

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



HOLBERG 4 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 579.000,- k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 123 m²

Inhoud: Ca. 480 m³

Perceel: 200 m²

Bouwjaar: 1986

Slaapkamers: 4

Energie label: A

VELDHOVEN, HOLBERG 4

Aan een rustige, autoluwe en kindvriendelijke straat ligt deze sfeervolle, verrassend ruime en uitgebouwde geschakelde twee-onder-één-kapwoning. Met onder andere een eigen oprit, garage, vier slaapkamers, 9 zonnepanelen, airconditioning, vloerverwarming en energielabel A biedt deze woning alles wat u nodig heeft voor comfortabel en duurzaam wonen.

Ligging

De woning is gelegen in de kindvriendelijke en geliefde woonwijk Heikant-West in Veldhoven. De rustige, autoluwe straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, een speeltuin in de straat en de groene ligging nabij een park aan zowel de zij- als achterzijde maken dit een fijne plek om te wonen. Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Ook het City Centrum, uitvalswegen, ASML, High Tech Campus, Flight Forum en Máxima Medisch Centrum zijn snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Entree

De ruime en lichte entree geeft toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, de praktische trapkast en de woonkamer. De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming (2022) welke is voorzien van een energiezuinige pomp.

Toiletruimte

De volledig betegelde moderne toiletruimte (2021) is voorzien van een wandcloset, designradiator en een fonteintje.

Woonkamer

De royale en sfeervolle woonkamer is voorzien van een fraaie pvc-visgraatvloer, strak gestucte wanden en plafonds en grote raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Dankzij de speelse indeling van de woonkamer zijn er meerdere mogelijkheden voor de inrichting, zoals een extra zithoek, thuiswerkplek, speelruimte of hobbyruimte. Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een directe verbinding met de achtertuin.

Keuken

De ruime aangebouwde keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, energiezuinige Miele-vaatwasser, Siemens koelkast, dubbele spoelbak, combi-oven/magnetron en een close-in boiler. Dankzij de grote raampartij(en), welke is voorzien van een screen over de gehele breedte van het keukenraam en met daarbij de lichtkoepel geniet de keuken van een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht. De grote ramen bieden bovendien een fraai uitzicht op de achtertuin en zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

Bijkeuken

De deels betegelde bijkeuken beschikt over een aanrechtblad met keukenkast en een spoelbak. Onder het aanrechtblad is ruimte voor het plaatsen van witgoed. Daarnaast is er voldoende plek voor bijvoorbeeld een extra koelkast of opbergkast. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de keuken, achtertuin en de garage.

Garage

De garage is bereikbaar middels een loopdeur via de oprit en vanuit de bijkeuken. Hier is voldoende ruimte voor het opbergen van spullen, het stallen van fietsen of het uitoefenen van een hobby. De garage is voorzien van elektra en water.

VELDHOVEN, HOLBERG 4

Tuin

De zonnige en privacy biedende achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en beschikt over een fraaie, groene uitstraling. De tuin is aangelegd met twee terrassen, waarvan één voorzien van een luifel, een gazon, vaste beplanting, buitenverlichting, een buitenkraan en een stroompunt.

Eerste verdieping

Overloop

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is voorzien van een fraaie laminaatvloer en alle ramen zijn voorzien van horren.

Slaapkamers

Slaapkamer 1: deze royale slaapkamer met dakkapel ligt gelegen aan de voorzijde van de woning. De dakkapel is voorzien van kunststof kozijnen met triple glas (2026) en rolluiken.

Slaapkamer 2: deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een schuin dak.

Slaapkamer 3: deze royale slaapkamer met dakkapel ligt gelegen aan de voorzijde van de woning. De dakkapel is voorzien van kunststof kozijnen met triple glas (2026) en rolluiken.

Badkamer

De badkamer is uitgerust met een ligbad met douchevoorziening, een toilet, een wastafel met wastafelmeubel en een extra wandkast wat zorgt voor veel opbergruimte.

Tweede verdieping

Overloop

De overloop beschikt over airconditioning en aan beide zijden over praktische knieschotten, ideaal voor extra bergruimte. Daarnaast bevindt zich hier een aparte kast met de opstelling van de cv-ketel (Remeha, 2023). De gehele tweede verdieping is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.

Slaapkamer 4:

Deze royale en uitgebouwde vierde slaapkamer beschikt over een dakkapel met kunststof kozijnen voorzien van triple glas (2026) en rolluiken, en een Velux-dakraam, dat zorgt voor veel natuurlijk lichtinval. Langs één wand zijn praktische knieschotten aanwezig, waardoor er volop extra bergruimte beschikbaar is.

Algemeen:

- Energielabel A;
- Voorzien van 9 zonnepanelen;
- Airconditioning aanwezig;
- Eigen oprit met inpandig bereikbare garage;
- Instapklare en royaal uitgebouwde geschakelde twee-onder-één-kapwoning;
- De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming (2022);
- Alle ramen op de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van horren;
- Gelegen in een autoluwe en zeer kindvriendelijke straat met alleen bestemmingsverkeer;
- Gunstig gelegen ten opzichte van winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- Uitstekende bereikbaarheid van ASML, High Tech Campus, Flight Forum, Eindhoven Airport 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, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, HOLBERG 4



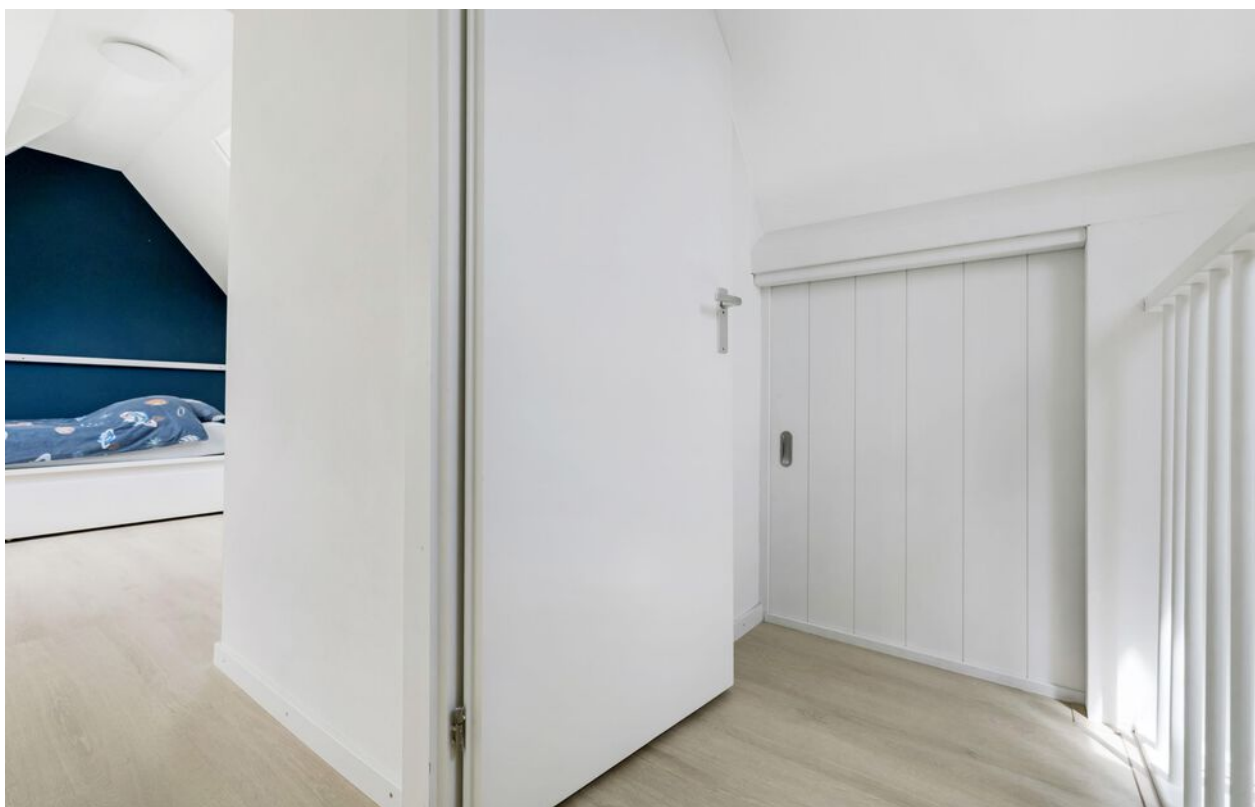
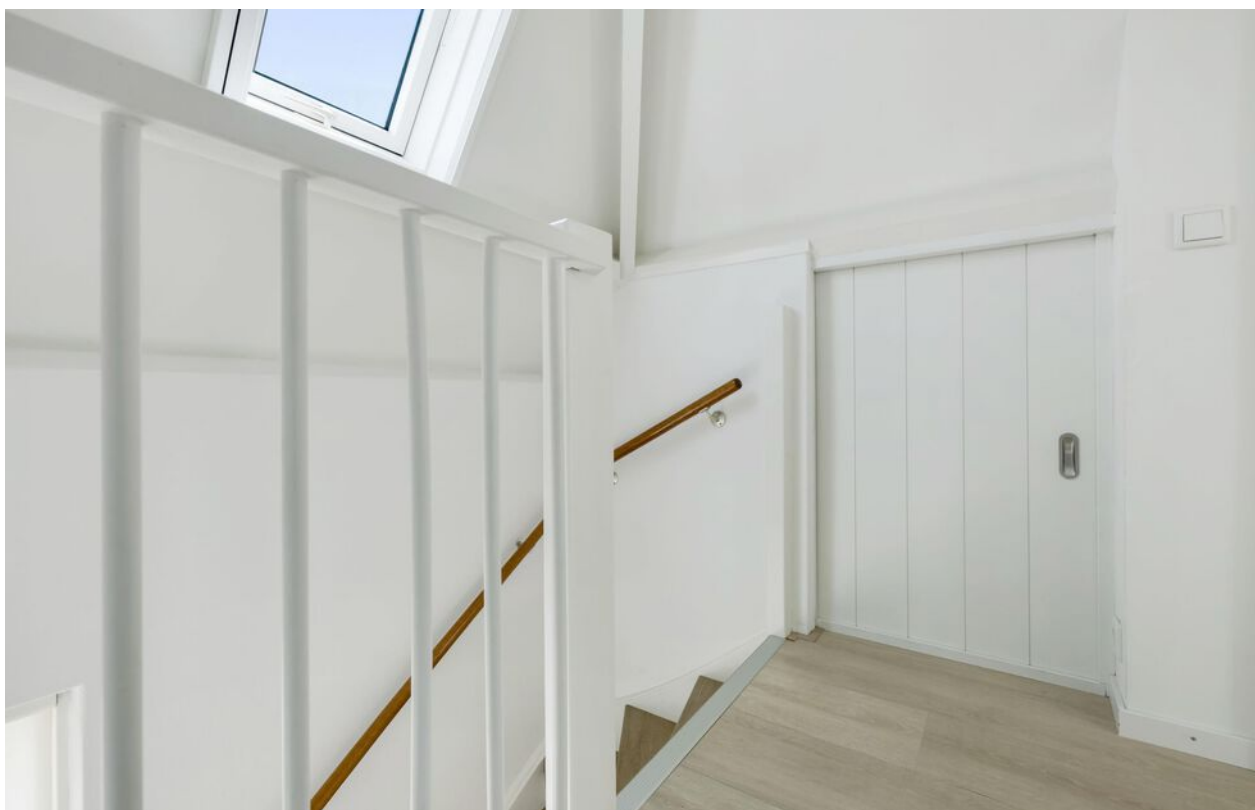
VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, HOLBERG 4



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**



VELDHOVEN, HOLBERG 4

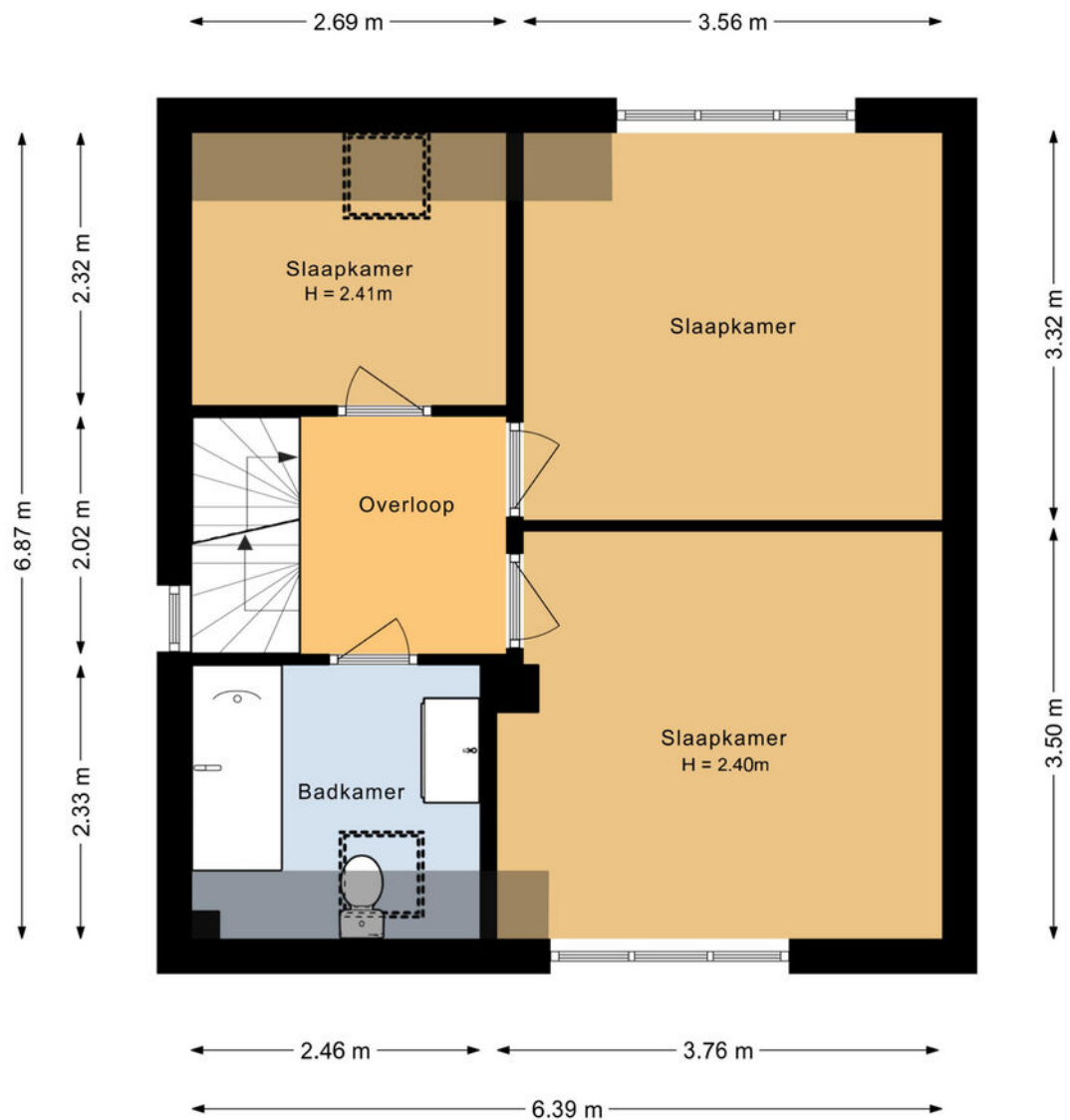
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HOLBERG 4

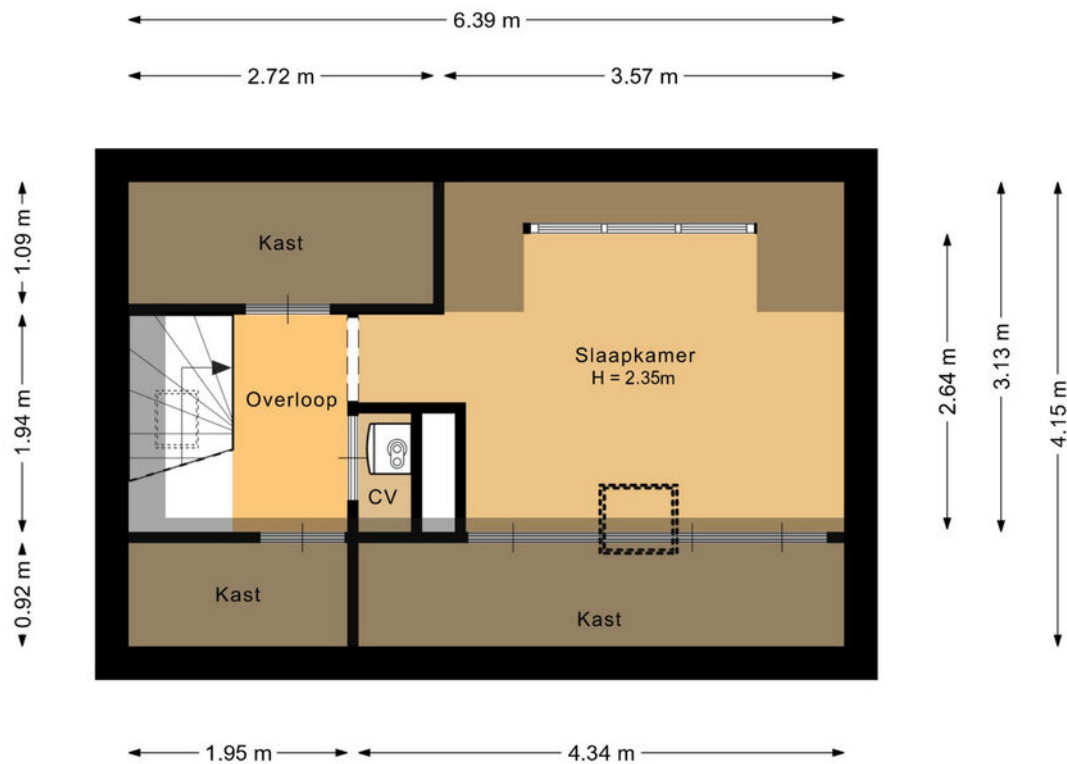
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, HOLBERG 4

PLATTEGROND



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

MEETRAPPOR

Meetcertificaat

Lens & Label
VASTGOEDFOTOGRAFIE & 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: Holberg 4
Postcode/plaats: 5508 HD Veldhoven
Datum van meetopname: 15.07.2026
Datum van meetrapport: 22.07.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	123.26	m ²
Overige inpandige ruimte	14.10	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0	m ²
Externe bergruimte	0	m ²
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	137.36	m ²
Inhoud	480.20	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.

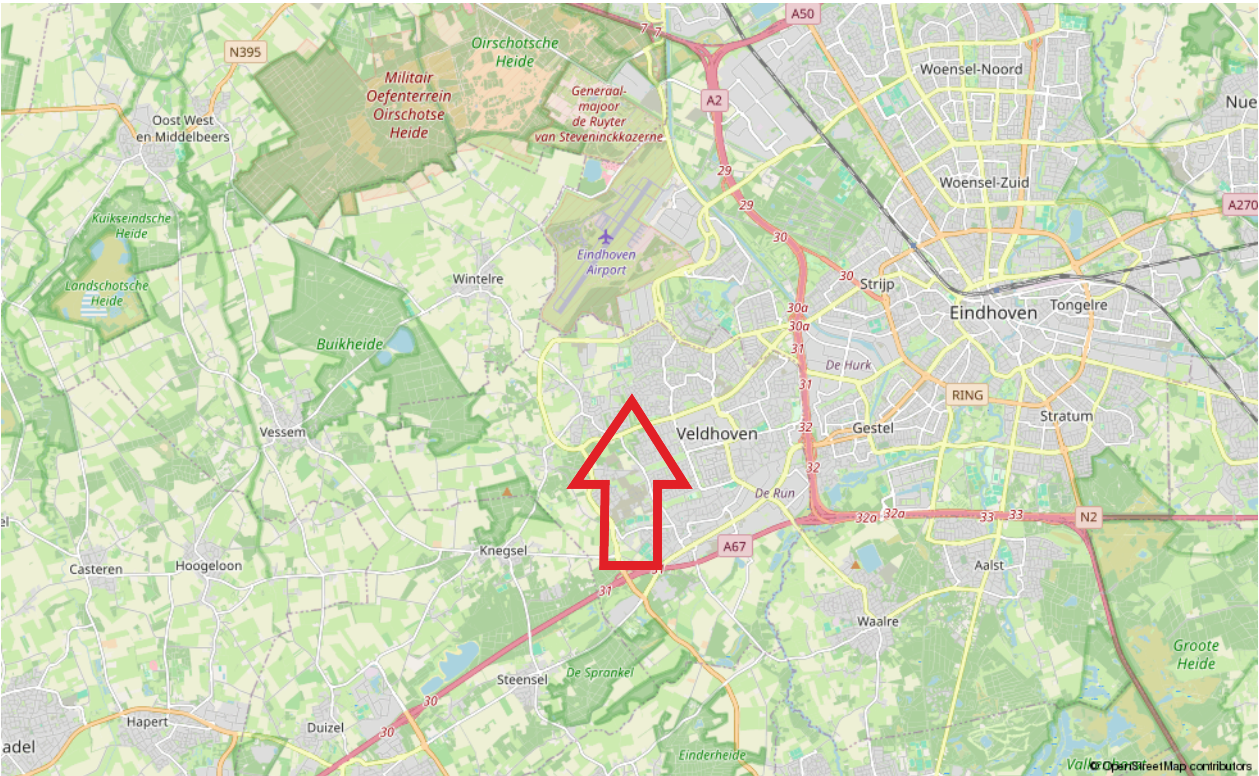
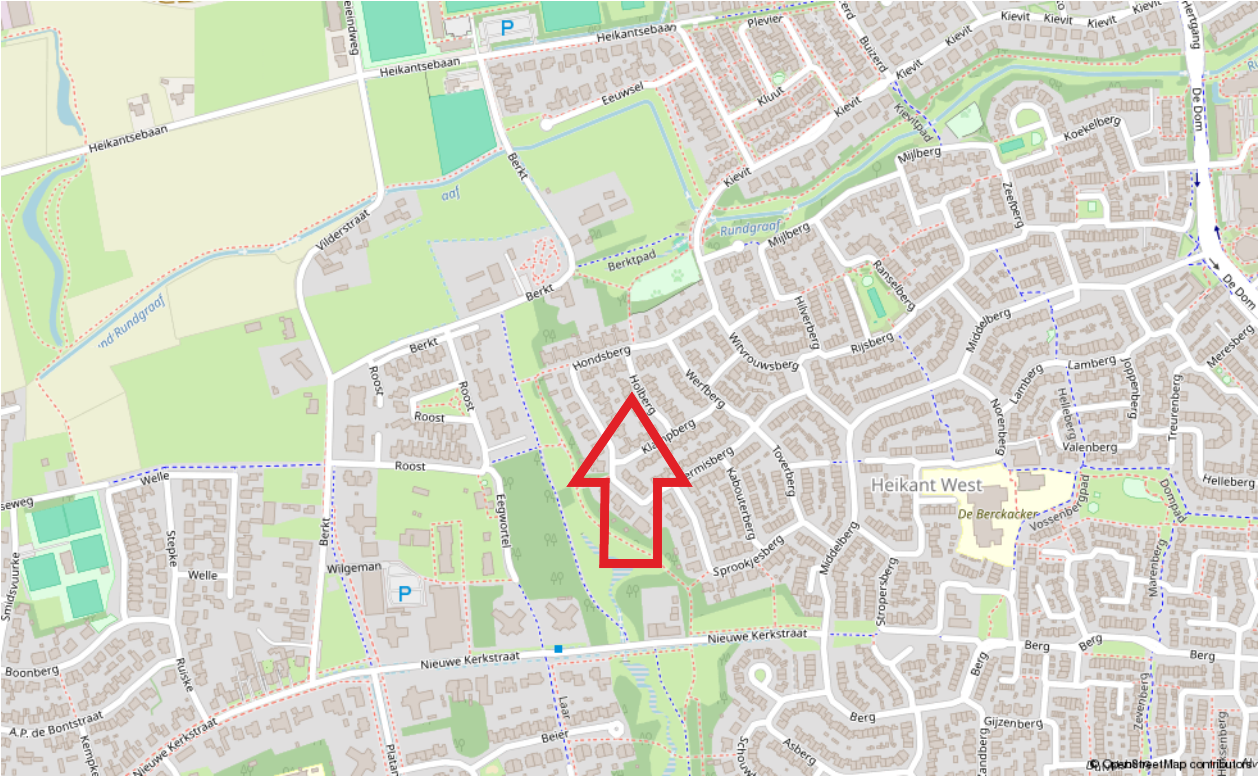
VELDHOVEN, HOLBERG 4

KADASTRALE KAART



VELDHOVEN, **HOLBERG 4**

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, HOLBERG 4

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			
- Paxkast studeerkamer			X
- Kledingkast schuifdeurkast ouderslaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Close-in boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

VELDHOVEN, HOLBERG 4

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Wandkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Losse zonwering voor lichtstraat keuken			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

VELDHOVEN, HOLBERG 4

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, HOLBERG 4

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