

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



SONDERVICK 55 & 57 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 2.650.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 529 m²

Inhoud: Ca. 2132 m³

Perceel: 10625 m²

Bouwjaar: 1997

Slaapkamers: 9

Energie label: B

VELDHOVEN, SONDERVICK 57

Gelegen aan de Sondervick 55 & 57 aan de rand van Veldhoven-dorp staat deze onder moderne architectuur gebouwde monumentale villa met een schitterend en tevens onder architectuur aangelegde en volop privacy biedende achtertuin en een multifunctioneel bijgebouw op 3 percelen met tezamen een oppervlakte van meer dan 10.000 m²!

Omschrijving

Sondervick 55 & 57 is een prachtige villa met dito bijgebouw: sfeervol, licht en vrolijk. Deze royale villa maakt door zijn afmetingen meteen indruk. Maar daarbij is de detaillering ook steeds subtiel en doordacht. Neem daarbij de prachtige ligging in Veldhoven-dorp in de buurt van winkels en scholen en andere voorzieningen en makkelijk bereikbaar vanuit Eindhoven, en het is duidelijk dat dit een ideaal familie- verblijf is dat is echter ook zeer geschikt voor dubbele bewoning.

Indrukwekkend, eigentijds en royaal, dat zijn zo de woorden die zich opdringen als men deze villa nadert. Via een ruim voorhof bereikt men het huis. Door de uitgekiende vlakverdeling worden hier verschillende parkeerplaatsen op een natuurlijke wijze ingepast. Hoewel het huis het perceel van de linker tot de rechter rooilijn vult, oogt het niet massief. Dit komt niet alleen doordat het huis zo ver mogelijk van de straat afstaat, maar is ook te danken aan het subtiel spel van volumes en vlakken. Gesinterde baksteen, wit stucwerk, oranje gebeitst houtwerk, grote raampartijen en boeien wisselen elkaar op een speelse manier af.

Indeling woonvleugel:

Via overdekte entree toegang tot de grote centrale hal van het woonhuis. De moderne trappartij geeft toegang tot de verdiepingen. De hal loopt over de gehele diepte van het woonhuis en is derhalve het centrale punt van het gebouw.

Aan de linkerkant van de hal bevindt zich de woonvleugel. Door de open architectuur lijkt deze vleugel één grote ruimte (ca. 155 m²).

Dit gedeelte van het woonhuis is als volgt opgezet:

- Living aan de achterzijde met (dubbele) openhaard en een grote glas pui met 2 grote schuifpuien naar het terras. De raampartijen geven een prachtig zicht op de tuin.
- Ook aan de achterzijde de werkkamer/tv-kamer met dezelfde glas pui met schuifpui naar het terras.
- Aan de voorzijde de eetkamer met aansluitend de luxe keuken voorzien van diverse apparatuur. De keuken en eetkamer kijken uit op de voortuin met zijn strakke waterpartij en oprijlaan.
- Aansluitend de bijkeuken (voorzien van diverse aansluitingen) en nog een in pandige berging.

De woonvleugel is optisch gesplitst door middel van een lange kastenwand. Deze kast zorgt niet alleen voor enorm veel bergruimte maar ook voor een scheiding tussen het "publieke" gedeelte aan de voorzijde en de privéruimten aan de achterzijde. Optimale privacy gewaarborgd.

De gehele woonvleugel is voorzien van een lestenenvloer (met vloerverwarming).

Ook is in dit gedeelte van de woning de constructie, welke uitgevoerd is in staal en hout, zichtbaar. Dit alles geeft het geheel een robuuste warme uitstraling. De centraal in de ruimte aangebrachte ronde lichtkoepel zorgt voor extra lichtinval. Vanzelfsprekend zijn er voldoende aansluitpunten voor tv en overige communicatiemiddelen.

VELDHOVEN, SONDERVICK 57

Indeling slaapvleugel:

De slaapvleugel is bereikbaar vanuit de centrale hal middels een halve trap vanwaar men de loopbrug bereikt. In dit gedeelte van de woning bevinden zich de volgende vertrekken:

- Aan de achterzijde de masterbedroom met bamboevloer. De enorme schuifpui (met frans balkon) geeft wederom een prachtig uitzicht op de tuin. Vanuit de masterbedroom is de luxe badkamer via de walk-in closet bereikbaar. De badkamer (voorzien van vloerverwarming) is uitgerust met een wastafelmeubel, toilet, bidet, ligbad en een architectonisch zeer fraaie ronde douche (met lichtkoepel).
- 4 slaapkamers, allen voorzien van een bamboevloer en een kastenwand.
- 2e badkamer met vloerverwarming, douche, toilet en dubbele wastafel.

Indeling souterrain:

Ook alle ruimten van het souterrain komen uit op de centrale hal. Aan de achterzijde is de familie-\hobbykamer gesitueerd. Via de grote schuifpui toegang tot het verdiept terras welke via een grote trappartij toegang geeft tot de achtertuin.

Tevens is op deze verdieping een logeerkamer met badkamer (voorzien van douche, wastafel en toilet) gerealiseerd.

Aan de voorzijde de dubbele inpandige garage met automatische deur. Tevens bevindt zich hier de installatieruimte met Cv-installatie, pompen en mechanische ventilatie.

Het gehele souterrain is voorzien van een lichte tegelvloer.

Tuin:

Royale onder architectuur aangelegde achtertuin (2008) voorzien van houten vlonders rondom een natuurlijk aangelegd ven met daaromheen diverse volwassen beplanting, borders, wandelpaden (grind), diverse groenstroken met gras en achterin de tuin bevindt zich nog een ruime vrijstaande houten berging voorzien van verlichting en elektra.

Kenmerken woning Sondervick 57 te Veldhoven:

- Kadastraal bekend: Veldhoven, sectie C, nummers 4428/4430, oppervlakte 9432m²
- Woonoppervlakte 403 m² en inhoud van 1666m³

VELDHOVEN, SONDERVICK 57

Omschrijving Sondervick 55 te Veldhoven:

Links op het perceel is een tweede vrijstaande woning met een woonoppervlakte van ca. 125 m².

Vanonder de carport is de hal bereikbaar met aan de achterzijde de living met open keuken (totaal ca. 53 m²). Ook hier een enorme pui met een dubbele schuifdeur naar het terras. De keuken is in een u-opstelling uitgevoerd en voorzien van diverse apparatuur.

Middels een fraai hoekraam prachtig zicht op de Sondervick.

Tevens op de begane grond nog een bijkeuken (voorzien van div. aansluitingen), kelderkast, toilet, garderobekast, slaapkamer en badkamer met douche, wastafel en toilet.

Op de eerste verdieping de overloop met toegang tot de CV-ruimte, twee slaapkamers en een badkamer met douche, wastafel en toilet.

Verder bevindt zich op het perceel een houten berging met daarin de technische apparatuur voor de sproei-installatie.

Het geheel is ideaal voor dubbele bewoning maar ook voor praktijk/kantoor aan huis.

Algemeen:

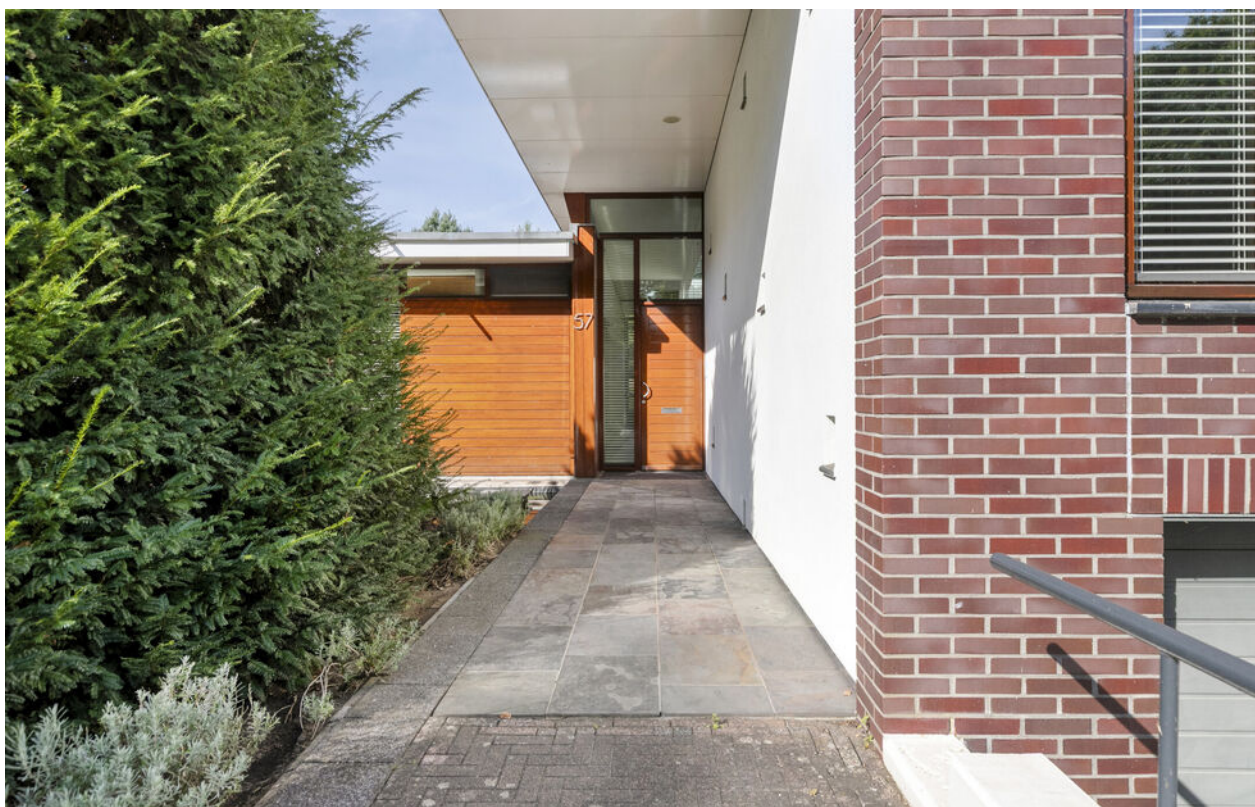
- Het betreft een villa met top allure. Vanwege de ligging, exclusief riante perceel van meer dan 10.000m² en de uitstraling één van de markantste objecten van Veldhoven.
- Het object is onder architectuur gebouwd door Willems van den Brink architecten te Eindhoven en is in 1997 gebouwd.
- Het gehele object is afgewerkt met luxe materialen en uitgebreide geavanceerde technische installaties, w.o. vloerverwarming, mechanische ventilatie, royaal aantal aansluitingen communicatiemiddelen, alarm, camerabewaking en centraal stofzuigstelsel.
- Royale en schitterend onder architectuur van Jaques van Leuken aangelegde parkachtige tuin met riant terras/veranda (v.v. diverse aansluitingen).
- Het geheel is uitermate geschikt voor dubbele bewoning, meer generatiewoning of kantoor/praktijk aan huis.
- Beide objecten worden als 1 geheel verkocht en dus niet los van elkaar te kopen.

Kenmerken woningen:

Sondervick 55 te Veldhoven:

- Kadastraal bekend: Veldhoven, sectie C, nummer 4429, oppervlakte 1193m²
- Woonoppervlakte 126m² en een inhoud van 467m³

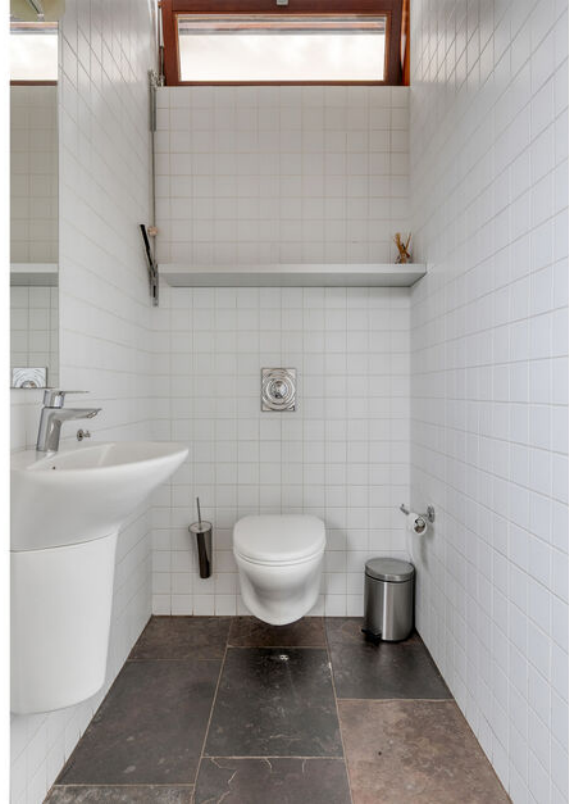
VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



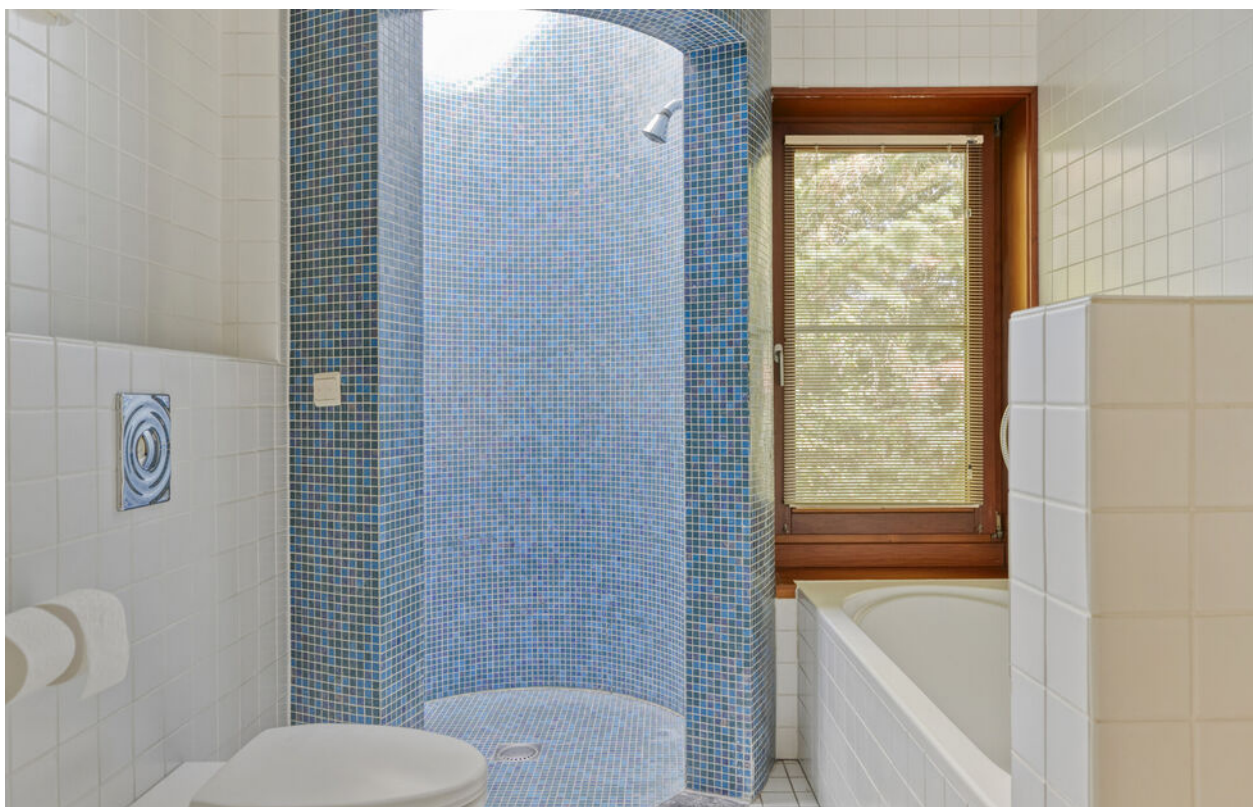
VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**

PLATTEGROND SONDERVICK 57



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

VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**

PLATTEGROND SONDERVICK 57



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

VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**

PLATTEGROND SONDERVICK 55

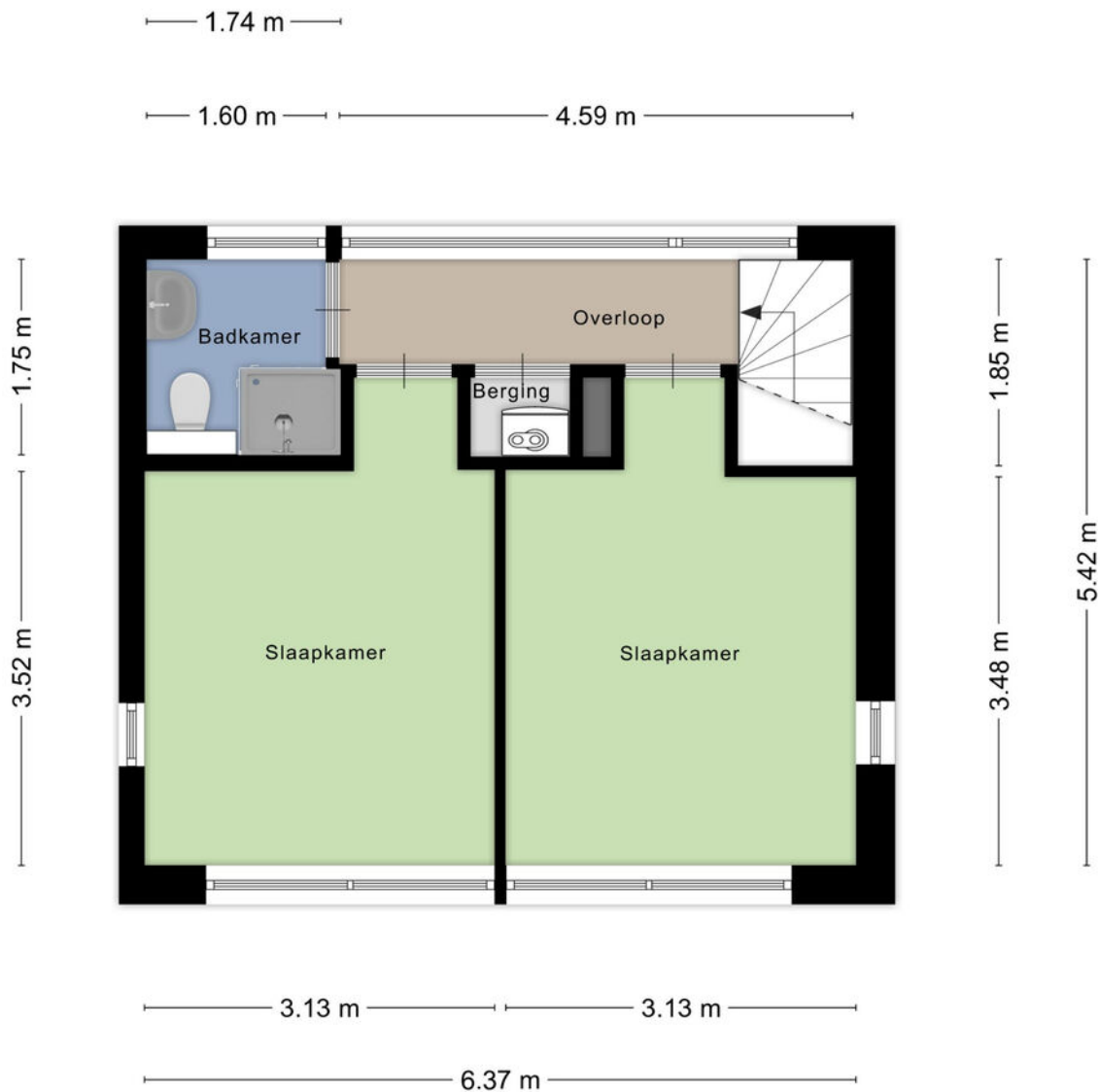


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**

PLATTEGROND SONDERVICK 55

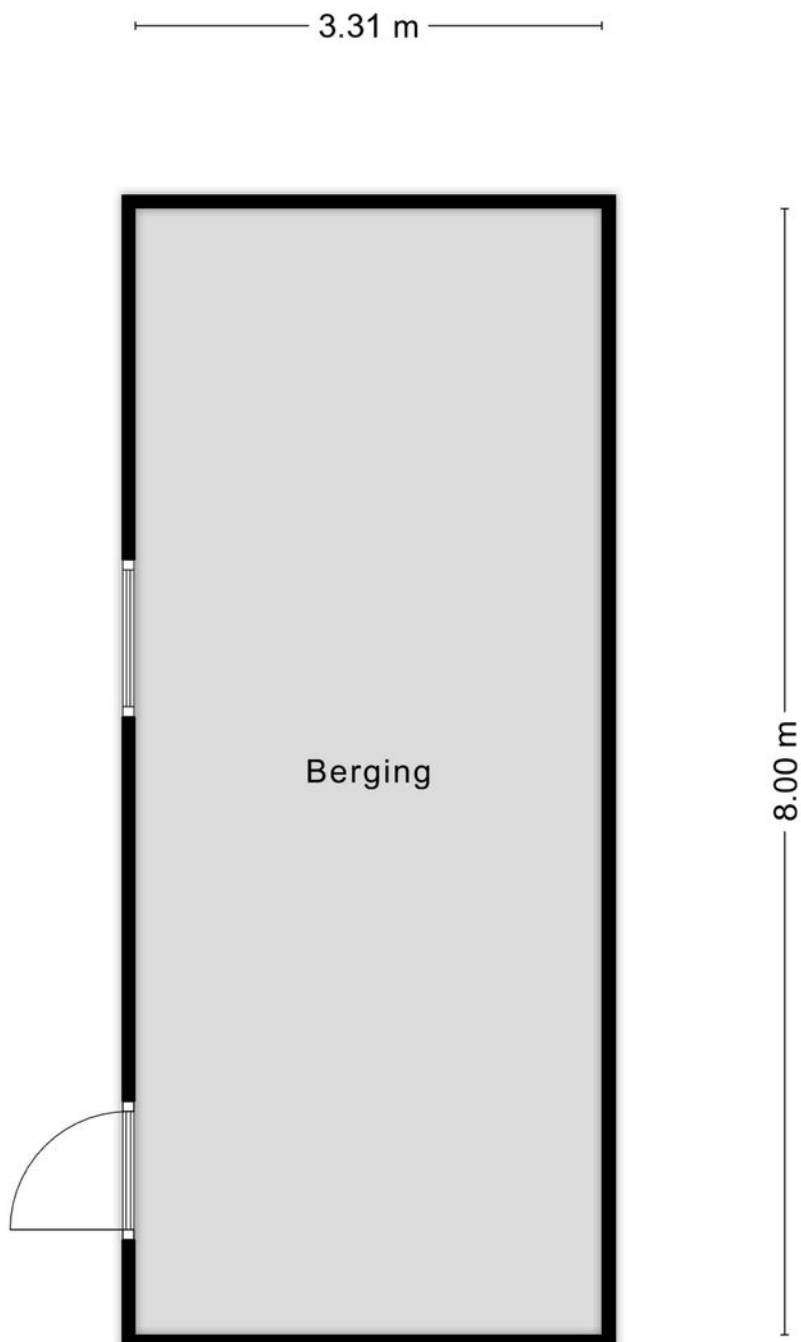


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**

PLATTEGROND BERGING SONDERVICK 57

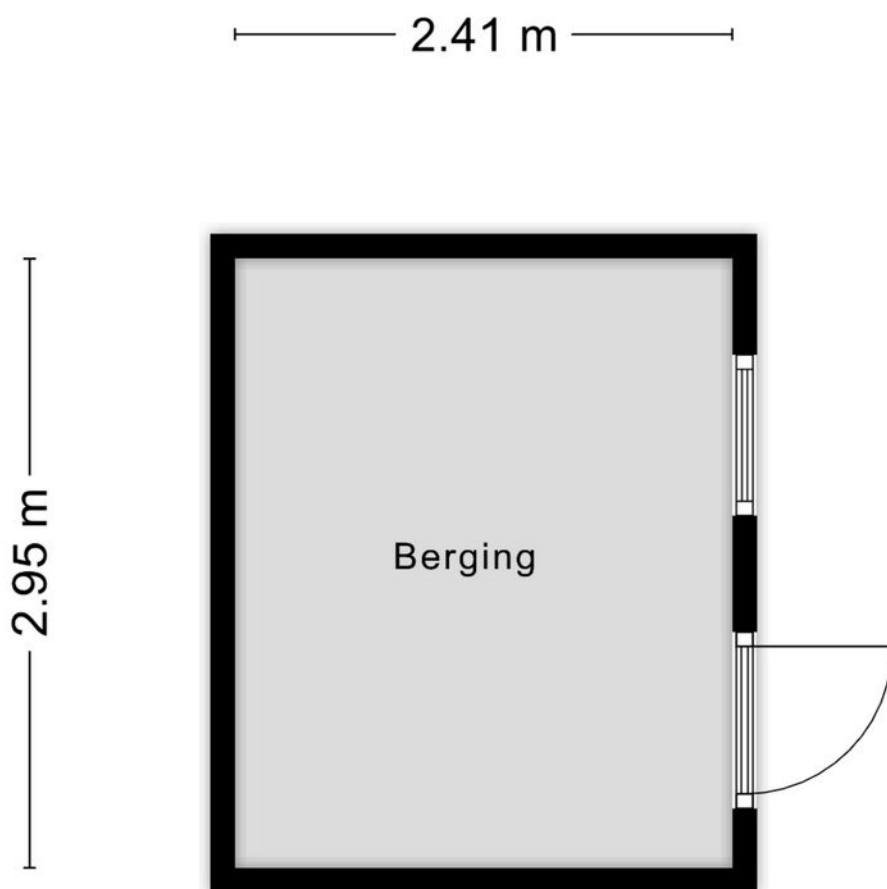


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**

PLATTEGROND BERGING SONDERVICK 55



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 T SONDERVICK 55

Meetrapport



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	Sondervick 55
Postcode/plaats	5505NB, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	26-08-2025
Datum meetrapport	28-08-2025
Certificaatnummer	1574059

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	125,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	49,60	M ²
Externe bergruimte	7,10	M ²
Bruto vloeroppervlak	198,20	M ²
Bruto inhoud woning	466,59	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 inhouden 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

MEETRAPPOR T SONDERVICK 57

Meetrapport



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	Sondervick 57
Postcode/plaats	5505NB, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	26-08-2025
Datum meetrapport	28-08-2025
Certificaatnummer	1573564

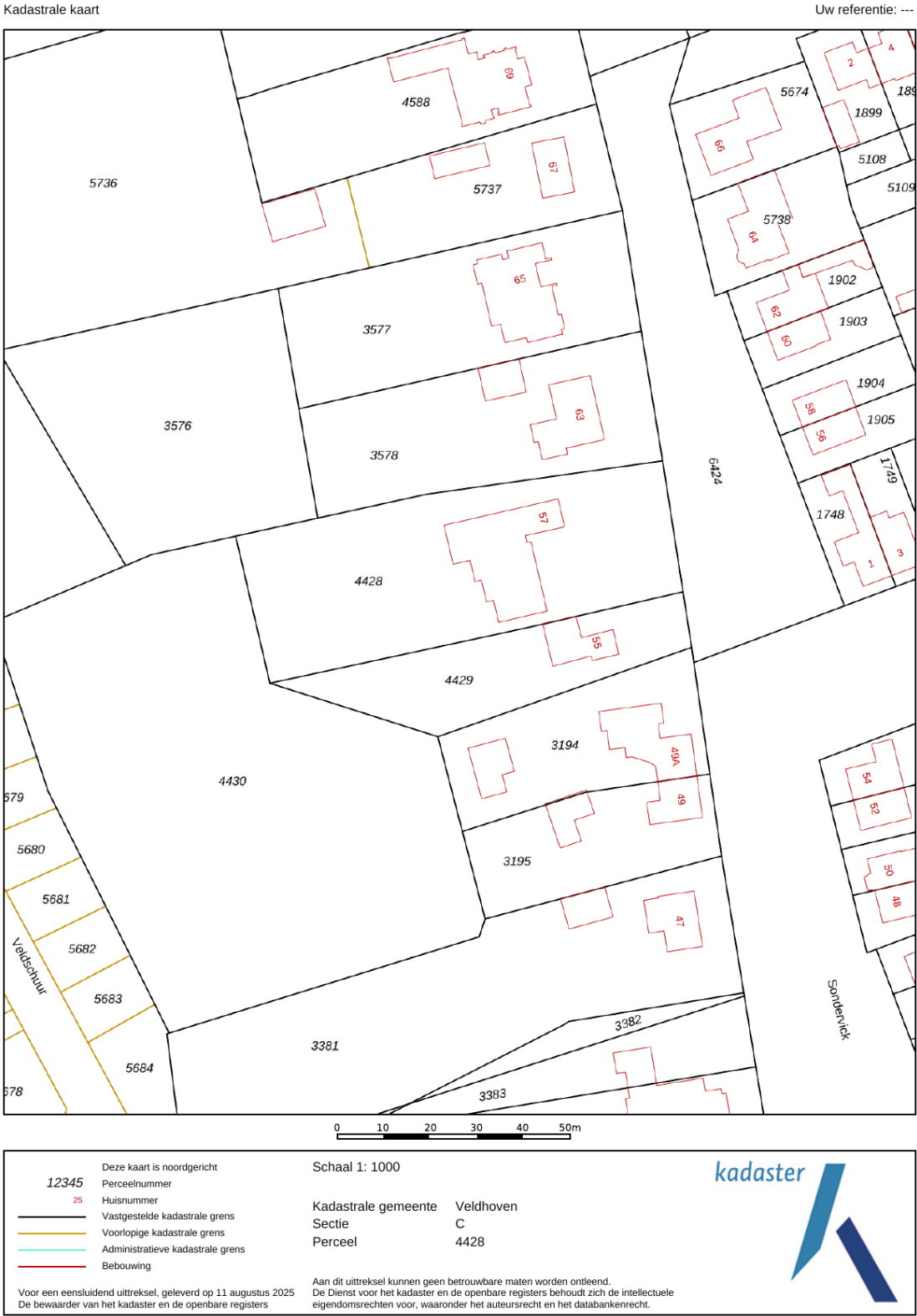
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	402,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	46,30	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	57,40	M ²
Externe bergruimte	26,50	M ²
Bruto vloeroppervlak	573,40	M ²
Bruto inhoud woning	1.665,71	M ³

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 inhouden 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

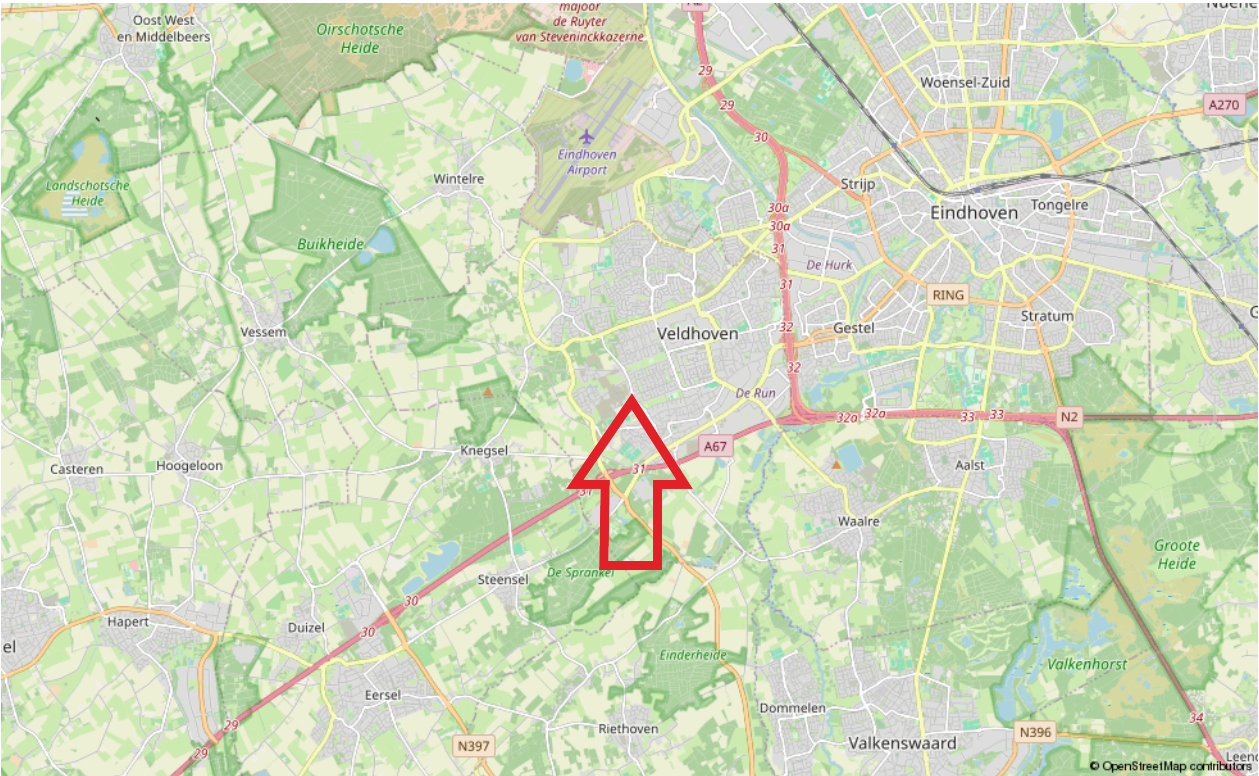
VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**

KADASTRALE KAART



VELDHOVEN, **SONDERVICK 57**

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, SONDERVICK 57

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, SONDERVICK 57

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

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