

# TE KOOP



## Sabelmarter 1, Veldhoven

Vraagprijs € 575.000 K.K.

Daan Hoefnagel  
Makelaardij  
Kromstraat 1 D  
5504 BA Veldhoven

040-7857028  
daanhoefnagelmakelaardij.nl  
info@daanhoefnagelmakelaardij.nl

  
**DAANHOEFNAGEL**  
makelaardij & taxaties

## > Kenmerken

### Overdracht

|            |                  |
|------------|------------------|
| Vraagprijs | € 575.000,- k.k. |
|------------|------------------|

|             |            |
|-------------|------------|
| Aanvaarding | In overleg |
|-------------|------------|

### Bouw

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| Type object | Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning |
|-------------|---------------------------------------|

|            |                |
|------------|----------------|
| Soort bouw | Bestaande bouw |
|------------|----------------|

|             |      |
|-------------|------|
| Bouwperiode | 1992 |
|-------------|------|

|              |           |
|--------------|-----------|
| Dakbedekking | Dakpannen |
|--------------|-----------|

|          |          |
|----------|----------|
| Type dak | Zadeldak |
|----------|----------|

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Isolatievormen | Volledig geïsoleerd |
|----------------|---------------------|

### Oppervlaktes en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 223 m <sup>2</sup> |
|--------------------|--------------------|

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 125 m <sup>2</sup> |
|---------------------------|--------------------|

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 510 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Oppervlakte overige inpandige ruimten | 19 m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|-------------------|

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Oppervlakte externe bergruimte | 20 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|-------------------|

### Indeling

|                  |   |
|------------------|---|
| Aantal bouwlagen | 3 |
|------------------|---|

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Aantal kamers | 5 (waarvan 4 slaapkamers) |
|---------------|---------------------------|

|                  |   |
|------------------|---|
| Aantal badkamers | 1 |
|------------------|---|

### Tuin

---

## > Kenmerken

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Type                 | Achtertuint |
| Hoofdtuin            | Ja          |
| Oriëntering          | Zuid-west   |
| Tuin 2 - Type        | Voortuin    |
| Tuin 2 - Oriëntering | Noord-oost  |

### Energieverbruik

|               |      |
|---------------|------|
| Energie label | A+++ |
|---------------|------|

### Uitrusting

|                      |                                              |
|----------------------|----------------------------------------------|
| Verwarmingssysteem   | Vloerverwarming (gedeeltelijk)<br>Warmtepomp |
| Heeft airco          | Ja                                           |
| Tuin aanwezig        | Ja                                           |
| Heeft schuur/berging | Ja                                           |

### Kadastrale gegevens

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
|----------|-------------|



## > Omschrijving

Keurig onderhouden, uitgebouwde, instapklare en duurzame (gasloos en A+++ label) hoekwoning met o.a. 4 slaapkamers, een ruime aanpandige berging en een achtertuin met royale stijlvolle terrasoverkapping. Gelegen in de gewilde woonwijk De Kelen, gemeente Veldhoven.

### Algemeen

- Keurig onderhouden, uitgebouwd en instap klaar.
- Gasloze hoekwoning.
- Volledig geïsoleerd.
- Energielabel A+++.
- 15 zonnepanelen á 354 wp.
- Warmtepomp.
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping.
- Ruime aangebouwde berging.
- Gelegen in de gewilde wijk De Kelen, gemeente Veldhoven.

### Begane grond

Vanuit de hal/entree, met meterkast en garderobe nis, is er toegang tot de woonkamer en het toilet.

De ruime en lichte woonkamer met open keuken is v.v. tuindeuren welke toegang geven tot de achtertuin. Vanuit de woonkamer is de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar. Deze trapopgang is v.v. een praktische trapkast wat voor extra bergruimte zorgt. Ook is er vanuit de woonkamer een ruimte bereikbaar welke te gebruiken is als speel- of werkkamer. Vanuit deze ruimte is er een directe toegang tot de aangebouwde berging. De keuken met wandopstelling en een kookeiland is v.v. diverse kasten en lades, een kunststof werkblad met spoelbak en kokend waterkraan (Quooker), afzuigkap (Novy), 2 x een combi-oven, koelkast en vaatwasser (allen Siemens). Het toilet is deels betegeld en v.v. een hangend toilet en fonteintje. De vloer van de begane grond is v.v. pvc en vloerverwarming. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met stucwerk. De kozijnen zijn van kunststof met HR++ glas. Op de begane grond is airconditioning (Mitsubishi) aanwezig.

### Eerste verdieping

Vanuit de overloop zijn 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping bereikbaar.





De badkamer is grotendeels betegeld en v.v. een hangend toilet, een ligbad, wastafelmeubel met kast, douchecabine en een design radiator. De vloer van de eerste verdieping is v.v. pvc en vloerverwarming met zoneregeling. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met stucwerk. De kozijnen zijn van kunststof met HR++ glas. Het raam van de ouderslaapkamer en de badkamer is tevens v.v. rolluiken (elektrisch).

#### Tweede verdieping

Vanuit de voorzolder is er toegang tot de 4e slaapkamer. Op deze voorzolder zijn de aansluiting voor de wasmachine en de warmtepompinstallatie gesitueerd en middels een vlizotrap is een vliering bereikbaar. De vloer van deze verdieping is v.v. pvc. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met stucwerk. De tweede verdieping is v.v. drie dakramen, waarvan het dakraam aan de achterzijde is uitgerust met een Velux rolluik (handmatig).

#### Buiten

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en is aangelegd met sierbestrating, een bloembak met vaste beplanting, een stenen barbeque, een zandbak en speelhuisje. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging met daaraan grenzend een royale stijlvolle terrasoverkapping, geheel voorzien van glazen schuifdeuren. De voortuin is gelegen op het noordoosten en is aangelegd met sierbestrating en bloembakken met vaste beplanting. Vanuit de voortuin is er toegang tot de aangebouwde berging, vanuit deze berging is er een directe doorgang naar de achtertuin.

#### Ligging

Deze woning is rustig gelegen in de wijk de Kelen. Veldhoven grenst aan het stedelijke gebied van Eindhoven maar ook aan de natuur en landerijen van de Kempen regio. Door de centrale ligging zijn de uitvalswegen de N2, A2, A50, A58 en A67 zeer nabij. De bedrijvigheid in de regio is zeer goed te noemen. O.a. door grote bedrijven in de regio als ASML, Philips, Daf en High Tech Campus, staat de regio bekend door een bovengemiddelde werkgelegenheid.















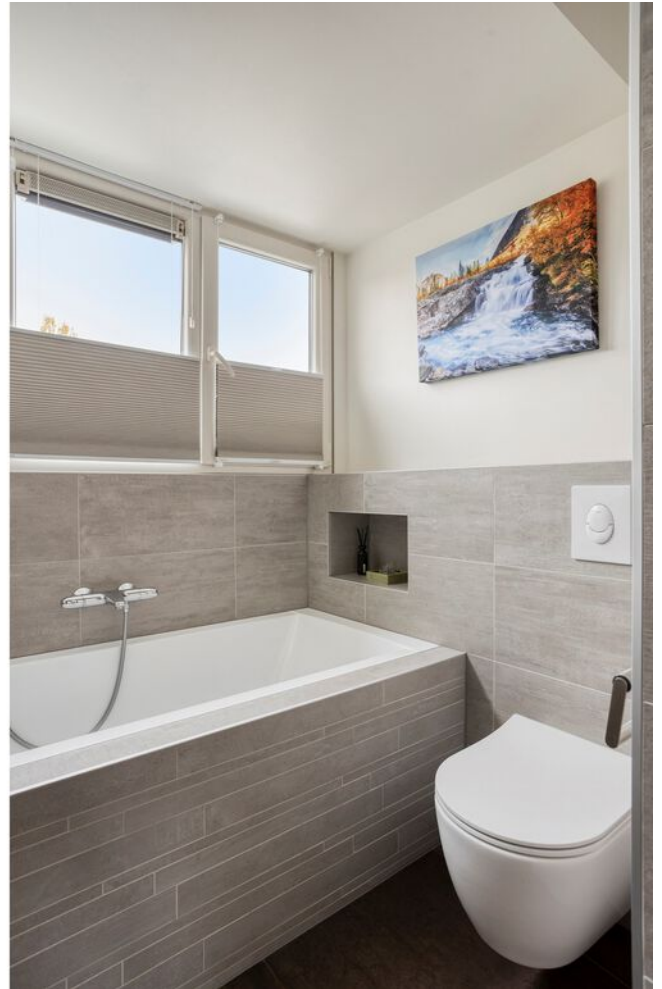






























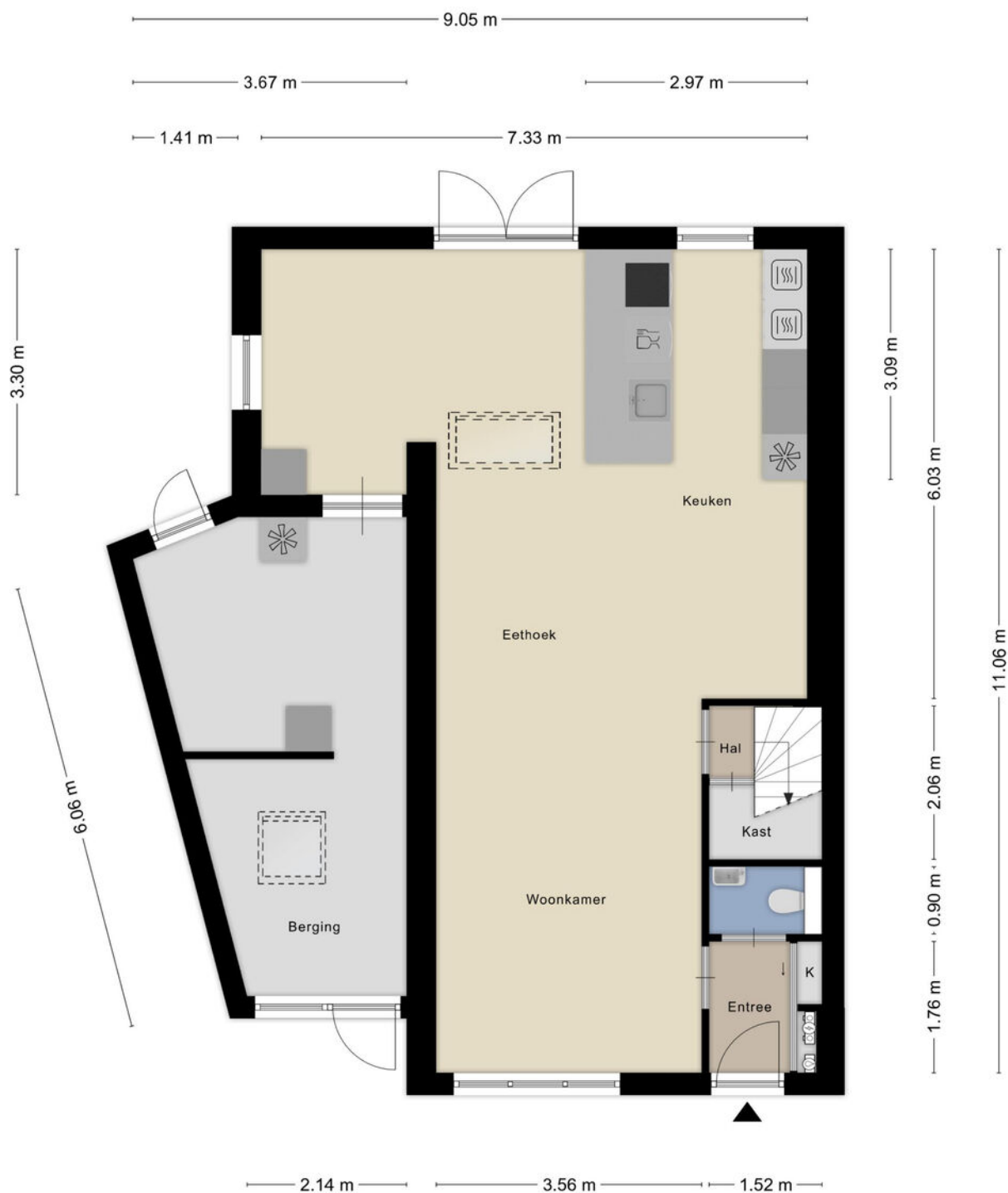






## > Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

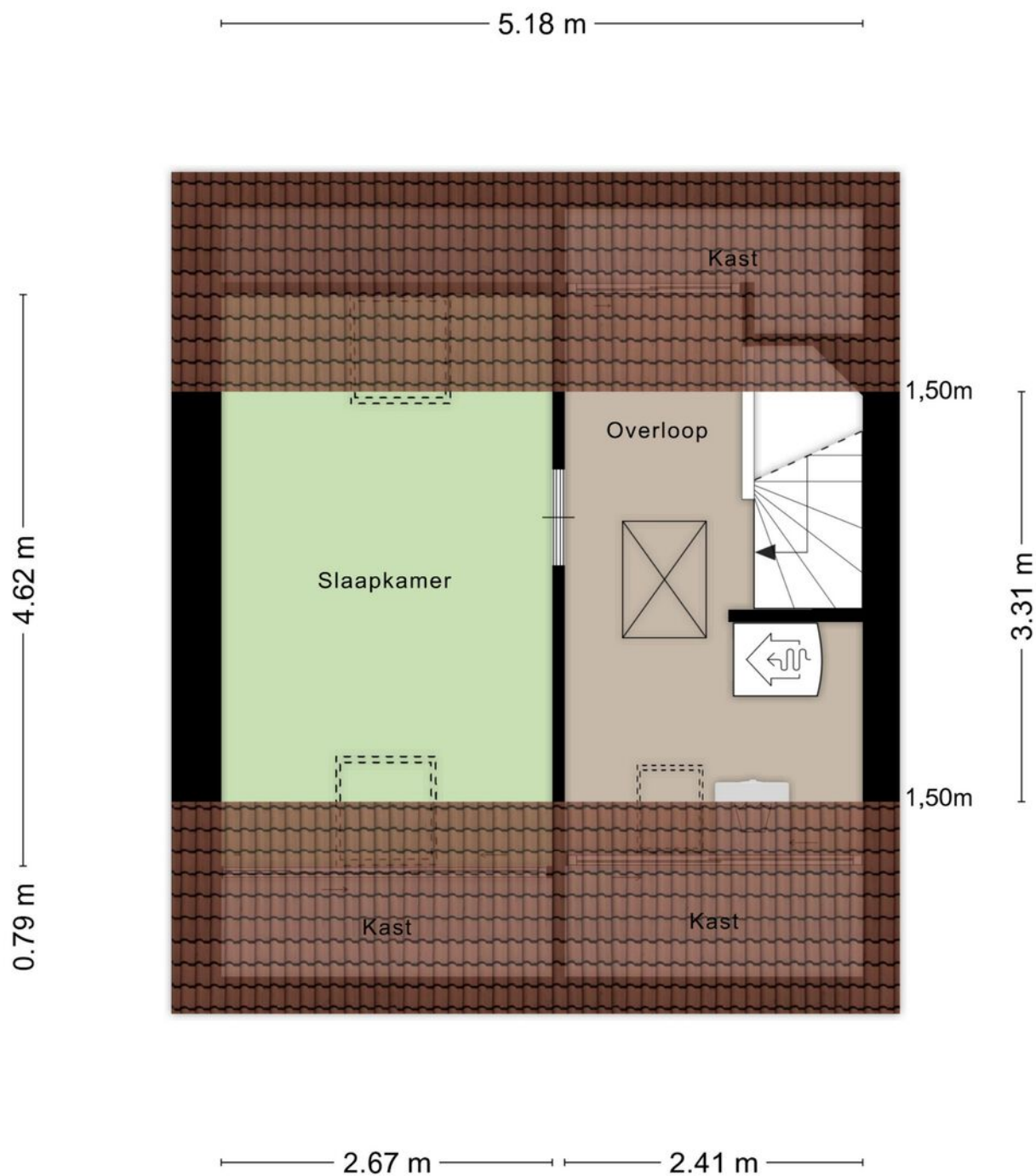
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

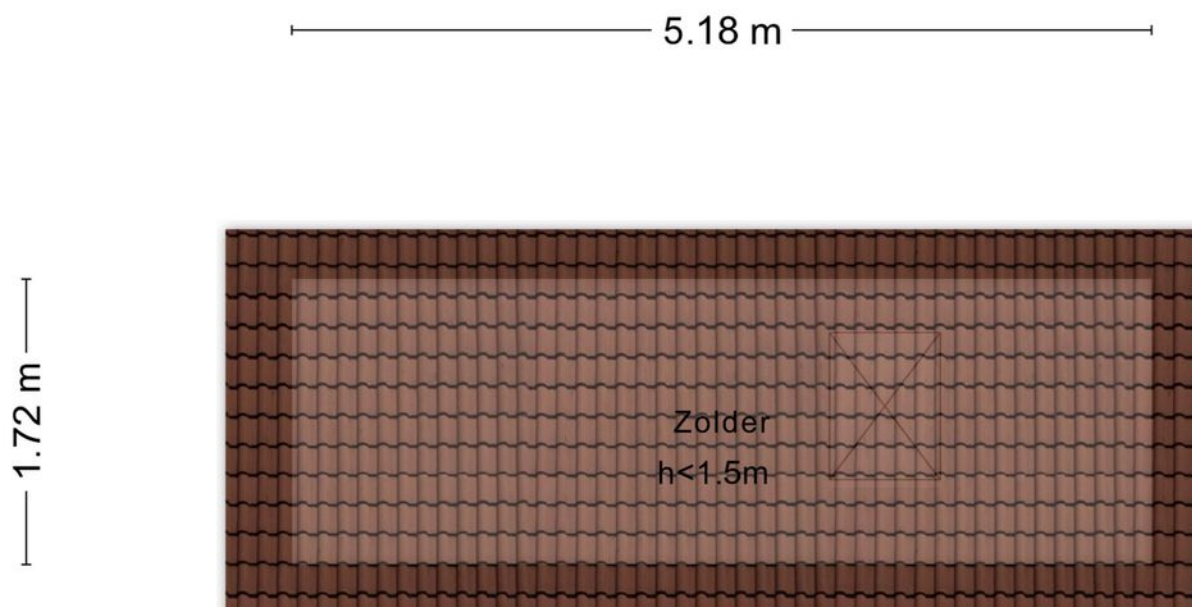
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

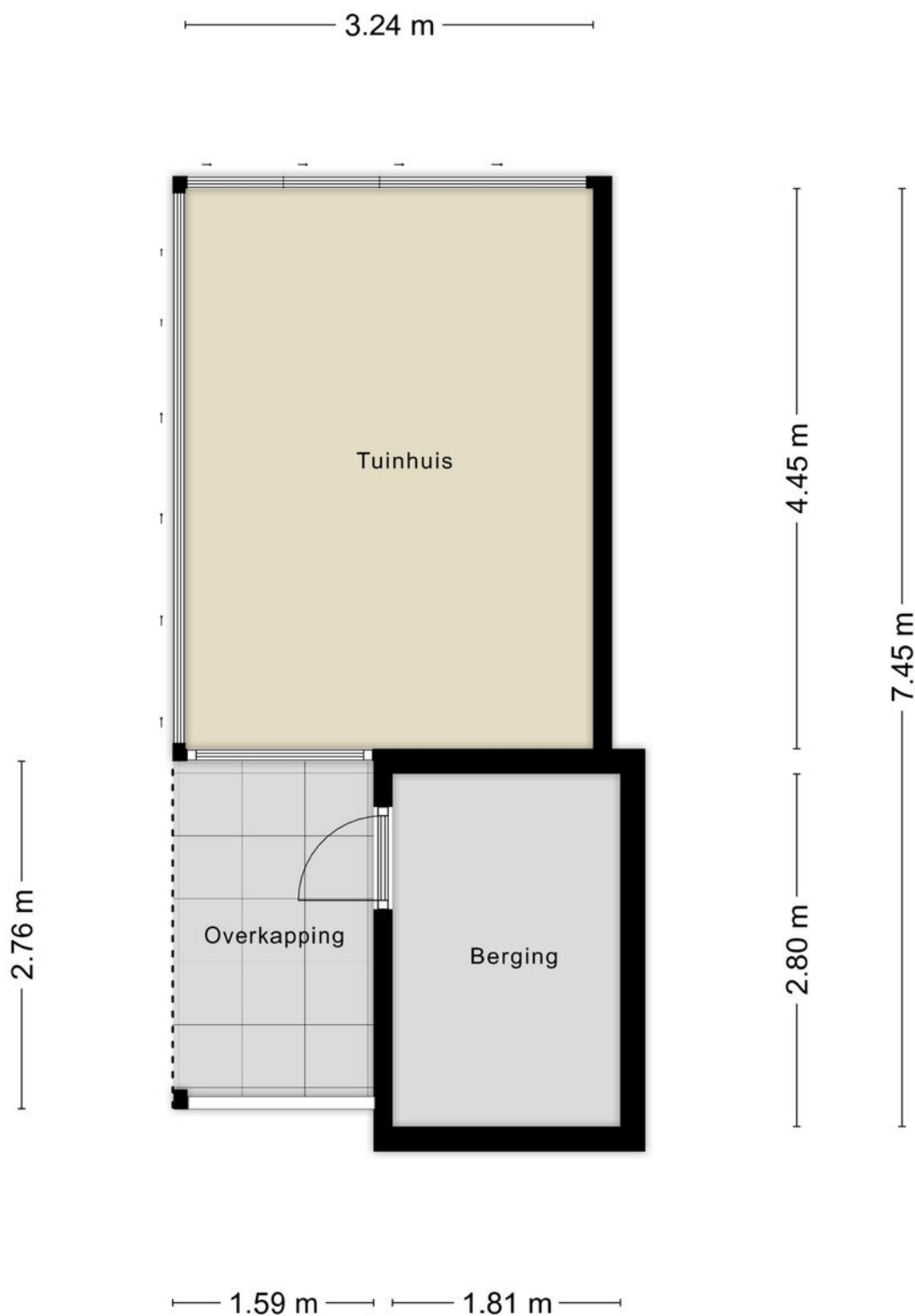
Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

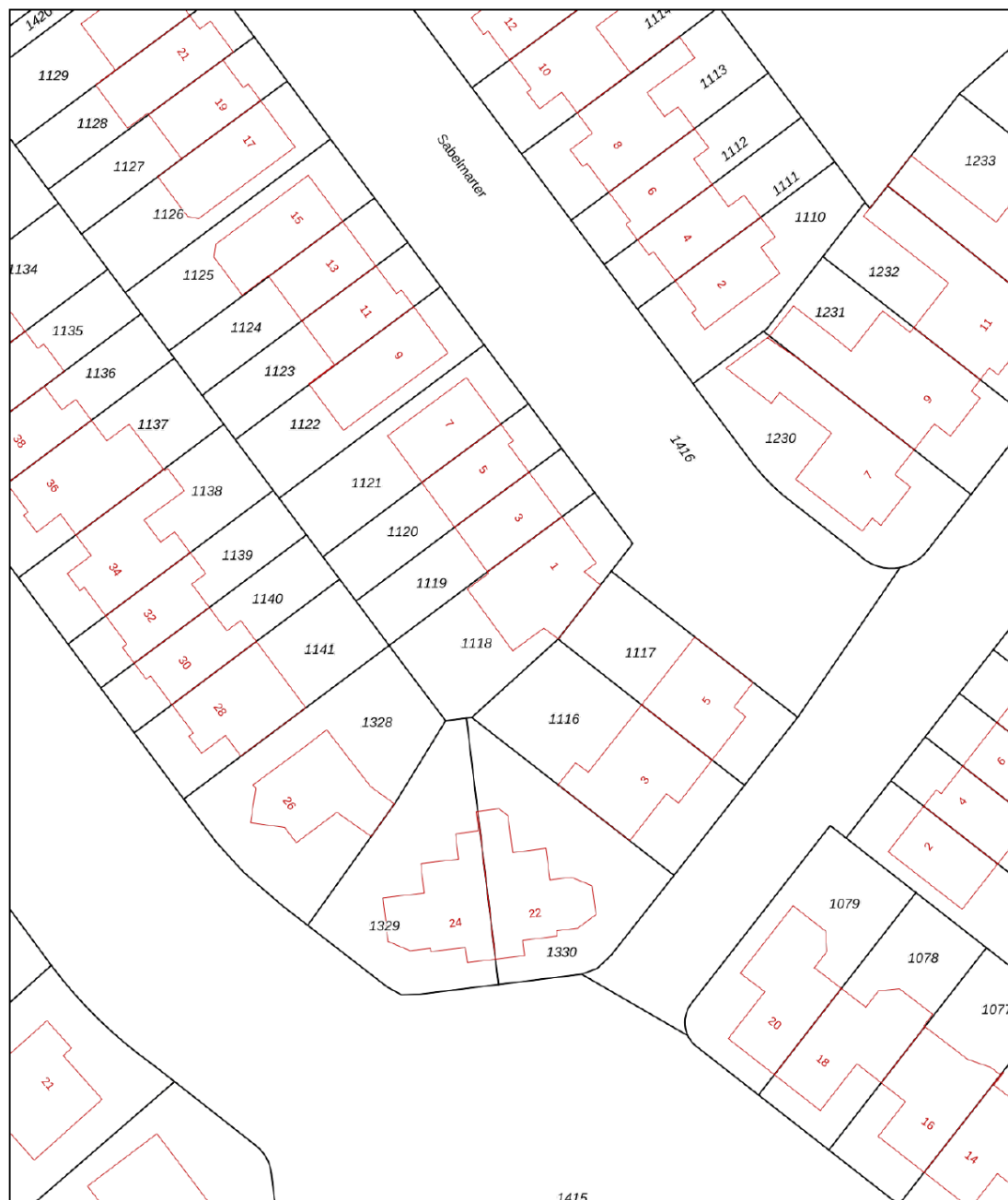
Bijgebouwen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

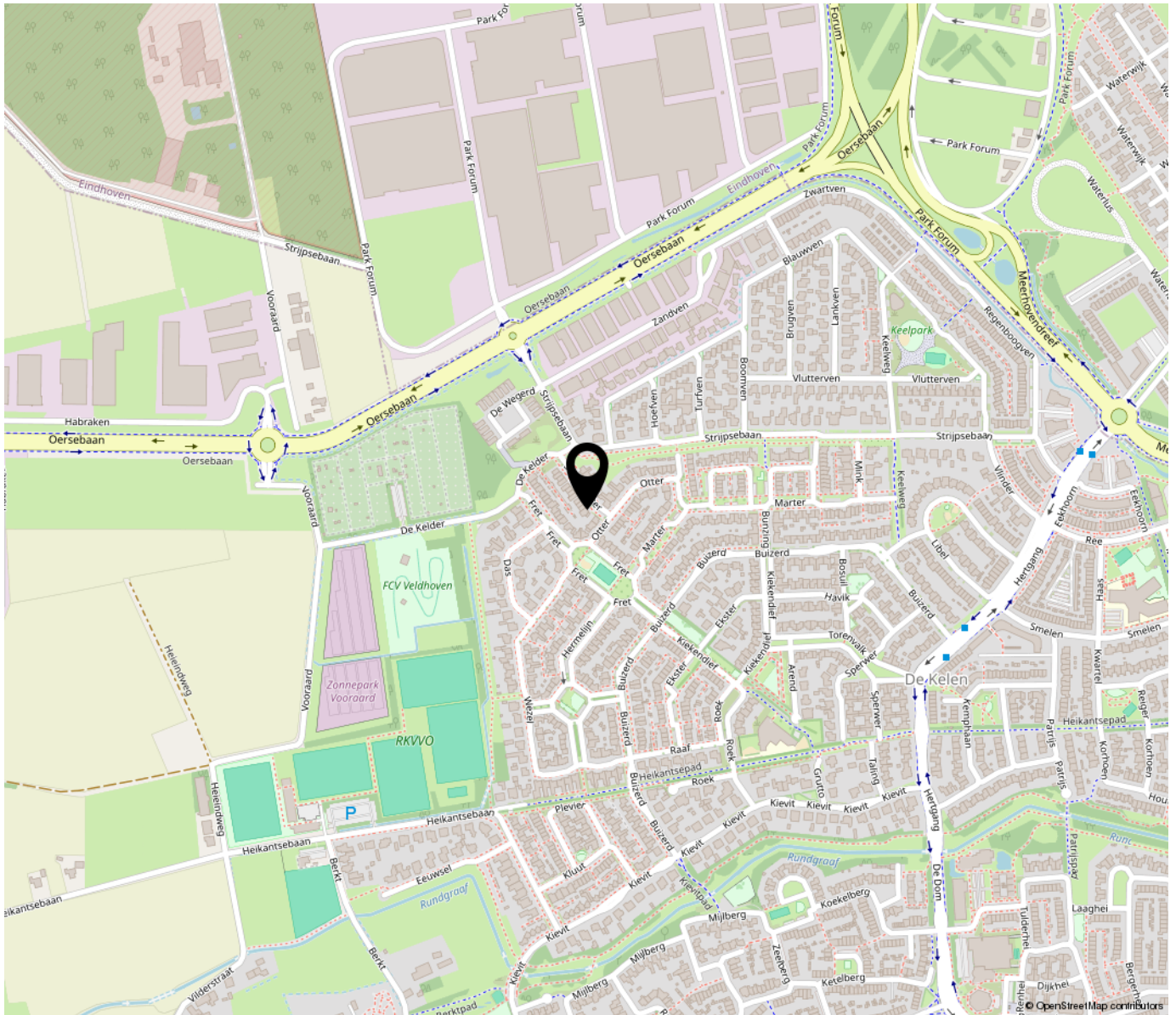
Kadastrale kaart

Uw referentie: dhm

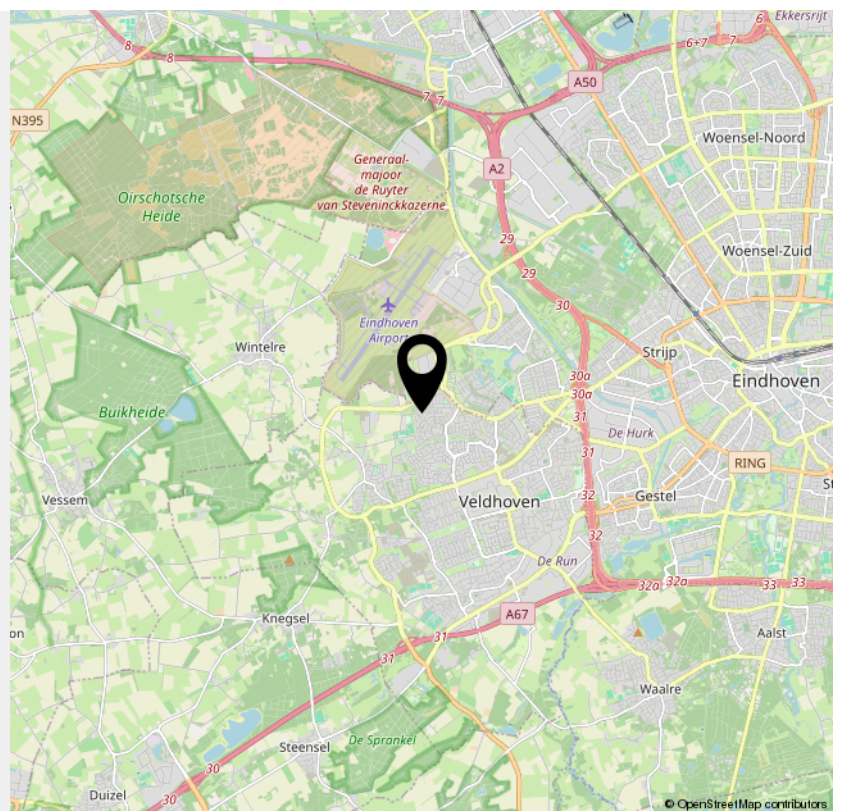


|                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b></p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1118</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## Omgeving en locatie



## > Lijst van zaken

|                                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Buiten</b>                                                         |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting                                      | X             |          |              |     |
| Buitenverlichting                                                     | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                            | X             |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                                                | X             |          |              |     |
| Vijver                                                                |               |          |              | X   |
| Broeikas                                                              |               |          |              | X   |
| Vlaggenmast                                                           |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen (15stuks a 354wp)                                        | X             |          |              |     |
| zandbak+speelhuisje                                                   | X             |          |              |     |
| stenen barbeque                                                       | X             |          |              |     |
| <b>Woning</b>                                                         |               |          |              |     |
| Alarminstallatie                                                      |               |          |              | X   |
| Schotel/antenne                                                       |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                                            | X             |          |              |     |
| (Voordeur)bel (zal vervangen worden voor een standaard deurbel)       | X             |          |              |     |
| Rookmelders                                                           | X             |          |              |     |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie                         | X             |          |              |     |
| Screens                                                               |               |          |              | X   |
| Rolluiken/zonwering buiten (dakkapel en zolder)                       | X             |          |              |     |
| Zonwering binnen                                                      |               |          |              | X   |
| Vliegenhorren                                                         | X             |          |              |     |
| slimme deurslot garagedeur (zal vervangen worden voor standaard slot) |               | X        |              |     |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                                        |               |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Gordijnrails                                   | X             |          |              |     |
| Gordijnen                                      |               | X        |              |     |
| Rolgordijnen                                   | X             |          |              |     |
| Vitrages                                       |               |          |              | X   |
| Jaloezieën/lamellen/plissé                     | X             |          |              |     |
|                                                |               |          |              |     |
| Vloerdecoratie, te weten                       |               |          |              |     |
| Vloerbedekking/linoleum                        |               |          |              | X   |
| Parketvloer/laminaat/pvc                       | X             |          |              |     |
|                                                |               |          |              |     |
| Warmwatervoorziening / CV                      |               |          |              |     |
| CV met toebehoren (warmtepomp)                 | X             |          |              |     |
| Close-in boiler                                |               |          |              | X   |
| Geiser                                         |               |          |              | X   |
| Thermostaat                                    | X             |          |              |     |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling        | X             |          |              |     |
| Airconditioning                                | X             |          |              |     |
| Kokend waterkraan                              | X             |          |              |     |
|                                                |               |          |              |     |
| Open haard, houtkachel                         |               |          |              |     |
| (Voorzet) open haard                           |               |          |              | X   |
| Allesbrander                                   |               |          |              | X   |
| Kachels                                        |               |          |              | X   |
|                                                |               |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten            |               |          |              |     |
| Keukenmeubel (incl. krukken)                   | X             |          |              |     |
| Combi-ovens (2x)                               | X             |          |              |     |
| Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Oven                                                       |               |          |              | X   |
| Vaatwasser                                                 | X             |          |              |     |
| Afzuigkap/schouw                                           | X             |          |              |     |
| Koelkast                                                   | X             |          |              |     |
| Wasmachine                                                 |               | X        |              |     |
| Wasdroger                                                  |               |          |              | X   |
| vriezer                                                    |               |          |              | X   |
| Verlichting, te weten                                      |               |          |              |     |
| Inbouwverlichting / dimmers                                | X             |          |              |     |
| Opbouwverlichting                                          |               | X        |              |     |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten                       |               |          |              |     |
| Losse kast(en)                                             |               | X        |              |     |
| Boeken/legplanken                                          |               | X        |              |     |
| Werkbank in schuur/garage                                  |               |          |              | X   |
| Vast bureau                                                |               |          |              | X   |
| Spiegelwanden (=spiegel op slaapkamerdeur)                 | X             |          |              |     |
| kledingkast ouderslaapkamer blijft achter (indien gewenst) | X             |          |              |     |
| los bureau zolder blijft achter indien gewenst             | X             |          |              |     |
| Sanitaire voorzieningen                                    |               |          |              |     |
| Badkameraccessoires (vaste)                                | X             |          |              |     |
| Wastafel(s)                                                | X             |          |              |     |
| Toiletaccessoires (vaste)                                  | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                          |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat                                      |               |          |              | X   |

## > Lijst van zaken

|                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Sauna                                       |               |          |              | X   |
| Telefoontoestel/-installatie                |               |          |              |     |
| Telefoontoestellen                          |               |          |              | X   |
| Telefooninstallatie                         |               |          |              | X   |
| Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten |               |          |              |     |
| Radiatorafwerking                           |               |          |              | X   |
| Voorzetramen                                |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen                       |               |          |              | X   |
| Overige zaken, te weten:                    |               |          |              |     |
| Schilderijophangstelsysteem                 |               |          |              | X   |
| prikbord (6 hoeken)                         | X             |          |              |     |

# INTERESSE

in deze woning?



## Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Daan Hoefnagel  
Makelaardij  
Kromstraat 1 D  
5504 BA Veldhoven

040-7857028  
daanhoefnagelmakelaardij.nl  
info@daanhoefnagelmakelaardij.nl

