

De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



17 SEPTEMBERSTRAAT 39 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 465.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 114 m²

Inhoud: Ca. 374 m³

Perceel: 147 m²

Bouwjaar: 1956

Slaapkamers: 3

Energie label: B

VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

In de populaire en geliefde wijk Zeelst in Veldhoven ligt deze ruime en uitgebouwde eengezinswoning. De woning beschikt over drie slaapkamers, een royale woonkamer, comfortabele airconditioning en een gunstig energielabel B.

Ligging

Deze woning is gelegen in de populaire en geliefde wijk Zeelst in Veldhoven. De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, rustige woonomgeving en uitstekende voorzieningen. Daarnaast ligt de woning bijzonder gunstig ten opzichte van grote werkgevers. Ook scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

Indeling

Begane grond

Entree

Via de entree bereikt u de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping, de praktische trapkast en de keuken.

Toiletruimte

De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset.

Keuken

De keuken is opgesteld in een praktische L-vorm en biedt volop bergruimte. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuiging, combi-oven/magnetron, koelkast (2025) en vaatwasser (2025).

Woonkamer

De royale, uitgebouwde woonkamer is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde geniet de ruimte van een aangename hoeveelheid daglicht. Via een loopdeur heeft u direct toegang tot de achtertuin. Voor extra wooncomfort is de woonkamer voorzien van airconditioning. Daarnaast is er een sfeervolle openhaard aanwezig.

Tuin

De voortuin is aangelegd met een gazon, sierbestrating en vaste beplanting.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en beschikt over een overkapping met terras, sierbestrating, kunstgazon en een praktische berging. De zonnige tuin is gelegen op het zuid-oosten.

Berging

De berging is bereikbaar via de achtertuin en via de achterom. De ruimte is voorzien van elektra en biedt voldoende mogelijkheden voor het stallen van fietsen en het opbergen van (tuin)gereedschap.

VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

Eerste verdieping

Overloop

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, de wasruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Slaapkamer 1: deze royale, uitgebouwde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een praktische L-vormige indeling.

Slaapkamer 2: deze kamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is multifunctioneel te gebruiken als slaap-, logeer-, werk-, of hobbykamer. De kamer is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wandcloset, wastafel met meubel, een extra badkamermeubel en een designradiator. De badkamer is afgewerkt met sfeervolle inbouwspots.

Wasruimte

De volledig betegelde wasruimte is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur en biedt extra praktische bergruimte.

Tweede verdieping

Slaapkamer 3

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime derde slaapkamer. Deze kamer is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer. De verdieping is opgebouwd en uitgebouwd, biedt een prettige hoeveelheid leefruimte waardoor er eenvoudig een extra slaapkamer te creëren is. Tevens is op deze verdieping airconditioning aanwezig, veel bergruimte onder de dakschuinte. In een aparte kast bevindt zich de cv-ketel (Remeha, 2026).

Kenmerken woning

- Verzorgde en uitgebouwde eengezinswoning gelegen in de populaire en geliefde wijk Zeelst in Veldhoven;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Gunstige ligging nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen;
- De woning beschikt over energielabel B;
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer en op de tweede verdieping;
- De twee aanwezige airconditionings zijn geplaatst in 2025;
- De cv-ketel is recent nieuw geplaatst;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping en een berging.

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.

VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



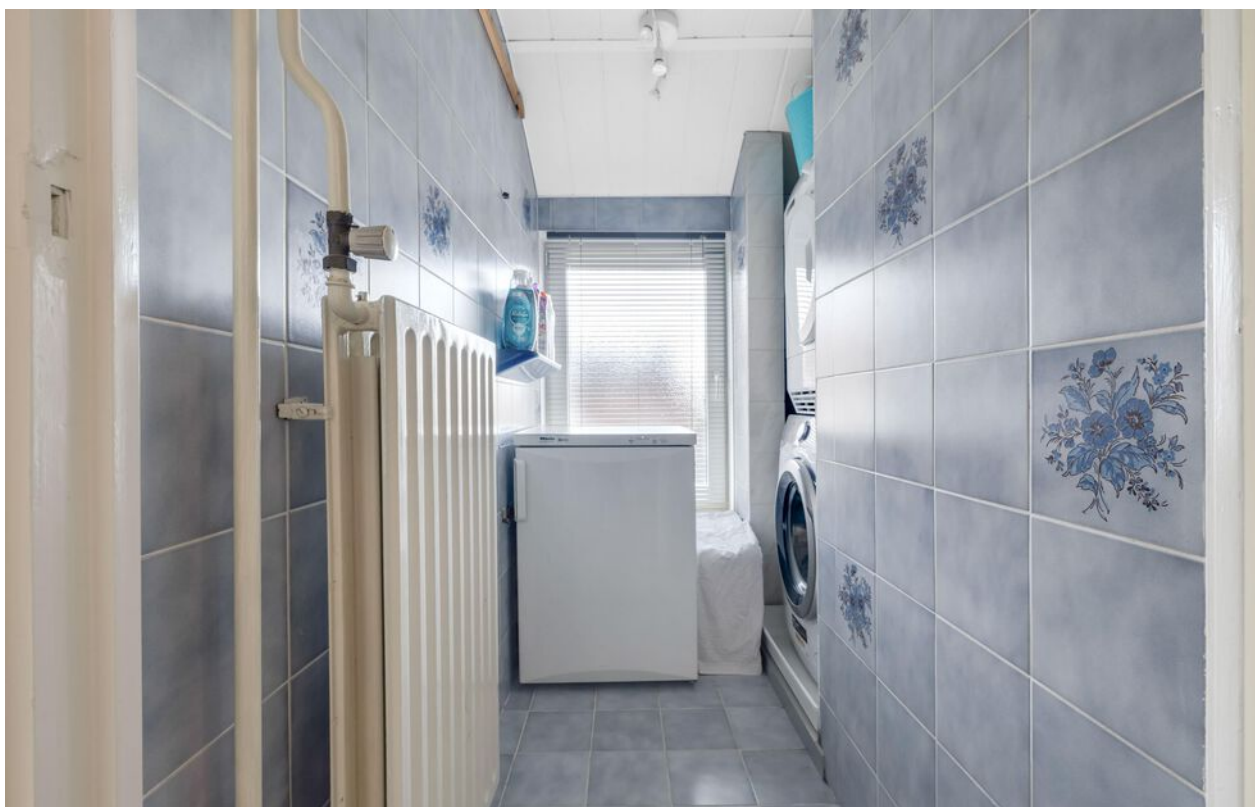
VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

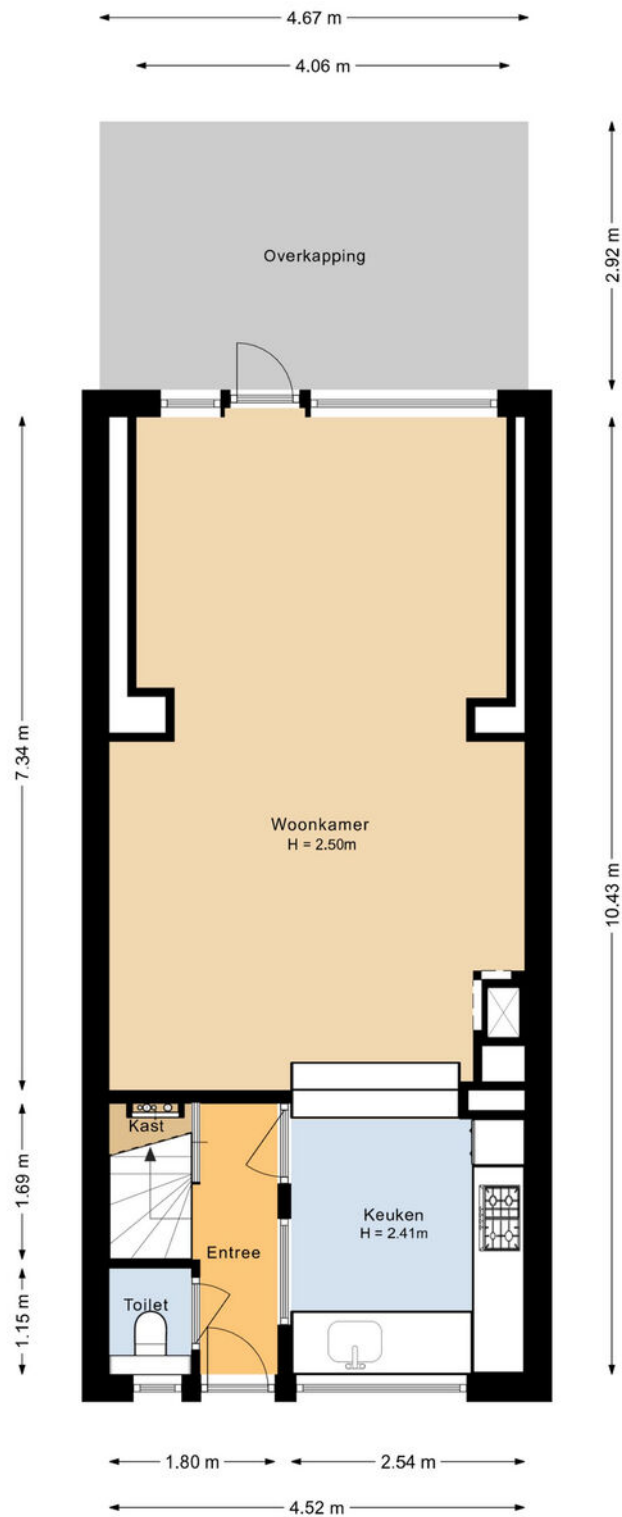


VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

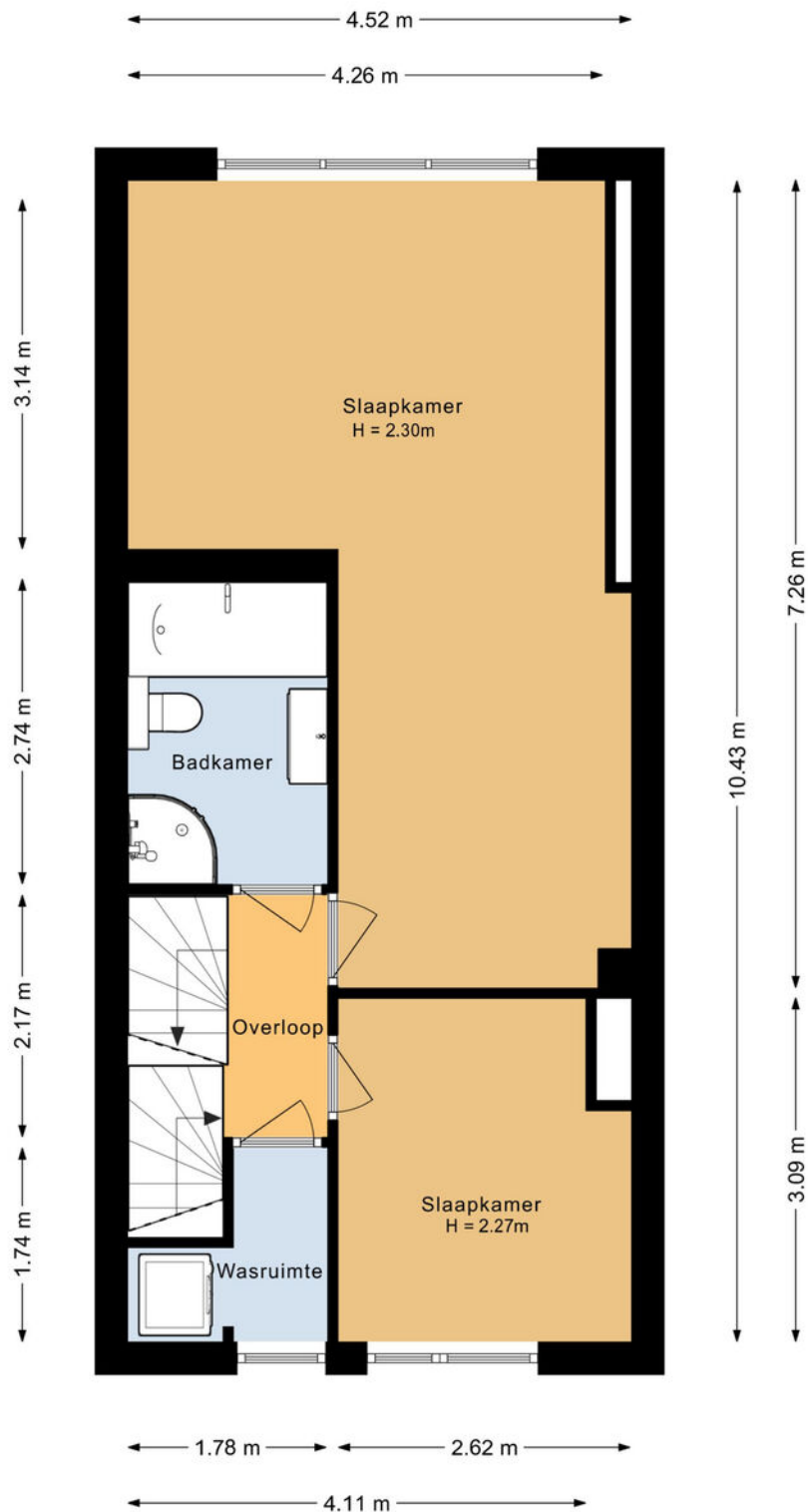
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

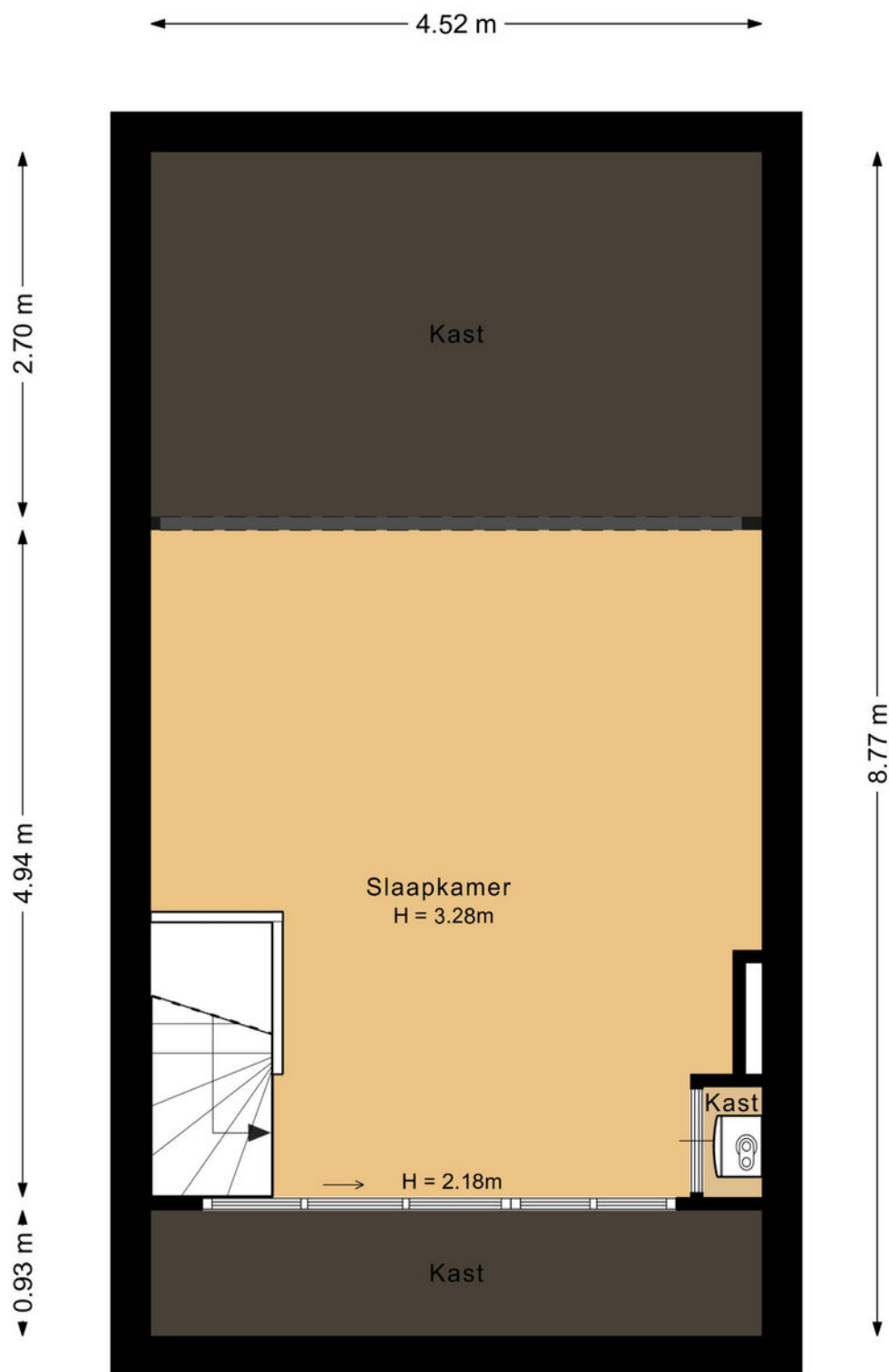
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

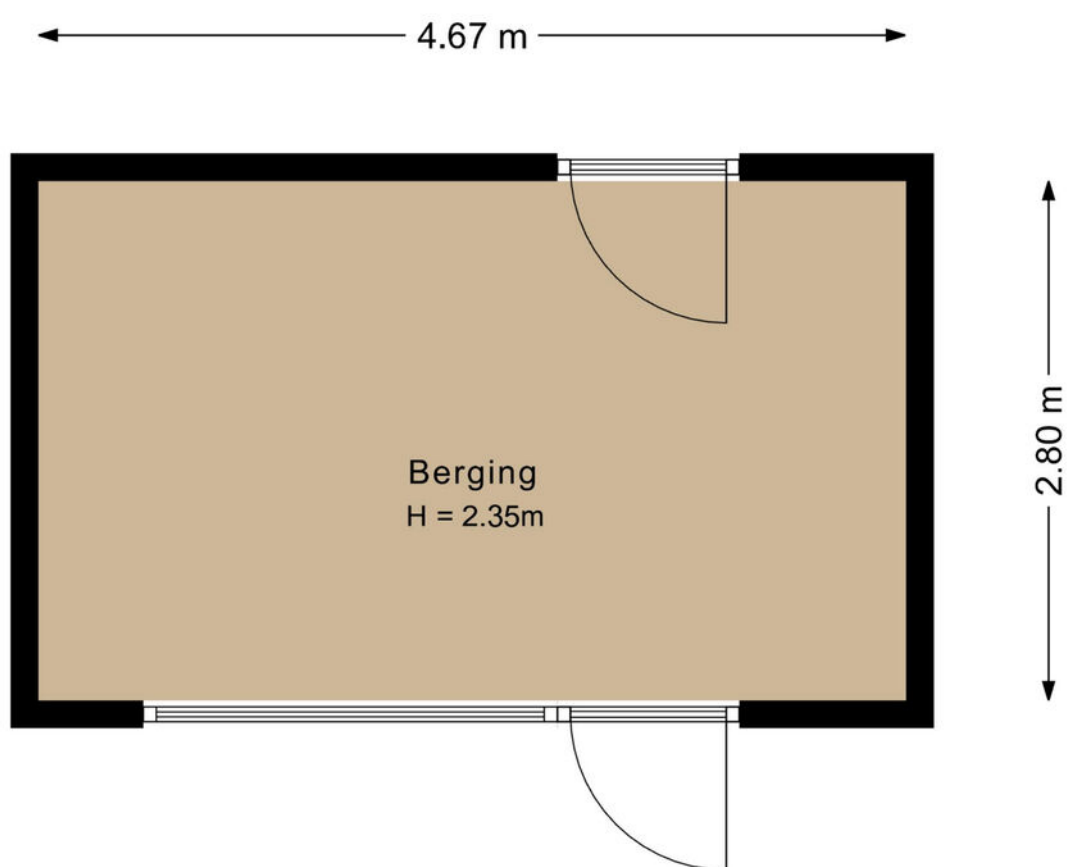
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

PLATTEGROND



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

MEETRAPPOR

Meetcertificaat

Lens & Label
FASTGOEDFOTOGRAFIE & 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: 17 September 39
Postcode/plaats: 5502 EM Veldhoven
Datum van meetopname: 16.09.2026
Datum van meetrappor: 17.09.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	113.55	m ²
Overige inpandige ruimte	0	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13.64	m ²
Externe bergruimte	13.09	m ²
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	140.28	m ²
Inhoud	373.76	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.

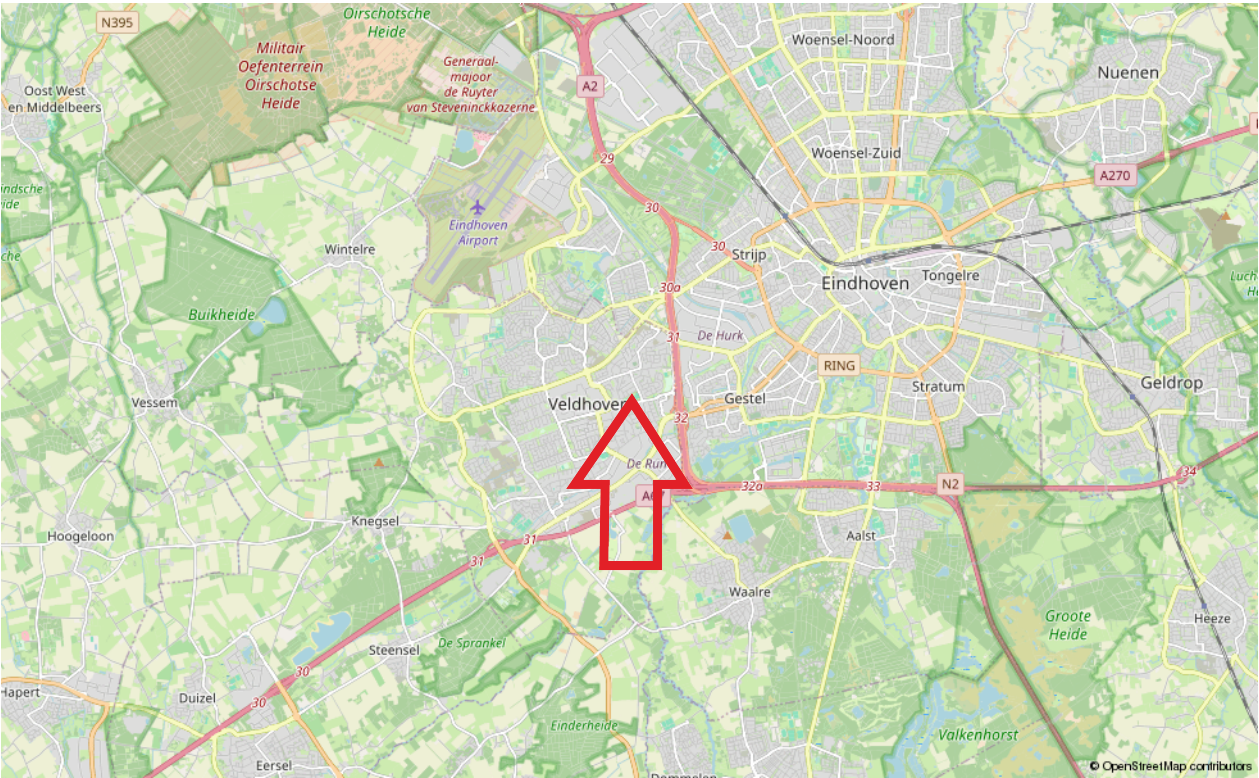
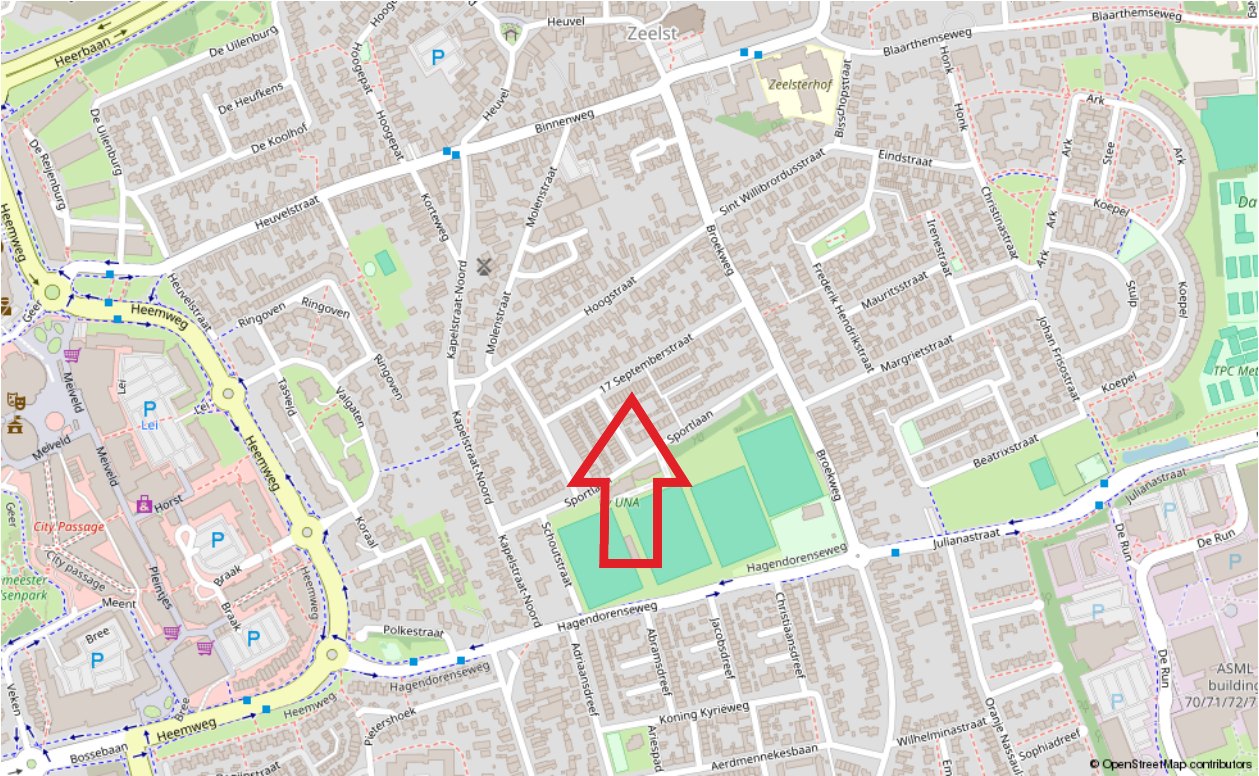
VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

KADASTRALE KAART



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- 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		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		

VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse bloem potten in achtertuin gaan allemaal mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

VELDHOVEN, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

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, 17 SEPTEMBERSTRAAT 39

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