

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



HEIKANTSEBAAN 65 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 635.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 130 m²

Inhoud: Ca. 532 m³

Perceel: 210 m²

Bouwjaar: 1993

Slaapkamers: 4

Energie label: A

VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65

Welkom in deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning, gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk 'De Kelen'. De woning biedt alles wat u zoekt: een royale woonkamer, een luxe woonkeuken, vier slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin waar u in alle rust kunt genieten. Daarnaast is de woning voorzien van airconditioning, 19 zonnepanelen en energielabel A. Een instapklare gezinswoning op een uitstekende locatie!

Indeling

Begane grond

Entree

Via de overdekte entree aan de oprit betreedt u de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, een garderobe, de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping, de trapkast, de royale woonkamer en de inpandige garage.

Toiletruimte

De moderne, volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset met interne afzuiging en een fonteintje.

Woonkamer

Bij binnenkomst valt direct de royale opzet van de woonkamer op. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en creëren een ruimtelijk gevoel. De sfeervolle gaskachel vormt een echte blikvanger en maakt de woonkamer tot een fijne plek om samen te komen. De strak afgewerkte wanden, de houtlook tegelvloer en de comfortabele vloerverwarming dragen bij aan het hoge wooncomfort.

Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken, vernieuwd in 2022. De keuken is opgesteld in een praktische U-vorm en beschikt over een luxe afwerking en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven/magnetron, een vaatwasser en een ingebouwd koffiezetapparaat. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer. Daarnaast is de ruimte voorzien van airconditioning en bieden de dubbele openslaande deuren directe toegang tot de fraai aangelegde achtertuin.

Garage

De royale inpandige garage is zowel vanuit de keuken als de hal bereikbaar en biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. Dankzij de handbediende garageroldeur is de garage tevens eenvoudig toegankelijk vanaf de oprit. De garage is voorzien van elektra en alle witgoedaansluitingen, wat de ruimte niet alleen praktisch maakt, maar ook geschikt voor bijvoorbeeld een hobbyruimte of werkplek.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is onderhoudsvriendelijk en biedt volop privacy. De tuin beschikt over een ruim terras, een sfeervolle koikarpervijver, een kunstgazon en een geluidsinstallatie met grondspeakers.

VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65

Eerste verdieping

Overloop

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Slaapkamer 1: Deze royale slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een praktische inbouwkast. Daarnaast beschikt de slaapkamer over comfortabele airconditioning.

Slaapkamer 2: Deze kamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitstekend geschikt als slaap-, logeer-, werk- of hobbykamer.

Slaapkamer 3: Ook deze slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt diverse gebruiksmogelijkheden.

Badkamer

De ruime en luxe badkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming. De badkamer beschikt over een zeer royale inloopdouche, een dubbele wastafel met wastafelmeubel, een toilet met eigen afzuiging en een extra badkamermeubel dat zorgt voor aanvullende opbergruimte.

Tweede verdieping

Overloop

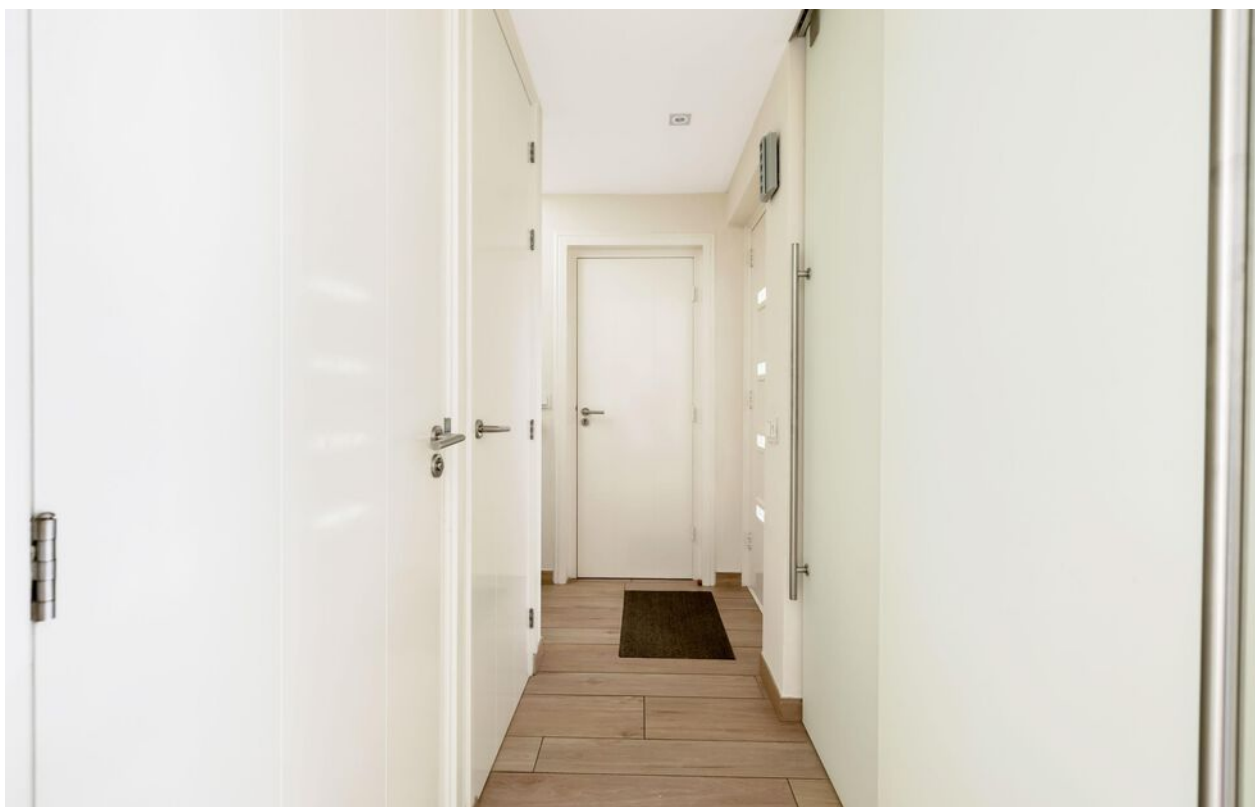
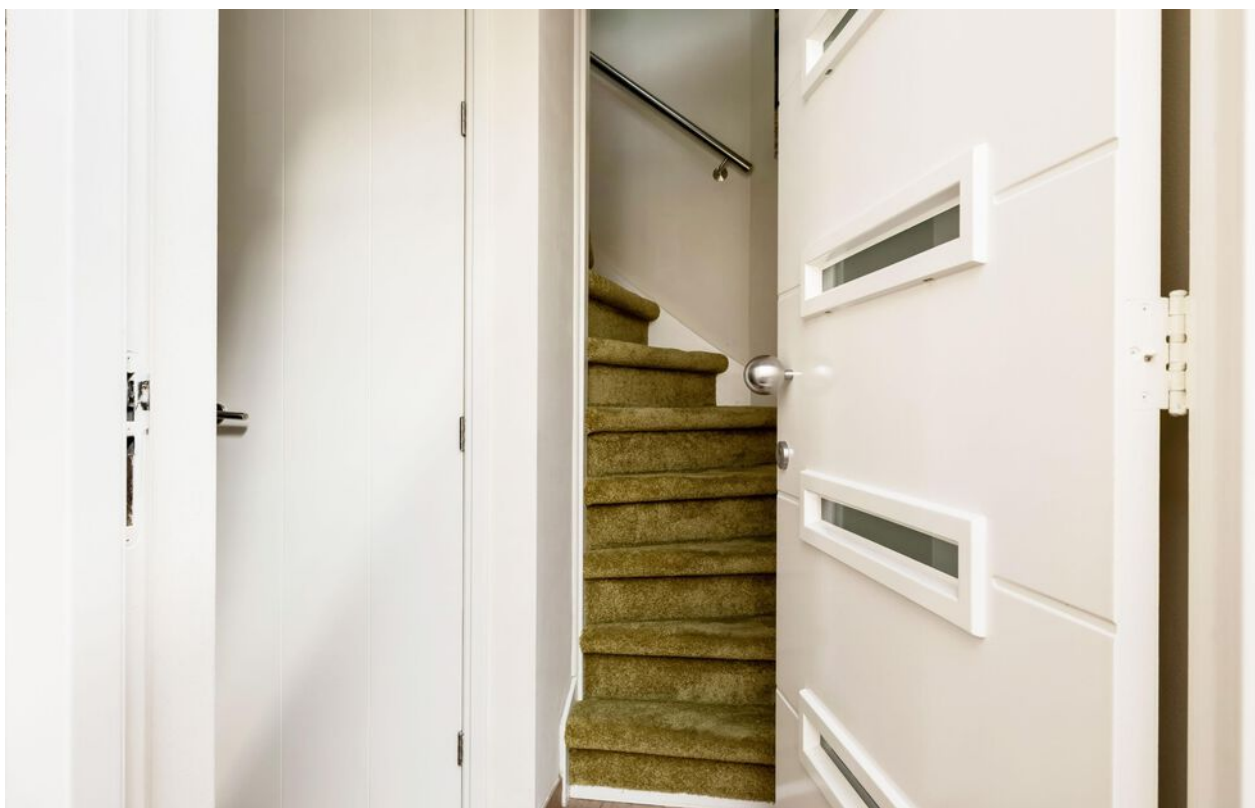
De overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer. Tevens bevinden zich hier de witgoedaansluitingen en de cv-installatie (Remeha, 2018).

Slaapkamer 4: Deze ruime slaapkamer is voorzien van een wastafel met wastafelmeubel, extra inbouwkasten en praktische bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast biedt de kamer toegang tot een extra berging. Hierdoor is de kamer niet alleen ruim, maar ook bijzonder praktisch in gebruik.

Algemeen:

- Energielabel A;
- Voorzien van maar liefst 19 zonnepanelen;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer;
- Ruime oprit met carport en inpandige garage. Op de oprit bevindt zich tevens een elektrische laadpaal;
- Zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn voorzien van airconditioning;
- Recent vernieuwde, zelfsturende mechanische ventilatie;
- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk 'De Kelen' in Veldhoven;
- Op korte afstand van grote werkgevers zoals ASML, High Tech Campus, Flight Forum en Máxima Medisch Centrum;
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen zoals de A2, A58 en A67.
- 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, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



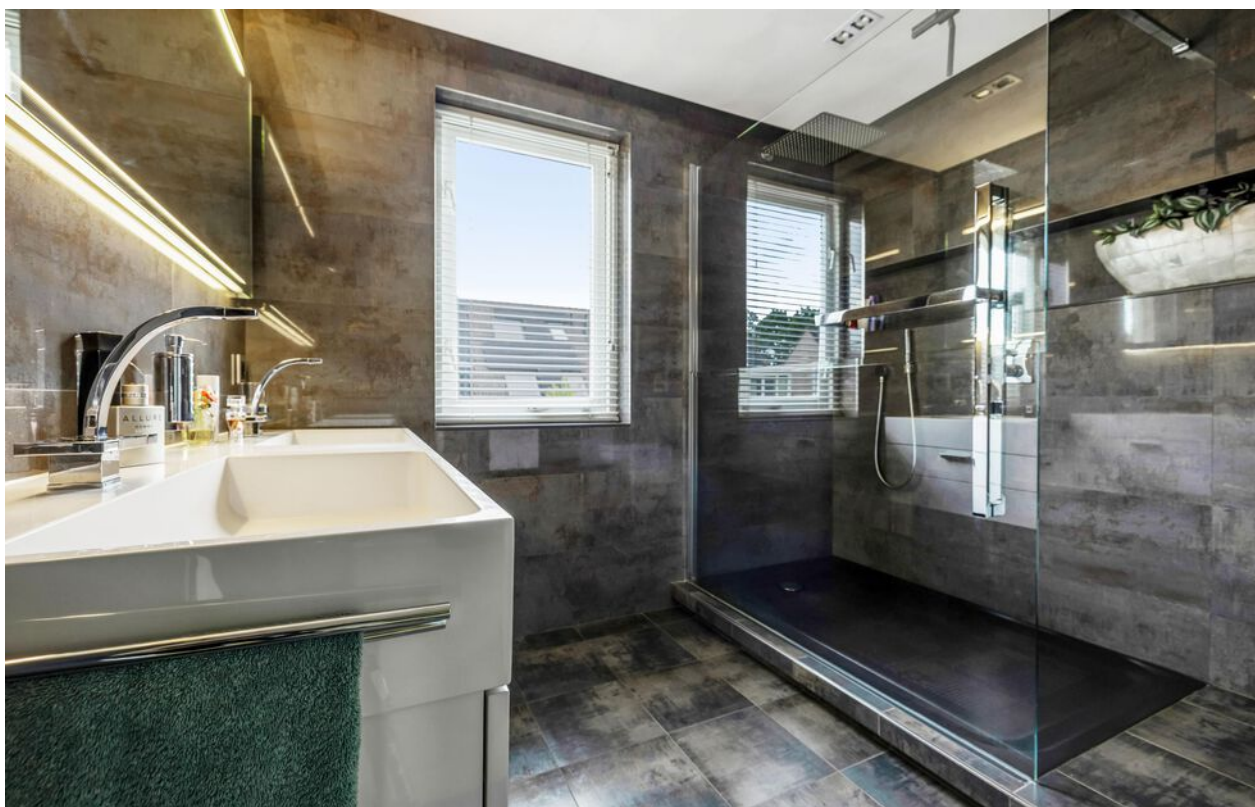
VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65

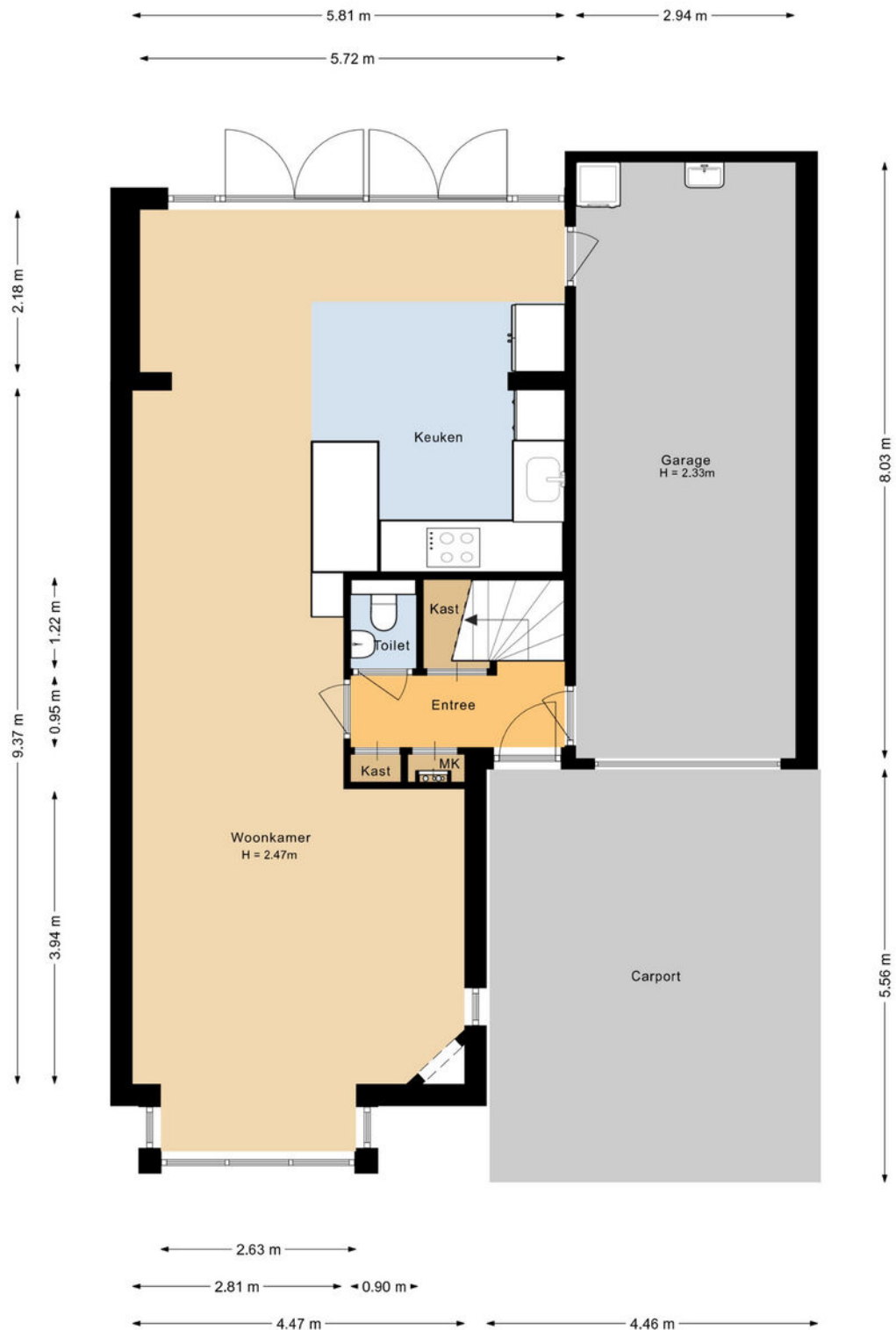


VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65

PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65

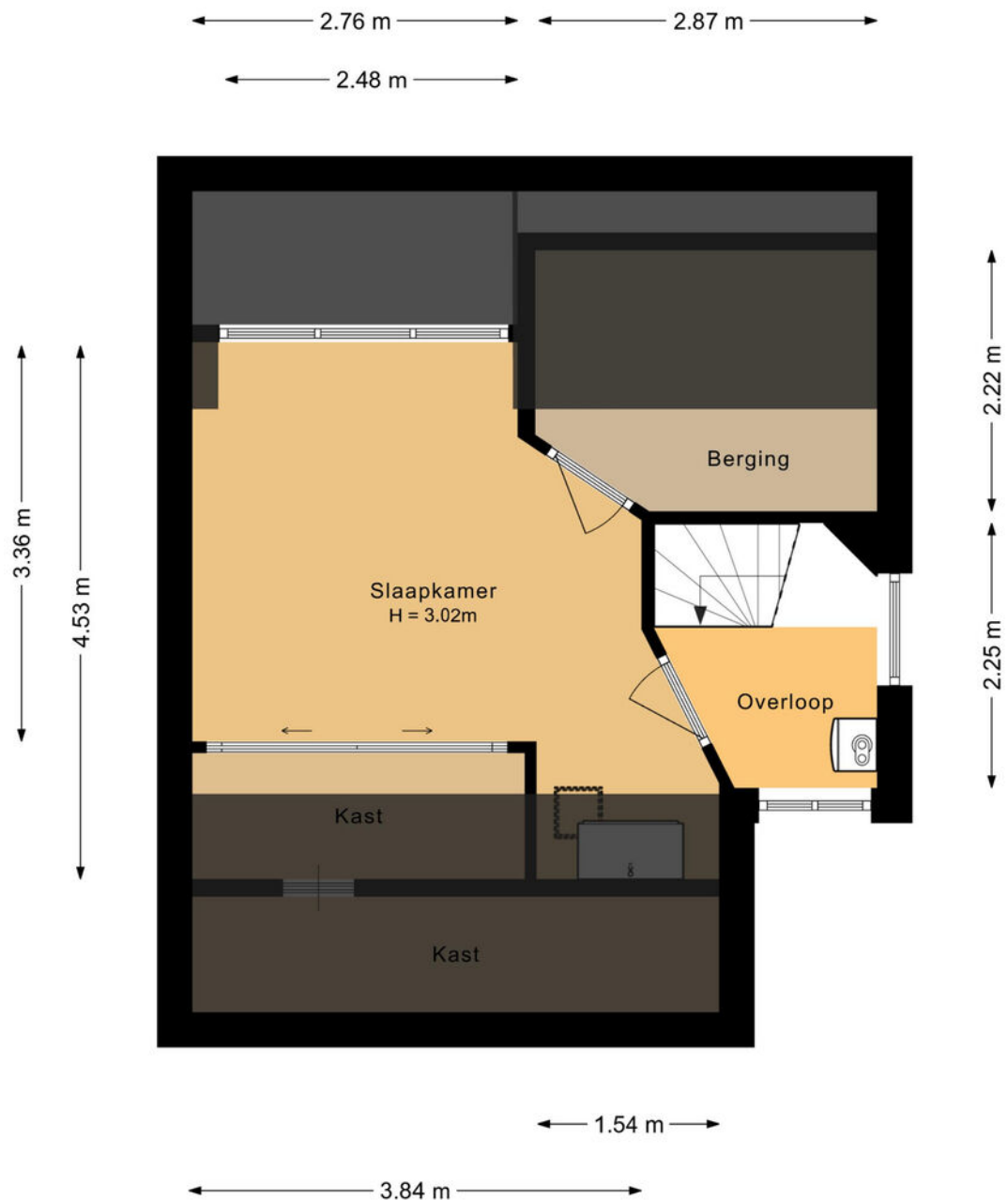
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65

PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65

MEETRAPPOR

Meetcertificaat

Lens & Label
FASTGOEDFOTOGRAFIE & ENERGIELABELS
Meetrapport

Lens & Label heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto-inhoud en vloeroppervlak zijn vastgesteld.

Soort object: Woning
Adres: Heikantsebaan 65
Postcode/plaats: 5508 LB Veldhoven
Datum van meetopname: 05.06.2026
Datum van meetrapport: 09.06.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	129.68	m ²
Overige inpandige ruimte	23.75	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24.82	m ²
Externe bergruimte	0	m ²
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	178.25	m ²
Inhoud	532.48	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 waarderingskamer.

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, HEIKANTSEBAAN 65

KADASTRALE KAART



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dressoir woonkamer			X
- Semi Inbouwkast ouderslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- Raampanelen ouderslaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Zwarte lederen tv stoel/sofa			X
- Leolux Pallone stoelen 2x			X
- Bed ouderslaapkamer + achterwand			X
- Surround system			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			

VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bloempotten gaan mee tenzij...			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

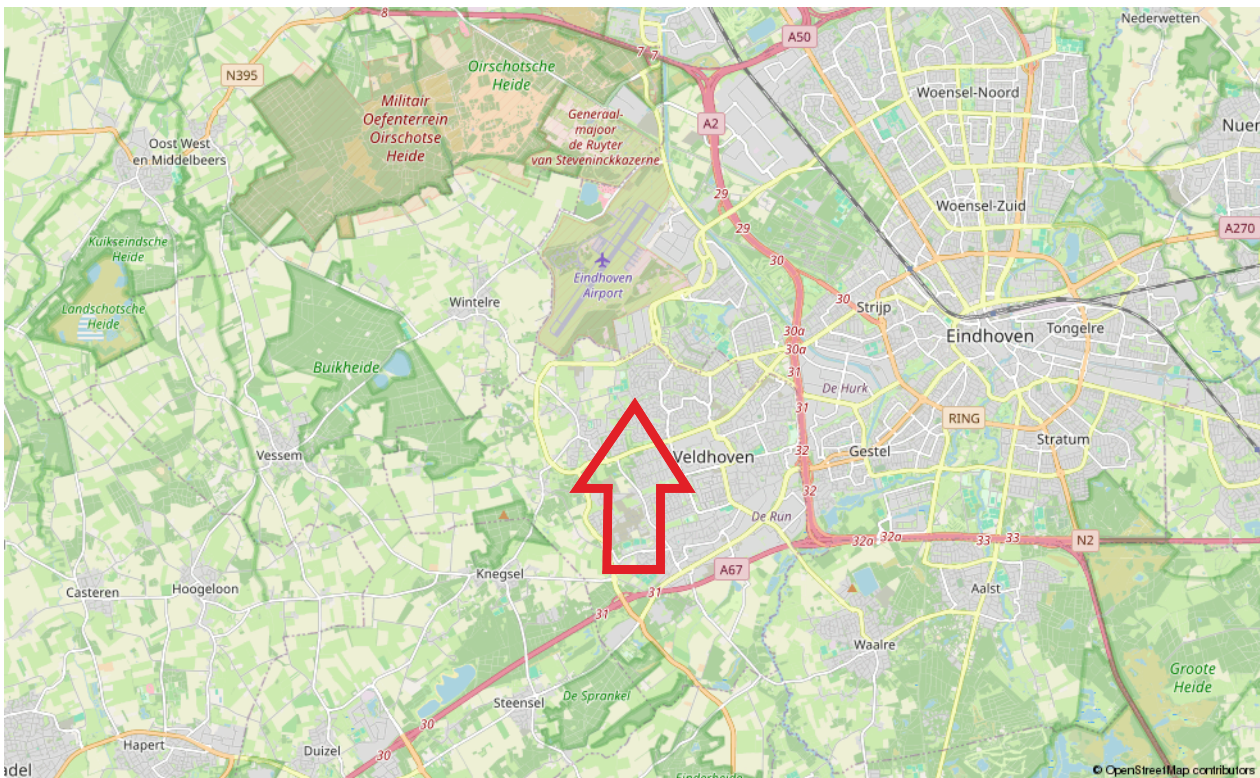
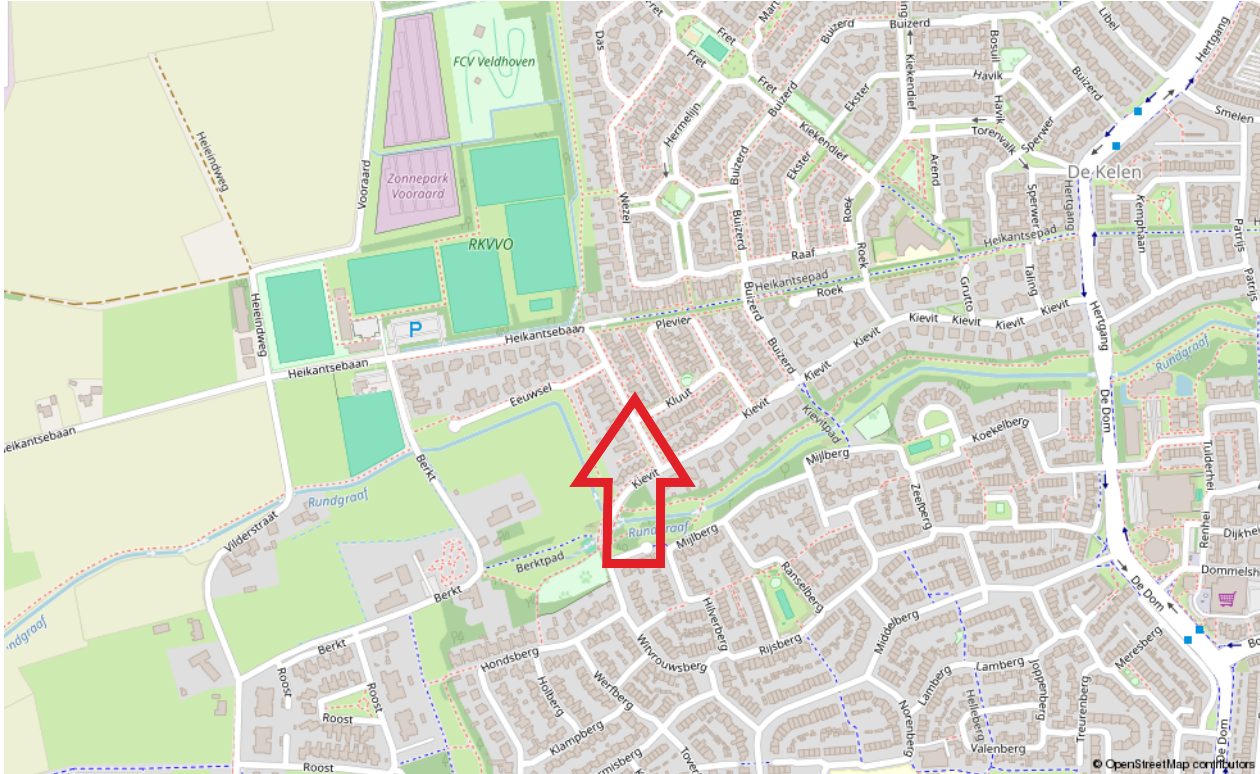
VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Koi vijver met overloop	X		

VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, HEIKANTSEBAAN 65

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, HEIKANTSEBAAN 65

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