



Hertogstraat 22

Eindhoven

Vraagprijs € 875.000,- k.k.

Kenmerken

Soort woning	herenhuis
Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte	152 m²
Perceeloppervlakte	162 m²
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



Welkom aan de Hertogstraat 22, een uniek herenhuis waar historische charme en modern wooncomfort samensmelten. Dit bijzondere pand is in 2024 volledig gerenoveerd en voorzien van een high-end afwerkingsniveau. Dankzij de centrale ligging in het stadscentrum van Eindhoven, met een ruimtelijke en zonnige achtertuin, biedt deze woning een ideale balans tussen stadsleven en rust.



Bijzonderheden

- Toplocatie: direct in het centrum van Eindhoven, op loopafstand van voorzieningen zoals winkels, restaurants, scholen, Stadswandelpark en Parktheater.
- Energielabel A: 8 zonnepanelen en uitstekend geïsoleerd met vloer-, dak-, glas- en spouwmuurisolatie.
- Renovatie: in 2024 volledig verbouwd met hoogwaardige afwerking en behoud van authentieke stijlelementen.
- Vernieuwde elektra en leidingwerk: voor een veilig en toekomstbestendig huis. De riolering vanaf het toilet tot de straatzijde werd in takt gelaten vanwege het behouden van de terrazzovloer.
- Smart verlichting: voor optimale sfeer en gebruiksgemak.

Dit exclusieve herenhuis biedt een ongeëvenaarde combinatie van elegantie en hedendaags comfort, ideaal voor wie op zoek is naar een luxe woning in het bruisende hart van Eindhoven. Voor meer informatie of een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons makelaarskantoor.

Begane grond

Vestibule & hal

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd door een karakteristieke vestibule met glas-in-lood deur. Deze leidt naar een ruime hal met een klassieke trapopgang, een verdiepte kelderkast, en een luxe afgewerkt toilet voorzien van wandcloset en fonteintje. De vestibule en hal stralen authenticiteit uit dankzij de originele terrazzovloer en tegellambrisering, zorgvuldig behouden tijdens de renovatie.



Woonkamer en-suite

De woonkamer en-suite combineert stijl en comfort met een zitkamer aan de voorzijde en een royale eetkamer met open keuken aan de achterzijde. De schuifdeuren met originele muurkasten vormen een elegante scheiding tussen de ruimtes. De geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming is afgewerkt met een hoogwaardige lamelparketvloer in Hongaarse punt. Openslaande deuren en een aparte loopdeur geven toegang tot de fraai aangelegde achtertuin.













Keuken

De open keuken is ontworpen voor de culinaire liefhebber, met hoogwaardige inbouwapparatuur en een luxe, maar functionele afwerking. Het ruime schiereiland, biedt volop werkruimte en maakt de keuken praktisch in gebruik — ideaal voor koken, voorbereiden of het ontvangen van gasten.

De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Verder zijn er een combi- en stoomoven voor veelzijdige bereidingen, en een Quooker die direct kokend én gekoeld bruisend water levert. Een wijnklimaatkast met twee temperatuurzones zorgt ervoor dat zowel witte als rode wijnen op de juiste temperatuur bewaard kunnen worden.



De keuken is voorzien van een exclusieve wijnklimaatkast met 2 temperatuurzones





Extra pluspunt aan de
keuken, de
inductiekookplaat
met geïntegreerde
afzuiging



Eerste verdieping

Overloop & slaapkamers

Op de eerste verdieping vindt u een overloop met dezelfde hoogwaardige lamelparketvloer als beneden. Deze verdieping biedt drie comfortabele slaapkamers, waarvan de masterbedroom toegang biedt tot een breed ommuurd balkon, ideaal om te genieten van een rustig moment in de buitenlucht.

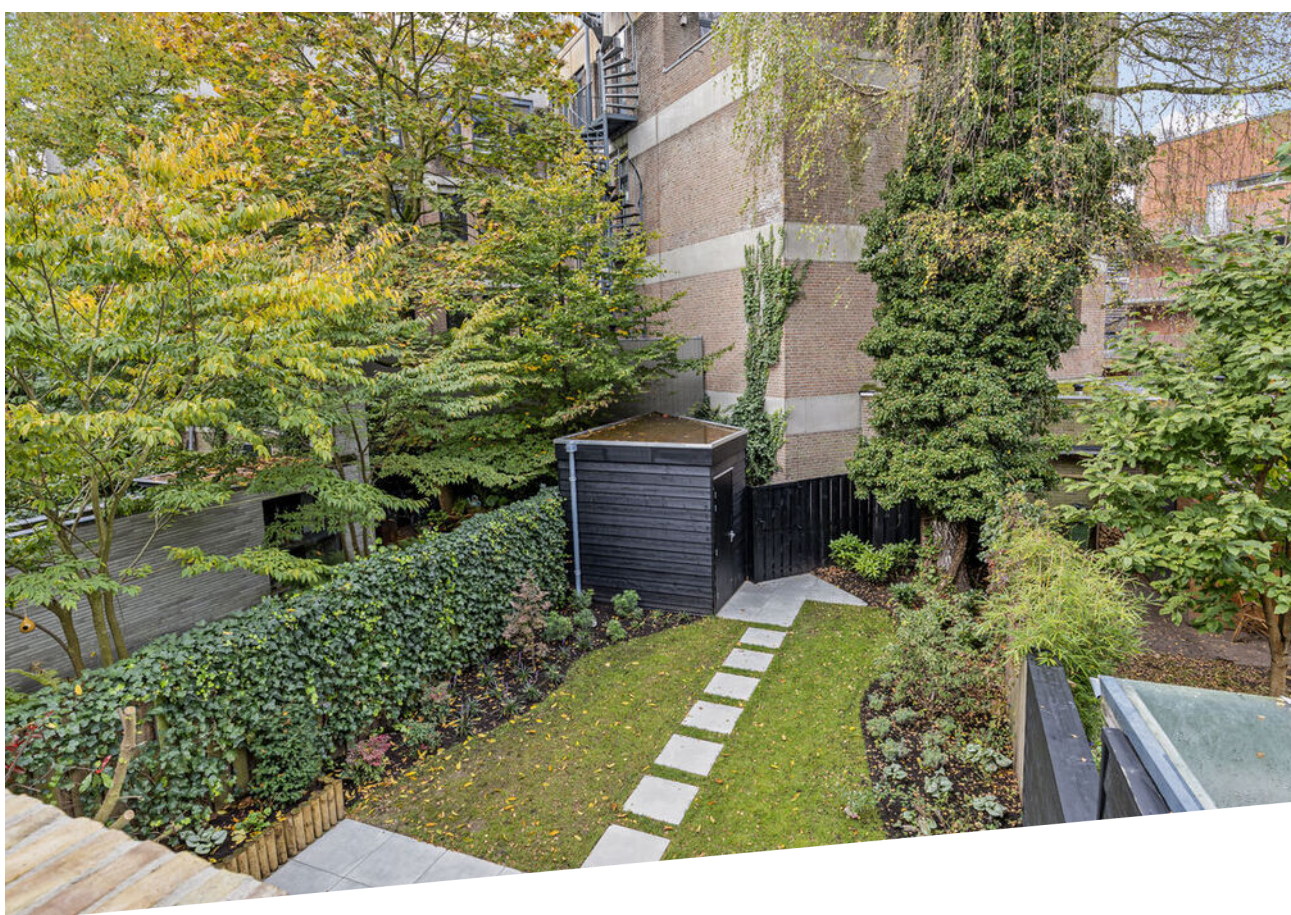
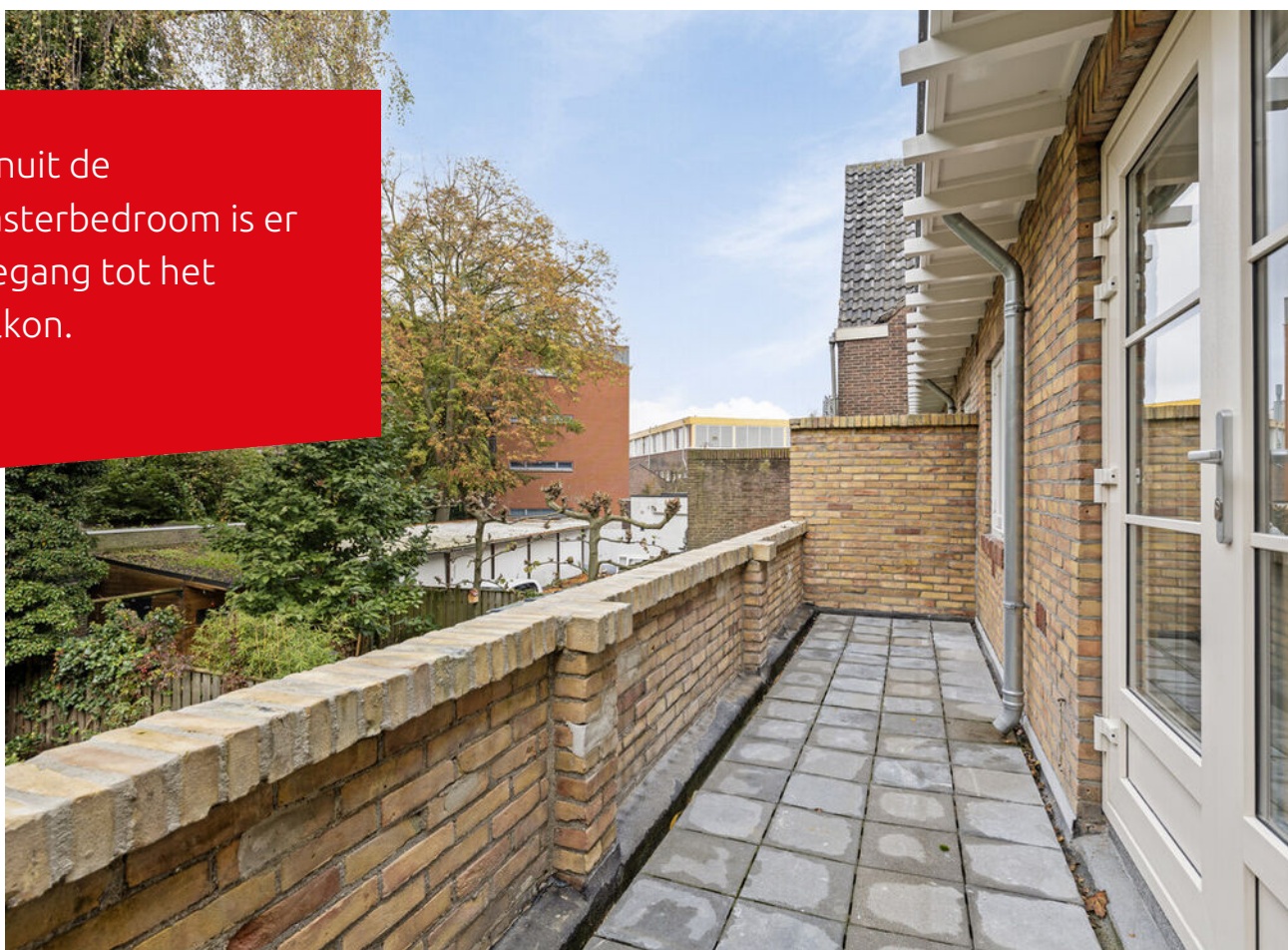
Badkamer

De luxe badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, wandcloset, een dubbel wastafelmeubel met LED-verlichting en ingebouwde kranen. Deze ruimte biedt een eigentijdse uitstraling en optimaal comfort.





Vanuit de
masterbedroom is er
toegang tot het
balkon.









Tweede verdieping

Slaapzolder met badkamer en-suite

De bovenste verdieping is een volledig geïsoleerde slaapzolder met een eigen badkamer, inclusief een vrijstaand ligbad en wastafelmeubel met LED-verlichting.

Dubbele, elektrisch bedienbare Velux

dakramen met verduistering, een dakkapel en de hoge nok creëren een ruimtelijke en lichte beleving. Daarnaast biedt een aparte bergruimte met dakvenster plaats aan de CV-installatie en witgoed aansluitingen.





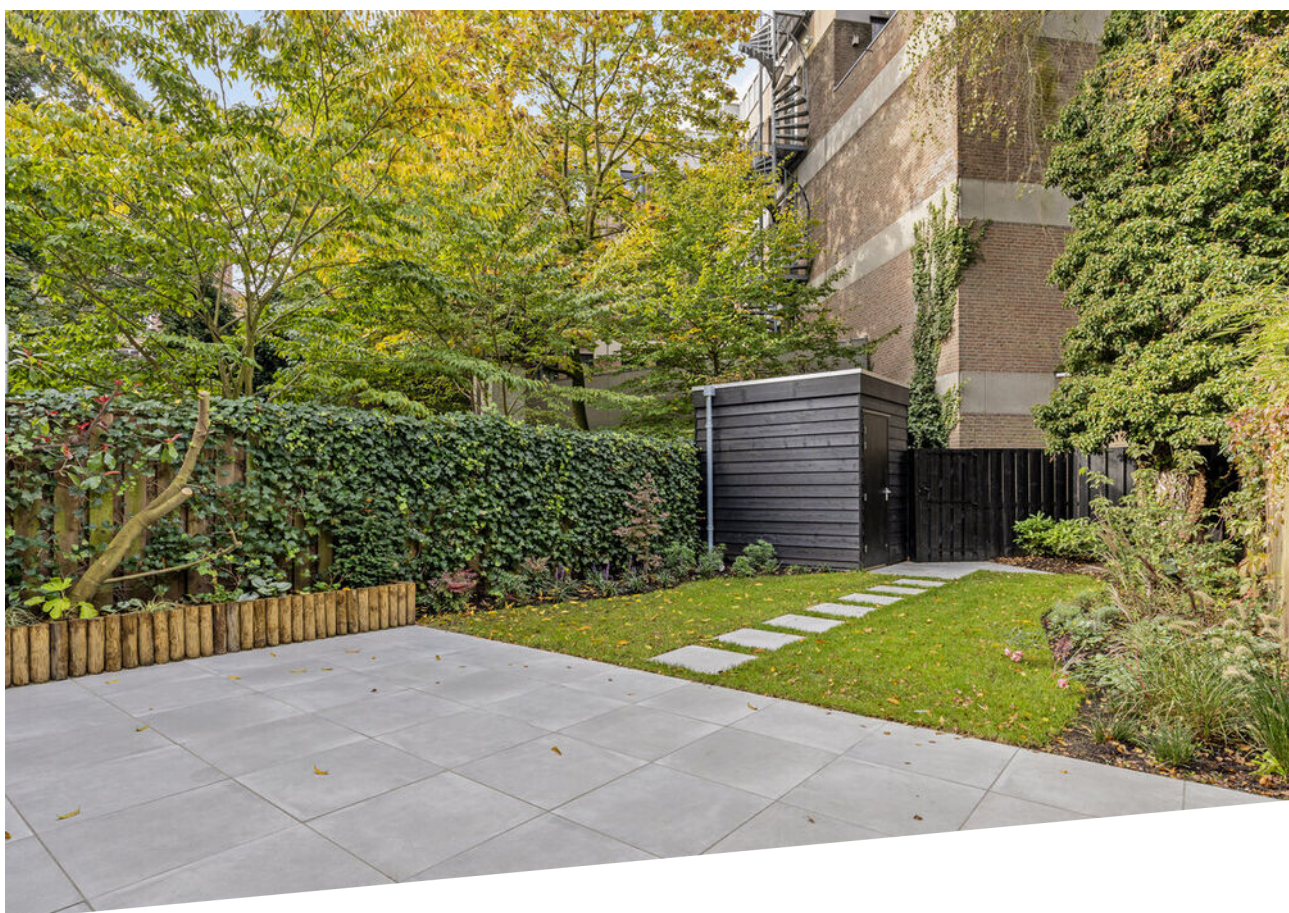




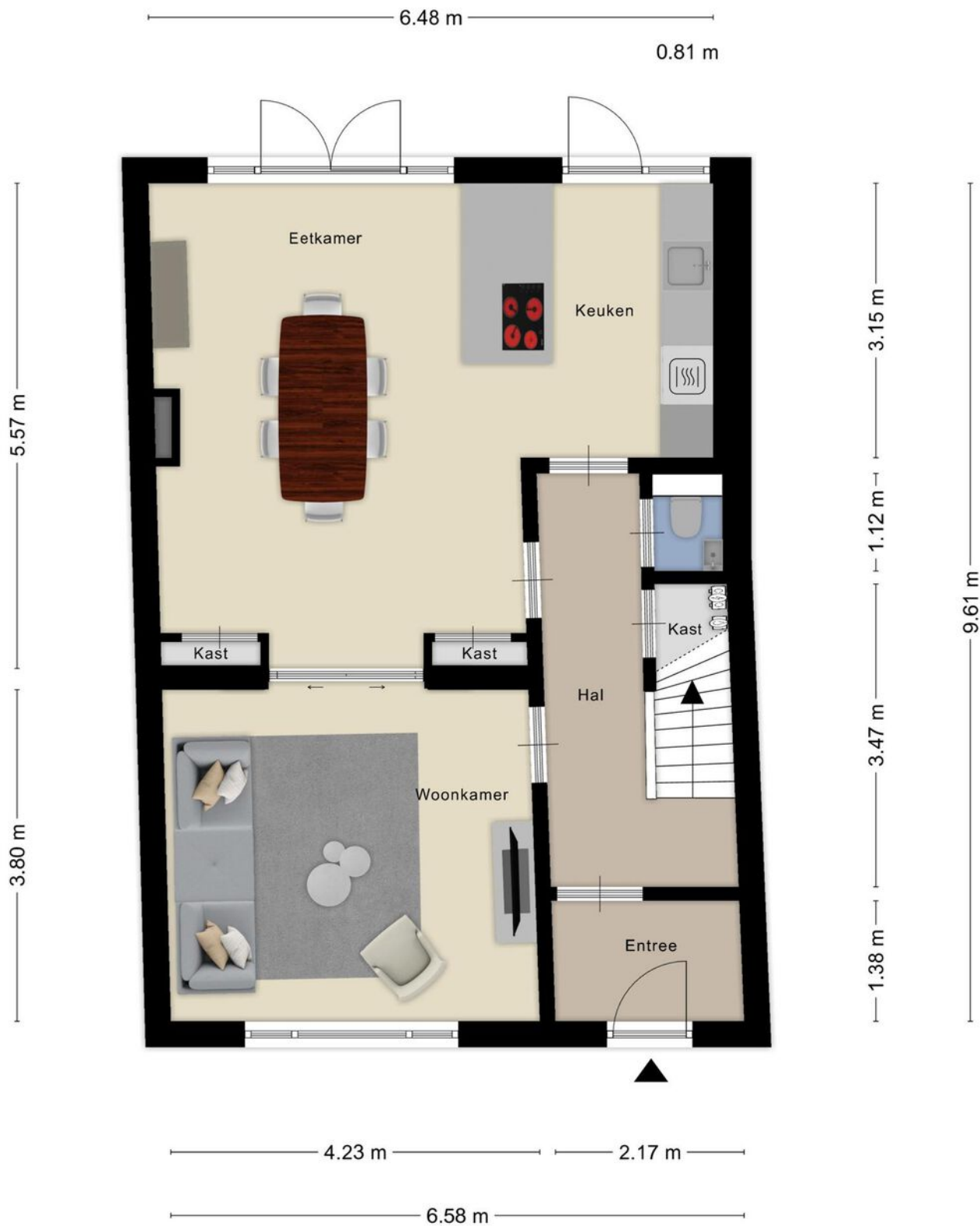
De circa 15 meter
diepe achtertuin,
gelegen op het
westen, biedt veel
privacy en zon.



De tuin is volledig
opnieuw aangelegd,
voorzien van een
houten berging en
een vrije achterom.



Begane grond



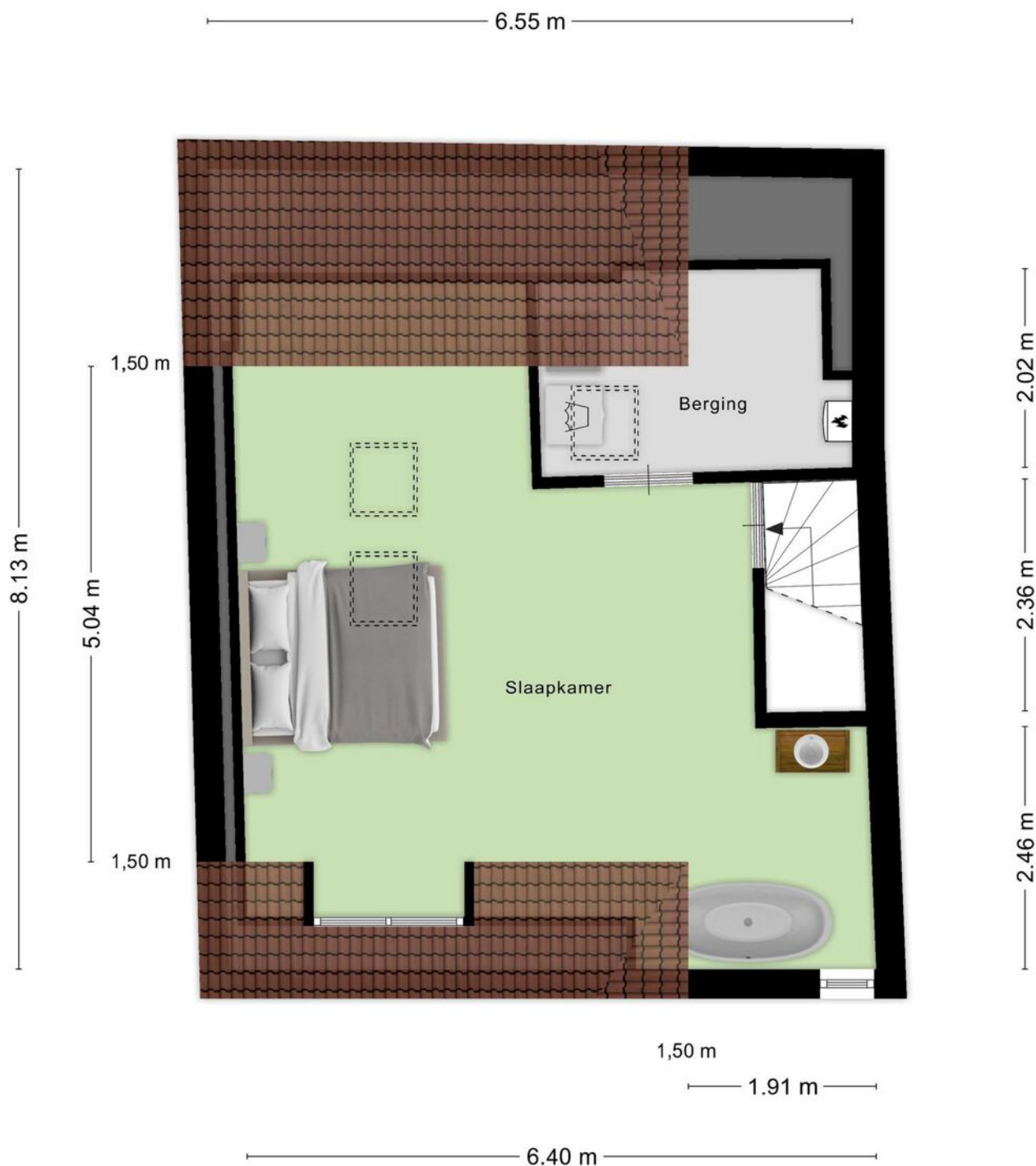
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



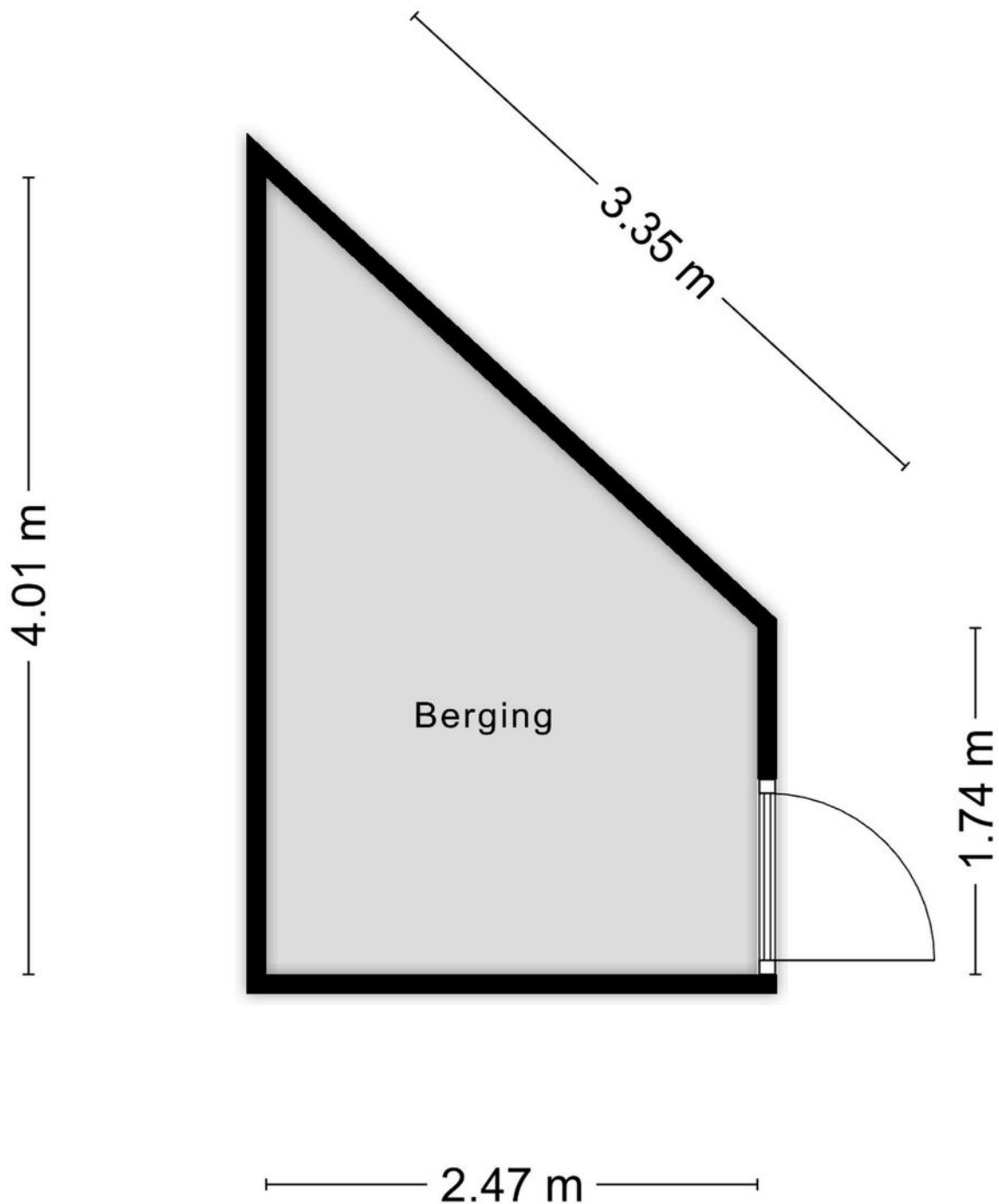
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Berging

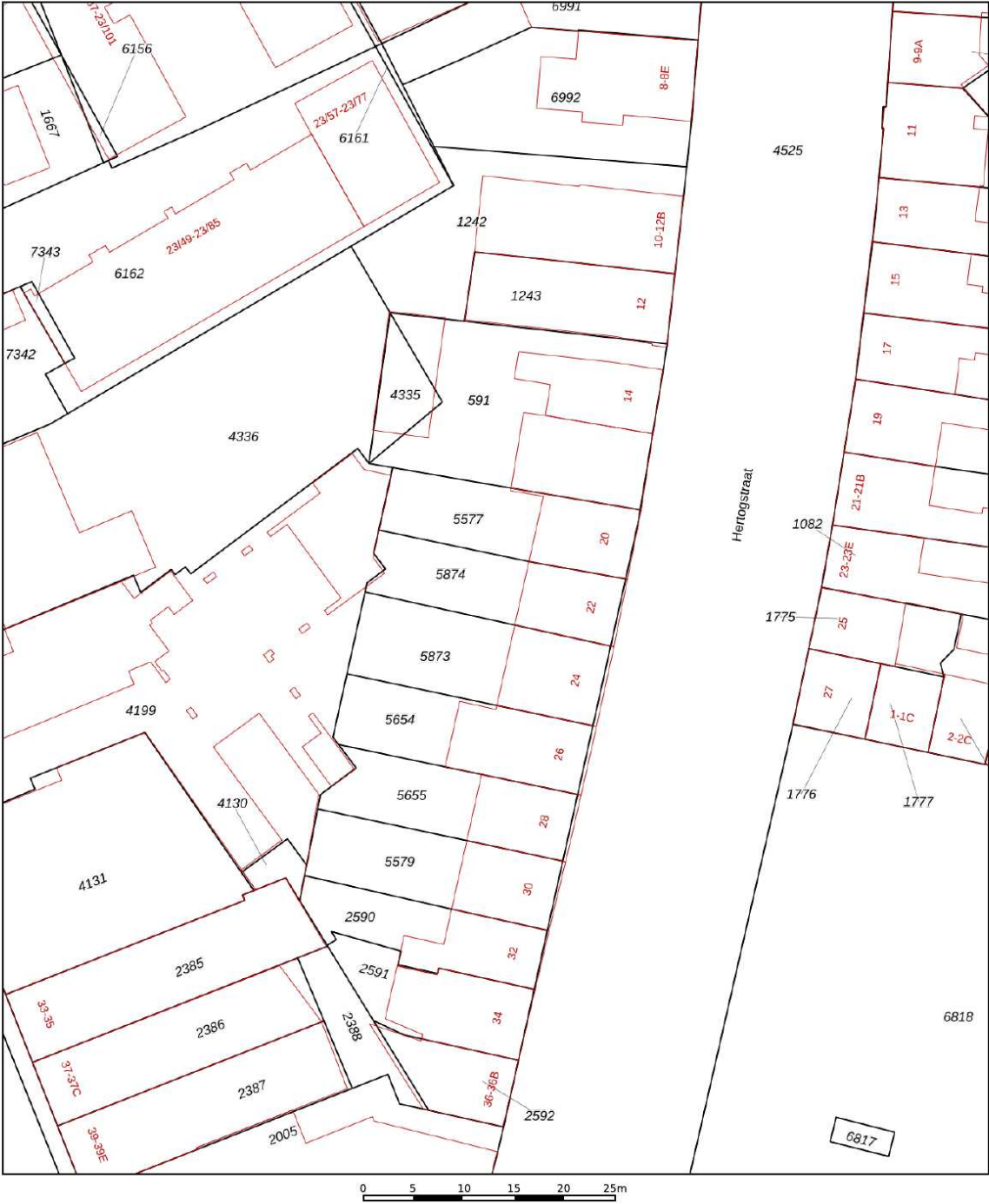


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stratum

Sectie E

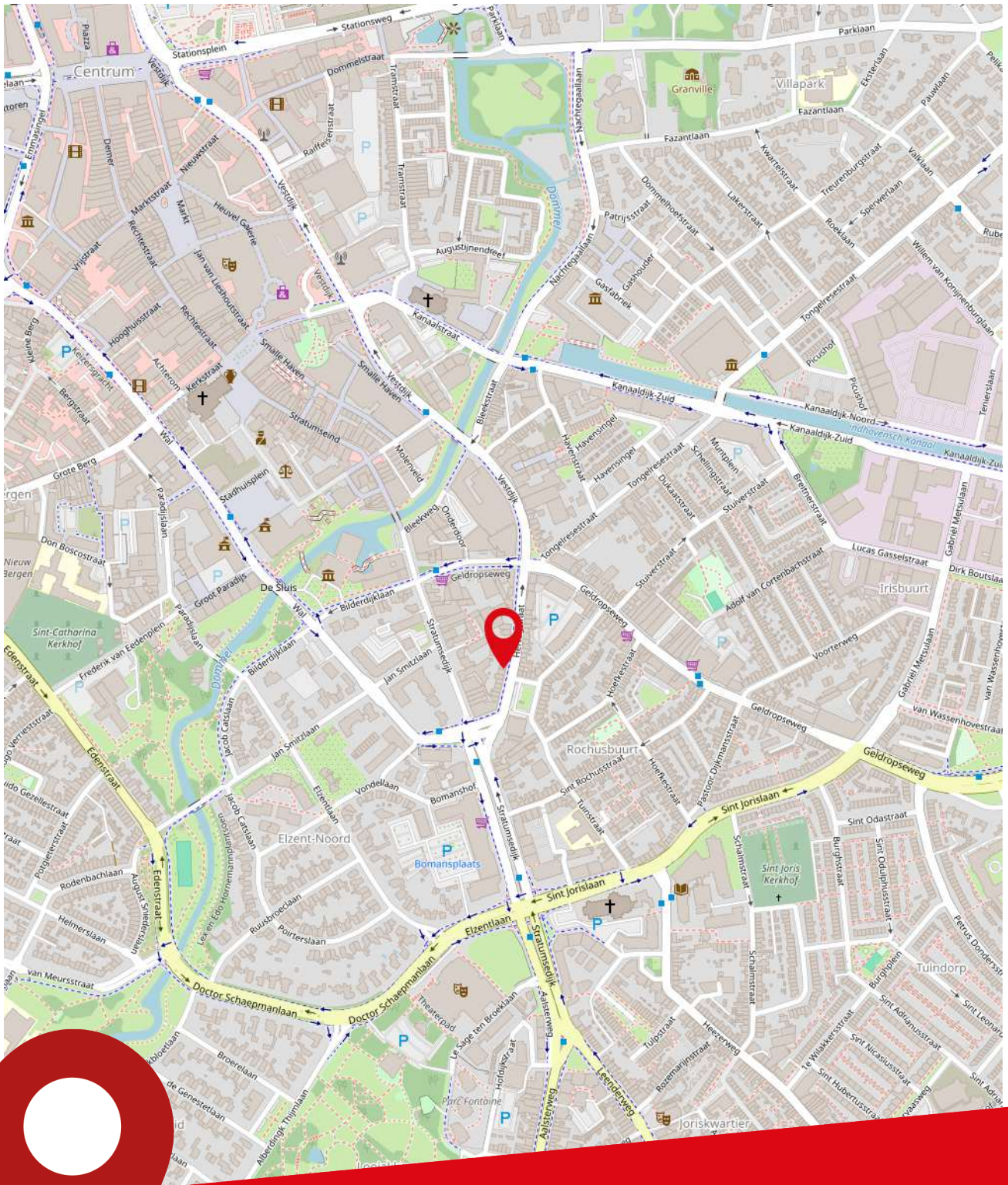
Perceel 5874

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op kaart



Hertogstraat 22
Eindhoven



Over ons

Ben je op zoek naar een goede NVM makelaar in de regio Eindhoven voor de (ver)koop van jouw huis? Al ruim 80 jaar behoort Broekx Makelaardij & Hypotheken tot de top van makelaars in Eindhoven. Als derde generatie van een echt familiebedrijf combineren wij ouderwetse service met de meest innovatieve technieken om jouw woning voor de beste prijs te verkopen of aan te kopen. Niet voor niets zijn wij als beste makelaar in Eindhoven beoordeeld op Funda, Trustoo en Advieskeuze.

Alle diensten onder één dak

In een enthousiast team met uitsluitend gecertificeerde medewerkers hebben we alle woondisciplines samengevoegd, zoals: verkoop, aankoop, taxatie, hypotheek en verzekeringen.

Kwaliteit

Dankzij de kwaliteitseisen van branchevereniging NVM weet je zeker dat je een professional in de hand neemt. Zo worden onze makelaars continu bijgeschoold, geldt de NVM-erecode en zijn wij onderworpen aan tuchtrechtspraak. Onze financiële adviseurs zijn erkend en aangesloten bij de Stichting Erkend Hypotheekadviseur (SEH). De bij SEH aangesloten adviseurs zijn door hun opleiding en ervaring bewezen deskundig en worden jaarlijks bijgeschoold middels permanente educatie.

Tevredenheidsgarantie

Op alle diensten geldt onze tevredenheidsgarantie! Lukt het ons niet om jouw woning te (ver)kopen of ben je ontevreden over onze dienstverlening? Dan heb je de mogelijkheid de opdracht tot dienstverlening op elk gewenst moment te beëindigen zonder dat je ons courtage en/of advieskosten verschuldigd bent.

Ons team



Albert Broekx

NVM Makelaar RMT
Erkend Financieel Adviseur



Mart Broekx

Erkend Financieel Adviseur



Tom Stabèl

NVM Makelaar RMT



Kirsten van Loenen

Medewerker binnendienst



Joanne Baptiste

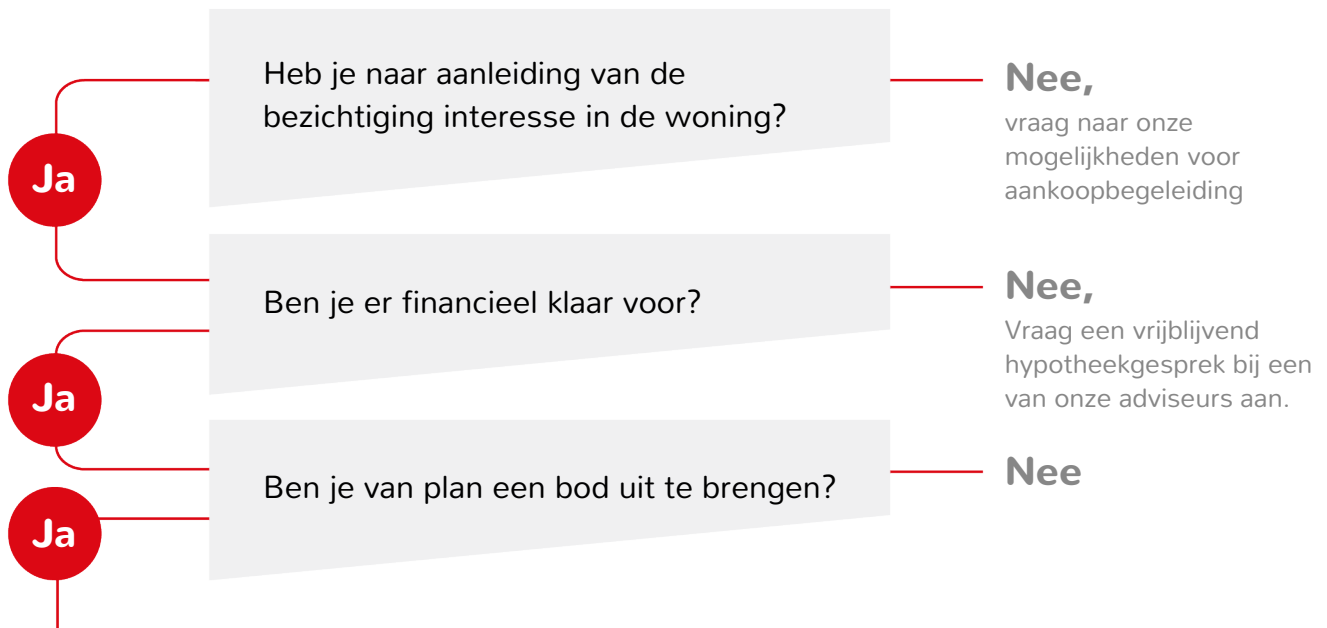
Officemanager

Onze klanten
beoordelen
ons op funda
met een

9,4

Broekx Makelaardij & Hypotheken.

Stappenplan woning kopen



Breng een bod uit Het bepalen van jouw bod:

- ◀ Bekijk of de woning een biedingstermijn heeft ingesteld of dat er na het uitbrengen van het bod nog ruimte voor onderhandeling is.
- ◀ Bij een biedingstermijn breng je direct jouw beste bod uit. De verkoper kiest daarna een koper uit alle biedingen.
- ◀ Geef bij jouw bod direct alle voorwaarden aan, zoals datum ontbindende voorwaarden, datum overdracht, overname roerende zaken.

Is jouw bod geaccepteerd?

Ja

Nee,
dan ontvangt je bericht van ons

Hoe nu verder?

- ◀ Datum ontbindende voorwaarden/ overdracht/ waarborg overeenstemmen met verkoper
- ◀ Concept koopovereenkomst wordt opgesteld
- ◀ Wijzigingen/vragen mogen doorgegeven worden
- ◀ Koopovereenkomst wordt uitgezet om te ondertekenen
- ◀ Koopovereenkomst wordt doorgestuurd naar notaris
- ◀ Waarborgsom dient tijdig overgemaakt te worden
- ◀ Eindinspectie wordt bij de woning uitgevoerd
- ◀ De overdracht vindt plaats bij de notaris.

Bekijk deze woning online



Hertogstraat 22, Eindhoven



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Notities

[illegible]

Notities

[illegible]

Kantoor

Geldropseweg 159
5611 SG Eindhoven

Openingstijden

Maandag tot en met vrijdag van 09:00 tot 17:30 uur
's Avonds en in het weekend op afspraak

Telefoon

040 - 243 57 47

Internet

www.broekx.nl