

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



IEPEBEEK 25 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 459.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 106 m²
Inhoud: Ca. 355 m³
Perceel: 171 m²

Bouwjaar: 1984
Slaapkamers: 4
Energie label: C

VELDHOVEN, IEPEBEEK 25

FIJN WONEN OP LOOPAFSTAND VAN HET CITYCENTRUM VAN VELDHOVEN

Deze fraaie en luxe afgewerkte, uitgebouwde tussenwoning ligt op een ideale locatie op loopafstand van 't Citycentrum van Veldhoven. Perfect voor wie comfortabel wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

RUIME EN GOED ONDERHOUDEN WONING MET MODERNE AFWERKING

Een fijne plek om thuis te komen, zo kun je deze woning het beste omschrijven. De indeling is praktisch, de afwerking erg verzorgd en de ligging heel gunstig. Je hoeft hier weinig te doen – gewoon verhuizen en genieten.

INDELING:

HAL

Bij binnenkomst kom je in de hal met ruimte voor een garderobe, toegang tot het toilet en de woonkamer.

TOILET

De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een hangend toilet met fonteintje.

WOONKAMER

De woonkamer voelt ruim aan en heeft een prettige lichtinval dankzij de tuindeur aan de achterzijde, waardoor fraai uitzicht op de achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met een sfeervolle parketvloer, spachtelputz wandafwerking en spuitwerk plafondafwerking.

KEUKEN

De keuken is uitgebouwd en in 2019 is een luxe keukeninrichting geplaatst in een hoekopstelling met inbouwapparatuur: een koelkast, combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap en een vaatwasser.

PORTAAL

Via het portaal kom je bij de trapopgang naar boven. Onder de trap vind je een handige trapkast met daarin de vernieuwde meterkast. Alles keurig weggewerkt en goed toegankelijk.

1E VERDIEPING

SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, allemaal afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond. Praktisch en netjes, met voldoende daglicht en ventilatie.

BADKAMER

De luxe badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloofdouche (met glazen wand), een badmeubel met twee wastafels, een tweede toilet en inbouwspots. Ook hier is gekozen voor een rustige, tijdloze afwerking die goed aansluit bij de rest van de woning.

VELDHOVEN, IEPEBEEK 25

2E VERDIEPING

VOORZOLDER

Met een vaste trap is de voorzolder bereikbaar met bergruimte en met opstelling van de cv-ketel die in 2025 nog is vernieuwd en aansluitingen voor de wasapparatuur.

SLAAPKAMER

Een fijne vierde slaapkamer met 2 dakramen en bergruimte en afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking.

TUIN

De achtertuin ligt op het westen en is ingericht met sierbestrating, houten schuttingen, borders, een buitenkraan en twee terrassen. Dankzij de zonneluifels – waarvan één elektrisch – kun je zowel in de zon als in de schaduw zitten. Een tuin waar je het hele jaar door iets mee kunt.

Achter in de tuin vind je de berging en een overkapping. Via de poort is de tuin ook achterom te bereiken.

ALGEMEEN:

- Gelegen in de gewilde wijk Cobbeek in Veldhoven, op loopafstand van het Citycentrum en dicht bij winkels, scholen, uitvalswegen, ASML, de High Tech Campus en Eindhoven Airport
- Achtertuin op het westen met twee terrassen
- Luxe keuken uit 2019 met inbouwapparatuur
- Luxe badkamer uit 2019
- Energielabel C: voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie + dubbel glas
- Instapklaar en goed onderhouden

CENTRAAL GELEGEN, GOED ONDERHOUDEN EN INSTAPKLAAR

Deze woning is instapklaar en ligt op een plek waar je echt alle kanten op kunt. 't Citycentrum van Veldhoven is op loopafstand, net als winkels, scholen en openbaar vervoer. Ook ben je snel bij uitvalswegen, Eindhoven Airport, ASML en de High Tech Campus.

Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging — je bent van harte welkom!

VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



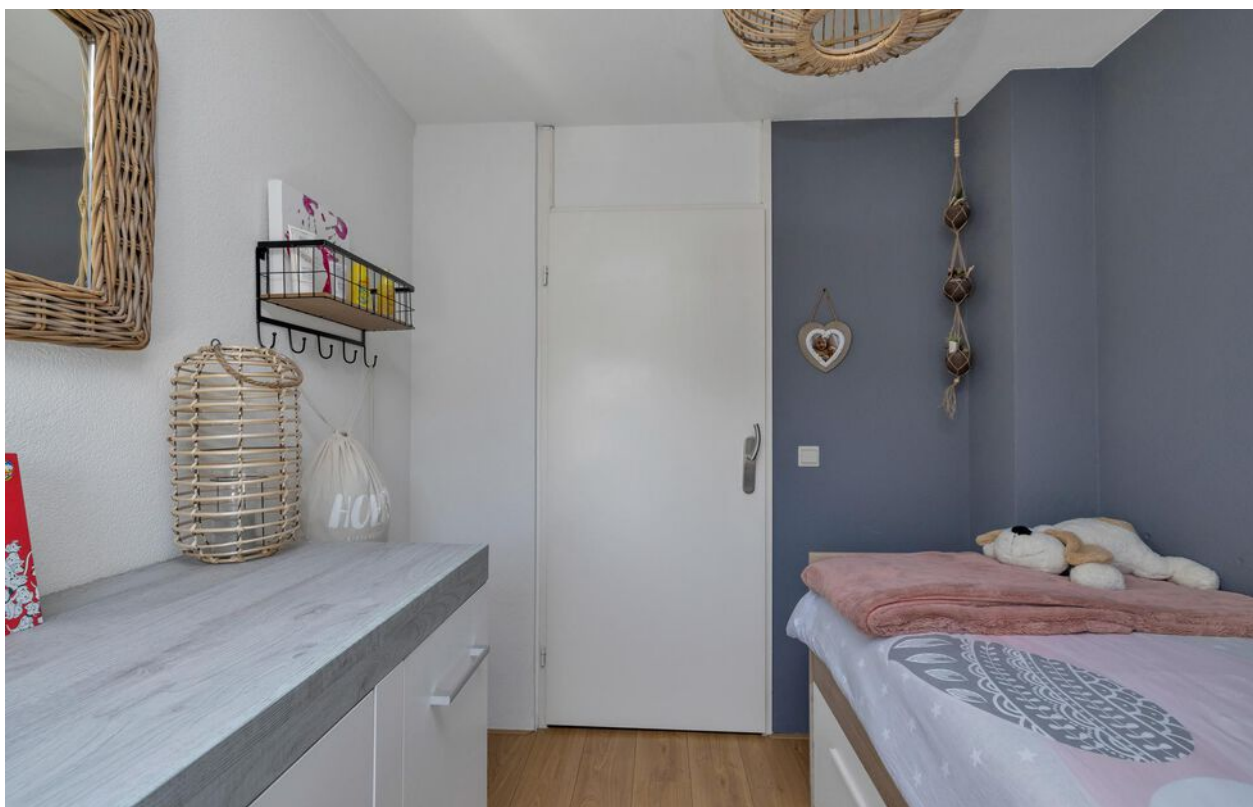
VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



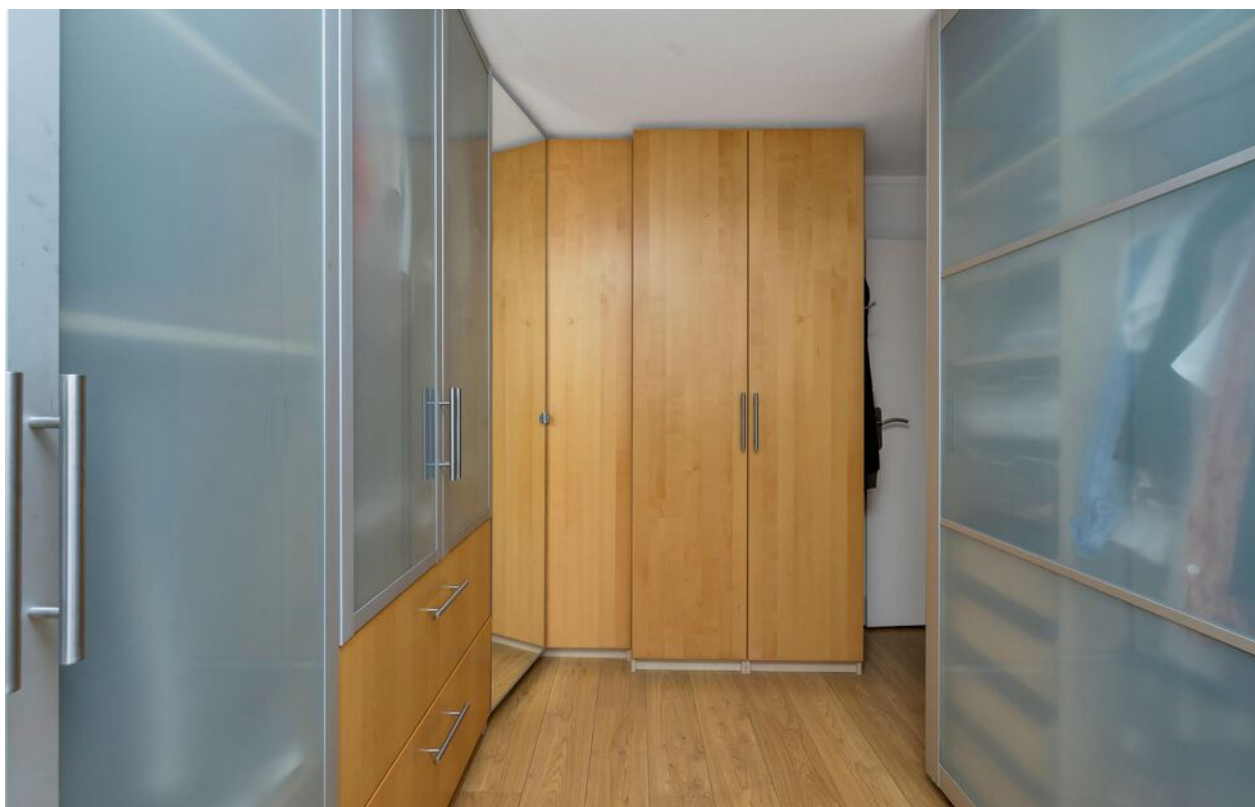
VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



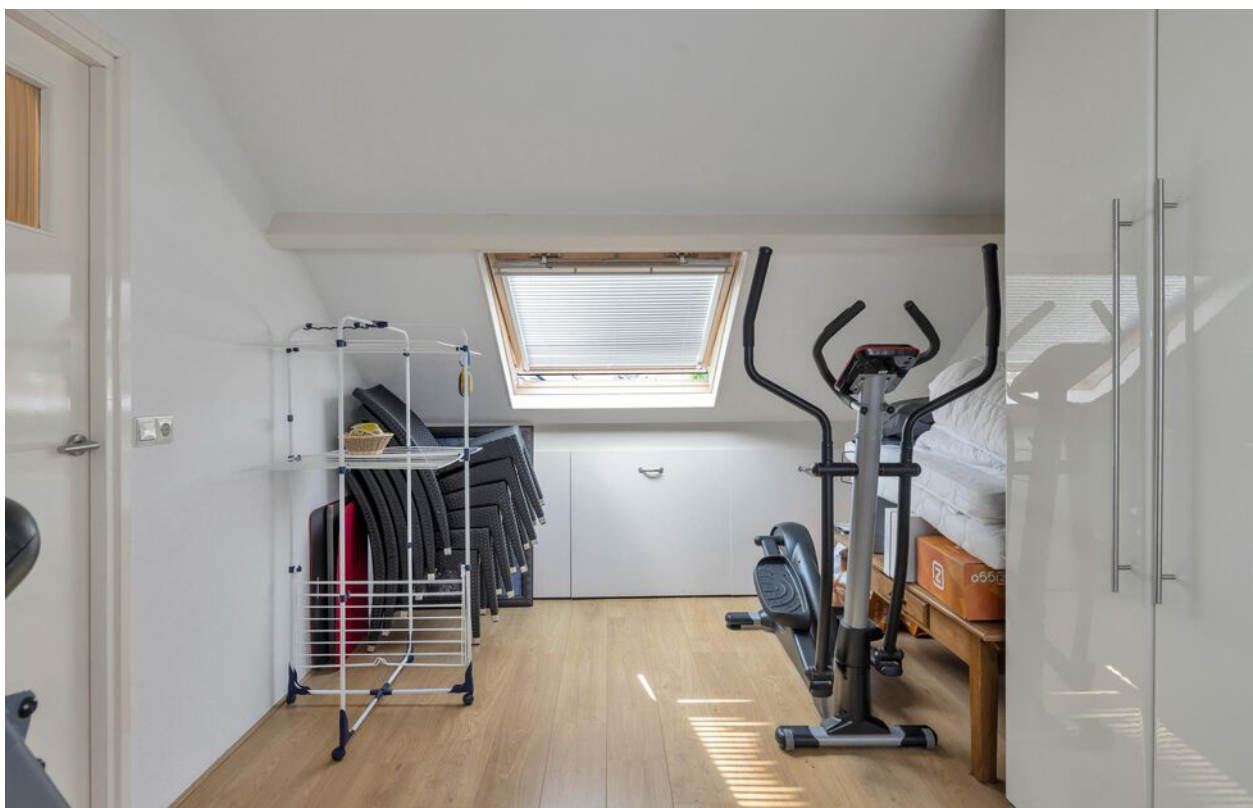
VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25

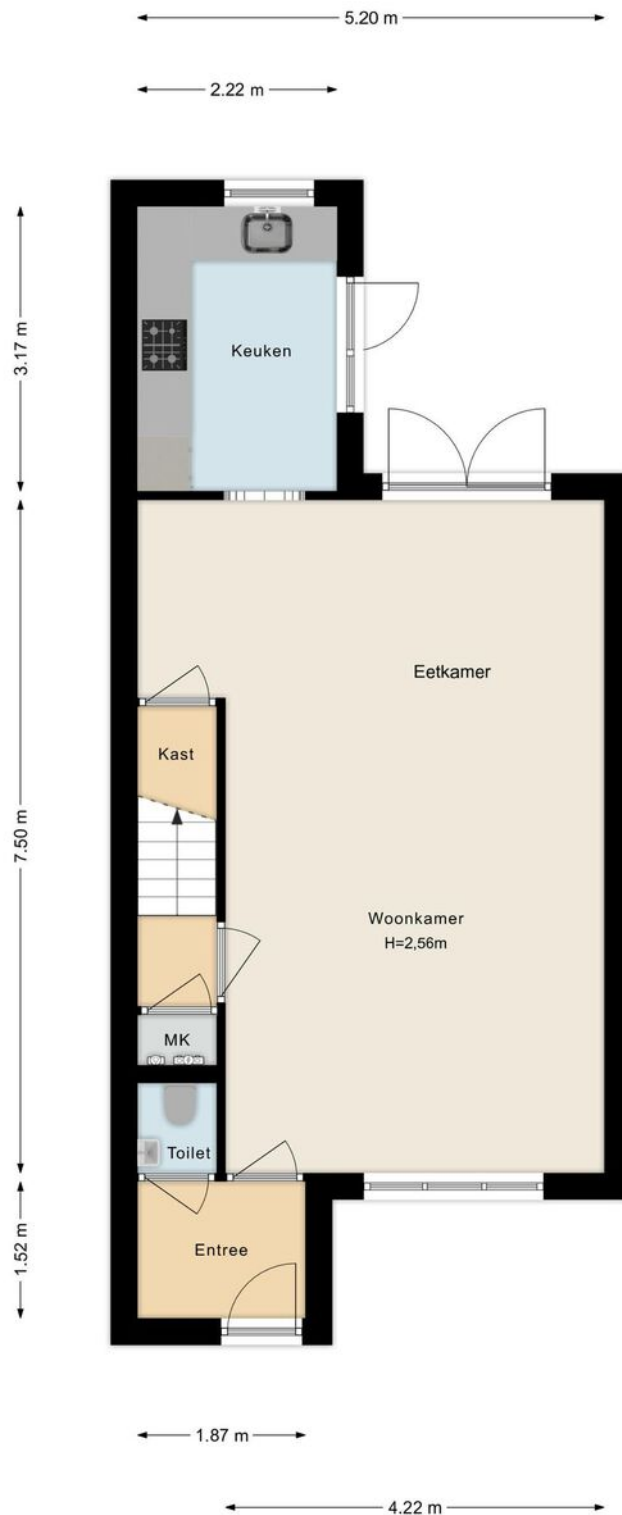


VELDHOVEN, IEPEBEEK 25



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25

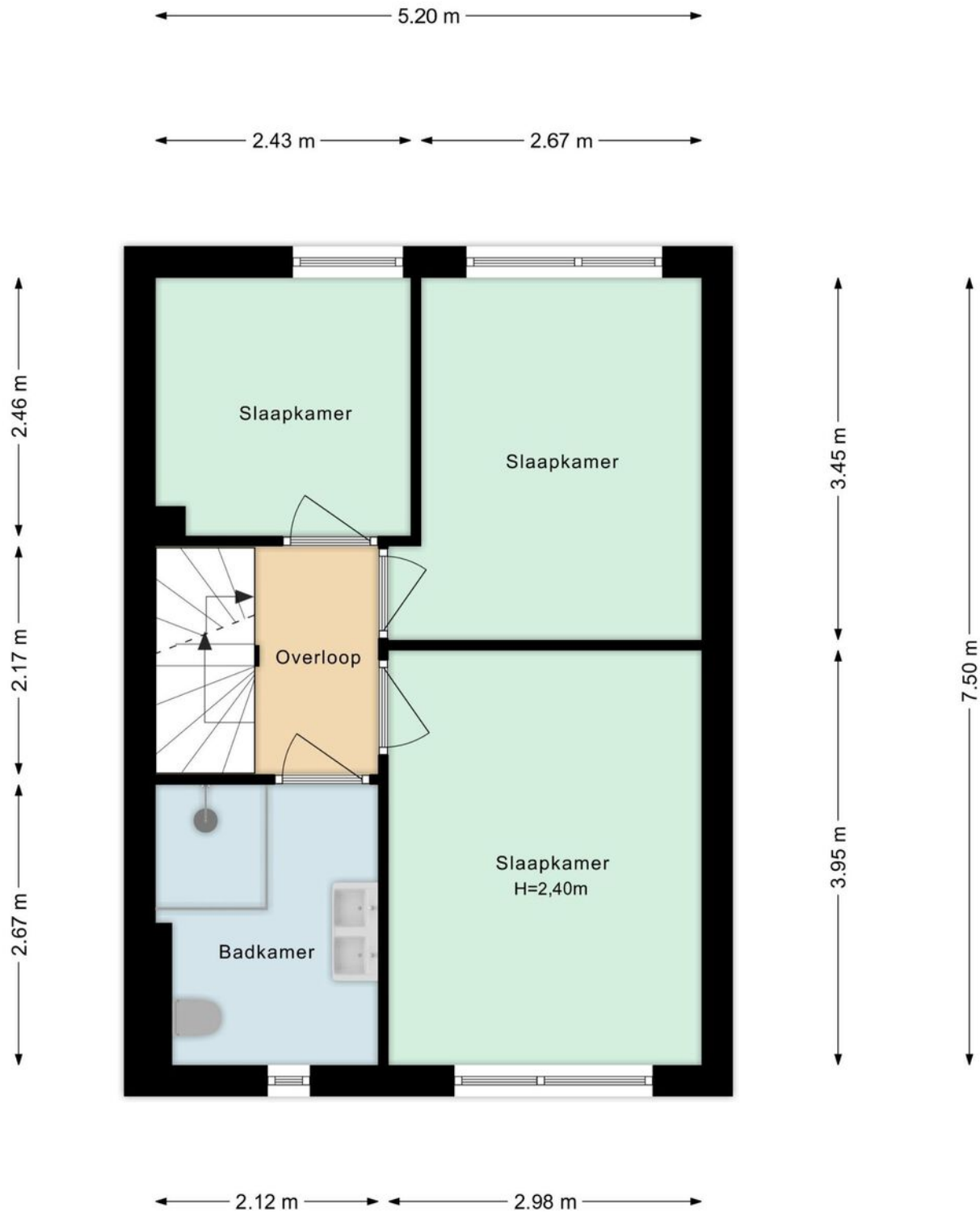
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, IEPEBEEK 25

PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, IEPEBEEK 25

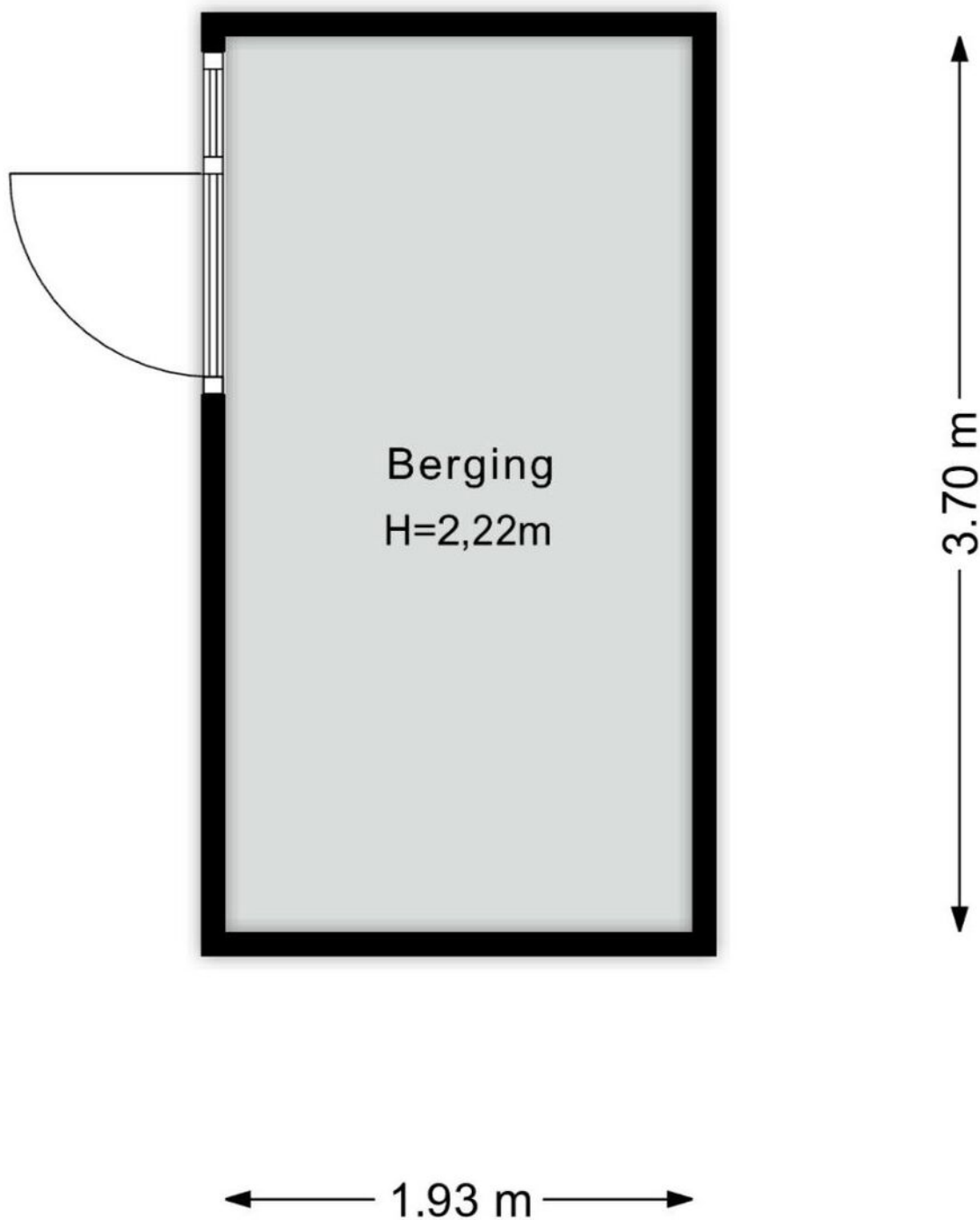
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, IEPEBEEK 25

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 inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructies Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRV

Ten aanzien 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	106,2 m²
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige inpandige ruimte(n)	0,0 m²
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m²
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergruimte(n)	7,1 m²
Bruto vloeroppervlakte woning	146,7 m²
Bruto inhoud woning	354,7 m³

Amsterdam, 9 mei 2025

B.A. Mac Donald | Housevertising

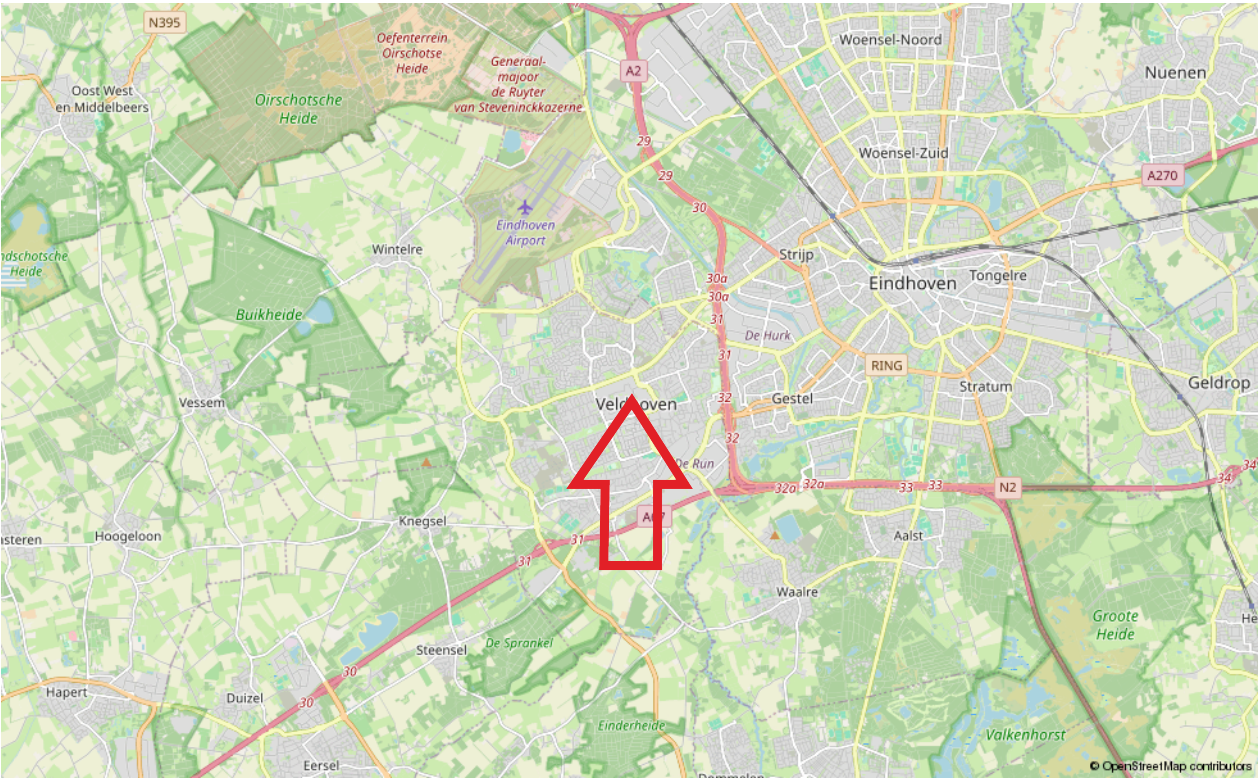
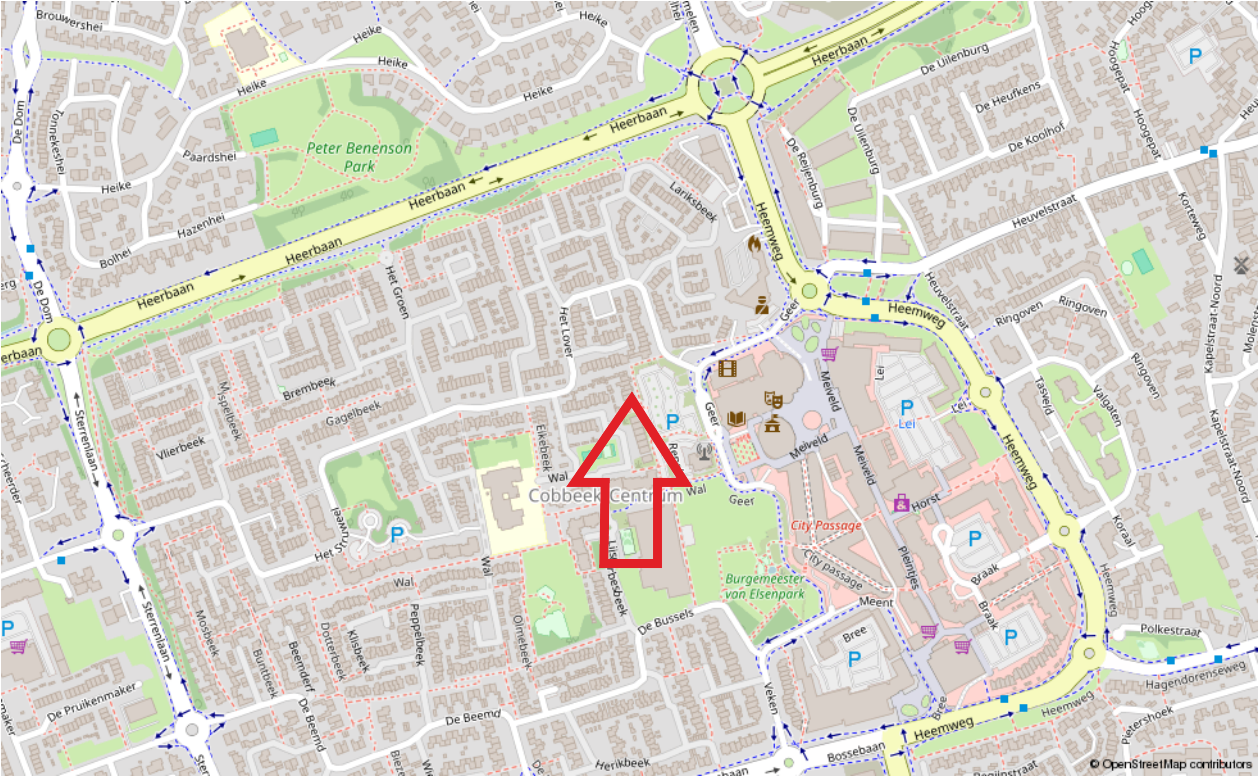
VELDHOVEN, IEPEBEEK 25

KADASTRALE KAART



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, IEPEBEEK 25

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Woonkamer			
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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

VELDHOVEN, IEPEBEEK 25

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

VELDHOVEN, IEPEBEEK 25

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, IEPEBEEK 25

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, opvouwbare 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