

TE KOOP

Dorpstraat 152

Veldhoven



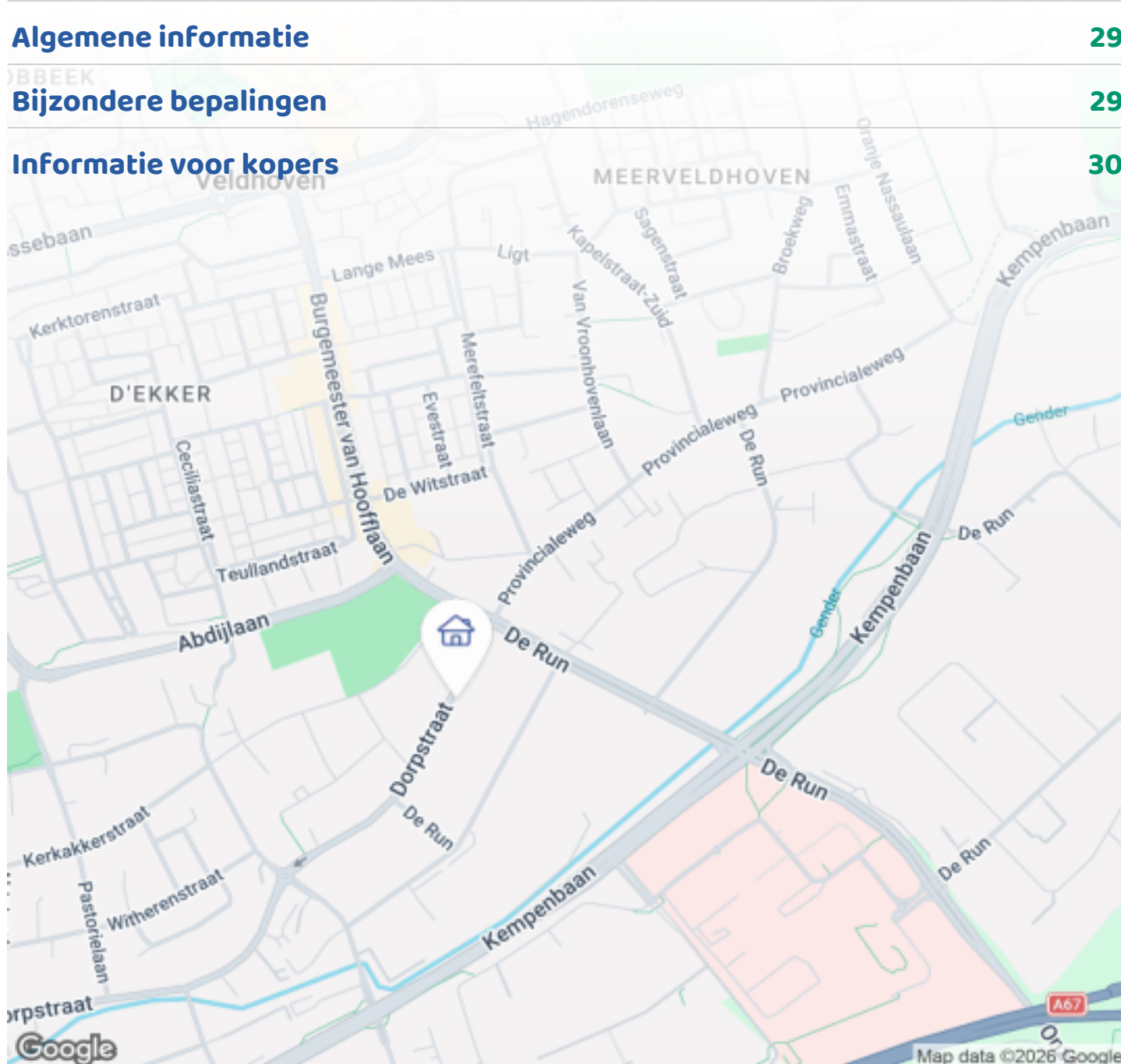
Vraagprijs

€ 647.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	16
Kenmerken	22
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Dorpstraat 152, Veldhoven

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Welkom in deze instapklare woning met karakter en comfort op deze toplocatie aan de Dorpstraat!

Op een prettige woonlocatie en een ruim perceel ligt deze sfeervol uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met lichtovergoten woonkamer en gezellige gashaard, 2 royale slaapkamers met inloopkast en fraaie vide, nette badkamer met sauna, vrijstaande praktijkruimte/kantoor met 3 kamers en bergruimtes. Tevens een ruime sfeervol aangelegde zonnige achtertuin met vijver en grote berging. De woning is ideaal gelegen: veel parkeergelegenheid voor de deur, op loopafstand van de bushalte, winkelcentra en diverse supermarkten. Op korte afstand van diverse uitvalswegen, ASML en Hightech campus, wat deze woning zeer geschikt maakt voor ondernemers en werkenden in de regio.

Dankzij de goede indeling en de vele extra's is dit een woning waar u zó in kunt trekken en direct van kunt genieten.



Woningbrochure: Dorpstraat 152, Veldhoven

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

INDELING

BEGANE GROND

Bij binnenkomst via de hal bereik je de garderobe met 3 trede verdiepte kelderkast, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de keuken, woonkamer en slaapkamer op de begane grond.

De woonkamer is ruim en sfeervol met veel licht dankzij de lichtstraten, ramen en grote schuifpui naar de achtertuin. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en wordt deels gescheiden door een gashaard, een echte eyecatcher en zorgt voor extra warmte en gezelligheid. De airconditioning in deze ruimte zorgt het gehele jaar voor een aangenaam klimaat. Via een schuifdeur is de bijkeuken te bereiken. Tevens is via de en-suite deuren ook de slaapkamer op de begane grond te bereiken.

De keuken in wandopstelling met kookeiland en veel kastruimte is uitgevoerd in een lichte houtlook met werkbladen in natuursteenlook. Deze is voorzien van een Quooker, inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, vrieskast en koelkast. Tevens een fraaie authentieke inbouwkast.

De slaapkamer op de begane grond is aan de voorzijde gelegen en ruim opgezet met een fraaie boekenkastenwand. Toegankelijk via de hal en via de woonkamer.

In de volledig betegelde bijkeuken bevinden zich witgoed aansluitingen en voorraadkast met vloerverwarming verdeler voor de gehele betegelde begane grond. Hier bevindt zich de toegang naar de betegelde toiletruimte inclusief fonteintje. Ook bevindt zich er de achterdeur naar de tuin.

EERSTE VERDIEPING

De royale met vloerbedekking beklede overloop biedt toegang tot de badkamer, c.v ruimte (Vaillant 2011), en de zeer ruime slaapkamer/inloopkast/vidé. Dankzij het dakraam en de grootte van deze overloop is deze

eenvoudig aan te passen naar een extra slaapkamer.

De ruim opgezette slaapkamer/inloopkast/vidé is dankzij zijn open karakter zeer groot. In deze met vloerbedekking bekleedde kamer zijn de fraaie balklagen zichtbaar wat een extra dimensie geeft aan deze ruimte. Ook deze is voorzien van airconditioning. Tevens staat deze kamer in open verbinding met de praktische inloopkast. Via de vaste trap is de vidé te bereiken. Vanuit het dakkapel is er uitzicht over de achtertuin.

De badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een inloopdouche, wastafel, toilette, bidet, designradiator. Door het dakraam en zijgevel raam is er veel lichtinval. Ook bevindt zich hier de Finse en infrarood sauna geschikt voor meerdere personen.

TWEEDE VERDIEPING

De vidé is een met vloerbedekking bekleedde nette extra ruimte met veel handige opbergruimte in de wandkasten. De metalen balustrade helpt mee aan het open karakter. Het dakraam zorgt voor extra lichtinval.

TUIN

De fraai aangelegde 30 meter diepe zonnige achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt een fijne combinatie van groen en comfort. Toegankelijk via achterom. De tuin beschikt over meerdere terrassen, gras, volwassen beplanting, een pergola en vijver. Achterin bevindt zich de grote berging. Door het hoogteverschil heeft dit alles een speelse uitstraling, waardoor je hier het hele jaar door kunt genieten.

BERGING

Deze grote extra ruimte is te betreden via de dubbele tuindeuren en is perfect als extra hobbyruimte en om spullen op te bergen. Voorzien van elektra. De zijkanten en achterkant zijn uitgevoerd in trespa wat het volledig onderhoudsvrij maakt. Het overstek van het geïsoleerde dak zorgt ook nog voor droge opbergruimte aan de zijkanten. De zichtzijde is uitgevoerd in hout.

PRAKTIJKRUIMTE/KANTOOR

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze multifunctionele praktijkruimte/kantoor bestaat uit 3 vertrekken en is via de openslaande tuindeuren aan de oprit en de deur aan de tuinzijde te betreden. Deze ruimtes zijn zeer fraai afgewerkt met veel natuurlijk lichtinval en is uitgevoerd met air-conditioning en plafondaudio in alle ruimtes.

RUIMTE 1

Hier bevind zich de trapopgang naar de bovenverdieping. Hieronder bevind zich een handige trapkast en displaykast. Achterin bevind zich een deels betegelde aparte toiletruimte inclusief fonteintje. Ook is er een kitchenette en is de achtertuin toegankelijk via een aparte buitendeur. Verder bevind zich hier de toegang tot het volgende vertrek.

RUIMTE 2

Deze grote ruimte is multifunctioneel en uitgevoerd met een dubbele wastafel en natuurlijk lichtinval.

RUIMTE 3

Deze bevind zich op de 1e verdieping. Het grote dakkapel met eronder handige inbouw ladekasten, geeft veel lichtinval aan deze ruimte. Tevens bevind zich hier een vast wastafelmeubel inclusief fonteintje. Ook bevind zich hier de toegang aan 2 berg ruimtes, waarvan 1 is uitgerust met een extra meterkast en witgoed aansluitingen.

BIJZONDERHEDEN

- * Royale 2-onder-1-kapwoning
- * Goede woonlocatie
- * Oprit
- * Veel berg ruimte
- * 2 grote slaapkamers, optie voor 3e slaapkamer
- * Veel lichtinval
- * Nette badkamer met sauna
- * Grote multifunctionele praktijkruimte
- * Fraaie zonnige achtertuin
- * 8 Zonnepanelen (koop)
- * Energielabel B
- * Dakisolatie en dubbel glas (deels HR++ en hoger)
- * Veel parkeergelegenheid voor de deur
- * Gunstige ligging nabij winkels, scholen, ASML en MMC Veldhoven

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de sfeer van deze mooie, authentiek maar moderne woning!



FOTO'S



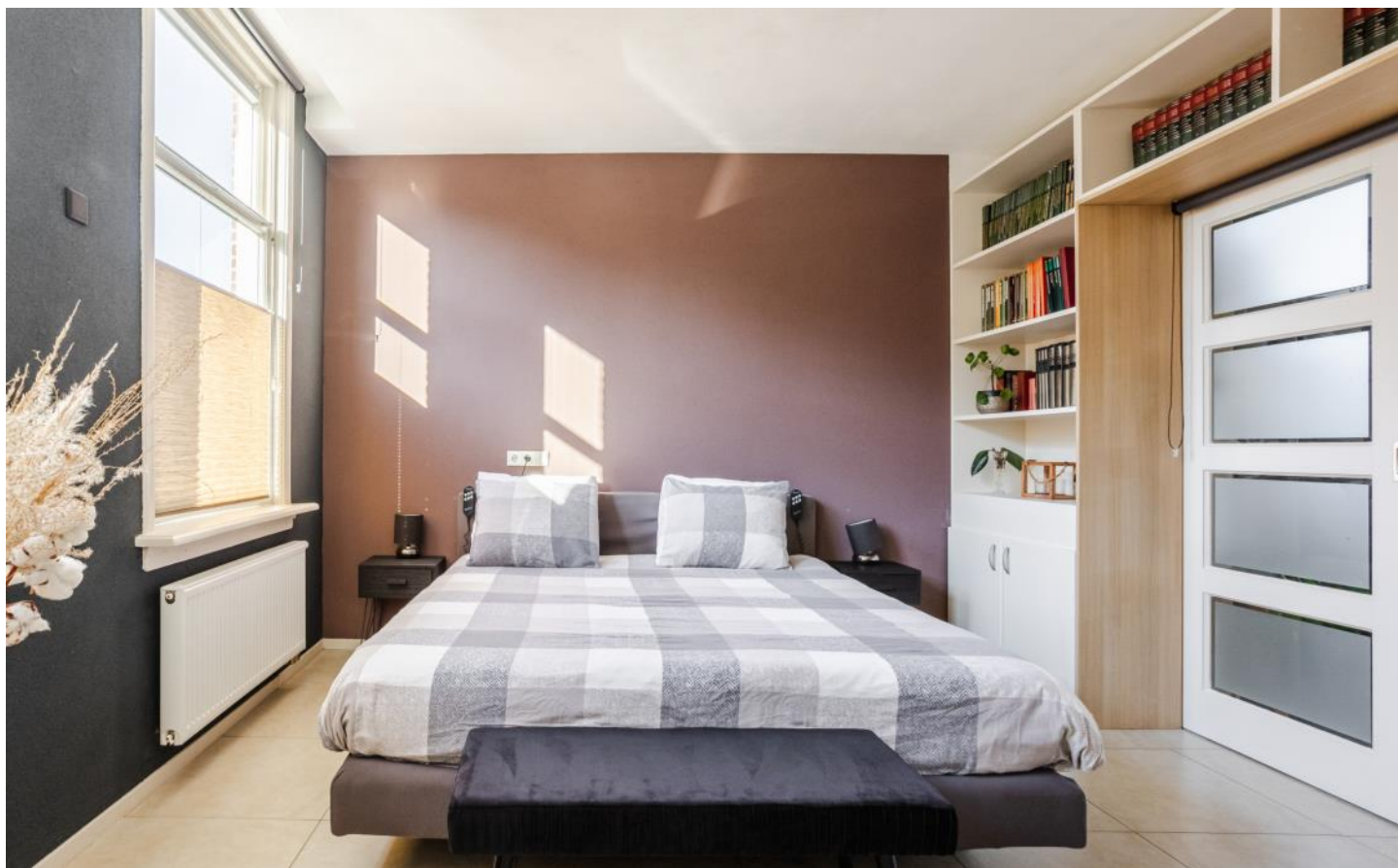
Woningbrochure: Dorpstraat 152, Veldhoven

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S







FOTO'S



FOTO'S



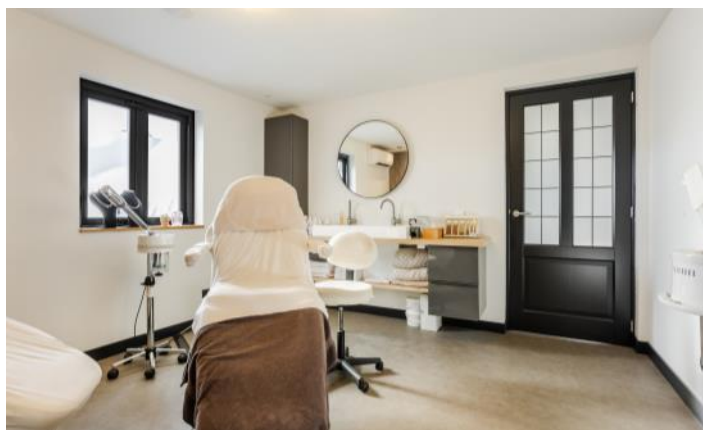
FOTO'S



Woningbrochure: Dorpstraat 152, Veldhoven

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl





FOTO'S



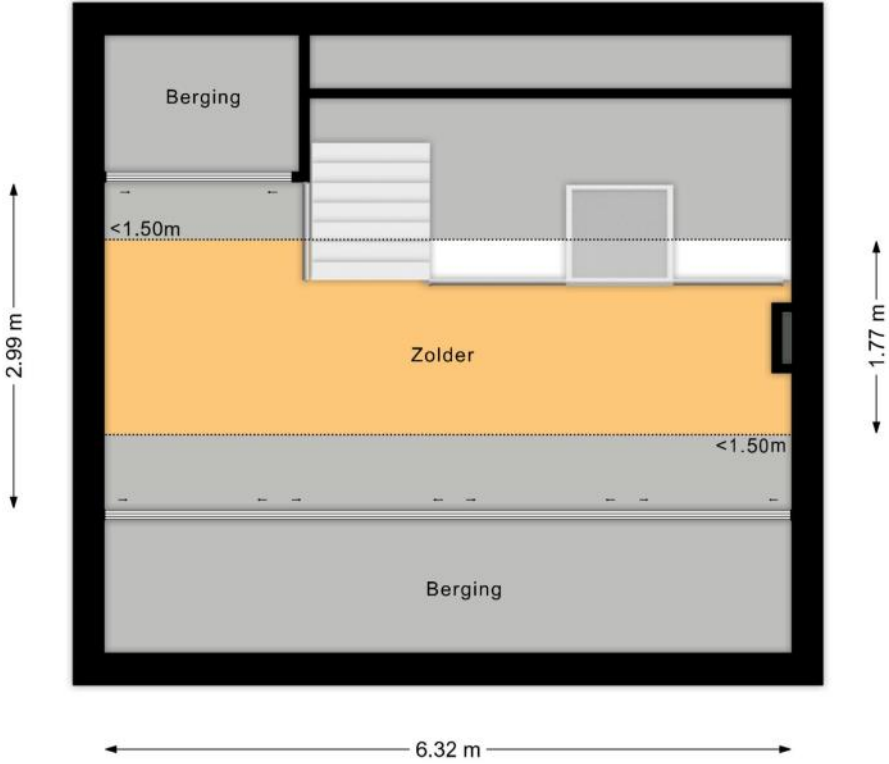
PLATTEGROND



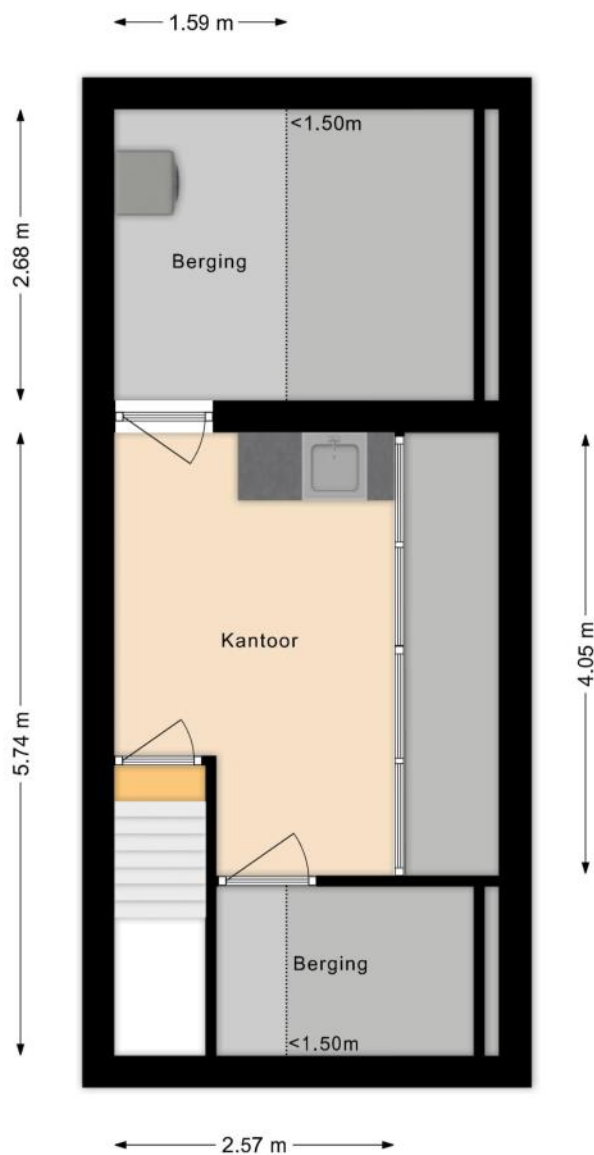
PLATTEGROND



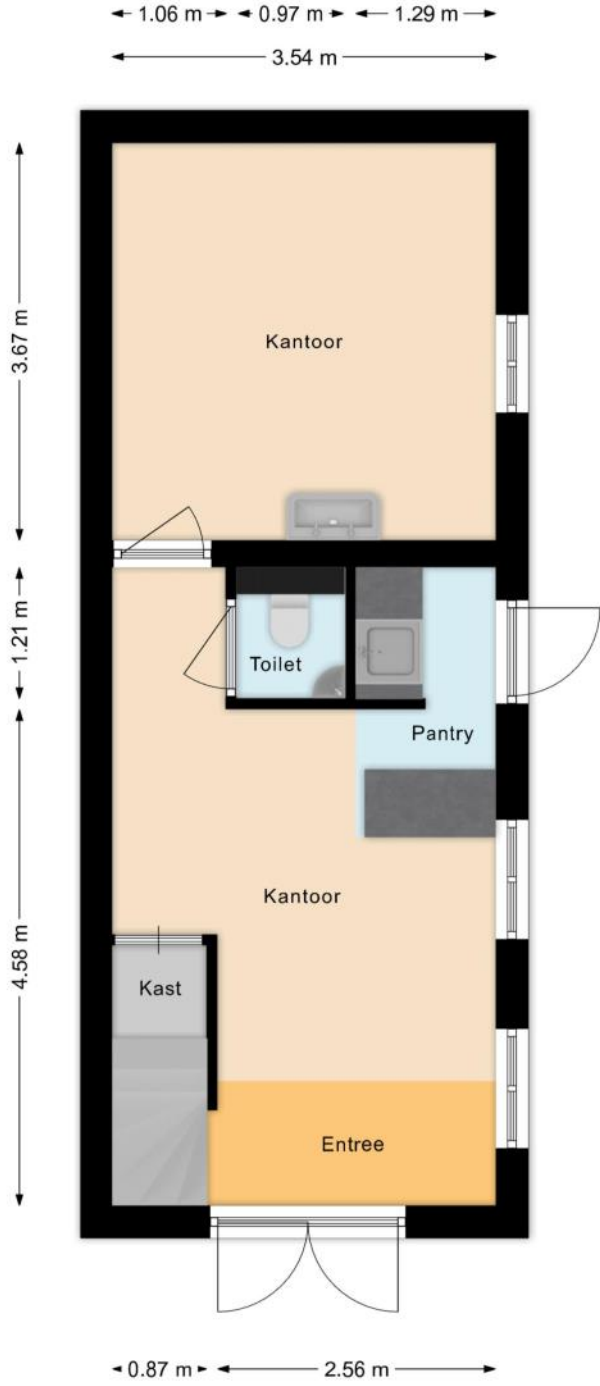
PLATTEGROND



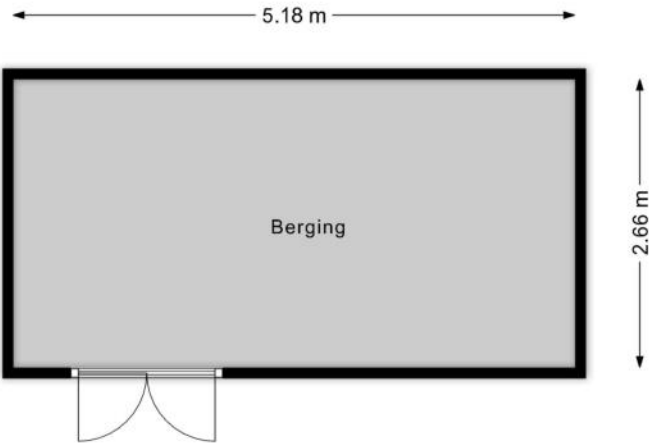
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1948
Soort dak	Mansardedak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	326 m ²
Inhoud	448 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	130 m ²
Externe bergruimte	14 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Sauna, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2011
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan drukke weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Zijtuin
Achtertuintuin	270 m² (30m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water, Vliering
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	Vrijstaand
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

Veldhoven A 5083

Oppervlakte	326 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires			●
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Vijver met accessoires exclusief vissen : blijft achter

Specifieke beplanting wordt uitgesloten:

Olijfbom - Frambozenstruik - Kruiden planten -
Gelderse roos - Roos

Kliko ombouw, brandhout opslag: gaat mee

Tuinslang haspel: blijft achter

Zonneluifel: ter overname


Zonnescreens voor schuifpui: blijft achter

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>195 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5083</p> <p>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.</p>	
--	---	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.