

TE KOOP

De Roerenmaker 45

Veldhoven



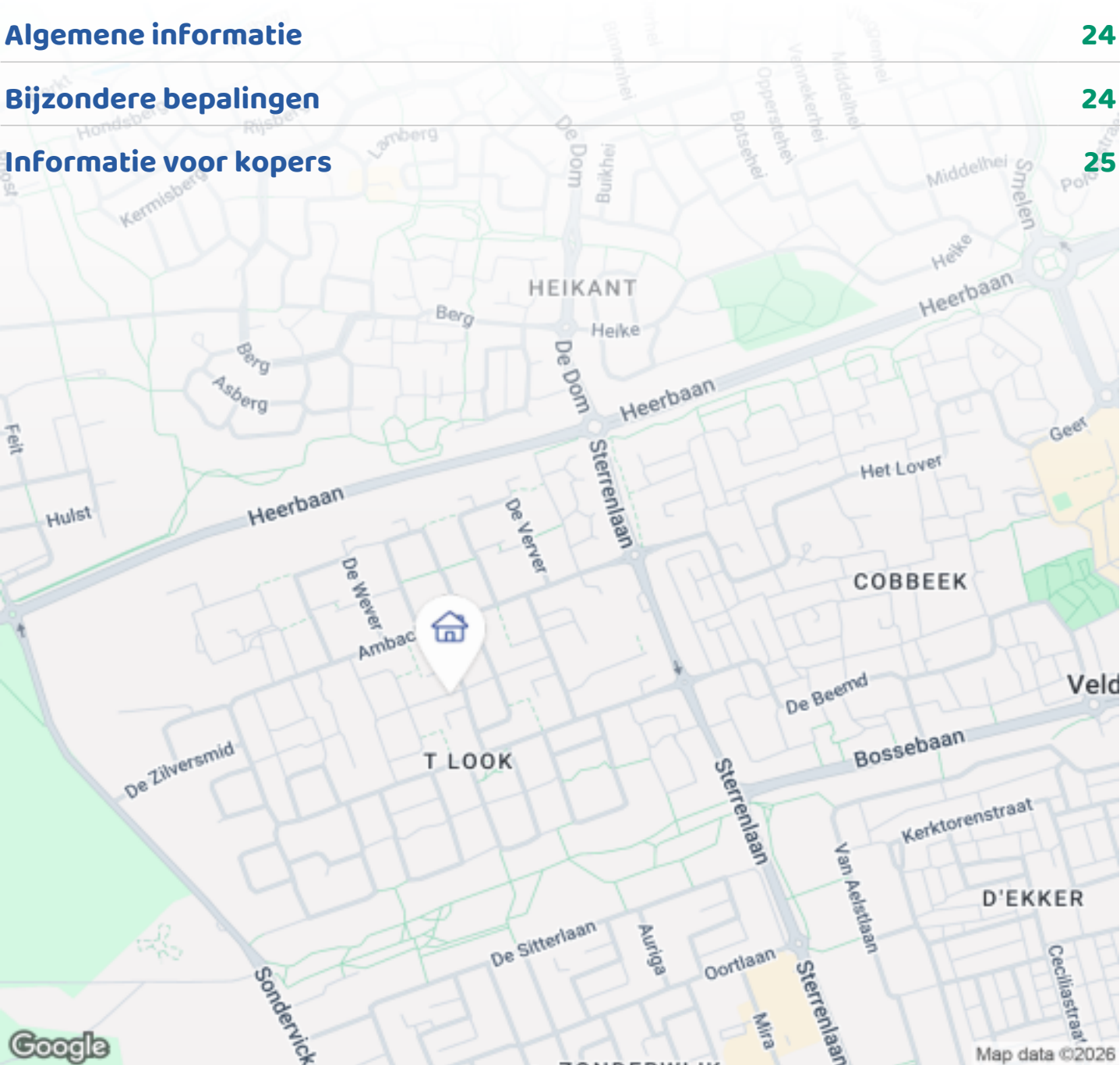
Vraagprijs

€ 495.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: De Roerenmaker 45, Veldhoven

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklare eengezinswoning met 4 slaapkamers, energielabel A+ en zonnige tuin op het zuiden.

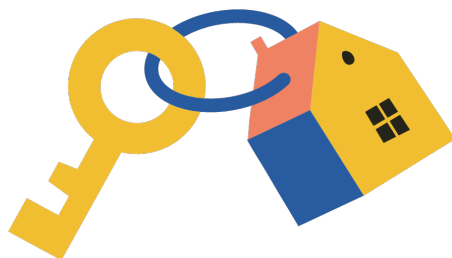
Instapklare en verrassend ruime eengezinswoning met vier slaapkamers, energielabel A+, een luxe vernieuwde badkamer en een unieke ensuite met vrijstaand ligbad.

De woning is gelegen in een rustig, autovrij en kindvriendelijk hofje in de populaire wijk 't Look in Veldhoven!

Deze sfeervolle tussenwoning is in 2020 grondig gerenoveerd en verduurzaamd. Hierbij zijn onder andere het dak vernieuwd en geïsoleerd, HR+++ beglazing geplaatst, de meterkast vervangen en een nieuwe cv-ketel geplaatst. In de jaren daarna is de woning verder gemoderniseerd met als resultaat een hoogwaardig afgewerkt en energiezuinige woning.

LIGGING:

De woning ligt in een rustig, autovrij en kindvriendelijk



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

hofje wat zorgt voor een rustige en veilige woonomgeving. In de directe omgeving bevinden zich diverse speeltuintjes en groenvoorzieningen. Voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool en het Citycentrum van Veldhoven zijn op loopafstand gelegen. Daarnaast zijn ASML en diverse uitvalswegen eenvoudig bereikbaar.

BEGANE GROND:

Via de entree bereik je de hal met toegang tot het toilet (2025), de meterkast en de woonkamer. De lichte en ruime woonkamer biedt een prettige leefruimte met uitzicht op de tuin. In de woonkamer is een stijlvolle cinewall met ingebouwde open haard gerealiseerd. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken, welke in 2024 is vernieuwd. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een koelkast met vriezer, oven, magnetron en vaatwasser. Daarnaast is de gehele begane grond voorzien van rolluiken wat zorgt voor extra comfort, privacy en zonwering. De moderne pvc-visgraatvloer maakt het geheel compleet.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim en bieden volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Een van de kamers is momenteel praktisch ingericht als inloopkast maar kan uiteraard ook worden gebruikt als werk-, hobby- of extra slaapkamer. De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en luxe afgewerkt en is bovendien voorzien van gedeeltelijke vloerverwarming. Daarnaast is er op de slaapkamer aan de achterzijde airconditioning aanwezig. Hierdoor blijft de gehele verdieping heerlijk op temperatuur. De verdieping is afgewerkt met een moderne laminaatvloer.

TWEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich een praktische bergruimte, ideaal voor het opbergen van spullen. Daarnaast is er een separate ruimte voor de cv-opstelling en witgoed aansluitingen. Ook onder de schuine kap is volop extra bergruimte aanwezig.

Een absolute eyecatcher is de in 2025 gerealiseerde ensuite met vrijstaand ligbad, losse badkraan en een stijlvolle wastafel. De slaapkamer is ruim van opzet en geniet van prettig daglicht via een groot dakraam. Dankzij het recent vernieuwde en geïsoleerde dak is deze verdieping comfortabel en veelzijdig in gebruik bijvoorbeeld als slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Ook hier is gekozen voor een moderne pvc visgraatvloer.

TUIN:

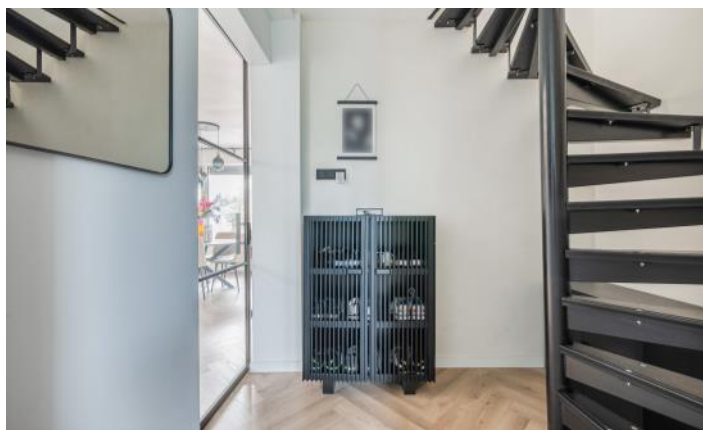
De verzorgde achtertuin is fraai aangelegd met ruim terras, gazon, groene border en een vrijstaande berging. Dankzij de ligging op het zuiden kun je hier gedurende de hele dag volop genieten van de zon. De tuin beschikt tevens over een praktische achterom en biedt toegang tot het gezamenlijke binnenterrein met parkeergelegenheid.

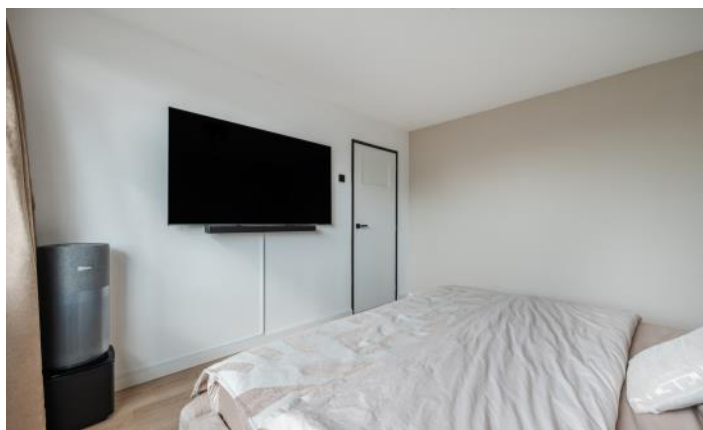
BIJZONDERHEDEN:

- * Instapklare en hoogwaardig afgewerkte woning;
- * Vier slaapkamers;
- * Gelegen in een autovrij en kindvriendelijk hofje;
- * Energielabel A+;
- * Dak vernieuwd en geïsoleerd;
- * Cv-ketel en meterkast vernieuwd in 2020;
- * Moderne keuken vernieuwd in 2024, voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- * Luxe badkamer en toilet vernieuwd in 2025;
- * Unieke ensuite met vrijstaand ligbad;
- * Op loopafstand van winkels en voorzieningen;
- * Fietsafstand van ASML, het Citycentrum en Máxima Medisch Centrum en gunstige ligging ten opzichte van diverse uitvalswegen;
- * De overdracht dient plaats te vinden via het Notarieel in Veldhoven.

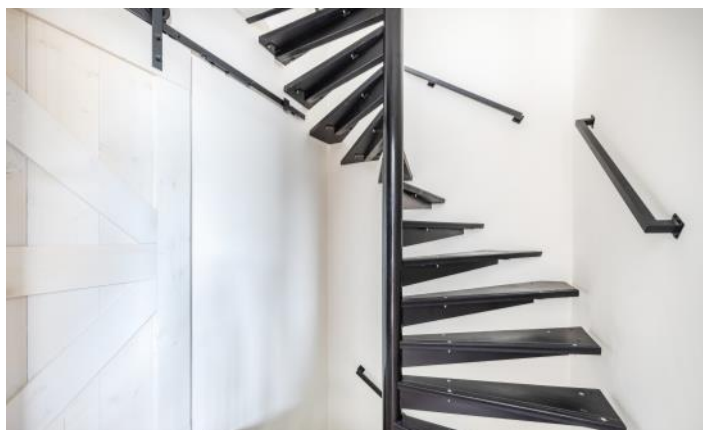


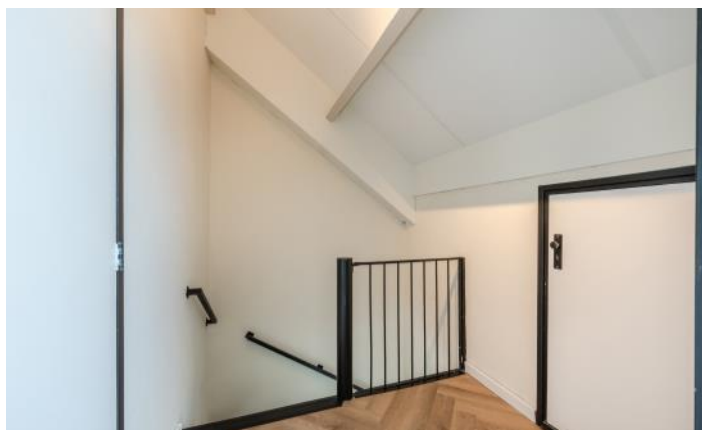








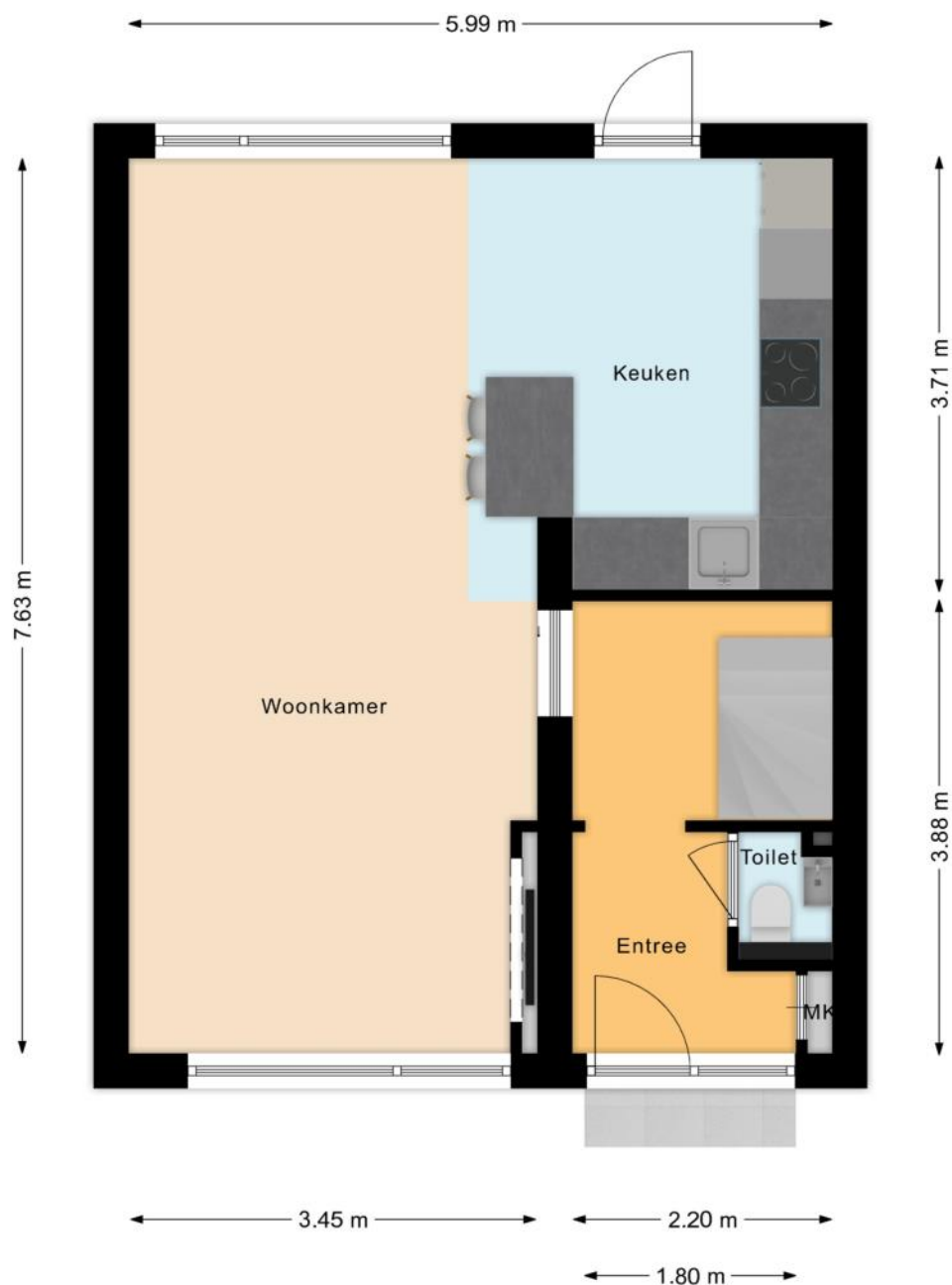








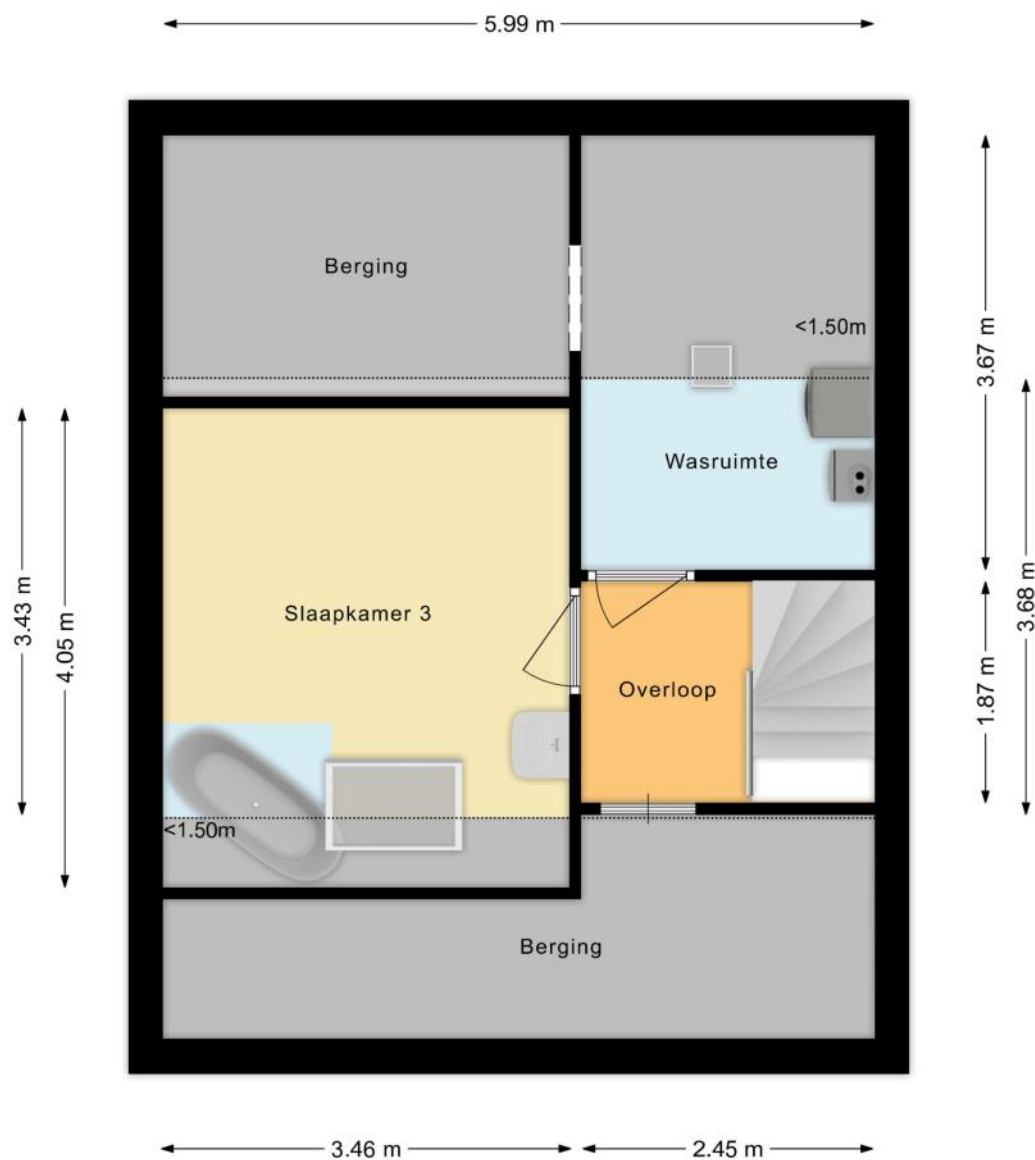
PLATTEGRONDEN



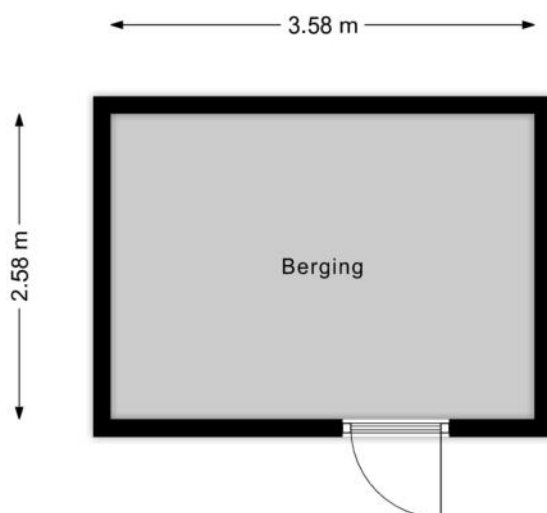
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1972
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	145 m ²
Inhoud	399 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	113 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	9 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 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin, Voortuin
Achtertuin	75 m² (11m diep en 6,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Veldhoven E 6173

Oppervlakte	145 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning			●
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren			●
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel			●
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veldhoven

Sectie E

Perceel 6173

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

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

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

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

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.