

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



OTTER 19 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 132 m²

Inhoud: Ca. 413 m³

Perceel: 273 m²

Bouwjaar: 1993

Slaapkamers: 4

Energie label: A

VELDHOVEN, OTTER 19

ZEER GUNSTIG GELEGEN IN DE WIJK DE KELEN TE VELDHOVEN:

Ben je op zoek naar een woning die rust, ruimte en comfort biedt? Deze prachtige, over de volle breedte uitgebouwde, twee-onder-een-kap woning met garage en tuin in de gewilde wijk de Kelen in Veldhoven biedt alles wat je zoekt.

INDELING

BEGANE GROND:

Hal

Je komt binnen in de hal met trapopgang en toilet. De hal biedt toegang tot de woonkamer.

Toilet

De luxe toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Woonkamer

De bijzonder ruime, over de volle breedte uitgebouwde woonkamer in L-vorm is de perfecte plek om te ontspannen. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin en een lichtstraat geeft volop lichtinval in deze ruime woonkamer.

Keuken

De open keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning in een hoekopstelling en een kasten-/apparatenwand en biedt alles wat je nodig hebt voor een kookervaring op hoog niveau. De keuken is voorzien van een stenen keukenblad, combi-oven, oven, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en een Quooker.

Garage/berging

De ruime garage is in pandig te bereiken en is voorzien van een garagedeur en een vlizotrap naar een royale bergzolder. In de garage bevindt zich ook de meterkast.

1E VERDIEPING:

Overloop

De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Deze kamers zijn ideaal voor kinderen, logees of om een werkruimte te creëren. Een slaapkamer is voorzien van een elektrisch rolluik, de andere twee slaapkamers hebben een ingebouwde wandkast.

Badkamer

De ruime, betegelde badkamer is voorzien van een royaal hoekligbad, inloopdouche (met extra sproeikoppen), wandcloset en een wastafel. Hier is elektrische vloerverwarming aanwezig.

VELDHOVEN, OTTER 19

2E VERDIEPING:

Voorzolder

De voorzolder is met een vaste trap te bereiken, hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-ketel (Remeha 2009) en de omvormer voor de zonnepanelen.

Slaapkamer

Royale, vierde slaapkamer met een dakraam. Met de bergruimte in de schuine wanden en het dakraam is dit een lichte en praktische ruimte, perfect als slaapkamer, logeerkamer of thuishkantoor.

ALGEMEEN:

- **Locatie:** Gelegen in de rustige en gewilde wijk Kelen in Veldhoven, dicht bij alle voorzieningen.
- **Bereikbaarheid:** De woning is goed bereikbaar en ligt op korte afstand van scholen, winkels, snelwegen en is op fietsafstand van ASML, High Tech Campus, Flight Forum en het Maxima Medisch Centrum.
- **Duurzaamheid:** De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A en zonnepanelen, waardoor de energiekosten laag zijn. De eerste verdieping zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming. Er zijn totaal 12 zonnepanelen aanwezig. Energielabel A.
- **Tuin:** De brede, aan de achterzijde vrij gelegen achtertuin, biedt veel ruimte en volledige privacy door de groenstrook aan de achterzijde, verder is er een groot terras, een gazon, schuttingen en een buitenkraan. Naast de voortuin ligt de oprit naar de garage met een laadpunt voor een elektrisch auto.
- **Kortom:** een gunstig gelegen, ruim opgezette en fraaie woning. Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. Neem contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak!

VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



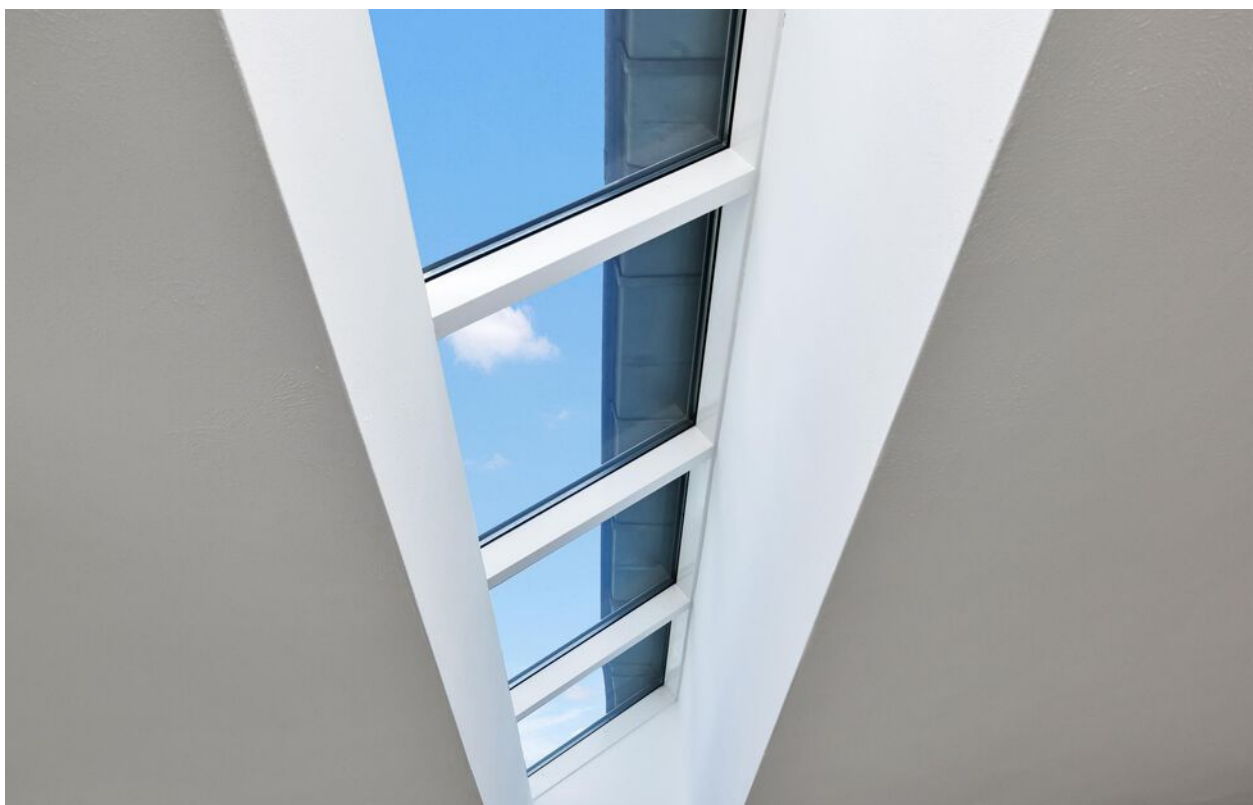
VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19

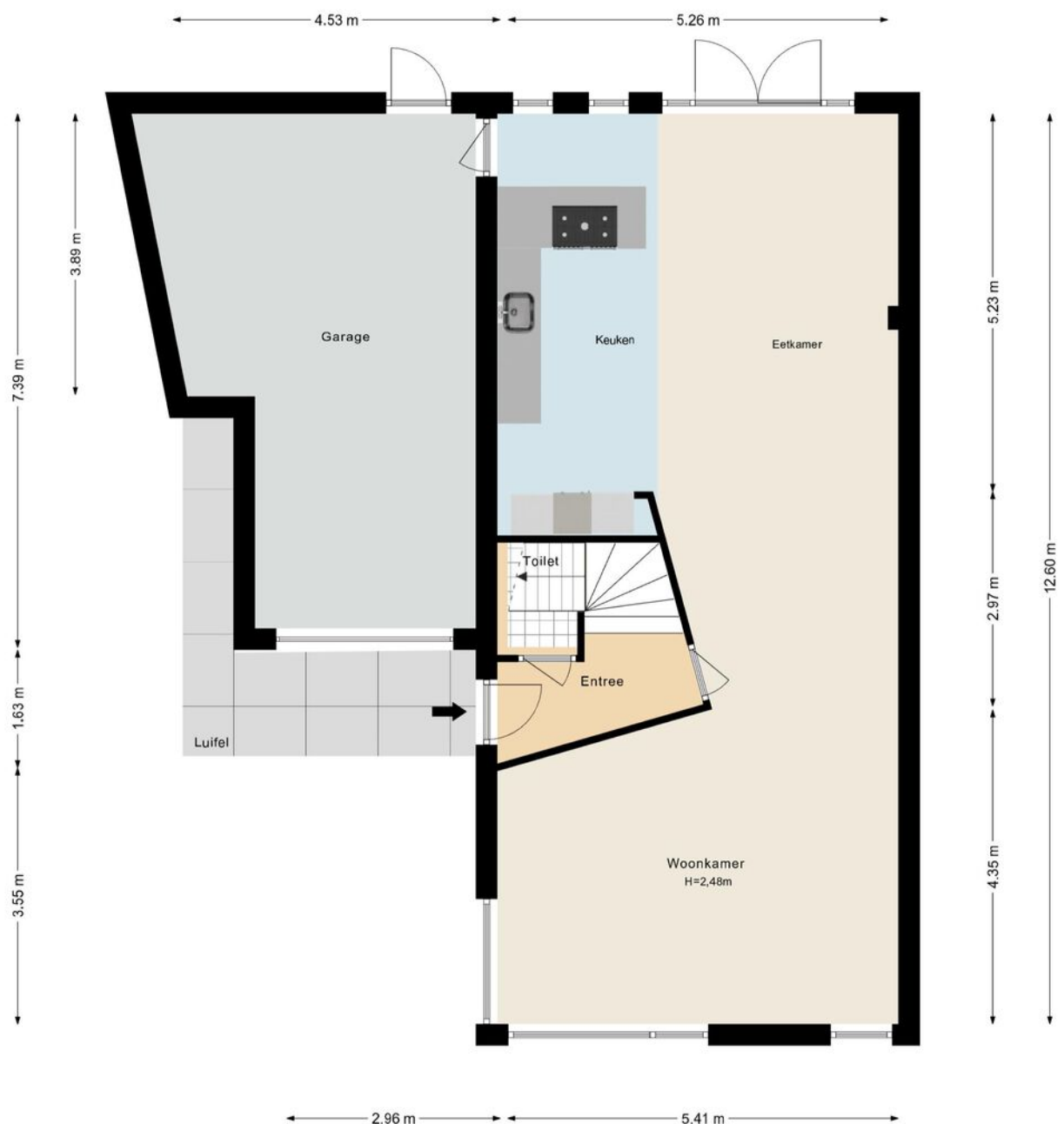


VELDHOVEN, OTTER 19



VELDHOVEN, OTTER 19

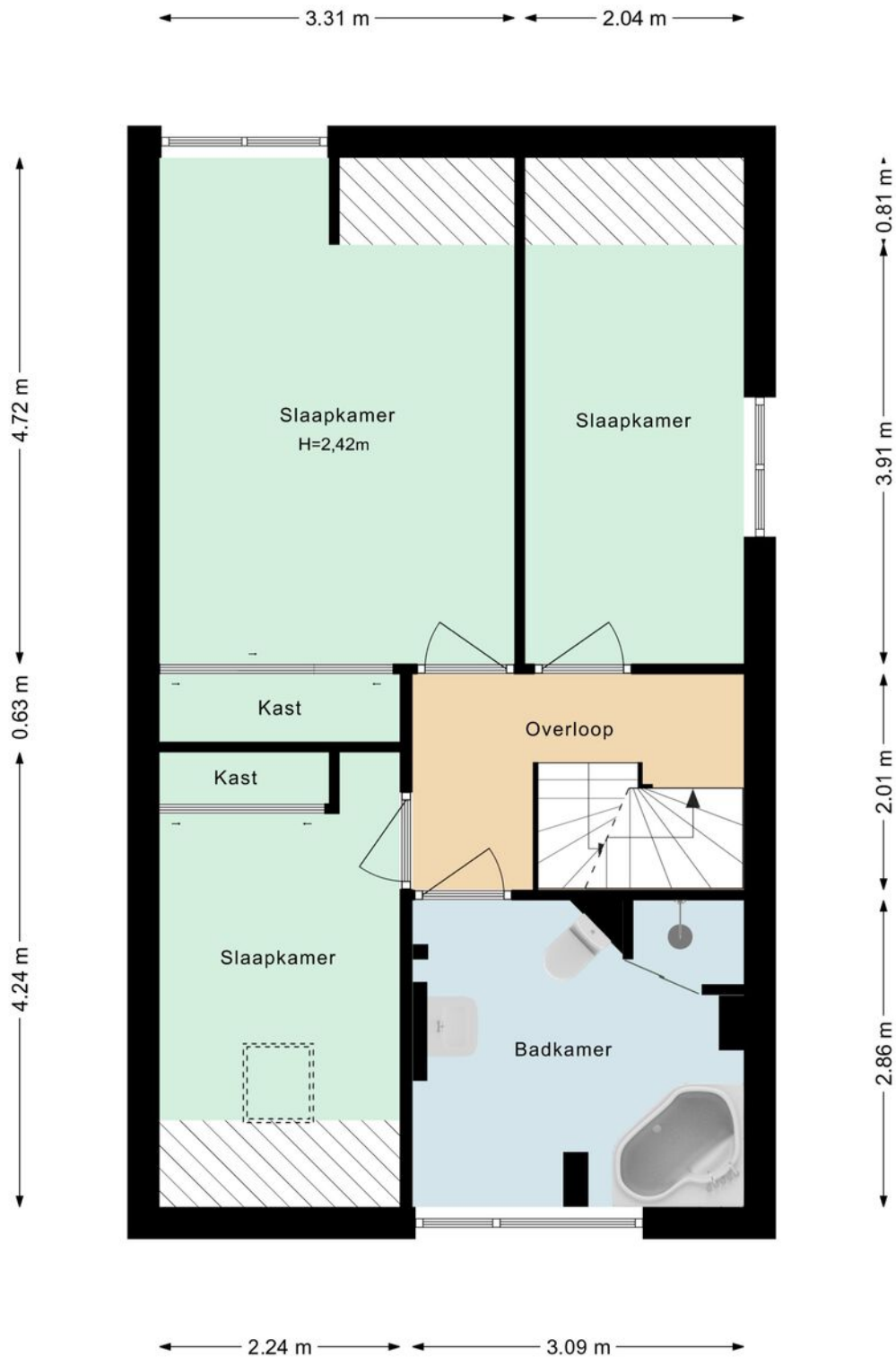
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, OTTER 19

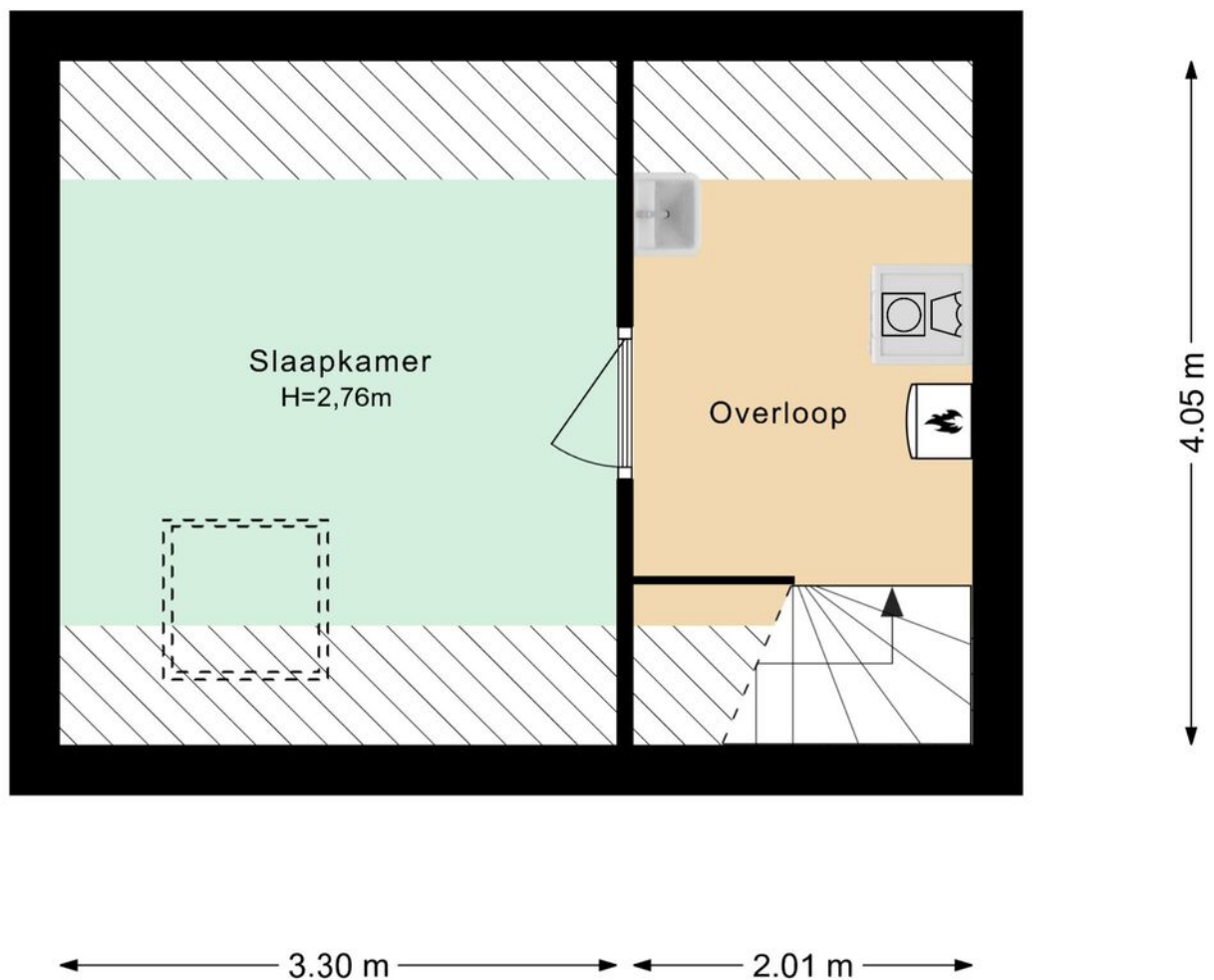
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, OTTER 19

PLATTEGROND



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

MEETRAPPORT



NEN 2580 MEETRAPPORT - 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 inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden'. 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

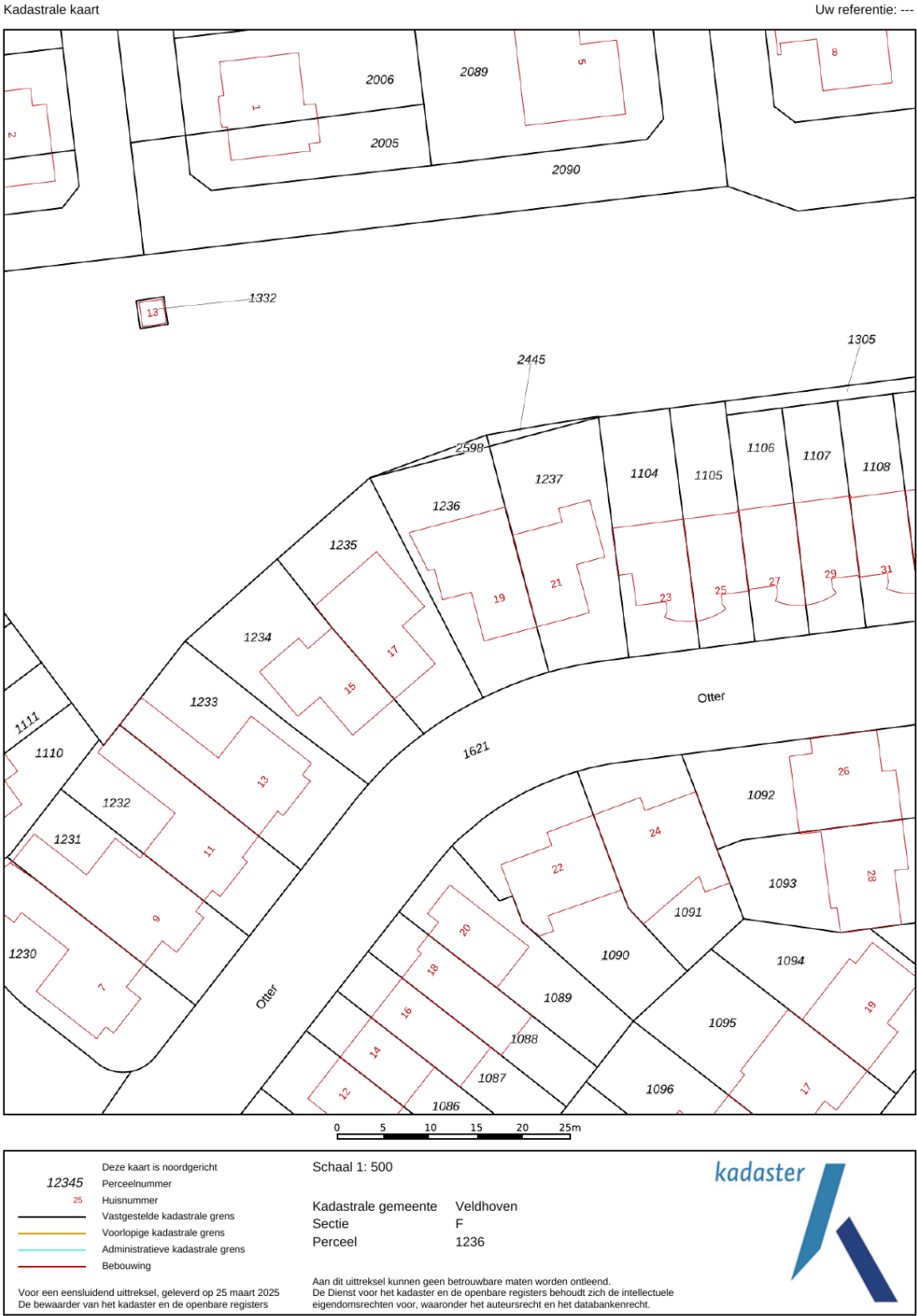
Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	132,4 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige in pandige ruimte(n)	27,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	5,4 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergruimte(n)	0,0 m ²
Bruto vloeroppervlakte woning	198,1 m ²
Bruto inhoud woning	412,9 m ³

Amsterdam, 7 april 2025

B.A. Mac Donald | Housevertising

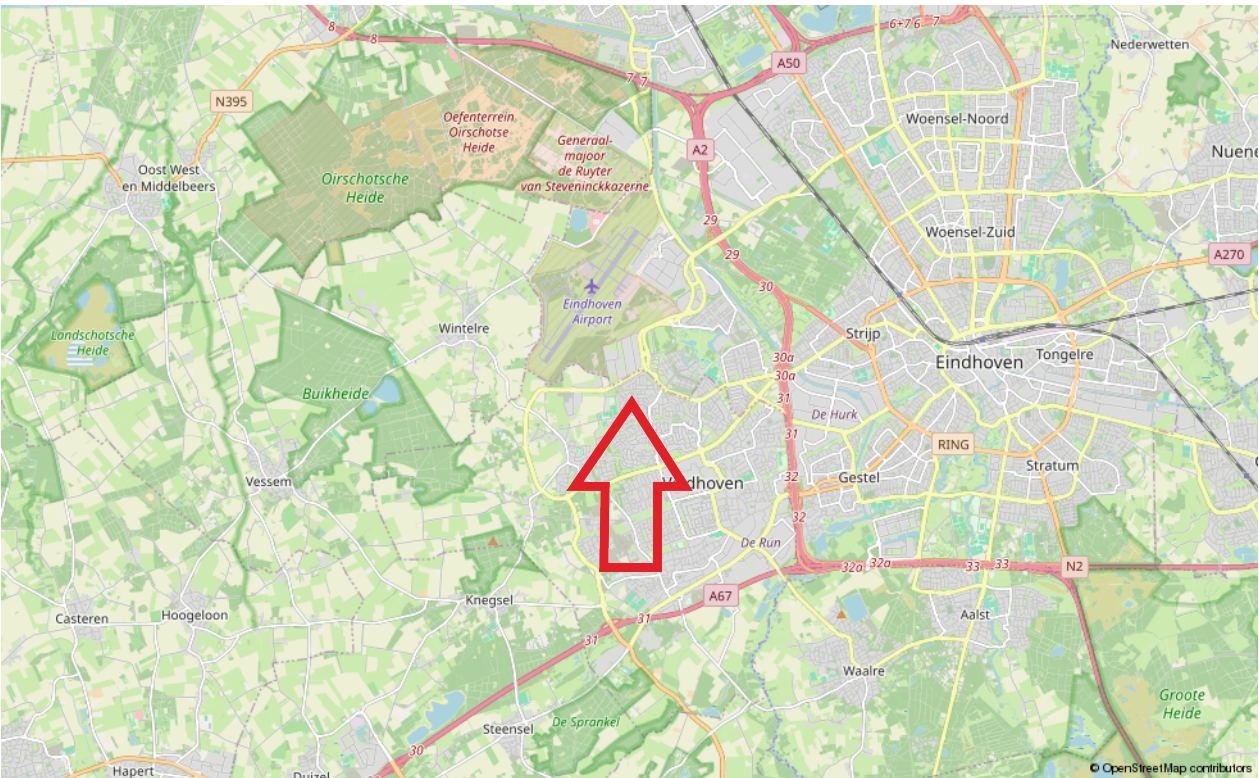
VELDHOVEN, OTTER 19

KADASTRALE KAART



VELDHOVEN, OTTER 19

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, OTTER 19

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, OTTER 19

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

VELDHOVEN, OTTER 19

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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

VELDHOVEN, OTTER 19

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overige tuin			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		