

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



## ZITTARDESESTRAAT 75 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 589.000 k.k.

### Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 132 m<sup>2</sup>

Inhoud: Ca. 466 m<sup>3</sup>

Perceel: 116 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2017

Slaapkamers: 4

Energie label: A+

---

# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

---

In jonge woonomgeving "Derle-Zuid" gelegen, recent gebouwde moderne tussenwoning met luxe afwerking en o.a. woonkamer, open keuken, luxe sanitaire ruimten, vier slaapkamers, onderhoudsvriendelijke tuin met serre, berging en twee parkeerplaatsen.

Gelegen nabij grote groen- en speelvoorziening en op loopafstand van bossen en landerijen!

## INDELING:

### BEGANE GROND:

#### Hal

Hal met meterkast en toegang tot toilet en woonkamer. De hal is afgewerkt met een fraaie 'houtlook' keramische tegel (met vloerverwarming) en stucwerk wand- en plafondbewerking. De tegelvloer en vloerverwarming is doorgelegd over de gehele begane grond.

#### Toiletruimte

Luxe toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

#### Woonkamer

Royale en sfeervolle woonkamer met toegang tot de trapopgang naar de 1e verdieping, praktische trapkast en openslaande tuindeuren naar de serre. De woonkamer is afgewerkt met een 'houtlook' keramische tegel en stucwerk wand- en plafondbewerking en tevens fraaie sierlijsten en inbouwspots.

#### Keuken

Open keuken met luxe inrichting en fraai zicht op de groenvoorziening tegenover de woning; de keuken is voorzien van brede laden, voldoende boven- en onderkastjes en complete inbouwapparatuur (5-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven en ingebouwde koffiemachine).

#### Tuin

De geheel met schuttingen omsloten achtertuin (op het Westen) is voorzien van een terras, bestrating, bordes met vaste beplanting, houten berging en poort met achterom. Daarnaast beschikt de woning over een grote serre met lichtstraat, glazen schuifpanelen en een buitenkeuken.

### 1E VERDIEPING:

#### Overloop

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en een luxe badkamer.

#### Slaapkamers

Drie slaapkamers welke zijn afgewerkt met een pvc-vloer en stucwerk wand- en plafondbewerking. Alle slaapkamers zijn tevens voorzien van rolluiken en vloerverwarming.

#### Badkamer

Luxe, deels betegelde badkamer, voorzien van inloopdouche (met praktisch nisje), wandcloset, badmeubel met twee waskommen en inbouwkransen, design radiator en mechanische ventilatie.

### 2E VERDIEPING:

---

# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

---

## Overloop

Middels vaste trap bereikbare voorzolder (voorzien van airco), met toegang tot de cv-/wasruimte en vierde slaapkamer. Alle kamers zijn voorzien van elektrische rolluiken en daarnaast afgewerkt met een pvc-vloer en stucwerk wand- en plafonddafwerking.

## Cv-/wasruimte

Praktische ruimte met aansluiting wasapparatuur, cv-ketel (Intergas, 2019) en unit mechanische ventilatie.

## Slaapkamer

Zeer ruime 4e slaapkamer met dakkapel over de gehele breedte, ligbad met thermostatische mengkraan, badmeubel met waskom en staande kraan, inbouwspots, grote vliering en opbergruimte onder de schuinten.

## ALGEMEEN:

- De woning is fraai gelegen in de jonge, gewilde woonwijk "Oerle-Zuid", op een gunstige locatie aan de rand van Veldhoven, nabij speelvoorzieningen, bossen en landerijen en met een goede ontsluiting naar De Kempen en Eindhoven. ASML, High Tech Campus, Flight Forum en Maxima Medisch Centrum zijn op fietsafstand bereikbaar
- De woning is goed geïsoleerd en is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie, alsook geheel van isolerende beglazing (HR++) en 10 zonnepanelen.
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming.
- Energielabel A+
- Achter de woning bevinden zich de twee bij deze woning behorende parkeerplaatsen op een afgesloten terrein; voor het onderhoud van deze parkeerplaatsen (via een Vereniging van Eigenaars) is 14 euro per maand verschuldigd.
- Kortom een ruim opgezette, modern en luxe afgewerkte woning op een zeer gewilde locatie gelegen! Wij maken graag met u 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, ZITTARDESESTRAAT 75

---



---

**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**

---





---

# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

---





---

# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

---





---

# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

---





**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**



**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**





---

# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

---



---

**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**

---





**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**



---

**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**

---





**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**



---

**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**

---





---

**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**

---



**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**





**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**



**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**





---

**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**

---



**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**





---

**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**

---



---

**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**

---





**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**





---

**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**

---





**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**





**VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75**





---

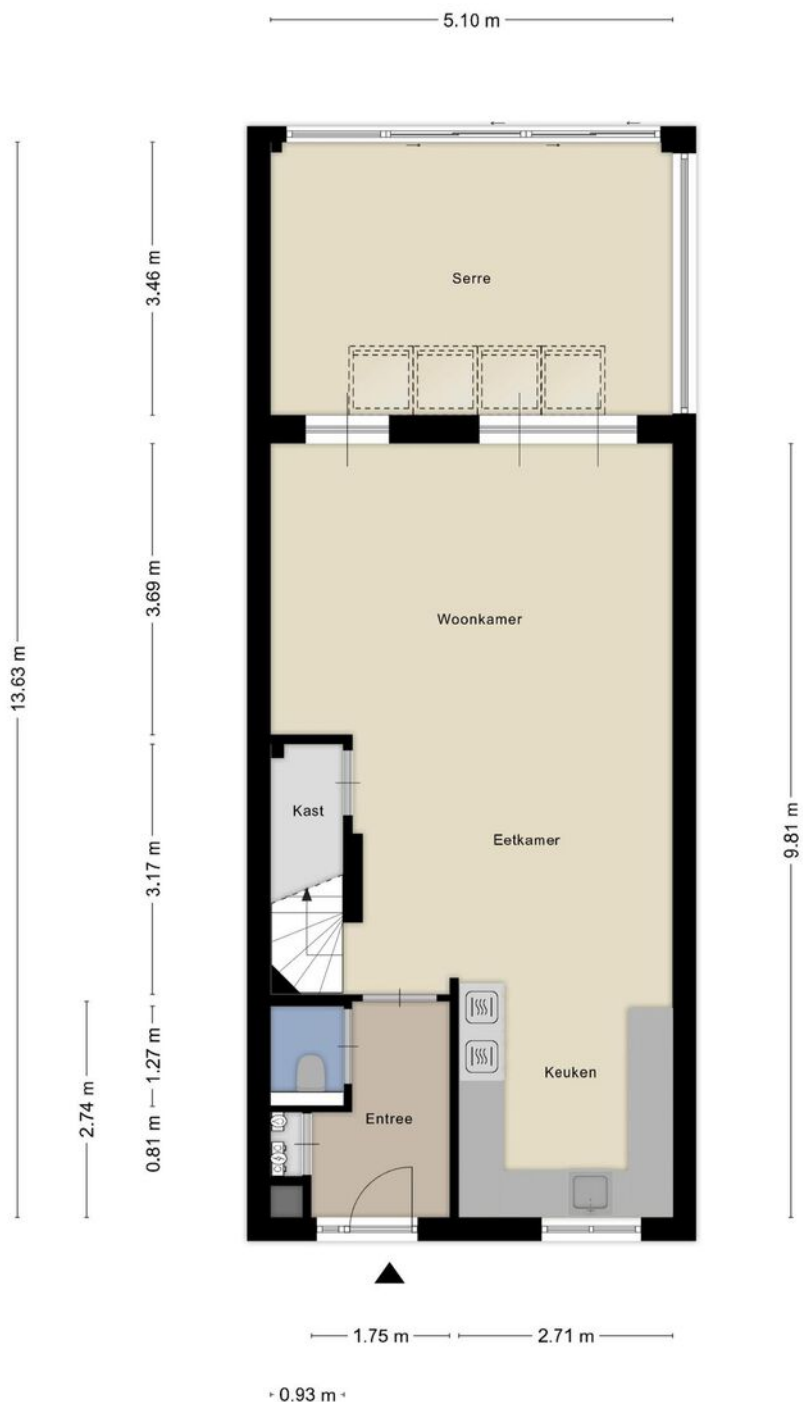
# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

---



# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

## 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, ZITTARDESE TRAAAT 75

## PLATTEGROND

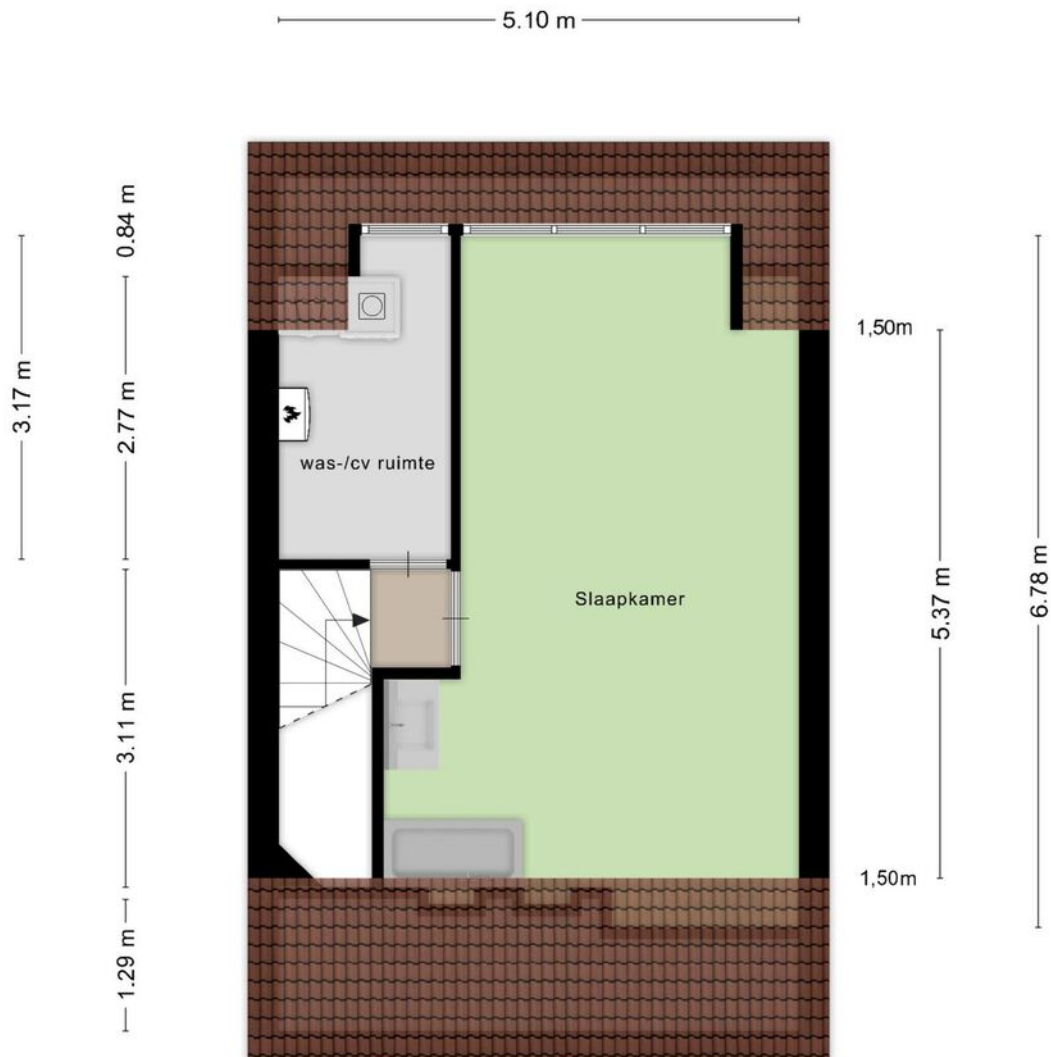


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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

# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

## 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.

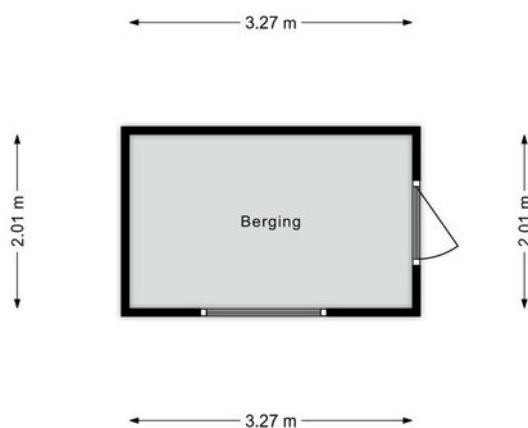


---

# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

---

## PLATTEGROND



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

# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

## MEETRAPPOR

ZIEN24<sup>nl</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	Zittardsestraat 75
Postcode/plaats	5507 LV, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	11-01-2025
Datum meetrapport	11-01-2025

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	131,30	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	17,70	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	161,60	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	465,03	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 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, ZITTARDESESTRAAT 75

## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

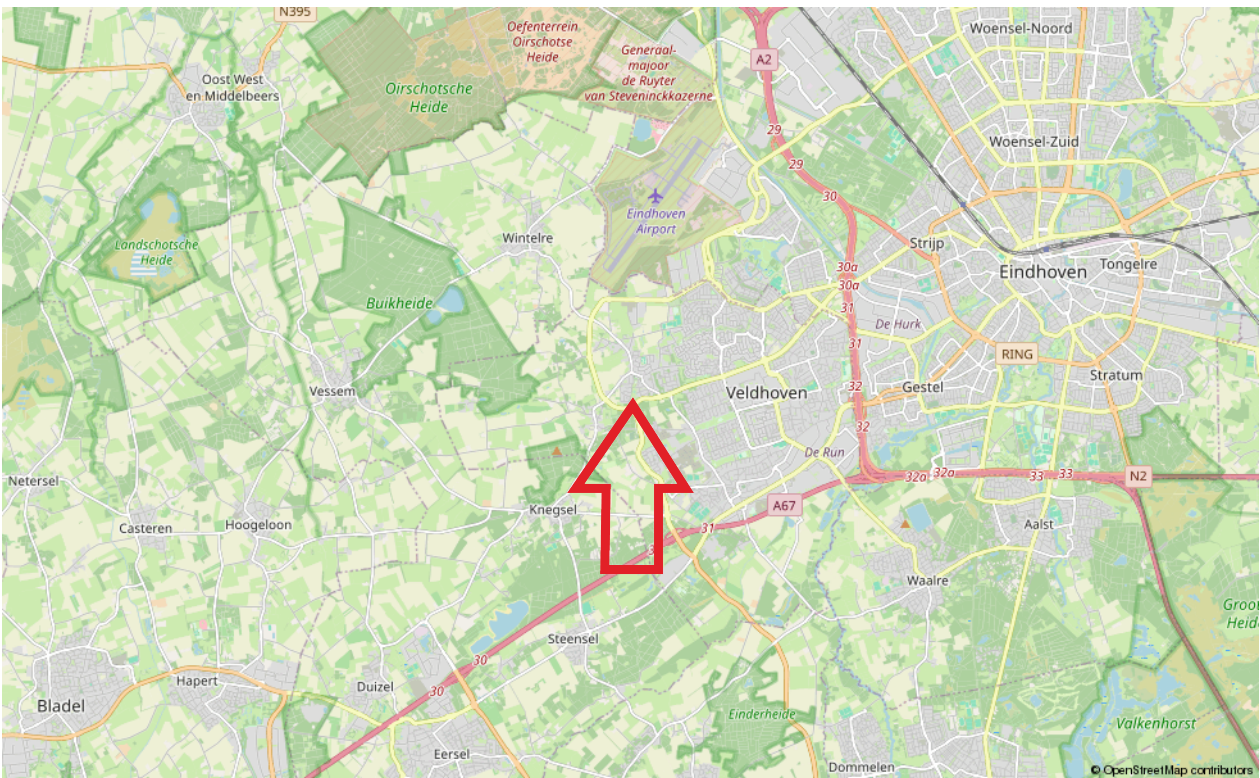
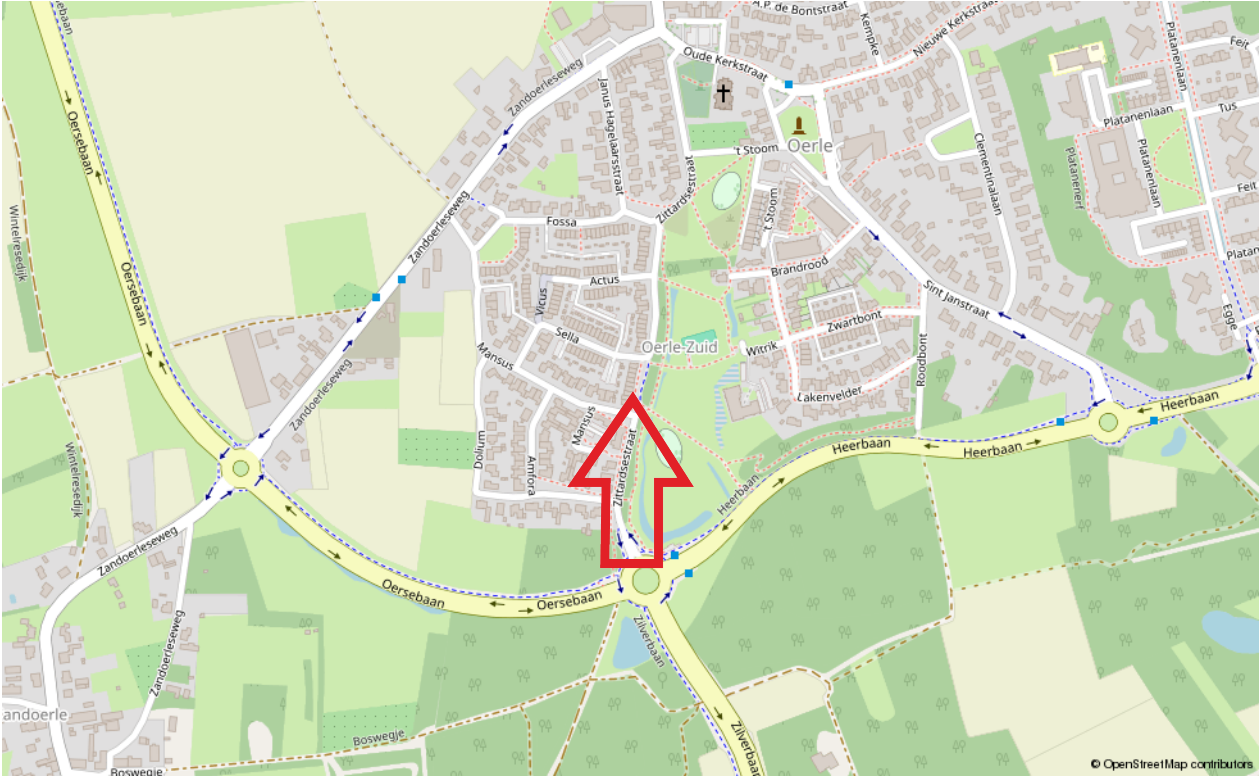
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veldhoven	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1552	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 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, ZITTARDESE STRAAT 75

## BEREIKBAARHEID





# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Woning</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ikea Hemnes Coat Stand			X
- Ikea drawer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			X
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
2 Heaters			X
Tuin - Buitenberging			
Tuinhuis/buitenberging	X		



---

# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

---

## LIJST VAN ZAKEN

	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- Kamado Barbecue			X
- Outdoor Fridge			X

---

# VELDHOVEN, ZITTARDESESTRAAT 75

---

## 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, ZITTARDESESTRAAT 75

## 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

