

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



**BEIER 24 VELDHOVEN**

**TE KOOP**



**Vraagprijs € 795.000 k.k.**

## **Kenmerken Woning:**

Gebruiksoppervlakte: Ca. 165 m<sup>2</sup>

Inhoud: Ca. 661 m<sup>3</sup>

Perceel: 427 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2005

Slaapkamers: 4

Energielabel: -

---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---

Op zeer gewilde en bosrijke woonlocatie in de villawijk "De Berkt" gelegen semibungalow (2-onder-1 kap woning) met eigen oprit, inpandige garage, 4 slaapkamers (waaronder 1 op de begane grond), 2 badkamers en een keurig aangelegde achtertuin op het Zuiden.

Ligging:

De woning ligt in de gewilde wijk de "Berkt" in Oerle op een gunstige locatie aan de rand van Veldhoven, nabij 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

INDELING:

De woning is aan het einde gelegen van een doodlopende straat, en via een eigen oprit toegang tot de garage, woning en middels een poort aan de zijkant van de woning toegang tot de achtertuin. De woning is voorzien van een keurig aangelegde voortuin met volwassen beplanting en sierbestrating.

BEGANE GROND:

Entree woning:

Ontvangsthal met toegang naar toiletruimte, woonkamer en inpandige garage; de hal is afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk wand/plafond afwerking. De gehele begane grond incl. de garage is voorzien van vloerverwarming.

Toilet

Volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Woonkamer

Sfeervolle living met veel lichtinval, fraaie erker aan de zijkant van de woning en diverse grote raampartijen. De woonkamer is voorzien van een gashaard en afgewerkt met een tegelvloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafond. De woonkamer staat in verbinding met de keuken, daarnaast is er vanuit de woonkamer toegang tot de slaapkamer (met badkamer) op de begane grond en ook de trapopgang naar de 1e verdieping.

Keuken

Halfopen keuken, welke is geplaatst in een hoekinrichting en afgewerkt met een granieten werkblad en diverse (houtlook) onder- en bovenkasten voor voldoende opbergruimte.

De keuken beschikt over alle denkbare inbouwapparatuur, zoals een 5-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, spoelbak, koelkast en een combi-oven. Vanuit de keuken toegang tot een overdekt terras en de achtertuin.

Slaapkamer (1)

Ruime slaapkamer welke is voorzien van een grote pui met toegang tot de achtertuin en middels een deur naar de en-suite badkamer; de slaapkamer is afgewerkt met een tegelvloer, stucwerk wandafwerking en spuitwerk plafond.

Badkamer

Zeer ruime, volledig betegelde badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafel met bijpassend meubel, spiegelkast, wandcloset en designradiator.

---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---

## Achtertuint

Fraai aangelegde achtertuint (op het Zuiden) met terrasoverkapping over de volle breedte van het huis, sierbestrating, gazon, vaste beplanting, vrijstaande houten berging en via het pad langs de woning is er toegang tot de poort (aan de voorzijde van de woning).

## 1E VERDIEPING:

### Overloop

De overloop welke is voorzien van vloerbedekking geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, de tweede badkamer en de cv-bergruimte.

### Slaapkamers

Drie ruime slaapkamers, allen voorzien van een laminaatvloer, radiatoren en stucwerk wand- en plafonduafwerking.

Slaapkamer (2): Is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een dakkapel, wastafel en een vliering voor extra opbergruimte die is te bereiken met een (losse) ladder.

Slaapkamer (3): Is ook gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van diverse raampartijen welke zorgen voor voldoende lichtinval. Verder beschikt deze kamer over de nodige extra opbergruimte achter de knieschotten van het dak.

Slaapkamer (4): Is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een groot (velux) dakraam en de nodige extra opbergruimte achter de knieschotten van het dak.

### Badkamer

Volledig betegelde badkamer, voorzien een douchecabine met thermostatische mengkraan, staand toilet (sanibroyeur), wastafel met spiegel en radiator.

### Cv-ruimte:

Separate ruimte voorzien van een laminaatvloer en hier bevindt zich de opstelling van de cv-ketel (2021) en de WTW installatie.

## Kenmerken woning:

- De woning is gelegen op een zeer gewilde en privacy biedende woonlocatie in de villawijk "de Berkt" te Veldhoven en grenst aan een park.
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas en beschikt dan ook over een energielabel B.
- De gehele begane grond incl. de garage is voorzien van vloerverwarming.
- De woning beschikt over 4 slaapkamers waaronder 1 royale masterbedroom op de begane grond met en-suite badkamer.
- Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde is deze woning heerlijk vrij en zeer rustig gelegen.
- De woning beschikt over een eigen oprit met toegang tot een ruime inpandige garage met aansluiting was-apparatuur en elektrische sectionaaldeur.

## Algemene informatie:

- 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, BEIER 24

---



---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---



**VELDHOVEN, BEIER 24**



**VELDHOVEN, BEIER 24**



**VELDHOVEN, BEIER 24**





**VELDHOVEN, BEIER 24**



---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---



---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---



---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---



---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---



---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---



---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---



---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---





---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---



---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---



**VELDHOVEN, BEIER 24**



---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---



---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---



---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---



# VELDHOVEN, BEIER 24

## 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, BEIER 24

## 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, BEIER 24

## PLATTEGROND

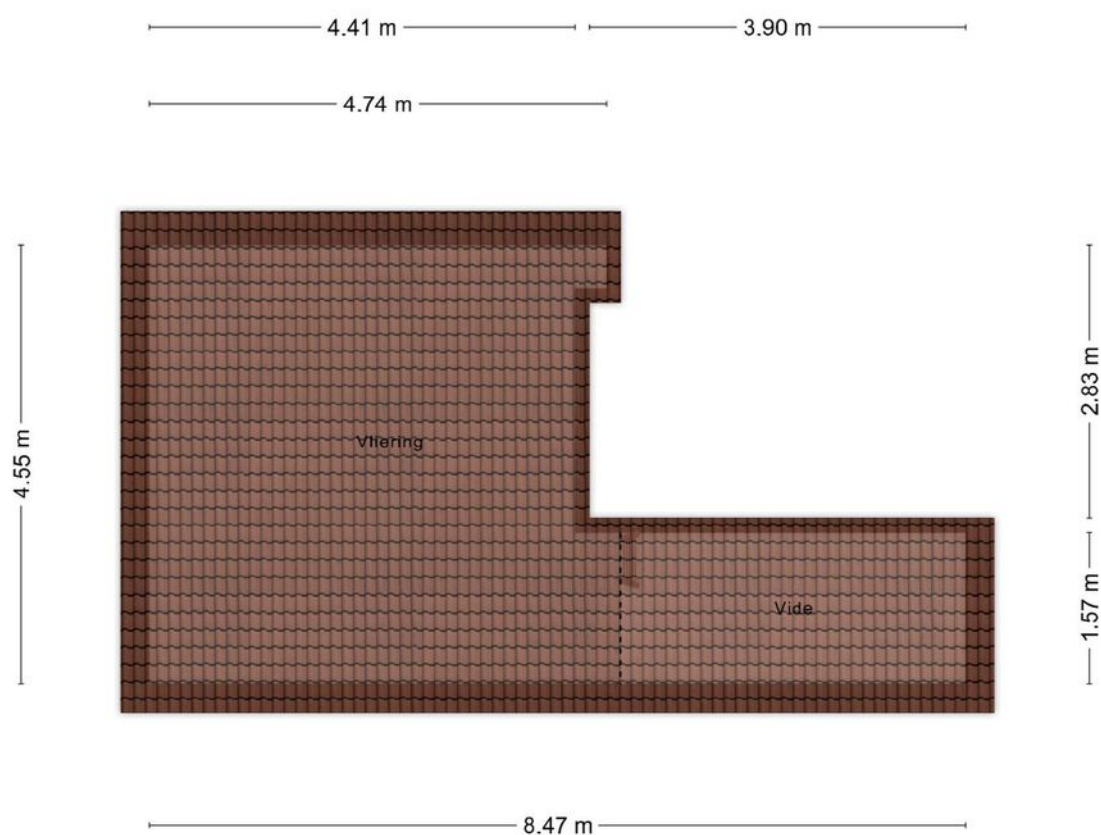


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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

# VELDHOVEN, BEIER 24

## PLATTEGROND



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

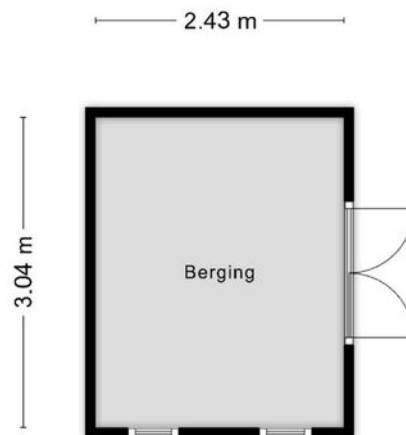
Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# VELDHOVEN, BEIER 24

---

## 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, BEIER 24

## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

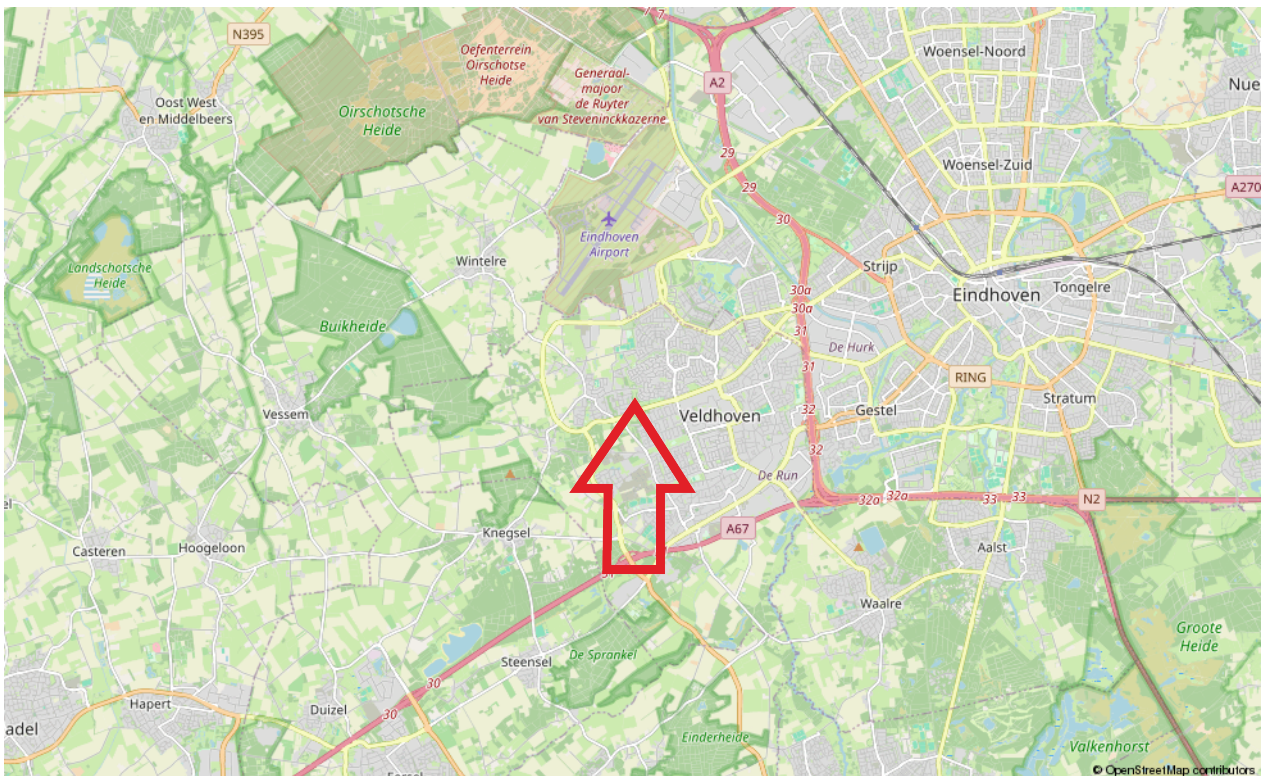
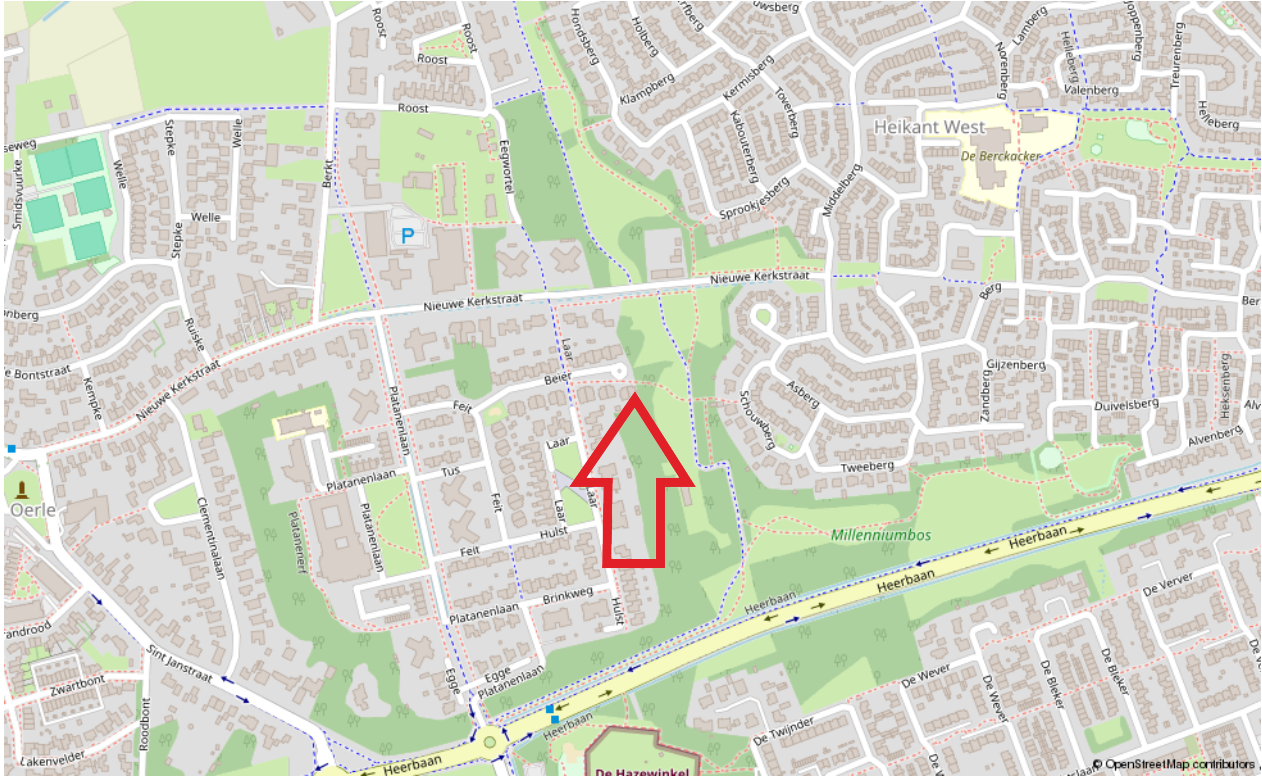
Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veldhoven	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1259	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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, BEIER 24

## BEREIKBAARHEID



# VELDHOVEN, BEIER 24

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Woonkamer</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- kasten op slaapkamers boven			X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- dressoir op kamers boven			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Toilet</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# VELDHOVEN, BEIER 24

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

---

## VELDHOVEN, BEIER 24

---

### 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, BEIER 24

## 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

