

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



A.P. DE BONTSTRAAT 43 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 845.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 155 m²

Inhoud: Ca. 573 m³

Perceel: 504 m²

Bouwjaar: 1995

Slaapkamers: 4

Energie label: A

VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43

VRIJSTAAND WONEN MET GASTENVERBLIJF IN OERLE – RUIMTE, LICHT EN COMFORT

Op zoek naar een vrijstaande woning met extra ruimte voor logees, hobby's of een thuiswerkplek? Dan is dit huis in het rustige en groene Oerle, aan de rand van Veldhoven, zeker het bekijken waard. Met een royale tuin, een multifunctioneel gastenverblijf en een stijlvol karakter is dit een fijne plek voor wie comfort en rust belangrijk vindt.

BEGANE GROND: PRAKTISCH EN SFEERVOL INGERICHT

HAL

Je komt binnen in een ruime hal met vide, wat zorgt voor veel licht en een open gevoel. Hier vind je de meterkast, het toilet met fonteintje, de trap naar boven en toegang tot de woonkamer.

OPKAMER

Vanuit de hal is de opkamer bereikbaar, ideaal als thuiswerkplek of hobbykamer.

WOONKAMER

De woonkamer is ruim opgezet in een L-vorm, met grote ramen die zorgen voor veel daglicht en een mooi uitzicht op de tuin. De openslaande deuren naar buiten maken het eenvoudig om de tuin bij de woonruimte te betrekken – ideaal in de zomermaanden. De woonkamer is afgewerkt met een visgraat parketvloer en stucwerk wand- en plafondafwerking met sierlijst.

KEUKEN

De royale eetkeuken is ingericht met een hoekopstelling en een kookeiland. Alles wat je nodig hebt is aanwezig: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, twee ovens, een apothekerskast en een 1 ½ spoelbak.

KELDER

Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar, heel praktisch voor de opslag van levensmiddelen en dranken. Hier bevindt zich ook de cv-ketel.

BIJKEUKEN

In de bijkeuken vind je de aansluiting voor de wasapparatuur en een uitstortgootsteen. De bijkeuken is afgewerkt met een tegelvloer en deels betegelde wanden.

EERSTE VERDIEPING: 4 SLAAPKAMERS EN EEN RUIME BADKAMER

SLAAPKAMERS

Er zijn vier slaapkamers aanwezig. Twee slaapkamers zijn voorzien van ingebouwde bergruimte en alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. Slaapkamer 2 is extra licht dankzij de dakkapel.

BADKAMER

De badkamer is bijzonder ruim en licht, deze is volledig betegeld en praktisch ingericht met een ligbad, een inloopdouche, twee wastafels, een toilet en een dakkapel voor daglicht en ventilatie.

ZOLDER

Via een vlizotrap is een bergzolder bereikbaar. Hier zijn de omvormer voor de zonnepanelen en de unit voor mechanische ventilatie aanwezig.

VELDHOVEN, **A.P. DE BONTSTRAAT 43**

GASTENVERBLIJF: VOOR MEER MOGELIJKHEDEN

Wat ooit de garage was, is nu een grote extra ruimte, ingericht als gastenverblijf. Dit gastenverblijf is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van openslaande deuren naar buiten. Er is een eenvoudige keukeninrichting aanwezig en een betegelde badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel. Er is zelfs een sauna aanwezig – ideaal voor ontspanning. Ook deze ruimte is flexibel in gebruik: als hobbykamer, werkruimte of logeerplek, maar ook (na vergunning van de gemeente) zeer geschikt als mantelzorgwoning of voor gebruik als B&B.

TUIN: BUITEN ZITTEN IN ALLE RUST

De tuin is lekker ruim en heeft een gazon, terras en een houten tuinhuisje met overkapping. Door de ligging kun je hier 's middags en 's avonds heerlijk buiten zitten. De tuin is overzichtelijk en onderhoudsvriendelijk aangelegd.

GOEDE LIGGING NABIJ NATUUR EN STAD

Deze woning ligt rustig in Oerle, een geliefde wijk aan de rand van Veldhoven. De omgeving is groen en landelijk, maar ook praktisch: uitvalswegen zijn snel bereikbaar en voorzieningen zoals ASML, de High Tech Campus, Flight Forum en het Maxima Medisch Centrum liggen op fietsafstand. Zo woon je rustig, maar ben je overal snel.

Het huis is ruim, karakteristiek en klaar voor een nieuwe bewoner. De combinatie van ruimte, energiezuinigheid en ligging maakt het een fijne plek om thuis te komen.

Ben je benieuwd geworden? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging – we laten je graag alles zien.

KENMERKEN OP EEN RIJTJE

- Gelegen in Oerle aan de rand van Veldhoven
- Ruime tuin met tuinhuisje en terrasoverkapping
- Energielabel A met 21 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd (dak, vloer, muren, dubbel glas)
- Gastenverblijf met sauna en openslaande deuren

VELDHOVEN, **A.P. DE BONTSTRAAT 43**



VELDHOVEN, **A.P. DE BONTSTRAAT 43**



VELDHOVEN, **A.P. DE BONTSTRAAT 43**



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, **A.P. DE BONTSTRAAT 43**



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



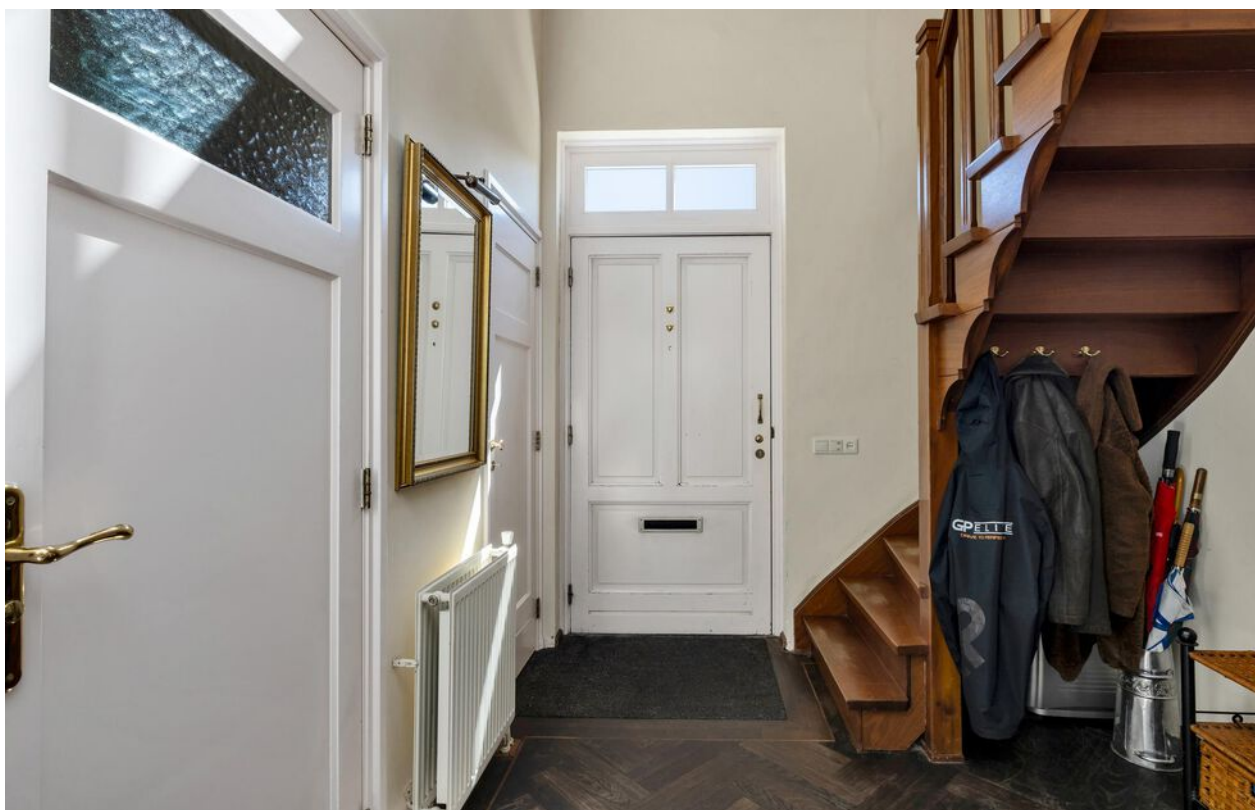
VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43



VELDHOVEN, **A.P. DE BONTSTRAAT 43**



VELDHOVEN, **A.P. DE BONTSTRAAT 43**



VELDHOVEN, **A.P. DE BONTSTRAAT 43**



VELDHOVEN, **A.P. DE BONTSTRAAT 43**



VELDHOVEN, **A.P. DE BONTSTRAAT 43**



VELDHOVEN, **A.P. DE BONTSTRAAT 43**



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43

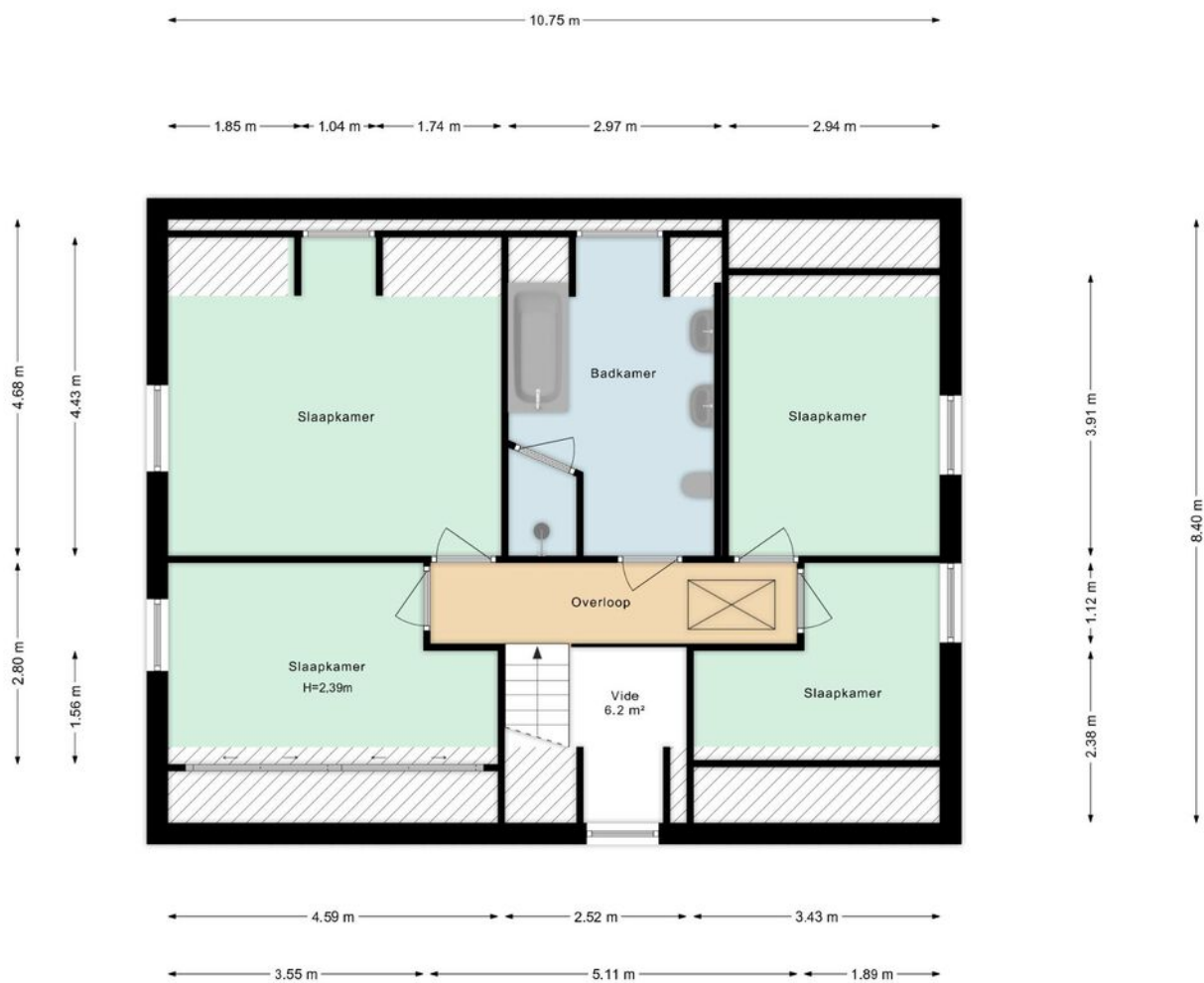
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43

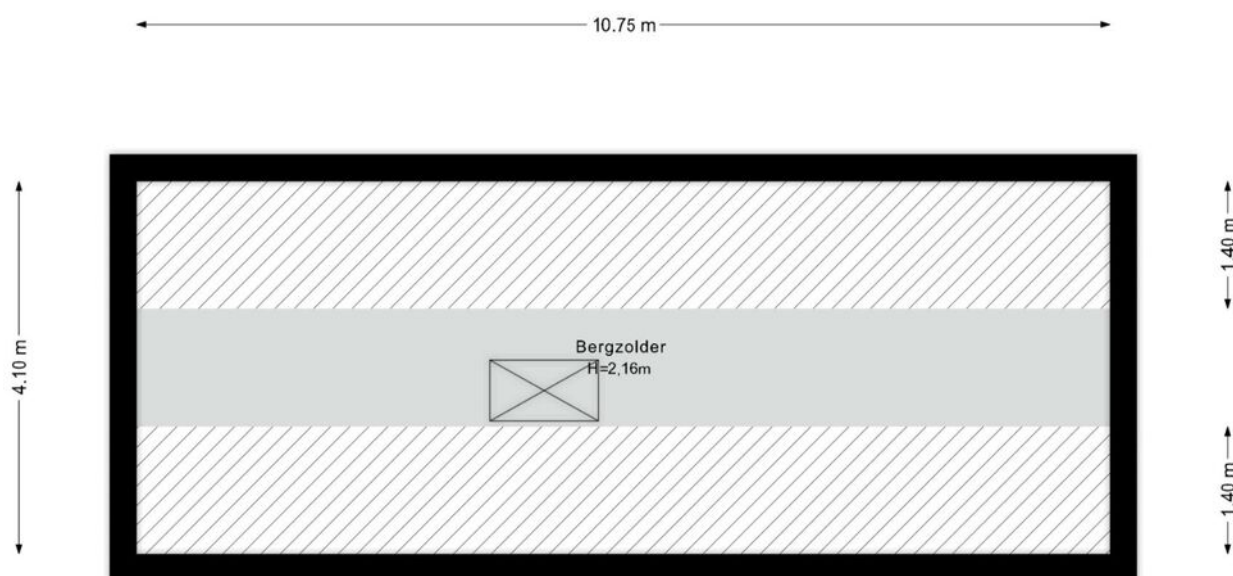
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43

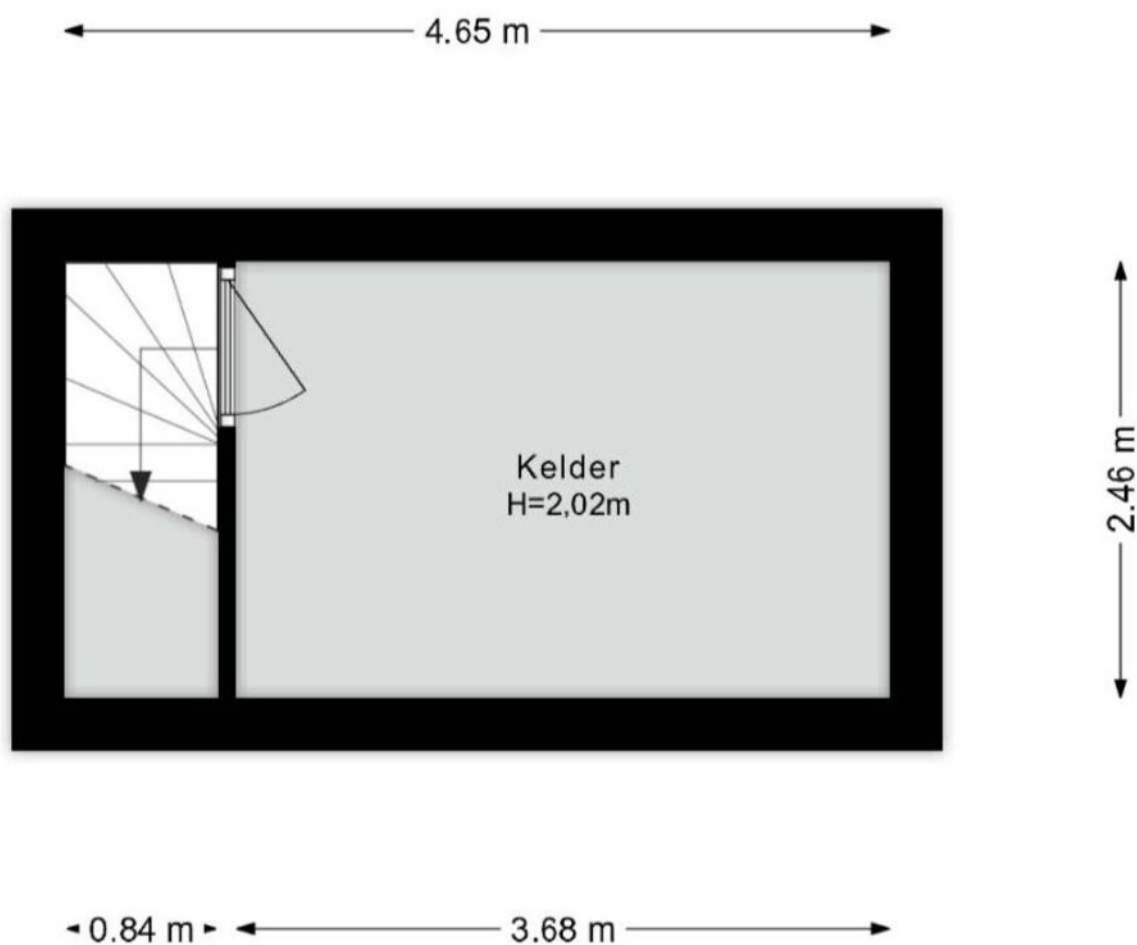
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43

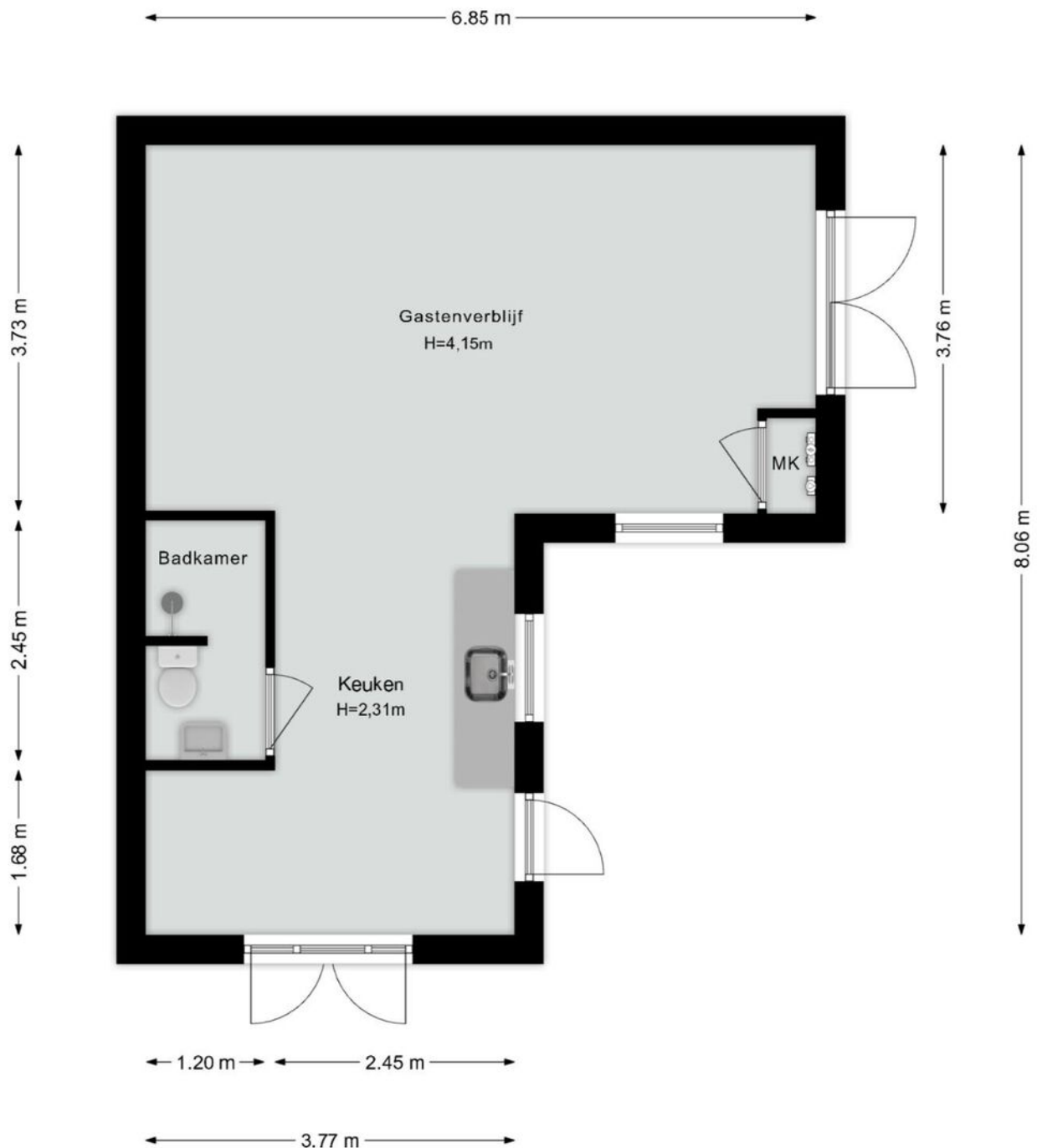
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43

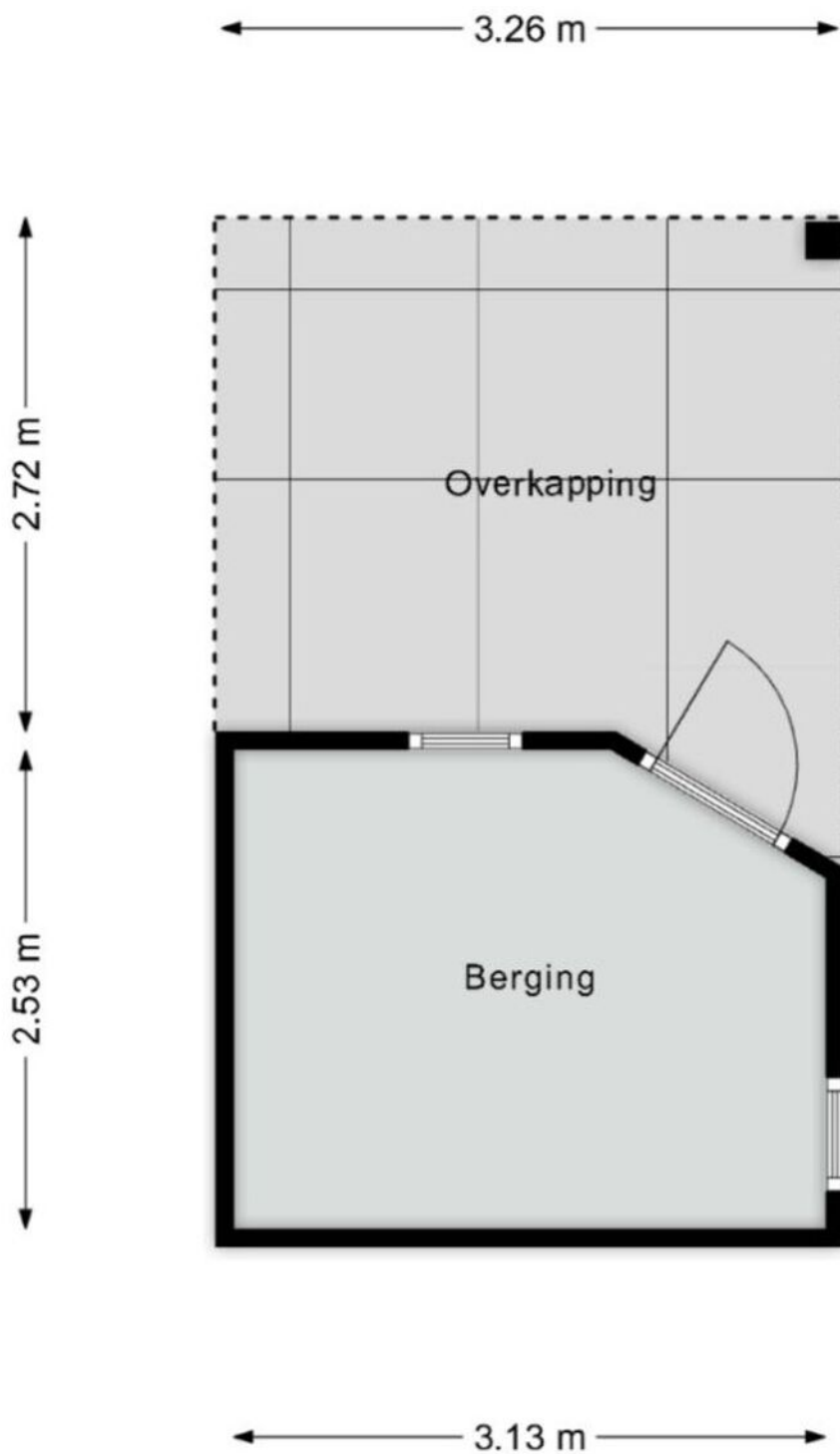
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43

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 dank dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

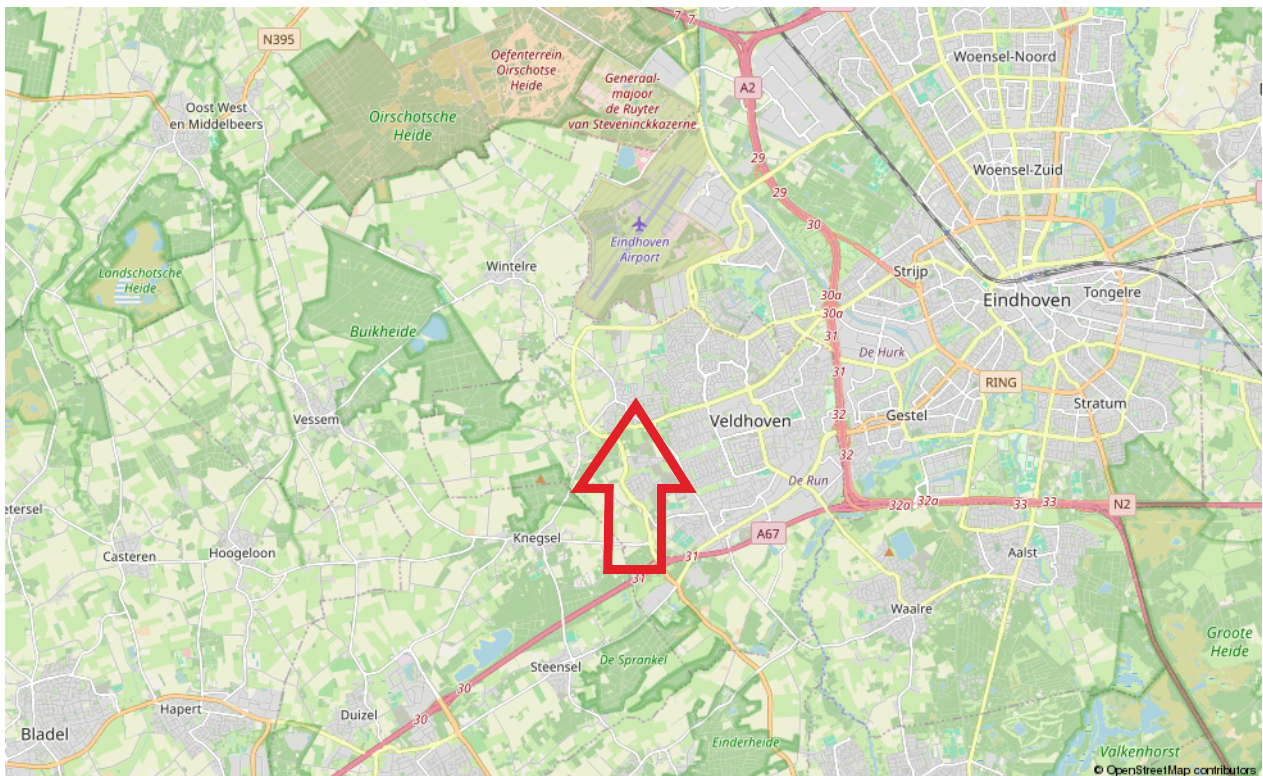
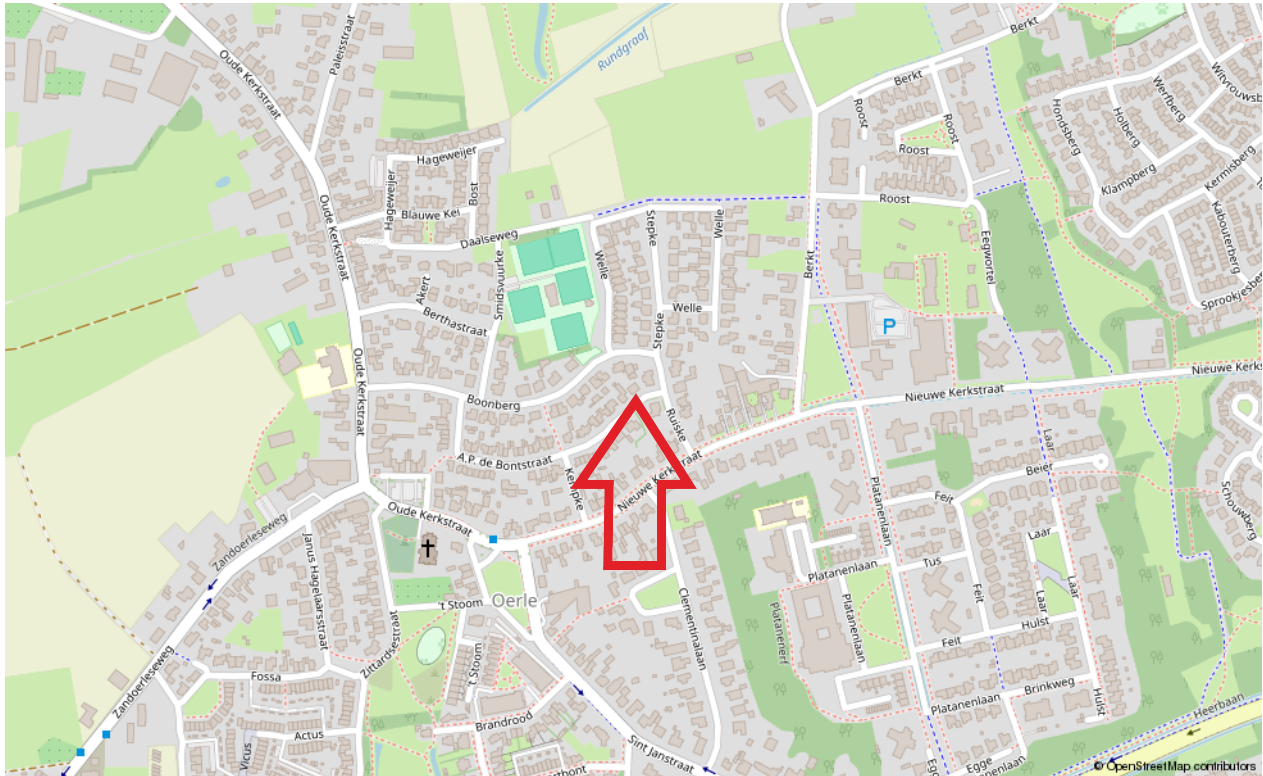
Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	154,9 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige in pandige ruimte(n)	14,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe berg ruimte(n)	49,5 m ²
Bruto vloeroppervlakte woning	251,5 m ²
Bruto inhoud woning	572,9 m ³

Amsterdam, 9 mei 2025

B.A. Mac Donald | Housevertising

VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Woning			
(Gas)kachels			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken kelder	X		
- Wijnrek kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X

VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43

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		
- toiletkast			X
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuintafel met 6 stoelen			X
Buitenverlichting			
Buitenverlichting	X		

VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Buitenruimte			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Jacuzzi			X
Verwarming afdak			X
Tuin - Overige			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- 3 bakken met olijfbomen en verlichting			X

VELDHOVEN, A.P. DE BONTSTRAAT 43

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, A.P. DE BONTSTRAAT 43

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