

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



## DE SITTERLAAN 2 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 595.000 k.k.

### Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 156 m<sup>2</sup>

Inhoud: Ca. 560 m<sup>3</sup>

Perceel: 274 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1965

Slaapkamers: 5

Energie label: A

---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---

Op een aantrekkelijke en centrale woonlocatie gelegen, ruime en compleet gemoderniseerde, tot in de puntjes afgewerkte en keurig verzorgde, sfeervolle twee-onder-één-kap-woning met aanbouw, overkapping, vrijstaande garage met een flinke inrit en een zonnige, keurig opnieuw aangelegde achtertuin op West/Zuid-West, met een vrije achterom.

### Ligging:

De woning is gelegen in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk "Zonderwijk" te Veldhoven. De wijk biedt veel voorzieningen zoals het wijkwinkelcentrum (Mira) waar twee supermarkten (Albert Heijn en Aldi) gevestigd zijn alsmede een apotheek, slijterij en een herenkapper. In de wijk is ook een school voor basisonderwijs en wijkcentrum met o.a. een fysiotherapeut en huisarts. Ook zijn er nog veel andere voorzieningen op korte afstand gelegen zoals het City-Centrum, winkelgebied 'de Kromstraat', sportaccommodaties, openbaar vervoer, speelgelegenheden, park en een goede verbinding met de snelwegen en het stadscentrum van Eindhoven. Verder zijn diverse bedrijven en instellingen als ASML, de High Tech Campus, DAF, het Maxima Medisch Centrum en het Flight Forum ook eenvoudig te bereiken.

### Indeling woning:

Middels de keurig aangelegde voortuin en eigen oprit met voldoende parkeergelegenheid toegang tot de woning en middels een poort naar de achtertuin.

### Begane grond:

Ruime ontvangsthal met eiken houtenvloer, trapopgang, kelderkast met unit t.b.v. vloerverwarming en omvormer van de zonnepanelen, meterkast (12 groepen en 4 aardlekschakelaars) in 2018 volledig vervangen (bedrading, schakelmateriaal en groepenkast). Vanuit de hal toegang tot de woonkamer, trapopgang naar de 1e verdieping, praktische trappenkast en de toiletruimte.

### Toiletruimte:

Ruime en moderne geheel betegelde toiletruimte met een zwevend toilet, wc-raampje en een wastafeltje.

### Woonkamer:

Sfeervolle en royaal uitgebouwde living voorzien van eiken houtenvloer met vloerverwarming en veel lichtinval vanwege diverse grote raampartijen. De woonkamer is verder voorzien van een airco en is geheel afgewerkt met strakke stucwerk wanden en plafonds voorzien van inbouwverlichting. De woonkamer staat in open verbinding met de moderne keuken die aan de achterzijde in de uitbouw in een hoekopstelling is geplaatst.

### Keuken:

In de uitbouw is een moderne woonkeuken gerealiseerd in L-opstelling met onder andere inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser, koelkast, combi stoomoven, Quooker en volop kast- en laadruimte;

### Indeling eerste verdieping:

Vanuit de overloop toegang tot 2 royale slaapkamers, badkamer, toilet/wasruimte en de trapopgang naar de 2e verdieping. De gehele bovenverdieping is voorzien van een laminaatvloer met witte plinten, ingebouwde led-verlichting, hardhouten kozijnen en binnen deuren met rvs-deurbeslag.

### Slaapkamers:

Slaapkamer 1: Ruime (masterbedroom) gelegen aan de voorzijde van de woning met een maatwerk inbouwkast en geheel afgewerkt met strakke stucwerk wanden en plafonds voorzien van inbouwverlichting.

Slaapkamer 2: Ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde van woning en is ook geheel afgewerkt met strakke stucwerk wanden en plafonds voorzien van inbouwverlichting.

---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---

## Badkamer:

Aan de achterzijde gesitueerde ruime, moderne en volledig betegelde badkamer met vloerverwarming, dubbele wastafel met meubel, duo ligbad, designradiator en inloofdouche met plintafvoer.

## Was/toiletruimte:

Volledig betegelde en praktische wasruimte met hangcloset, designradiator en aansluitingen t.b.v. de was-apparatuur.

## Indeling tweede verdieping:

Middels een vaste trapverbinding te bereiken overloop, ook deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer met witte plinten, ingebouwde led-verlichting, hardhouten kozijnen en binnen deuren met rvs-deurbeslag; Voorzolder met aparte berging met opstelling HR cv-combiketel en extra opbergruimte. Vanuit de voorzolder toegang tot 3 slaapkamers.

## Slaapkamers:

Slaapkamer 3: Aan de voorzijde gelegen met dakkapel voorzien van hardhouten kozijn en dubbelglas HR++, schuifwandenkast achter het knieschot en geheel afgewerkt met strakke stucwerk wanden en plafonds voorzien van inbouwverlichting.

Slaapkamer 4: Aan de achterzijde gelegen met dakkapel en ook voorzien van hardhouten kozijn en dubbelglas HR ++ en geheel afgewerkt met strakke stucwerk wanden en plafonds voorzien van inbouwverlichting.

Slaapkamer 5: Aan de achterzijde gelegen met dakkapel en ook voorzien van hardhouten kozijn en dubbelglas HR ++, en geheel afgewerkt met strakke stucwerk wanden en plafonds voorzien van inbouwverlichting.

## Tuin:

Keurig aangelegde en privacy biedende achter-/zij tuin voorzien van sierbestrating, geheel omheind met houten schuttingen, vijverpartij, buitenkraantje, achterom, en toegang tot de garage/berging op eigen perceel.

## Garage/berging:

De garage is momenteel niet vanuit de achterzijde toegankelijk maar dit is eenvoudig te realiseren. De garage is uitgerust met elektra, openslaande deuren, loopdeur en aan de garage bevindt zich een aluminium overkapping.

## KENMERKEN WONING:

- De gehele woning is in 2018 volledig gerenoveerd met een hoogwaardig afwerkingsniveau. De woning is dan ook in 2018 voorzien van een aanbouw achterzijde woning, keuken, badkamer, wasruimte, kozijnen, bedrading, meterkast, vloeren, stucwerk wanden en plafonds, isolatievoorzieningen;
- De woning is voorzien van 8 zonnepanelen, dakisolatie, spouwmuurisolatie, vloerisolatie en HR ++ isolerende beglazing, derhalve is deze woning voorzien van energielabel A!;
- De gehele begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming;
- De woning beschikt over een moderne keuken, badkamer en sanitair.

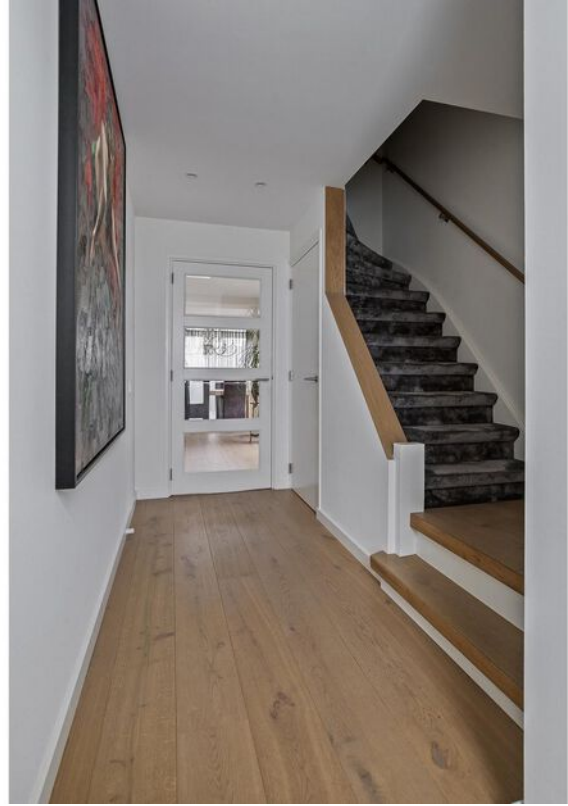
## ALGEMENE INFORMATIE:

- 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 - als 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.

---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---



---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---



---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---



---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---





---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---



---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

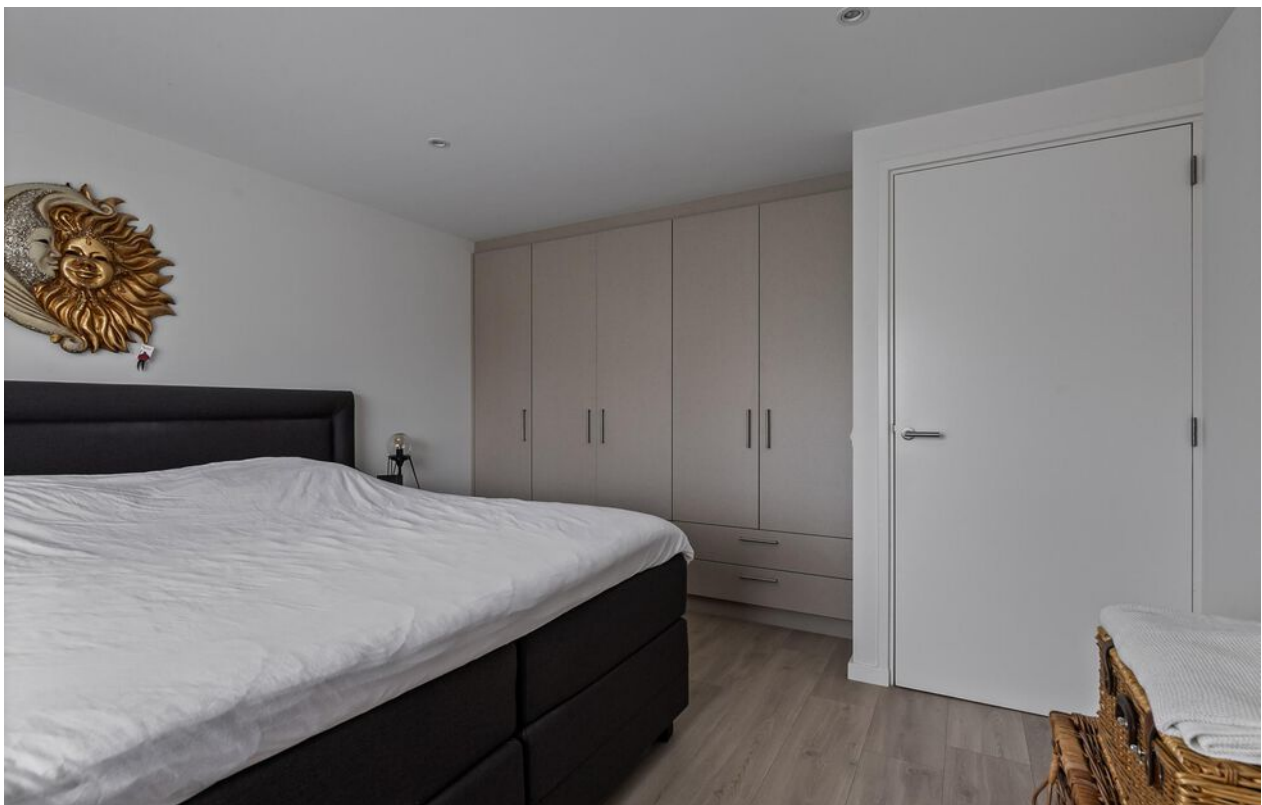
---



---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---



---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---



---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---



---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---



---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---



---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---





---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---



---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---



# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

## 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 SITTERLAAN 2

## 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 SITTERLAAN 2

## PLATTEGROND

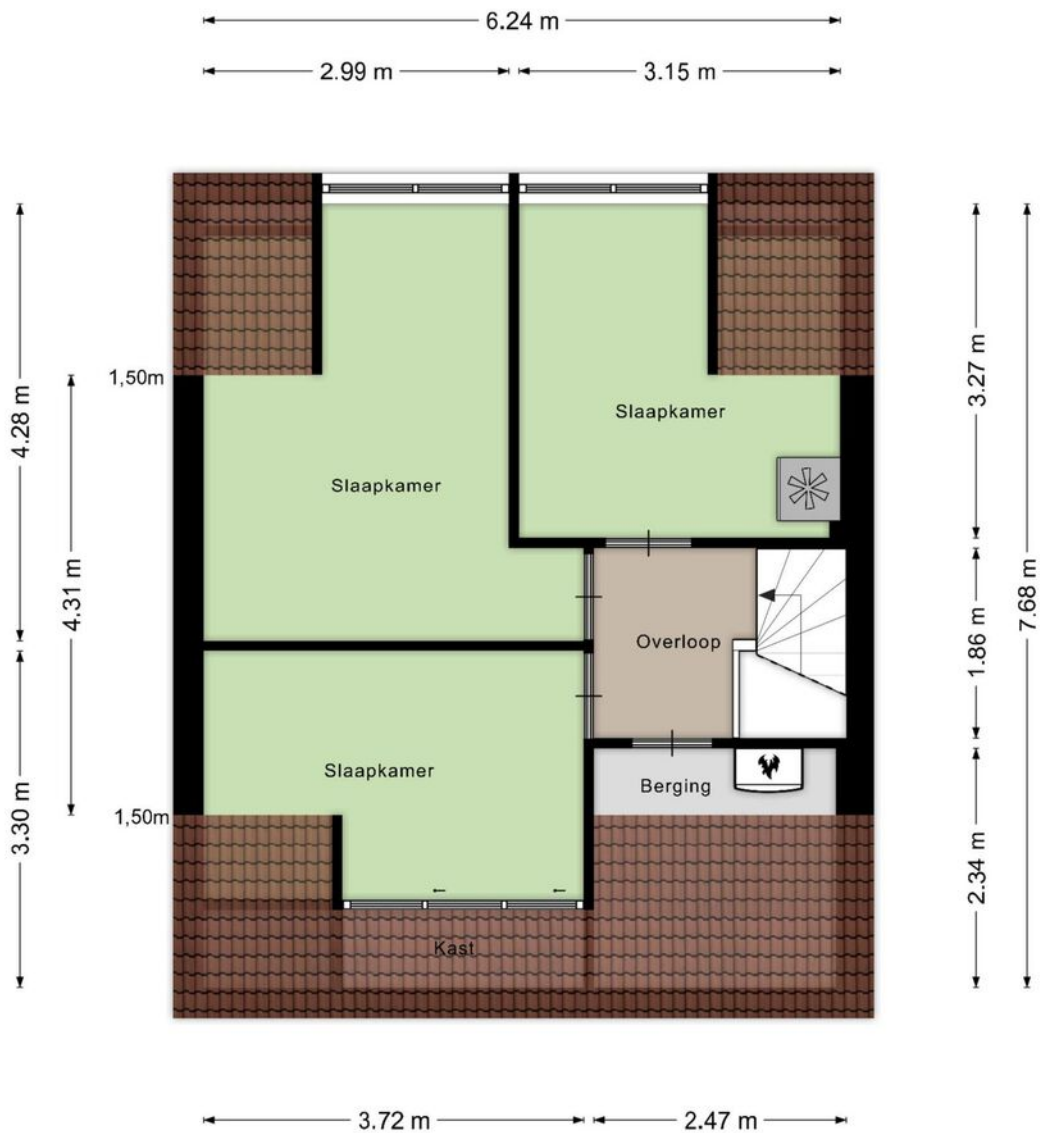


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

## PLATTEGROND

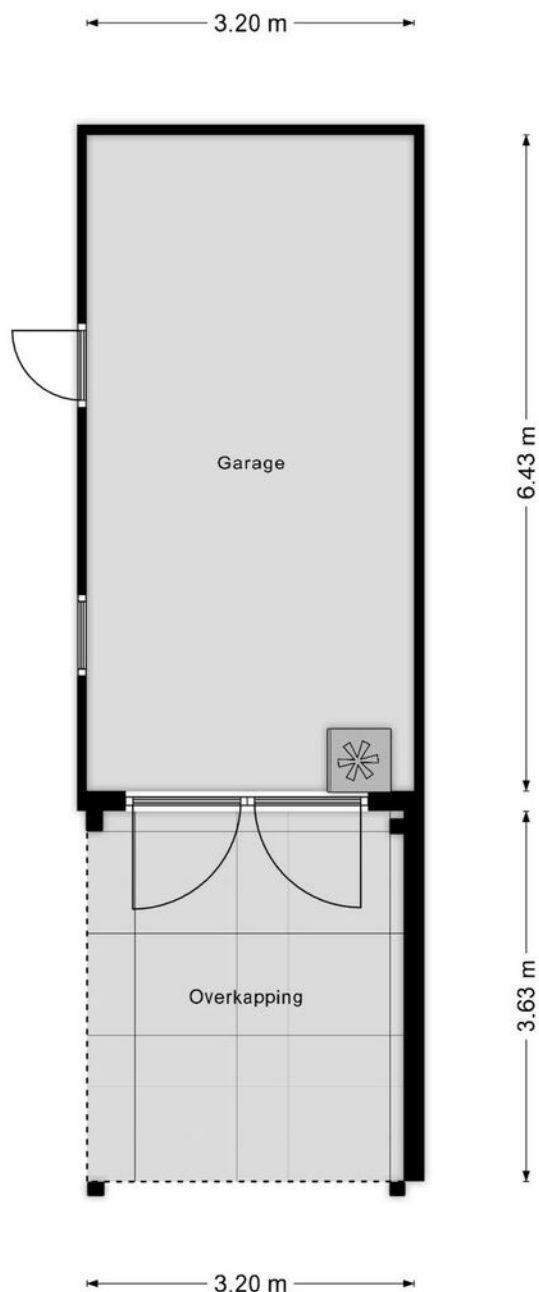


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

## PLATTEGROND



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

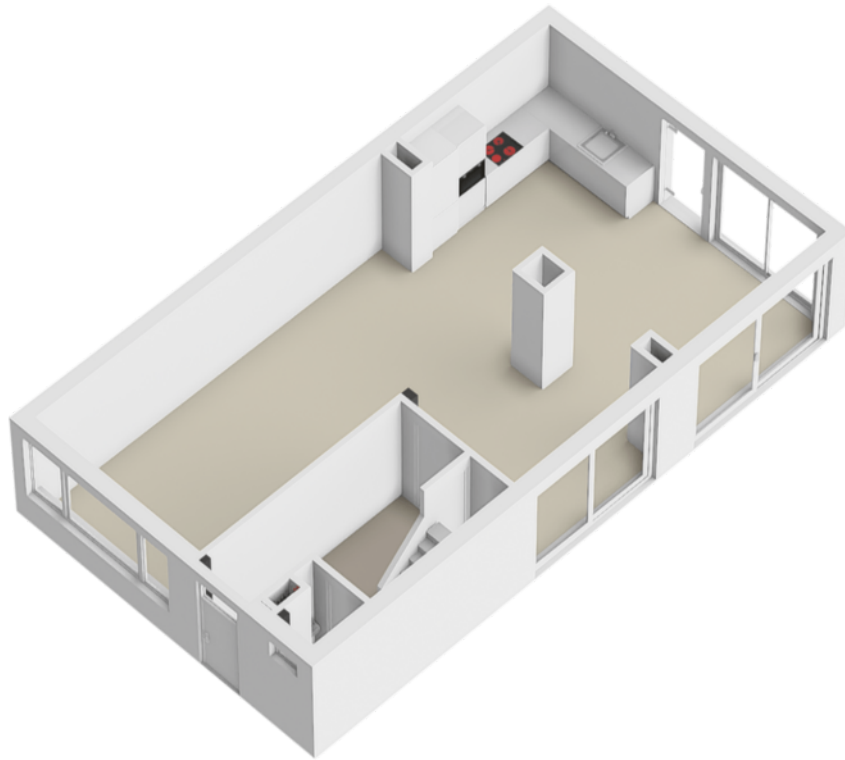
Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---

## PLATTEGROND



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

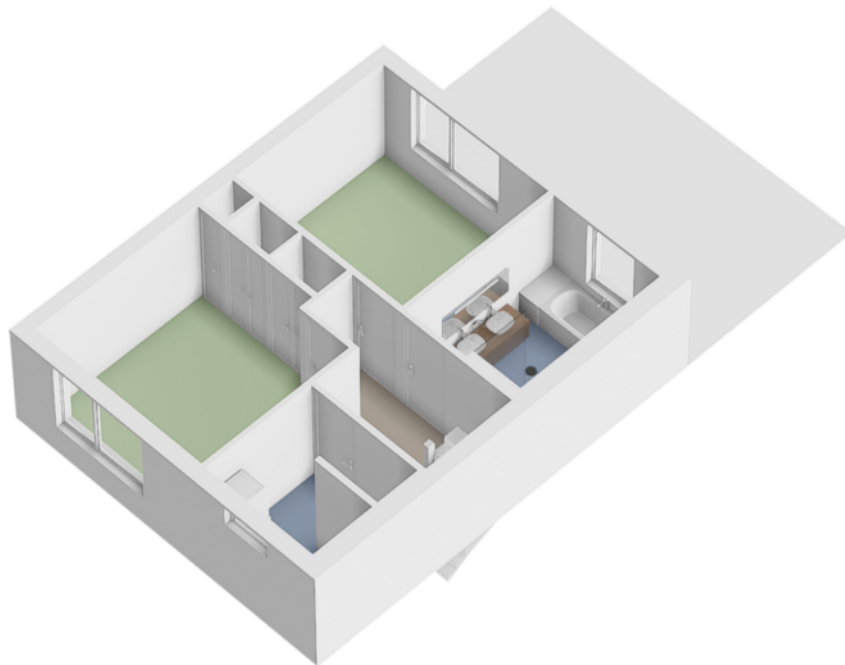


---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---

## PLATTEGROND



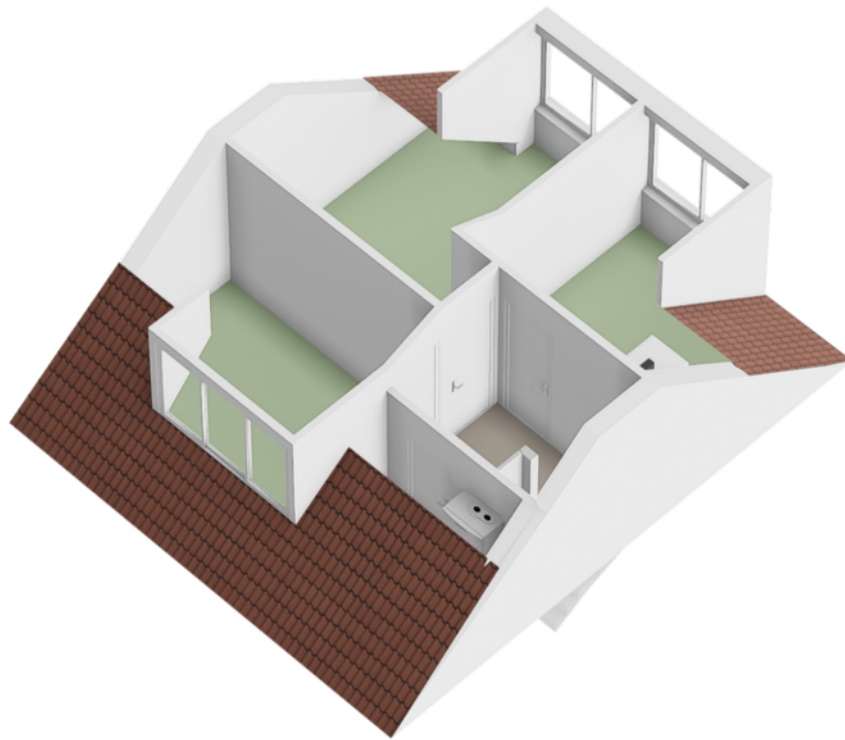
Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---

## PLATTEGROND



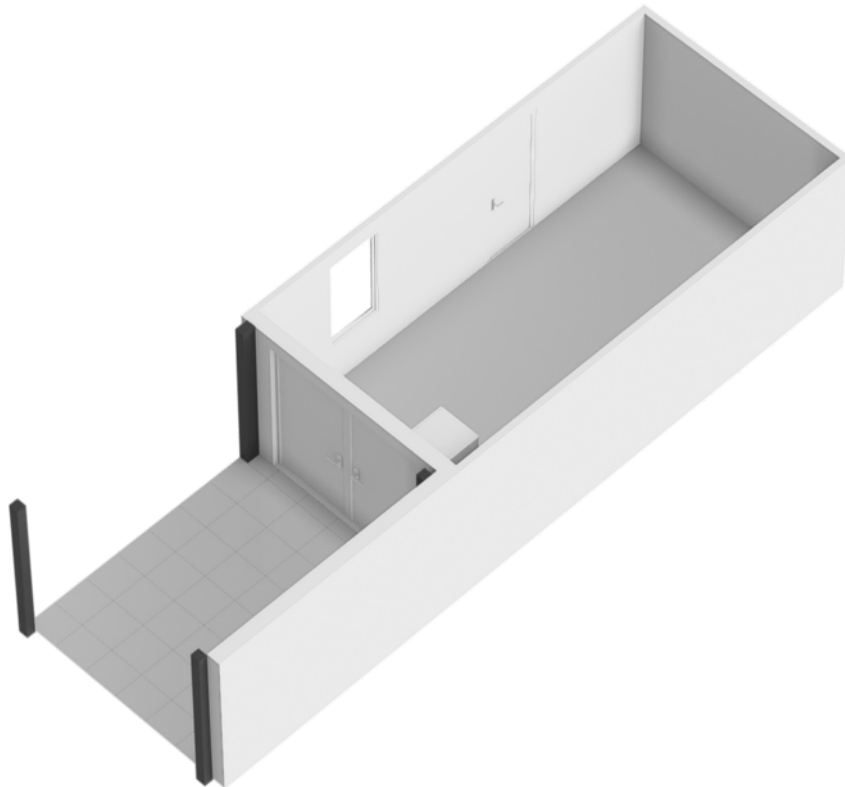
Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---

## PLATTEGROND



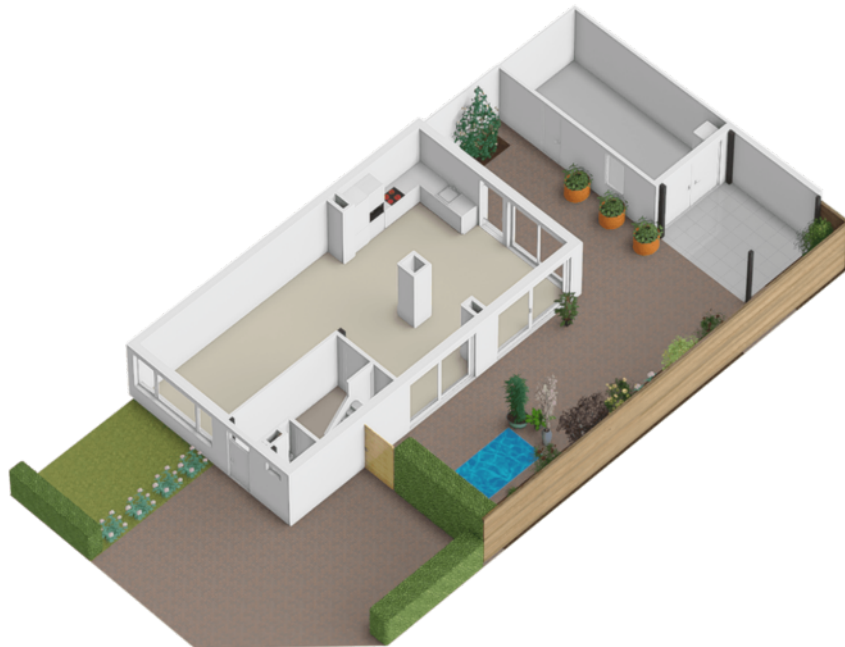
Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---

## PLATTEGROND



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

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

## MEETRAPPORT

ZIEN24<sup>®</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 Sitterlaan 2
Postcode/plaats	5505 AC, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	19-01-2025
Datum meetrapport	19-01-2025

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	156,10	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	20,60	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	193,20	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	560,14	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 Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

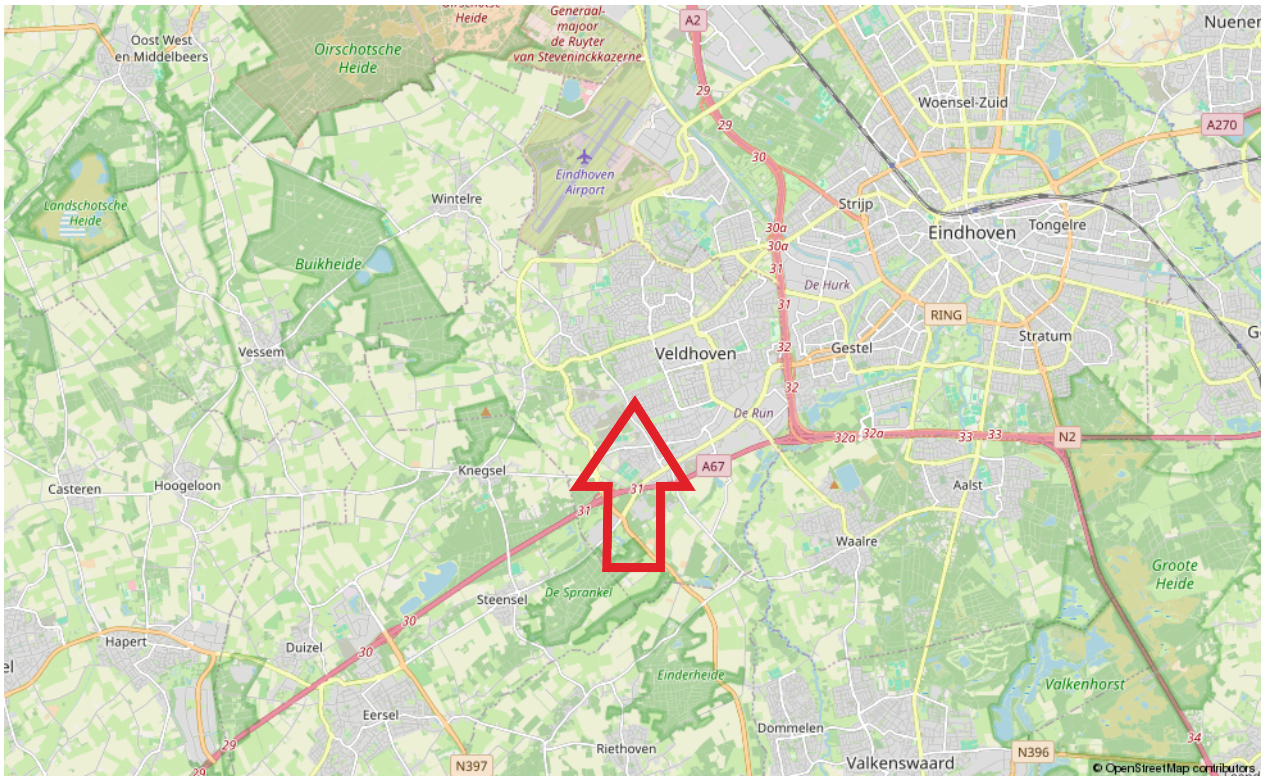
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Veldhoven Sectie E Perceel 1766	
25	Perceelnummer			
	Huisnummer			
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2025  
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, DE SITTERLAAN 2

## BEREIKBAARHEID



# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeur/kledingkast (zolder)	X		
- Inbouwkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Combi stoomoven	X		



# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuinaanleg</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuinafsluiting</b>			
Overkapping			X
Vijver	X		

---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 2

---

### 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, DE SITTERLAAN 2

## 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

