

De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



LANDLEVEN 12 EINDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 995.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 208 m²

Inhoud: Ca. 758 m³

Perceel: 344 m²

Bouwjaar: 2017

Slaapkamers: 6

Energie label: A+++

EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**

Royaal opgezette en duurzaam gebouwde 2-onder 1 kapwoning met meer dan 200m² woonoppervlakte, energielabel A+++, warmtepomp(lucht), vloerverwarming/koeling, 6 slaapkamers waaronder 1 op de begane grond met en-suite badkamer, luxe open woonkeuken, inpandige (fietsen)berging, eigen oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's en een fraaie aangelegde achtertuin met berging en een sfeervolle af te sluiten buitenruimte met glazen panelen en loungehoek.

Deze moderne en jonge woning (2017) is volledig gasloos, optimaal geïsoleerd en uitgerust met energiezuinige oplossingen zoals een warmtepomp(lucht), 40 zonnepanelen en diverse airco-units.

Ligging woning:

Deze woning ligt ideaal in het gewilde "Landhof Zuid", een rustige, kleinschalige wijk aan de rand van Meerhoven. Op korte afstand ligt een prachtig 60 hectare groot landschapspark met speeltuinen, waterpartijen, speelweides en een uitkijkheuvel. Ook het winkelcentrum van Meerhoven met supermarkten als Albert Heijn, Jumbo en Lidl, maar ook een bakker, HEMA en Kruidvat, bevinden zich op steenworp afstand. Verder zijn scholen, de internationale school, het spilcentrum, een gezondheidscentrum en diverse sport- en recreatiemogelijkheden binnen handbereik. Werken bij ASML, de High Tech Campus of MMC? Dankzij de uitstekende bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer (HOV) sta je binnen no-time op je bestemming.

Indeling woning:

Via de eigen oprit met aansluiting voor laadpaal en toegang tot een poort naar de achtertuin, de inpandige (fietsen)berging en de overdekte entree van de woning.

Entree:

Ruime ontvangsthall voorzien van tegelvloer welke toegang biedt tot de toiletruimte, meterkast, slaapkamer op de begane grond en de woonkamer:

Toiletruimte:

Moderne toiletruimte welke is voorzien van een zwevend closet, fonteintje met warm/koud water en bijpassend meubel en een spiegel. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een nis.

Slaapkamer begane grond:

Royale masterbedroom voorzien van pvc-vloer, ruime walk-in closet met maatwerk inbouwkast, airconditioning, grote raampartijen voorzien van rolluiken en middels een schuifdeur toegang tot de badkamer.

Badkamer begane grond:

Moderne badkamer welke is voorzien van een wastafel met bijpassend meubel, spiegelkastje met verlichting, designradiator, inloopdouche met Sun shower en een ligbad. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een dubbele raampartij met rolluiken en een stucwerk plafond met inbouwverlichting.

Woonkamer:

Sfeervolle open living voorzien van een tegelvloer gelegd in Hongaarse punt welke doorloopt in de bijkeuken,

EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**

Woonkamer:

Sfeervolle open living voorzien van een tegelvloer gelegd in Hongaarse punt welke doorloopt in de bijkeuken, keuken en de inpandige berging achter de keuken. De woonkamer geniet van een prettige en natuurlijke lichtinval door de diverse grote raampartijen en de schuifpui naar de achtertuin toe. De living biedt verder een ruim zitgedeelte met open haard, airconditioning en een maatwerk inbouwkast met opstelling televisie en opbergruimte. De woonkamer is afgewerkt met glasvlies wanden en een stucwerk plafond.

Keuken:

Moderne open (maatwerk) woonkeuken voorzien van een spoeleiland en hoge kasten met alle denkbare inbouw-apparatuur zoals; een inductie kookplaat met recirculatie afzuiging, koelkast, magnetron, oven met stoomfunctie. In het spoeleiland bevindt zich de vaatwasser en een spoelbak met Quooker. Aan het eiland is een maatwerk keukenbank bevestigd met op de kop een kast met legplanken. De keuken is verder uitgerust met diverse onder- en bovenkasten, lades, inbouwverlichting en afgewerkt met keramiek werkbladen.

Bijkeuken:

Vanuit de woonkamer toegang via glazen deur tot praktisch ingerichte bijkeuken voorzien van opstelling met waskoker, maatwerk inbouwkasten, werkblad met rvs-spoelbak, opstelling was-apparatuur, garderobe en een deur met toegang tot de achtertuin.

Berging:

Achter de keuken ligt nog een ruime inpandige berging met een extra wateraansluiting en ruimte voor opstelling witgoed.

1e verdieping:

Vanuit de fraaie betonnen trapopgang toegang tot de riante overloop welke toegang biedt tot alle ruimtes. De trapopgang geniet van een natuurlijke lichtinval door de geplaatste lichtstraat en is verder voorzien van sfeerverlichting in de trapleuning.

De 1e verdieping biedt ruimte aan 5 slaapkamers, ruime badkamer, inpandige berging voorzien van opstelling installaties en een separate toiletruimte. De gehele 1e verdieping is voorzien van glasvlies wanden en stucwerk plafondafwerking en een pvc-vloer die doorgelegd is naar alle kamers met uitzondering van de badkamer en toiletruimte.

Slaapkamers:

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich 2 ruime slaapkamers beide voorzien van maatwerk inbouwkasten en diverse raampartijen voorzien van elektrisch bedienbare screens.

Meer centraal en aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog 3 slaapkamers waaronder 2 slaapkamers voorzien van airconditioning, elektrisch bedienbare screens en maatwerk inbouwkasten waaronder 1 met een walk-in closet.

EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**

Toiletruimte:

Moderne separate toiletruimte welke is voorzien van een zwevend toilet en fonteintje met bijpassend meubel en spiegel. De toiletruimte is geheel betegeld en tevens voorzien van nis.

Badkamer:

Moderne badkamer voorzien van ruime inloopdouche, dubbele wastafel met bijpassend meubel en spiegel met inbouwverlichting, badkamerkast, waskoker, designradiator, voldoende elektrapunten en raampartij.

Technische ruimte/berging:

Ruimte met opstelling warmtepomp, boiler, ventilatiesysteem, omvormer zonnepanelen, diverse legplanken en extra opbergruimte.

Tuin:

Sfeervol aangelegde achtertuin gelegen op het Zuidwesten en voorzien van diverse terrassen, sierbestrating, borders met vaste beplanting, gazon (kunstgras) zitbanken en een ruime buitenruimte voorzien van een aparte berging en buitenruimte met loungehoek welke geheel af te sluiten is met glazen panelen.

Berging:

Houten berging voorzien van elektra, verlichting en deur naar achterpad.

Kenmerken woning:

- Royaal uitgebouwde 2-onder 1 kapwoning met meer dan 200m² aan woonoppervlakte gelegen op een rustige en gewilde woonlocatie in de wijk "Meerhoven" te Eindhoven.
- De woning is gasloos en duurzaam gebouwd in 2017 en voorzien van een energielabel A+++.
- De woning is geheel voorzien van vloerverwarming/koeling en beschikt over een warmtepomp (lucht) en meerdere airco units.
- De woning is in 2021 uitgebouwd op de verdieping voor het creëren van meer woonruimte.
- De woning is voorzien van 6 volwaardige slaapkamers, 2 badkamers, levensloopbestendig met slaapkamer op de begane grond voorzien van een en-suite badkamer, riante living met open maatwerk woonkeuken met spoeleiland, en een fraai aangelegde achtertuin voorzien van berging met een geheel af te sluiten buitenruimte met glazen panelen.
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met HR++ glas op de begane grond en op de 1e verdieping voorzien van HR +++ glas met diverse draai-kiep ramen en schuifpui.
- Deze bijzonder hoogwaardig afgewerkte en ruime woning dient u beslist van binnen te zien om een goede indruk te krijgen.

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.

EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**

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.

EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**

PLATTEGROND

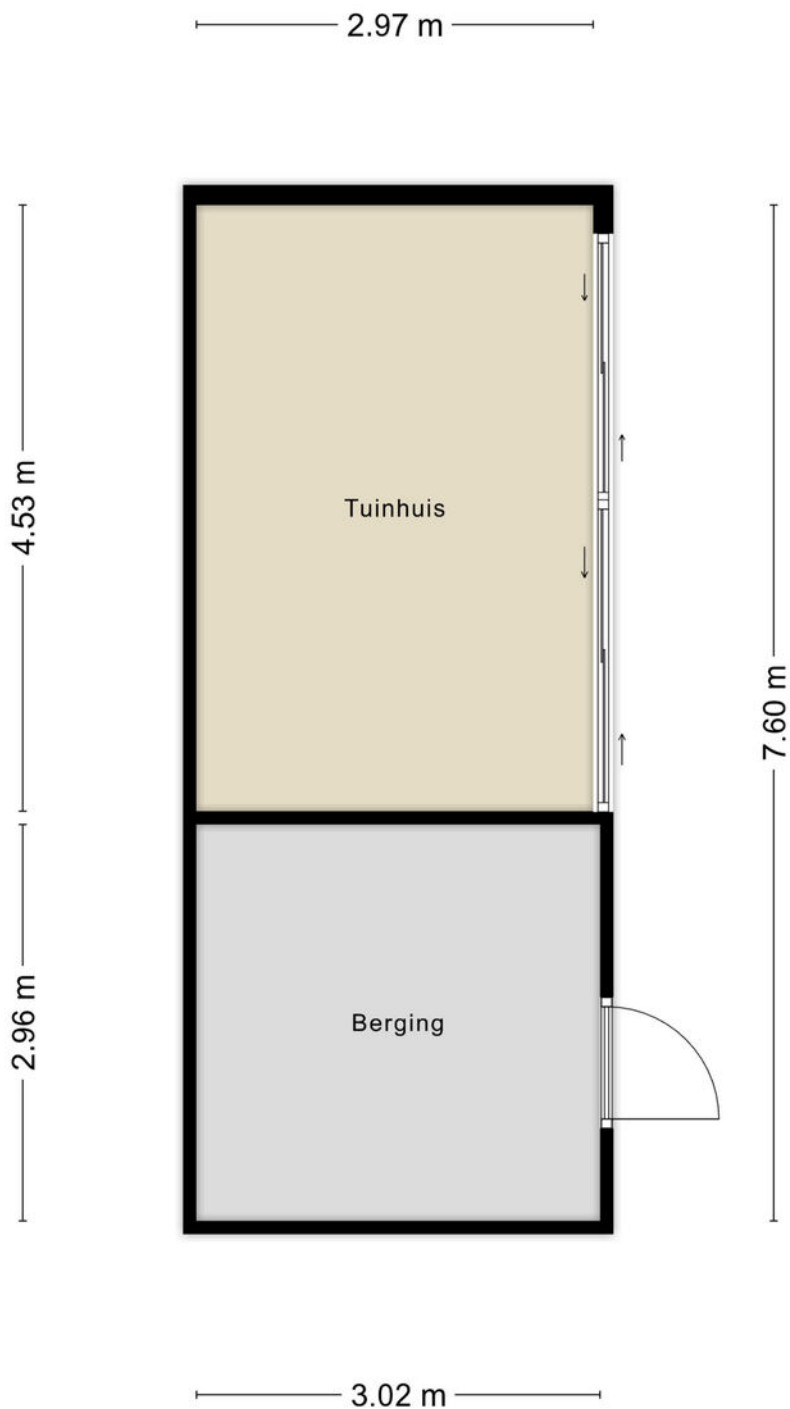


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**

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.

EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**

PLATTEGROND



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

MEETRAPPOR

Meetrapport



Meetcertifica

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	Landleven 12
Postcode/plaats	5658HZ, Eindhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	17-09-2025
Datum meetrapport	18-09-2025
Certificaatnummer	1579278

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	207,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	6,30	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	8,40	M ²
Externe bergruimte	22,70	M ²
Bruto vloeroppervlak	259,00	M ²
Bruto inhoud woning	758,28	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 inhoud 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.

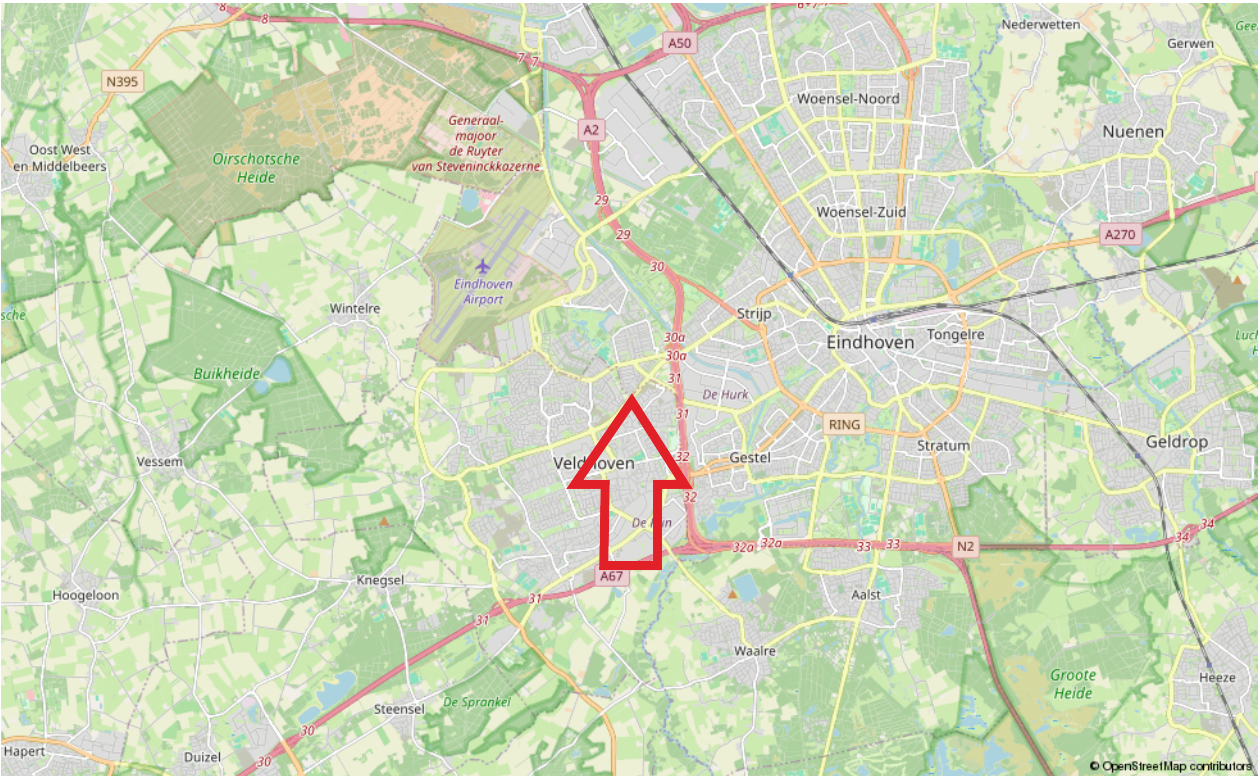
Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**

KADASTRALE KAART



EINDHOVEN, LANDLEVEN 12



EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Woonkamer			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Trapleuning met led met bewegingssensor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC vloer bovenverdieping en slaapkamer BG	X		
Woning - Keuken			
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		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Badkamer			
Sunshower	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Inbouw / Inbouw / Inbouw / Inbouw			
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
Tuintuin			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Enkele planten gaan mee, zoals olijfbom en dahlia's		X	
Tuintuin - Behouwing			
Tuinhuys/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuintuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Lounge set		X	
- Parasol	X		

EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**

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.

EINDHOVEN, **LANDLEVEN 12**

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