



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Pauwlaan 1, Eindhoven







# Pauwlaan 1, Eindhoven

Midden in het exclusieve villapark van Eindhoven, op een unieke locatie direct aan het park, staat deze moderne, witte stadsvilla. Omgeven door groen biedt deze woning niet alleen veel licht en ruimte, maar ook de privacy en rust die passen bij een woning op zo'n uitzonderlijke plek. De tuin en de woning zijn naadloos op elkaar afgestemd, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overgaan.

Deze prachtige villa heeft een doordachte indeling die perfect aansluit bij de wensen van modern wooncomfort. Grote ramen zorgen voor veel lichtinval waardoor u geniet van stijlvolle leefruimtes en een prachtige tuin. De unieke ligging nodigt uit om volop te ontspannen en te genieten van deze prachtige buurt.

---

## **ALGEMEEN:**

<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>224 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>908 m<sup>3</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>618 m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>1987</b>
<b>Energielabel:</b>	<b>B</b>

- \* *Vrijstaande villa met moderne architectuur*
- \* *Gelegen in het villapark van Eindhoven*
- \* *Subtiële hoogteverschillen en veel lichtinval in de woonkamer*
- \* *Functionele keuken met hoogwaardige afwerking*
- \* *Drie ruime slaapkamers, waarvan twee met balkon*
- \* *Onder architectuur aangelegde voor- en achtertuin*
- \* *Veel privacy en een prachtig uitzicht rondom*





# BEGANE GROND

---

## ENTREE

Via de eigen oprit loopt u naar de overdekte entree. De hal is voorzien van een Dolomiet stenen vloer, een garderobe en geeft toegang tot een ruim toilet met volledig betegelde wanden, een wandcloset, ruime wastafel, inbouwspots en ventilatie. Vanuit de hal komt u via dubbele glazen deuren in de eetkamer. Onder de trap naar de verdieping zit een kelderkast voor het opbergen van voorraad.

## EETKAMER

De eetkamer vormt het hart van de woning en straalt zowel warmte als luxe uit. Een groot raam zorgt voor een prachtig uitzicht op de achtertuin en laat volop natuurlijk licht binnen. Deze biedt ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige diners met vrienden en familie, de sfeervolle openhaard maakt het plaatje compleet.

Vanuit deze ruimte leiden drie treden naar een verlaagde zitkamer. Hier kunt u heerlijk ontspannen in een comfortabele zithoek met openslaande deuren naar de prachtig aangelegde tuin, een perfecte plek om tot rust te komen na een drukke dag.

Vanuit deze zitkamer bereikt u de studeerkamer terwijl de ramen zorgen voor een lichte en open sfeer.

## LIVING

Vanuit de eetkamer komt u via een stijlvolle glazen taatsdeur in de grote living. De grote glazen pui opent naar de prachtig aangelegde achtertuin met groen blijvende beplanting en bomen waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Een sfeervolle open haard vormt het middelpunt van deze ruimte en creëert een warme ambiance, perfect voor koude avonden.

Inbouwspots zorgen voor subtiele verlichting. Deze ruimte nodigt uit om te ontspannen met een goed boek, samen te komen met familie of vrienden.







# BEGANE GROND

---

## KEUKEN

De keuken is functioneel ingericht met blank aluminium geribbelde fronten en een composiet werkblad. De U-opstelling biedt voldoende werk- en opbergruimte. Er is een oven, magnetron, gaskookplaat, koel-vries combinatie, een dubbele spoelbak en zowel hoge als lage kasten. Onder de boven kasten zitten inbouwspots. In de keuken is een kleine tafel geplaatst voor maximaal 3 personen zodat u hier uw dag goed kunt starten.

Tevens is het kookgedeelte voorbereid op inductie.

## GARAGE

De garage biedt ruimte voor een auto en extra opbergmogelijkheden voor bijvoorbeeld tuingereedschap en een aansluiting van krachtstroom. De elektrische deur maakt het in- en uitrijden gemakkelijk. Er is een lichtkoepel voor daglicht.

































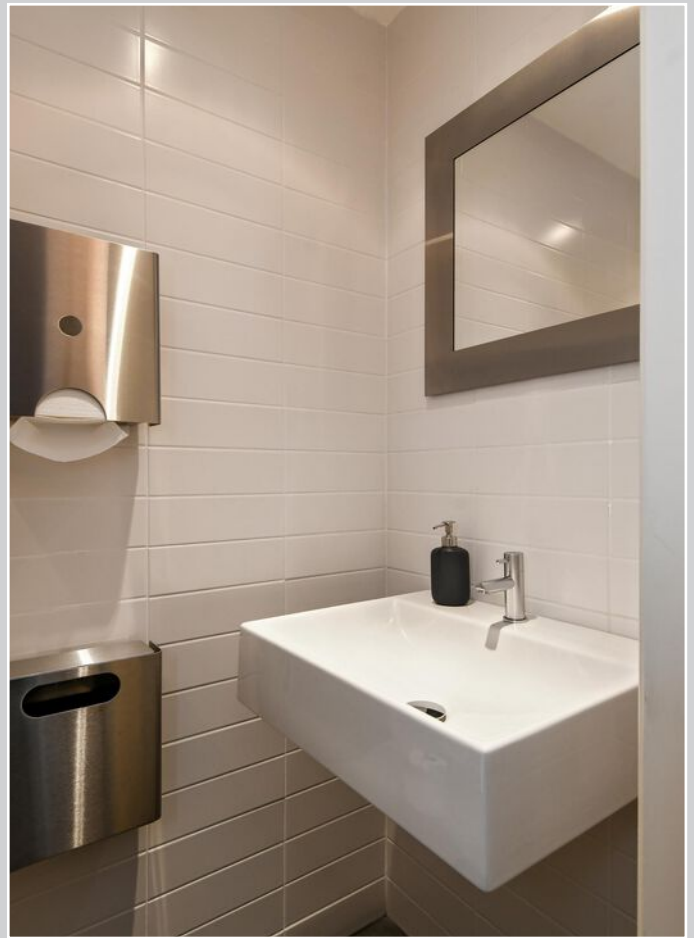




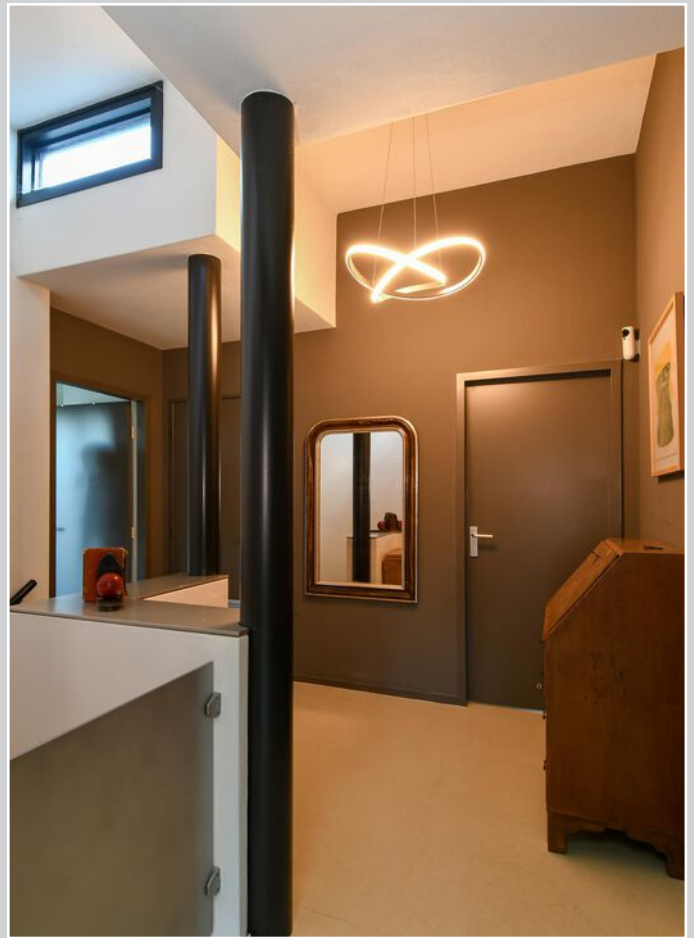












# EERSTE VERDIEPING

---

## OVERLOOP

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de wasruimte/cv ruimte. Twee kleine ramen zorgen voor mooi daglicht.

## SLAAPKAMER 1

Deze ruime slaapkamer heeft openslaande deuren naar een balkon met uitzicht over het park en beschikt over prachtige boekenkast. De boekenkasten maken de kamer eventueel geschikt als werkkamer.

## SLAAPKAMER 2

In de grootste slaapkamer met een hoog plafond zijn inbouwkasten met schuifdeuren geplaatst. Een raam geeft prachtig uitzicht op de tuin. In deze kamer is ook een airco unit geïnstalleerd. Middels een deur is er directe toegang tot de badkamer.

## SLAAPKAMER 3

Deze slaapkamer heeft, net als slaapkamer 1, openslaande deuren naar het balkon en twee kledingkasten. De kamer heeft daglicht van twee zijden.

## BADKAMER 1

Middels een deur in slaapkamer 2 is de badkamer toegankelijk. Deze luxe ruimte beschikt over een ligbad, twee wastafels, een toilet en een bidet. Hier vindt u alles wat u nodig heeft voor ultiem comfort.

## BADKAMER 2

Vanuit deze badkamer en vanaf de overloop is de gastenbadkamer bereikbaar. Deze is praktisch ingericht met een wastafel en een ruime inloopdouche.

## WASRUIMTE

Vanuit de overloop is de separate wasruimte met aansluitingen voor het witgoed bereikbaar. Hier is ook de cv-ketel geplaatst. Daarnaast biedt de ruimte voldoende plek om wasgoed te drogen.



















# EXTERIEUR

---

## VOORTUIN

De voortuin en de achtertuin zijn onder architectuur aangelegd en stralen bij aankomst klasse en stijl uit. De groenblijvende beplanting en zorgvuldig gesnoeide hagen geven de woning een frisse en verzorgde uitstraling. De oprit biedt voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto's. De opvallende witte gevel vormt een prachtig contrast met het omliggende groen, wat zorgt voor een uniek en herkenbaar aanzicht.

Een poort aan de zijkant van de garage geeft directe toegang tot de achtertuin.

## ACHTERTUIN

De zuidoostelijk gelegen achtertuin biedt heerlijke rust en ontspanning. De tuin heeft een vlonder met vijver en zitgedeelte. Volwassen bomen en hoge hagen zorgen voor veel privacy, terwijl verschillende zitplekken u uitnodigen om van de zon en de natuur te genieten.





































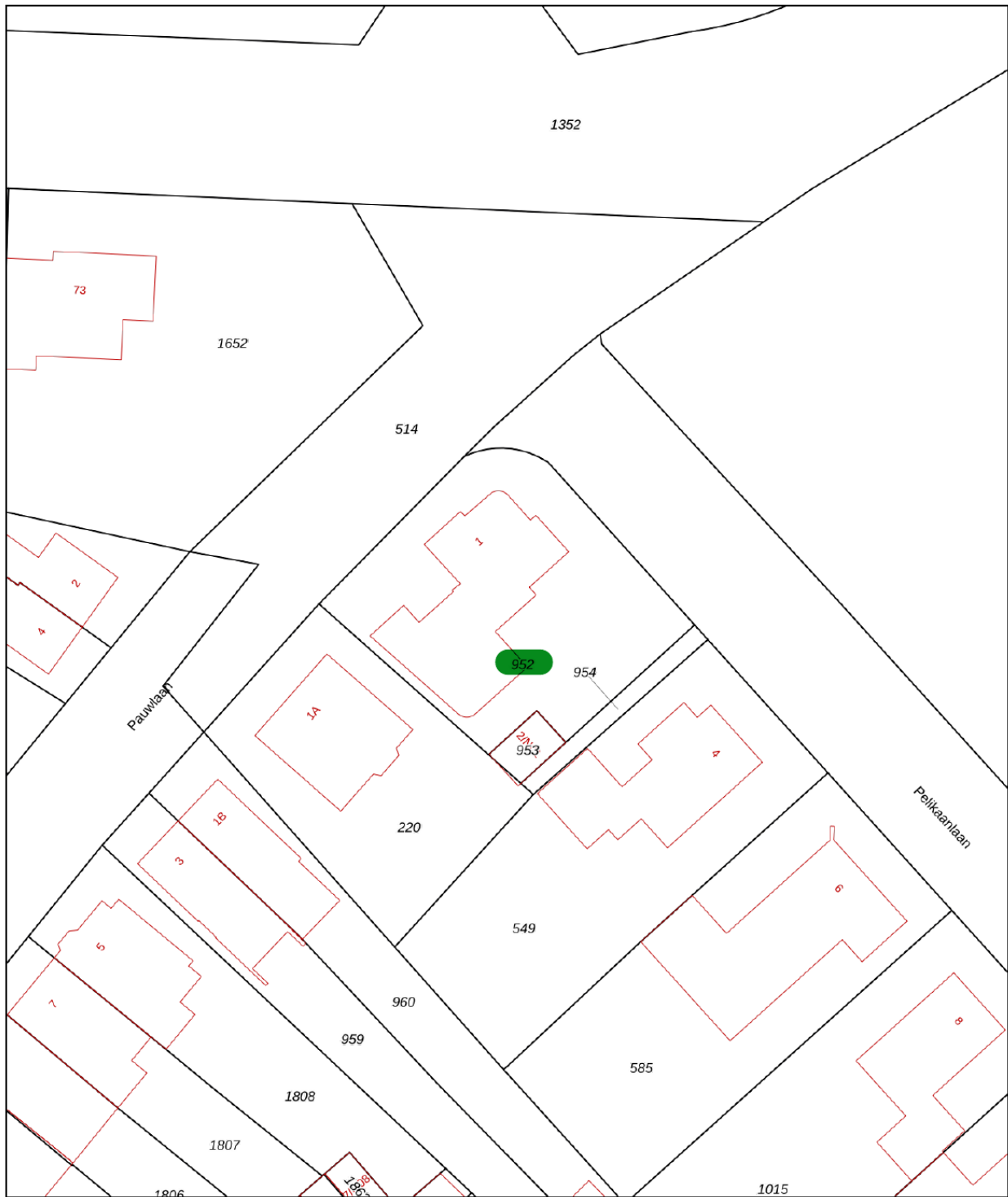






Kadastrale kaart

Uw referentie: pauwlaan 1



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tongelre	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie F	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 952	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 november 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.



# MATERIALEN

---

Dolomiet vloer: gelegen in de entree, op de trap naar de eerste verdieping, in het toilet, de keuken en de badkamers.

Eiken stroken parketvloer: gelegen in de eetkamer, zitkamer en studeerkamer.

Keramische tegelvloer: gelegen in de living en voorzien van warm water vloerverwarming.

Marmoleum vloer: gelegen op de eerste verdieping.

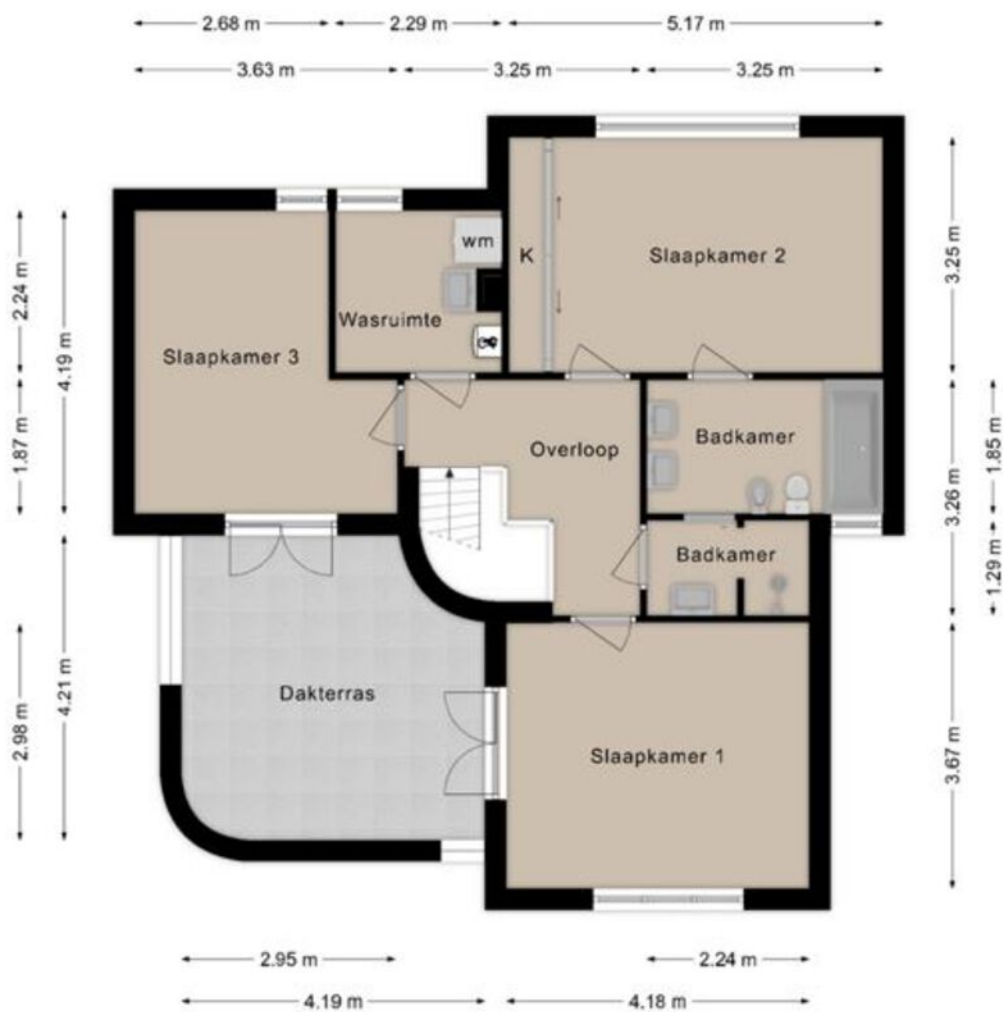
# Begane Grond



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontleen.



# 1e Verdieping



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.  
Er zijn geen rechten aan te ontfen.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	■			
Allesbrander				■
Houtkachel				■
(Gas)kachels	■			
Designradiator(en)				■
Radiatorafwerking				■
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/ dimmers	■			
- opbouwspots/ armaturen/ lampen/ dimmers	■			
- losse (hang)lampen			■	
-				■
-				■
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Boekenkast begane grond			■	
- Kasten boven verdieping	■			
Raamdecoratie/ zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	■			
- gordijnen	■			
- overgordijnen	■			
- vitrages	■			
- rolgordijnen	■			
- lamellen	■			
- jaloezieën	■			
- (losse) horren/ rolhorren	■			
-				■
-				■
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				■
- parketvloer	■			
- houten vloer(delen)				■
- laminaat				■
- plavuizen				■





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				■
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				■
				■
				■
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	■			
- toiletrolhouder	■			
- toiletborstel(houder)	■			
- fontein	■			
-				■
-				■
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	■			
- jacuzzi/whirlpool				■
- douche (cabine/scherm)	■			
- stoomdouche (cabine)	■			
- wastafel	■			
- wastafelmeubel	■			
- planchet	■			
- toiletkast	■			
- toilet	■			
- toiletrolhouder				■
- toiletborstel(houder)				■
-				■
-				■
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				■
Brievenbus	■			
Kluis				■
(Voordeur)bel	■			
Alarminstallatie			■	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				■



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	■			
(Klok)thermostaat				■
Airconditioning	■			
Screens				■
Rolluiken				■
Zonwering buiten				■
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				■
Waterslot wasautomaat				■
Zonnepanelen				■
Oplaadpunt elektrische auto				■
Horren	■			
				■
				■
				■
				■
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	■			
- boiler				■
- geiser				■
-				■
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				■
-				■
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	■			
Beplanting	■			
				■
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	■			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				■

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				■
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				■
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				■
(Broei)kas				■
Witte stoelen		■		
Teak houten set			■	
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				■
- vlaggenmast(houder)				■
-				■
-				■
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Alarminstallatie Verisure	■			





### **Voorbehouden**

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. "Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud".

### **Vraagprijs**

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

### **Bod**

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

### **Tegenbod**

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen.

b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

### **De koop**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **Ontbindende voorwaarden**

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.



### **Kosten koper (K.K.)**

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten.

Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

### **Vrij op naam (V.O.N.)**

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

### **De onderzoeksplicht**

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

### **De meldingsplicht**

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

### **Waarborgsom**

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

### **Bankgarantie**

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

### **Na de bezichtiging**

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.





## Vollenbroek Makelaars

Vollenbroek Makelaars is een gespecialiseerde onderneming in de verkoop van Villa's, Landhuizen & Landgoederen.

De onderneming beschikt over een overdrachtelijke kennis, wetenschap, benadering en omgang van exclusief onroerend goed sinds 1882.

De succesvolle verkoopportefeuille bestaat uit 1e klas onroerend goed gesitueerd op villastand. Residentiële appartementen maken eveneens deel uit van ons intermediair.

Een beperkt aantal van onze

opdrachtgevers heeft toestemming gegeven tot publicatie op internet. Onder de rubriek aanbod, vindt u dan ook een beperkte selectie uit onze succesvolle verkoopportefeuille.

Een aantal van onze opdrachtgevers wenst uitsluitend een z.g. stille-opdracht vervolg te geven, deze villa's en residentiële appartementen zijn derhalve niet gepubliceerd op internet. Voor deze stille-opdrachten zijn voor serieuze gegadigden na telefonische afspraak brochures ter inzage.

### OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | [office@vollenbroekbv.com](mailto:office@vollenbroekbv.com) | [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)

**Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.vollenbroekbv.com](http://www.vollenbroekbv.com)**

