

Exclusief wonen



EINDHOVEN | Hertogstraat 22

vraagprijs € 985.000 k.k.



040-2435747 | info@broekx.nl
www.broekx.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar: 1930; gereonoveerd in 2024

Woonoppervlakte: 152 m²

Perceeloppervlakte: 162 m²

Slaapkamers: 4

Badkamers: 2

Isolatie: volledig geïsoleerd

Energie label: A

Zonnepanelen: 8

Vraagprijs: € 985.000,00 k.k.

Omschrijving

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.

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 uitstraling. Enkele highlights zijn de inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi- en stoomoven, een Quooker die zowel kokend als gekoeld bruisend water levert, en een exclusieve wijnklimaatkast met 2 temperatuurzones.

Achtertuin

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. Hier geniet u van rust en ruimte, een zeldzame luxe in het stadscentrum.

EERSTE VERDIEPING

Overloop & slaapkamers

Op de eerste verdieping vindt u een overloop met dezelfde hoogwaardige vloer 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 inlopdouche, wandcloset, een dubbel wastafelmeubel met LED-verlichting en ingebouwde kranen. Deze ruimte biedt een eigentijdse uitstraling en optimaal comfort.

TWEDE 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.

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 terrazovloer.
- 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.





























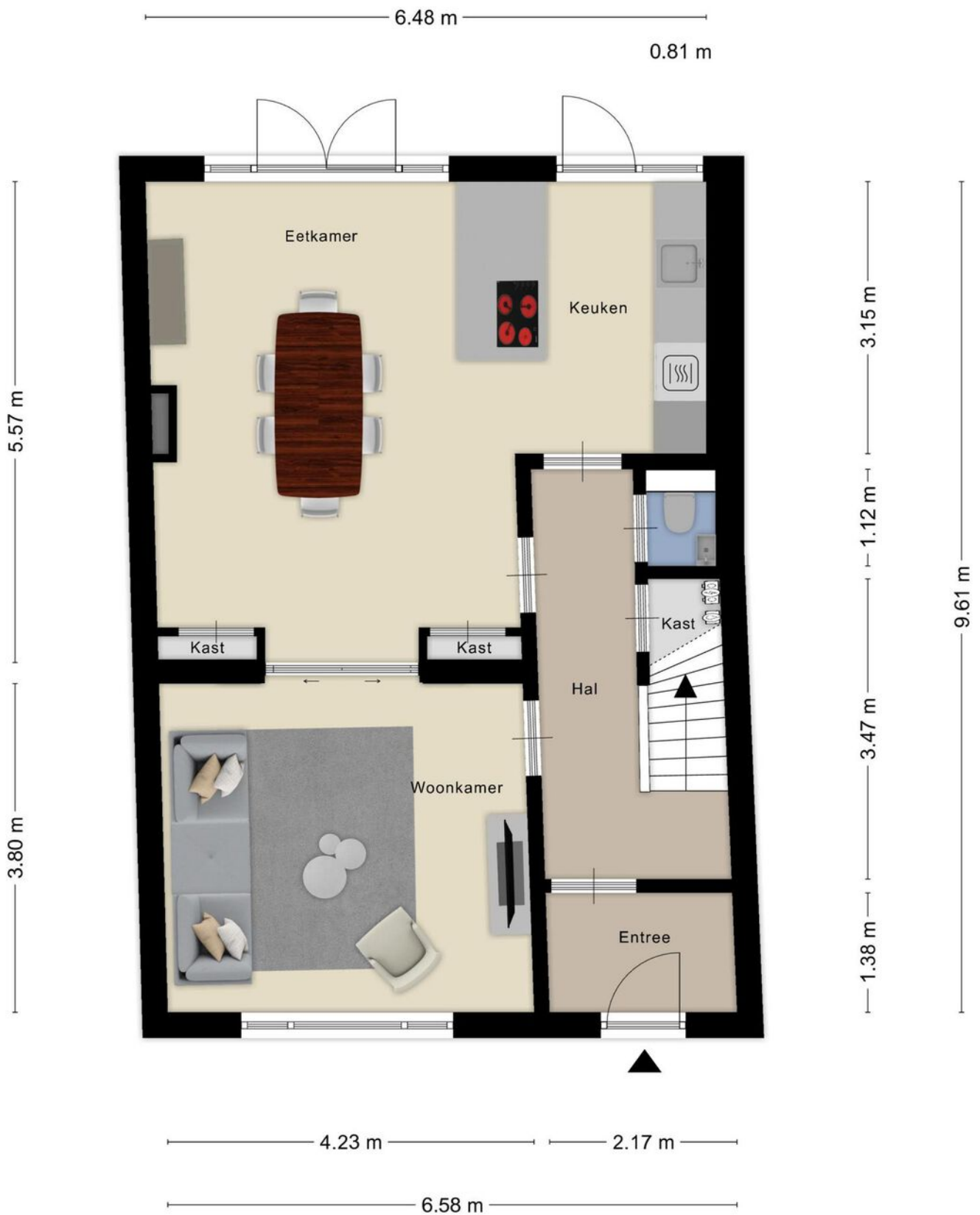








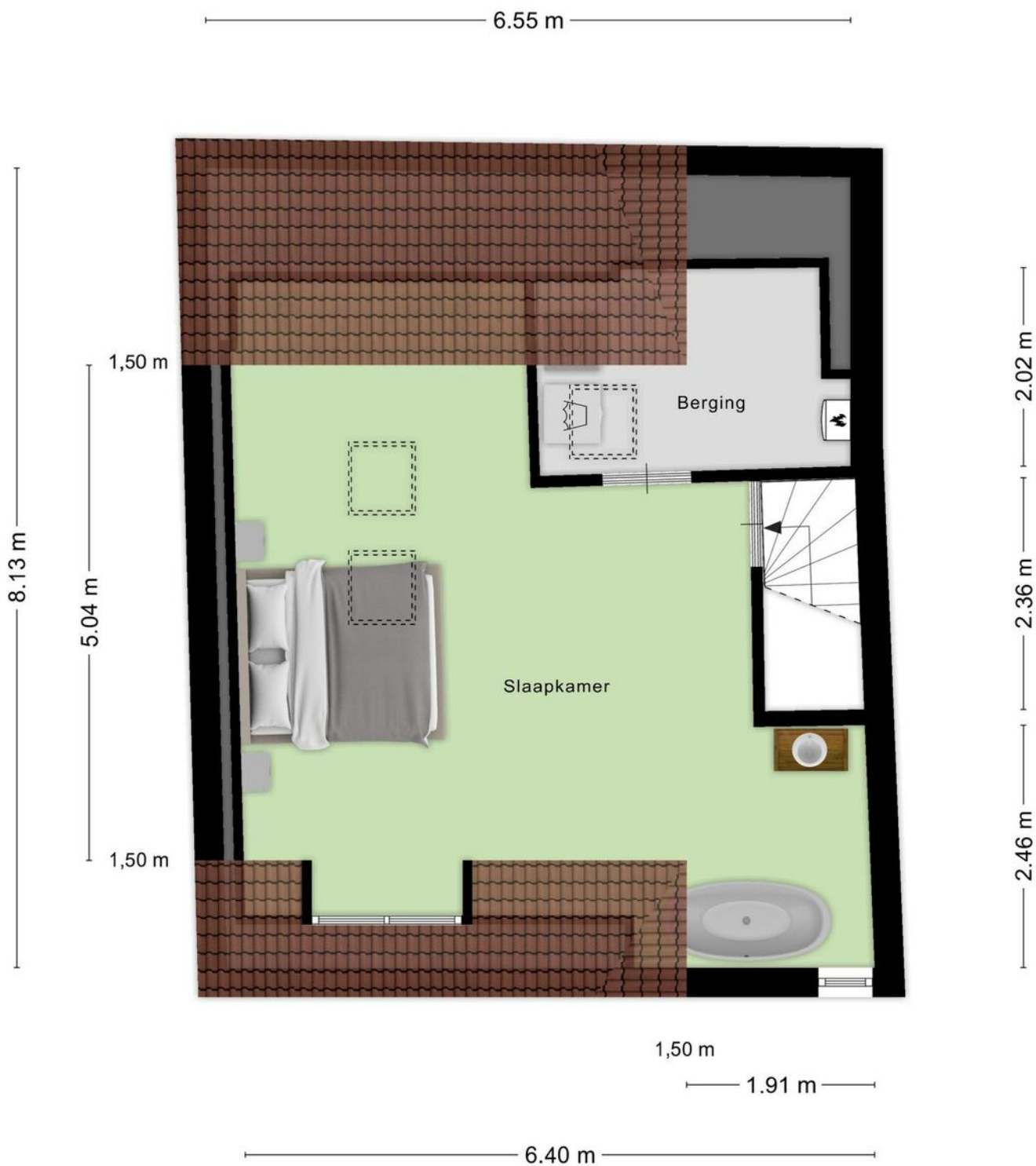
Begane grond



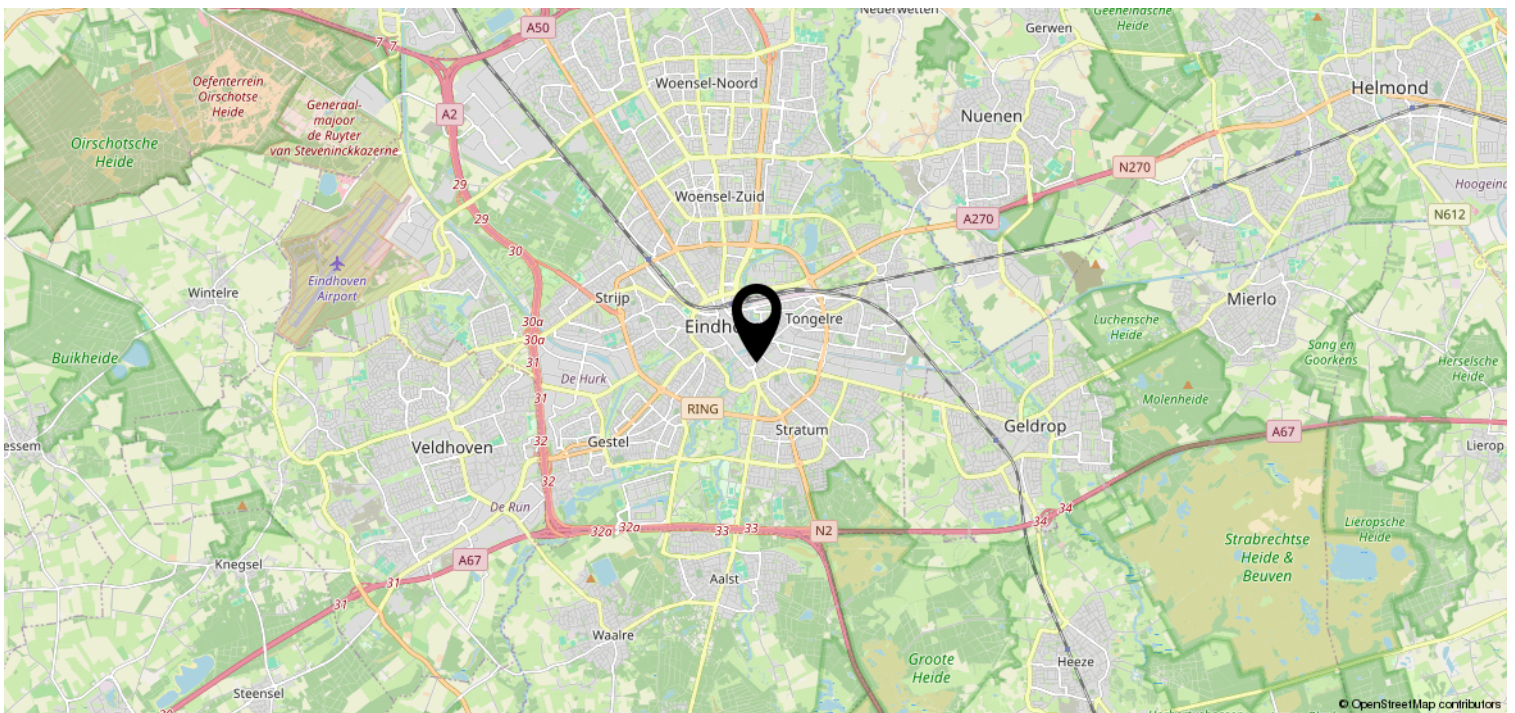
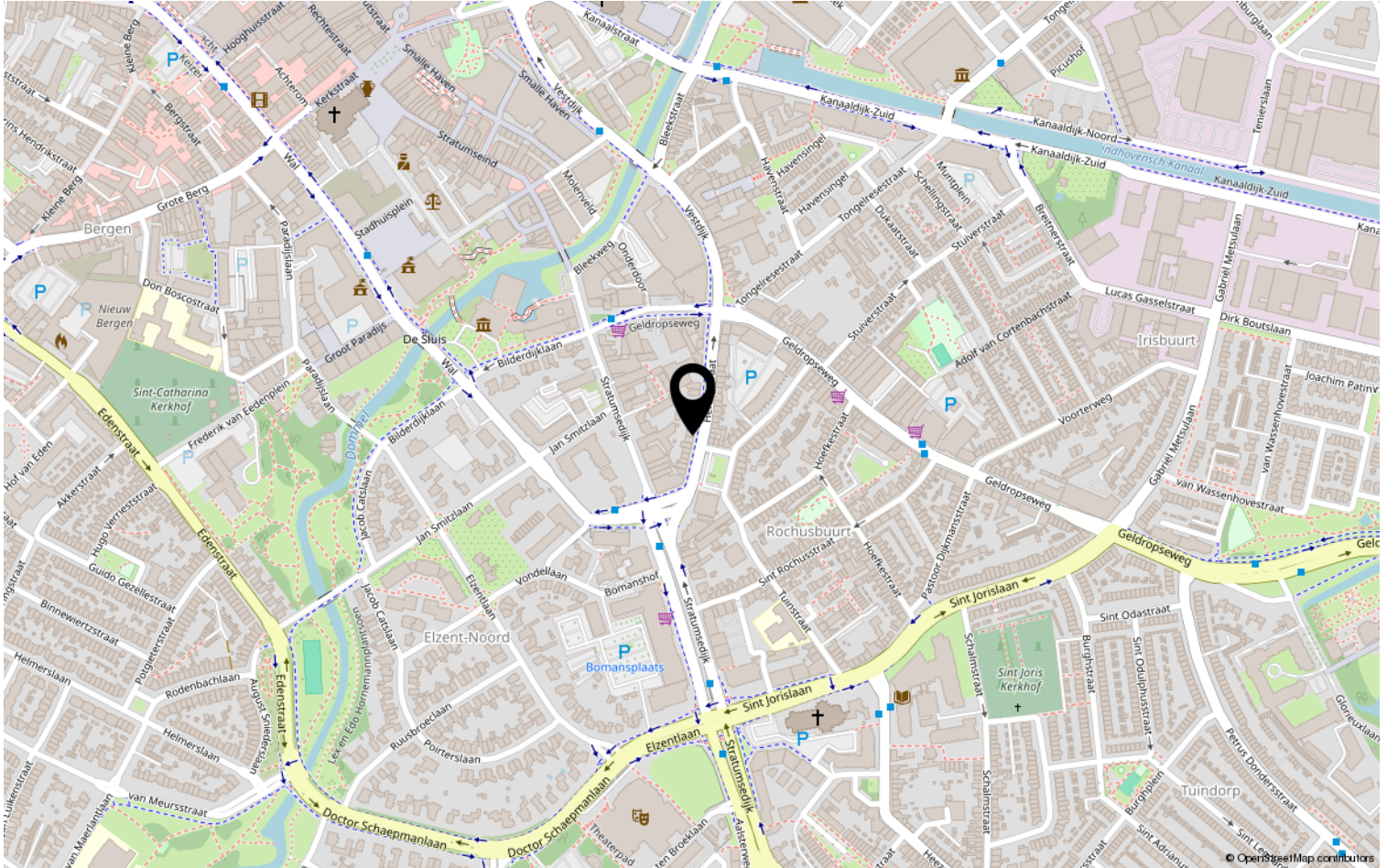
1e Verdieping



2e Verdieping



Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/hertogstraat22



Hertogstraat 22, Eindhoven



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Heeft u interesse?



Geldropseweg 159
5611 SG Eindhoven

040-2435747 | info@broekx.nl
www.broekx.nl