

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel.040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl

Lid van:



GRASPLANTSOEN 44 EINDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 500.000k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 126 m²

Inhoud: Ca. 447 m³

Perceel: 163 m²

Bouwjaar: 2001

Slaapkamers: 2

Energie label: A

EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44

Verrassend ruim opgezette en instapklare patiowoning gelegen op een gewilde woonlocatie aan het Grasplantsoen te Eindhoven met een royale leefruimte op de begane grond, 2 slaapkamers, ruime badkamer, onderhoudsvriendelijke patio en een keurig aangelegde voor- en achtertuin.

Ligging:

De woning is gelegen in de populaire wijk Grasrijk, onderdeel van het moderne en groene stadsdeel Meerhoven. Een goede woonomgeving met een uitstekend voorzieningenniveau: op loopafstand vindt u winkelcentrum Meerhoven, sportfaciliteiten, bushaltes met een directe verbinding naar het centrum van Eindhoven en Eindhoven Airport en landschapspark Meerhoven. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A67 bent u bovendien snel onderweg richting ASML, de High Tech Campus of Veldhoven.

INDELING WONING:

BEGANE GROND:

Hal

Hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang en toegang naar de woonkamer; de hal is afgewerkt met een massief eiken vloer welke is doorgelegd over de gehele begane grond met uitzondering van het toilet en de bijkeuken.

Toiletruimte:

Deels betegelde toiletruimte met vrij hangend toilet en fonteintje.

Woonkamer:

Sfeervolle woonkamer in twee delen, met een op de patio gesitueerde zitkamer en aansluitend een lounge-/t.v.-kamer met inbouwkast aan de voorzijde, welke tevens prima te gebruiken is als kantoor/werkkamer of eventueel als slaapkamer op de begane grond. De woonkamer is voorzien van een massief eiken vloer en evenals de rest van de begane grond is afgewerkt met een stucwerk wandafwerking en een spuitwerk plafond.

Keuken:

In het middengedeelte gesitueerde keuken voorzien van een luxe keukeninrichting met uitzicht op de patio en voorzien van een groot werkblad en complete apparatuur (keramische kookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en diepvries).

Eetkamer:

Eetkamer aan de achterzijde met tuindeuren naar de achtertuin; ook deze eetkamer is afgewerkt met een massief eiken vloer, stucwerk wandafwerking en een spuitwerk plafond.

Bijkeuken:

Praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting. De bijkeuken is afgewerkt met een tegelvloer, stucwerk wandafwerking en een spuitwerk plafond. Vanuit de bijkeuken toegang tot de patio en de achtertuin.

1E VERDIEPING:

Overloop:

Overloop met lichtkoepel en toegang tot slaapkamers en badkamer. Slaapkamers Twee royale slaapkamers (waarvan één met inbouwkast), beiden afgewerkt - evenals de overloop - met een laminaatvloer, spuitwerk wandafwerking en spuitwerk plafond.

EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44

Badkamer:

Gunstig ingedeelde, luxe, betegelde badkamer met ligbad, douche (beiden met thermostatische mengkraan), wastafel en een zwevend toilet.

Kenmerken woning:

- Fraaie en rustige ligging in jonge woonomgeving aan de rand van Grasrijk/Meerhoven met zeer goede verbindingen naar Eindhoven-centrum, Veldhoven, Eindhoven-Airport en toegang tot snelwegen.
- De woning is goed geïsoleerd en is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie, alsook van isolerende beglazing.
- Er is centrale verwarming aanwezig (stadsverwarming) met een (gehuurde) warmtewisselaar voor de warmwatervoorziening.
- Sfeervolle, onderhoudsvriendelijke patio, welke door zijn beschutting al vroeg in het voorjaar, maar ook in het late najaar nog gebruikt kan worden.
- De woning is recent nog voorzien van nieuw schilderwerk aan de binnen- en buitenzijde van de woning.
- De woning is in 2020 voorzien van nieuwe dakbedekking en van een nieuwe lichtkoepel.
- Wij nodigen u graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

Algemene informatie:

De maatvoering, gebruiksoppervlakten en inhoud van deze woning zijn bepaald door een professioneel bedrijf en zijn gebaseerd op de Meetinstructie en de NEN2580. Ondanks alle zorgvuldigheid kunnen eventuele fouten niet uitgesloten worden, door meetfouten, interpretatieverschillen of beperkingen bij het inmeten.

Daarom adviseren wij u dringend - indien de maatvoering, oppervlakten en/of inhoud voor u belangrijk zijn en/of bepalend voor de prijs - dit aan ons kenbaar te maken en deze meetgegevens te controleren. Wij willen u daarbij uiteraard graag helpen.

EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



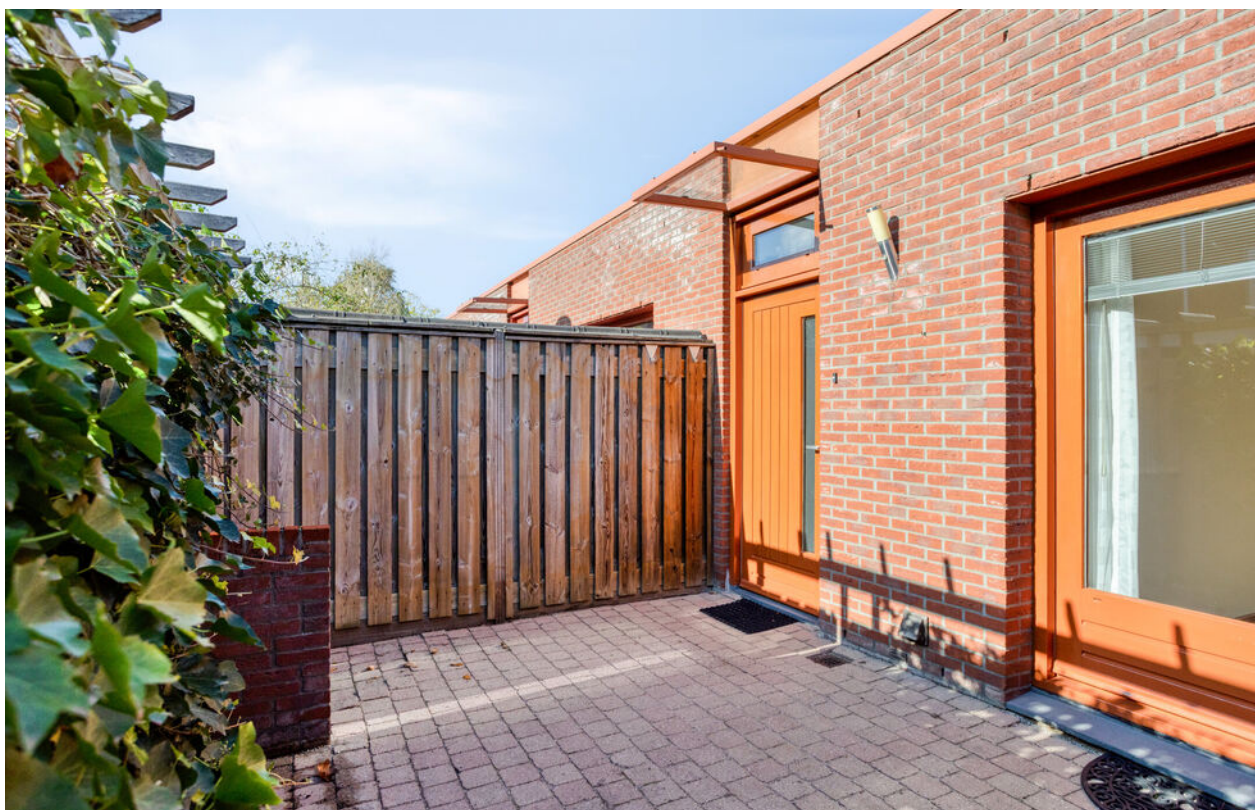
EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44

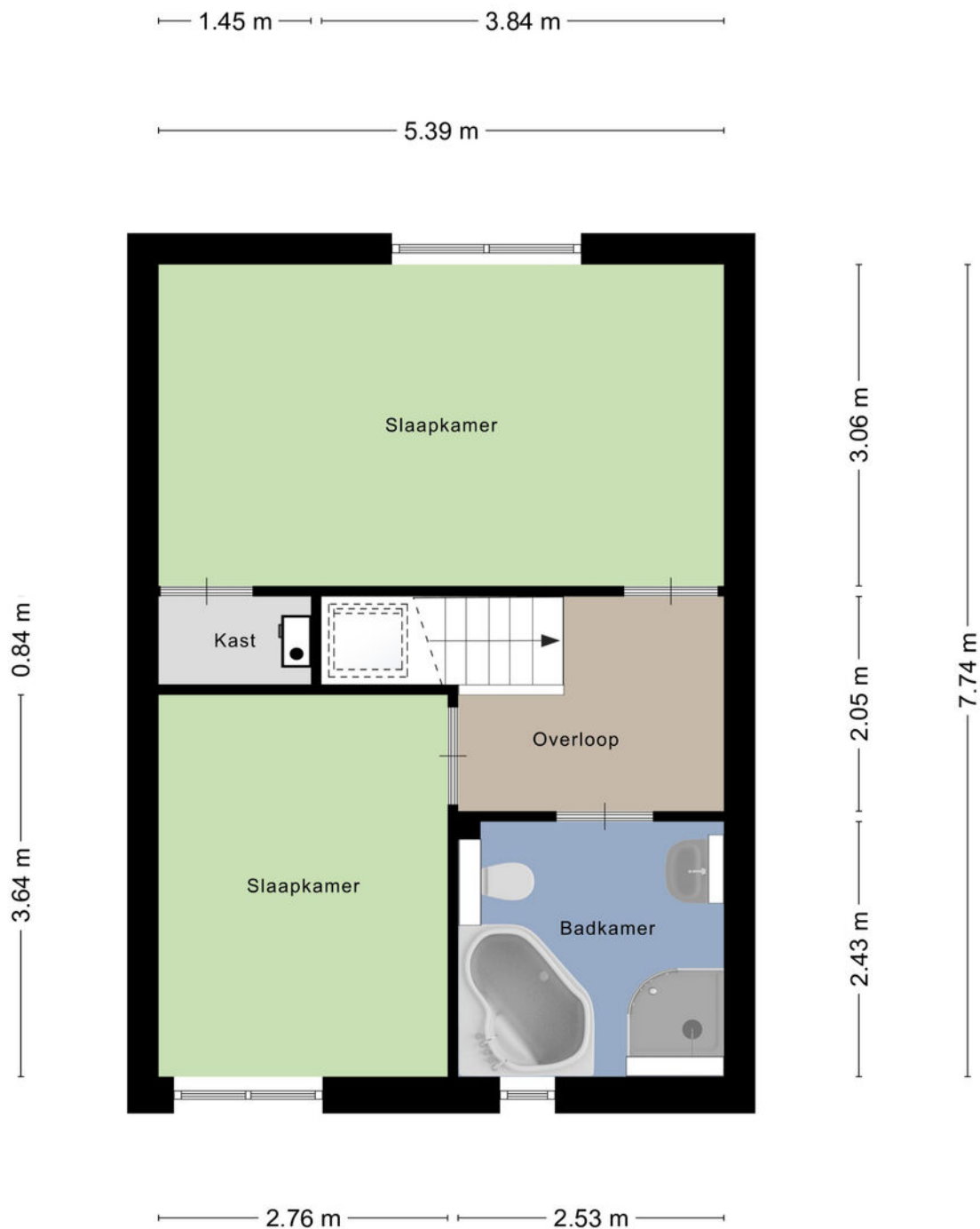
PLATTEGROND BEGANE GROND



Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44

PLATTEGROND



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

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

MEETRAPPOR

Meetrapport



Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Grasplantsoen 44
Postcode/plaats	5658HE, Eindhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	24-10-2025
Datum meetrapport	25-10-2025
Certificaatnummer	1587743

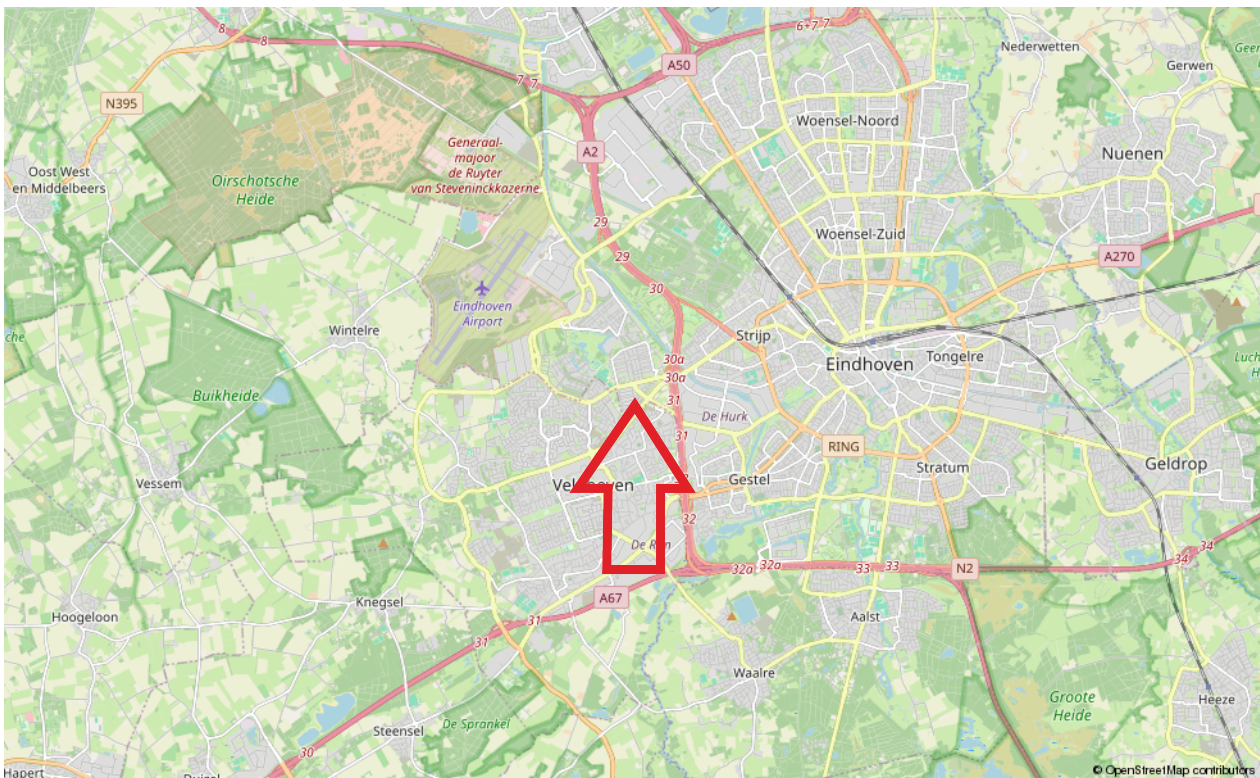
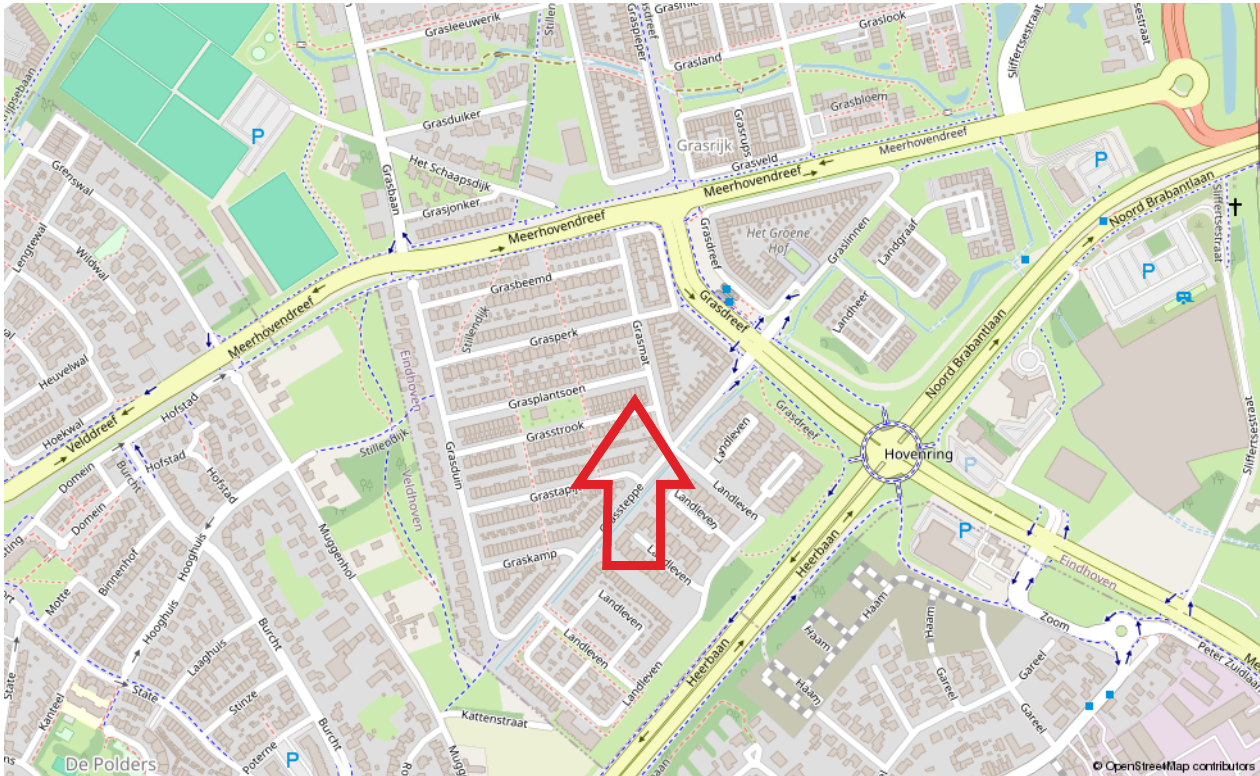
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	126,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,20	M ²
Externe bergruimte	1,90	M ²
Bruto vloeroppervlak	144,30	M ²
Bruto inhoud woning	446,96	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44

BEREIKBAARHEID



EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achterGaat meeTer overname

EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44

Brochure:

De inhoud van deze brochure dient om u een eerste indruk te verschaffen van het object aan de hand van onze omschrijving en de bijgevoegde foto's, plattegronden, kadastrale kaart, etc. Indeling en afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid. Indien de maatvoering voor u belangrijk is, adviseren wij u om de afmetingen tijdens een bezichtiging te controleren. Mochten er onverhoopt onvolkomenheden in de brochure voorkomen, dan kan de koper daar geen rechten aan ontlenen. Wanneer deze woning niet aan uw wensen voldoet, neem dan contact met ons op, zodat wij uw gegevens kunnen noteren voor ons "zoekersbestand" (uiteraard geheel vrijblijvend). Op deze manier kunnen wij u op de hoogte houden van ons meest actuele aanbod.

Bezichtiging:

Bij de zoektocht naar een andere woning is de locatie één van de belangrijkste aspecten. Derhalve is het verstandig om de locatie waar de woning is gelegen goed te bekijken, alvorens u belt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Zowel voor u zelf, maar zeker ook voor de verkoper is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken om binnen een paar dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven, ook indien u géén verdere interesse meer in de woning heeft.

Onderzoeksplicht:

Verkoper heeft de verplichting om aan hem bekende, doch voor koper onzichtbare gebreken aan koper kenbaar te maken, de zgn. meldingsplicht. De koper heeft daarentegen ook een onderzoeksplicht. Derhalve gaan wij ervan uit dat u, alvorens een bod op de woning uit te brengen, zoveel mogelijk informatie over de woning heeft verzameld welke van belang is voor de aankoopbeslissing. Indien gewenst kunnen wij kadastrale gegevens over de woning tot uw beschikking stellen.

Tevens zijn wij in het bezit van een door verkoper ingevulde informatielijst van de woning.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient de koper binnen 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom te storten op rekening van de door koper aan te wijzen notaris. In plaats van een waarborgsom te storten kan een schriftelijke bankgarantie gesteld worden, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste 7 weken na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling of erkende verzekeringsmaatschappij en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Energielabel:

Huiseigenaren zijn verplicht bij oplevering, verkoop of verhuur van de woning een geldig (definitief) energielabel te overhandigen. Per 1 januari 2022 is het verplicht om bij elke publicatie waarin de woning te koop of te huur wordt aangeboden te vermelden wat het definitieve energielabel is van het object. Financiering: Indien gewenst is het mogelijk om via ons kantoor in contact te komen met een (onafhankelijke) hypotheek adviseur. Indien u reeds een hypotheekgesprek heeft gehad met een andere adviseur is het wellicht toch verstandig om – ter vergelijking – met één van onze adviseurs een gesprek aan te gaan.

EINDHOVEN, GRASPLANTSOEN 44

Toelichting gebruiksoppervlakten:

Wonen (= woonoppervlakte)

Woonoppervlakten hebben een duidelijke woonfunctie. Denk aan woonkamer, hal, keuken, slaapkamers, badkamer. De woonoppervlakte wordt binnenmaats gemeten. Dit houdt in dat gemeten mag worden van binnenmuur tot binnenmuur (de buitenmuurdikte wordt buiten beschouwing gelaten). Bij schuine daken mag de oppervlakte als woonoppervlakte berekend worden vanaf 1,5m hoogte.

Overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Externe bergruimte

Externe bergruimte heeft geen woonfunctie. De ruimte dient gescheiden te zijn van het hoofdgebouw. Met externe bergruimte wordt onder andere een vrijstaande garage en schuur bedoeld.

Algemene informatie

Het gebruiksoppervlakte is bepaald volgens de Meetinstructie gebaseerd op de NEN2580. Deze 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.

Is het voor u belangrijk om de maten exact te weten, dan adviseren wij u dit aan ons door te geven of de maatvoering ter plaatse op te nemen.

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op



De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel. 040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl



AANKOOP / VERKOOP / HUUR / VERHUUR / TAXATIES / ADVIES