



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK



Elzentlaan 93, Eindhoven



Elzentlaan 93, Eindhoven

Wonen boven de stad!

Stelt u zich eens voor: elke ochtend wakker worden met een uitzicht dat nooit verveelt. Wonen in een groene, rustige wijk, terwijl u binnen enkele minuten in het hart van de stad staat. Elzentlaan 93 combineert het allemaal.

Gelegen op de 7e verdieping van een markante woontoren in de geliefde wijk Elzent-Noord, biedt dit royale 3-kamerappartement alles wat u zoekt in een comfortabele stadswoning. Ruimte, een doordachte indeling, aangename afwerking én een balkon om jaloers op te zijn.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	108
Inhoud:	370 m ³
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Bouwjaar:	1967
Energie label:	B

-  *Gelegen op de 7e verdieping, toegankelijk met lift*
-  *Prachtig uitzicht over Eindhoven, o.a. richting Parktheater en Sint-Joriskerk*
-  *Royale woonkamer met veel ruimte en daglicht*
-  *Balkon met glazen balustrade en sfeervolle afwerking*
-  *Halfopen keuken met bijkeuken*
-  *Twee ruime en praktische slaapkamers*
-  *Moderne badkamer en separaat toilet*
-  *Eigen berging in het souterrain*
-  *Rustige én centrale ligging in Elzent-Noord*







APPARTEMENT

WOONKAMER

De woonkamer is indrukwekkend in zijn eenvoud: royaal opgezet, met aan weerszijden grote raampartijen die de ruimte vullen met daglicht. Terwijl u binnen geniet van rust en privacy, heeft u tegelijkertijd een prachtig zicht op het leven van de stad onder u.

De warme houten vloer, strak gestucte wanden met inbouwspots en airconditioning geven het geheel een moderne, verzorgde uitstraling. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek én een ruime eettafel.

KEUKEN

De keuken is halfopen en afsluitbaar met houten schuifdeuren, een stijlvolle én praktische oplossing. U beschikt hier over witte kasten, een granieten werkblad, een inductie kookplaat, oven, magnetron, afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

Tijdens het koken heeft u een weids uitzicht over de wijk Elzent-Noord, met de kenmerkende Eindhovense torens op de achtergrond.

Direct naast de keuken vindt u de bijkeuken, voorzien van aansluiting voor wasmachine en droger, extra bergruimte én dezelfde nette afwerking als in de rest van het appartement.



















APPARTEMENT

SLAAPKAMERS

De hoofdslaapkamer is ruim van opzet en prettig ingedeeld. De brede raampartijen zorgen voor een fijne sfeer en veel natuurlijke openheid. Er is plaats voor een tweepersoonsbed, nachtkastjes én een grote garderobekast. Een ideale kamer om tot rust te komen aan het einde van de dag.

De tweede slaapkamer is veelzijdig inzetbaar: als logeerkamer, thuishkantoor, kinderkamer of hobbyruimte. De rechthoekige indeling maakt het eenvoudig om de ruimte naar wens in te richten.

Beide kamers bieden u volop comfort en passen zich moeiteloos aan uw woonwensen aan.

BADKAMER

De badkamer is keurig betegeld in wit en voorzien van: Een ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en opberglades, kolomkast voor extra opbergruimte, designradiator en mechanische ventilatie

Het separate toilet is uitgevoerd met donkergrijze vloertegels, witte wandtegels en een accentmuur van mozaïek. Er is een wandcloset, fonteintje en een opbergkastje waarin zich tevens de aansluiting voor vloerverwarming van de badkamer bevindt. Deze is momenteel nog niet aangesloten, maar kan eenvoudig worden geactiveerd.

BERGING

In het souterrain van het complex beschikt u over een privéberging, voorzien van verlichting. Ideaal voor fietsen, opslag of seizoensgebonden spullen. Naast de berging bevindt zich ook een gezamenlijke fietsenstalling.











LOCATIE EXTERIEUR

BALKON

Via de openslaande deur in de woonkamer bereikt u het balkon, sfeervol afgewerkt met houten vlonders, een glazen balustrade en houten latjes aan het plafond met geïntegreerde verlichting. Een perfecte plek voor uw ochtendkoffie, een goed boek of een glas wijn bij zonsondergang.

LOCATIE

Elzentlaan 93 ligt in de populaire wijk Elzent-Noord, een rustige en groene buurt aan de rand van het centrum van Eindhoven. Een bijzonder fijne plek voor wie de levendigheid van de stad waardeert, maar thuis wil komen in een rustige, lommerrijke omgeving.

In de directe omgeving vindt u onder andere:

Het Parktheater, het Stadspaviljoen en het Anne Frankplantsoen

Het prachtige Stadswandelpark op slechts enkele minuten lopen

Diverse restaurants, koffietentjes, supermarkten en winkels binnen vijf minuten fietsen

Goede verbinding met het openbaar vervoer en uitvalswegen richting A2, A67 en A50

Of u nu houdt van cultuur, natuur, culinair genieten of een ontspannen wandeling: hier hoeft u niets te missen. U woont midden in het groen en toch dichtbij alles wat Eindhoven zo aantrekkelijk maakt.









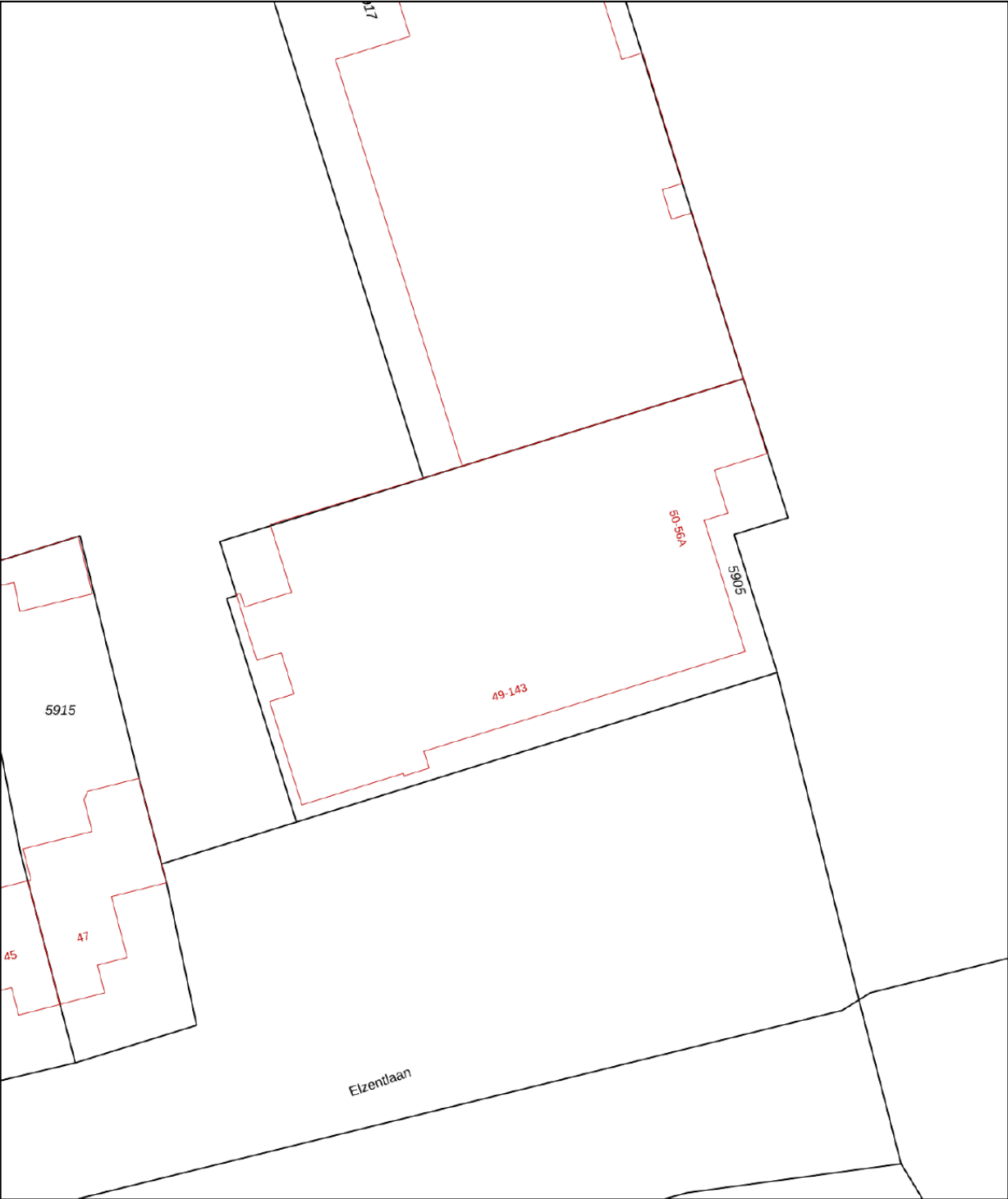






Kadastrale kaart

Uw referentie: Elzentlaan 93



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Stratum

A

5905

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2025

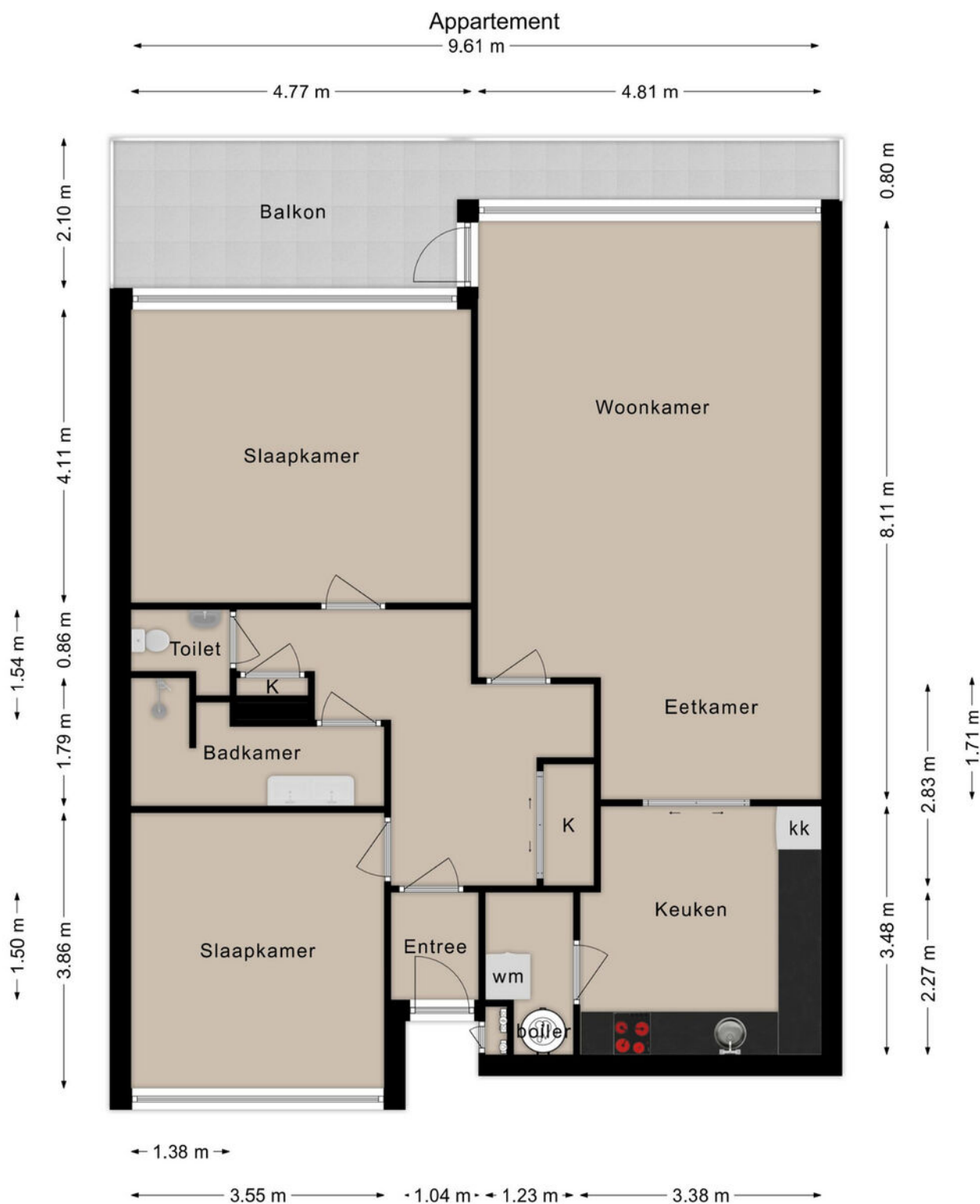
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

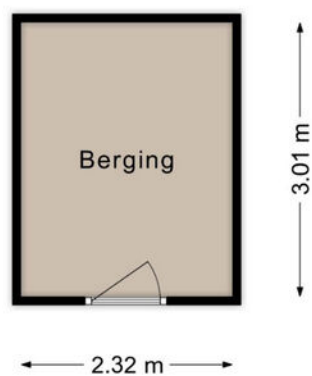




Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.



Berging



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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			
- laminaat			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
- Losse koelkast			
Keukenaccessoires, te weten			
- keuken tafel			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
- kastje			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel			
- toiletkast			
- Handdoeken en voorraadkastje			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			



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

