

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



## PADDEVENWEG 5 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 965.000 k.k.

### Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 154 m<sup>2</sup>

Inhoud: Ca. 616 m<sup>3</sup>

Perceel: 930 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1989

Slaapkamers: 4

Energie label: A

---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---

Zeer fraai gelegen in Zandoerle, aan de rand van een natuurgebied met bossen en landerijen, royaal opgezet vrijstaand woonhuis met grote, dubbele garage/berging en een grote tuin met extra berging en zwembad op een perceel van 930 m<sup>2</sup>.

De woning biedt o.a. een ruime woonkamer en keuken, berging, 4 slaapkamers en badkamer en een fraaie tuin met terrasoverkapping.

## INDELING:

### BEGANE GROND:

#### Hal

Hal met trapopgang, meterkast en toegang tot de woonkamer.

#### Woonkamer

Ruime en sfeervolle woonkamer in L-vorm met verdiepte, betegelde kelderkast en openslaande tuindeuren aan de achterzijde; de woonkamer is – evenals de overige ruimten op de begane grond- afgewerkt met een natuursteen tegelvloer en stucwerk wand- en plafondafwerking.

#### Keuken

Royale eetkeuken, voorzien van een dubbele spoelbak en ingebouwde apparatuur: oven, magnetron, keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

#### Portaal

Tussenportaal met toegang naar berging/wasruimte, toilet en naar buiten.

#### Toilet

Deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

#### Berging/wasruimte

Praktische, deels betegelde berging met aansluiting wasapparatuur, inbouwkast waarin unit vloerverwarming, uitstortgootsteen en vlizotrap naar bergzolder.

## 1E VERDIEPING:

#### Overloop

Met hardhouten trap bereikbare overloop met dakkapel en toegang tot de slaapkamers en badkamer.

#### Slaapkamers

Drie slaapkamers, waarvan 2 met dakkapel, afgewerkt met een laminaatvloer en met stucwerk wand- en plafondafwerking.

#### Badkamer

Ruime, betegelde badkamer met ligbad, douchecabine (beiden met thermostatische mengkraan), badmeubel met wastafel en wandcloset.

---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---

## 2E VERDIEPING:

### Werk-/hobbyruimte

Met vaste trap bereikbare werk-/hobbyruimte met toegang tot de slaapkamer en cv-ruimte, voorzien van airco en bergruimte.

### Slaap-/werkkamer

Vierde slaap-/werkkamer met bergruimte achter schuifwanden en dakraam, afgewerkt met tapijt, stucwerk wandafwerking en MDF-plafondafwerking.

### CV-ruimte

Ruimte met opstelling cv-ketel (Nefit 2014) en boiler.

## ALGEMEEN:

- Deze woning is zeer fraai gelegen aan de rand van een natuurgebied met bossen en landerijen en ook nabij de kenmerkende historische Brink van Zandoerle met fraaie bomen en het kanon. Er zijn goede verbindingen naar Eindhoven en de Kempen en ASML, Flight Forum, Maxima Medisch Centrum en de High Tech Campus zijn op fietsafstand bereikbaar.
- De woning is voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie, alsook van dubbele beglazing.
- De woning is fraai en degelijk gebouwd met o.a. hardhouten binnen- en buitenkozijnen, zinken goten en hemelwaterafvoeren, paneeldeuren, keramische dakpannen, etc.
- Er zijn 33 zonnepanelen aanwezig (opbrengst ruim 8.000 kWh per jaar).
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming, op basis van een luchtwarmtepompinstallatie.
- Energielabel A
- Fraaie aluminium terrasoverkapping achter de woning met elektrisch te bedienen lamellen dak en terrasverwarming

---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---

## ALGEMEEN:

- Royale achtertuin op de zonzijde met fraaie aluminium schutting, hekwerk met klimop, een groot gazon met vijver en een waterpartij.
- Ruime oprit aan de voorzijde.
- Grote en fraaie, dubbele garage/berging, geheel geïsoleerd, met twee elektrische sectionaaldeuren, uitstortgootsteen met boiler, vloerverwarming, omvormer en een zolder met cv-ketel.
- \* Grote, houten berging met schuifdeur en betonvloer, gelegen naast de garage, met aansluitend nog een honden- of kippenren.
- Grote zijtuin met terras en gazon met Beukenhaag.
- Zwembad met een doorsnede van ca. 6.30 m. en diepte van 1.20 m., met mogelijkheid om het water te verwarmen.
- Dit fraaie en goed verzorgde object moet u beslist gezien hebben om een goede indruk te krijgen, met serieuze belangstellenden 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, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



**VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5**



---

**VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5**

---





**VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5**



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

**VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5**

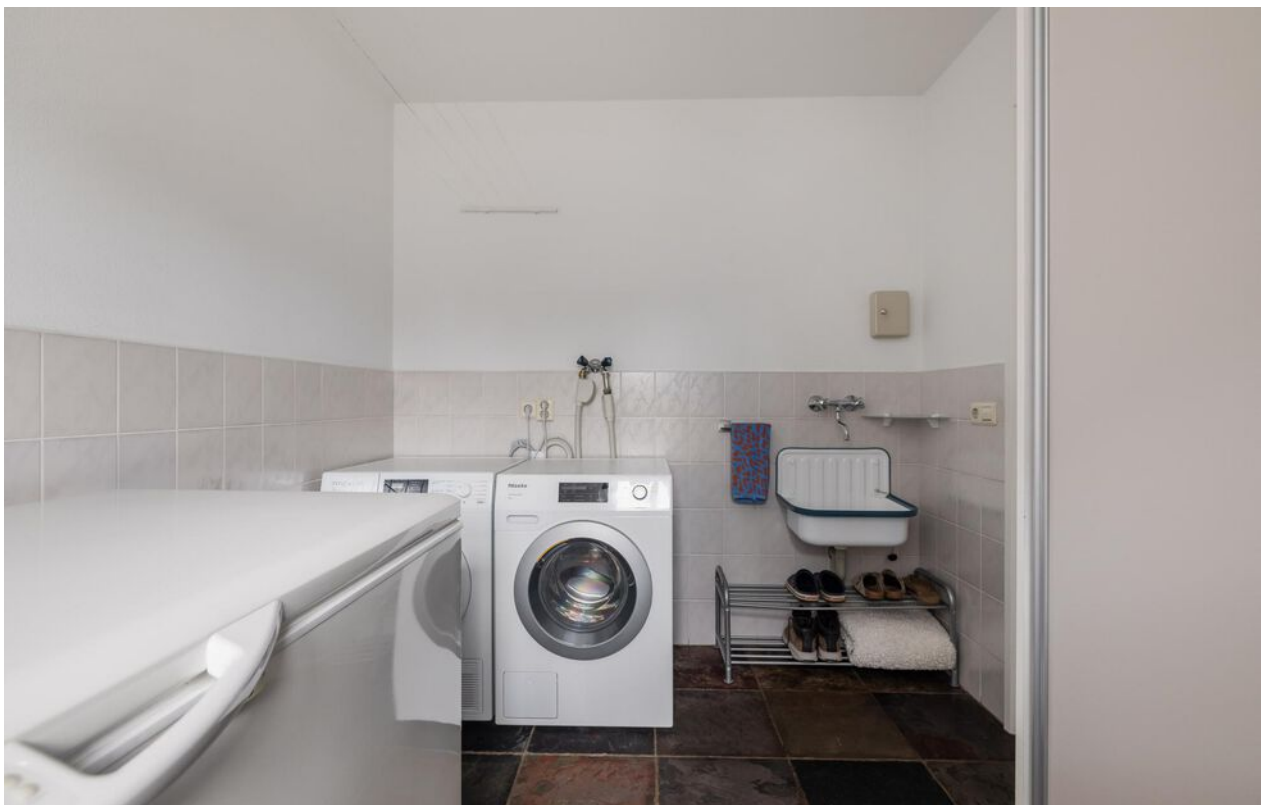
---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

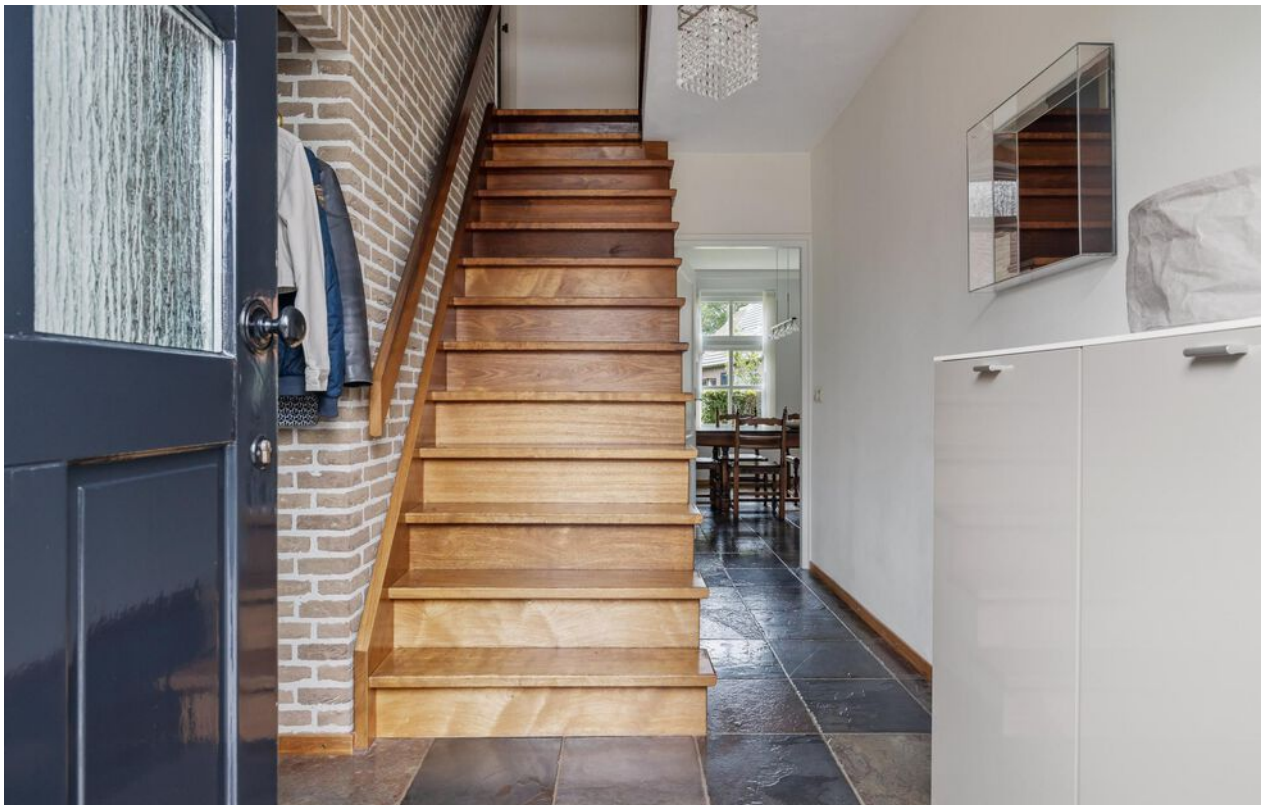
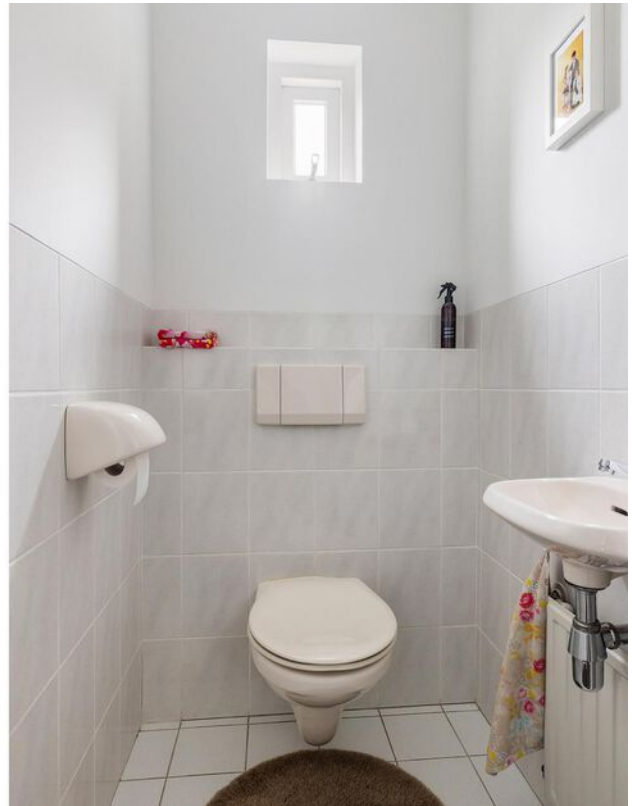
---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

## VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---





---

## VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

## VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

## VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



**VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5**



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---





---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



**VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5**



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---





---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---



# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

## PLATTEGROND



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

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

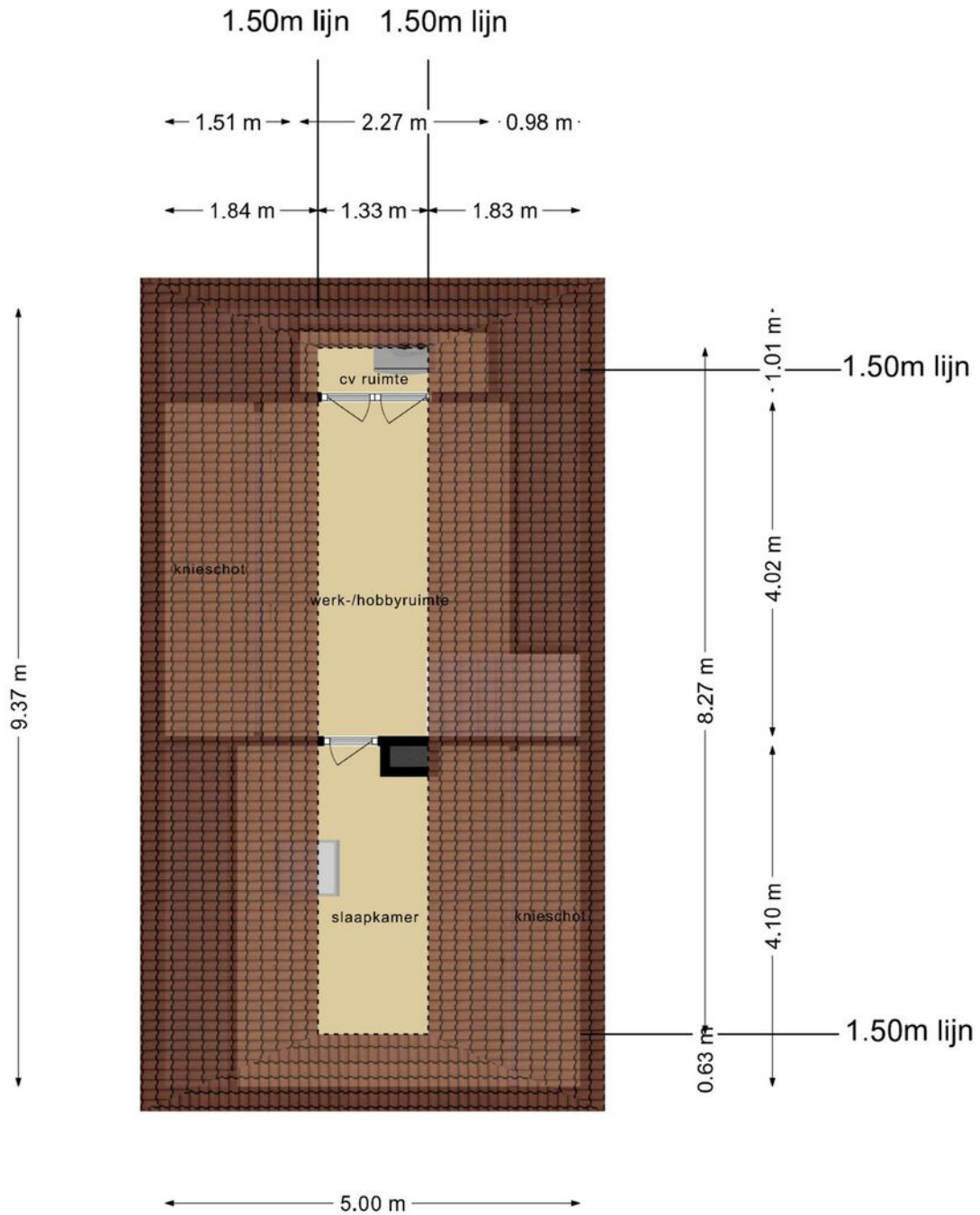
## PLATTEGROND



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

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

## PLATTEGROND

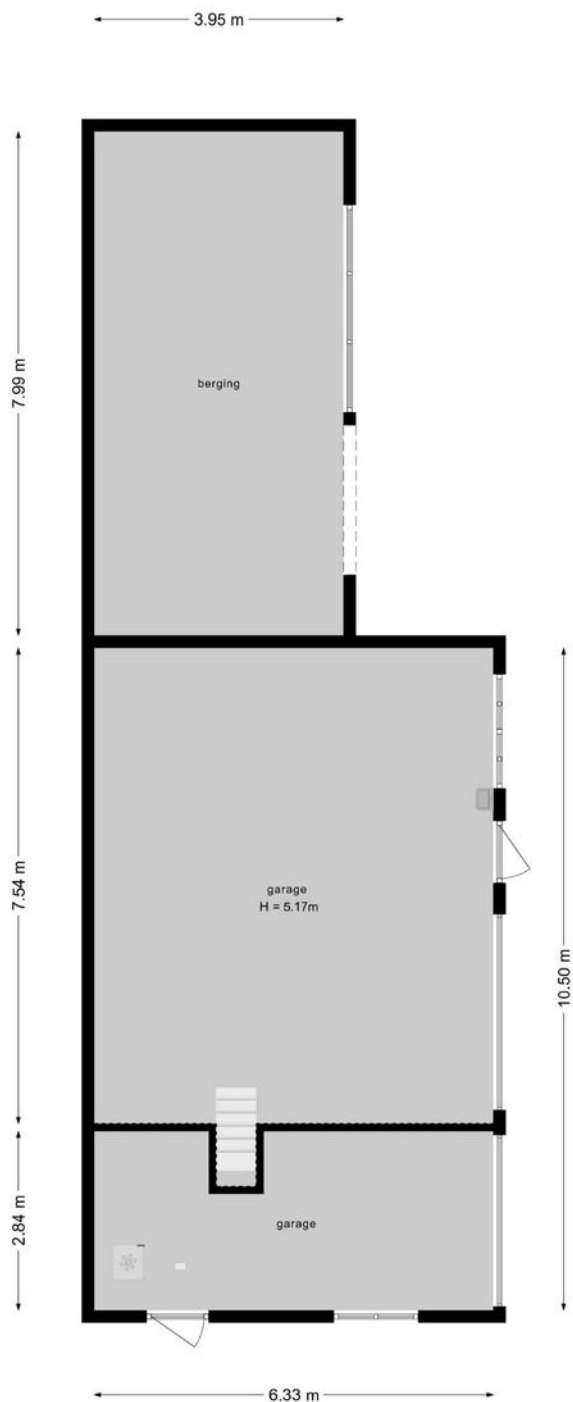


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

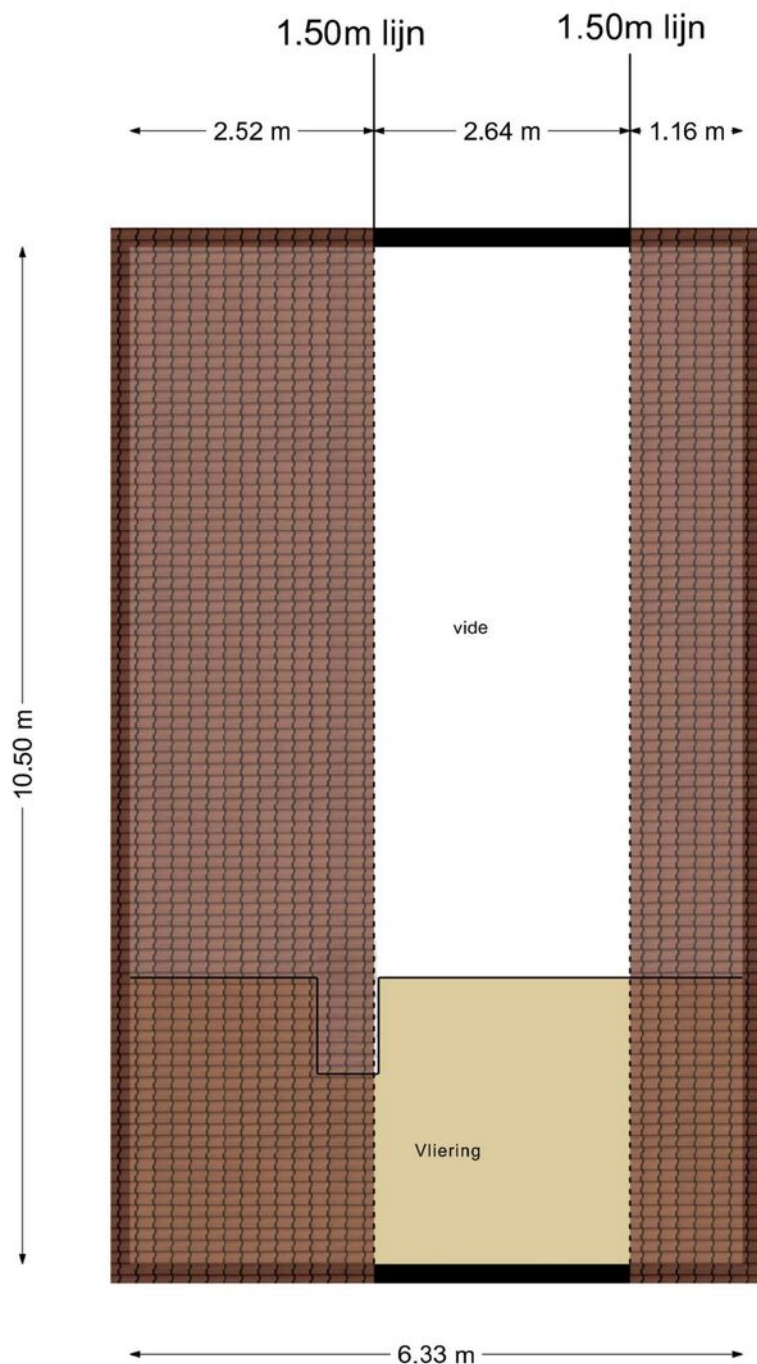
## PLATTEGROND



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

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

## PLATTEGROND



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

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

## MEETRAPPOR

ZIEN24

### 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	Paddevenweg 5
Postcode/plaats	5507 RG, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	26-06-2024
Datum meetrapport	26-06-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	153,80	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	12,40	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	18,10	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	98,80	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	256,90	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	616,44	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, PADDEVENWEG 5


## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Paddevenweg 5



0 5 10 15 20 25m

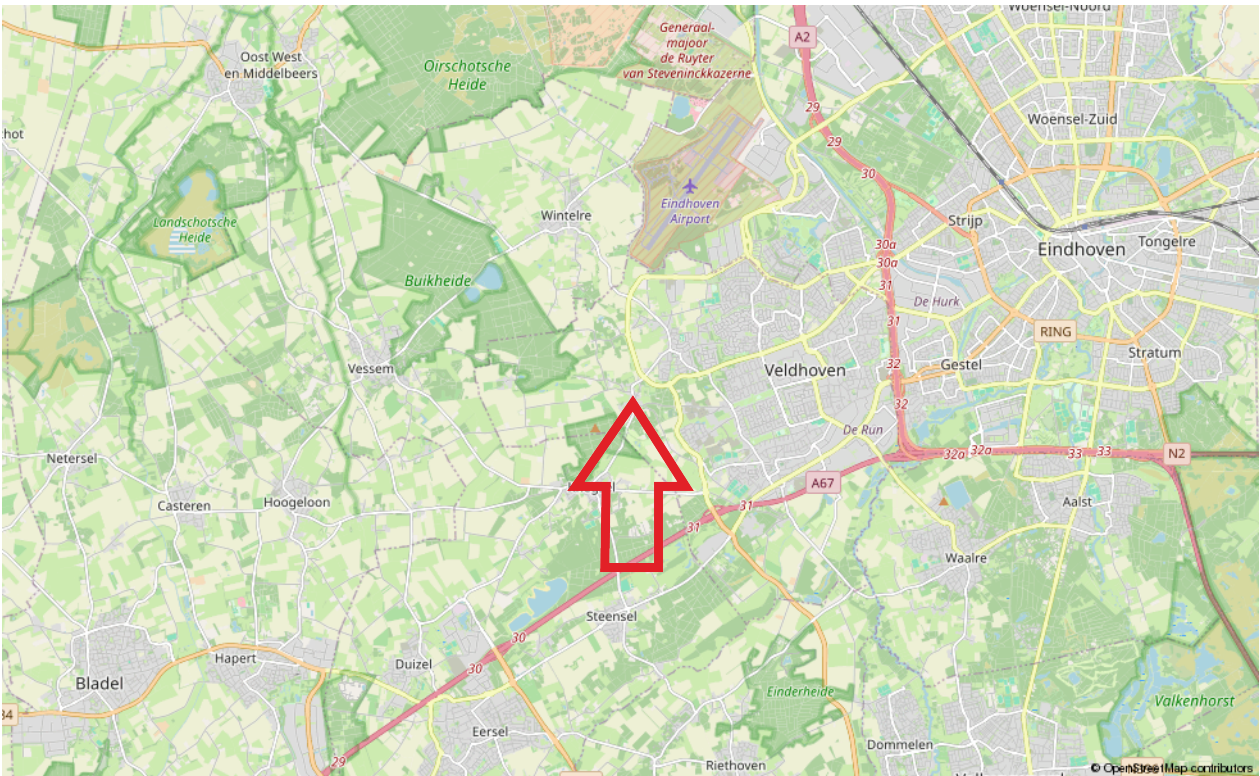
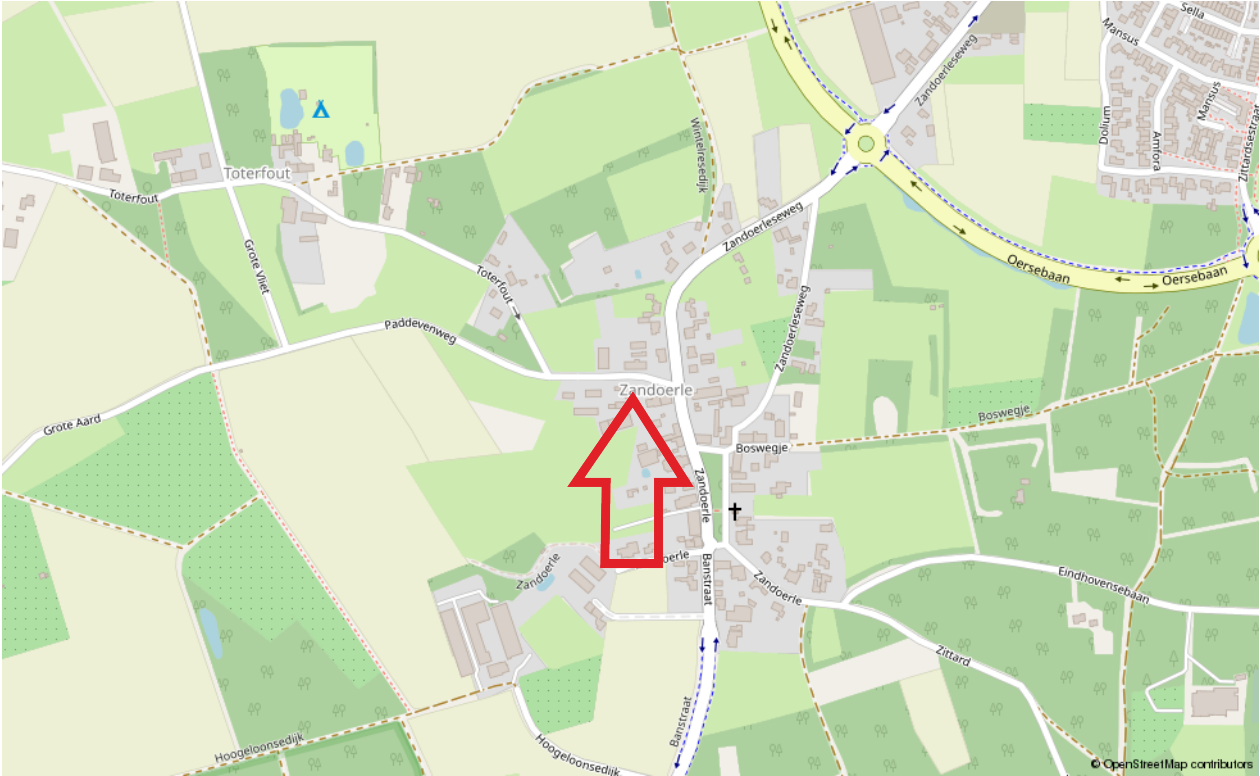
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veldhoven	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 210	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

## BEREIKBAARHEID



# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Overig</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in huiskamer			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Brievenbus			X
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Zwembad			X
Tuin - Overig			

---

# VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



---

## VELDHOVEN, PADDEVENWEG 5

---

### 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.

### Energielabel:

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, PADDEVENWEG 5

---

## 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

