

TE KOOP



De Koolhof 12, Veldhoven

Vraagprijs € 595.000 K.K.

Daan Hoefnagel
Makelaardij
Kromstraat 1 D
5504 BA Veldhoven

040-7857028
daanhoefnagelmakelaardij.nl
info@daanhoefnagelmakelaardij.nl


DAANHOEFNAGEL
makelaardij & taxaties

> Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1983

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dubbel glas
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 273 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 113 m²

Inhoud 472 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 14 m²

Oppervlakte externe bergruimte 4 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 38 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

> Kenmerken

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit HR Combi
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

> Kenmerken

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond



> Omschrijving

Op een gewilde locatie in Zeelst gelegen gemoderniseerde en instapklare vrijstaand geschakelde woning. Deze woning is in 2023 grotendeels gerenoveerd, is zeer goed onderhouden en beschikt over o.a. 3 slaapkamers, 2 terras overkappingen, 2 bergingen en een carport met brede oprit en parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De woning is rustig gelegen op een kindvriendelijke locatie en op loopafstand van het City Centrum, theater, bioscoop, zwembad en andere voorzieningen zoals scholen en uitvalswegen.

Algemeen

- In 2023 grotendeels gemoderniseerd.
- 3 slaapkamers waarvan 1 met airconditioning.
- Dakkapel aan de voor- en achterzijde.
- 8 zonnepanelen á 400 wp.
- Moderne keuken (bj. 2023) en bijkeuken.
- Volledig geïsoleerd en v.v. HR++ en dubbel glas.
- Energielabel A.
- Gehele begane grond is v.v. vloerverwarming (hoofdverwarming).
- Carport en parkeergelegenheid op eigen terrein met plaats voor meerdere auto's.
- ASML, MMC en diverse openbare voorzieningen zijn op korte afstand gelegen.
- Op loopafstand van het City Centrum met o.a. winkels, zwembad, theater en bioscoop.

Begane grond

Vanuit de overdekte entree is er toegang tot de hal. Vanuit de hal (met meterkast) is er toegang tot de woonkamer met open keuken, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De royale woonkamer in L-vorm is v.v. diverse grote raampartijen wat zorgt voor veel lichtinval. Middels een schuifpui en een achterdeur is er toegang tot de achtertuin en een overdekt terras. De moderne keuken (bj.2023) in U-vorm is v.v. diverse kasten en lades, een composiet werkblad met inductie kookplaat en afzuiging (Bora), spoelbak met kokend waterkraan (Quooker), een combimagnetron, een grote koelkast en een vaatwasser. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Deze zijn geplaatst in een maatwerk kast.





Tevens is er een maatwerk voorraadkast aanwezig. Een lichtkoepel zorgt ervoor dat er veel daglicht is. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de berging en de achtertuin. De vloer van de gehele benedenverdieping is v.v. pvc met vloerverwarming (m.u.v. de berging). De wanden en plafonds zijn afgewerkt met stucwerk. De kozijnen van de begane grond zijn van hout met HR++ glas (alles vernieuwd in 2023). Het toilet is deels betegeld en v.v. een hangend toilet en fonteintje.

Eerste verdieping

Vanuit de overloop zijn 3 slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Middels een vlizotrap is er toegang tot een bergzolder. De badkamer is geheel betegeld en v.v. een inloopdouche, een wastafel en een hangend toilet. De grote slaapkamers (1 aan de achterzijde en 1 aan de voorzijde van de woning) beschikken over een dakkapel. Op de slaapkamer aan de achterzijde is airconditioning (2024) aanwezig. Tevens is er op 2 slaapkamers extra bergruimte achter knieschotten. De vloer van de overloop en de slaapkamers is afgewerkt met pvc. De wanden en plafonds zijn v.v. stucwerk. De kozijnen zijn van hout met dubbel glas en zijn v.v. horren. De kozijnen aan de achterzijde, aan de zijkant van de woning en van de badkamer zijn v.v. een rolluik.

Bergzolder

Middels een vlizotrap is een bergzolder bereikbaar. De vloer van deze zolder is v.v. laminaat. Hier bevindt zich de unit van de mechanische ventilatie.

Buiten

Deze woning beschikt over een ruime achtertuin (met veel privacy) welke gelegen is op het zuidoosten. Er zijn twee overdekte terrassen aanwezig in de tuin waarvan 1 direct aan de woning (bereikbaar middels een schuifpui en de achterdeur). Het tweede terras is achter in de tuin gelegen en bestaat uit een overdekt zitgedeelte en een extra berging. De voortuin is gelegen op het noordwesten en is aangelegd met siergrind, sierbestrating en vaste beplanting. Aan de voorzijde van de woning is een extra brede oprit met carport gesitueerd wat parkeergelegenheid biedt voor meerdere auto's. Vanuit deze oprit is er toegang tot de inpandige berging en de woning.

Ligging

Deze woning is rustig maar toch zeer centraal gelegen nabij het centrum van Zeelst en nabij het City Centrum. Diverse openbare voorzieningen zoals winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en horeca zijn in de directe omgeving aanwezig. Tevens zijn ASML en MMC op korte afstand gelegen. 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.





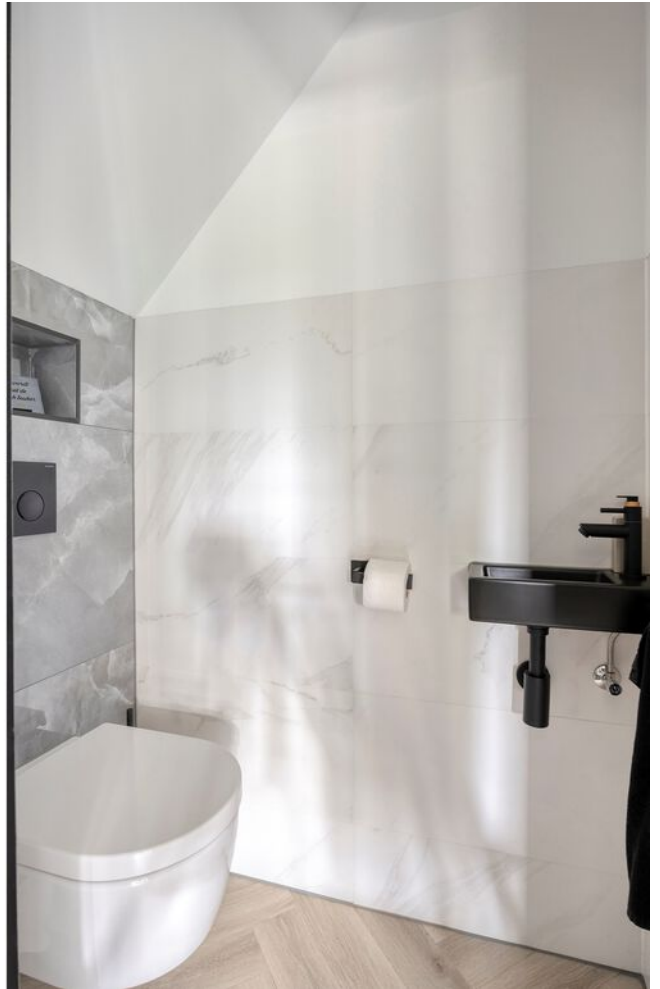


















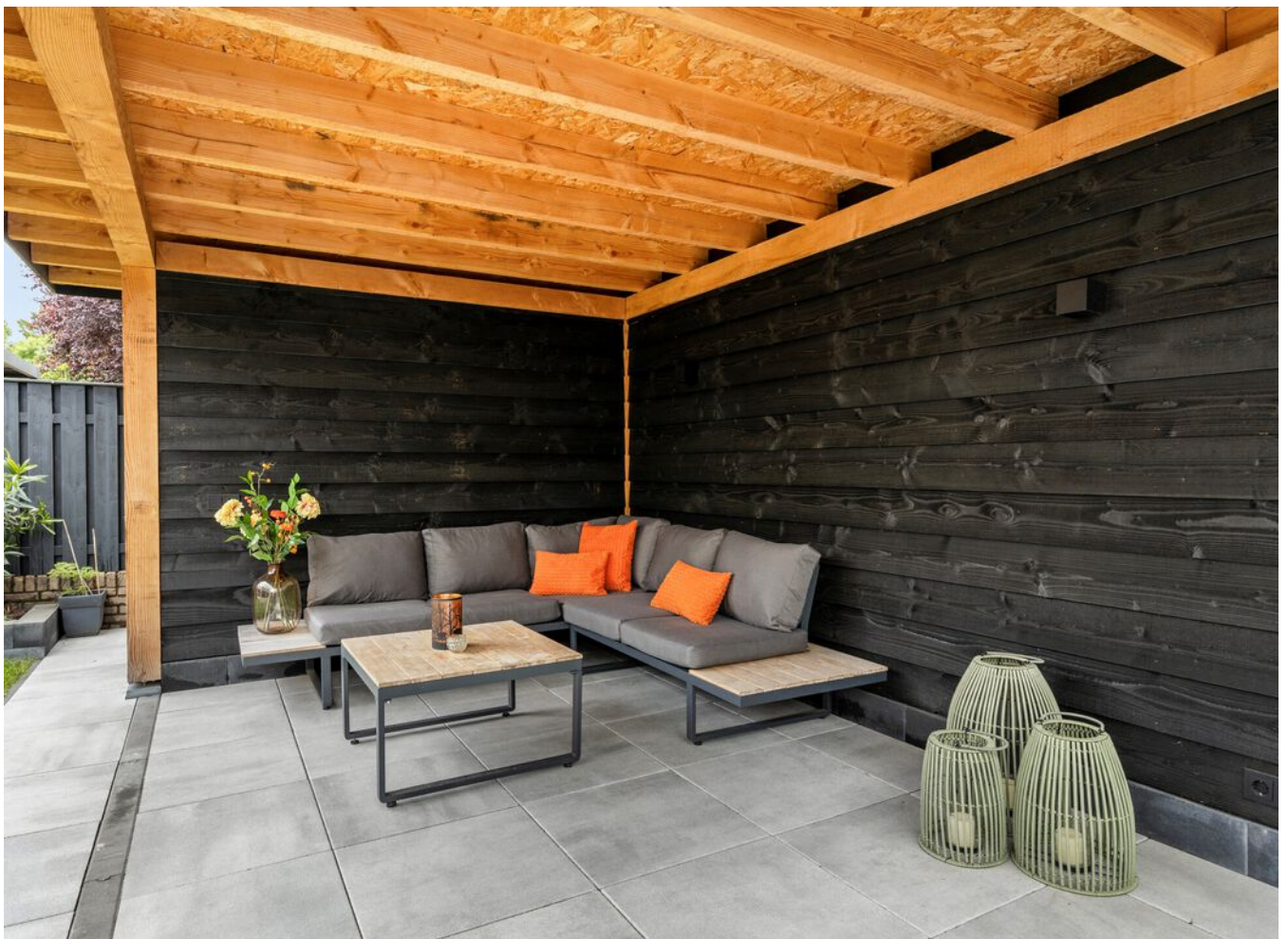














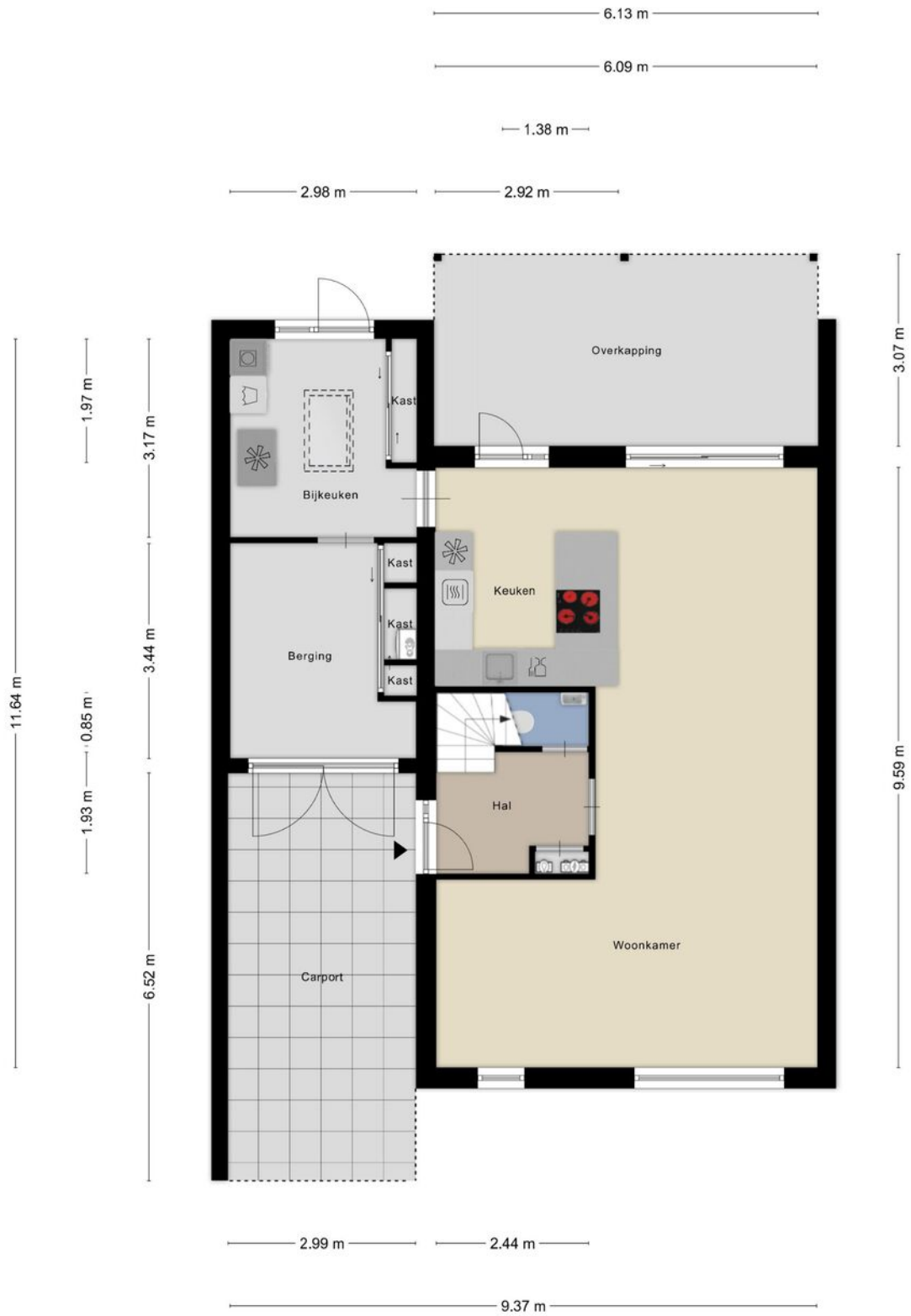






> Plattegrond

Begane grond



> Plattegrond

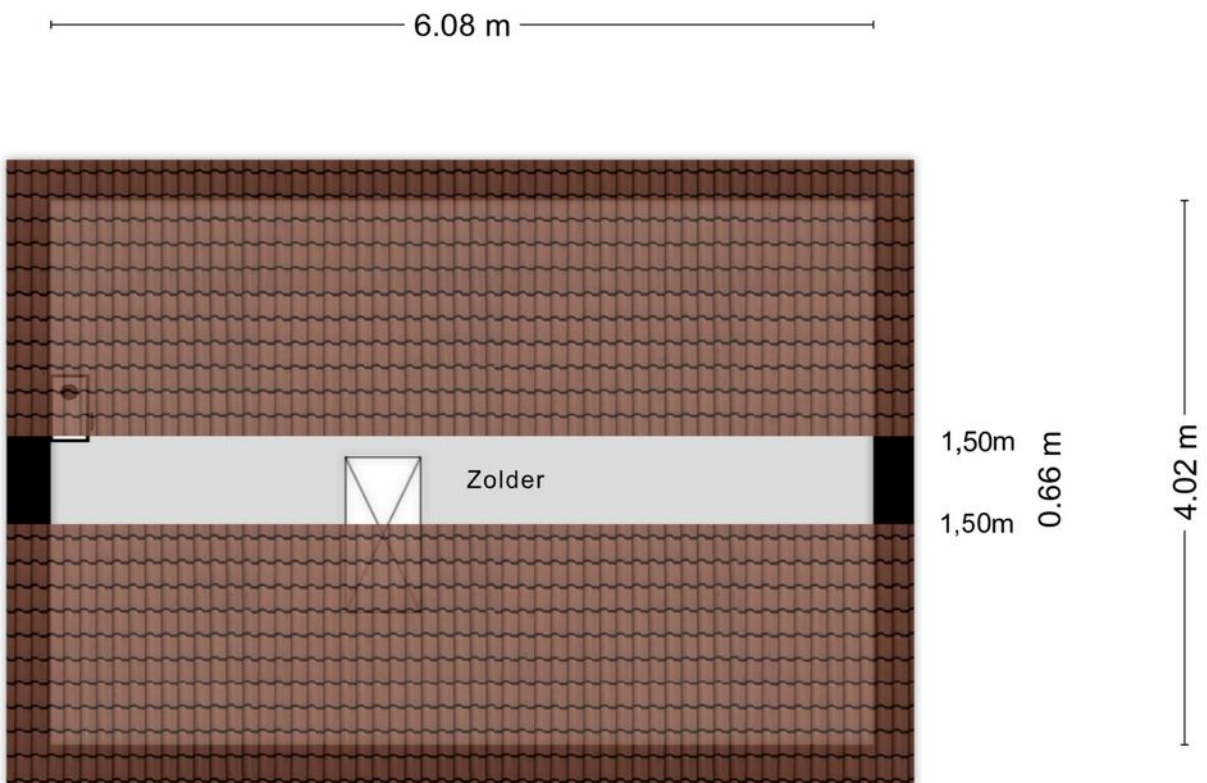
Eerste verdieping



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

> Plattegrond

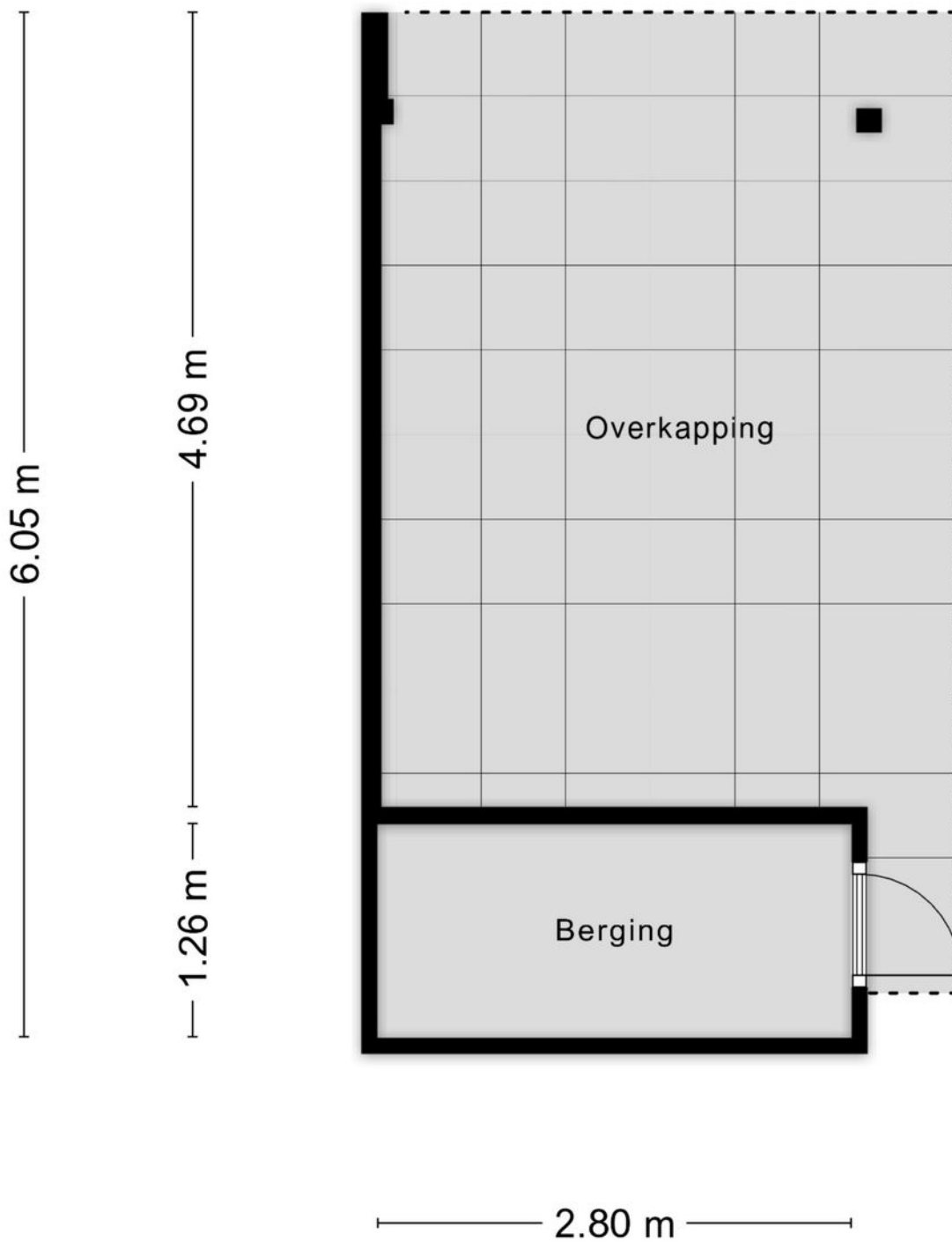
Zolder



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

> Plattegrond

Overkapping met berging



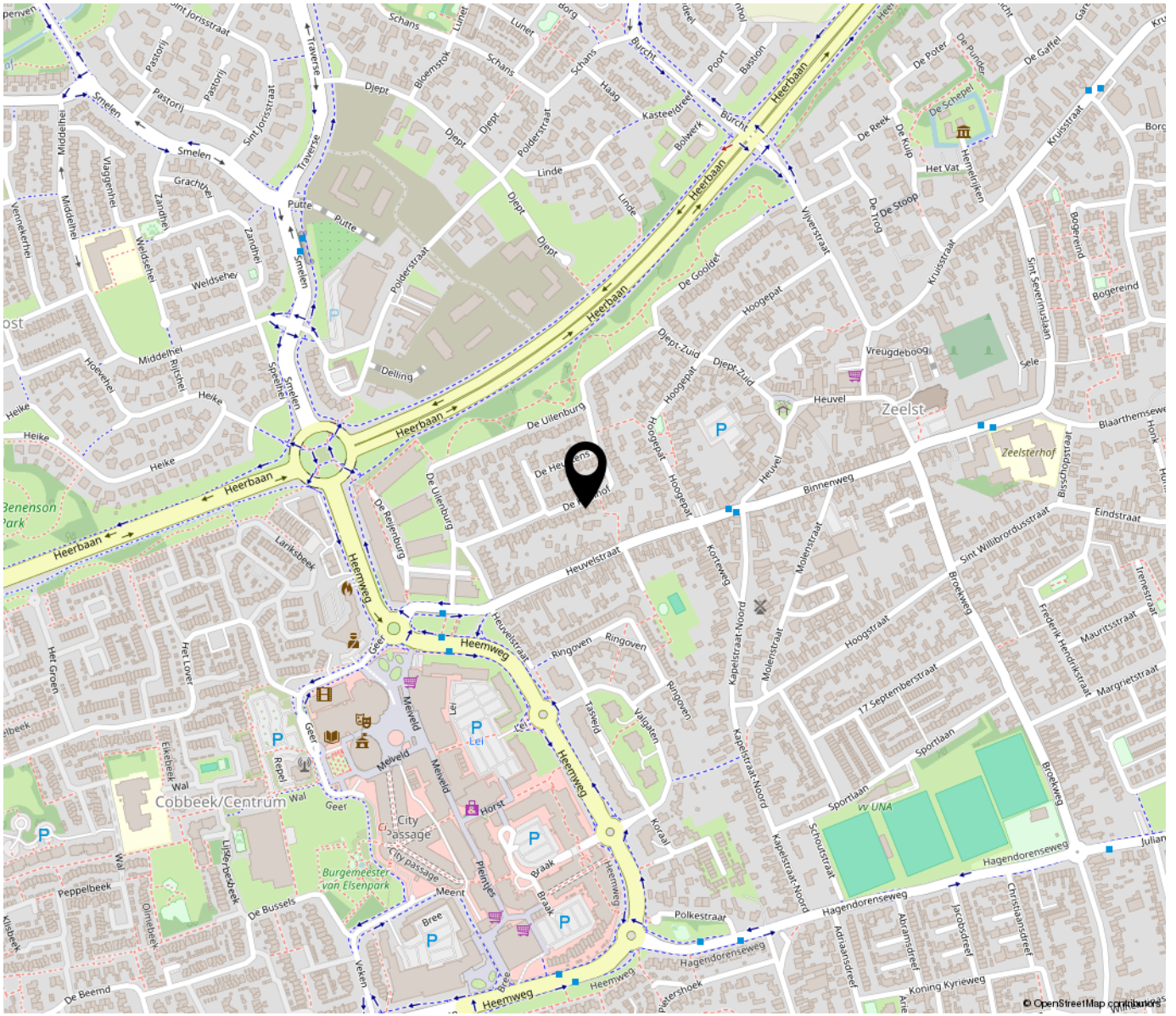
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

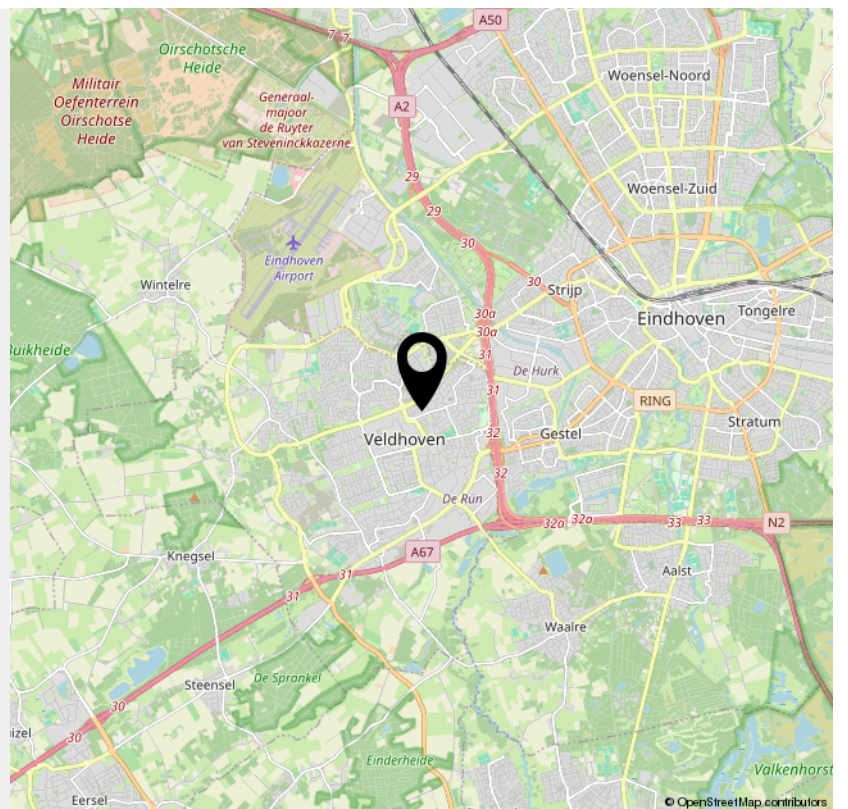
Uw referentie: DHM



<p>12345 25</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 30 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3678</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>	
---	---	---



Omgeving en locatie



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting (m.u.v. de palmbomen)	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen (8x a 400wp)	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails				X
Gordijnen				X
Rolgordijnen	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen/plisse	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum				X
Parketvloer/laminaat/pvc	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	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	X			
(Combi)magnetron	X			
Bora kookplaat met afzuiging	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Koelkast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
losse koelkast en vriezer		X		
wasmachinekast	X			
wijnklimaatkast	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				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires (vaste)	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires (vaste)	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsel				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


DAANHOEFNAGEL
makelaardij & taxaties