

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



## ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34 BLADEL

TE KOOP



Vraagprijs € 692.500 k.k.

### Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 227 m<sup>2</sup>

Inhoud: Ca. 679 m<sup>3</sup>

Perceel: 283 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1974

Slaapkamers: 5

Energie label: B

---

# **BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---

Verrassend royaal opgezette en gemoderniseerde tweekapper op fraaie locatie met vrij uitzicht over een grote groenvoorziening met speelweide. De woning biedt een zee aan ruimte met o.a. royale woonkamer, moderne keuken met kookeiland, vijf slaapkamers, ruime gemoderniseerde badkamer, onder architectuur aangelegde voor- en achtertuin en een diepe oprit met carport.

## INDELING:

### BEGANE GROND:

#### Hal

Entreehal met garderobe, gemoderniseerde meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang naar toilet en woonkamer; de hal is afgewerkt met een tegelvloer, metselwerk en stucwerk plafond.

#### Toilet

Moderne volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

#### Woonkamer

Zeer royale woonkamer welke middels een verhoogde tegelvloer en fraai wandmeubel (ter overname aangeboden) wordt verdeeld in een zit- en eetkamer. Beiden voorzien van een airco en afgewerkt met eiken houten vloeren, stucwerk wand- en plafondaafwerking en inbouwspots. De zitkamer aan de voorzijde van de woning heeft een fraai uitzicht over de groenvoorziening en de grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval; tevens beschikt de zitkamer over een houtkachel (ook ter overname aangeboden).

De eetkamer is voorzien van een grote raampartij en tevens schuifpui met toegang tot de achtertuin, wat wederom zorgt voor een prettige lichtinval. Daarnaast is er vanuit de eetkamer toegang tot de speel-/werkkamer en de keuken.

#### Keuken

Ruime dichte keuken, welke is voorzien van een fraaie hoekinrichting met kookeiland en natuurstenen keukenblad. De keuken beschikt over alle denkbare inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser op hoogte, drie afzonderlijke keramische kookplaten, afzuigkap, twee combi-ovens, spoelbak en Quooker kraan. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk wand- en plafondaafwerking en inbouwspots.

Vanuit de keuken is er direct toegang tot het portaal (met lichtstraat en pui), praktische bijkeuken en de achtertuin.

#### Bijkeuken

Volledig betegelde bijkeuken met kunststof blad, 1,5 spoelbak, voldoende boven- en onderkastjes en aansluiting wasapparatuur.

#### Achtertuintuin

Onder architectuur aangelegde achtertuin (op het Zuiden) met dubbele overkapping, fraai waterornament, sierbestrating, bordes met vaste beplanting, aangebouwde stenen berging en achterom.

---

# **BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---

## 1E VERDIEPING:

### Overloop

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

### Slaapkamers

Royale ouderslaapkamer (slaapkamer 1) welke is gelegen aan de achterzijde van de woning, de slaapkamer is voorzien van een inbouwkast en airconditioning en biedt toegang tot de badkamer en middels een schuifpui is het balkon te bereiken.

Slaapkamer 2 is gesitueerd aan de voorzijde en is afgewerkt met vloerbedekking en stucwerk wand- en plafondafwerking.

Slaapkamer 3 bevindt zich eveneens aan de voorzijde en is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wand- en plafondafwerking.

Slaapkamer 4 is recent middels een dakopbouw gerealiseerd, de grote dakkapel aan de achterzijde maakt dit tot een fraaie ruime vierde slaapkamer, welke is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking, inbouwspots en beschikt tevens over airconditioning. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot een praktische bergruimte.

### Badkamer

Ruime betegelde badkamer, voorzien van vloerverwarming, een inloopdouche met glazen deur, ligbad met inbouwkraan en praktisch nisje, groot badmeubel met dubbele wastafel, spiegel met verlichting, wandcloset en designradiator. De badkamer beschikt over een groot dakraam en is afgewerkt met stucwerk plafondafwerking en inbouwspots.

## 2E VERDIEPING:

### Overloop

Met vaste trap bereikbare overloop met toegang tot de slaapkamer.

### CV-bergruimte

CV-bergruimte met opstelling c.v. combiketel (Nefit, ca. 2006).

### Slaapkamer

Ruime vijfde slaapkamer met grote dakkapel, verwarming en bergruimte; de slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en stucwerk wand- en plafondafwerking.

---

## **BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---

### ALGEMEEN:

- Zeer gunstig gelegen in een rustig en kindvriendelijk deel van de wijk tegenover een grote groenvoorziening met speelweide, op korte afstand van de basisschool en op loopafstand van het centrum.
- De woning is voorzien van dakisolatie, kunststof kozijnen (m.u.v. de voordeur) met HR++ beglazing, spouwmuurisolatie en tevens 14 zonnepanelen; en beschikt over een definitief energielabel B.
- Royale fraai aangelegde voortuin met carport en ruime oprit, welke plaats biedt voor minstens 2 auto's.
- Deze bijzonder fraaie woning is door de jaren heen flink uitgebouwd en opgebouwd en is beslist een bezichtiging waard; wij maken graag met u een vrijblijvende afspraak.
- 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.

---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---





---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---





**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---





---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---

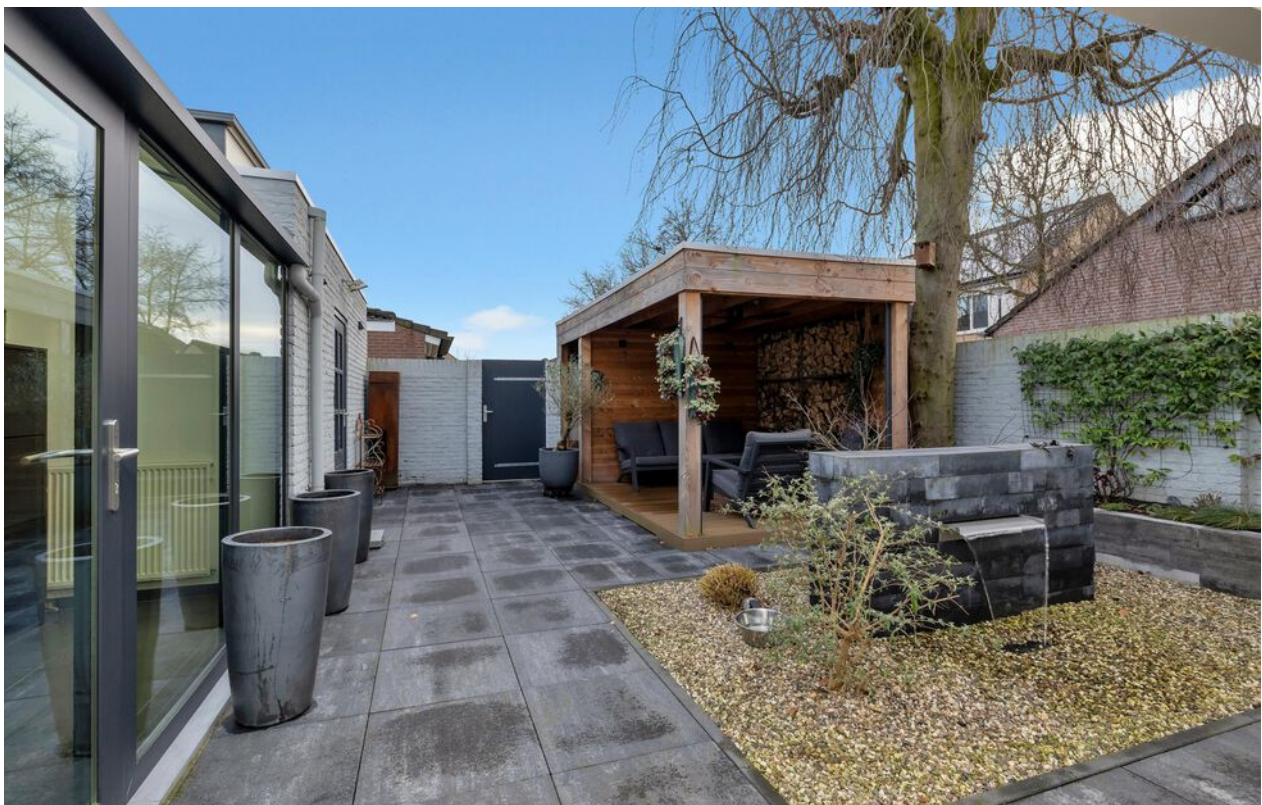
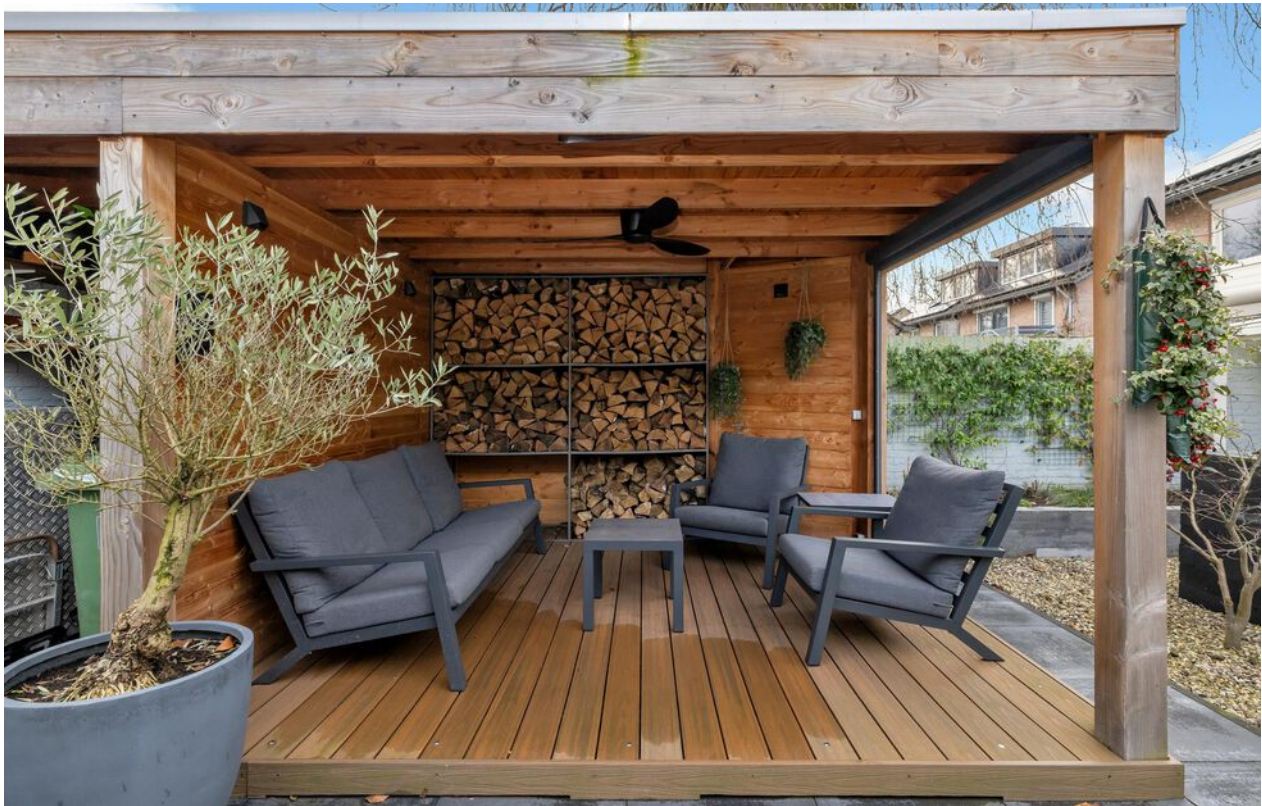




---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



---

**BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---



# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

## PLATTEGROND



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

---

# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

---

## PLATTEGROND



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

# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

## PLATTEGROND



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

---

# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

---

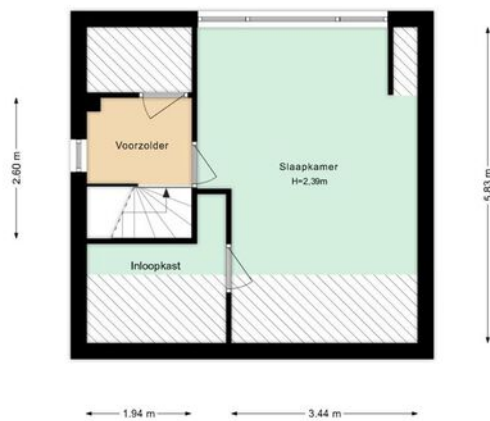
## PLATTEGROND



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

# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

## PLATTEGROND



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

---

# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

---

## PLATTEGROND



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



## MEETRAPPOR



NEN 2580 MEETRAPPOR - BBMI

### Informatie bij het rapport

Housevertising heeft dit NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructies Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVT en de waarderingskamer (BBMI).

Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en plattegronden geen rechten worden ontleend.

### Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	226,7 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige in pandige ruimte(n)	0,0 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte	42,5 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,0 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte woning	280,5 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	678,4 m <sup>3</sup>

Amsterdam, 7 februari 2025

B.A. Mac Donald | Housevertising

# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



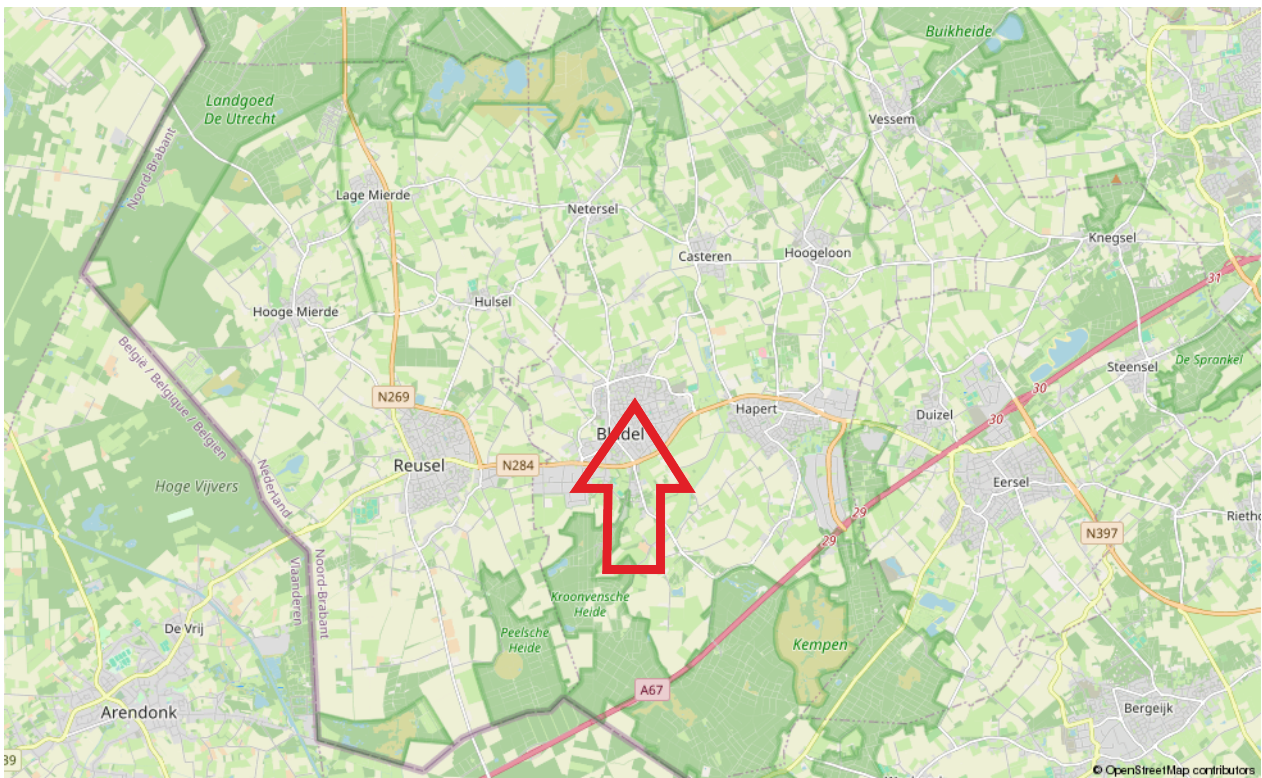
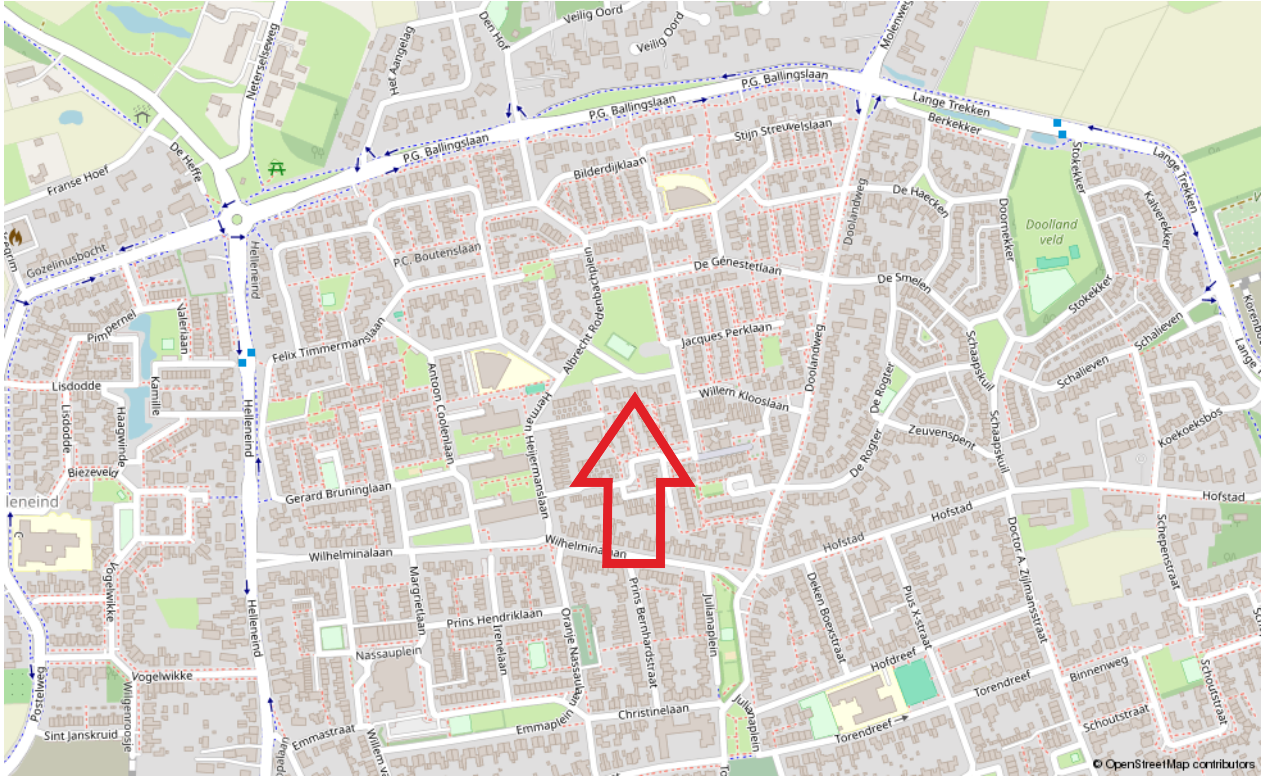
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bladel	
	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2034	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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.

# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

## BEREIKBAARHEID



# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wanddecoratie			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandmeubel op maat in woonkamer			X
- Kledingkast zolder en slaapkamer voorzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Kledingkast slaapkamer 4			X
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			X
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		

# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Close-in boiler	X		
- Tv			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren		X	
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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Tv-beugel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens			X
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X

# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Bepalingen			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Overkappingen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Sproei-installatie voortuin	X		
Tuin - Buitenshuis			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinset balkon	X		
- Ventilator en houtrek (houten overkapping)		X	

---

## **BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34**

---

### **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.

# BLADEL, ALBRECHT RODENBACHPLEIN 34

## 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

