De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:

RIETBEEK 13 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 595.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 139 m²
Inhoud: Ca. 493 m³
Perceel: 290 m²

Bouwjaar: 1976
Slaapkamers: 4
Energielabel: A

VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13

Op heerlijk rustige en toch zeer centrale plek gelegen fraaie 2 onder 1 kapwoning met 4 volwaardige slaapkamers, garage/berging, diepe oprit, moderne keuken, ruime badkamer, fraaie aangelegde achtertuin met overdekt terras, 14 zonnepanelen en een definitief energielabel A.

De woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Daarbij is niet alleen veel aandacht besteed aan luxe en wooncomfort, maar vooral ook aan duurzaamheid en energiebesparing; uitstekend geïsoleerd en voorzien van moderne installaties. 14 energiezuinige zonnepanelen (450wp) zorgen voor een lagere energierekening en een groen energielabel A. Vrijwel de gehele woning is voorzien van HR++ beglazing, wat zorgt voor een uitstekende thermische isolatie.

Ligging:
De woning ligt aan een rustige straat in een woonerf in de wijk " Cobbeek" op loopafstand van het City centrum van Veldhoven. De wijk biedt uitstekende voorzieningen op loopafstand bevindt zich het levendige Citycentrum Veldhoven met een zeer uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, gezellige horecagelegenheden, een bioscoop, een theater en de bibliotheek. basisschool, MFA-Midden en opstappunt openbaar vervoer. Voor internationale gezinnen ligt de International School Eindhoven (ISE) slechts ca. 9,5 km verwijderd. Voor medewerkers in de Brainport-regio is de locatie ideaal: grote werkgevers zoals ASML, het Maxima Medisch Centrum (MMC), de TU/e en de High Tech Campus liggen allemaal op korte fietsafstand evenals de pittoreske dorpskernen van Zeelst, Meerveldhoven, Oerle en Veldhoven-Dorp met gezellige horeca, sfeervolle terrassen en diverse restaurants. . Deze woning is uitstekend onderhouden en biedt verrassend veel leefruimte in een kwalitatief goede en centrale woonomgeving. Een ideale plek om comfortabel en zorgeloos te wonen, "Cobbeek" behoort tot de meest geliefde woonwijken van Veldhoven.

Voortuin:
De woning heeft een keurig aangelegde groene voortuin met diepe oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een laadpaal. Vanuit de oprit toegang tot de garage, achtertuin en de overdekte entree.

Entree:
Via een overdekte entree aan de zijkant van de woning kom je bij de voordeur van de woning.

Hal:
De hal is voorzien van een pvc vloer die over de gehele begane grond doorloopt. In de hal zijn een garderobe nis en de meterkast (groepenkast vernieuwd in 2023) te vinden.

Toiletruimte:
Gedeeltelijk betegelde toiletruimte welke is voorzien van een laminaatvloer, staand closet, fonteintje, radiator en een wc-raampje.

Woonkamer:
Ruime woonkamer in L-vorm met grote raampartijen aan zowel voor- als achterzijde. Daarnaast heeft de woonkamer aan de achterzijde nog een hoekraam. Een sfeervolle open haard voor de wintermaanden en een grote schuifpui naar het overdekte terras en de achtertuin.

Keuken:
De open en moderne keuken welke in 2023 is vernieuwd is mooi gesitueerd aan de voorzijde met uitzicht op de straat. Een speels puntdak geeft deze ruimte een extra dimensie. De keuken is voorzien van alle denkbare inbouw-apparatuur van Siemens. Vanuit de keuken toegang tot een praktische inpandige berging voor meer dan voldoende provisieruimte.

VELDHOVEN, RIETBEEK 13

1e verdieping:
Een open hardhouten trap brengt je naar de 1e verdieping met vide en fijn daglicht door het zijraam met privacy glas. Op deze verdieping 3 volwaardige slaapkamers en de badkamer. Er ligt op deze verdieping een mooie PVC vloer die is doorgelegd naar alle kamers met uitzondering van de badkamer.

Slaapkamers:

Slaapkamer I: Aan de voorzijde gelegen bevindt zich de grootste slaapkamer met losse kledingkast en een groot raam voor voldoende daglicht.
Slaapkamer II: Aan de achterzijde gelegen en voorzien van een groot kunststof kozijn met draai/kiep raam en een inbouwkast.
Slaapkamer III: Tevens aan de achterzijde gelegen en voorzien van een groot kunststof kozijn met draai-kiep raam.

Badkamer:
Ruime en keurige badkamer in frisse kleurstelling met douchecabine, ligbad, dubbele wastafel met bijpassend meubel, toilet, designradiator, dakraam en inbouwverlichting. De badkamer is grotendeels betegeld en afgewerkt met een schroten plafond.

2e verdieping:
Hier is een grote voorzolder met veel bergruimte en aansluiting C.V. ketel (2023). Vanuit de overloop toegang tot een grote 4e slaapkamer voorzien van kunststof dakkapel (2023) en verder voorzien van wastafel en veel bergruimte onder de dak schuinten.

Tuin:
Heerlijke en fraai aangelegde achtertuin (2026) met een royaal overdekt terras over de gehele breedte van het huis met 3 dakramen. De tuin is verder speels aangelegd met sierbestrating, borders met vaste beplanting, gazon en tuinverlichting.

Garage/berging:
De garage is zowel vanaf de oprit (garagedeur) alsmede vanuit de tuin bereikbaar. Aan de achterzijde is een deel van de diepe garage afgescheiden door middel van een schuifwand-/deur waardoor er een berging is gecreëerd. Hier zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger en er is een stortbak.

Kenmerken woning:
• Fraaie 2 onder 1 kapwoning voorzien van dakkapel, diepe oprit met garage/berging, fraai aangelegde voor en achtertuin, 4 volwaardige slaapkamers, moderne keuken, ruime badkamer, 14 zonnepanelen en een definitief energielabel A.

• De woning is in tussen 2023 en 2026 op onderstaande punten gerenoveerd en gemoderniseerd;

2023 Nieuwe CV-ketel Intergas KW5 geïnstalleerd, laatste onderhoud 2026
2023 Keuken volledig vernieuwd
2023 PVC-ramen met HR++ glas voor alle slaapkamers geplaatst
2023 en 2025 andere ramen vervangen door HR++ glas
2023 Nieuwe installatieautomaat in de meterkast geplaatst
2023 en 2024 nieuwe PVC-vloer door het hele huis
2024 Woning voorzien van nieuwe dakisolatie
2025 Zonnepanelen geïnstalleerd
2025 EV-lader geïnstalleerd
2025 alle houten raamkozijnen en voordeur geschilderd
2026 Volledig opnieuw aangelegde achtertuin

VELDHOVEN, RIETBEEK 13







VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13







VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13





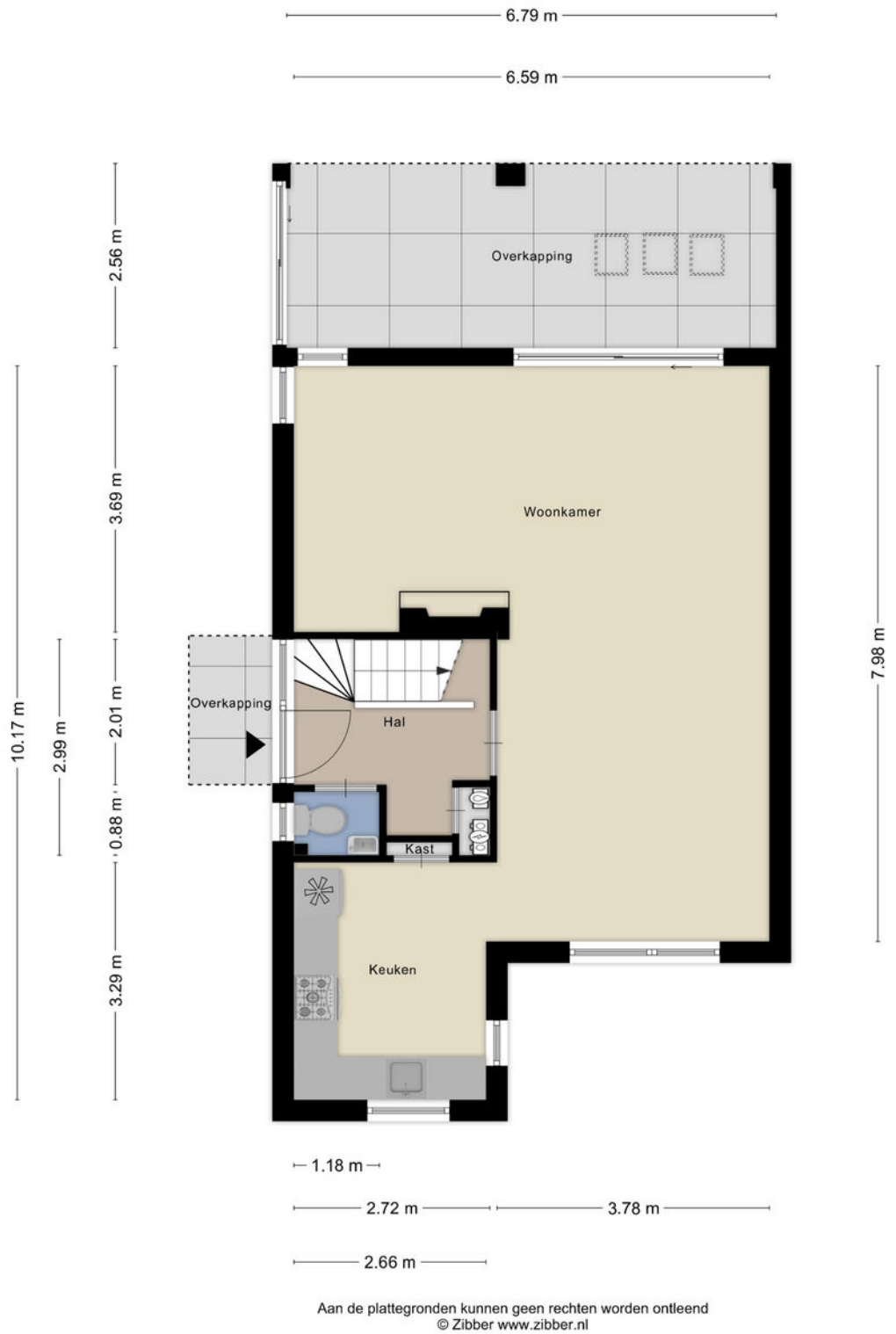
VELDHOVEN, RIETBEEK 13





VELDHOVEN, RIETBEEK 13

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, RIETBEEK 13

PLATTEGROND

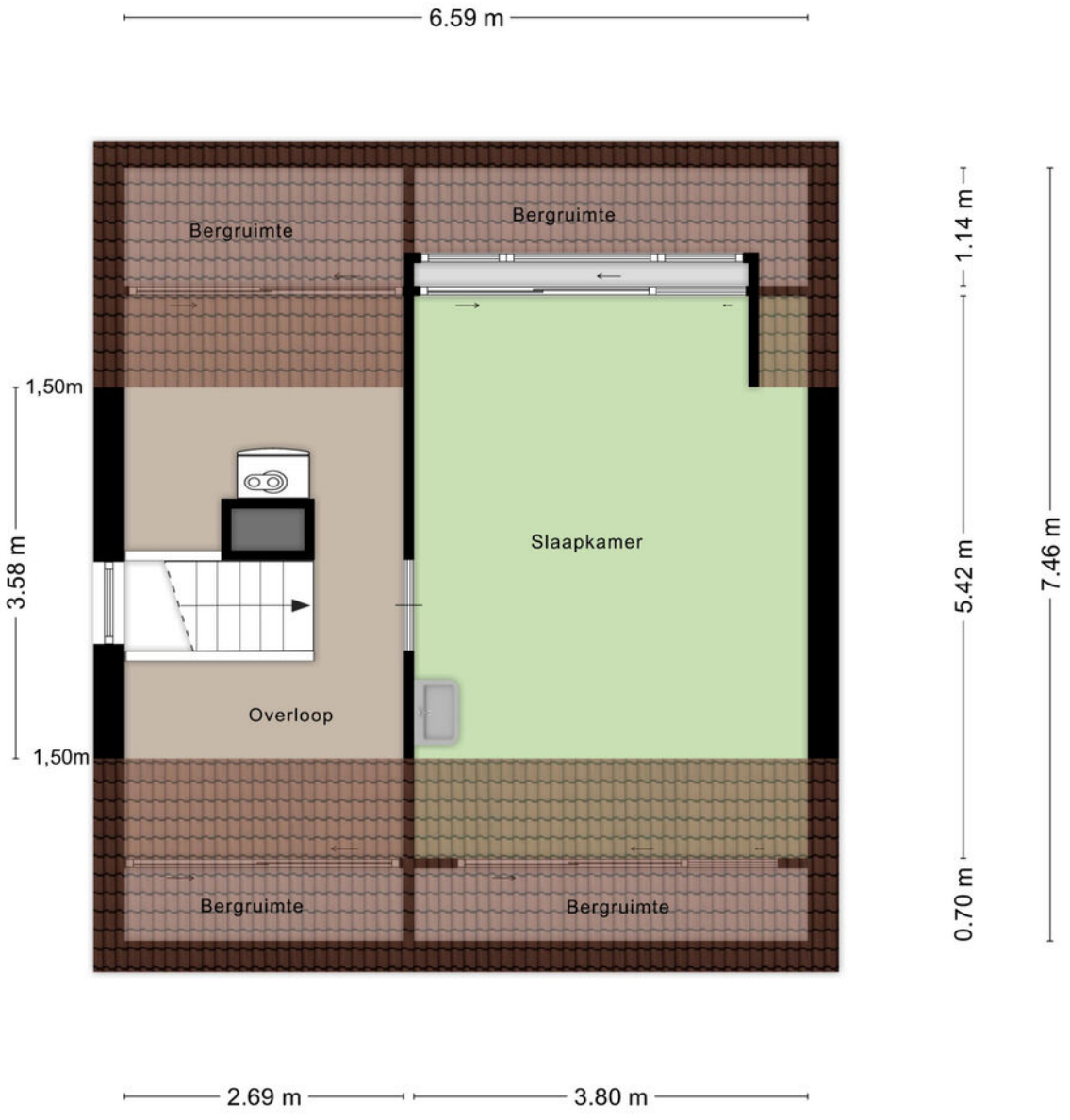


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, RIETBEEK 13

PLATTEGROND

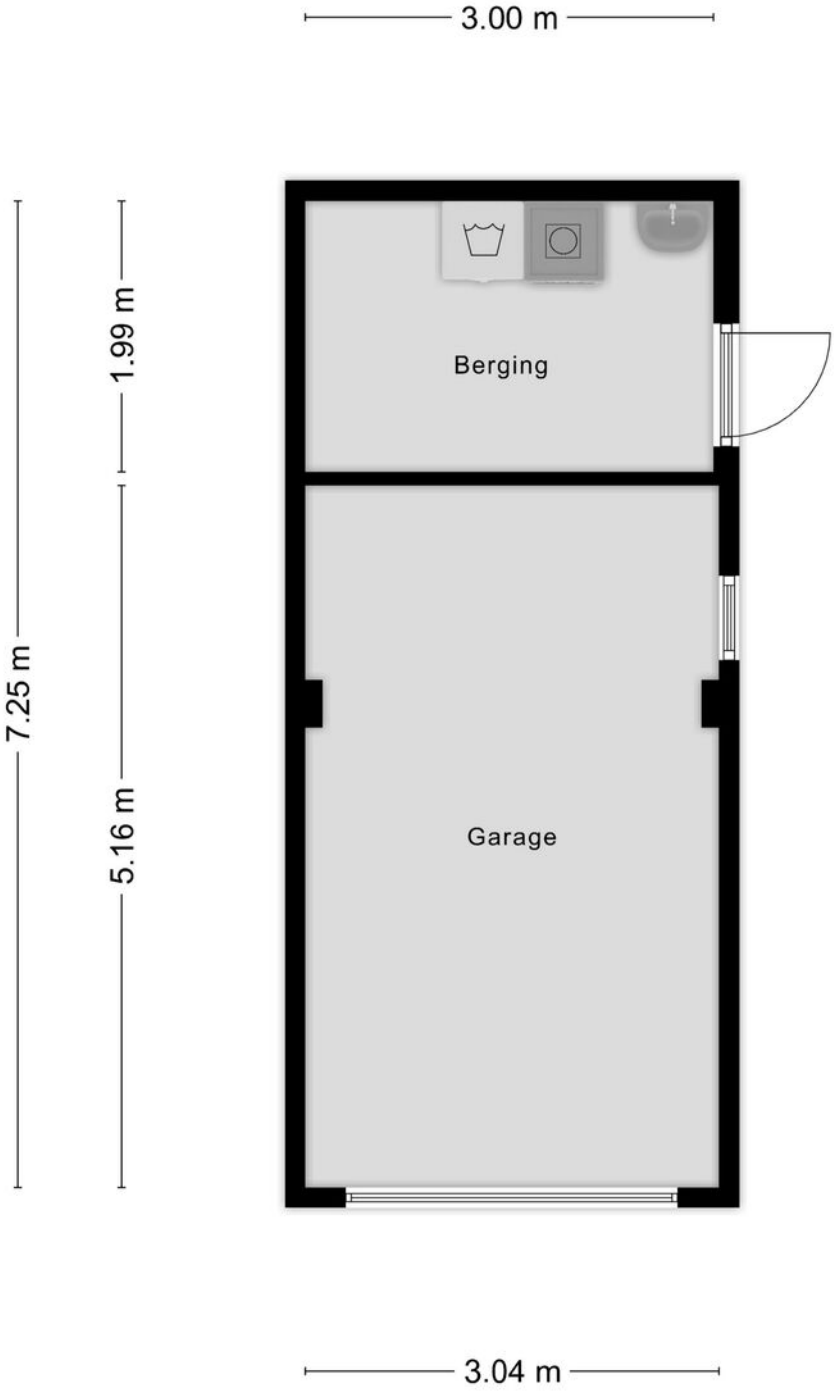


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VELDHOVEN, RIETBEEK 13

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, RIETBEEK 13

MEETRAPPORT

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	Rietbeek 13
Postcode/plaats	5501CA, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	27-10-2026
Datum meetrapport	28-10-2026
Certificaatnummer	1695356

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	139,20	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	19,70	M^2
Externe bergruimte	22,00	M^2
Bruto vloeroppervlak	207,30	M^2
Bruto inhoud woning	493,01	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 inhouden 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, RIETBEEK 13

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Veldhoven
Sectie	E
Perceel	4231

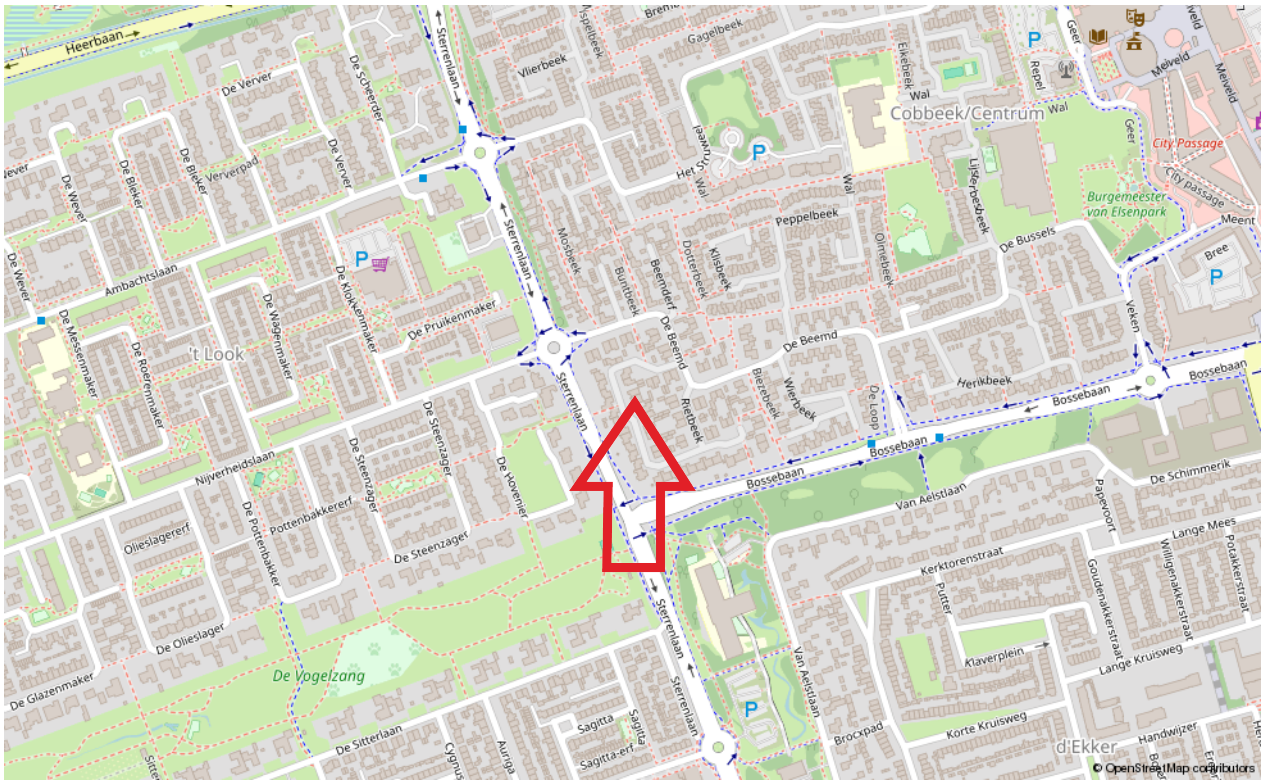
kadaster

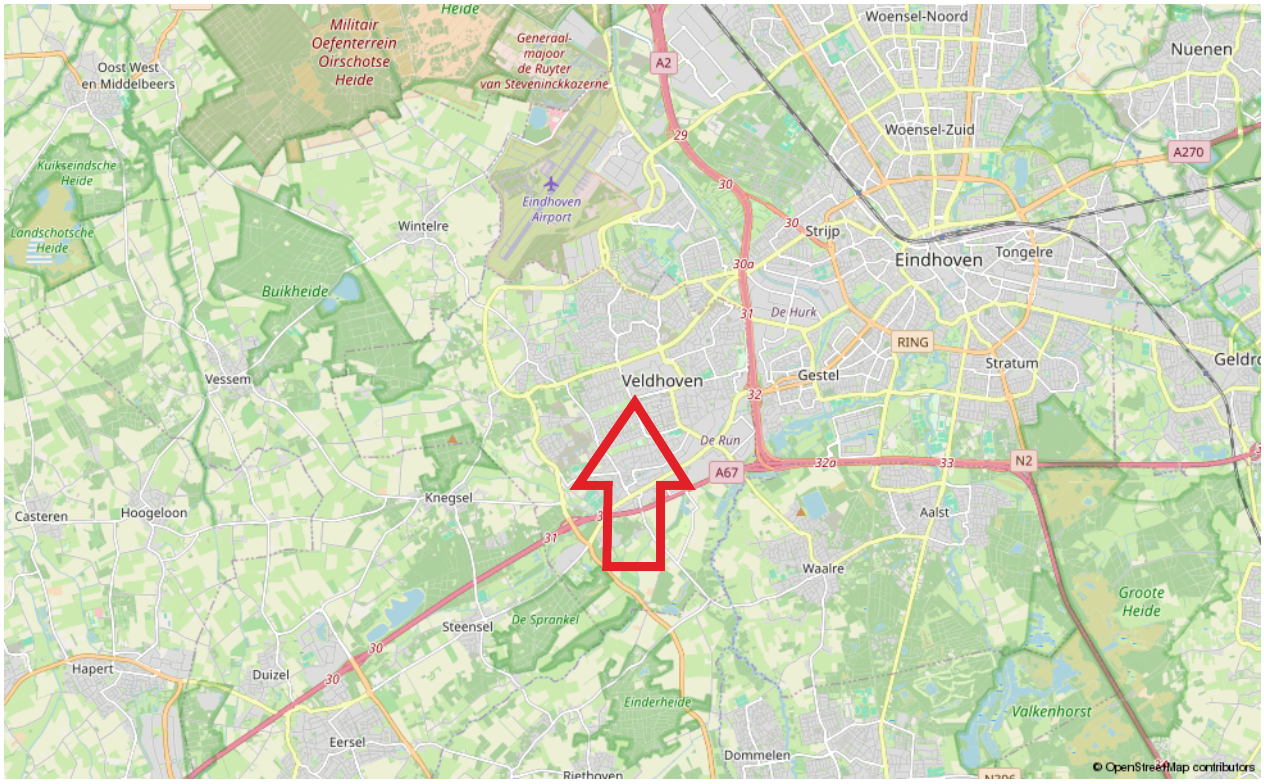
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

VELDHOVEN, RIETBEEK 13

BEREIKBAARHEID





VELDHOVEN, RIETBEEK 13

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

VELDHOVEN, RIETBEEK 13

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

VELDHOVEN, RIETBEEK 13

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 clausule 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, RIETBEEK 13

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

henrikox
makelaardij

De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

NVM

AANKOOP / VERKOOP / HUUR / VERHUUR / TAXATIES / ADVIES