

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



## WATERLINIE 597 EINDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 495.000 k.k.

### Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 117 m<sup>2</sup>

Inhoud: Ca. 413 m<sup>3</sup>

Perceel: 70 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2009

Slaapkamers: 3

Energie label: A

---

# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

---

Royale stadswoning met 3 slaapkamers, 3 terrassen en eigen parkeerplaats in de parkeergarage gelegen in het moderne complex Aquallure in de wijk Waterrijk (Meerhoven).

## Ligging:

De woning is perfect gelegen in de gewilde wijk "Waterrijk" in Meerhoven. Om de hoek van de woning bevindt zich een groot 60 hectare landschapspark met o.a. een speeltuin voor de kleintjes, waterpartijen, speelweides en een uitkijkheuvel. Het nieuwe winkelcentrum Meerhoven met o.a. AH, Jumbo, Lidl, bakker, Gall & Gall, Hema en Kruidvat bevinden zich op loopafstand van de woning. Dit geldt ook voor scholen, het spilcentrum, golfbaan Welschap, een tennisbaan en andere recreatiemogelijkheden. Uitvalswegen en het stadscentrum zijn snel en eenvoudig per auto en openbaar vervoer (HOV) te bereiken.

## Indeling woning:

### Begane grond:

Middels de overdekte entree toegang tot de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast met de unit voor de vloer- en stadsverwarming, toiletruimte en de woonkamer.

### Toiletruimte:

Modern en geheel betegelde toiletruimte met hangend closet, inbouwreservoir en fonteintje.

### Woonkamer:

Speels ingedeelde woonkamer welke is voorzien van veel lichtinval door de grote raampartij en biedt toegang tot de trapopgang naar de 1e verdieping en de keuken. De gehele begane grond is voorzien van hoge plafonds (3,20 m). Dit geeft een bijzonder ruimtelijk effect. Alle wanden en plafonds zijn voorzien van spuitwerk en de vloer is voorzien van siergrind vloer met vloerverwarming en hoge plinten.

### Keuken:

Complete keuken met diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, combimagnetronoven, vaatwasser en koelkast. Verder is deze luxe keuken nog voorzien van inbouwspots. Vanuit de keuken is het terras aan de achterzijde bereikbaar.

### Terras:

Het terras is voorzien van 'Bankirai' houtdelen en een praktische bergkast.

### 1e verdieping:

Vanuit de overloop toegang tot een zeer royale slaapkamer (oorspronkelijk 2 slaapkamers) en biedt toegang tot het balkon aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking en afgewerkt met spuitwerk wanden/plafonds.

### Balkon 1:

Dit balkon is gelegen op het zonnige zuiden en de vloer is voorzien van 'Bankirai' houtdelen.

### Slaapkamer 2:

De 2e slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is ook voorzien van vloerbedekking en de wanden en plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk.

### Badkamer:

Luxe badkamer met ligbad/douche combinatie voorzien van thermostaatkraan, vaste wastafel, hangend toilet met inbouwreservoir en vloerverwarming (gehele woning).

---

# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

---

## 2e verdieping:

Via vaste trap te bereiken ruime overloop met vide met grote raampartijen waardoor deze verdieping geniet van een natuurlijke en prettige lichtinval. Vanuit de overloop toegang tot de bergruimte, slaapkamer 3 en een royaal dakterras. Deze verdieping is ook voorzien van vloerbedekking en spuitwerk wand- en vloerafwerking.

## Berg/was ruimte:

Praktische bergruimte met aansluitingen voor de was-apparatuur en de opstelling unit mechanische ventilatie.

## Slaapkamer 3:

De 3e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt toegang tot het royale dakterras, en is ook voorzien van vloerbedekking en spuitwerk wand- en vloerafwerking.

## Balkon/dakterras:

Riant dakterras met aan de ene kant uitzicht over Waterrijk en aan de andere kant over de binnentuinen. Het keurig afgewerkte terras is voorzien van 'Bankirai' houtdelen, buitenverlichting en een stroompunt.

## Parkeerplaats:

De woning beschikt over een parkeerplaats in de gebouwde parkeervoorziening welke is gelegen onder de woning. Ook is hier de mogelijkheid voor het stallen van fietsen.

## Kenmerken woning:

- Op één van de mooiste locaties van Meerhoven gelegen royale stadswoning met maar liefst 3 royale balkons/terrassen.
- Eigen parkeerplaats in de parkeerkelder aanwezig
- Per maand dient ca. € 52,00 te worden voldoen aan de vereniging van eigenaren voor het onderhoud van o.a. de parkeerkelder.
- Woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een definitief energielabel A.
- De woning beschikt over hoge plafonds met op de begane grond zelfs een hoogte van ca. 3.20 m

## Ligging:

Meerhoven is een ambitieus woongebied dat uit verschillende deelplannen bestaat. Naast Waterrijk zijn dat Bosrijk, Zandrijk, Grasrijk en Meerrijk. Het stadsdeel Waterrijk heeft een geheel eigen identiteit. Het bestaande bos met authentieke bomen geeft u een echt groen gevoel. Niet voor niets is Waterrijk één van de groenste wijken van Eindhoven. Het aanwezige water zorgt voor een unieke sfeer, wat Aquallure een heel bijzonder karakter geeft. Waterrijk is een nieuwe wijk, maar doordat de nabijgelegen gebieden al geruime tijd ontwikkeld zijn, geniet u direct de voordelen van een volwassen buurt. Voorzieningen zoals sportclubs, een gezondheidscentrum, supermarkten, scholen en kinderopvang zijn reeds aanwezig. De woningen in Waterrijk zijn in verschillende stijlen ontwikkeld met Braziliaanse, Canadese, Australische en Portugese invloeden. Hierdoor ontstaat een divers en levendig straatbeeld. Opvallend is dat de verharding in Waterrijk tot een minimum is beperkt, wat de natuurlijke opzet van de wijk benadrukt. De pleinen zijn autoluw, waardoor er veel ruimte is om ongestoord te spelen of te wandelen.



---

# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

---



**EINDHOVEN, WATERLINIE 597**





**EINDHOVEN, WATERLINIE 597**



**EINDHOVEN, WATERLINIE 597**





---

**EINDHOVEN, WATERLINIE 597**

---





**EINDHOVEN, WATERLINIE 597**



---

# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

---





**EINDHOVEN, WATERLINIE 597**



---

**EINDHOVEN, WATERLINIE 597**

---





---

# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

---





---

# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

---





**EINDHOVEN, WATERLINIE 597**





**EINDHOVEN, WATERLINIE 597**





# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

## PLATTEGROND



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

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

# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

## PLATTEGROND



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

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



# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

## PLATTEGROND

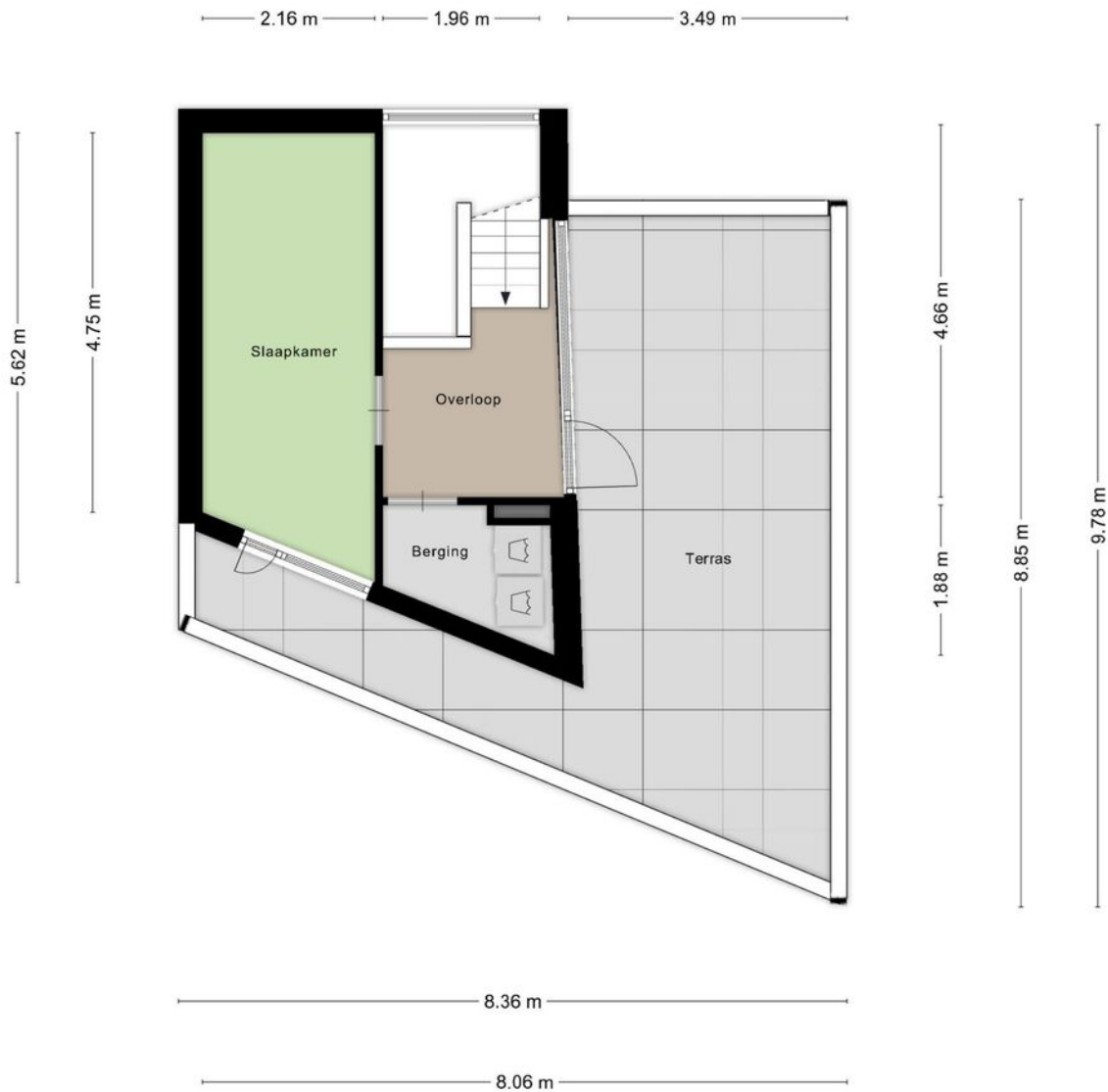


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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

# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

## PLATTEGROND



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

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



# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

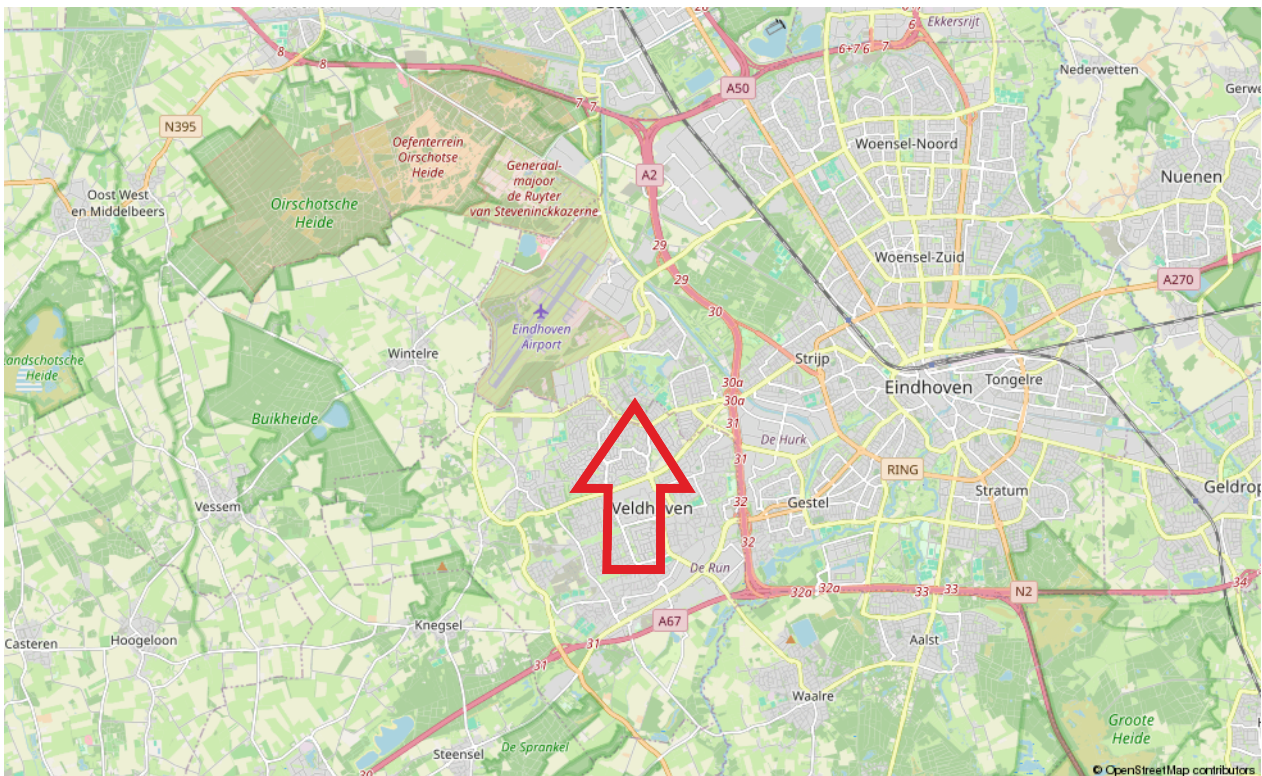
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente	Strijp
—	Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	G
—	Voorlopige kadastrale grens		Perceel	2594
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 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.

# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

## BEREIKBAARHEID





# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Verlichting</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
<b>Woning - (Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Bedroom Wardrobe 1st floor	X		
- Bedroom Wardrobe 2nd floor	X		
<b>Woning - Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Woning - Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuिन - Verlichting/overstroombeveiliging</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuिन - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		



---

# EINDHOVEN, WATERLINIE 597

---

## 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, WATERLINIE 597

## 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 m<sup>2</sup> (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 0,5m<sup>2</sup>) 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 Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

