

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



KROMHOUTSTRAAT 21 EINDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 299.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 62 m²
Inhoud: Ca. 208 m³

Bouwjaar: 1963
Slaapkamers: 2
Energie label: C

EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21

Keurig onderhouden 3-kamer appartement op de tweede woonlaag gelegen aan het groene Lieve de Keypark. Het appartement beschikt over twee balkons, een ruime berging en volop gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving. Daarnaast is de woning voorzien van energielabel C.

Ligging

Centrale ligging op loopafstand van diverse winkels waaronder het moderne winkelcentrum "Woensel XL" en winkelplein "Mensfort". Aan de overkant van de straat ligt een groot aangelegd wandelpark met kindvriendelijke speelvoorzieningen. Uitvalswegen zoals de Boschdijk en de Kennedylaan zijn zeer goed bereikbaar en diverse ontspanningsmogelijkheden zoals sauna, sportvoorzieningen, bowlingbaan, zwembad en scholen zijn onder handbereik.

Indeling

Begane grond

De gezamenlijke entree is voorzien van een bellentableau, intercominstallatie, brievenbussen en een trappenhuis. Vanuit het trappenhuis zijn tevens de bergingen in het souterrain bereikbaar.

Berging

In het souterrain bevindt zich een ruime berging, ideaal voor het opslaan van spullen en het stallen van fietsen. De berging beschikt over elektra en daglicht.

Eerste verdieping

Entree

Via de hal zijn de woonkamer, keuken, beide slaapkamers, de toiletruimte en de meterkast bereikbaar.

Toiletruimte

Modern uitgevoerde, volledig betegelde toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Woonkamer

De royale doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan beide zijden van het appartement. Door de gunstige ligging op het zuidwesten geniet de woonkamer van een prettige en zonnige lichtinval gedurende de dag. De ruimte is afgewerkt met een moderne laminaatvloer, strak gestucte wanden en een fraai schuurwerkplafond. Vanuit de woonkamer is er een mooi uitzicht over een fraai aangelegd plantsoen.

Keuken

De gesloten keuken beschikt over een keurige inrichting in lichte kleurstelling en biedt volop bergruimte. De keuken is voorzien van een nette tegelvloer en diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Via de keuken is het balkon aan de voorzijde bereikbaar. In de ketelkast op dit balkon bevinden zich de HR-combiketel (Bosch, 2008) en de witgoedaansluiting. De recent aangeschafte wasmachine blijft achter.

Badkamer

De badkamer is rechtstreeks vanuit de keuken toegankelijk en volledig betegeld. De ruimte is uitgerust met een inloepdouche, wastafel met meubel, praktische badkamerkast en een designradiator.

Slaapkamers

De twee zonnige slaapkamers zijn aan de achterzijde van het appartement gelegen en zijn beide vanuit de hal bereikbaar. Zowel slaapkamer 1 als slaapkamer 2 hebben een vaste inbouwkast en zijn modern afgewerkt met strak gestucte wanden en een fraaie laminaatvloer.

EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21

Balkon 1

Het balkon aan de voorzijde van het appartement biedt uitzicht op de straatzijde en de aanwezige parkeervoorzieningen. Tevens bevindt zich hier de ketelkast met de HR-combiketel en witgoedopstelling.

Balkon 2

Het tweede balkon is gelegen aan de achterzijde van het appartement en geniet van een zonnige ligging. Vanaf hier heeft u een prettig uitzicht op het fraai aangelegde plantsoen en het omliggende groen.

Omschrijving vorige bewoner:

Wat ik ga missen? Om te beginnen de zonnige start van de dag met een kopje koffie op het balkon aan de voorzijde gericht op het noordoosten. En bij thuiskomst meteen naar het balkon aan de achterzijde gericht op het zuidwesten om een drankje te doen. Het wordt onderschat, twee balkons, ik heb er flink van genoten. Daarnaast had ik ruimte genoeg. Altijd lichtinval in de ruime woonkamer, de extra slaap/werkkamer was welkom en wat te denken van de grote berging onderin! De locatie was perfect. Hartje centrum Eindhoven op 10 minuten fietsen en met de auto via de Boschdijk binnen 10 minuten de snelweg op. Geen gedoe! Daarnaast heb ik flink geïnvesteerd via de goed functionerende VvE. Vooral de nieuwe kozijnen hebben voor extra wooncomfort gezorgd en voor een forse daling van de gasrekening. Ik ga dus best veel missen! Ik gun mijn opvolger(s) dan ook evenveel woon- en leefplezier toe.

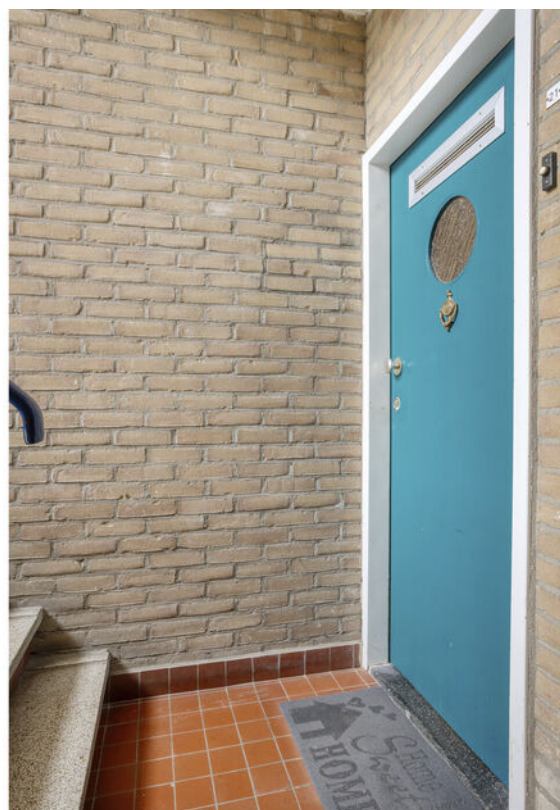
Kenmerken woning:

- Keurig onderhouden 3-kamerappartement;
- Energielabel C;
- Gelegen op de tweede woonlaag;
- Twee balkons aanwezig;
- Ruime berging met voldoende opbergruimte;
- In 2018 zijn de woonkamer en beide slaapkamers voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met dubbele beglazing en een nieuwe balkondeur;
- Centrale ligging nabij winkels, voorzieningen en uitvalswegen;
- Volop gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- De maandelijkse VvE bijdrage is € 200,-

Algemeen:

• 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.

EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21



EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21



EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21



EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21



EINDHOVEN, **KROMHOUTSTRAAT 21**



EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21



EINDHOVEN, **KROMHOUTSTRAAT 21**



EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21



EINDHOVEN, **KROMHOUTSTRAAT 21**



EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21

PLATTEGROND

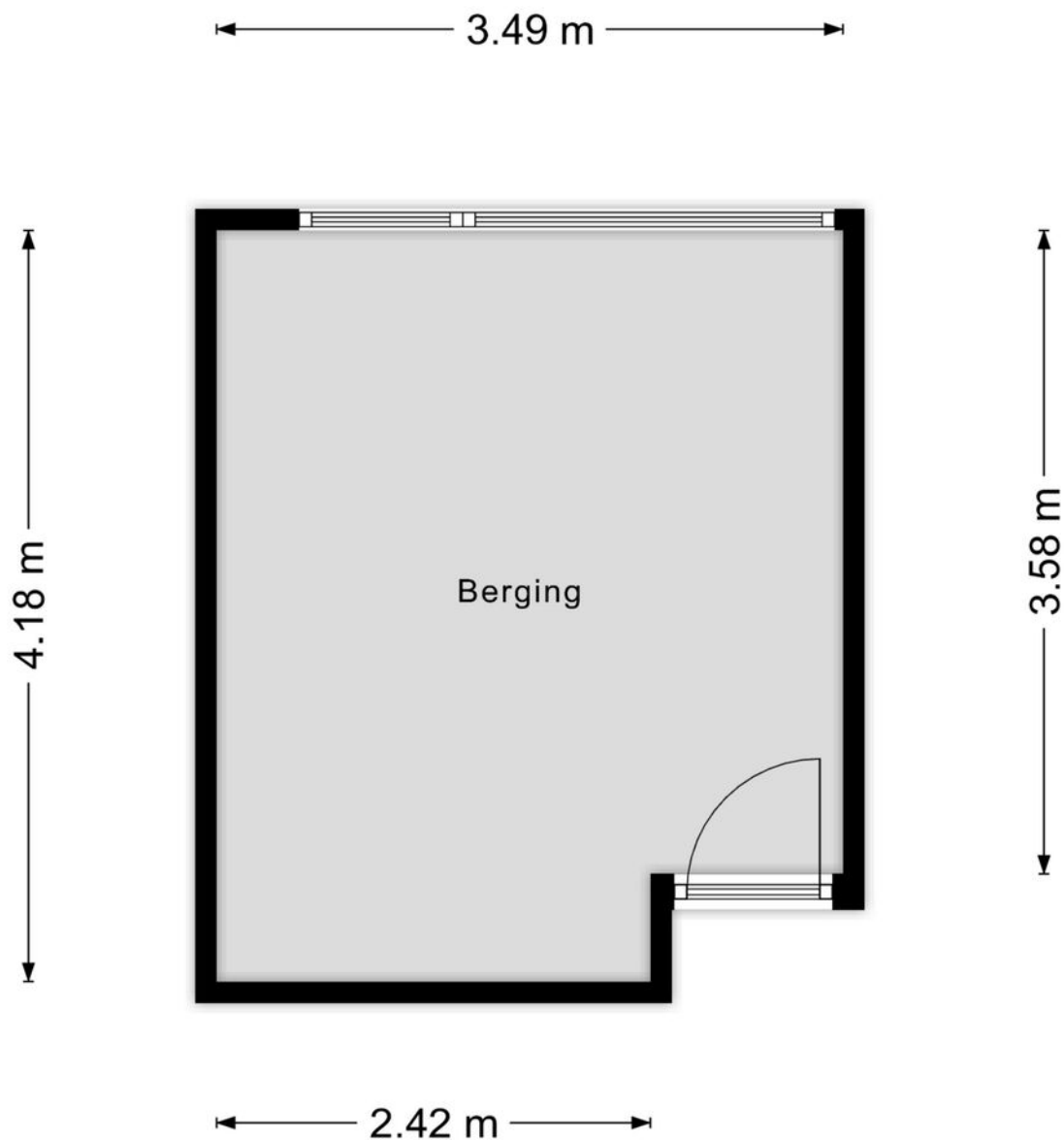


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

EINDHOVEN, **KROMHOUTSTRAAT 21**

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.

MEETRAPPOR

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

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 Kromhoutstraat 21
Postcode/plaats 5622gv, Eindhoven
Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 07-09-2026
Datum meetrapport 07-09-2026
Certificaatnummer 1682367

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	61,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	1,20	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3,80	M ²
Externe bergruimte	14,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	75,90	M ²
Bruto inhoud woning	208,45	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

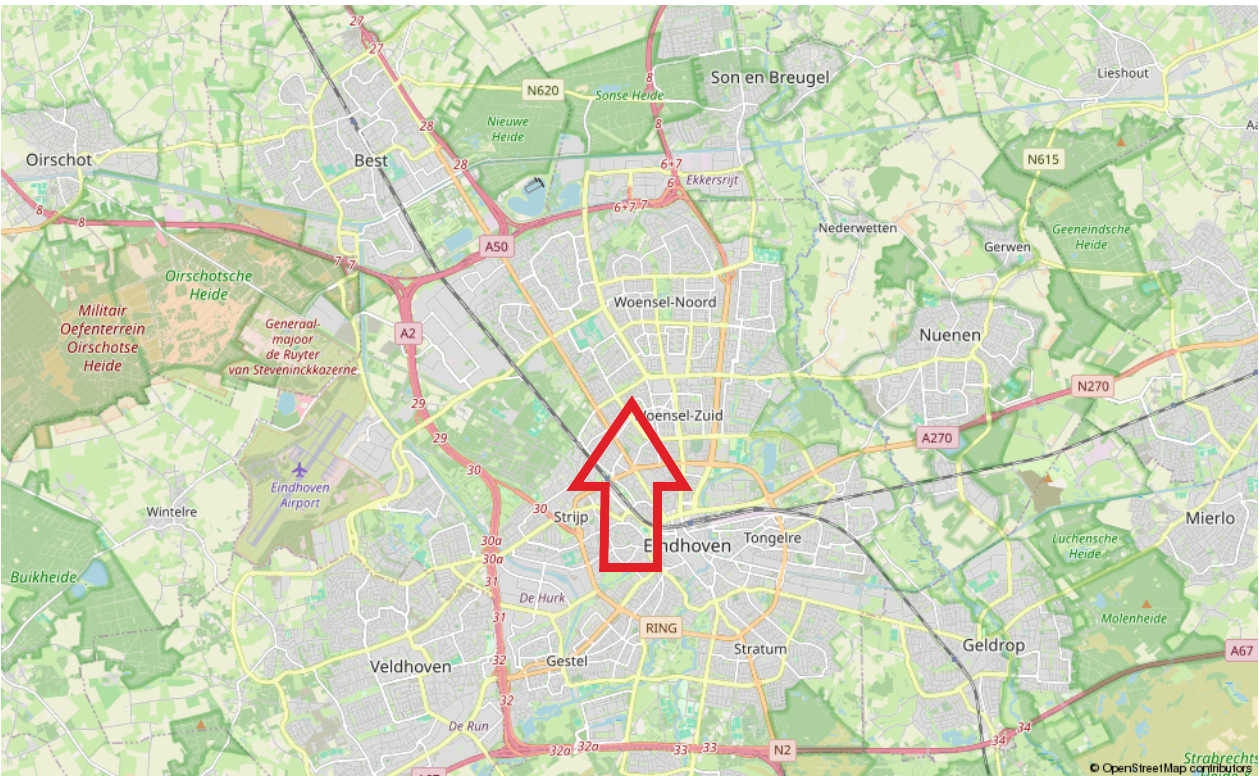
EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21

KADASTRALE KAART



EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21

BEREIKBAARHEID



EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Jaloezieën achterzijde woonkamer beneden in (ruime) berging geplaatst. Huurder wilde graag meer licht (nooit teruggeplaatst)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- In de (ruime) berging beneden liggen nog spullen gerelateerd aan het appartement (extra tegels, jaloezieën). Dit alles blijft achter.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Wasmachine (in ketelhok op balkon), recent aangekocht door huurder (en achtergelaten)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21

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.

EINDHOVEN, KROMHOUTSTRAAT 21

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