



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK



Johan Mekkinkstraat 12, Eindhoven



Johan Mekkinkstraat 12, Eindhoven

Een vrijstaande woning op een prachtige locatie die alles samenbrengt: ruimte, comfort en groen

Aan de Johan Mekkinkstraat 12 woont u in alle rust, met de stad binnen handbereik. Deze vrijstaande woning valt op door de doordachte indeling, de ontzettend verrassende grote woonkamer, de grote raampartijen en vooral de bijzonder ruime, groene achtertuin met zwembijver en vrij uitzicht. De tuin grenst aan het buitengebied en vanuit de Puttense Dreef en de Rielse dijk wandelt u direct de natuur in. Het huis biedt u volop privacy, zowel binnen als buiten. Bij binnenkomst voelt u meteen dat dit huis met zorg is ontworpen. De leefruimtes zijn licht en ruim, de afwerking is netjes en tijdloos. Dankzij vier volwaardige slaapkamers en een extra badkamer is het huis uitermate geschikt voor een groot gezin of voor wie thuis wil werken en gasten wil ontvangen.

De woning beschikt over 24 zonnepanelen, wat zorgt voor een lage energierekening en een duurzame energievoorziening. Daarnaast is er aan alles gedacht: van een royale leefkeuken tot een aparte werkkamer/logeerkamer en een heerlijke tuin met een zonnig terras en een unieke zwembijver.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte:	231 m ²
Inhoud:	857 m ³
Perceeloppervlakte:	903 m ²
Bouwjaar:	2003
Energie ­ label:	A

-  *Vrijstaande woning op een ruim perceel*
-  *Grote, groene tuin met zwembijver*
-  *24 zonnepanelen*
-  *Riante woonkamer met veel licht en schuifpui*
-  *Living met gashaard en flexibele indeling*
-  *Luxe leefkeuken met vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin*
-  *Werkkamer of logeerkamer op de begane grond*
-  *Dakterras aan de voorzijde*
-  *Oplaadpunt voor elektrische auto*
-  *Rustige, groene ligging met goede bereikbaarheid*



BEGANE GROND

ENTREE

Ruime hal voorzien van een natuurstenen vloer met inbouwkast, meterkast, modern toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer. De kamer nodigt u uit tot het ontdekken van de ruime beneden verdieping.

TOILET

Modern en praktisch: volledig betegeld, met fonteintje en mechanische ventilatie voor frisse lucht.

WOONKAMER

De woonkamer verrast meteen. Vanuit de hal opent de ruimte zich in de breedte en diepte, met aan de voorzijde een gezellige zithoek met uitzicht op de voor- en zijtuin. De kamer is groot genoeg voor een flinke bank en een royale eettafel. Het vele daglicht en de houten vloer welke twee jaar geleden nog geschuurd en geolied is, zorgen voor een warme uitstraling. Aan de achterzijde heeft u via een grote schuifpui toegang tot de tuin.

Een op maat gemaakte schuifdeur van hout en glas leidt naar de tweede zitruimte, de living.

LIVING

Een rustige plek om u even terug te trekken. Hier leest u een boek bij de gashaard of kijkt u uit over de groene achtertuin. Dankzij de schuifpui aan de achterzijde én ramen aan de voorzijde is ook deze ruimte heerlijk licht. De convectorputten zijn voorzien van een recent vernieuwd verwarmingssysteem dat warme lucht optimaal verspreidt.

KEUKEN

Deze leefkeuken is het hart van het huis. De ruimte is voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming, openslaande deuren naar het terras, een extra brede vensterbank om op te zitten en natuurlijk alle benodigde inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, Liebherr koelkast en vriezer met no-frostsysteem, vaatwasser en spoelbak.

De keuken is ideaal voor wie graag kookt, gasten ontvangt of samen met het gezin de dag doorneemt. Dankzij de opstelling heeft u veel werkruimte én contact met de rest van het huis.

WERKKAMER / LOGEERKAMER

Grenzend aan de keuken ligt deze multifunctionele kamer. De ruimte is rustig gelegen, met zicht op de oprit en voortuin, maar afgeschermd door een haag. Perfect als thuishkantoor, hobbykamer of logeerkamer. De deur naar de keuken is extra geluiddempend. Er zijn aansluitingen voor witgoed aanwezig, spotverlichting en een deur naar de overkapping aan de zijkant van de woning.



































EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Lichte overloop met raam, marmoleum vloer en toegang tot twee slaapkamers, een apart toilet en de badkamer. Middels een vaste trap is er toegang tot de tweede verdieping.

SLAAPKAMER 1(MASTER)

Deze slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over ramen aan twee zijden. Hierdoor geniet u van veel lichtinval. De kamer is royaal opgezet en biedt ruimte voor een groot bed, nachtkastjes en een inloopkast of linnenkasten.

SLAAPKAMER 2

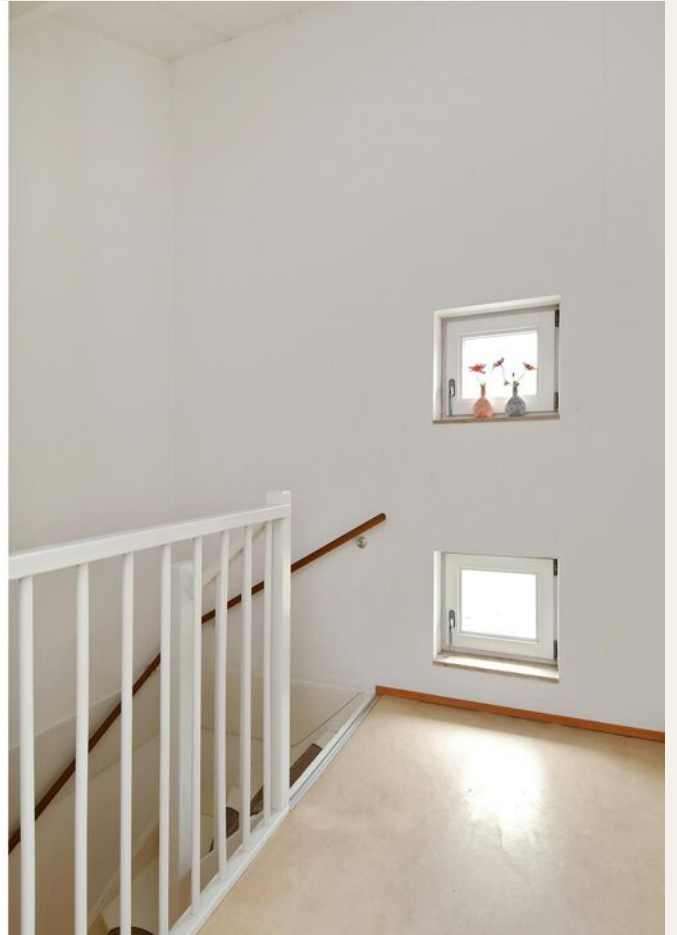
Aan de achterzijde gelegen slaapkamer met ramen aan twee zijden en vrij uitzicht. Ook deze kamer is ruim en licht, geschikt als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer.

BADKAMER

Volledig betegeld en voorzien van dubbele waskommen, een ruime inloopdouche en een groot ligbad met handdouche. Dankzij de vloerverwarming en twee ramen is het hier aangenaam vertoeven, met voldoende daglicht en goede ventilatie.







TWEEDE VERDIEPING

OVERLOOP

De tweede verdieping voelt open en luchtig, mede dankzij de hoogte tot in de nok en twee ramen die voor daglicht zorgen. De marmoleum vloer is onderhoudsvriendelijk.

DOUCHERUIMTE

Deze verdieping is tevens ook voorzien van een doucheruimte met een fonteintje. Ideaal voor een groter gezin of uw gasten.

SLAAPKAMER 3

Lichte kamer aan de voorzijde met wandverlichting en toegang tot een dakterras. Hier geniet u in de middag van de zon en het uitzicht over de wijk. Een ideale plek om te werken of te ontspannen.

SLAAPKAMER 4

Gelegen aan de achterzijde, met zicht op de tuin. De kamer heeft zichtbare draagbalken, wat karakter geeft. Er is toegang tot een doorlopende berging achter de doucheruimte.















EXTERIEUR

VOORTUIN

De voortuin is verzorgd aangelegd en sluit perfect aan bij de uitstraling van de woning. Strakke hagen geven privacy en structuur, vaste planten zorgen voor kleur in elk seizoen. De gevel wordt deels begroeid door een klimplant, wat niet alleen zorgt voor een mooie, natuurlijke uitstraling, maar ook helpt om de woning koeler te houden in de zomer.

De oprit biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Aan de linkerzijde loopt de voortuin verder door langs de zijkant van de woning, waar u eventueel een carport of extra parkeerplek kunt realiseren.

Verder vindt u in de voortuin een laadpunt voor een elektrische auto, discreet geplaatst aan de zijkant van de woning. Dankzij de doorlopende tuin aan beide zijden beschikt de woning over twee achteromgangen: ideaal voor fietsen, tuinspullen of als u rechtstreeks vanuit de straat naar het terras of de berging wilt lopen.

ACHTERTUIN

Zodra u de achtertuin binnenstapt, merkt u het meteen: deze tuin is bijzonder. Het vrije uitzicht aan de achterzijde, de groene inrichting en de royale indeling maken het een plek waar u elke dag van geniet.

Centraal in de tuin ligt een groot gazon, omringd door borders met siergrassen, vaste planten en enkele volwassen bomen die zorgen voor natuurlijke schaduw. Aan de woning vast bevindt zich een groot terras, dat deels wordt overdekt door een elektrische zonwering. Deze luifel fungeert ook als een overkapping, hierdoor kunt u ook bij regen aangenaam droog zitten. Tevens is de luifel voorzien van een automatisch windbeveiligingssysteem en verlichting: bij harde wind schuift de zonwering vanzelf in. U kunt de bediening ook handmatig regelen, zodat u altijd bepaalt hoeveel schaduw u wilt.

Langs beide zijkanten van het perceel is een achterom aanwezig, wat zorgt voor veel praktische toegangsmogelijkheden. Op diverse plekken in de tuin zijn buitenlampen, een wateraansluiting en buitenelektra aangelegd, zodat u ook 's avonds prettig in de tuin kunt zitten of eenvoudig uw tuingereedschap kunt gebruiken.



EXTERIEUR

ZWEMVIJVER EN BUITENDOUCHE

Een absoluut hoogtepunt in de tuin is de zwemvijver. Deze is in 2016 vakkundig aangelegd, met lavastenen en beplanting die het water op een natuurlijke manier schoonhouden. De vijver is volledig op maat ingegraven en loopt perfect mee in het lijnenspel van de tuin. Het geeft het geheel een rustige, luxueuze uitstraling.

Twee jaar geleden is de vijver voorzien van een nieuwe pompinstallatie, waardoor u er geen omkijken naar heeft. Aan de rand van de vijver is een koude buitendouche geplaatst: ideaal om u af te spoelen na het zwemmen, of gewoon voor een verfrissend moment op warme dagen. De douche is fraai weggewerkt in de tuin.

BERGING EN OVERKAPPING

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een overkapping die dienstdoet als extra bergruimte. Hier kunt u eenvoudig fietsen, tuinmeubilair of gereedschap kwijt. Ook vindt u hier de loopdeur naar de werkkamer/logeerkamer, wat praktisch is als u deze kamer als kantoor gebruikt en niet via de voordeur wilt binnenkomen.

OMGEVING

Deze woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt in het zuidoosten van Eindhoven. U woont hier vlak bij natuurgebieden zoals Riel en het buitengebied, en toch bent u binnen 10 minuten fietsen in het centrum van de stad.

Voorzieningen zoals supermarkten, basis- en middelbare scholen, kinderopvang en sportclubs bevinden zich op korte afstand. Ook het High Tech Campus en ASML zijn goed bereikbaar, net als uitvalswegen richting de A2, A50 en N2. Bushaltes en treinstation Eindhoven Centraal zijn met de fiets of auto vlot te bereiken.

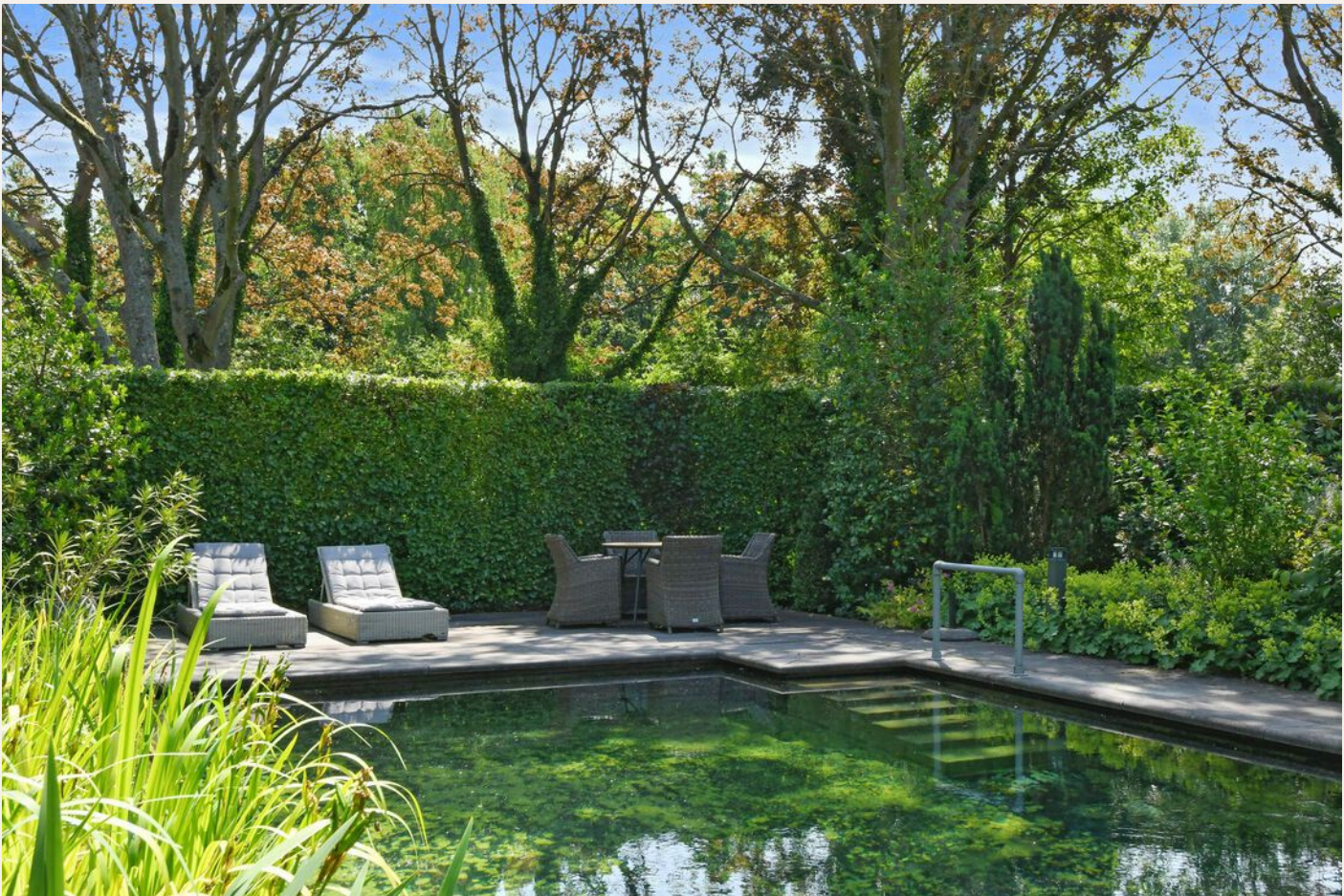






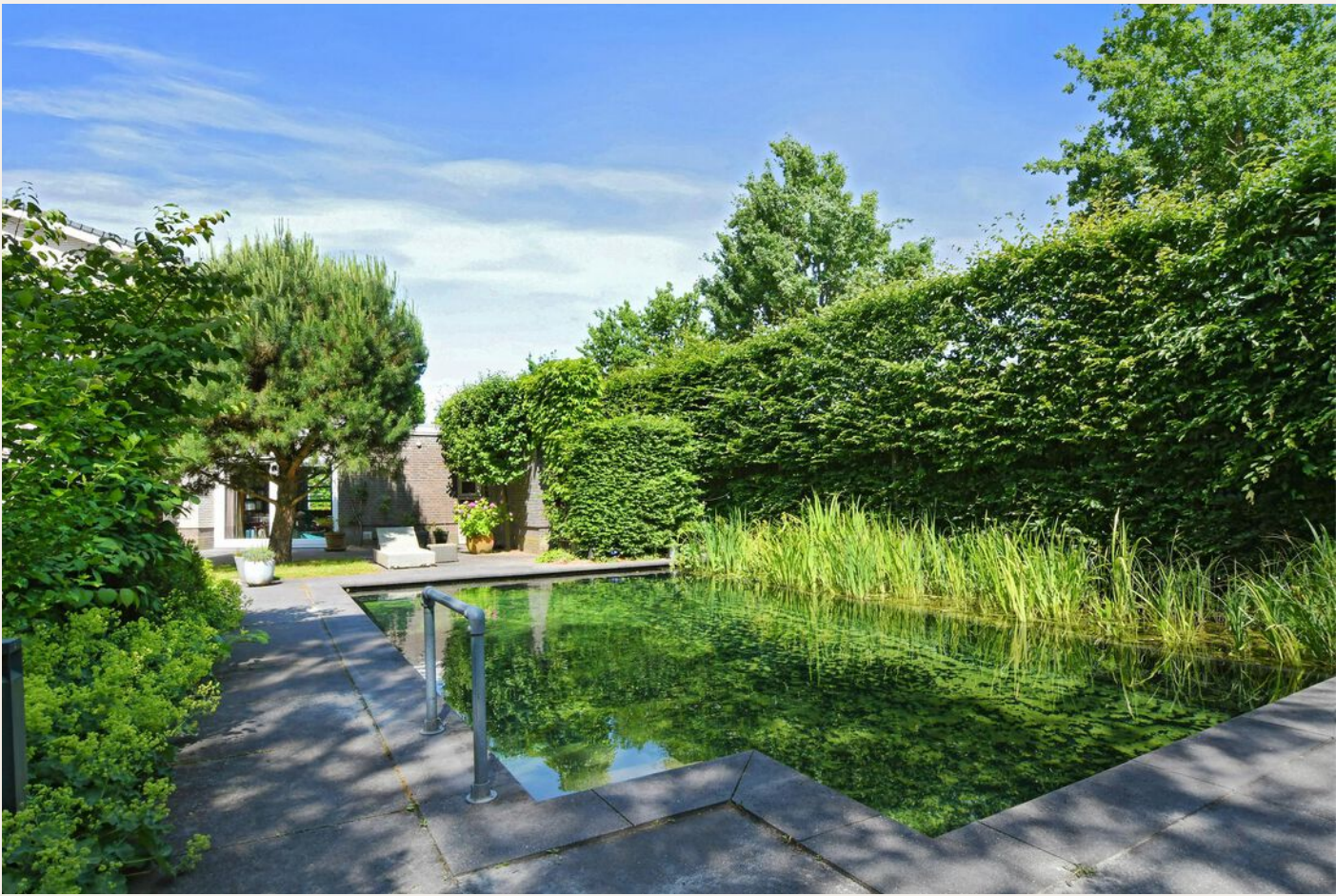








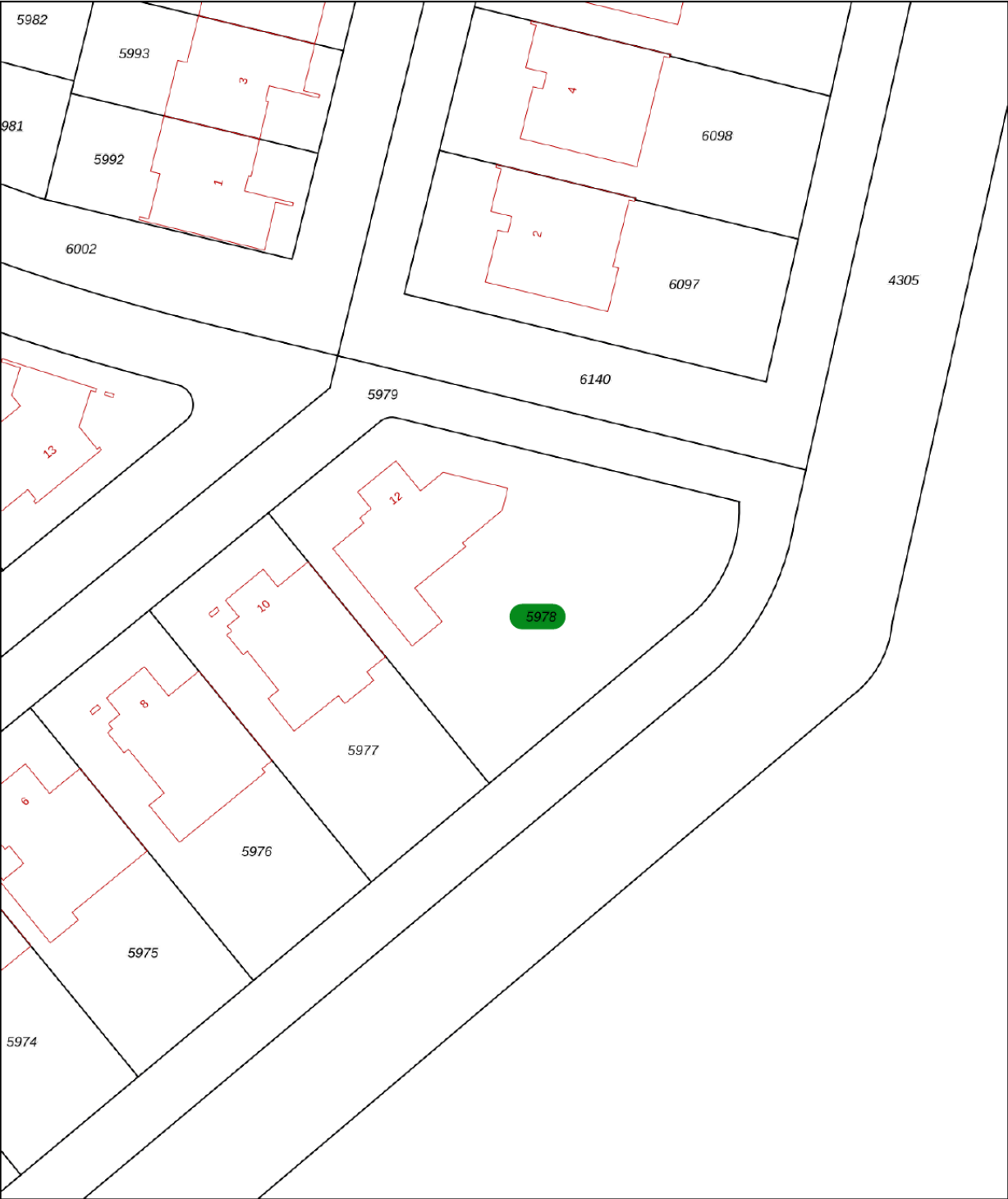






Kadastrale kaart

Uw referentie: johan mekkinkstraat



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Stratum
Sectie	E
Perceel	5978

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.

kadaster

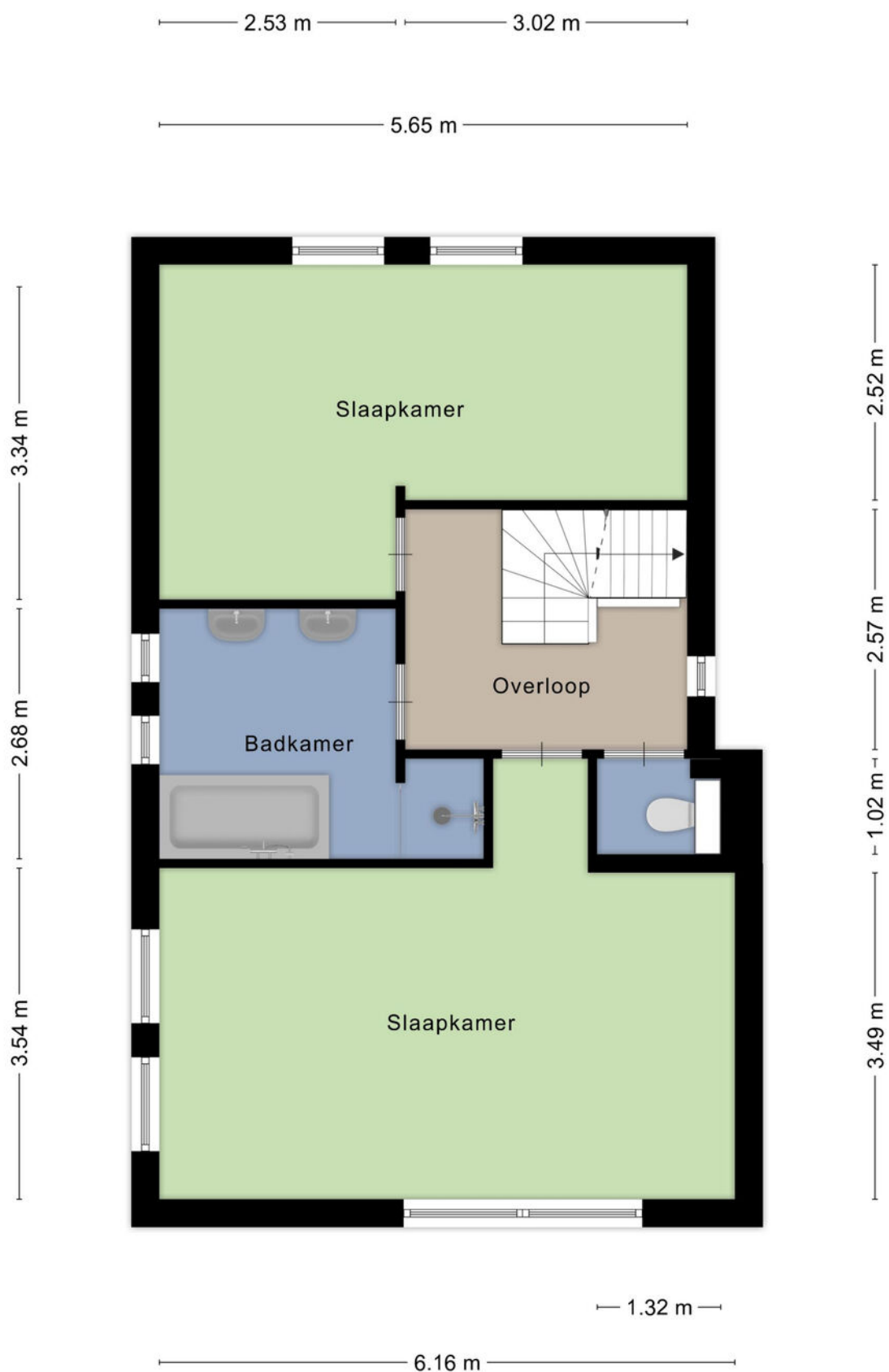
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





0.73 m 3.05 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				
- losse (hang)lampen				
-				
-				
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				
-				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				
- gordijnen				
- overgordijnen				
- vitrages				
- rolgordijnen				
- lamellen				
- jaloezieën				
- (losse) horren/rolhorren				
-				
-				
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				
- parketvloer				
- houten vloer(delen)				
- laminaat				
- plavuizen				
-				



Voorbehouden

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. "Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontlenen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud".

Vraagprijs

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Bod

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

Tegenbod

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen.

b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De koop

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.



Kosten koper (K.K.)

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten.

Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

Vrij op naam (V.O.N.)

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

De onderzoeksplicht

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen.

Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

De meldingsplicht

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

Waarborgsom

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

Bankgarantie

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.



Vollenbroek Makelaars

Vollenbroek Makelaars is een gespecialiseerde onderneming in de verkoop van Villa's, Landhuizen & Landgoederen.

De onderneming beschikt over een overdrachtelijke kennis, wetenschap, benadering en omgang van exclusief onroerend goed sinds 1882.

De succesvolle verkoopportefeuille bestaat uit 1e klas onroerend goed gesitueerd op villastand. Residentiële appartementen maken eveneens deel uit van ons intermediair.

Een beperkt aantal van onze

opdrachtgevers heeft toestemming gegeven tot publicatie op internet. Onder de rubriek aanbod, vindt u dan ook een beperkte selectie uit onze succesvolle verkoopportefeuille.

Een aantal van onze opdrachtgevers wenst uitsluitend een z.g. stille-opdracht vervolg te geven, deze villa's en residentiële appartementen zijn derhalve niet gepubliceerd op internet. Voor deze stille-opdrachten zijn voor serieuze gegadigden na telefonische afspraak brochures ter inzage.

OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten



VOLLENBROEK

EEN NIEUW HOOFDSTUK

Dommelstraat 2, 5691 AT Son en Breugel
T (040) 244 40 73 | info@vollenbroek.nl | www.vollenbroek.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.vollenbroek.nl

