

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:  
vastgoedpro 

## DE TWIJNDER 109 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 500.000 k.k.

### Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 151 m<sup>2</sup>

Inhoud: Ca. 540 m<sup>3</sup>

Perceel: 261 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1974

Slaapkamers: 5

Energie label: C

---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---

Aan een rustige straat in de fraaie en gewilde wijk "t Look" gelegen, royaal opgezette tweekapper met o.a. een slaap-/badkamer op de begane grond, drie slaapkamers en badkamer op de verdieping, dakterras, carport, oprit en tuin.

Zeer gunstig gelegen op loopafstand van kinderboerderij "De Hazewinkel"!

## INDELING:

### BEGANE GROND:

#### Hal

Royale hal met meterkast en toegang naar toilet, woonkamer en slaapkamer; de hal is afgewerkt met een natuursteen tegelvloer, schoon metselwerk wandafwerking en een deels stucwerk en schoon metselwerk plafondafwerking.

#### Toilet

Deels betegelde, luxe toiletruimte met wandcloset (douche-wc) en fonteintje.

#### Slaap-/badkamer

Royale slaapkamer met en suite badkamer (voormalige garage), voorzien van een douchecabine, badmeubel met wastafel, inbouw spots, airco en elektrisch rolluik; via deze slaap-/badkamer heeft u toegang tot de bijkeuken. De kamer is afgewerkt met een vinyl vloer, stucwerk wandafwerking en MDF plafondafwerking. Deze slaapkamer kan desgewenst eenvoudig in een ruime garage worden gewijzigd.

#### Woonkamer

Ruime en sfeervolle woonkamer in L-vorm met veel lichtinval door de grote raampartijen, een schouw met gaskachel en een schuifpui die toegang biedt tot de tuin; de woonkamer is afgewerkt met een natuursteen tegelvloer, schoon metselwerk wandafwerking en stucwerk plafondafwerking.

#### Keuken

De keuken ligt aan de achterzijde en is deels in open verbinding met de woonkamer, deze is voorzien van een inbouwkast en een nette keukeninrichting in U-vorm met granieten keukenblad en achterwand. Verder heeft de keuken een apothekerskast en ingebouwde apparatuur: koelkast, combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser; de keuken is eveneens voorzien van een natuursteen tegelvloer en heeft een hordeur die toegang biedt tot de tuin

#### Bijkeuken

Praktische bijkeuken voorzien van aansluiting voor wasapparatuur en een ingebouwde schuifkastenwand.

### 1E VERDIEPING:

#### Overloop

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

#### Slaapkamers

Drie royale slaapkamers - waarvan één met wastafel en één met inbouwkast - alle drie afgewerkt met tapijt, behang wandafwerking en plafondafwerking van zachtboard.

#### Badkamer

Grotendeels betegelde badkamer, voorzien van een ligbad, wastafel, toilet en een deur die toegang biedt tot het dakterras.

---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---

## 2E VERDIEPING:

### Voorzolder

Met vaste trap bereikbare voorzolder met bergruimte en toegang tot cv-bergruimte en slaapkamer.

### CV-bergruimte

CV-bergruimte met opstelling c.v. combiketel (Remeha, ca. 2021).

### Slaapkamer

Royale vierde slaapkamer met dakkapel en verwarming; de slaapkamer is afgewerkt met tapijt, stucwerk wandafwerking en plafondafwerking van zachtboard.

## ALGEMEEN:

- De woning is zeer gunstig gelegen in een rustig en kindvriendelijk deel van de fraaie, groene wijk 't Look, op korte afstand gelegen van een groot park, de kinderboerderij, winkelveorzieningen, scholen, uitvalswegen naar Eindhoven, de Kempen en op- en afrit van snelwegen, alsook naar bedrijven als o.a. ASML, High Tech Campus, Flight Forum en Maxima Medisch Centrum.
- De woning is voorzien van spouwmuurisolatie en deels van dubbel glas.
- Energie label C.
- Aan de voorzijde gelegen oprit met royale carport.
- Grotendeels verharde achtertuin met terras en zonneluifel en met een achterom met poort.
- Fraai gelegen en royale tweekapper met als extra een slaap-/badkamer op de begane grond; deze woning is beslist een bezichtiging waard. Wij maken graag hiervoor met u een vrijblijvende afspraak.
- Gezien het feit dat de woning ca. 50 jaar oud is en dat de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule en 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.

**VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109**



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---





---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

## VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---





---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



---

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---



# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

## PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

## PLATTEGROND

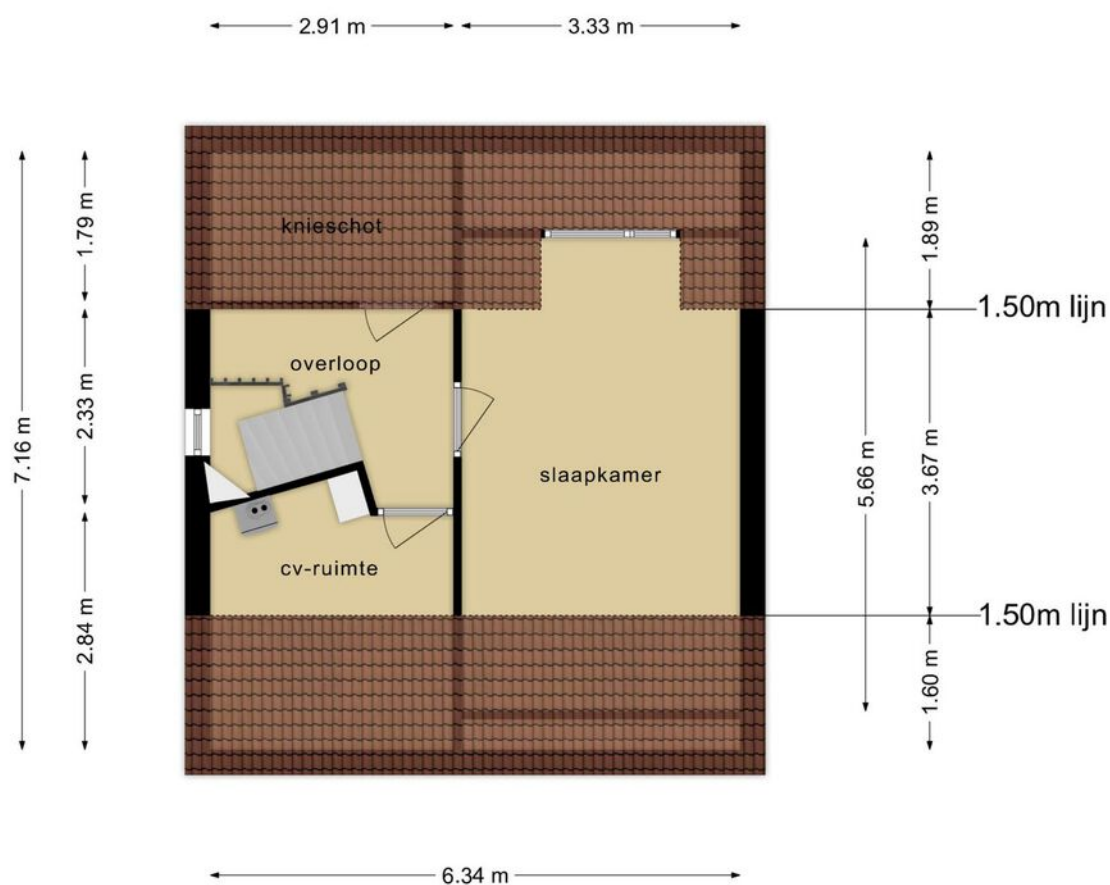


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

## PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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



# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

## MEETRAPPOR

ZIEN24<sup>01</sup>

### Meetcertificaat

Zien24 heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| Object type            | Woning                              |
| Adres                  | De Twijnder 109                     |
| Postcode/plaats        | 5506AN, Veldhoven                   |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |
| Status                 | Definitief                          |
| Datum meetopname       | 20-02-2024                          |
| Datum meetrapport      | 22-02-2024                          |

|   | Totaal |                |
|---|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                     | 150,60 | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte                  | 63,60  | M <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                            | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Bruto vloeroppervlak woning                   | 198,10 | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                           | 540,40 | 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 Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

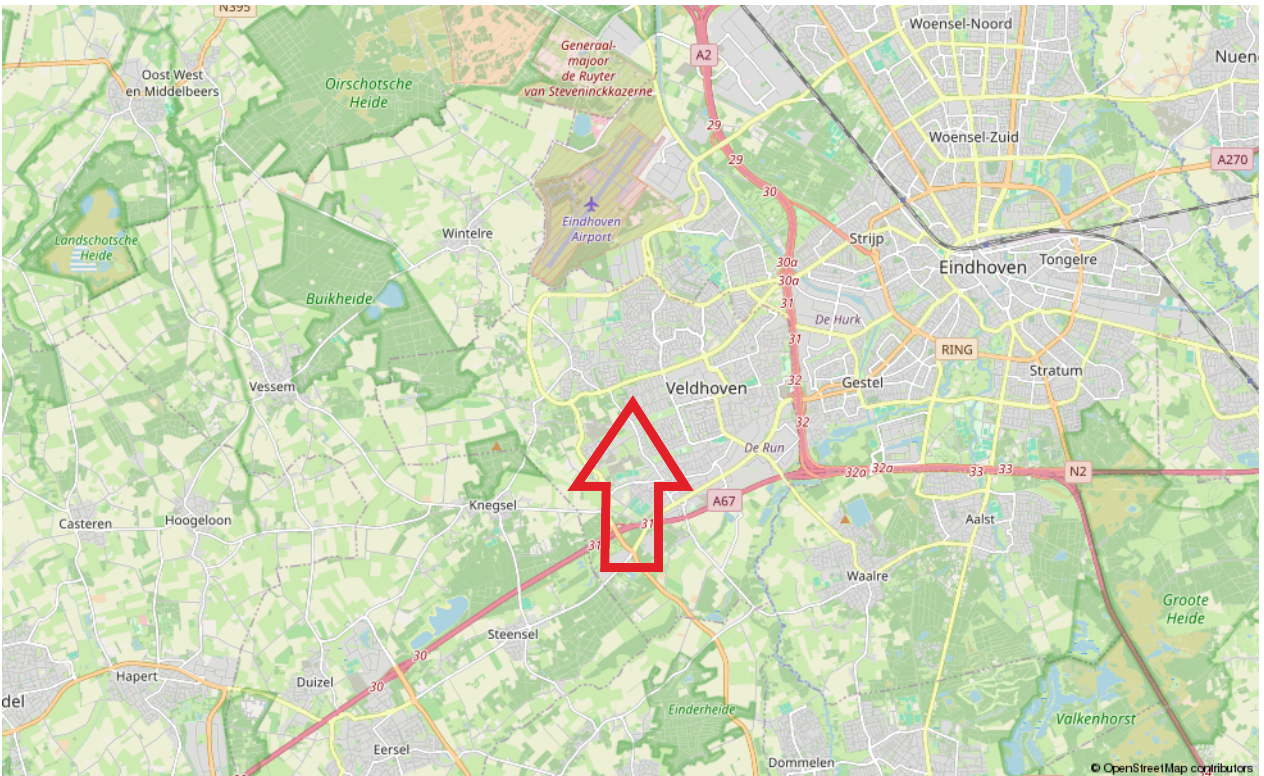
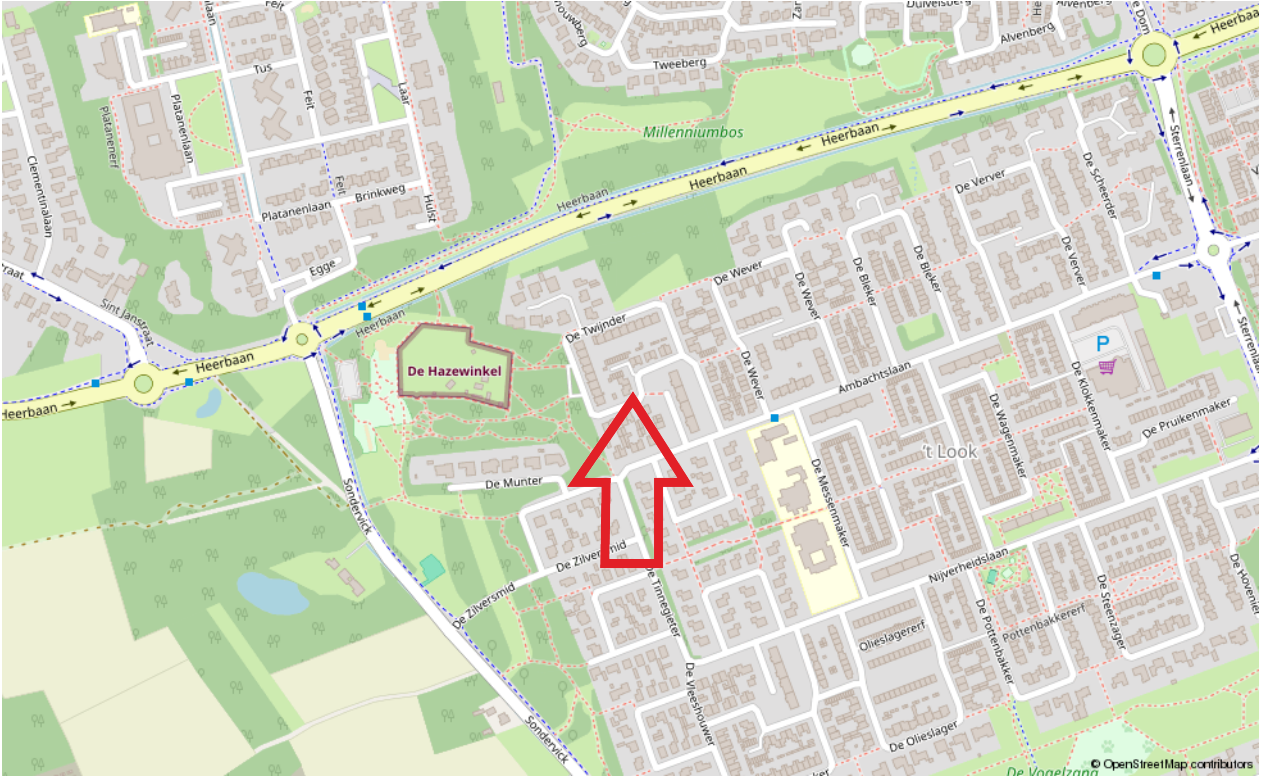
# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

## KADASTRALE KAART



# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

## BEREIKBAARHEID



# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

## LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning</b>                                   |               |          |              |
| (Gas)kachels                                    | X             |          |              |
| Designradiator(en)                              | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten             |               |          |              |
| - Losse kasten                                  |               | X        |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b> |               |          |              |
| - gordijnrails                                  | X             |          |              |
| - gordijnen                                     | X             |          |              |
| - overgordijnen                                 | X             |          |              |
| - vitrages                                      | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                  | X             |          |              |
| - lamellen                                      | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                      | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                                | X             |          |              |
| - plavuizen                                     | X             |          |              |
| <b>Overig, te weten</b>                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                                 | X             |          |              |
| <b>Keuken</b>                                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten             |               |          |              |
| - kookplaat                                     | X             |          |              |
| - afzuigkap                                     | X             |          |              |
| - koelkast                                      | X             |          |              |
| - vaatwasser                                    | X             |          |              |
| <b>Toilet</b>                                   |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren               |               |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                               | X             |          |              |
| - fontein                                       | X             |          |              |
| <b>Badkamer</b>                                 |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren             |               |          |              |
| - ligbad  | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                        | X             |          |              |

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

## LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - planchet   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| <b>Woning / Interieur / Installaties / overige zaken</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Airconditioning  | X             |          |              |
| Rolluiken  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                           |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin / Buiten</b>                                     |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                    | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin / Buiten / Verlichting</b>                       |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |

---

## VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

---

### 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 ontlenen. 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) 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.

# VELDHOVEN, DE TWIJNDER 109

## 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, opvouwbaar 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.

## Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op



De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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