

De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



VALGATEN 1 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 995.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 186 m²

Inhoud: Ca. 773 m³

Perceel: 562 m²

Bouwjaar: 1994

Slaapkamers: 3

Energie label: B

VELDHOVEN, VALGATEN 1

Vrijstaande villa gelegen in gewilde woonwijk "De Valgaten" op een fraai en privacy biedend hoekperceel. De woning ligt op loopafstand van het City Centrum en alle denkbare voorzieningen en heeft o.a. een royale woonkamer met serre, 3 slaapkamers op de 1e verdieping, een inpandig te bereiken garage en een keurig aangelegde achtertuin.

INDELING WONING:

BEGANE GROND:

Oprit:

Ruime eigen oprit welke mogelijkheid biedt voor het parkeren van meerdere auto's en via een poort toegang tot de achtertuin met overkapping voor eventueel stalling van een camper/caravan en via de (elektrische) roldeur toegang tot de inpandige garage.

Voortuin:

Keurig aangelegde voortuin voorzien van sierbestrating, borders, vaste beplanting en een looppad toegang tot de overdekte entree.

Hal

Royale entree/hal voorzien van een pvc-vloer welke door de gehele begane grond is doorgelegd met uitzondering van de toiletruimte, bijkeuken, serre en de garage. Verder voorzien van een vide, garderobekast, hardhouten trappartij, toiletruimte en via een breed deurkozijn met glas toegang tot de woonkamer.

Toiletruimte

Geheel betegelde toiletruimte met tegelvloer, staand closet en fonteintje.

Woonkamer:

Sfeervolle royale woonkamer afgewerkt met stucwerk wanden en plafond. Verder beschikt de woonkamer diverse convectorsputten, optimale lichtinval door diverse raampartijen en middels een open verbinding tot de uitbouw met serre met vanuit daar uitzicht op de achtertuin.

Serre:

Vanuit de woonkamer te bereiken fraaie en ruime serre welke is voorzien van een tegelvloer, airco-unit en een schuifpui naar de achtertuin.

Keuken:

Halfopen keuken geplaatst in hoekopstelling. De keuken is voorzien van diverse boven- en onderkasten, lades, kunststof werkblad, oven, gaskookplaat met rvs afzuigschouw en koelkast..

Bijkeuken:

Praktische betegelde bijkeuken v.v. stucwerk wanden/ plafond en tegelvloer. Verder bevindt zich hier de opstelling voor de wasmachine en droger en een deur naar de garage.

Garage:

Inpandig te bereiken garage voorzien van betonvloer, een roldeur, opstelling cv-combiketel, unit mechanische ventilatie, meterkast met uitgebreide groepenkast en een deur naar de achtertuin.

Tuin:

Keurig aangelegde en volop privacy biedende achtertuin met houten tuinhuis, volwassen beplanting, borders, sierbestrating en tuinverlichting. Verder beschikt de achtertuin over een overkapping welke ideaal is voor het stallen van een camper/caravan.

VELDHOVEN, VALGATEN 1

1E VERDIEPING:

Overloop:

Overloop met natuurlijke lichtinval middels raampartij in zijgevel, aansluitend drie slaapkamers en een ruime moderne badkamer. De gehele verdieping is v.v. een laminaatvloer die naar alle slaapkamers is doorgelegd.

Slaapkamers:

Drie slaapkamers, waarvan 2 royale slaapkamers en 1 kleinere slaapkamer.

Alle slaapkamers zijn voorzien van veel lichtinval door de grote raampartijen en afgewerkt met stucwerk wand- en plafondafwerking. Vanuit de masterbedroom met airco en inbouwkasten middels een deur toegang tot de moderne badkamer.

Badkamer:

Moderne en geheel betegelde badkamer voorzien van ruime inloopdouche met glazen douchewand, dubbele wastafel met bijpassend meubel en spiegels, design radiator en een zwevend toilet.

2E VERDIEPING:

Bergzolder:

Middels vlizotrap toegang tot de bergzolder. De bergzolder is voorzien van meer dan voldoende opbergruimte.

Kenmerken woning:

- Royaal opgezette vrijstaande woning gelegen op een zeer gewilde woonlocatie aan de Valgaten 1 te Veldhoven.
- De woning is voorzien van een fraaie serre in een uitbouw aan de achterzijde welke geheel is voorzien van aluminium kozijnen.
- De woning is volledig geïsoleerd (dak-, spouw- en vloerisolatie) en geheel voorzien van dubbel glas.
- De woning beschikt over een definitief energielabel B.
- De woning beschikt over 10 zonnepanelen.
- De woning beschikt over diverse (elektrische) rolluiken.
- Keurig aangelegde en volop privacy biedende tuin, diverse(overdekte) terrassen, volwassen beplanting, overkapping, tuinverlichting en berging

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.

VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1

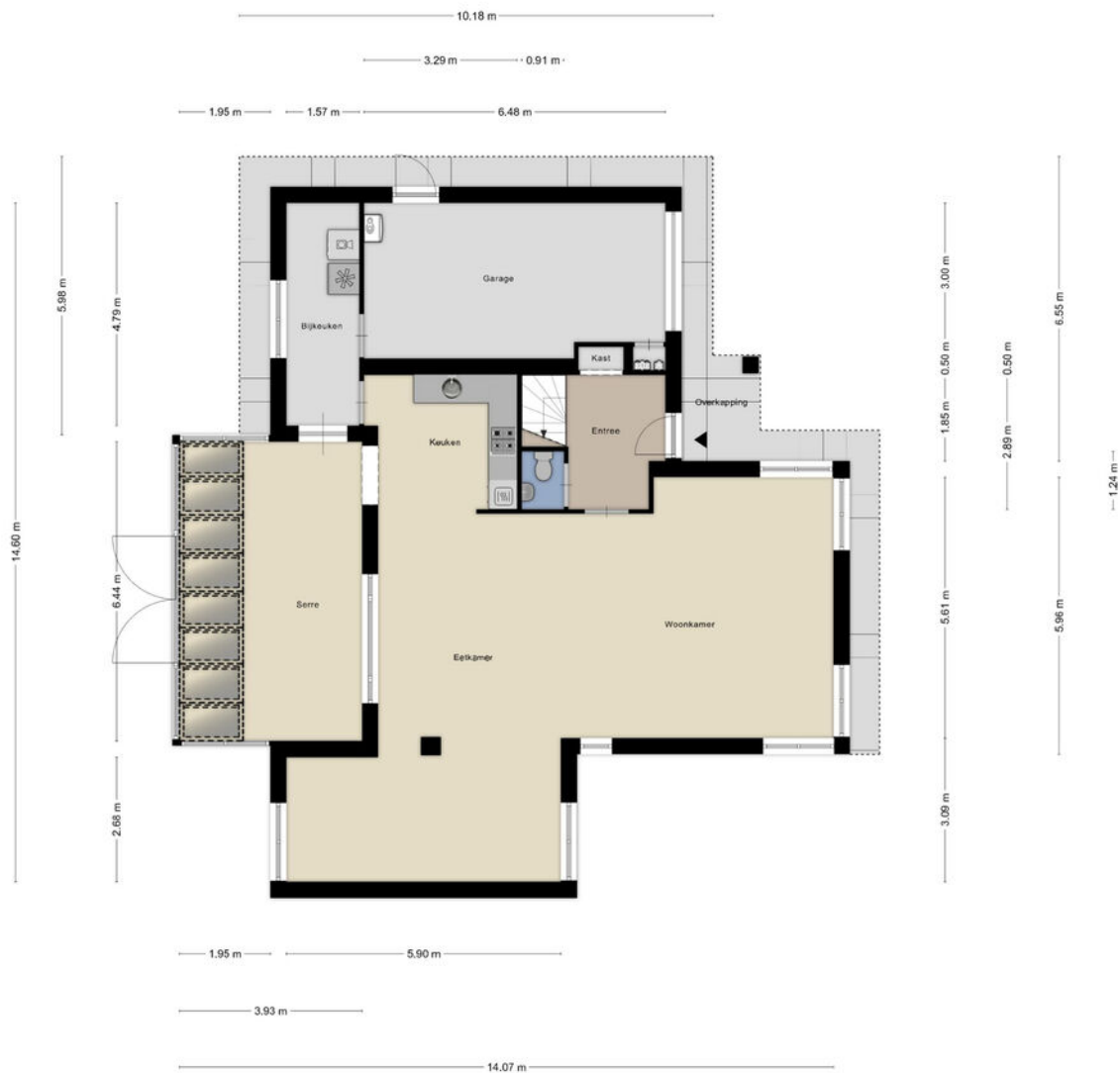


VELDHOVEN, VALGATEN 1



VELDHOVEN, VALGATEN 1

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, VALGATEN 1

PLATTEGROND

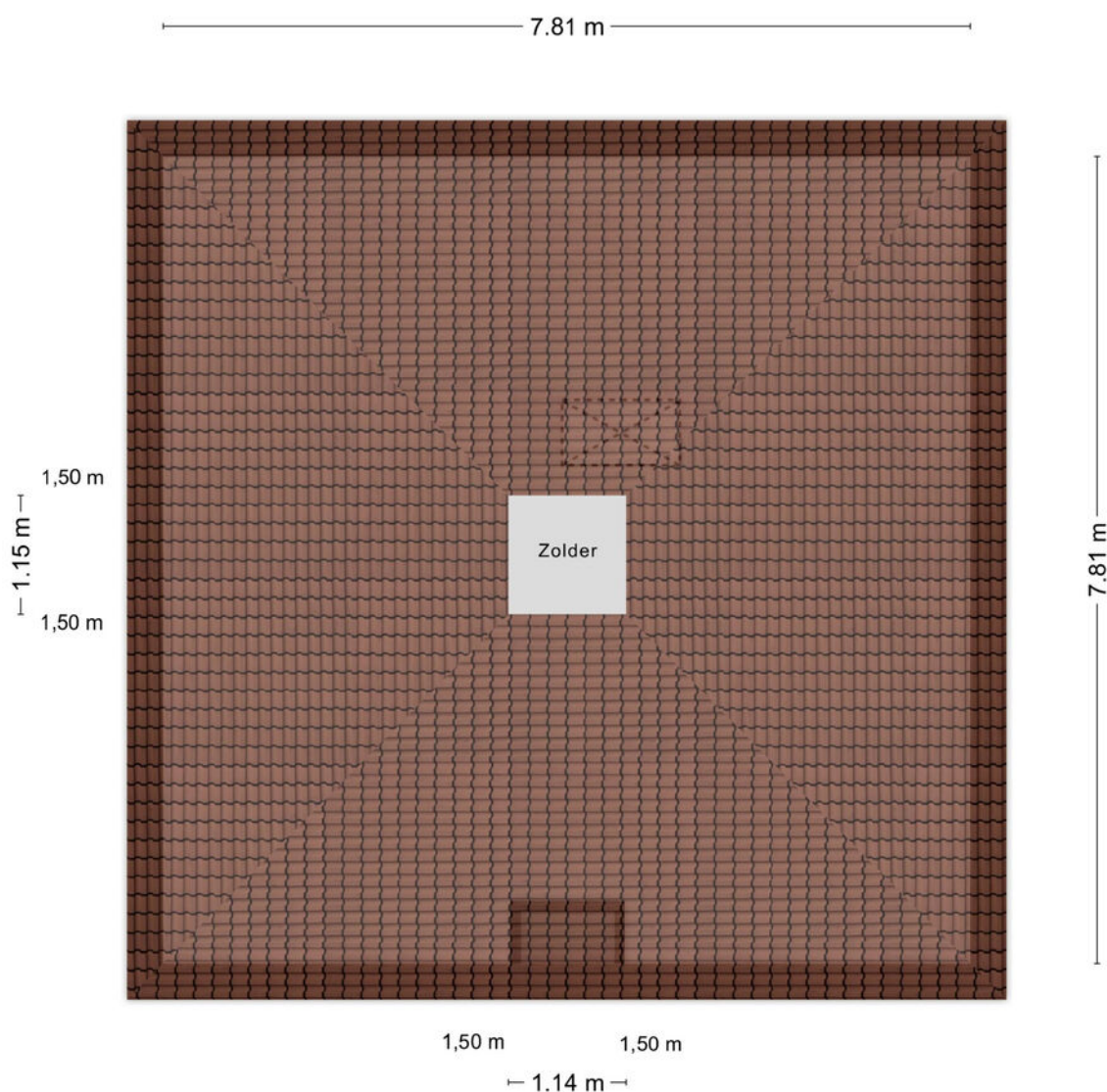


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, VALGATEN 1

PLATTEGROND

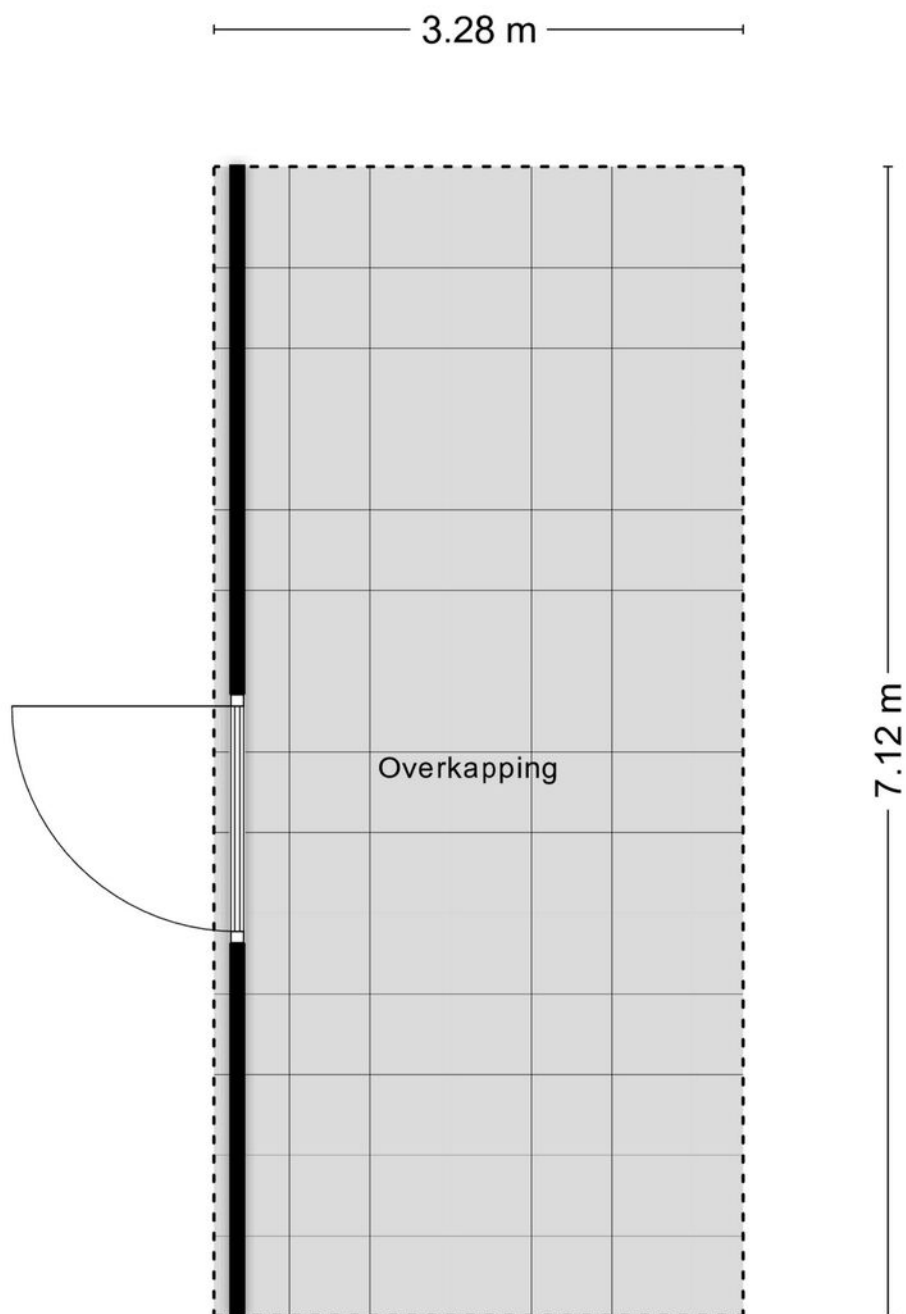


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, VALGATEN 1

PLATTEGROND

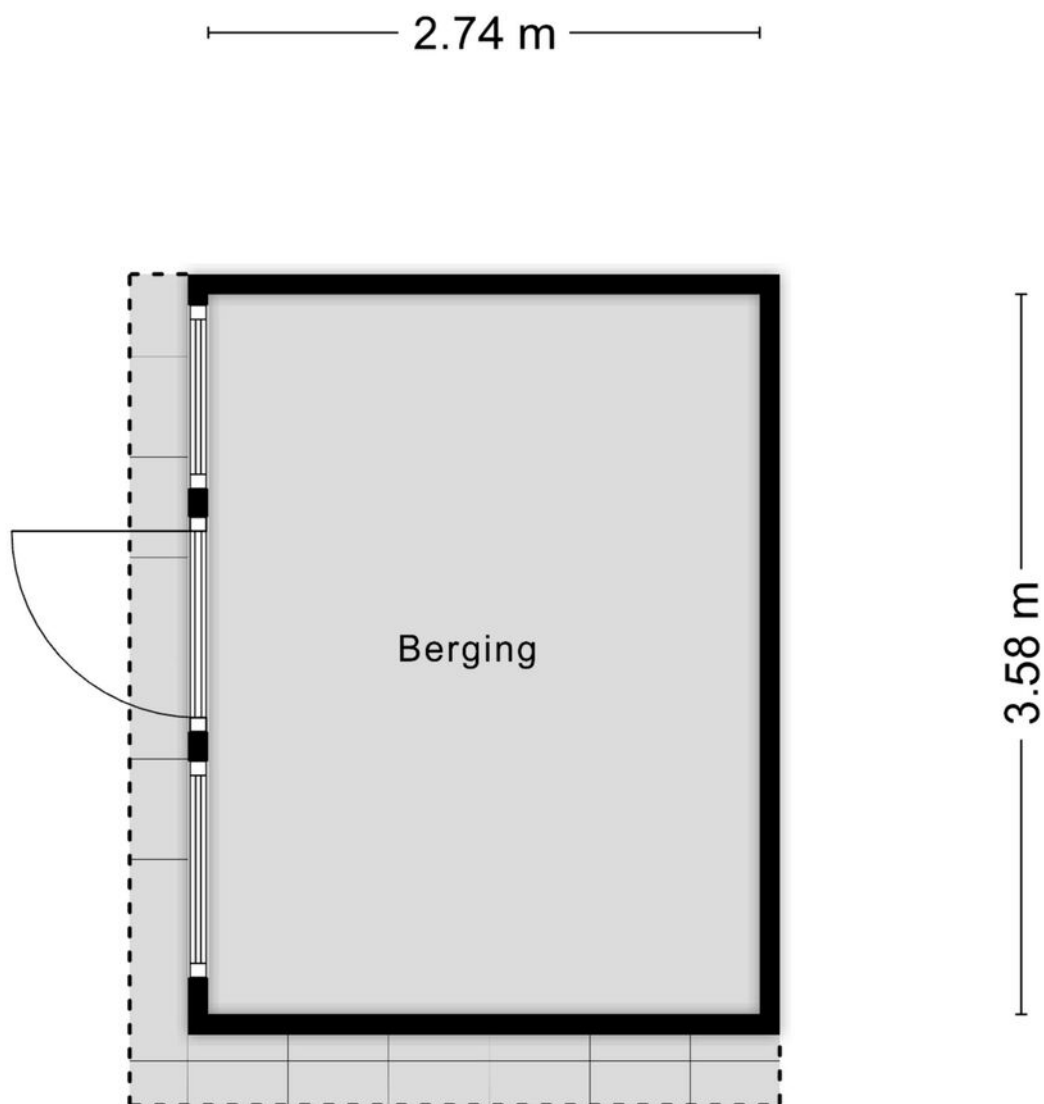


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, VALGATEN 1

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, VALGATEN 1

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veldhoven
Sectie D
Perceel 4315

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

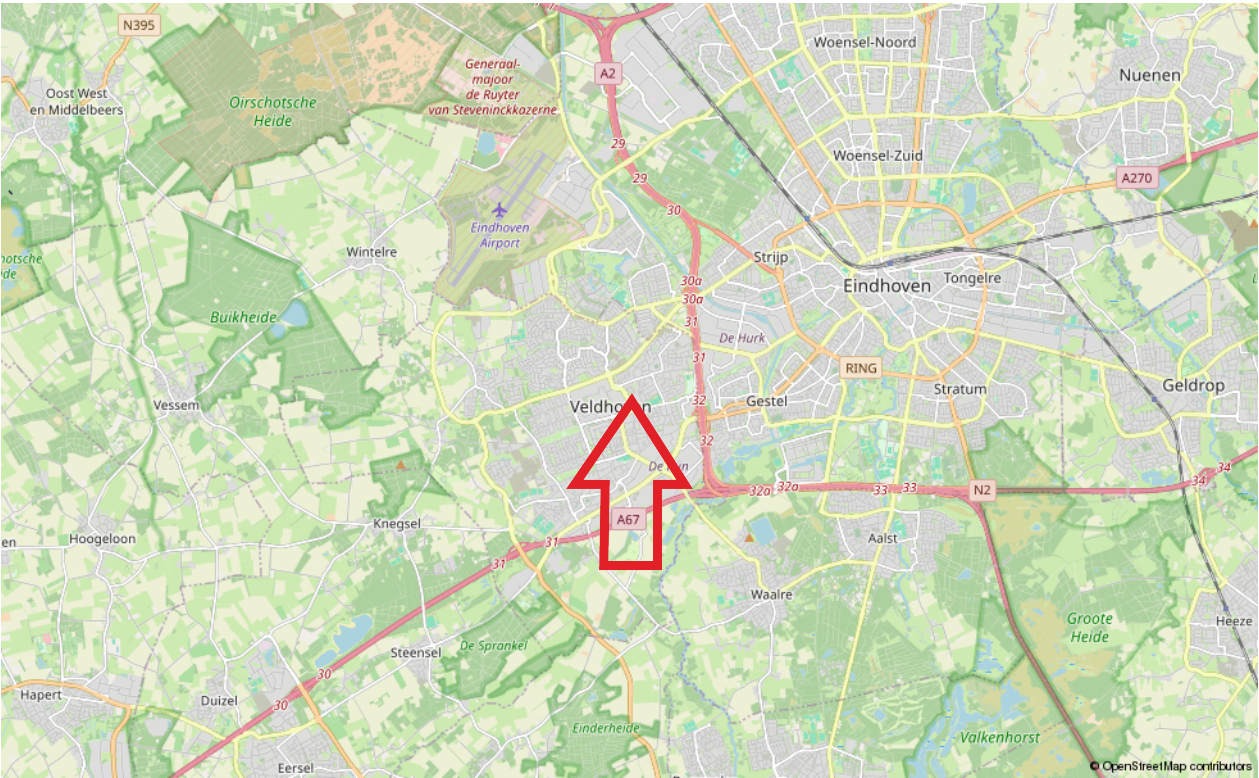
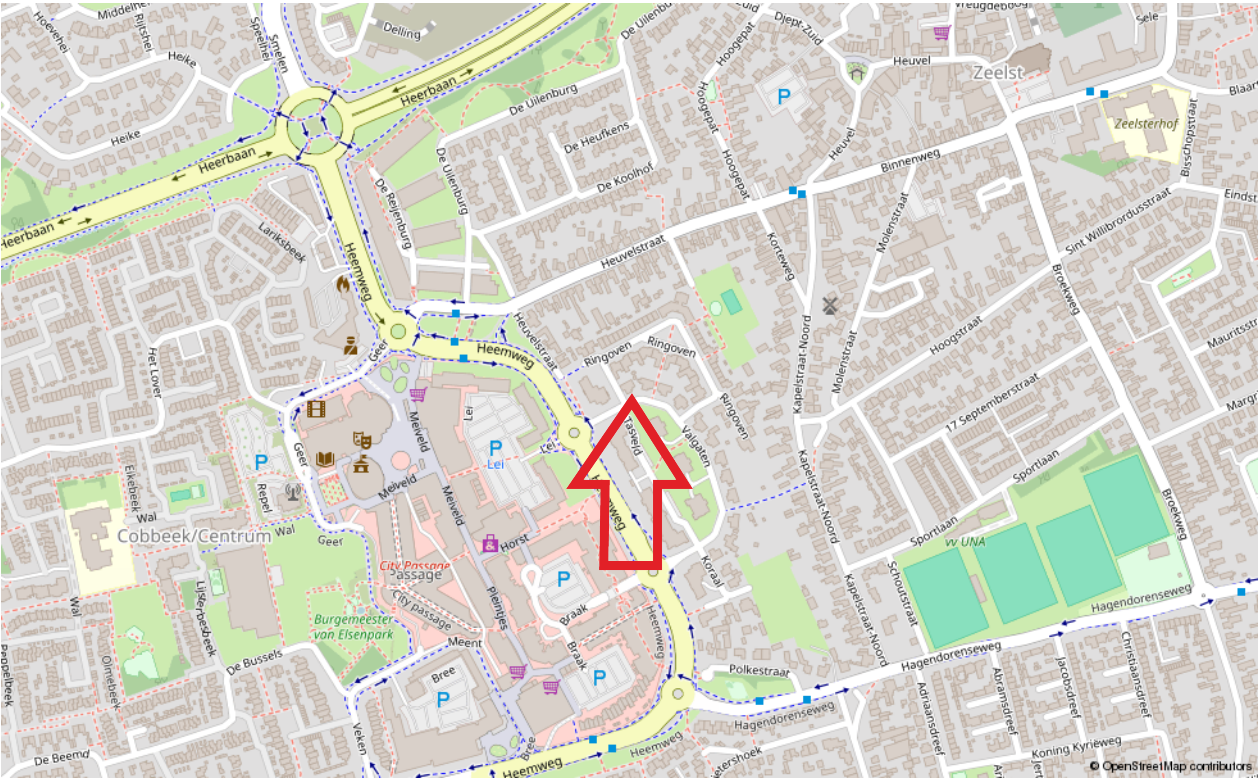
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

VELDHOVEN, VALGATEN 1

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, VALGATEN 1

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglampen boven eettafel kamer en in serre boven salontafel en eettafel gaan mee.		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé raamdecoratie in de woonkamer	X		
- Rolgordijnen in serre en slaapkamers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat		X	

VELDHOVEN, VALGATEN 1

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alles wat los is, ook de tuinmeubels en beelden en potten		X	

VELDHOVEN, VALGATEN 1

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinte - Verlichting/technische zaken			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinte - Buitengebied			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuinte - Overige			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinmeubelen en schilderijen		X	

VELDHOVEN, VALGATEN 1

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, VALGATEN 1

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