De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:
NVM

FRESIAPAD 20 VALKENSWAARD

TE KOOP



Vraagprijs € 495.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 114 m²
Inhoud: Ca. 404 m³
Perceel: 157 m²

Bouwjaar: 1970
Slaapkamers: 4
Energielabel: A

VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

Instapklare en stijlvol afgewerkte hoek-/eindwoning met garage, gelegen in een fijne woonomgeving in de wijk "Oud Dommelen". De woning is in 2024 nagenoeg volledig gemoderniseerd en beschikt over een energielabel A. De woning is gelegen aan een autovrije woonstraat, op korte afstand van scholen, winkels en de nieuwe N69. De woning beschikt o.a. over een luxe open keuken met kookeiland, vier slaapkamers, een moderne badkamer, een garage en een verzorgde voor- en achtertuin.

INDELING:

BEGANE GROND

Entree
De ruime entree biedt toegang tot de (vernieuwde) meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping, via een fraaie taatsdeur bereikt u de woonkamer. De gehele begane grond is tevens voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Toiletruimte
Luxe afgewerkte, volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Woonkamer
Ruime en sfeervolle woonkamer met gashaard, die de ruimte op natuurlijke wijze verdeelt in een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde, in open verbinding met de keuken. De woonkamer is modern afgewerkt met een fraaie pvc-visgraatvloer en strak gestucte wanden en plafonds. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van een prettige lichtinval.

Keuken
De luxe open keuken is een echte eyecatcher en is voorzien van een fraai kookeiland. Daarnaast is de keuken voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur: een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak, combi-oven, koelkast, vriezer en ingebouwde wijnklimaatkast. De keuken is uitgevoerd in een moderne kleurstelling met een stijlvol composiet werkblad en veel werk- en bergruimte. De praktische, diepe trapkast biedt bovendien extra opbergruimte.

Tuin
De verzorgde en onderhoudsvriendelijke achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten en biedt volop privacy. De tuin is volledig omheind en beschikt over een terras, kunstgras, diverse borders met vaste beplanting en een praktische achterom. Vanuit de tuin is tevens de garage bereikbaar, welke is voorzien van een stalen kanteldeur.

EERSTE VERDIEPING

Overloop
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamers
Slaapkamer 1
Ruime (hoofd)slaapkamer aan de achterzijde van de woning en voorzien van een ingebouwde kastenwand. De slaapkamer is afgewerkt met tapijt, deels behang en strak gestucte wanden en plafonds.

Slaapkamer 2
Gelegen aan de achterzijde van de woning en momenteel in gebruik als kleding-/waskamer.

VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

Slaapkamer 3
Fijne slaap-/werkkamer met ingebouwde kasten, gelegen aan de voorzijde van de woning en thans ingericht als werkkamer.

Badkamer
Moderne, volledig betegelde badkamer (met vloerverwarming), voorzien van een wandcloset, een groot wastafelmeubel met waskommen en staande kranen, spiegel met verwarming/verlichting en een ruime inloopdouche met glazen schuifwand.

TWEEDE VERDIEPING:

Slaapkamer 4
Ruime vierde slaapkamer met een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht. Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken en biedt volop mogelijkheden als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Achter de schuine dakvlakken is praktische bergruimte aanwezig. Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-ketel (Remeha, 2024) en de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen.

ALGEMEEN:
• Instapklare en fraai afgewerkte hoek-/eindwoning;
• Volledig geïsoleerd (dak-/spouw-/vloerisolatie) en voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing;
• Voorzien van 8 zonnepanelen;
• De woning beschikt over een definitief energielabel A;
• Verzorgde, privacybiedende en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten;
• Vrijstaande garage met vrije achterom;
• Gelegen in een kindvriendelijke omgeving nabij scholen, winkels, sportgelegenheden en buitengebied;
• ASML en de High Tech Campus zijn binnen circa 15 autominuten bereikbaar;
• 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.

VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20





VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20







VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20





VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20





VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20





VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20





VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20





VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20





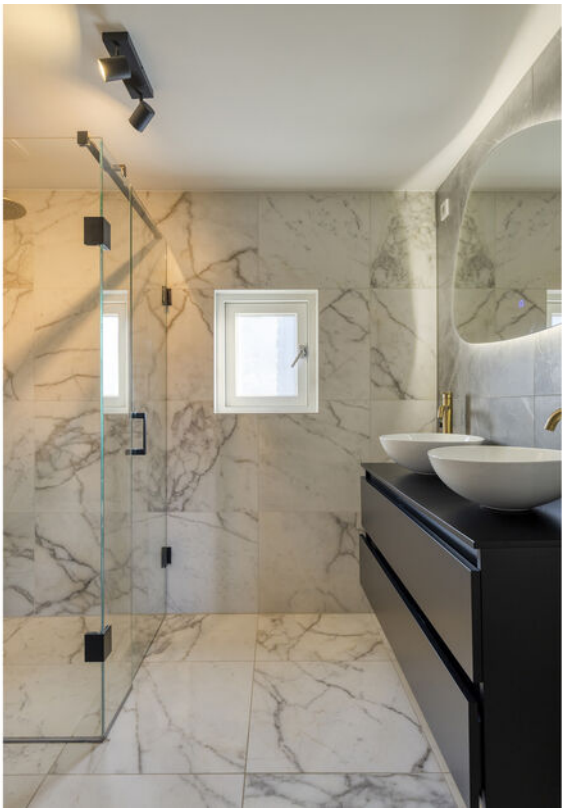
VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20





VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20







VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20







VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20





VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20





VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20





VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20





VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20



VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

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.

VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

PLATTEGROND

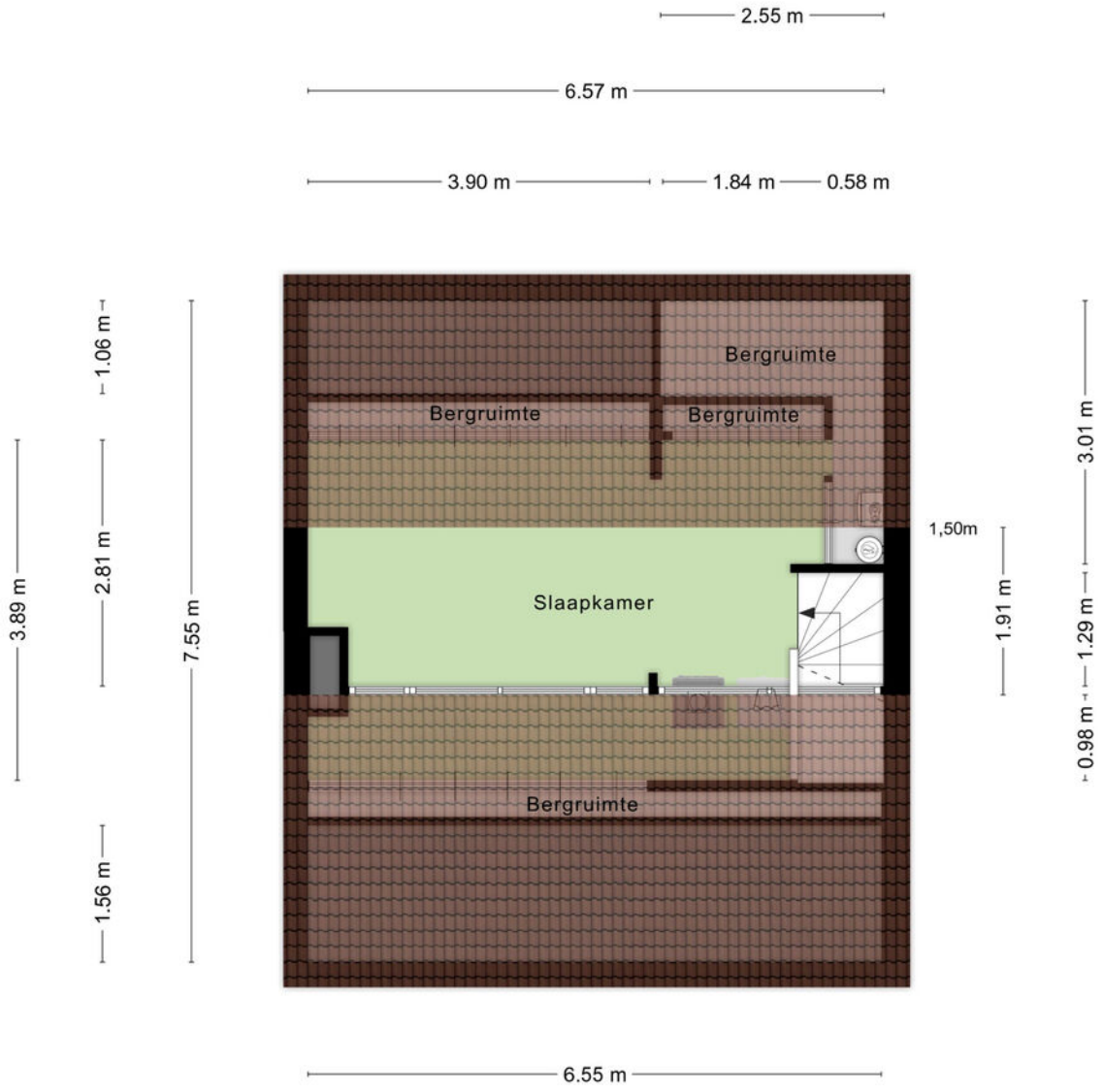


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

PLATTEGROND

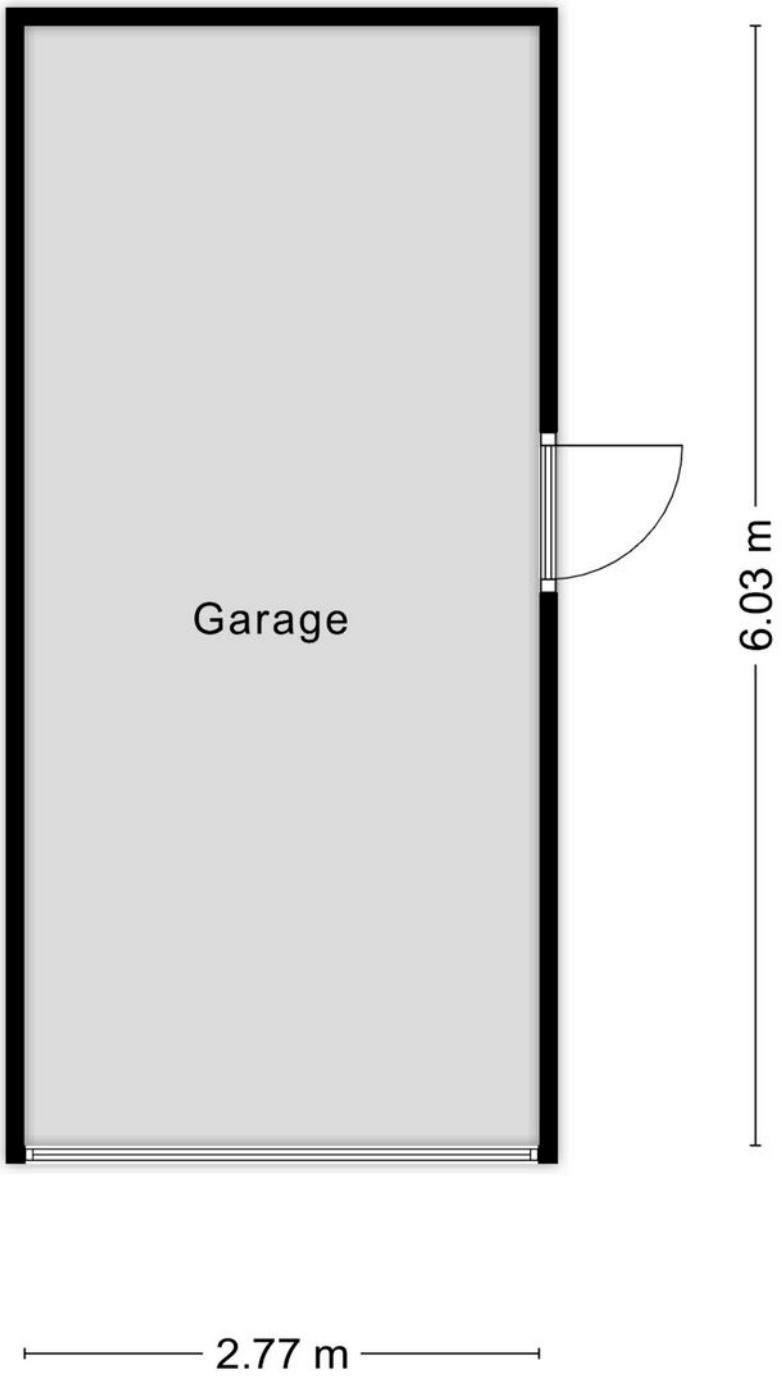


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

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.

VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

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	Fresiapad 20
Postcode/plaats	5551AL, Valkenswaard
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	05-11-2026
Datum meetrapport	05-11-2026
Certificaatnummer	1697359

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	114,10	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M^2
Externe bergruimte	16,70	M^2

Bruto vloeroppervlak	174,40	M^2
Bruto inhoud woning	404,11	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.

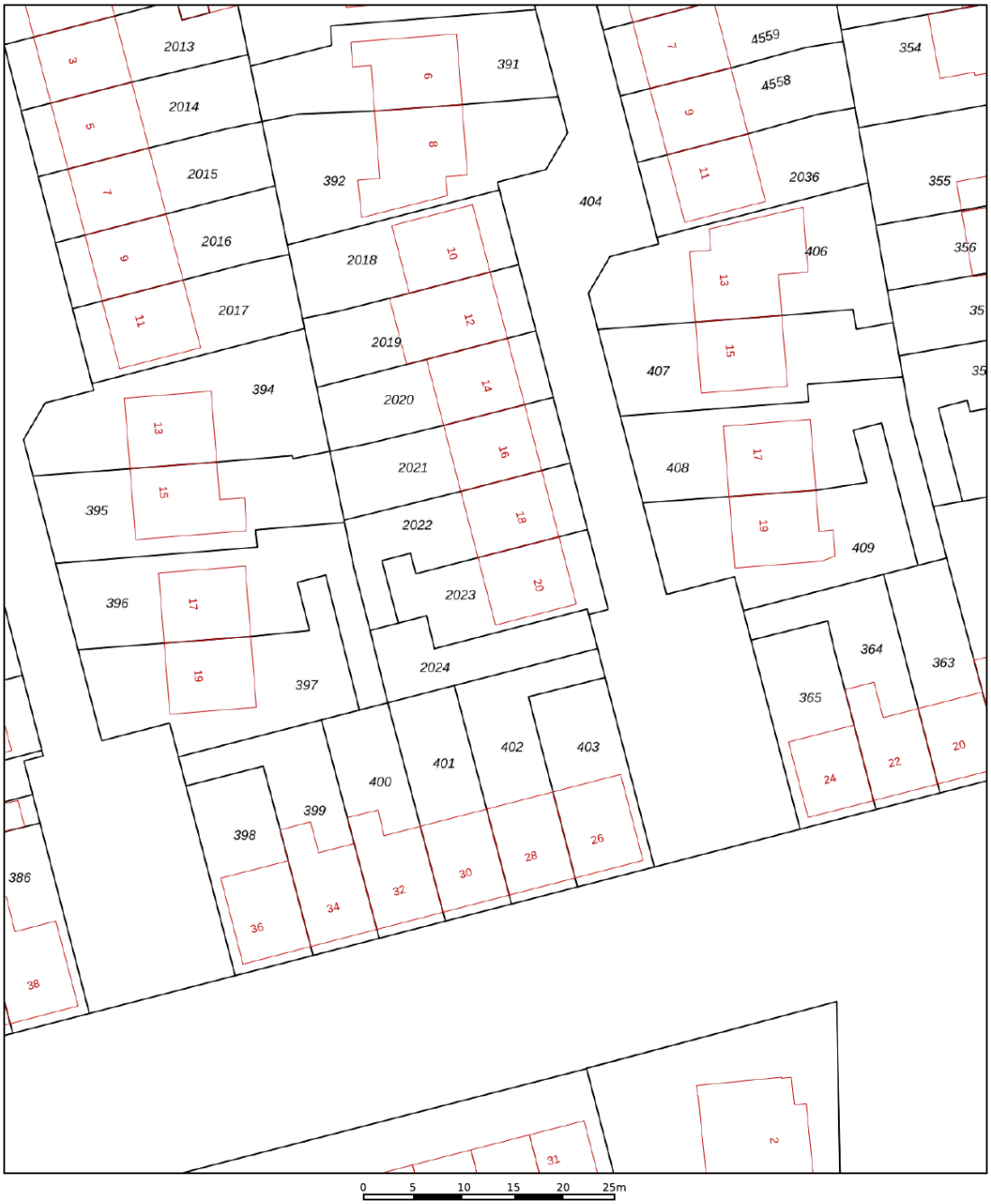
Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

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	Valkenswaard
Sectie	G
Perceel	2023

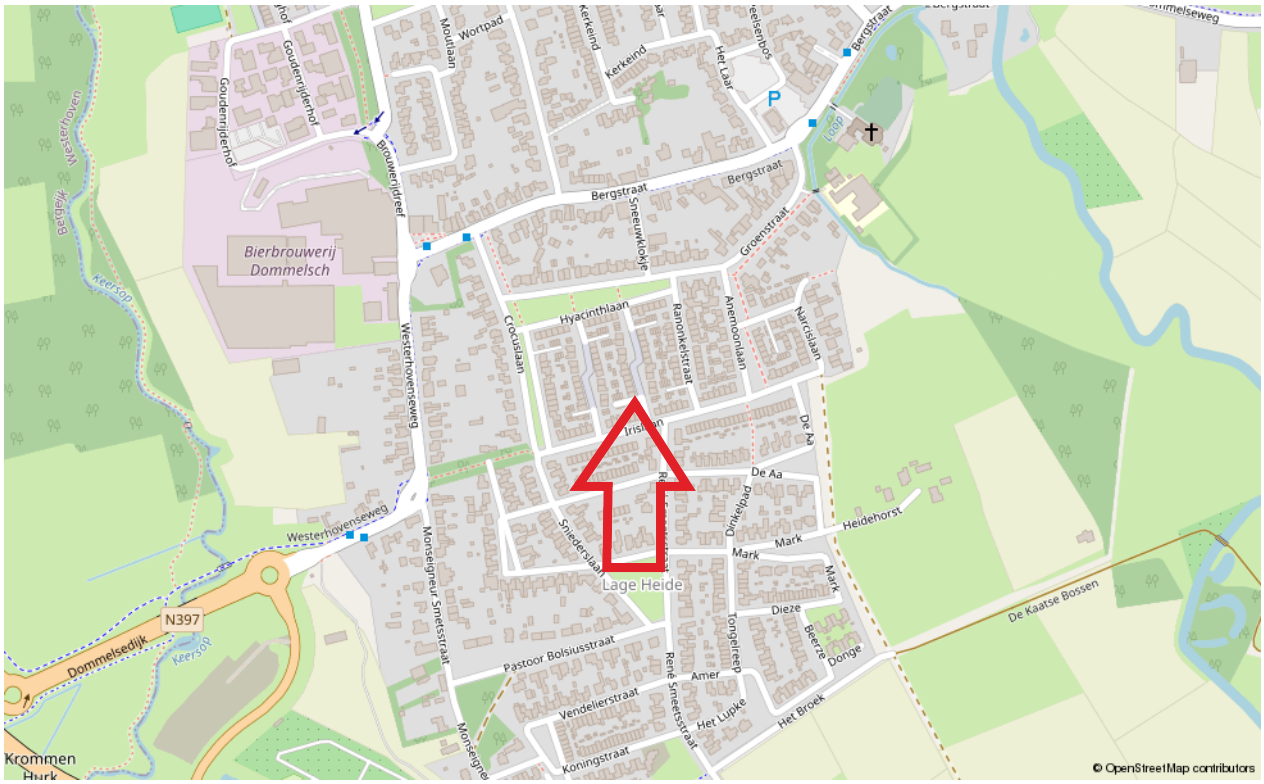
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

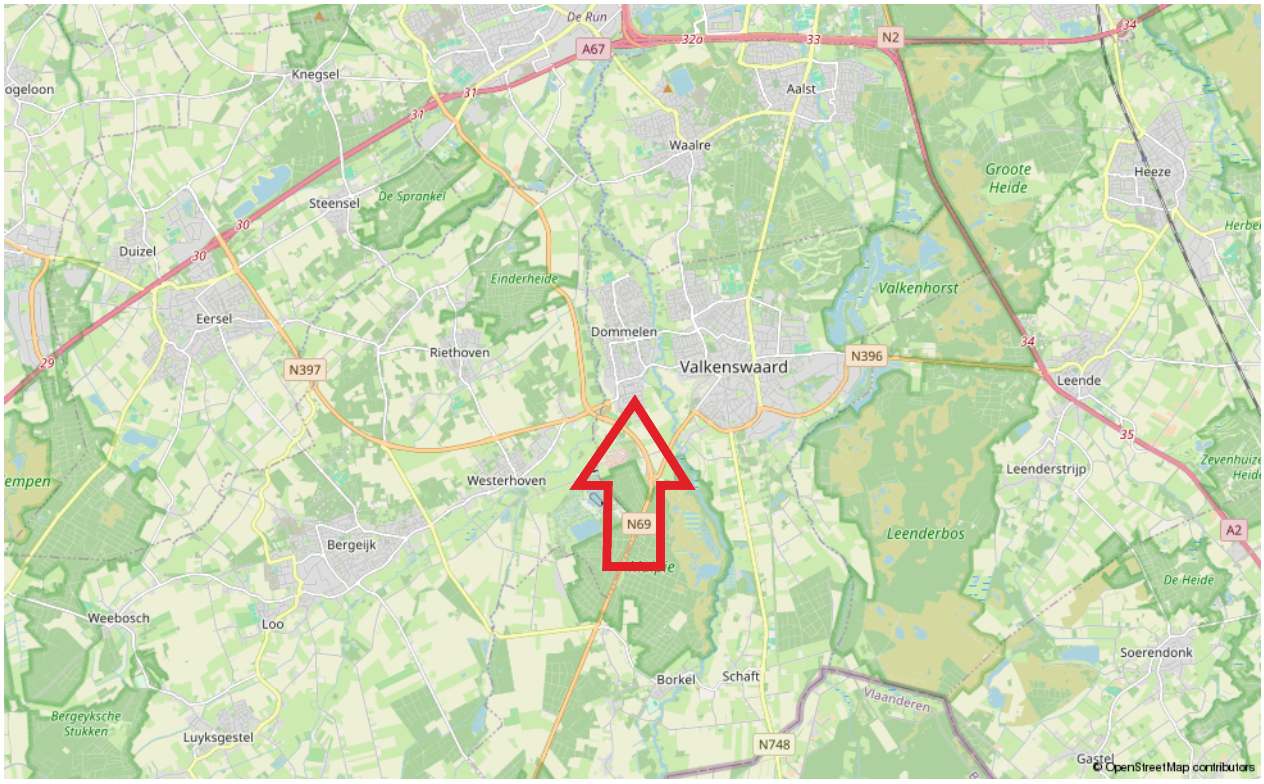
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

BEREIKBAARHEID





VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Wijn Klimaatkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

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.

VALKENSWAARD, FRESIAPAD 20

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