

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



## DE LENTENIER 1 VALKENSWAARD

TE KOOP



Vraagprijs € 550.000 k.k.

### Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 156 m<sup>2</sup>

Inhoud: Ca. 529 m<sup>3</sup>

Perceel: 238 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1994

Slaapkamers: 4

Energie label: B

---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---

Aan een rustige straat gelegen in de wijk "Deelshurkse Akkers", op korte afstand van het centrum van Valkenswaard, staat deze verrassend ruime hoekwoning. Dankzij een forse uitbouw én opbouw is de woning aanzienlijk vergroot. De woning beschikt o.a. over een zeer royale woonkamer met open keuken, vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een zonnige privacy biedende achtertuin op het Zuiden met achterom.

## INDELING

### BEGANE GROND

#### Hal

Royale entree met granieten vloer en vloerverwarming. Vanuit de hal bereikt u het toilet, de meterkast (16 groepen), trapopgang en de woonkamer.

#### Toiletruimte

Moderne, volledig betegelde toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

#### Woonkamer

De royale woonkamer is over de volledige breedte uitgebouwd en geniet van een prettige lichtinval door de grote raampartijen. Via de dubbele openslaande tuindeuren staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met stucwerk wand- en plafondbewerking en een eiken houten parketvloer.

#### Keuken

Open keuken in praktische hoekopstelling, uitgerust met o.a. een houten werkblad, een vernieuwde inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, spoelbak, combi-oven, losse koelkast en inbouwspots. De keuken beschikt over meer dan voldoende boven- en onderkastjes. De keuken is afgewerkt met een granieten vloer met vloerverwarming en beschikt eveneens over openslaande tuindeuren met toegang tot de achtertuin.

#### Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het zonnige Zuiden en biedt volop privacy en rust. De tuin beschikt over een ruim terras, een gazon, tevens buitenkraantje en een elektrisch zonneluifel. Via de poort aan de zijkant van de woning is de tuin ook achterom bereikbaar.

### 1E VERDIEPING

#### Overloop

Overloop met fraaie vide en toegang tot twee slaapkamers, separate toiletruimte, badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

#### Slaapkamers

Slaapkamer 1: de ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een praktische ingebouwde kastenwand en airconditioning. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaat vloer, deels behang en deels stucwerk wand- en plafondbewerking.

Slaapkamer 2: gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt eveneens over een praktische inbouwkast. Afwerking met dezelfde laminaat vloer en stucwerk.

#### Toiletruimte

Separate, volledig betegelde toiletruimte met hangend toilet, fonteintje en een praktische inbouwkast voor wasmachine en droger.

---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---

## Badkamer

De recent vernieuwde, volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met inloop-/regendouche, hoekbad met whirlpool, badkamermeubel met dubbele wastafel, spiegel met verlichting en een designradiator. Tevens voorzien van vloervloerverwarming.

## 2E VERDIEPING

### Overloop

Overloop met toegang tot de twee slaapkamers, een tweede badkamer en een bergkast met opstelling cv-ketel.

### Slaapkamers

Slaapkamer 3: gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is afgewerkt met een fraaie pvc visgraat vloer en stucwerk wand- en plafondbewerking.

Slaapkamer 4: fijne slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamers is eveneens afgewerkt met een pvc visgraat vloer en stucwerk.

### Badkamer

Tweede badkamer, volledig betegeld en voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, hangend toilet en wastafel.

### Bergkast

Praktische bergruimte onder de kapschuimte met opstelling cv-ketel en verdeler van de vloerverwarming.

## ALGEMEEN:

- Gelegen op een mooi hoekperceel in een kindvriendelijke woonomgeving in woonwijk "Deelshurkse Akkers" met op korte afstand het centrum van Valkenswaard aan de ene kant en het natuurgebied "De Malpie" aan de andere kant. Daarnaast is door de aanleg van de nieuwe N69 Eindhoven en Veldhoven zeer goed bereikbaar per auto.
- Een uitstekende ligging t.o.v. ASML, MMC, High Tech Campus en de snelweg. Alle denkbare voorzieningen zoals kinderopvang, basisscholen, winkels, horeca, sportverenigingen, een speelveldje, zijn op korte fietsafstand bereikbaar.
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing; de woning beschikt over een definitief energielabel B.
- De woning beschikt gedeeltelijk over vloerverwarming.
- Voldoende parkeergelegenheid rondom de woning.
- Kortom: een verrassend ruime en instapklare hoekwoning met veel leefruimte, vier slaapkamers en twee badkamer, gelegen op zeer gewilde plek in Valkenswaard. Kom kijken en ervaar zelf de ruimte en de sfeer!
- 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.

---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



**VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1**



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



**VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1**



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---



# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

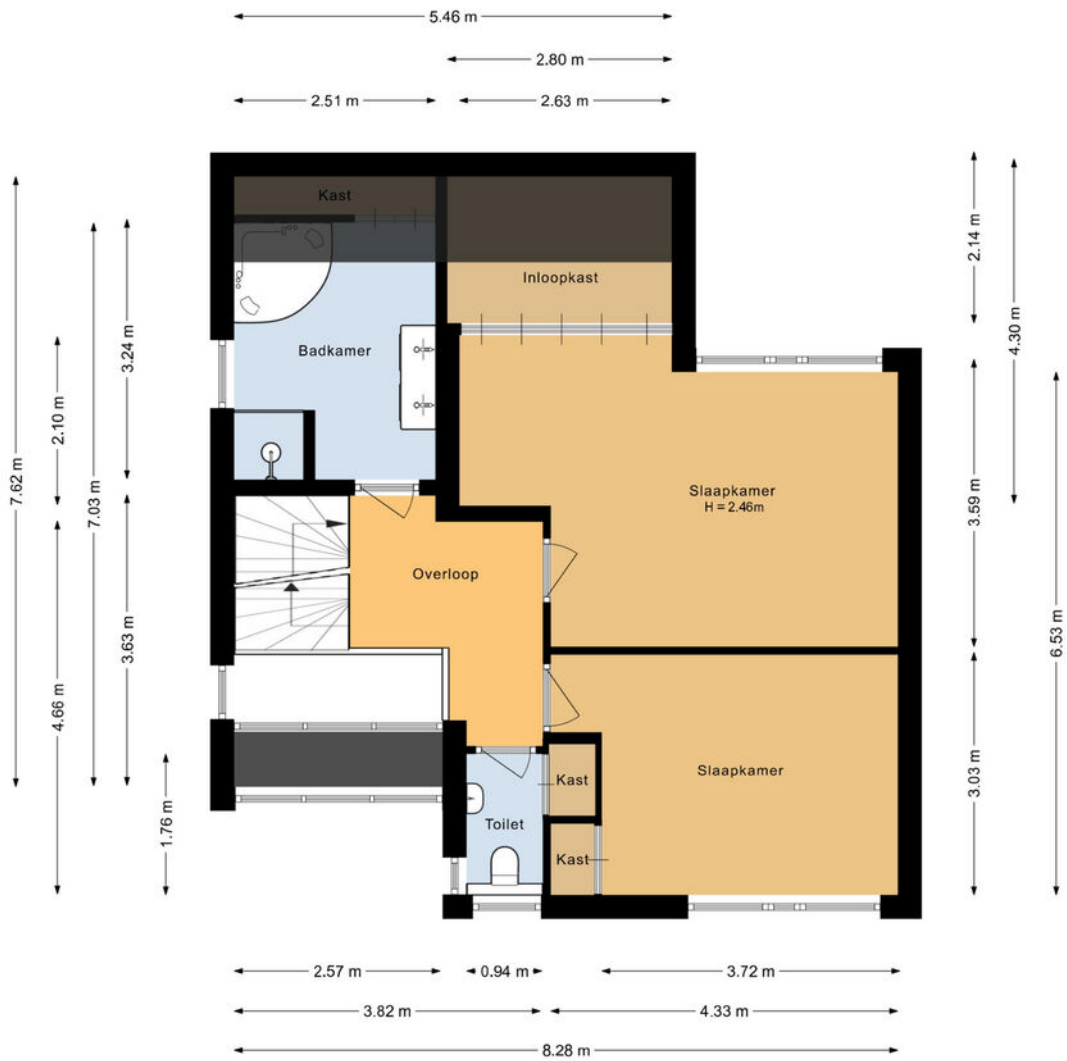
## PLATTEGROND



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

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

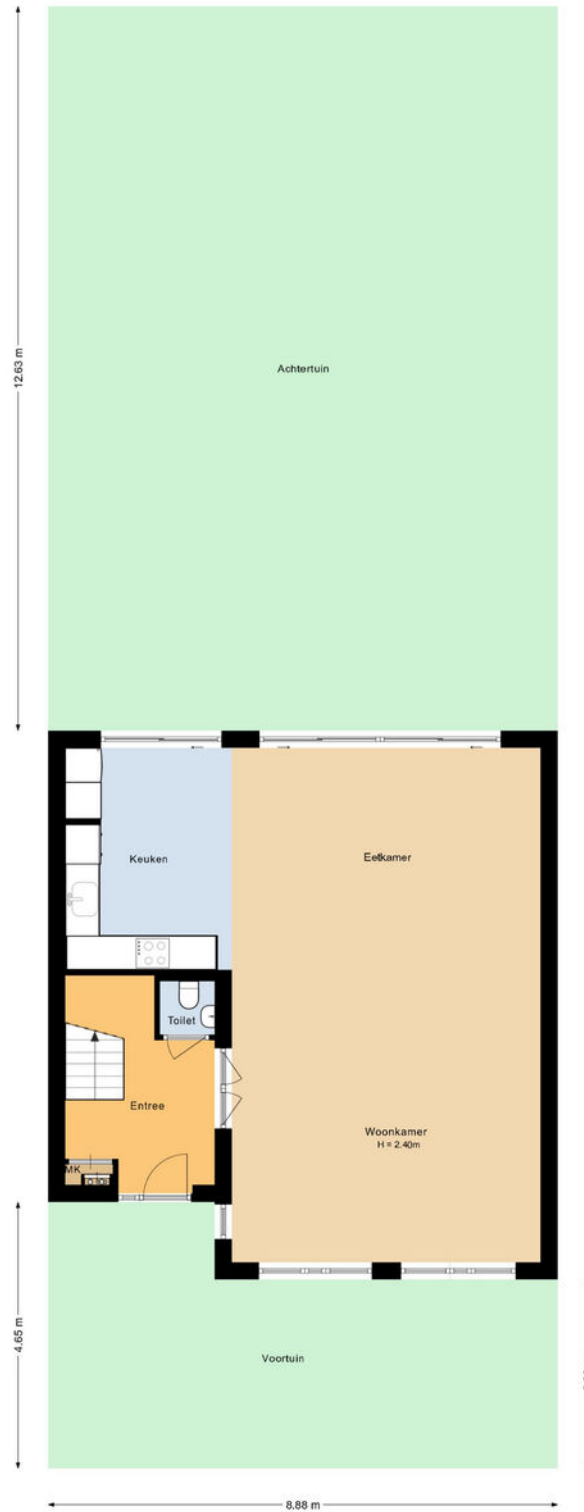
## PLATTEGROND



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

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

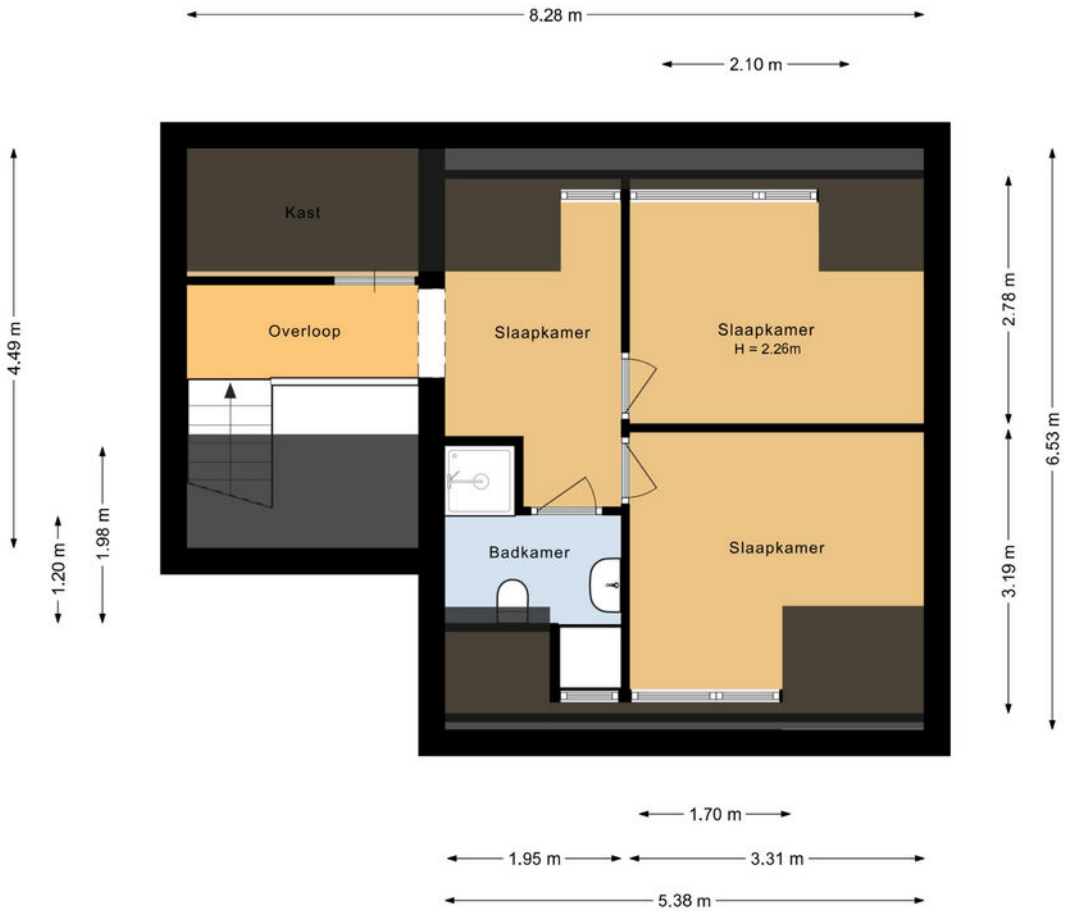
## PLATTEGROND



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

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

## PLATTEGROND



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

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

## 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 Lentenier 1  
Postcode/plaats: 5554 MS Valkenswaard  
Datum van meetopname: 05.03.2026  
Datum van meetrappor: 09.03.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	155.53	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0	m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	0	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0	m <sup>2</sup>
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	155.53	m <sup>2</sup>
Inhoud	529.11	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.

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

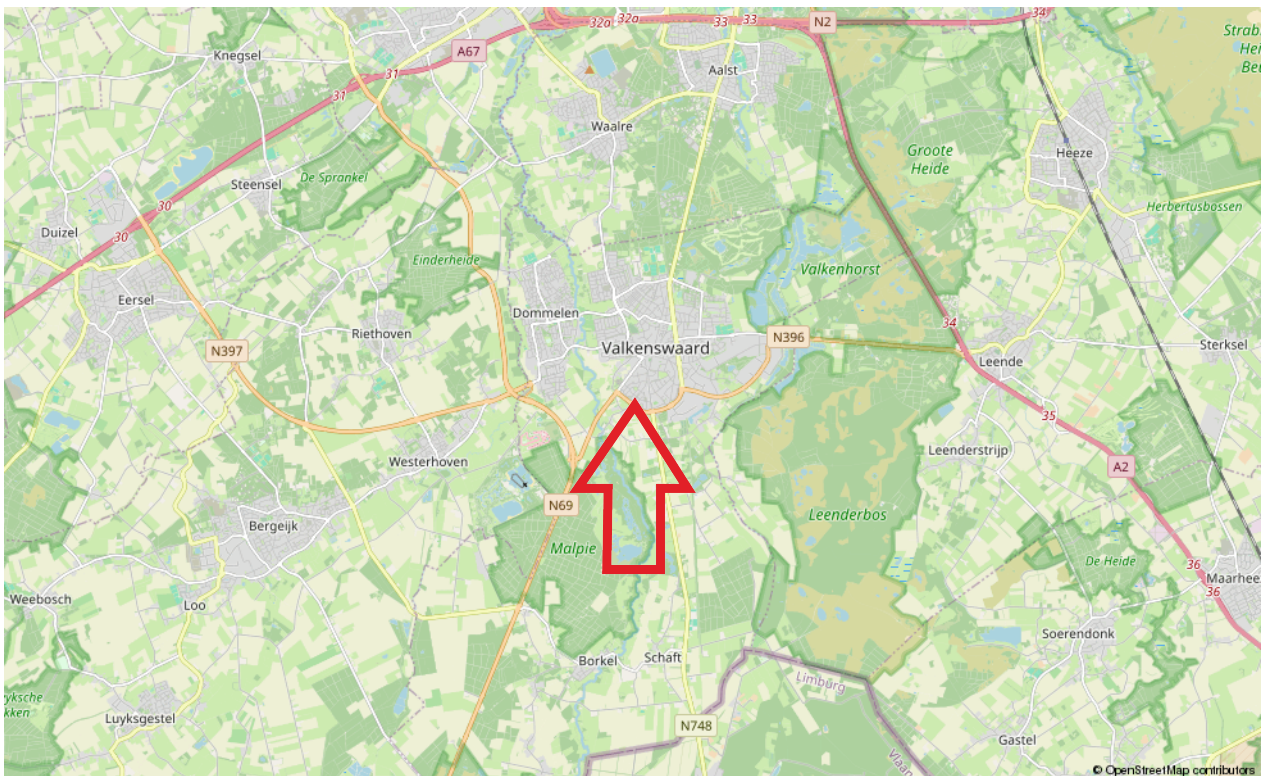
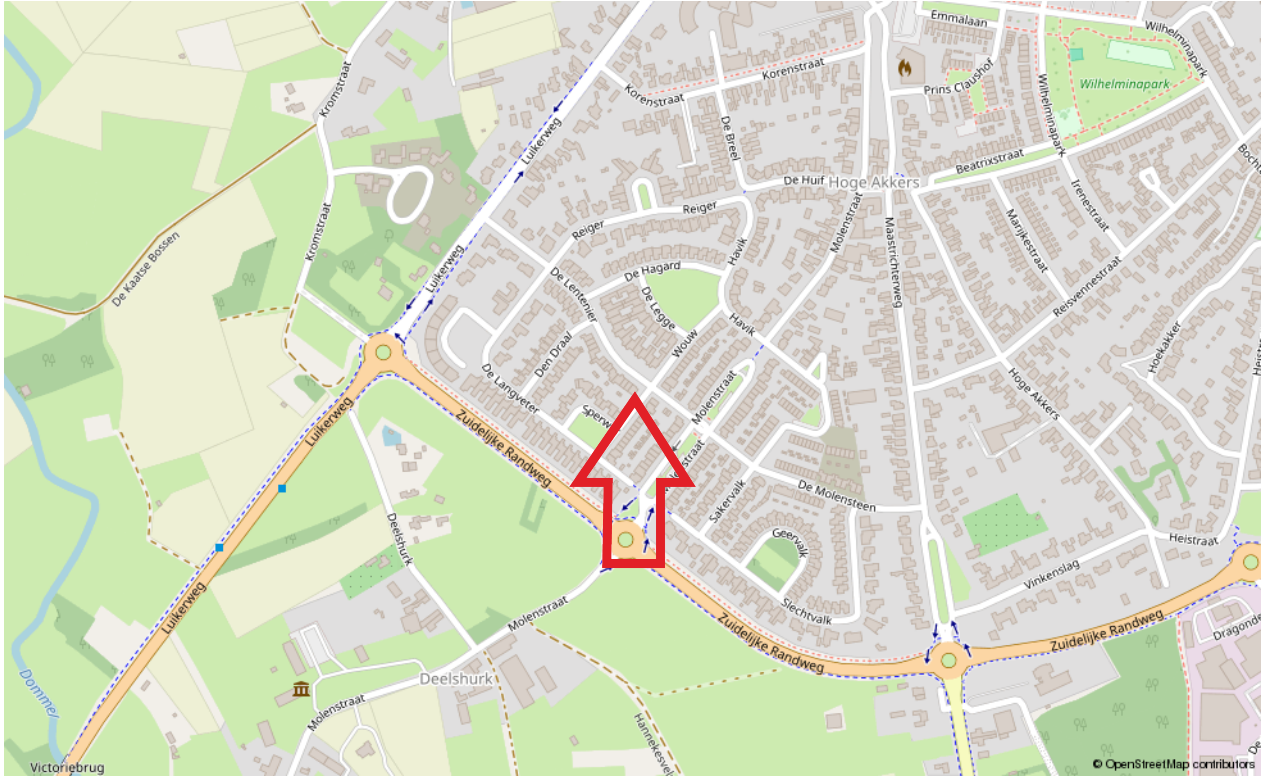
Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Valkenswaard Sectie D Perceel 5108	
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 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.		

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

## BEREIKBAARHEID



# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Woning</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Tuinbouw</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Overige tuin</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---

## 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.

---

# VALKENSWAARD, DE LENTENIER 1

---

## 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

