

te koop



Poolsterlaan 16
Eindhoven

Vraagprijs € 725.000 k.k.

hoogveldt
makelaardij

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
204 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
467 m²

INHOUD
723 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
6

BOUWJAAR
1976

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning op uitstekende woonstand met een woonoppervlakte van 204m² en een perceel van 467m². De woning beschikt over maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers en een fraaie tuin met houten berging en aansluitend een overkapping om lekker van de zon te genieten.

De woning is gebouwd in 1976 en heeft een energielabel B. De woning is goed bereikbaar met veel faciliteiten in de buurt. Gelegen op op fietsafstand van het centrum van Eindhoven met het NS station en loopafstand van een basisschool, kinderopvang en supermarkt.

Verder is de eerste uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 7 minuten rijden.

BIJZONDERHEDEN

- * Vernieuwde keramische tegelvloer met vloerverwarming op de begane grond in 2025
- * In 2023 zijn er 14 zonnepanelen geplaatst
- * Airconditioning aanwezig (2021)
- * Verdiepingen in 2021 voorzien van PVC vloer
- * Gehele woning voorzien van horren
- * Grotendeels kunststof kozijnen
- * Energielabel B

INDELING

U komt via een overdekte entree/ carport de woning binnen in de hal. In de hal treft u de meterkast (6 groepen met 3 aardlekschakelaars, 1x krachtstroom en 1x PV groep), de toiletruimte en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar.

Toilet

Het toilet is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning in een zitkuil en is voorzien van een sfeervolle open haard. De woonkamer is afgewerkt met een keramische tegelvloer met vloerverwarming, deels stucwerk wanden/ deels houten akoestische design wandpanelen en stucwerk plafond.

Woonkeuken

Het moderne meubel is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van een composiet werkblad met 1 ½ spoelbak. De keuken is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigschouw, koelkast, vaatwasser, combi-oven en Quooker.

Vanuit de keuken zijn de bijkeuken/ berging en achtertuin bereikbaar.

Via een vaste trap bereikt u de voorzolder. De voorzolder is voorzien van een gevelraam en een luik naar de bergverlating. De voorzolder geeft toegang tot de 2e badkamer, 2 zolder-/ slaapkamers en de c.v.-ruimte.

Badkamer II

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douchecabine met thermostaatkraan en een wastafel.

Zolder-/ slaapkamers

Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel en airconditioning en afgewerkt met een PVC vloer, stucwerk wanden en gipsplaten plafond.

DERDE VERDIEPING

Bergvliering.

AANVULLENDE BIJZONDERHEDEN

- Er wordt van de koper een waarborgsom of bankgarantie verlangd ter grootte van 10% van de koopsom
- De plattegronden dienen er uitsluitend voor om u een indruk te geven van de indeling
- Partijen zijn pas gebonden als er een schriftelijke koopovereenkomst is getekend
- Deze woning is door een professioneel bureau volgens de NEN 2580 norm ingemeten. Ondanks dat de inmeting met de grootste zorgvuldigheid is uitgevoerd kunnen wij hieromtrent geen enkele vorm van aansprakelijkheid aanvaarden

Description

Extended semi-detached family home in an excellent residential location, offering an impressive living area of 204 m² on a spacious 467 m² plot. This property features no fewer than six bedrooms, two bathrooms and a beautifully landscaped garden with a wooden storage shed and adjoining covered terrace—perfect for enjoying the sunshine.

Built in 1976, the home has an energy label B. The property is conveniently located with many amenities nearby: within cycling distance of Eindhoven city centre and the NS railway station, and within walking distance of a primary school, childcare facilities and a supermarket. The nearest main road can be reached within 7 minutes by car.

KEY FEATURES

- * Renewed ceramic tiled floor with underfloor heating on the ground floor (2025)
- * 14 solar panels installed (2023)
- * Air conditioning (2021)
- * Upper floors fitted with PVC flooring (2021)
- * Entire home fitted with insect screens
- * Mostly plastic window frames
- * Energy label B

LAYOUT

Entrance / Hallway

Entrance via a covered entrance/carport into the hallway, which provides access to the fuse box (6 groups with 3 residual-current devices, 1 power connection and 1 PV group), the toilet and the staircase to the upper floors. From the hallway, you enter the living room.

Toilet

Partially tiled toilet fitted with a wall-mounted toilet and washbasin.

The living room is located at the front of the property and features a sunken seating area and a cosy open fireplace. The room is finished with a ceramic tiled floor with underfloor heating, partly plastered walls combined with wooden acoustic designer wall panels, and a plastered ceiling.

Kitchen-Diner

The modern kitchen is arranged in a corner layout and features a composite worktop with 1 ½ sink. The kitchen is equipped with a gas hob, extractor hood, refrigerator, dishwasher, combi oven and a Quooker boiling-water tap. From the kitchen, there is access to the utility room/storage area and the rear garden.

Utility Room/ Storage

This space houses the connections for the washing appliances, the underfloor heating pump and the inverter for the solar panels. It is finished with tiled flooring, exposed brickwork walls and a wooden ceiling.

Garden

The rear garden features paving, plants, (artificial) grass and a wooden storage shed with an adjoining covered terrace.

FIRST FLOOR

Landing

The landing is finished with PVC flooring throughout and provides access to four bedrooms and the first bathroom.

Bedrooms

- * Bedroom I (approx. 3.17 x 3.68 m), located at the rear
- * Bedroom II (approx. 3.30 x 2.64 m), also located at the rear
- * Bedroom III (approx. 4.20 x 3.70 m), located at the front and fitted with air conditioning
- * Bedroom IV (approx. 2.27 x 3.70 m), located at the front

All bedrooms are finished with PVC flooring, plastered walls and ceilings, and fitted with roller shutters (except Bedroom IV).

Bathroom I

The fully tiled bathroom is equipped with a bathtub with thermostatic mixer tap, a separate shower with thermostatic mixer tap, double washbasin with vanity unit, wall-mounted toilet and a designer radiator (not connected).

SECOND FLOOR

Landing

A fixed staircase leads to the second-floor landing, which features a façade window and access to the storage loft. The landing provides access to the second bathroom, two attic bedrooms and the boiler room.

Bathroom II

Fully tiled bathroom fitted with a shower cabin with thermostatic mixer tap and a washbasin.

Attic Bedrooms

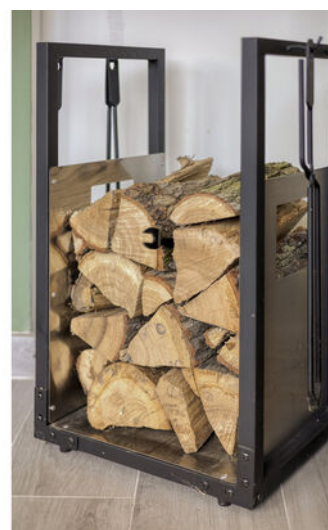
Both bedrooms feature a dormer window and air conditioning and are finished with PVC flooring, plastered walls and plasterboard ceilings.

THIRD FLOOR

Storage loft.

ADDITIONAL REMARKS

- * Buyer must provide a deposit or bank guarantee equal to 10% of the purchase price
- * Floor plans are for indicative purposes only
- * A binding agreement is only established once a written purchase contract has been signed
- * Measured in accordance with NEN 2580 standards; no rights can be derived from measurement differences



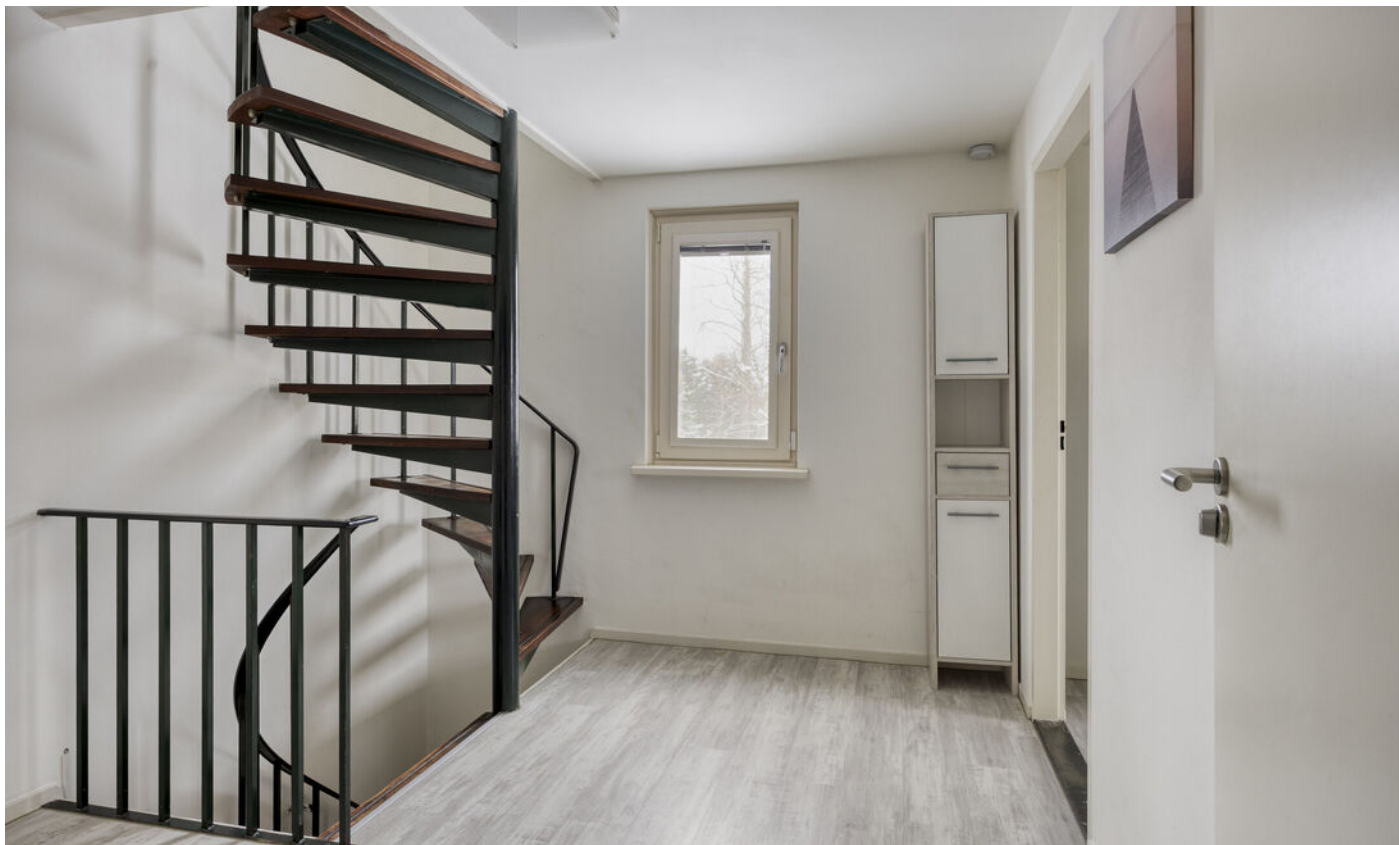










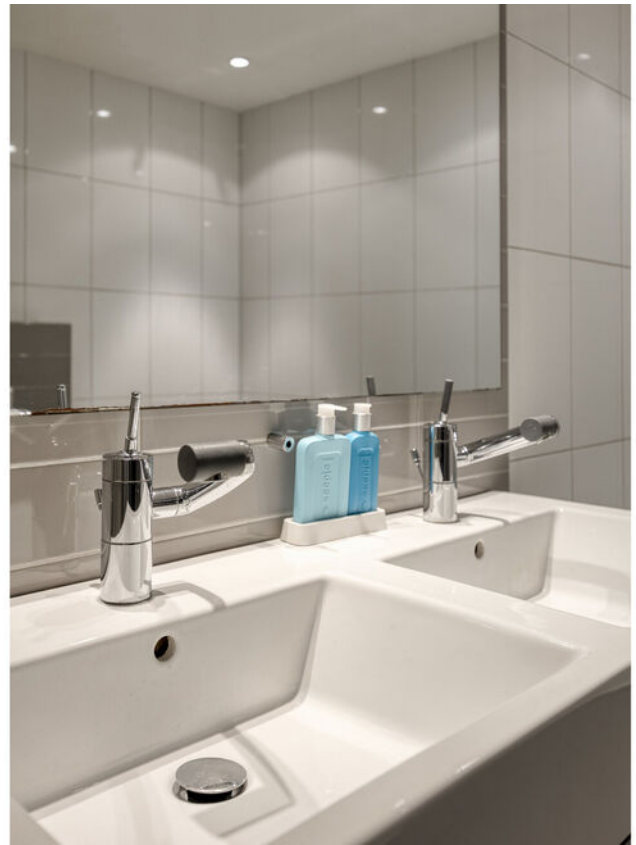


















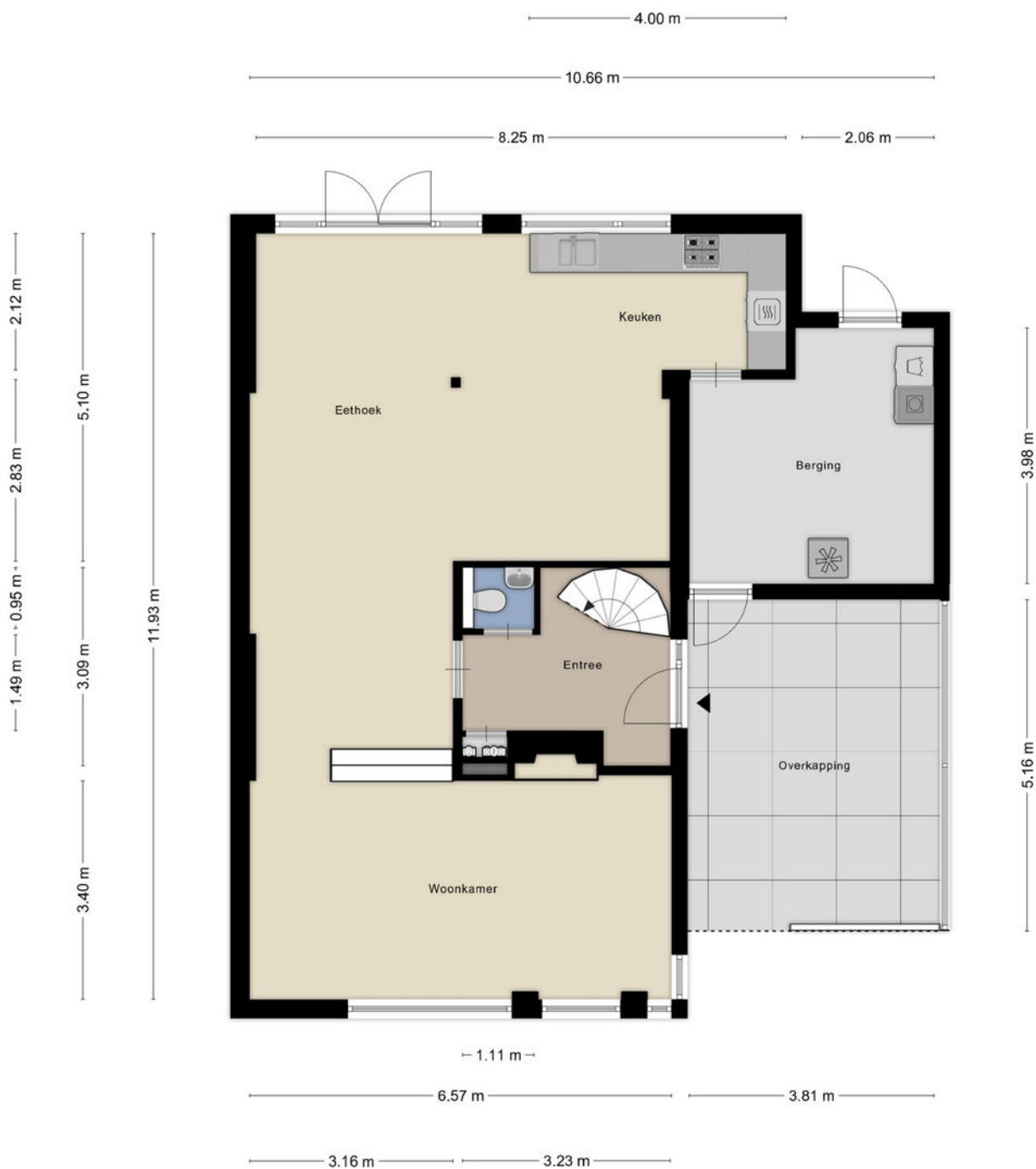








Plattegrond



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

Plattegrond



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

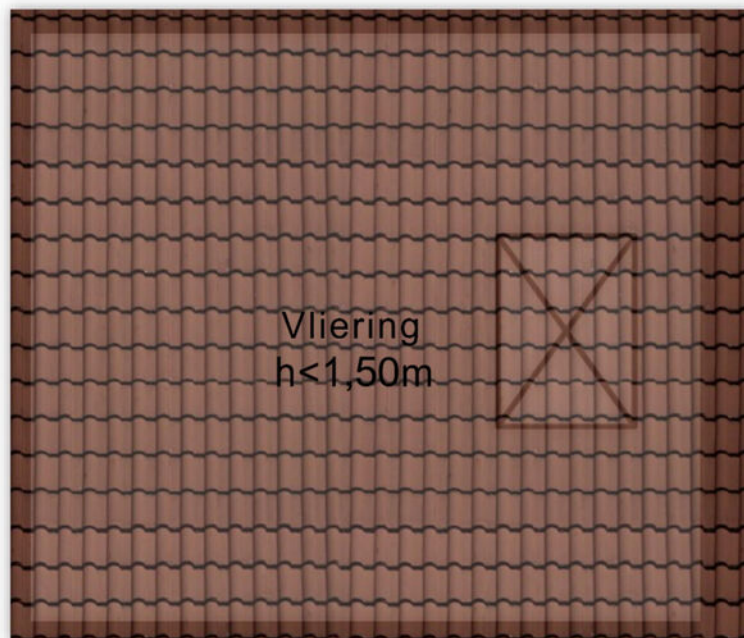
Plattegrond



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

Plattegrond

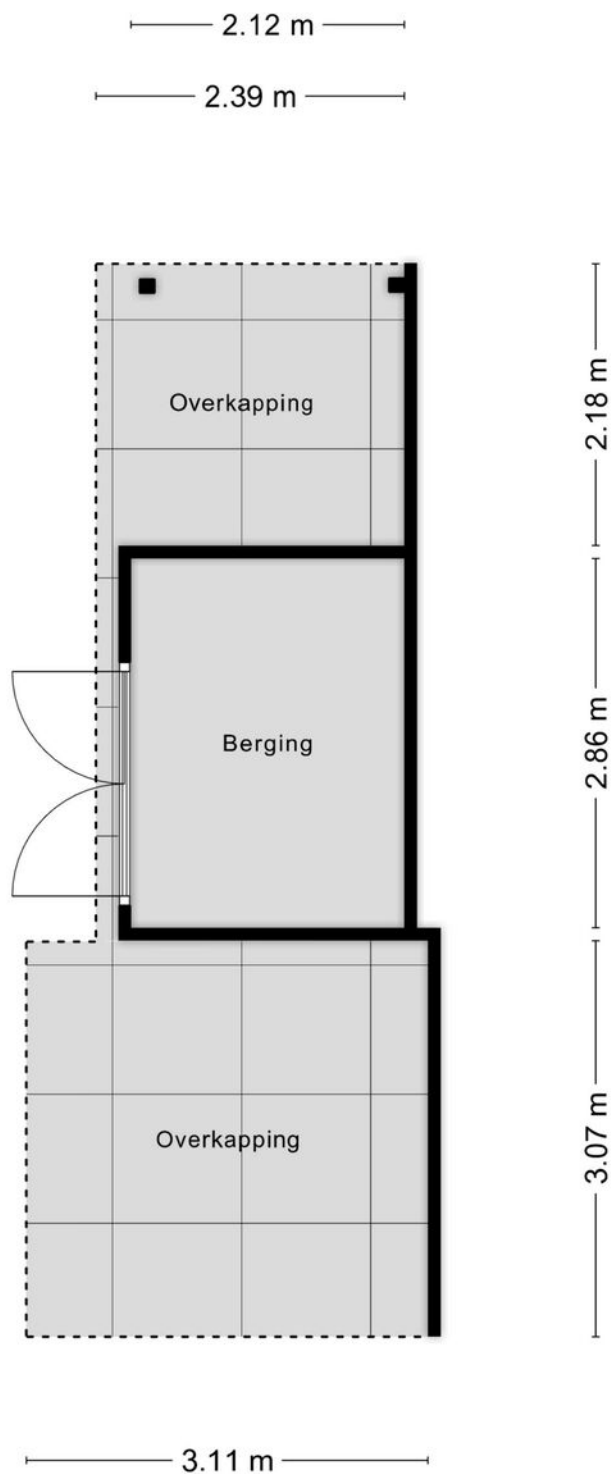
3.30 m



2.90 m

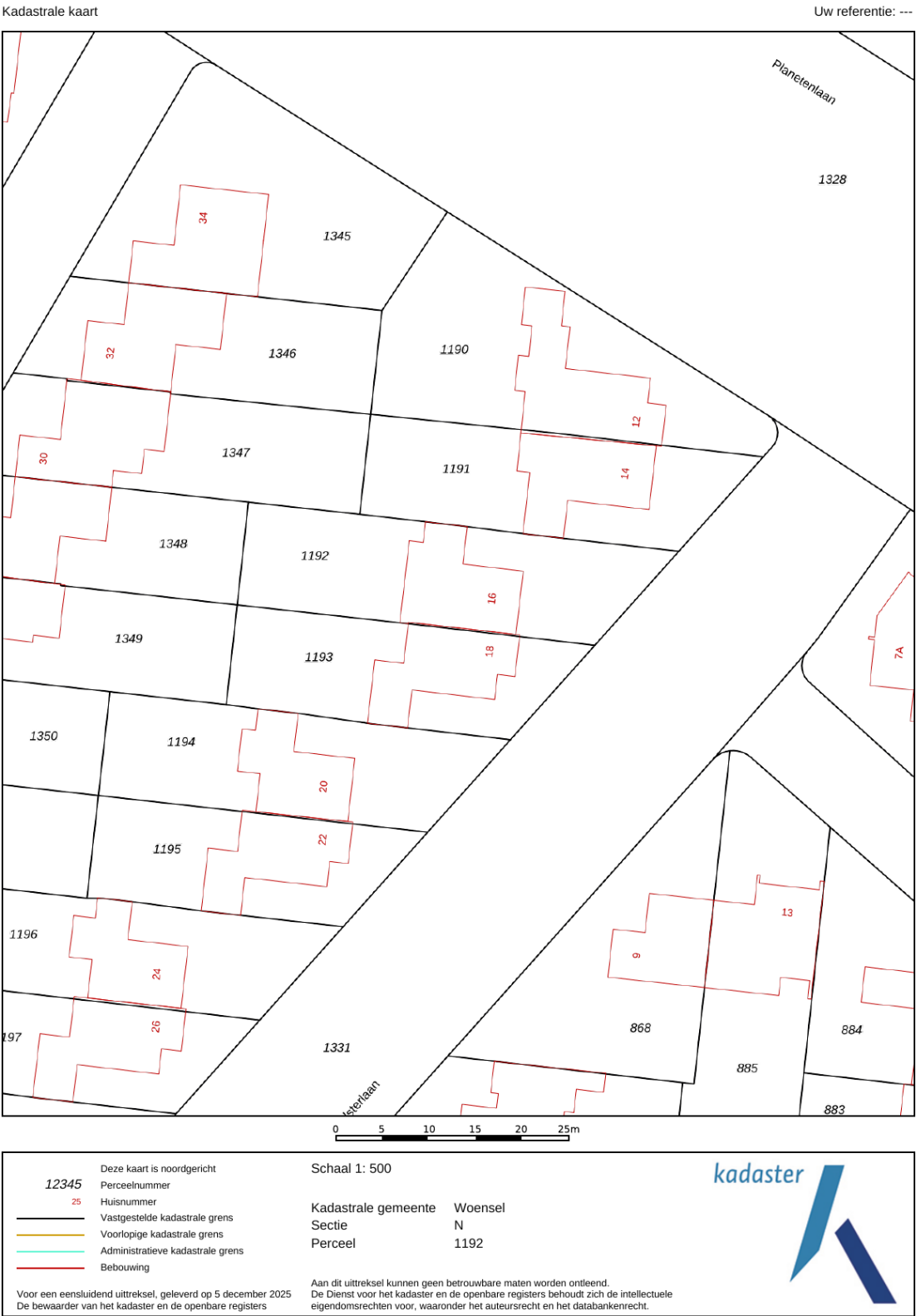
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

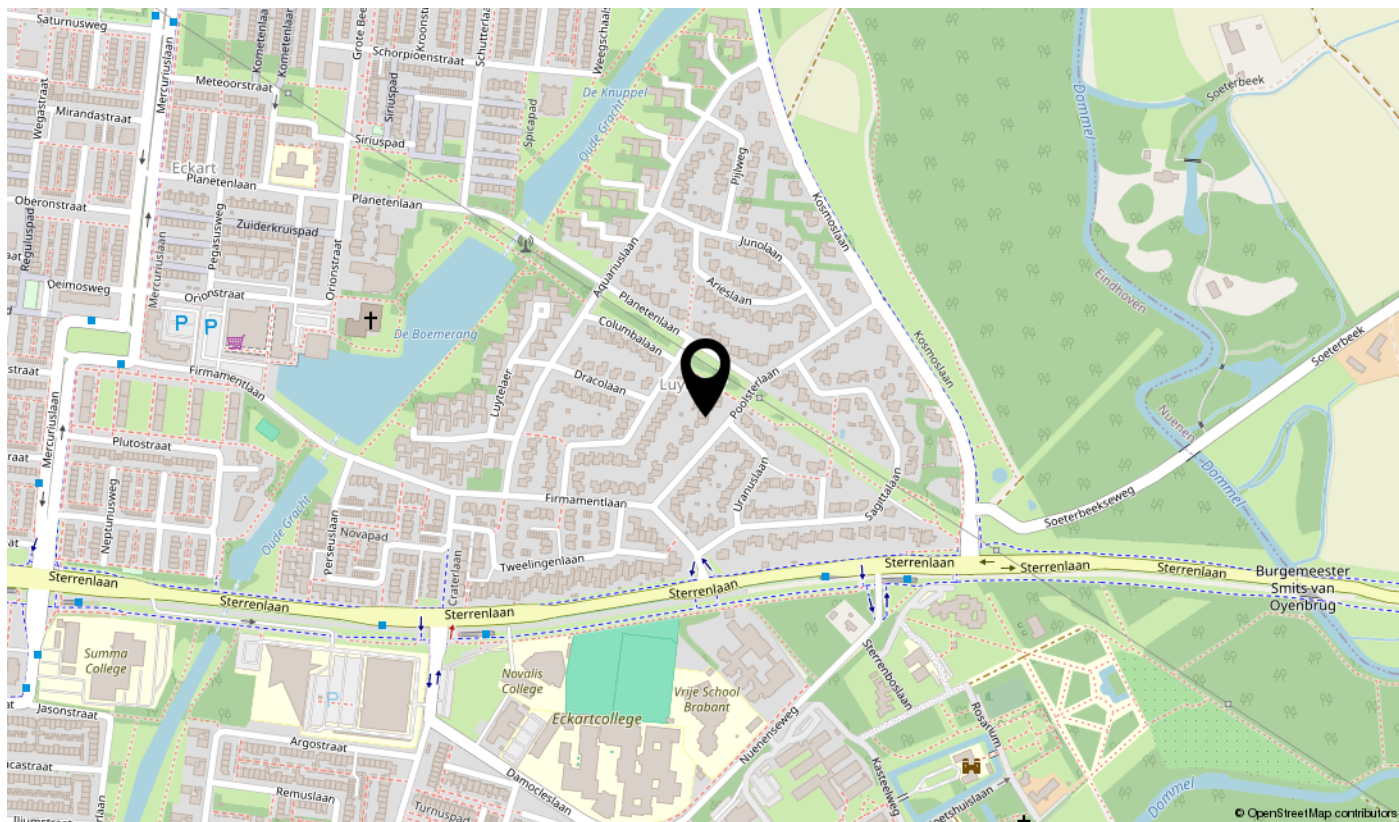
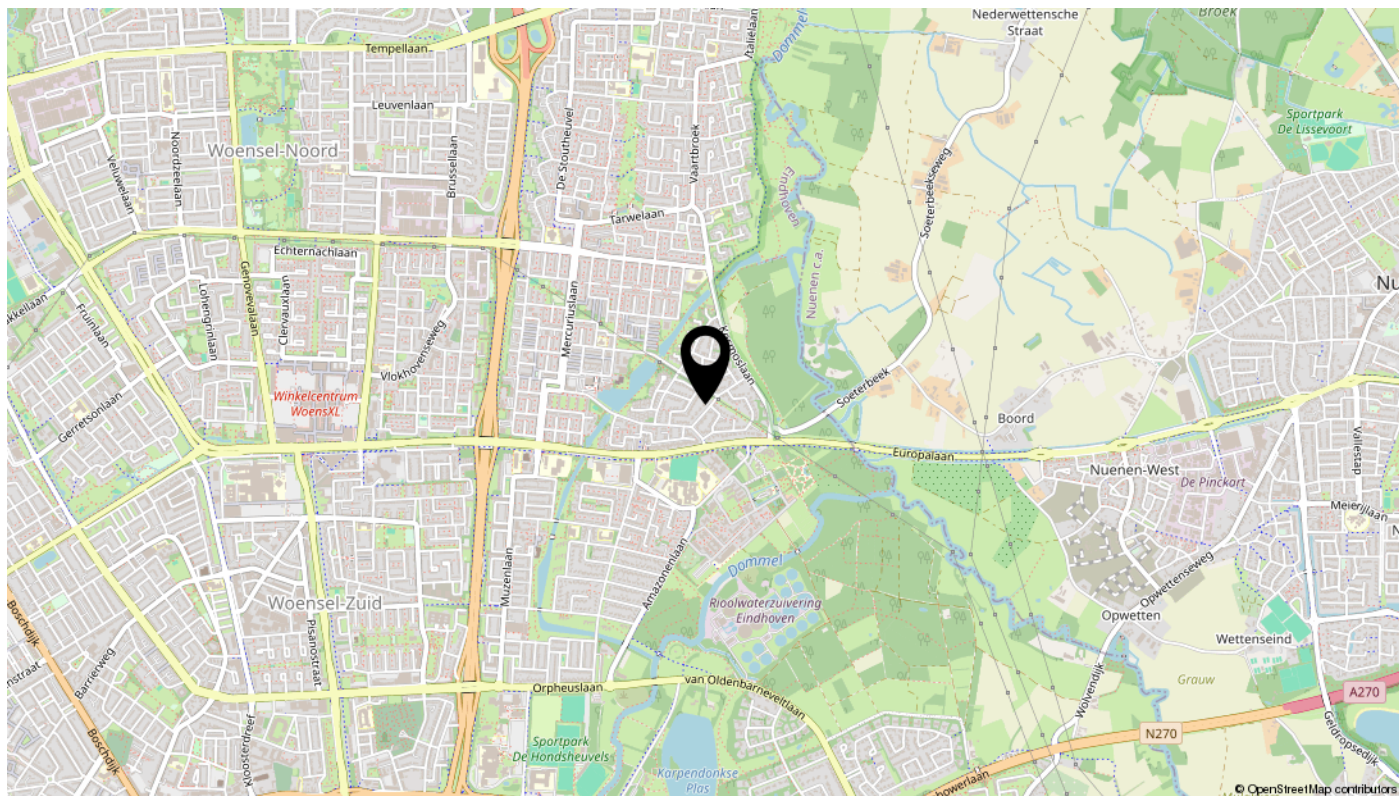


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Stellingkasten bijkeuken	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Plissé gordijnen woonkamer voor	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
- PVC Bovenverdiepingen	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- Koel-vriescombinatie bijkeuken		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis		X		
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Losse potten met planten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Solar grond spots		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Tuinpaviljoen	X			
Sproei-installatie	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?



hoogveldt
makelaardij

\\ M. 06-5160 0177 \\ 040-2069905 \\ info@hoogveldtmakelaardij.nl \\ www.hoogveldtmakelaardij.nl \\

