

**HYPODOMUS**  
Dé Makelaar

# FIJN WONEN

Zandwaluw 35 | Eindhoven

**KOM EENS  
BINNENKIJKEN!**



*Een jonge, goed onderhouden en  
volledig geïsoleerde tweekapper!*

hypodomus-eindhoven.nl | 040 - 820 00 20



# Volledige **AANDACHT**

**De makelaars en hypotheekadviseur van Hypodamus Eindhoven bieden je veel slimme oplossingen bij de aankoop en verkoop van jouw huis. Wij hebben daar de middelen voor en doen het anders dan een traditionele makelaar.**

Je zal je verbazen over alle mogelijkheden die onze makelaar en hypotheekadviseur u kunnen bieden. Wij zijn constant op zoek naar oplossingen om uw woning tegen de beste voorwaarden te verkopen of aan te kopen. Wij staan altijd voor je klaar, ook ná kantoor tijden en in het weekend. Het is onze missie om je te helpen en ervoor te zorgen dat alles naar wens gaat, zodat je nooit voor verrassingen komt te staan!

De afgelopen maanden zijn er door Hypodamus makelaars veel leuke huizen met een positief resultaat verkocht.

We zijn daarom dan ook weer op zoek naar nieuwe woningen voor de potentiële kopers die via ons kantoor getipt willen worden of ingeschreven staan als woningzoekende. Niet alleen in Eindhoven, maar bijvoorbeeld ook in Veldhoven, Waalre en Geldrop.

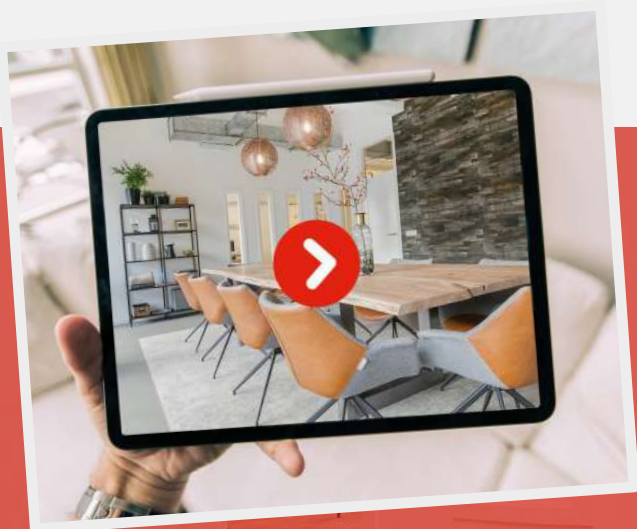
**Wilt u ook onze volledige aandacht bij koop of verkoop? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak met jou!**



## **DÉ MAKELAAR**

**Pascal Vlemmix**

NVM Makelaar |  
Taxateur RM RT



**Meer weten  
over *Hypodamus*?  
Bekijk de video  
op onze website!**





Zandzwaluw 35 | Eindhoven





# Maak kennis met **DE WONING**

---

"Sinds het begin wonen wij met veel plezier in onze lichte en ruime gezinswoning. De woning staat in een rustige straat in de prettige wijk Meerhoven, met alle voorzieningen op loopafstand. Wij verkopen onze woning omdat deze voor ons te groot is geworden en wij, gezien onze leeftijd, gaan verhuizen naar een gelijkvloerse woning." aldus de verkoper.

Deze jonge en goed onderhouden twee-onder-één kapwoning is onder eigentijdse en moderne architectuur gebouwd en is voorzien van een royale U-vormige woonkamer, open lichte keuken, moderne badkamer en toiletruimte, vier ruime slaapkamers, ruime zolderkamer en praktische bergruimte. Tevens is er een garage met een eigen oprit aanwezig. De fijne achtertuin met een houten berging is op het zuidoosten gelegen. De woning is in 1999 gebouwd en is derhalve volledig geïsoleerd.

De woning is gelegen aan een rustige weg in de wijk Meerhoven met om de hoek een speeltuintje. Op loopafstand bevinden zich landschapspark Meerland en winkelcentrum Meerhoven met al haar winkelvoorzieningen en een gezondheidscentrum met een apotheek. Ook sportfaciliteiten, basisscholen en kinderopvang liggen op korte afstand evenals de bushalte, waardoor het centrum van Eindhoven gemakkelijk te bereiken is. Ook de snelweg A2 en Eindhoven Airport zijn zeer snel en gemakkelijk te bereiken.

## INDELING:

### BEGANE GROND:

Via de eigen oprit is de overdekte entree te bereiken. In de hal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast en een bergkast met de meterkast (6 groepen, kookgroep + 2 aardlekschakelaars) en de warmtewisselaar t.b.v. de stadsverwarming. Tevens is hier de moderne toiletruimte met een wandcloset en fonteintje gelegen. De hal voelt lekker ruimtelijk aan door de open trapopgang en de doorkijk naar de woonkamer.

De royale en L-vormige living heeft een oppervlakte van circa 45 m<sup>2</sup> en bestaat uit een woonkamer en een open keuken. Op de vloer ligt een lichte keramische tegelvloer met vloerverwarming, welke doorloopt in de hal. De woonkamer heeft een prettige lichtinval en via een grote schuifpui is de achtertuin te bereiken.

De open keuken is aan de achterzijde gesitueerd en is voorzien van een lichte keukeninrichting met een spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron/-oven, vaatwasser en een koelkast. De diverse boven- en onderkasten bieden voldoende bergruimte en in de afgelopen jaren is nagenoeg alle apparatuur vernieuwd.

---

#### EERSTE VERDIEPING:

De overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers en een ruime badkamer. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van een nette en lichte vinylvloer.

De slaapkamers zijn ruim van opzet (respectievelijk circa 16 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>) en grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval.

De volledig betegelde en moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche met een thermostaatkraan, regendouche en handdouche, een wandcloset met een bidet handdouche, een wastafelmeubel met een dubbele wastafel en een designradiator. Tevens is er een vaste föhn aanwezig. Het geheel is uitgevoerd met een grijze tegelvloer, lichte wandbetegeling met grijze accenten en tevens is er mechanische afzuiging aanwezig.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken met een open zolderkamer. Hier kan gemakkelijk een vijfde slaapkamer gerealiseerd worden. De kamer is voorzien van een vinylvloer, een raampartij, een Velux dakraam en bergruimte onder de kapschuimte. Tevens bevinden zich hier de wasmachineaansluiting en mechanische ventilatie unit. Tenslotte is er een praktische bergruimte aanwezig.

#### BUITEN:

De fijne en verzorgde achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is aangelegd met een verhard terras met een elektrisch bedienbare zonneluifel, gazon, volwassen beplanting, buitenverlichting en een buitenkraan. Achterin de tuin staat een houten berging en aan de zijkant is de eigen achterom gelegen. De leibomen van de achterburen zorgen in de zomer voor optimale privacy.

Via de tuin is ook de garage (circa 19 m<sup>2</sup>) met elektra te bereiken. Voor de garage ligt de eigen oprit met ruimte voor twee auto's en een tweede buitenkraan.

#### ALGEMEEN:

- Een ruime en lichte gezinswoning!
- De woning is volledig geïsoleerd en is op de begane grond voorzien van vloerverwarming.
- Energielabel A.
- De warmtewisselaar t.b.v. de stadsverwarming is gehuurd a € 12,- per maand.
- De eigendomsoverdracht kan in overleg plaatsvinden, bij voorkeur medio september 2024.



**KIJK SNEL  
VERDER**

# KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	1999
<b>Woonoppervlakte</b>	145 m <sup>2</sup>
<b>Ov. inp. ruimte</b>	19 m <sup>2</sup>
<b>Geb. buitenruimte</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	230 m <sup>2</sup>
<b>Woning inhoud</b>	580 m <sup>3</sup>
<b>Aanvaarding</b>	in overleg, voorkeur medio september 2024
<b>Soort object</b>	eengezinswoning
<b>Type object</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Aantal slaapkamers</b>	5
<b>Verdiepingen</b>	3
<b>Verwarming</b>	stadsverwarming
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Tuin</b>	voortuin, achtertuin
<b>Ligging achtertuin</b>	zuidoost
<b>Parkeergelegenheid</b>	eigen oprit, openbaar parkeren



**Wil jij meer weten?  
Neem gerust contact met ons op.**





*Hal met o.a. de  
moderne  
toiletruimte*





*Royale en U-vormige living*





# *Prettige lichtinval*







*Open keuken met een lichte inrichting*





# *Slaapkamer 1 en 2*



# *Slaapkamer 3 en 4*







*Volledig betegelde en moderne badkamer*

# Zolderkamer







*Fijne en verzorgde achtertuin op het zuidoosten*



# *Park Meerland*

---

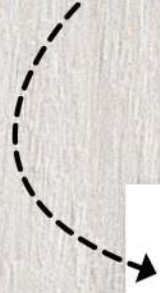


*Winkelcentrum  
Meerhoven*



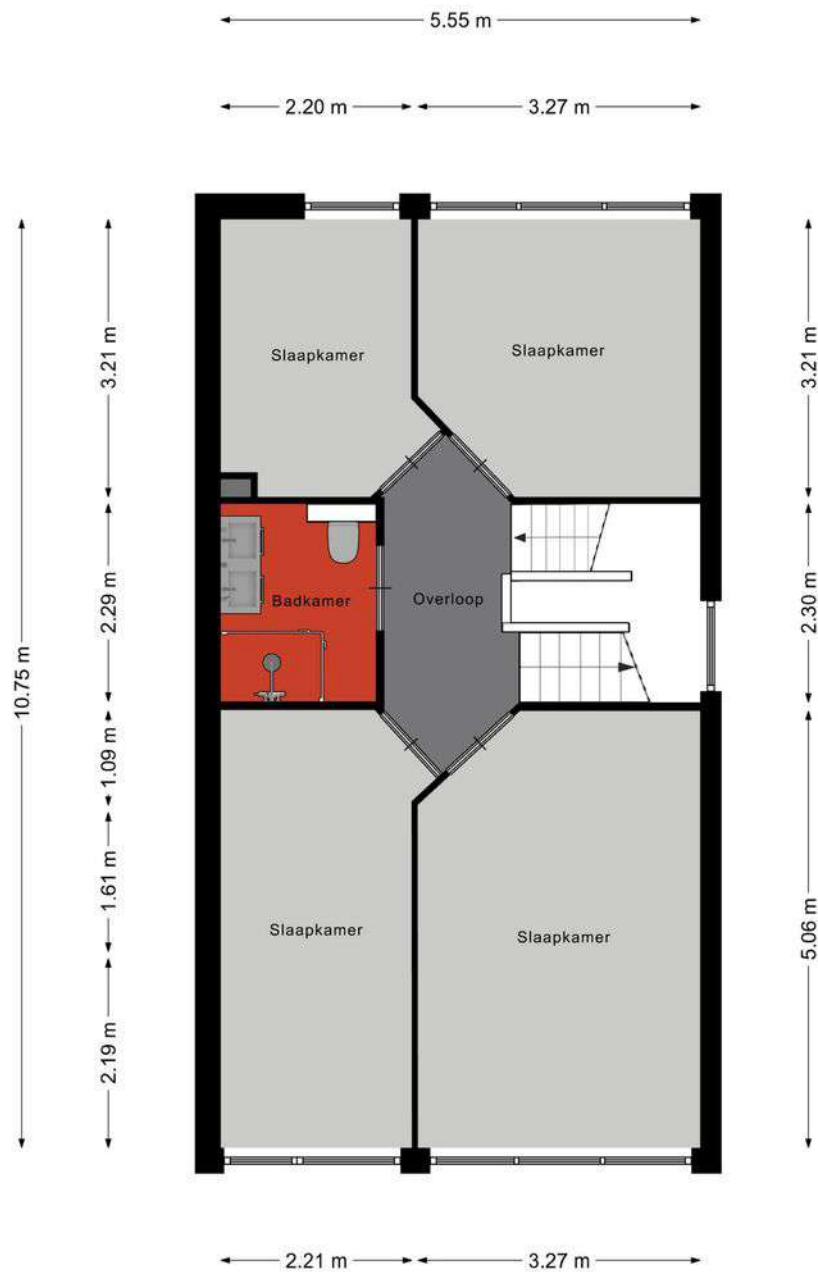
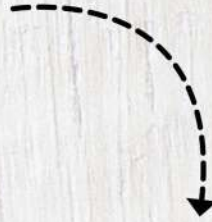


# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond eerste verdieping

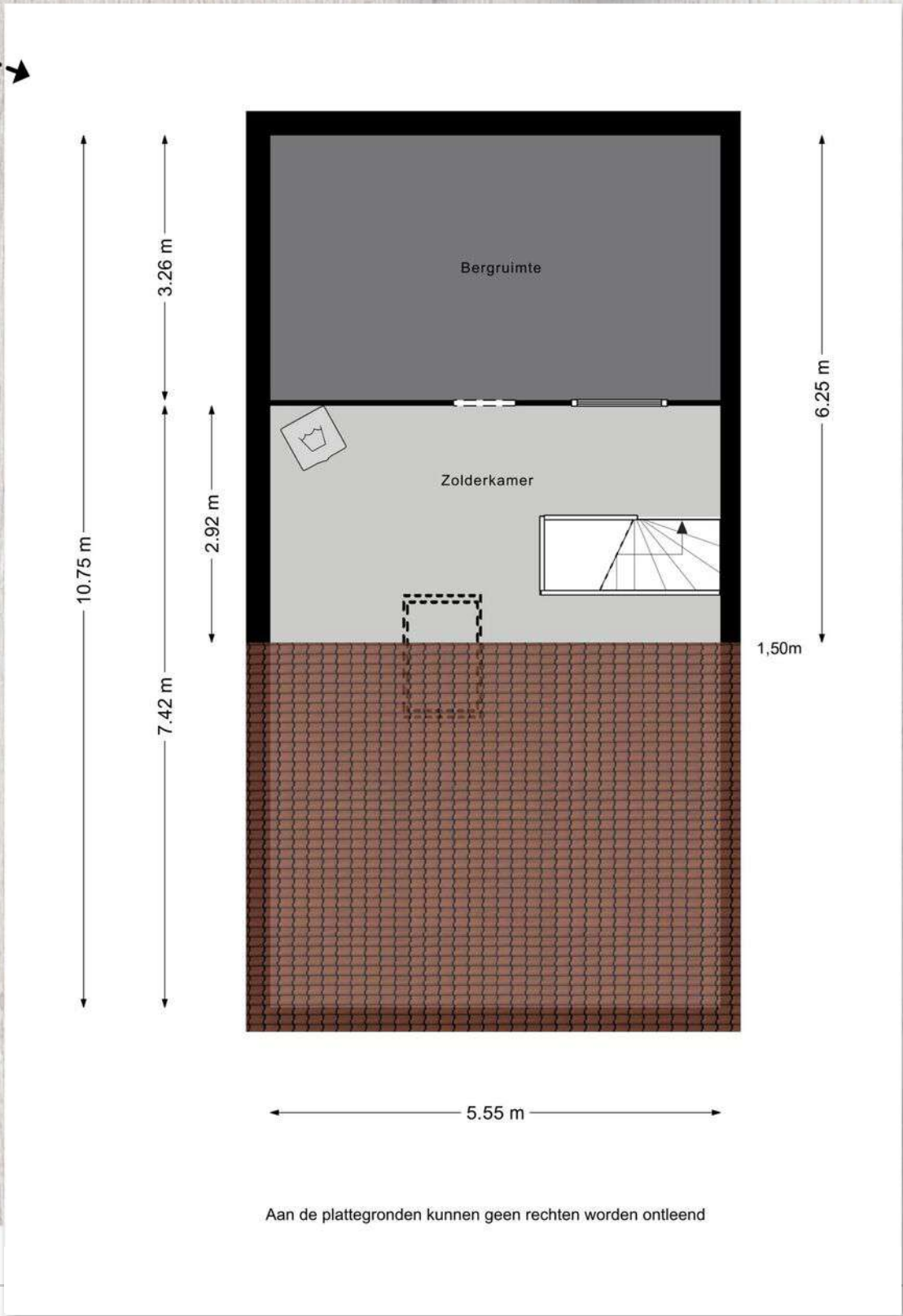
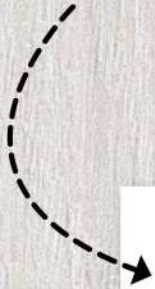


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





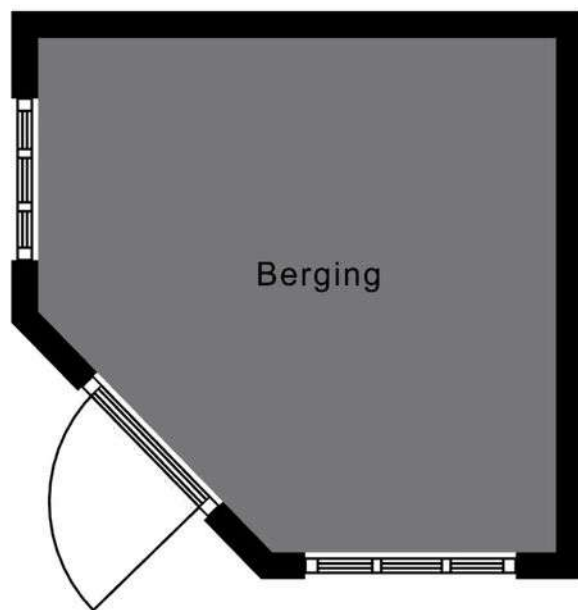
**Plattegrond  
tweede verdieping**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond berging

← 2.90 m →



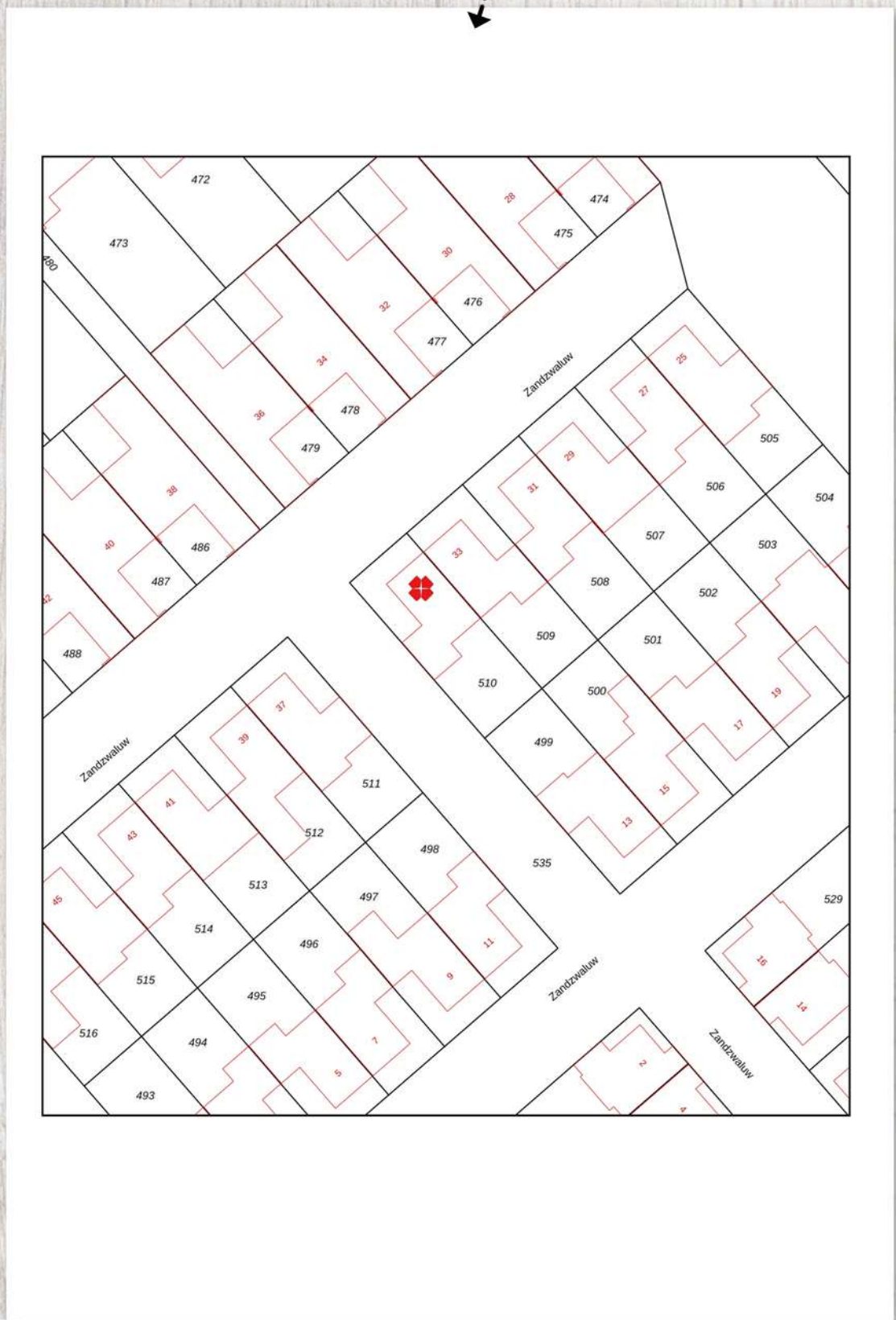
↑ 2.88 m ↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





# Kadastrale kaart



# Lijst van **ZAKEN**

blijft achter  
gaat mee  
ter overname

## Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren



Designradiator(en)



Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers



- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers



- losse (hang)lampen



(Losse)kasten, legplanken, te weten

- paar oude kasten die gratis kunnen worden overgenomen.



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- overgordijnen



- vitrages



- rolgordijnen



- lamellen



- jaloezieën



- Jaloezie bij opengaande deel schuifpui is defect.



Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking



- plavuizen



- Vinyl vloerbedekking blijft liggen



## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten





# Lijst van **ZAKEN**

blijft achter

gaat mee

ter overname

- kookplaat	♦♦		
- afzuigkap	♦♦		
- magnetron	♦♦		
- combi-oven/combimagnetron	♦♦		
- koel-vriescombinatie	♦♦		
- vaatwasser	♦♦		
- koffiezetapparaat		♦♦	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	♦♦		
- toiletrolhouder	♦♦		
- toiletborstel(houder)	♦♦		
- fontein	♦♦		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	♦♦		
- wastafelmeubel	♦♦		
- toiletkast	♦♦		
- toilet	♦♦		
- toiletrolhouder	♦♦		
- toiletborstel(houder)		♦♦	
- Vaste föhn	♦♦		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	♦♦		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	♦♦		
Rookmelders	♦♦		



# Lijst van **ZAKEN**

blijft achter

gaat mee

ter overname

(Klok)thermostaat



Zonwering buiten



luifel aan achtergevel blijft hangen



Warmwatervoorziening, te weten

- warmte wisselaar stadsverwarming is huur , 12 Euro p/m van  
Ennatuurlijk.



## **Tuin - Inrichting**

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



## **Tuin - Verlichting/installaties**

Buitenverlichting



Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder



## **Tuin - Bebouwing**

Tuinhuis/buitenberging



Kasten/werkbank in tuinhuis/berging



ijzeren kast in garage kan gratis worden overgenomen



## **Overig - Contracten**

warmte wisselaar



Buurtinformatie - Eindhoven / Zandrijk  
**STATISTIEKEN**

**Leeftijd**



0 - 14: 19%    15 - 24: 12%    25 - 44: 24%  
45 - 64: 29%    65+: 16%

**Koop / huur**



Koop: 77%    Huur: 23%

**Huishoudens**



Eenpersoons: 25%    Zonder kinderen: 29%  
Met kinderen: 45%

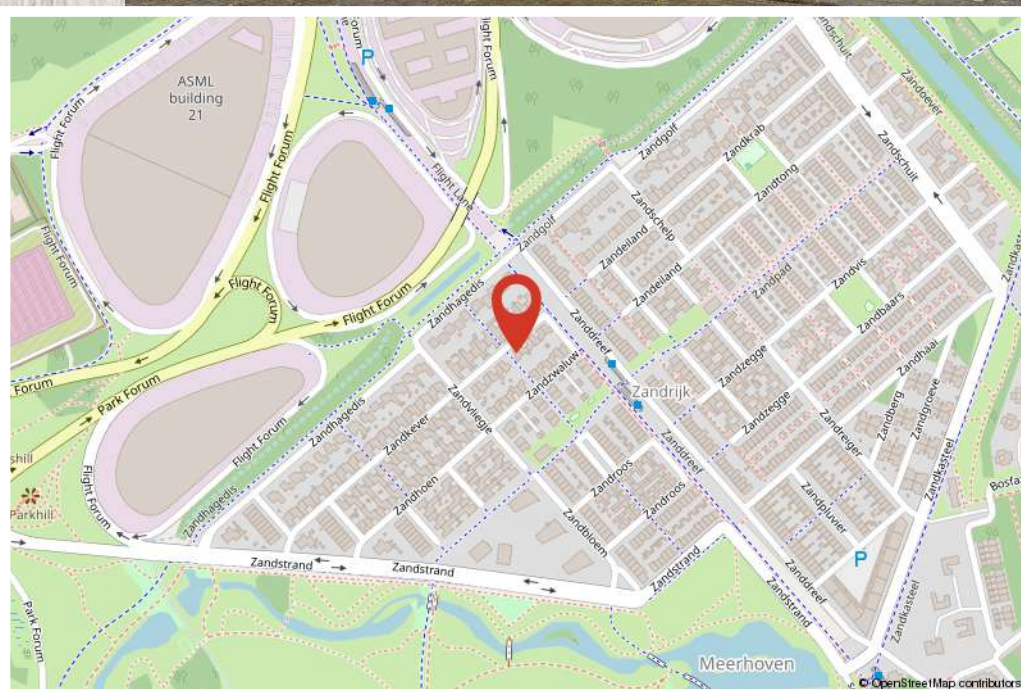


**51%**  
**MAN**

**49%**  
**VROUW**

**1,1**  
**AUTO'S PER  
HUISHOUDEN**





*Woon jij binnenkort op deze locatie?*





# Wonen in ***EINDHOVEN***

**Eindhoven wordt over het algemeen niet beschouwd als het mooiste meisje van de klas. Maar Eindhoven is wel het meest bijzondere of spannende meisje van de klas. Een stad buiten de gebaande paden, een stad die je verrast en je uitnodigt om zelf op ontdekkingstocht te gaan. En uiteindelijk meer dan de moeite waard is.**

Ruim 125 jaar geleden bracht Philips licht naar Eindhoven. Het bedrijf veranderde Eindhoven in een bruisende stad die barst van innovatie, technologie en design. Industrieel erfgoed zoals oude Philips fabrieken en centrales in heel Eindhoven is omgetoverd tot hippe winkels, goede horecazaken, luxe lofts en creatieve werkplekken. Deze transformatie is bijvoorbeeld goed zichtbaar op stadsdelen Strijp S, T & R.



**Stad die barst van innovatie,  
technologie en design.**





## TWEE RIJKSMONUMENTEN: "GERARD" EN "ANTON"



**18 SEPTEMBERPLEIN**

### *Shoppingstad van het Zuiden*

De leukste winkels ontdek je in Eindhoven. Of je nu op zoek bent naar high fashion, kleinschalige initiatieven, Dutch design, lokale marktjes of vintage stores, Eindhoven is met afstand de winkelstad van Zuid-Nederland. Ideaal: winkels in het centrum zijn 7 dagen per week open. Eindhoven heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een broedplaats voor urban culture. Op verschillende locaties in de stad komen het hele jaar door elementen van moderne straatcultuur aan bod.

### *Spannende crossovers*

Eindhoven is de stad van Technologie, Design en Kennis, maar is vooral de stad van de combinatie daarvan. Ingenieurs en creatieve werken hier intensief samen aan baanbrekende projecten. Het zijn de crossovers die Eindhoven haar energieke dynamiek geven en internationale positie als innovatie stad geven. Eindhoven barst van het internationaal toptalent. Jaarlijks trekken Design Academy Eindhoven en de Technische Universiteit honderden nieuwe studenten uit binnen- en buitenland, die hier aan de slag gaan

om hun dromen te verwezenlijken. Dit zorgt voor een internationale energie in de stad, 365 dagen per jaar. Design van wereldniveau op de Dutch Design Week, kennis maken met urban culture op EMOVES, lichtkunstwerken bekijken op GLOW, struinen over de FeelGood Market, dansen op de STRP Biënnale of socializen met kunstliefhebbers op de Young Art Nights. Eindhoven is een echte stad van evenementen. Een fijne manier om op te laden, inspiratie op te doen en nieuwe mensen te ontmoeten.





# Hypodomus Makelaars: Dé makelaar *in de regio Eindhoven*



## ***HET VOORDEEL VAN EEN NVM MAKELAAR EN GECERTIFICEERD TAXATEUR ONDER ÉÉN DAK***

Als makelaar in Eindhoven bieden we meerdere uitgebreide makelaarsdiensten aan, zoals hypotheekadvies en NWWI-taxaties. Met Hypodomus Makelaars ben je verzekerd van de slimste oplossingen bij de verkoop of aankoop van jouw woonhuis of appartement. Daarnaast zijn wij al vijf jaar op rij dé makelaar in Eindhoven en omgeving. Wij zijn daar natuurlijk zeer trots op, resultaat telt.

Meer informatie?  
**[hypodomus-eindhoven.nl](http://hypodomus-eindhoven.nl)**





# HYPODOMUS

## Dé Makelaar



### Je krijgt meer voor elkaar met een aankoopmakelaar

Een aankoopmakelaar van Hypodamus verdient zichzelf altijd terug. Je profiteert namelijk van de volgende voordelen:

- Als eerste op de hoogte van de nieuwste woningen
- Gedegen evaluatie en beoordeling van woningen
- Onze NVM aankoopmakelaars kennen Eindhoven
- Wij hebben ervaring met succesvolle onderhandelingsstrategieën
- Hypodamus Makelaars Eindhoven handelt juridische zaken voor je af

## Hypotheek nodig?

Met een onafhankelijk en oprecht advies van de juiste hypotheekadviseur sluit je een scherpe hypotheek af die volledig afgestemd is op jouw persoonlijke woonwensen. Neem contact op voor meer informatie over hypotheekadvies.