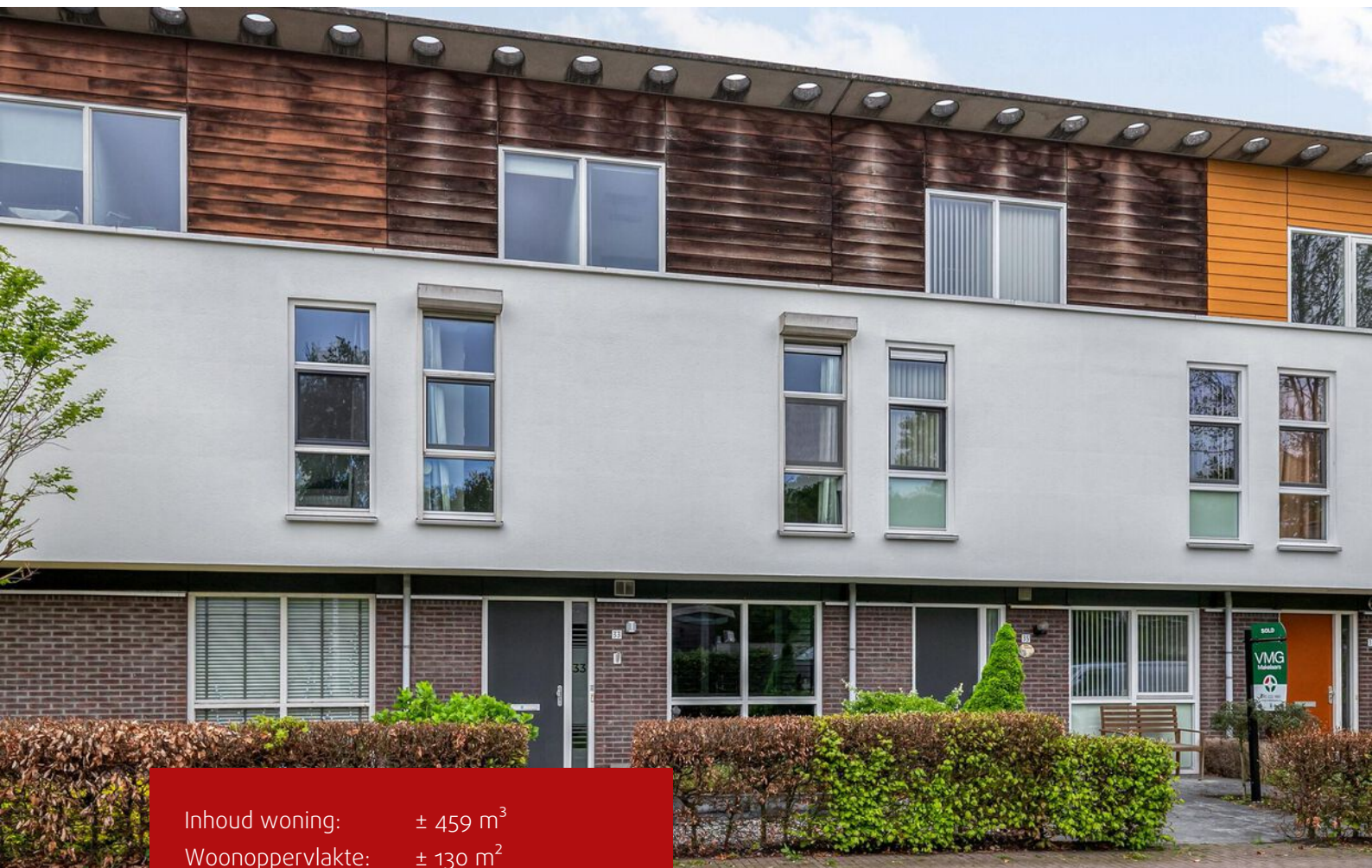


Vraagprijs
€550.000,- kk.

EINDHOVEN
Zandschuit 33

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 459 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 130 \text{ m}^2$
Externe bergruimte: $\pm 5 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 137 \text{ m}^2$

- ✓ Energielabel A++ en 13 geïnstalleerde zonnepanelen (€46,81 per maand)
- ✓ Stadsverwarming (huur, ca. €24 per maand)
- ✓ Airco in woonkamer en op tweede verdieping
- ✓ Moderne keuken (2021) met hoogwaardige inbouwapparatuur
- ✓ Badkamer en toilet vernieuwd in 2018
- ✓ Vloerverwarming op de begane grond
- ✓ Achtertuin met berging, overkapping en achterom
- ✓ Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk nabij alle voorzieningen



Inleiding

Ruime, moderne gezinswoning met energielabel A++, zonnige tuin, luxe keuken én 13 zonnepanelen.

Ben je op zoek naar een instapklare woning met alles erop en eraan? Dan is Zandschuit 33 in Eindhoven absoluut jouw aandacht waard! Deze moderne, perfect onderhouden tussenwoning biedt verrassend veel ruimte, een hoogwaardige afwerking en een fijne sfeer. Met vier slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, airco, vloerverwarming en een heerlijk zonnige tuin is dit de ideale gezinswoning. Dankzij het energielabel A++ en de 13 geleasde zonnepanelen woon je bovendien energiezuinig én toekomstgericht.

Zandschuit 33 ligt in het moderne, ruim opgezette Meerhoven, een populaire woonwijk aan de westkant van Eindhoven. Hier woon je in een groene

en kindvriendelijke omgeving, met volop speelgelegenheid, parken en wandelroutes. Het Meerhoven Park is vlakbij, net als diverse basisscholen, kinderopvang en het winkelcentrum Meerhoven, waar je terecht kunt voor dagelijkse boodschappen en winkels.

De wijk is uitstekend bereikbaar: binnen een paar minuten zit je op de A2, A67 en N2 richting Den Bosch, Tilburg en Maastricht. Het openbaar vervoer is goed geregeld met de HOV-lijn (snelbus) die je rechtstreeks naar het centrum van Eindhoven en Eindhoven Airport brengt. Bovendien ben je met de fiets of auto zo bij internationale bedrijven op bedrijventerrein Flight Forum en in het hart van Brainport Eindhoven. Parkeren kan eenvoudig in de straat, en de wijk staat bekend om haar moderne uitstraling en veilige leefomgeving.





Bij binnenkomst valt meteen de verzorgde afwerking op. De hal is voorzien van een nette tegelvloer en geeft toegang tot de meterkast, trapkast, het toilet en natuurlijk de woonkamer.



Het toilet (2018) heeft een landelijke, moderne uitstraling met half betegelde wanden, houten vensterbank, fonteintje, zwevend closet en mechanische ventilatie.



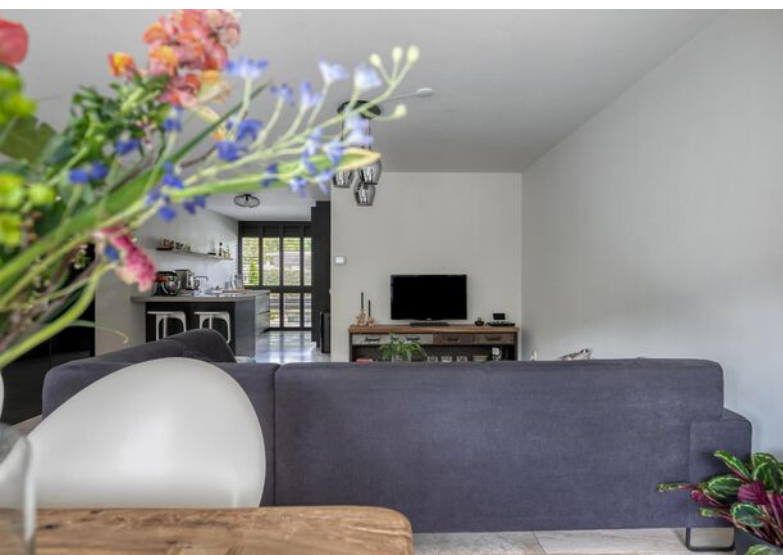


De woonkamer is een heerlijke, lichte ruimte met een tegelvloer, vloerverwarming, airco en een uitbouw aan de achterzijde.

De ingebouwde spots zorgen voor sfeervolle verlichting.

Dankzij de grote aluminium schuifdeuren met HR++ glas en houten kozijnen heb je volop licht en een mooie verbinding met de tuin.

Vanuit de woonkamer loop je zo door naar de moderne keuken.





De keuken (2021) is een waar kookparadijs! Modern uitgevoerd in een L-opstelling met barretje en een wandopstelling met Siemens combi-oven en stoomoven.

Verder vind je hier een 4-pits BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker-kraan, koelkast, vaatwasser en vriezer.









Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, een badkamer en een extra toilet. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.



Slaapkamer 1 (voorzijde): luxe houten visgraatvloer, klassieke radiator met motiefje, vensterbank met geïntegreerd tv-systeem, klassieke plafondlijsten, inbouwkast, grote raampartijen met houten kozijnen, HR++ glas, rolluiken en horren.





Slaapkamer 2 (achterzijde): ruim, laminaatvloer, rolluik en hor.



Slaapkamer 3 (achterzijde): eveneens met rolluik en hor.





Het tweede toilet is volledig betegeld, voorzien van een zwevend closet en mechanische ventilatie.



De moderne badkamer (2018) is compleet uitgerust met inbouwspots, designradiator, spiegelkast met led-verlichting, wastafelmeubel, ligbad en een ruime inloofdouche met nisje.

Ook hier zorgt de mechanische ventilatie voor een aangenaam binnenklimaat.





Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met voorzolder en vierde slaapkamer. De voorzolder biedt plek voor de wasmachine, herbergt de unit voor de mechanische ventilatie, de omvormer voor de zonnepanelen en heeft een raam met uitzicht op de straat. De airco zorgt hier voor extra comfort.





De vierde slaapkamer is een fijne, lichte ruimte dankzij de grote ramen met houten kozijnen en HR+ glas. Ook hier ligt een nette laminaatvloer.



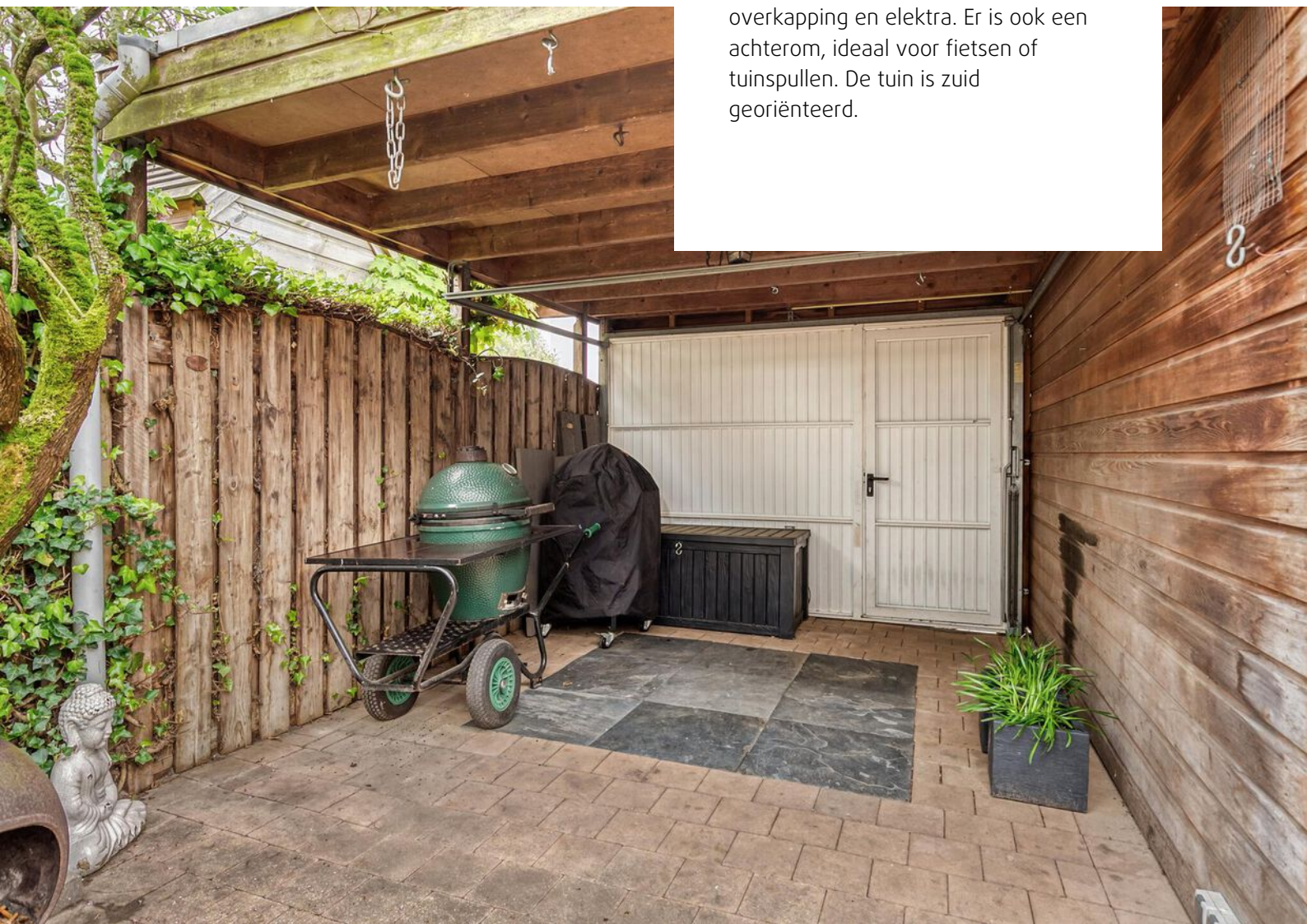








Buiten is het minstens zo fijn: de zonnige achtertuin is grotendeels bestraat en voorzien van een vrijstaande houten berging met overkapping en elektra. Er is ook een achterom, ideaal voor fietsen of tuinspullen. De tuin is zuid georiënteerd.







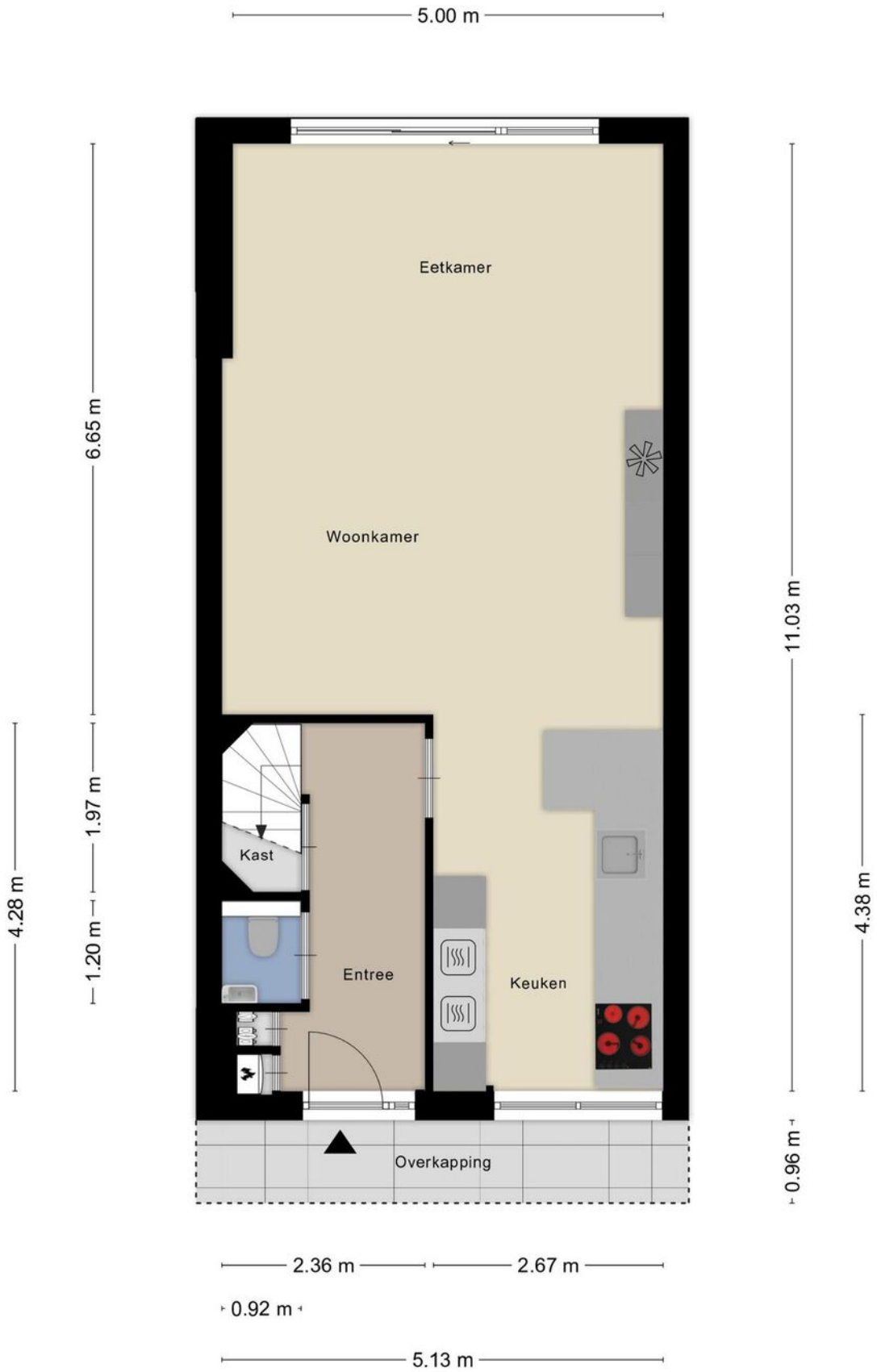








Plattegronden



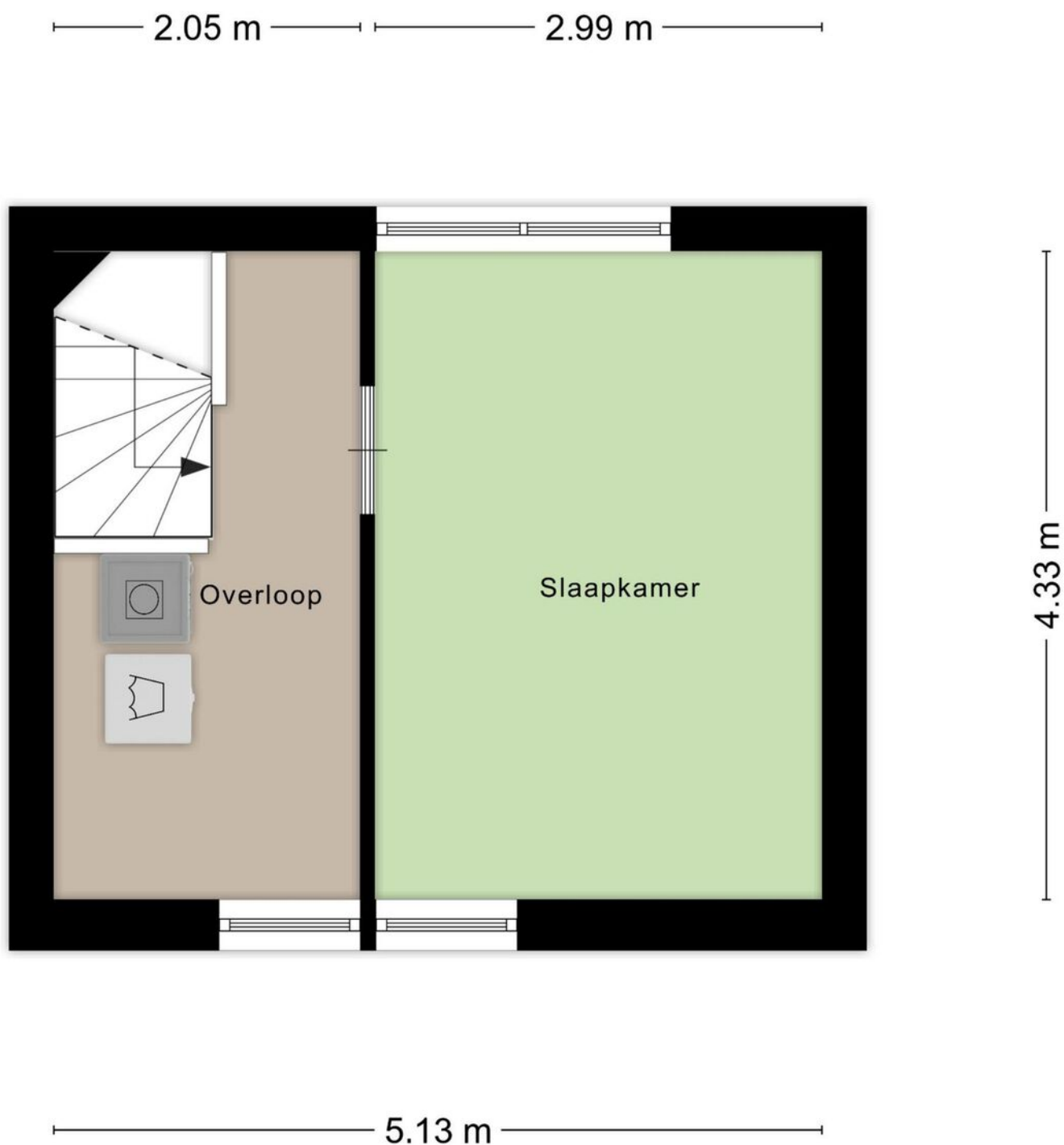
Plattegronden



0.63 m

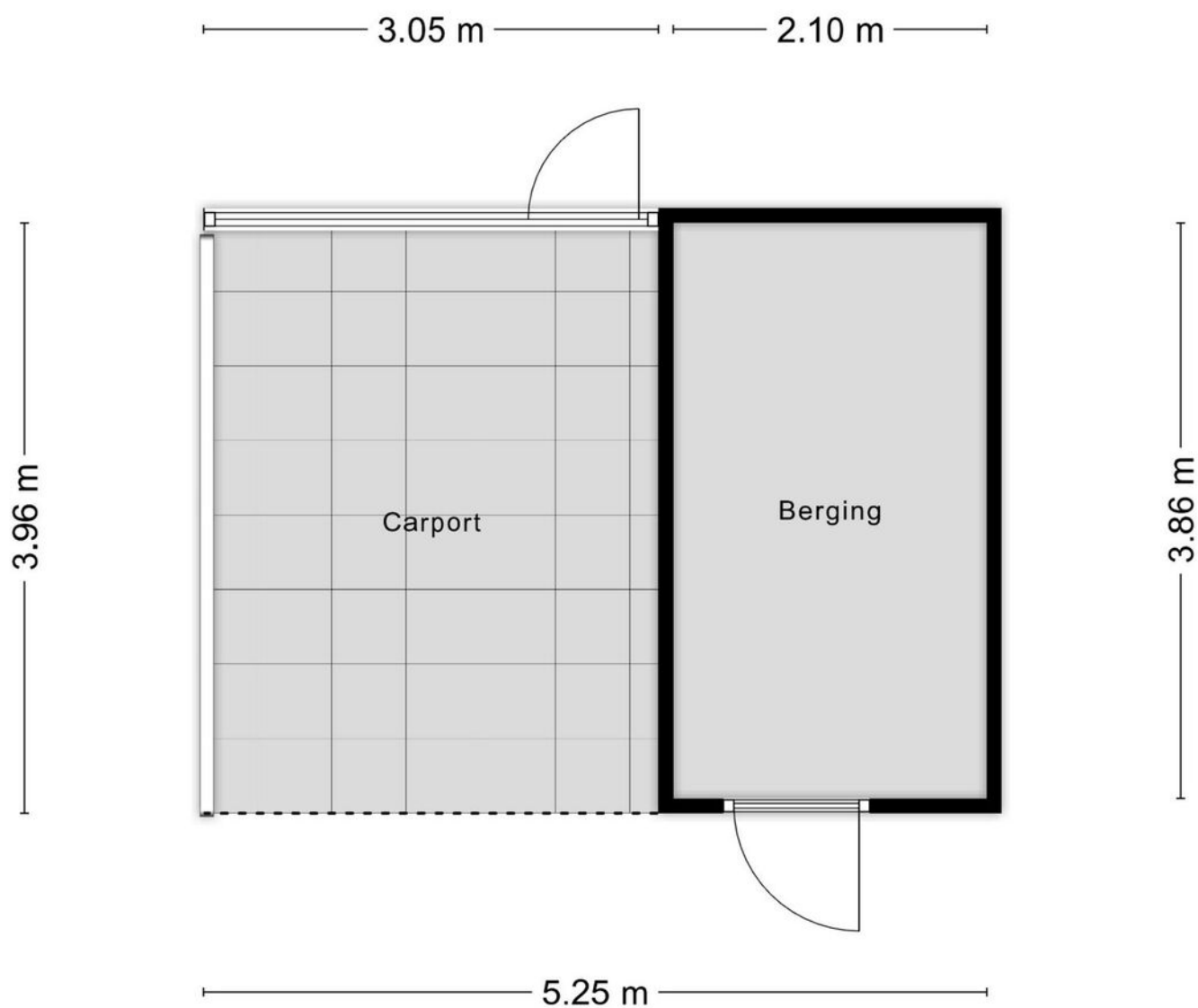
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



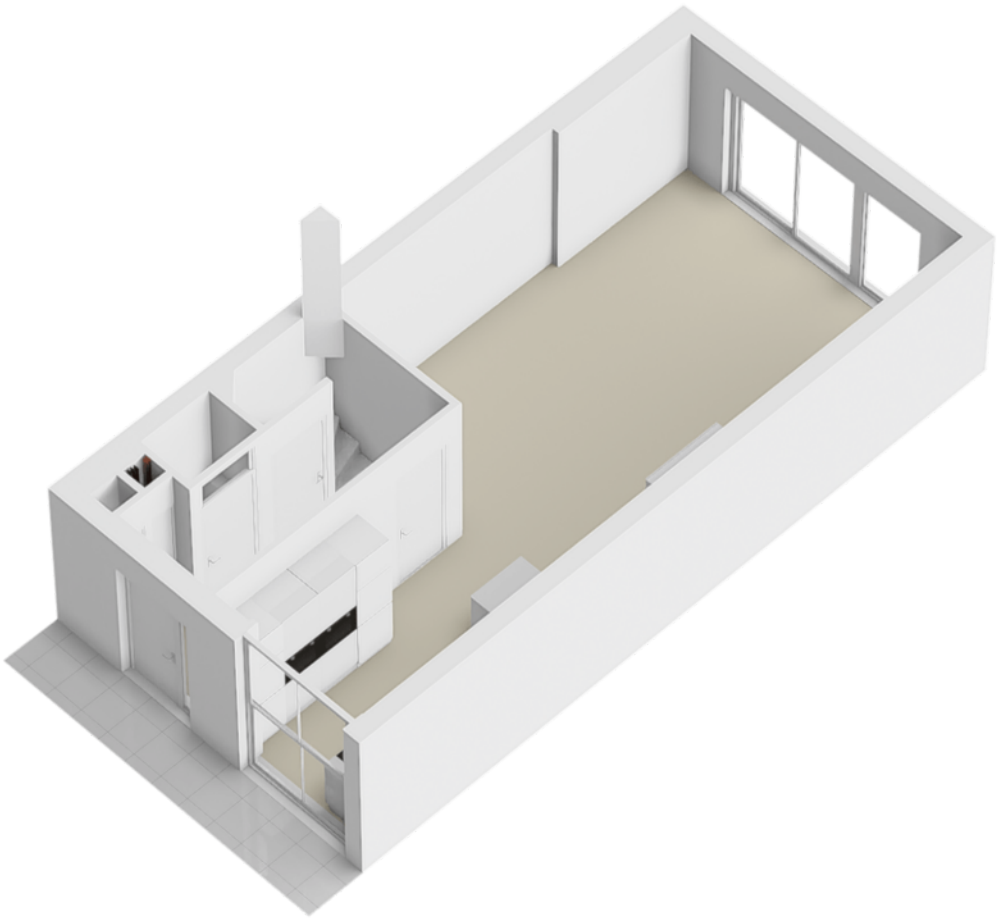
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

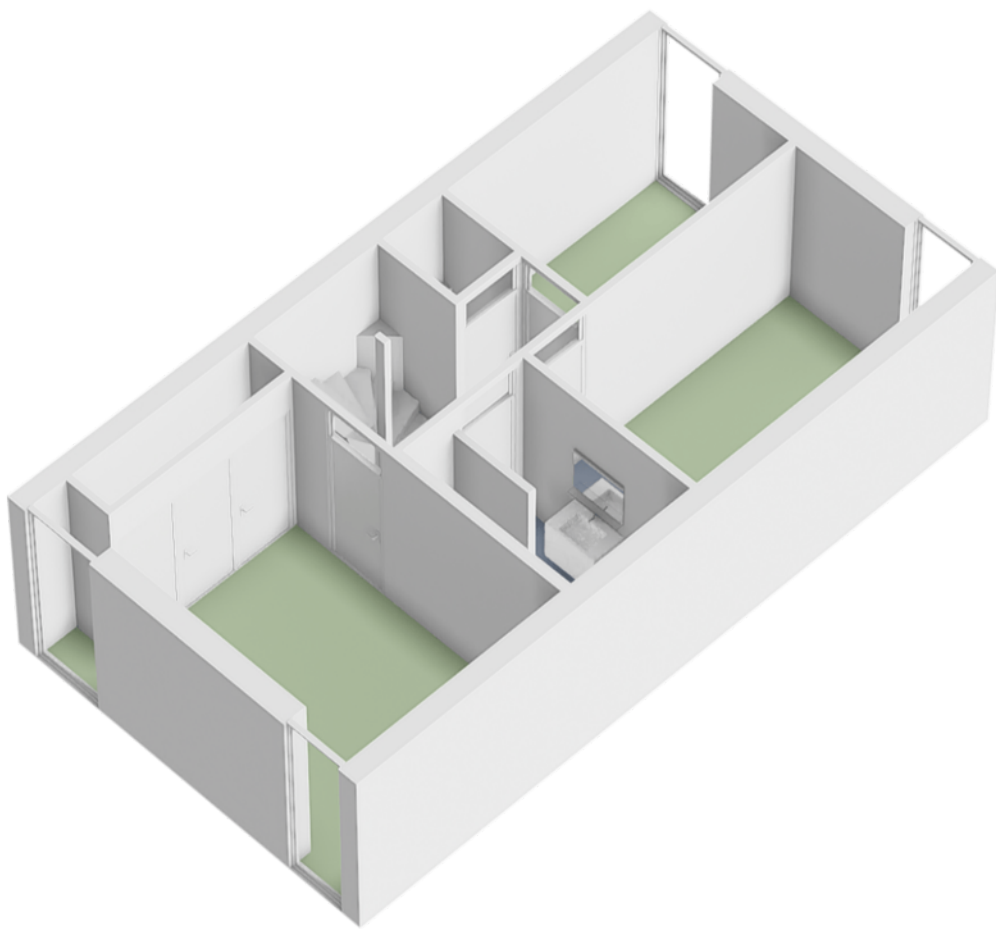


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

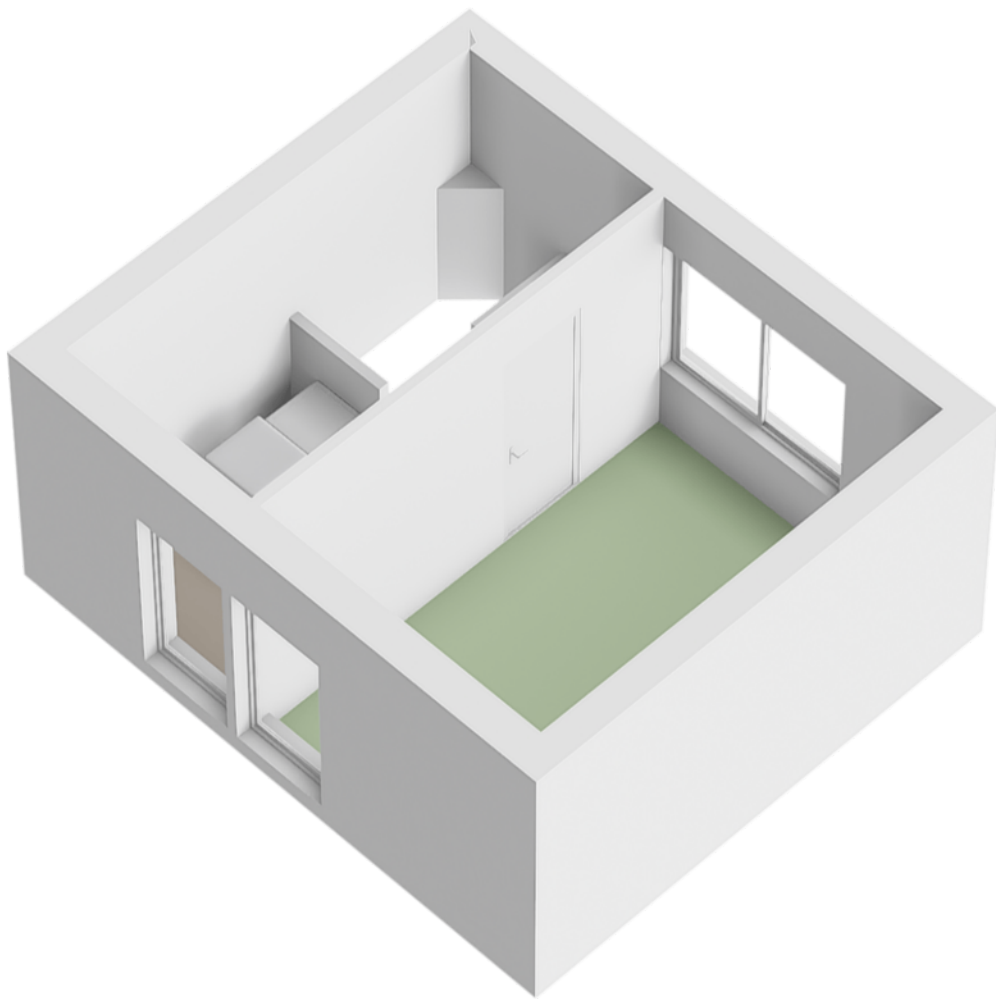
Plattegronden



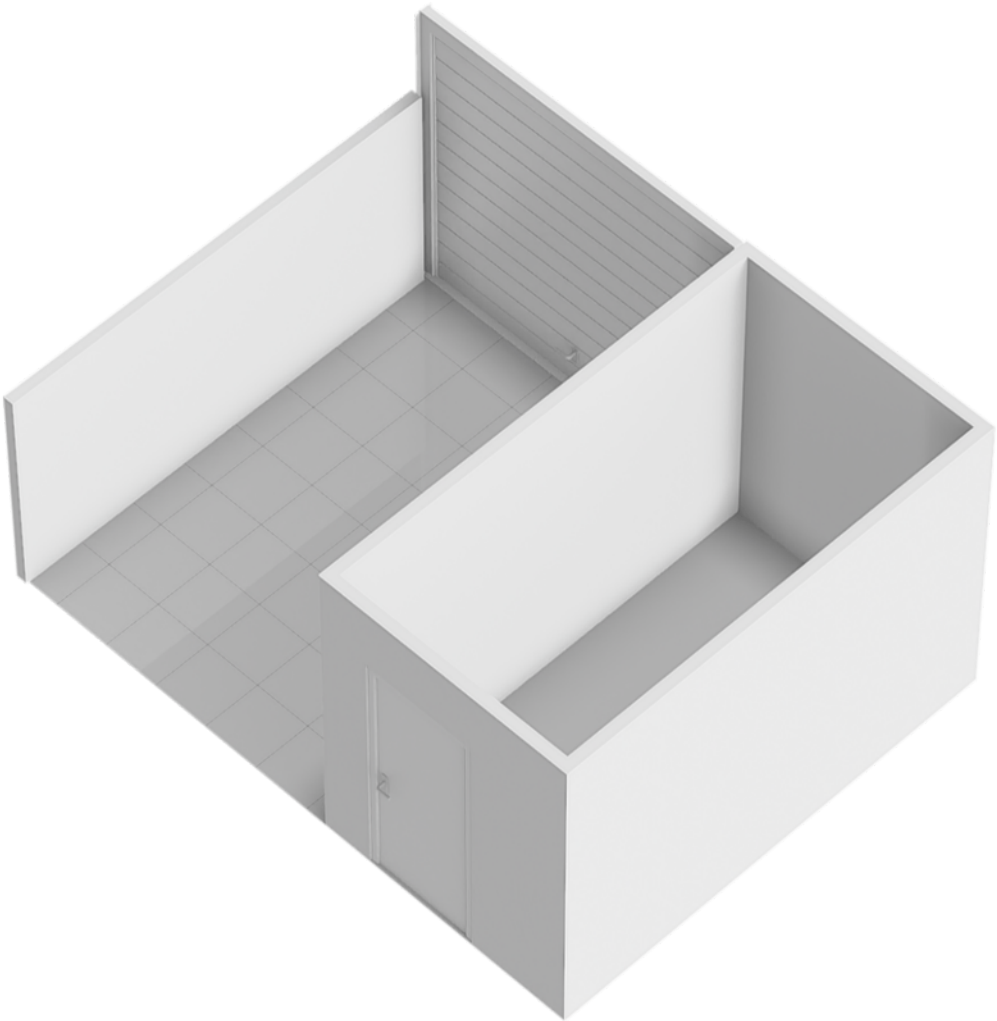
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: zandschuit 33



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Striip

F

923

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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](https://www.instagram.com/vmgmakelaars)

 [vmgmakelaarsregioeindhoven](https://www.facebook.com/vmgmakelaarsregioeindhoven)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend