

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:  
vastgoedpro

## KERKSTRAAT 13 WINTELRE

TE KOOP



Vraagprijs € 325.000,- k.k.

In de kom van Wintelre gelegen, halfvrijstaand woonhuis (overbouw) met o.a. ruime woonkamer, leefkeuken, 3 slaapkamers, badkamer en garage.

\*For English translation, please look further in this brochure\*

Gebruiksoppervlakte: **Ca. 137 m<sup>2</sup>** / Inhoud: **Ca. 607 m<sup>3</sup>** / Perceel: **290 m<sup>2</sup>** / Bouwjaar: **1955** / Slaapkamers: **3**

---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---

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

## **INDELING:**

### **BEGANE GROND:**

#### **Hal**

Hal met voordeur met glas-in-lood elementen, meterkast, garderobenis en trapopgang naar de verdieping en ruime kelder en toegang naar woonkamer

#### **Kelder**

Ruime voorraadkelder

#### **Woonkamer**

Ruime en lichte woonkamer (ca. 40m<sup>2</sup>) in L-vorm met schuifpui naar binnentuin en terras en schouwpartij met houtkachel; de woonkamer is afgewerkt met een parketvloer en balkjesplafond

#### **Keuken**

Ruime, gemoderniseerde leefkeuken voorzien van een lichte keukeninrichting in hoekopstelling waaronder rvs-spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, koelkast en close in boiler

#### **Achterportaal**

Achterportaal met toegang naar keuken, bergingen, toilet en tuin

#### **Toilet**

Deels betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje

#### **Bijkeuken**

Voormalige badkamer voorzien van aansluitingen wasapparatuur en uitstortgootsteen

#### **Kantoor/hobbyruimte**

Kantoor/hobbyruimte met bergkast met luikje naar zolder en afzonderlijke toegang vanuit tuin

#### **Berging**

Fietsenberging/hobbyruimte

#### **Garage**

Garage (ca. 18m<sup>2</sup>) in spouw en met stalen kanteldeur en loopdeur naar tuin; voor de garage ligt een oprit met ruimte voor een extra auto

---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---

## 1<sup>E</sup> VERDIEPING:

Via lichte overloop naar:

### Slaapkamers

Slaapkamer 1: ruime lichte slaapkamer deur naar platdak en raam, vaste wastafel en inbouwkast

Slaapkamer 2: ruime slaapkamer met vaste wastafel en inbouwkast

Slaapkamer 3: lichte slaapkamer/werkkamer met vaste wastafel, inbouwkast en aan 2 zijden ramen

### Badkamer

Volledig betegelde, lichte badkamer voorzien van een douchecabine, stand toilet, vaste wastafel, designradiator en inbouwkast

## 2<sup>E</sup> VERDIEPING:

### Bergzolder

Met vlizotrap bereikbare, grote bergzolder (over de gehele breedte) met cv-opstelling (combiketel Nefit) en twee dakramen

## ALGEMEEN:

- De woning is gelegen in de kom van Wintelre, een Kempisch dorp in een landelijke woonomgeving, doch op korte afstand van Veldhoven en Eindhoven en nabij een fraai natuurgebied met landerijen, bossen en vennen ASML, Maxima Medisch Centrum en Flight Forum zijn op fietsafstand geleden
- Energielabel D
- Deels kunststof kozijnen en HR++ beglazing; dak hoofdbouw is na-geïsoleerd
- Achtertuin op het Westen gesitueerd met terras, overkapping, schutting en vrije achterom
- Kandidaten dienen rekening te houden met kosten voor onderhoud/modernisering
- Bij deze woning is sprake van overbouw: een gedeelte van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping van Kerkstraat 13 is gelegen boven de begane grond van Kerkstraat 11. Kerkstraat 11 heeft een recht van voetpad aan de zijkant van Kerkstraat 13

---

## WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---

- Gezien de leeftijd van de woning (meer dan 65 jaar oud) en het feit dat de verkoper er recentelijk niet heeft gewoond, worden er in de koopovereenkomst een ouderdoms- en een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen
- 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.

---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---

## ENGLISH TRANSLATION

A semi-detached residential property (overbuild) located in the centre of Wintelre, featuring a spacious living room, kitchen, 3 bedrooms, bathroom and garage.

### LAYOUT:

#### GROUND FLOOR:

##### **Hallway**

Front door with stained glass elements opening onto a hallway containing a meter cupboard, a coat rack and stairs up to the first floor and down to the basement, as well as access to the living room.

##### **Basement**

Spacious storage basement

##### **Living room**

Generous and bright L-shaped living room (approx. 40m<sup>2</sup>) featuring a sliding glass door to the courtyard and terrace and a fireplace with a wood stove. The living room is finished with parquet flooring and exposed beams on the ceiling.

##### **Kitchen**

A spacious, modernised kitchen-dining room featuring a bright kitchen corner unit, equipped with a stainless steel sink, induction hob, extractor fan, dishwasher, microwave oven, refrigerator and close-in boiler.

##### **Rear entrance**

Rear entrance with access to kitchen, storage areas, toilet and garden

##### **Toilet**

Partially tiled lavatory room with a stand-alone toilet and hand basin

##### **Pantry**

Previously used as a bathroom, this space is equipped with connections for washing appliances and a wet room sink

##### **Office/studio**

Office/studio including a storage cupboard with hatch to the attic and separate access from the garden

##### **Storage room**

Bicycle storage / workshop

##### **Garage**

Garage (approx. 18m<sup>2</sup>) built in cavity and featuring a steel up-and-over door and wicket door to the garden. The garage opens to a driveway with space for a second car

---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---

## 1<sup>st</sup> FLOOR:

Featuring bright landing leading to:

### Bedrooms

Bedroom 1: spacious, light-filled bedroom, door to flat roof, wash basin and built-in wardrobe

Bedroom 2: generous bedroom featuring wash basin and built-in wardrobe

Bedroom 3: bright bedroom / office featuring wash basin, built-in wardrobe and windows on 2 sides

### Bathroom

Fully tiled bathroom flooded with light, equipped with a shower unit, stand-alone toilet, wash basin, design radiator and built-in cupboard

## 2<sup>nd</sup> FLOOR:

### Attic

Large attic (running across the entire width of the property) housing the central heating system (Nefit combination boiler) and two skylights, accessible via a loft ladder

## GENERAL:

- The property is situated in the middle of Wintelre, a village in the Kempen region, in a rural residential area, but a short distance from Veldhoven and Eindhoven and in the vicinity of a stunning nature reserve featuring farmland, forests and fens. ASML, the Maxima Medical Centre and Flight Forum are situated with cycling distance.
- Class D energy label
- Partly synthetic door and window frames and HR++ glazing; roof of main structure has undergone subsequent insulation
- Back garden has a westerly aspect and features a terrace, a canopy, fencing and rear entrance
- Candidates should take into account maintenance and modernisation costs
- This property features an overbuild: a section of the 1<sup>st</sup> and 2<sup>nd</sup> floor of Kerkstraat 13 is located over the ground floor of Kerkstraat 11. Kerkstraat 11 has right of way on the side of Kerkstraat 13

---

## WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---

- Given the age of the property (more than 65 years old) and the fact that the seller has not lived there recently, age clause and non-occupancy clause are included in the purchase agreement.
- 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.



---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---





---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---



---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---





---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---



---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---



---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---





---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---





---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---



---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---



---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---





---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---





---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---





---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---





---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---



# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

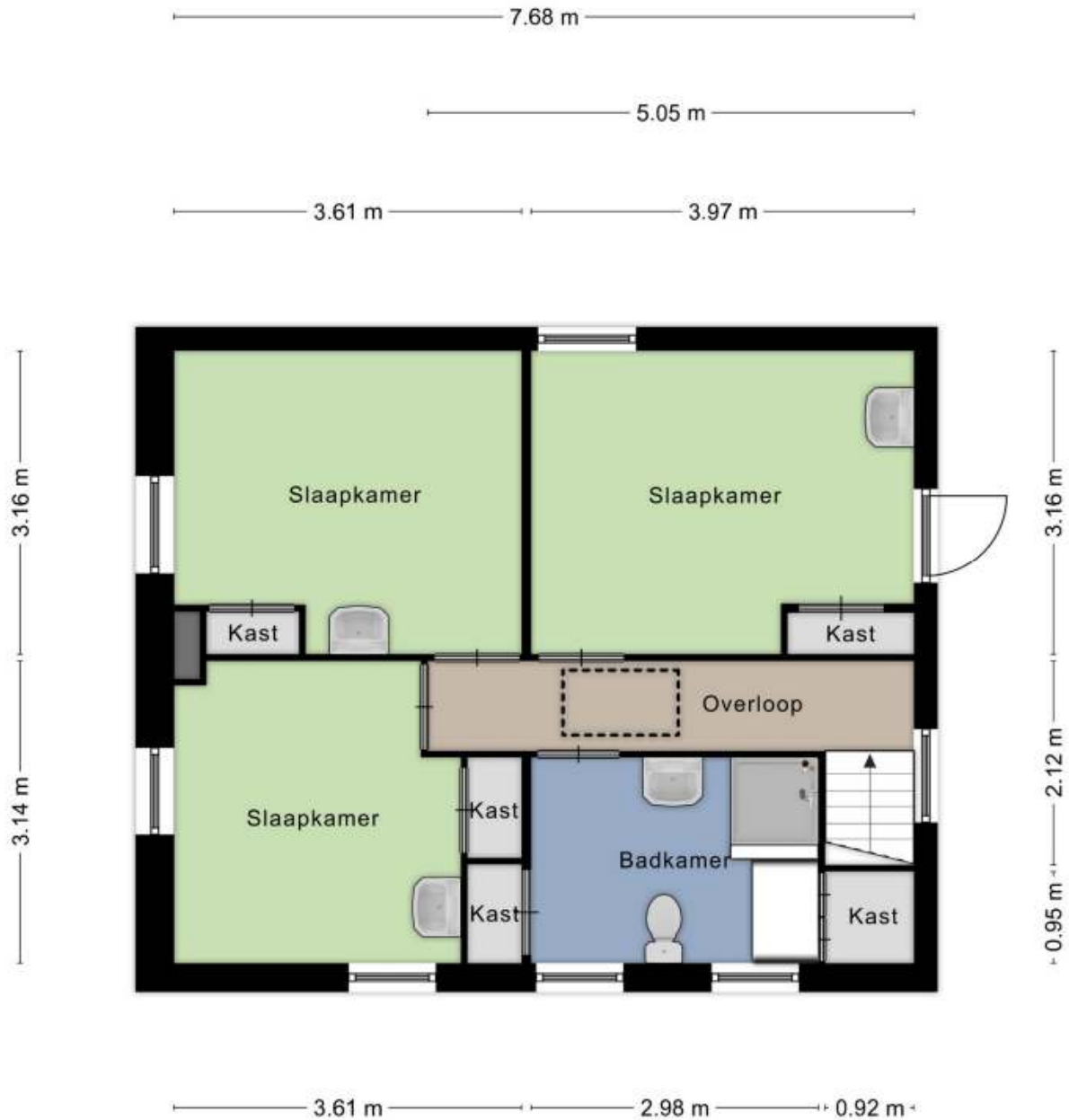
## PLATTEGRONDEN



## BEGANE GROND

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

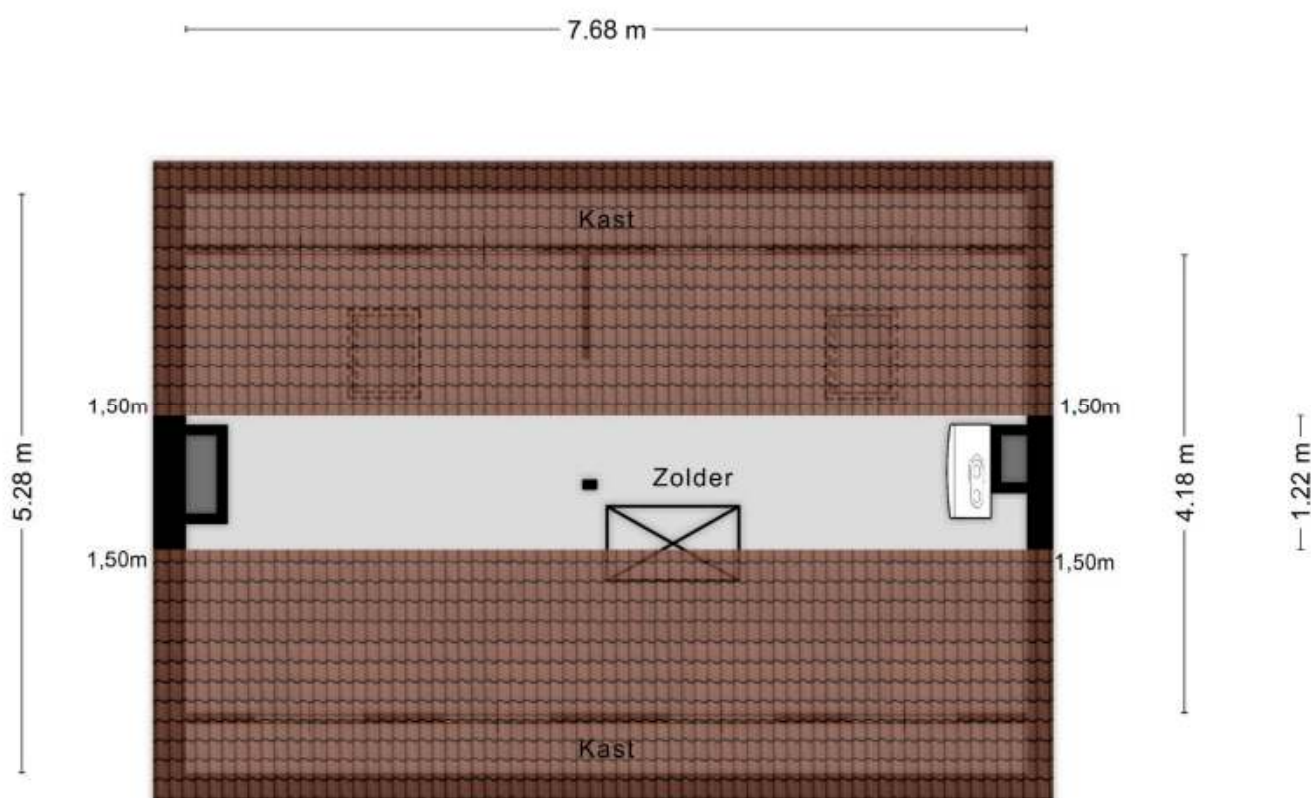
# WINTELRE, KERKSTRAAT 13



## 1<sup>E</sup> VERDIEPING

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

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13



## 2<sup>E</sup> VERDIEPING

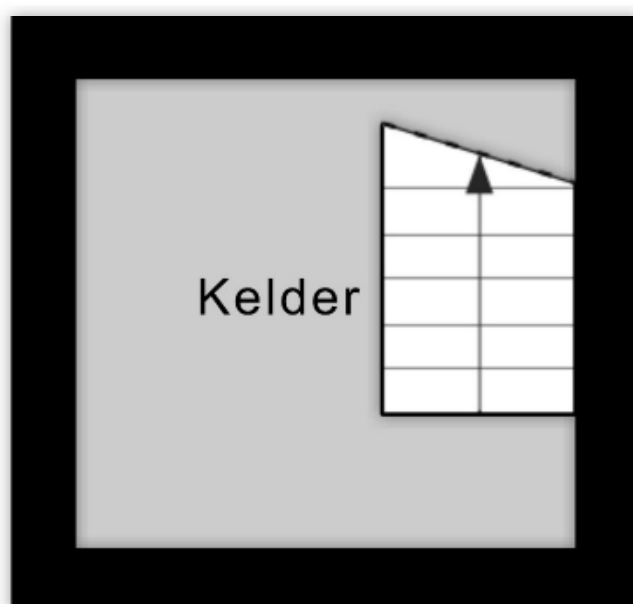
Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---

2.31 m



2.16 m

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

## KELDER

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



# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

## MEETRAPPOR

Meetrapport

**Zibber**

### Meetcertificaat

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

Object type	Woning
Adres	Kerkstraat 13
Postcode/plaats	5513ap, Wintelre
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	380801
Status	Definitief
Datum meetopname	26-05-2023
Datum meetrapport	27-05-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	136,70	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	32,50	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	19,60	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	234,00	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	607,14	M <sup>3</sup>

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 inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport 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, 27-05-2023

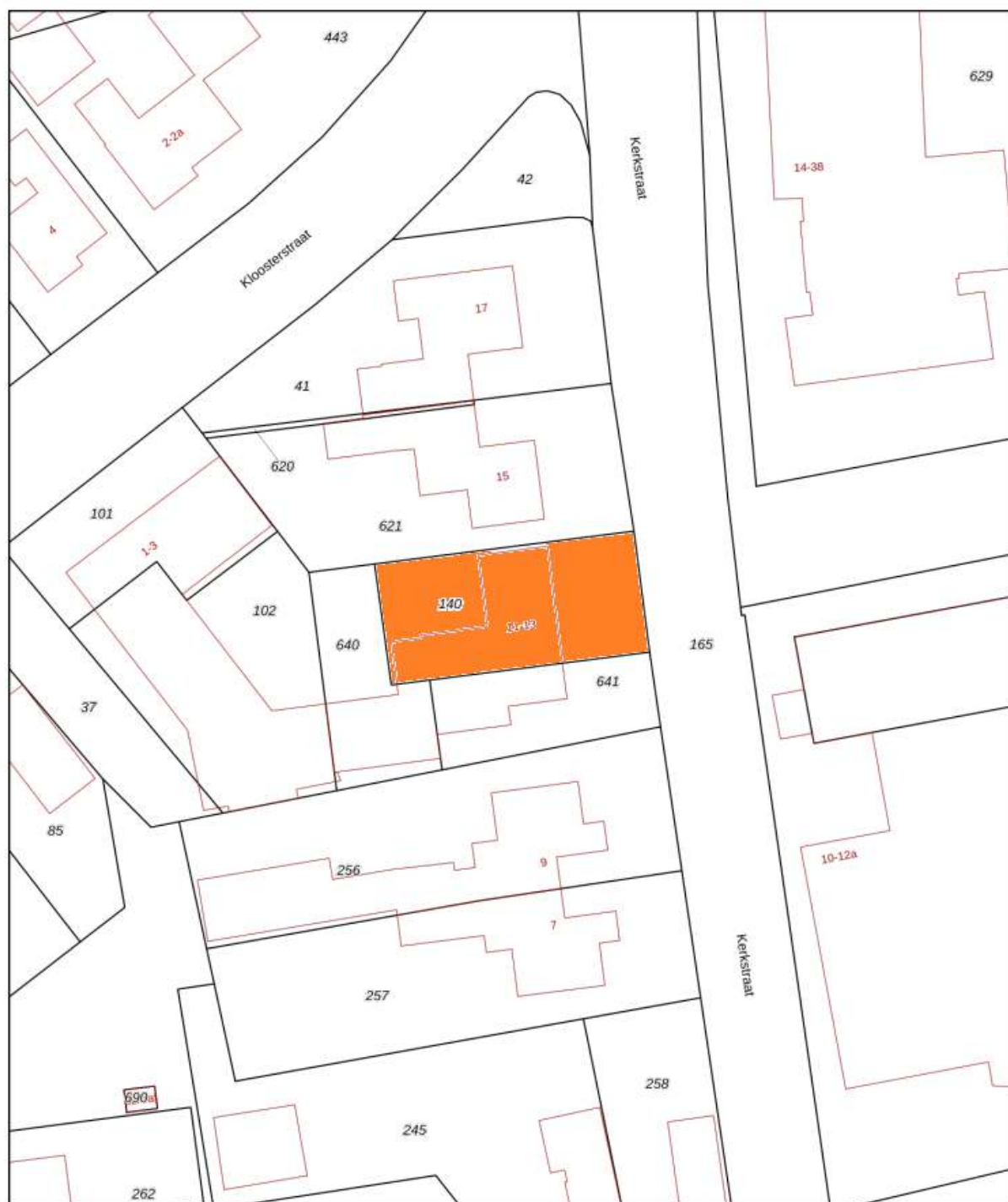
Thijs van den Bergh

Zibber B.V.



# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

## KADASTRALE KAART (NOORDGERICHT)





---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---

## **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 ontlenuen. 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 clause 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) energie label 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 energie label 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.

---

# WINTELRE, KERKSTRAAT 13

---

## 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 m<sup>2</sup> (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 0,5m<sup>2</sup>) 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.