broekx
MAKELAARDIJ HYPOTHEKEN VERZEKERINGEN



# Chopinlaan 51

Eindhoven

Vraagprijs € 439.000,- k.k.



# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Soort woning | **eengezinswoning** |
| Bouwjaar | **1957** |
| Woonoppervlakte | **118 m²** |
| Perceeloppervlakte | **116 m²** |
| Aantal slaapkamers | **5** |
| Energielabel | **B** |

Deze tussenwoning ligt op een rustige en groene plek in Eindhoven, met aan de voorzijde een perk dat voor extra afstand tot de straat en een beschutte ligging zorgt. De woning is door de jaren heen goed onderhouden en vormt een solide basis voor wie het interieur graag naar eigen smaak wil moderniseren.



# Omschrijving

Met een ruime woonkamer, vier slaapkamers op de eerste verdieping, een volwaardige zolderverdieping met dakkapel en een achtertuin met stenen berging is er verrassend veel ruimte. Daarnaast is de woning voorzien van dak-, en spouwmuurisolatie en HR++ beglazing, wat resulteert in energielabel B.

De woning ligt in een rustige woonomgeving in Eindhoven, met veel groen in de directe omgeving. Voor dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver: winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Ook het centrum van Eindhoven is per fiets vlot te bereiken en via de nabijgelegen uitvalswegen heb je een goede verbinding met andere delen van de stad en de regio.

BIJZONDERHEDEN

* Energielabel B met dak-, en spouwmuurisolatie en HR++ beglazing
* Nieuwe dakkapel en hardhouten Meranti kozijnen met draai-kiepramen uit 2023
* Voor- en achterdeur inclusief deurposten en dorpels vernieuwd in 2023
* Buitenzijde van de woning volledig geschilderd in augustus 2026
* Vier slaapkamers op de eerste verdieping en een volwaardige zolderkamer
* Beschutte ligging, ruime stenen berging en achterom

# Begane grond

Woonkamer

Vanuit de hal, met toiletruimte, trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping, stap je de ruime woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel daglicht naar binnen.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De huidige afwerking kan naar eigen smaak worden aangepast, terwijl de praktische indeling een goede basis biedt voor verschillende woonstijlen.

Keuken

De keuken is zowel vanuit de hal als vanuit de woonkamer bereikbaar en heeft momenteel een wat gedateerde inrichting. Hier liggen dan ook interessante mogelijkheden voor modernisering. Zo kan de bestaande keuken worden vernieuwd, maar is er ook ruimte om na te denken over een uitbreiding of een meer open verbinding met de woonkamer.

Afhankelijk van de gewenste verbouwing behoort bijvoorbeeld een opstelling met kookeiland tot de mogelijkheden. Via de tuindeur loop je rechtstreeks de achtertuin in.



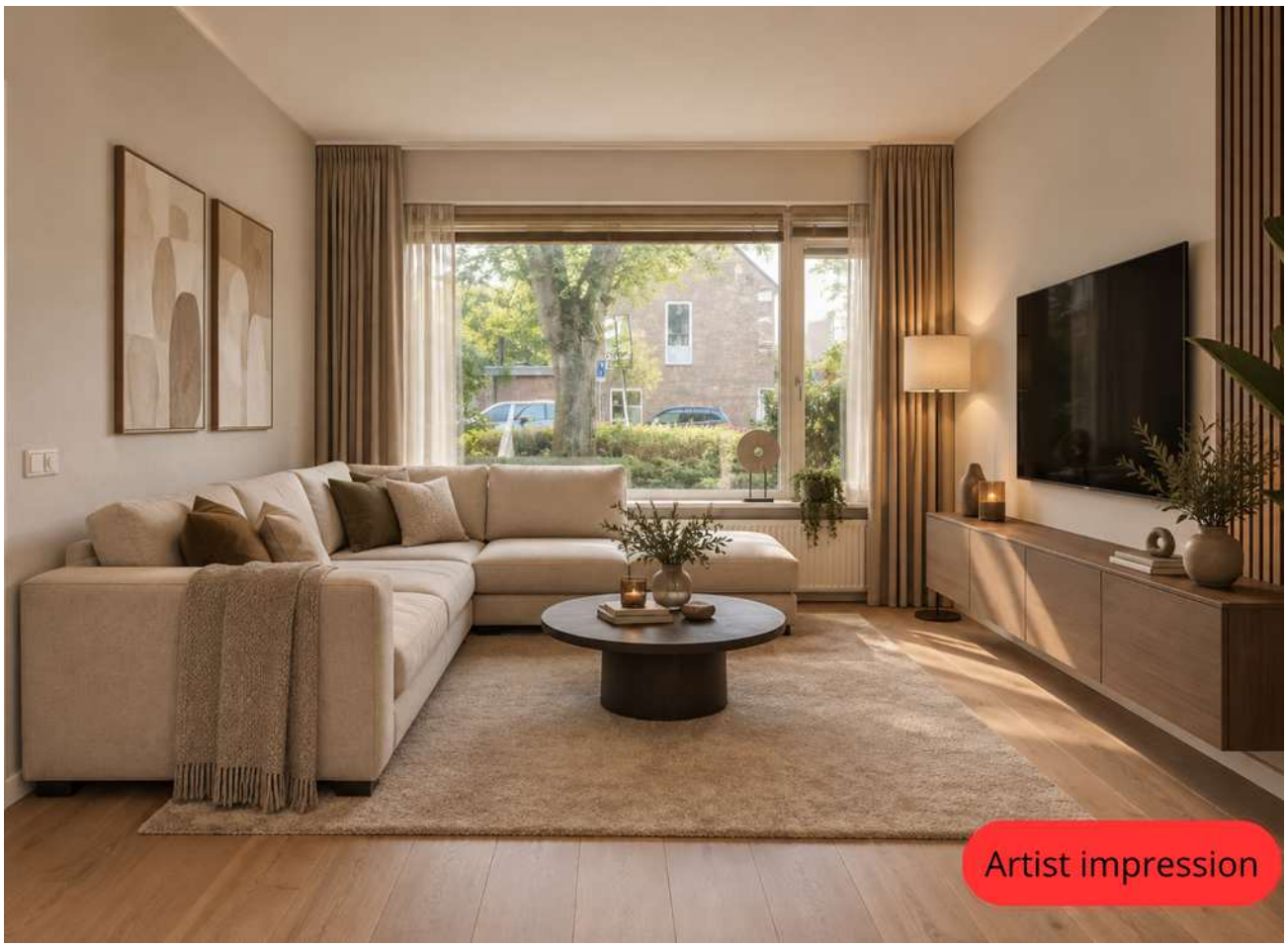











Artist impression






Artist impression








Artist impression

# Eerste verdieping

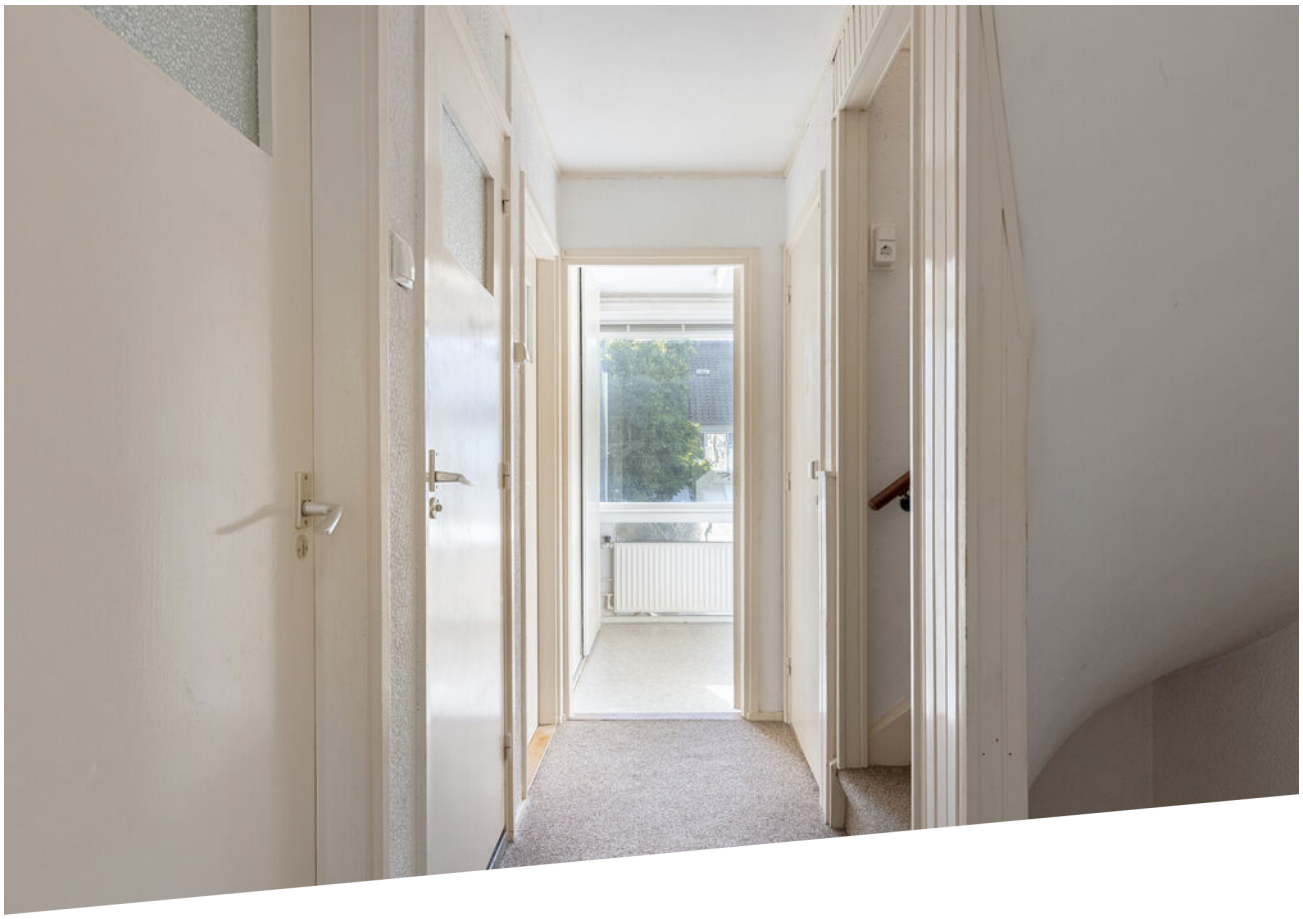
Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers: twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De twee grootste slaapkamers bieden volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte en zijn beide voorzien van een eigen wastafel. De twee kleinere kamers kunnen goed worden ingericht als kinder-, werk- of logeerkamer.

In 2023 zijn alle kozijnen op de verdieping vervangen door hardhouten Meranti kozijnen met HR++ beglazing. De ramen zijn uitgevoerd als draai-kiepramen, wat prettig is voor het dagelijks ventileren van de verschillende kamers.

Badkamer

Tussen de twee grote slaapkamers ligt de huidige badkamer, voorzien van een douche en wastafel. Wie de verdieping opnieuw wil indelen, heeft hier interessante mogelijkheden. Zo kan worden onderzocht of een van de kleinere slaapkamers bij een verbouwing kan worden ingericht als ruimere badkamer. Daarmee blijven er nog altijd drie slaapkamers van goed formaat over.


























Artist impression

# Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de ruime zolderverdieping. Aan de achterzijde is in 2023 een nieuwe dakkapel geplaatst. Deze zorgt voor extra vloeroppervlak, stahoogte en daglicht, waardoor hier een volwaardige extra kamer kan worden ingericht.

Denk bijvoorbeeld aan een slaapkamer, werkkamer of combinatie daarvan. Aan de andere zijde loopt het dak schuin af en is achter de knieschotten behoorlijk wat praktische bergruimte aanwezig.













# Buiten en verduurzaming

Achtertuin

De achtertuin is grotendeels betegeld en daardoor onderhoudsvriendelijk, terwijl de aanwezige groene struiken voor een prettige, groene uitstraling zorgen. Achter in de tuin staat een ruime stenen berging, geschikt voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Via de poort is de tuin bovendien via een achterom bereikbaar.

Onderhoud en verduurzaming

Naast de mogelijkheden om het interieur te moderniseren, is er de afgelopen jaren al geïnvesteerd in onderhoud en verduurzaming. Zo is in 2023 spouwmuurisolatie aangebracht en beschikt de woning over dakisoaltie en HR ++ beglazing.

In augustus 2026 is de buitenzijde van de woning bovendien volledig geschilderd. Samen met de vernieuwde kozijnen, deuren en dakkapel betekent dit dat er aan de buitenzijde recent verschillende werkzaamheden zijn uitgevoerd.





















# Begane grond




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

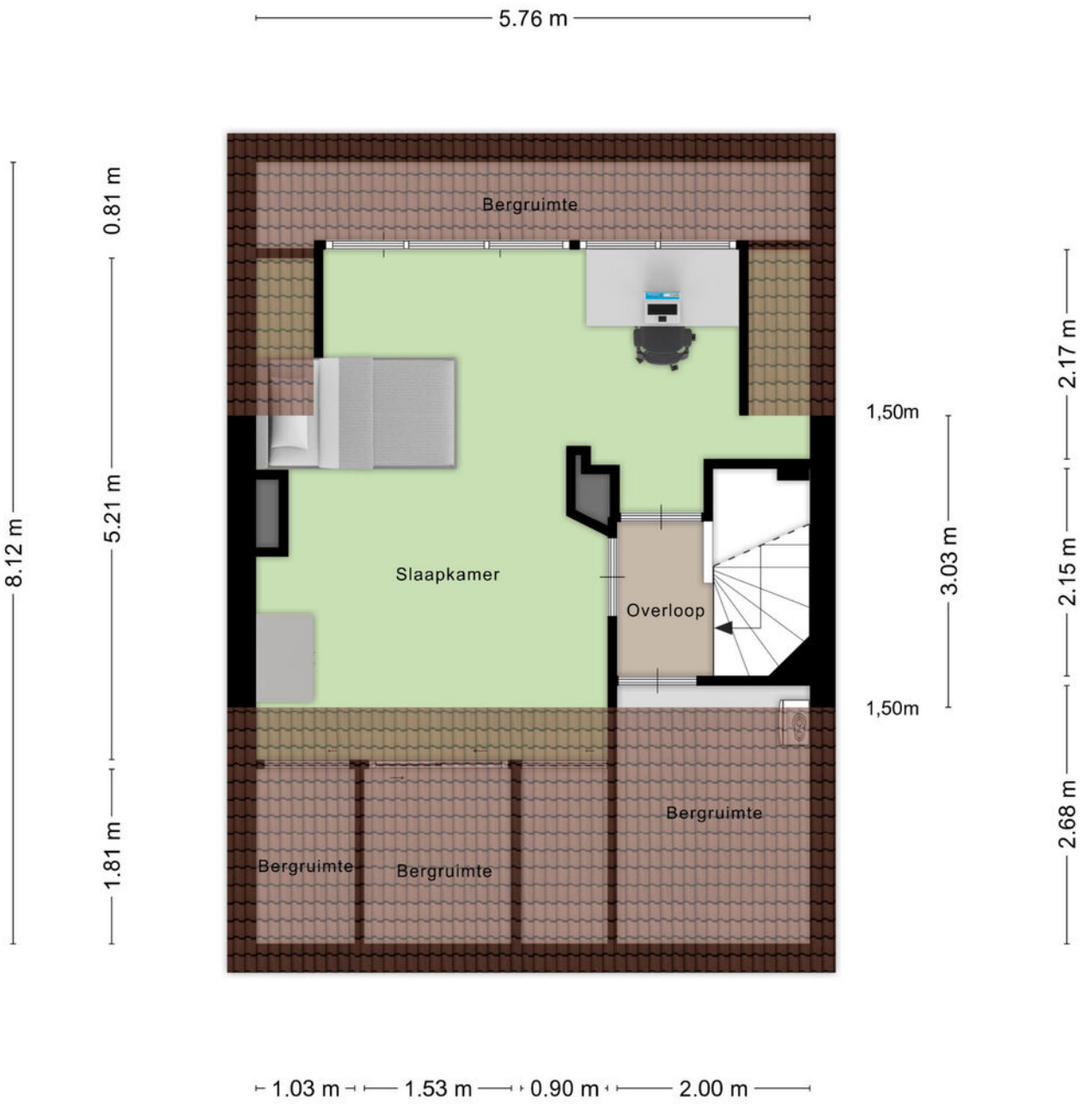
# Eerste verdieping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

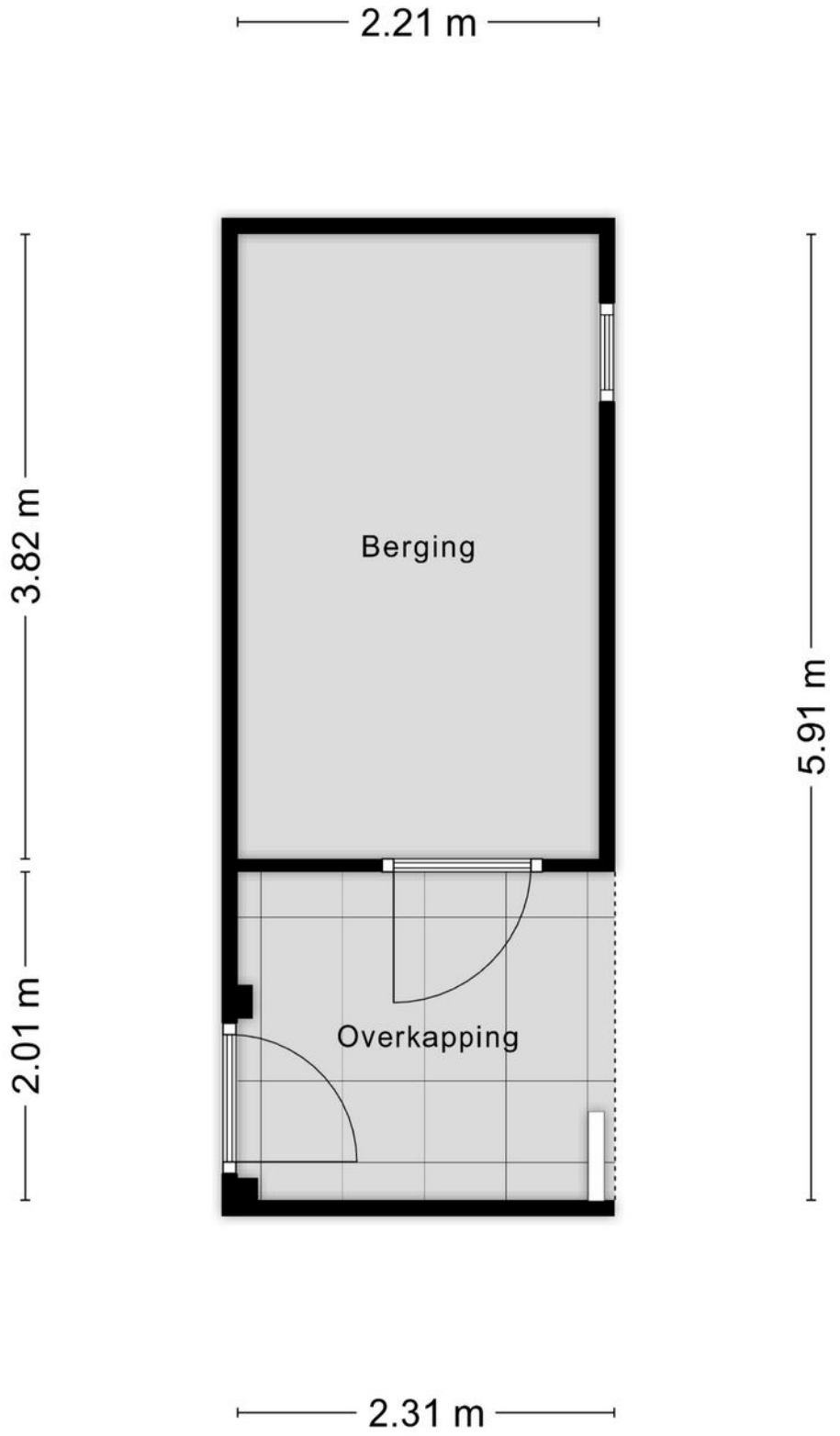
© Zibber www.zibber.nl

# Tweede verdieping



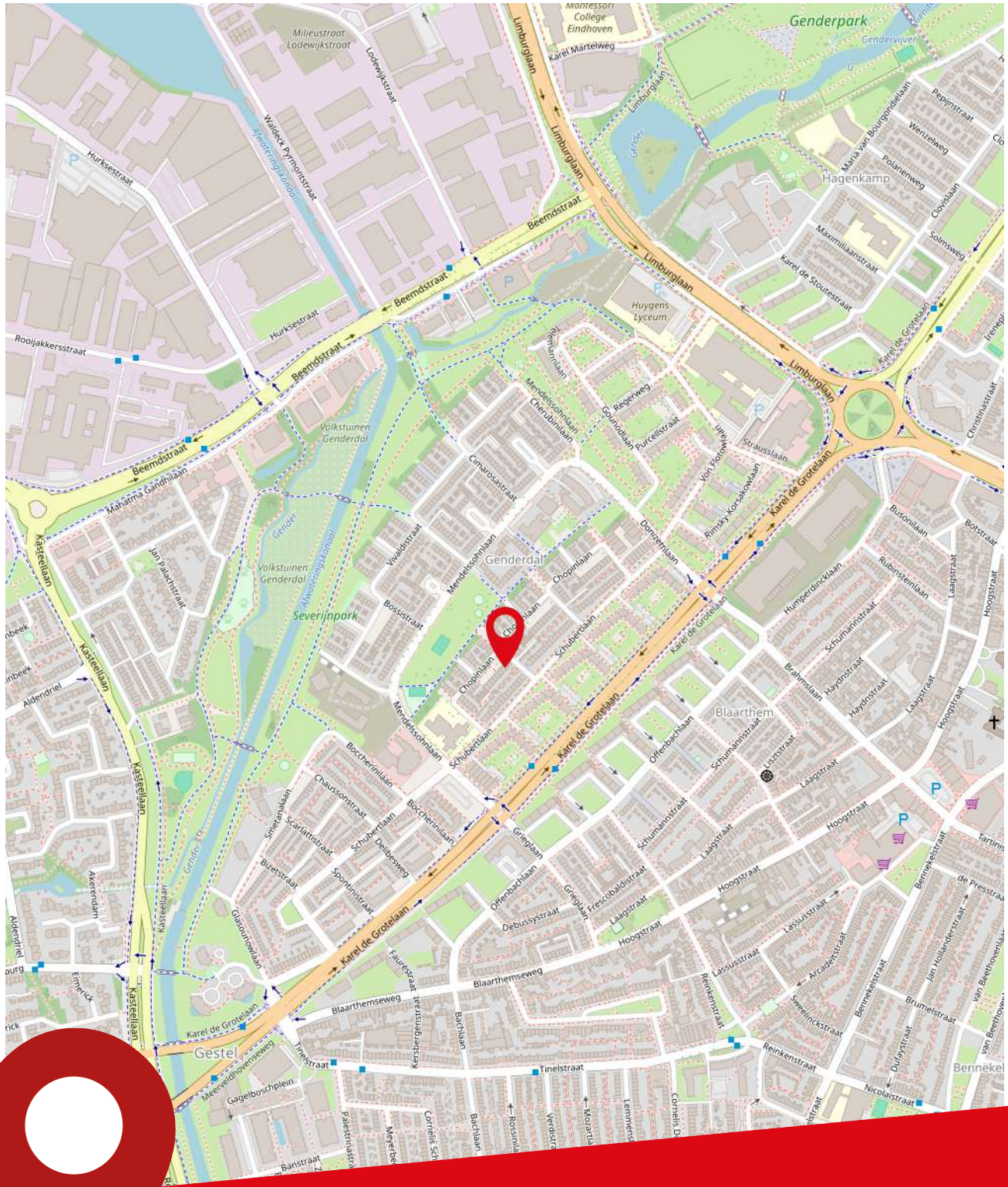

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Berging




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

# Locatie op kaart




Chopinlaan 51
Eindhoven

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ❮ | | |
| - vitrages | ❮ | | |
| - jaloezieën | ❮ | | |
| - (losse) horren/rolhorren | ❮ | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | ❮ | | |
| - parketvloer | ❮ | | |
| - houten vloer(delen) | ❮ | | |
| - laminaat | ❮ | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | ❮ | | |
| - afzuigkap | ❮ | | |
| - oven | ❮ | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ❮ | | |
| - toiletrolhouder | ❮ | | |
| - toiletborstel(houder) | ❮ | | |
| - fontein | ❮ | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | ❮ | | |
| - planchet | ❮ | | |
| - toilet | ❮ | | |
| - toiletrolhouder | ❮ | | |
| - toiletborstel(houder) | ❮ | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | ❮ | | |
| Kluis | ❮ | | |
| (Voordeur)bel | ❮ | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ❮ | | |

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| (Klok)thermostaat | ❮ | | |
| Zonwering buiten | ❮ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ❮ | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ❮ | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ❮ | | |
| Beplanting | ❮ | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | ❮ | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ❮ | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | ❮ | | |



# Over ons

Ben je op zoek naar een goede NVM makelaar in de regio Eindhoven voor de (ver)koop van jouw huis? Al ruim 80 jaar behoort Broekx Makelaardij & Hypotheken tot de top van makelaars in Eindhoven. Als derde generatie van een echt familiebedrijf combineren wij ouderwetse service met de meest innovatieve technieken om jouw woning voor de beste prijs te verkopen of aan te kopen. Niet voor niets zijn wij als beste makelaar in Eindhoven beoordeeld op Funda, Trustoo en Advieskeuze.

**Alle diensten onder één dak**
In een enthousiast team met uitsluitend gecertificeerde medewerkers hebben we alle woondisciplines samengevoegd, zoals: verkoop, aankoop, taxatie, hypotheek en verzekeringen.

**Kwaliteit**
Dankzij de kwaliteitseisen van branchevereniging NVM weet je zeker dat je een professional in de hand neemt. Zo worden onze makelaars continu bijgeschoold, geldt de NVM-erecode en zijn wij onderworpen aan tuchtrechtspraak. Onze financiële adviseurs zijn erkend en aangesloten bij de Stichting Erkend Hypotheekadviseur (SEH). De bij SEH aangesloten adviseurs zijn door hun opleiding en ervaring bewezen deskundig en worden jaarlijks bijgeschoold middels permanente educatie.

**Tevredenheidsgarantie**
Op alle diensten geldt onze tevredenheidsgarantie! Lukt het ons niet om jouw woning te (ver)kopen of ben je ontevreden over onze dienstverlening? Dan heb je de mogelijkheid de opdracht tot dienstverlening op elk gewenst moment te beëindigen zonder dat je ons courtage en/of advieskosten verschuldigd bent.

# Ons team



**Albert Broekx**

NVM Makelaar RMT
Erkend Financieel Adviseur



**Mart Broekx**

Erkend Financieel Adviseur



**Tom Stabèl**

NVM Makelaar RMT



**Kirsten van Loenen**

Medewerker binnendienst



**Joanne Baptiste**

Officemanager

Onze klanten beoordelen ons op funda met een

9,4

## Broekx Makelaardij & Hypotheken.

# Stappenplan woning kopen

Heb je naar aanleiding van de bezichtiging interesse in de woning?

**Ja**

**Nee,**
vraag naar onze mogelijkheden voor aankoopbegeleiding

Ben je er financieel klaar voor?

**Ja**

**Nee,**
Vraag een vrijblijvend hypotheekgesprek bij een van onze adviseurs aan.

Ben je van plan een bod uit te brengen?

**Ja**

**Nee**

## Breng een bod uit
## Het bepalen van jouw bod:

- Bekijk of de woning een biedingstermijn heeft ingesteld of dat er na het uitbrengen van het bod nog ruimte voor onderhandeling is.
- Bij een biedingstermijn breng je direct jouw beste bod uit. De verkoper kiest daarna een koper uit alle biedingen.
- Geef bij jouw bod direct alle voorwaarden aan, zoals datum ontbindende voorwaarden, datum overdracht, overname roerende zaken.

Is jouw bod geaccepteerd?

**Ja**

## Hoe nu verder?

- Datum ontbindende voorwaarden/ overdracht/ waarborg overeenstemmen met verkoper
- Concept koopovereenkomst wordt opgesteld
- Wijzigingen/vragen mogen doorgegeven worden
- Koopovereenkomst wordt uitgezet om te ondertekenen
- Koopovereenkomst wordt doorgestuurd naar notaris
- Waarborgsom dient tijdig overgemaakt te worden
- Eindinspectie wordt bij de woning uitgevoerd
- De overdracht vindt plaats bij de notaris.

**Nee,**
dan ontvangt je bericht van ons

# Bekijk deze woning online




Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

broekx
MAKELAARDIJ HYPOTHEKEN VERZEKERINGEN

**Kantoor**
Geldropseweg 159
5611 SG Eindhoven

**Openingstijden**
Maandag tot en met vrijdag van 09:00 tot 17:30 uur
’s Avonds en in het weekend op afspraak

**Telefoon**
040 - 243 57 47

**Internet**
www.broekx.nl

NVM
Erkend Hypotheek adviseur