

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



ZITTARD 42 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 1.150.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 231 m²

Inhoud: Ca. 951 m³

Perceel: 2300 m²

Bouwjaar: 1934

Slaapkamers: 6

Energie label: C

VELDHOVEN, ZITTARD 42

Karaktervolle vrijstaande woning uit 1934, uniek gelegen in het buitengebied van Veldhoven. Met maar liefst 230 m² woonoppervlakte, 6 slaapkamers, een luxe keuken en een perceel van 2.300 m² met fraai aangelegde tuin, royale oprit en ruime garage – en dat alles op korte afstand van alle voorzieningen.

LIGGING

Deze woning ligt in het rustige, landelijke gehucht Zittard, tussen Oerle en Veldhoven Dorp. De straat bestaat vooral uit ruime vrijstaande huizen met grote tuinen, omringd door weilanden en akkers. Nabijgelegen bosgebieden, zoals De Molenvelden en de Zandoerlese Bossen, bieden volop natuur en rust. Toch zijn de voorzieningen van Veldhoven en Eindhoven snel en eenvoudig bereikbaar.

INDELING WONING

Entree:

Via de keurig aangelegde voortuin met ruime oprit is er toegang tot de hoofdentree van de woning.

BEGANE GROND

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer en is voorzien van een tegelvloer die deels over de begane grond is doorgelegd. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk.

Woonkamer:

Sfeervolle woonkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. De woonkamer biedt toegang tot de inpandige hal, keuken en serre.

Hal en badkamer:

Tussenportaal met trapopgang naar de verdieping en toegang tot de badkamer.

Moderne, geheel betegelde badkamer voorzien van ligbad, wastafelmeubel met bovenkast en inloophdouche met regendouche.

Keuken:

Moderne semi-open keuken voorzien van een luxe keukenopstelling, inclusief hoge kastenwand met koelkast, combi-oven en vaatwasser. Verder is de keuken uitgerust met een werkblad, spoelbak met mengkraan, inductiekookplaat en afzuigkap.

Serre:

Lichte serre, toegankelijk vanuit zowel de woonkamer als de keuken. Voorzien van twee schuifpuien en een prachtig uitzicht op de tuin. De vloer is afgewerkt met pvc vloer.

Achterportaal:

Vanuit de keuken is er toegang tot het achterportaal met kelderkast en deur naar de tuin en de oprit.

Toiletruimte:

Geheel betegelde toiletruimte in lichte kleurstelling met wandcloset en fontein.

Bijkeuken:

Praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en opstelling van de CV-combiketel (2016).

VELDHOVEN, ZITTARD 42

1E VERDIEPING

Overloop:

De overloop biedt toegang tot 6 slaapkamers en een toiletruimte.

Slaapkamers:

Zes volwaardige slaapkamers, waarvan 2 aan de voorzijde, 2 in het midden en 2 aan de achterzijde, alleen voorzien van een laminaatvloer.

Toiletruimte:

Geheel betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset en wastafelmeubel.

2E VERDIEPING

Middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

TUIN

Zeer fraai aangelegde tuin rondom de woning. De achtertuin is voorzien van sierbestrating, gazon, trampoline, een beregeningsinstallatie en een fraaie overkapping met berging.

Garage: Aan de linkerzijde van het perceel bevindt zich de volledig bestrate oprit en de ruime garage met verdieping. De garage bestaat uit een garagegedeelte en een bergingsgedeelte, met een trap naar de zolderverdieping en is voorzien van elektra en verwarming. Aansluitend aan de garage bevindt zich de carport, die plaats biedt voor twee auto's.

KENMERKEN VAN DE WONING

- Unieke ligging: Gelegen in het rustige, landelijke gehucht Zittard aan de rand van Veldhoven, omgeven door weilanden en bossen, met een rustige en vrije woonomgeving.
- Royaal perceel: De woning staat op een perceel van 2.300 m² met een fraai aangelegde tuin, gazon, sierbestrating en een overkapping met berging.
- Historisch karakter: Bouwjaar 1934, met moderne voorzieningen zoals een luxe keuken en moderne badkamer
- Ruim woonoppervlak: Met 230 m² woonoppervlakte en zes volwaardige slaapkamers biedt het huis veel ruimte voor gezinnen.
- Parkeergelegenheid en opslag: Naast een ruime garage beschikt de woning over een carport, ruime oprit en extra berging, waardoor er meerdere voertuigen kunnen worden geparkeerd en er voldoende opslagruimte is.
- Duurzame energievoorziening: De woning beschikt over energielabel C en is uitgerust met 20 zonnepanelen op de garage, wat bijdraagt aan lagere energiekosten en duurzaamheid.
- Uitstekende bereikbaarheid: Nabij uitvalswegen, Eindhoven en belangrijke werklocaties zoals ASML en de High Tech Campus, terwijl de landelijke rust behouden blijft.

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.

VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42



VELDHOVEN, ZITTARD 42

PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, ZITTARD 42

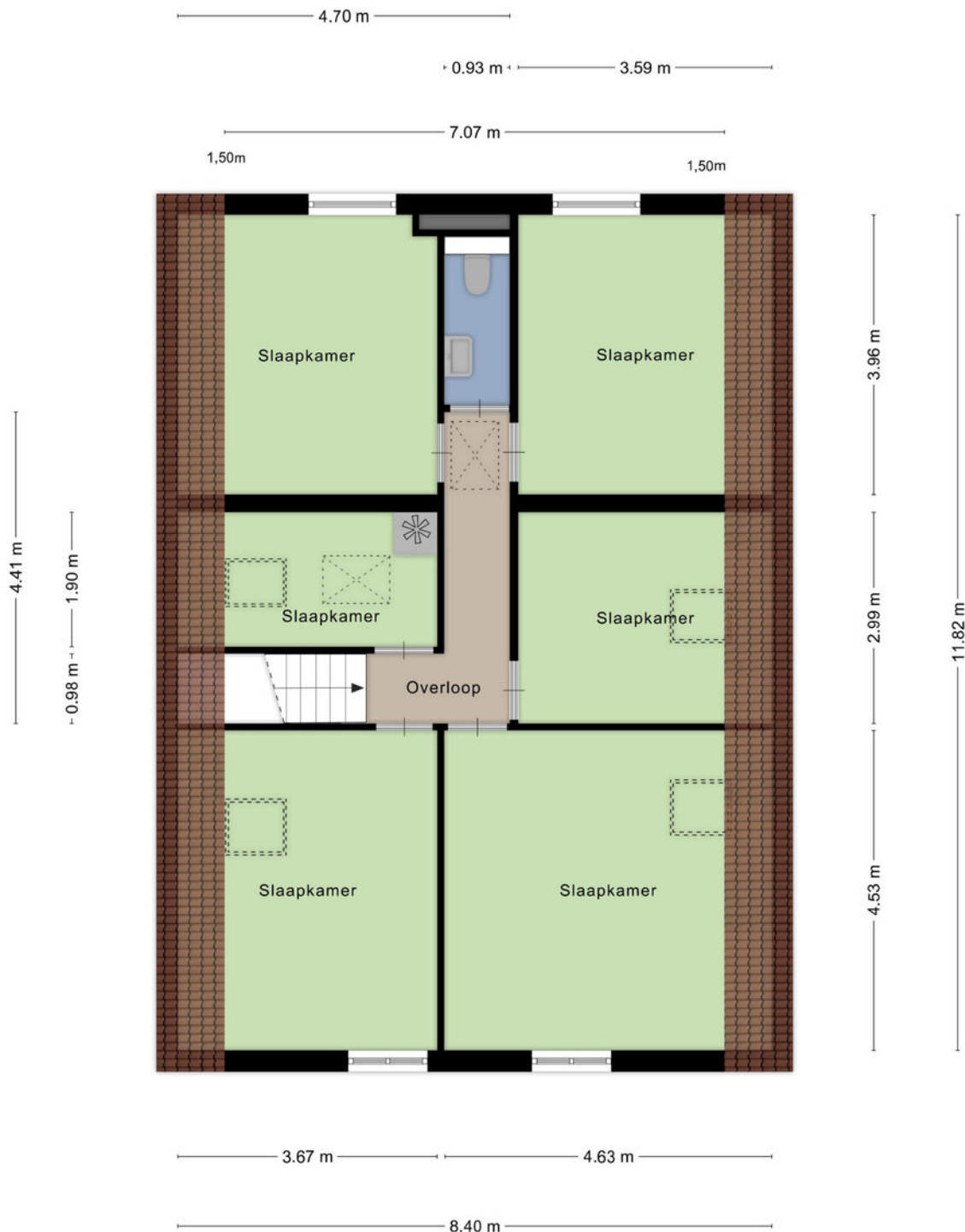
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, ZITTARD 42

PLATTEGROND

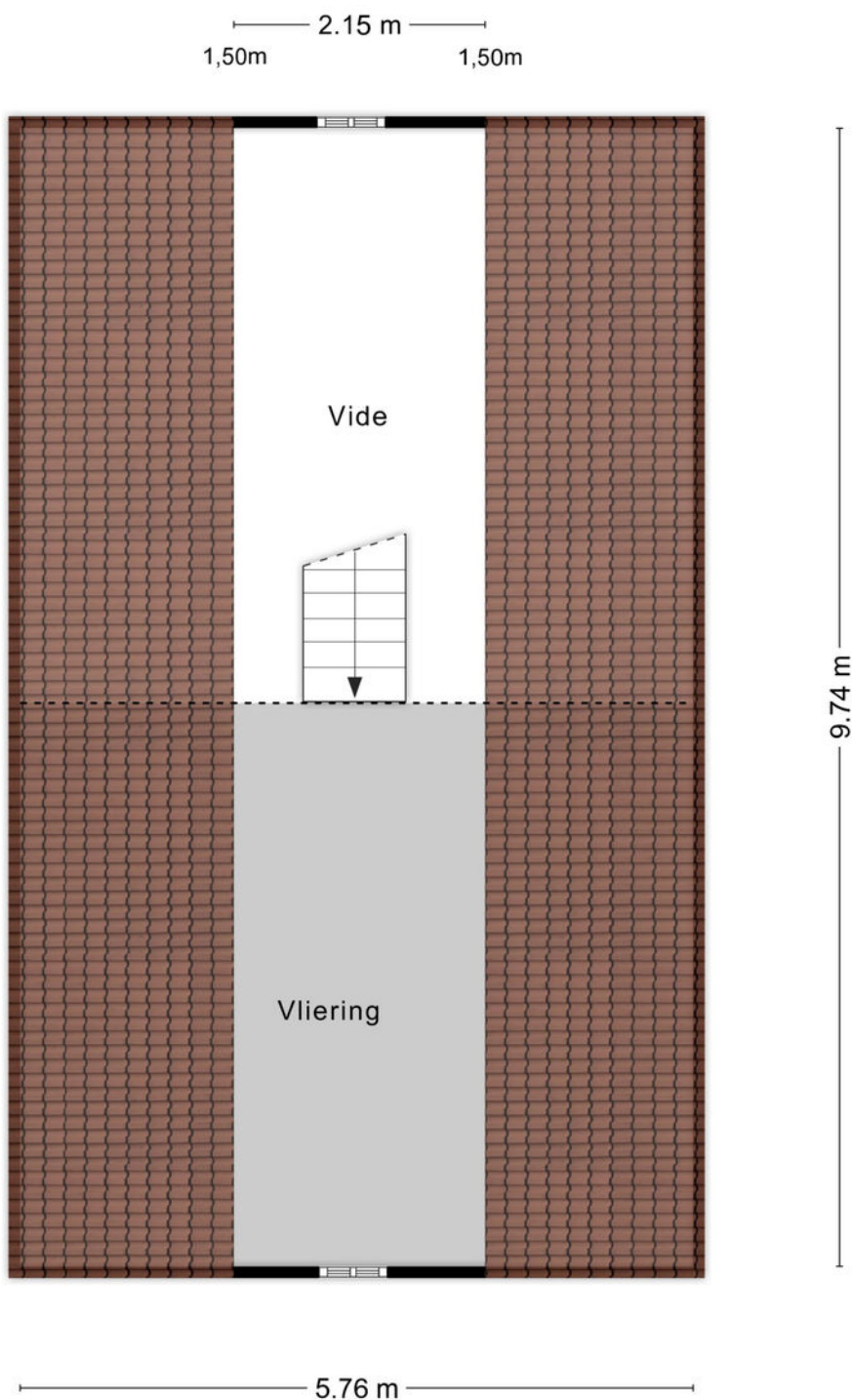


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, ZITTARD 42

PLATTEGROND

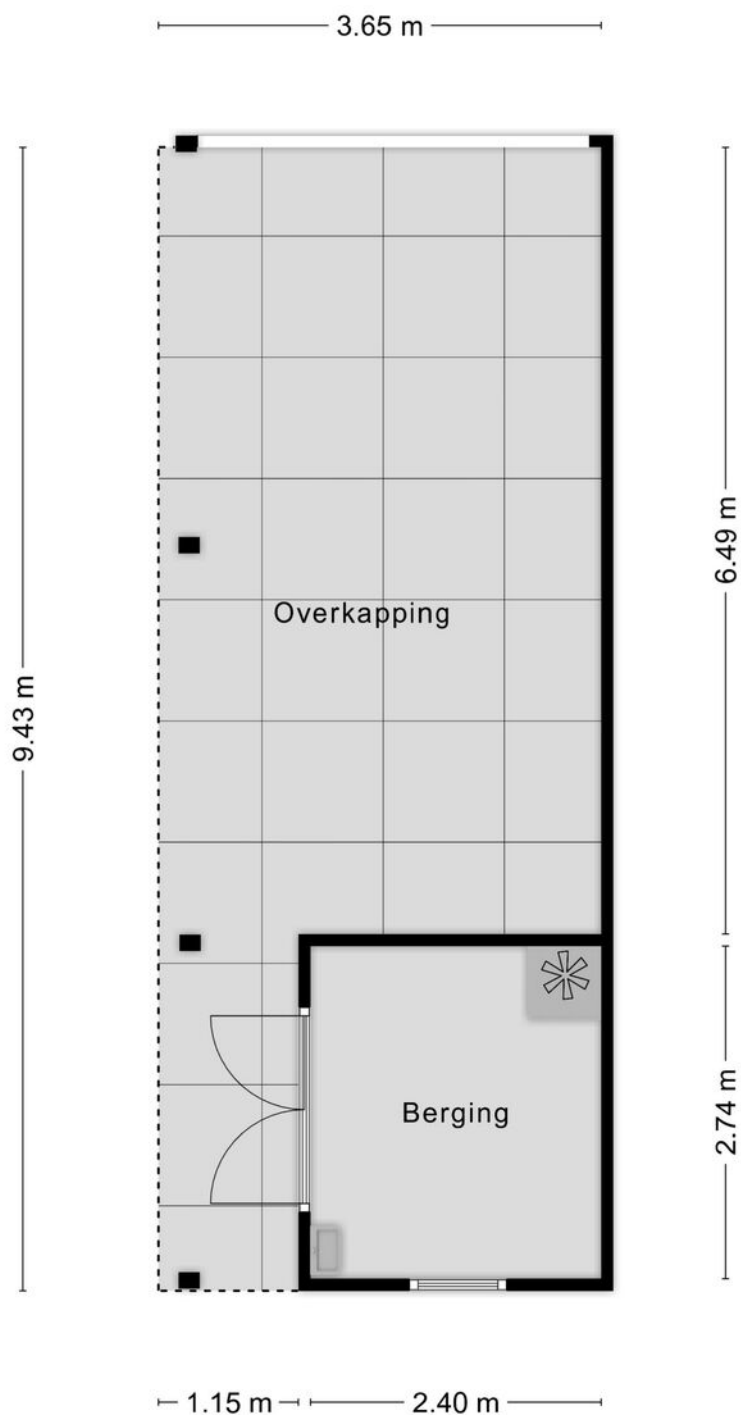


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, ZITTARD 42

PLATTEGROND

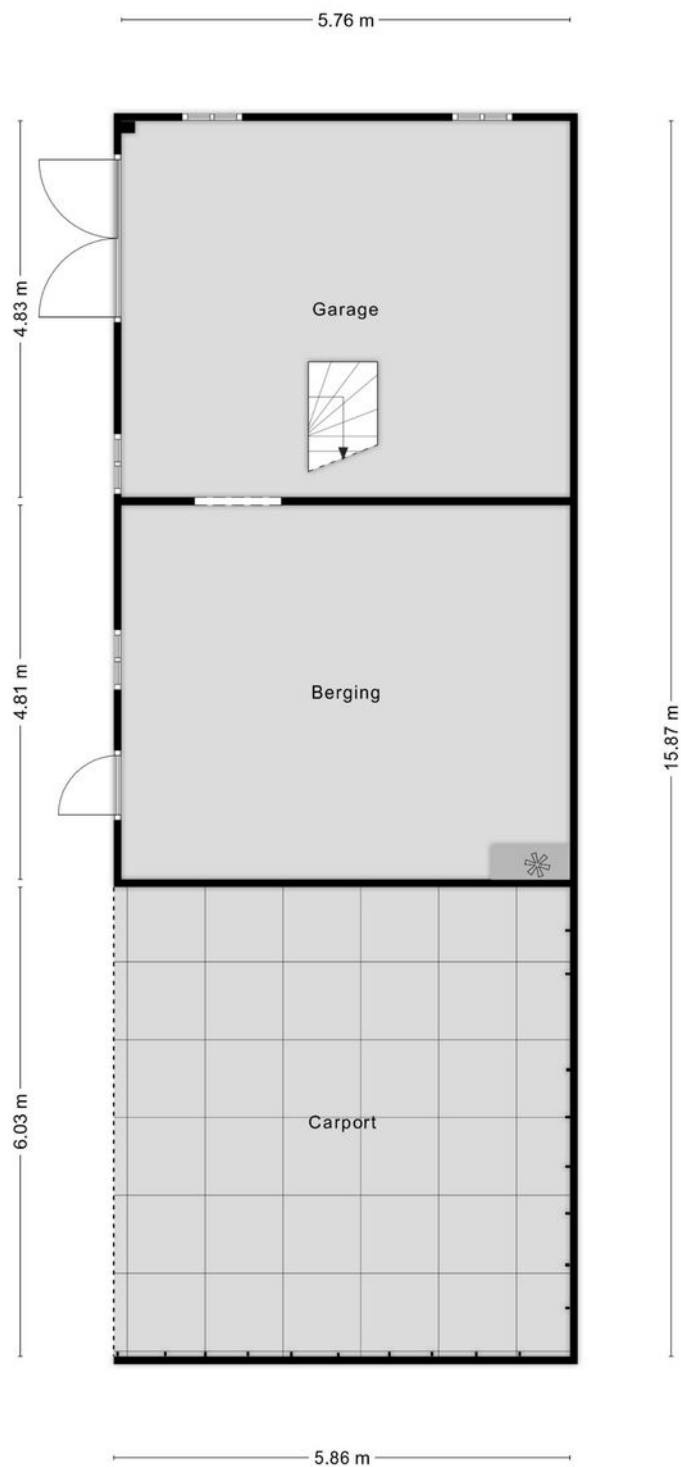


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, ZITTARD 42

PLATTEGROND

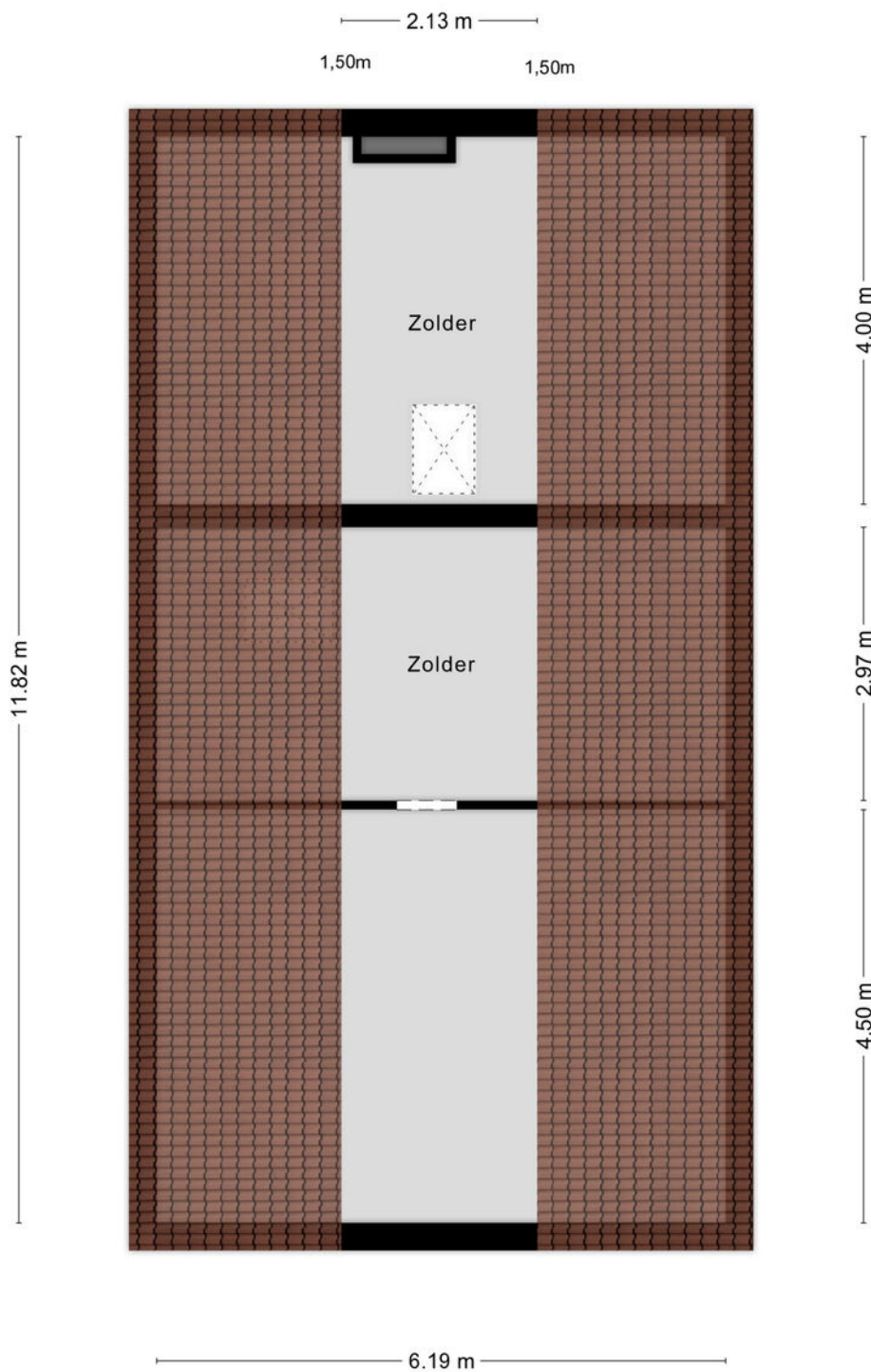


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, ZITTARD 42

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.

MEETRAPPOR

Meetrapport

Zibber

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	Zittard 42
Postcode/plaats	5505JD, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	19-09-2025
Datum meetrapport	20-09-2025
Certificaatnummer	1579771

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	231,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	25,20	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,40	M ²
Externe bergruimte	73,10	M ²
Bruto vloeroppervlak	356,10	M ²
Bruto inhoud woning	950,99	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

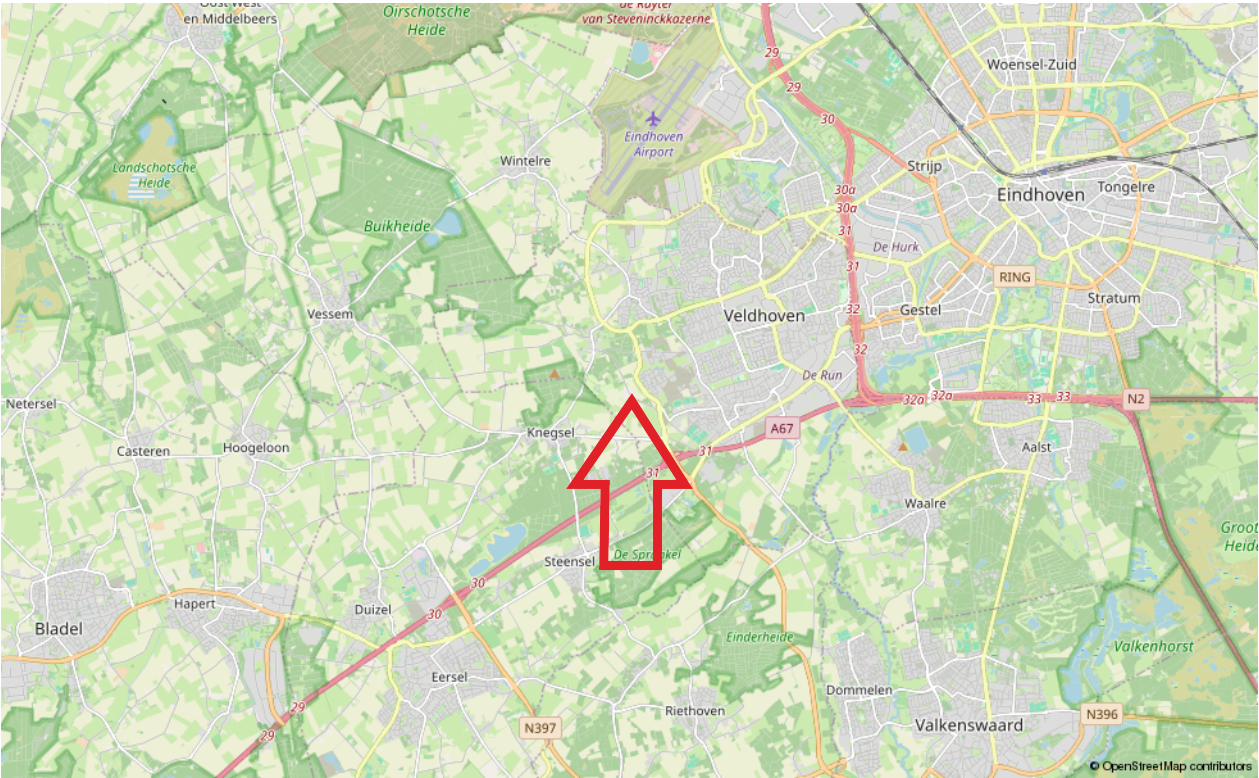
VELDHOVEN, ZITTARD 42

KADASTRALE KAART



VELDHOVEN, ZITTARD 42

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, ZITTARD 42

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

VELDHOVEN, ZITTARD 42

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Beregeningsinstallatie	X		
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

VELDHOVEN, ZITTARD 42

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, ZITTARD 42

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