



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK



Poorterslaan 50, Eindhoven



Poirterslaan 50, Eindhoven

Charmante en sfeervolle tweekapper in Elzent-Noord!

Wonen aan de Poirterslaan betekent wonen in een fijne, rustige straat met veel gezinnen, op nog geen vijf minuten van het bruisende centrum met alle winkels en restaurants die u maar kunt bedenken. Eveneens liggen prachtige parken zoals het Genneperpark en het Stadswandelpark op loopafstand. Hier kunt u met een wandeling langs de Dommel na een drukke dag heerlijk tot rust komen. Deze karakteristieke jaren '30 twee-onder-een-kapwoning heeft alles wat u zoekt: ruimte, sfeer en comfort.

In 2007 is de hele woning grondig aangepakt, van leidingwerk tot elektra, maar de authentieke charme is prachtig behouden. Denk aan een erker, openslaande deuren en stijlvolle details, gecombineerd met modern wooncomfort en een verrassend lichte, royale indeling.

Met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, een uitbouw met thuiskantoor én een zonnige tuin met overkapping, is dit een echt familiehuis waar u zó in kunt.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	279 m ²
Inhoud:	1128 m ³
Perceeloppervlakte:	482 m ²
Bouwjaar:	1928
Energie label:	-

-  Karakteristieke jaren '30 woning met veel originele details
-  Grondig gemoderniseerd in 2007, inclusief leidingwerk
-  De muur die u deelt met de burens is extra geïsoleerd waardoor er geen geluidsoverdracht is.
-  Ruime, lichte leefruimtes en vloerverwarming in de uitbouw
-  Luxe woonkeuken met kookeiland en uitgebreide inbouwapparatuur
-  Vijf slaapkamers, twee badkamers en aparte wasruimte
-  Thuiskantoor met tuinzicht en een grote garage
-  Zonnige tuin met overkapping, lichtstraat en warmtelampen
-  Gezinsvriendelijke buurt met veel gezinnen
-  Op loopafstand van park, openbaar vervoer en centrum Eindhoven
-  Snelle verbinding met uitvalswegen en de ring van Eindhoven



BEGANE GROND

ENTREE EN HAL

U komt binnen in een ruime entree met een natuurstenen vloer. Via een tochtportaal stapt u de centrale hal binnen. Hier vindt u het toilet, de trap naar boven en toegang tot de woonkamer en keuken. Het toilet is netjes afgewerkt met witte wandtegels, natuurstenen vloer, een hangtoilet en een raampje voor extra licht.

WOONKAMER

De woonkamer is een fijne doorzonkamer met veel sfeer. Voorin zorgt een erker voor extra licht. Er ligt een bijzondere houten parketvloer, gemaakt van hout uit de balken die vrijkwamen bij de renovatie van de Beurs van Berlage. Bij koudere dagen zorgt de Boley gashaard voor warmte en gezelligheid. In de hoek is een ingebouwde boekenkast met spotjes, een perfecte plek om even rustig te zitten.

Wat u meteen merkt als u hier staat: het is stil. De tussenwand die gedeeld wordt met de burens is professioneel geïsoleerd, waardoor geluid van uw burens niet doordringt. Eveneens is de gehele woning voorzien van HR++ glas voor extra isolatie. Heerlijk rustig wonen, midden in de stad.

Achterin is plek voor een grote eethoek. Via openslaande deuren komt u uit op de overkapping in de achtertuin.

WOONKEUKEN EN AANBOUW

De open keuken is het kloppend hart van het huis. Met een groot kookeiland, hoogglans witte kasten, een houten werkblad en natuurstenen vloer voelt het ruim en modern aan. De keuken is uitgerust met alles wat u nodig heeft: een oven en een hoge druk stoomoven, Quooker, vaatwasser, ingebouwde koffiemachine met warmhoudlade, koelkast, vriezer, gaskookplaat met teppanyaki plaat en een afzuigkap.

Achter de keuken vindt u een extra zithoek met gashaard, openslaande deuren naar de tuin en een lichtstraat die zorgt voor een mooie natuurlijke lichtinval. Deze ruimte is in 2013 aangebouwd en voorzien van vloerverwarming. Een heerlijke plek voor een tweede zit- of speelhoek.

KANTOOR EN GARAGE

Aansluitend ligt het thuishkantoor: een lichte, rustige plek met uitzicht op de tuin en een ingebouwde boekenkast. Ideaal voor thuiswerken of studeren. Vanuit de keuken bereikt u eveneens de garage. Deze is ruim en voorzien van openslaande deuren, handig voor fietsen, gereedschap of extra opslag.

KELDER

Vanuit de keuken is er directe toegang tot de ruime (wijn)kelder waar u de in 2006 vernieuwde meterkast vindt. Deze ruimte is uitermate handig voor het opbergen van uw proviand.



































EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Middels de overloop heeft u toegang tot 3 slaapkamers, een aparte toiletruimte en de badkamer.

SLAAPKAMER 1

Deze bevindt zich aan de voorzijde van het huis. Het is een ruime slaapkamer met glas-in-loodstijl ramen, inbouwkasten en openslaande deuren naar een klein balkon.

SLAAPKAMER 2

De masterbedroom ligt aan de achterzijde en is royaal van formaat. Er zijn inbouwkasten, airconditioning en openslaande deuren naar een breed balkon met uitzicht over de tuin. De tuin is voorzien van volwassen grote bomen waardoor u zich midden in de natuur waant.

SLAAPKAMER 3

Deze bevindt zich aan de achterzijde naast de Masterbedroom. Ook deze kamer is licht en ruim opgezet.

TOILET

Een separaat toilet met mozaïekvloer, witte tegels, een staand toilet met geïntegreerd waterreservoir, wastafel en een raampje voor ventilatie.

BADKAMER

De badkamer is stijlvol afgewerkt met een zwart houten meubel, een natuurstenen blad met dubbele wastafels, ligbad, aparte douche, shutters voor de ramen en sfeervolle inbouwspots. De badkamer is eveneens voorzien van een centrale afzuiging, elektrische vloerverwarming en een designradiator voor uw handdoeken. Heerlijk om na een lange dag bij te komen!



















TWEEDE VERDIEPING

OVERLOOP

Op de tweede verdieping vindt u nog twee slaapkamers, een tweede badkamer met witgoedaansluitingen en toegang tot de bergzolder.

SLAAPKAMER 4 EN 5

Twee ruime slaapkamers met dakkapellen, houten vloeren en inbouwkasten. De kamer aan de voorzijde heeft een eigen wastafel.

BADKAMER 2 EN WASRUIMTE

De tweede badkamer is praktisch en fris: met douche, wastafel, wasmachineaansluiting en een dakraam. Ook de wasruimte heeft daglicht via een dakraam.

BERGZOLDER

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Deze ruime zolder is voorzien van een op maar gemaakte vaste hang-legkast.







EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is verzorgd aangelegd met bestrating en groen. U heeft een eigen oprit voor het parkeren van meerdere auto's, een groot pluspunt in deze wijk. De oprit beschikt over een elektrisch laadpunt zodat u uw elektrische auto op eigen terrein kunt opladen.

ACHTERTUIN

De achtertuin is sfeervol en groen, met meerdere terrassen, planten en een overkapping uit 2013 met lichtstraat en warmtelampen. Zo zit u hier het hele jaar door heerlijk buiten. Achterin staat een houten berging voor extra opslag.

OMGEVING

Het bruisende centrum van Eindhoven ligt op nog geen vier minuten rijden. Op de fiets bent u er in een paar minuten en ook het station is makkelijk te bereiken. Binnen zeven minuten fietsen staat u op het perron.

Toch is het hier heerlijk rustig wonen, met volop groen om u heen. Om de hoek vindt u het Parktheater en het Stadswandelpark, perfect voor een ochtendwandeling of een zomerse picknick. Iets verderop liggen de Genneper Parken: een fijne plek voor hardlopers, wandelaars of gezinnen met kinderen.

Ook praktisch: de bushalte is om de hoek, scholen en winkels liggen in de buurt en binnen een paar minuten zit u op de rondweg of de A67. Kortom, een plek waar u de stad én de natuur altijd dichtbij heeft.









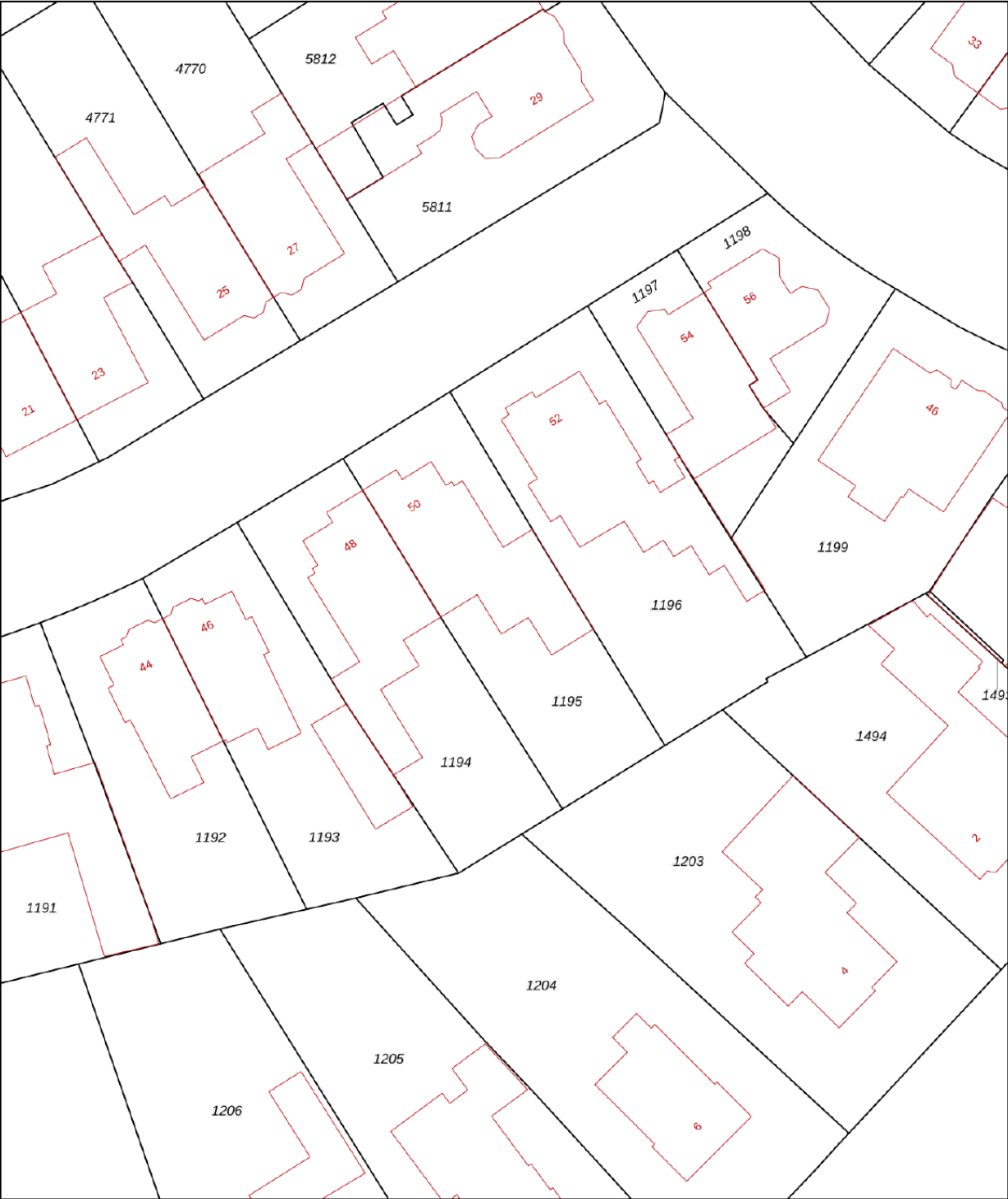






Kadastrale kaart

Uw referentie: Poirterslaan 50



0 5 10 15 20 25m

12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Straat

C

1195

Schaal 1: 500

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

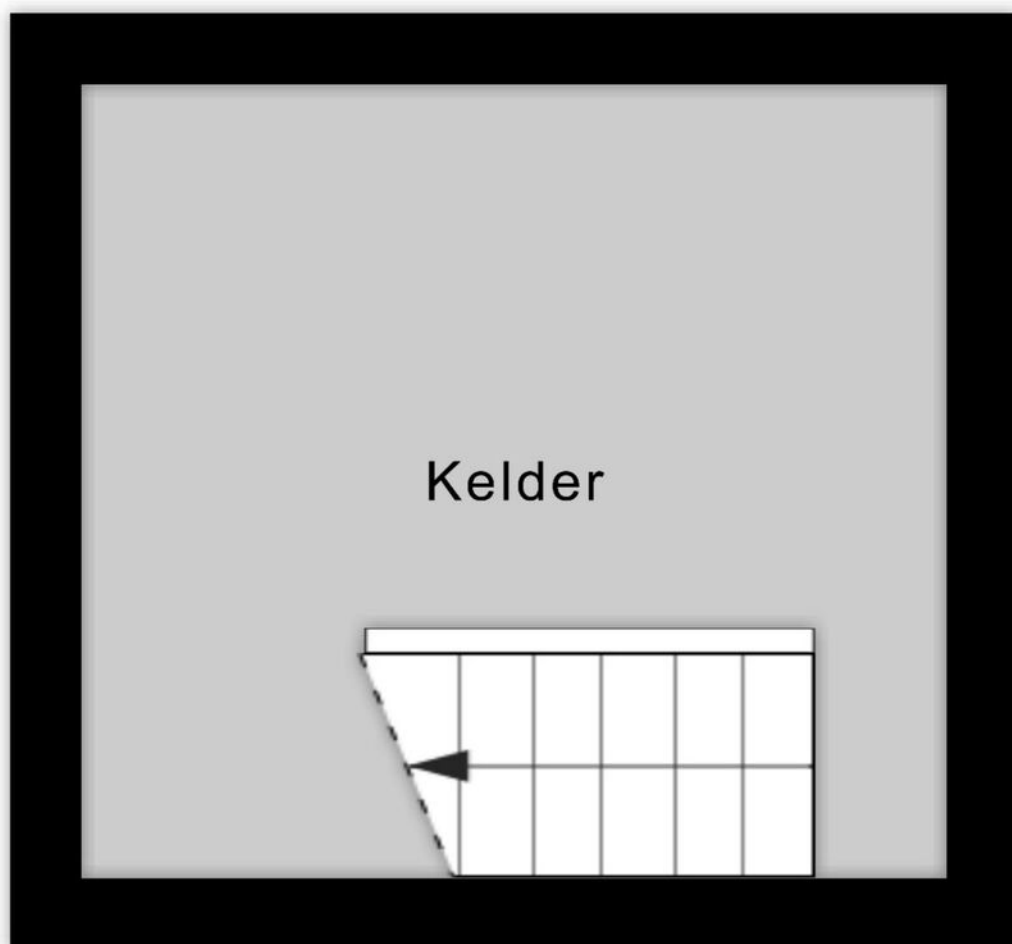
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





3.63 m

3.33 m

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





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





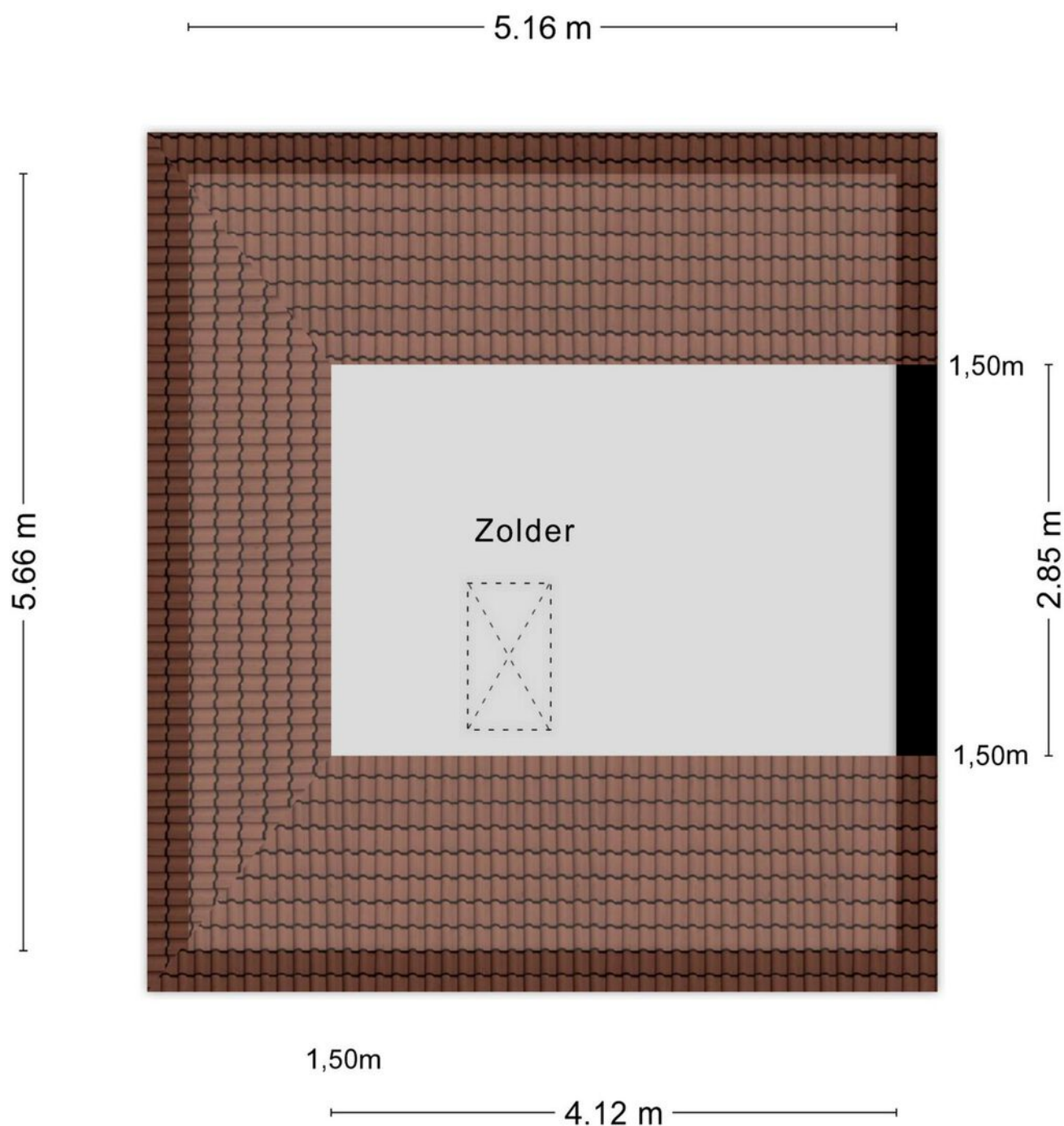
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





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



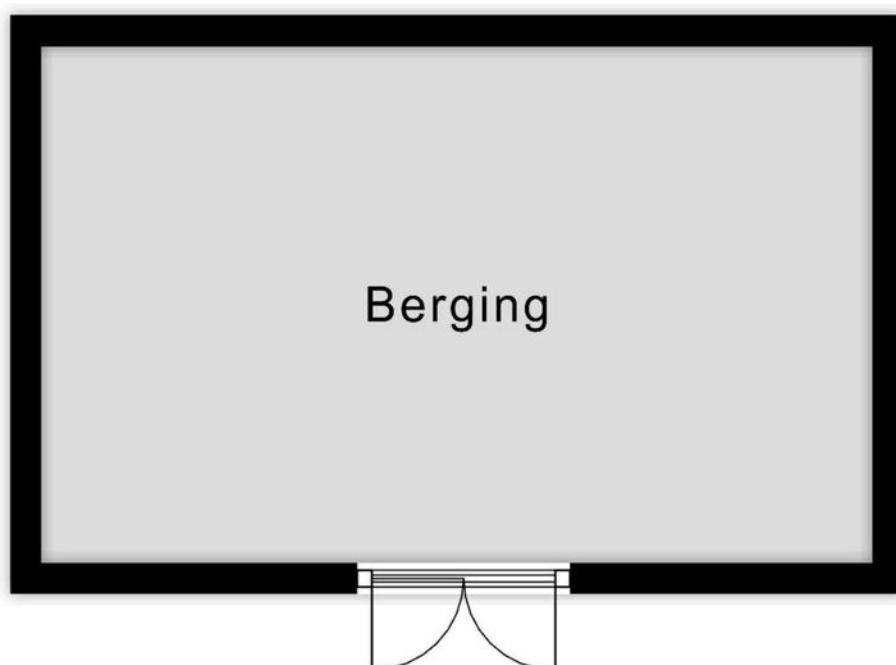


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



3.97 m

2.47 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				
- Opbergplanken in de garage				
-				
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				
-				



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 ontlenen, 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

EEN NIEUW HOOFDSTUK

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

