

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



HOOGSTRAAT 45 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 539.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 107 m²

Inhoud: Ca. 375 m³

Perceel: 355 m²

Bouwjaar: 1947

Slaapkamers: 4

Energie label: D

VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

Gunstig gelegen in het centrum van Zeelst, ruime karakteristieke 2-onder-1-kapwoning met ruime garage en een diepe privacy biedende tuin. De woning is onder andere voorzien van een ruime woonkamer, moderne keuken met kookeiland, moderne badkamer en 3 slaapkamers.

Ligging

Zeelst is een sfeervolle en gewilde wijk in Veldhoven met een dorps karakter. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals winkels, horecagelegenheden, een basisschool en een gezondheidscentrum. Daarnaast beschikt de wijk over meerdere sportvoorzieningen. Met uitvalswegen in de nabijheid en een gunstige ligging, is het een ideale woonlocatie.

Indeling

Begane grond

Hal

De hal beschikt over een meterkast, een verdiepte trapkast, een trapopgang naar de eerste verdieping en biedt toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De uitgebouwde woonkamer is voorzien van een lichtkoepel en openslaande deuren naar de achtertuin. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van veel natuurlijke lichtinval. De woonkamer is netjes afgewerkt met gestucte wanden en een strak plafond.

Keuken

De moderne, ruime en open keuken uit 2019 is voorzien van een stijlvol kookeiland en biedt volop kastruimte. Daarnaast beschikt de keuken over een gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

Toilet

De ruime en moderne toiletruimte is voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. Daarnaast beschikt de ruimte over een designradiator.

Tuin

De ruime en verzorgde achtertuin is voorzien van een overkapping, terras, bestrating, vaste planten en een gazon. Daarnaast is de tuin ook bereikbaar via de oprit.

Garage / Multifunctionele ruimte

De ruime garage beschikt over een tegelvloer, een separaat toilet, een keukenblok en een eerste verdieping. De garage is bereikbaar via zowel de achtertuin als een deur bij de oprit.

Berging

In de tuin bevindt zich tevens een praktische berging, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld tuingereedschap.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en profiteert dankzij de raampartijen van veel natuurlijk daglicht. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor het witgoed.

VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

Slaapkamer 2

Deze slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is netjes afgewerkt. De kamer is voorzien van een inbouwkast en ideaal te gebruiken als slaapkamer, logeer-, werk- of hobbykamer.

Slaapkamer 3

Knusse slaapkamer ligt eveneens gelegen aan de voorzijde van de woning.

Badkamer

De moderne en ruime badkamer uit 2020 is voorzien van een royale douche, een toilet, een wastafel met wastafelmeubel en een designradiator.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een overloop die toegang biedt tot een veelzijdige ruimte met dakkapel. Deze kamer is ideaal te gebruiken als slaapkamer, werk- of hobbyruimte en is voorzien van praktische knieschotten.

Kenmerken woning:

- Twee-onder-een-kap woning met een ruime oprit, geschikt voor meerdere auto's;
- Ruime garage / multifunctionele ruimte;
- De keuken is vernieuwd in 2019;
- De badkamer is vernieuwd in in 2020;

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, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



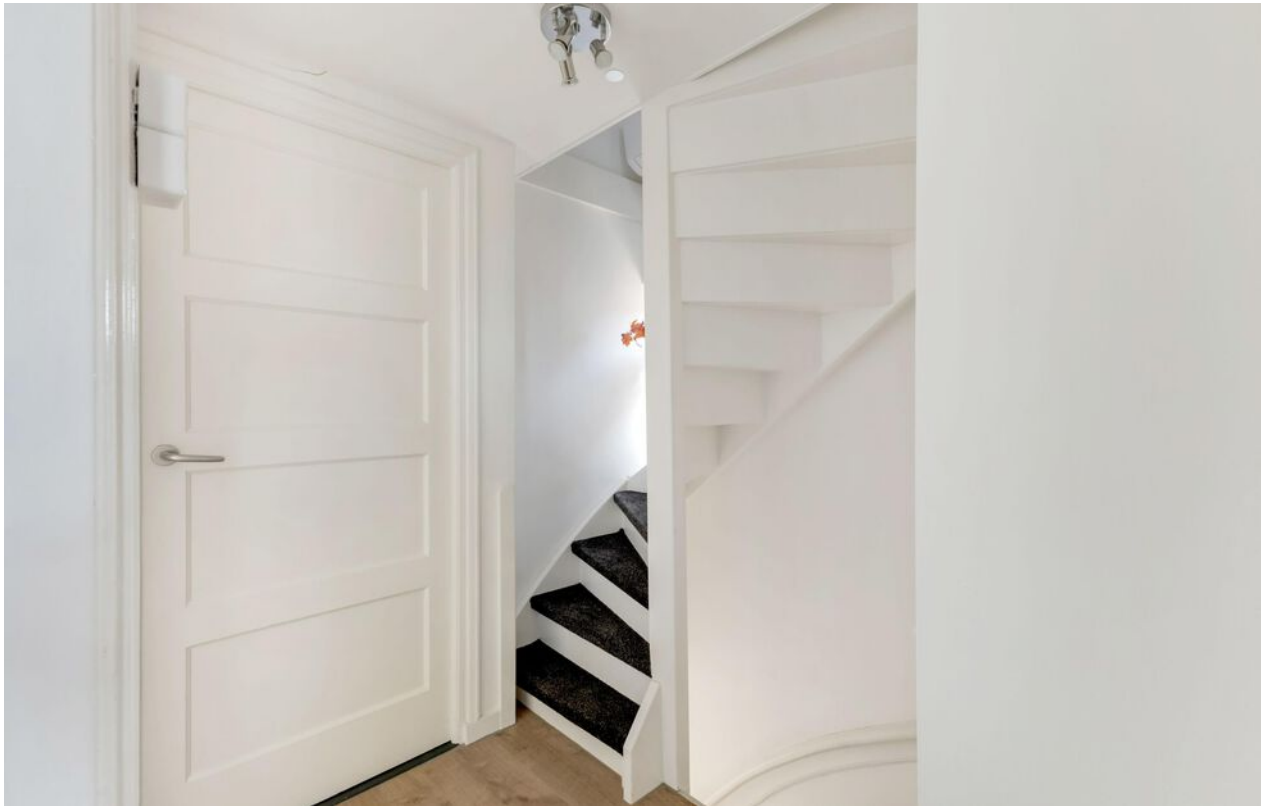
VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



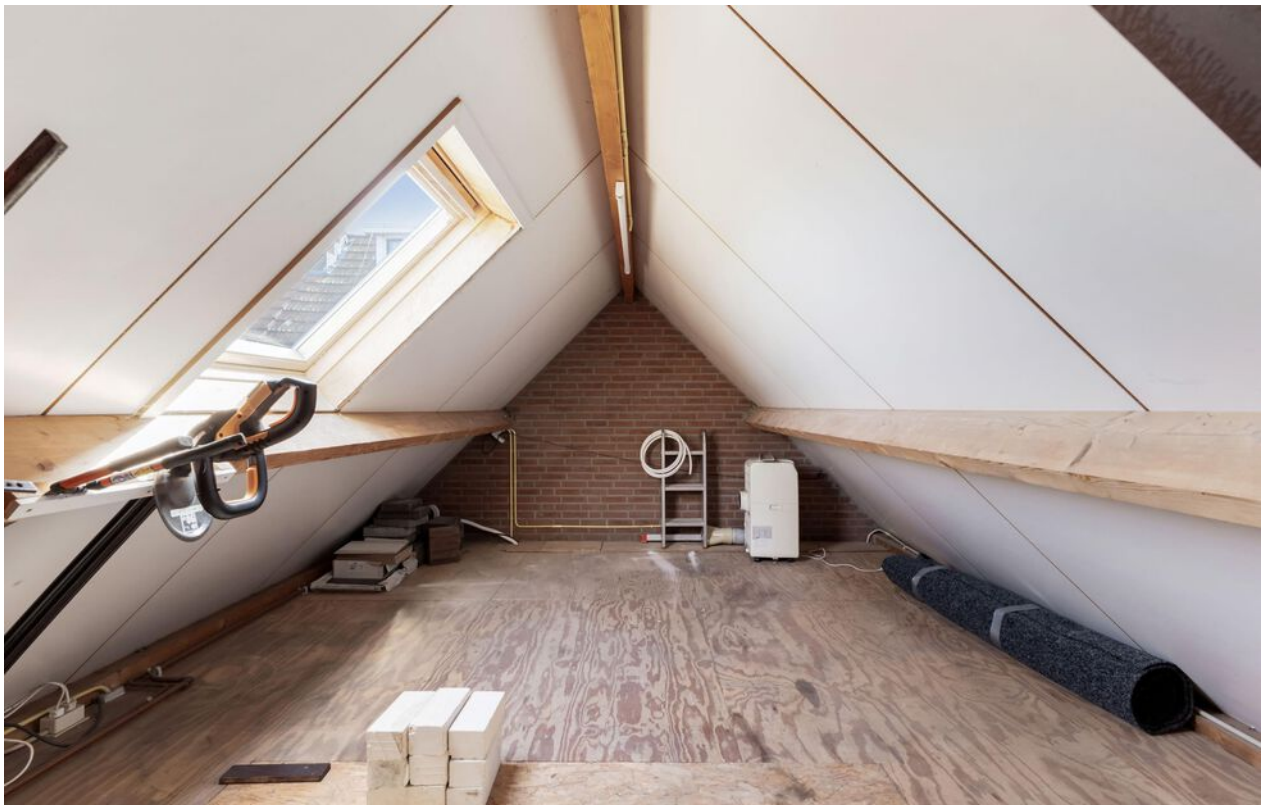
VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

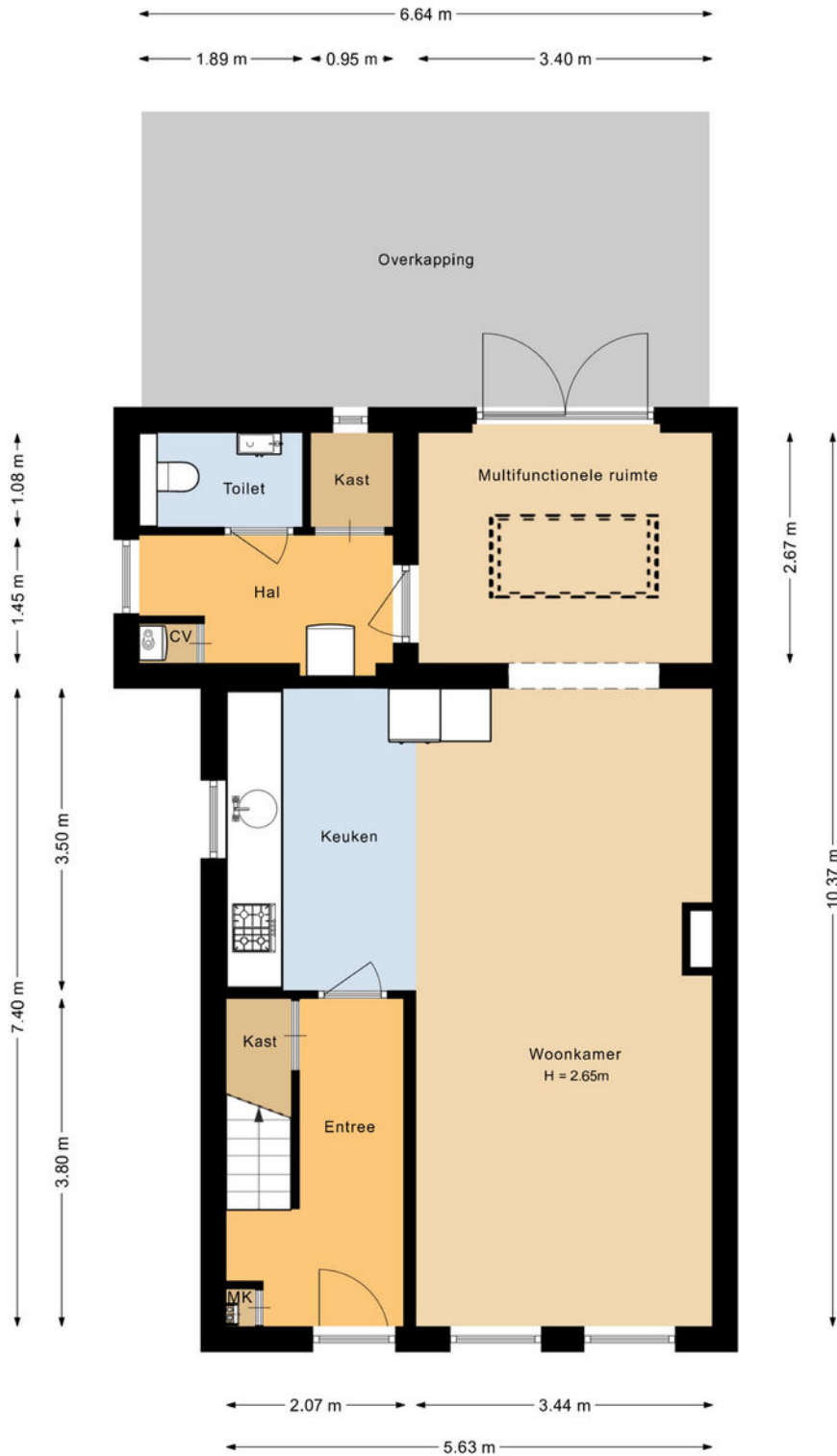


VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

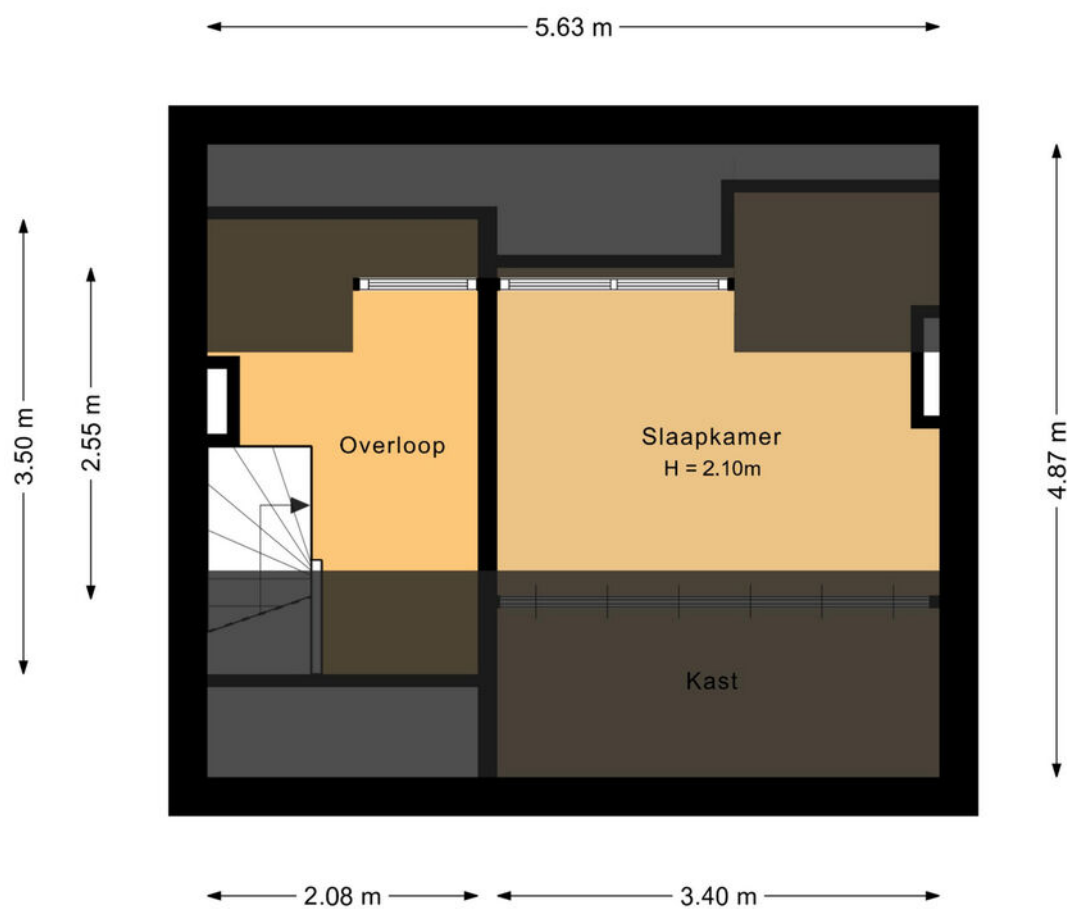
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

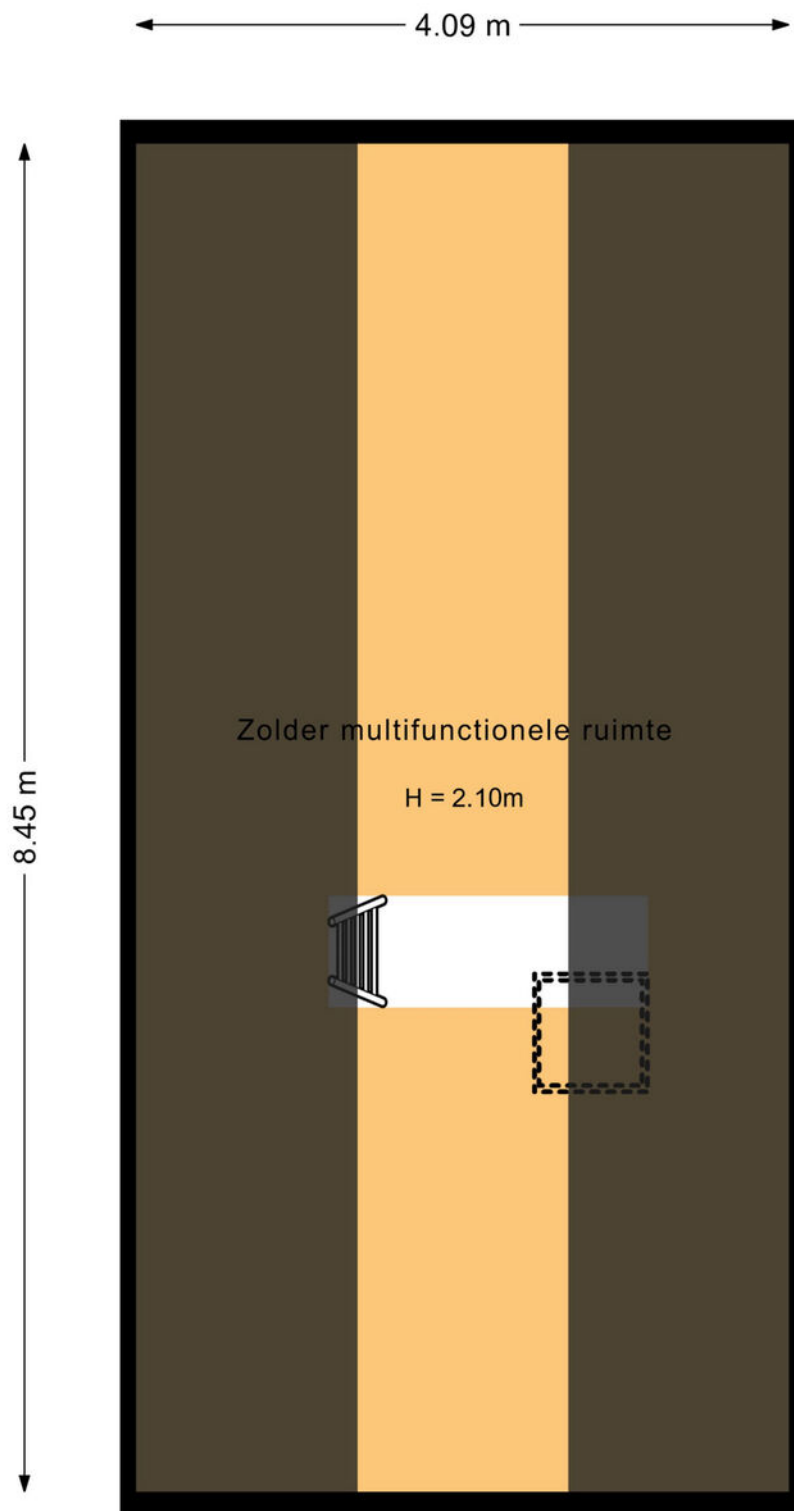
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

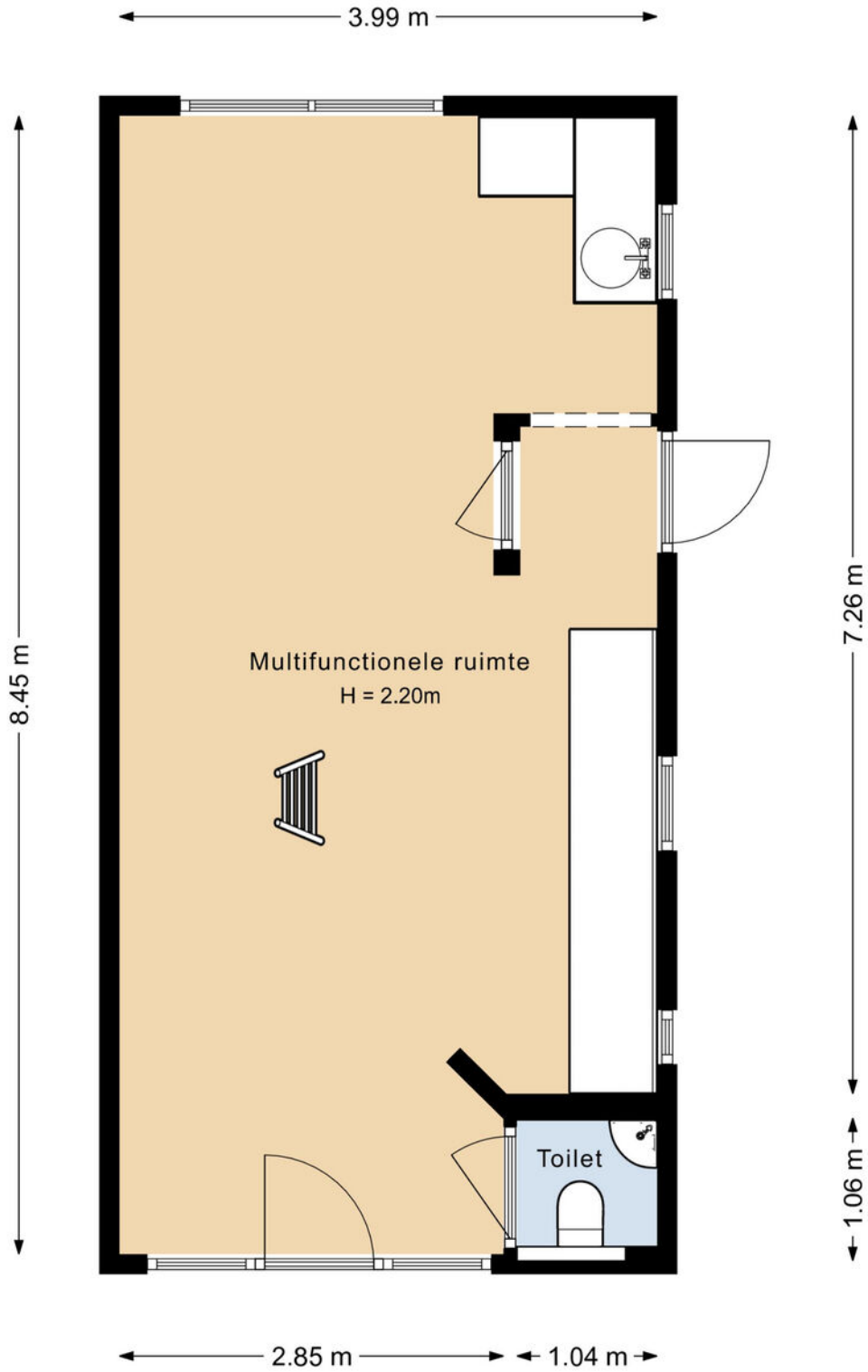
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

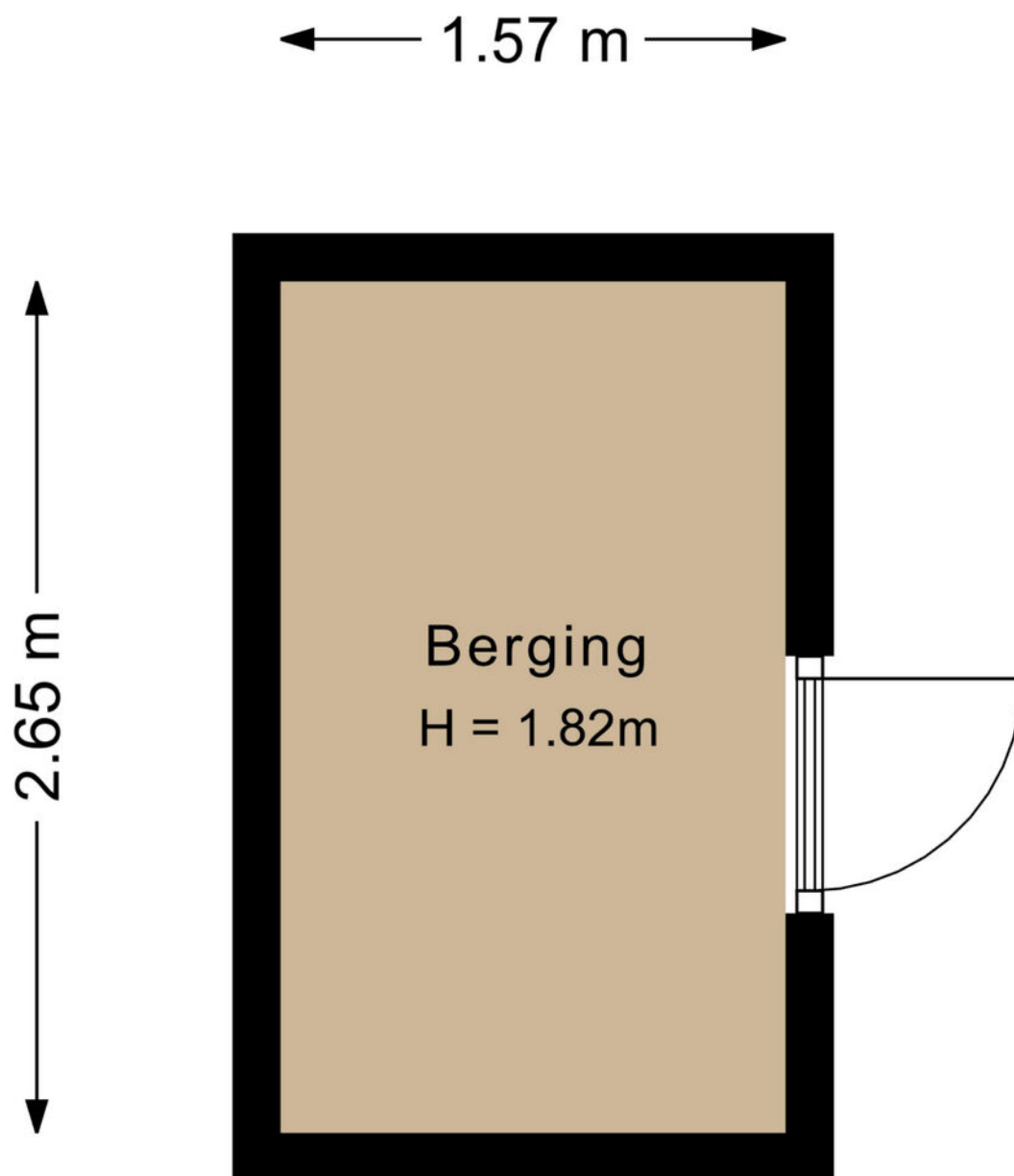
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

MEETRAPPOR

Meetcertificaat

Lens & Label
VASTGOEDFOTOGRAFIE & ENERGIELABELS
Meetrappor

Lens & Label heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrappor opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vastgesteld.

Soort object: Woning
Adres: Hoogstraat 45
Postcode/plaats: 5502 AX Veldhoven
Datum van meetopname: 13.04.2026
Datum van meetrappor: 16.04.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	106.67	m ²
Overige inpandige ruimte	0	m ²
Gebouwbonden buitenruimte	22.58	m ²
Externe bergruimte	49.08	m ²
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	178.33	m ²
Inhoud	375.48	m ³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De 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.

VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

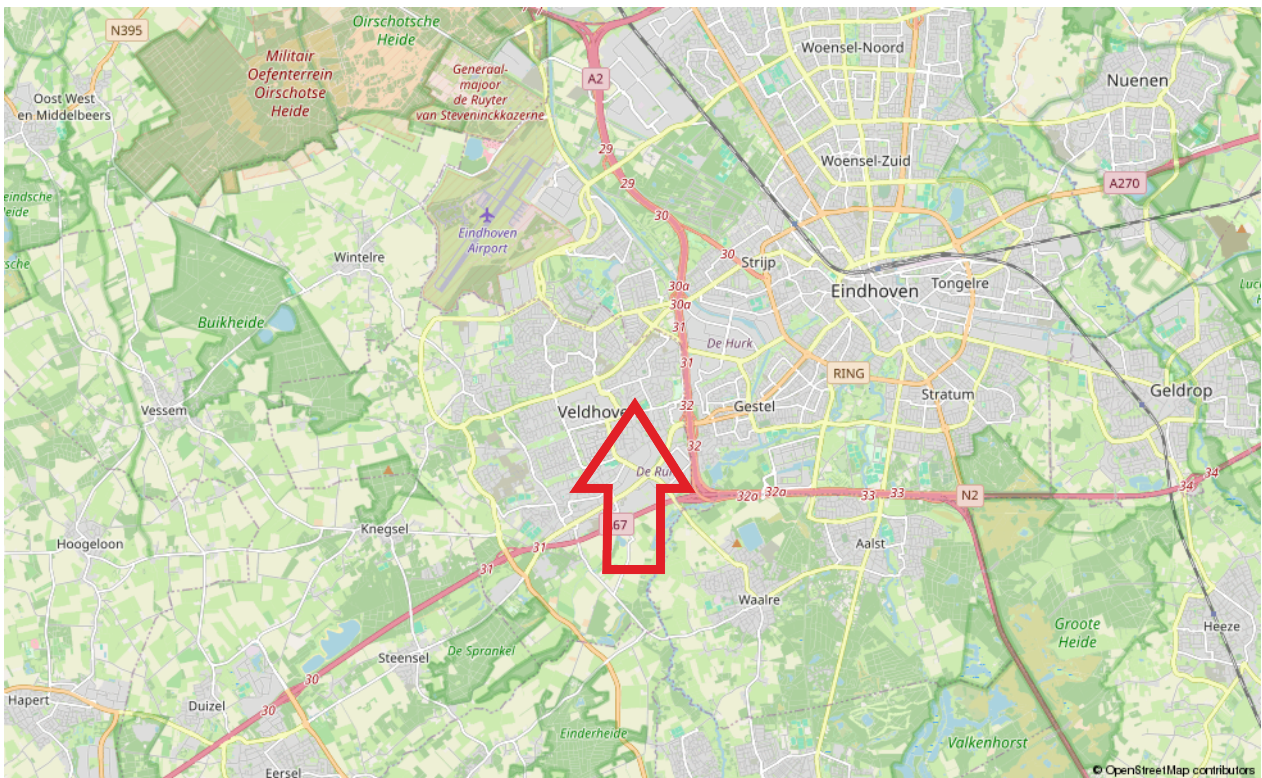
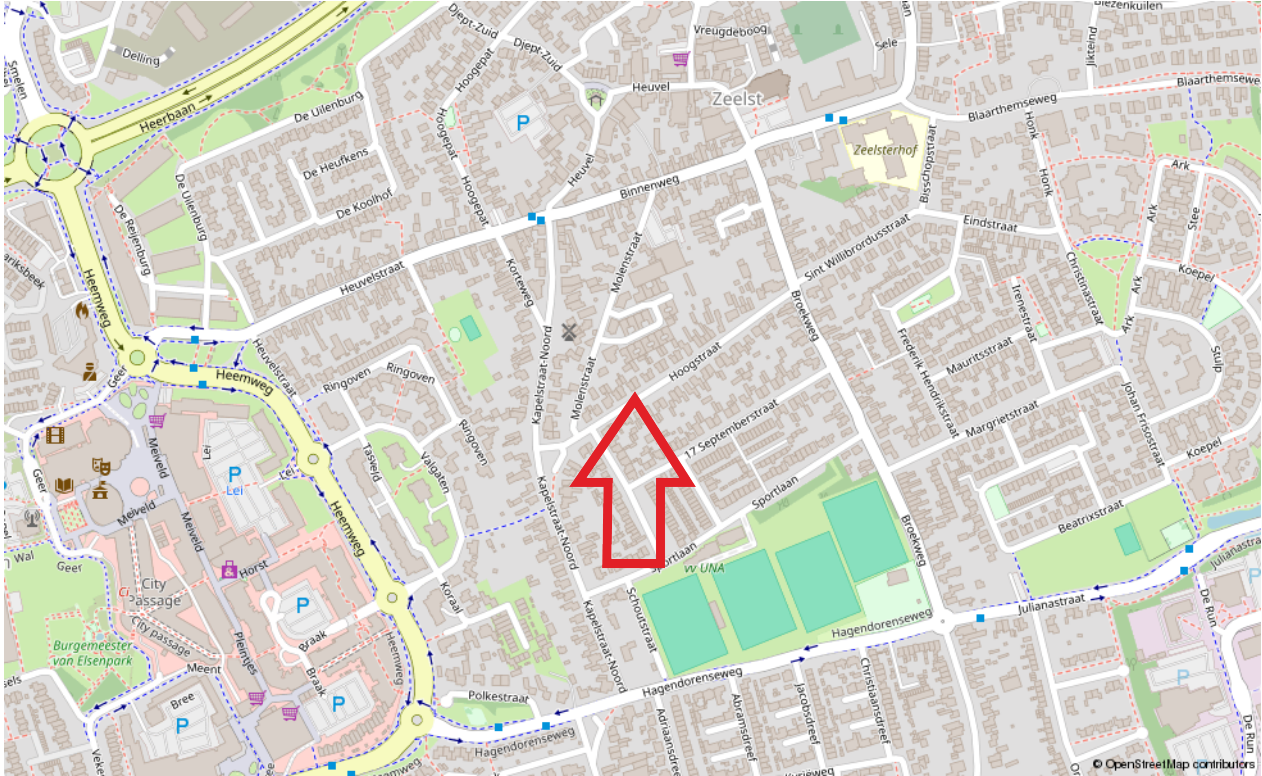
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Veldhoven Sectie D Perceel 1363	
25	Perceelnummer			
	Huisnummer			
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2025
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, HOOGSTRAAT 45

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Woning			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	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		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- 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		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Buitentuin			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beplanting in potten gaan mee inclusief de olijf achter in de tuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinsets		X	

VELDHOVEN, HOOGSTRAAT 45

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, HOOGSTRAAT 45

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

