

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**WATERLINIE 469**  
**EINDHOVEN**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	2009
Woonoppervlakte	191 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	57 m <sup>2</sup>
Inhoud	744 m <sup>3</sup>

## Bijzonderheden

- Stadsverwarming Waterrijk (biomassacentrale);
- Kozijnen tropisch hardhout;
- Uitstekend geïsoleerd;
- Per verdieping vloerverwarming;
- Twee slimme thermostaten (via app bedienbaar);
- Twee parkeerplaatsen in garage bij de achterdeur, ook volop parkeergelegenheid op binnenterrein;
- Alle voorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen vlakbij;
- Mooi park en water in de directe omgeving;
- Servicekosten per maand: € 213,43 voor de woning en € 24,45 per parkeerplaats per maand.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



**Vraagprijs € 649.000,- K.K.**

Aanvaarding in overleg

**WATERLINIE 469 EINDHOVEN**

## Algemeen

Geniet van deze ruime woning met een fantastisch weids uitzicht over het water! Een moderne woning met een heerlijke, ruime leefkeuken met een terras, een speelse vide, een grote royale woonkamer met een overdekt terras aan de voorzijde, een luxe badkamer en drie royale slaapkamers waarvan één met een inloop kledingkast.

De woning bestaat uit drie woonlagen. De voordeur is op straatniveau via de voortuin te bereiken. Daar is volop parkeerruimte. Daarnaast zijn er maar liefst twee eigen parkeerplaatsen in de parkeergarage direct aan de deur van het souterrain zodat je zo vanuit je auto je woning binnenloopt. Er is volop buitenruimte: een tuin aan de voorzijde van de woning en een terras aan de waterkant zodat je altijd wel in de zon of juist in de schaduw kunt genieten.

De woning is gelegen in de groene woonwijk Waterrijk in Meerhoven: een mooie combinatie van rustig wonen en tóch alle voorzieningen bij de hand zoals leuke winkels, supermarkten, scholen, het park, horeca, sportvoorzieningen, kinderopvang, een gezondheidscentrum... eigenlijk te veel om op te noemen!

Maar ook het centrum van Eindhoven, Veldhoven, ASML, High Tech Campus zijn vlakbij. Mede vanwege de nabijgelegen uitvalswegen en het openbaar vervoer.



WATERLINIE 469 EINDHOVEN

## Indeling Souterrain

In de parkeergarage zijn twee eigen parkeerplaatsen direct bij de woning gelegen. Heel handig om met je boodschappen zo je berging in te lopen. De berging is ca. 8 m<sup>2</sup> groot.

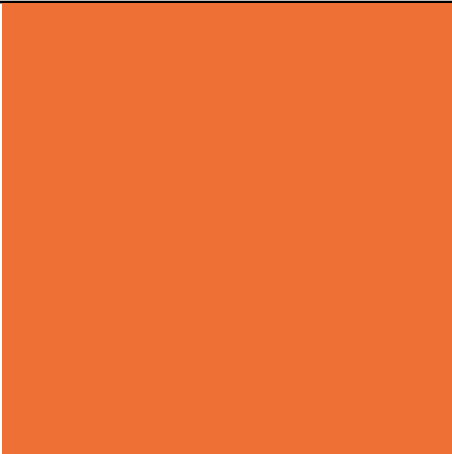


## Keuken



Op deze etage is ook de fantastische leefkeuken die vanwege een hoge glazen pui een geweldig weids uitzicht op het water heeft. De keuken is heel royaal van opzet en dit ruimtelijke gevoel wordt nog vergroot door het vele licht dat rijkelijk door de glazen pui stroomt. De pui ligt op het oosten zodat je hier kunt genieten van de opgaande zon boven het water. Het ruimtelijke, open gevoel wordt nog eens extra benadrukt door de vide die aansluit op de bovengelegen woonkamer. De ruimtes zijn apart van elkaar en tegelijk tóch met elkaar verbonden.









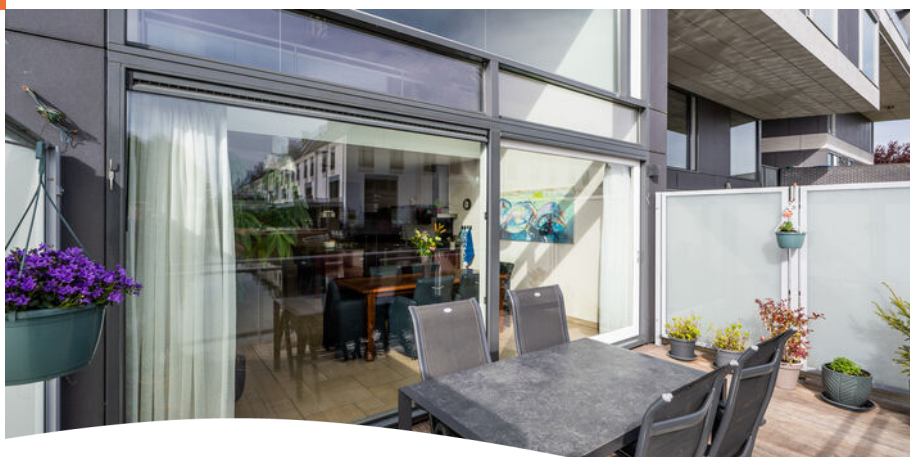
De luxe keuken bestaat uit een wandopstelling in combinatie met een vrijstaande keukenbar met volop werkruimte en opbergmogelijkheden. Een mooie warme dieprode kleur van de kasten en lades wordt gecombineerd met een grijs gemêleerd composieten aanrechtblad. De keuken is van alle gemakken voorzien, zo is er een combi-oven, een stoomoven, een koelkast, een diepvries en een vaatwasmachine. Een inductiekookplaat met daarboven een fraaie RVS schouw maken het geheel compleet.







Vanuit de keuken loop je via de grote schuifpui zo met je drankje naar het ruime terras (16 m<sup>2</sup>) om daar verder te genieten.



## Begane grond



Via de afsluitbare poort (met intercom) en de diepe voortuin kom je bij de entree van de woning. De tuin ligt aan een rustig pleintje met volop parkeergelegenheid. In de tuin ligt dezelfde mooie bankirai hardhouten vloer als op het terras. De tuin wordt geflankeerd door een erfafscheiding. Alles mooi op elkaar afgestemd en passend bij de stijl van de woning.

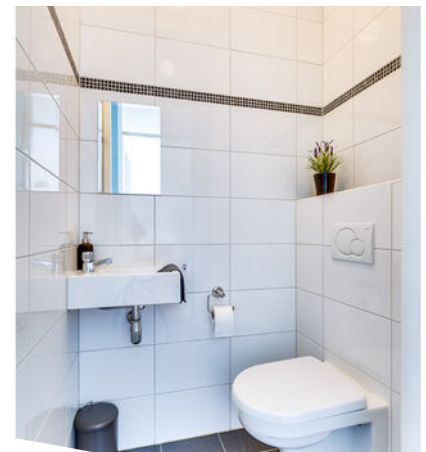
Vanaf het middaguur kun je hier van de zon genieten. De woning heeft een overkapping met daar aansluitend een veranda met zonwering. Niets meer aan doen, alleen maar genieten!





## Entree

Via de overdekte entree kom je in de ruime hal welke toegang geeft tot het toilet en de woonkamer. Verder vind je er de unit van de stadverwarming en die van de vloerverwarming. De vloerverwarming ligt zowel in het souterrain, de begane vloer als op de eerste verdieping. De moderne, volledig betegelde toiletruimte heeft een mooie landscape tegel en een vrijhangend toilet met bijpassend fonteintje.





Aansluitend is de royale woonkamer gelegen. Zodra je de kamer binnenkomt, valt meteen het geweldige uitzicht op. Het lijkt wel een schilderij! Een uniek weids uitzicht over het water en de groene omgeving. Dit ruimtelijke effect wordt ook nog eens versterkt door de vide doordat je van boven naar beneden naar buiten kunt kijken en er direct contact is met de leefkeuken en het terras aan de waterkant.

## Woonkamer





WATERLINIE 469 EINDHOVEN



Op de vloer ligt een mooie laminaat die je ook op de verdieping aantreft. De kamer is voorzien van een in de muren geïntegreerd surround sound systeem. In de woonkamer is tevens het intercomsysteem. Een raam kijkt uit over de tuin. Gecombineerd met de trapopgangen heeft deze kamer een mooi open concept dat ook nog eens wordt versterkt door het doorkijkje naar de overloop.





## Eerste verdieping



De ruime, lichte overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en een praktische wasruimte. Een van de kamers is nu in gebruik als werkkamer en biedt uitzicht op de tuin. Ook de tweede (slaap)kamer kijkt uit over de tuin. De ramen zijn voorzien van dauerlucht.

### Ouderslaapkamer

Een heerlijk grote, lichte kamer met een flinke inloopkast en een prachtig uitzicht over het water. Je wordt hier door de ochtendzon gewekt.







## Separaat toilet

De ruime, volledig betegelde toiletruimte is uitgevoerd met een vrijhangend toilet met bijpassend fonteintje en heeft dezelfde looks als de toiletruimte beneden en de badkamer.

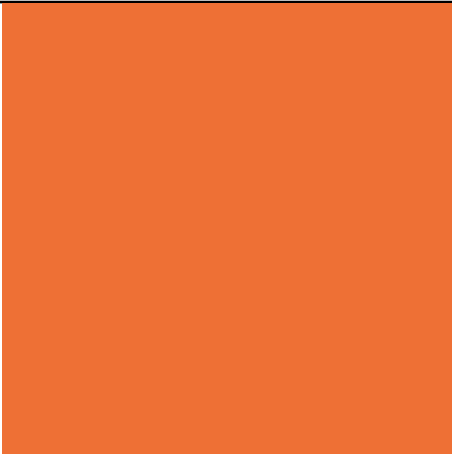




De moderne badkamer is voorzien van een luxe stoomcabine (met een aansluiting voor een bad) en een moderne, ruime inloopdouche met thermostaatkraan. Een wastafel in meubel met een grote spiegel en een bijpassend badkamerkast sieren de wand. De badkamer is volledig betegeld met dezelfde fraaie landscape tegel als de toiletruimtes.

## Badkamer







Heel praktisch is de wasruimte met meer dan voldoende ruimte voor een wasmachine en droger.



Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



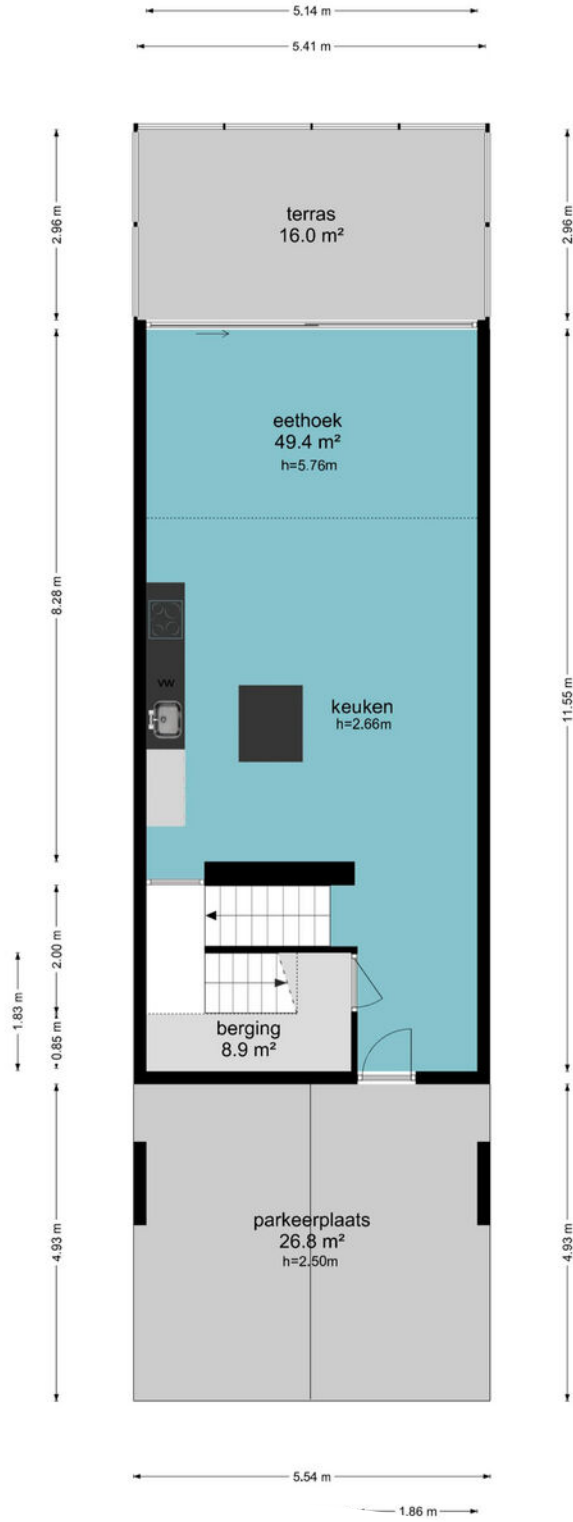


Kom gerust kijken in deze mooie, energiezuinige woning op een fantastische locatie met een geweldig uitzicht. Wij laten het je graag zien!



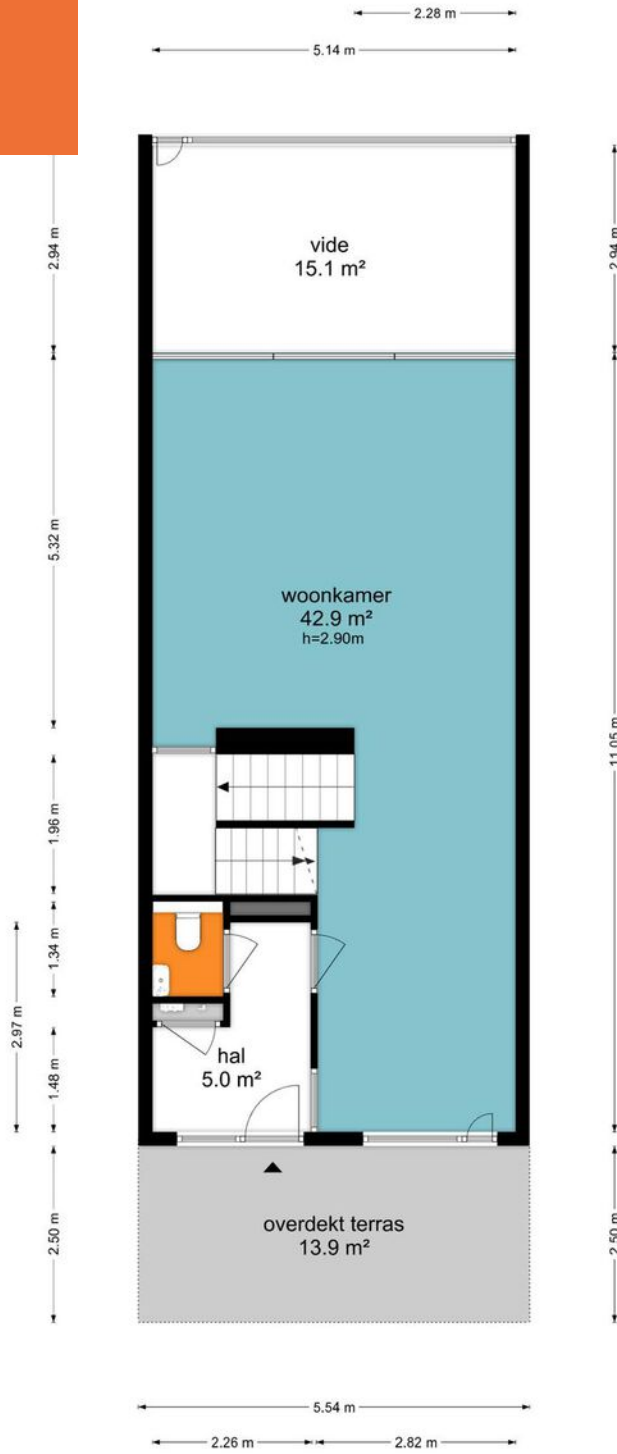
# Plattegrond

## Waterlinie 469 - Eindhoven Souterrain



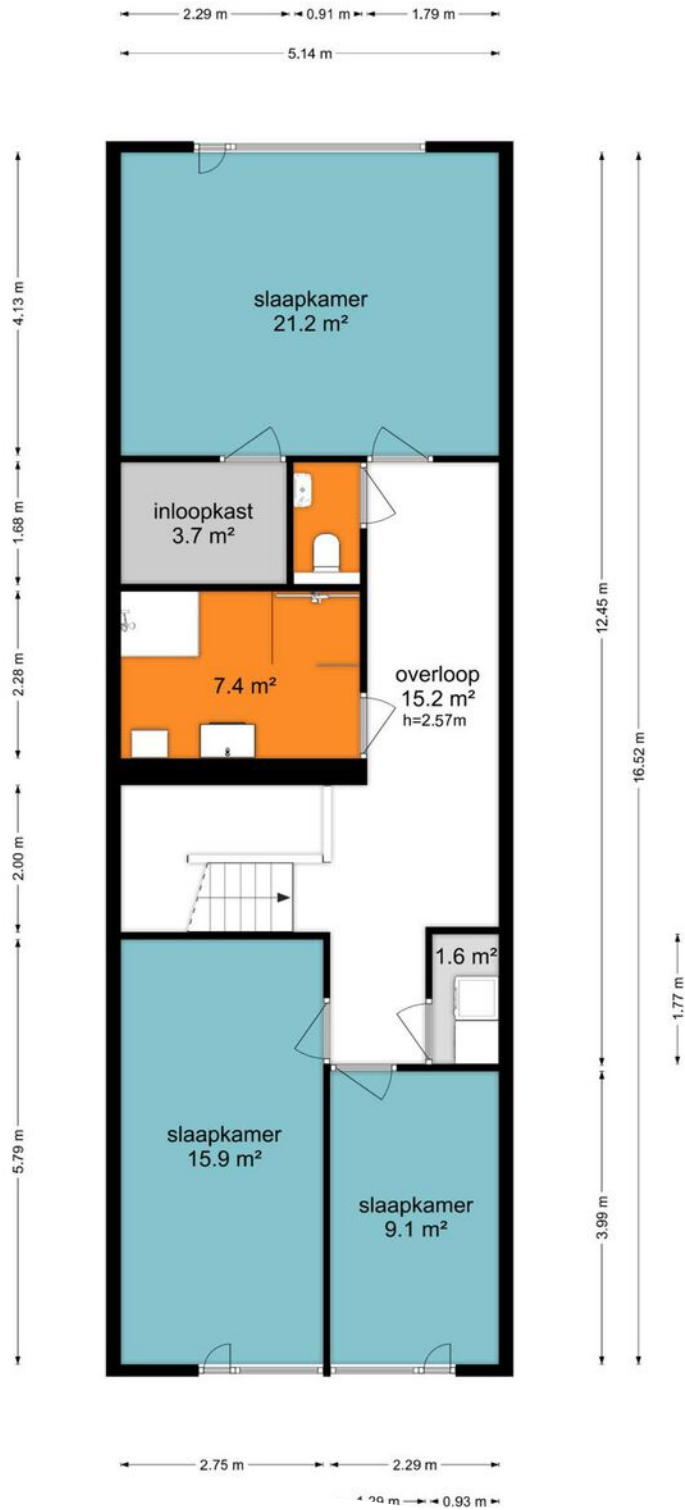
# Plattegrond

## Waterlinie 469 - Eindhoven Begane Grond

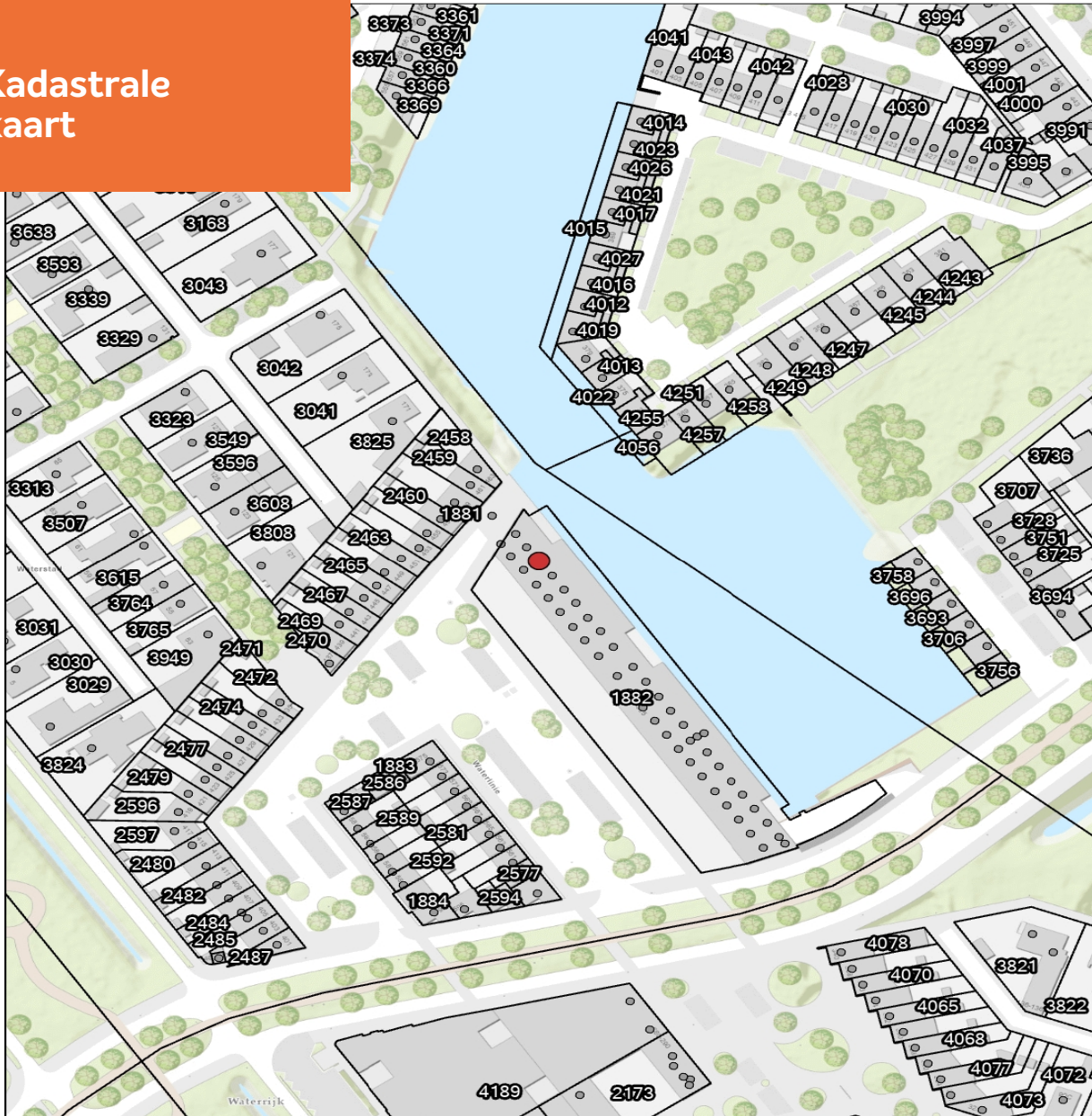


# Plattegrond

## Waterlinie 469 - Eindhoven Eerste Verdieping



# Kadastrale kaart



## Waterlinie 469, Eindhoven



Geoweb versie 5.6  
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

Auteur:  
Datum: 09-10-2023  
Schaal: 1:1.500

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die voortvloeit uit het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS  
ADVISEURS

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

**LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!**

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ankie Teeuwen  
06 22 98 44 60  
ankie@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

# ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

## MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



## Klaar voor de start... af!

### Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

**TIP:** Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

### VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

**Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!**