

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



## BRAAK 28 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 269.000 k.k.

### Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 50 m<sup>2</sup>  
Inhoud: Ca. 163 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 1978  
Slaapkamers: 1  
Energie label: C

---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---

Op een zeer centrale en gunstige locatie in Veldhoven, aan de rand van het City Centrum, ligt dit nette tweekamerappartement op de derde woonlaag van een verzorgd complex met lift. Het appartement beschikt over een ruim balkon van ca. 12 m<sup>2</sup> op het zonnige zuiden, waar je volop van het buitenleven geniet. Daarnaast is er een eigen garagebox op de begane grond. Comfortabel wonen met alle voorzieningen van het centrum op loopafstand!

## INDELING

### BEGANE GROND

Op de begane grond bevindt zich een garage met ruimte voor één auto.

### 1E VERDIEPING

Gezamenlijke hal met brievenbussen, bellentableau en lift.

### 3E VERDIEPING

Via de overdekte galerij bereik je de entree van het appartement.

## APPARTEMENT

### Hal

De hal biedt toegang tot een kast, het toilet, de meterkast, de slaapkamer en de woonkamer.

### Cv/bergruimte

Praktische bergruimte met opstelling van de cv-combiketel en aansluiting voor de wasmachine.

### Toiletruimte

Volledig betegelde toiletruimte in een lichte kleurstelling, voorzien van een wandcloset en fonteintje.

### Slaapkamer

De slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en een spuitwerkplafond. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de badkamer.

### Badkamer

Nette, geheel betegelde badkamer in lichte kleurstelling met een ruime douchecabine met thermostaatkraan, vaste wastafelmeubel en tevens de aansluiting voor de wasmachine.

### Woonkamer

Ruime en lichte woonkamer van ca. 25 m<sup>2</sup> met tuindeur naar het balkon. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en lichte wand- en plafondafwerking.

### Keuken

De keuken is middels een bar verbonden met de woonkamer en uitgevoerd in een lichte, moderne stijl. Voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer. Afgewerkt met een laminaatvloer.

---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---

## Balkon

Zeer ruim balkon van ca. 12 m<sup>2</sup> gelegen op het zonnige zuiden. Voorzien van een buitenkraantje, zonneluifel en netjes afgewerkt met tegels.

## ALGEMEEN

- Gelegen aan de rand van het Veldhovense City Centrum, op loopafstand van winkels, theater, zwembad, bibliotheek en overige voorzieningen;
  - Centrale ligging in Veldhoven met uitstekende bereikbaarheid van openbaar vervoer en uitvalswegen;
  - Voorzien van isolerende beglazing;
  - Definitief energielabel C.
  - De maandelijkse VvE kosten bedragen circa € 164,30.
- 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 28**

---



---

**VELDHOVEN, BRAAK 28**

---



---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---



---

**VELDHOVEN, BRAAK 28**

---



---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---



---

**VELDHOVEN, BRAAK 28**

---



---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---



---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---



---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---



---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---



---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---



---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---



---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---



---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---



---

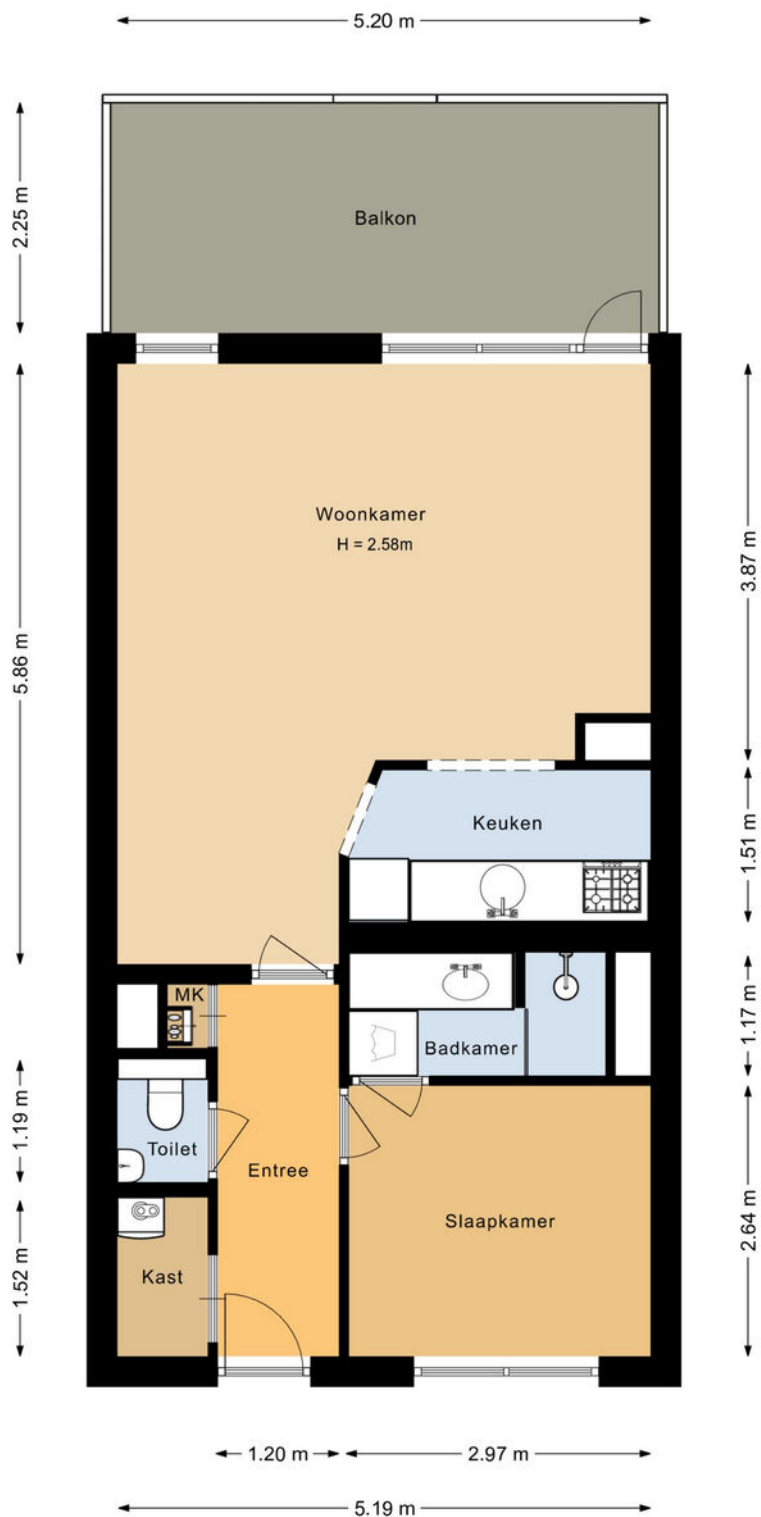
# VELDHOVEN, BRAAK 28

---



# VELDHOVEN, BRAAK 28

## PLATTEGROND



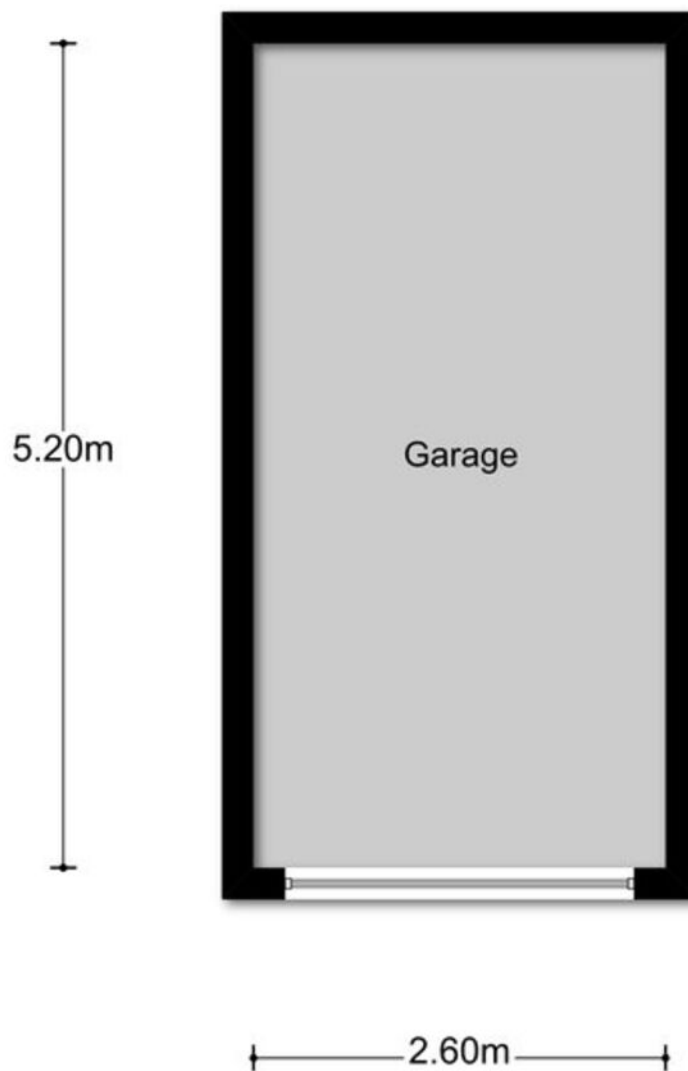
Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# VELDHOVEN, BRAAK 28

---

## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

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 28  
**Postcode/plaats:** 5501 DJ Veldhoven  
**Datum van meetopname:** 06.05.2026  
**Datum van meetrappor:** 09.05.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	49.86	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0	m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	12.06	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	13.52	m <sup>2</sup>
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	75.44	m <sup>2</sup>
Inhoud	162.99	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

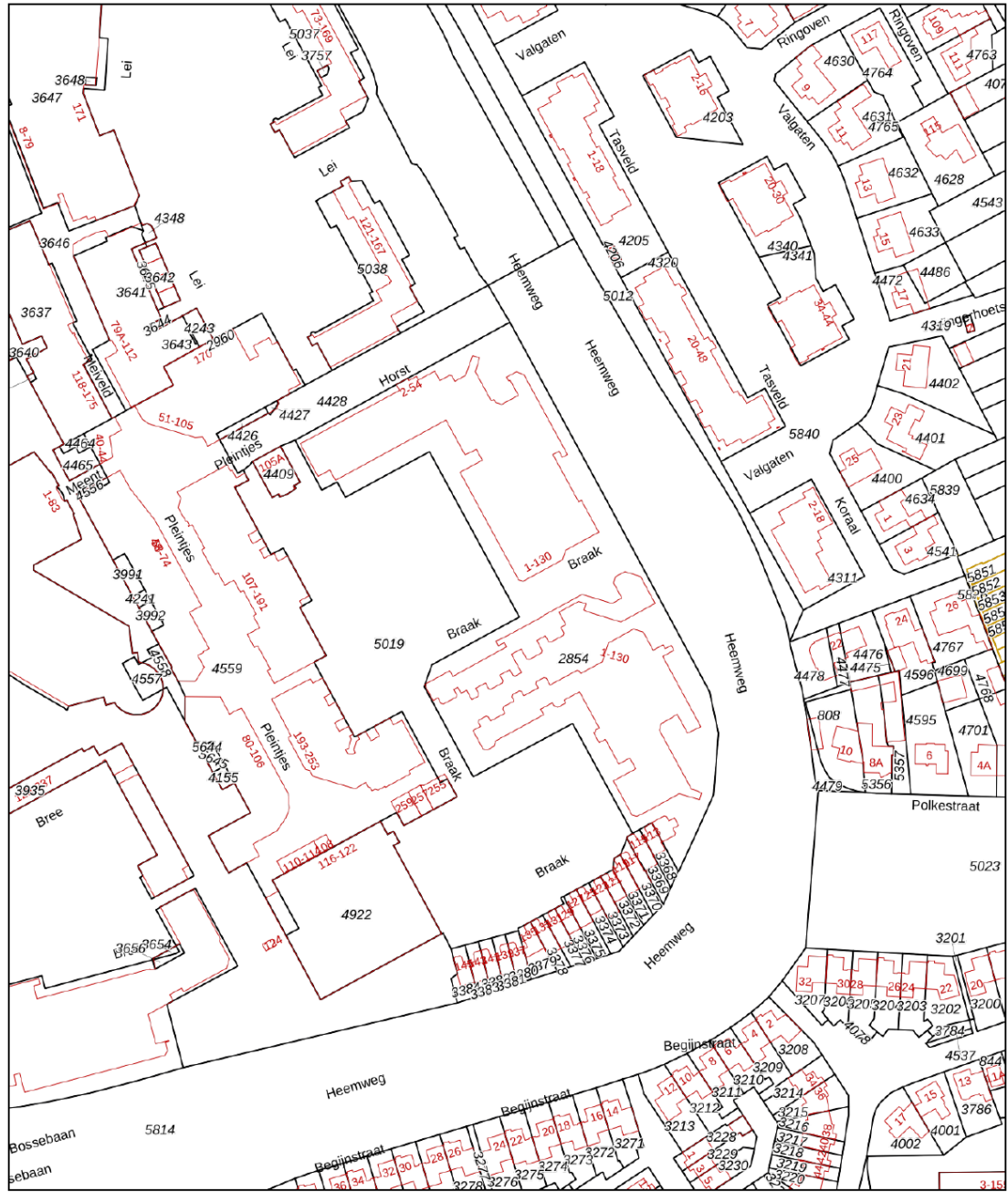
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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


# VELDHOVEN, BRAAK 28

## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



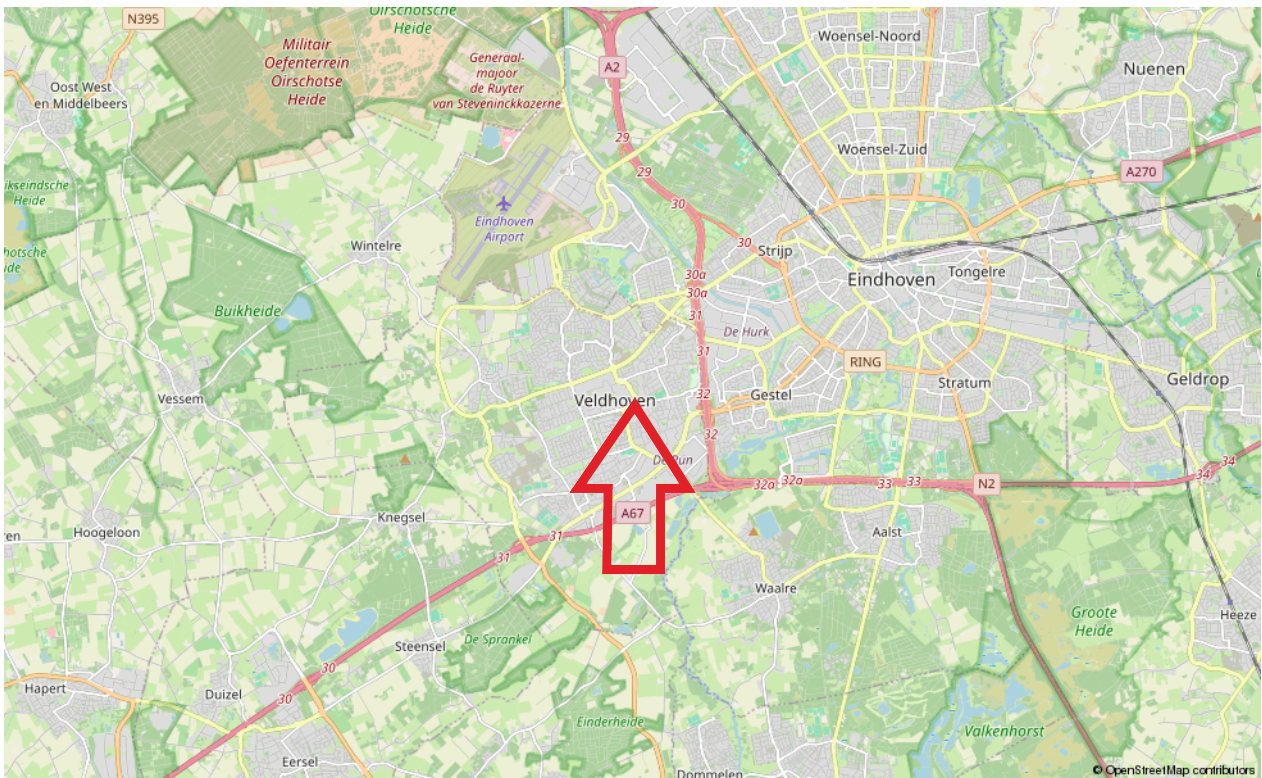
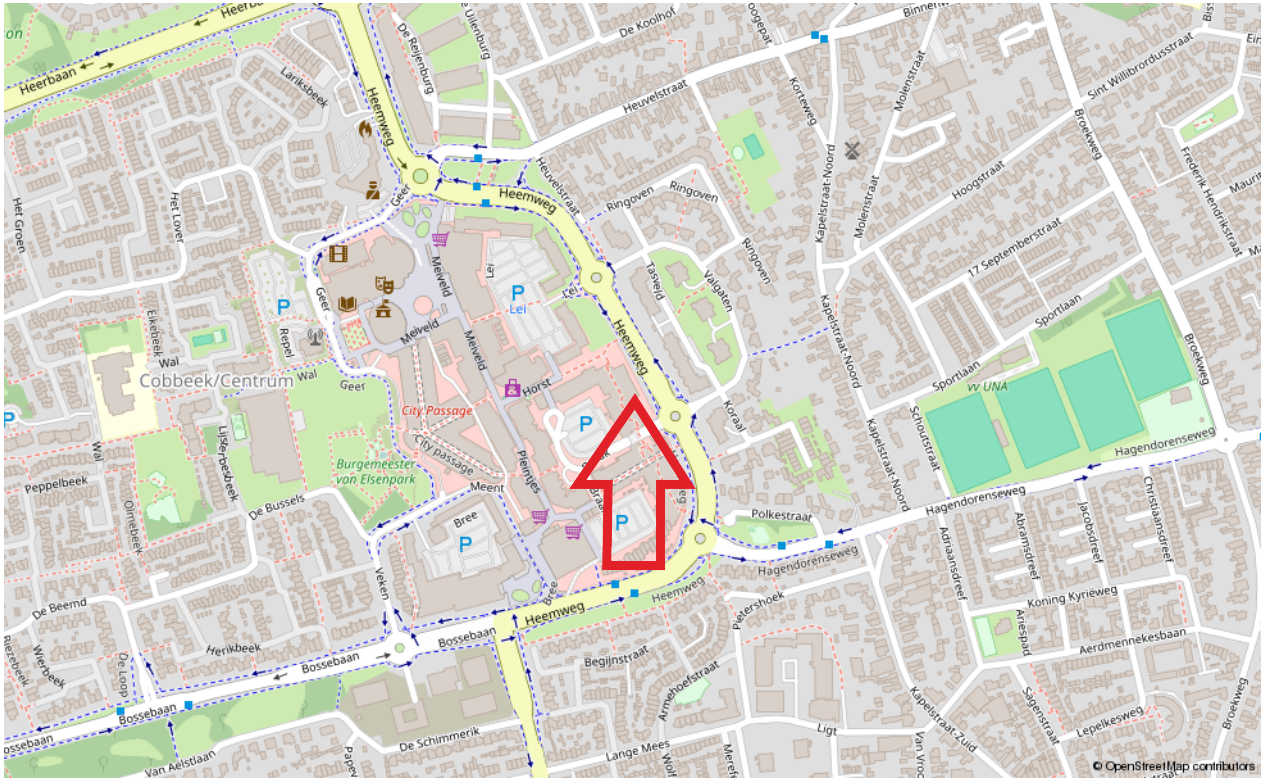
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2854</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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, BRAAK 28

## BEREIKBAARHEID



# VELDHOVEN, BRAAK 28

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Overig</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# VELDHOVEN, BRAAK 28

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuinaanleg</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# VELDHOVEN, BRAAK 28

## 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 28

## 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

