

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



HET LOVER 39 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 479.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 112 m²

Inhoud: Ca. 389 m³

Perceel: 131 m²

Bouwjaar: 1984

Slaapkamers: 4

Energie label: B

VELDHOVEN, HET LOVER 39

Deze uitstekend onderhouden tussenwoning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Cobbeek Centrum in Veldhoven, op korte loopafstand van het City Centrum. De woning biedt een comfortabele leefomgeving met maar liefst vier slaapkamers, een moderne badkamer, meerdere airconditionings en een verzorgde achtertuin met overkapping, berging en achterom. Daarnaast beschikt de woning over energielabel B.

Ligging

De woning is gelegen in de populaire wijk Cobbeek Centrum, een rustige en kindvriendelijke omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het City Centrum met een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en voorzieningen bevindt zich op loopafstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend dankzij de nabijheid van diverse uitvalswegen. Belangrijke werkgevers zoals ASML, High Tech Campus, Flight Forum en Máxima Medisch Centrum zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Entree

Via de entree met meterkast bereikt u de ruime woonkamer. Het raam bij de entree is uitgerust met een rolluik. Daarnaast is hier een nieuwe, tot aan het plafond doorlopende houten deur geplaatst.

Woonkamer

De sfeervolle woonkamer geniet dankzij de grote raampartijen van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. De royale L-vormige indeling biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie houtenvloer en strak gestucte wanden. Daarnaast is de ruimte voorzien van airconditioning voor extra comfort gedurende het hele jaar. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de tussenhal met toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een luifel.

Keuken

De ruime keuken beschikt over volop werk- en bergruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven/magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken heeft u via een loopdeur direct toegang tot de achtertuin.

Hal

Via de tussenhal zijn de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping toegankelijk. De fraaie nieuwe houten deur met glas, die doorloopt tot aan het plafond, geeft de ruimte een verzorgde en stijlvolle uitstraling.

Toiletruimte

De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset, een fonteintje en een nieuwe houten deur die doorloopt tot aan het plafond.

Eerste verdieping

Overloop

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De overloop is voorzien van een fraaie pvc-vloer.

Slaapkamers

Slaapkamer 1

Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met een nette vinylvloer en strak gestucte wanden. De grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval.

VELDHOVEN, HET LOVER 39

Slaapkamer 2

Royale slaapkamer aan de voorzijde van de woning. De kamer is voorzien van een fraaie pvc-vloer, deels behang en deels gestucte wanden. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over airconditioning. De kamer is voorzien van rolluiken.

Slaapkamer 3

Deze kamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde van de woning en is ideaal te gebruiken als slaap-, logeer-, werk- of hobbykamer. De kamer is afgewerkt met een vinylvloer.

Badkamer

De modern afgewerkte en volledig betegelde badkamer beschikt over een ligbad, separate douche, toilet, wastafel met meubel en een designradiator.

Tweede verdieping

Overloop

Praktische overloop met opstelplaats voor de wasapparatuur. Daarnaast beschikt deze verdieping over handige knieschotten en een ingebouwde kast, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. De gehele tweede verdieping is voorzien van een pvc-vloer en is keurig afgewerkt. Dankzij de verzorgde afwerking verkeert deze verdieping in uitstekende staat.

Slaapkamer 4

Volwaardige vierde slaapkamer voorzien van een dakraam dat zorgt voor een prettige lichtinval. Ook hier zijn knieschotten aanwezig voor extra opbergruimte. De kamer beschikt eveneens over airconditioning.

Tuin

De verzorgde achtertuin biedt een fijne combinatie van groen en comfort. De tuin beschikt over een fraaie overkapping, twee terrassen, vaste beplanting en een praktische berging. Dankzij de aanwezige achterom is de tuin ook eenvoudig bereikbaar.

Berging

Vrijstaande berging voorzien van elektra. Ideaal voor het opbergen van gereedschap, tuinspullen en het stallen van fietsen.

Algemeen

- Energielabel B;
 - Goed onderhouden tussenwoning;
 - Airconditioning aanwezig in de woonkamer, de slaapkamer aan de voorzijde en de slaapkamer op de tweede verdieping;
 - Ruime achtertuin met overkapping, twee terrassen en achterom;
 - Maar liefst 4 slaapkamers;
 - Parkeervergunning: slechts €18 per jaar per auto;
 - Op loopafstand van het City Centrum;
 - Gelegen in de geliefde wijk Cobbeek en Centrum in Veldhoven;
 - Gunstig gelegen bij uitvalswegen en werkgelegenheid zoals ASML, High Tech Campus, Flight Forum en Máxima Medisch Centrum.
- 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, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



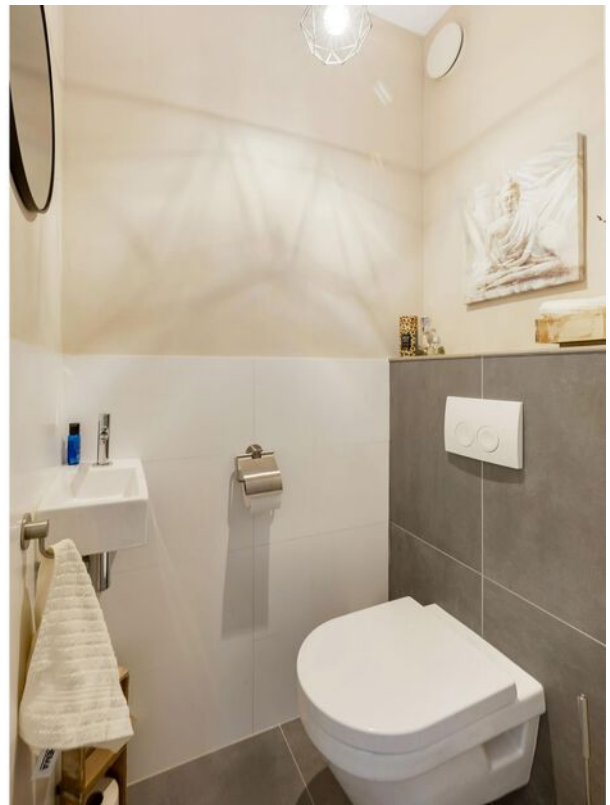
VELDHOVEN, HET LOVER 39



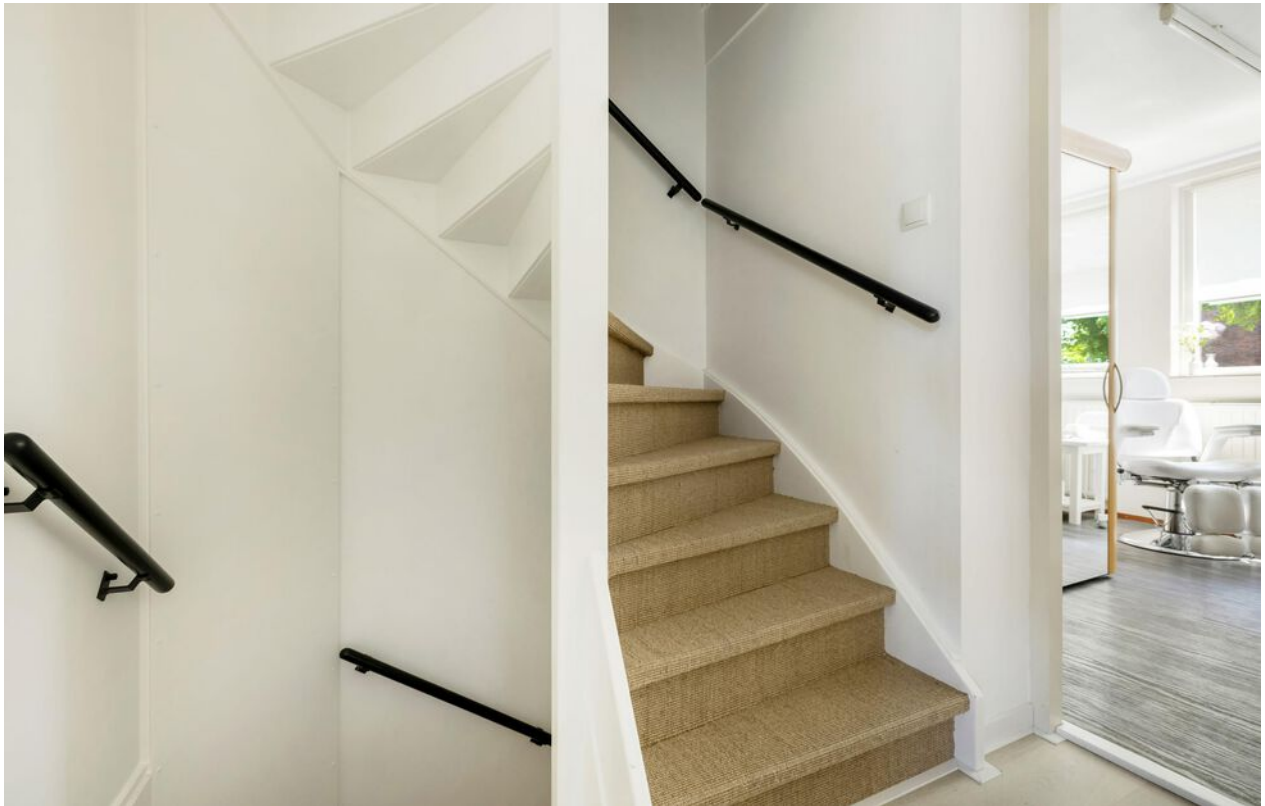
VELDHOVEN, HET LOVER 39



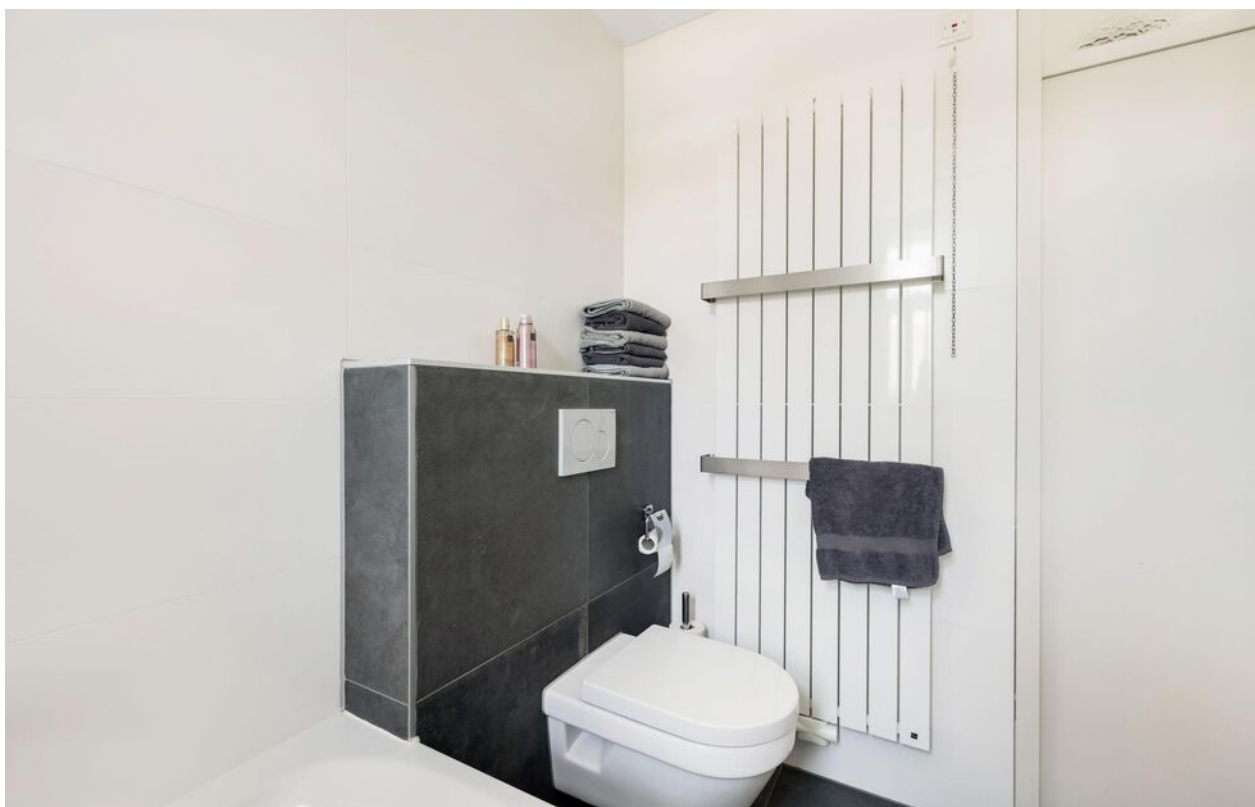
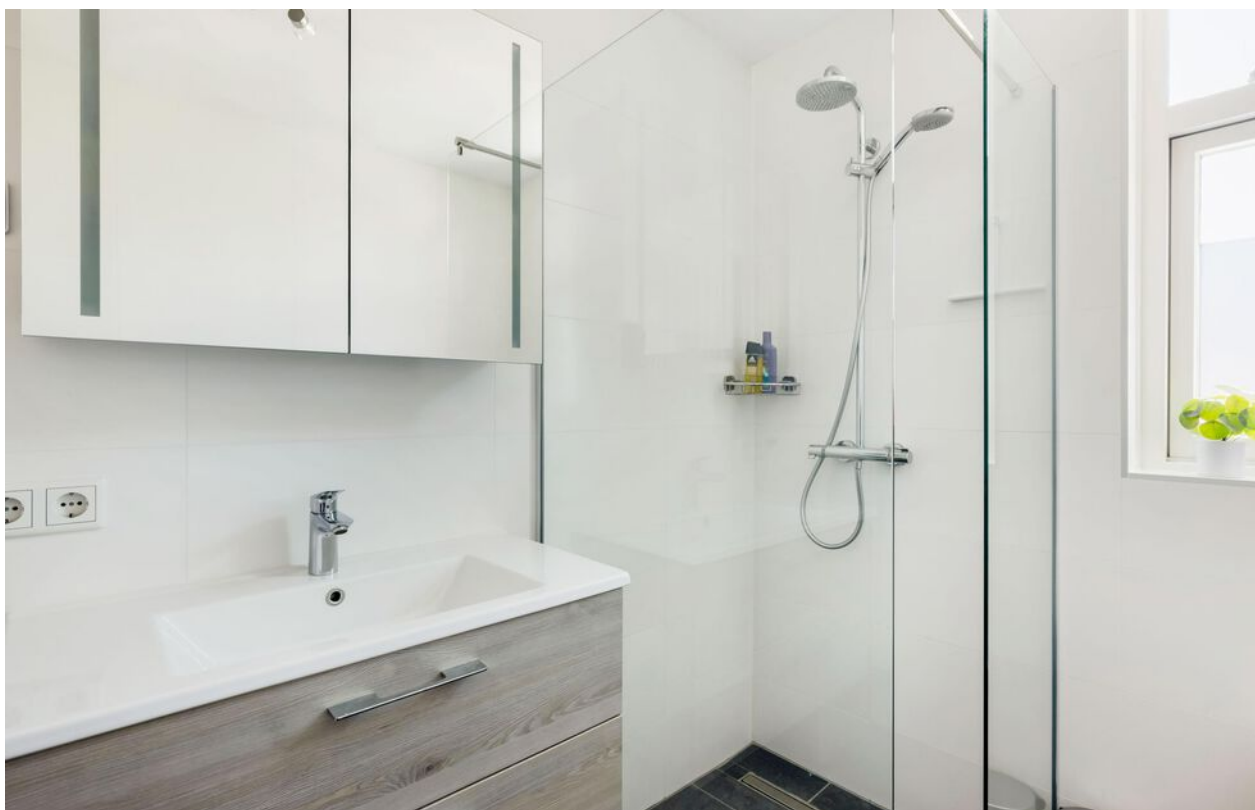
VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39

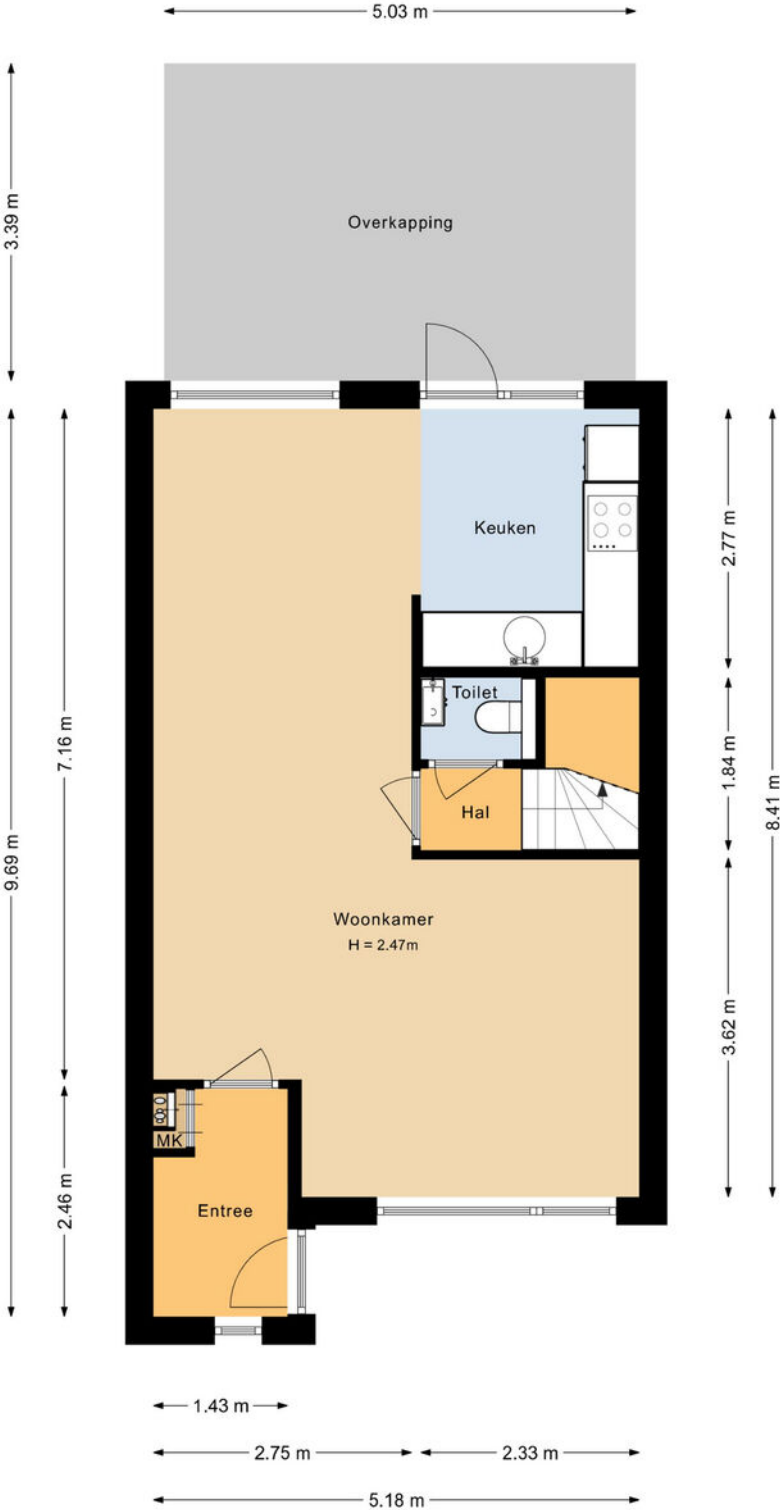


VELDHOVEN, HET LOVER 39



VELDHOVEN, HET LOVER 39

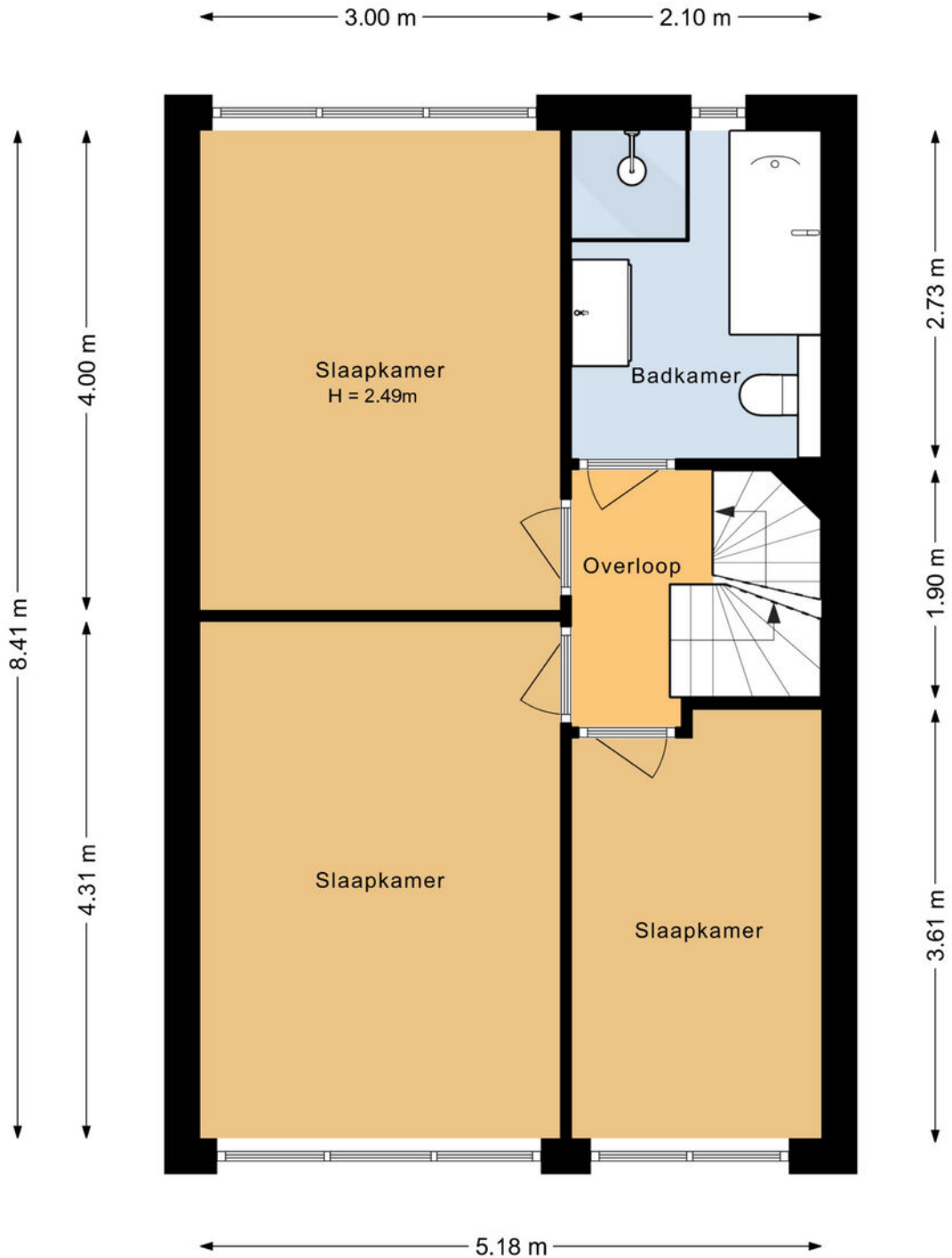
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HET LOVER 39

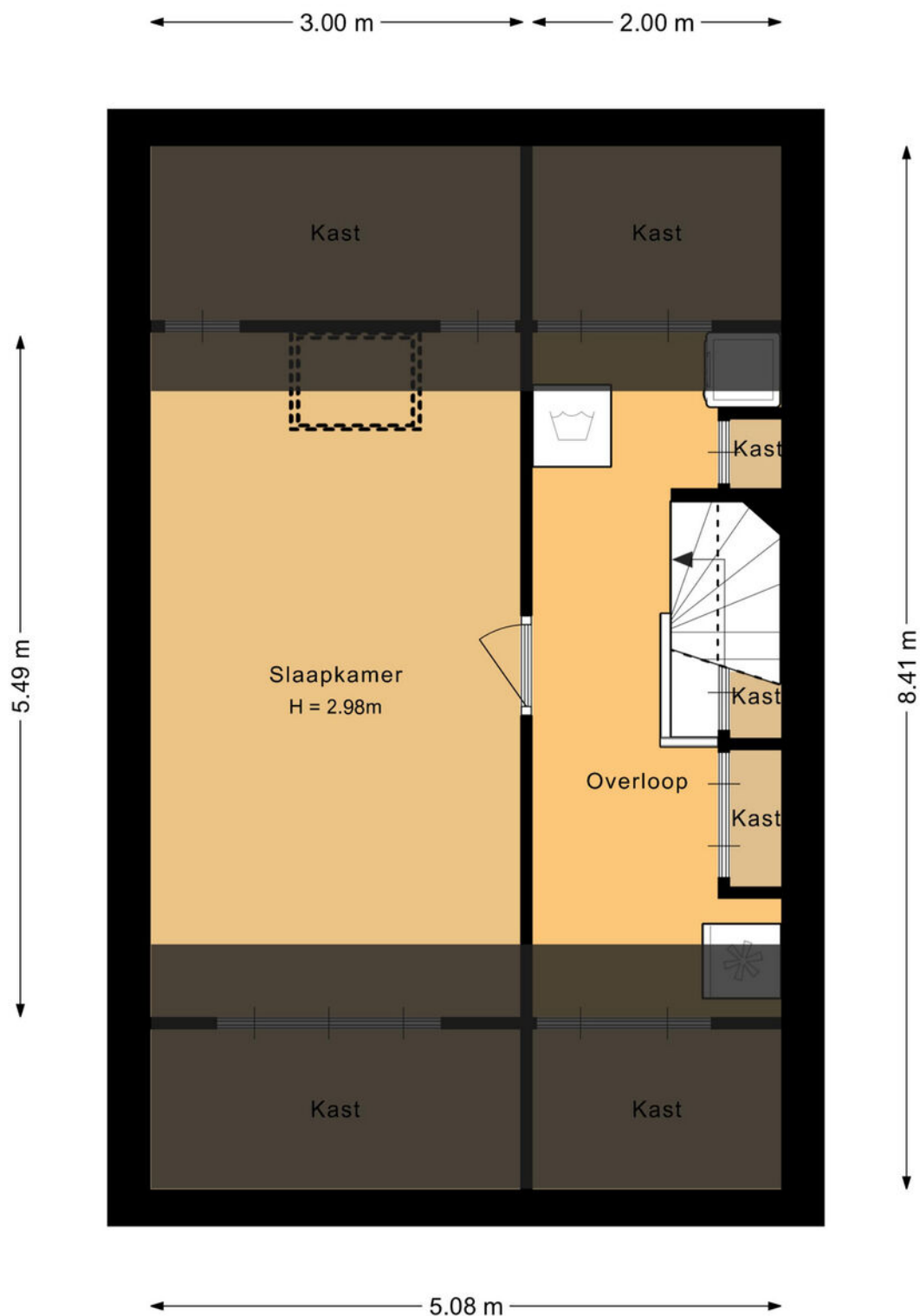
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HET LOVER 39

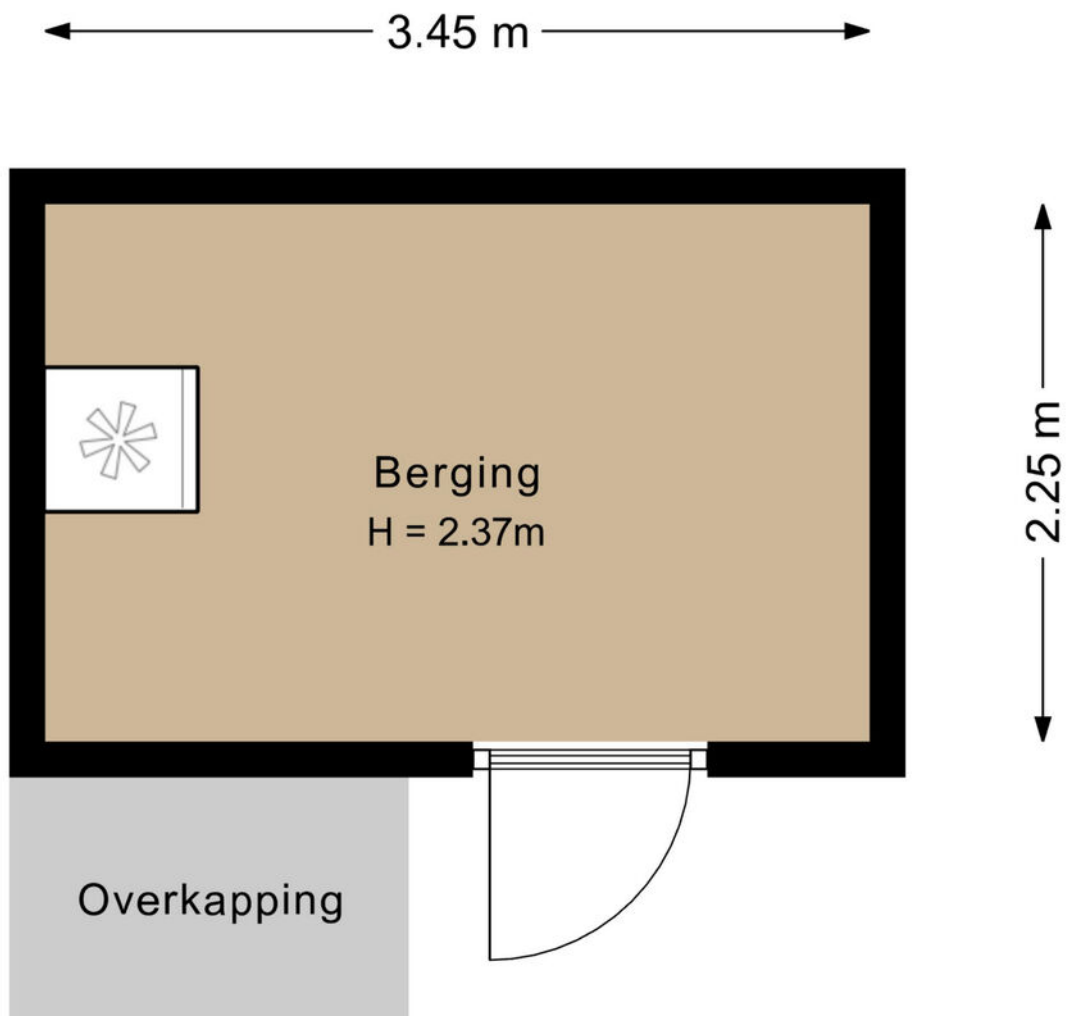
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HET LOVER 39

PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HET LOVER 39

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: Het Lover 39
Postcode/plaats: 5501 CP Veldhoven
Datum van meetopname: 26.05.2026
Datum van meetrappor: 28.05.2026

| | | |
|------------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte woonruimte | 111.61 | m ² |
| Overige inpandige ruimte | 0 | m ² |
| Gebouwbonden buitenruimte | 17.04 | m ² |
| Externe bergruimte | 7.76 | m ² |
| Totaal gemeten (incl. bijgebouwen) | 136.41 | m ² |
| Inhoud | 388.77 | m ³ |
| | | |

Ingemeten volgens de Meetinstructie

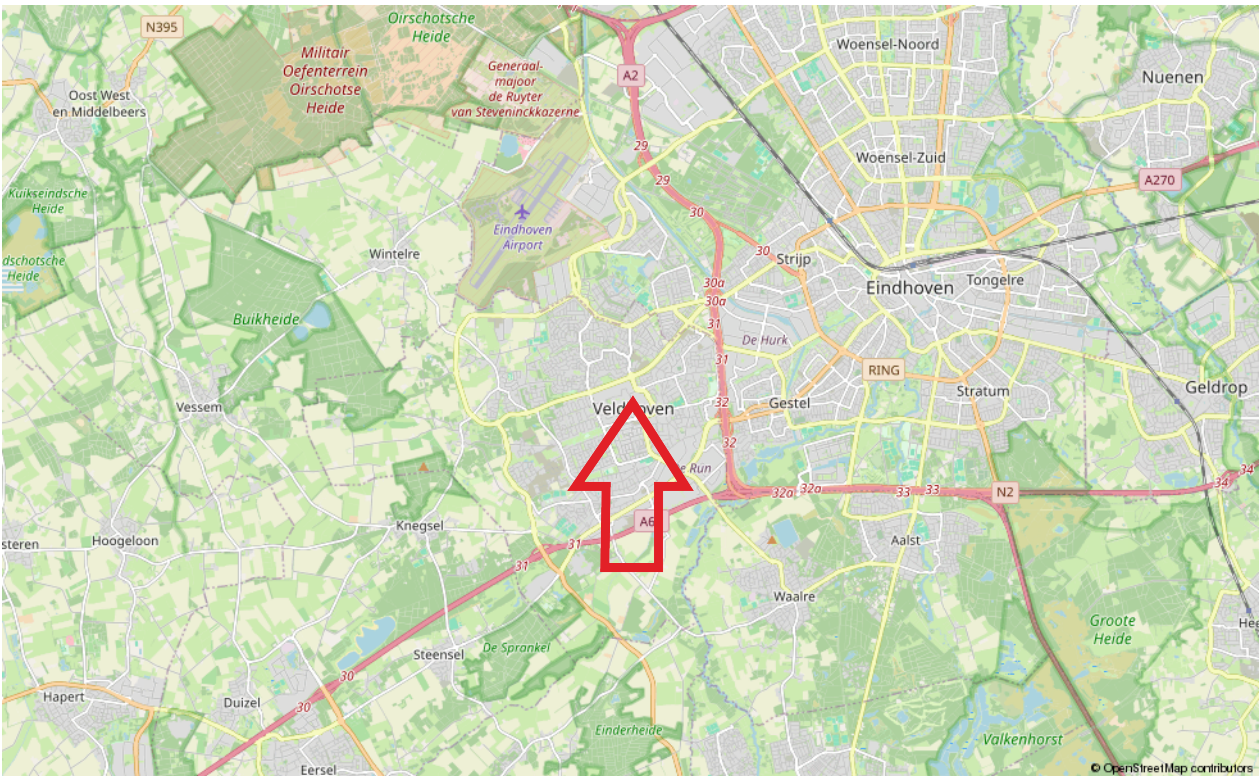
Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingkamer.

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, HET LOVER 39

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, HET LOVER 39

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Woonkamer | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - alleen kast op kleine kamer (grijs-beuken') | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - overgordijnen | | | X |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |

VELDHOVEN, HET LOVER 39

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Inrichting/verlichting/verwarming | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Buitenberging | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |

VELDHOVEN, HET LOVER 39

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, HET LOVER 39

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

