

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



BRAAK 122 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 375.000

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 90 m²
Inhoud: Ca. 293 m³

Bouwjaar: 1978
Slaapkamers: 3
Energie label: B

VELDHOVEN, BRAAK 122

Zeer gunstig en centraal gelegen modern 4-kamerappartement (type maisonnette) met eigen garage. Deze instapklaare woning is in 2024 volledig gemoderniseerd en beschikt over een definitief energielabel B. Gelegen aan de rand van het bruisende City Centrum van Veldhoven, waardoor alle gewenste voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Indeling
Begane grond

Op de begane grond bevindt zich de centrale entree met het bellentableau en de brievenbussen. Vanuit hier zijn zowel de lift als het trappenhuis toegankelijk, die toegang bieden tot de verdiepingen.

Vijfde woonlaag

Via de galerij bereikt u het appartement, dat is gelegen op de vijfde woonlaag.

Indeling appartement

Entree
Entree met toegang tot een praktische kast, de volledig vernieuwde meterkast (2024), een moderne toiletruimte en de keuken.

Toiletruimte
Modern uitgevoerde, deels betegelde toiletruimte voorzien van een wandcloset.

Keuken
Moderne keuken vernieuwd in 2024 en uitgevoerd met volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Woonkamer
Ruime en sfeervolle woonkamer met een moderne uitstraling, afgewerkt met strak stucwerk, een stijlvolle pvc-visgraatvloer en fraaie inbouwspots. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en biedt volop plaats voor een gezellige eethoek. Vanuit de woonkamer bereikt u via een deur het balkon en heeft u toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping.

Balkon
Knus balkon waar u heerlijk kunt genieten van de buitenlucht. Dankzij de aanwezige zonneluifel is er altijd de mogelijkheid om beschermd te zitten, ook op warme en zonnige dagen.

Trapopgang naar eerste verdieping

Overloop
Ruime overloop met toegang tot een slaapkamer en de hal.

Hal
Hal met toegang tot de badkamer, een praktische opbergkast, de opstelling van de cv-ketel (Remeha, 2024) en twee slaapkamers.

VELDHOVEN, BRAAK 122

Slaapkamers

Slaapkamer 1

Ruime slaapkamer met dakraam, gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer is afgewerkt met tapijt.

Slaapkamer 2

Royale slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van een strak stucwerk en tapijtvloer.

Slaapkamer 3

Deze slaapkamer ligt eveneens aan de voorzijde van de woning, voorzien van tapijtvloer. De ruimte is multifunctioneel inzetbaar en ideaal te gebruiken als slaap-, logeer-, werk- of hobbykamer, of als praktische inloopkast.

Badkamer

Luxe, sfeervolle en volledig betegelde badkamer, vernieuwd in 2024. De badkamer is uitgerust met een wandcloset, inloopdouche, designradiator en een ruime wastafel, en is uitgevoerd in een moderne en verzorgde stijl.

Garage

Aan de achterzijde toegang tot de eigen garagebox (ca. 16m²) met ruimte voor één auto. Tevens beschikt het appartementencomplex over een gezamenlijke fietsenberging.

Algemeen

- De 5e woonlaag is, met uitzondering van de toiletruimte, volledig voorzien van vloerverwarming;
- De woning heeft maar liefst 3 slaapkamers;
- De woning is in 2024 geheel gemoderniseerd en is grotendeels voorzien van kunststofkozijnen en HR++ glas;
- Zeer gunstig gelegen in aan de rand van het bruisende City Centrum van Veldhoven;
- De servicekosten voor de VvE bedragen €214 per maand.
- 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, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



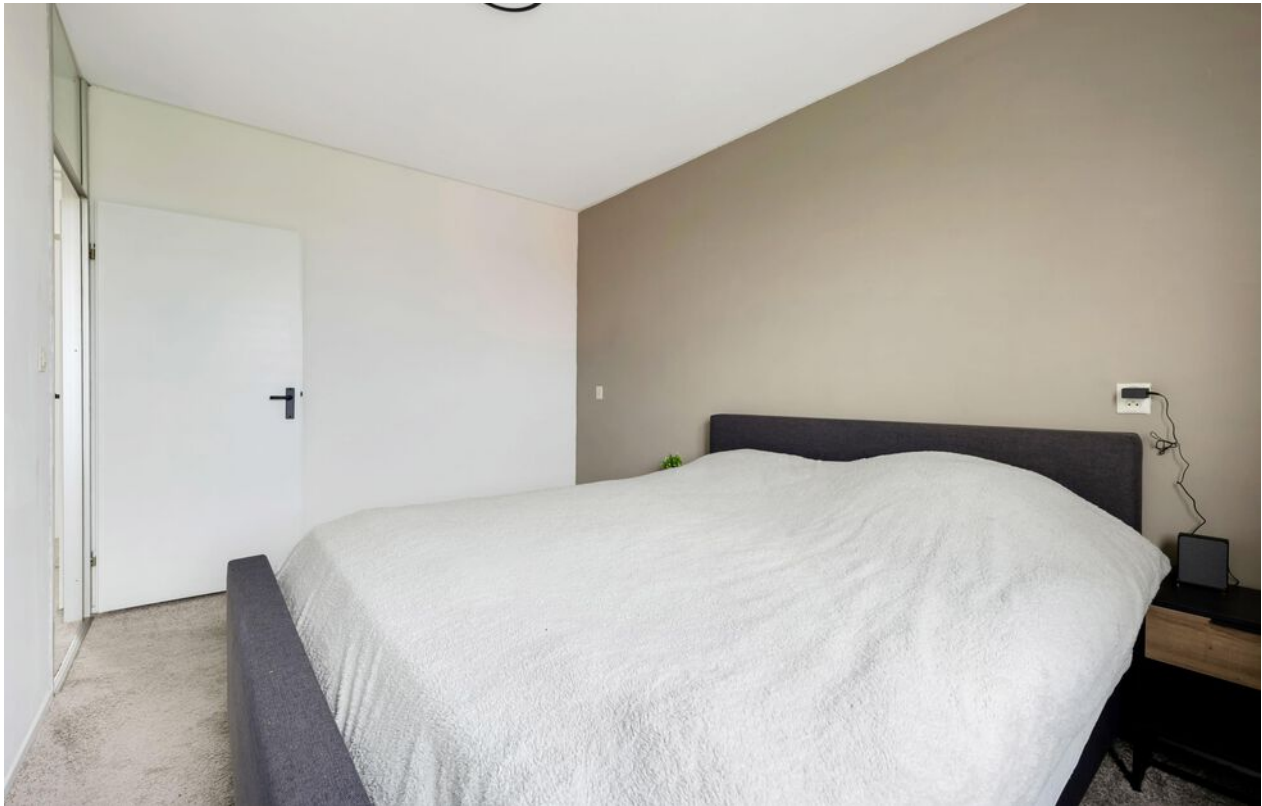
VELDHOVEN, BRAAK 122



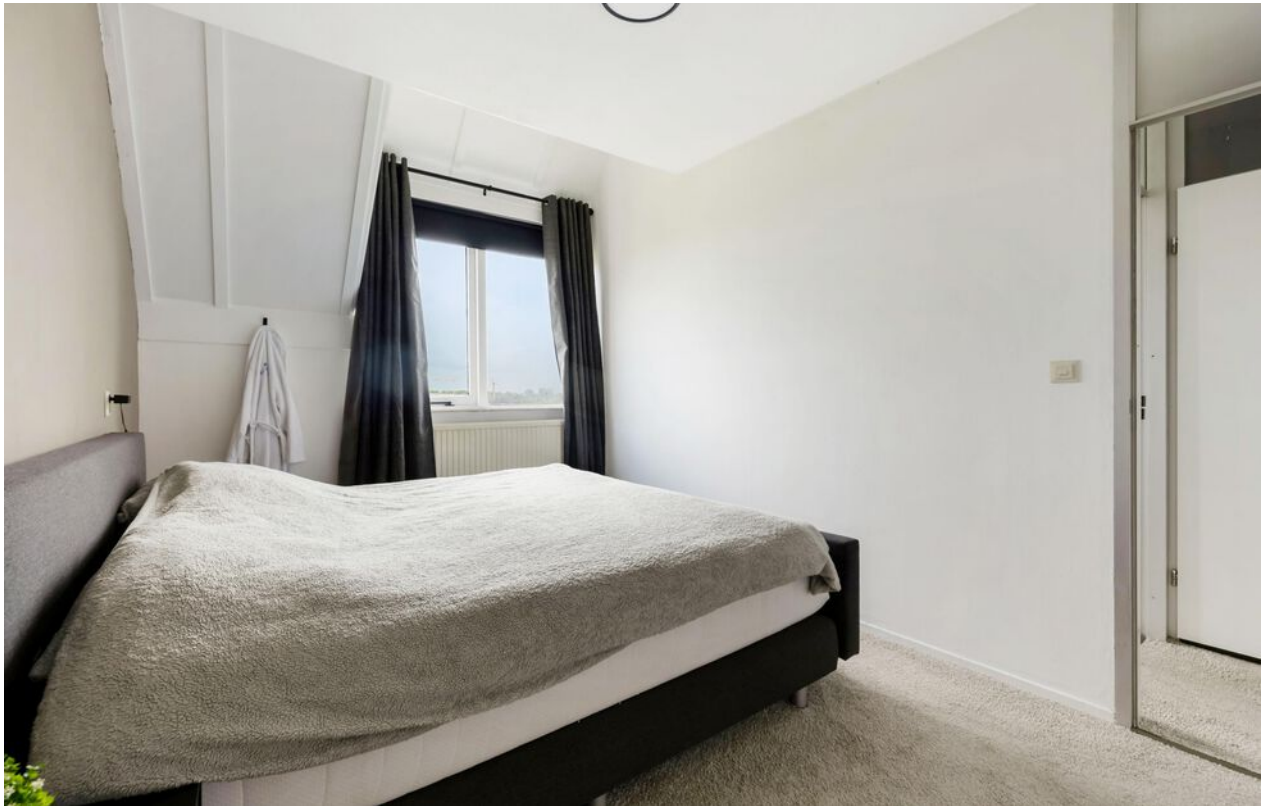
VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



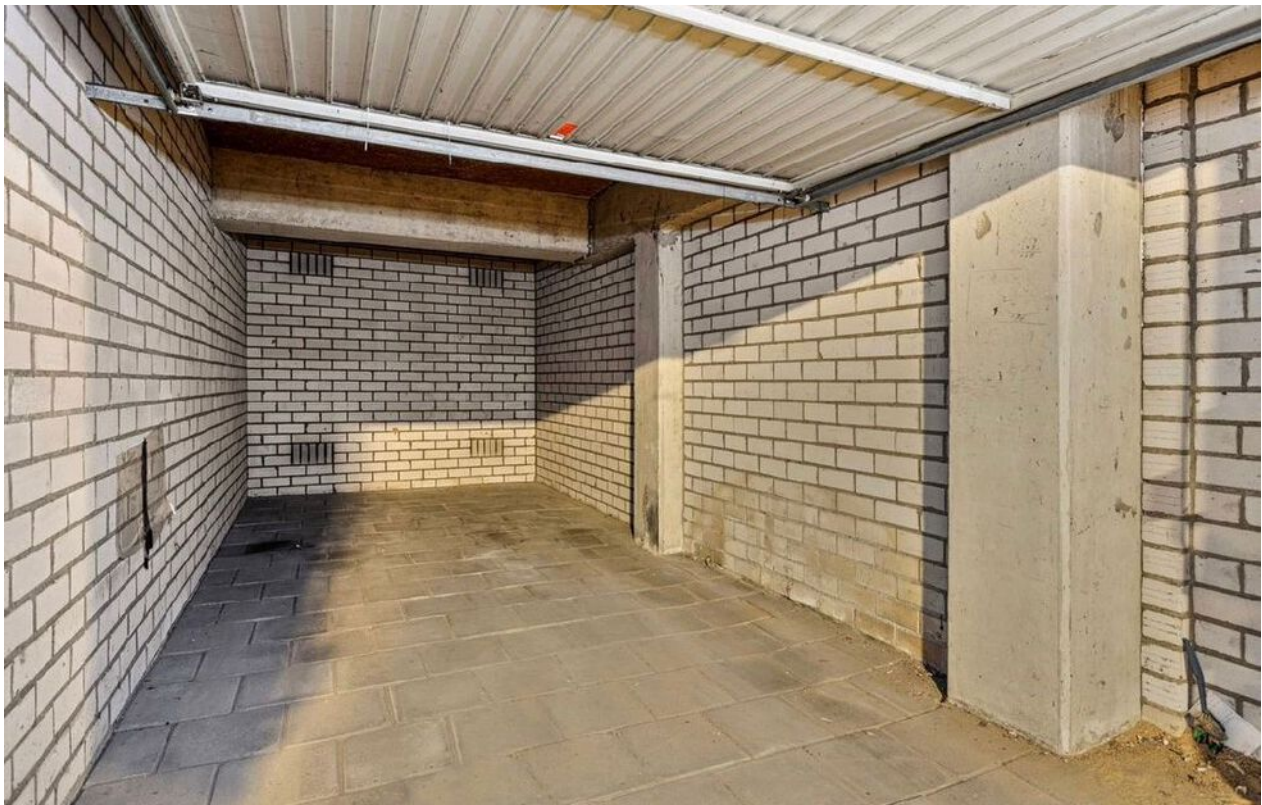
VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122

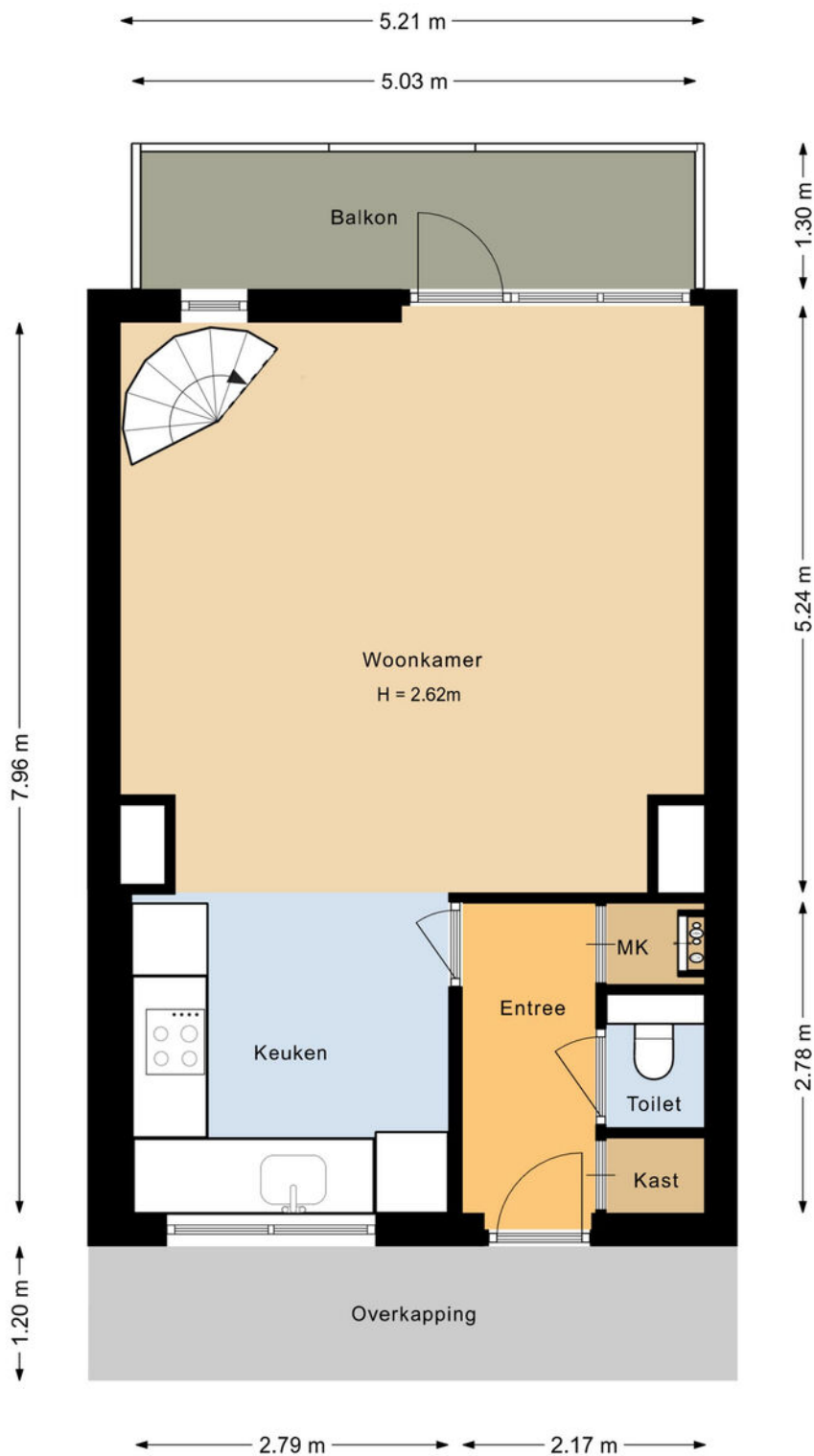


VELDHOVEN, BRAAK 122



VELDHOVEN, BRAAK 122

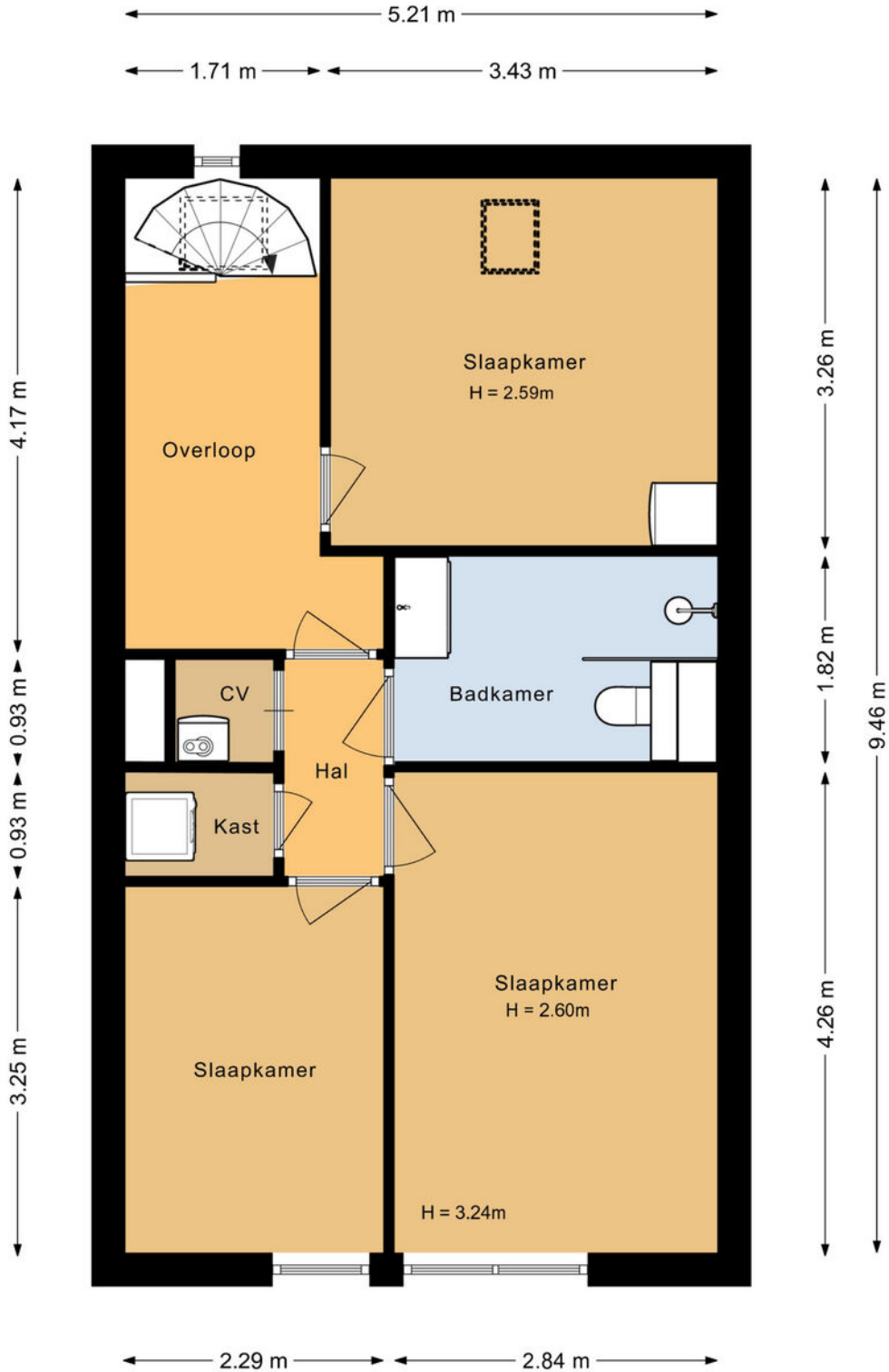
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, BRAAK 122

PLATTEGROND

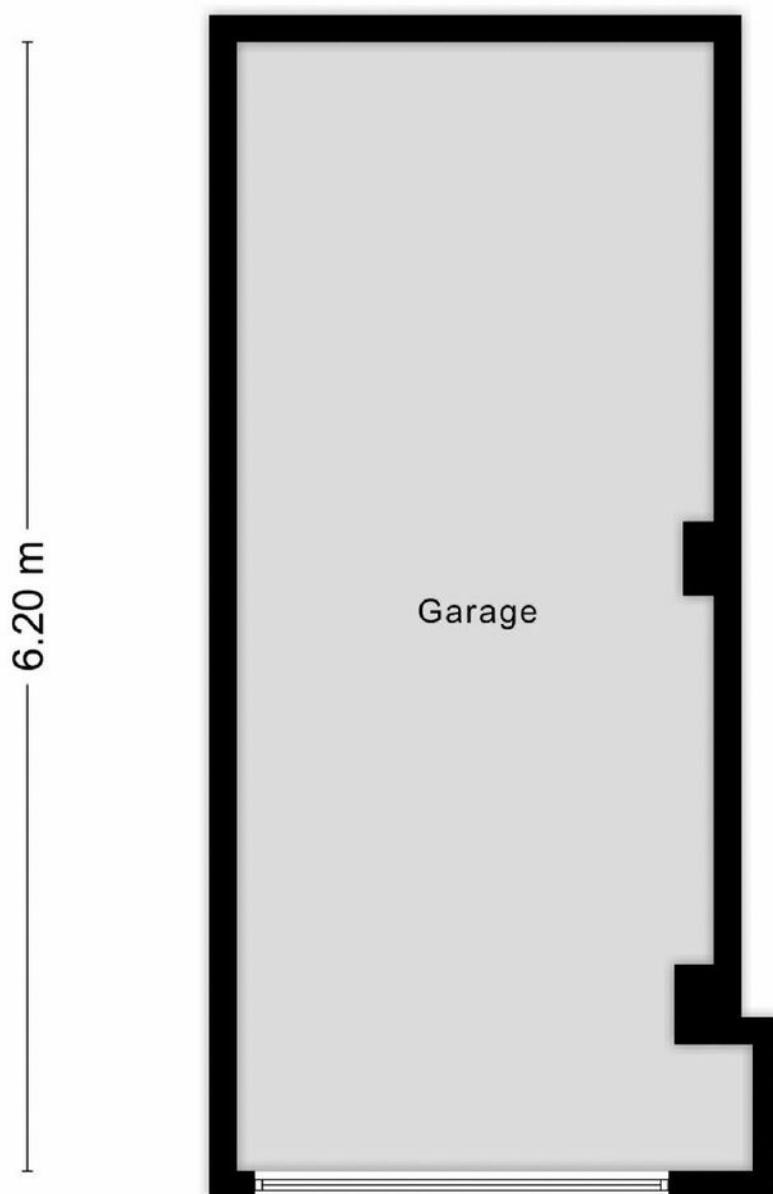


Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VELDHOVEN, BRAAK 122

PLATTEGROND

2.62 m



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

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: Appartement
Adres: Braak 122
Postcode/plaats: 5501 DM Veldhoven
Datum van meetopname: 20.05.2026
Datum van meetrappor: 26.05.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	90.46	m ²
Overige inpandige ruimte	0	m ²
Gebouwbonden buitenruimte	13.53	m ²
Externe bergruimte	16.24	m ²
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	120.23	m ²
Inhoud	292.51	m ³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

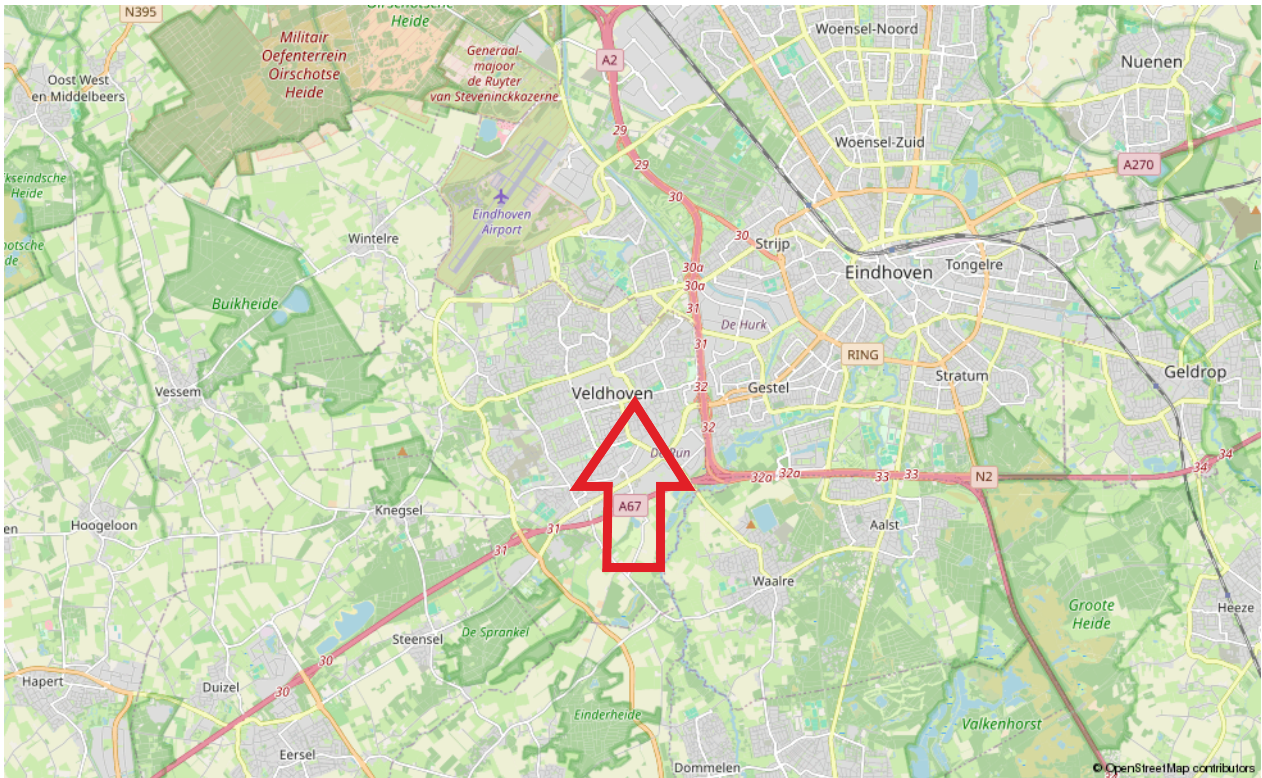
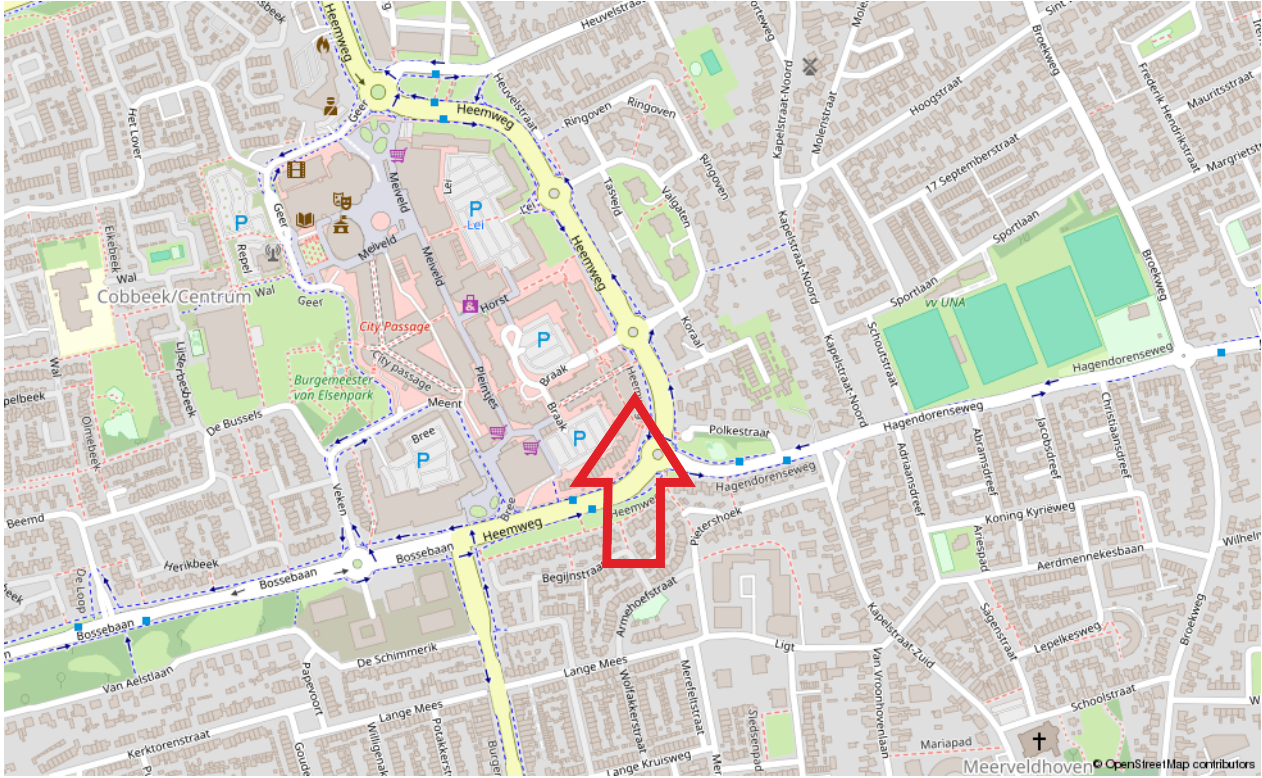
Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingkamer.

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, BRAAK 122

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, BRAAK 122

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast kleine slaapkamer			X
- Opbergkast voorste slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC visgraatvloer benedenverdieping	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

VELDHOVEN, BRAAK 122

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuinaanleg/bestrating	X		

VELDHOVEN, BRAAK 122

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, BRAAK 122

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

