

Brochure

EINDHOVEN
Zandgolf 4

Kenmerken & specificaties



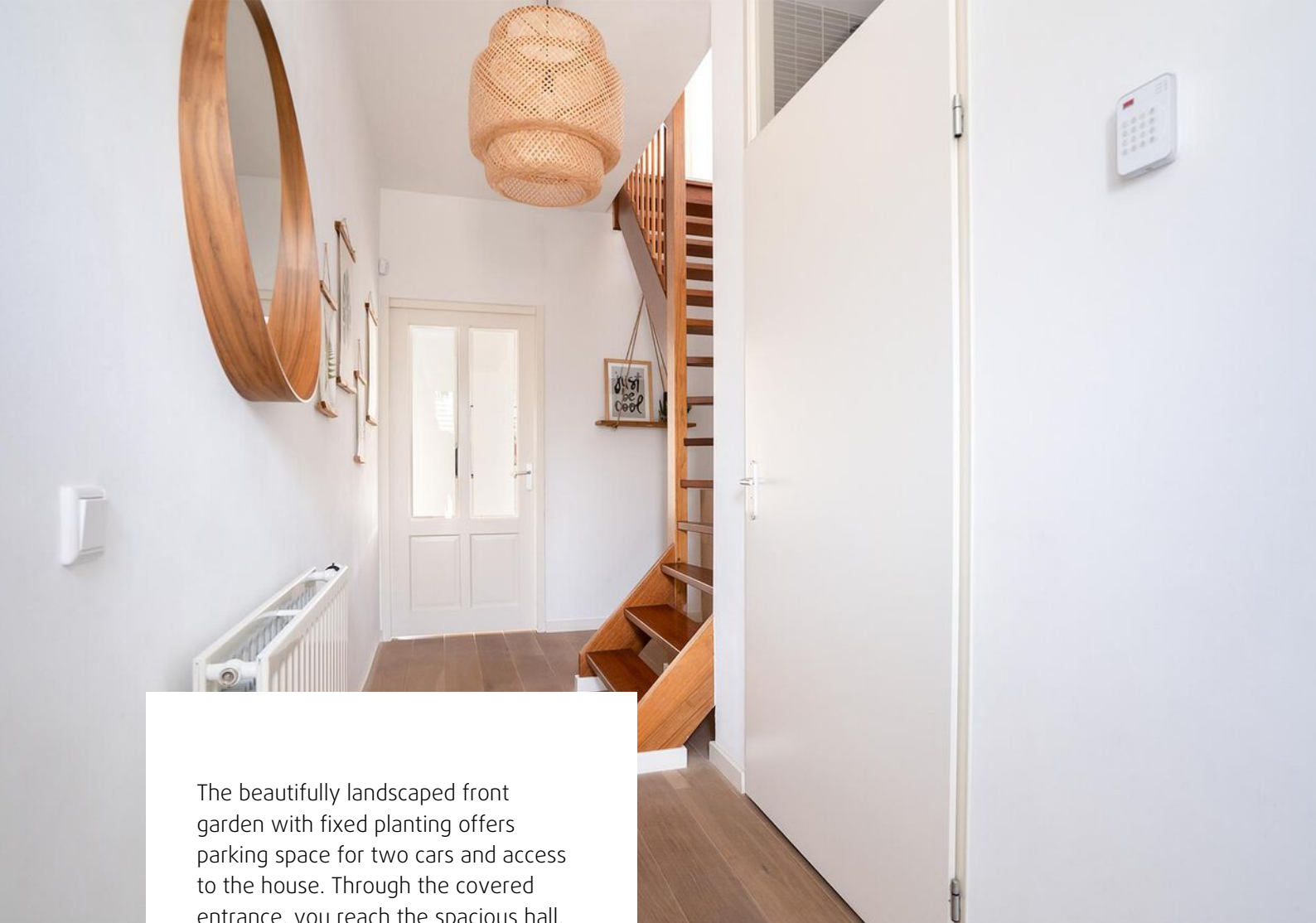
Inhoud woning: ± 815 m³
Woonoppervlakte: ± 220 m²
Externe bergruimte: ± 22 m²
Perceeloppervlakte: ± 424 m²

- ✓ Very spacious house with a substantial extension
- ✓ Ground floor equipped with parquet flooring with underfloor heating
- ✓ Four spacious bedrooms with roll-down shutters
- ✓ Fully equipped and modern kitchen
- ✓ Spacious bathroom
- ✓ Driveway with space for two cars
- ✓ Living room with plenty of privacy
- ✓ Energy label A, valid until: 29-10-2026

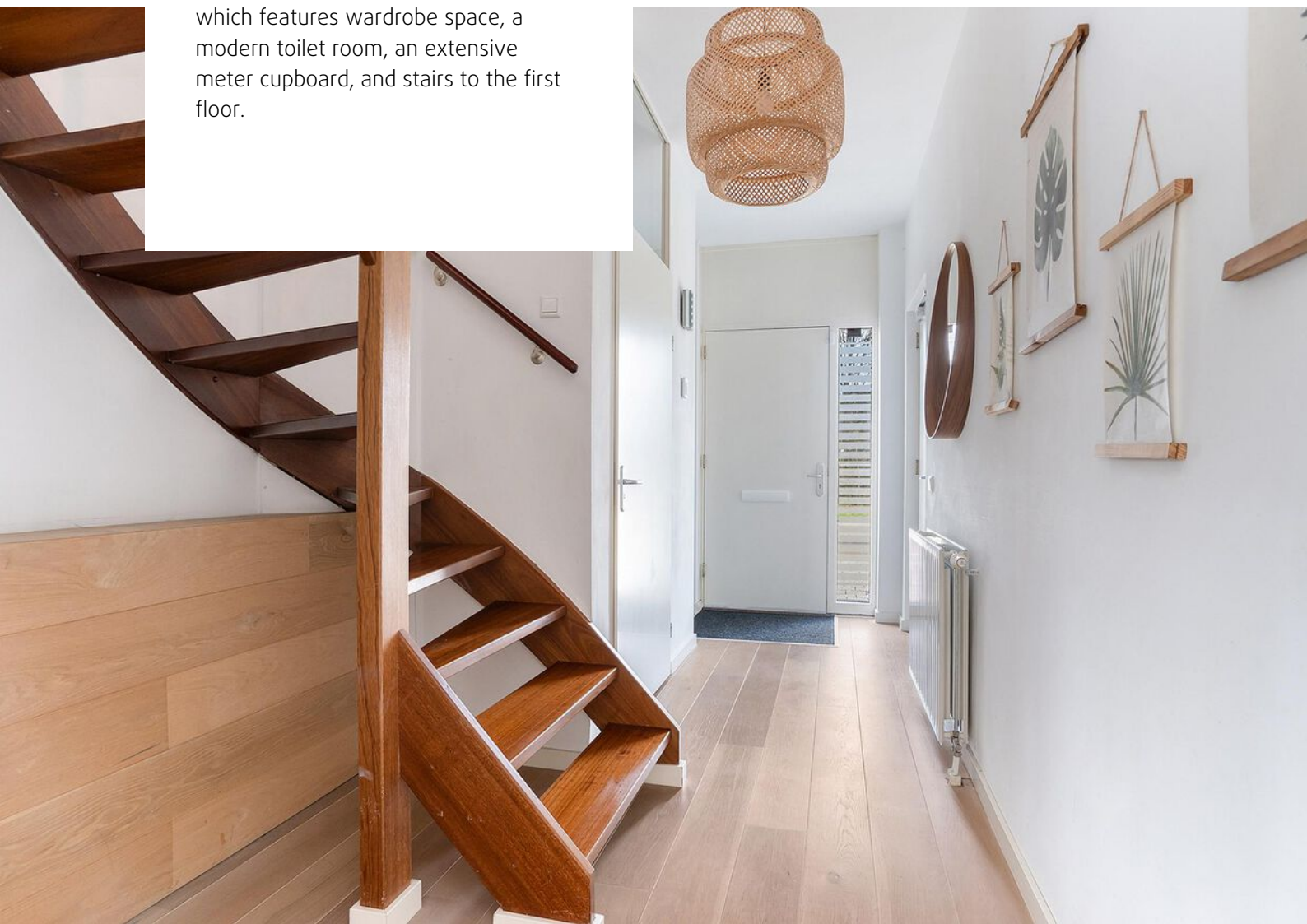


Inleiding

A unique opportunity for a unique home! This beautiful and surprising detached house is now for sale at Zandgolf 4 in Meerhoven. With a free location at the front, this house features four bedrooms, a modern kitchen, a spacious bathroom, and a beautifully landscaped backyard. The absolute highlight of this property is the generously extended living room. Its desirable location in Zandrijk ensures easy access to the Meerhoven shopping center with all conceivable amenities such as AH, Jumbo, Lidl, bakery van Heeswijk, butcher, HEMA, Kruidvat, Restaria Vierrijk, Sushi 123, and the SGE health center. Additionally, major highways such as A2, A50, N2, A58, and A67 are easily accessible, keeping you close to companies and institutions such as ASML, HTC, Eindhoven University of Technology, or the MMC.



The beautifully landscaped front garden with fixed planting offers parking space for two cars and access to the house. Through the covered entrance, you reach the spacious hall, which features wardrobe space, a modern toilet room, an extensive meter cupboard, and stairs to the first floor.

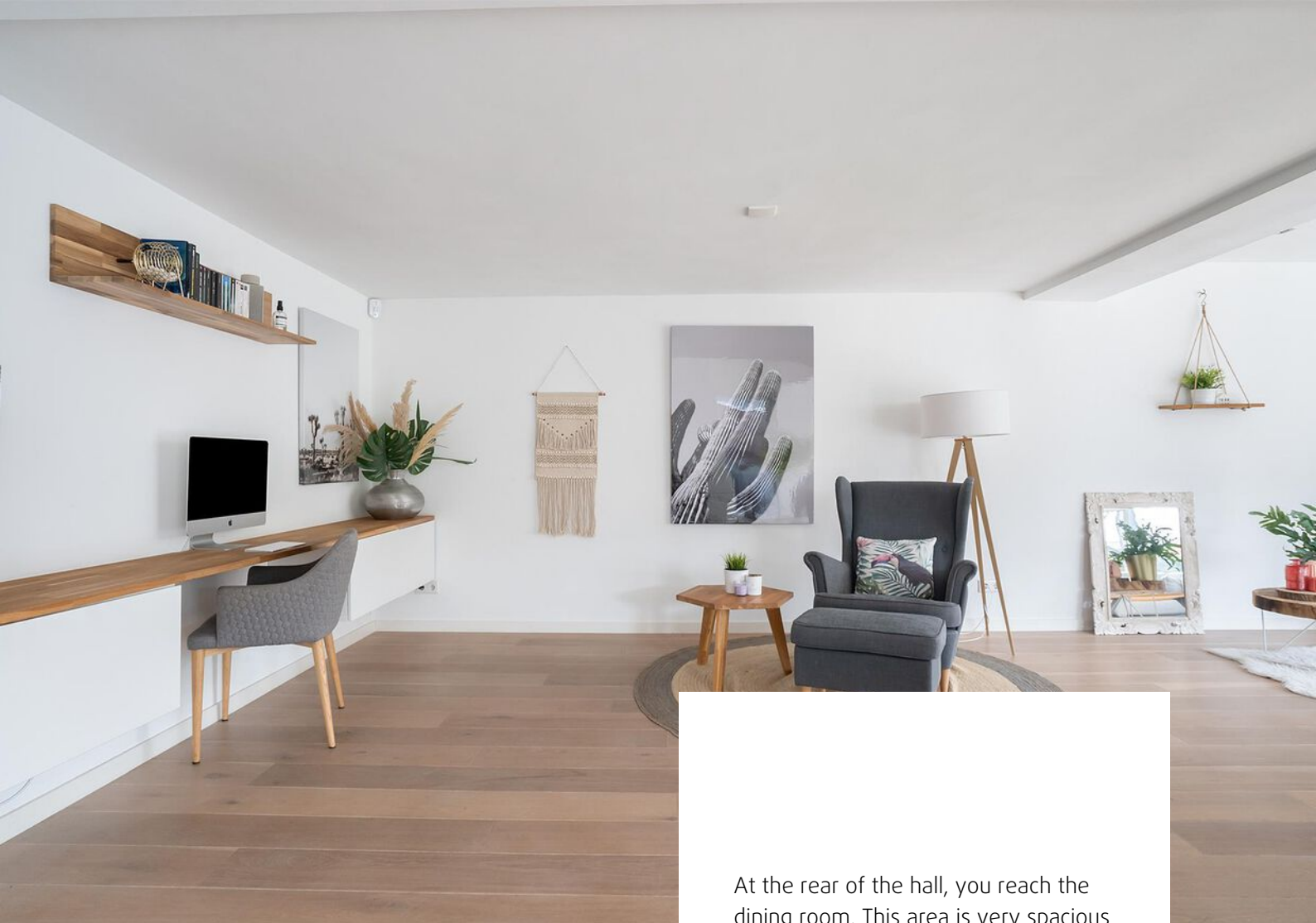




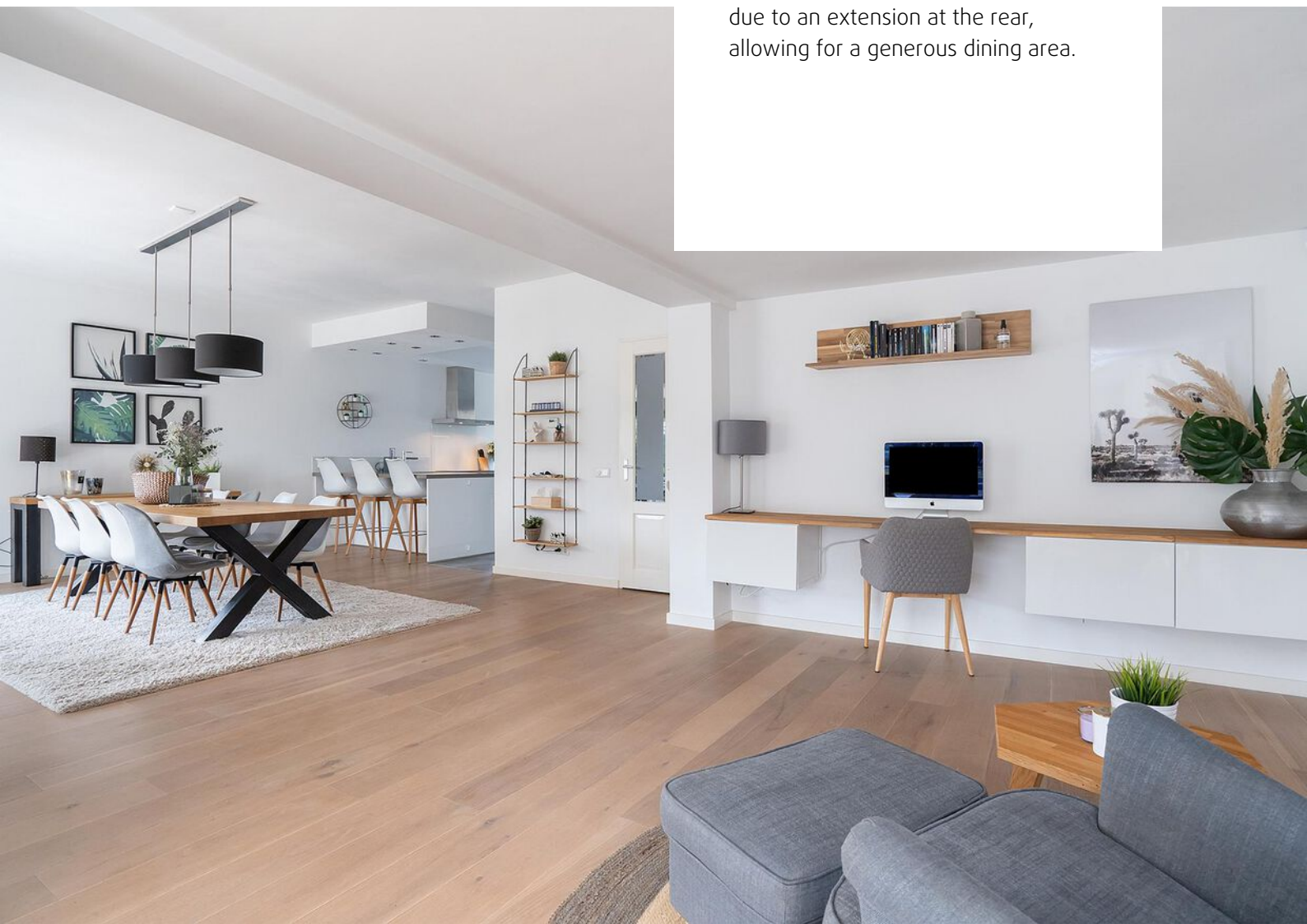


Near the entrance, through the first door on the left side, you access the practical utility room. This space is equipped with a kitchen unit with sink and upper and lower cabinets. Here you'll also find connections for laundry appliances. The room is finished with a neat tiled floor.





At the rear of the hall, you reach the dining room. This area is very spacious due to an extension at the rear, allowing for a generous dining area.





The dining area is in open connection with the kitchen at the front of the house and is partially separated from the seating area of the living room at the rear. The beautiful wooden parquet floor in this area immediately catches the eye, which is fully equipped with underfloor heating and extends to the seating area of the living room.





In the seating area of the living room, it's immediately noticeable that plenty of natural light enters through the large windows at the rear. This space is also generously sized and provides access to the backyard through sliding doors. The seating area is finished with recessed spotlights.







The kitchen is located at the front of the house. The light color scheme of the kitchen, combined with the natural light and recessed spotlights, makes the kitchen one of the absolute eye-catchers of the house.



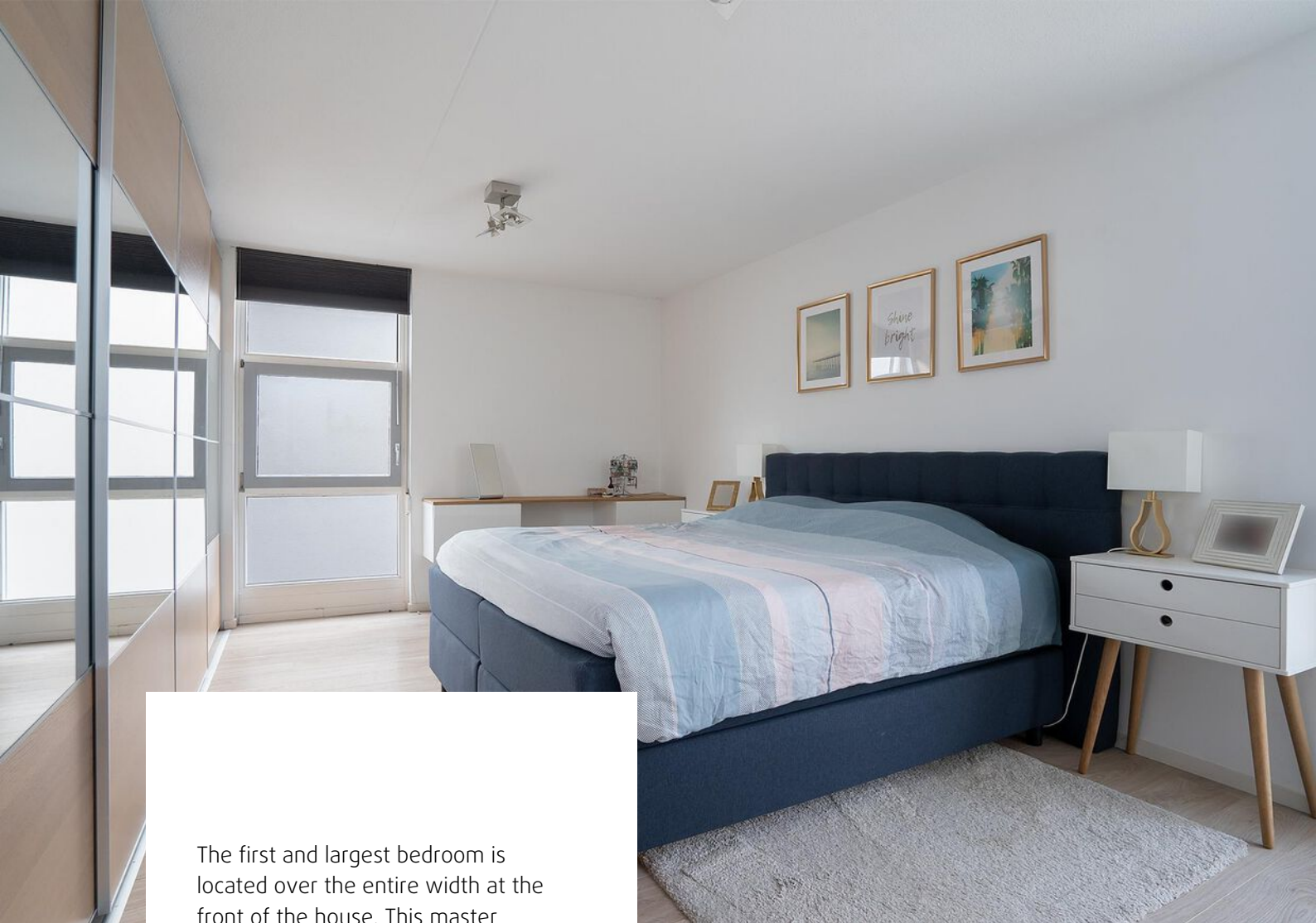


A corner layout with a free side featuring a bar, along with a straight setup, provide ample workspace and storage space, while the kitchen is also fully equipped with Siemens built-in appliances. The kitchen includes a steam oven, a combination oven, a 5-burner induction hob, an extractor hood, a dishwasher, and a refrigerator. A door is placed at the front leading to the side garden.

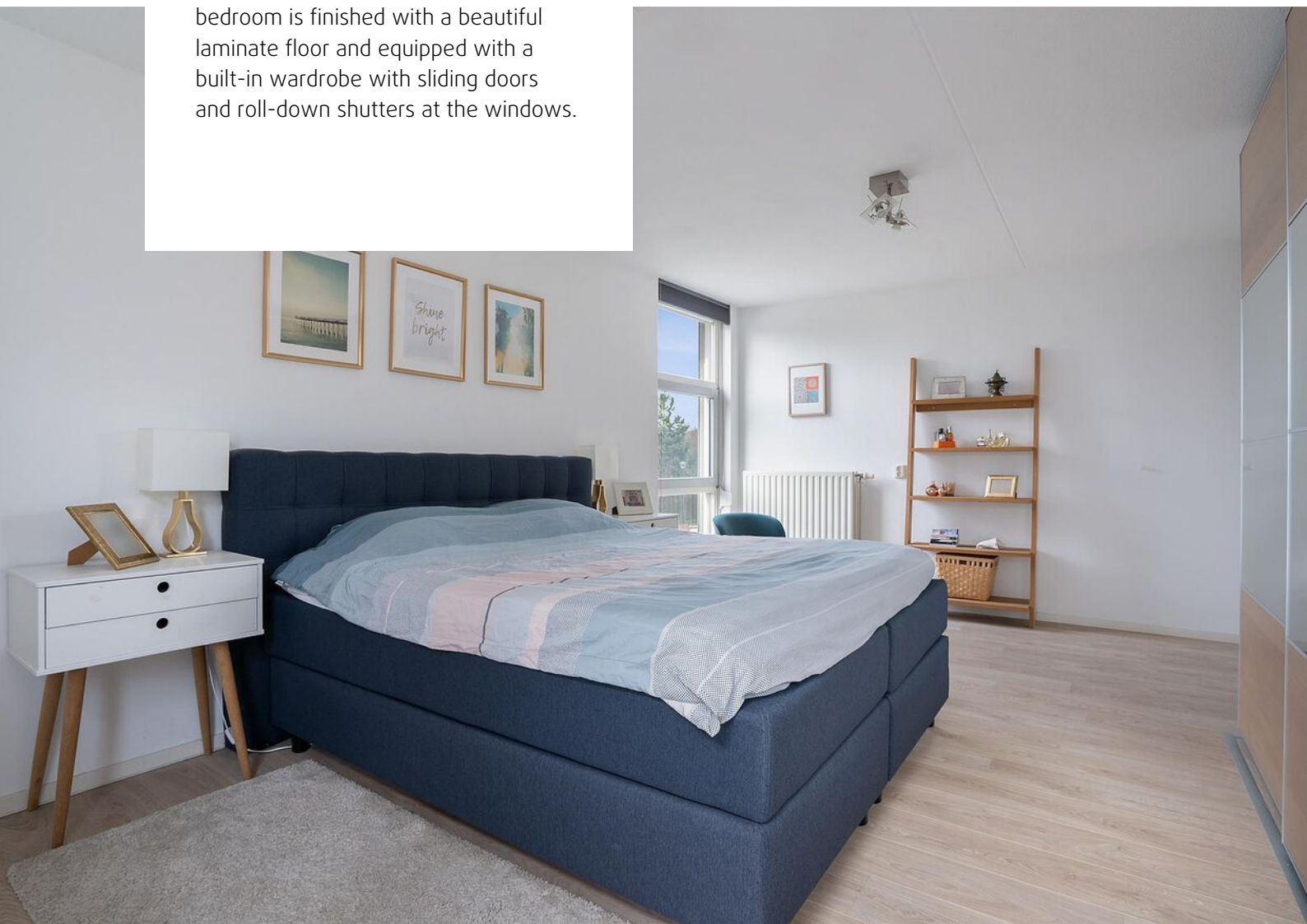


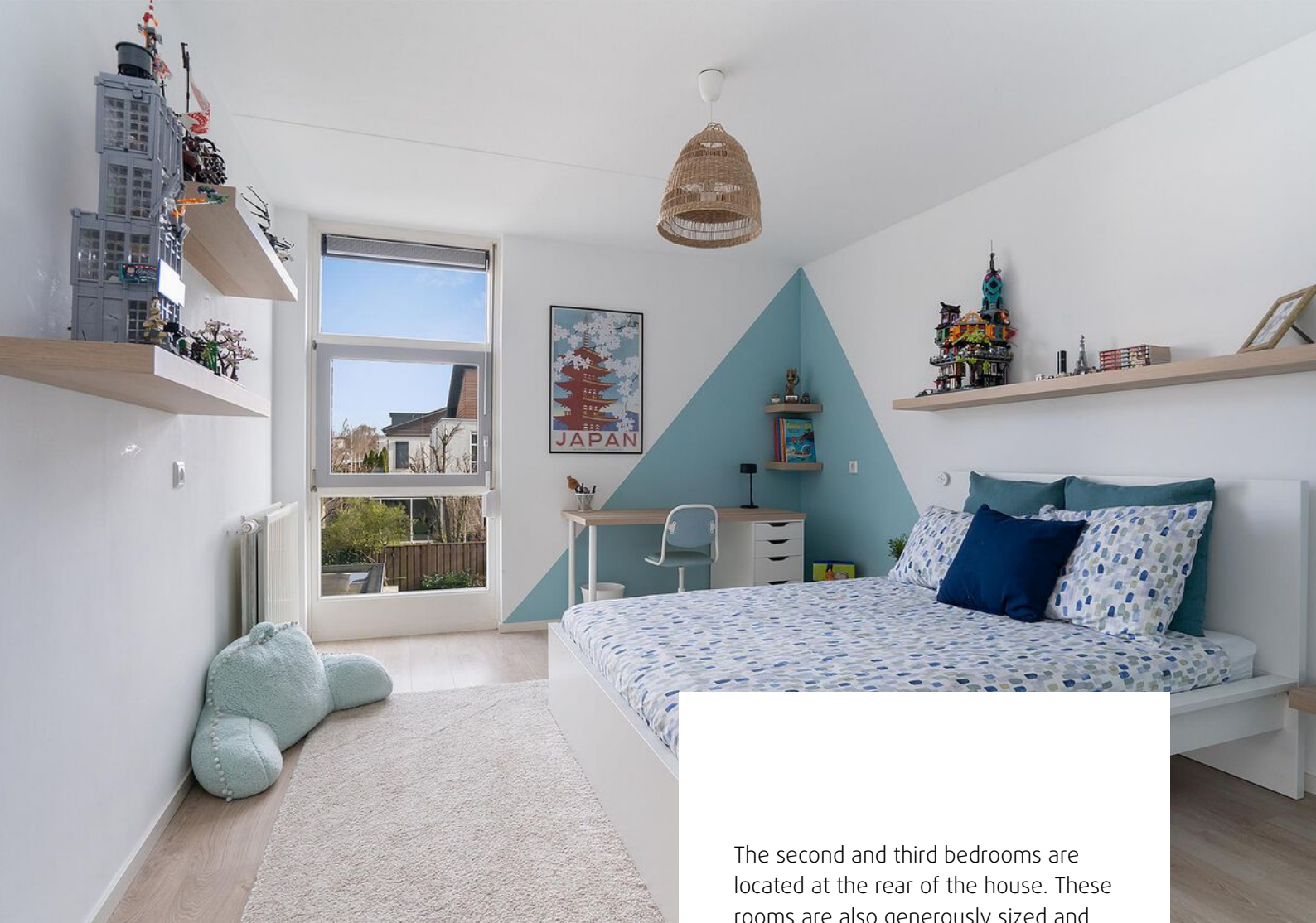


From the staircase in the hall, you reach the landing on the first floor. The landing features the staircase leading to the second floor and provides access to three bedrooms, the bathroom, and a separate toilet room.

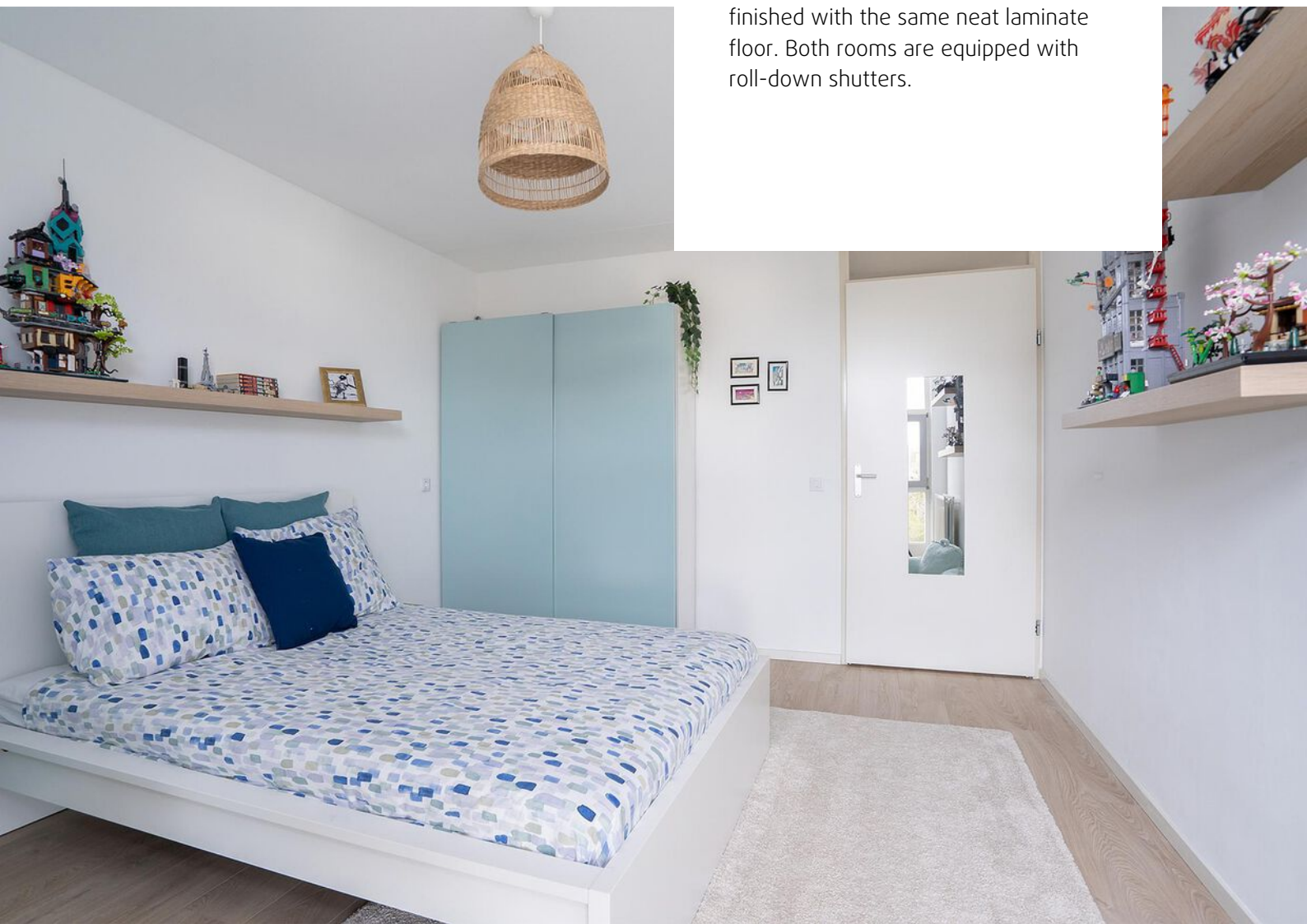


The first and largest bedroom is located over the entire width at the front of the house. This master bedroom is finished with a beautiful laminate floor and equipped with a built-in wardrobe with sliding doors and roll-down shutters at the windows.





The second and third bedrooms are located at the rear of the house. These rooms are also generously sized and finished with the same neat laminate floor. Both rooms are equipped with roll-down shutters.







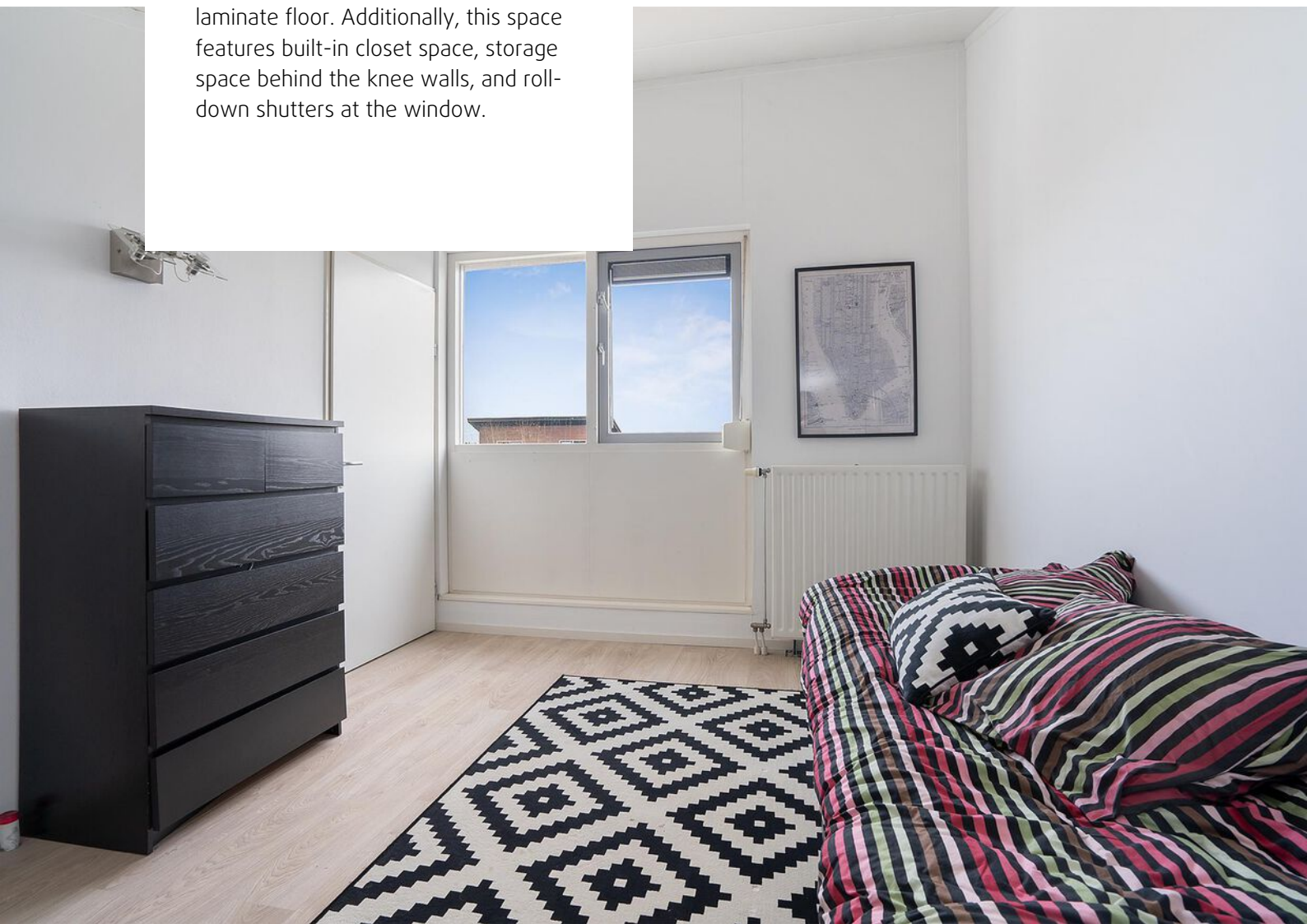


The modern and spacious bathroom is tiled to the ceiling and equipped with a bathtub, a walk-in shower with a rain shower system, a double washbasin in a bathroom cabinet, a mirrored cabinet, and a design radiator.

The last space on this floor is the separate toilet room. This is modernly tiled in the same style as the bathroom and equipped with a wall-mounted toilet and a sink.



The staircase from the first floor leads to a small landing with access to a fourth bedroom. This bedroom is also generously sized and finished with a laminate floor. Additionally, this space features built-in closet space, storage space behind the knee walls, and roll-down shutters at the window.





The beautifully landscaped backyard can be accessed from the living room through various sliding doors. Directly adjacent to the house is a spacious and practical terrace with decorative paving. At the back of the garden, there is a lawn of artificial grass with a covered seating area in the corner of the backyard. The side garden is still equipped with a wooden shed and a gate to access the front garden.









Plattegronden



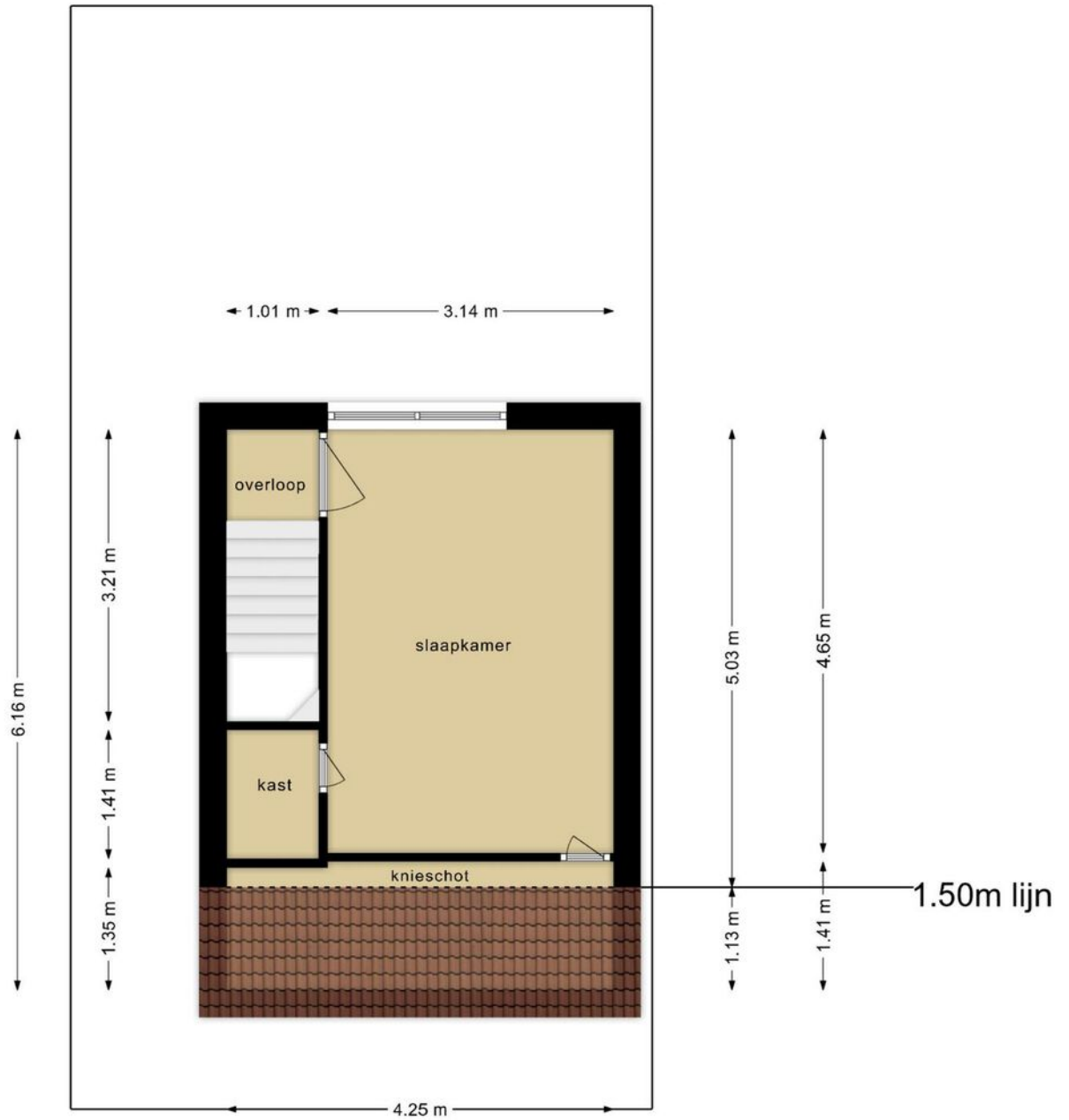
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



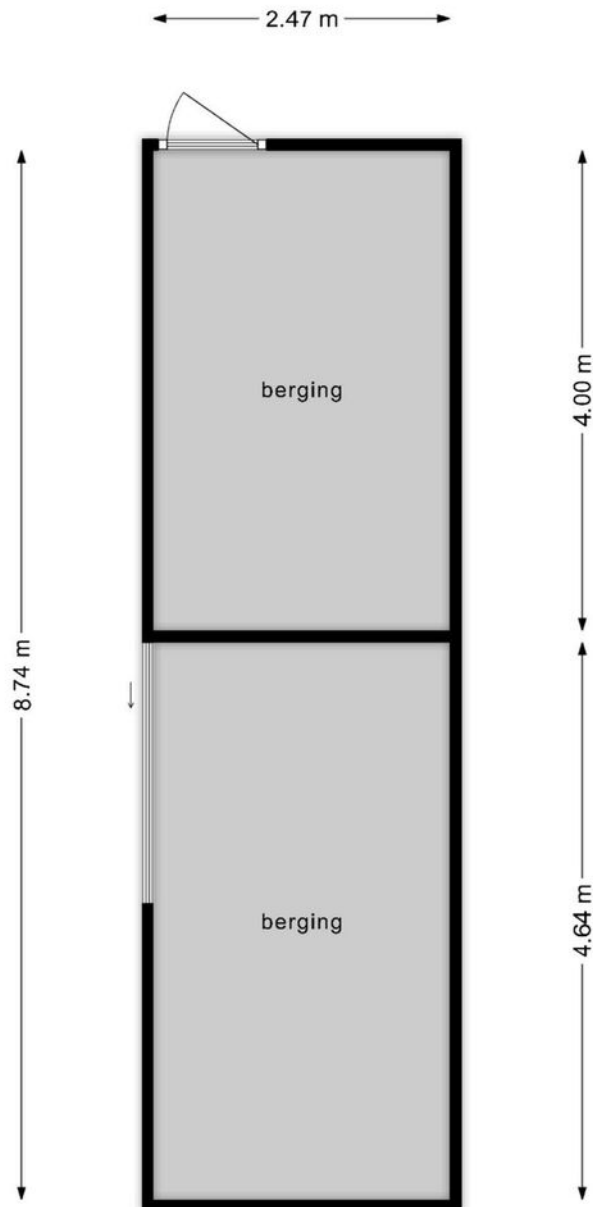
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



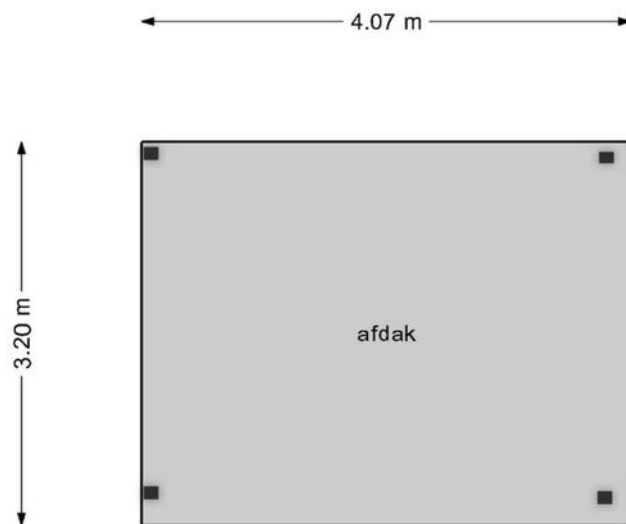
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



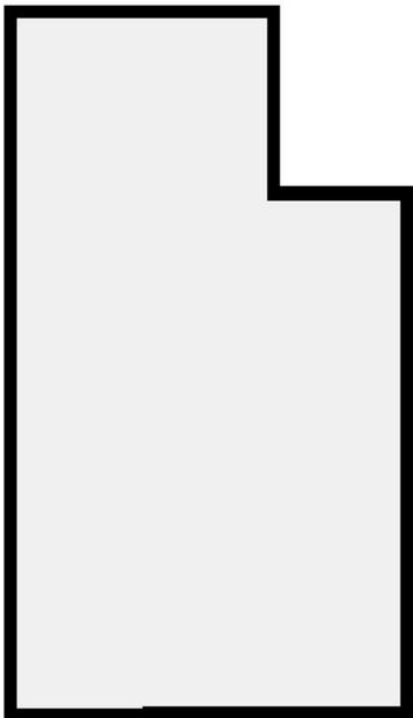
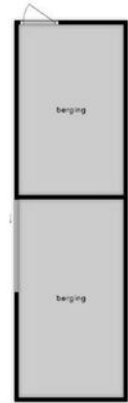
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



GO=131,90
BVO=148,50



GO=66,50
BVO=77,50



GO=21,40
BVO=32,80
h<1,50m=4,80



EB=21,60
BVO=23,40

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Zandgolf 4

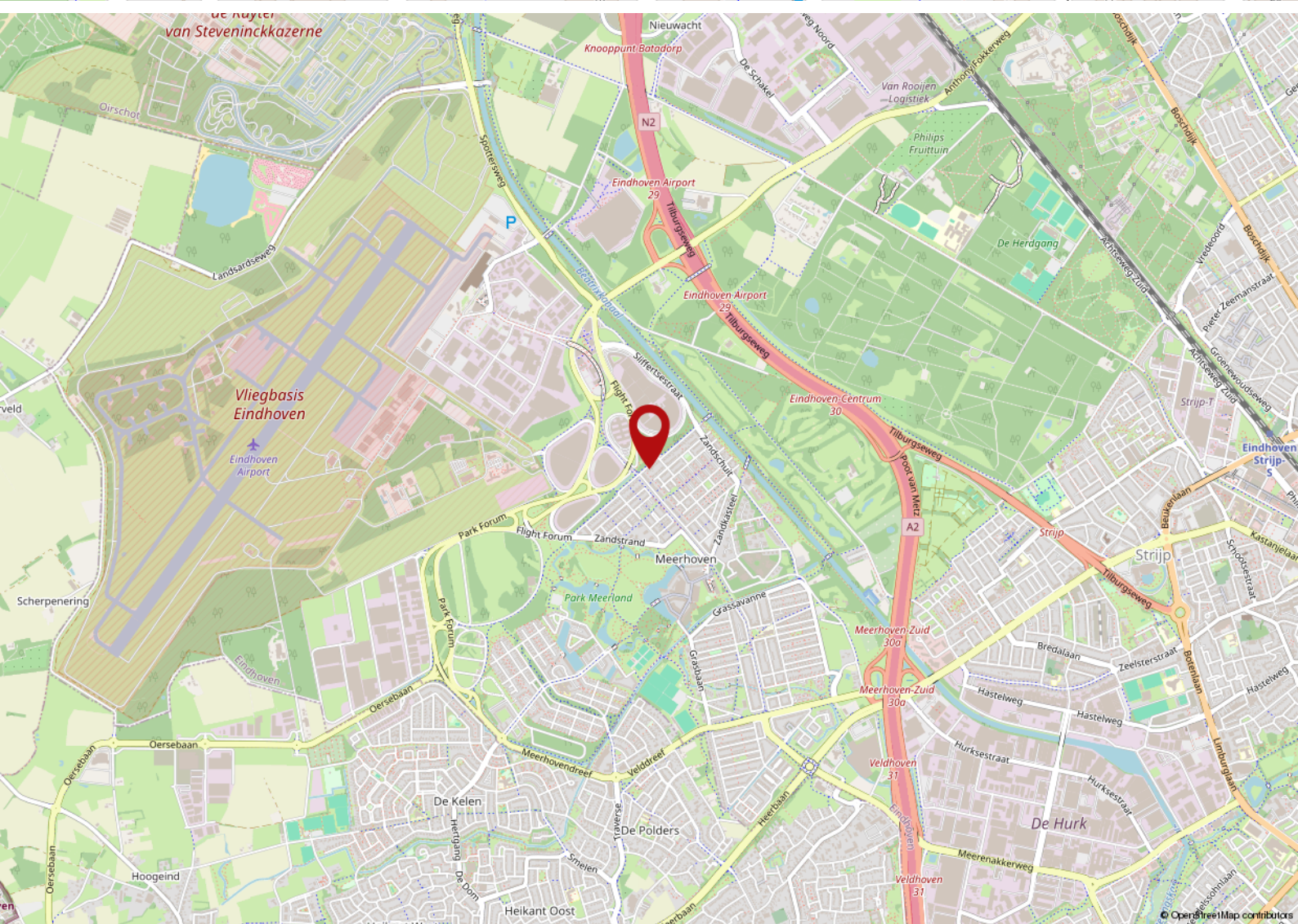
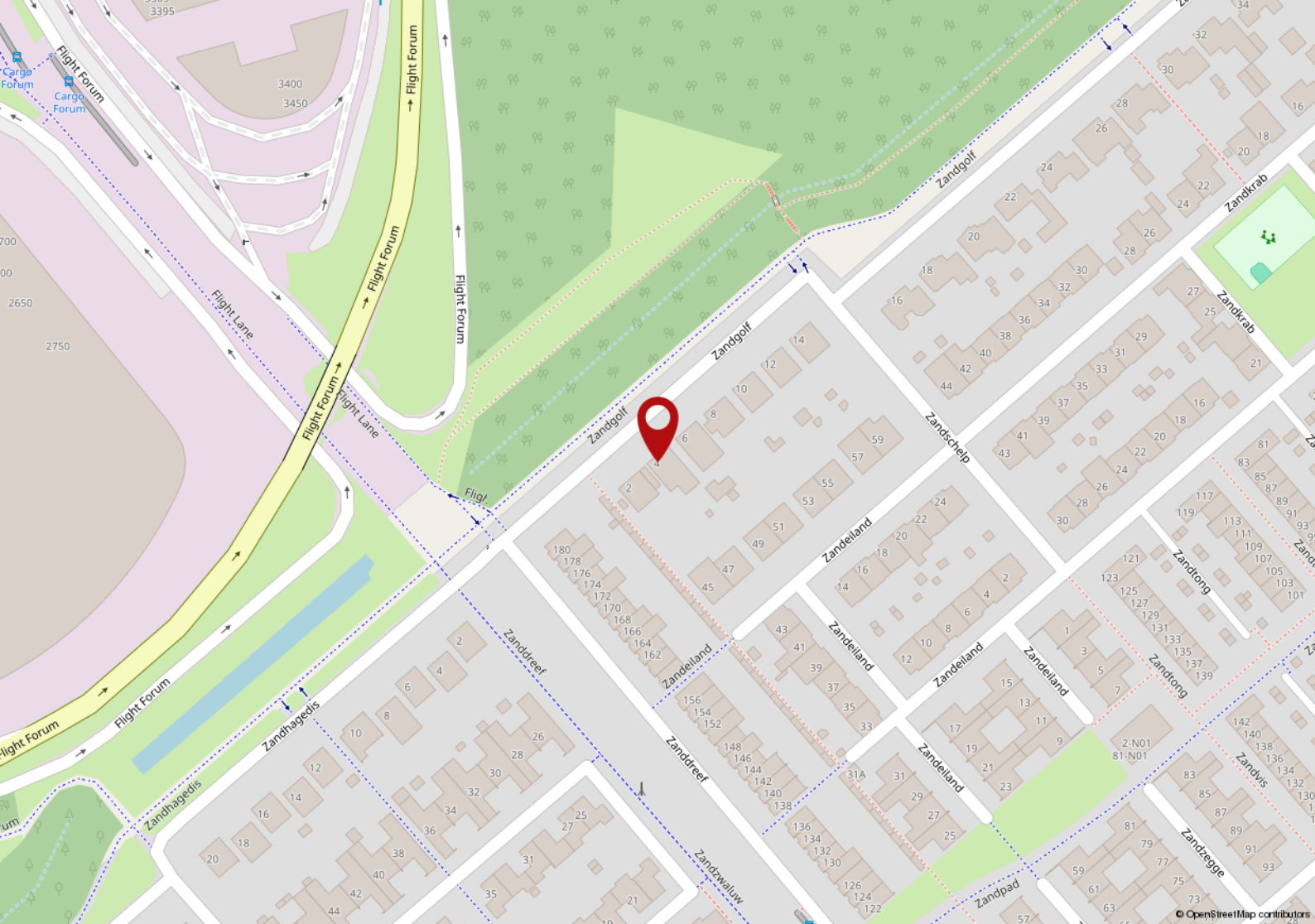


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Striip
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	607
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2024
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.





FAQ

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt

voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2, 5658 LM te Eindhoven
T 040 - 222 1661
E regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.30 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant.

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

040 - 222 1661
regioeindhoven@vmg-makelaars.nl
www.vmg-makelaars..nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Waalre
Den Hof 100
5582 JZ Waalre

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

T. 040-2221661
E. regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

 [vmgmakelaars](#)

 [vmgmakelaarsregioeindhoven](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

