



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK



Ministerlaan 12, Eindhoven












Ministerlaan 12, Eindhoven

Aan een rustige en lommerrijke straat in Eindhoven ligt deze bijzondere, onder architectuur gebouwde woning aan de Ministerlaan. Een huis met een verhaal, ontworpen in 1980 door architect Henk Smolders in de kenmerkende stijl van de Bossche School. Oorspronkelijk gebouwd voor een huisarts met praktijk aan huis, maar in de loop der jaren volledig getransformeerd tot een royaal en modern familiehuis waar architectuur, comfort en duurzaamheid samenkomen.

In 2011 is de woning vrijwel volledig opnieuw opgebouwd, waarbij bewust is gekozen om het karakter en de bijzondere zichtlijnen van het oorspronkelijke ontwerp te behouden. Tegelijkertijd werd de woning volledig gemoderniseerd met onder andere een nieuwe elektrische installatie (3 fasen), vernieuwde waterleidingen, vloerverwarming en een geïntegreerd domoticasysteem. In de jaren daarna is het huis verder verduurzaamd met 42 zonnepanelen, HR++ beglazing, muurisolatie en recent een hybride warmtepomp.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	306 m ²
Inhoud:	1254 m ³
Perceeloppervlakte:	977 m ²
Bouwjaar:	1981
Energie label:	A

-  *Onder architectuur gebouwd in Bossche School stijl*
-  *Volledig vernieuwd en gemoderniseerd in 2011*
-  *42 zonnepanelen*
-  *Hybride warmtepomp (2023)*
-  *Vloerverwarming per ruimte regelbaar*
-  *Garage voor twee auto's + ruime kelder*
-  *5 slaapkamers en meerdere leefruimtes*
-  *Onder architectuur aangelegde tuin op het zuidwesten met veel privacy*
-  *Rustige en groene woonomgeving*



BEGANE GROND

De woning ligt mooi op het perceel geplaatst, met een ruime voortuin en een eigen oprit waar u met gemak twee auto's parkeert. Via de dubbele poort bereikt u eenvoudig de achtertuin. Er zijn twee laadpalen aanwezig om de auto's gemakkelijk op te laden.

Binnenkomst gebeurt via een stijlvolle entree waar direct de hoogwaardige afwerking zichtbaar wordt. De zachtbruine tegelvloer loopt strak door, de wanden zijn glad gestuct in samenhang met bakstenen. Een lijn van inbouwspots begeleidt u subtiel door de ruimte. Vanuit hier heeft u toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Het toilet is uitgevoerd met beige wand- en vloertegels en voorzien van een hangtoilet, fonteintje en mechanische ventilatie.

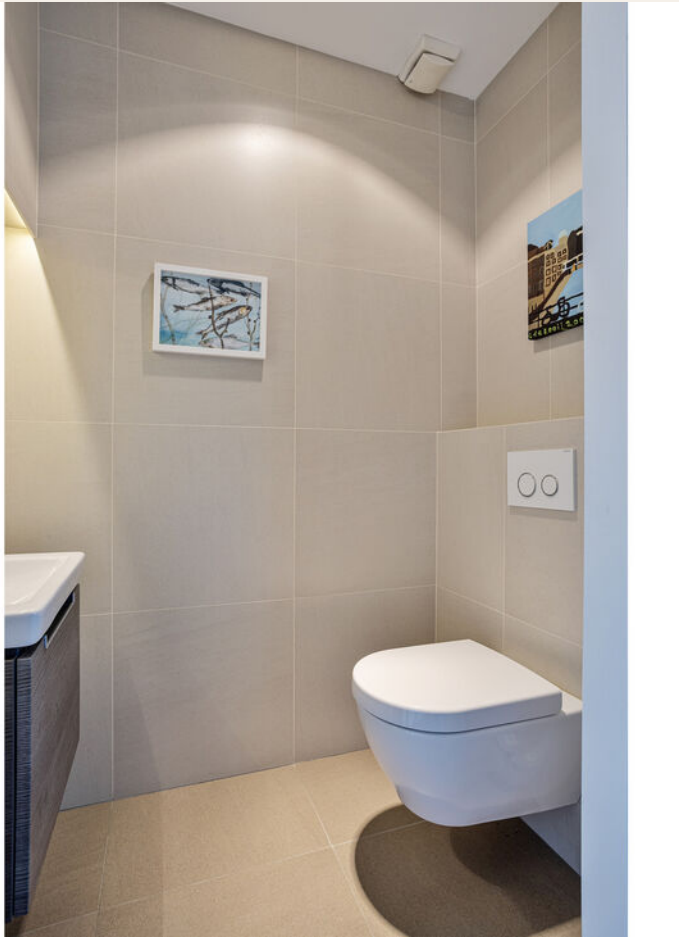
De woonkamer vormt het hart van de woning en laat meteen zien hoe doordacht de architectuur is. De materialen en lijnen lopen naadloos door en zorgen voor rust en eenheid. Een op maat gemaakte kastenwand met geïntegreerde verlichting benadrukt het strakke karakter van de ruimte.

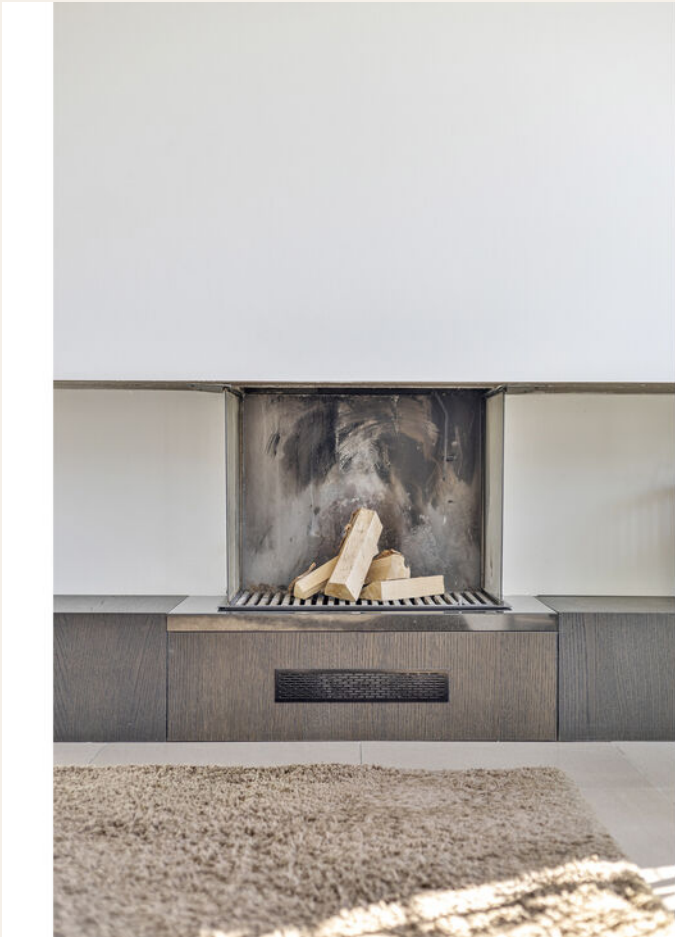
Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervol zitgedeelte, terwijl het eetgedeelte centraal in de woning ligt, een plek waar gezin en gasten vanzelf samenkomen.

Wanneer u verder doorloopt richting de keuken, wordt u begeleid door een brede glazen pui die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Deze transparante verbinding brengt u naar de tweede zithoek met open haard. Hier geniet u van een prachtig uitzicht op de tuin en van een overvloed aan natuurlijk daglicht dat de ruimte op een aangename manier vult. Dankzij de projector en het geïntegreerde Dolby Surround-systeem wordt televisie kijken hier een ware beleving.

De open keuken vormt het natuurlijke middelpunt van het huis. Hoogglans witte fronten worden gecombineerd met een warme houten kastenwand waarin de apparatuur subtiel is geïntegreerd.

Het kookeiland biedt niet alleen ruimte om te koken, maar ook om aan te schuiven voor een kop koffie of een goed gesprek. De verplaatsbare designhanglampen, die door de gehele begane grond terugkomen, geven het interieur een flexibel karakter.



























BEGANE GROND

Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, de kelder en de ruime garage. De bijkeuken is ruim opgezet en voorzien van een waterpunt, maatwerkkasten en aansluitingen voor wasmachine en droger. Een bijzonder detail is de stortkoker voor de was: vanuit de verdieping komt de was direct hier terecht in de praktische wasruimte.

De garage beschikt over twee dubbele garagedeuren en biedt ruimte voor twee auto's. Daarnaast is er een bergzolder voor extra opslag.

Onder de woning bevindt zich een royale kelder. De ruimte bestaat uit zwarte matten, waaronder een tegelvloer ligt, en witte wanden. Hierdoor is deze ruimte ideaal als fitnessruimte, speelkamer voor kinderen, hobbyruimte of extra opslag.







EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereikt u de eerste verdieping waar dezelfde materialen terugkomen: de tegelvloer, het stucwerk en de stenen wanden. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de masterbedroom met badkamer en suite, een tweede badkamer, drie extra slaapkamers, een separaat toilet, bergruimte en de trap naar de tweede verdieping.

Masterbedroom

Via een stijlvolle kastenkamer met op maat gemaakte inbouwkasten loopt u door naar de royale masterbedroom. De kamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. Twee ramen zorgen voor natuurlijke ventilatie en daglicht, terwijl airconditioning het klimaat aangenaam houdt.

De aangrenzende badkamer en suite is uitgevoerd met dezelfde tegelvloer als in de rest van de woning en beige wandtegels. Hier vindt u een ligbad, een dubbele wastafel, designradiator en ramen voor daglicht. De badkamer heeft een slimme indeling met aan het ene gedeelte ruimte voor het toilet en aan de andere zijde een inloopdouche.

Slaapkamer 2

Een wat compactere kamer met groenblauw tapijt, waaronder de tegel is doorgelegd, gestucte wanden en stenen wanden. Dankzij de lichtinval is deze ruimte perfect geschikt als slaapkamer, werkrimte of studeerkamer.

Tweede badkamer

De tweede badkamer is uitgevoerd in dezelfde rustige stijl en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.

Slaapkamers 3 en 4

Aan de achter- en voorzijde van de woning bevinden zich nog twee ruime slaapkamers. Beide kamers hebben dezelfde afwerking als de masterbedroom en zijn voorzien van dakramen die zorgen voor veel daglicht.

Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, een kastenwand en eventueel een bureau. Ook hier is airconditioning aanwezig en zijn praktische bergschotten aangebracht voor extra opslag.





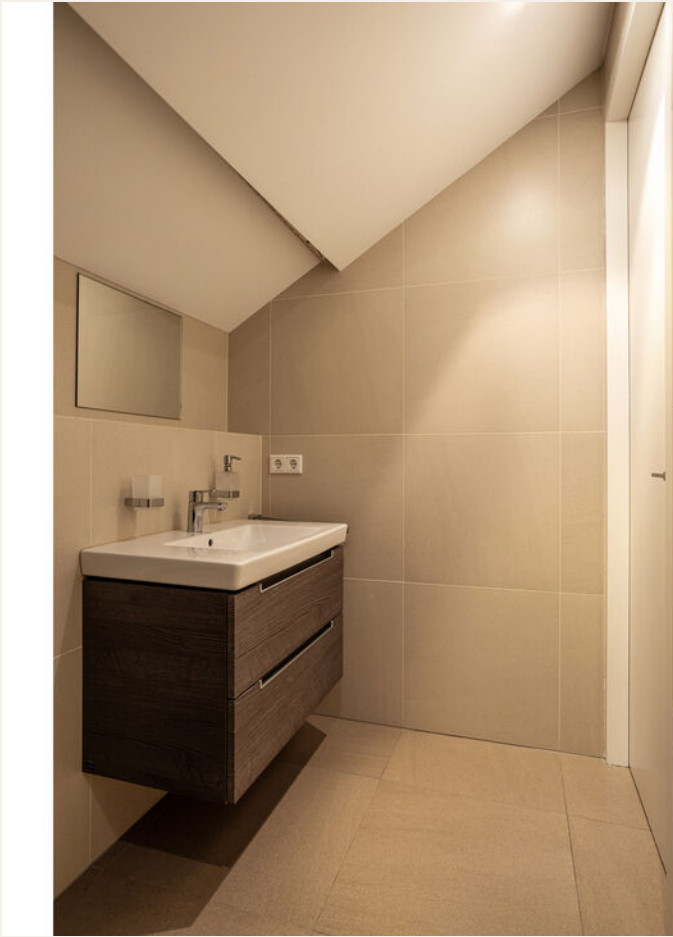


















TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is een lichte open ruimte die op verschillende manieren gebruikt kan worden: als extra slaapkamer, werkkamer of atelier. Dezelfde verstelbare designlampen als op de begane grond komen hier terug, waardoor de ruimte dezelfde uitstraling behoudt.







EXTERIEUR

De achtertuin is in 2021 volledig onder architectuur aangelegd door Soontiëns en biedt veel rust en privacy. Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet u hier tot in de avond van de zon.

Onder de ruime overkapping met geïntegreerde spots en warmtelampen kunt u zowel in de winter met de haard aan als in de zomer comfortabel buiten zitten. De tegelvloer van binnen loopt hier door, waardoor een naadloze overgang ontstaat tussen woning en tuin.

De tuin bestaat uit een combinatie van gazon, een houten vlonderterras en een vijver, omringd door volwassen en wilde beplanting. Een plek waar natuur en rust samenkomen, zelfs het insectenhotel heeft hier zijn plaats.

Neem plaats bij de vijver, steek een vuurtje aan en geniet van de warme, sfeervolle ambiance rondom het kampvuur.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een praktische doorgang naar de voorzijde waar tuinspullen kunnen worden opgeborgen. Verspreid door de tuin vindt u meerdere zitplekken, waaronder een sfeervolle loungehoek.

Omgeving

De Ministerlaan ligt in een rustige en groene woonomgeving waar privacy en ruimte centraal staan. Het is een wijk die bekendstaat om haar ruime kavels, rustige karakter en prettige woonklimaat voor gezinnen. Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen, winkels en supermarkten. Het centrum van Eindhoven is eenvoudig bereikbaar, net als de belangrijke uitvalswegen richting de A2, A50 en A67.

Daarnaast liggen natuurgebieden en wandelroutes op korte afstand, waardoor u hier de ideale balans vindt tussen stad en natuur.









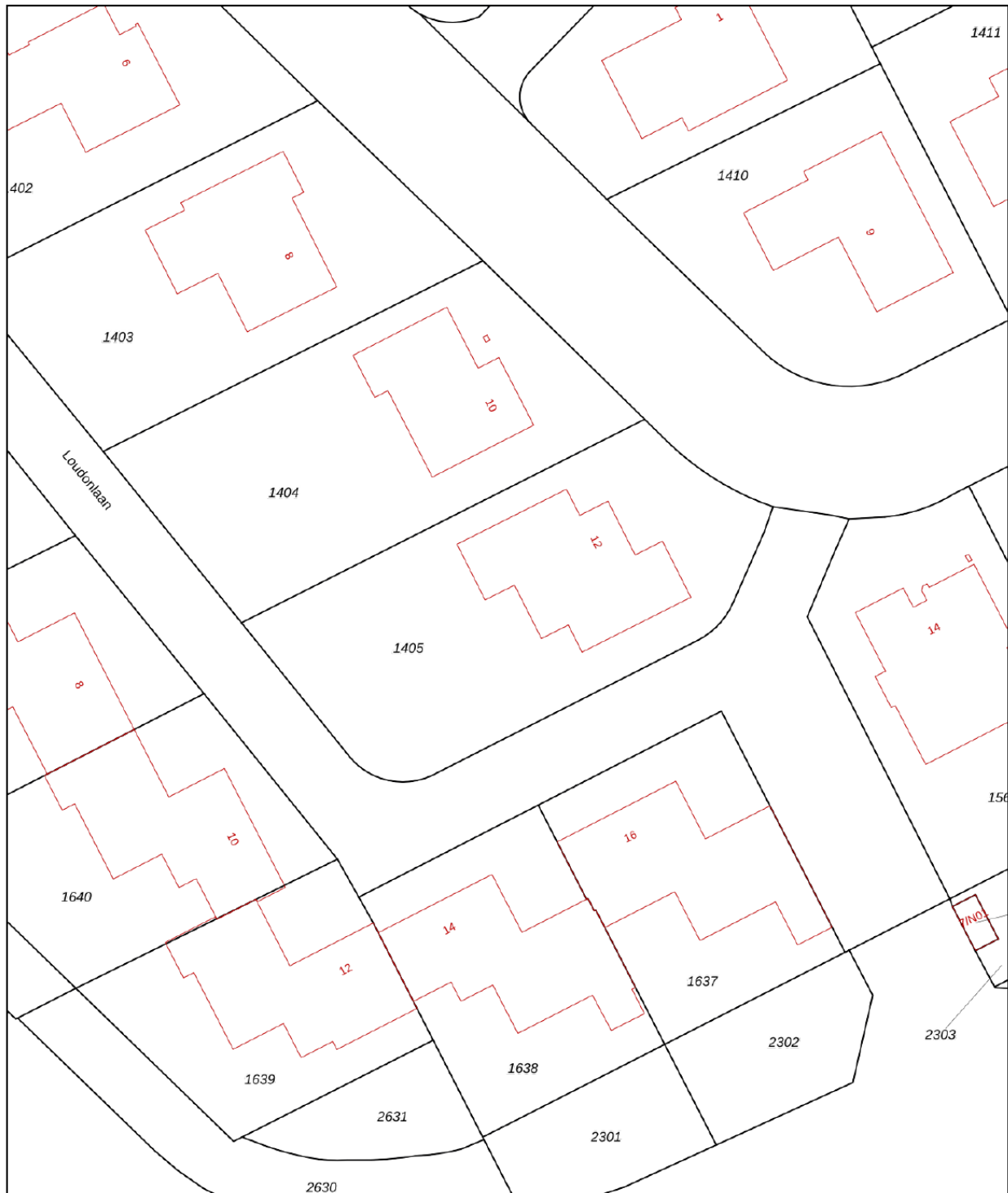







Kadastrale kaart

Uw referentie: Ministerlaan 12

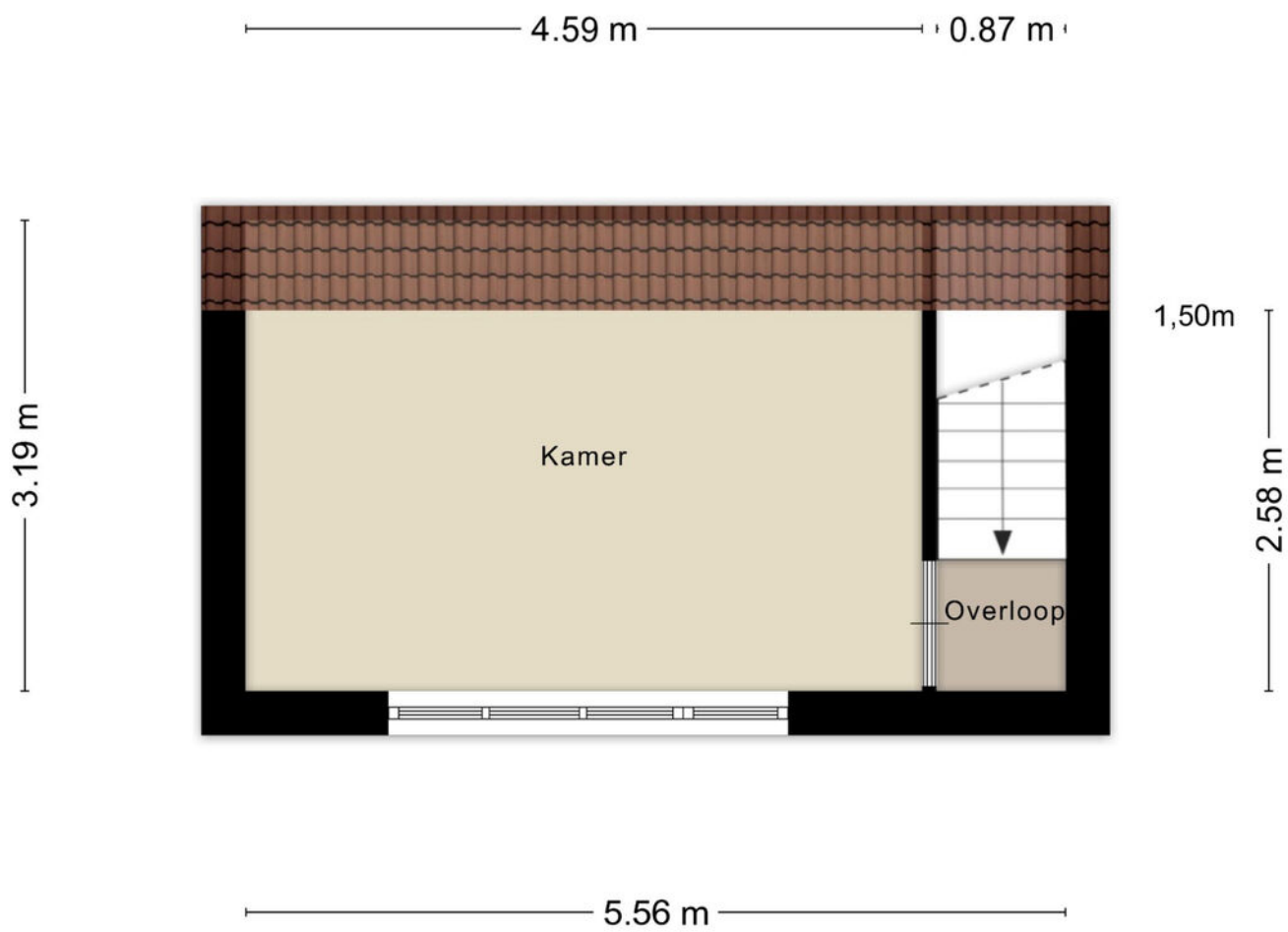


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tongelre</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1405</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

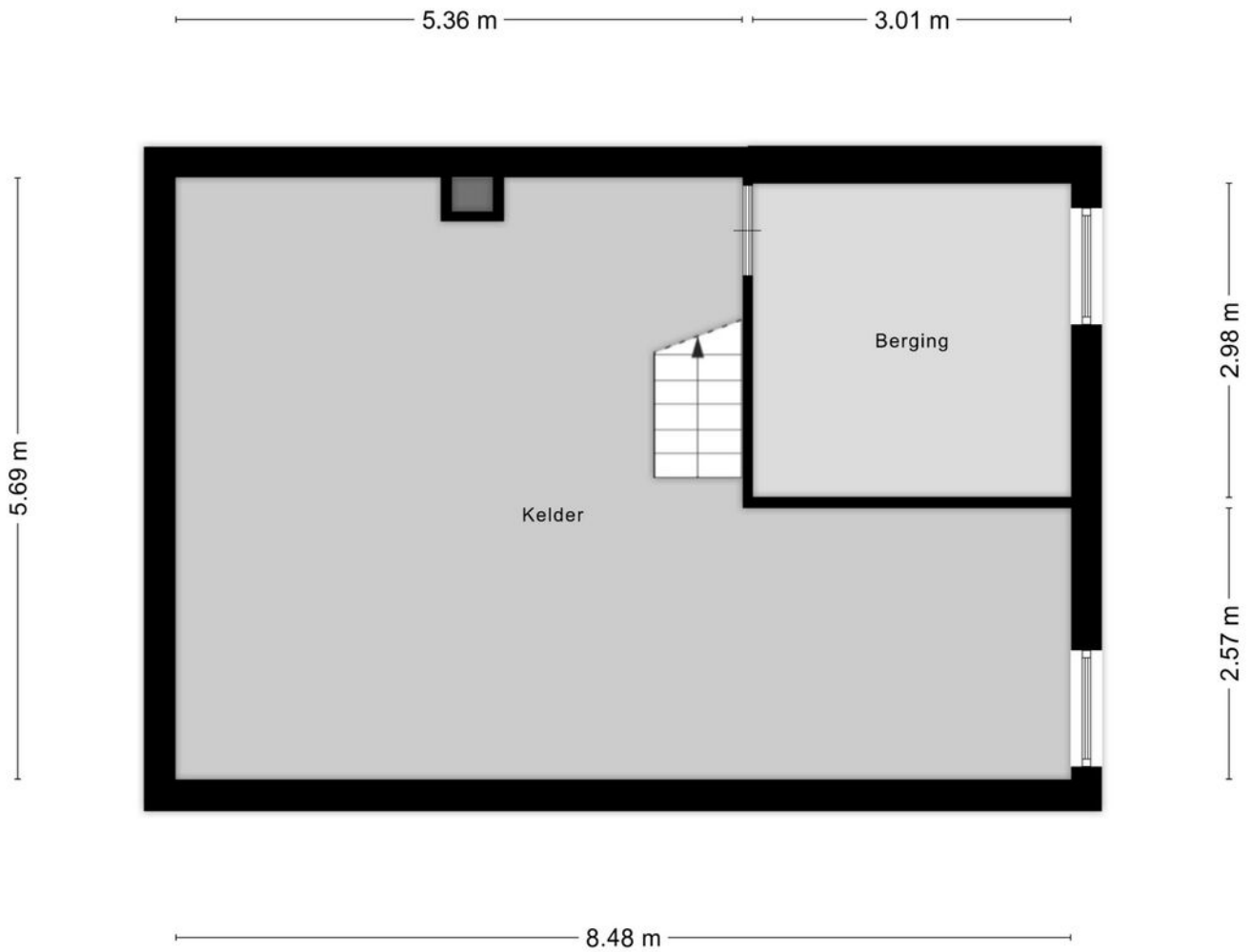
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





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

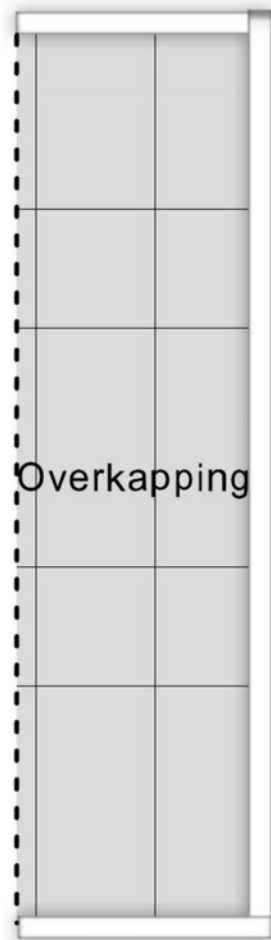




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



— 1.03 m —
























— 3.74 m —




























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























Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- bruin/zwarte kledingkasten slaapkamers			
- alle inbouwkasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen			
- Entree: bankje bij ingang (in zelfde houtmateriaal)			
- Schoenenkast in entree			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- eettafel in zelfde kleur en materiaal als inbouw kast (320x100) en eventueel ook de 8 comfortabele eetstoelen (Leolux, geel-grijs leer)			
- gymmatten in kelder			
- wijnrekken en opbergplanken in kelder			
- geluidspanelen bij entree (1x), eetkamer (2x), keuken (1x), overloop (1x - in hout), kelder (3x)			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- oven			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
- vriezer in kelder			
Keukenaccessoires, te weten			
- barkrukken			
- stoelen bij bureau eetkamer (zelfde stijl als barkrukken)			
- memobord met magneten			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- bruine ladekast tweede (kleine) badkamer			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Oplaadpunt elektrische auto			
Geïntegreerde Solby surround speakers, Beamer van 1.60x2.60m			
Wifi versterker en losse boxen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- Hybride warmtepomp (2024)			
- airco units 3 slaapkamers			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- tuinmeubilair rond vuurplaats/vijver			
- vijverpomp installatie			



Vorbehouden

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

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T (040) 244 40 73 | info@vollenbroek.nl | www.vollenbroek.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.vollenbroek.nl

