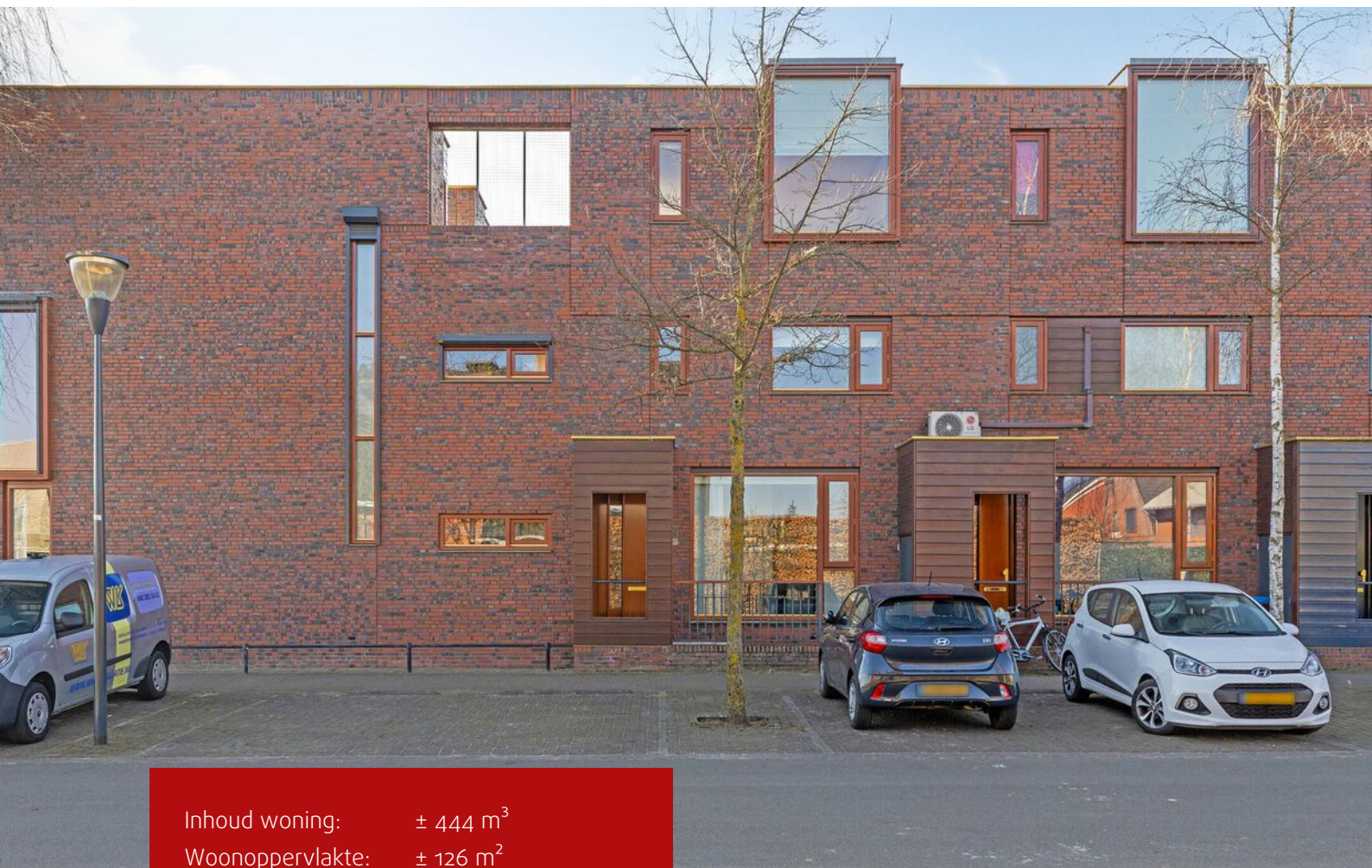


Vraagprijs  
€569.500,- kk.

EINDHOVEN  
Grasbloem 11

# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:  $\pm 444 \text{ m}^3$   
Woonoppervlakte:  $\pm 126 \text{ m}^2$   
Externe bergruimte:  $\pm 2 \text{ m}^2$   
Perceeloppervlakte:  $\pm 116 \text{ m}^2$

- ✓ Instapklare woning in een groene en kindvriendelijke wijk
- ✓ Ruime woonkeuken en moderne badkamer
- ✓ Vier slaapkamers, ideaal voor gezinnen of thuiswerken
- ✓ Volledig voorzien van HR++ glas en houten kozijnen



# Inleiding

Instapklare tussenwoning in een groene en kindvriendelijke wijk

Ben je op zoek naar een ruime en moderne woning in een fijne woonomgeving? Dan is Grasbloem 11 precies wat je zoekt. Deze instapklare tussenwoning beschikt over een royale woonkamer, een moderne keuken, vier slaapkamers en een goed onderhouden badkamer. Hier geniet je van comfortabel wonen in een groene en kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning is gelegen in de populaire wijk Grasrijk, een rustige en kindvriendelijke buurt met een eigen winkelcentrum, meerdere supermarkten, diverse scholen, gezondheidsvoorzieningen en verschillende sportaccommodaties. Dankzij de gunstige ligging zijn belangrijke snelwegen zoals de N2, A2, A58, A50 en A67 eenvoudig bereikbaar. Ook bedrijven als ASML, de High Tech Campus en diverse ziekenhuizen bevinden zich in de directe omgeving. Op enkele minuten loopafstand ligt een bushalte met een frequente verbinding naar het centrum van Eindhoven.



Via de overdekte entree kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, de stadsverwarmingsunit en de woonkeuken. De hal is voorzien van een houten vloer, die doorloopt over de gehele begane grond en zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling.



De woonkeuken beschikt over een ruim eetgedeelte en biedt toegang tot zowel de woonkamer als de gang.



De keuken is modern ingericht en uitgevoerd in natuurlijke tinten, wat zorgt voor een strakke en tijdloze uitstraling. De keuken is geplaatst in een wandopstelling met een extra ingebouwde kastenwand, waardoor er veel opbergruimte is.

Dankzij het grote raam aan de voorzijde van de woning valt er veel natuurlijk licht naar binnen. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, een koelkast, een vriezer, een stoomoven, een magnetron en een ingebouwde koffiemachine. Het werkblad is uitgevoerd in graniet, wat zorgt voor een luxe afwerking.





Via een sfeervolle boogdoorgang is de woonkamer bereikbaar, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt.



De grote raampartijen en de deur naar de tuin zorgen voor een prettige lichtinval en een mooi uitzicht op de achtertuin.





De gang is toegankelijk via de woonkeuken en biedt toegang tot het toilet, de trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

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









Via de trapopgang, die bekleed is met vloerbedekking, kom je op de eerste verdieping. Hier bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en de badkamer.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een houten vloer, houten kozijnen en HR++ glas (gehele verdieping), wat bijdraagt aan een goede isolatie.



De tweede slaapkamer, aan de achterzijde van de woning, is de grootste van de drie en biedt veel ruimte en mogelijkheden voor een royale inrichting.

De derde slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde en beschikt over een openslaande deur met een Frans balkon, waardoor er een fraai uitzicht op de tuin is.





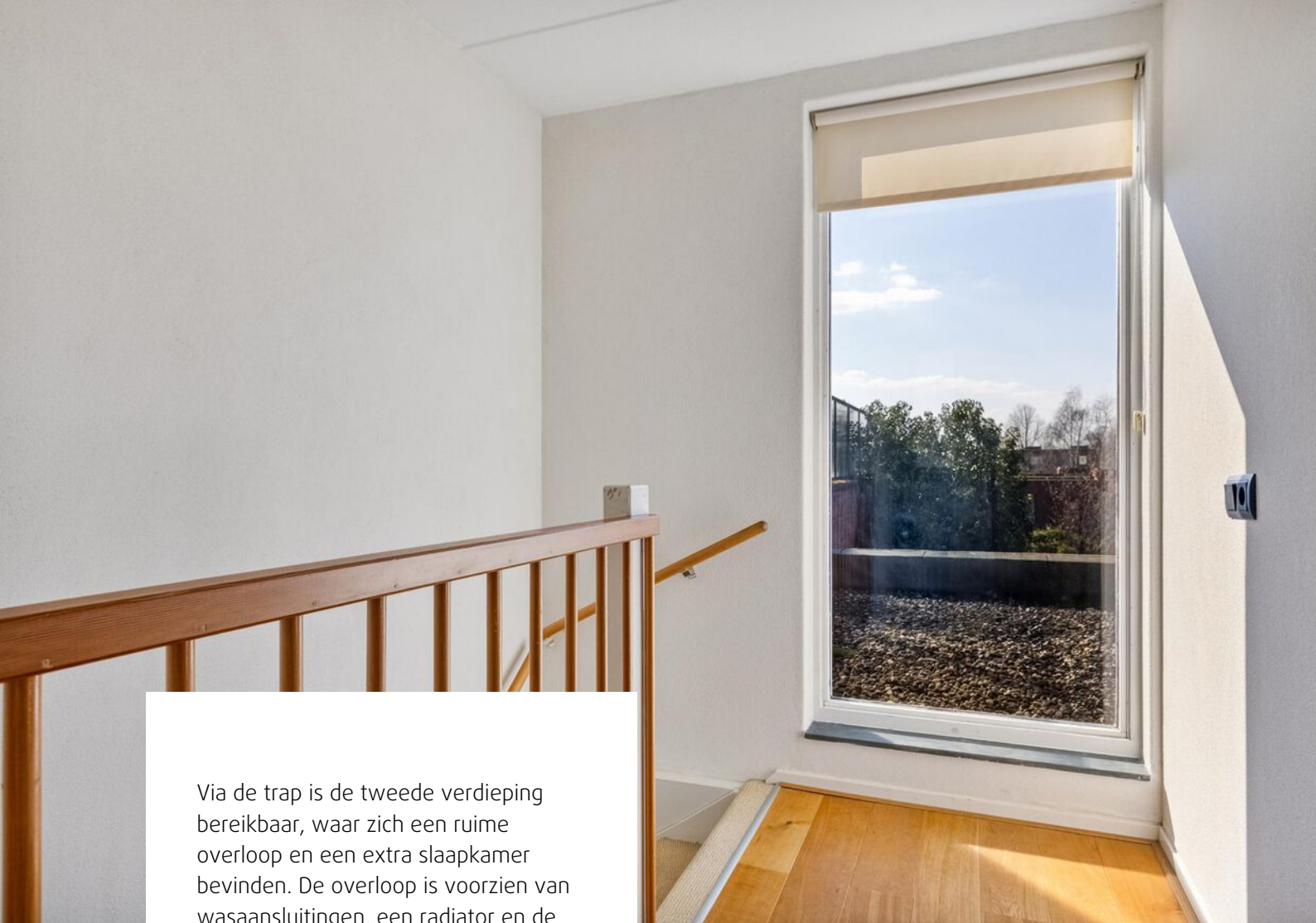
De badkamer is volledig betegeld en heeft een moderne, luxe uitstraling. De ruimte is voorzien van een dubbele wastafel met meubel, een designradiator, een ligbad met whirlpoolfunctie en een staande douche in het bad met een glaswand.

Daarnaast beschikt de badkamer over een zwevend closet en mechanische ventilatie.

De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.





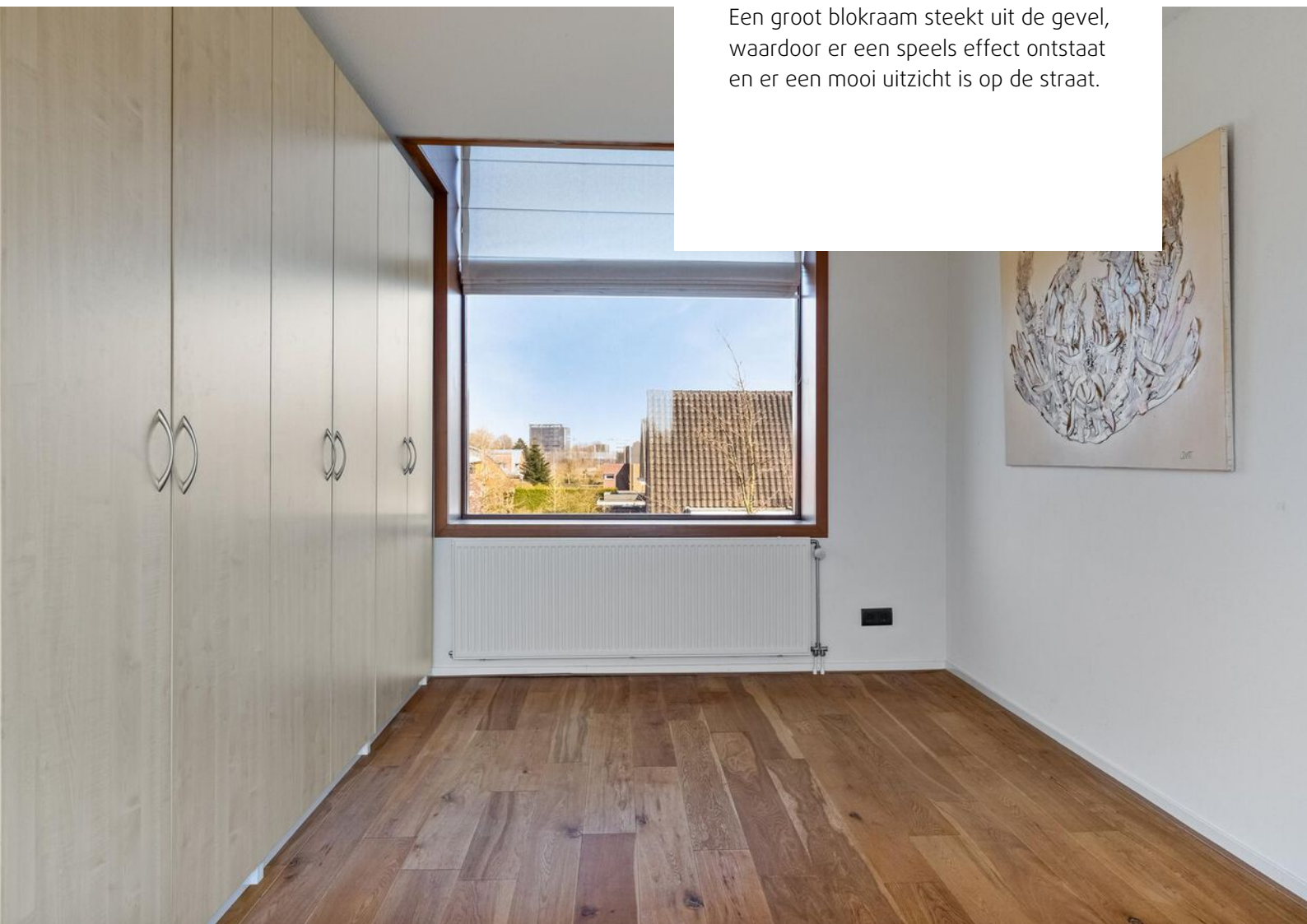


Via de trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich een ruime overloop en een extra slaapkamer bevinden. De overloop is voorzien van wasaansluitingen, een radiator en de unit voor mechanische ventilatie. Het wasgedeelte heeft een tegelvloer, terwijl de rest van de overloop is afgewerkt met een houten vloer. Dankzij het raam valt er veel natuurlijk licht naar binnen.





De slaapkamer op deze verdieping is ruim en beschikt over een houten vloer, houten kozijnen en HR++ glas. Een groot blokraam steekt uit de gevel, waardoor er een speels effect ontstaat en er een mooi uitzicht is op de straat.







De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijke achtertuin, gelegen op het westen. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van groene beplanting, waardoor er een fijne balans is tussen praktisch gebruik en een natuurlijke uitstraling. Ook beschikt de tuin over een elektrische zonneluifel. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra. Via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar, wat extra gemak biedt.



# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

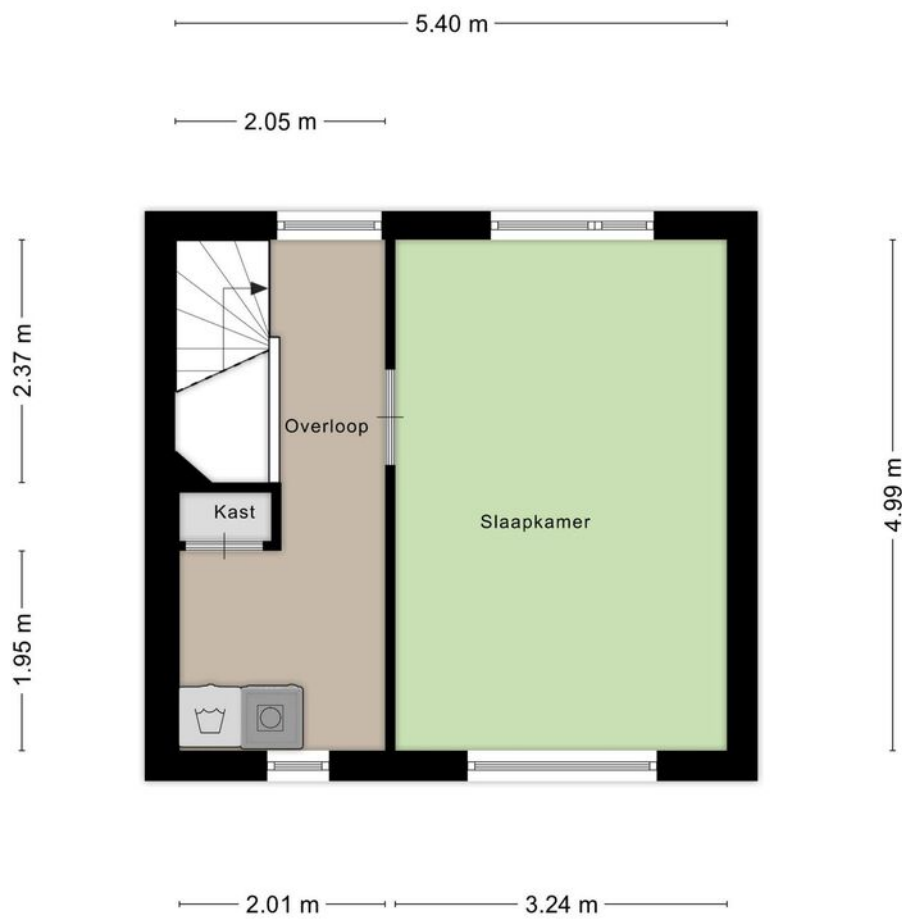


# Plattegronden



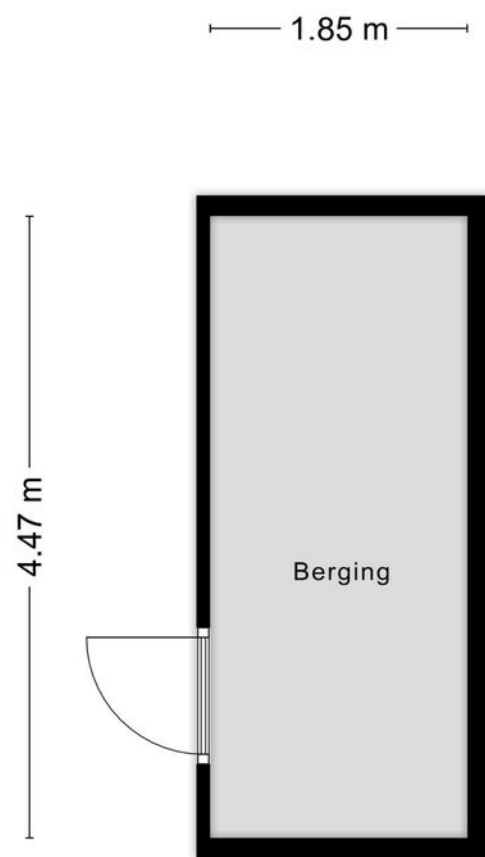
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden

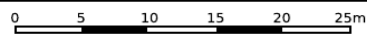


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

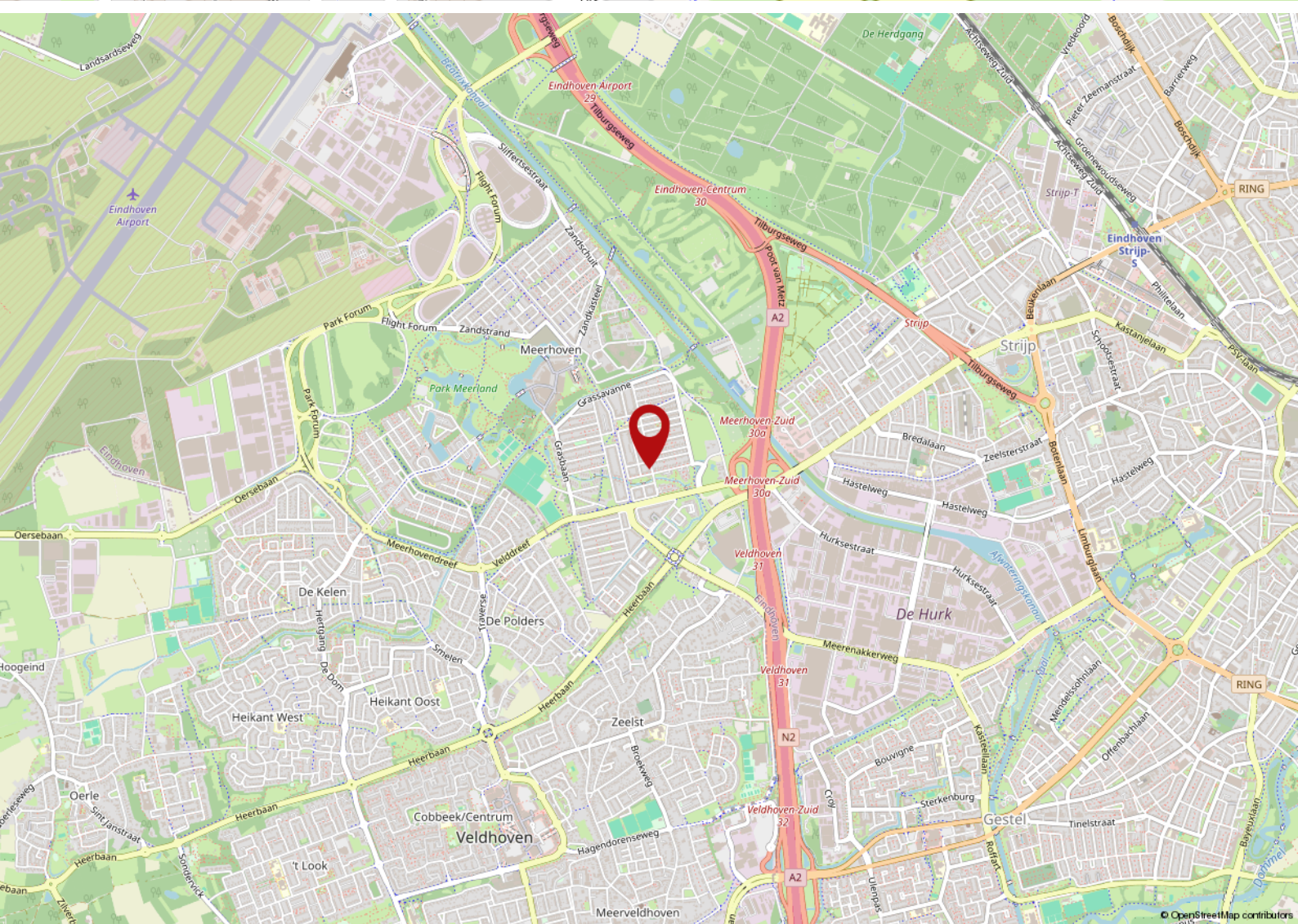
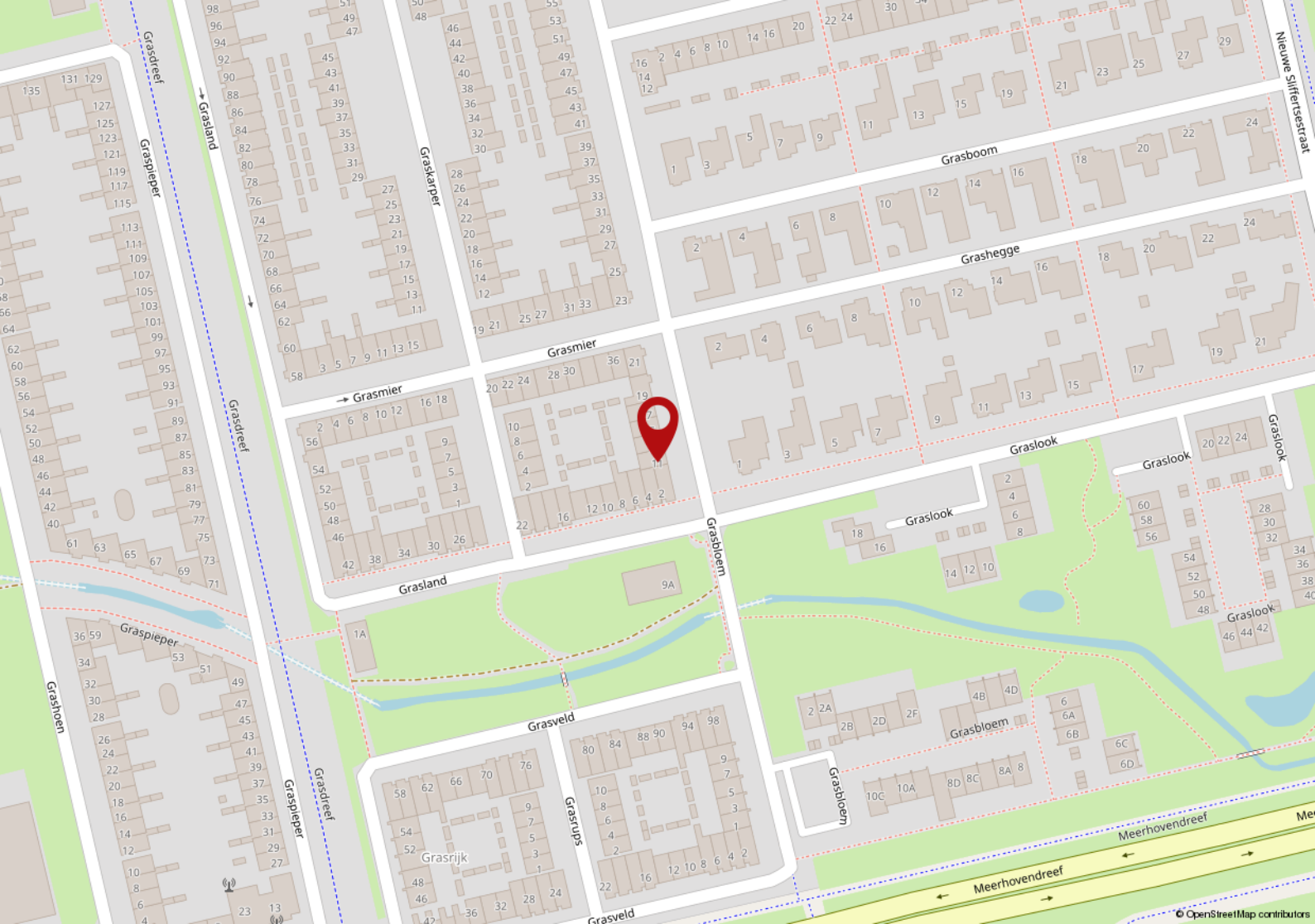
# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: grasbloem



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: <b>G</b></p> <p>Sectie: <b>G</b></p> <p>Perceel: <b>1526</b></p> <p>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.</p>	
---	---	---



# 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](mailto: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](http://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

