

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:
vastgoedpro

DORPSTRAAT 111 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 1.025.000,- k.k.

Op een groot en fraai perceel in Veldhoven-Dorp gelegen, modern afgewerkte, zeer ruim opgezette, vrijstaande woning met o.a. luxe keuken en badkamer, 5 slaapkamers, prachtige, grote tuin en inpandig, multifunctionele ruimte met eigen keuken en inloopdouche. Gunstig gelegen in het gezellige Veldhoven-Dorp, nabij terrassen en winkels!

For English translation, please look further in this brochure

Gebruiksoppervlakte: **Ca. 310 m²** / Inhoud: **Ca. 1153 m³** / Perceel: **1.020 m²** / Bouwjaar: **2007** / Slaapkamers: **5**

VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

****FOR ENGLISH TRANSLATION, PLEASE SCROLL DOWN****

INDELING WONING:

BEGANE GROND:

Hal

U komt de woning binnen in de royale hal met fraaie vide en trapgang en met toegang naar woonkamer, keuken en werk-/slaapkamer; Hier bevindt zich de meterkast (met uitgebreide elektra-groepenkast, ook voor laadpaal en zonnepanelen); de hal is afgewerkt met een tegelvloer en spachtelputz wandafwerking.

Werk-/slaapkamer

De slaap-/werkkamer aan de voorzijde is voorzien van een inbouwkast en een wastafel; de kamer is afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wandafwerking en stucwerk plafond.

Woonkamer

De ruime, maar sfeervolle woonkamer in L-vorm heeft een marmeren schouw met moderne gashaard, fraaie ingebouwde interieurkasten en een dubbele tuindeur aan de achterzijde naar terras en tuin; de woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk wand- en plafondafwerking met ingebouwde spots en sierlijst.

Keuken

Via schuifdeuren vanuit de hal en de woonkamer is de grote woonkeuken bereikbaar, deze is voorzien van een luxe inrichting met kookeiland annex eetbar, met granieten blad en complete inbouwapparatuur, veelal van Miele (5-pits gaskookplaat en afzuigkap in koof, diepvries, koelkast, vaatwasser (vernieuwd in 2024), combi-magnetron en oven).

Vanuit de keuken heeft u een prachtig zicht op de achtertuin.

Portaal

Achterportaal met achterdeur en toegang naar multifunctionele ruimte, toilet, bijkeuken/berging en wasruimte; het portaal is afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wandafwerking en stucwerk plafond met spots.

Toilet

Luxe, betegelde toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje

Bijkeuken/berging

Bijkeuken/berging met opstelling c.v. ketel (Remeha Tzerra ace, cw5, 2020), unit mechanische ventilatie, groepenkast en unit vloerverwarming, tevens met deur naar buiten aan de voorzijde.

Wasruimte

Deels betegelde wasruimte met aansluiting wasapparatuur en uitstortgootsteen.

VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

Multifunctionele ruimte

Grote multifunctionele ruimte, geschikt voor diverse doeleinden, zoals o.a. kantoor- of praktijkruimte, woonruimte, hobby- of atelierruimte, mantelzorgwoning of bed and breakfast (na goedkeuring gemeente); deze ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wandafwerking en stucwerk plafond met spots

Open keuken en inloofdouche

De multifunctionele ruimte is voorzien van een keukeninrichting met oven, gaskookplaat, afzuigkap en koelkast en een betegelde inloofdouche.

Toilet

Betegelde toiletruimte voorzien van een wandcloset met fonteintje

Slaapkamer op verdieping

Vanuit de multifunctionele ruimte is met een vaste trap de 1^e verdieping boven deze ruimte te bereiken met een overloop (met bergruimte) en een grote slaapkamer met dakkapel, verwarming en een inloopkast; deze ruimte is afgewerkt met tapijt en fraaie wand- en plafondplaten met inbouwspots.

1^E VERDIEPING:

Overloop

De ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamers

Slaapkamer 1 met wastafel en elektrisch rolluik, afgewerkt met een laminaatvloer, behang wandafwerking en stucwerk plafond

Slaapkamer 2 met wastafel en bergruimte, afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking.

Grote slaapkamer 3 afgewerkt met een laminaatvloer, deels stucwerk- en deels behang wandafwerking en stucwerk plafond; vanuit deze kamer hebt u ook toegang tot een grote en fraaie - met ingebouwde interieurkasten uitgevoerde - inloop garderobekamer.

Badkamer

Ruime en luxe badkamer (2016) met dakkapel, voorzien van een ruime inloofdouche (met glazen deur en thermostatische mengkraan), hoekligbad, 2 wastafels en een designradiator; deze badkamer is tevens voorzien van vloerverwarming

2^E VERDIEPING:

Bergzolder

Met vlizotrap bereikbare, grote bergzolder

VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

ALGEMEEN:

- Deze woning is gunstig en centraal gelegen in Veldhoven-Dorp, op korte afstand van winkels, scholen en aansluiting op snelweg. Bedrijven als ASML, Flight Forum, High Tech Campus etc. zijn op fietsafstand bereikbaar.
- De woning is bijzonder ruim van opzet en is degelijk gebouwd met o.a. hardhouten binnen- en buitenkozijnen en is goed onderhouden (binnen- en buitenschilderwerk is in 2022 uitgevoerd).
- De woning is goed geïsoleerd met vloer-, spouw- en dakisolatie, alsook overal dubbele beglazing. Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig. Verder zijn er 30 zonnepanelen aanwezig, geïnstalleerd in 2022.
- Energielabel A.
- De woning is gelegen op een fraai en groot perceel met links van de woning een ruime oprit met stalen poort en parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.
- Achter de woning ligt de fraaie, grote en recentelijk nieuw aangelegde tuin met o.a. twee terrassen, een groot gazon, vijver met bruggetje, een grote en fraaie, nieuwe terrasoverkapping en een ruime houten tuinberging met 2 schuifdeuren.
- Zowel de vóór- als de achtertuin is recentelijk gerenoveerd.
- Om een goede indruk te krijgen van deze gunstig gelegen, ruim opgezette woning met grote tuin en volop mogelijkheden, dient u deze beslist van binnen te zien. Met serieuze gegadigden maken wij graag een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging.
- N.B. De maatvoering, gebruiksoppervlakten en inhoud van deze woning zijn bepaald door een professioneel bedrijf en zijn gebaseerd op de Meetinstructie en de NEN2580. Ondanks alle zorgvuldigheid kunnen eventuele fouten niet uitgesloten worden, door meetfouten, interpretatieverschillen of beperkingen bij het inmeten. Daarom adviseren wij u dringend - indien de maatvoering, oppervlakten en/of inhoud voor u belangrijk zijn en/of bepalend voor de prijs – dit aan ons kenbaar te maken en deze meetgegevens te controleren. Wij willen u daarbij uiteraard graag helpen.

VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

ENGLISH TRANSLATION

A very spacious and detached house, finished in a modern style with a luxuriously appointed kitchen and bathroom, 5 bedrooms, a gorgeous garden, and a multifunctional, attached annexe with a private kitchen and bathroom. This great house sits on a favourably located large and beautiful plot in Veldhoven-Dorp, with shops, cafés and restaurants within walking distance!

LAYOUT HOUSE:

GROUND FLOOR:

Hall

The front door opens to a spacious hall with the staircase to a mezzanine floor and doors to the living room, kitchen, and a downstairs bedroom/study.

The hall also includes the meter cupboard (with an extensive distribution board, including circuits for a charging station and solar panels) and is finished with tiled flooring and plastered walls.

Bedroom/study

The downstairs bedroom/study is at the front of the house and includes a built-in closet and a washbasin; this room also has tiled flooring and plastered walls and ceiling.

Living room

The large yet very comfortable L-shaped living room features a marble mantelpiece with a modern gas burner, beautiful fitted cupboards, and double doors to the terrace and garden at the back; the living room has tiled flooring, plastered walls, and a plastered ceiling with decorative profiles and downlights.

Kitchen

The large kitchen-diner can be accessed via sliding doors in the hall and the living room. The luxuriously appointed kitchen includes an island with a breakfast bar and a granite worktop and comes with a range of built-in appliances (mostly Miele), such as a 5-burner gas hob, an extractor hood, a fridge, a freezer, a dishwasher (2024), a combi-microwave/oven, and a separate oven.

The kitchen also offers splendid views of the back garden.

Vestibule

A vestibule leads to the back door and the multifunctional annexe, the downstairs toilet, a utility/storage room, and a laundry room; the vestibule has tiled flooring, plastered walls, and a plastered ceiling with downlights.

VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

Toilet

Luxuriously appointed and tiled toilet with a wall-mounted lavatory and a washstand.

Utility/storage room

The utility/storage room includes the central heating (Remeha Tzerra ace, cw5, 2020) and mechanical ventilation units, an additional distribution board, and the underfloor heating unit; another door leads outside, to the front of the house.

Laundry room

Practical and partly tiled laundry room with the white goods connections and a utility sink.

Annexe

This large, multifunctional space can be perfectly used as an office or home practice or as additional living space (e.g., for informal care), as a hobby room or artist's studio, or even as a Bed & Breakfast unit (after obtaining the applicable permit); the ground floor of the annexe is finished with tiled flooring, plastered walls, and a plastered ceiling with downlights.

Open-plan kitchen en walk-in shower

The open-plan kitchen includes an oven, a gas hob, an extractor hood, and a fridge and gives access to a walk-in shower.

Toilet

Tiled toilet with a wall-mounted lavatory and a washstand.

Upstairs bedroom annexe

A staircase in the living area leads to the upstairs landing (with built-in storage space) and a large bedroom with a dormer window, heating, and a walk-in closet; this space is carpeted and finished with beautiful wall and ceiling boards (including downlights).

1st FLOOR MAIN HOUSE:

Landing

The spacious landing leads to three bedrooms and a bathroom.

Bedrooms

Bedroom 1 has a washbasin and an electric roller blind, and is finished with laminate flooring, wallpapered walls, and a plastered ceiling.

Bedroom 2 has a washbasin and built-in storage space, and is finished with laminate flooring and plastered walls and ceiling.

(Master) bedroom 3 has laminate flooring, partly plastered and wallpapered walls, and a plastered ceiling; this room also comes with a large and beautifully finished dressing room with fitted wardrobes.

VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

Bathroom

The spacious and luxuriously finished bathroom (2016) has a dormer window and features a large walk-in shower (with a glass door and a thermostatic tap), a corner bath, 2 washbasins, a design radiator, and underfloor heating.

2nd FLOOR:

Attic

A loft ladder gives access to a large storage attic.

GENERAL:

- This exceptional and surprisingly spacious house is favourably located in Veldhoven-Dorp, near all the amenities you need, such as shops, schools, and arterial roads to the motorway. Companies such as ASML, Flight Forum, High Tech Campus, etc. are within cycling distance.
- The solid construction includes hardwood interior and exterior window/door frames and the house has always been very well maintained (indoor and outdoor paintwork was done in 2022).
- The house has floor, cavity wall and roof insulation and all windows are double-glazed. The ground floor has underfloor heating and 30 solar panels were installed on the roof in 2022.
- Energy label A.
- The wonderful and generously sized plot includes a large drive on the left of the house leading to a steel gate and offering ample on-site parking for multiple cars.
- The beautifully landscaped garden features two terraces, a large lawn, a pond with a small bridge, a large and beautiful terras cover and a good-sized wooden garden shed accessed via 2 sliding doors.
- This spaciously laid-out and favourably located property with its large garden and multifunctional annexe definitely needs to be seen to appreciate all it has to offer. We will gladly arrange a non-committal viewing for seriously interested prospective buyers.
- Both the front- and backyard have recently been renovated

VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

- Please note: the dimensions, usable surface areas and content of this house have been determined by a professional company and are based on the Measurement Instruction and NEN2580. Despite all carefulness, mistakes cannot be ruled out, because of measurement errors, interpretation differences or limitations during measurement. We therefore strongly recommend to you - if the dimensions, surface areas and/or content are important to you and/or a determining factor for the price - to disclose this to us and to check this measurement information. Of course, we will gladly help you with this.

VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



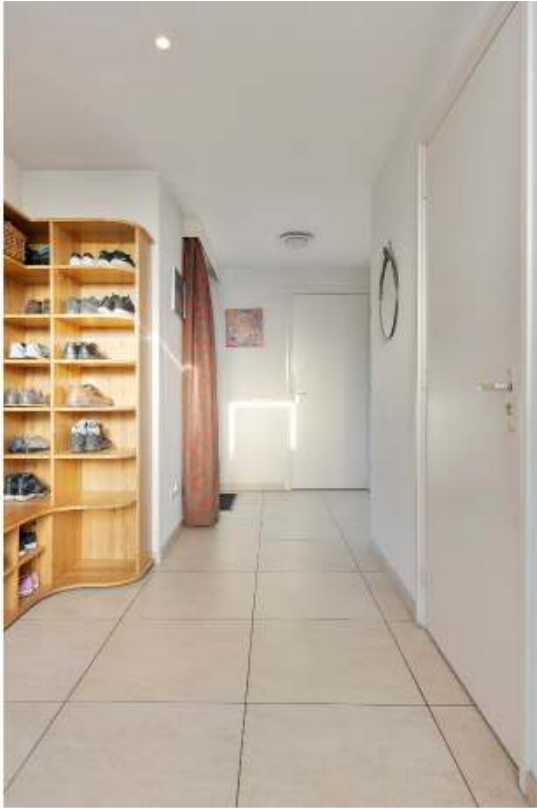
VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



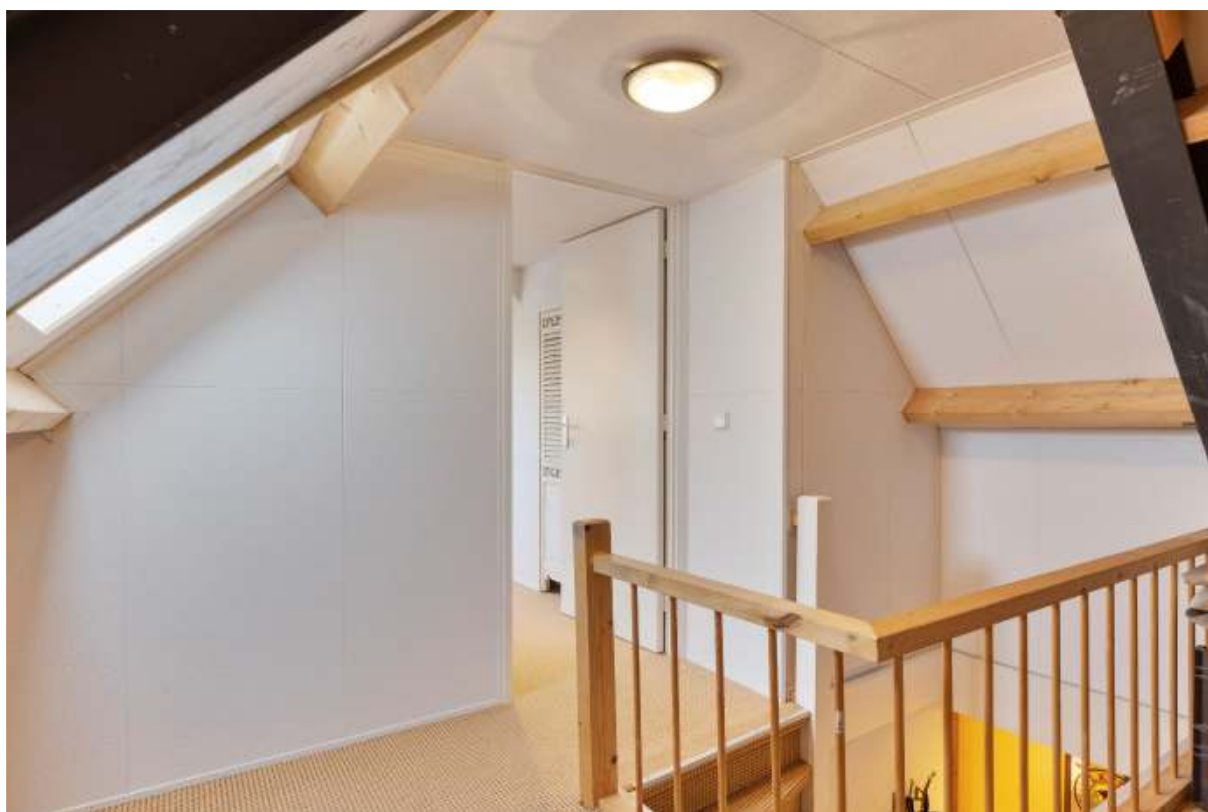
VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

PLATTEGRONDEN



BEGANE GROND

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

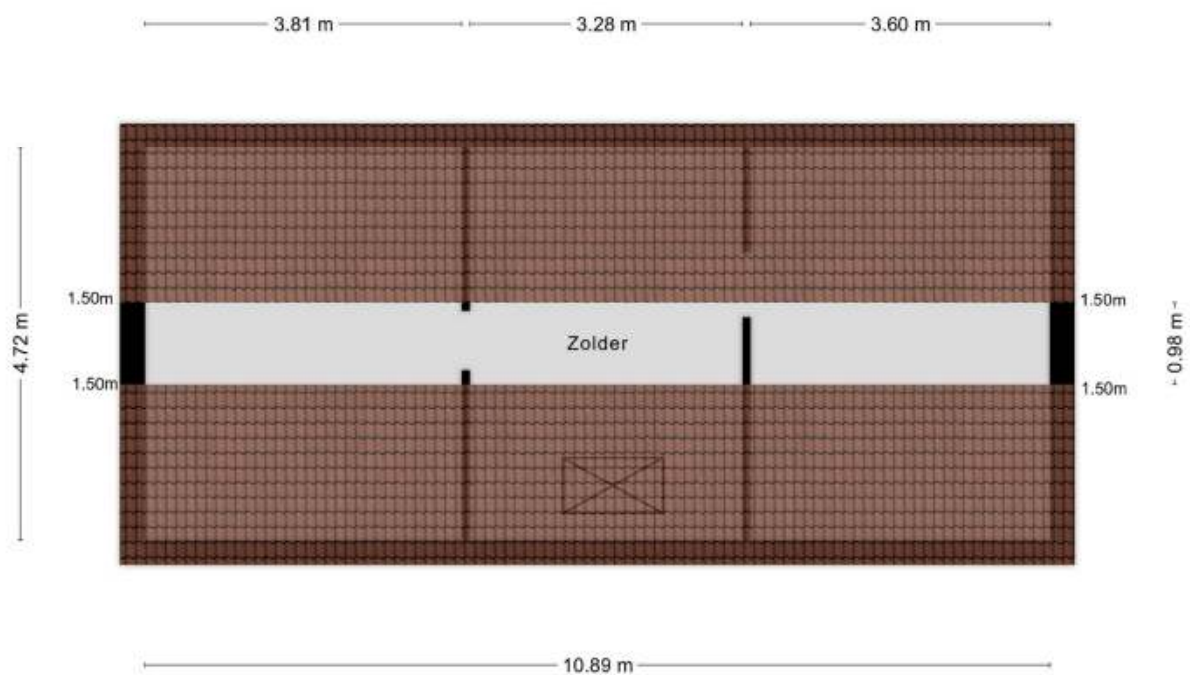
VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



1^E VERDIEPING

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

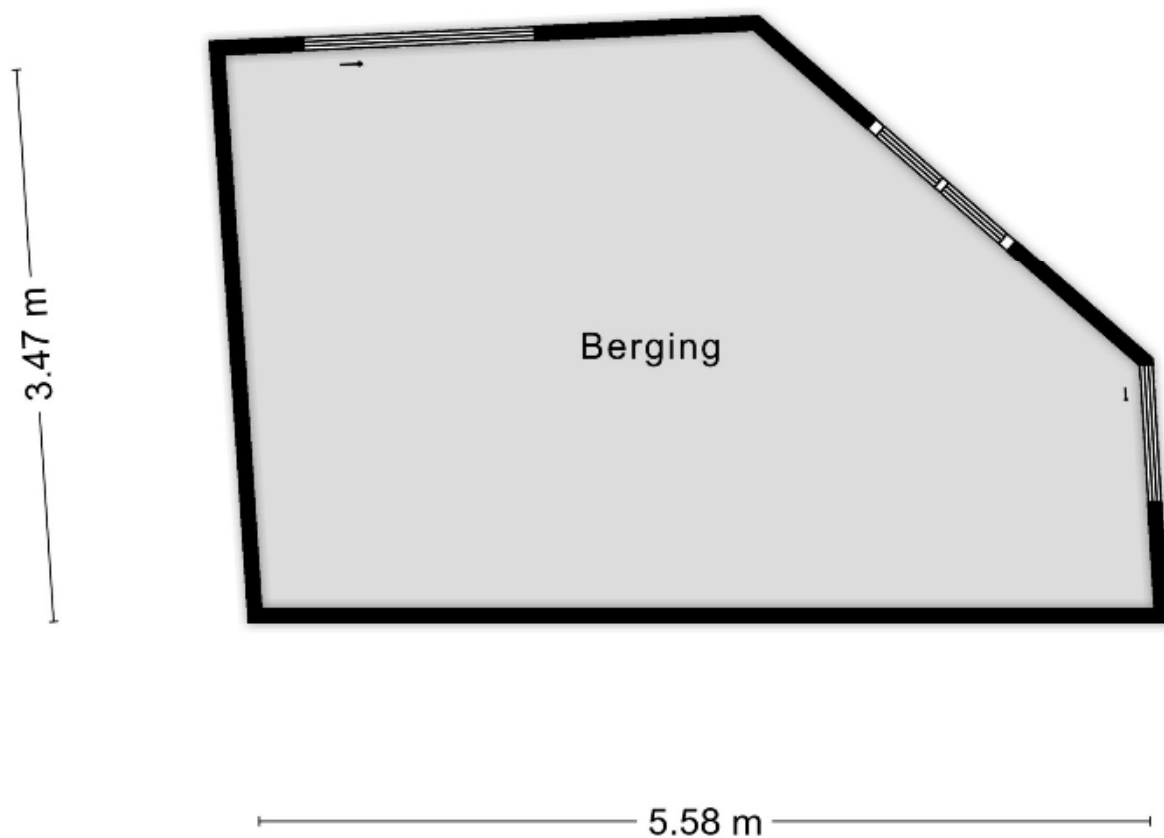
VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



2^E VERDIEPING

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

VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111



BERGING

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

VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

MEETRAPPOR

Meetrappoort

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij B.V. dit meetrappoort opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Dorpstraat 111
Postcode/plaats	5504HC, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	360014
Status	Definitief
Datum meetopname	30-11-2022
Datum meetrappoort	02-12-2022

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	310,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte	10,70	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	6,30	M ²
Externe berguimte	17,50	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	470,20	M ²
Bruto inhoud woning	1153,11	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrappoort genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rappoort opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



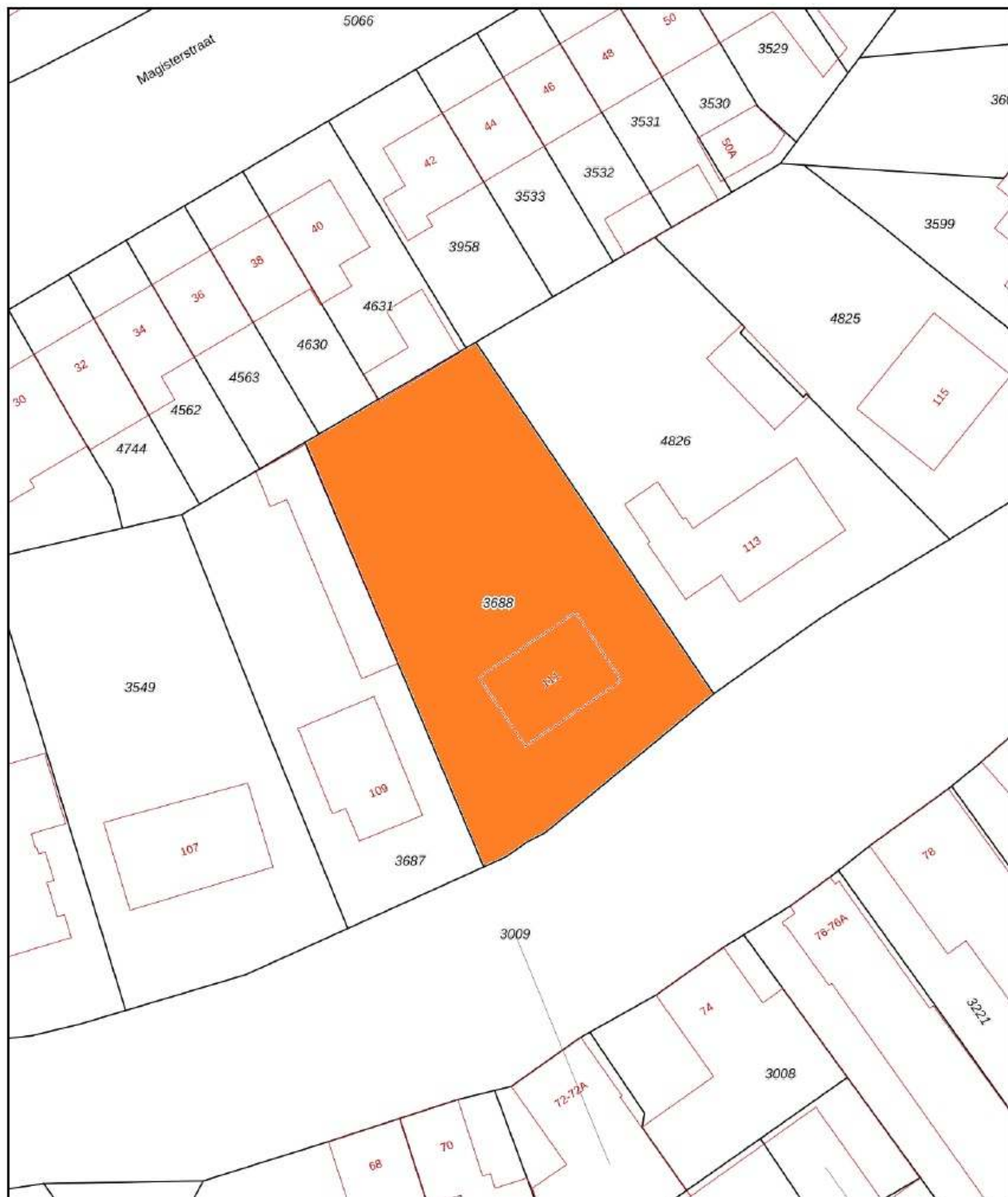
Eindhoven, 02-12-2022

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.

VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

KADASTRALE KAART (NOORDGERICHT)



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

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 ontlennen. 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 clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Energie label:

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. Uiteraard betreft het hier een geheel vrijblijvend gesprek wat u tot niets verplicht.

VELDHOVEN, DORPSTRAAT 111

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 m² (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, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) 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.