

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



HOOGEPAT 22 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 650.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 135 m²

Inhoud: Ca. 523 m³

Perceel: 381 m²

Bouwjaar: 1958

Slaapkamers: 4

Energie label: A

VELDHOVEN, HOOGEPAT 22

Deze volledige vernieuwde twee-onder-een-kapwoning in de geliefde wijk Zeelst in Veldhoven biedt een perfecte combinatie van modern wooncomfort en een fijne, rustige leefomgeving. De woning is in 2025 grondig gerenoveerd en afgewerkt met oog voor detail, waardoor u direct kunt genieten van een instap klaar huis met een eigentijdse uitstraling. Dankzij het energielabel A is de woning bovendien energiezuinig en toekomstbestendig.

Ligging:

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke staat in de gewilde wijk Zeelst. Deze locatie staat bekend om zijn gezellige dorpskarakter, met winkels, speciaalzaken en diverse horecagelegenheden op loopafstand. Tegelijkertijd bevindt u zich op slechts enkele minuten afstand van alle belangrijke uitvalswegen en voorzieningen. Grote werkgevers zoals ASML, High Tech Campus en het MMC Veldhoven zijn uitstekend en snel bereikbaar.

Indeling woning:

Begane grond:

Hal:

De ontvangsthall is strak afgewerkt met een tegelvloer in houtlook (welke drempelloos doorloopt over de gehele verdieping) en glad gestucte wanden. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte.

Toiletruimte:

Luxe, in 2025 volledig vernieuwde toiletruimte. Deze is voorzien van een wandcloset en een fonteintje, uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling met grootformaat tegels.

Woonkamer:

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de enorme lichtinval en de hoogwaardige afwerking op. De woonkamer biedt aan de voorzijde een riant zitgedeelte met zicht op de voortuin. Door de volledige renovatie in 2025 zijn alle wanden en plafonds strak gestuct.

Keuken:

Een splinternieuwe, open keuken met een modern kookeiland. De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combi-oven en een koelkast. In de hoek bij de keuken bevindt zich de praktische, verdiepte trapkast, ideaal voor extra voorraad.

Eetkamer:

De eetkamer staat in open verbinding met de woonkamer en keuken en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui is er een fijn contact met de achtertuin.

Bijkeuken:

Zeer praktische, separate bijkeuken bereikbaar vanuit de keuken. Ook is er een extra loopdeur naar de achtertuin en een loopdeur naar de oprit.

1e verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers, een separaat toilet en de luxe badkamer.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1: De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is een zeer royale slaapkamer.

Slaapkamer 2: deze slaapkamer is centraal in de woning gelegen en is geschikt als slaap- of logeerkamer. Ook kan deze ruimte eenvoudig worden ingericht als grote inloopkast.

Slaapkamer 3: aan de voorzijde van de woning ligt deze eveneens ruime slaapkamer.

VELDHOVEN, HOOGEPAT 22

Badkamer:

De splinternieuwe badkamer is voorzien van een ruimte inloopdouche, een ligbad en een dubbele wastafel met wastafelmeubel met een grote spiegelkast en een designradiator.

Berging:

Ruime berging voorzien van een draaikiepraam, ideaal voor het opbergen van diverse spullen.

2e verdieping:

Voorzolder: Via een vaste trap bereikbare verdieping. Op de overloop vindt u de opstelling van de CV-ketel en extra bergruimte.

Slaapkamer 4:

Een prachtige extra kamer die perfect kan dienen als vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Dankzij de dakkapel beschikt deze ruimte over extra leefruimte en een prettige hoeveelheid lichtinval.

Tuin & garage:

Verrassend diepe achtertuin met gazon, modern bestraat terras en een praktische eigen achterom. De stenen garage is voorzien van elektra. Voor de garage ligt een diepe oprit met carport, waardoor parkeren op eigen terrein gegarandeerd is.

Kenmerken woning:

- De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR+++ glas en beschikt over een energielabel A.
- In 2025 is de gehele woning volledig vernieuwd;
- Voorzien van een eigen oprit, een ruime garage en een carport;
- Gelegen op een zeer gunstige locatie in de kindvriendelijke woonwijk Zeelst in Veldhoven. Daarnaast zijn onder andere Eindhoven en de uitvalswegen A2, N2, A67 en A50 uitstekend bereikbaar. Ook ASML, High Tech Campus, Máxima Medisch Centrum en Flight Forum bevinden zich op korte afstand.

Algemene informatie:

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, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, **HOOGEPAT 22**



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



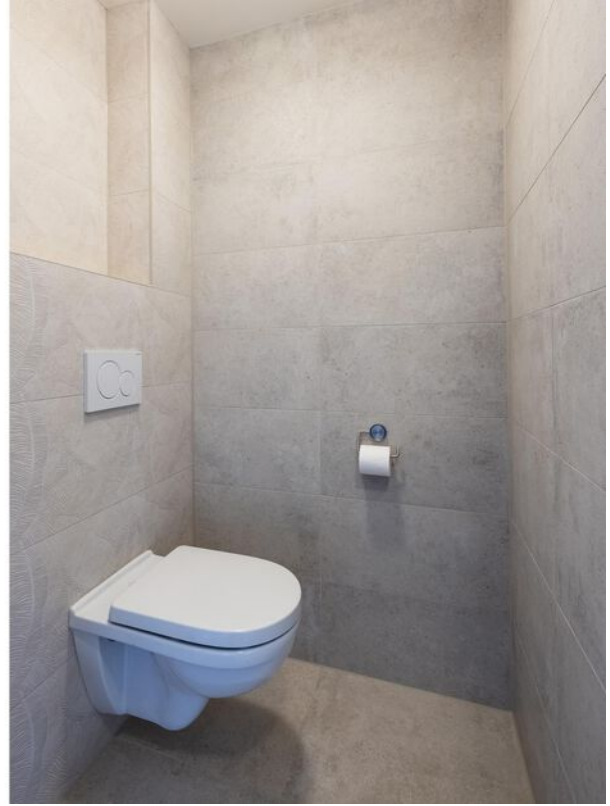
VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



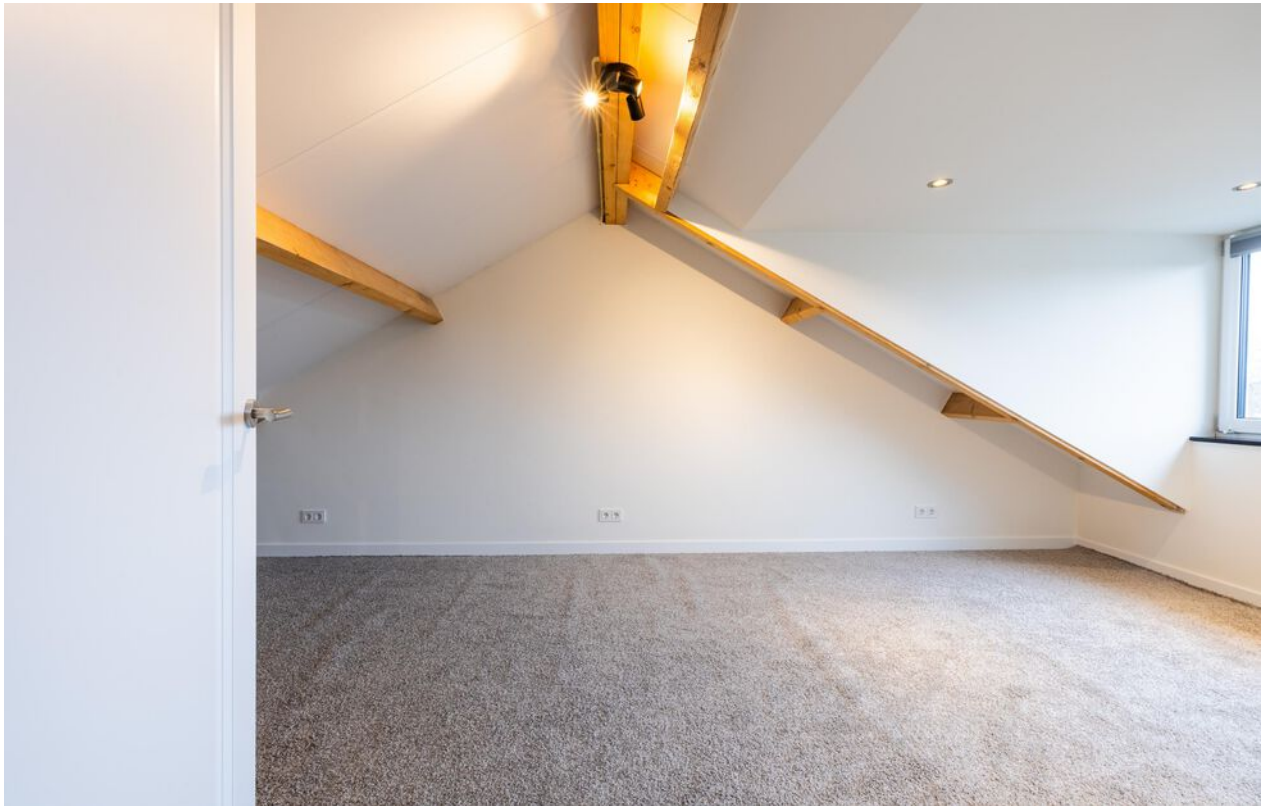
VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22



VELDHOVEN, **HOOGEPAT 22**



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22

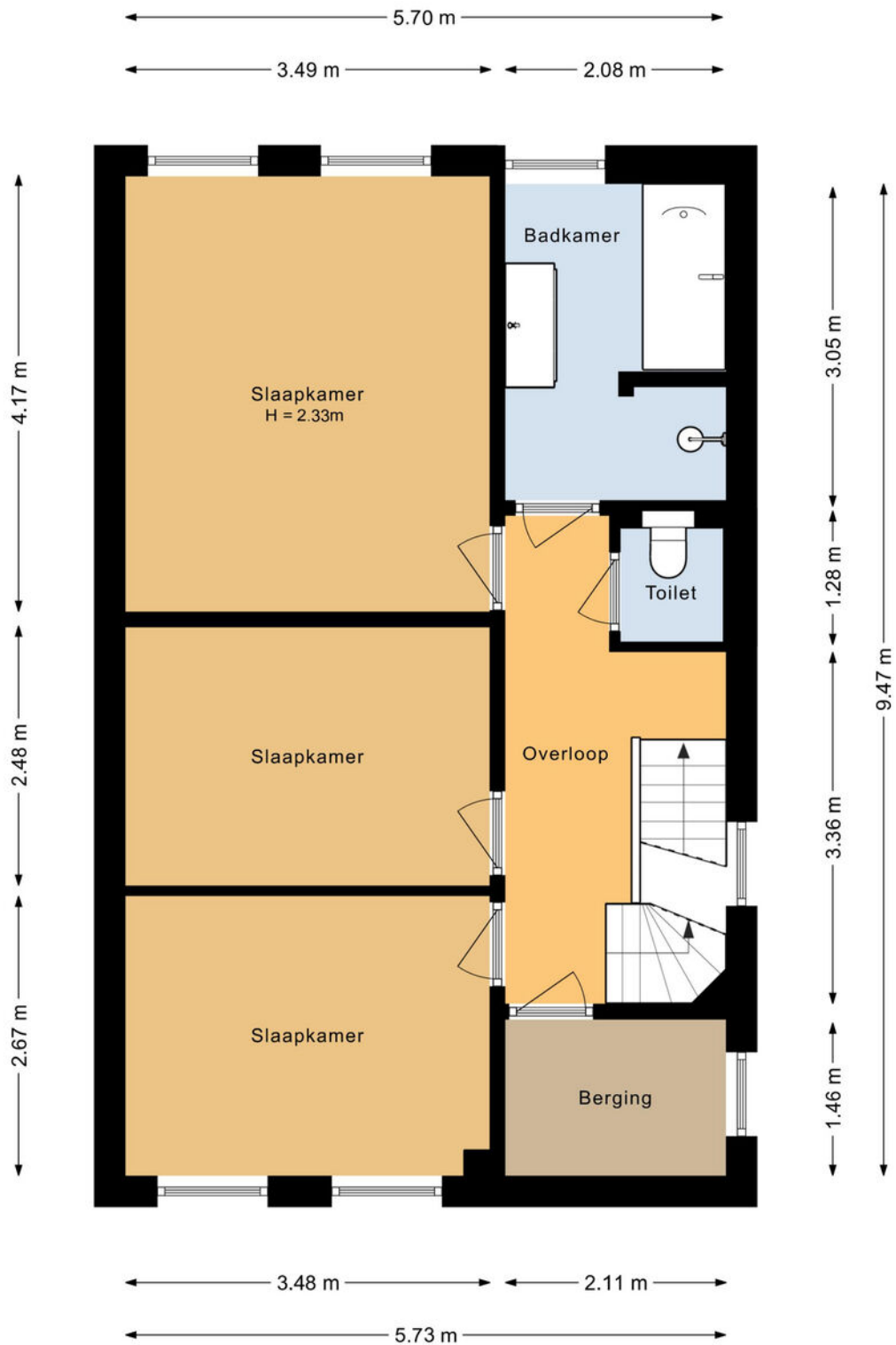
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HOOGEPAT 22

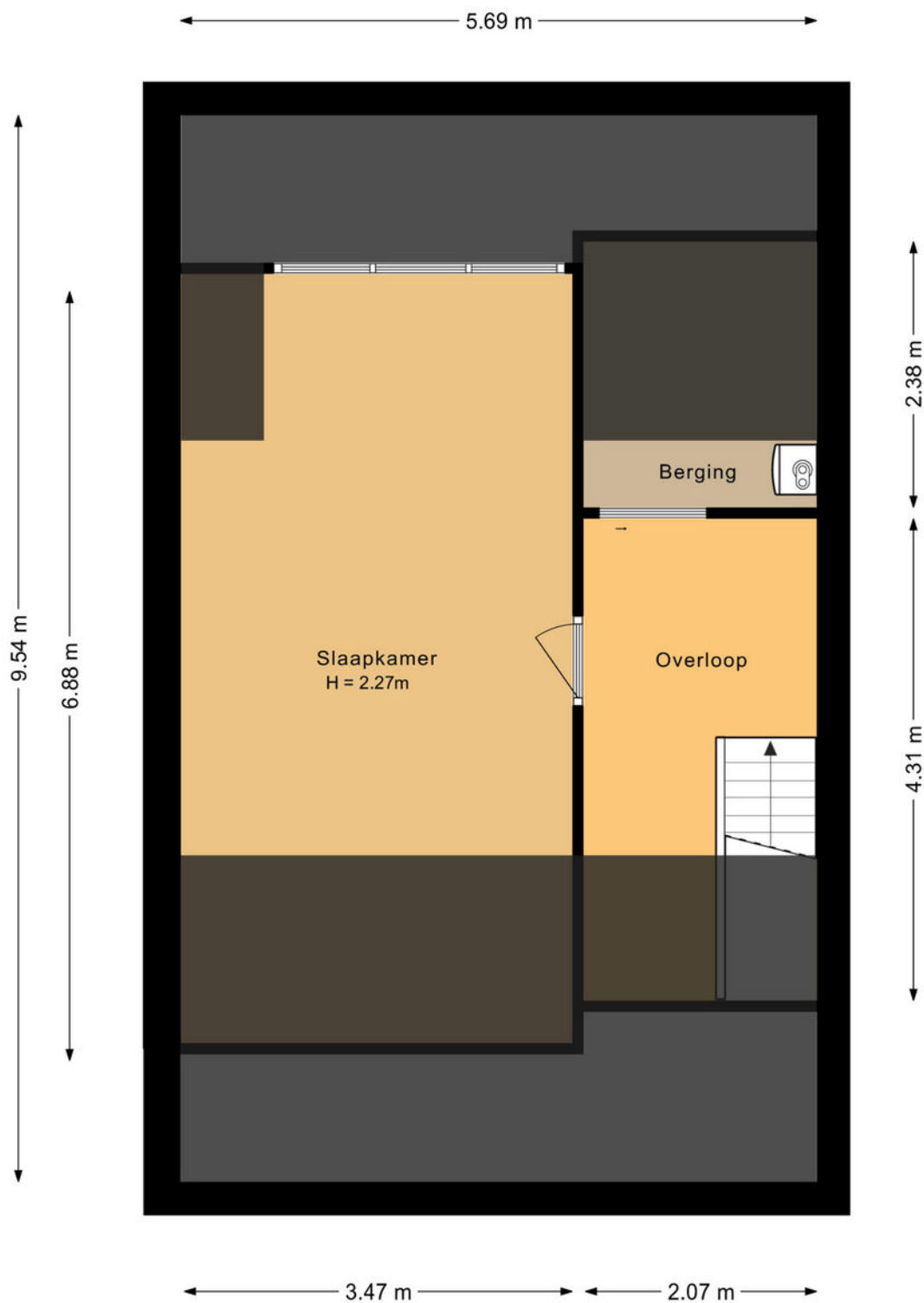
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HOOGEPAT 22

PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HOOGEPAT 22

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: Hoogepat 22
Postcode/plaats: 5502 HC Veldhoven
Datum van meetopname: 11.03.2026
Datum van meetrappor: 14.03.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	134.90	m ²
Overige inpandige ruimte	16.97	m ²
Gebouwbonden buitenruimte	20.40	m ²
Externe bergruimte	0	m ²
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	172.27	m ²
Inhoud	522.67	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 waarderingkamer.

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, HOOGEPAT 22

KADASTRALE KAART

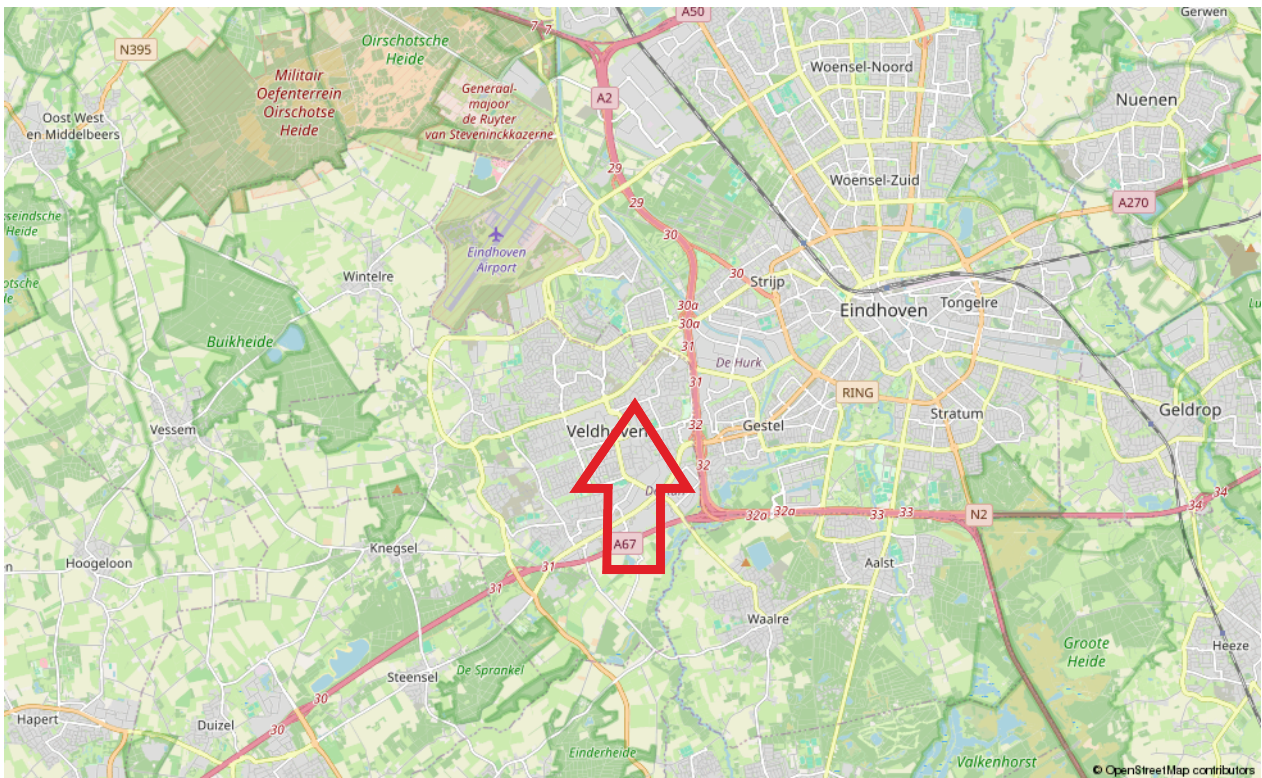
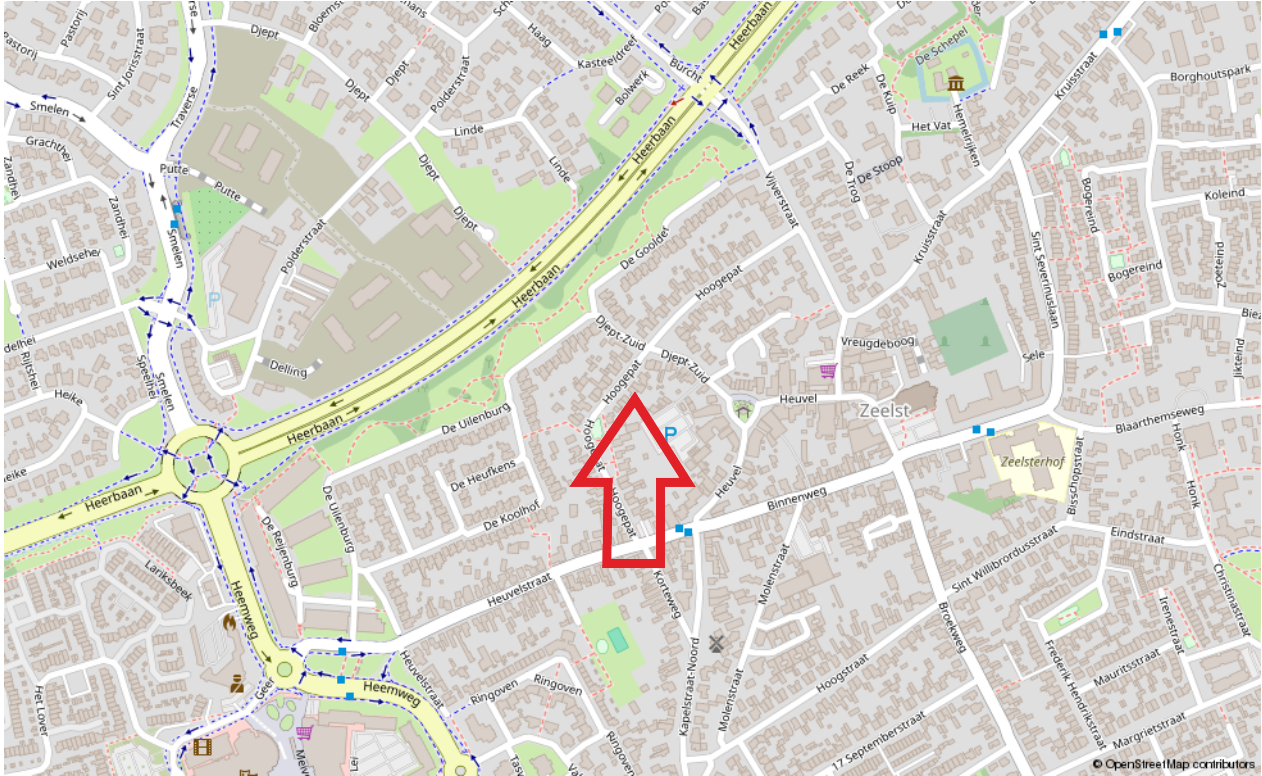
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, HOOGEPAT 22

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		
Woning - Slaapkamer			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Woning - Woonkamer			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
Woning - Toilet			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Woning - Badkamer			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

VELDHOVEN, HOOGEPAT 22

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Buitenruimte			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bouwning			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Overig - Contracten			
CV: Gaat mee			

VELDHOVEN, HOOGEPAT 22

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, HOOGEPAT 22

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

