

**In het gewilde en prestigieuze villapark gelegen exclusief uitgebouwd half vrijstaand herenhuis met zwembad, poolhouse en veel privacy biedende tuin.**



**Ligging : Pauwlaan 6, Eindhoven.**

**Aanvaarding : in overleg**

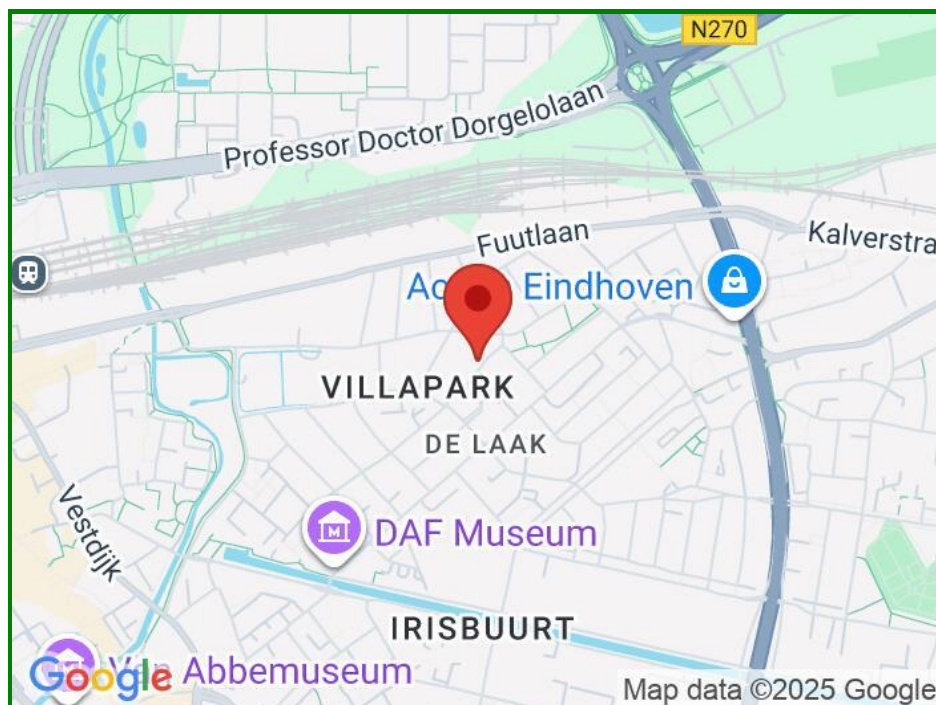
**Perceel : 589 m<sup>2</sup> groot.  
(kad. Gem. Tonelre, sectie F, nr. 1501).**

**Vraagprijs : € 1.995.000,- k.k.**

## KENMERKEN

|                                        |                                                                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 1.995.000,- k.k.                                                      |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                                                |
| <b>Type woning</b>                     | : 2-onder-1-kapwoning                                                     |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                                        |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 1.045 m <sup>3</sup>                                                    |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 589 m <sup>2</sup>                                                      |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 287 m <sup>2</sup>                                                      |
| <b>Soort woning</b>                    | : Herenhuis                                                               |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1922                                                                    |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk                                |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin, zonneterras 286 m <sup>2</sup> (2.200 bij 1.300 ) |
| <b>Garage</b>                          | : Garage mogelijk, Geen garage                                            |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard                      |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dubbel glas                                                             |

## LOCATIE





MAKELAARS

040-222 37 77

## GLOBALE TOELICHTING

**In het gewilde en prestigieuze villapark gelegen op loopafstand van het stadscentrum bieden wij dit exclusief uitgebouwd half vrijstaand herenhuis met zwembad en "poolhouse" gelegen in een stadsoase als achtertuin. Dit exclusieve woonhuis biedt een perfecte mix van luxe, vooroorlogse grandeur en comfort.**

## INDELING:

### BEGANE GROND:

Vestibule met gastentoilet.

Hal met fraaie trapopgang naar 1e en 2e verdieping.

Toegang tot ruime kelder.

Woonkamer en suite met een aparte studie/werkhoek en openhaard in het zitgedeelte is voorzien van een visgraat parketvloer, die zorgt voor een tijdloze klassieke uitstraling die past bij de latere moderne uitbreidingen van deze woning. Aansluitend zorgt de in 2018 aangebouwde serre/tuinkamer met glazen dakconstructie voor meer dan voldoende daglicht. Van hieruit heeft men middels openslaande tuindeuren rechtstreeks toegang tot het grote zonneterras met tijdelijk zonnedek. De fraaie terrazzo vloer loopt door naar de open doorgang naar de meer dan geriefelijke woonkeuken, die van alle gemakken is voorzien.

Deze keuken is eveneens in 2018 volledig gerenoveerd, uitgebouwd en gemoderniseerd.

Een gezellige gashaard is sfeer verhogend en maakt deze ruimte tot een meer dan comfortabele gezinsruimte.

De keukeninrichting bestaat uit kookeiland en een kastenwand met meer dan voldoende kastruimte, alsmede ingebouwd 5 pits gasfornuis (Falcon), roestvrijstalen afzuigkap, inductiekookplaat, quooker, vaatwasser, twee combimagnetrons, en koelkast.

Zowel tuinkamer dan wel de woonkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Ruime betegelde bijkeuken met kastenwand en aanrechtblok en close in boiler.

Via de bijkeuken heeft men ook toegang tot de ruime oprit en het later aangebouwde "poolhouse" of kinder/werk- of hobbykamer. Kortom multifunctioneel.

Deze exclusieve ruimte met vloerverwarming heeft een fraaie open haard en een kastenwand met klimaatkast.

Een compleet wegschuifbare glas pui zorgt voor optimaal contact met de achtertuin en het fraaie zwembad.

### EERSTE VERDIEPING:

Overloop met vide en parketvloer.

In 2024 is de badkamer volledig gemoderniseerd. Deze geriefelijke badkamer heeft een ligbad, douchegelegenheid, wandcloset, vaste wastafel met bijpassend badkamermeubel en vloerverwarming.

Twee ruime slaapkamers voorzien van inbouwkasten.

De exclusieve ouderslaapkamer bestaat uit een kleedgedeelte met meer dan



## MAKELAARS

040-222 37 77

voldoende kledingkasten en open verbinding naar een zeer geriefelijke slaapkamer met sfeervolle open haard.

Vanuit de slaapkamer heeft men toegang tot een eigen badgelegenheid bestaande uit een inloopdouche, fraaie terrazzo wastafel, decorradiator en ingebouwde spots.

### **TWEEDE VERDIEPING:**

Middels vaste trap te bereiken voorzolder.

Separate wasruimte en ingebouwde kast.

Cv. ruimte met HR combiketel (2010)

Grote gezellige zolderkamer, ideaal te gebruiken als tienerkamer met dakkapel en kajuitraam.

### **TUIN:**

Met recht kun je deze tuin een stadoase noemen.

Fraai aangelegd met zonneterrassen, buiten open haard en optimale privacy zorgen voor een vakantiegevoel.

Het zwembad is verwarmd en voorzien van een praktisch roldek.

De afmetingen zijn 8.00 m. x 3.50 m. x 1.50 m. en ideaal om te genieten voor jong en oud.

In de aparte houten berging in de achtertuin is de apparatuur van het zwembad geïnstalleerd.

Een beregeningsinstallatie zorgt voor minder dagelijks tuinonderhoud.

Grote oprit voor het parkeren van minstens 2 auto's.

### **ALGEMEEN:**

\* Bouwjaar: 1922.

\* Woonoppervlakte maar liefst 287 m<sup>2</sup>.

\* In 2010 en 2018 ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd.

\* Behoud van originele elementen.

\* Het geheel verkeert in primastaat van onderhoud.

\* Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag;

\* De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

\* Verkoopprocedure: Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met van Engelen de Wilde Makelaars. Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend. In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als



**MAKELAARS**

040-222 37 77

de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.

\* Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.





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

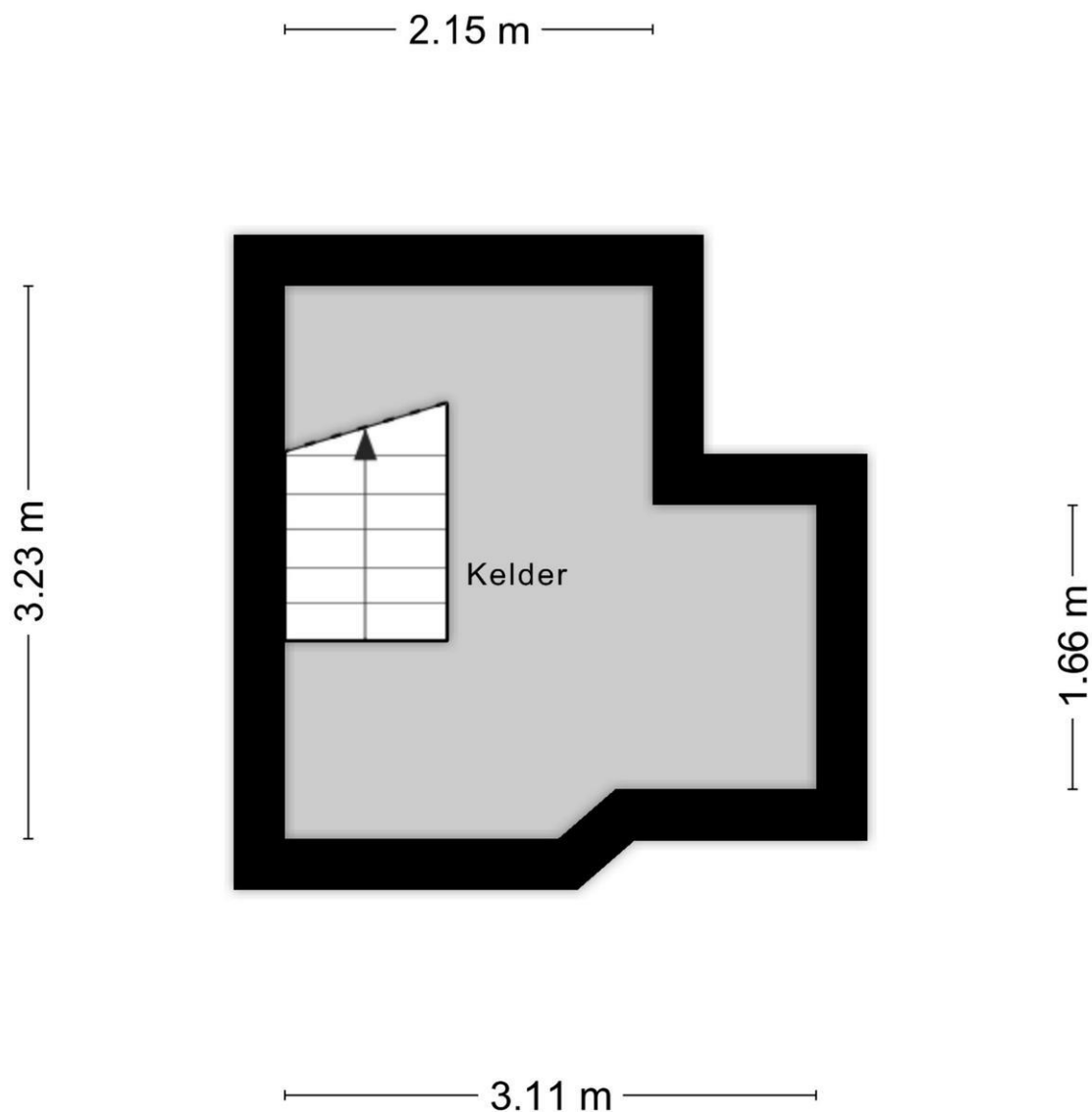


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

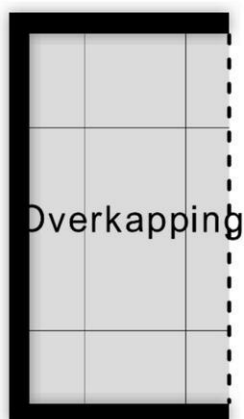




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

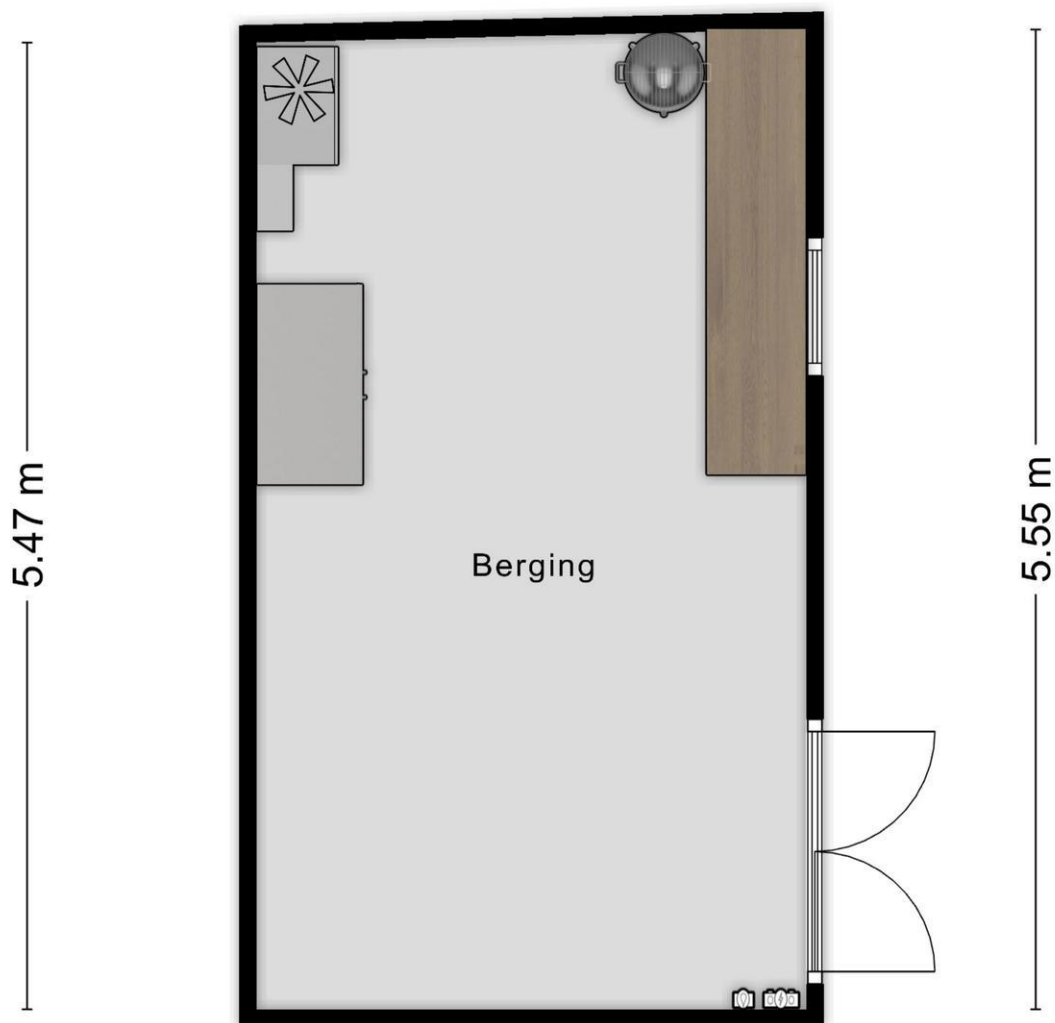
0.99 m

1.83 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

3.11 m



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2009 www.aboer.nl



