

De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



KETELBERG 9 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 540.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 125 m²

Inhoud: Ca. 442 m³

Perceel: 237 m²

Bouwjaar: 1982

Slaapkamers: 4

Energie label: B

VELDHOVEN, KETELBERG 9

Deze verassend ruime en uitstekend onderhouden instapklare woning biedt alles voor comfortabel wonen! Dankzij energielabel B en 8 zonnepanelen woon je hier bovendien zuinig. De lichte woonkamer zorgt voor een fijne sfeer, terwijl de moderne keuken en badkamer zorgen voor hedendaags wooncomfort. Met 4 slaapkamers is er volop ruimte voor het hele gezin!

INDELING

Begane grond

Entree:

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal van de woning. Hier bevinden zich de meterkast en de toegang tot de leefruimtes. De hal vormt een prettige binnenkomst en geeft direct een goede indruk van de ruimte die deze woning te bieden heeft.

Keuken:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne, ruime keuken met kookeiland, die circa 5 jaar geleden is vernieuwd. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-stoom/oven, magnetron, koelkast en vaatwasser. Dankzij de slimme opstelling is er voldoende werk- en bergruimte aanwezig. De keuken staat in open verbinding met de eethoek, wat zorgt voor een gezellige en ruimtelijke sfeer. De keuken is tevens voorzien van vloerverwarming.

Woonkamer:

De woonkamer is zonder twijfel het centrale en sfeervolle hart van de woning. Deze royale ruimte profiteert van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen, waardoor er een aangename en open sfeer ontstaat. Hier is meer dan genoeg plek voor een comfortabele zithoek. De woonkamer is voorzien van airconditioning en vloerverwarming. Via de grote glazen pui met loopdeur is er directe toegang tot de achtertuin, wat zorgt voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

Bijkeuken:

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een praktische bijkeuken. Hier is plaats voor extra opslag en eventueel witgoed.

Trapgang:

Via een tussenhal bereik je het moderne toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich tevens een handige bergruimte.

Tuin:

De achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, wat het een fijne plek maakt om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras, met daarnaast een verhoogd gedeelte dat een gezellige plek vormt voor een loungeset of eettafel. De tuin is praktisch uitgerust met een buitenkraan (inclusief afvoer) en diverse elektra-aansluitingen voor bijvoorbeeld sfeerverlichting.

Berging:

Achterin de tuin bevindt zich een stenen, geïsoleerde berging die van alle gemakken is voorzien. Naast elektra en water beschikt de berging over een afvoer op het riool en een vlizotrap naar een praktische bergzolder voor extra opslag. Direct aansluitend aan de berging bevindt zich een overkapping. De tuin is bovendien via een eigen achterom bereikbaar.

VELDHOVEN, KETELBERG 9

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en de overloop met de trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Slaapkamer 1: deze ruime slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Dankzij de grote raampartijen is de kamer aangenaam licht en voelt deze ruim en comfortabel aan.

Slaapkamer 2: de tweede slaapkamer is eveneens van goed formaat en zeer geschikt als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. Ook hier zorgt het raam voor prettig daglicht.

Slaapkamer 3: de derde slaapkamer is eveneens ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Ook deze kamer heeft een prettige lichtinval.

Badkamer:

De moderne badkamer is circa 5 jaar geleden vernieuwd en is verzorgd afgewerkt. De ruimte is voorzien van een inloopdouche, wastafel met wastafelmeubel en toilet. Dankzij de frisse en tijdloze uitstraling kun je hier direct van genieten.

TWEEDE VERDIEPING:

Zolder:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de ruime overloop, die is voorzien van airconditioning, is voldoende plek voor extra opslag of het creëren van een fijne werk- of hobbyhoek. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig onder de schuine dakvlakken. Deze verdieping is vanuit de binnenzijde voorzien van dakisolatie en biedt verrassend veel functionele ruimte.

Slaapkamer

Op deze verdieping bevindt zich tevens een volwaardige vierde slaapkamer. Dankzij de twee dakramen komt er prettig daglicht binnen, waardoor de kamer een lichte en aangename sfeer heeft. De ruimte is multifunctioneel en perfect te gebruiken als extra slaapkamer, logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

ALGEMEEN

- De woning is gelegen in de rustige en prettige woonwijk 'Heikant-West' in Veldhoven. Met diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en groenvoorzieningen in de directe omgeving. Ook uitvalswegen en grote werkgevers als ASML, VDL, HTC, Flight Forum en Maxima Medisch Centrum liggen op korte afstand.
- De woning beschikt over een definitief energielabel B;
- De gehele woning en berging (m.u.v. dakramen op zolder) zijn voorzien van kunststof kozijnen en deuren;
- De woning beschikt over maar liefst 4 slaapkamers;
- De ramen van de slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van rolluiken;
- De woning is uitgerust met 8 zonnepanelen;
- De badkamer en keuken zijn in 2021 volledig vernieuwd;
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- 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, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, **KETELBERG 9**



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



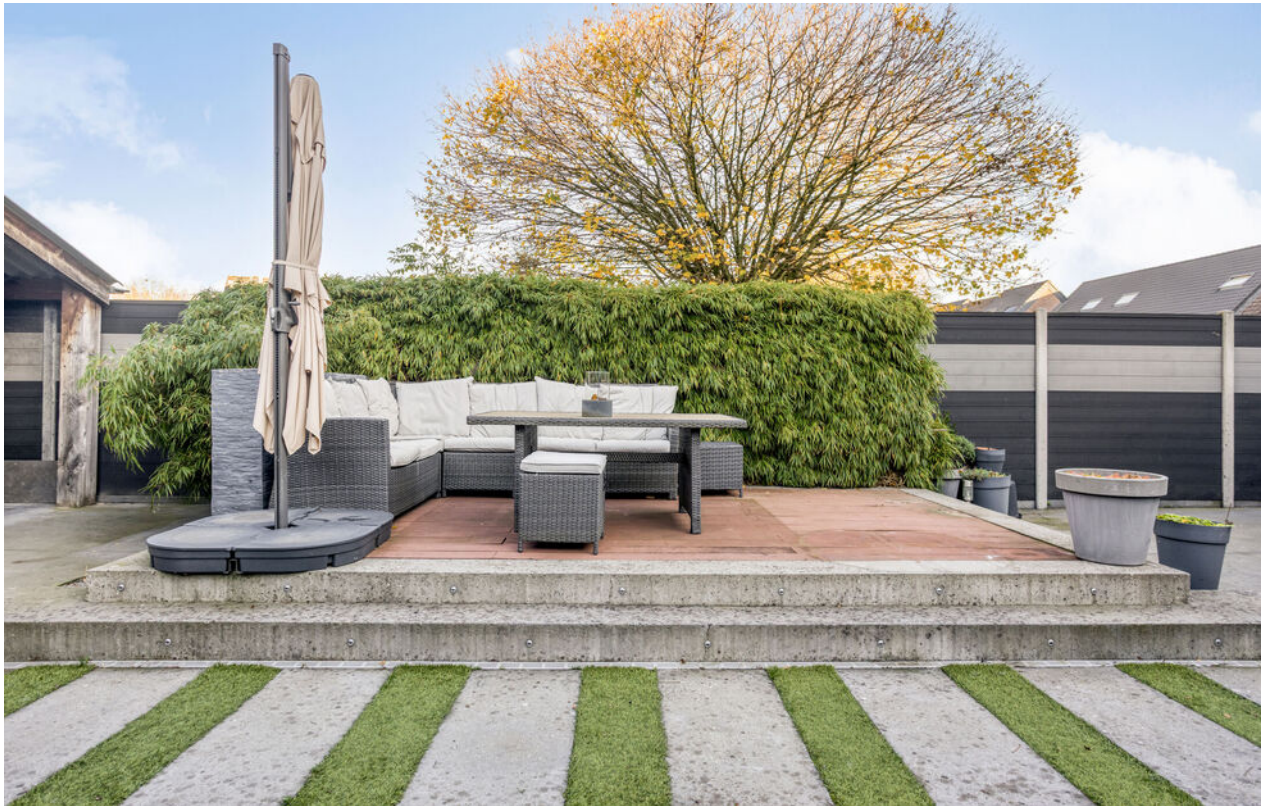
VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9



VELDHOVEN, KETELBERG 9

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, KETELBERG 9

PLATTEGROND

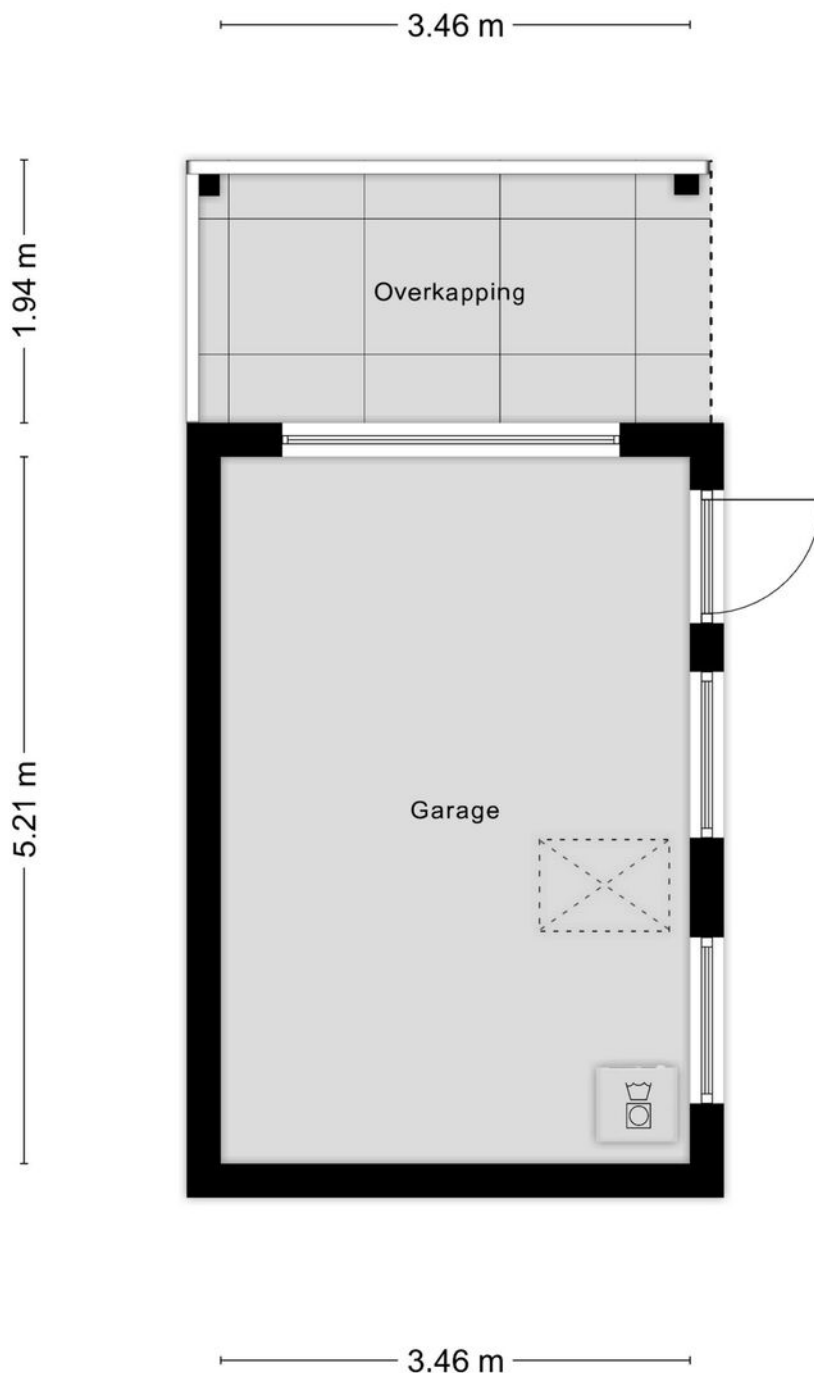


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, KETELBERG 9

PLATTEGROND

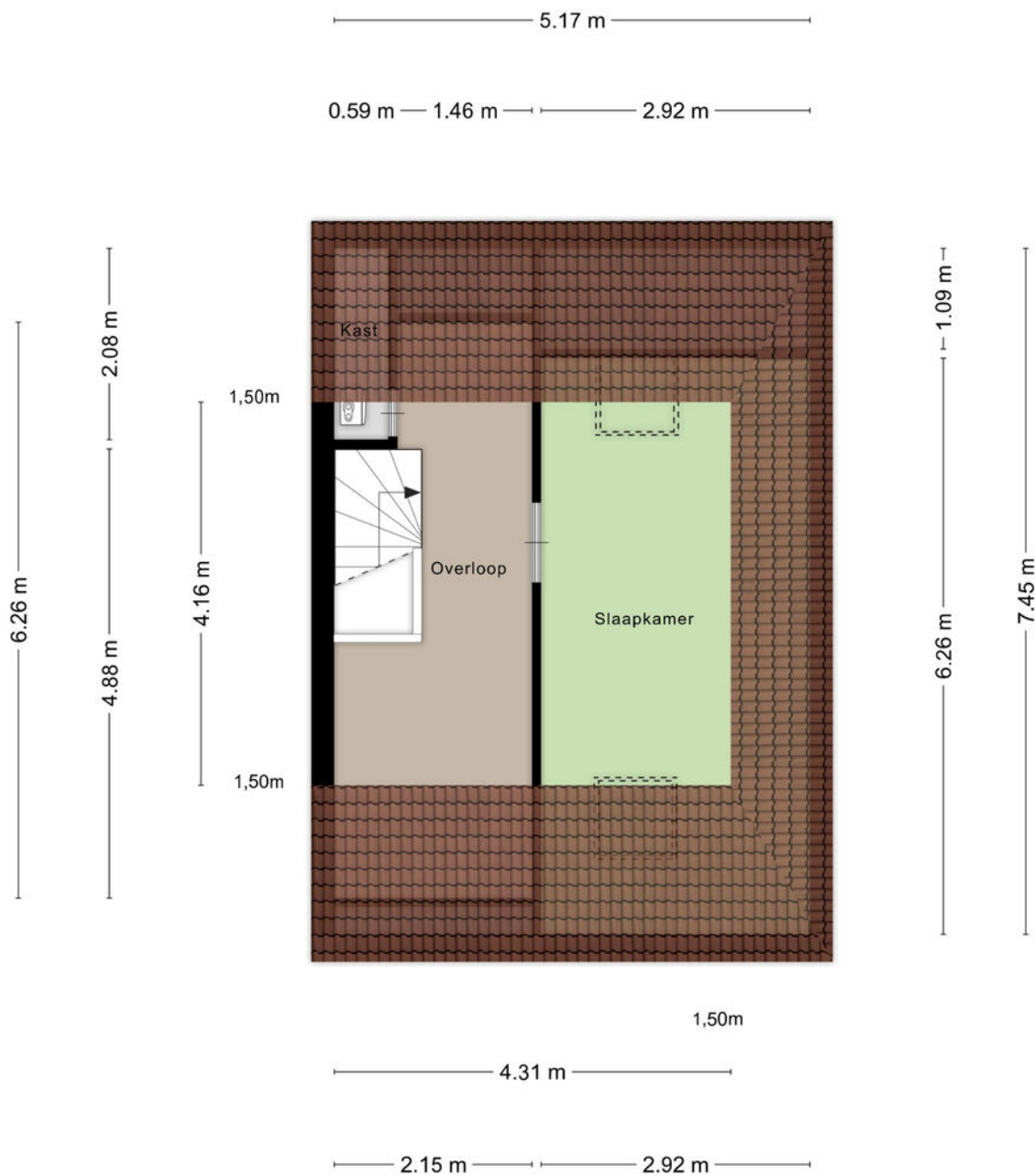


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, KETELBERG 9

PLATTEGROND



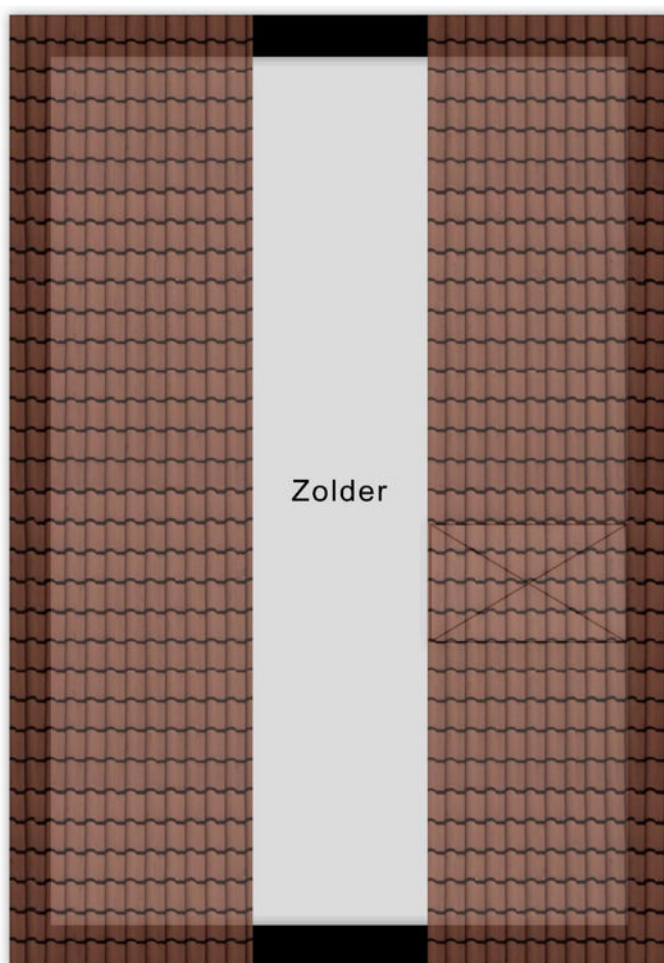
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, KETELBERG 9

PLATTEGROND

3.46 m



5.21 m

1,50m 1,50m

1.05 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

MEETRAPPOR

Meetrapport

Zibber

Meetcertifica

Zibber B.V. heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Ketelberg 9
Postcode/plaats	5508EV, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	07-11-2025
Datum meetrapport	08-11-2025
Certificaatnummer	1585156

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	124,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,60	M ²
Externe bergruimte	23,50	M ²
Bruto vloeroppervlak	171,10	M ²
Bruto inhoud woning	442,00	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

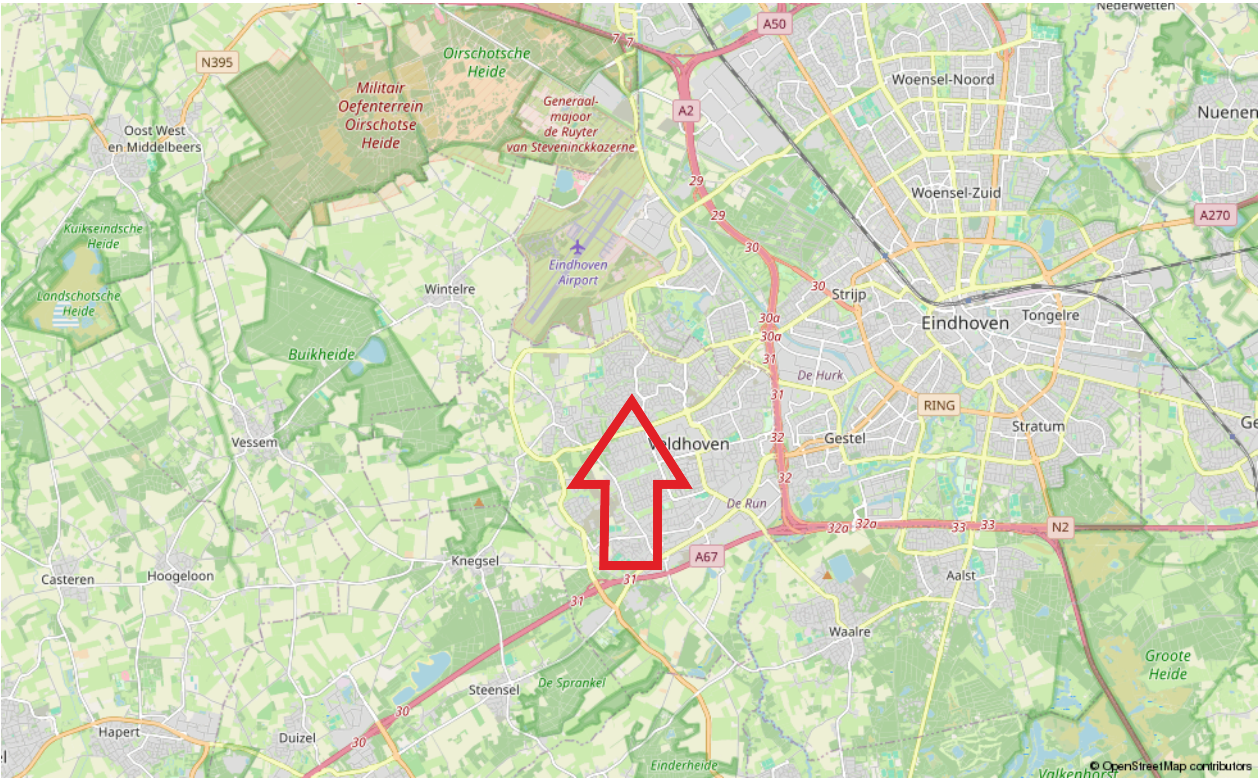
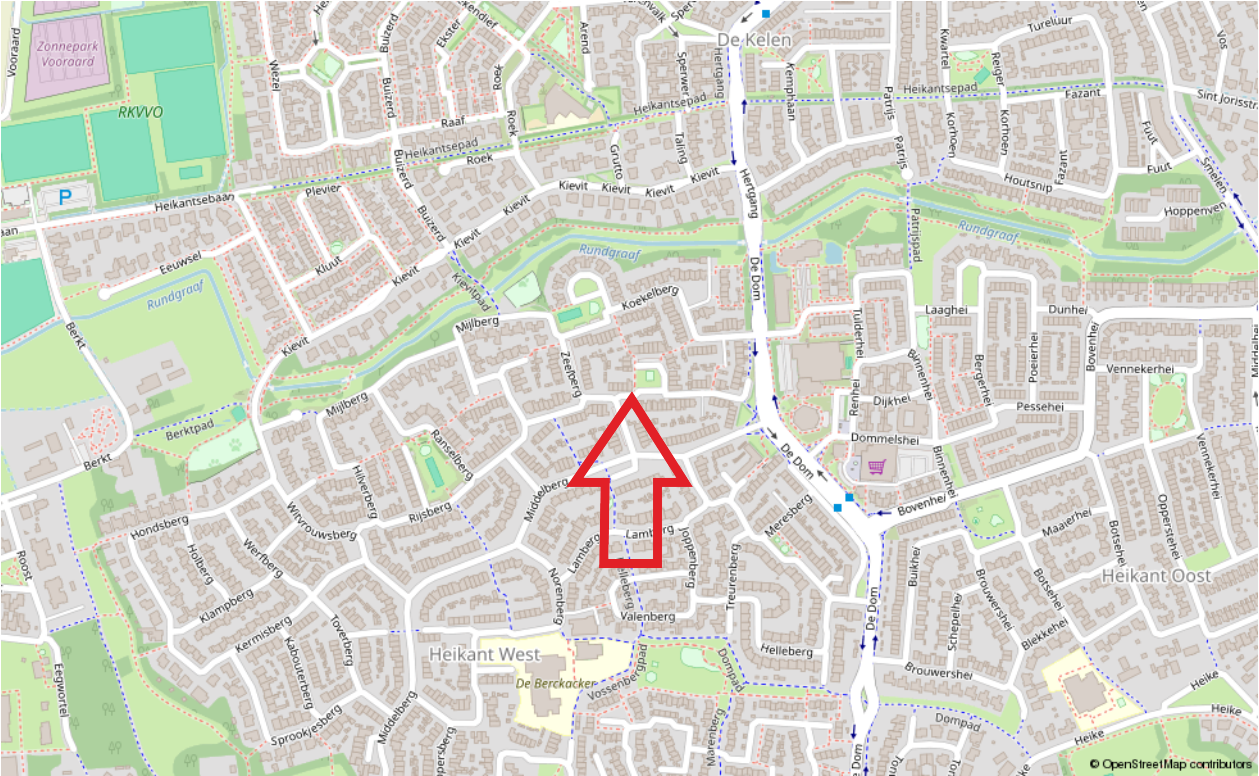
Uw referentie: ---



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

VELDHOVEN, KETELBERG 9

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, KETELBERG 9

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast met schuifdeuren	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

VELDHOVEN, KETELBERG 9

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

VELDHOVEN, KETELBERG 9

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Loungeset	X		
- Tuintafel + 6 stoelen	X		

VELDHOVEN, KETELBERG 9

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, KETELBERG 9

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, opvouwbare 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 Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

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



AANKOOP / VERKOOP / HUUR / VERHUUR / TAXATIES / ADVIES