

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



HEUVELWAL 26 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 800.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 178 m²

Inhoud: Ca. 731 m³

Perceel: 268 m²

Bouwjaar: 2003

Slaapkamers: 4

Energie label: A

VELDHOVEN, HEUVELWAL 26

Licht, ruimte en comfort: deze verrassend ruime woning heeft het allemaal.

Op een hoekperceel, in een rustige en groene woonomgeving in de geliefde wijk "De Polders", staat deze verrassende halfvrijstaande geschakelde woning met carport. Dankzij een forse uitbouw én een complete opbouw is de woning de afgelopen jaren aanzienlijk vergroot en gemoderniseerd. Het resultaat: een heerlijk licht en ruim gezinshuis waar u direct kunt genieten van comfort, rust én een fijne ligging dicht bij alle voorzieningen.

De woning biedt o.a. een royale woonkamer, een moderne open keuken met bijkeuken, een sfeervolle tuinkamer met harmonicawand, drie ruime slaapkamers, twee badkamers, een uitgebouwde zolder met sauna en een zonnige achtertuin met berging en achterom.

INDELING

BEGANE GROND

Hal

Vanuit de hal bereikt u het toilet, de meterkast, de trapopgang en de woonkamer.

Woonkamer

De royale L-vormige woonkamer heeft een prettige lichtinval door de grote raampartijen en biedt aan de voorzijde een mooi vrij uitzicht zonder directe overburen. Aan de achterzijde grenst de open eetkamer, die via openslaande deuren toegang geeft tot de moderne tuinkamer die middels de harmonicadeur over de volle breedte direct bij de tuin wordt betrokken. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer en strak stucwerk wand- en plafondafwerking.

Keuken

De open keuken is een fijne plek voor kookliefhebbers. Het kookeiland met inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast biedt alle gemak. Daarnaast zijn er volop opbergmogelijkheden dankzij de grote kastenladen. Via de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar.

Bijkeuken/wasruimte

Bijkeuken voorzien van maatwerk wandkast, wasmachineaansluiting, uitstortgootsteen en tevens toegang tot de tuinkamer.

Tuinkamer

De tuinkamer (2015) is een echte eyecatcher: een lichte, royale ruimte die voelt als een verlengstuk van de woonkamer én de tuin. Dankzij de harmonicadeuren en lichtstraat geniet u hier het hele jaar door van een unieke binnen-buiten beleving.

Tuin

De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt volop privacy. Er is een terras, gazon, volwassen beplanting, een geïsoleerde stenen berging en een vrije achterom.

VELDHOVEN, HEUVELWAL 26

1E VERDIEPING

Slaapkamers

Drie ruime slaapkamers, waarvan twee met op maat gemaakte kasten. Alle kamers zijn strak afgewerkt en voorzien van laminaatvloeren.

Badkamer 1

Luxe, volledig betegelde badkamer met vloerverwarming, ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, planchet, designradiator en wandcloset.

Badkamer 2

Een tweede badkamer (2015) met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, spiegelkast en designradiator. Ideaal voor gezinnen!

2E VERDIEPING

Zolder

Een zeer royale, uitgebouwde zolder met volop mogelijkheden. Dankzij de grote dak- en zijramen is deze ruimte heerlijk licht. Hier vindt u ook de sauna, WTW-installatie en cv-ketel (Nefit, 2025). Een perfecte plek voor een extra slaapkamer, hobbyruimte of werkplek.

ALGEMEEN

- Rustig en groen gelegen in de geliefde wijk "De Polders", met alle voorzieningen van het City Centrum (winkels, theater, bioscoop, gemeentehuis) op loopafstand. Ook nabij Park Meerland, uitvalswegen en grote werkgevers als ASML, VDL, HTC, Flight Forum en Maxima Medisch Centrum.
- Uitbouw en opbouw in 2015: aanzienlijk vergrote leefruimte en tweede badkamer.
- De woning is optimaal geïsoleerd en voorzien van vloer-, spouw- en dakisolatie; en volledig van houten kozijnen (met horren) met HR++ beglazing. Daarnaast beschikt de woning over vloerverwarming over de gehele begane grond.
- De woning beschikt over een definitief energielabel A.
- De woning is in september 2024 aan de buitenkant opnieuw geschilderd en de cv- en WTW-installaties zijn in 2025 vernieuwd.
- Kortom: een royale, gemoderniseerde, instapklare woning met veel leefruimte, gelegen op een rustige en groene toplocatie. Kom kijken en ervaar zelf de ruimte en sfeer!
- 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, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26

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, HEUVELWAL 26

PLATTEGROND

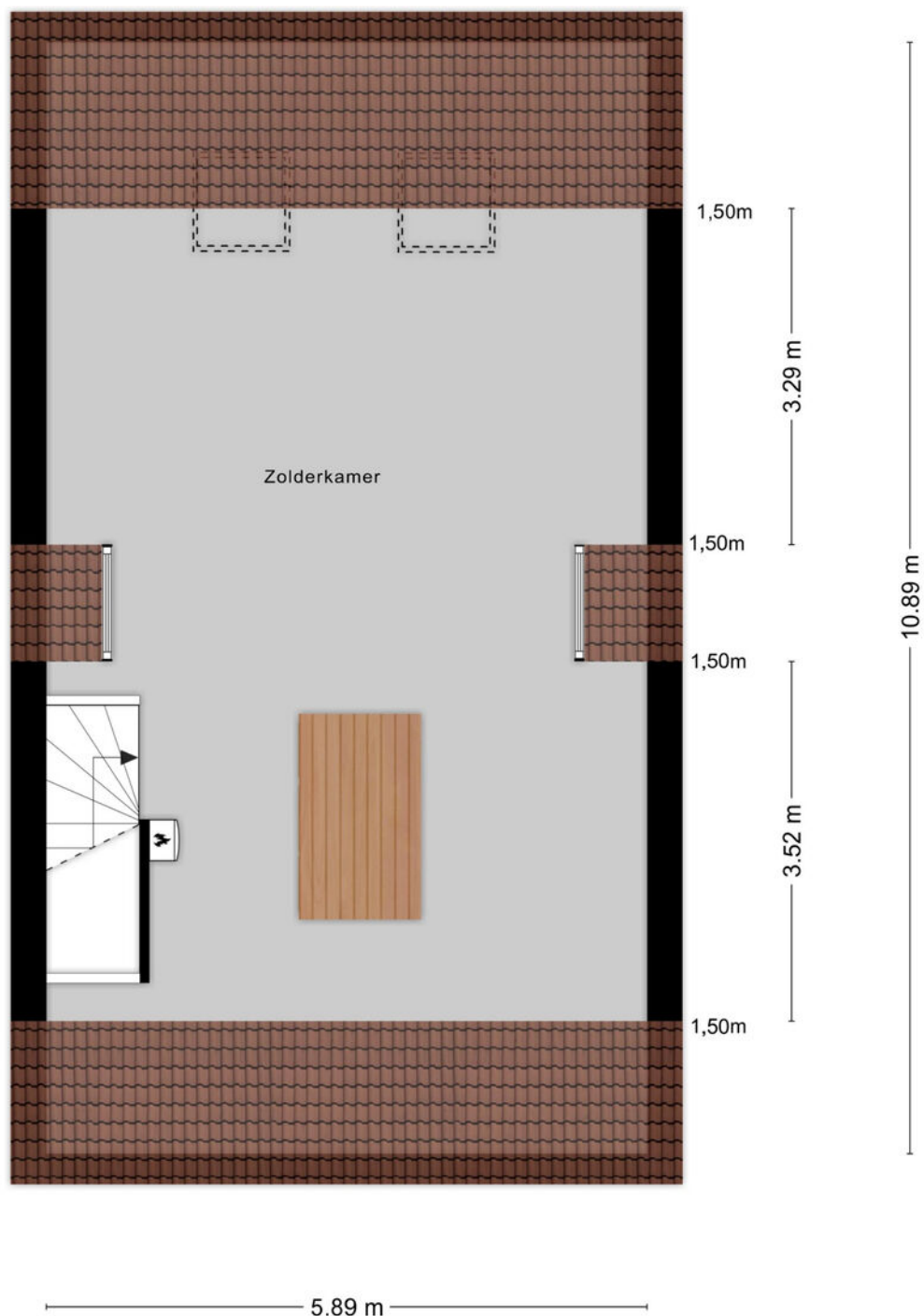


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, HEUVELWAL 26

PLATTEGROND



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

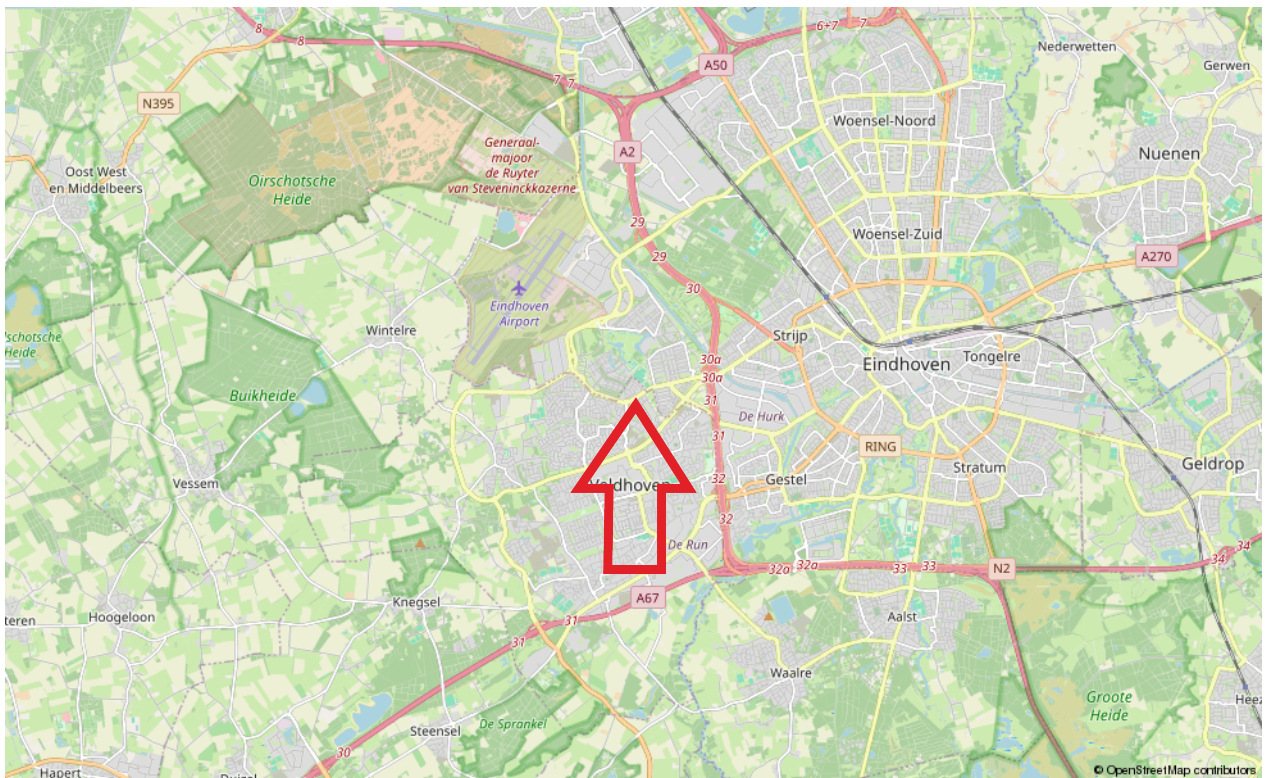
Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VELDHOVEN, HEUVELWAL 26

KADASTRALE KAART



BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, HEUVELWAL 26

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Woonkamer			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
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		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X

VELDHOVEN, HEUVELWAL 26

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Inhoud/Inventarisatie			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Buitenruimte			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenverlichting			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

VELDHOVEN, HEUVELWAL 26

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, HEUVELWAL 26

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