



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK



Knuvelderlaan 13, Eindhoven



Knuvelderlaan 13, Eindhoven

Wonen in het hart van Eindhoven met uitzicht op het groene Anne Frankplantsoen, waar de Dommel doorheen stroomt, is een kans die maar zelden voorbij komt. Aan de Knuvelderlaan 13 treft u een royaal appartement van maar liefst 238 m² woonoppervlak.

Met drie slaapkamers, twee badkamers, een ruime leefruimte en een dakterras van 60 m² combineert u hier het comfort van de stad met de rust van de natuur. Alles wat u nodig heeft ligt op loopafstand, terwijl u thuis geniet van privacy, ruimte en een uniek uitzicht.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	238 m ²
Inhoud:	788 m ³
Buitenruimte:	60 m ²
Bouwjaar:	2003
Energie label:	-

-  *Unieke ligging in het centrum van Eindhoven met uitzicht op het Anne Frankplantsoen en De Dommel*
-  *Appartement met maar liefst 238 m² woonoppervlak*
-  *Groot dakterras van 60 m² op het zuidwesten*
-  *Ruime woonkamer met doorkijk gashaard, houten vloer en veel lichtinval*
-  *Drie slaapkamers en twee badkamers, waaronder een zeer ruime ouderslaapkamer met airco en badkamer ensuite*
-  *Airco in de woonkamer en hoofdslaapkamer*
-  *Twee bergingen, waarvan één met cv-installatie en witgoed aansluitingen in het appartement*
-  *Complex met lift, parkeerkelder en nette ontvangsthal*
-  *Twee eigen parkeerplaatsen in het centrum van Eindhoven*



INDELING

APPARTEMENT

ONTVANGSTHAL

Het appartement maakt deel uit van een verzorgd en modern complex. De chique ontvangsthal is afgewerkt met een natuurstenen vloer en beschikt over een bellentableau. Vanuit hier bereikt u de trap, de lift en de parkeerkelder. Het appartement is gelegen op de tweede verdieping.

BEGANE GROND (TWEEDE VERDIEPING)

ENTREE

Bij de voordeur vindt u naast de entree de ruime meterkast.

HAL

De entree geeft toegang tot een ruime en lichte hal die u direct het gevoel van ruimte geeft. Vanuit hier bereikt u drie slaapkamers, de badkamer, een berging en de woonkamer. Dankzij de lange schuifpuien die de hal verlichten, wordt u vanzelf naar de leefruimte geleid.

LEEFRUIMTE

De woonkamer is een indrukwekkende ruimte en verdeeld in twee delen door een stijlvolle doorkijk gashaard. Aan de ene zijde vindt u een ruime zithoek met volop lichtinval, aan de andere kant een plek voor een royale eettafel. De roomdivider heeft een ingebouwde nis voor uw televisie. Grote schuifpuien voorzien van rolluiken geven toegang tot het dakterras en zorgen voor een vloeiende overgang tussen binnen en buiten.

De afwerking is strak: een nette houten vloer, gestucte wanden en plafonds met inbouwspots. Een LG dual inverter airco zorgt voor een behaaglijke temperatuur, ongeacht het seizoen. In de woonkamer is de videofoon geplaatst waarmee u bezoekers binnenlaat. De intercom beschikt over beeld, zodat u altijd ziet wie er aanbelt.

KEUKEN

De keuken is bereikbaar via de woonkamer en de hal. Op de vloer ligt natuursteen en de wanden zijn halfhoog betegeld. De keuken bestaat uit een wandopstelling met bovenkasten met glazen fronten en een keukenblok met Quooker en een spoelbak.

De voorzieningen zijn compleet: een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, magnetron en vaatwasser. Het natuurstenen werkblad loopt door in een handige bar/tafel waar u aan kunt ontbijten of koken in gezelschap. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de berging.























INDELING APPARTEMENT

BERGING

De berging in het appartement is tijdens de bouw door de huidige bewoners voorzien van een extra deur, waardoor de ruimte vanuit de hal en direct vanuit de keuken bereikbaar is. Hier zijn de cv-installatie en witgoedaansluitingen geplaatst. Er is daarnaast voldoende ruimte voor het opbergen van voorraad en andere spullen.

SLAAPKAMERS EN BADKAMERS

SLAAPKAMERS

Het appartement heeft drie ruime slaapkamers. Alle kamers zijn voorzien van de nette houten vloer en grote ramen, waardoor ze licht en prettig aanvoelen.

De twee slaapkamers aan de rechterzijde zijn van vergelijkbaar formaat en ideaal te gebruiken als logeer- of werkkamer.

De grootste slaapkamer is ruim opgezet en voorzien van een televisieaansluiting en airco. Er is plaats voor een groot bed, meerdere kledingkasten en zelfs een bureau. De kamer heeft bovendien directe toegang tot de ensuite badkamer.

BADKAMER ENSUITE

De ensuite badkamer is volledig ingericht en biedt alles wat u wenst: een ruim ligbad, een inloopdouche, een wandcloset, dubbele wastafel, inbouwspots, mechanische ventilatie en een handdoekradiator.

TWEEDE BADKAMER

Naast de ensuite beschikt het appartement over een tweede badkamer, bereikbaar vanuit de hal. Deze is voorzien van een douche, wandcloset en wastafel.



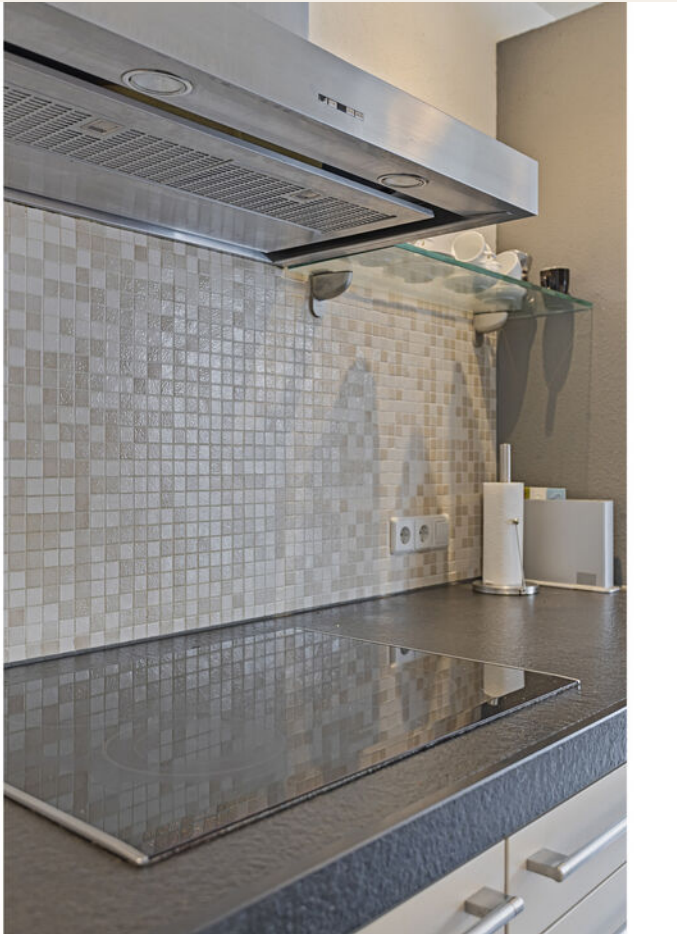
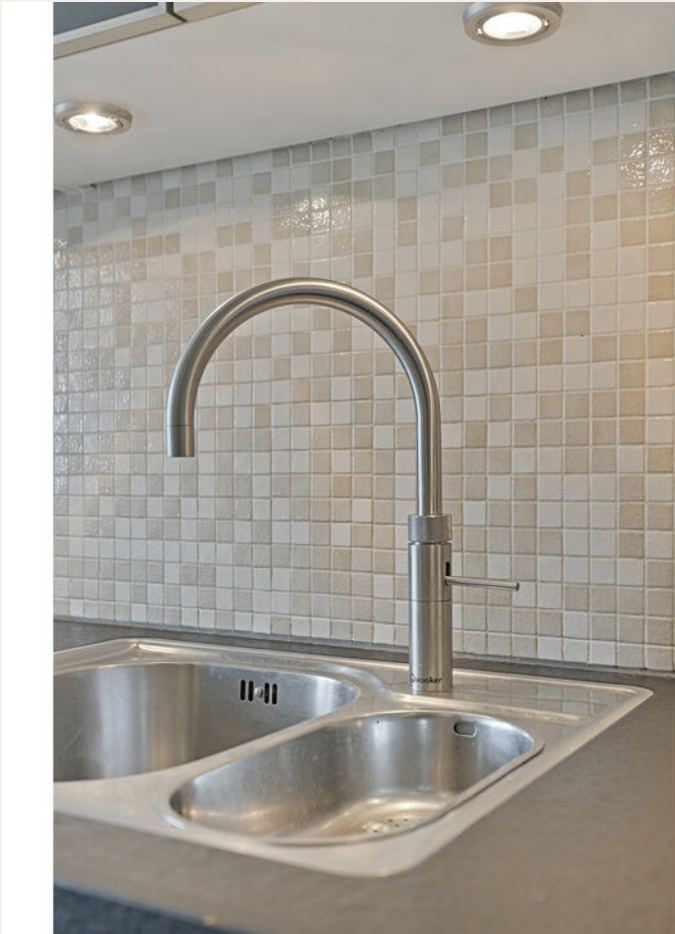
























VOORZIENINGEN

APPARTEMENT

DAKTERRAS

Het dakterras van maar liefst 60 m² maakt dit appartement écht uniek. Waar vindt u midden in het centrum van Eindhoven zoveel buitenruimte met uitzicht op groen en water? U kijkt uit op het Anne Frankplantsoen, een prachtig park waar de Dommel doorheen stroomt. Het geeft het gevoel van vrijheid en rust, terwijl alle voorzieningen van de stad direct binnen handbereik zijn.

Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet u hier volop van de middag- en avondzon. Wilt u liever de schaduw opzoeken, dan kunt u gebruikmaken van de elektrische zonneluifel. De schuifpuien zijn voorzien van elektrische rolluiken, waardoor u het terras eenvoudig afsluit.

Het terras is volledig ingericht voor comfortabel buitenleven: er is een wateraansluiting, verlichting en elektra aanwezig. Dit maakt het mogelijk om hier een buitenkeuken te plaatsen, planten te verzorgen of sfeervol in de avond te zitten. Door de royale afmetingen kunt u meerdere zitplekken creëren: een loungehoek, een eettafel en zelfs ruimte voor ligbedden. Het is een plek die elk seizoen een verlengstuk vormt van uw woonkamer.

PARKEERKELDER

In het souterrain van het complex bevindt zich de afgesloten parkeerkelder. Hier beschikt u over twee eigen parkeerplaatsen en een tweede berging, iets wat in het hart van Eindhoven echt een luxe is. U hoeft nooit te zoeken naar een plek of ver te lopen met boodschappen. Daarnaast kunt u ook gemakkelijk de fiets stallen in de fietsenkelder die zich in het souterrain bevindt. Vanuit de parkeerkelder bereikt u direct de lift en de trap naar de woonverdiepingen. Veilig, droog en vooral heel praktisch.







OMGEVING APPARTEMENT

OMGEVING EN UITVALSWEGEN

Knuvelderlaan 13 ligt op een bijzondere plek in Eindhoven: midden in het centrum, maar direct grenzend aan het groene Anne Frankplantsoen waar de Dommel doorheen stroomt. Vanuit het appartement kijkt u uit over bomen, gras en water, terwijl alle voorzieningen van de stad op loopafstand liggen.

Binnen enkele minuten bereikt u de winkels, supermarkten, restaurants en gezellige terrassen van het bruisende centrum. Ook culturele voorzieningen zoals het Van Abbemuseum en Muziekgebouw Eindhoven liggen om de hoek. Voor uw dagelijkse boodschappen zijn er meerdere supermarkten en speciaalzaken in de directe omgeving.

De ligging is niet alleen rustig en groen, maar ook praktisch. Het Centraal Station van Eindhoven bevindt zich op korte afstand, waardoor u gemakkelijk reist met het openbaar vervoer. Met de fiets bent u binnen enkele minuten bij de TU/e, het Stadswandelpark of de High Tech Campus.

Met de auto rijdt u binnen enkele minuten naar de belangrijkste uitvalswegen van de stad. Via de rondweg bereikt u eenvoudig de A2, A50, A58 en A67. Zo bent u snel onderweg richting Den Bosch, Tilburg, Venlo of Maastricht. Eindhoven Airport ligt op ongeveer 15 minuten rijden.

Wonen op deze plek betekent dat u het beste van twee werelden kunt combineren. De rust en het uitzicht van een park, en de directe nabijheid van alles wat Eindhoven te bieden heeft.







Kadastrale kaart

Uw referentie: Knuvelderlaan 13



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Stratum

Sectie A

Perceel 6077

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2025
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.

kadaster





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



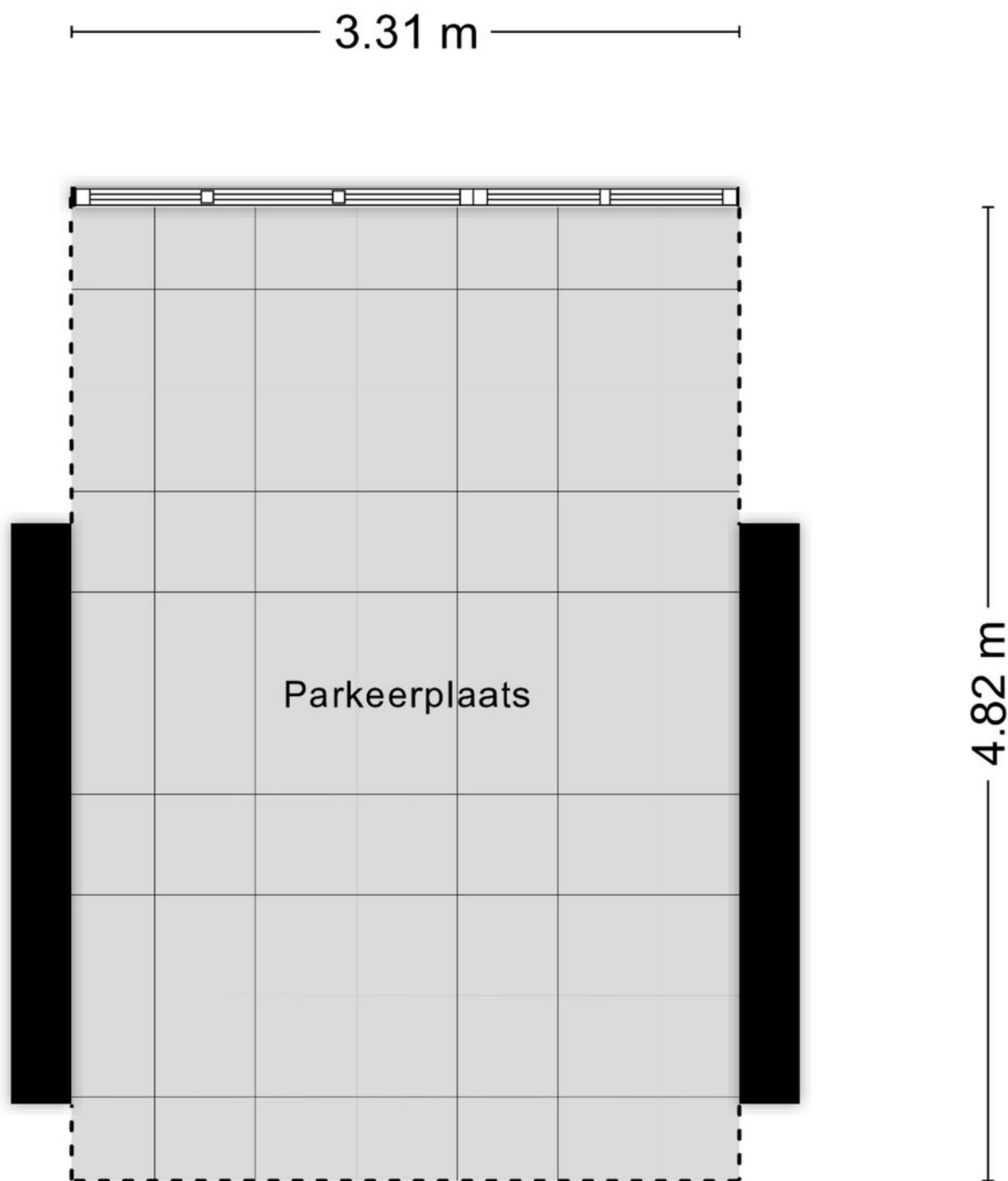
3.30 m



5.31 m

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

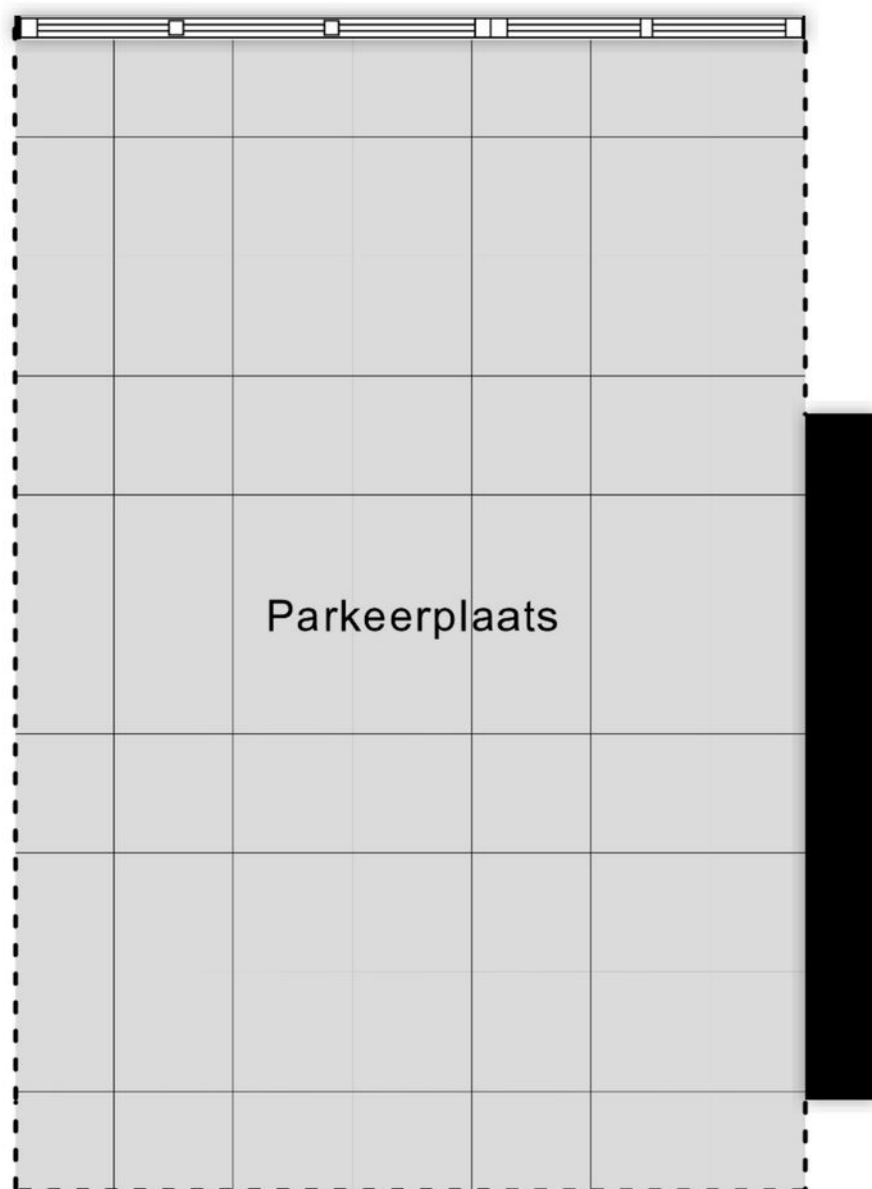




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



3.31 m



4.82 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				
-				
-				
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 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

EEN NIEUW HOOFDSTUK

Dommelstraat 2, 5691 AT Son en Breugel
T (040) 244 40 73 | info@vollenbroek.nl | www.vollenbroek.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.vollenbroek.nl

