experience it for yourself. No long list of renovation plans—simply turn the key and start living.

WONDERING IF ST. ROCHUSSTRAAT 3 IN EINDHOVEN COULD BE YOUR NEW HOME?

Then make an appointment for a viewing soon. We would love to give you a comprehensive tour of this exceptional property.

Contact us to arrange a viewing and see for yourself what makes this home so special; we look forward to showing you all the details. Call our office at 040 - 223 09 16, or call Jacqueline on her mobile at 06-51785520 or Erik at 06-30399669.

SALES PROCEDURE:

For information regarding this property, please contact Coppelmanns Makelaardij. Once a verbal agreement is reached, a purchase contract will be signed by both parties. Unlike the situation prior to September 1, 2003, the purchase of a home (by a consumer) is only legally binding once the purchase contract has been signed by both the buyer and the seller. Until that time, no legally valid purchase exists. This has been confirmed by several courts of appeal; if a purchase agreement for a home is not recorded in writing in accordance with Article 7:2 of the Dutch Civil Code (BW), the agreement is void. To secure the fulfillment of the buyer's obligations, the buyer shall deposit a bank guarantee or security deposit with the civil-law notary (amounting to 10% of the purchase price).

LIABILITY:

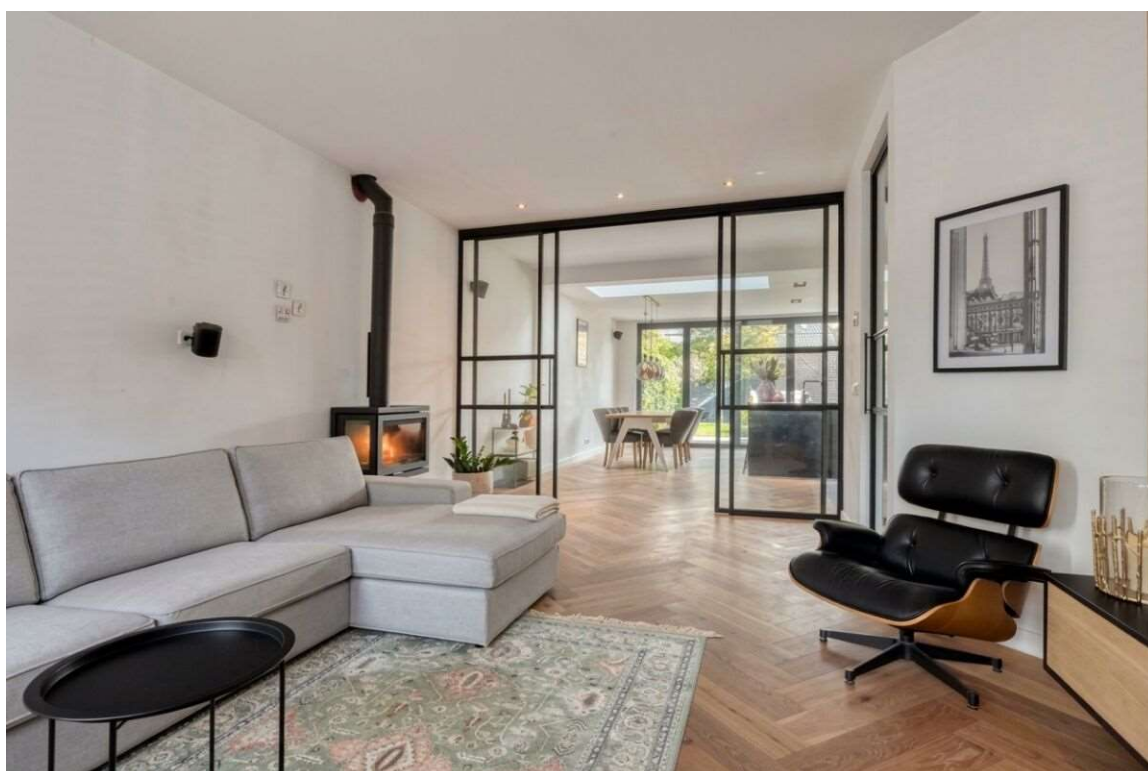
The information provided in this brochure has been compiled with care. We rely heavily on third parties for the accuracy of this information and accept no liability for it, nor does the seller. The stated dimensions are approximate. The information provided is of a general nature, entirely non-binding, and serves merely as an invitation to enter into negotiations.

**Heeft u interesse in
de woning?**

Plan een **bezichtiging**, bel **040-2230916**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.strochusstraat3.nl

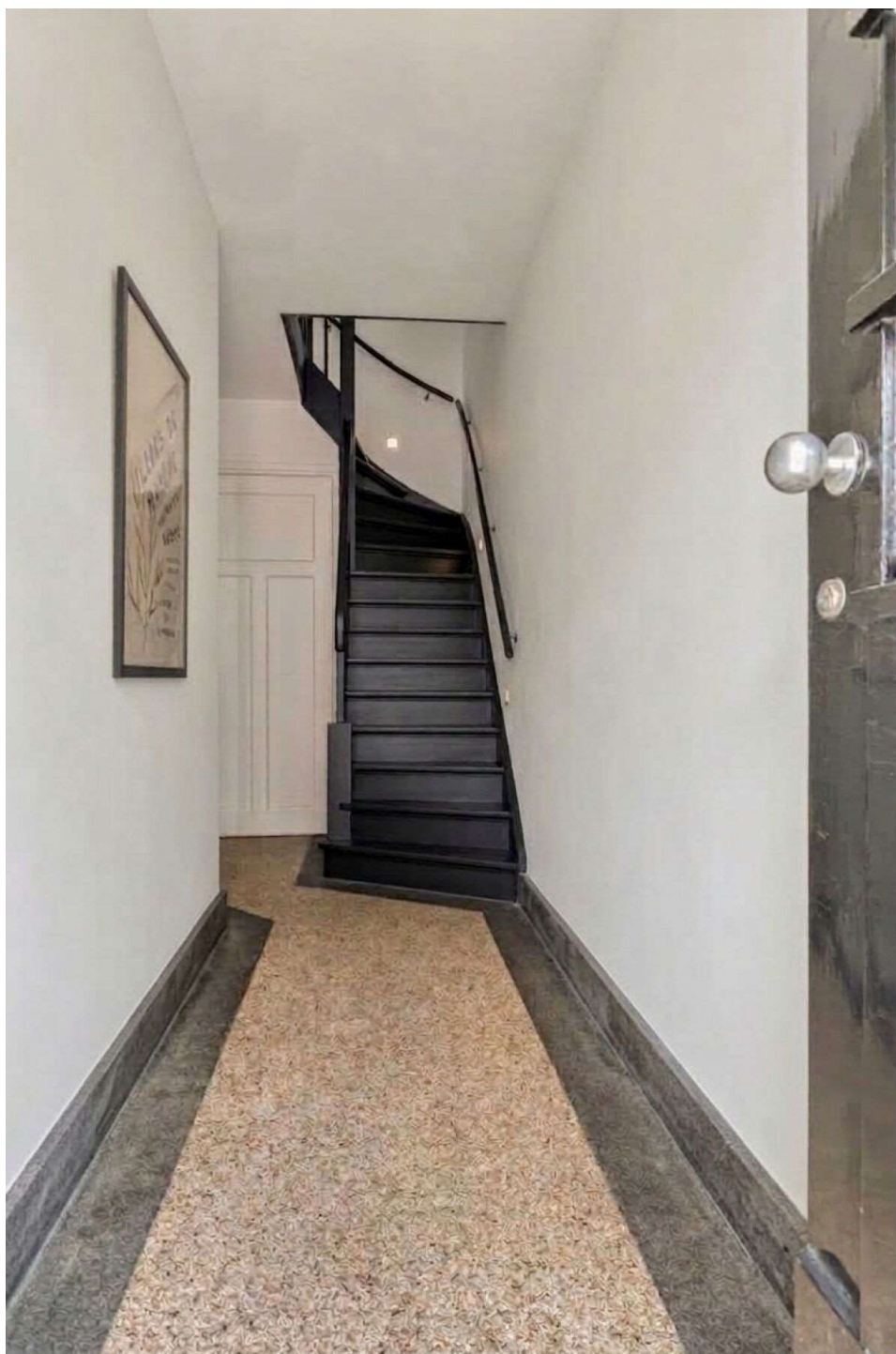
Foto's





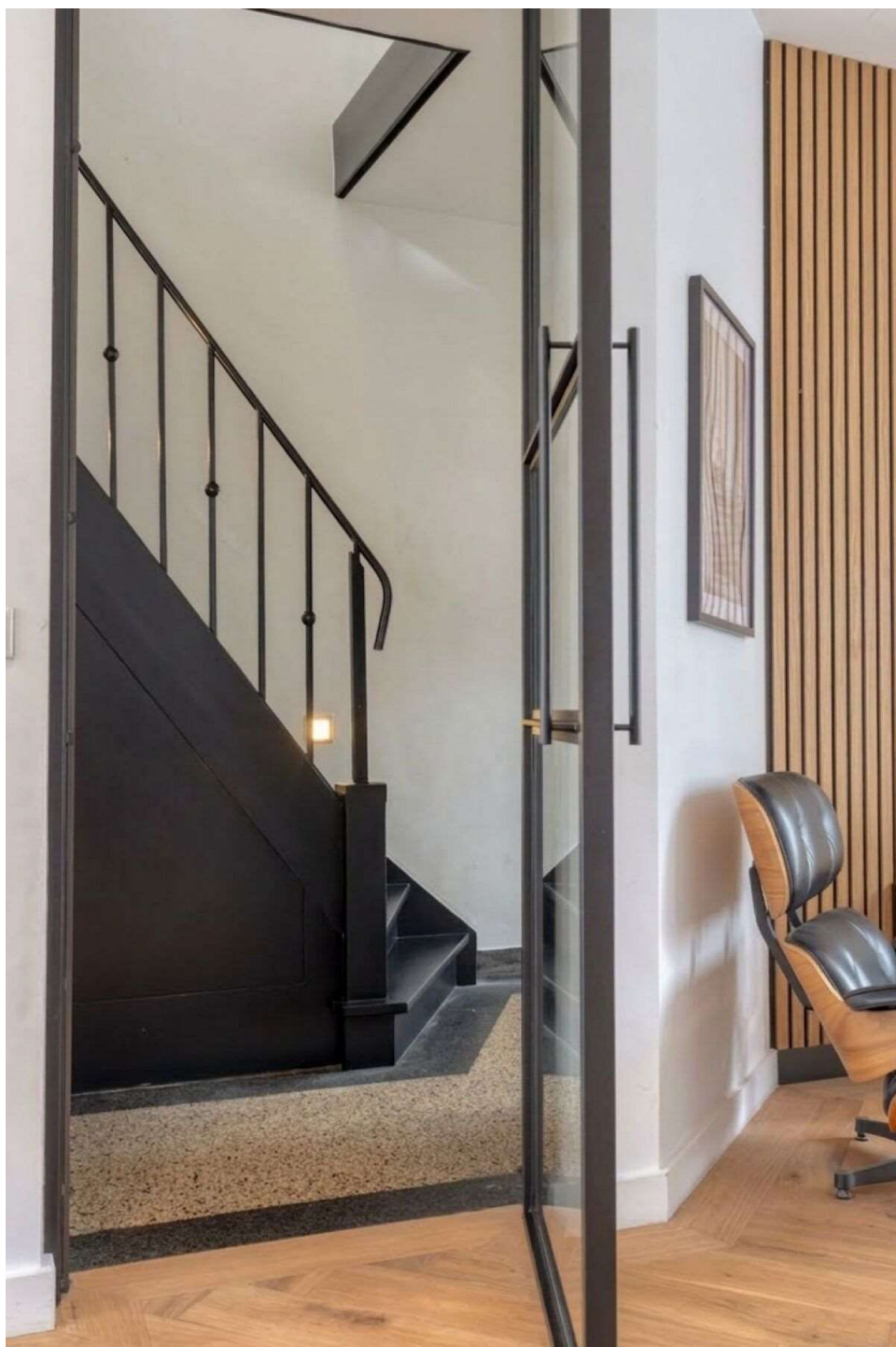














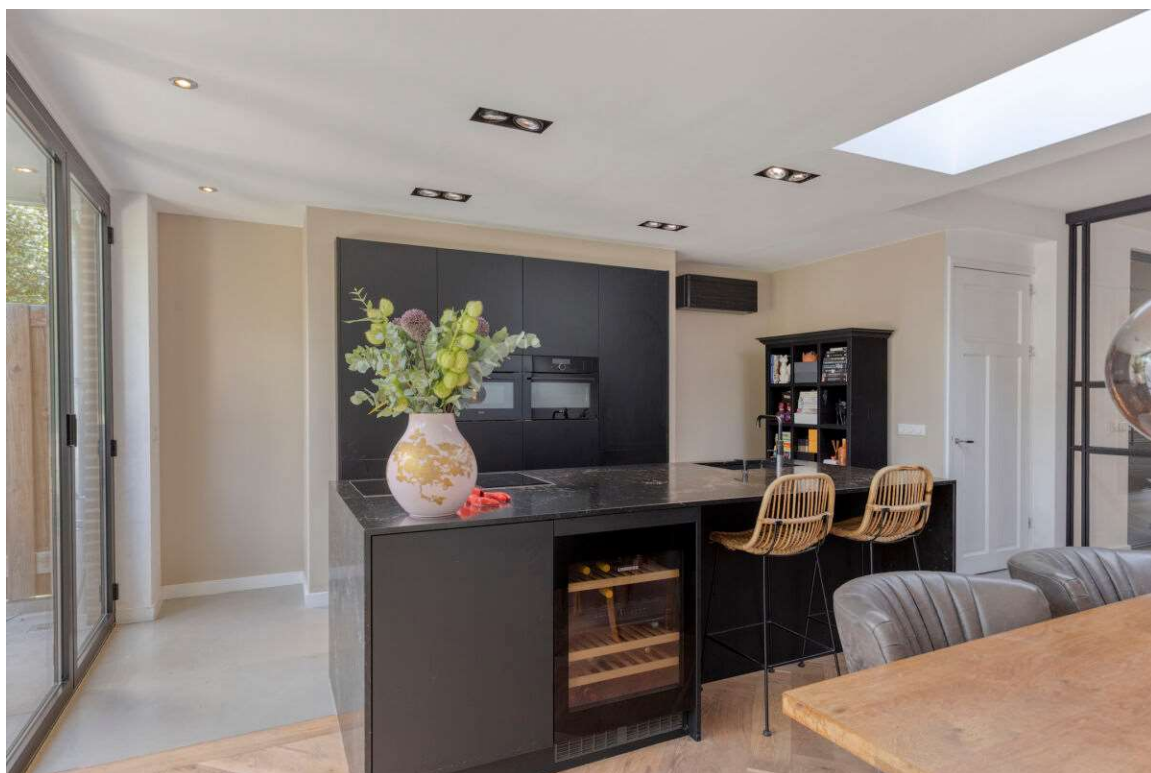
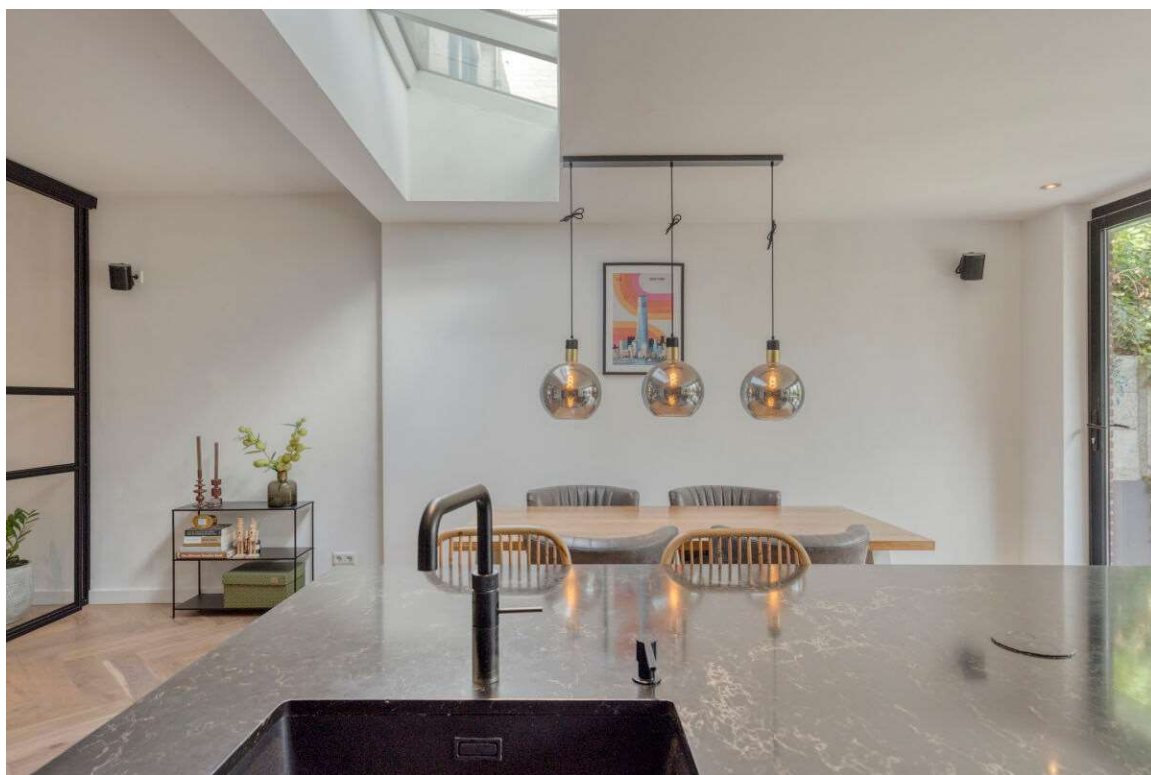






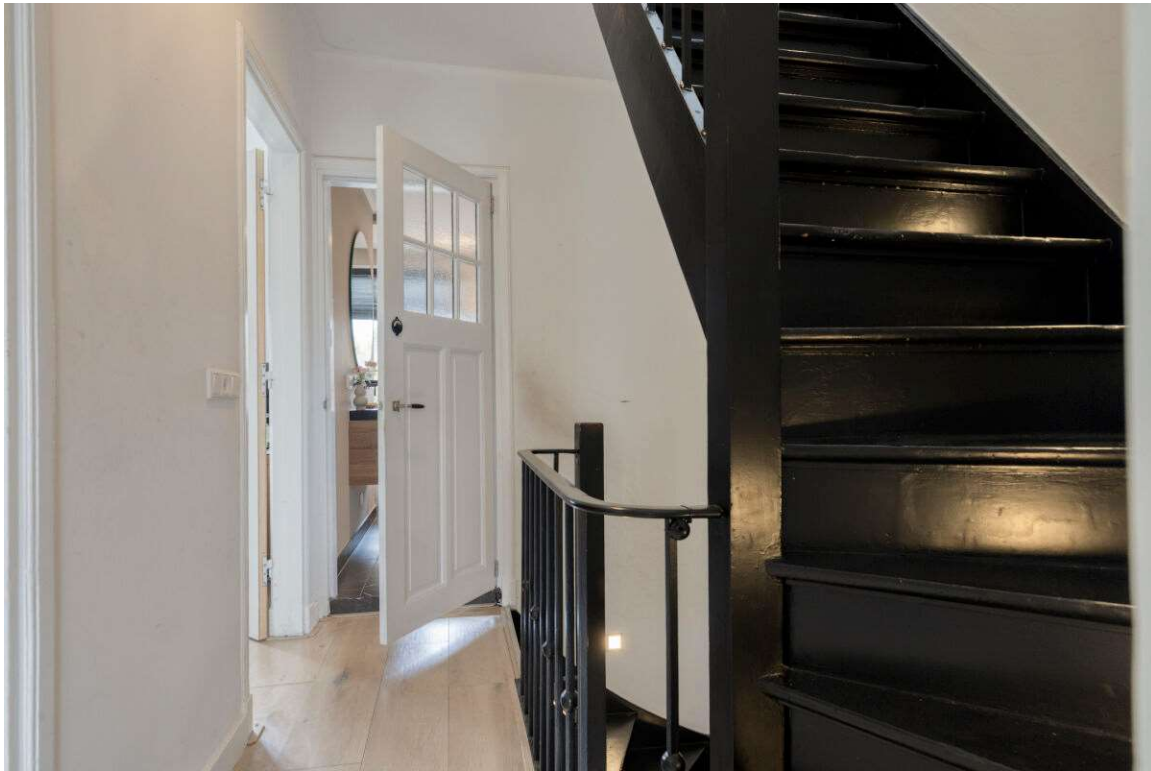




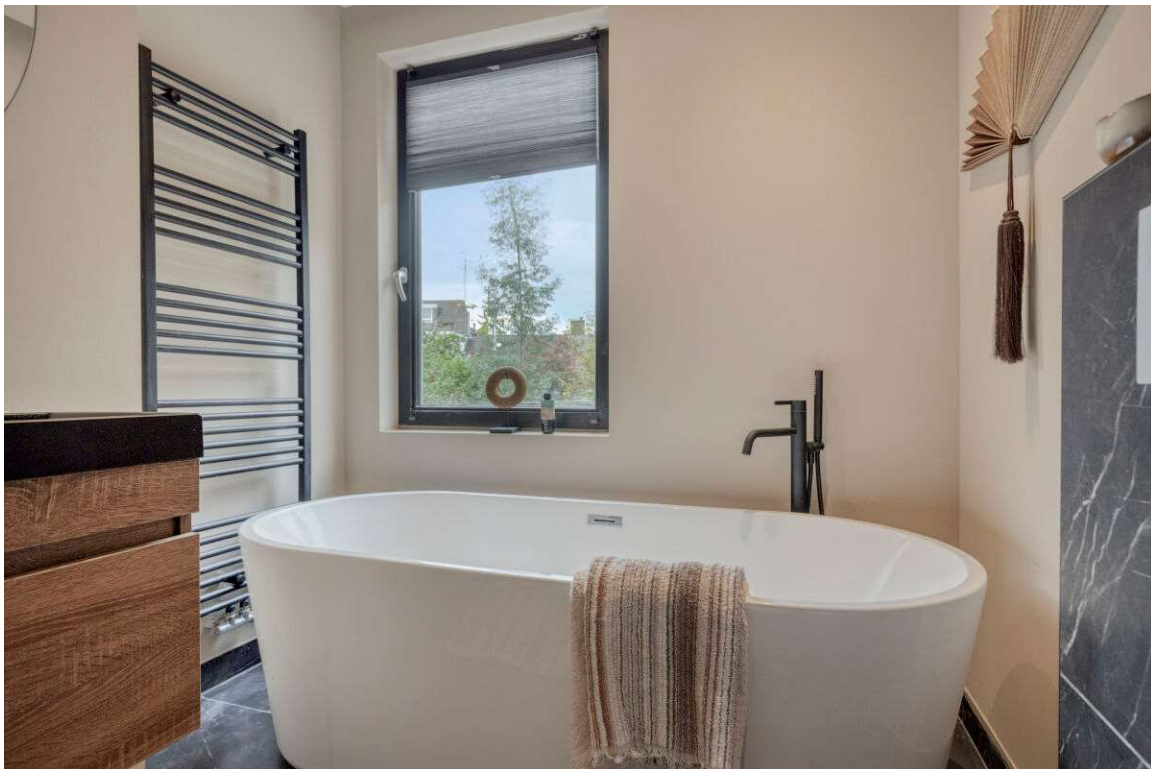












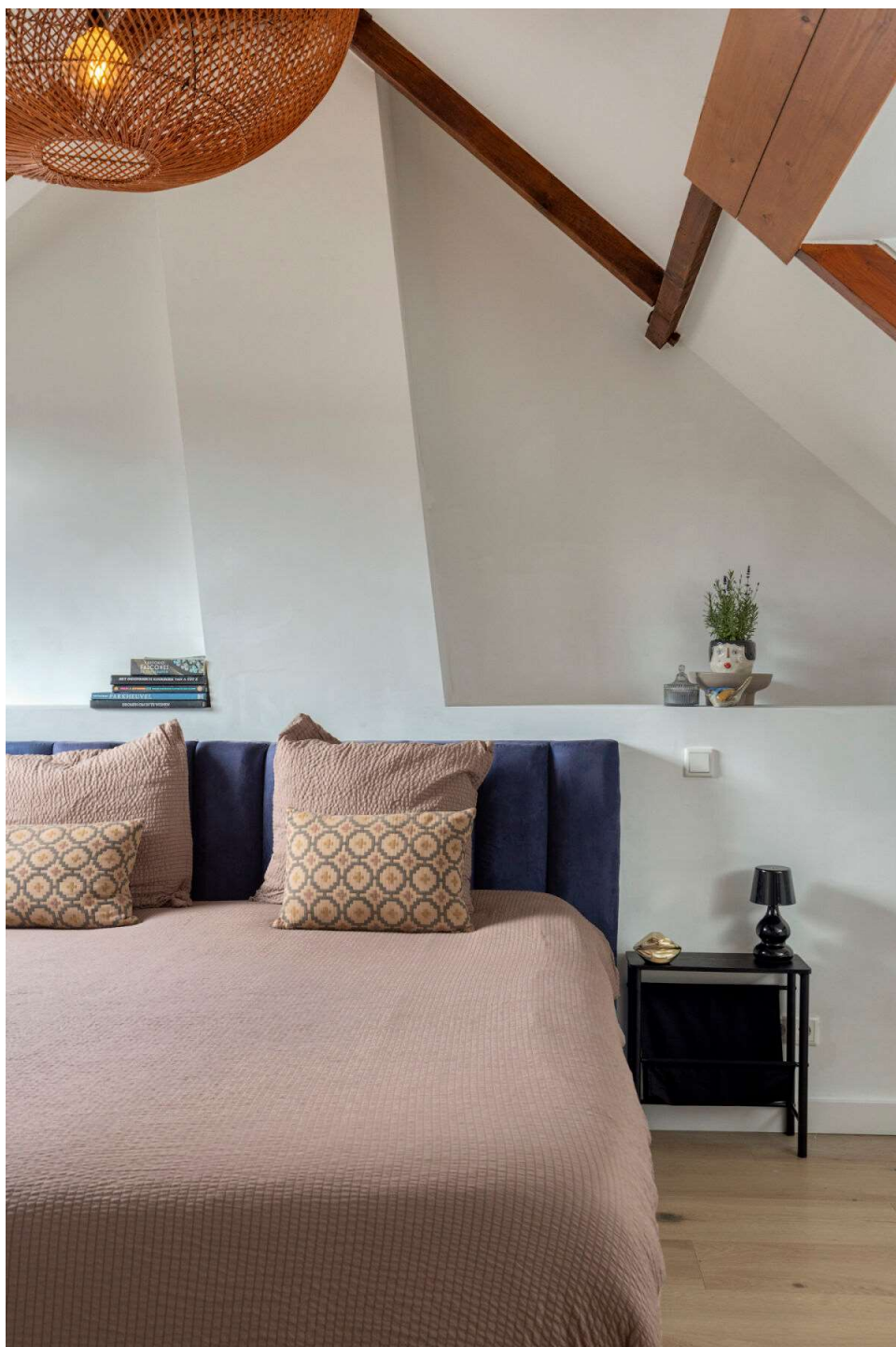




















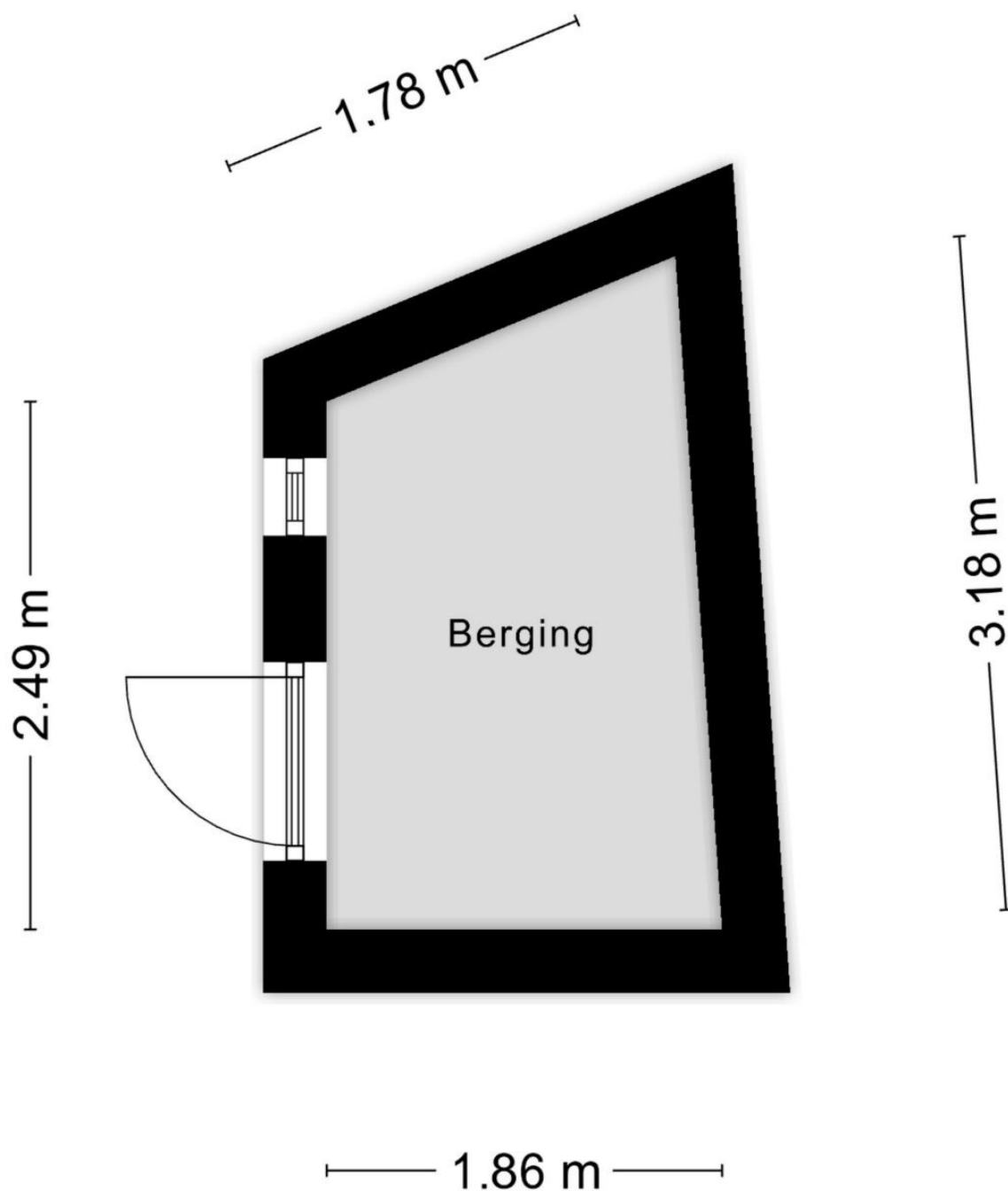
Plattegronden



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



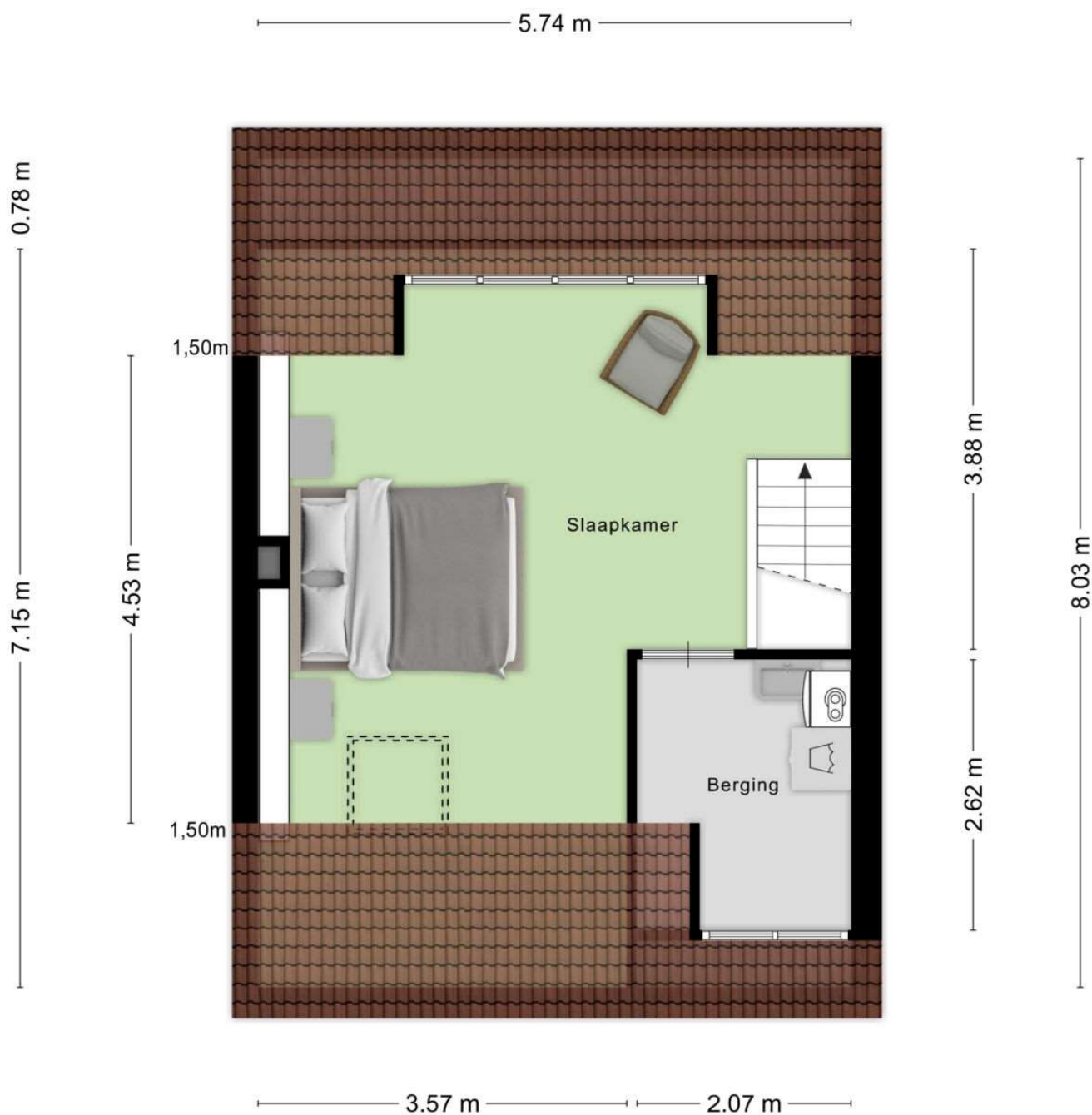
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.**

Scan de QR-code
voor meer
informatie!



www.coppelmannsmakelaardij.nl