

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



TUS 1 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 875.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 179 m²

Inhoud: Ca. 696 m³

Perceel: 404 m²

Bouwjaar: 1998

Slaapkamers: 4

Energie label: A

VELDHOVEN, TUS 1

Fraaie en hoogwaardig afgewerkte twee-onder-een kapwoning gelegen op een ruim en privacy biedend perceel van meer dan 400m² in de gewilde woonwijk "de Berkt" in Veldhoven. Deze verrassend ruime woning beschikt over een fraaie open leefkeuken, sfeervolle woonkamer, vier slaapkamers, 2 recent vernieuwde toiletruimtes, recent vernieuwde moderne badkamer en sanitair en een fraai aangelegde achtertuin voorzien van overkapping en meerdere terrassen.

Ligging:

In de Berkt woont u dicht bij allerlei voorzieningen zoals sportaccommodaties, scholen, uitvalswegen en snelwegen (A2, A58 en A67). Tevens is er middels diverse uitvalswegen een goede bereikbaarheid van het City-Centrum, winkelstraat "De Kromstraat" en verschillende instellingen en bedrijven als ASML, Philips en de TU.

Indeling woning:

Begane grond:

Via de keurig aangelegde voortuin toegang tot de ruime en brede oprit (parkeermogelijkheid voor 2 auto's), berging en de overdekte entree van de woning.

Entree:

Ruime hal met toegang tot de multifunctionele ruimte, toiletruimte, meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer. De hal is voorzien van een licht eiken plankenvloer met vloerverwarming welke is doorgelegd over de gehele begane grond en verder is de gehele begane grond afgewerkt met stucwerk wand- en plafondbewerking.

Toiletruimte (1):

Recent vernieuwde en luxe uitgevoerde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Meterkast:

Meterkast met uitgebreide groepenkast, krachtstroom en glasvezel aansluiting.

Multifunctionele ruimte:

Ruimte welke multifunctioneel kan worden ingericht als bijvoorbeeld; een slaapkamer op de begane grond, kantoor, speelkamer of praktijkruimte. Deze ruimte is voorzien van een licht eiken vloer, inbouwverlichting, veel lichtinval door de grote raampartij en is geheel afgewerkt met stucwerk wand- en plafondbewerking.

Woonkamer:

De ruime woonkamer bestaat uit een eetgedeelte aan de achterzijde en een royaal zitgedeelte aan de voorzijde van de woonkamer. De woonkamer beschikt over erg veel daglicht door de vele raampartijen. Verder is de woonkamer voorzien van een grote schuifpui bij het eetgedeelte.

Keuken:

De open keuken met kookeiland en kasten wand in wit hoogglans (van Diessen keuken) is voorzien van granieten werkblad, 5-pits inductie kookplaat, afzuig schouw, spoelbak, quooker, vaatwasser, combi-oven en stoomoven. Koel-/ vriescombinatie is geplaatst in de naastgelegen bijkeuken. Verder is de keuken voorzien van volop berging in de vele onder- en bovenkastjes. Via de keuken is de bijkeuken te bereiken.

VELDHOVEN, TUS 1

Bijkeuken:

De bijkeuken voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, biedt toegang tot de achtertuin en via een vaste trapopgang naar een extra verdieping boven de multifunctionele ruimte op de begane grond.

Berging/ speelkamer 1e verdieping:

Via een vaste trap te bereiken vanuit de bijkeuken. Deze verdieping is opgedeeld in een speelkamer en een separate berging met meer dan voldoende opbergruimte.

Tuin:

Middels schuifpui en achterdeur in de bijkeuken is de tuin bereikbaar. De tuin is ingericht met twee terrassen, een terras direct aan het huis met elektrische zonneluifel en een tweede terras achter in de tuin met overkapping, diverse borders met vaste beplanting en een Finse barrel sauna. De metalen overkapping met hout afgewerkte zijanten is voorzien van elektrische screen, elektrische lamellen en het dak is voorzien van led strips. De tuin is eveneens voorzien van een buitenkraantje.

Berging:

Aangebouwde houten berging welke te bereiken is via de achtertuin, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en biedt extra opbergruimte.

1e verdieping:

Ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, moderne badkamer, separate moderne toiletruimte en een vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1:

De master bedroom is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een ruime inloopkast. De hoofdslaapkamer is voorzien van tv-aansluiting, elektrisch bedienbare rolluiken.

Slaapkamer 2:

Is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en gestucte wanden.

Slaapkamer 3:

Is tevens gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en gestucte wanden.

Badkamer:

Royale en recent vernieuwde badkamer (2025) beschikt over een ruime inloopdouche met infrarood sunshower en glazen wanden. Verder is de badkamer uitgerust met twee vaste wastafels met onderkast en spiegelkast, een extra kast en designradiator.

Toiletruimte (2)

Naast de badkamer is een separate toiletruimte gesitueerd welke is recent vernieuwd (2025) en voorzien van een hangend closet met fontein.

2e verdieping:

De tweede verdieping is middels vaste trap te bereiken. Deze gehele 2e verdieping is voorzien van een laminaatvloer met uitzondering van de cv-ruimte.

VELDHOVEN, TUS 1

Overloop:

Zeer ruime overloop welke nu in gebruik is als sportruimte met eventueel de mogelijkheid om hier een vijfde slaapkamer van te realiseren, tevens biedt deze ruimte volop opbergruimte achter de knieschotten.

Slaapkamer 4:

Zolderkamer voorzien van groot dakkapel, hor, aansluiting was-apparatuur en wastafel.

Technische ruimte:

Separate cv-ruimte met HR-combiketel (2014), omvormer van de zonnepanelen en de unit van de mechanische ventilatie.

Kenmerken woning:

- Verrassend ruime tweekapper met luxe keuken en recent vernieuwde badkamer & sanitair (2025), sfeervolle woonkamer, multifunctionele ruimte op de begane grond, vier slaapkamers, ruime en fraaie aangelegde achtertuin met jacuzzi en een fraaie overkapping.
- De woning is voorzien van maar liefst 18 zonnepanelen, optimaal geïsoleerd en voorzien van een definitief energielabel A.
- De woning is aan de achterzijde voorzien van rolluiken en aan de voorzijde voorzien van screens.
- Op de overloop van de 2e verdieping is eventueel een vijfde slaapkamer te realiseren.
- Nabij diverse uitvalswegen en goede bereikbaar van alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkt, scholen en sportaccommodaties

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, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 1



VELDHOVEN, TUS 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, TUS 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, TUS 1

PLATTEGROND

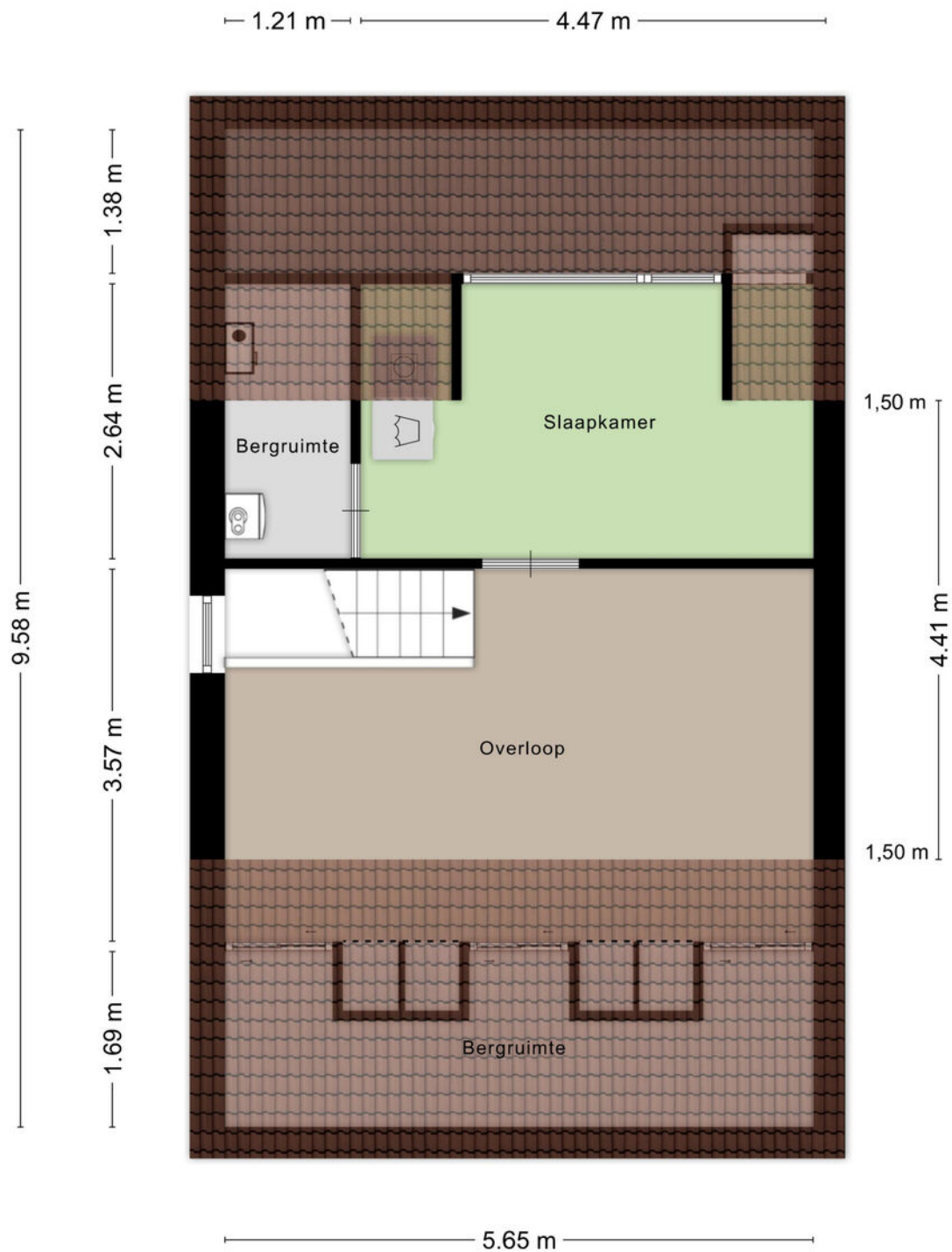


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, TUS 1

PLATTEGROND

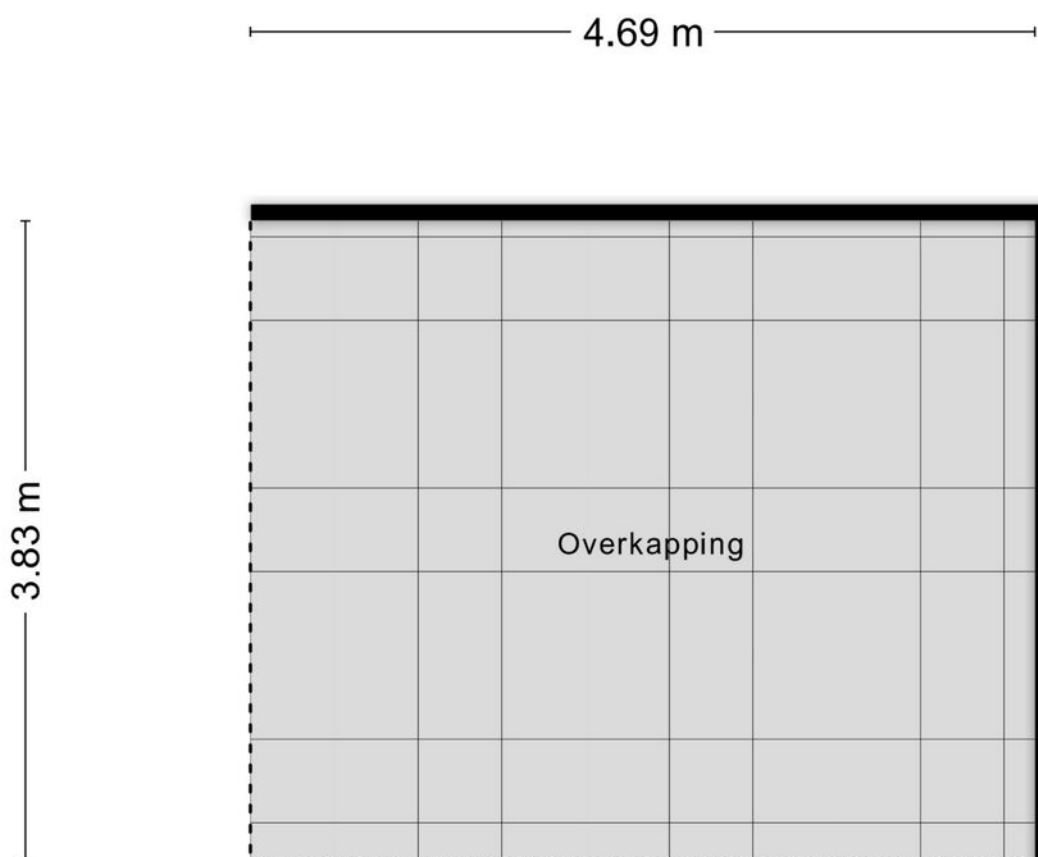


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, TUS 1

PLATTEGROND

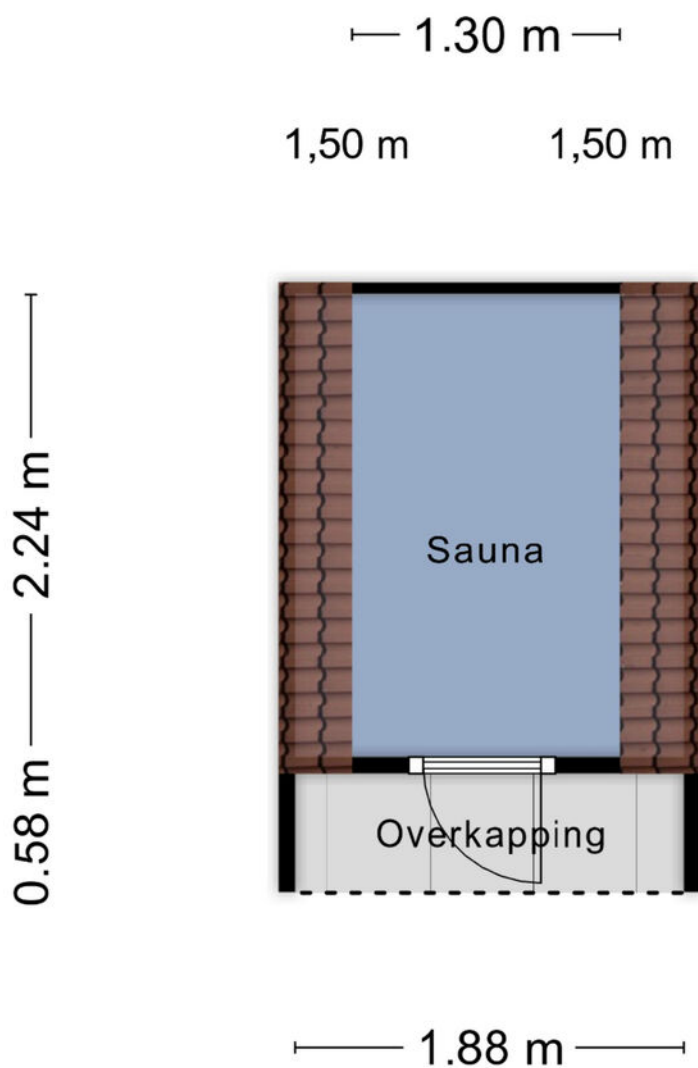


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, TUS 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.

MEETRAPPOR

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksooppervlakten en bruto- inhoud en vloerooppervlak zijn vast gesteld.

Object type Woning
Adres Tus 1
Postcode/plaats 5507MG, Veldhoven
Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 02-04-2026

Datum meetrapport 03-04-2026

Certificaatnummer 1639794

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	178,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	17,70	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5,20	M ²
Externe bergruimte	2,90	M ²
Bruto vloerooppervlak	277,20	M ²
Bruto inhoud woning	696,30	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksooppervlakten 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, TUS 1






KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

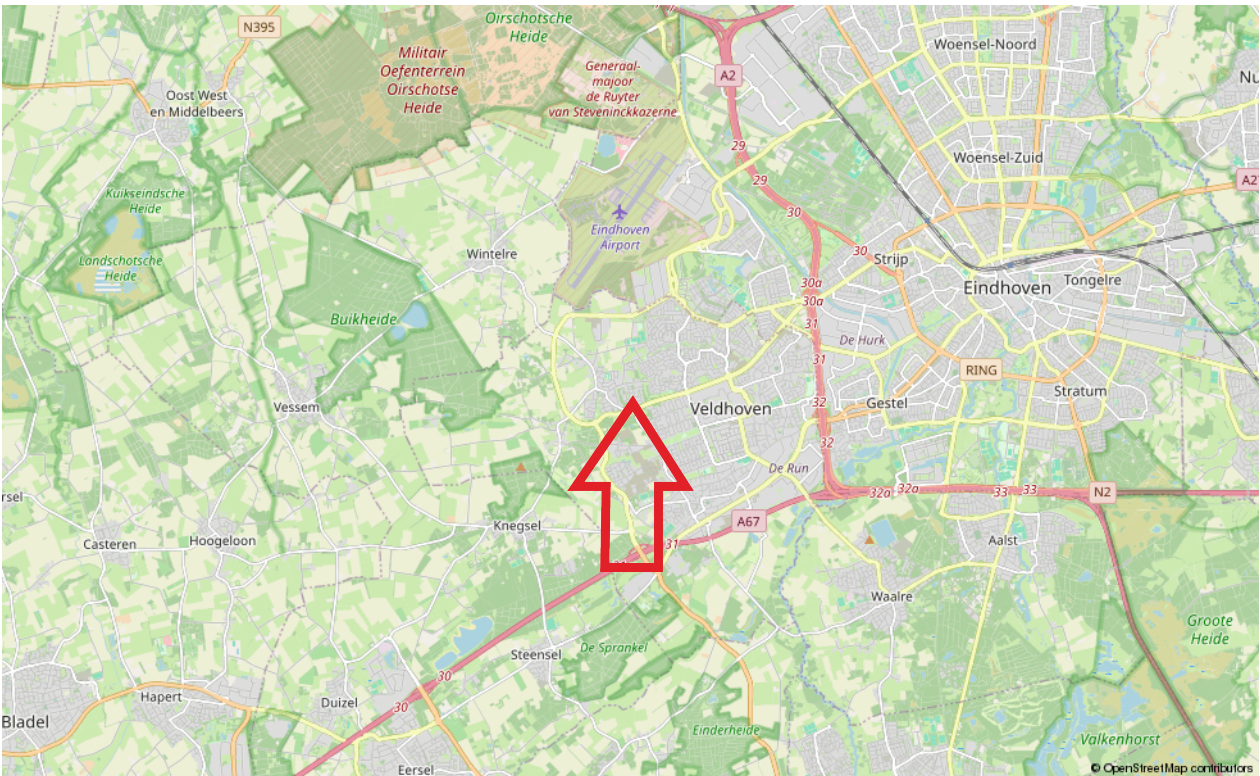
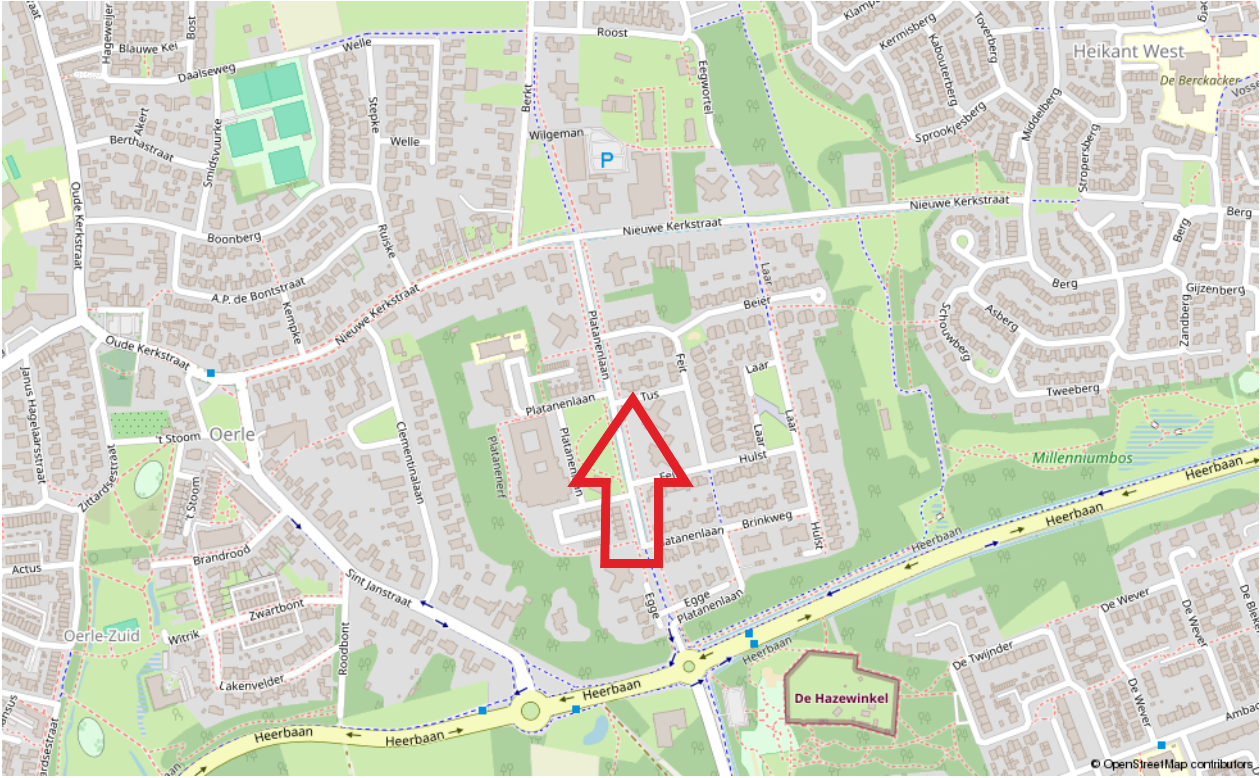


0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Veldhoven	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 886	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

VELDHOVEN, TUS 1

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, TUS 1

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woningdecoratie			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle kleding/bergkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
-	X		
Sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

VELDHOVEN, TUS 1

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuinaanleg/bestrating			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenverlichting			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Terrasoverkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Trampoline	X		

VELDHOVEN, TUS 1

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Schutting	X		

VELDHOVEN, TUS 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 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.

VELDHOVEN, TUS 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 Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

