

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



PAARDSHEI 4 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 979.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 224 m²

Inhoud: Ca. 842 m³

Perceel: 572 m²

Bouwjaar: 1983

Slaapkamers: 8

Energie label: C

VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

In de geliefde en kindvriendelijke wijk "Heikant-Oost" in Veldhoven staat deze indrukwekkende, royaal gebouwde vrijstaande woning. Met maar liefst 8 slaapkamers, een ruime oprit met carport en een garage biedt deze woning uitzonderlijk veel ruimte en comfort voor het hele gezin.

De woning is gelegen aan een fraaie, doodlopende straat direct grenzend aan het groene Peter Benensonpark, waardoor u geniet van een rustige en privacyrijke woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

INDELING

BEGANE GROND

Entree

Ruime entree met toegang tot de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de royale woonkamer.

Toilet

Deels betegelde toiletruimte voorzien van een staand toilet en fonteintje.

Woonkamer

Royale woonkamer met grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. Daarnaast beschikt de woonkamer over een sfeervolle houtkachel en voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. De woonkamer is ruim opgezet en bestaat uit drie delen: een zitgedeelte, een eetgedeelte en een tv-hoek.

Eetgedeelte

Het eetgedeelte van de woonkamer heeft vrij uitzicht op de tuin. Via de schuifpui bereikt u het overdekte terras.

Keuken

Keuken met volop bergruimte en plaats voor een extra zitgedeelte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de multifunctionele ruimte.

Multifunctionele ruimte

Praktische multifunctionele ruimte op de begane grond, ideaal te gebruiken als 8e slaapkamer, kantoor, hobbyruimte of speelkamer.

Bijkeuken

Deels betegelde bijkeuken met praktische inbouwkasten, een aanrechtblok, wasbak en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Garage

Ruime garage voorzien van een elektrische roldeur. Ideaal voor het stallen van een auto, fietsen en extra opslag.

Carport

Royale carport gelegen aan de linkerkant van de woning.

Tuin

Fraai aangelegde en verzorgde achtertuin met een ruim terras onder de overkapping, volwassen beplanting en een gazon. Achter in de tuin bevindt zich een tweede terras en een praktische berging voor bijvoorbeeld tuingereedschap.

VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

EERSTE VERDIEPING

Overloop

Overloop met toegang tot 5 slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet, een berging en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf royale slaapkamers, allen voorzien van een fraaie laminaatvloer, grotendeels stucwerk wandafwerking en een houten schroten plafond..

Slaapkamer 1: royale slaapkamer in een L-opstelling, gelegen aan de voorzijde van de woning met fraai uitzicht op het Peter Benensonpark;

Slaapkamer 2: eveneens gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van een karakteristiek schuin dak, praktische inbouwkasten onder de schuimte en een wastafel;

Slaapkamer 3: ruime slaapkamer aan de rechterzijde van de woning;

Slaapkamer 4: eveneens royale slaapkamer, gelegen aan de andere zijde van de woning en voorzien van een praktische inbouwkast;

Slaapkamer 5: lichte en ruime slaapkamer met mooi uitzicht over de verzorgde achtertuin.

Badkamer

Volledig betegelde badkamer voorzien van een ligbad, dubbele wastafel met meubel, inlopdouche met glazen deur en een designradiator.

Separaat toilet

Deels betegelde toiletruimte voorzien van een staand toilet.

Berging

Praktische berging met laminaatvloer en voldoende opbergruimte.

TWEEDE VERDIEPING

Overloop

Overloop met toegang tot twee slaapkamers. Tevens bevindt zich hier de cv-installatie (Remeha, 2006).

Twee slaapkamers

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, gelegen in de nok van de woning. Deze verdieping is volledig voorzien van tapijt en biedt dankzij de sfeervolle kapconstructie een warme en knusse uitstraling.

VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

ALGEMEEN

- Schitterende, royaal opgezette woning in de geliefde en kindvriendelijke wijk "Heikant-Oost";
- De woning is gelegen aan het einde van een rustige doodlopende straat, direct grenzend aan het groene Peter Benensonpark en op korte afstand van diverse voorzieningen, waaronder winkels, scholen, openbaar vervoersverbindingen en uitvalswegen richting het snelwegennet, ASML, de High Tech Campus, het centrum van Eindhoven en Eindhoven Airport;
- De woning beschikt over maar liefst 8 slaapkamers;
- Ruime oprit met carport en garage;
- Fraaie en verzorgde achtertuin met 2 terrassen en een overkapping;;
- De woning is voorzien van een definitief energielabel C;
- Gezien het feit dat verkoper er zelf niet heeft gewoond, zal in de koopovereenkomst een z.g. niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen;
- Deze woning biedt volop mogelijkheden en is beslist een bezichtiging waard; wij maken graag met u een vrijblijvende afspraak!
- 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, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



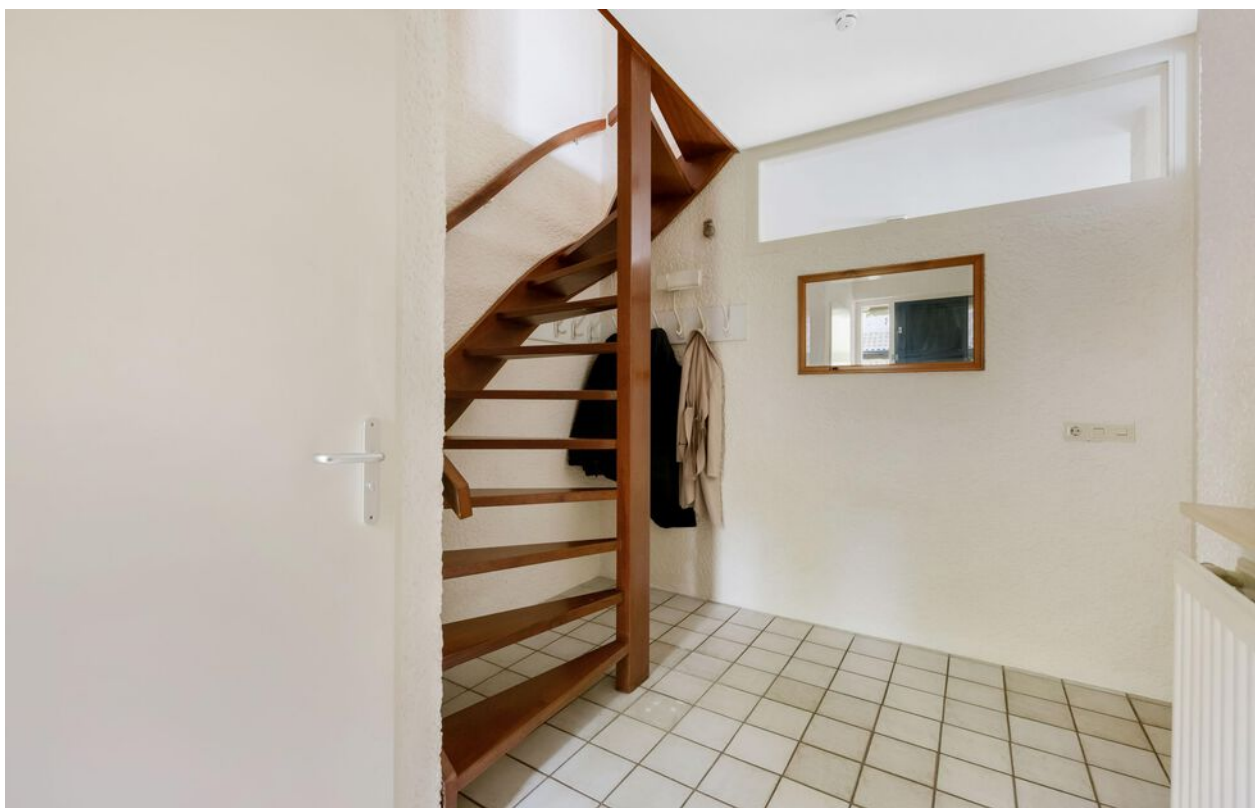
VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

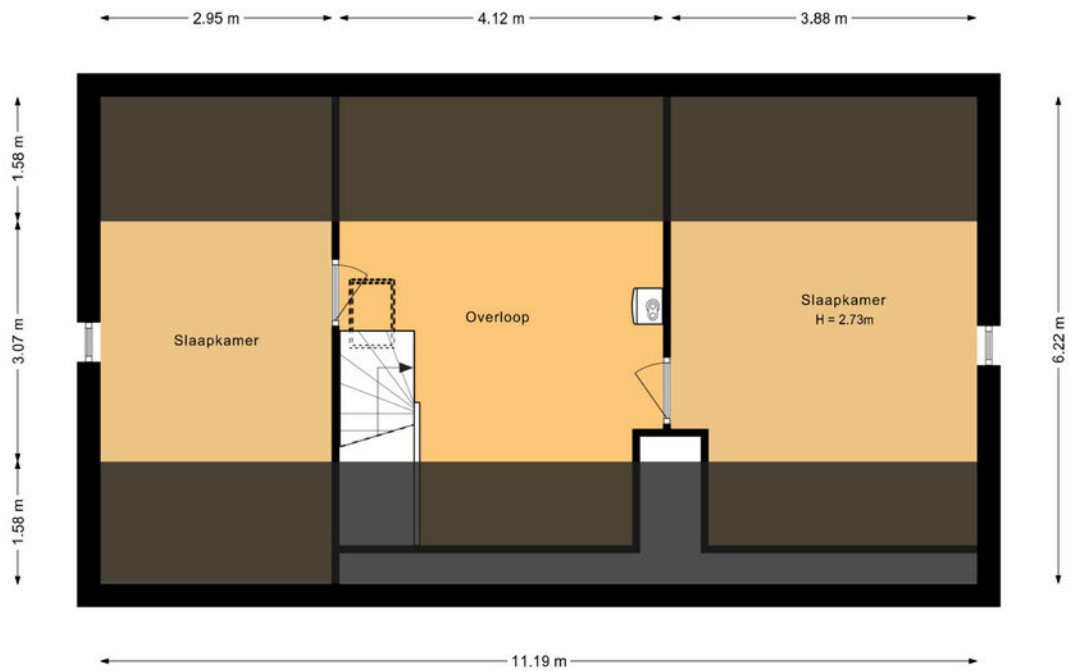
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

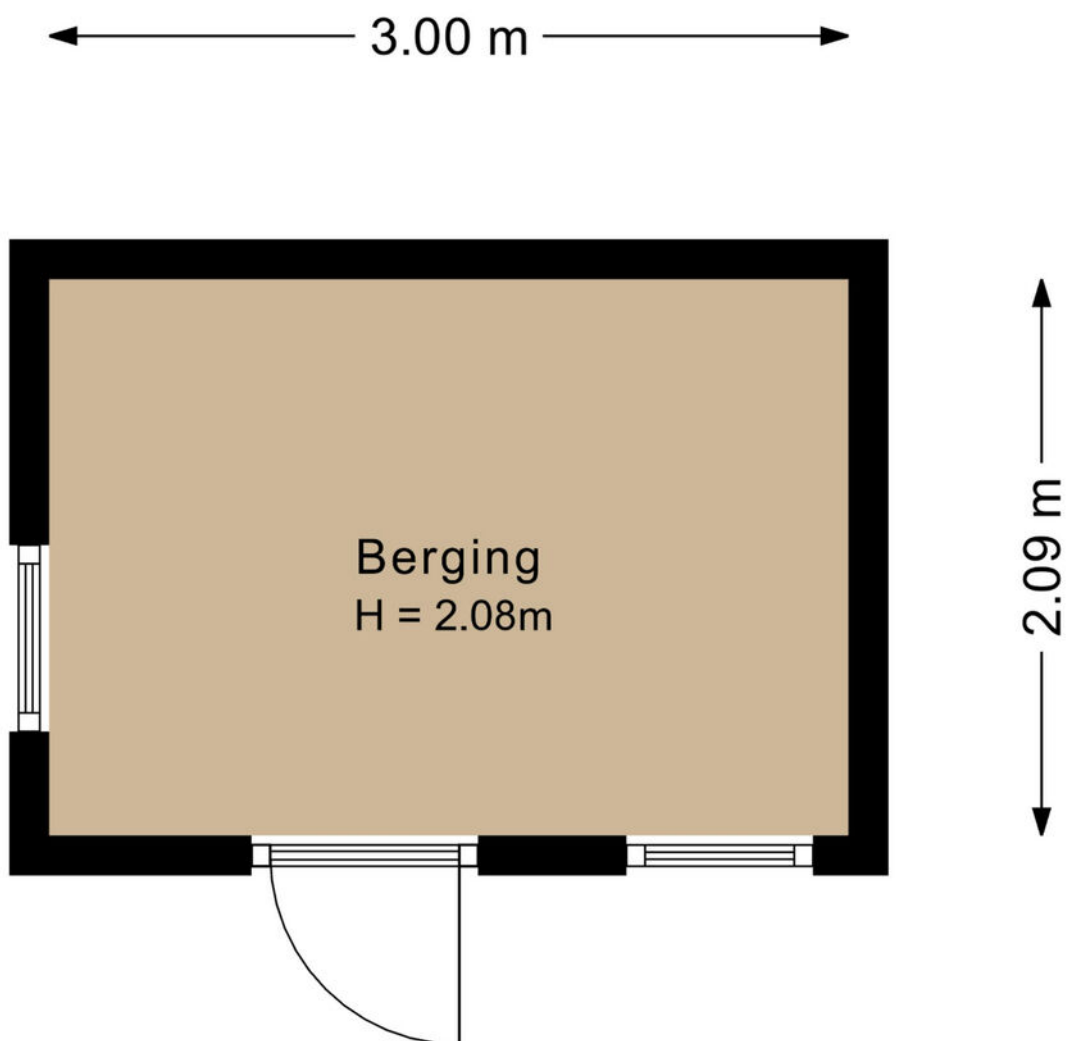
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

MEETRAPPOR

Meetcertifica

Lens & Label
VASTGOEDFOTOGRAFIE & ENERGIELABELS
Meetrapport

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

Soort object: Woning
Adres: Paardshei 4
Postcode/plaats: 5508 CH Veldhoven
Datum van meetopname: 08.05.2026
Datum van meetrapport: 13.05.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	224.16	m ²
Overige inpandige ruimte	17.37	m ²
Gebouwbonden buitenruimte	39.70	m ²
Externe bergruimte	6.27	m ²
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	287.50	m ²
Inhoud	842.25	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, PAARDSHEI 4

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

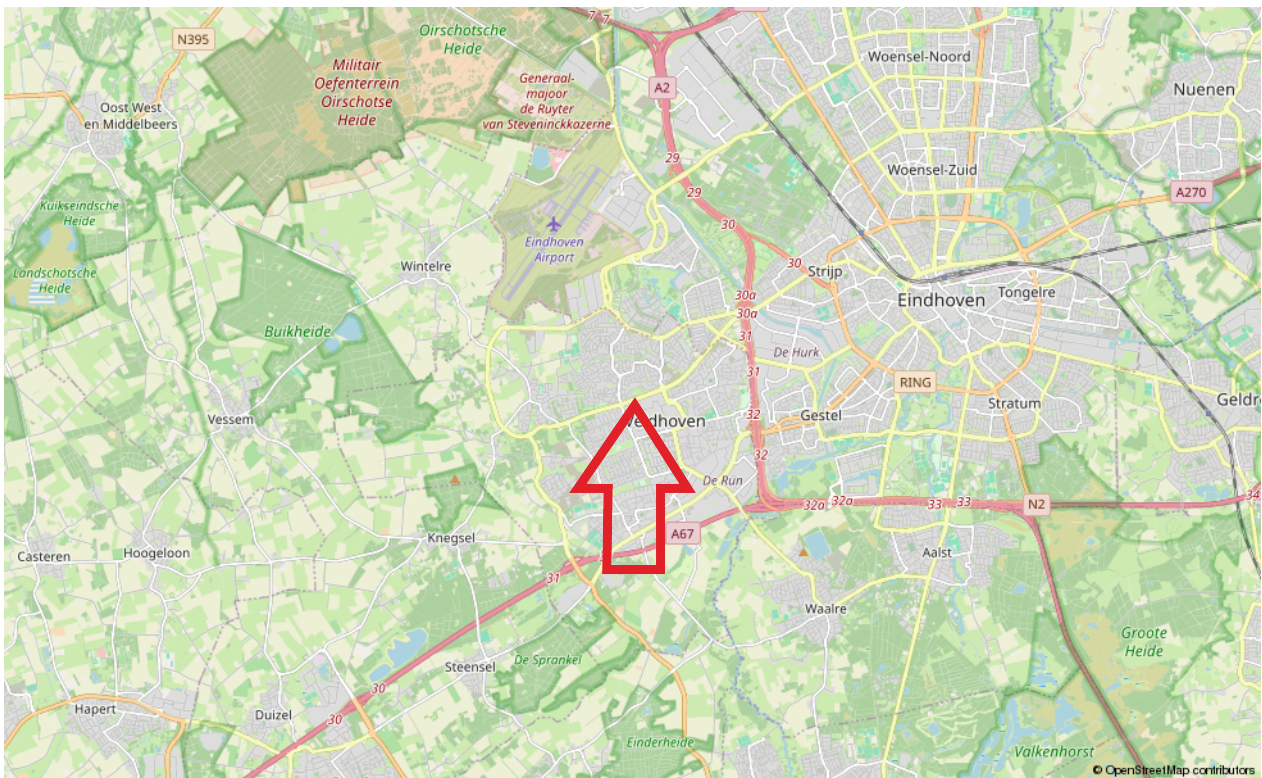
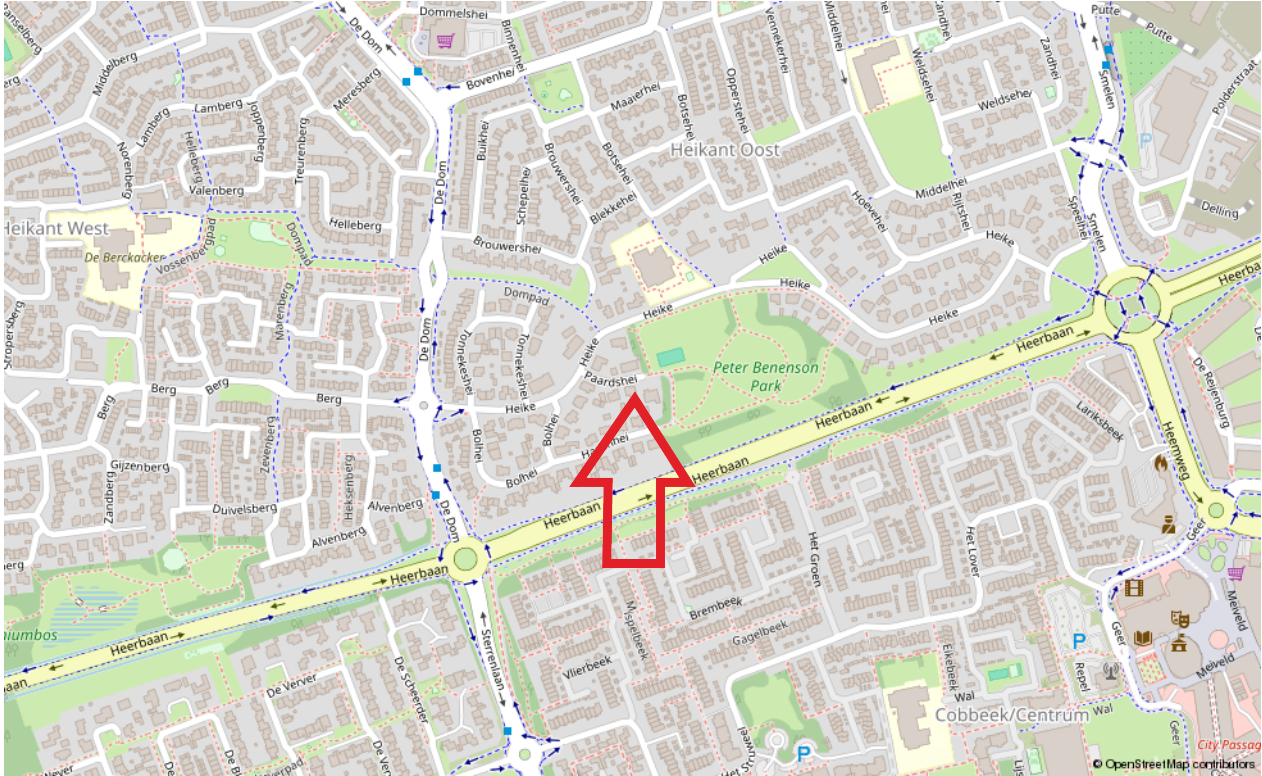
Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Veldhoven Sectie I Perceel 600	
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 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.		

VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wanddecoratie			
Allesbrander	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lamp boven eettafel		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in garage			X
- Kasten in tv-hoek en werkkamer naast keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Twee horren van kamers 1e verdieping evt		X	
- Driedelige hoge kledingkast in slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Grote houten kast woonkamer			X
- Werkbank garage	X		
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X

VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Bepaling			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuindecoratie (beelden etc)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bepaling			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			

VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

LIJST VAN ZAKEN

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

VELDHOVEN, PAARDSHEI 4

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, PAARDSHEI 4

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

