

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



## DORPSTRAAT 57 EN 57 A VELDHOVEN

TE KOOP



App 1 prijs € 539.000,- k.k.

App 2 prijs € 525.000,- k.k.

### Kenmerken appartementen:

Gebruiksoppervlakte app 1: ca. 114 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte app 2: ca. 144 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2024 gerenoveerd  
Energie label: A

---

# VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57

---

Gunstig gelegen in Veldhoven-dorp nabij alle voorzieningen: twee ruim opgezette en fraaie appartementen met eigen parkeerplaats en berging

Het betreft hier een voormalig, karakteristiek kantoorpand dat momenteel geheel wordt gerenoveerd en verbouwd tot appartementen; hierbij wordt de gehele afwerking, de isolatie, leidingwerk, etc. vernieuwd, zodat er twee zo goed als nieuwe woningen ontstaan, met vloer-, spouwmuur- en dakisolatie, alsook dubbele beglazing en zonnepanelen (energielabel A).

## Appartement 1

Appartement 1 (een ruim driekamerappartement) bevindt zich op de begane grond en heeft de volgende indeling:

### INDELING:

#### BEGANE GROND:

##### Hal

Ruime hal/entree aan de voorzijde met meterkast (geheel vernieuwde installatie) en toegang tot de kelder, de woonkamer, toilet en de slaapkamers.

##### Kelder

Vanuit de hal is de kelder te bereiken, een ideale provisieruimte voor levensmiddelen of drank (wijn).

##### Woonkamer

Royale en lichte woonkamer - veel lichtinval door de vele raampartijen - met uitgebouwde erker aan de zijkant.

##### Keuken

Open keuken aan de achterzijde, voorzien van een fraaie en moderne keukeninrichting met groot kookeiland (met inductiekookplaat, geïntegreerde afzuiging en vaatwasser) en apparaten-/kastenwand (met koelkast en combi-oven/magnetron).

##### Berging

Inpandige berging met aansluiting voor wasapparatuur en met deur naar buitenzijde.

##### Toiletruimte

Vanuit de hal te bereiken toiletruimte met aansluitingen voor een wandcloset en fonteintje.

##### Slaapkamers

Twee ruime slaapkamers met ingebouwde kastruimte en een open inloopgarderobekast.

##### Badkamer

Royale badkamer - te bereiken via een open verbinding vanuit een slaapkamer - met aansluitingen en mogelijkheden voor een ruime inloopdouche, een badmeubel met twee wastafels.

---

# VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57

---

## Bijzonderheden

- Bij het appartement hoort een zijtuin en een voortuin (tuinaanleg dient koper zelf te verzorgen).
- Bij het appartement horen 2 parkeerplaatsen, te bereiken vanaf de Frits Verhagenstraat
- Verwarming geschiedt middels een centrale verwarmingsinstallatie met vloerverwarming.
- Bij dit appartement horen 12 zonnepanelen, die rechtstreeks op de installatie van dit appartement worden aangesloten.
- De keukeninrichting is in de verkoopprijs inbegrepen, maar wijzigingen zijn nog mogelijk in overleg met de keukenleverancier (Edward Wilting Keukens in Eersel, zie ook [wilingkeukens.nl](http://wilingkeukens.nl)).
- Het appartement wordt afgewerkt met glad stucwerk wanden en -plafonds; de vloerafwerking dient koper zelf te verzorgen, evenals het tegelwerk en de plaatsing van sanitair in badkamer en toiletruimte. Voor het tegelwerk is een stelpost in de verkoopprijs opgenomen van € 4.000,- (voor tegels en montage) en voor het sanitair een stelpost van € 5.000,- (sanitair en montage).
- Gunstige ligging in het gezellige Veldhoven-dorp met veel voorzieningen op korte afstand zoals horecavoorzieningen (restaurants en terrassen), winkelvoorzieningen in de Kromstraat, fitness-centrum, basisschool met kinderopvang, etc. ASML, Maxima Medisch Centrum en Flight Forum zijn op fietsafstand bereikbaar.
- 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.
- Let op: de getoonde foto's zijn zogenaamde 'artist impressions', deze kunnen enigszins afwijken van de werkelijkheid. Verkoper en de verkoopmakelaar, kunnen hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

---

**VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57**

---

# Appartement 1



---

# VELDHOVEN, **DORPSTRAAT 57**

---



# VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57

## PLATTEGROND BEGANE GROND



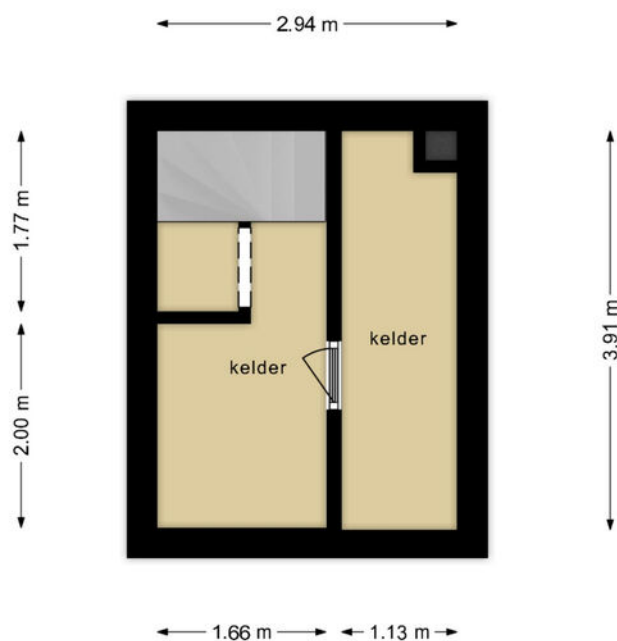
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57

---

## PLATTEGROND KELDER



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

# VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57

## MEETRAPPOR

ZIEN24<sup>01</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	Dorpstraat 57
Postcode/plaats	5504 HB, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	21-11-2024
Datum meetrapport	21-11-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	113,90	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	17,80	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	149,80	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	488,48	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, DORPSTRAAT 57 A

---

## Appartement 2

Appartement 2 (een zeer ruime vierkamer maisonnette) bevindt zich op de eerste en tweede verdieping, boven appartement 1 en heeft de volgende indeling.

### 1E VERDIEPING:

#### Hal/entree

Ruime hal/entree aan de achterzijde, die te bereiken is via een eigen trap aan de rechterzijde en een dakterras aan de achterzijde.

#### Toiletruimte

Vanuit de hal te bereiken toiletruimte met aansluitingen voor een wandcloset en fonteintje.

#### Woonkamer

Royale woonkamer - met lichtinval aan de vóór- en achterzijde, alsook aan de zijkant - met deur naar dakterras aan de zijkant.

#### Dakterras

Royaal dakterras, gelegen op het Westen.

#### Keuken

Ruime en deels open keuken, voorzien van een fraaie en moderne keukeninrichting in hoekopstelling (met inductiekookplaat, geïntegreerde afzuiging en vaatwasser) en apparaten-/kastenwand (met koelkast en combi-oven/magnetron).

#### Werkkamer

Royale werk- of hobbykamer met ingebouwde kast.

#### Bijkeuken

Vanuit de hal bereikbare, ruime en praktische bijkeuken met aansluiting voor wasapparatuur.

### 2E VERDIEPING:

#### Overloop

Met een bordestrap bereikbare overloop.

#### Slaapkamers

Twee ruime slaapkamers, aan weerszijden van de overloop.

#### Badkamer

Royale badkamer met aansluitingen en mogelijkheden voor een ruime inloopdouche, een badmeubel met twee wastafels en een wandcloset.

---

# VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57 A

---

## Bijzonderheden

- Bij het appartement hoort een dakterras aan de achterzijde en een dakterras aan de linkerzijde.
- Bij het appartement hoort 1 parkeerplaats, te bereiken vanaf de Dorpstraat en een eigen berging, achter de trap naar de ingang.
- Verwarming geschiedt middels een centrale verwarmingsinstallatie met radiatoren.
- Bij dit appartement horen 12 zonnepanelen, die rechtstreeks op de installatie van dit appartement worden aangesloten.
- De keukeninrichting is in de verkoopprijs inbegrepen, maar wijzigingen zijn nog mogelijk in overleg met de keukenleverancier (Edward Wilting Keukens in Eersel, zie ook [wilingkeukens.nl](http://wilingkeukens.nl)).
- Het appartement wordt afgewerkt met glad stucwerk wanden en -plafonds; de vloerafwerking dient koper zelf te verzorgen, evenals het tegelwerk en de plaatsing van sanitair in badkamer en toiletruimte.
- Gunstige ligging in het gezellige Veldhoven-dorp met veel voorzieningen op korte afstand zoals horecavoorzieningen (restaurants en terrassen), winkelvoorzieningen in de Kromstraat, fitness-centrum, basisschool met kinderopvang, etc. ASML, Maxima Medisch Centrum en Flight Forum zijn op fietsafstand bereikbaar.
- 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.
- Let op: de getoonde foto's zijn zogenaamde 'artist impressions', deze kunnen enigszins afwijken van de werkelijkheid. Verkoper en de verkoopmakelaar, kunnen hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

---

**VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57 A**

---

# Appartement 2



---

**VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57 A**

---



# VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57 A

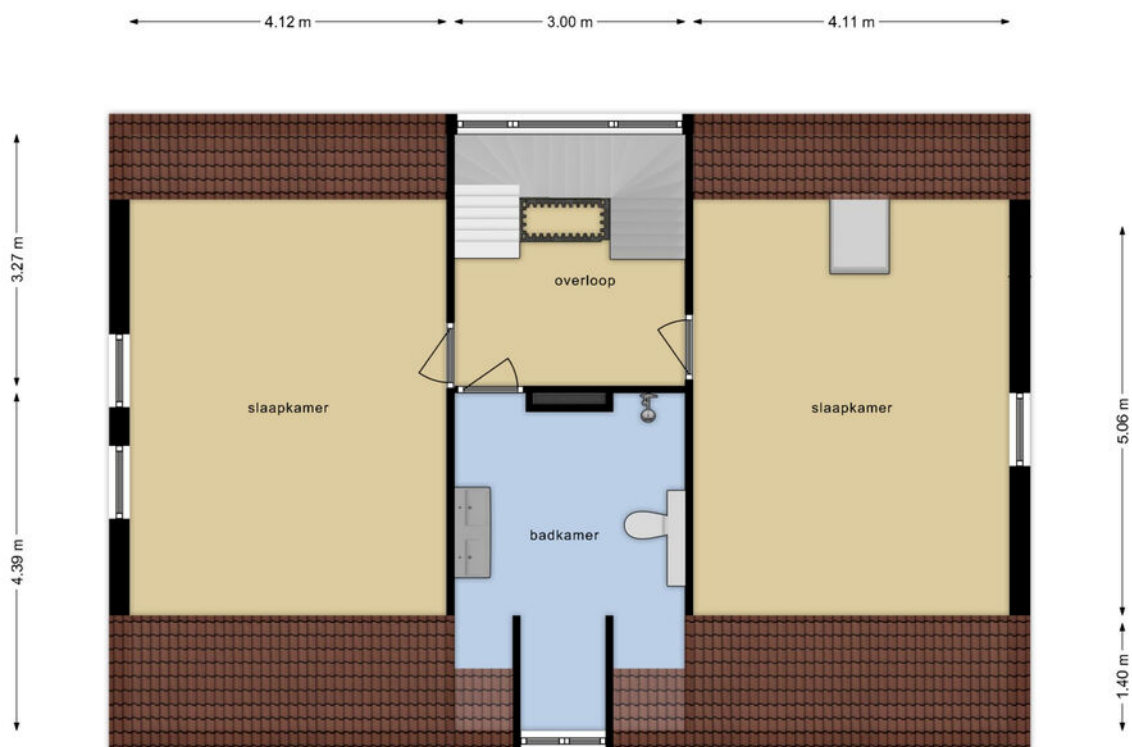
## PLATTEGROND 1E VERDIEPING



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

# VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57 A

## PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

# VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57 A

## 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	Dorpstraat 57
Postcode/plaats	5504 HB, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	21-11-2024
Datum meetrapport	21-11-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	143,90	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	22,70	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4,80	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	199,20	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	533,73	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, **DORPSTRAAT 57 EN 57 A**

## 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 E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7511	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

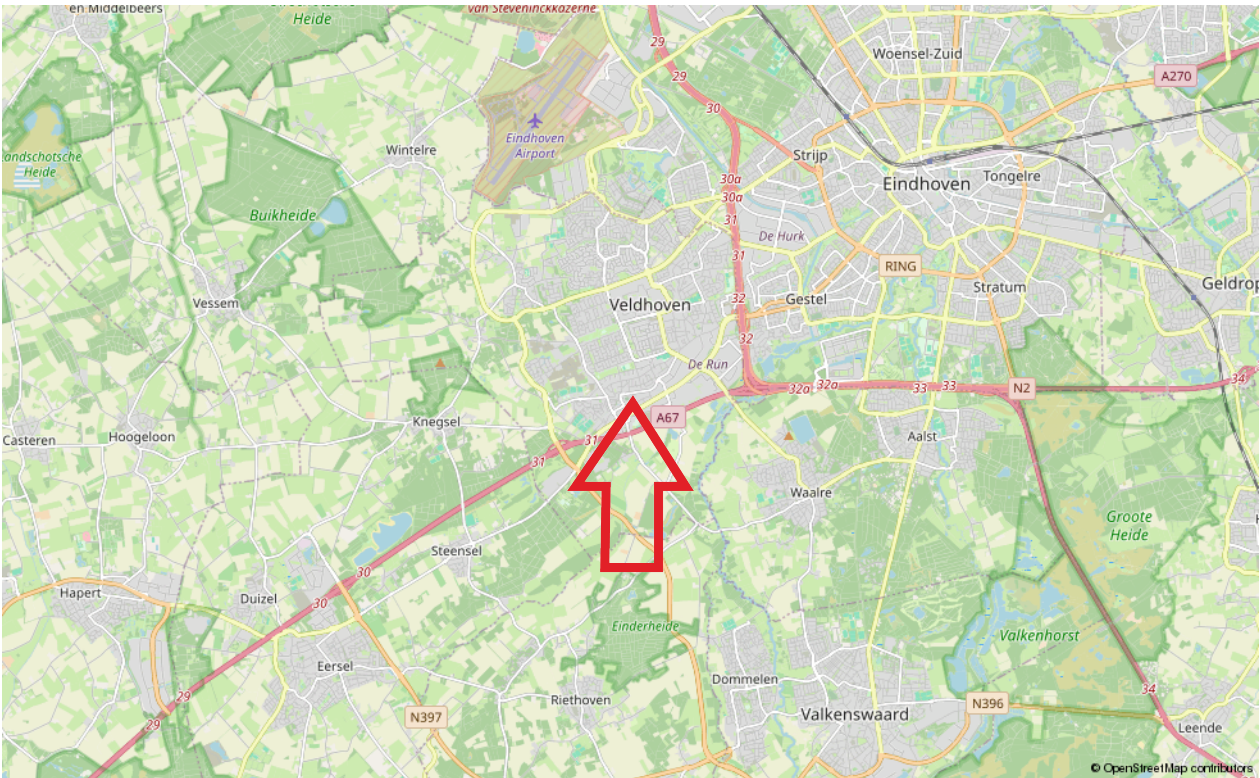
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57 EN 57 A

## BEREIKBAARHEID



---

# VELDHOVEN, DORPSTRAAT 57 EN 57 A

---

## 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, DORPSTRAAT 57 EN 57 A

## 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

