



**broekx**

MAKELAARDIJ HYPOTHEKEN VERZEKERINGEN



# Welle 11

Veldhoven

Vraagprijs € 800.000,- k.k.



# Kenmerken

Soort woning	<b>eengezinswoning</b>
Bouwjaar	<b>2005</b>
Woonoppervlakte	<b>186 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>321 m<sup>2</sup></b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Energie label	<b>B</b>

In het rustige en groene Oerle staat deze bijzonder ruime twee-onder-een-kapwoning met inpandige garage, vier slaapkamers en een fraai aangelegde tuin met twee overdekte terrassen.

De woning biedt royale leefruimtes, een luxe afwerkingsniveau en veel praktische bergruimte. Een fijn thuis voor een (opgroeïend) gezin dat graag comfortabel en rustig wil wonen, met voorzieningen en uitvalswegen dichtbij.



# Omschrijving

## HIGHLIGHTS

- \* Bijzonder ruime twee-onder-een-kapwoning met in pandige, brede garage
- \* Open leefkeuken met kookeiland en zeer complete inbouwapparatuur
- \* Vier volwaardige slaapkamers, kelder en extra berg-/waskamer
- \* Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet
- \* Fraaie, beschutte tuin met twee overdekte terrassen en beregeningsinstallatie
- \* Comfortabel wonen dankzij volledige isolatie, heteluchtverwarming, WTW-systeem en kunststof kozijnen met HR++-glas
- \* De woning heeft een centrale heteluchtverwarming en een gasgestookte geiser voor warm water.

## OMGEVING

De woning ligt in een jonge, kindvriendelijke woonomgeving aan de rand van Oerle, met landerijen en groen op korte afstand. In de buurt vind je onder andere een park, scholen en sportaccommodaties. Eindhoven en de snelwegen A2, N2, A67 en A50 zijn snel bereikbaar. Grote werkgevers als ASML, de High Tech Campus, Máxima Medisch Centrum en Flight Forum liggen op fietsafstand.

# Begane grond

## Woonkamer

Via de royale hal, met marmeren vloer, meterkast en toegang tot de kelder op stahoogte, kom je in de opvallend ruime woonkamer. De marmeren vloer loopt door over de hele begane grond en de grote raampartijen zorgen voor veel licht.

Aan de tuinzijde geven een schuifpui en openslaande tuindeuren toegang tot het overdekte terras, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Strakke stucwerk wanden en plafonds met sierlijsten en inbouwspots zorgen voor een rustige, stijlvolle basis.

## Keuken

Aan de voorzijde ligt de open leefkeuken, een fijne plek voor wie van koken en gezellig samenzijn houdt.

Het kookeiland met gaskookplaat en afzuigkap vormt het hart van de ruimte; de kastenwand biedt volop opbergruimte én complete inbouwapparatuur: koelkast, vriezer, extra vriezer, combimagnetron, oven, vaatwasser en apothekerskast.

Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijf je altijd in contact met je gezin of gasten.

















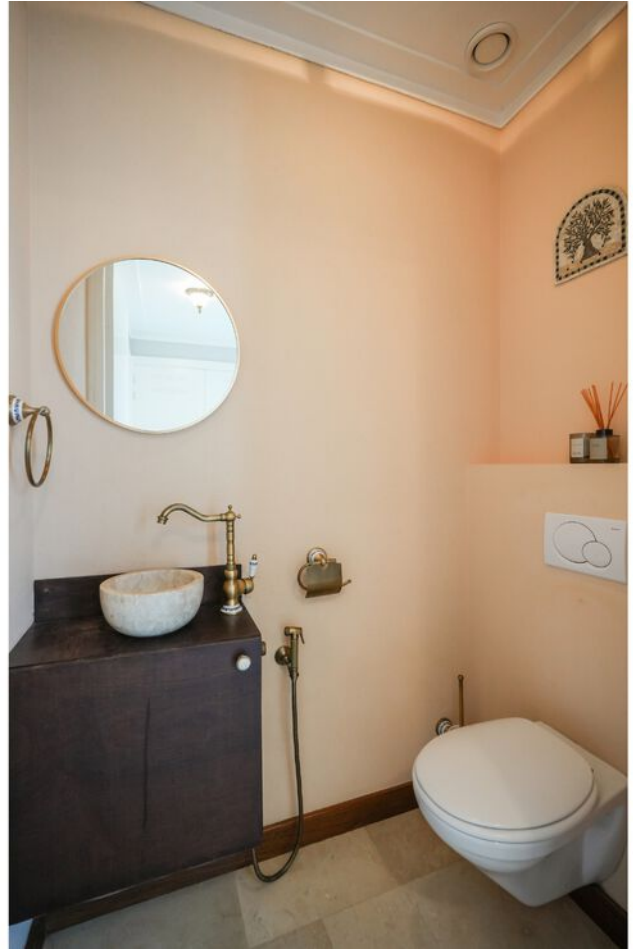
# Portaal en garage

Via een portaal zijn de toiletruimte, cv-/technische ruimte, oprit en garage bereikbaar. De toiletruimte is modern uitgevoerd met wandcloset en fonteintje.

De inpandige, brede garage heeft zowel aan de voor- als achterzijde een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, elektra en een wateraansluiting.

Hier kun je auto, fietsen en opslag prima combineren; ook zijn hier aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig.







# Eerste verdieping

## Slaapkamers

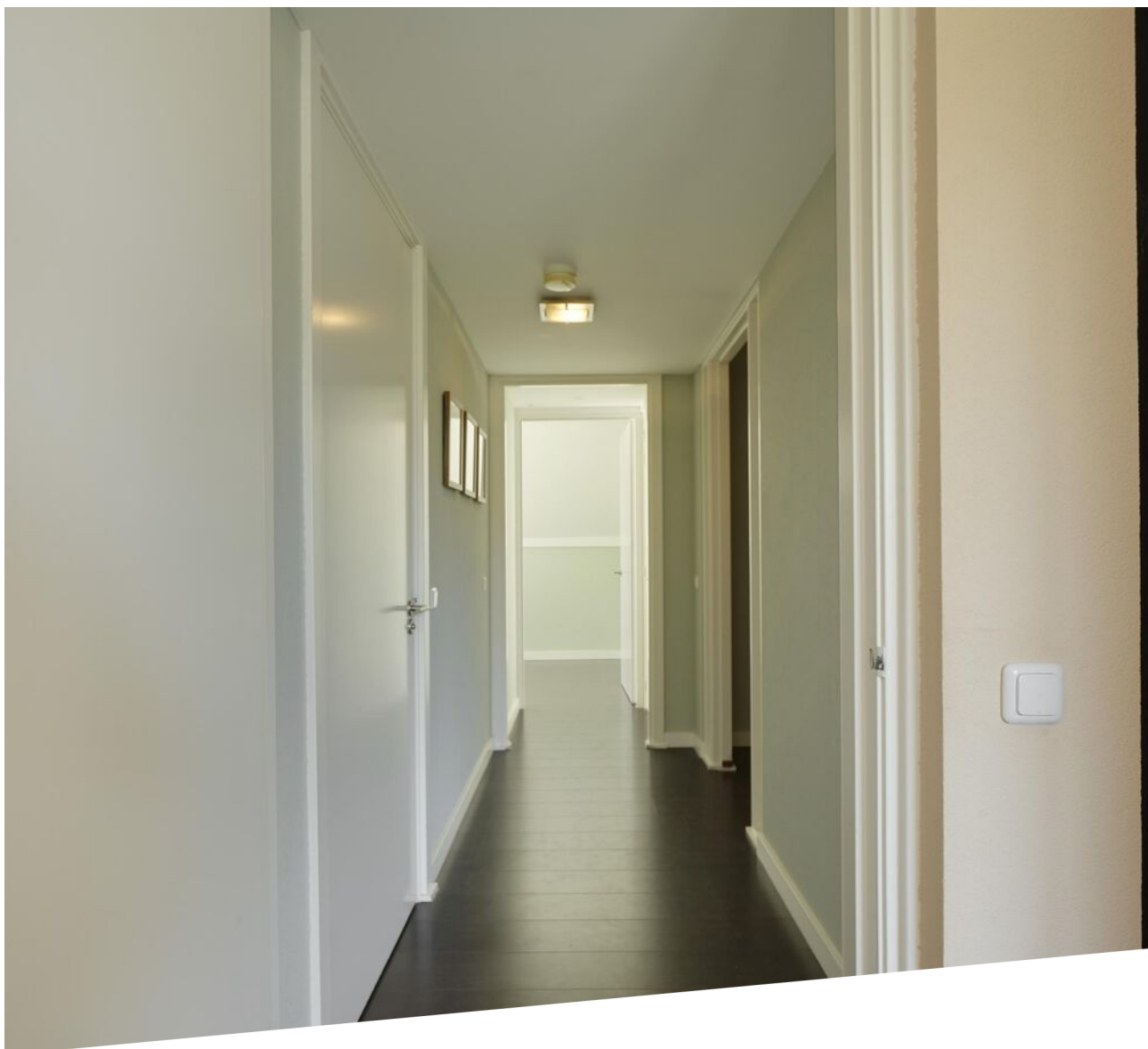
Een stijlvolle open trap met RVS-leuning en melkglas leidt naar de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie ruime slaapkamers, waarvan één met dakkapel en één met dakraam.

Alle kamers zijn netjes afgewerkt met laminaatvloeren en strak stucwerk, zodat ze direct in gebruik te nemen zijn als slaap-, kinder- of werkkamer.

## Badkamer

De opvallend ruime, volledig gestucte badkamer is ingericht met een hoekligbad, een grote inloopdouche met glazen deur, dubbele wastafel in meubel en een tweede wandcloset.

Een praktische, luxe ruimte waar je met gemak met het hele gezin gebruik van maakt.













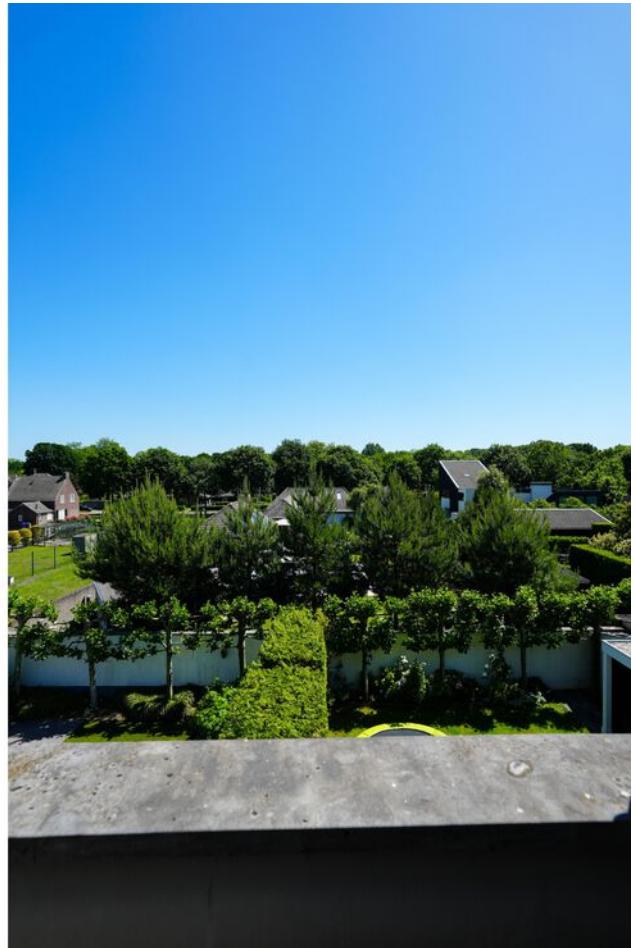
# Tweede verdieping

## Multifunctionele verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier vind je een overloop met bergruimte onder het knieschot, een praktische berg-/waskamer met wasmachineaansluiting, mechanische ventilatie en WTW-unit, én een vierde slaapkamer.

Deze kamer is voorzien van inbouwkasten, dakraam en een deur naar een klein balkon aan de achterzijde. Ideaal als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.





# Buitenruimte

Achter de woning ligt een fraai aangelegde, beschutte tuin. Er zijn twee overdekte terrassen van 45 vierkante meter (waarvan één met grote lichtkoepel), sierbestrating, een gazon, lei-platanen en een tuinberging.

Dankzij buitenverlichting, drainage en beregeningsinstallatie is de tuin onderhoudsvriendelijk en kun je een groot deel van het jaar comfortabel buiten zitten.





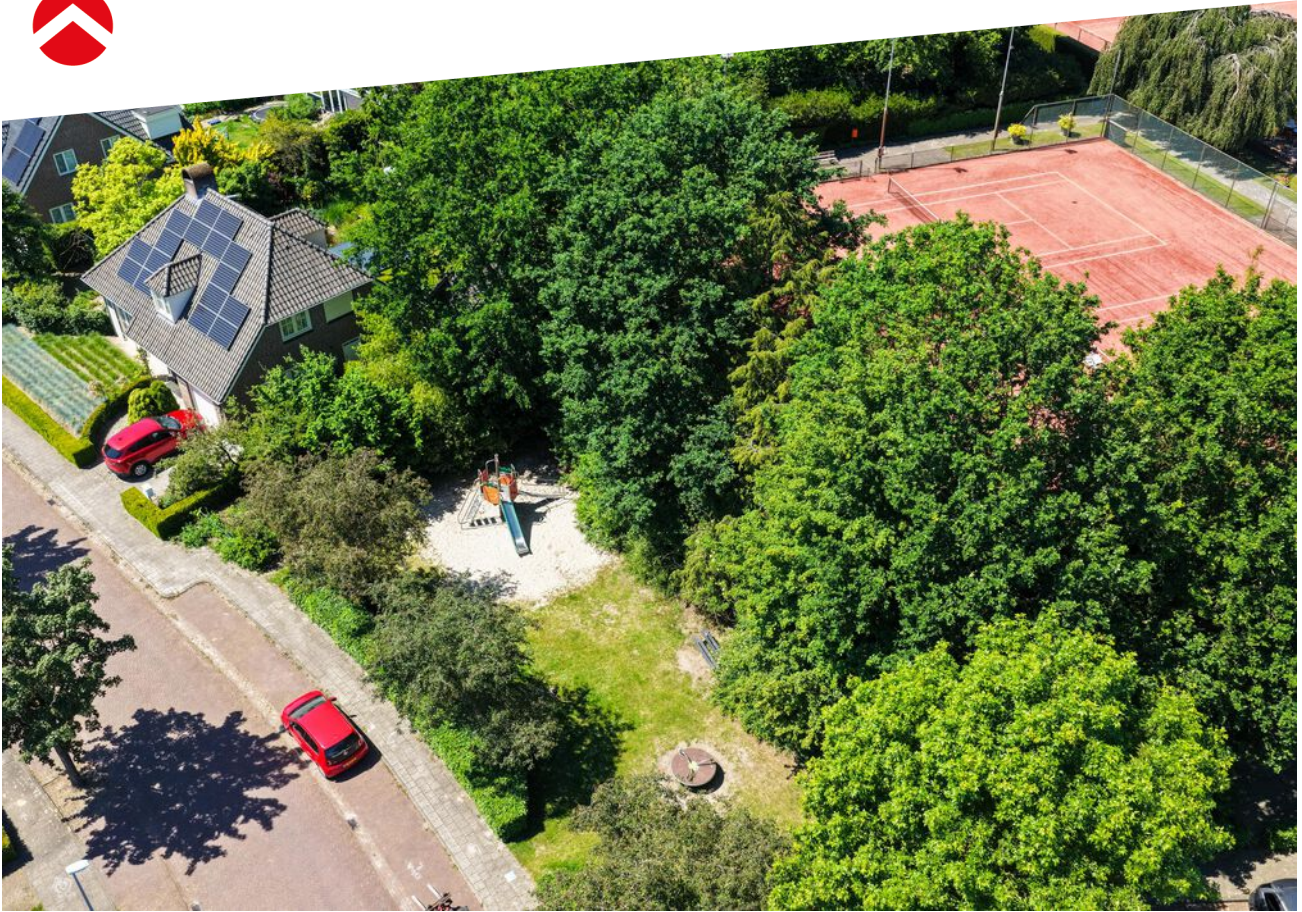














# Begane grond



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

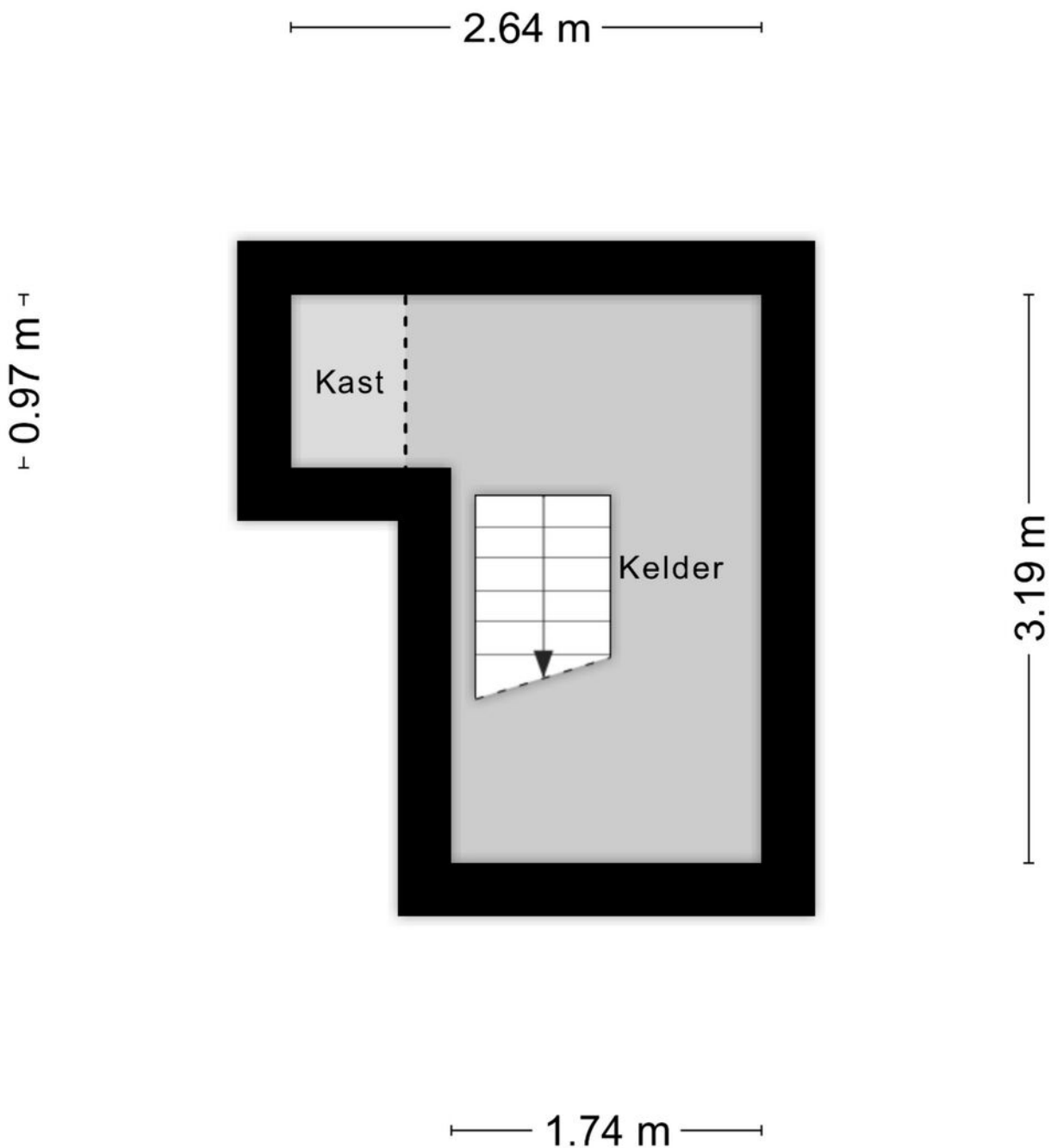
# Eerste verdieping



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



# Kelder




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

# Kadaster kaart

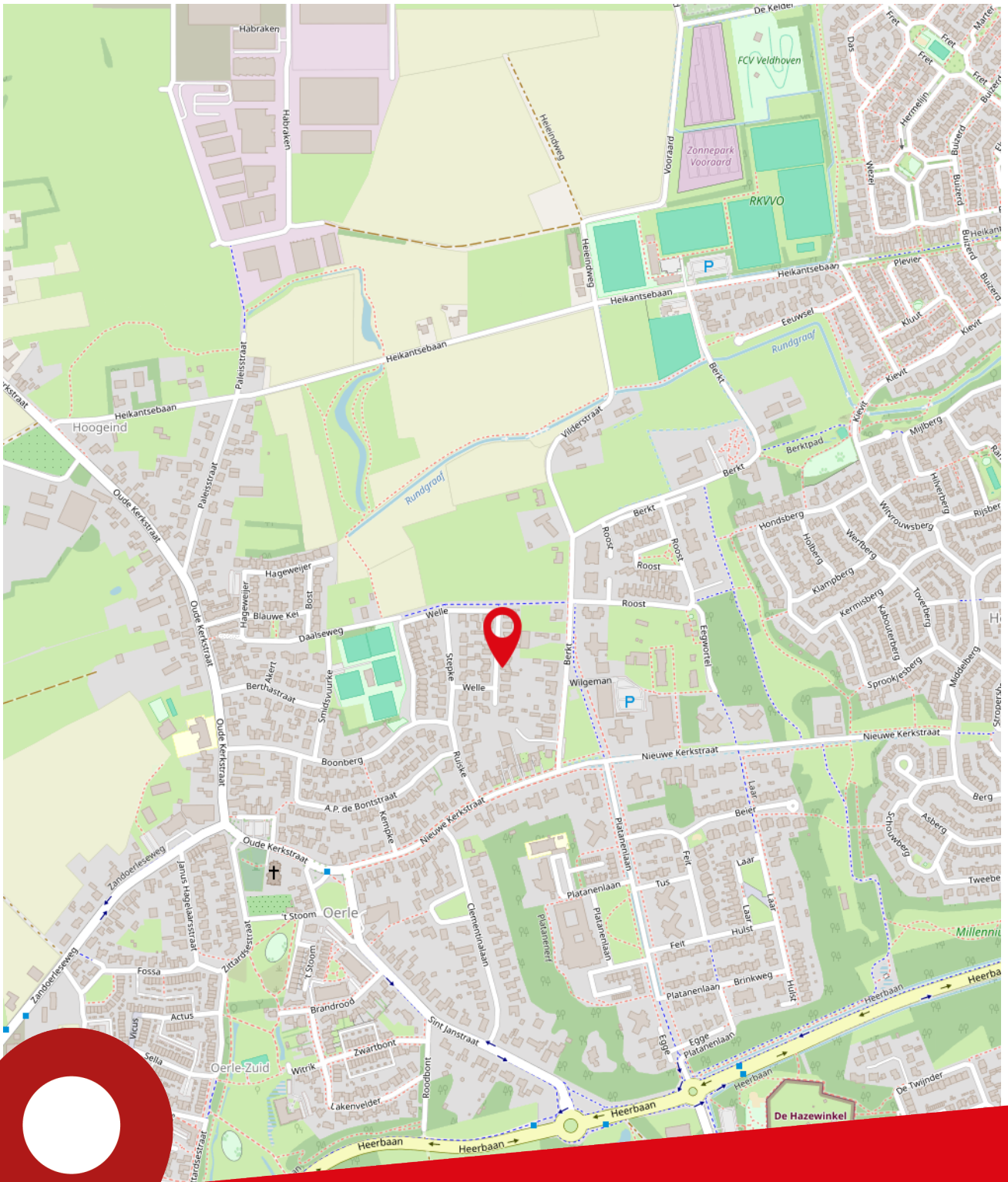
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven Sectie H Perceel 1165</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>	
---	---	---

# Locatie op kaart



Welle 11  
Veldhoven

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	<		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<		
- losse (hang)lampen		<	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	<		
- gordijnen	<		
- overgordijnen	<		
- vitrages	<		
- rolgordijnen	<		
- lamellen	<		
- jaloezieën	<		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	<		
- plavuizen	<		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		<	
- Bibliotheek	<		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	<		
- afzuigkap	<		
- magnetron	<		
- oven	<		
- combi-oven/combimagnetron	<		
- koelkast	<		
- vriezer	<		
- vaatwasser	<		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	<		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	<		
- toiletborstel(houder)	<		
- fontein	<		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	<		
- douche (cabine/scherm)	<		
- wastafel	<		
- wastafelmeubel	<		
- toiletkast	<		
- toilet	<		
- toiletrolhouder	<		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	<		
(Voordeur)bel		<	
Alarminstallatie	<		
Rookmelders	<		
(Klok)thermostaat	<		
Screens	<		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<		
	<		
Camerasysteem binnen			<
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	<		
- geiser	<		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	<		
Beplanting	<		
	<		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	<		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten keuken/ BBQ station	<		
Trampoline	<		



## Over ons

Ben je op zoek naar een goede NVM makelaar in de regio Eindhoven voor de (ver)koop van jouw huis? Al ruim 80 jaar behoort Broekx Makelaardij & Hypotheken tot de top van makelaars in Eindhoven. Als derde generatie van een echt familiebedrijf combineren wij ouderwetse service met de meest innovatieve technieken om jouw woning voor de beste prijs te verkopen of aan te kopen. Niet voor niets zijn wij als beste makelaar in Eindhoven beoordeeld op Funda, Trustoo en Advieskeuze.

### **Alle diensten onder één dak**

In een enthousiast team met uitsluitend gecertificeerde medewerkers hebben we alle woondisciplines samengevoegd, zoals: verkoop, aankoop, taxatie, hypotheek en verzekeringen.

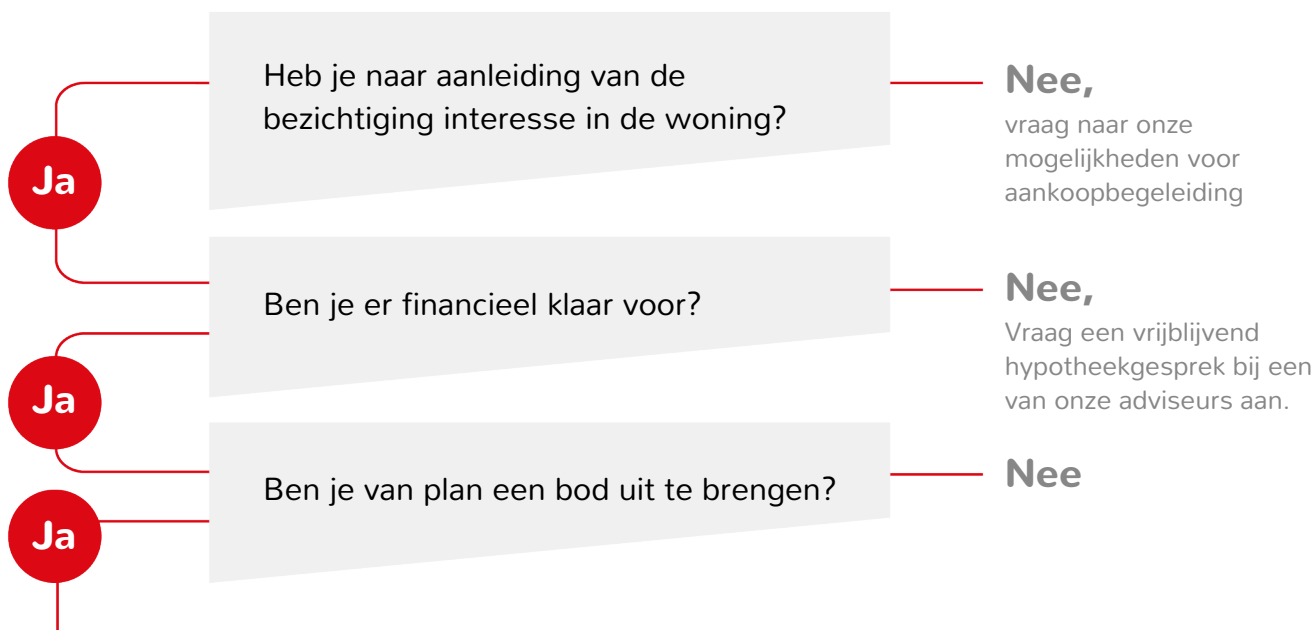
### **Kwaliteit**

Dankzij de kwaliteitseisen van branchevereniging NVM weet je zeker dat je een professional in de hand neemt. Zo worden onze makelaars continu bijgeschoold, geldt de NVM-erecode en zijn wij onderworpen aan tuchtrechtspraak. Onze financiële adviseurs zijn erkend en aangesloten bij de Stichting Erkend Hypotheekadviseur (SEH). De bij SEH aangesloten adviseurs zijn door hun opleiding en ervaring bewezen deskundig en worden jaarlijks bijgeschoold middels permanente educatie.

### **Tevredenheidsgarantie**

Op alle diensten geldt onze tevredenheidsgarantie! Lukt het ons niet om jouw woning te (ver)kopen of ben je ontevreden over onze dienstverlening? Dan heb je de mogelijkheid de opdracht tot dienstverlening op elk gewenst moment te beëindigen zonder dat je ons courtage en/of advieskosten verschuldigd bent.

# Stappenplan woning kopen



## Breng een bod uit Het bepalen van jouw bod:

- ◀ Bekijk of de woning een biedingstermijn heeft ingesteld of dat er na het uitbrengen van het bod nog ruimte voor onderhandeling is.
- ◀ Bij een biedingstermijn breng je direct jouw beste bod uit. De verkoper kiest daarna een koper uit alle biedingen.
- ◀ Geef bij jouw bod direct alle voorwaarden aan, zoals datum ontbindende voorwaarden, datum overdracht, overname roerende zaken.

Is jouw bod geaccepteerd?

**Ja**

## Hoe nu verder?

- ◀ Datum ontbindende voorwaarden/ overdracht/ waarborg overeenstemmen met verkoper
- ◀ Concept koopovereenkomst wordt opgesteld
- ◀ Wijzigingen/vragen mogen doorgegeven worden
- ◀ Koopovereenkomst wordt uitgezet om te ondertekenen
- ◀ Koopovereenkomst wordt doorgestuurd naar notaris
- ◀ Waarborgsom dient tijdig overgemaakt te worden
- ◀ Eindinspectie wordt bij de woning uitgevoerd
- ◀ De overdracht vindt plaats bij de notaris.

**Nee,**

dan ontvangt je bericht van ons

# Bekijk deze woning online



Welle 11, Veldhoven



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



**Kantoor**

Geldropseweg 159  
5611 SG Eindhoven

**Openingstijden**

Maandag tot en met vrijdag van 09:00 tot 17:30 uur  
's Avonds en in het weekend op afspraak

**Telefoon**

040 - 243 57 47

**Internet**

[www.broekx.nl](http://www.broekx.nl)