

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



KOEMEERSHOEVE 31 WINTELRE

TE KOOP



Vraagprijs € 415.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Woonoppervlakte: Ca. 89 m² (excl. zolder 17m²)
Inhoud: Ca. 380 m³
Perceel: 120 m²

Bouwjaar: 2018
Slaapkamers: 3
Energie label: A

WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

Moderne, instapklare, en keurig onderhouden tussenwoning met energielabel A, 4 slaapkamers (incl. zolder) en een keurig aangelegde achtertuin met vrijstaande houten berging en een afsluitbare achterom. De woning is rustig gelegen op een gewilde en kindvriendelijke woonlocatie in in de nieuwbouwwijk "Koemeersdijk" te Wintelre.

LET OP!!

De oppervlakte van de zolder ca. 17m² is in deze presentatie niet meegerekend in het woonoppervlak, dit is conform de meetinstructie i.v.m. het te kleine oppervlak van het dakraam. Wanneer het dakraam vergroot zou worden dan bedraagt de totale woonoppervlakte ca. 106m²!

Ligging

Deze woning is rustig gelegen aan een hofje in de kindvriendelijke woonwijk "Koemeersdijk" in Wintelre, gemeente Eersel. Diverse voorzieningen zoals horeca, supermarkt en een basisschool zijn op korte afstand gelegen. Wintelre is gelegen in de directe omgeving van o.a. Veldhoven en Eindhoven. Wintelre is gelegen grenzend aan het stedelijke gebied van Eindhoven enerzijds maar ook aan de natuur en landerijen van de Kempen regio anderzijds. Door de centrale ligging zijn de uitvalswegen de N2, A2, A50, A58 en A67 zeer nabij. De bedrijvigheid in de regio is zeer goed te noemen. O.a. door grote bedrijven in de regio als ASML, Philips, Daf en High Tech Campus, staat de regio bekend door een bovengemiddelde hoge werkgelegenheid.

Indeling woning:

Entree:

De voortuin is keurig aangelegd met sierbestrating, grind, een bloembak en borders met diverse vaste beplanting en een padje naar de voordeur.

Begane grond

Vanuit de hal/entree toegang tot de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, toiletruimte en de woonkamer met open keuken.

Toiletruimte:

Moderne toiletruimte welke gedeeltelijk is betegeld en is v.v. een zwevend toilet en fonteintje.

Keuken:

De moderne keuken met een wandopstelling is v.v. een kunststof werkblad en diverse kasten en lades, een spoelbak met quooker en mengkraan, 4-pits inductiekooplaar, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combimagnetron en oven (allen merk Bosch). Vanuit de keuken heb je een heerlijk vrij uitzicht over de groenstrook welke voor de woning gelegen is.

Woonkamer:

De woonkamer beschikt aan de achterzijde over dubbele deuren en een enkele deur wat zorgt voor veel lichtinval. Tevens bieden deze deuren toegang tot de achtertuin, en verder bevindt zich in de woonkamer tevens een provisiekast welke extra bergruimte geeft. De wanden en plafonds van de gehele benedenverdieping zijn afgewerkt met stucwerk. De vloer is afgewerkt met een houtlook tegel en is v.v. vloerverwarming. De kozijnen zijn van kunststof en v.v. HR++ glas.

WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

Eerste verdieping

Vanuit de overloop zijn 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar. De badkamer is geheel betegeld en v.v. een wastafel met meubel en kast, hangend toilet en een inloopdouche. De wanden van de eerste verdieping zijn afgewerkt met stucwerk en de plafonds zijn v.v. spuitwerk. De vloer is afgewerkt met laminaat. De kozijnen zijn kunststof Velux dakramen met HR++ glas en zijn v.v. verduistering. Op de eerste verdieping zijn alle ruimtes v.v. elektrische radiatoren.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Hier is de aansluiting voor de wasmachine en de cv-installatie (ATAG HR combi 2018) gesitueerd. De wanden van de tweede verdieping zijn afgewerkt met stucwerk. De vloer is v.v. laminaat. Er is een kunststof dakraam aanwezig v.v. HR++ glas. De zolder is in deze presentatie niet meegerekend in het woonoppervlak maar hier kan eenvoudig een extra (4e) slaapkamer gerealiseerd worden.

Tuin:

Deze woning beschikt over een fraai en onderhoudsvriendelijke aangelegde achtertuin. De achtertuin is zonnig gelegen op het Westen en is bereikbaar via de woning en een eigen achterom. De tuin is aangelegd met sierbestrating, kunstgras en een border met diverse beplanting. Daarnaast beschikt de achtertuin over veel privacy en heb je er een heerlijk avondzonnetje. Op de praktische fietsenberging zijn twee zonnepanelen geïnstalleerd en ook is er een buitenkraantje aanwezig.

Berging:

Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande houten berging voor extra opbergruimte en is voorzien van verlichting en elektra.

KENMERKEN WONING:

- Het betreft hier een geheel instapklare en recent gebouwde tussenwoning (2018) voorzien van energielabel A!
- De woning beschikt over 4 slaapkamers (incl. zolder).
- De woning beschikt over een moderne badkamer en moderne open keuken.
- Woning is duurzaam gebouwd, volledig geïsoleerd en beschikt over 12 zonnepanelen.
- De oppervlakte van de zolder ca. 17m² is in deze presentatie niet meegerekend in het woonoppervlak, dit is conform de meetinstructie i.v.m. het te kleine oppervlak van het dakraam. Wanneer het dakraam vergroot zou worden dan bedraagt de totale woonoppervlakte ca. 106m²!
- Deze fraaie tussenwoning moet je beslist van binnen gezien hebben, wij maken graag een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging.

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.

WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



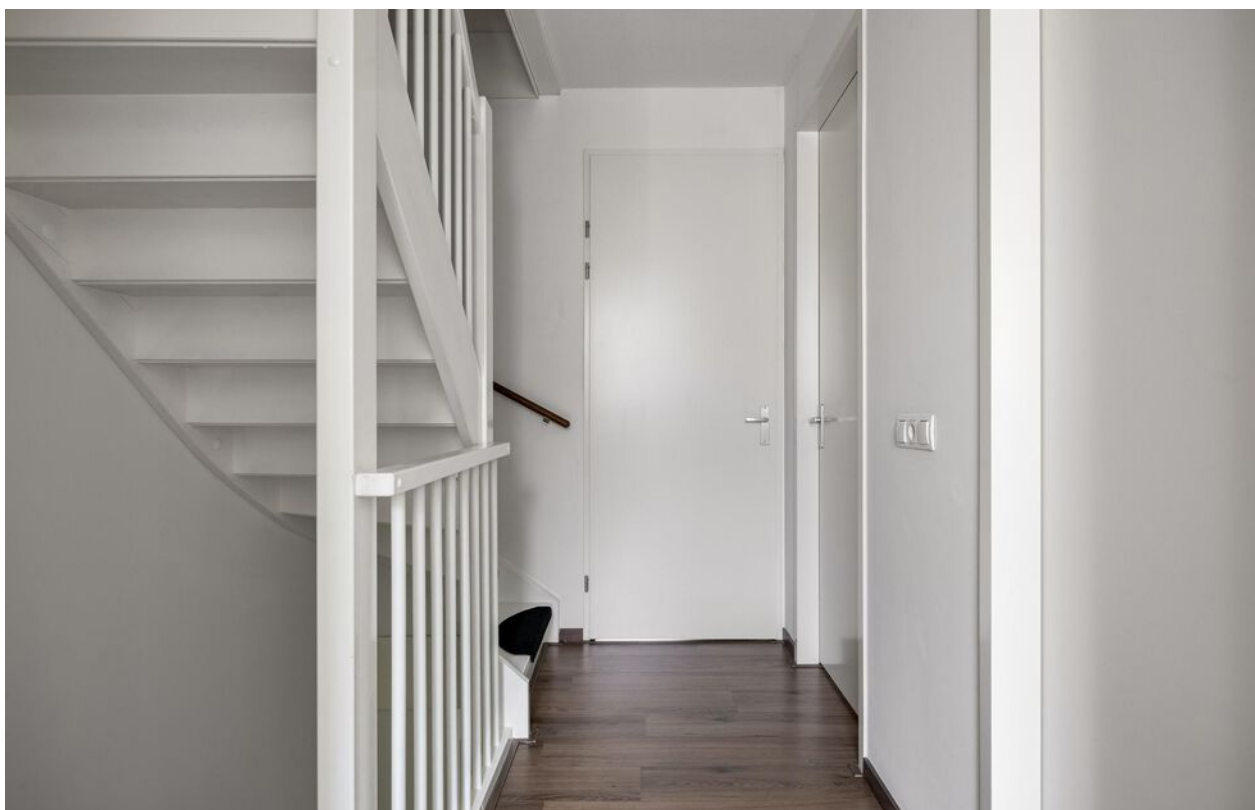
WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



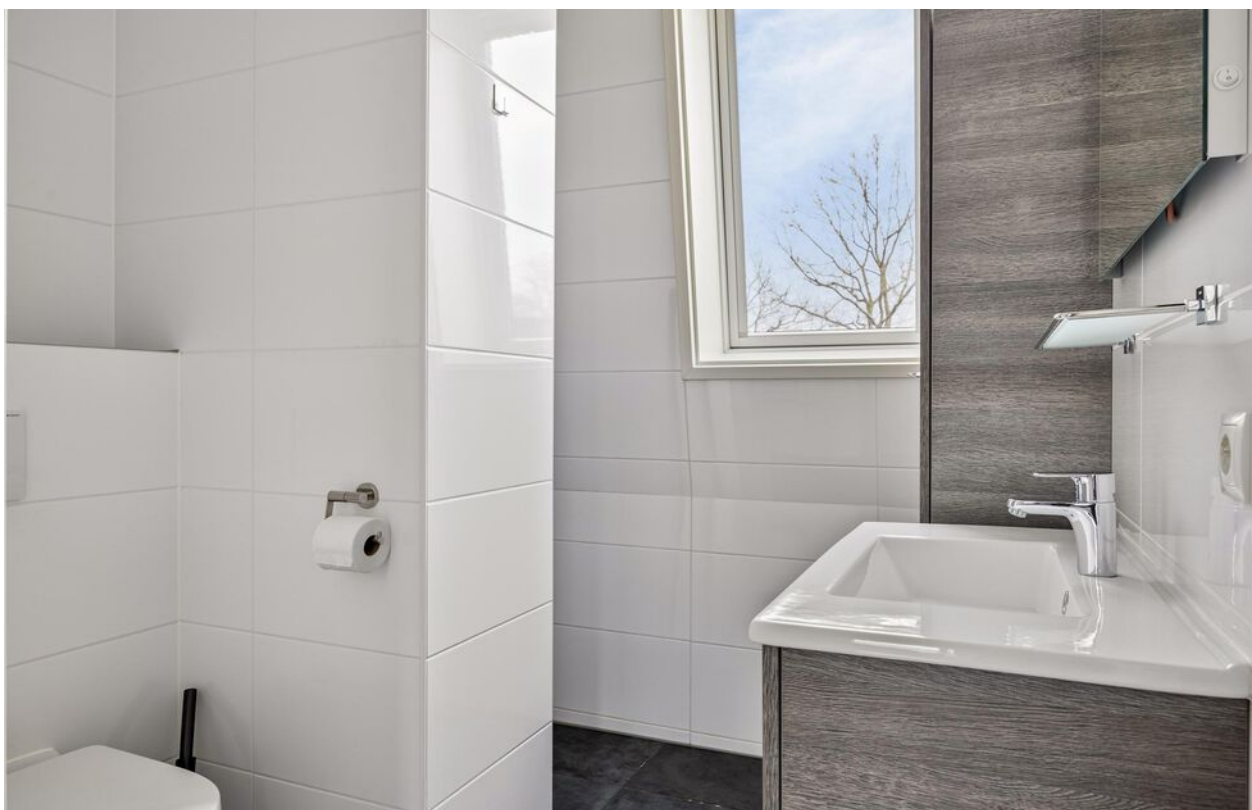
WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



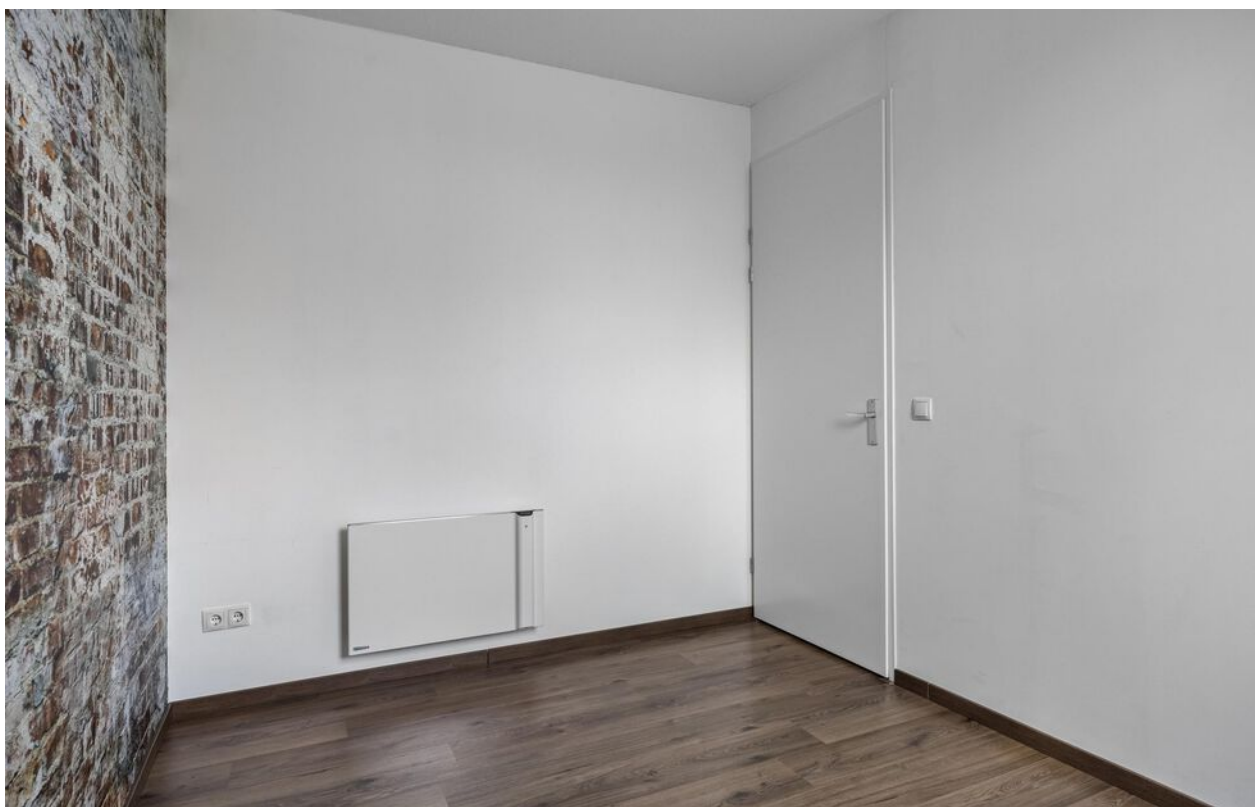
WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



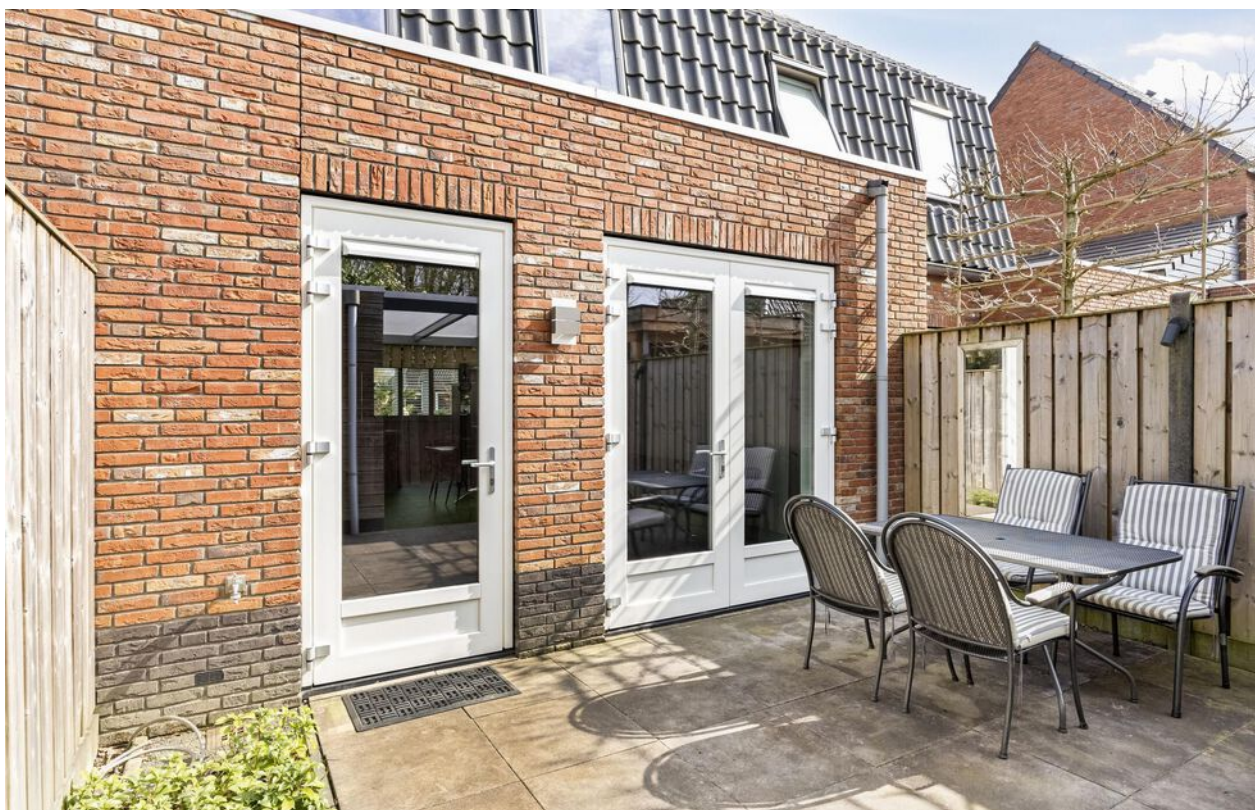
WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



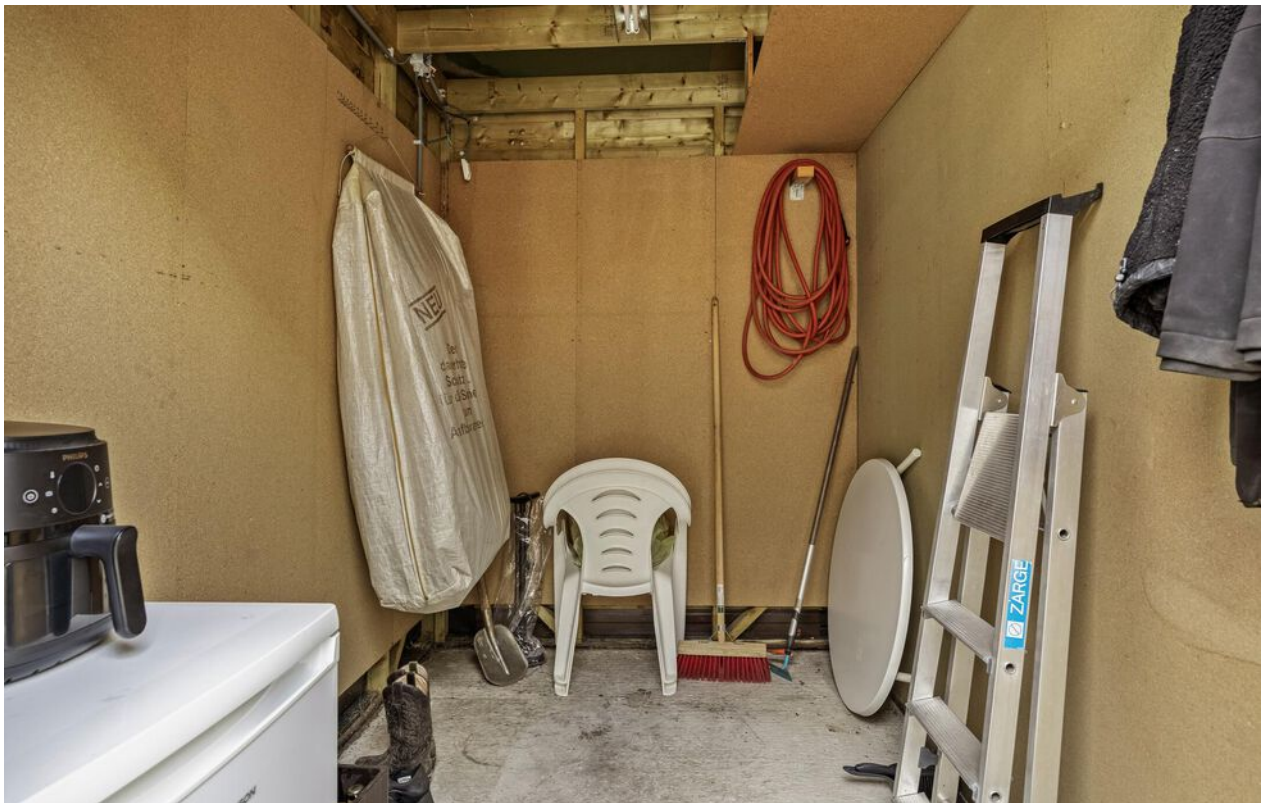
WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

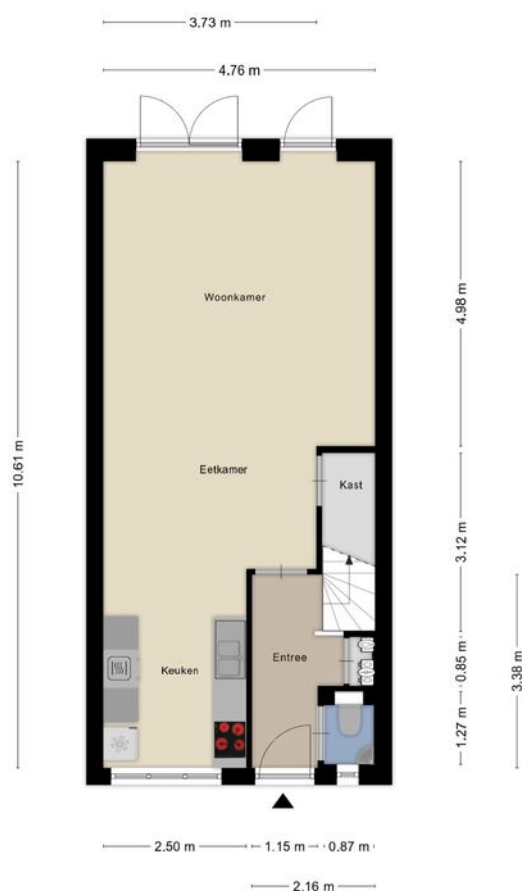


WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31



WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

PLATTEGROND

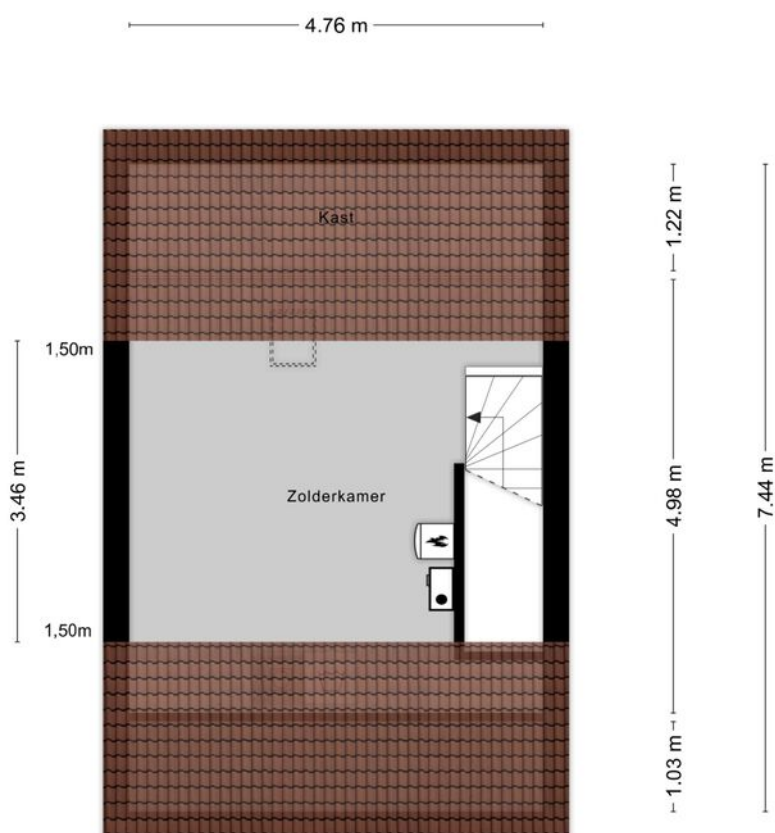


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

PLATTEGROND

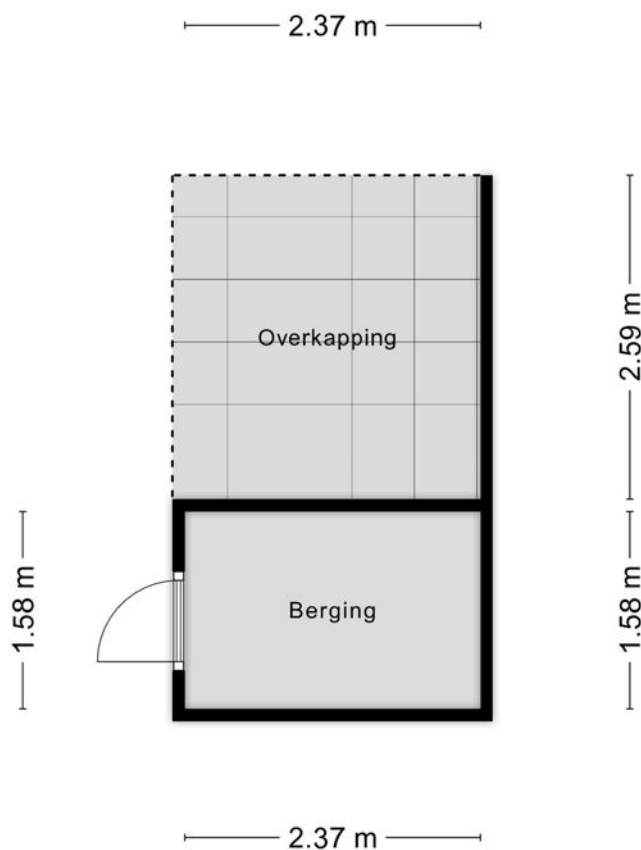


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

MEETRAPPORT

Meetrapport



Meetcertificaat

Zibber B.V. 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	Koemeershoeve 31
Postcode/plaats	5513PH, Wintelre
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	24-03-2025
Datum meetrapport	25-03-2025
Certificaatnummer	1540096

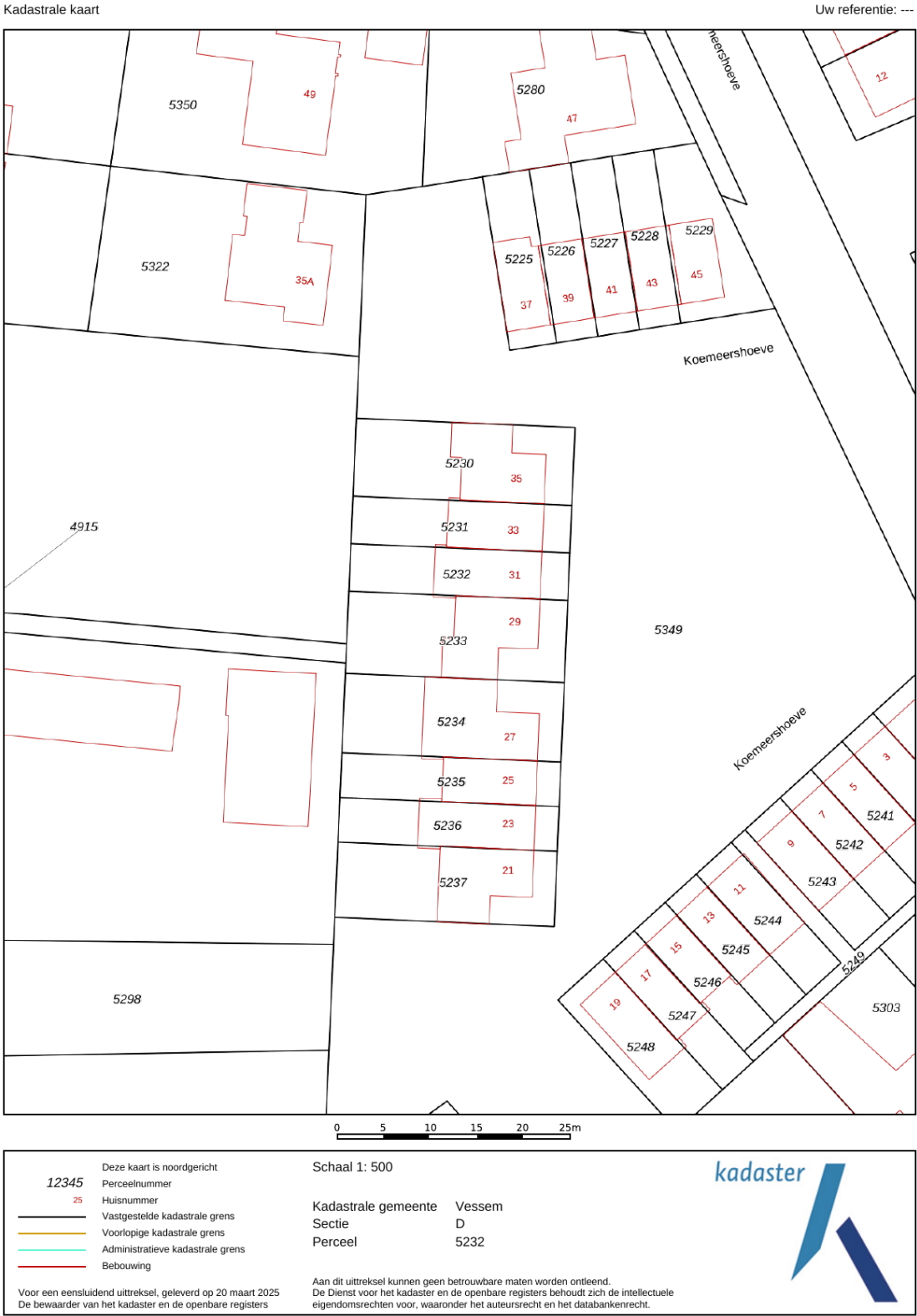
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	88,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	16,50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	3,70	M ²
Bruto vloeroppervlak	145,20	M ²
Bruto inhoud woning	372,23	M ³

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 inhouden 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 Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

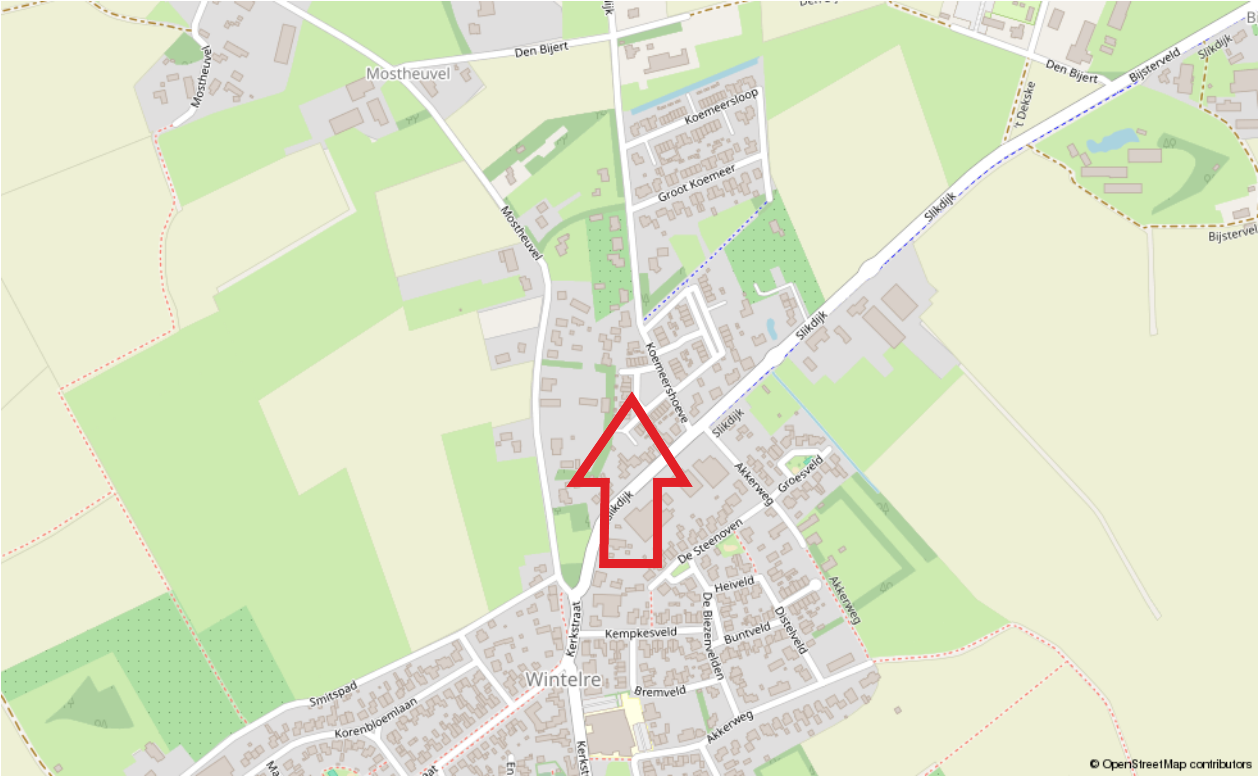
WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

KADASTRALE KAART



WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

BEREIKBAARHEID



WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

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			
- Legplanken kelder	X		
- Kast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Bank woonkamer			X
- Tv meubel woonkamer			X
- Vakkenkast woonkamer			X
- Kledingkasten slaapkamer			X
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Keuken/woonkamer			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Woning/verwarming/verlichting			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

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.

WINTELRE, KOEMEERSHOEVE 31

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 m² (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 0,5m²) 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 Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

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



AANKOOP / VERKOOP / HUUR / VERHUUR / TAXATIES / ADVIES