

De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



GRASLINNEN 43 EINDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 470.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 99 m²

Inhoud: Ca. 342 m³

Perceel: 56 m²

Bouwjaar: 2011

Slaapkamers: 3

Energie label: A

EINDHOVEN, GRASLINNEN 43

Fraaie, speels ingedeelde stadswoning gelegen in "Het Groene Hof" in de gewilde wijk Meerhoven. De woning beschikt o.a. over een inpandige berging, 3 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond), moderne sanitaire ruimten, open keuken met schiereiland, ruim balkon en gemeenschappelijke binnentuin.

I
NDELING:

BEGANE GROND:

Hal

Hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn het toilet, de wasruimte, de slaap-/werkkamer en inpandige berging te bereiken. De hal is afgewerkt met een tegelvloer, stucwerk wand- en spuitwerk plafondafwerking.

Toilet

Moderne, deels betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje.

Wasruimte

Praktische wasruimte met aansluiting wasapparatuur en tevens mechanische ventilatie unit.

Slaap-/werkkamer

De ruime slaap-/werkkamer geniet volop lichtinval door grote raampartijen en is eventueel geschikt voor kantoor of praktijk aan huis. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wand- en spuitwerk plafondafwerking.

Berging

Aan de voorzijde gelegen berging, ideaal voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen.

1E VERDIEPING:

Op deze verdieping bevinden zich de woonkamer, open keuken en balkon.

Woonkamer

Deze fijne open ruimte beschikt over veel lichtinval door twee grote raampartijen en is afgewerkt met een tegelvloer, stucwerk wand- en spuitwerkplafondafwerking. Vanuit de woonkamer bieden de openslaande deuren toegang tot het zonnige balkon aan de voorzijde van de woning.

Keuken

Moderne open keuken welke beschikt over een schiereiland (met zitgelegenheid) en meer dan voldoende boven- en onderkasten. Daarnaast is er een praktische bergkast aanwezig. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast, vriezer en 1,5 spoelbak.

EINDHOVEN, GRASLINNEN 43

2E VERDIEPING:

Via de overloop is er toegang tot de slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

Er zijn twee slaapkamers op de tweede verdieping aanwezig.

Beide slaapkamers zijn voorzien van grote raampartijen en een draai-/kiepraam. De slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wand- en spuitwerk plafondafwerking.

Badkamer

Moderne, volledig betegelde badkamer welke is voorzien van een ligbad met douche en thermostaatkraan, glazen wand, hangend toilet, wastafel, planchet, spiegel en radiator.

ALGEMEEN:

- Gunstige ligging aan de rand van Meerhoven (deelplan Grasrijk) met meer dan voldoende parkeermogelijkheden. Nabij alle voorzieningen zoals winkelcentrum Meerrijk, het wandel- en recreatiepark Meerland, het wijkcentrum, sportaccommodaties, scholen en kinderopvang. Tevens ligt de woning nabij uitvalswegen (A2/E25), Eindhoven Airport, de High Tech Campus.
- De woning is volledig geïsoleerd (spouwmuur-, vloer- en dakisolatie, alsook isolerende beglazing).
- De woning is voorzien van 10 zonnepanelen en beschikt over een definitief energielabel A.
- De woning is voorzien van stadsverwarming.
- Achter de woning ligt de gezamenlijke, afgesloten en kindvriendelijke binnentuin.
- Deze woning biedt volop mogelijkheden en is beslist een bezichtiging waard; wij maken graag met u een vrijblijvende afspraak.
- N.B. 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.

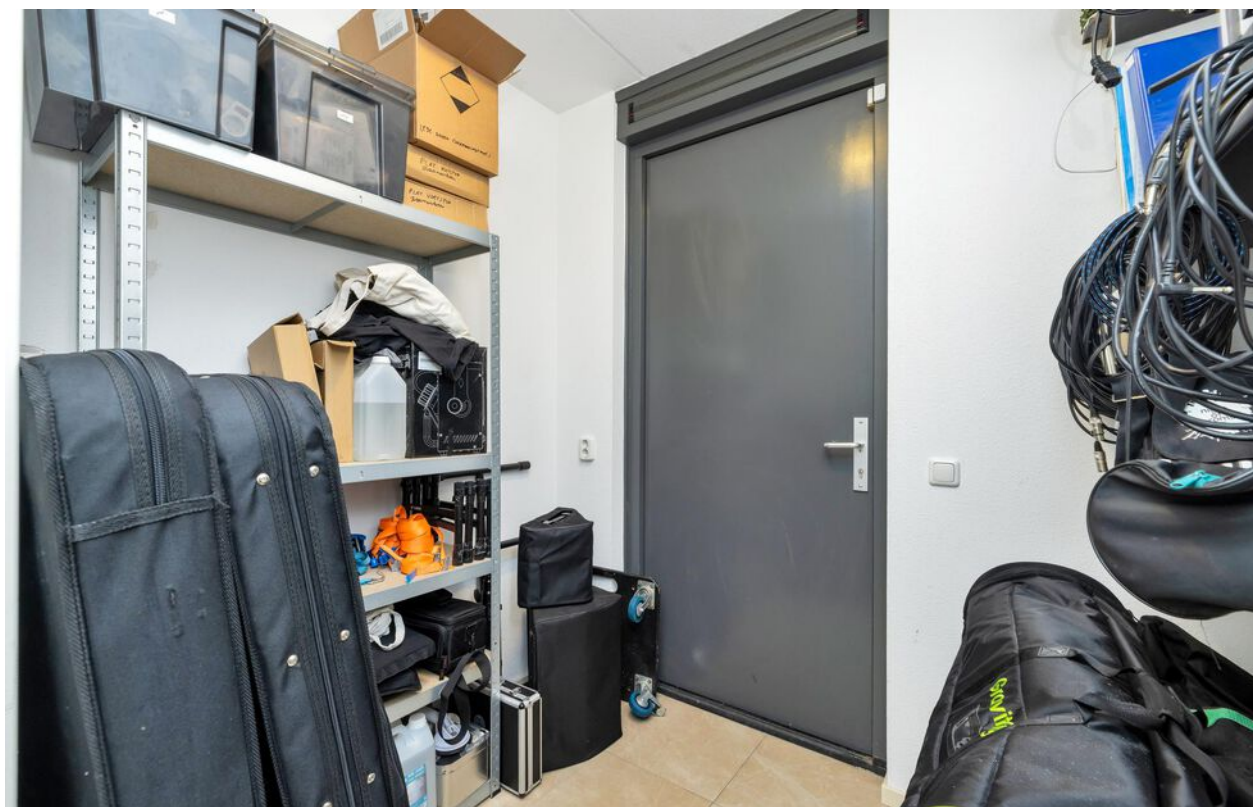
EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



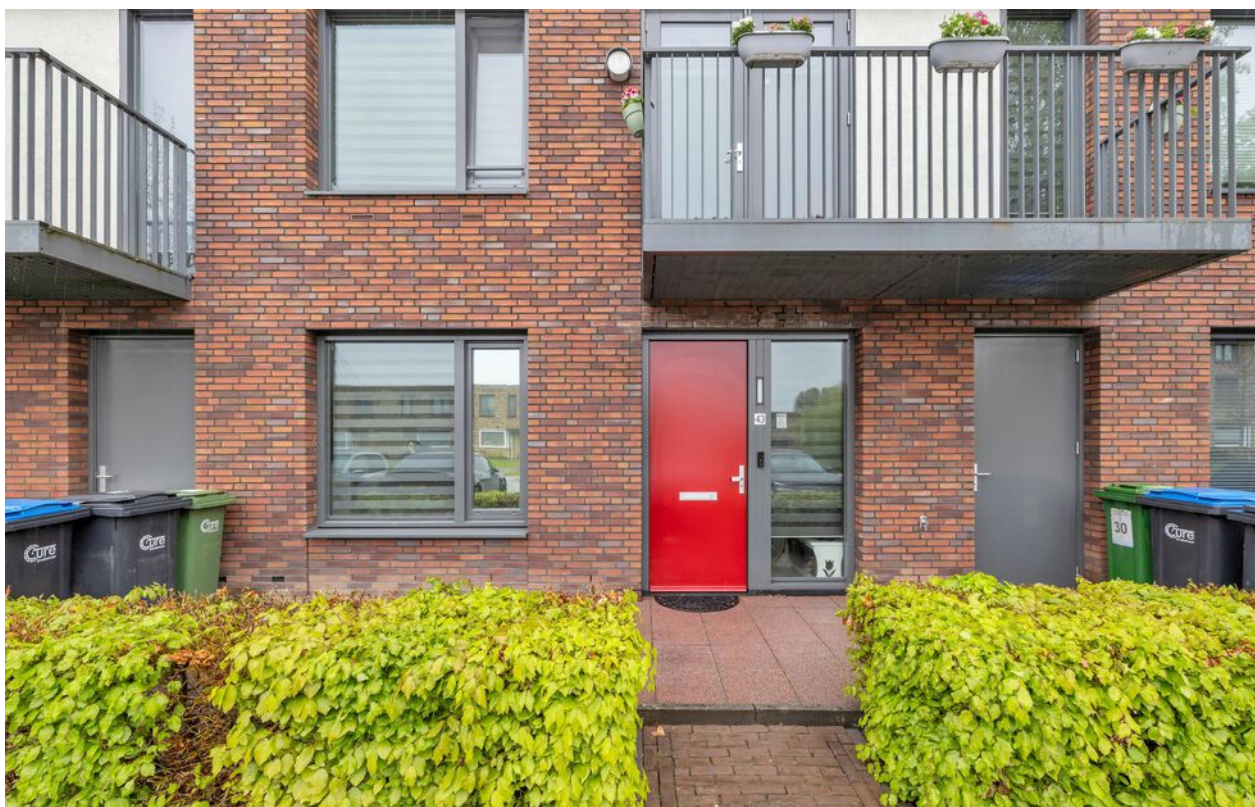
EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43

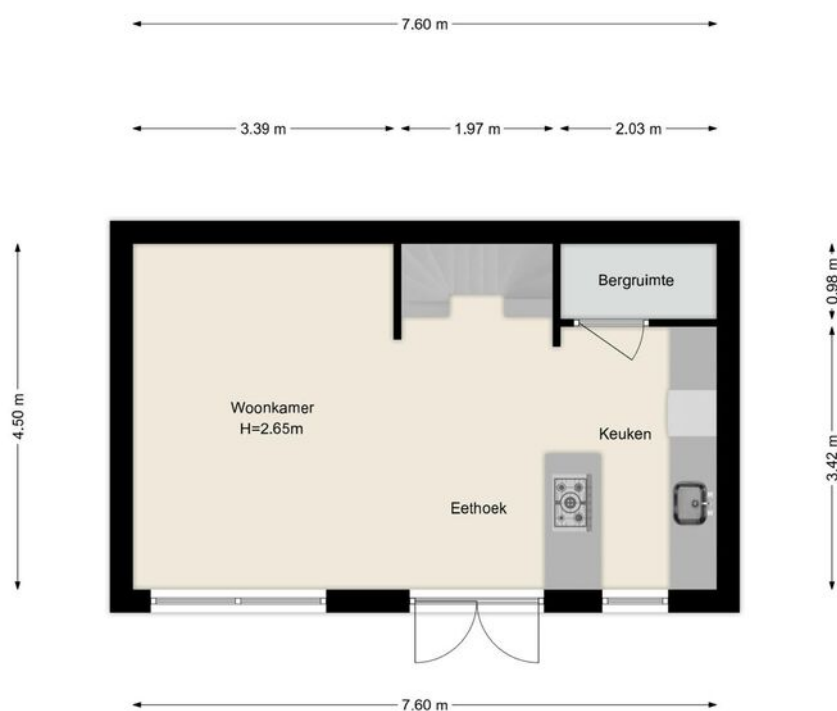


EINDHOVEN, GRASLINNEN 43



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43

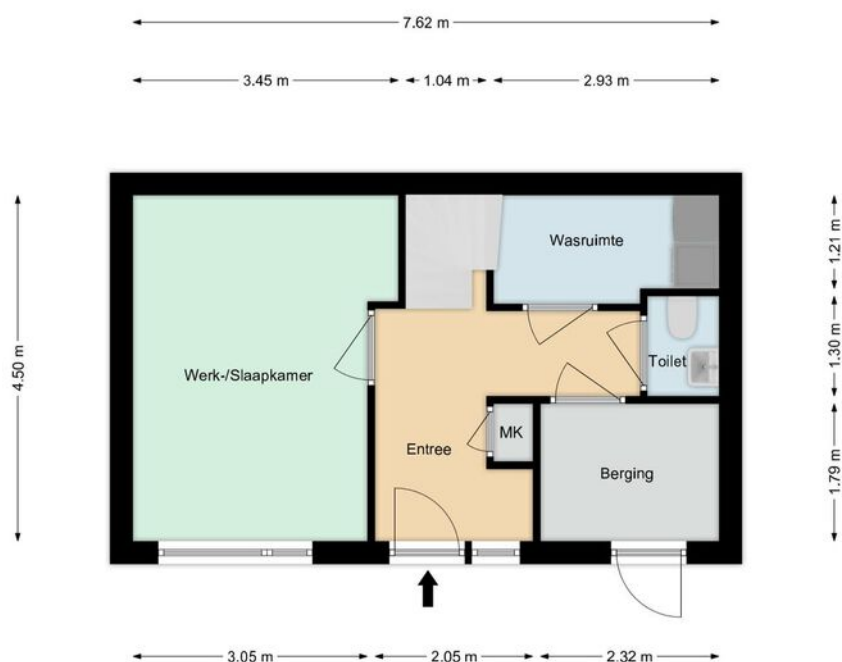
PLATTEGROND



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

EINDHOVEN, GRASLINNEN 43

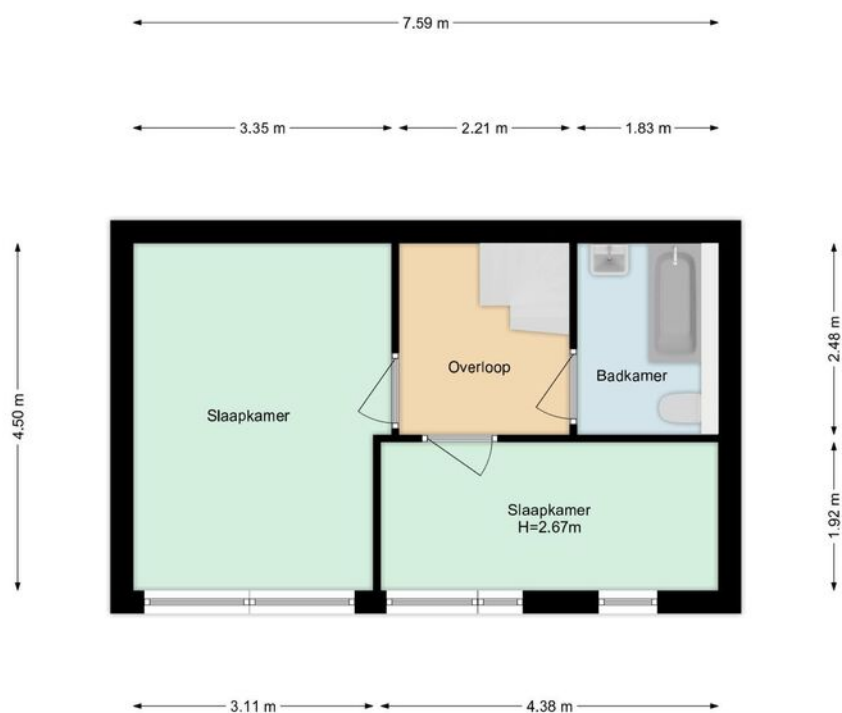
PLATTEGROND



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

EINDHOVEN, GRASLINNEN 43

PLATTEGROND



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

MEETRAPPOR



NEN 2580 MEETRAPPOR - BBMI

Informatie bij het rapport

Housevertising heeft dit NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructies Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRV

Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

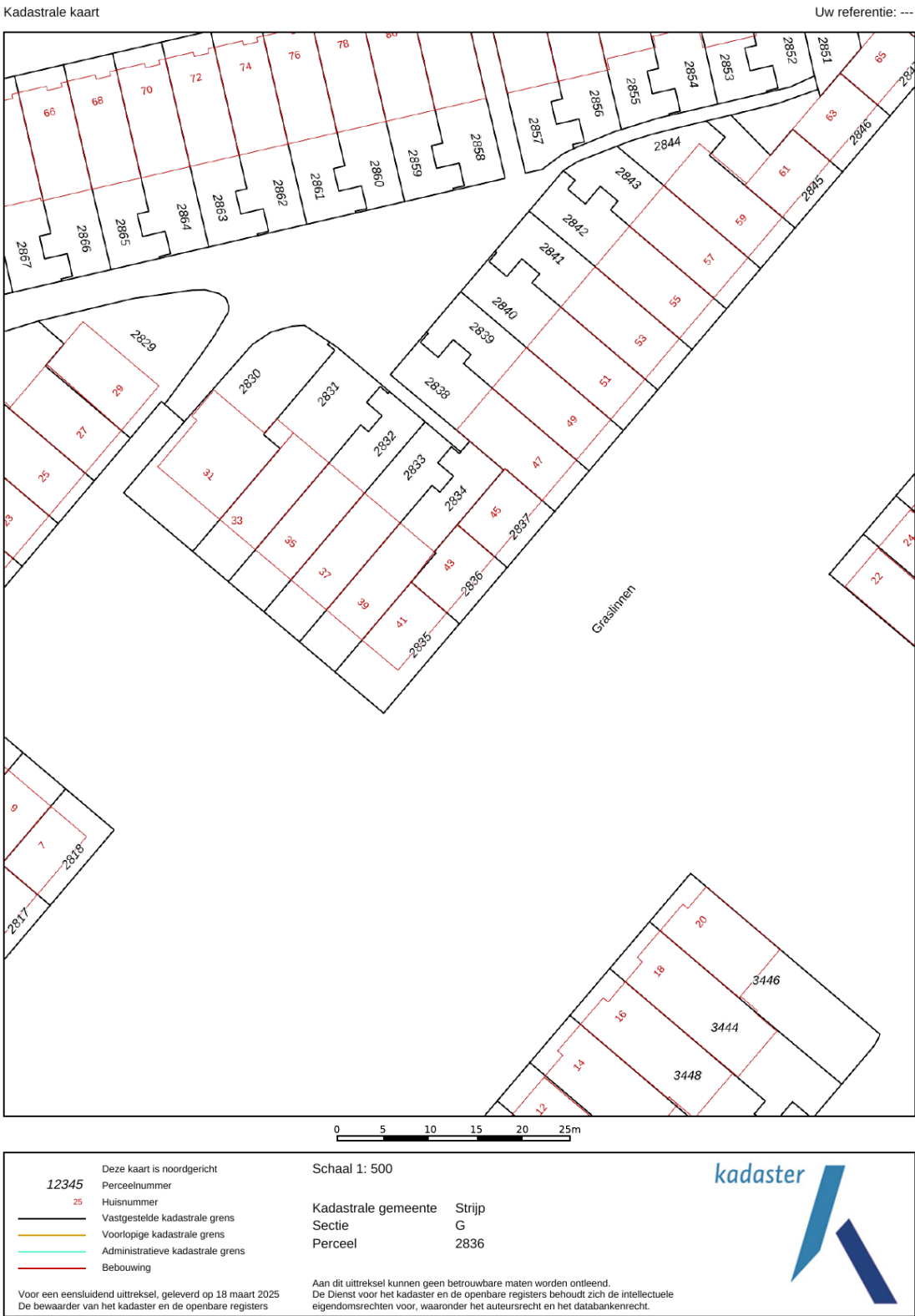
Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	98,7 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige in pandige ruimte(n)	4,2 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe berg ruimte(n)	0,0 m ²
Bruto vloeroppervlakte woning	121,2 m ²
Bruto inhoud woning	341,7 m ³

Amsterdam, 29 april 2025

B.A. Mac Donald | Housevertising

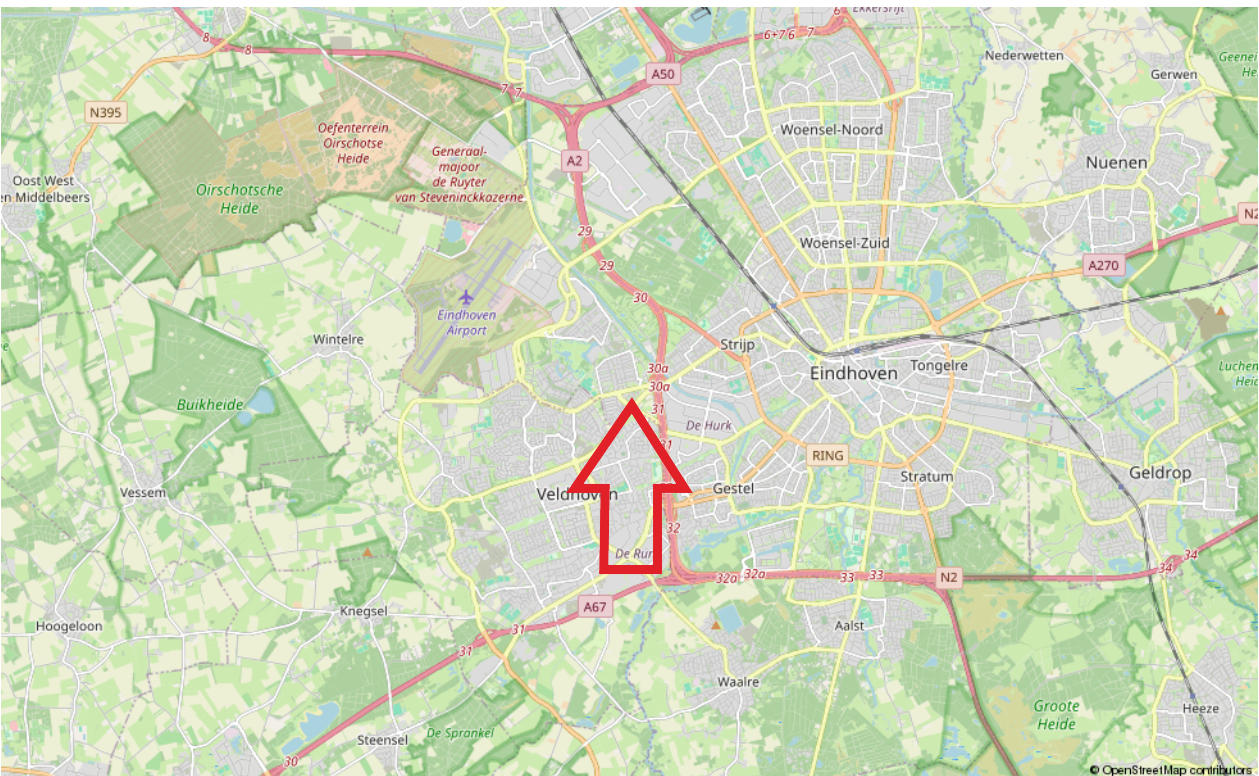
EINDHOVEN, GRASLINNEN 43

KADASTRALE KAART



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43

BEREIKBAARHEID



EINDHOVEN, GRASLINNEN 43

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem			X
- Zie aparte lijst inventaris voor optioneel over te nemen inboedel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
-			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

EINDHOVEN, GRASLINNEN 43

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

EINDHOVEN, GRASLINNEN 43

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, GRASLINNEN 43

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, opvouwbaar 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