van Santvoort
makelaars

“Dromen mag! Welkom thuis!”

Nu in de verkoop:

Graaf Adolfstraat 19
Eindhoven

Méér interessant aanbod vindt u op **vansantvoort.nl**


Nu in de verkoop:
Graaf Adolfstraat 19
Eindhoven
VRAAGPRIJS
€ -,- k.k.



Locatie

Plaats:	Eindhoven
Wijk:	Vonderkwartier
Straat:	Graaf Adolfstraat 19

Bouw

Soort woning:	Portiekflat
Type woning:	Appartement
Bouwjaar:	1972

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	96 m²
Woning inhoud:	308 m³
Parkeren:	Parkeervergunningen

Indeling

Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2
Aantal woonlagen:	1

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie
Verwarming:	Blokverwarming

Highlights

Dit verzorgde en royale appartement biedt een unieke combinatie van stedelijk woongemak en een groene leefomgeving in het hart van Eindhoven. De woning beschikt over een lichte woonkamer met een open doorgang naar een multifunctioneel kantoor, twee comfortabele slaapkamers, een verzorgde keuken, een complete badkamer, externe berging en twee balkons om optimaal van het uitzicht te genieten. Dankzij de aanwezige muurisolatie, dakisolatie en HR++ glas beschikt het appartement over energielabel C, wat zorgt voor een comfortabel binnenklimaat op een top locatie.


Becel
ORIGINAL
HALF VOLLE melk



Graaf Adolfstraat 19, Eindhoven



Fraai driekamerappartement met weids uitzicht over Eindhoven en direct aan het Genderpark!

Gelegen aan de rand van het gewilde Vonderkwartier en op loopafstand van het bruisende stadscentrum en het groene Genderpark, biedt dit appartement een fantastische uitvalsbasis. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van belangrijke uitvalswegen (snelwegen A2, A50 en A67) zijn steden als Den Bosch, Tilburg en Breda uitstekend bereikbaar. Bovendien bevinden wereldspelers zoals ASML en de High Tech Campus zich op zeer korte reisafstand, wat deze locatie uiterst geliefd maakt.







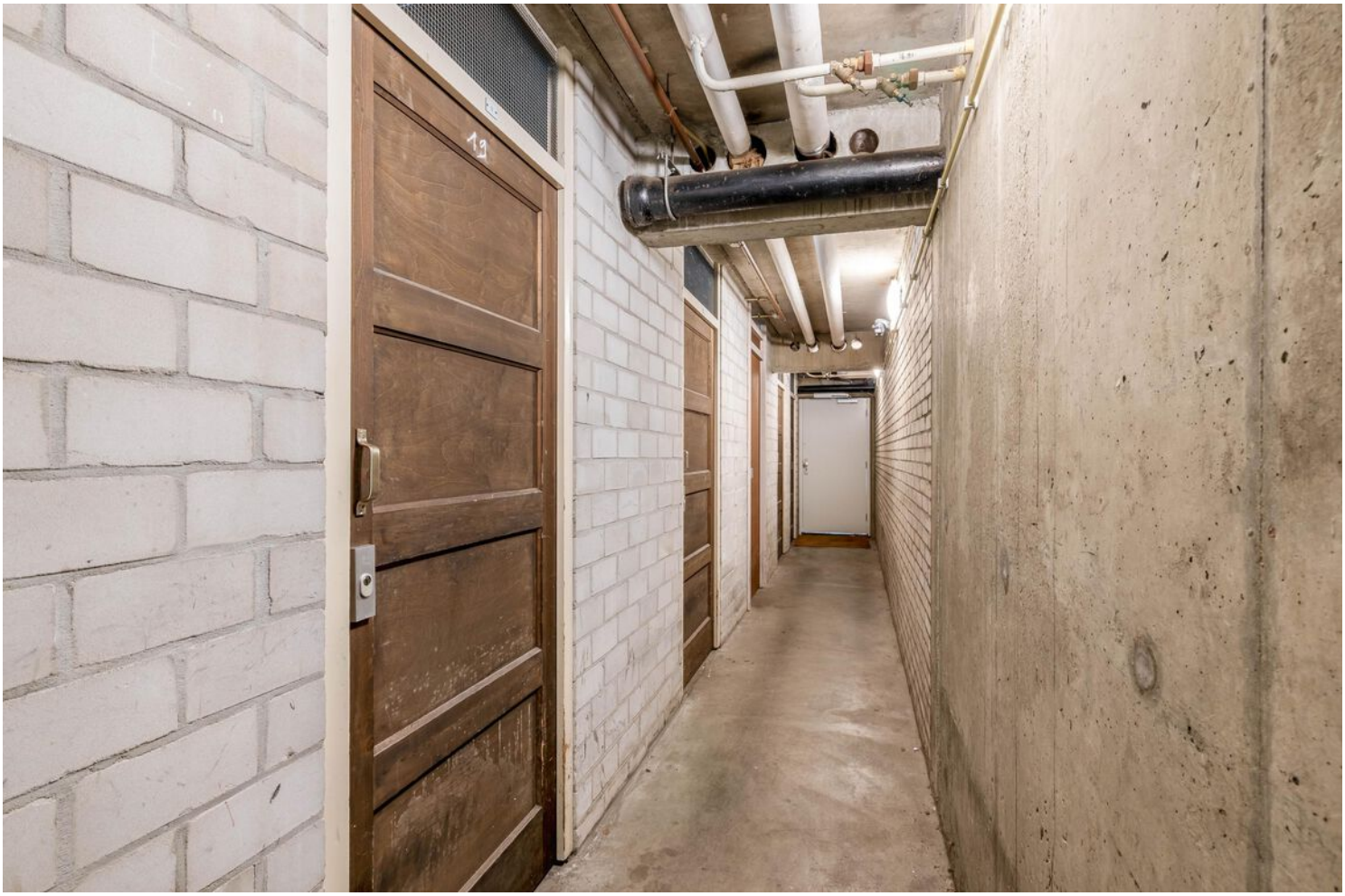
INDELING:

Begane grond:
Op de begane grond bevinden zich de centrale, afgesloten entree, uitgerust met een bellenplateau inclusief videofooninstallatie, en de brievenbussen. Vanuit deze representatieve ontvangstruimte is er directe toegang tot het trapportaal en de lift, die leiden naar de appartementen en het ondergrondse niveau.

Tevens beschikt het appartement over een ruime, eigen berging die is voorzien van elektra/ verlichting en volop opbergruimte biedt voor bijvoorbeeld fietsen en proviand.




19
LIFT







4e verdieping:
Bij binnenkomst betreedt men de ruime ontvangsthal, van waaruit alle vertrekken in het appartement direct bereikbaar zijn. In de hal bevindt zich tevens de nette toiletruimte, voorzien van een toilet en een fonteintje.

Het gehele appartement is afgewerkt met een verzorgde PVC-vloer, wat zorgt voor een rustige en eenheid uitstraling in de woning.



















Woonkamer & kantoorruimte:
De royale woonkamer is riant van opzet en biedt meer dan genoeg plek voor zowel een comfortabel zitgedeelte als een gezellig eetgedeelte. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van een overvloed aan prettige lichtinval. Er is een open verbinding met de aangrenzende kantoorruimte met twee inbouwkasten, wat zorgt voor een ruimtelijk en speels effect.

Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot het eerste balkon, waar optimaal kan worden genoten van het prachtige, vrije uitzicht over het park. De woonkamer en kantoorruimte zijn in 2026 voorzien van nieuwe horren.





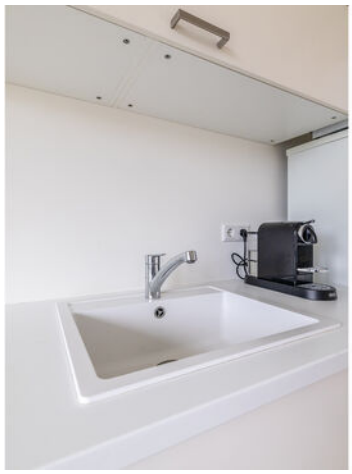




Keuken:
Vanuit de hal is de verzorgde keuken te bereiken. Deze is ingericht met een praktische opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, combi-magnetron, een koelkast, een vriezer en een vaatwasser.

Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine. In een handige opbergruimte in de keuken is de elektrische boiler (uit 2020) opgesteld. Vanuit de keuken is er direct toegang tot het tweede balkon.















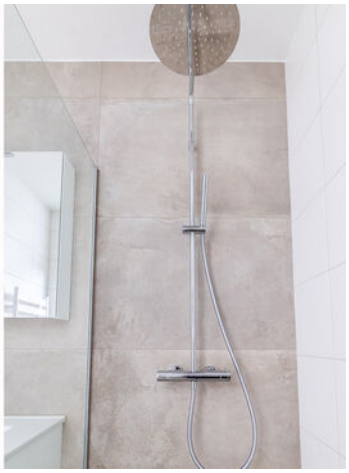


Slaapkamers:
Beide slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning en bieden een fraai uitzicht over het centrum van Eindhoven. De hoofdslaapkamer is circa 13 m² groot en heeft direct toegang tot het balkon en veel lichtinval. De tweede slaapkamer van circa 10 m² is eveneens heerlijk licht en voorzien van een handige inbouwkast en een wastafel. De slaapkamers zijn voorzien van nieuwe horren.











Badkamer:
De modern afgewerkte badkamer is in 2025 vernieuwd en voorzien van een stijlvolle inloopdouche met regendouche en een modern wastafelmeubel met bijbehorende spiegelkast.
.

Balkons:
Het appartement beschikt over twee royale en verzorgde balkons die recent zijn geschilderd.

Het grote balkon is op het noordoosten gesitueerd en biedt een vrij uitzicht over de stad. Het andere balkon ligt op het zuidwesten en kijkt fraai uit over het nabijgelegen park.

















Bijzonderheden:

- Fraai driekamerappartement met weids uitzicht over Eindhoven en direct aan het Genderpark;
- Twee royale en verzorgde balkons op het noordoosten en zuidwesten;
- Keuken, PVC-vloer in het gehele appartement, elektrische boiler en elektra vernieuwd in 2020;
- Nieuwe badkamer en toilet vernieuwd in 2025;
- Voorzien van muurisolatie, dakisolatie en energielabel C;
- HR++ glas geplaatst in 2025;
- Geschilderde balkons en slimme Tado-knoppen op de verwarming;
- Nieuwe horren (2026) in de woonkamer, kantoorruimte en beide slaapkamers;
- De maandelijkse kosten bedragen € 100,00 aan voorschotkosten en € 255,58 aan VvE-bijdrage.











Plattegronden

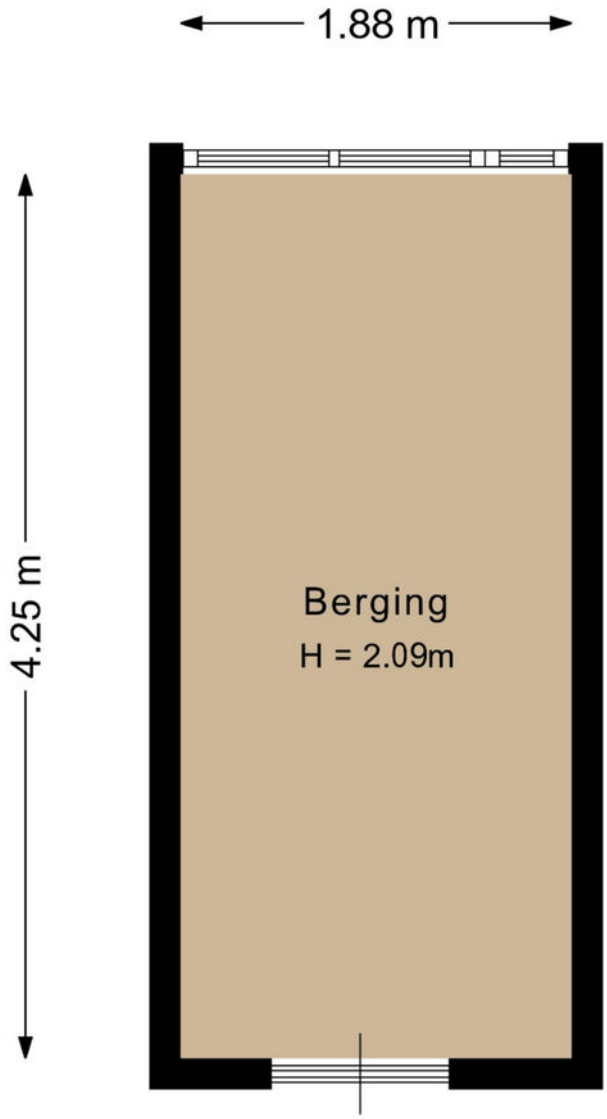
APPARTEMENT



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

BERGING



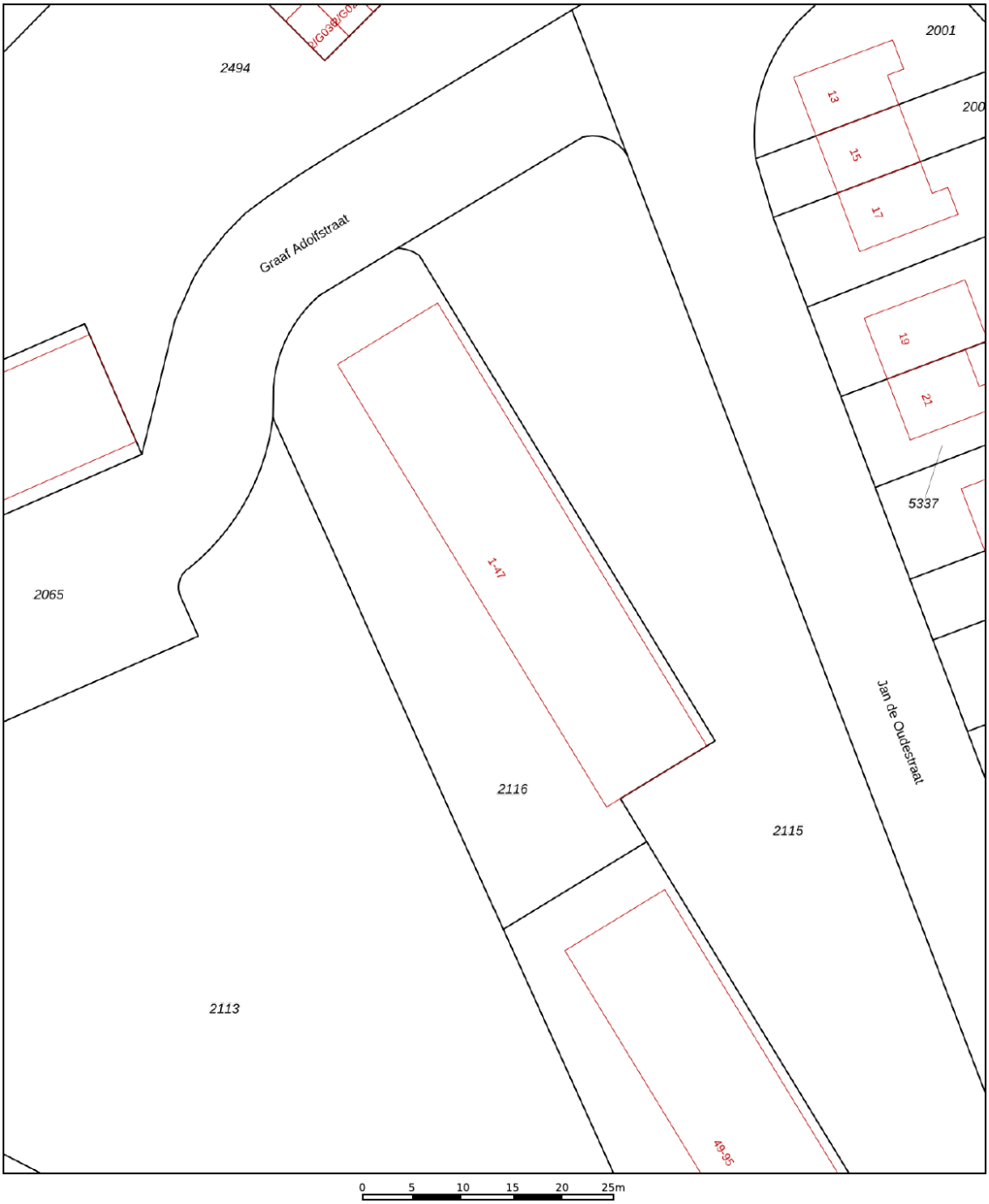
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Graaf Adolfstraat 19



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Strijp
Sectie	D
Perceel	2116

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 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.

kadaster



Welkom
in het mooie
Eindhoven





Welkom in de stad Eindhoven en haar omgeving! Onze stad omvat verschillende buurten, waaronder de stad zelf, Gestel, Strijp, Woensel, Tongelre, en Stratum. Eindhoven heeft een divers aanbod aan wijken, zoals de Bergen, het Witte Dorp, en de Schrijversbuurt. Gelegen te midden van het prachtige Brabantse landschap, biedt deze bruisende stad een combinatie van moderniteit, rijke geschiedenis en schitterende natuur. De stad telt ongeveer ruim 230.000 inwoners en heeft haar huidige vorm verkregen door verschillende fusies in het verleden.

Scholen: Eindhoven en omstreken beschikken over een gevarieerd aanbod aan onderwijsinstellingen, waaronder basisscholen, middelbare scholen het hoger onderwijs en speciaal onderwijs op alle niveaus. Eindhoven heeft zowel een universiteit als hogescholen.

Winkels:
Of je nu op zoek bent naar high fashion, kleinschalige initiatieven, Dutch design of vintage stores: Eindhoven is dé winkelstad van Zuid-Nederland. Ideaal: winkels in het centrum zijn zeven dagen per week open en allemaal binnen loopafstand van elkaar. Dwaal door de levendige Demer, ontdek de hippe boetieks in Strijp-S, of geniet van een overdekte shoppingervaring in de Heuvel Galerie

Horecagelegenheden:
In het bruisende hart van de stad ontdek je gezellige plekjes voor koffie en levendige bars met creatieve cocktails. Wandel door sfeervolle straten en laat je verleiden door de geur van versgebakken broodjes bij lokale bakkers, of proef ambachtelijk ijs op zonnige terrassen.
Op de Markt kun je neerstrijken op levendige terrassen, omringd door de energie van de stad. Strijp-S, waar niet alleen kunst, maar ook culinaire creativiteit hoogtij viert.

Of je nu een borrel, een romantisch diner of een gezellig café zoekt, Eindhoven heeft het allemaal. Hier zijn horecagelegenheden niet alleen plekken om te eten en te drinken, maar bestemmingen waar je de lokale sfeer proeft en gastvrijheid voelt. Geniet van de smaakvolle avonturen die Eindhoven te bieden heeft!

Maak **Kennis** met het **team!**



Makelaar aan het woord:
"Makelaar zijn is mijn passie. Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke levensbeslissing. Als makelaar deel uitmaken van dit proces blijft bijzonder. Mijn ervaring leert: het gaat om meer dan een woning vinden; het gaat om het juiste thuis vinden. De persoonlijke aanpak die we hebben bij van Santvoort, die maakt voor mij het verschil.

Sjors de Vries,
Makelaar van Santvoort Makelaars



Yvonne Tijssen
Vastgoedadviseur

Laura de Greef
Office manager





Marlene Pouwels
Commercieel medewerker
binnendienst

Enkele Belangrijke Aspecten

1. PLATTEGRONDEN
De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN
Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSPLICHT
Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN
In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5.BEZICHTING
Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

6. KOOPOVEREENKOMST
Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE
Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID
Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD
Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN
Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheken en verzekeringen samen met “Intersant”, een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.



Heeft u **interesse** in de **woning?**

Neem contact op!

Santvoort Makelaars Eindhoven
Torenallee 65 • 5617 BB Eindhoven • +31 (0)40 269 2530
info@eindhoven.vansantvoort.nl

Winnaar
Topmakelaar van het Jaar
Zuidoost-Noord-Brabant
MAVA 2025 Hosted by funda

Scan de QR & volg ons!

Vestiging Eersel
Nieuwstraat 62
5521 CD Eersel
+31 (0)497 51 3393
info@eersel.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond
Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond
+31 (0)492 52 5552
info@helmond.vansantvoort.nl

Vestiging Nuenen
Berg 2 - 4
5671 CC Nuenen
+31 (0)40 283 3708
info@nuenen.vansantvoort.nl

Vestiging Deurne
de Wever 7
5751 KT Deurne
+31 (0)493 32 2111
info@deurne.vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op **vansantvoort.nl**