TE KOOP



Koemeershoeve 35, Wintelre

Vraagprijs € 520.000 K.K.

Daan Hoefnagel
Makelaardij
Kromstraat 1 D
5504 BA Veldhoven

040-7857028
daanhoefnagelmakelaardij.nl
info@daanhoefnagelmakelaardij.nl

DAANHOEFNAGEL
makelaardij & taxaties

> Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 520.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2018
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Mansardedak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	197 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	111 m^2
Inhoud	392 m^3
Oppervlakte externe bergruimte	6 m^2

Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin	
Type	Achtertuin

> Kenmerken

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten

Energieverbruik

Energielabel	A

CV ketel

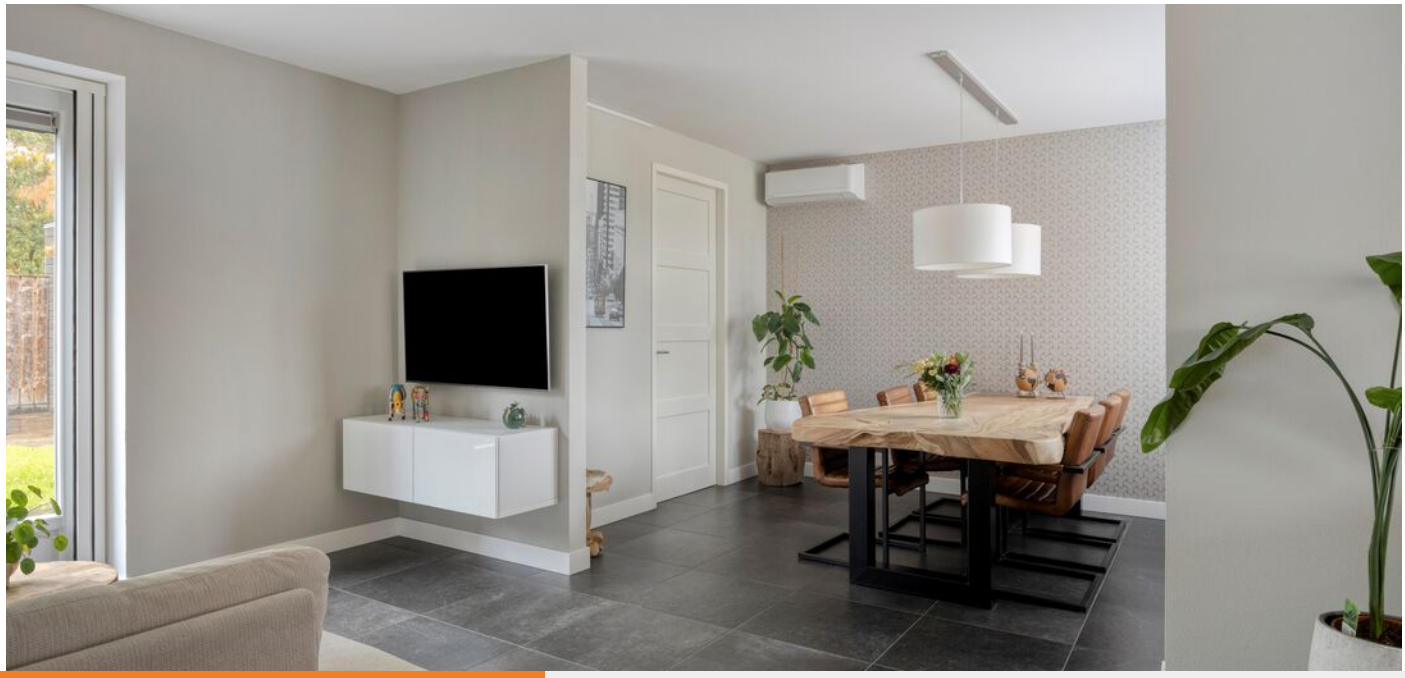
CV ketel	ATAG
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond

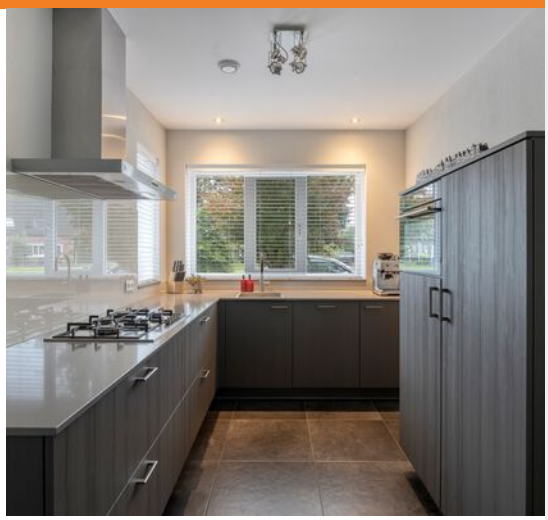


> Omschrijving

Moderne, instapklare en keurig onderhouden hoekwoning met o.a. 4 slaapkamers (incl. zolder) en een berging. Gelegen in een rustige kindvriendelijke wijk in Wintelre, gemeente Eersel.

Algemeen
- Keurig onderhouden en instapklaar.
- 4 slaapkamers (incl. zolder).
- Energielabel A.
- 14 zonnepanelen.
- Volledig geïsoleerd.
- Eigen oprit.
- Gunstig gelegen aan een speelveldje.

Begane grond
Via de entree aan de voorzijde van de woning is de hal bereikbaar. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Vanuit de hal is er toegang tot de ruime woonkamer met open keuken. Dankzij de raampartijen en de dubbele tuindeuren aan de achterzijde is er in de woonkamer veel lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin.
In de woonkamer is airconditioning aanwezig. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken welke is uitgevoerd in een L-vormige opstelling. De keuken is v.v. diverse kasten en lades, een composiet werkblad met spoelbak en kokend waterkraan (Quooker), een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een separate wandkast met ingebouwde combimagnetron. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een praktische bijkeuken die vanuit de woonkamer toegankelijk is. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin eveneens bereikbaar. In de bijkeuken bevindt zich een vaste wandkast waarin de aansluiting voor de wasmachine is ondergebracht. De toiletruimte is deels betegeld en v.v. een hangend toilet en fonteintje. De vloer van de begane grond is v.v. tegels met vloerverwarming. De wanden zijn afgewerkt met spuitwerk en behang. De plafonds zijn v.v. stucwerk. De kozijnen zijn van kunststof met HR++ glas.



Eerste verdieping
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste



Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers, waaronder een ruime hoofdslaapkamer. In deze hoofdslaapkamer is maatwerkkast over de gehele breedte aanwezig. De badkamer is deels betegeld en ingericht met een douchecabine, een dubbele wastafel met meubel en een hangend toilet. De vloer van de overloop en de slaapkamers is v.v. laminaat. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk. De kozijnen zijn van kunststof en van hout met HR++ glas.

Tweede verdieping
Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime zolderkamer die voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De ruimte beschikt over daglichttoetreding via een dakraam. Tevens is hier airconditioning aanwezig. Onder de schuine dakvlakken bevinden zich aan weerszijden praktische bergruimten waardoor de beschikbare ruimte optimaal kan worden benut. Op deze verdieping is de cv-ketel gesitueerd. De vloer van deze verdieping is v.v. laminaat. De wanden zijn afgewerkt met spuitwerk. Het dakraam is van hout met HR++ glas.

Buiten
Deze woning beschikt over een voor-en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het westen en beschikt over een combinatie van sierbestrating, gazon, plantenborders en een vijverpartij met waterval. In de tuin bevindt zich een verhoogde plantenbak met een sierboom, die samen met de overige beplanting zorgt voor een groene uitstraling. Achter in de tuin zijn een terras en een houten berging gesitueerd. De achtertuin is bereikbaar middels een houten poort. De voortuin is gelegen op het oosten en is aangelegd met sierbestrating, diverse plantenborders, een laag hekwerk en een sierboom. Deze woning beschikt aan de voorzijde over een eigen parkeerplaats.

Ligging
Deze woning is rustig gelegen aan een hofje in de kindvriendelijke woonwijk "Koemeersdijk” in Wintelre, gemeente Eersel. Diverse voorzieningen zoals horeca, supermarkt en een basisschool zijn op korte afstand gelegen. Wintelre is gelegen in de directe omgeving van o.a. Veldhoven en Eindhoven. Wintelre grenst aan het stedelijke gebied van Eindhoven enerzijds maar ook aan de natuur en landerijen van de Kempen regio anderzijds. 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.





















































































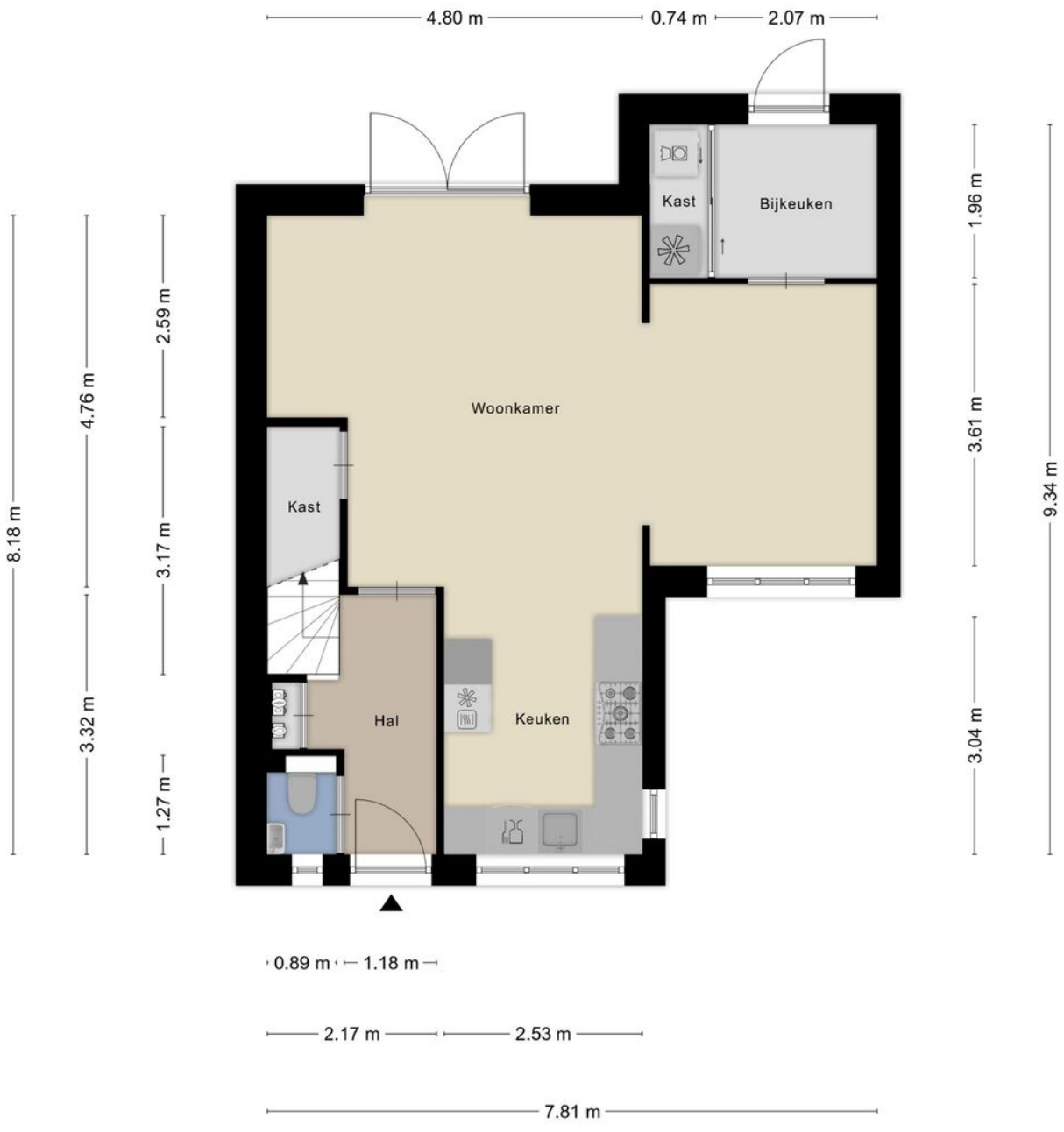






> Plattegrond

Begane grond



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

> Plattegrond

Eerste verdieping

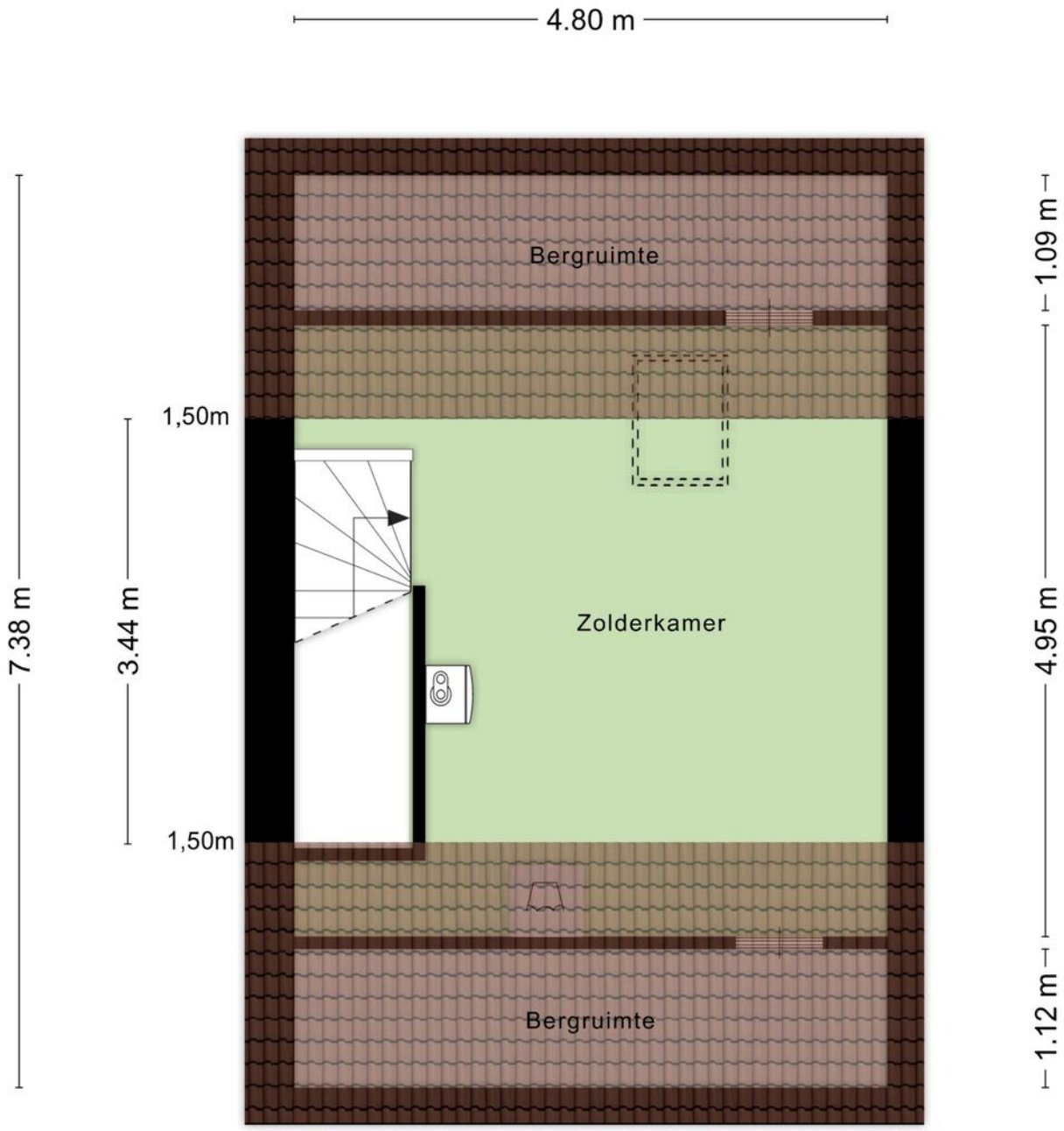


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

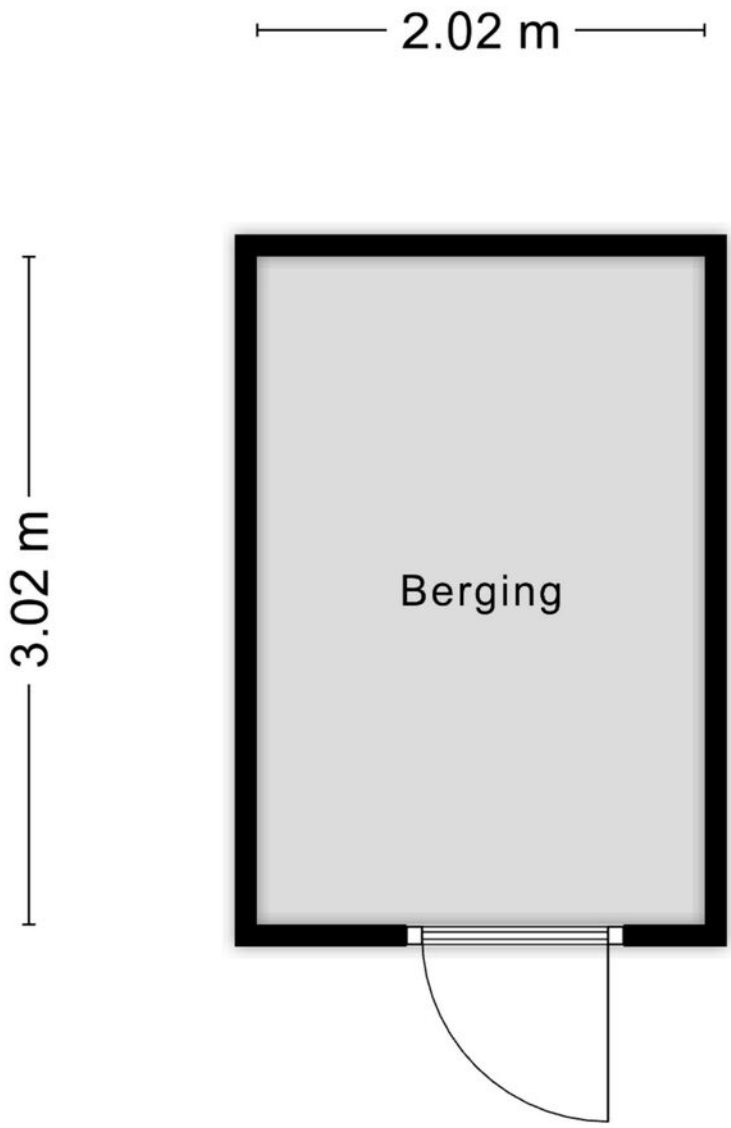
Tweede verdieping



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

> Plattegrond

Berging



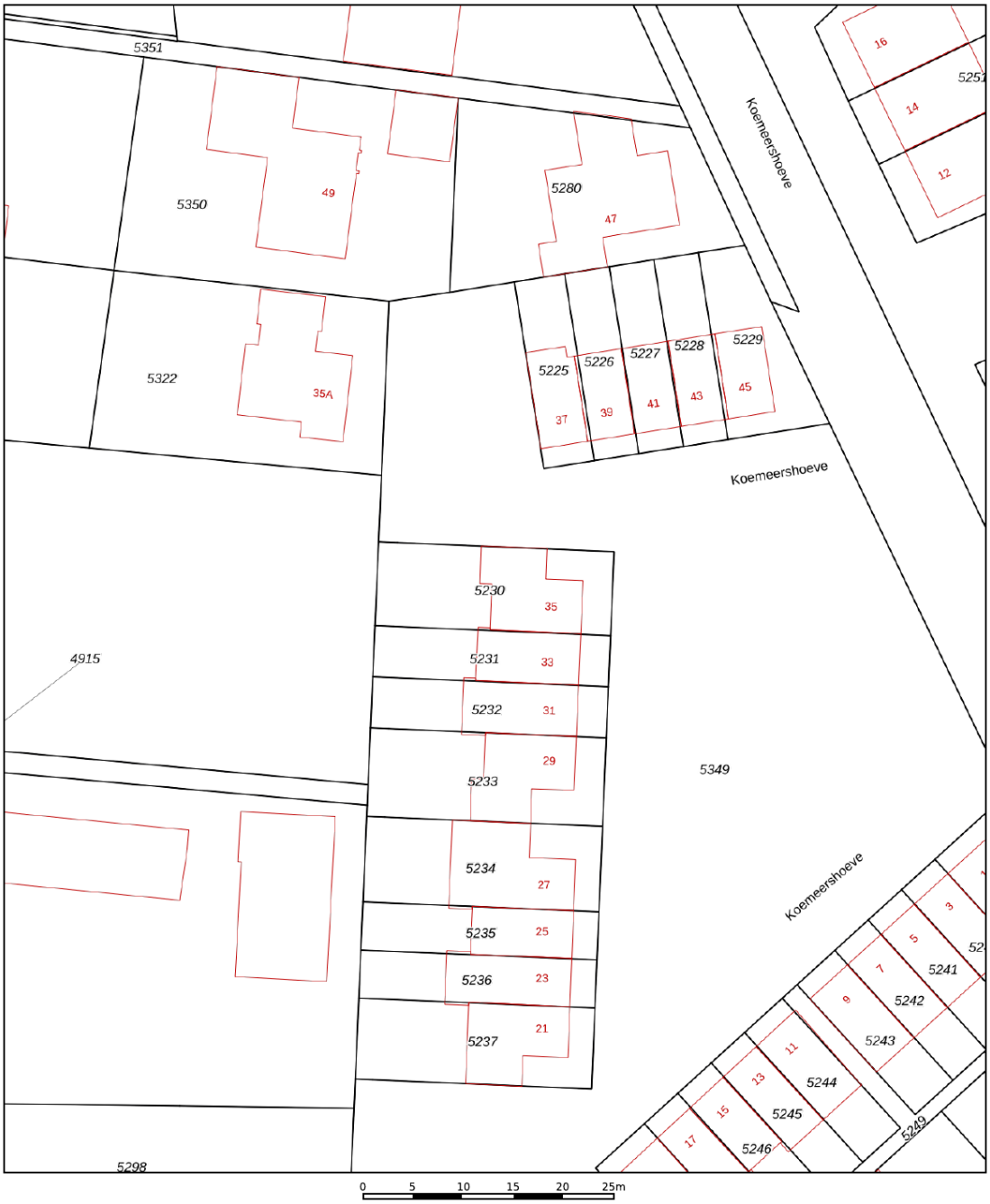
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Koemeershoeve 35 Wintelre

Kadastrale kaart

Uw referentie: DHM



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

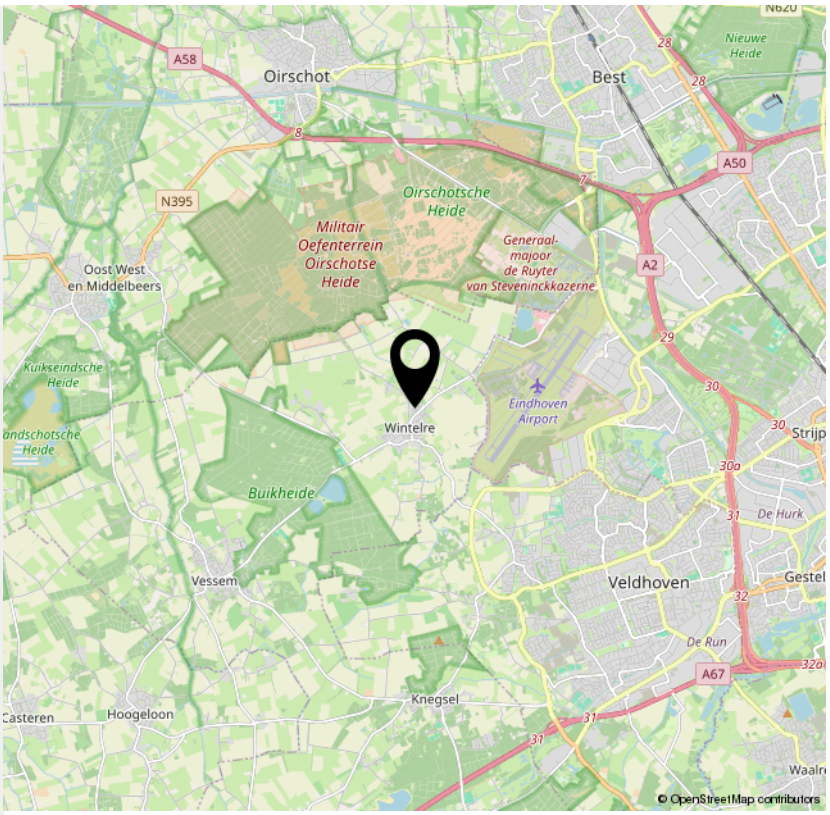
Kadastrale gemeente	Vessem
Sectie	D
Perceel	5230

kadaster

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.



Omgeving en locatie



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver	X			
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen (12x 350wp, 2x wp onbekend)	X			
Vijver-filter (Oase Proficlear)			X	
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten 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	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum				X
Parketvloer/laminaat	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/oven	X			
Gaskookplaat	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Koelkast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
vriezer		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting, behalve:	X			
Opbouwverlichting (zithoek)		X		
Opbouwverlichting (eettafel)		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)				X
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
TV kast	X			
inbouwkast slaapkamer	X			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires (vaste)	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires (vaste)	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangsysteem	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