

Vraagprijs
€719.500,- kk.

EINDHOVEN
Waterfront 511

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 551 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 150 \text{ m}^2$
Externe bergruimte: $\pm -$
Perceeloppervlakte: $\pm 141 \text{ m}^2$

- ✓ Gehele woning voorzien van vloerverwarming, houten kozijnen en HR++ beglazing
- ✓ 9 zonnepanelen, energiezuinig wonen!
- ✓ Moderne en luxe afwerking
- ✓ Gelegen aan een prachtig park
- ✓ Bouwjaar 2017
- ✓ Energielabel A, geldig tot 29-11-2026



Inleiding

Moderne en luxe afgewerkte woning met prachtig uitzicht op het park!

Ben je op zoek naar een instapklare en energiezuinige woning met een moderne uitstraling? Deze royale woning uit 2017 biedt alles wat je zoekt: vloerverwarming door het hele huis, een luxe open keuken, vier ruime slaapkamers en een stijlvolle badkamer. Bovendien geniet je hier van een schitterend vrij uitzicht op het aangrenzende park.

De woning is gelegen in het hartje van Meerhoven, tegen 'Park Meerland' aan. Daarnaast ligt winkelcentrum Meerhoven, met o.a. Albert Heijn, Jumbo, Lidl, Kruidvat, Hema, een bakker en slager, op steenworp afstand.

Door de ligging in Meerhoven zijn middels uitvalswegen en het OV bedrijven en instelling als ASML, de HTC, Maxima Medisch Centrum en TU Eindhoven eenvoudig bereikbaar. Auto(snel)wegen als de N2, A2, A58, A50 en A67 zijn ook eenvoudig te benutten.



Bij binnenkomst in de hal voel je direct de warme sfeer van deze woning. De hal is voorzien van een fraaie tegelvloer en biedt toegang tot het moderne toilet, de meterkast (met 12 groepen en 3 aardlekschakelaars) en de keuken.

Het toilet is volledig betegeld en modern afgewerkt, met een zwevend closet, een wastafelmeubel en mechanische ventilatie.







Gezellige woonkamer met gashaard en uitzicht op het park.

De woonkamer aan de achterzijde van de woning biedt een heerlijke leefruimte met een strakke tegelvloer en vloerverwarming.

De speelse scheidingswand tussen de keuken en woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard en aansluitingen voor de tv.

Dankzij het grote raam heb je een prachtig vrij uitzicht op het park, en de schuifdeuren naar de tuin zorgen voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten.

Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van airconditioning.





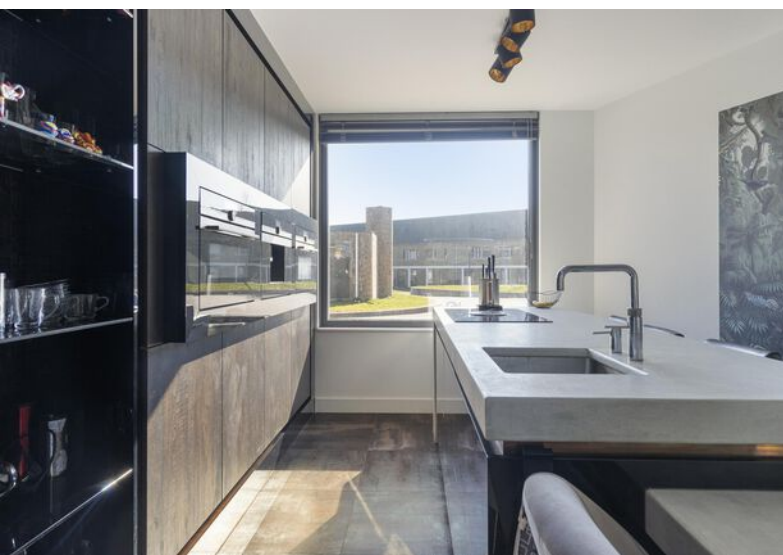
Luxe woonkeuken

De open keuken aan de voorzijde van de woning is een echte eyecatcher! De grote wandopstelling biedt volop opbergruimte met ingebouwde kasten en een sfeervolle nis met verlichting.

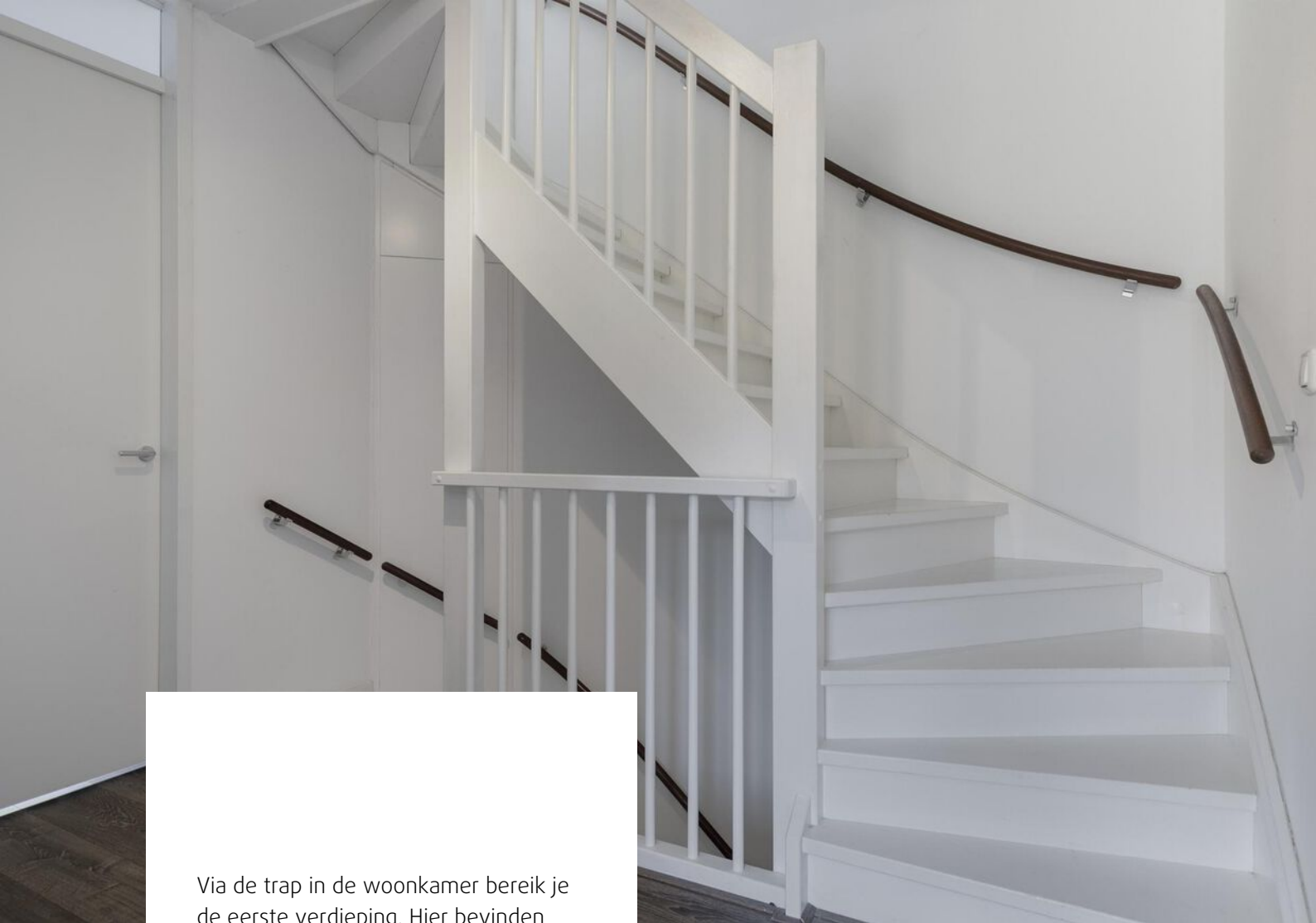
Daarnaast is de keuken uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, stoomoven, koffiemachine, een grote koelkast en vriezer.

Het ruime keukeneiland met granieten werkblad vormt het hart van de keuken. Hier vind je een Quooker heet waterkraan, een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een gezellig barretje waar je heerlijk kunt zitten.

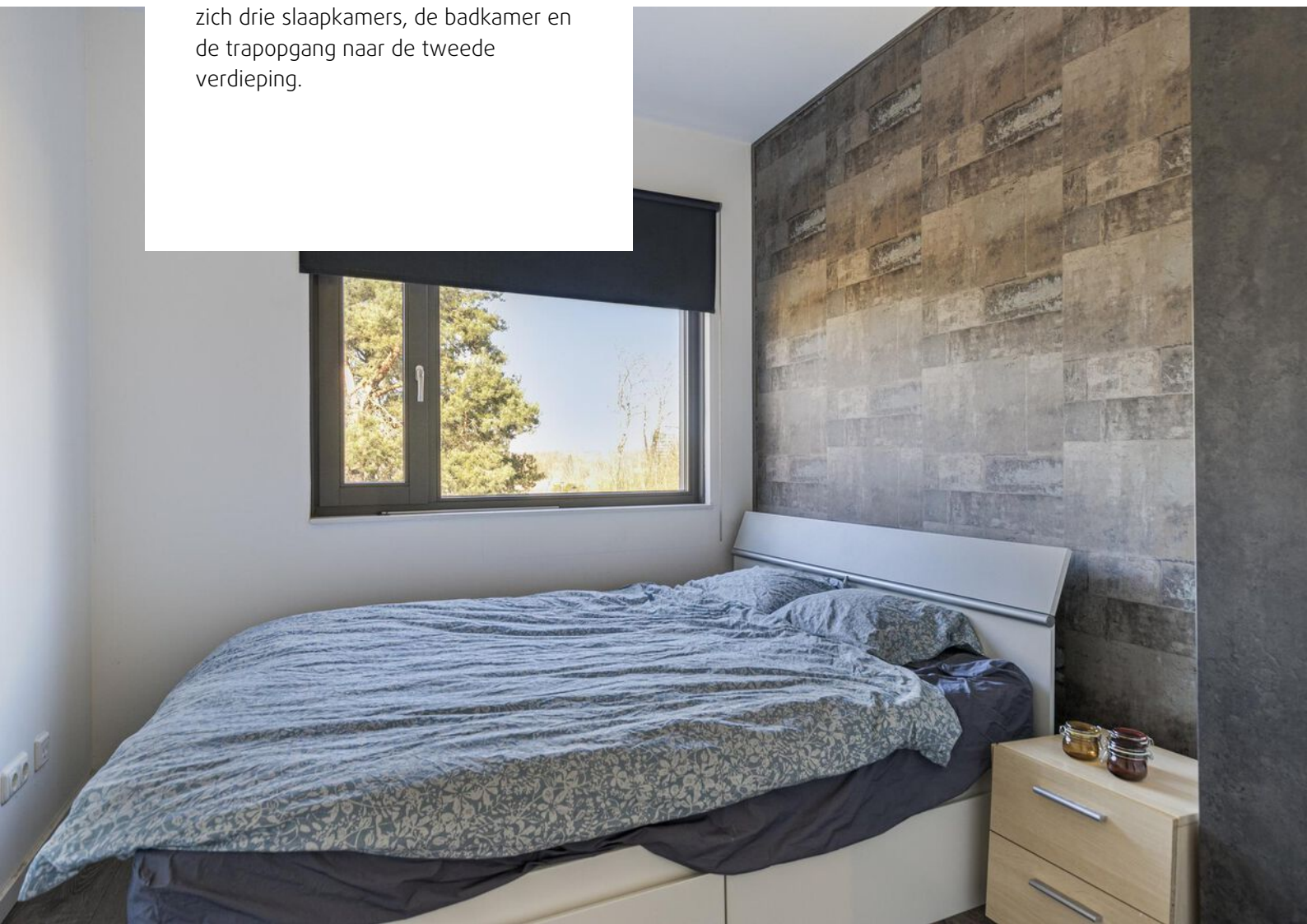
Extra bijzonder: het granieten werkblad loopt door als stijlvolle eettafel.

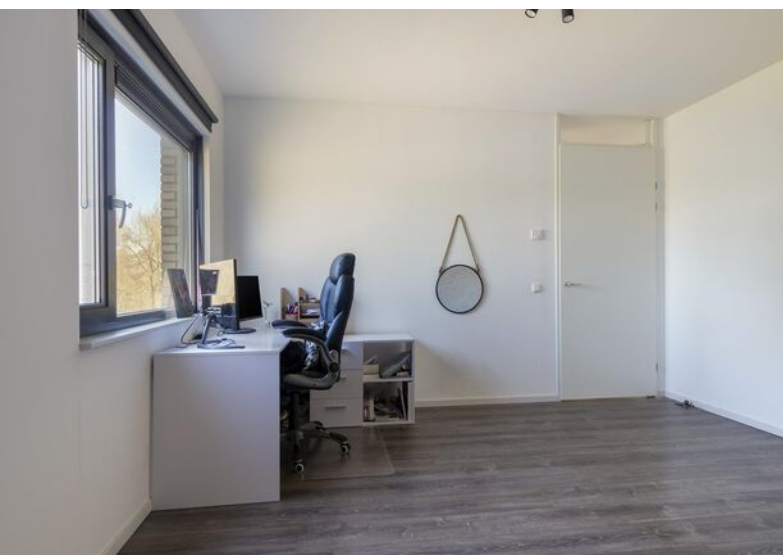






Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.





Slaapkamer 1: Gelegen aan de achterzijde van de woning, met een royaal oppervlakte van 18 m² en een prachtig uitzicht op het park. De kamer is voorzien van een laminaatvloer (alle slaapkamers)

Slaapkamer 2: Een knusse kamer van 6,5 m² aan de voorzijde, met houten kozijnen en HR++ beglazing (gehele woning), ideaal als kinderkamer of thuiswerkplek.

Slaapkamer 3: Eveneens aan de achterzijde gelegen, met een oppervlakte van 7,5 m². Perfect als kantoorruimte of extra slaapkamer.





De badkamer heeft een luxe wellness-uitstraling en is volledig betegeld.

Hier geniet je van een ruime inloopdouche, een zwevend toilet, een dubbele wastafel met meubel en een grote wandspiegel met ledverlichting.

Ingebouwde spotjes zorgen voor een sfeervolle verlichting.

Dankzij de mechanische ventilatie én een raam is er altijd voldoende frisse lucht.

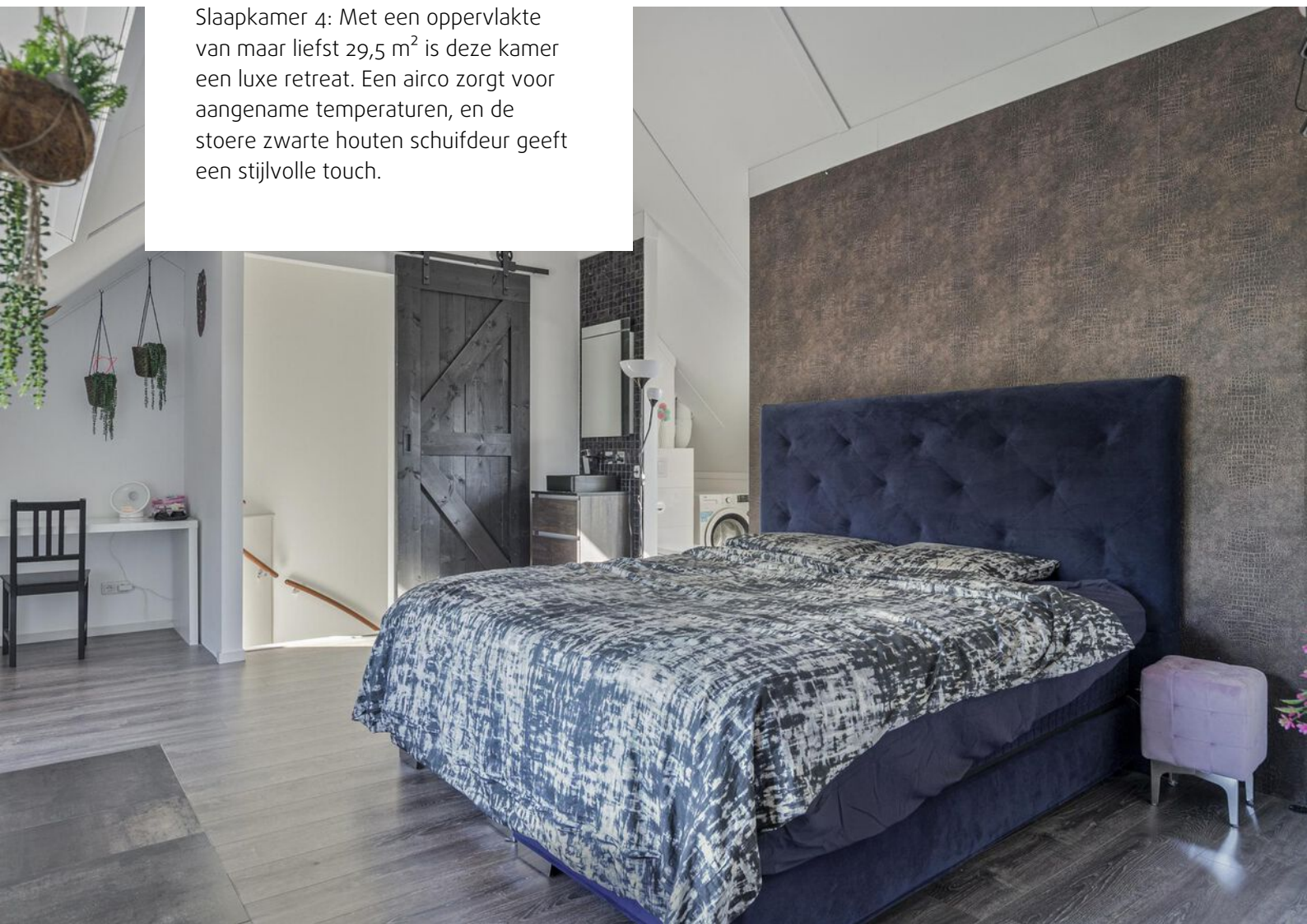






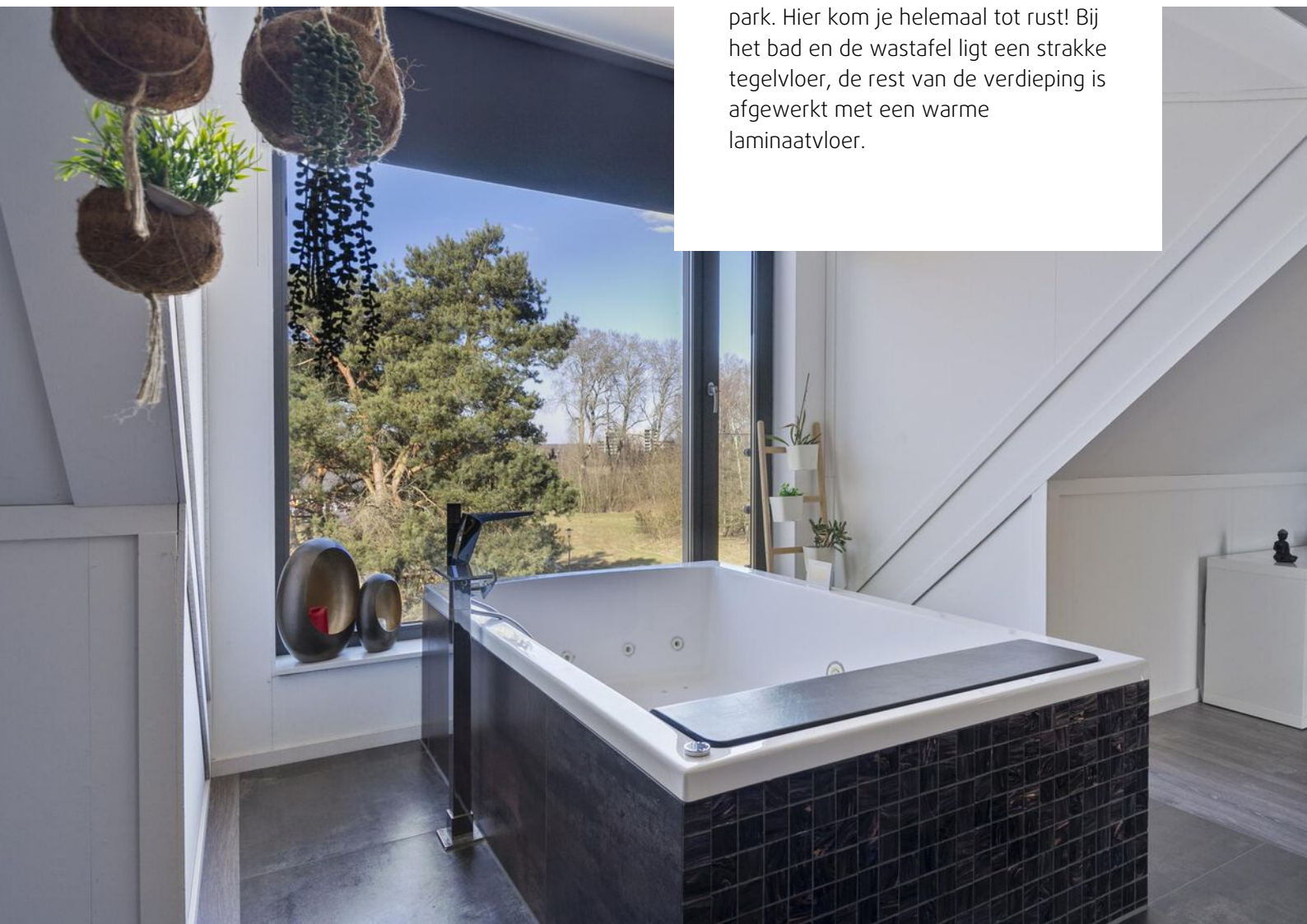
De trap leidt je naar de indrukwekkende tweede verdieping, waar een royale vierde slaapkamer en een aparte wasruimte te vinden zijn.

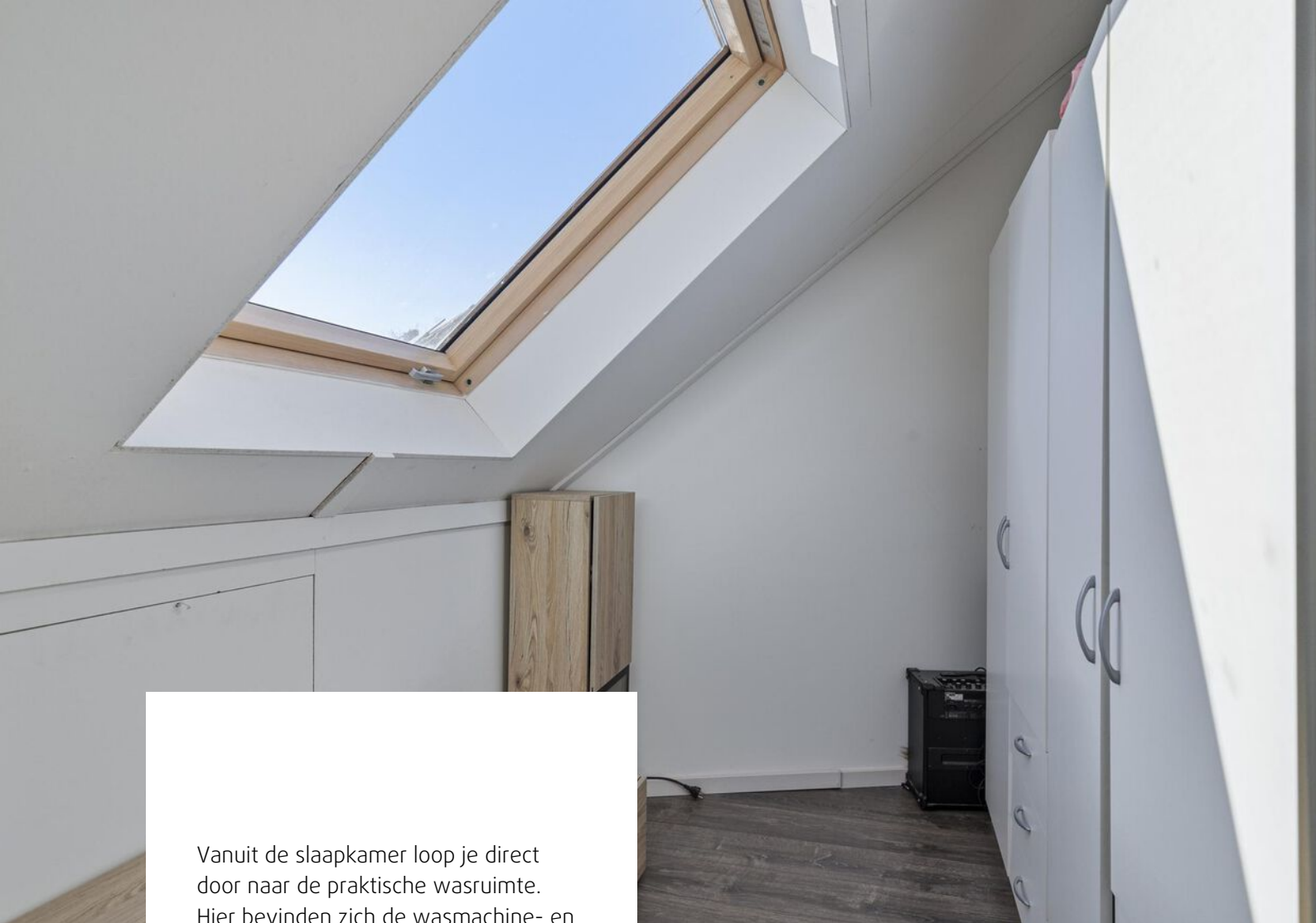
Slaapkamer 4: Met een oppervlakte van maar liefst 29,5 m² is deze kamer een luxe retreat. Een airco zorgt voor aangename temperaturen, en de stoere zwarte houten schuifdeur geeft een stijlvolle touch.



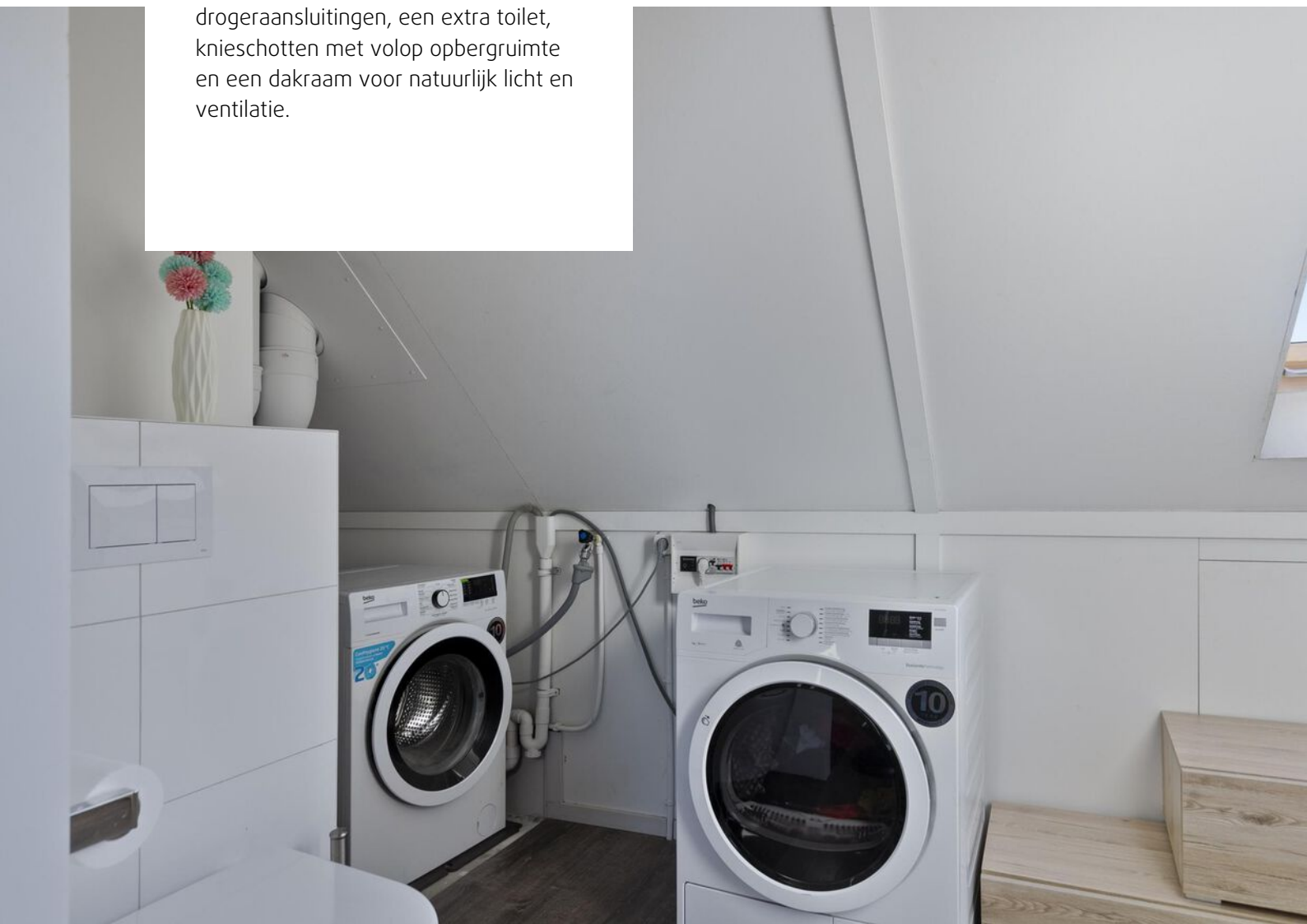


Het absolute pronkstuk? Het vrijstaande ligbad met whirlpoolfunctie en watervalkraan, gepositioneerd voor het grote raam met uitzicht op het park. Hier kom je helemaal tot rust! Bij het bad en de wastafel ligt een strakke tegelvloer, de rest van de verdieping is afgewerkt met een warme laminaatvloer.





Vanuit de slaapkamer loop je direct door naar de praktische wasruimte. Hier bevinden zich de wasmachine- en drogeraansluitingen, een extra toilet, knieschotten met volop opbergruimte en een dakraam voor natuurlijk licht en ventilatie.







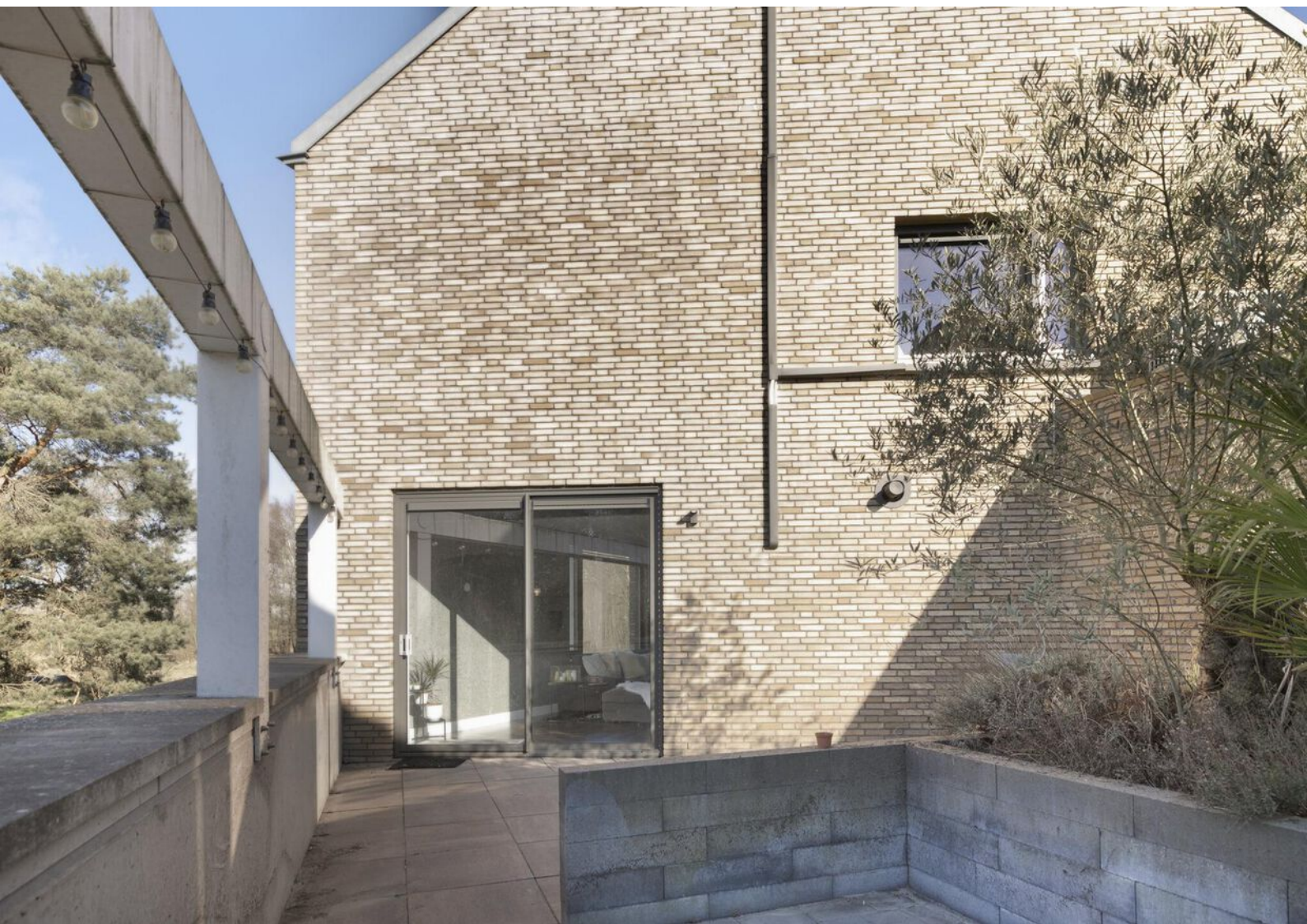
De achtertuin is direct toegankelijk vanuit de woonkamer en vormt een fijne verlenging van de leefruimte.

Dankzij de ligging op het westen geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Met een oppervlakte van 68 m² biedt de tuin voldoende ruimte voor een gezellig terras en een groene touch dankzij de aanwezige beplanting.



De tuin is grotendeels bestraat, waardoor hij onderhoudsvriendelijk is en tegelijkertijd een sfeervolle uitstraling heeft.

Daarnaast biedt de tuin toegang tot de berging. En het mooiste van alles? Het vrije uitzicht op het park, waardoor je hier in alle rust kunt genieten van het buitenleven!



Plattegronden

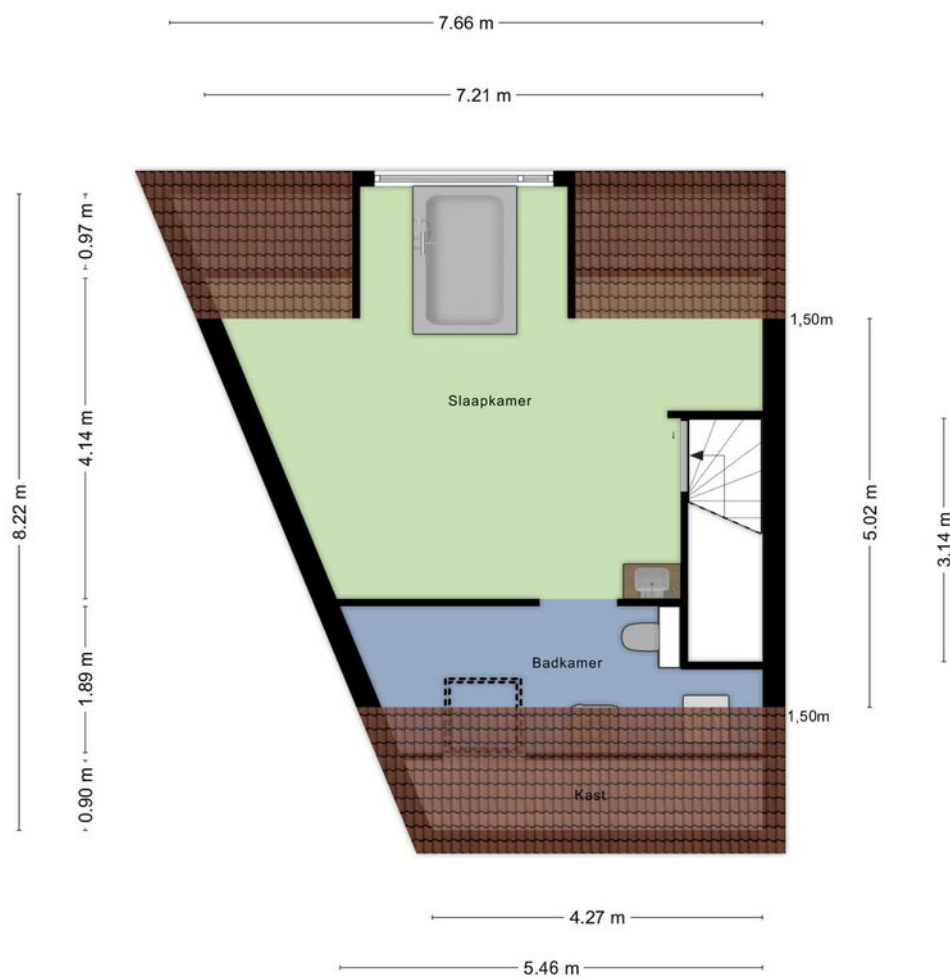


Plattegronden



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

Plattegronden

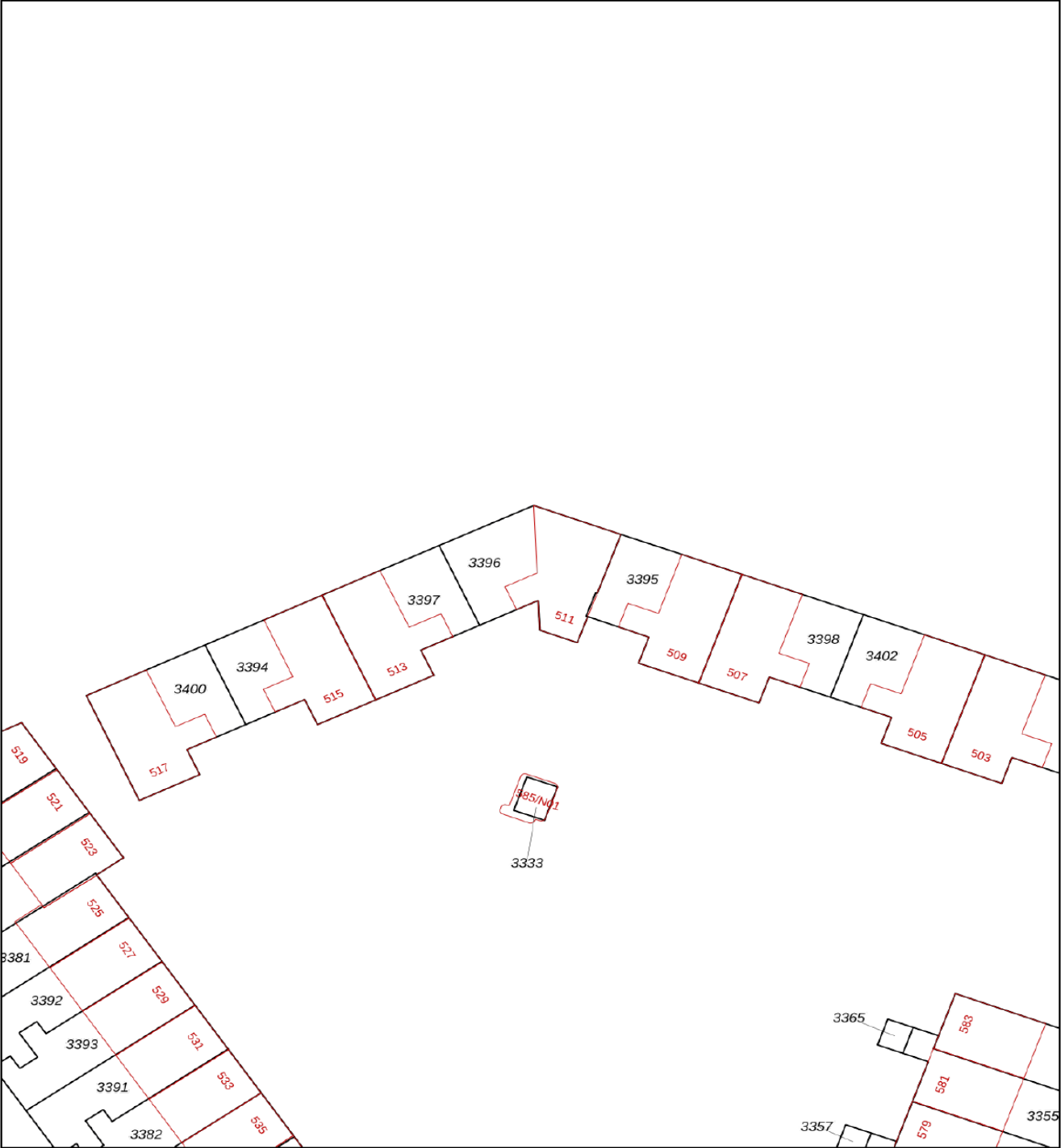


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: grasbloem



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Striip

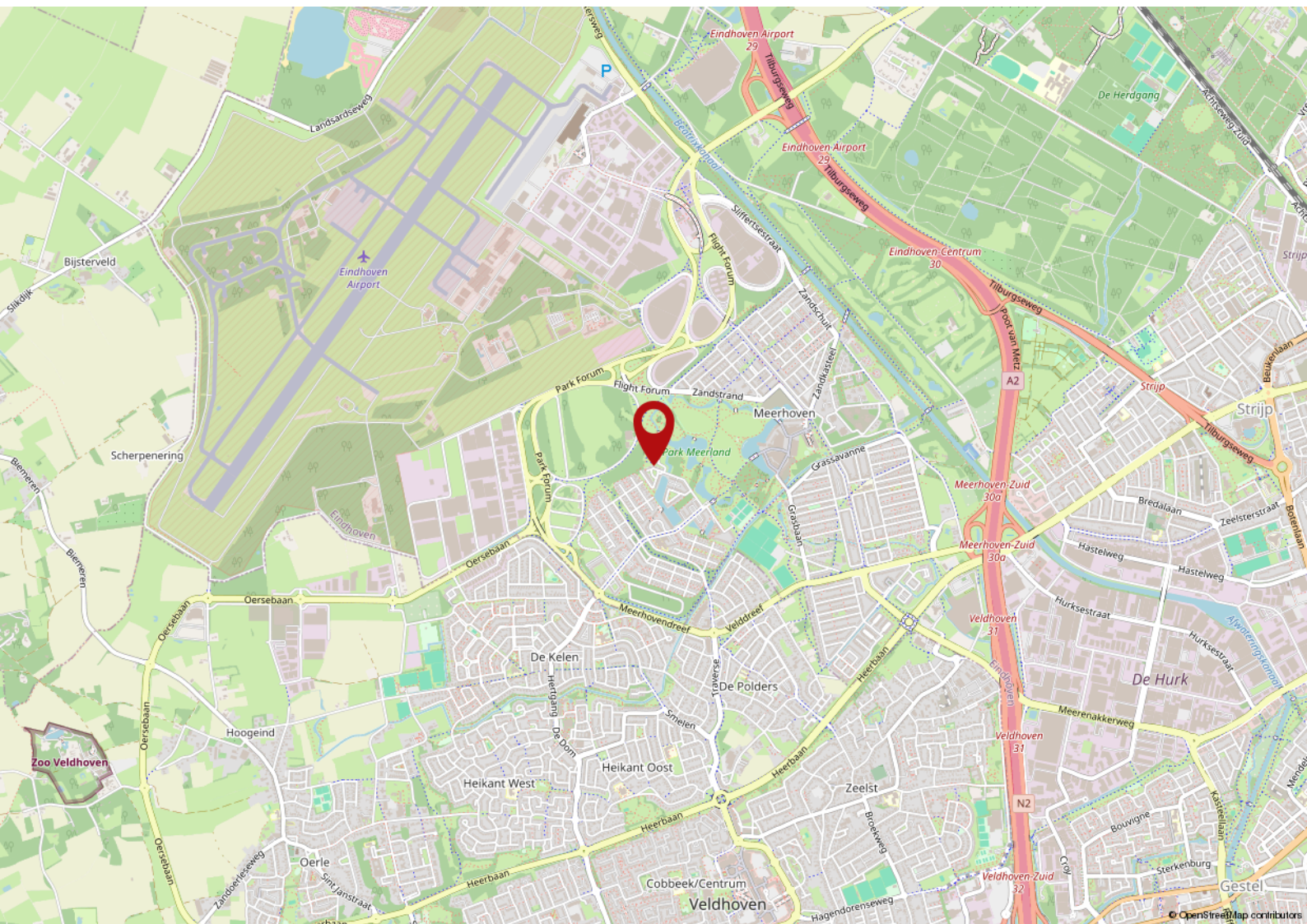
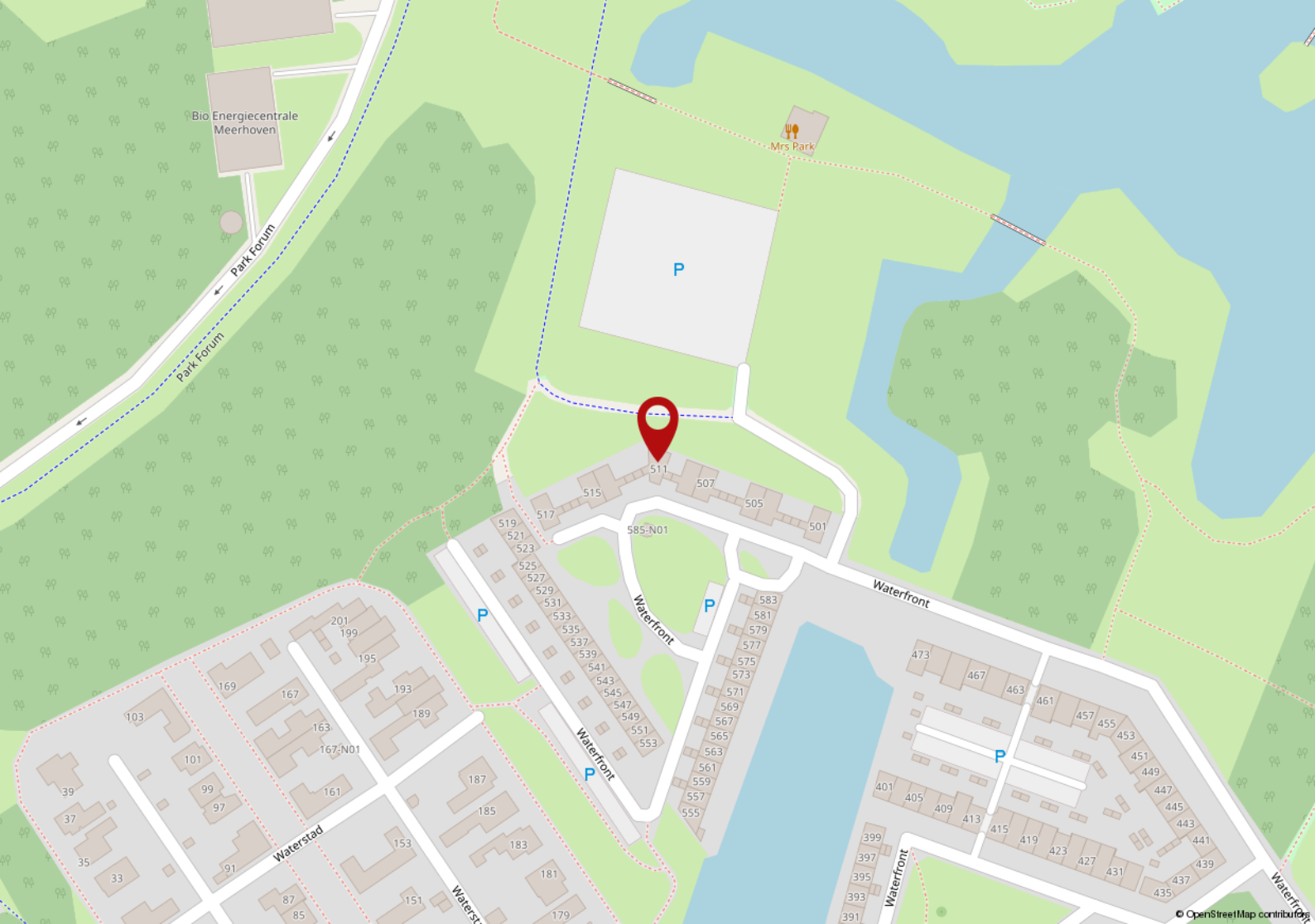
G

3396

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



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