

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



SPOORWATERLAAN 26 EINDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 400.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 72 m²

Inhoud: Ca. 279 m³

Perceel: 230 m²

Bouwjaar: 1963

Slaapkamers: 3

Energie label: -

EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 26

Aan de Spoortwaterlaan ligt deze woning op een royaal perceel met een opvallend ruime achtertuin en garage/carport en berging. Met drie slaapkamers en een praktische indeling biedt de woning een goede basis voor kopers die willen klussen en moderniseren. Ideaal voor starters of gezinnen die een woning naar eigen smaak willen realiseren en volop van buitenruimte willen genieten.

Indeling

Begane grond

Hal

Entree met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot het toilet en de woonkamer. In de hal bevindt zich tevens een verdiepte kelderkast met wateraansluiting.

Toilet

Toiletruimte met staand toilet, fonteintje en raam.

Woonkamer

Doorzonwoonkamer met een laminaatvloer. Aan de voorzijde is de woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Aan de achterzijde zijn houten kozijnen aanwezig. In de woonkamer bevindt zich een haard.

Keuken

Gesloten keuken met keukenblok en afzuigvoorziening. De keuken heeft een betonnen vloer met tegelafwerking en biedt directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop

Met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

Slaapkamer 1: Gelegen aan de voorzijde, voorzien van vloerbedekking en kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer 2: Gelegen aan de achterzijde, met vloerbedekking en houten kozijnen.

Slaapkamer 3: Eveneens aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer. In deze kamer is een deel van het rookkanaal zichtbaar.

Badkamer

Badkamer voorzien van inloopdouche, vaste wastafel en designradiator. De badkamer beschikt over houten kozijnen.

Zolder

Bergzolder

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder. Naar verwachting bevindt zich hier de cv-installatie. Geschikt als extra bergruimte.

EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 26

Tuin en garage

Tuin

Zeer brede, volledig omsloten achtertuin met een berging, achterom en veel privacy. Het royale perceel biedt volop mogelijkheden voor uitbouw, terrassen of een grote tuinindeling.

Garage / carport

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een garage/carport. Voorzien van een stalengaragedeur met loopdeur.

Algemeen

Hoekwoning

Ruime eengezinswoning

Opvallend brede achtertuin met achterom

Garage / carport aanwezig

Drie slaapkamers

Zeer geschikt voor klussen en modernisering

Veel mogelijkheden om de woning naar eigen wens in te richten

Rustige ligging

Benieuwd naar deze woning? Maak een vrijblijvende bezichtiging!

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. Indien deze gegevens voor u van belang zijn, adviseren wij u deze te controleren. Wij helpen u hier uiteraard graag bij.

EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 26



EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 26



EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 26



EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 26



EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 26



EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 26



EINDHOVEN, **SPOORWATERLAAN 26**



EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 26



EINDHOVEN, **SPOORWATERLAAN 26**



EINDHOVEN, **SPOORWATERLAAN 26**

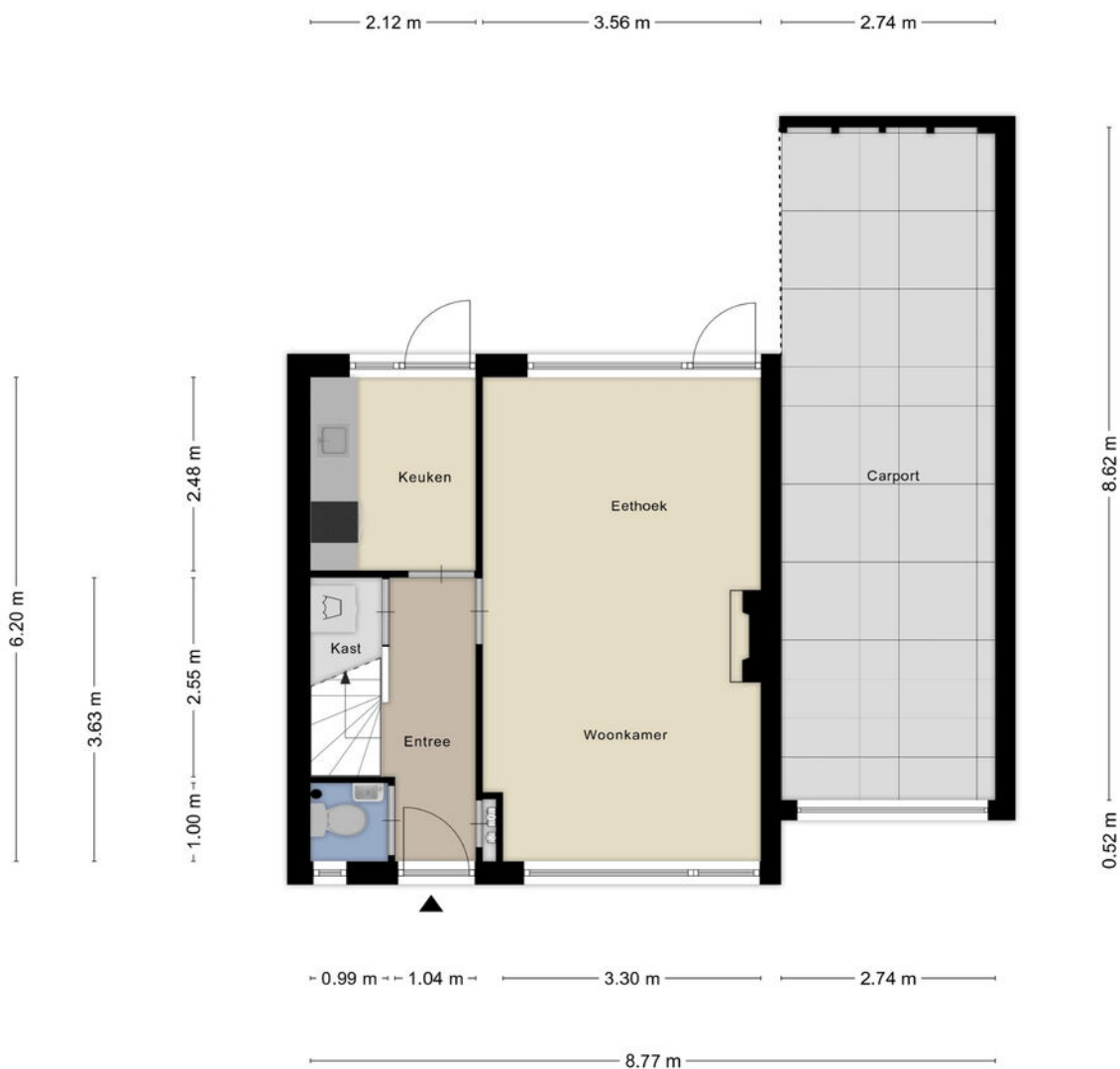


EINDHOVEN, **SPOORWATERLAAN 26**



EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 26

PLATTEGROND

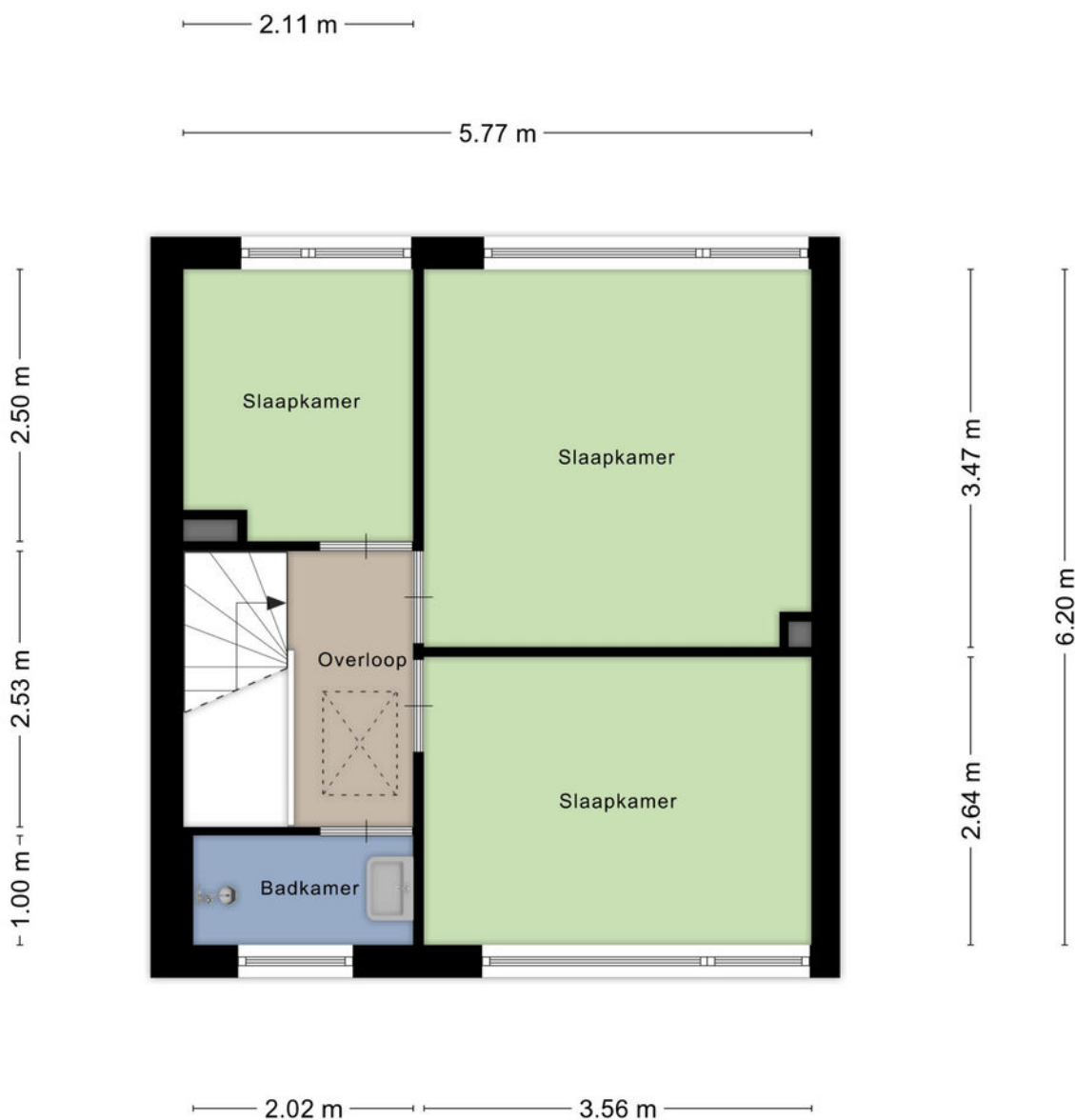


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 26

PLATTEGROND

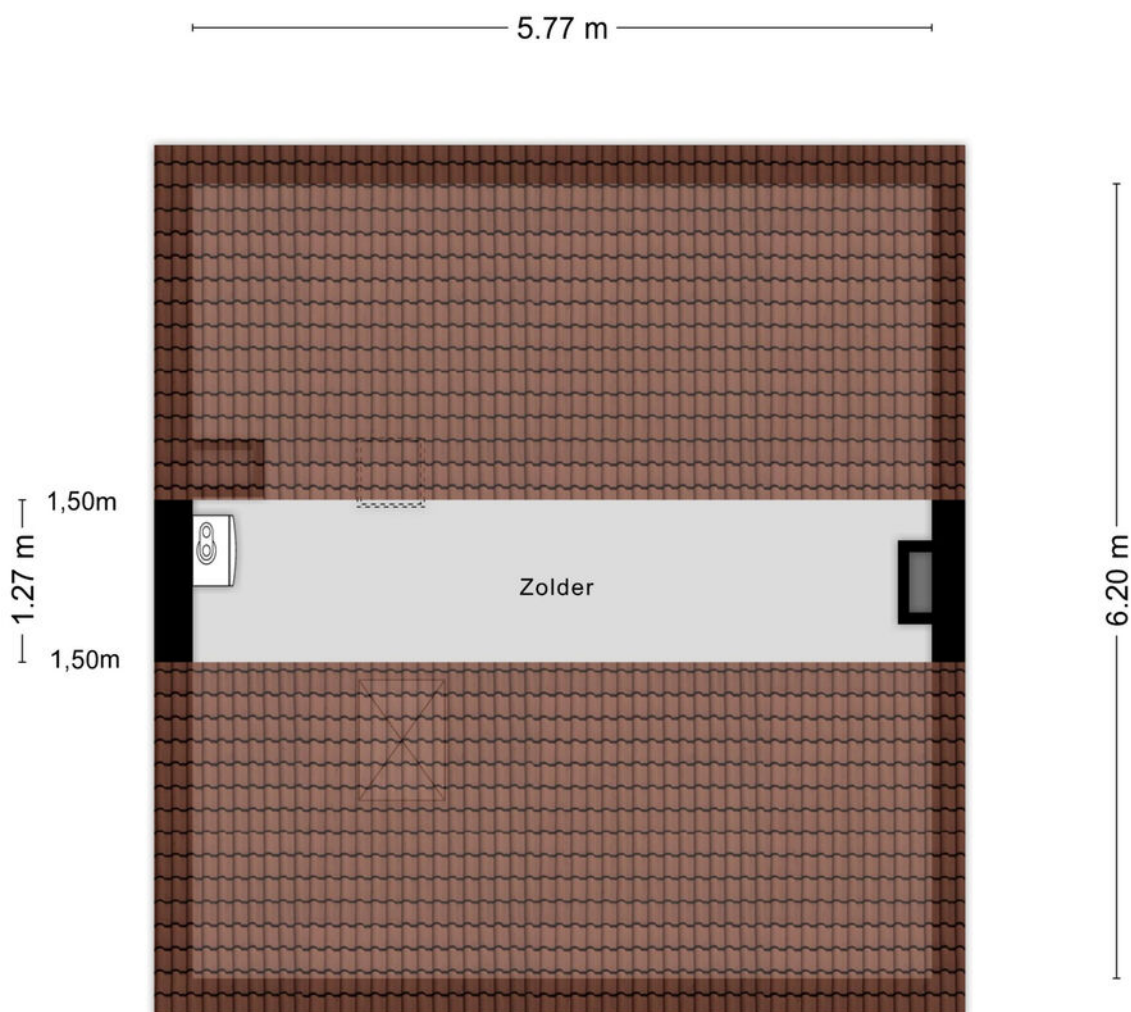


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 26

PLATTEGROND



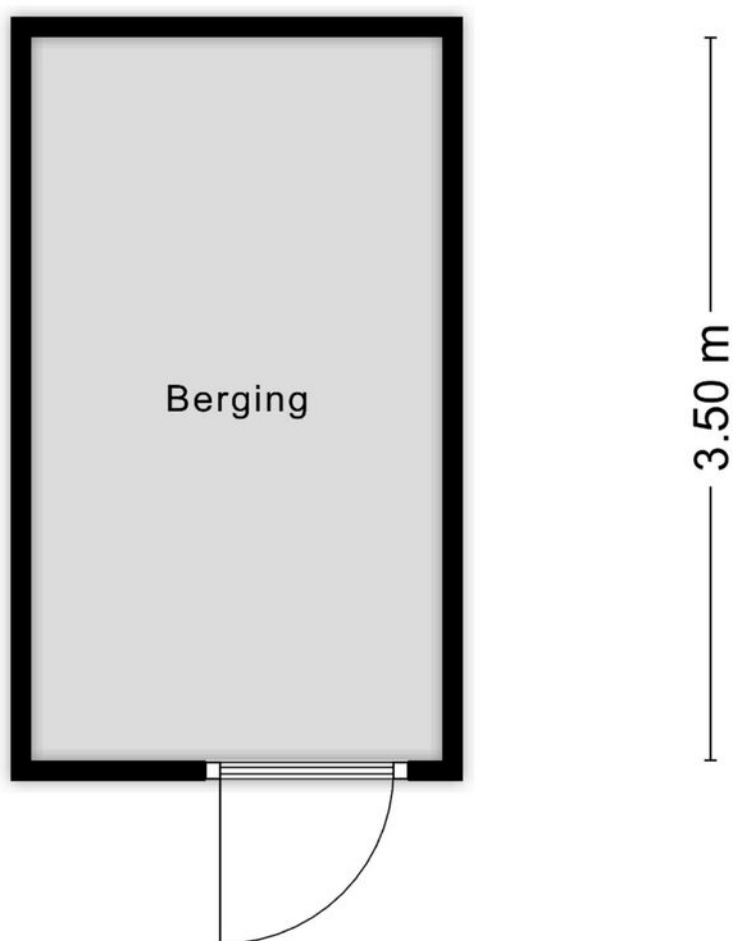
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

EINDHOVEN, **SPOORWATERLAAN 26**

PLATTEGROND

1.99 m



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, SPOORWATERLAAN 26

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 Spoorwaterlaan 26
Postcode/plaats 5622CB, Eindhoven
Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 05-01-2026
Datum meetrapport 06-01-2026
Certificaatnummer 1601408

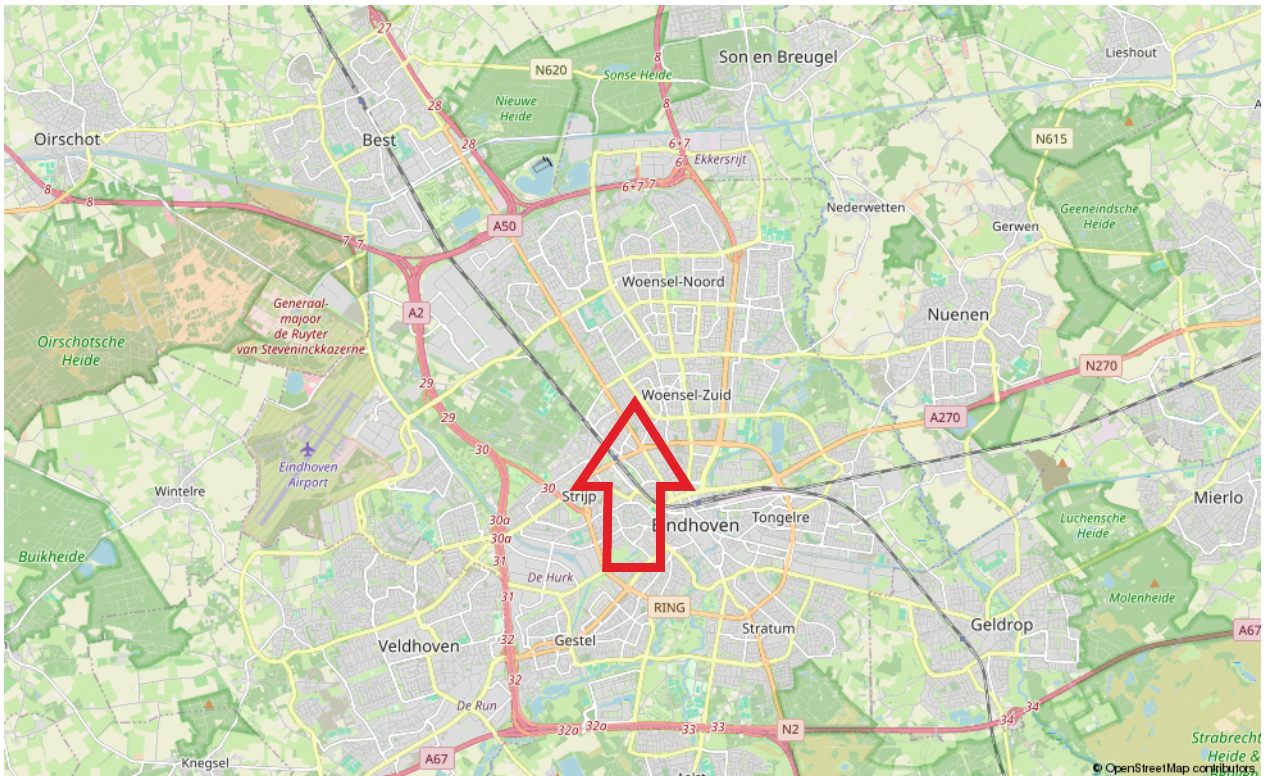
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	71,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7,30	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	23,60	M ²
Externe bergruimte	7,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	151,90	M ²
Bruto inhoud woning	279,09	M ³

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, SPOORWATERLAAN 26

BEREIKBAARHEID



EINDHOVEN, SPOORWATERLAAN 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 clausule 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, SPOORWATERLAAN 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