

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



CECILIASTRAAT 39 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 495.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 115 m²
Inhoud: Ca. 408 m³
Perceel: 151 m²

Bouwjaar: 1953
Slaapkamers: 3
Energie label: A

VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39

Instapklare en ruim uit gebouwde tussenwoning met energielabel A in de wijk d'Ekker, met een speels ingedeelde woonkamer met royale open woonkeuken met kookeiland, twee slaapkamers op de eerste verdieping, moderne badkamer, 2 separate moderne toiletruimtes, aparte wasruimte op de 2e verdieping en een zeer royale derde slaapkamer. De woning beschikt daarnaast over veel extra bergruimte in de woning en een op zonzijde gelegen achtertuin met berging en vrije achterom.

Ligging woning:

De wijk d'Ekker ligt aan de zuidkant van Veldhoven en bestaat uit typische jaren '50- tot '60-rijtjeswoningen, afgewisseld met moderne patio-bungalows en appartementen. Door de jaren heen is hier veel gemoderniseerd en is het een heerlijke wijk voor jong en oud om te wonen en te werken. Op loopafstand is het City centrum Veldhoven bereikbaar, evenals een basisschool, en is er in de wijk een speeltuin die door de vereniging wordt onderhouden. Daarnaast zijn er voor zowel de auto als de fiets goede verbindingswegen naar het Máxima Medisch Centrum, ASML, de A2/A67 en hartje Eindhoven (20 minuten fietsen). Tot slot is de woning ook een goede uitvalsbasis met het openbaar vervoer naar de bruisende binnenstad van Eindhoven, de High Tech Campus en o.a. Eindhoven Airport.

INDELING WONING:

BEGANE GROND:

U komt via een overdekte entree binnen in de hal welke is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming die doorloopt over de gehele begane grond, stucwerk wanden en plafond met inbouw spots.

In de hal bevinden zich de toiletruimte, de trapopgang naar de 1e verdieping en een praktische trappenkast met groepenkast (9 groepen met 2 aardlekschakelaars) en de pomp van de vloerverwarming. De hal geeft toegang tot de woonkamer en keuken.

Toiletruimte:

Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset.

Woonkamer:

De royale woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een erker. De woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en plafond met inbouw spots. Vanuit de woonkamer is via openslaande kunststof tuindeuren de achtertuin bereikbaar.

Open keuken:

Het lichte meubel is geplaatst in een wandopstelling met kastruimte en een kookeiland. Het meubel is voorzien van een kunststof werkblad met spoelbak en de volgende inbouwapparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, diepvries, vaatwasser, combi-oven en inbouw koffiemachine. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en plafond met inbouw spots.

Buiten:

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is geheel bestraat. Aan de achtergevel hangt een zonneluifel en achter in de tuin bevindt zich een ruime stenen berging in spouw en is voorzien van een rolluik naar het buurpad.

1e VERDIEPING:

De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond met inbouw spots.

VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39

Slaapkamers:

Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een stucwerk plafond met inbouw spots.

Slaapkamer I (ca. 3.25 x 3.51) is gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer II (ca. 2.81 x 3.51) is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een inbouwkast.

Badkamer:

Moderne badkamer welke is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad met handdouche en thermostaatkraan, een inloepdouche met thermostaatkraan, een wastafel in meubel en een designradiator. Het plafond is afgewerkt met inbouw spots.

Toiletruimte (2):

Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset.

2e VERDIEPING:

De tweede verdieping is voorzien van een dakopbouw/ nokverhoging en is afgewerkt met een laminaatvloer die doorloopt over de gehele verdieping, stucwerk wanden en stucwerk plafond met inbouw spots. Via een vaste trap is de overloop van de zolder bereikbaar. Op de overloop bevindt zich een gevelraam en een luik naar de bergverlating. Vanuit de overloop zijn de wasruimte en de zolder-/ slaapkamer bereikbaar.

Wasruimte:

In de wasruimte bevinden zich de opstelling van de CV-combiketel (2014) en de aansluitingen van de was-apparaat.

Slaapkamer III: De slaapkamer (ca. 5.14 x 3.27) is gelegen over de volle lengte van de woning en voorzien van veel lichtinval een design radiator.

KENMERKEN WONING:

- Ruime en modern afgewerkte tussenwoning gelegen op een gewilde woonlocatie in de wijk D'Ekker in Veldhoven.
- De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over 10 zonnepanelen en beschikt over een definitief energielabel A..
- De woning beschikt over 3 volwaardige slaapkamers, moderne open woonkeuken met kookeiland en een moderne badkamer en 2 separate toiletruimtes.
- De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met draai-/ kiep ramen en HR glas en volledig voorzien van rolluiken.
- De woning is voorzien van een dakopbouw en nokverhoging, welke zijn uitgevoerd in 2004.
- De woning is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming in de woonkamer en keuken.

ALGEMENE INFORMATIE:

VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39

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.

VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39

PLATTEGROND

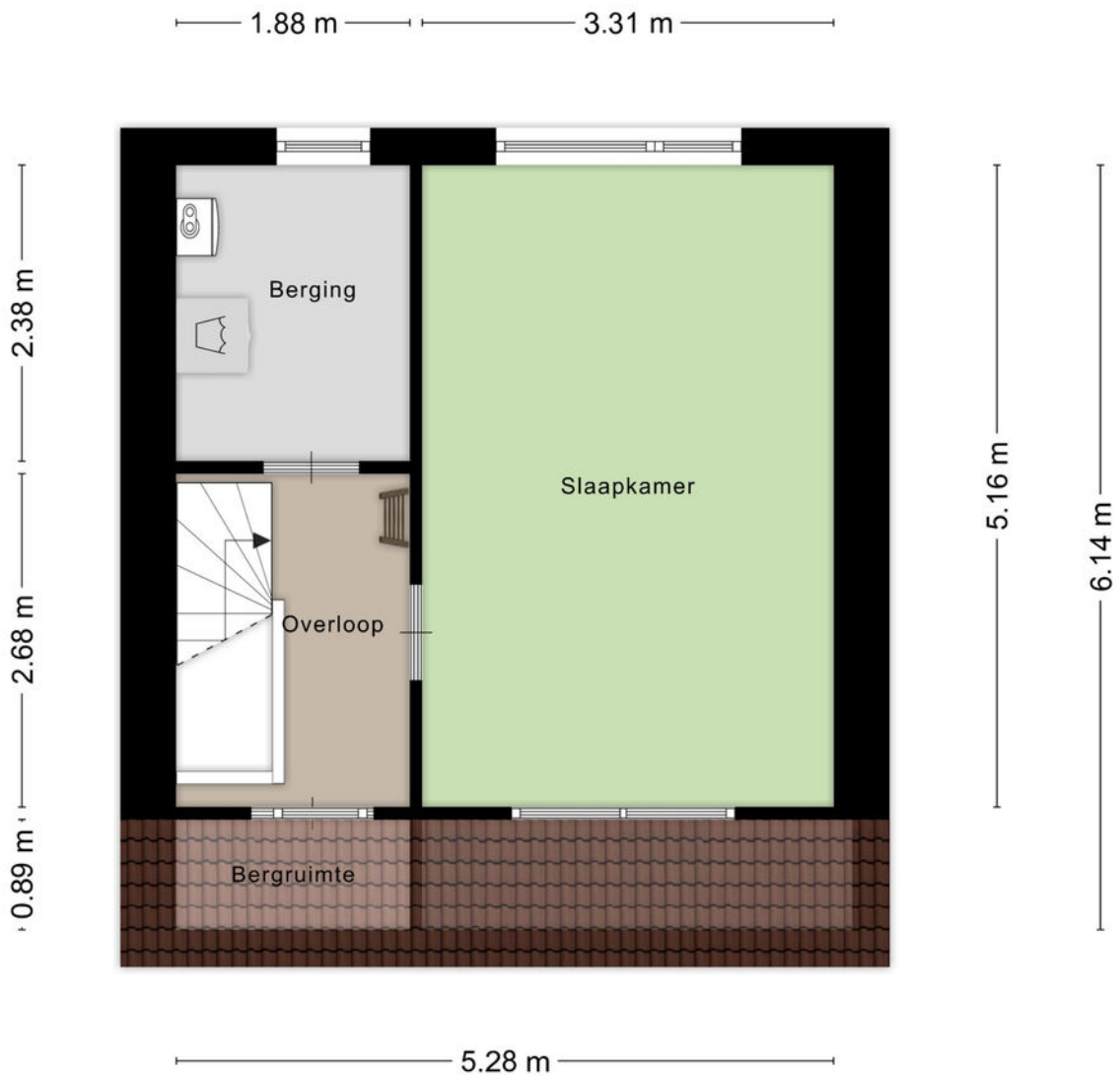


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39

PLATTEGROND

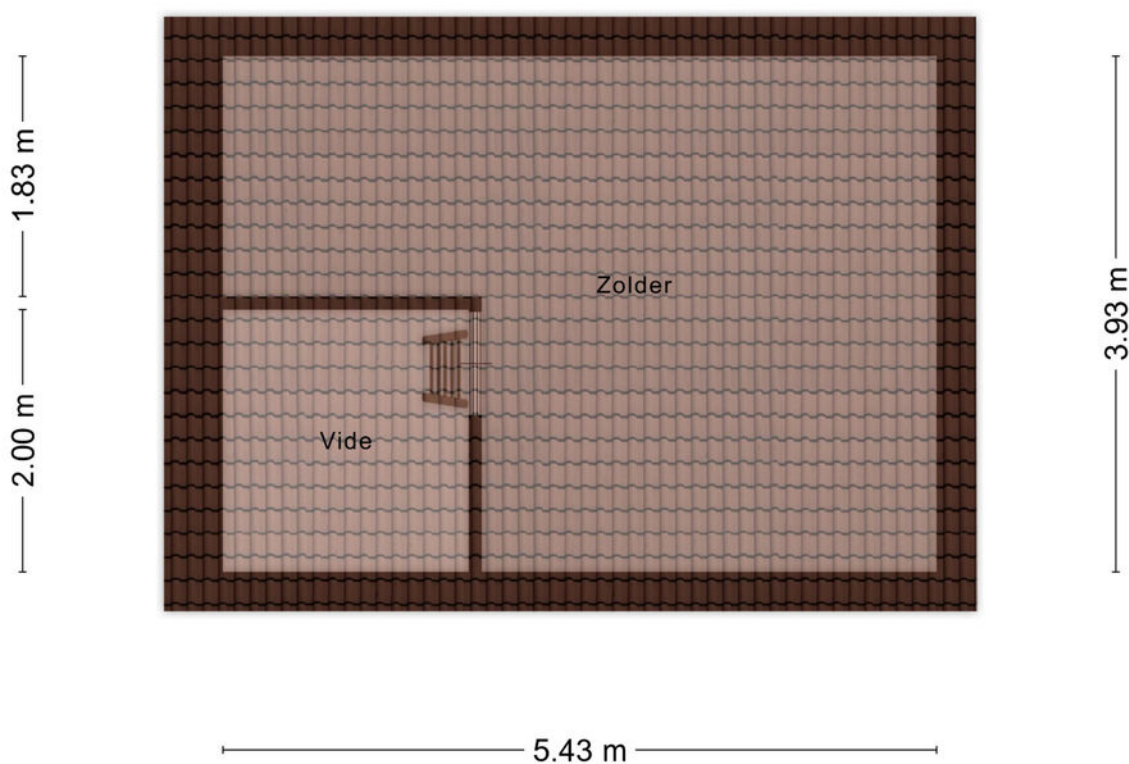


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39

PLATTEGROND

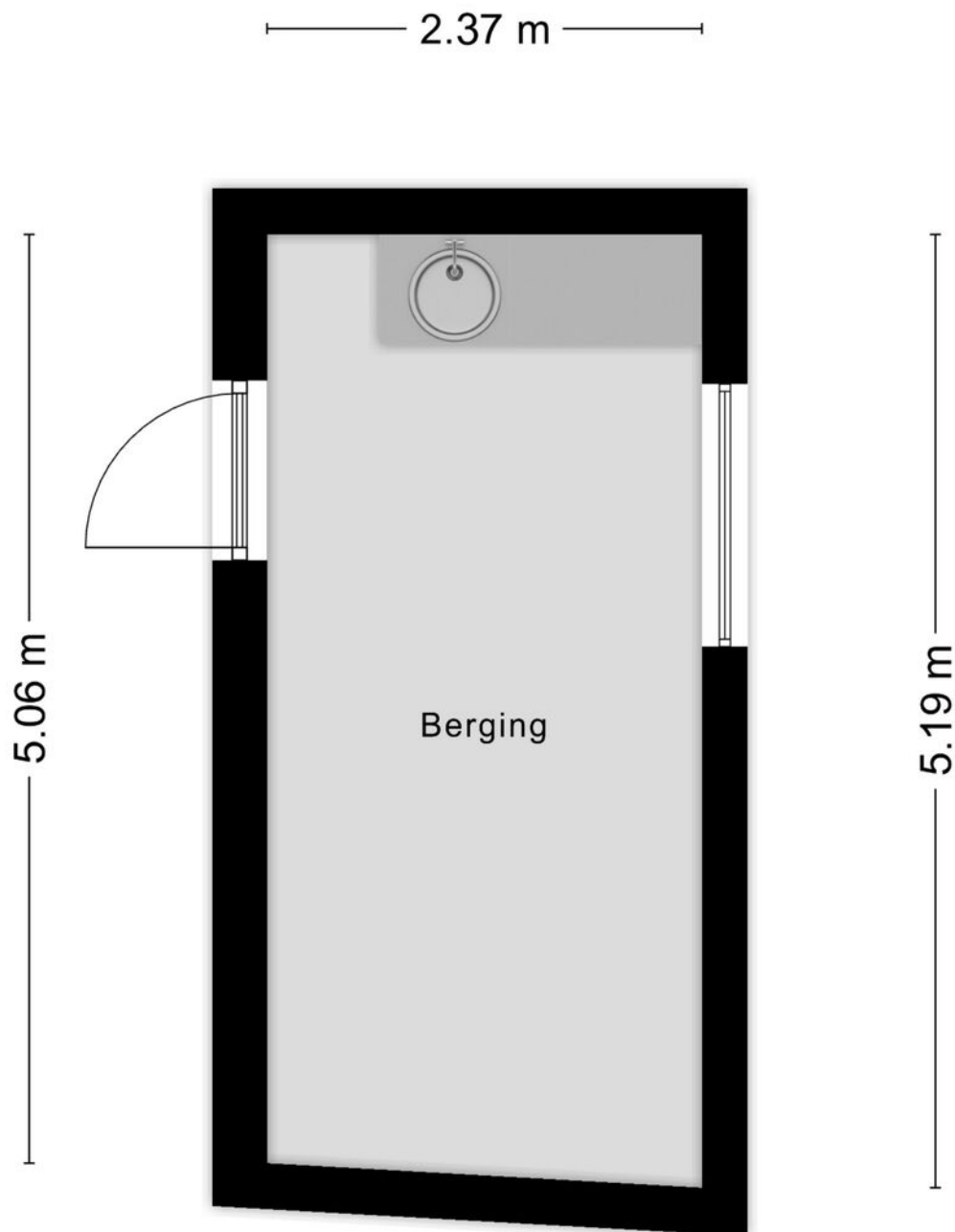


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39

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.

VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39

MEETRAPPOR

Meetrapport



Meetcertifica

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	Ceciliastraat 39
Postcode/plaats	5503VB, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	22-09-2026
Datum meetrapport	23-09-2026
Certificaatnummer	1684852

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	115,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,40	M ²
Externe bergruimte	12,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	141,70	M ²
Bruto inhoud woning	408,36	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

VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veldhoven

Sectie A

Perceel 4478

kadaster

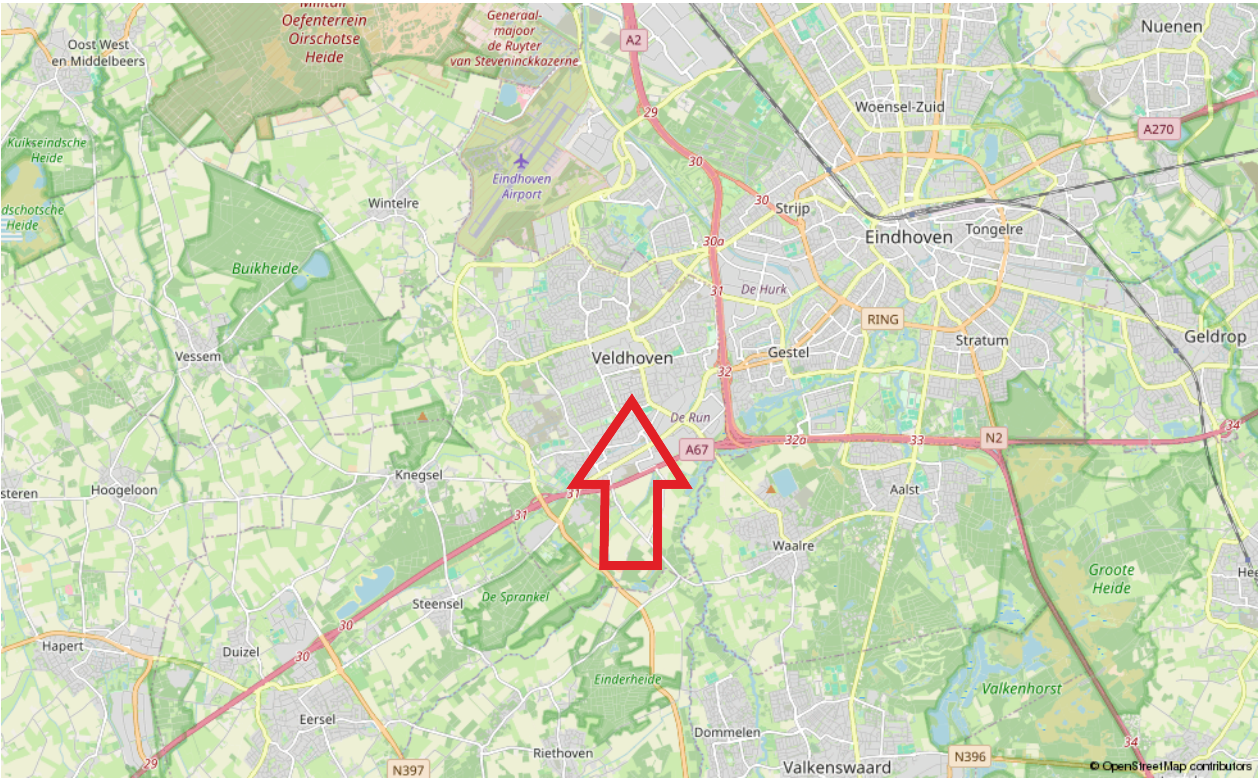
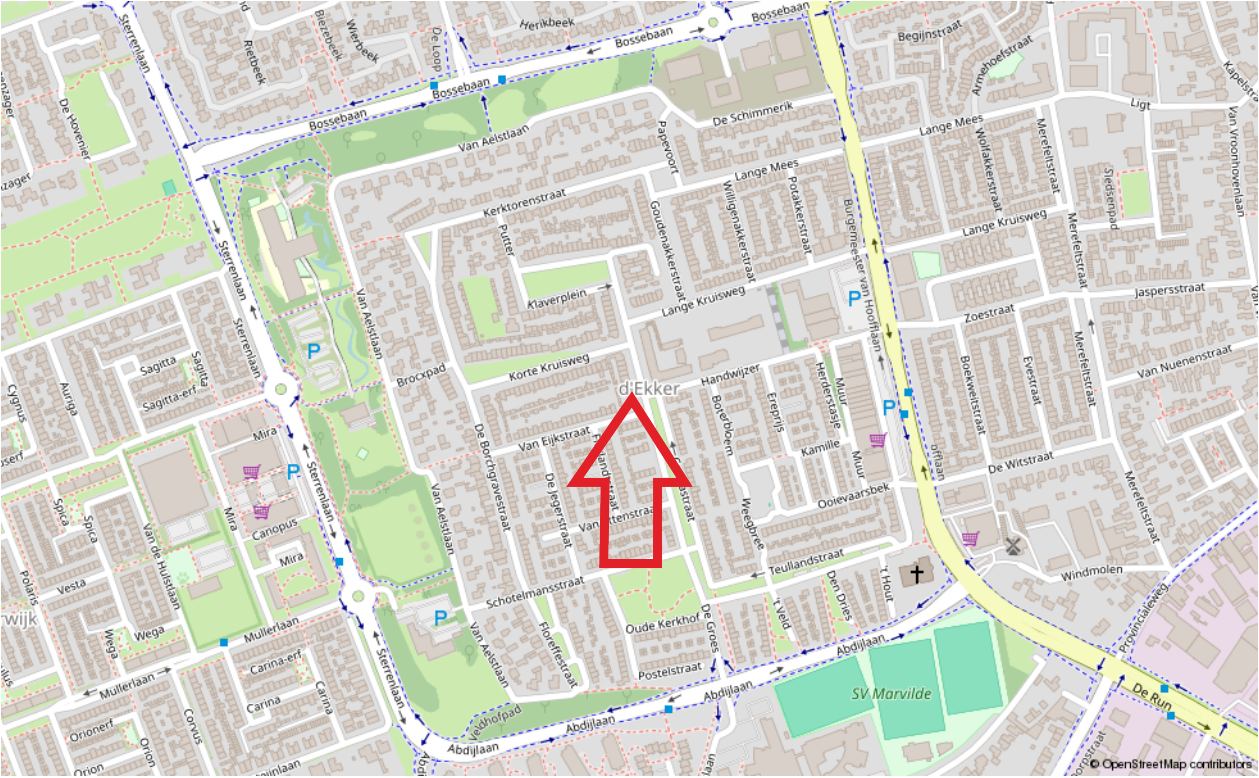


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 39

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

VELDHOVEN, CECILIASTRAAT 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, CECILIASTRAAT 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, 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