

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



## DE SITTERLAAN 37 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 795.000 k.k.

### Kenmerken Woning:

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

Inhoud: Ca. 828 m<sup>3</sup>

Perceel: 801 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1968

Slaapkamers: 6

Energie label: E

---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---

Aan een fraaie straat, aan de rand van Zonderwijk gelegen, grenzend aan park "Vogelzang": ruim opgezette, vrijstaand geschakelde bungalow met royale living, zes slaapkamers, 2 badkamers, ruime tuin en een garage op een riant perceel van ca 800 m<sup>2</sup>!

## Ligging:

De woning is prachtig gelegen aan de rand van Park Vogelzang, wat zorgt voor een heerlijke rustige woonomgeving. Alle gewenste voorzieningen van Veldhoven zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten, bevinden zich in de directe nabijheid. De bereikbaarheid is uitstekend: via de nabijgelegen uitvalswegen, waaronder de A2 en A67, bent u snel in omliggende steden.

## Indeling woning:

### Entree:

Ruime ontvangsthall met toegang tot de garderobe, de berging, de meterkast, het gemoderniseerde toiletruimte en diverse woonvertrekken.

### Woonkamer:

De royale woonkamer springt direct in het oog dankzij de grote raampartijen, die zorgen voor een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De sfeervolle open haard vormt het warme middelpunt van de ruimte. Via de openslaande deuren bereikt u het verhoogde terras in de achtertuin, waarbinnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Daarnaast biedt de woonkamer volop plaats voor een riante eetkameropstelling.

### Keuken:

De lege keukenruimte biedt u de kans om geheel naar eigen wens uw droomkeuken te realiseren.

### Toilet:

Separate, modern afgewerkte toiletruimte voorzien van een zwevend closet en fonteintje.

### Slaapkamer 1 t/m 3:

Aan de lange gangzijde van de bungalow bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. Deze kamers zijn ideaal te gebruiken als kinderkamers, werkkamer(s) of hobbyruimte(s).

### Badkamer 1 & 2:

De woning beschikt over twee modern afgewerkte badkamers, wat zorgt voor extra comfort en flexibiliteit in het dagelijks gebruik. Beide badkamers zijn stijlvol ingericht met eigentijds sanitair, waaronder een ruime inloopdouche en een ligbad.

### Slaapkamer 4 & 5:

In de achtervleugel bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, rustig gelegen met zicht op de tuin. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt.

---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---

## Berging:

Inpandige berging met voldoende ruimte voor opslag en de mogelijkheid tot het plaatsen van een witgoedopstelling.

## Slaapkamer 6:

De royale master bedroom aan de achterzijde van de woning is een echte 'garden suite'. Dankzij de grote schuifpui staat deze kamer in directe verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

## Tuin en garage:

De woning beschikt over een zeer ruime voor- en achtertuin met eigen oprit. De achtertuin is een oase van rust, compleet met een vijver en een verhoogd terras direct aan de woning. Dankzij de ligging aan het park is er een handige achterom aanwezig. De ruime, aangebouwde garage (bereikbaar vanaf de oprit) biedt plek voor een auto en extra bergruimte.

## Algemeen:

- Unieke, royale U-vormige bungalow met centrale binnentuin;
- de woning beschikt over 6 slaapkamers, 2 moderne badkamers en een garage.
- Rustige ligging aan Park Vogelzang, met winkels, scholen en sportfaciliteiten dichtbij;
- Door de centrale ligging zijn de uitvalswegen de N2, A2, A50, A58 en A67 zeer nabij. De bedrijvigheid in de regio is zeer goed te noemen. O.a. door grote bedrijven in de regio als ASML, Philips, Daf en High Tech Campus, staat de regio bekend door een bovengemiddelde werkgelegenheid.
- koper dient rekening te houden met renovatie/moderniseringskosten.

## 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, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

**VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37**

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



---

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---



# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

## PLATTEGROND



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

# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

## 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:** De Sitterlaan 37  
**Postcode/plaats:** 5505 AB Veldhoven  
**Datum van meetopname:** 19.03.2026  
**Datum van meetrappor:** 24.03.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	195.30	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	25.53	m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	2.18	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0	m <sup>2</sup>
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	223.01	m <sup>2</sup>
Inhoud	827.73	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.

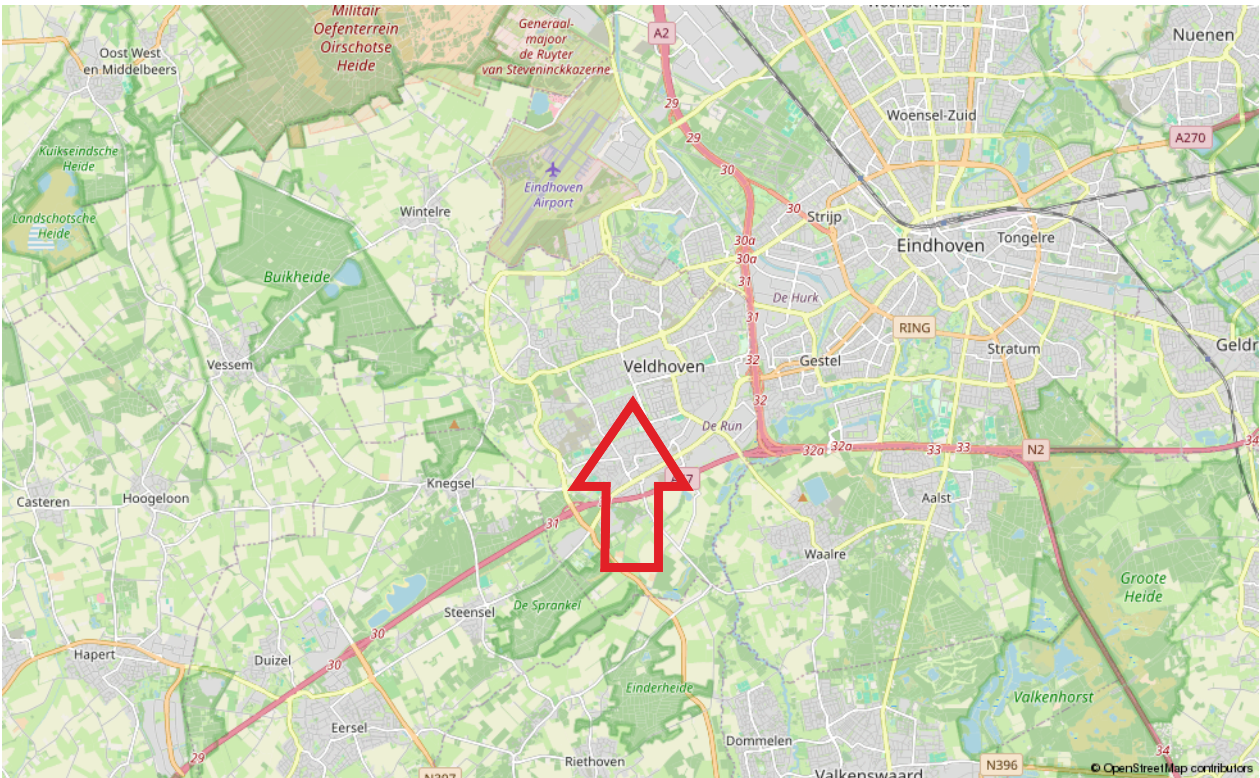
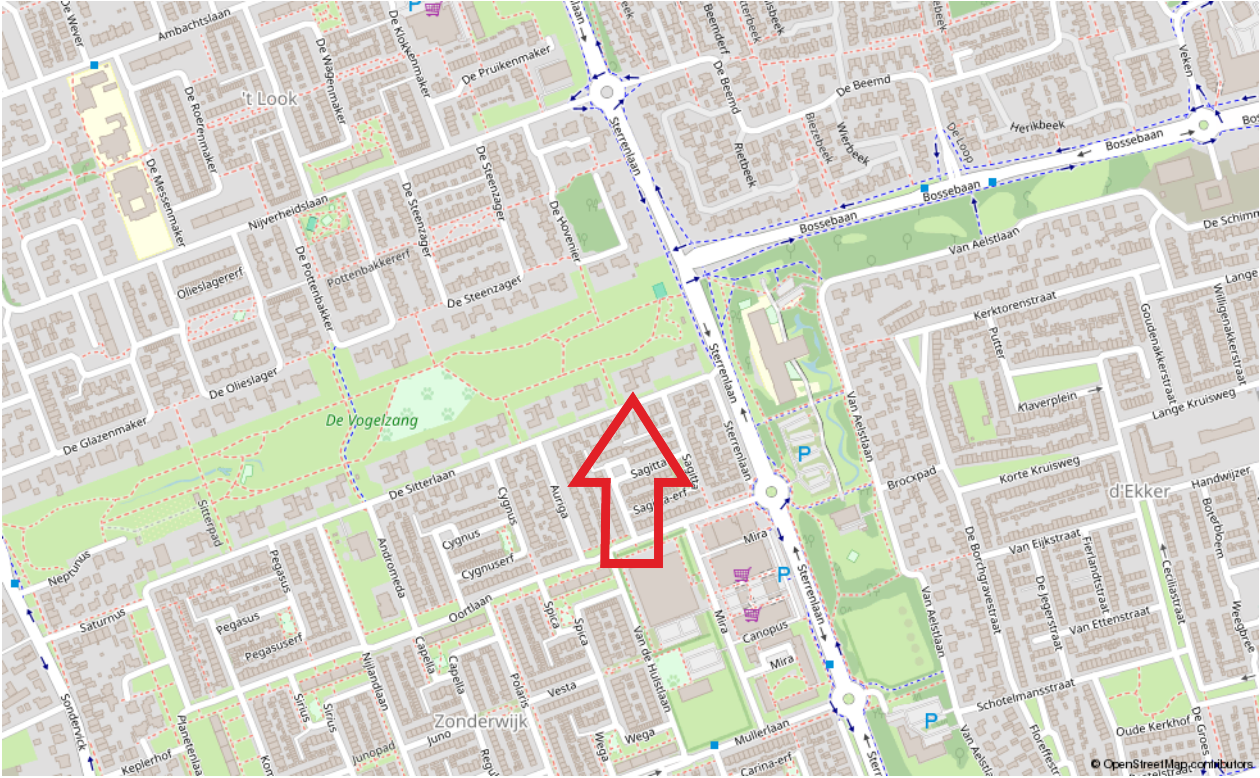
#### Toelichtingsclausule NEN 2580

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.



# VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

## BEREIKBAARHEID



---

## VELDHOVEN, DE SITTERLAAN 37

---

### 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, DE SITTERLAAN 37

## 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

