

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



## HOEVERSTRAAT 23 WESTERHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 799.000 k.k.

### Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 195 m<sup>2</sup>

Inhoud: Ca. 981 m<sup>3</sup>

Perceel: 735 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1954

Slaapkamers: 3

Energie label: A

---

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

---

Prachtige, karakteristieke en luxe woning, gelegen aan een rustige straat in Westerhoven. Deze woning is in 2018 grondig gerenoveerd en biedt alles wat je mag verwachten van comfortabel en stijlvol wonen: maar liefst drie slaapkamers, een royale woonkeuken, twee badkamers én een sauna. Daarnaast beschikt de woning over een ruime inpandige garage en een royale oprit met plaats voor meerdere auto's. Deze woning is absoluut een bezichtiging waard!

## Ligging

De Hoeverstraat is gelegen in een rustige en landelijke woonomgeving in Westerhoven, binnen de gemeente Bergeijk. De straat maakt deel uit van de wijk Loveren en Braambosch en kenmerkt zich door een groene en ruim opgezette omgeving. Daarnaast zijn voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten op korte afstand bereikbaar. Daarnaast is er een uitstekende verbinding met Eindhoven en Veldhoven, waar grote werkgevers zijn gevestigd zoals ASML, High Tech Campus en het Máxima Medisch Centrum. Deze locaties zijn snel en gemakkelijk bereikbaar via de N69 en A67.

## Entree

Royale hal met toegang tot de inpandige garage, de wasruimte, de toiletruimte, de ruime leef keuken en de overkapping naar de volledig privacy biedende achtertuin.

## Wasruimte

Volledig betegelde en praktische ruimte met aansluitingen voor wasapparatuur.

## Toilet

Net afgewerkte, volledig betegelde toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje.

## Keuken

Royale, moderne keuken met een apparatenwand en een kookeiland. De keuken is uitgerust met een vaatwasser (2025), kookplaat met geïntegreerde afzuiging (2025), een 1,5 spoelbak met afdruipegedeelte en een Quooker. Het wandmeubel beschikt over een grote koelkast, een combimagnetron (2026) en veel opbergruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de eetkamer en via twee openslaande deuren tot de voortuin. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval.

## Eetkamer

Ruime eetkamer met voldoende plaats voor een grote eettafel. Vanuit de eetkamer geven twee openslaande deuren toegang tot de voortuin.

## Woonkamer

De woonkamer is voorzien van inbouwkasten en heeft twee openslaande deuren naar de voortuin. Daarnaast bevinden zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping, een trapkast en toegang tot een slaapkamer op de begane grond.

## Slaapkamer 1

Ruime slaapkamer op de begane grond met inbouwkasten en directe toegang tot de badkamer. De kamer beschikt daarnaast over een draai-/kiepraam met hor.

## Badkamer 1 (aansluitend sauna)

Luxe afgewerkte badkamer voorzien van een toilet, ligbad, wastafel en inlopdouche. Vanuit de badkamer is de driepersoons infrarood sauna bereikbaar. Tevens biedt een deur met hor toegang tot de privacy biedende achtertuin.

---

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

---

## Eerste verdieping

Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping met toegang tot de vide, twee ruime slaapkamers, een ruimte met cv-opstelling en een badkamer.

## Slaapkamer 2 en 3

Op de eerste verdieping bevinden zich twee nette en ruime slaapkamers met veel natuurlijk lichtinval. De kamers zijn geschikt als slaap-, logeer-, werk- of hobbykamer. Beide kamers zijn voorzien van draai-/kiepramen, horren en rolluiken.

## Badkamer

Royale badkamer voorzien van een wandcloset, stoomdouchebad, wastafel met wastafelmeubel en een designradiator.

## Tuin

Via een houten toegangspoort bereik je vanaf de openbare weg de oprit, waar ruimte is voor meerdere auto's. De schitterend aangelegde, zeer royale tuin is deels ingericht als siertuin en deels als moestuin, compleet met diverse fruitbomen en bessenstruiken. Verspreid over de tuin vind je meerdere terrassen en een sfeervolle overkapping met open haard. De tuin is rijkelijk voorzien van volwassen beplanting en de voortuin is volledig omheind met beukenhagen. Daarnaast beschikt de achtertuin over een praktische opslagruimte en een koelcel.

## Garage

Royale in pandige garage met twee verdiepingen. De begane grond biedt volop ruimte voor opslag of het stallen van fietsen en is voorzien van openslaande deuren aan zowel de voor- als achterzijde. Via een vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar zich een zolderruimte/berging en een multifunctionele ruimte bevinden. Deze multifunctionele ruimte beschikt over een dakraam en is uitermate geschikt als bijvoorbeeld kantoor- of hobbyruimte. Aan de achterzijde van de garage bevindt zich bovendien een extra opbergruimte met afdak en een doorgang via een houten poort naar de achtertuin.

## Algemeen:

- De woning heeft een energielabel A;
- Royale oprit met plaats voor meerdere auto's;
- De woning beschikt over twee luxe badkamers;
- Royale, luxe keuken, recent deels voorzien van nieuwe apparatuur;
- Voorzien van een driepersoons infraroodsauna;
- De jacuzzi in de tuin kan worden overgenomen;
- Gelegen in een rustige en groene omgeving;
- De woning is in 2018 grondig gerenoveerd, waarbij de volledige buitenschil van de bestaande woning is verwijderd en vernieuwd, inclusief isolatie. Ook de volledige bovenverdieping is destijds verwijderd en opnieuw opgebouwd, eveneens met isolatie.
- De woning is gelegen op drie percelen (63, 561 en 718) met een gezamenlijke oppervlakte van circa 735 m<sup>2</sup>, zoals weergegeven op de bijgevoegde kadastrale kaart;
- Verzorgde, zeer privacy biedende, ruime tuin, deels ingericht als siertuin en deels als moestuin met fruitbomen en bessenstruiken.

• 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.

---

**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**

---



---

**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**

---



---

**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**

---



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



---

**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**

---



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



---

**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**

---



---

## WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

---



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



---

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

---



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



---

**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**

---



---

**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**

---



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



---

**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**

---



---

# WESTERHOVEN, **HOEVERSTRAAT 23**

---



---

**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**

---



---

**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**

---



---

**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**

---



---

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

---



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



---

**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**

---



**WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23**



# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

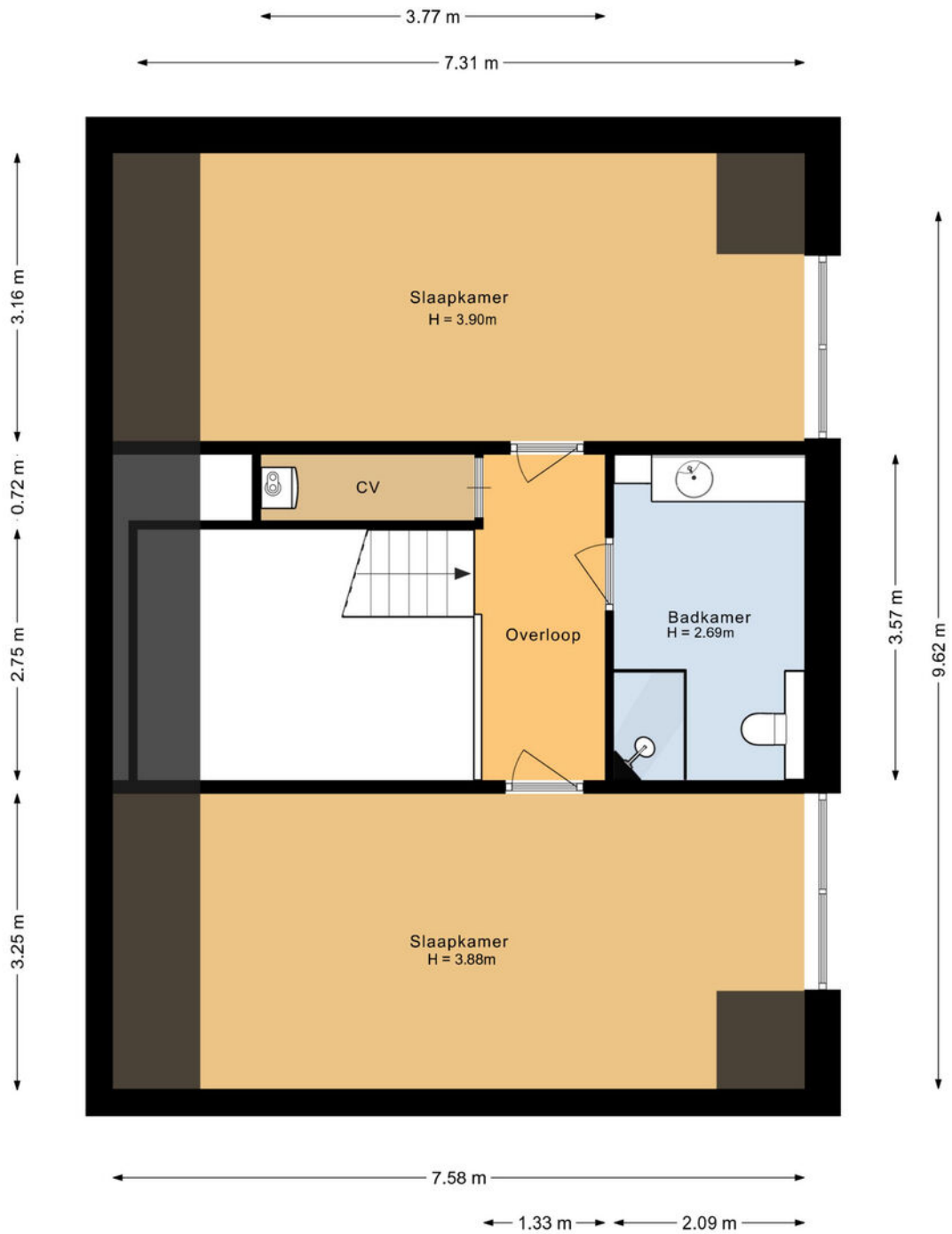
## PLATTEGROND



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

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

## PLATTEGROND



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

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

## PLATTEGROND



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

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

## 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:** Hoeverstraat 23  
**Postcode/plaats:** 5563 AJ Westerhoven  
**Datum van meetopname:** 19.03.2026  
**Datum van meetrappor:** 26.03.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	195.00	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	65.46	m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	45.56	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0	m <sup>2</sup>
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	306.02	m <sup>2</sup>
Inhoud	980.99	m <sup>3</sup>

#### 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

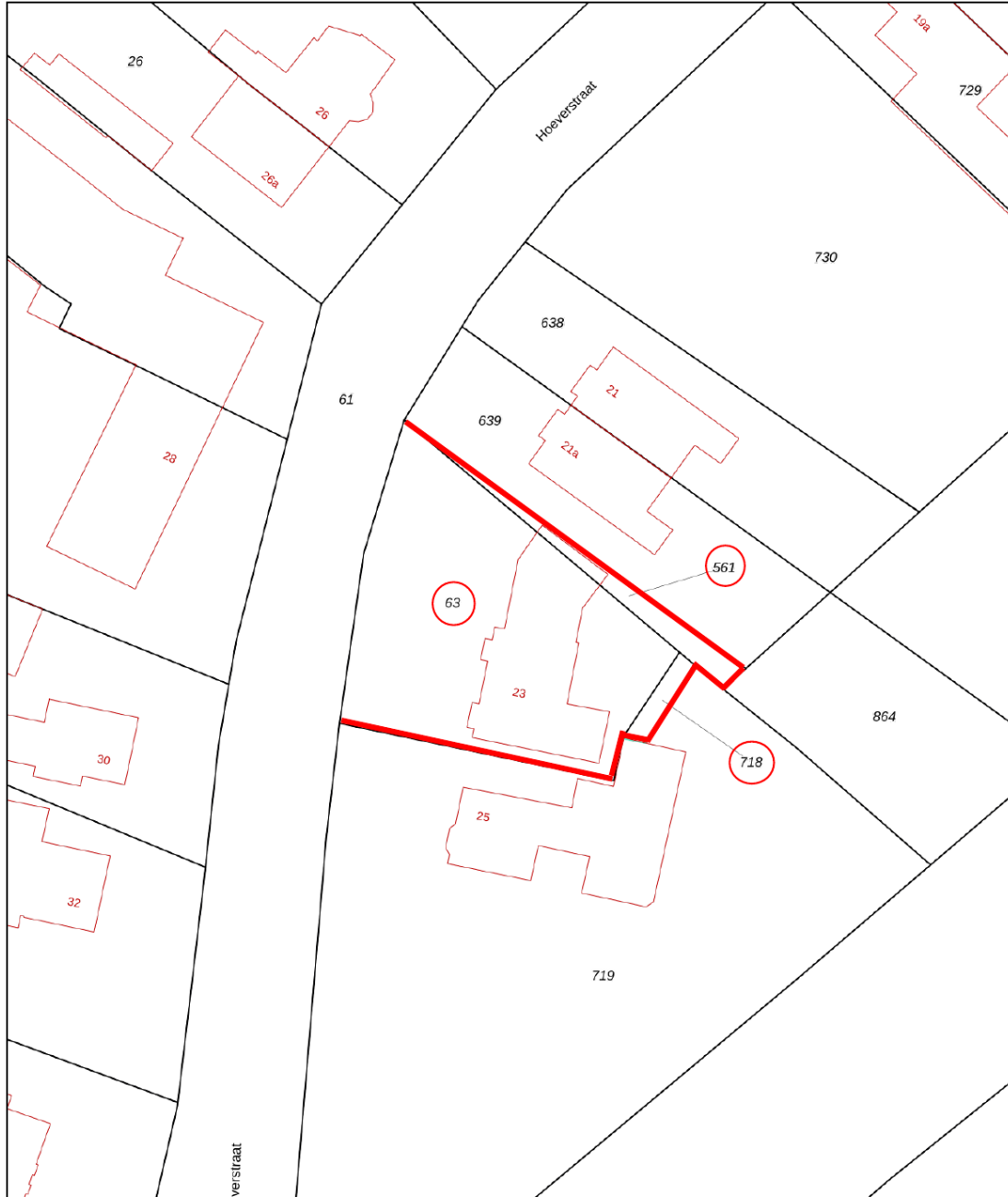
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



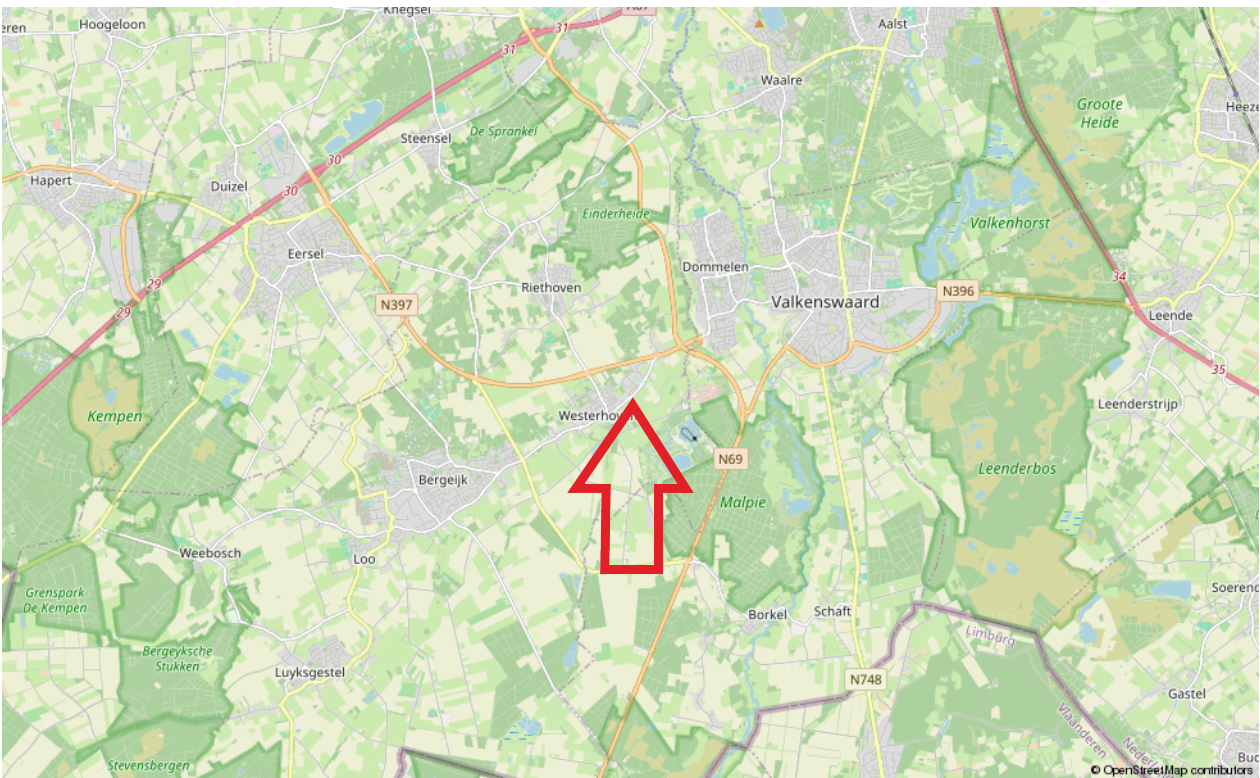
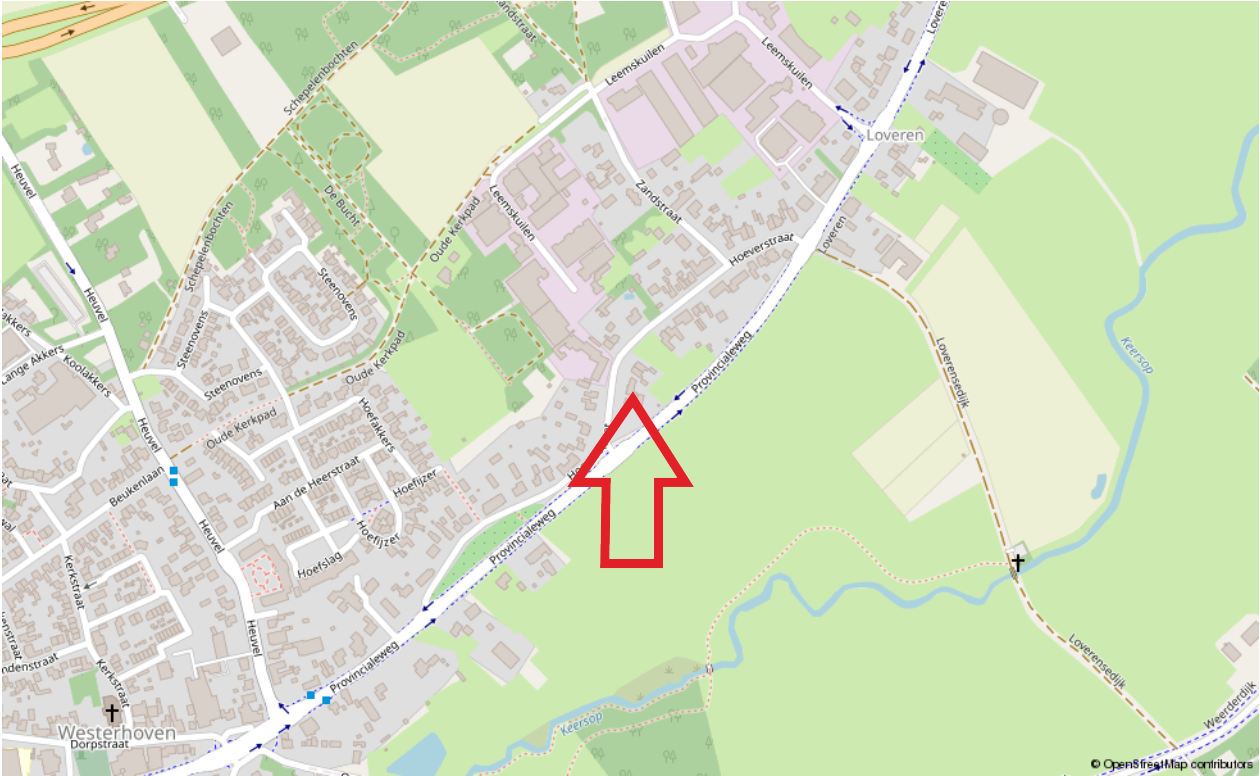
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Westerhoven
	Huisnummer	Sectie		D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	63	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026  
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.

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

## BEREIKBAARHEID



# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Woning</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Stellingen garage			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters erkers	X		
- Rolluiken slaapkamers boven	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Sauna met toebehoren</b>			
Sauna met toebehoren	X		
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Buitenverlichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bepaling			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Berging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

---

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

---

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

---

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

---

## 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.

# WESTERHOVEN, HOEVERSTRAAT 23

## 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 m<sup>2</sup> (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 0,5m<sup>2</sup>) 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

