

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



ZANDOERLE 50 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 1.245.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 208 m²

Inhoud: Ca. 897 m³

Perceel: 1621 m²

Bouwjaar: 2009

Slaapkamers: 3

Energie label: A

VELDHOVEN, ZANDOERLE 50

Zeer fraai gelegen, aan de rand van Zandoerle nabij bossen en landerijen: ruim opgezette en speels ingedeelde, moderne vrijstaande villa met inpandige, dubbele garage en grote, parkachtige tuin met terrasoverkapping, carport en berging op een perceel van ruim 1.600 m²

INDELING:

BEGANE GROND:

Hal

Hal met meterkast en toegang tot toiletruimte, woonkamer, keuken en garage.

De hal is afgewerkt met een natuursteen tegelvloer en stucwerk wand- en plafondbewerking.

Toilet

Betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Woonkamer

De ruime en sfeervolle woonkamer in L-vorm bestaat uit een verhoogd eetgedeelte met hoog plafond en geheel glazen wand met openslaande tuindeuren aan de achterzijde, wat zorgt voor veel lichtinval en een prachtig zicht op de achtertuin. Aansluitend ligt een apart zitgedeelte met eveneens volop lichtinval door ramen aan zowel de voor- als achterzijde.

De woonkamer is eveneens afgewerkt met een natuursteen tegelvloer en stucwerk wand- en plafondbewerking.

Keuken

Royale keuken aan de achterzijde, voorzien van een luxe en moderne Bulthaup keukeninrichting met een eiland (met inductie kookplaat, afzuigkap en vaatwasser) en een kasten-/apparatenwand (met koelkast, vriezer, oven en stoomoven).

De keuken heeft dezelfde afwerking, alsook een hoog plafond met veel lichtinval en fraai zicht op de achtertuin.

Werkkamer

Royale slaap-/werkkamer aan de voorzijde, afgewerkt met een tegelvloer en met stucwerk wand- en plafondbewerking.

Garage

Vanuit de hal te bereiken, ruime, dubbele, inpandige en geïsoleerde garage met grote elektrische, zijwaarts schuivende garagedeur, ingebouwde kastenwand en een uitstortgootsteen.

VELDHOVEN, ZANDOERLE 50

1E VERDIEPING:

Slaap-,werk-, hobbykamer

Via een stalen trap bereiken we de eerste verdieping en komen we in een grote, multifunctioneel te gebruiken ruimte die ideaal te gebruiken is als slaap- of werkkamer of als hobby-/fitnessruimte.

Badkamer

Luxe en royale badkamer met een grote inloopdouche (met glazen wand), twee wastafels, wandcloset en bergruimte. De aansluitingen voor een ligbad zijn aanwezig, zodat dit desgewenst eenvoudig te installeren is.

Slaapkamer

Grote slaapkamer, afgewerkt met tapijt en stucwerk wand- en plafondafwerking.

Ook de slaapkamer is tuingericht en geeft 's morgens, na het openen van de gordijnen, ook hier weer een fraaie blik in de achtertuin.

SOUTERRAIN

Het souterrain is zodanig ingericht, dat deze ideaal te gebruiken is als gastenverblijf, met een slaapkamer, een badkamer en bergruimte. Daarnaast is er ook nog een provisiekelder en een technische ruimte aanwezig.

Slaapkamer

Ruime slaapkamer, afgewerkt met tapijt en stucwerk wand- en plafondafwerking.

Badkamer

Moderne badkamer met een inloopdouche, wastafel, wandcloset en bergruimte.

Berging

Praktische bergruimte/inloopkast.

Provisiekelder

Prima opslagruimte voor levensmiddelen of wijnopslag.

Technische ruimte

Technische ruimte met opstelling aardwarmtepomp (met 3 lussen, ca. 100 meter diep), boiler, units vloerverwarming, omvormer voor de zonnepanelen, aansluitingen voor was- en droogapparatuur, centrale stofzuiginstallatie en afvoerpomp-installatie (pompt het water van de badkamer naar de riolering).

VELDHOVEN, ZANDOERLE 50

ALGEMEEN:

- De woning is gunstig en zeer fraai gelegen aan de rand van het historisch gehucht Zandoerle (met de welbekende Brink en het kanon), op loopafstand van een fraai natuurgebied met bossen en landerijen; ideaal om te wandelen of te fietsen.

Voorzieningen zijn op enkele kilometers bereikbaar, zoals het City Centrum (winkels, gemeentehuis, theater, bioscoop, etc.), 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 duurzaam en degelijk gebouwd, waarbij gebruik is gemaakt van kwalitatief hoogwaardige materialen, zoals o.a. Mahoniehouten kozijnen, zinken boeiboorden, etc. en is voorzien van een optimaal isolatiepakket met vloer-, spouwmuur- en dakisolatie, alsook van HR++ beglazing. Verder zijn er 20 zonnepanelen aanwezig.

- Energielabel A

- In de gehele woning is vloerverwarming aanwezig, zelfs in de garage, maar niet in de provisiekelder.

- De fraai aangelegde, parkachtige tuin is zeer ruim en heeft o.a. een groot gazon, een terras, een kruidentuin, een grondwaterput (5 groepen) en drie fraaie, ca. 25 jaar oude tamme Kastanjabomen.

- In de achtertuin staat een fraai bijgebouw, in de stijl van de woning, met een overdekt terras, een berging (voorzien van elektra en wateraansluiting) en een carport/overkapping.

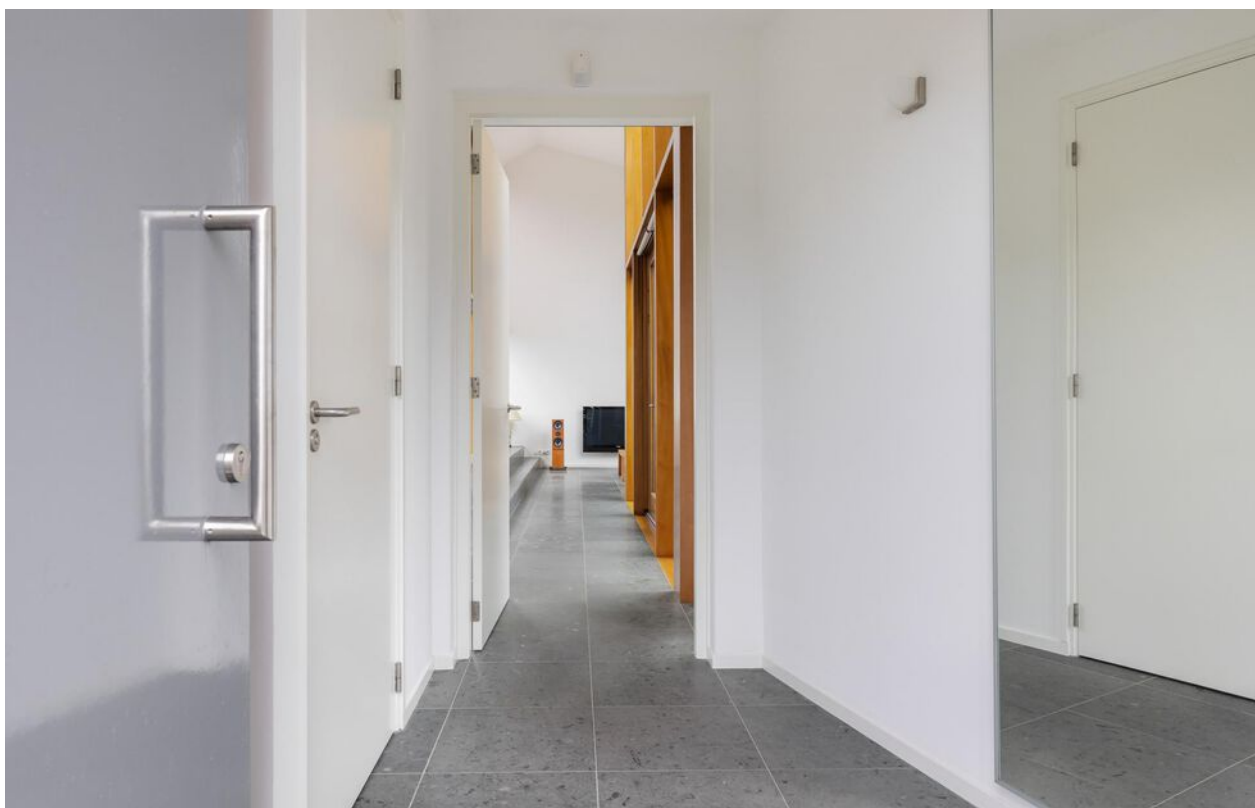
- Aan de voorzijde van het huis ligt de grote oprit met plaats voor meerdere auto's.

- Kortom, het betreft hier een uniek en exclusief woonobject, uniek door zijn fraaie ligging en vormgeving en door de ruim opgezette, tuingerichte indeling, waardoor je vanuit vrijwel elke ruimte een fraai zicht op de achtertuin hebt; de afwerking is modern en strak, zonder opsmuk, maar zeer stijlvol.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard. 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, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50



VELDHOVEN, ZANDOERLE 50

PLATTEGROND

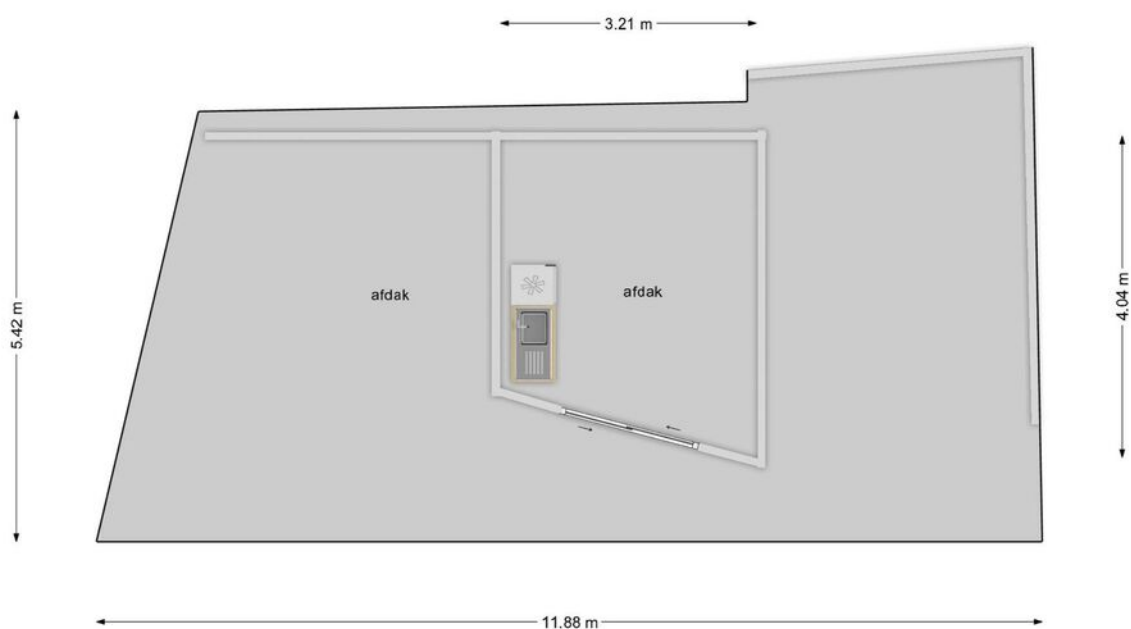


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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

VELDHOVEN, ZANDOERLE 50

PLATTEGROND

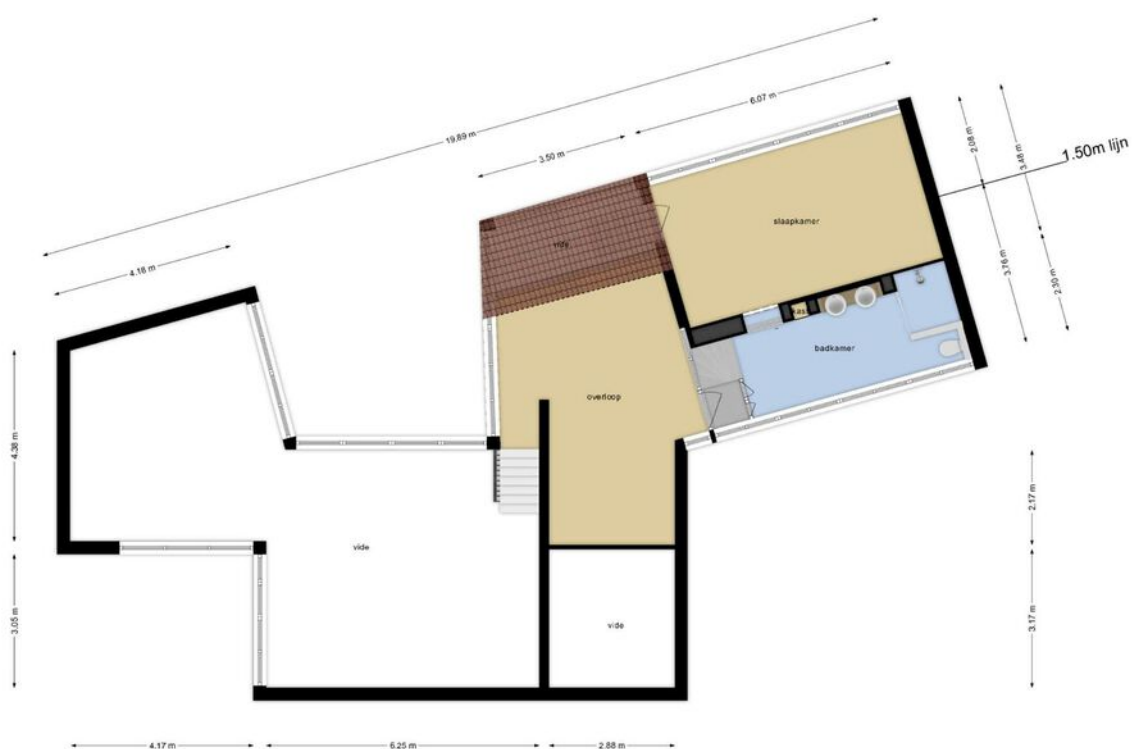


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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

VELDHOVEN, ZANDOERLE 50

PLATTEGROND

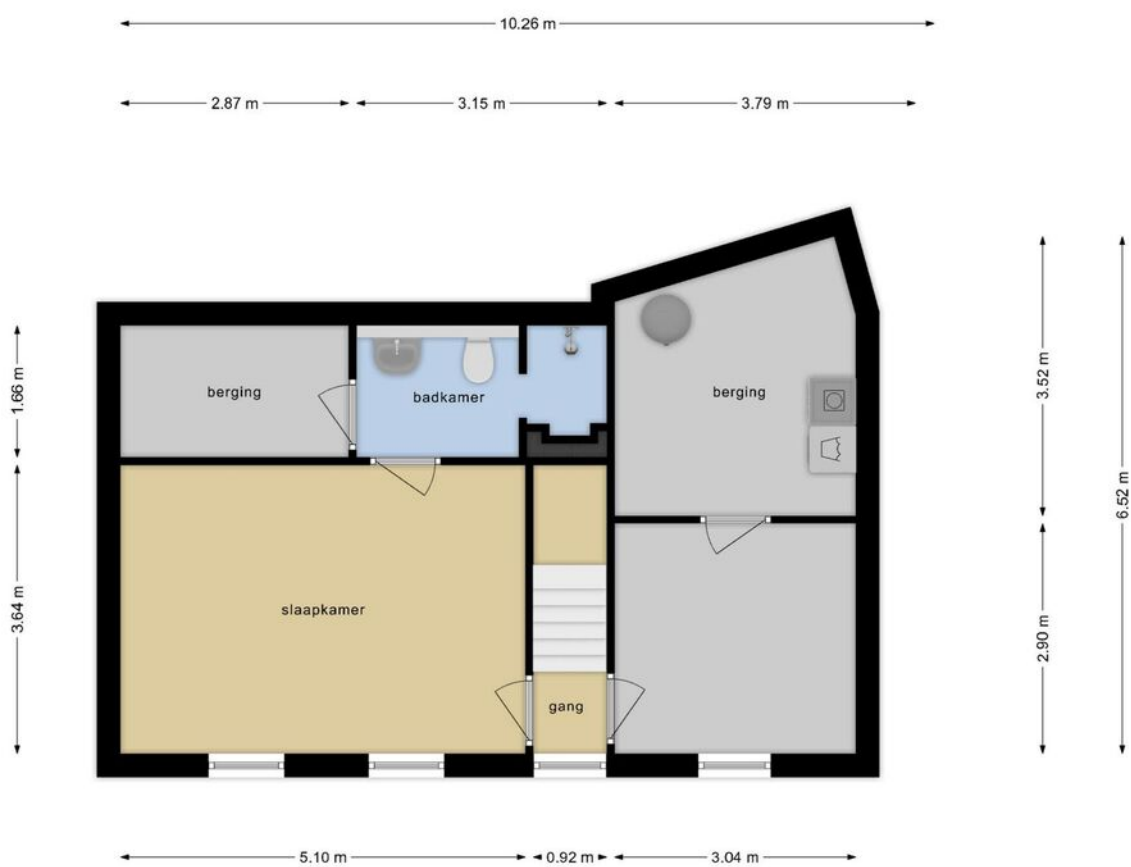


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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

VELDHOVEN, ZANDOERLE 50

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, ZANDOERLE 50

MEETRAPPORT

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 vastgesteld.

Object type	Woning
Adres	Zandoerle 50
Postcode/plaats	5507 RK, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	16-05-2024
Datum meetrapport	16-05-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	207,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	34,30	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	368,00	M ²
Bruto inhoud woning	897,21	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 inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

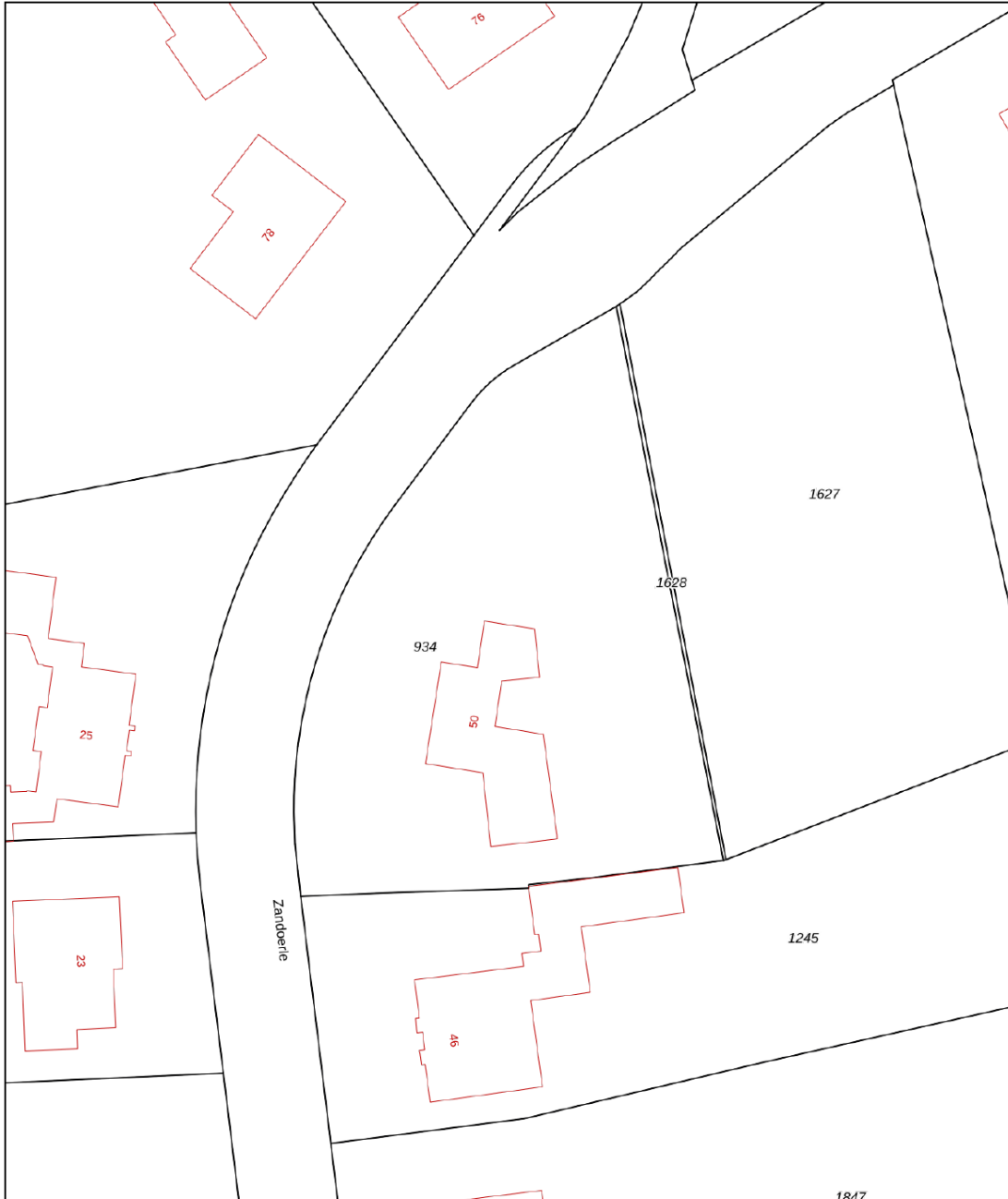
Rapport opgemaakt door Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011


VELDHOVEN, ZANDOERLE 50

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zandoerle 50 Vhv



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veldhoven	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 934	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 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, ZANDOERLE 50

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Woning			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten 2e slaapkamer	X		
- Opbergrekken in voorraadkamer en berging en kastenwand garage			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		

VELDHOVEN, ZANDOERLE 50

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Centraal stofzuigstelsysteem	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Aardwarmte installatie en boiler	X		
Tuin - Buiten			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beregening installatie			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuin is aangelegd in 2021	X		
- Jacuzzi			X

VELDHOVEN, ZANDOERLE 50

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, ZANDOERLE 50

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, opvouwbaar 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.

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op



De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

