



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN



Vondellaan 15, Eindhoven



Vondellaan 15, Eindhoven

Voor dit prijssegment een unieke kans om te wonen in geliefde villawoonwijk Elzent!

Villawijk Elzent – Eindhoven Zuid kenmerkt zich door haar charmante jaren '20/'30 straten op loopafstand van het bruisende stadscentrum. Het stadswandelpark en Parktheater liggen zo goed als in je "achtertuin"! Ook natuurgebied Genneper Parken met o.a. de educatieve boerderijwinkel ligt op loop-/fietsafstand. U beleeft hier de voordelen van twee werelden!

Deze halfvrijstaande jaren-'20 woning heeft een eigen oprit, uitgebouwde woonkamer en achtertuin gepositioneerd op het zonnige Zuiden. De zolder is via een vaste trap bereikbaar en beschikt over een dakkapel waardoor extra leefruimte (slaapkamer) kan worden gerealiseerd.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	131 m²
Inhoud:	469 m³
Perceeloppervlakte:	250 m²
Bouwjaar:	1922
Energielabel:	E

- * *Gelegen aan de rand van vooroorlogse villawijk Elzent;*
- * *Uitgebouwde woonkamer met halfopen keuken;*
- * *Hardhouten of stalen kozijnen met isolatieglas;*
- * *De dakpannen en de dakisolatie vervangen in ± 2010;*
- * *Fraai aangelegde achtertuin gepositioneerd op het zonnige Zuiden;*
- * *Zolderverdieping bereikbaar met vaste trap en voorzien van dakkapel;*
- * *Eigen oprit en berging/garage;*
- * *Koper dient rekening te houden met enige moderniseringswerkzaamheden;*
- * *Stadswandelpark en Parktheater gelegen in de "achtertuin";*
- * *Alle dagelijkse voorzieningen en het bruisende stadscentrum zijn op loopafstand aanwezig.*



BEGANE GROND

Hal

Ruime ontvangsthal met trapopgang naar eerste verdieping en toegang tot de trapkelderkast, de toiletruimte, de woonkamer en de uitbouw.

In de hal ligt een fraaie "Italiaans" marmeren tegelvloer. Ter hoogte van de trap is het raam voorzien van een sierlijk glas-in-lood werk dat zorgt voor een mooie lichtschakering.

Toiletruimte

De toiletruimte is waarschijnlijk gemoderniseerd in de jaren '50 en heeft daardoor een authentieke uitstraling. De wanden zijn halfhoog betegeld met roodgekleurde wandtegels. Op de vloer ligt eveneens een authentieke tegelvloer.

Woonkamer

Ruime L-vormige woonkamer welke tussentijds is uitgebouwd. De openslaande tuindeuren geven een mooi zicht op en verbinding met de achtertuin. De woonkamer heeft een moderne uitstraling door de gietvloer en de wanden en het plafond van glad stucwerk. De speksteenkachel heeft een prominente plek gekregen in de woonkamer en zorgt ook in de wintermaanden voor aangename warmte. De huidige eigenaren hoeven daarom weinig bij te stoken en de woning is daardoor zeer energievriendelijk! In de aanbouw is een Mitsubishi airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen.

Keuken

Halfopen keuken met L-vormige inbouwinstallatie van het topmerk Bulthaup. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een Miele vaatwasser, een Siemens heteluchtoven (1 functie is defect), een Gaggenau afzuigkap, een Atag 4-pits inductiekookplaat.

Daarnaast is er een koffie hoekje en ruimte voor het plaatsen van een losstaande koelkast. In de keuken is een designradiator geplaatst.















EERSTE VERDIEPING

Overloop met daaraan grenzend drie slaapkamers, een toilet-/wasruimte en de vaste trapopgang naar zolderverdieping.

Slaapkamer 1

Deze slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft toegang tot het dakterras. De Mitsubishi airconditioning kan zowel koelen als verwarmen. Daarnaast is er een designradiator aanwezig. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wanden en plafond.

Toiletruimte/wasruimte

Aparte toiletruimte en wasruimte welke is voorzien van aansluitingen voor het witgoed, een tegelvloer en een dakraam voor lichtinval en natuurlijke ventilatie.

Badkamer

Eenvoudige en geheel betegelde badkamer met douche, ligbad en een vaste wastafel. Door de dakkapel geniet de badkamer extra stahoogte, lichtinval en natuurlijke ventilatie.

Slaapkamer 2

Royale slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer beschikt over een laminaatvloer en stucwerk wanden en plafond.

Slaapkamer 3

Deze slaapkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen en beschikt over een inbouw trapkast, laminaatvloer en stucwerk wanden en plafond.







TWEEDE VERDIEPING

Bereikbaar via vaste trap. Open zolderverdieping met moderne dakkapel voor extra stahoogte en lichtinval. De dakkapel is voorzien van twee kiep-/draairamen. Met enkele aanpassingen kunt u deze verdieping gebruiken voor diverse doeleinden of het realiseren van een 4e slaapkamer.

Op de zolder is de c.v.-installatie gesitueerd (Nefit Ecomline HR + boiler ± 1997).







EXTERIEUR

Voor- en zijtuin met royale oprit die voldoende ruimte biedt voor twee auto's. De voortuin kent veel groen.

De privacy biedende achtertuin is fraai en naar een zorgvuldig ontwerp aangelegd met een vijverpartij, meerdere terrassen en een diversiteit aan vaste beplanting. De tuin is gepositioneerd op het zonnige Zuiden. Het hoofdterras beschikt over een handbediende zonneluifel.

Vrijstaande garage / berging welke toegankelijk is via een stalen kanteldeur. Deze ruimte is voorzien van een bergzolder.

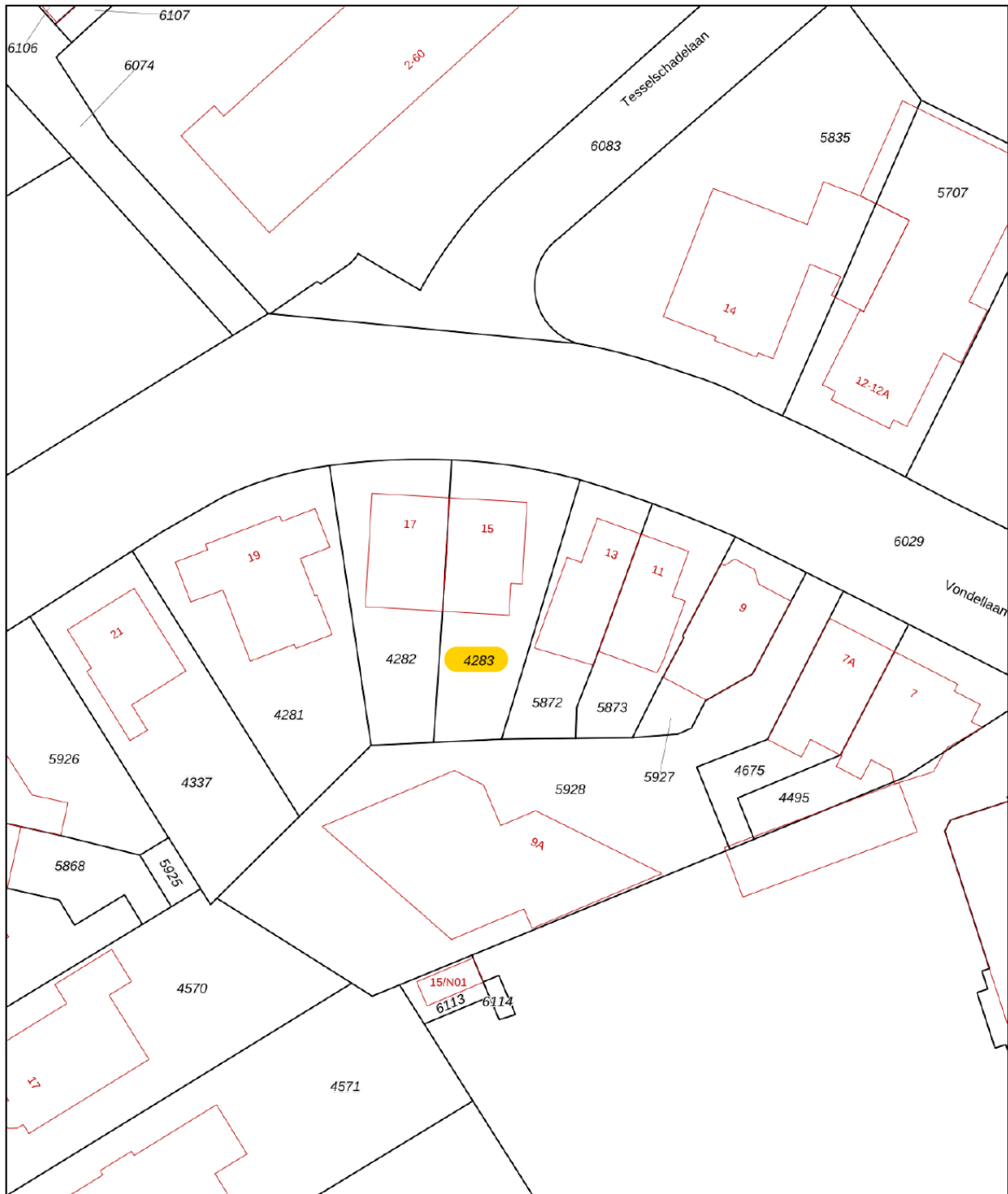







Kadastrale kaart

Uw referentie: vondellaan 15



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stratum</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4283</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juli 2023.
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.



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

Begane Grond volgens artist impressions.

← 0.87 m → ← 5.48 m →

2.60 m
0.86 m
2.71 m
2.50 m



9.62 m
10.12 m

6.47 m
6.97 m

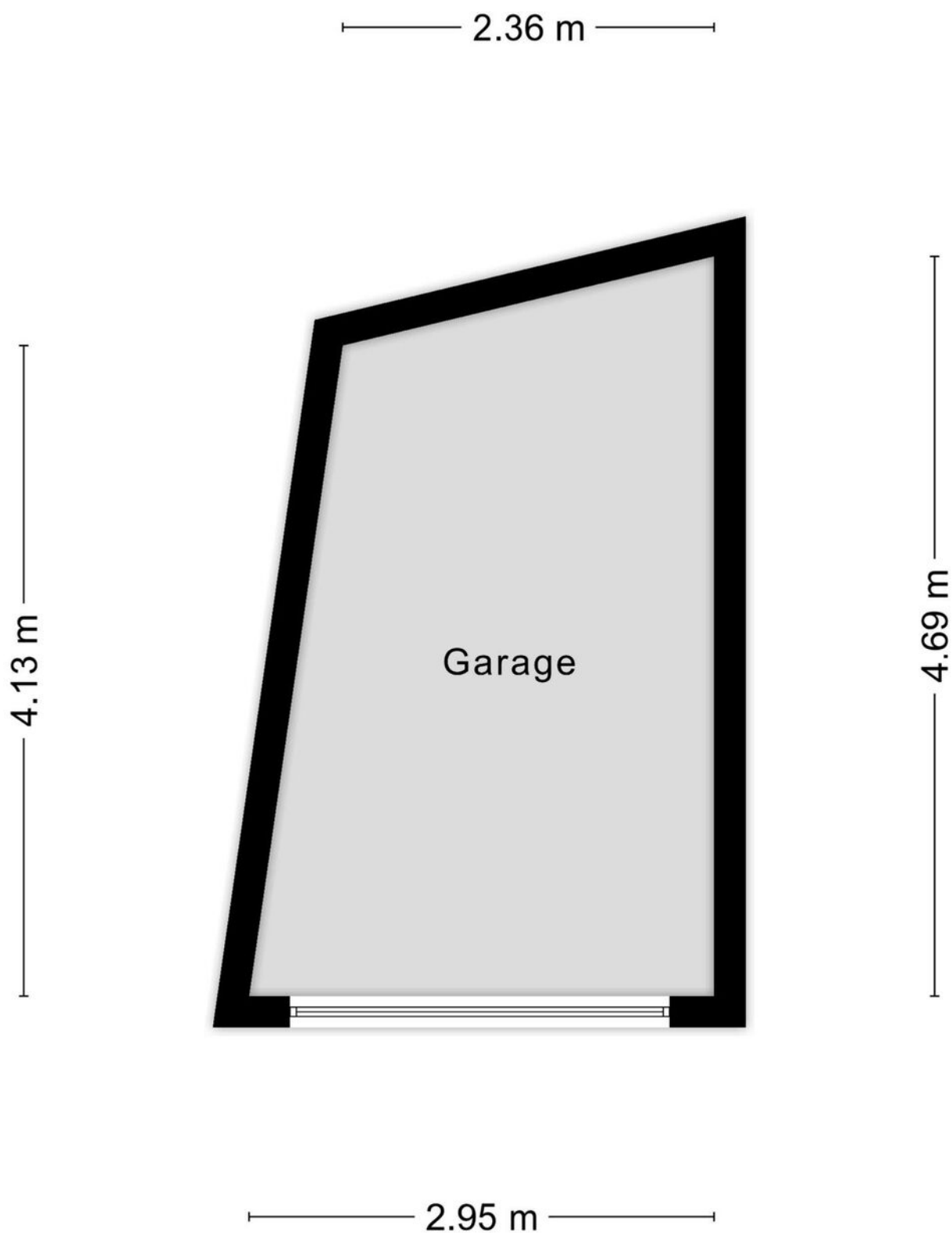


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping volgens concept architect.

4.39 m



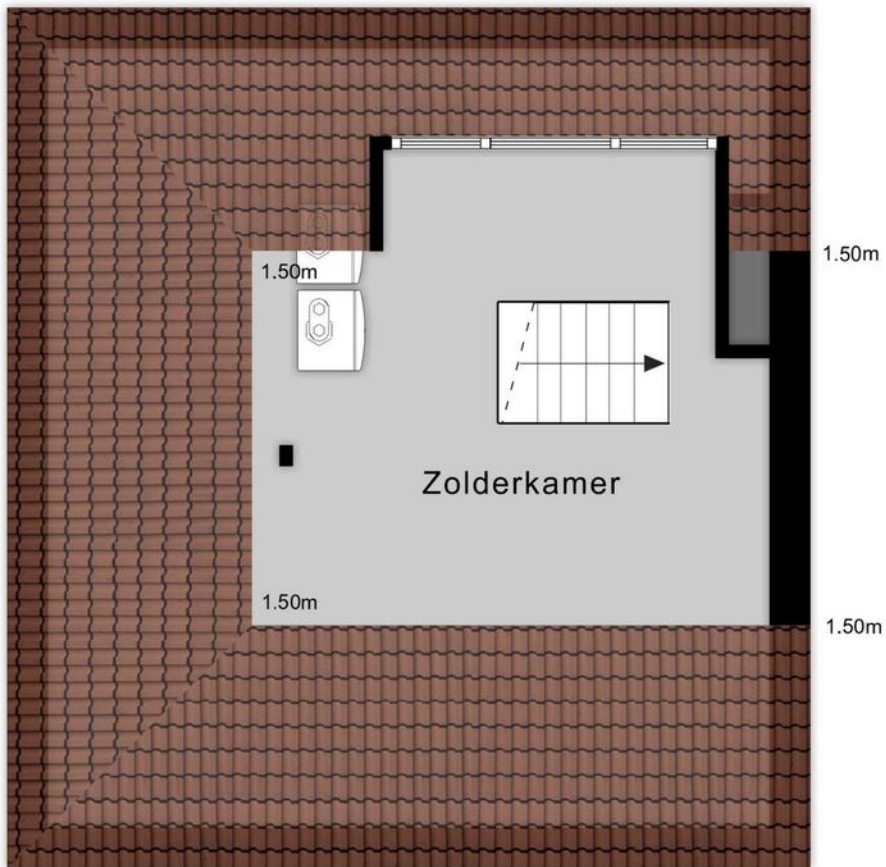


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

3.49 m

5.28 m

2.74 m



3.79 m

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(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				
-		■		
- planken kelderkast	■			
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
-				■
Woning - Sanitair/sauna				
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)		■		
-				■
-				■
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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				■
				■
				■
				■
				■
				■
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	■			
- boiler	■			
- geiser				■
-				■
-				■
-				■
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- radiatorfolie	■			
-				■
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	■			
Beplanting	■			
planten in potten worden meegenomen				■
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	■			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				■

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				■
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	■			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■		
(Broei)kas				■
				■
				■
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				■
- vlaggenmast(houder)				■
-				■
-				■
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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

Wij zijn dagelijks tussen 12.30u en 13.00u gesloten.



VOLLENBROEK

EXCLUSIEF WONEN

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | office@vollenbroekbv.com | www.vollenbroekbv.com

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.vollenbroekbv.com

