

TE KOOP



ROOSJE VOSSTRAAT 83 EINDHOVEN

Ruimtelijk wonen op rustige centrumlocatie met parkeerplaats op eigen terrein, vrije ligging aan gemeentepark en fijne tuin op het zuidwesten met dakterras. Deze gemoderniseerde en uitgebouwde eindwoning met gunstig energielabel (C) biedt het je allemaal! Door de verhoogde dakgoot en extra dakkapel op de derde woonlaag zijn totaal 3-4 slaapkamers mogelijk. Prima onderhouden en voorzien van moderne keuken, luxe badkamer en diverse airco's. De woning is mooi gelegen in de wijk Limbeek en ligt ideaal ten opzichte van vele voorzieningen, uitvalswegen, bushaltes en het centraal station. Binnen 10 minuten lopen ben je in het gezellige stadshart van Eindhoven voor een gezellig middagje shoppen of pak je een van de vele zonnige terrasjes die het levendige centrum te bieden heeft. Laat je verrassen door de ruimte en de mogelijkheden. Een bijzondere woning die je beslist van binnen moet zien!

Nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing en 11 stuks zonnepanelen welke gegarandeerd voor een lagere energierekening zorgen. De berging en carport, met elektrische segmentdeur, zijn vrij gelegen aan een binnenterrein en daardoor ideaal voor laden en lossen. Geweldige ligging en ideale mogelijkheden voor zowel jonge gezinnen die de rust en ruimte zoeken als ook kandidaten die gaan voor het bruisende stadsleven!

Nieuwsgierig geworden? Kom dan zelf de fijne sfeer proeven en maak snel een afspraak!

- Woonoppervlakte: ca. 143 m²
- Inhoud: ca. 508 m³
- Perceel: 154 m²
- Bouwjaar: ca. 1985

Oosterbosch Makelaardij

Bezoekadres:
Le Havre 118
5627 SW Eindhoven

T +31 (0)40 842 52 65

info@oosterboschmakelaardij.nl
www.oosterboschmakelaardij.nl

Vraagprijs € 600.000,- k.k.

AANVAARDING IN OVERLEG

BEGANE GROND

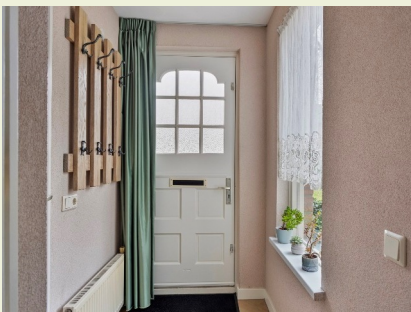


Aangelegde voortuin met uitgebouwde entree.

ENTREE/HAL

Entree/hal: Lichte ontvangsthal met raampartij.

Luxe betegelde toiletruimte, fraai afgewerkt met betonciré wandafwerking en wandcloset met fonteinmeubel (2018).



LIVING



LIVING

Royale sfeervolle living met groot raam uitkijkend over het plantsoen.

De living is mede door de aanbouw lekker ruim opgezet en biedt daardoor diverse indelingsmogelijkheden. Vanuit hier is een ruime bergkast toegankelijk alsmede de vernieuwde meterkast (jan. 2024) en de trap naar de eerste verdieping.

Fraaie plafondafwerking met schuurwerk en sierlijsten, spachtelputz wanden en een moderne PVC-visgraatvloer welke over de gehele begane grond doorloopt.

De aanwezige airco zorgt voor een aangenaam klimaat.

KEUKEN



KEUKEN

Aangebouwde keuken met moderne inrichting, strak afgewerkt met greeploze fronten.

Gemoderniseerd in 2022 en praktisch afgewerkt met degelijke terrazzo werkbladen.

Fijne open verbinding met het woongedeelte middels de schoon metselwerk bogen, optionele losse keukenkast en deur naar de achtertuin.

De keuken is uitgerust met de volgende apparatuur:

- 5-pits inductiekookplaat
- Design afzuiging
- Oven
- Vaatwasser
- Losse kast met combi-magnetron (optioneel)
- RVS koelvries-combi (optioneel)



EERSTE VERDIEPING



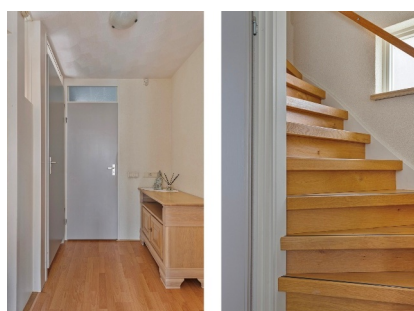
Overloop met toegang tot een tweetal slaapkamers en de badkamer.



SLAAPKAMER

Slaapkamers: Zeer royale ouderslaapkamer over de volle breedte met fijne kastenwand en airco installatie (febr. 2024) voor zowel koelen als verwarmen.

Veel lichtinval door de grote raampartijen. Vanuit deze kamer loop je zo het dakterras op en kun je lekker genieten van het zonnige uitzicht.



Slaapkamer 2 is aan de voorzijde gelegen en is ook ruim van opzet. Hier kijk je mooi weg over het grasplantsoen.

Beide kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en schuurwerk plafonds.

BADKAMER



BADKAMER

In 2018 is de badkamer gemoderniseerd en met luxe materialen afgewerkt.

De badkamer is voorzien van een tweede wandcloset. Tevens beschik je over een fraai badmeubel met verwarmde spiegel met verlichting en 2 granieten wastafels waar meerdere personen zich prima tegelijk kunnen opfrissen.

Een ruime inloopdouche met regendouche, elektrische vloerverwarming, sierradiator, gestuukte wandafwerking in betonciré en een systeemplafond met inbouwverlichting maken het geheel compleet.

Een raam zorgt voor de natuurlijke ventilatie.



TWEEDE VERDIEPING



Vaste trap naar overloop.

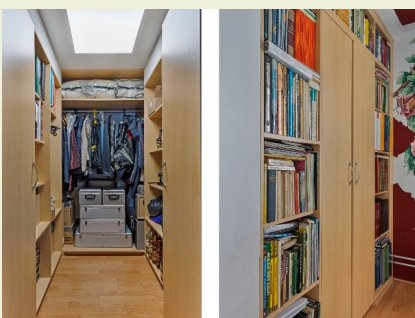
SLAAPKAMER

Door de verhoogde dakgoot heeft deze 3^e slaapkamer een optimale indeling en kan de ruimte door de aanwezigheid van een dakkapel (kunststof met HR beglazing, 2014) aan de achterzijde prima omgebouwd worden tot een extra 4^e slaapkamer.



De kamer is netjes afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en plafonds. Een vast kast herbergt een extra mechanische ventilatie unit.

Fijne royale inloopkast, ideaal als boekenkast en/of kledingkast te gebruiken.



WASRUIMTE

Hier bevindt zich de opstelling van de HR-ketel (Nefit 2019) en de aansluiting voor de wasapparatuur.

Tevens zijn hier de omvormer van de zonnepanelen en een tweede mechanische afzuig unit geïnstalleerd.

Spachtelputz afwerking, tegelvloer en extra bergruimte onder de kapschuimte.



BUITEN



TUIN

Zonnige bestratte achtertuin op het zuidwesten.
Praktische berging met carport.

Via een afsluitbare poort is de straatzijde te bereiken.



GARAGE

De stenen berging heeft een extra kapconstructie en biedt daardoor veel opbergmogelijkheden.

De aangebouwde carport is toegankelijk middels een elektrische segmentdeur (okt. 2024) waardoor je zo je auto kunt parkeren op eigen terrein.

Ook zijn er prima laad- en losmogelijkheden.



OMGEVING

De woning ligt op een rustige locatie, centraal gelegen in de wijk met een mooie vrije ligging aan een gemeente plantsoen en boomrijke laan.

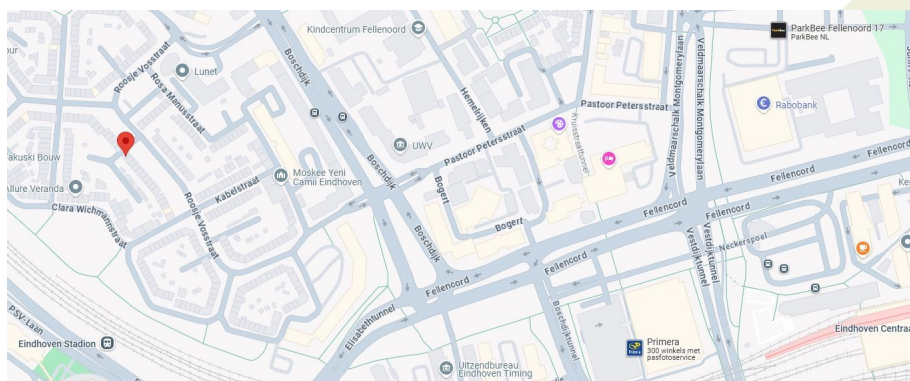
Het achterliggende parkeerterrein heeft voldoende vrije parkeerplaatsen (betaald en vergunninghouders).

Het Philipsstadion, ontspan- en woongebied Strijp S en de Woenselse Markt liggen om de hoek. Op loopafstand van het stadscentrum en het treinstation.

Met de auto ben je via de nabij gelegen uitvalswegen in een mum van tijd via de A2 richting Tilburg, Den Bosch en via de A50 richting Nijmegen.

ALGEMEEN

- Royale woning met 3-4 slaapkamers
- Moderne afwerking
- Luxe badkamer/toilet (2018) en keuken (2022)
- Uitgebouwd, plat dak vervangen in 2020
- Prima isolatievoorzieningen
- Airconditioning 2 stuks 2024
- Zonnepanelen 11 stuks, 2020
- Berging en carport met parkeerplaats op eigen terrein
- Woonoppervlakte ca. 143 m²
- Perceeloppervlakte 154 m²
- Inhoud ca. 508 m³
- Bouwjaar ca. 1985
- Centrale ligging
- Centrumlocatie
- Alle voorzieningen in de directe nabijheid
- Kadastrale gegevens:
 - Gemeente Woensel;
 - sectie G;
 - nummer 5390;
 - grootte 1 a 54 ca;



SITUATIE

PLATTEGROND



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

BEGANE GROND

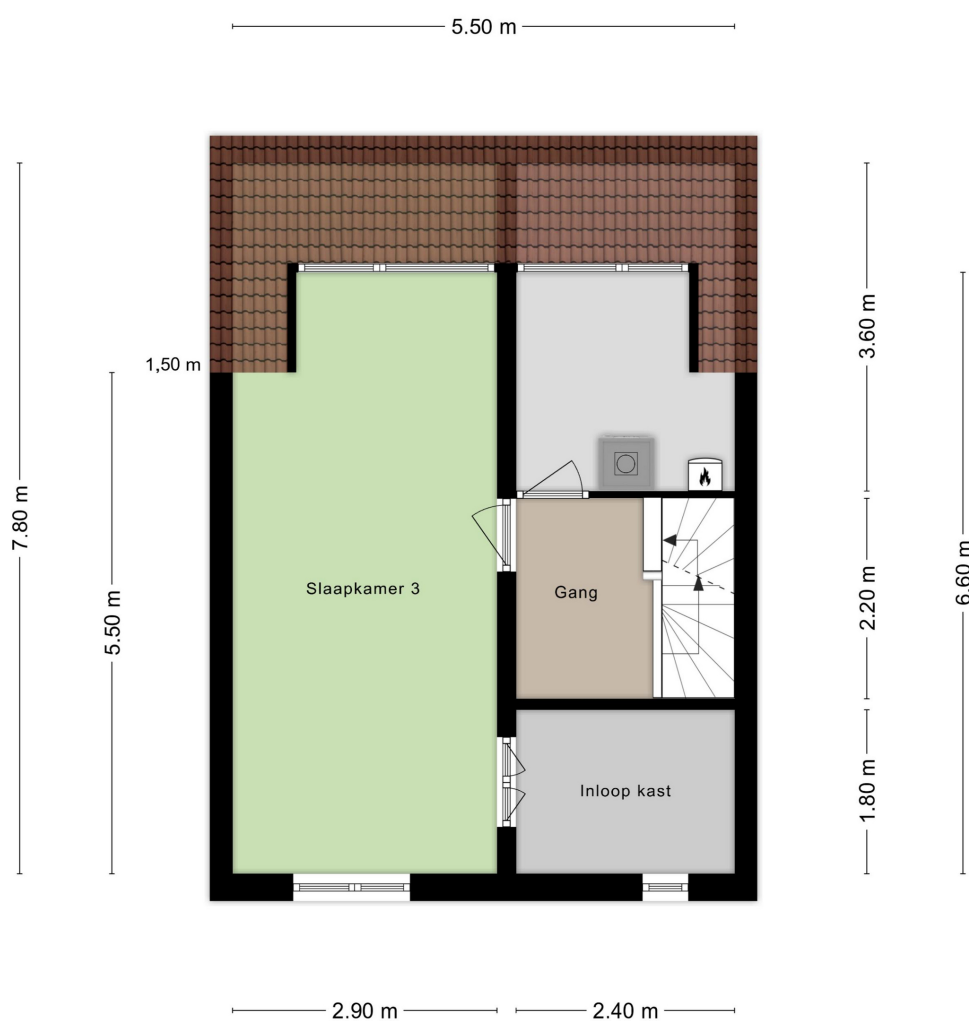
PLATTEGROND



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

EERSTE VERDIEPING

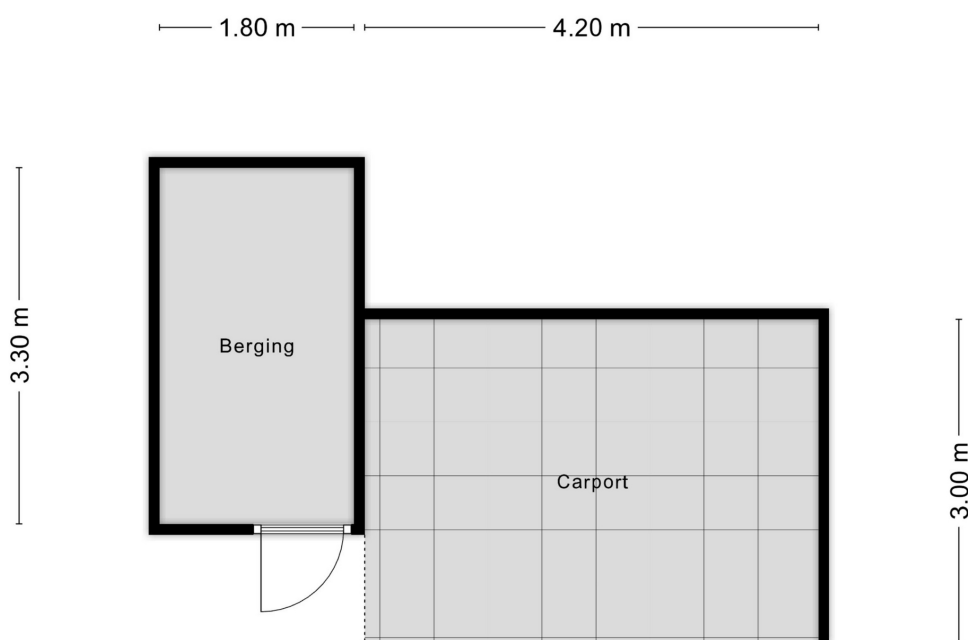
PLATTEGROND



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

TWEDE VERDIEPING

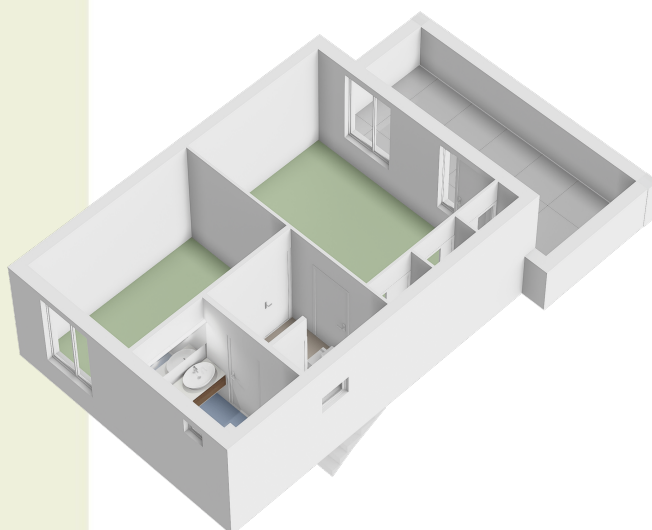
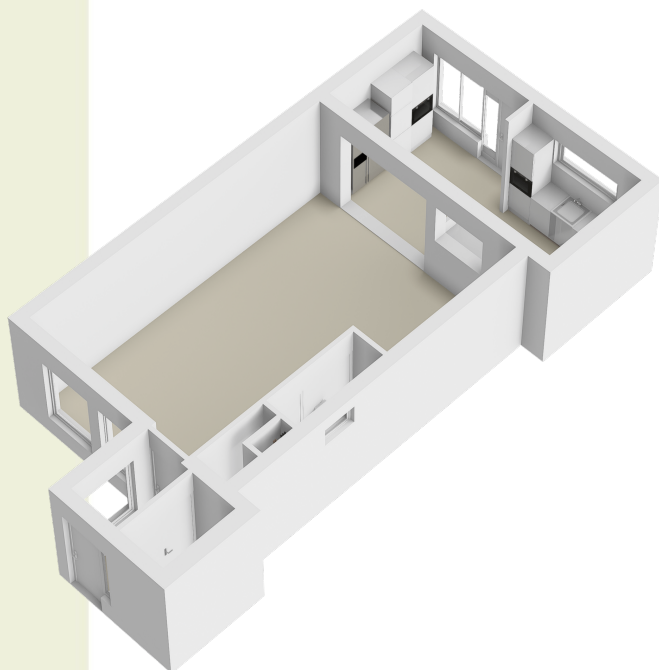
PLATTEGROND



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

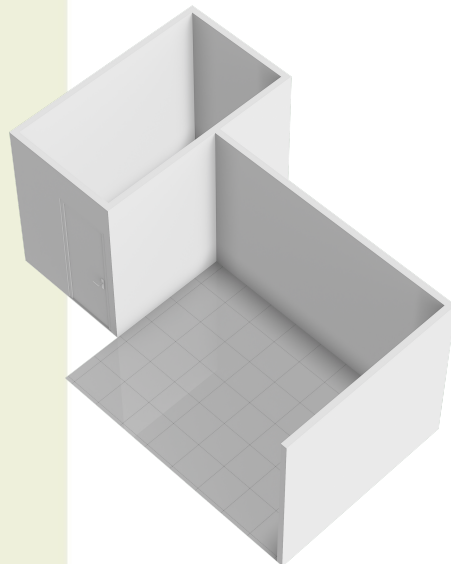
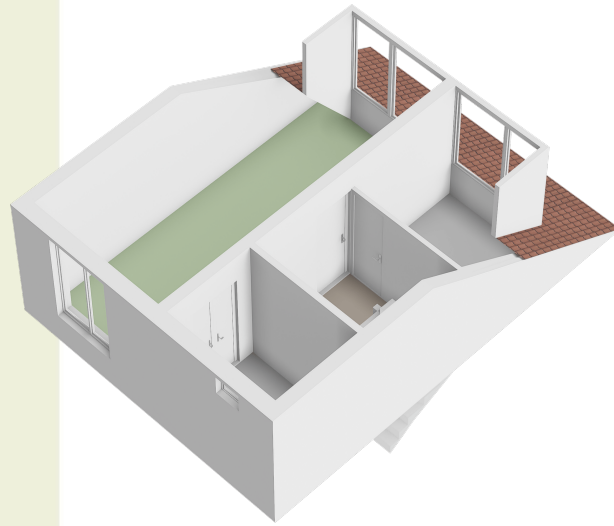
GARAGE

3D PLATTEGROND



3D PLATTEGRONDEN

3D PLATTEGROND

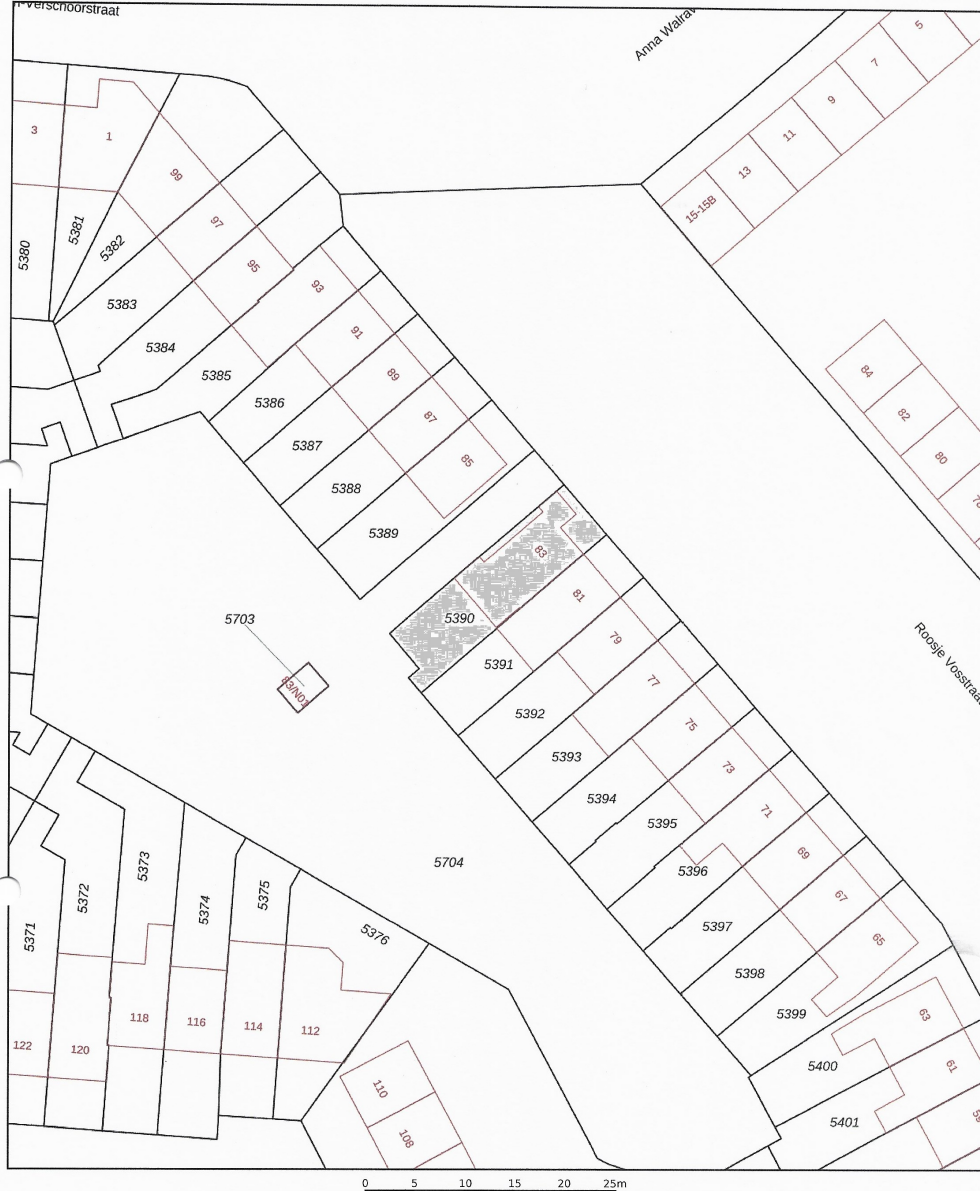


3D PLATTEGRONDEN

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterbosch Makelaar



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woensel</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 5390</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
--	---	-----------------

BIJZONDERHEDEN

BEZICHTIGING

- Om een goede en volledige indruk van de woning te krijgen, is een bezichtiging aan te raden. Voor het maken van een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

AANSPRAKELIJKHEID

- Alle informatie is vrijblijvend en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Elk aanbod geschiedt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop.
- Tekst, maten, tekeningen en afbeeldingen zijn indicatief. Hoewel de brochure met uiterste zorg is samengesteld kunnen aan de onjuistheid en/of onvolledigheid van de verstrekte gegevens geen rechten worden ontleend.

WAARBORG SOM

- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper wordt in de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs opgenomen.

REACTIE

- Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom op prijs als u ons binnen enkele dagen na de bezichtiging op de hoogte stelt van uw bevindingen.

Uiteraard zijn wij graag bereid om geheel vrijblijvend met u de mogelijkheden van verkoop van uw huidige woning en/of de financiering van uw nieuwe woning te bespreken. Kijkt u voor onze uitgebreide dienstverlening op de website.

Op onze dienstverlening zijn de algemene consumentenvoorwaarden van VastgoedPro (LMV) van toepassing

- **OOSTERBOSCH MAKELAARDIJ**
- T +31 (0)40 842 52 65
- F +31 (0)40 848 49 70
- info@oosterboschmakelaardij.nl
- www.oosterboschmakelaardij.nl