

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



KLOOSTERSTRAAT 46 WINTELRE

TE KOOP



Vraagprijs € 489.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 123 m²

Inhoud: Ca. 486 m³

Perceel: 267 m²

Bouwjaar: 1972

Slaapkamers: 4

Energie label: A

WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

Op zoek naar een ruime gezinswoning in Wintelre? Dan is deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning zeker een bezichtiging waard! Met 4 slaapkamers, 16 zonnepanelen, energielabel A, een ruime oprit en een fijne tuin met overkapping biedt deze woning alles voor comfortabel en energiezuinig wonen.

INDELING:

BEGANE GROND:

Entree

Ruime entreehal met toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping, de praktische trapkast en de eetkamer.

Toiletruimte

De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Woonkamer

De royale woonkamer is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de ruimte van veel natuurlijke lichtinval. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en via de woonkamer heb je direct toegang tot de overkapping in de achtertuin en de eetkamer.

Eetkamer

De ruime eetkamer vormt de verbinding tussen de woonkamer, keuken en entreehal. Door de schuifdeuren naar de woonkamer is het een fijne, lichte ruimte met diverse gebruiksmogelijkheden. Naast een royale eethoek is deze kamer ook uitstekend geschikt als werk- of hobbykamer.

Keuken

De moderne en speels ingerichte keuken is voorzien van een kookeiland, veel werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak met Quooker, stoom combi-oven/magnetron en vaatwasser. Aan het kookeiland is bovendien ruimte om gezellig plaats te nemen. De keuken is afgewerkt met een fraaie tegelvloer.

Tuin

De achtertuin is bereikbaar via de woonkamer en de achterom naast de oprit. De onderhoudsvriendelijke tuin is volledig betegeld en beschikt over een ruime overkapping. Verder is de tuin voorzien van volwassen beplanting, een buitenkraan en een vrijstaande houten berging.

Berging

De houten berging biedt volop ruimte voor het opbergen van tuinspullen en het stallen van fietsen.

WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

EERSTE VERDIEPING:

Overloop

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Slaapkamer 1: ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning, voorzien van een laminaatvloer, airconditioning en een praktische inbouwkast.

Slaapkamer 2: royale slaapkamer aan de voorzijde met grote raampartijen, strak gestucte wanden, een laminaatvloer en een wastafel met wastafelmeubel.

Slaapkamer 3: slaapkamer aan de achterzijde van de woning, voorzien van een laminaatvloer, een houten plafond, toegang tot een praktische berging met opstelling cv-ketel (Nefit, 2025) alsook een praktische inbouwkast.

Badkamer

De ruime, volledig betegelde badkamer is voorzien van vloerverwarming, een designradiator, een douche, een toilet en een wastafel met wastafelmeubel.

TWEEDE VERDIEPING:

Overloop

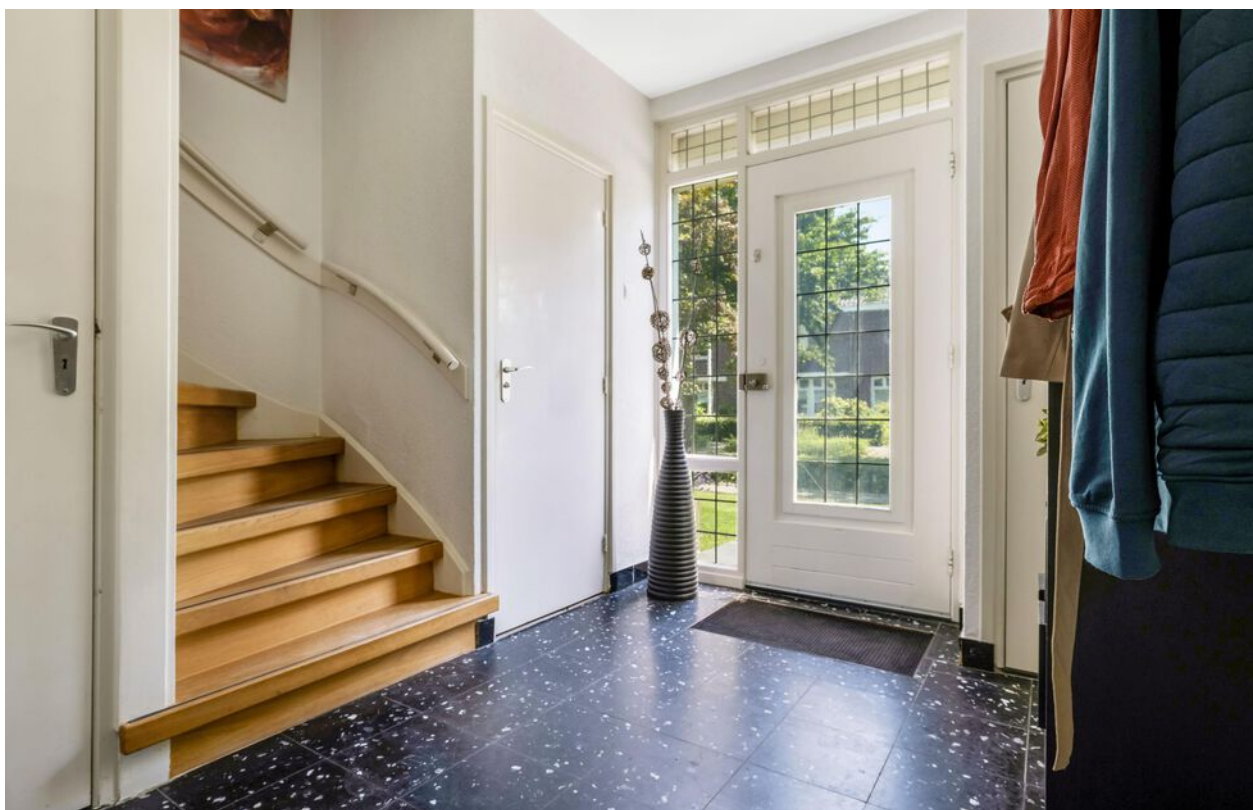
Ruime overloop met de aansluitingen voor de wasapparatuur. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig. Vanaf de overloop heb je toegang tot de vierde slaapkamer.

Slaapkamer 4: royale vierde slaapkamer voorzien van een groot dakraam, een laminaatvloer en praktische inbouwkasten.

ALGEMEEN:

- Energiezuinige woning met 16 zonnepanelen en energielabel A;
- Aan de voor- en zijkant van de woning zijn rolluiken geplaatst. De ramen aan de achterzijde zijn voorzien van screens;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Badkamer voorzien van vloerverwarming;
- Airconditioning aanwezig in de slaapkamer aan de achterzijde;
- Fraaie, onderhoudsvriendelijke achtertuin met ruime overkapping en vrijstaande berging;
- Eigen oprit met elektrische laadpaal (ter overname);
- * Speelveldje achter de woning gelegen;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat op korte afstand van Eindhoven en Veldhoven.
- 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.

WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, **KLOOSTERSTRAAT 46**



WINTELRE, **KLOOSTERSTRAAT 46**



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



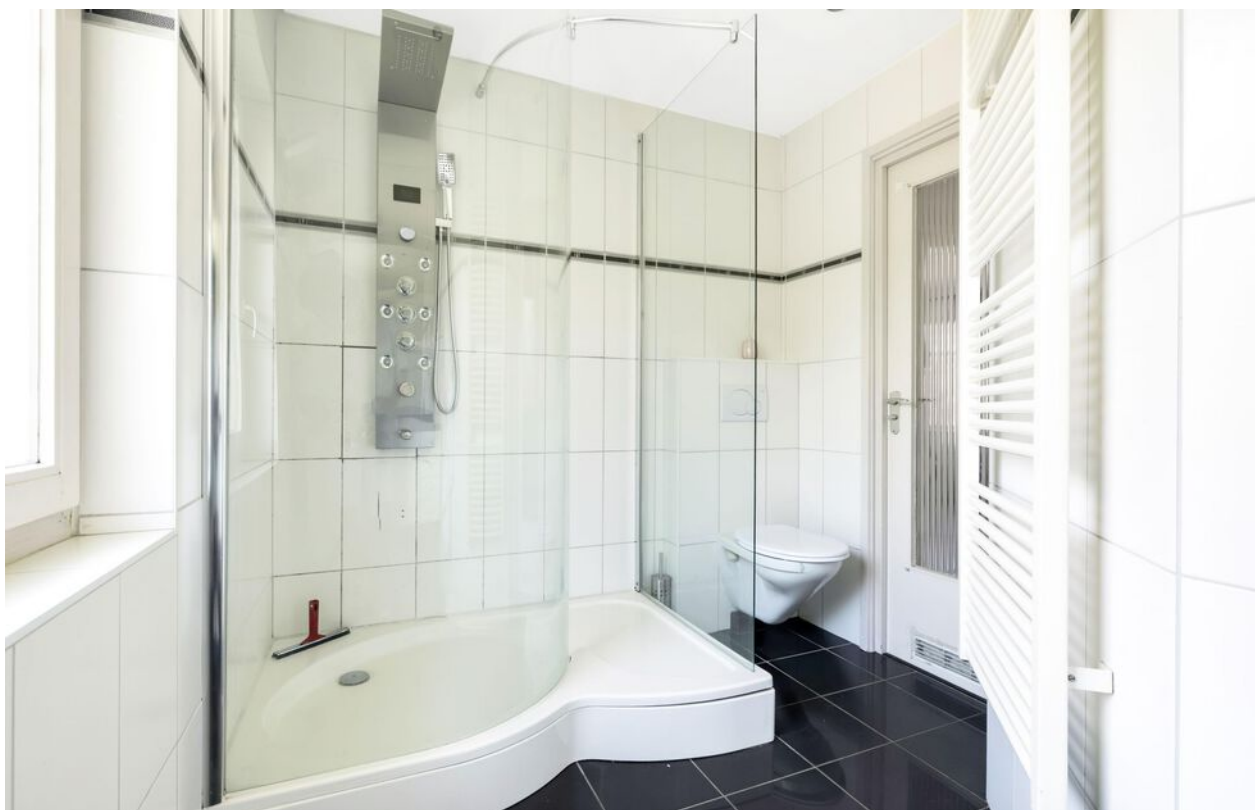
WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46



WINTELRE, **KLOOSTERSTRAAT 46**



WINTELRE, **KLOOSTERSTRAAT 46**



WINTELRE, **KLOOSTERSTRAAT 46**



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

PLATTEGROND



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

WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

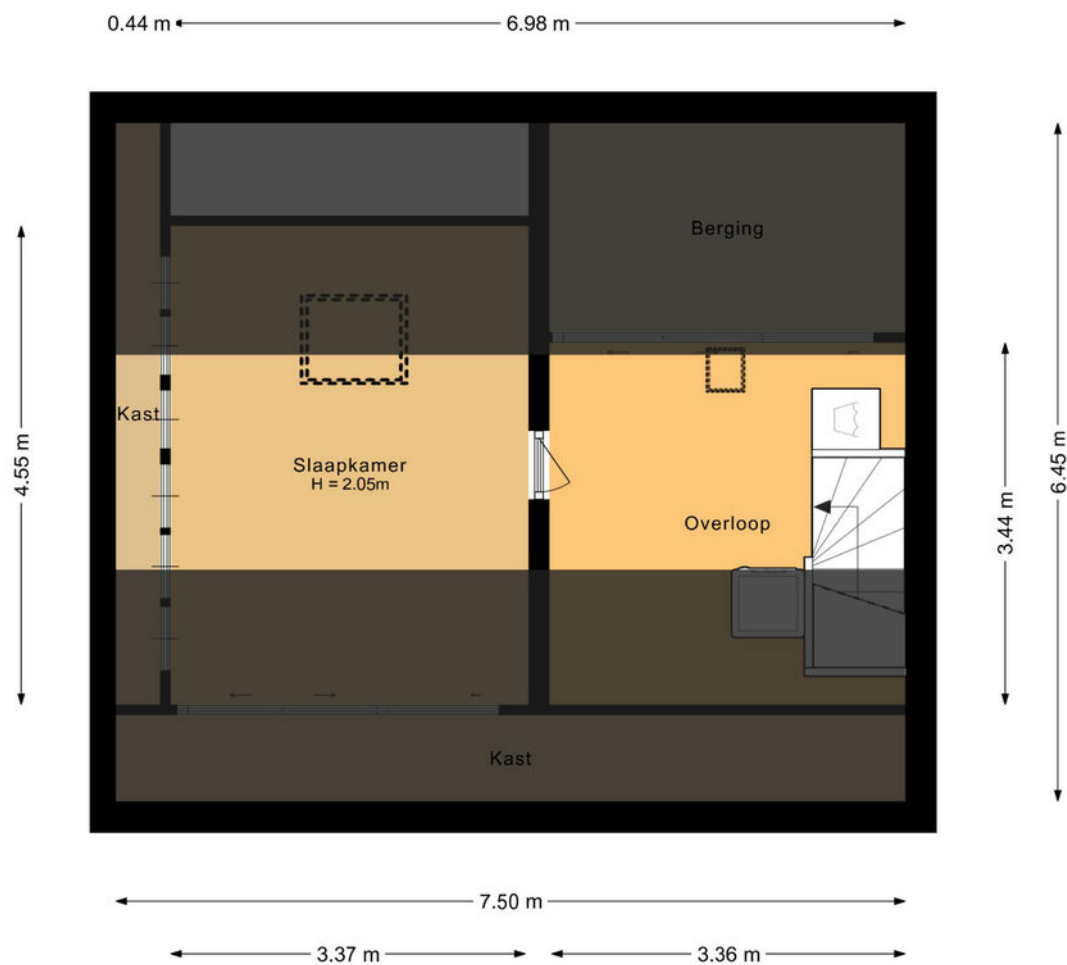
PLATTEGROND



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

WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

PLATTEGROND



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

WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

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: Kloosterstraat 46
Postcode/plaats: 5513 AK Wintelre
Datum van meetopname: 19.06.2026
Datum van meetrappor: 24.06.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	123.39	m ²
Overige inpandige ruimte	7.37	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13.71	m ²
Externe bergruimte	0	m ²
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	144.47	m ²
Inhoud	486.24	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 meet-instructie 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 Meet-instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

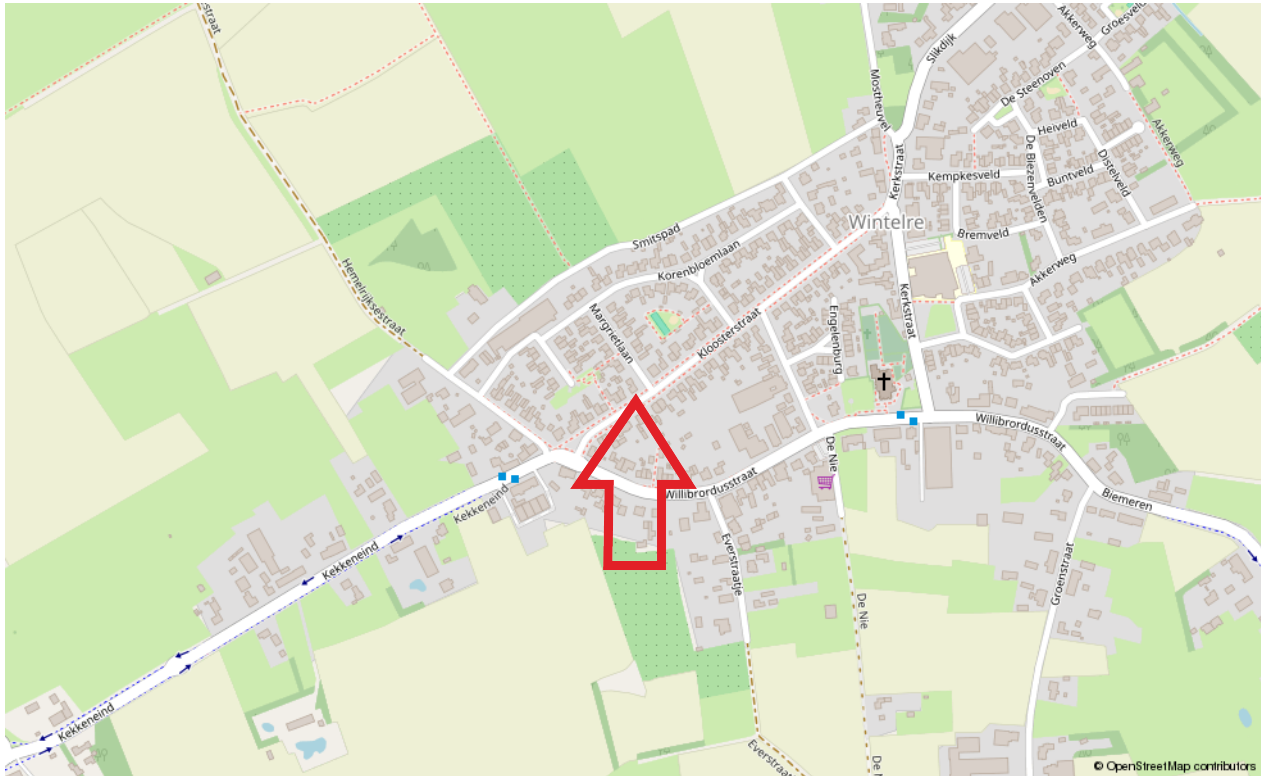
WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

KADASTRALE KAART



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

BEREIKBAARHEID



WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken in inbouwkast blijven liggen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			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			

WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		

WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

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.

WINTELRE, KLOOSTERSTRAAT 46

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 Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

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



AANKOOP / VERKOOP / HUUR / VERHUUR / TAXATIES / ADVIES