

# THUISKOMEN



Nijverheidslaan 12 / 12a  
5506 EE Veldhoven

**Irene van Aken**  
MAKELAARDIJ



### NIJVERHEIDSLAAN 12 / 12a

Gelegen aan een fraaie, brede en groene laan in Veldhoven bevindt zich deze bijzondere en uiterst veelzijdige woning. Wat dit object echt onderscheidt, is de unieke opzet: twee volledig zelfstandige woonunits onder één dak. Een zeldzame combinatie die zich perfect leent voor mantelzorg, inwoning van kinderen, een praktijk of kantoor aan huis, een comfortabele logeer- of gastenverblijf, of gewoon een nog grotere woning!

Met maar liefst totaal vijf slaapkamers (uit te breiden naar zes), drie badkamers, twee keukens, een royaal perceel met zonnige achtertuin en parkeergelegenheid voor circa zes auto's, is dit met recht een unieke woning.

Verzorgd  
aangelegde en  
brede achtertuin  
op het zuiden

## KENMERKEN

Veelzijdige woning,  
gelegen aan brede  
en groene laan

SOORT WONING:	Eengezinswoning en bungalow
TYPE WONING:	Halfvrijstaande woning
BOUWJAAR:	1972
PERCEEL:	487 m <sup>2</sup>
WOONOPPERVLAKTE:	220 m <sup>2</sup>
INHOUD:	755 m <sup>3</sup>
AANTAL KAMERS:	7, waarvan 5 slaapkamers
ISOLATIE:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
VERWARMING:	C.v.-ketel (2008)
WARM WATER:	C.v.-ketel (2008)
ENERGIELABEL:	Energie label A
AANVAARDING:	In overleg



### BIJZONDERHEDEN:

- Energie label A;
- Kunststof kozijnen met grotendeels rolluiken;
- 18 zonnepanelen;
- Vier slaapkamers, mogelijkheid tot vijf slaapkamers;
- Twee badkamers;
- Oprit met ruimte voor het parkeren van zes auto's op eigen terrein;
- Luxe overkapping in de achtertuin;
- Twee airco-units.

## BEGANE GROND IN BEELD

### Indeling hoofdwooning:

Via eerder genoemde centrale hal komen we in de hal van het woonhuis. Het is ruim opgezet en biedt toegang tot de toiletruimte, trappenkast met uitgebreide meterkast, trapopgang naar verdieping en toegang tot de keuken en woonkamer.

De woonkamer is royaal en uitgevoerd in een speelse L-vorm, waardoor er verschillende leefruimtes ontstaan. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en uitzicht over de groene laan. Aan de achterzijde gaat de ruimte naadloos over in het eetgedeelte, waar u geniet van zicht op de tuin.

### Keuken:

De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en afsluitbaar van het woongedeelte. Vanuit hier is er toegang tot de achtertuin. De keukeninrichting heeft veel bergruimte en is voorzien van een gaskookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel of het creëren van open verbinding met de voorkamer. Schets t.b.v. van een aanbouw zijn op aanvraag in te zien.









## EERSTE VERDIEPING IN BEELD

Via een lichte trapopgang (door hoge ramen met privacyglas) komen we op de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde ligt de ruime ouderslaapkamer met grote raampartijen met zicht op fraaie laan. De twee overige slaapkamers liggen aan de achterzijde. Airconditioning aanwezig bij trapopgang welke de gehele verdieping voorziet van koeling en/of warmte naar wens.

Op alle slaapkamers ligt een luxe laminaatvloer.

De ruime badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft volop licht door de twee ramen voorzien van privacyglas. De ruimte beschikt over een ligbad, douchecabine, dubbel wastafelmeubel en toilet.







## TWEEDE VERDIEPING IN BEELD

Zeer verrassende verdieping met een overloop die toegang geeft tot een moderne badkamer, separate toiletruimte en ruime slaapkamer. De slaapkamer is voorzien van twee toegangsdeuren waardoor de ruimte eenvoudig te splitsen is in twee kamers met aan beide zijden een dakkapel.

De badkamer is modern afgewerkt met douche, wastafel met meubel en een dakkapel voor licht- en luchttoetreding. De separate toiletruimte is eveneens modern en ruim opgesteld (sanibroyeur).

Op de voorzolder is de C.V.-ketel (Intergas 2014) opgesteld en eveneens een comfortabele airconditioning aanwezig.



**BUNGALOW IN BEELD**

Tweede woonunit:

Nijverheidslaan 12a

Veldhoven



## TWEEDE WOONUNIT IN BEELD

De tweede woonunit is volledig zelfstandig en gelijkvloers, wat het uitermate geschikt maakt voor diverse doeleinden.

We komen binnen in de brede woonkamer met wijds uitzicht aan de voorkant over de tuin/oprit en brede laan. Volop indelingsmogelijkheden. Er is aanvullend comfortabele airconditioning aangelegd voor warmte en koeling naar wens. Het tussenportaal geeft toegang tot de slaapkamer aan de achterzijde, de keuken en vernieuwde badkamer.

De slaapkamer is ruim en kijkt uit over de achtertuin. De moderne, vernieuwde badkamer heeft een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Aan de achterzijde bevindt zich de keukenruimte met inrichting voorzien van een vaatwasser, gaskookplaat en elektrische oven. Tevens toegang tot het terras en de achtertuin.

Algemeen:  
- Energielabel C  
- Vernieuwde badkamer 2026  
- Geheel zelfstandige woonunit met vele mogelijkheden

Het geheel betreft een uniek object waarbij vele mogelijkheden denkbaar zijn zoals mantelzorg, maar ook dubbele bewoning met bijvoorbeeld kinderen, bedrijf aan huis, zelfstandige logeerplek etc. Het is eveneens een echte Eye-catcher door de breedte van het perceel en unieke look.







### TUIN IN BEELD

De woning ligt op een groot en breed perceel en heeft hierdoor ook een ruime en brede achtertuin gelegen op het zonnige zuiden. Onlangs is een nieuwe luxe overkapping geplaatst wat bijna een tweede (zomer)woonkamer mag worden genoemd. Heerlijke plek voor ontspanning in de tuin.

De tuin is verzorgd aangelegd met diverse plantenborders, gazon en volwassen beplantingen (o.a. leibomen). Er is een achterom via de linkerzijde van de woning aanwezig.

Grote stenen berging voorzien van elektra en zelfs verwarming.







PLATTEGROND



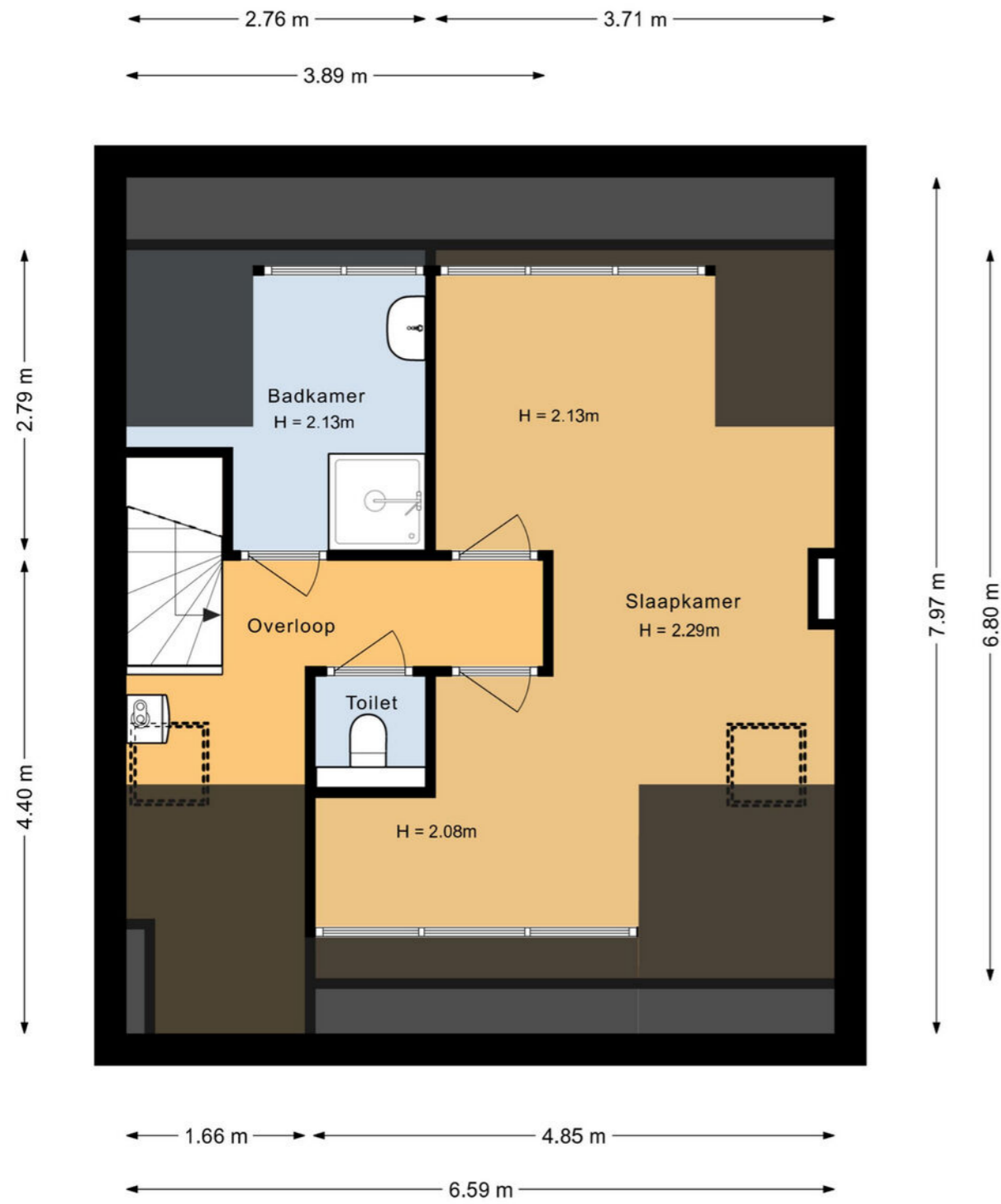
Begane grond

PLATTEGROND



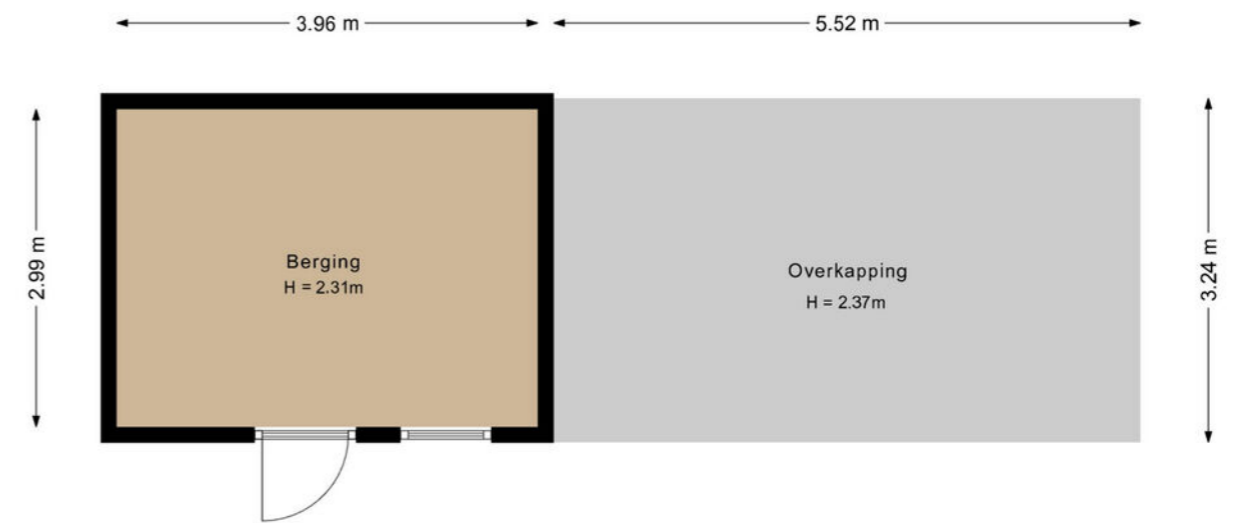
1e verdieping

PLATTEGROND



2e verdieping

PLATTEGROND



Berging

## PLATTEGROND

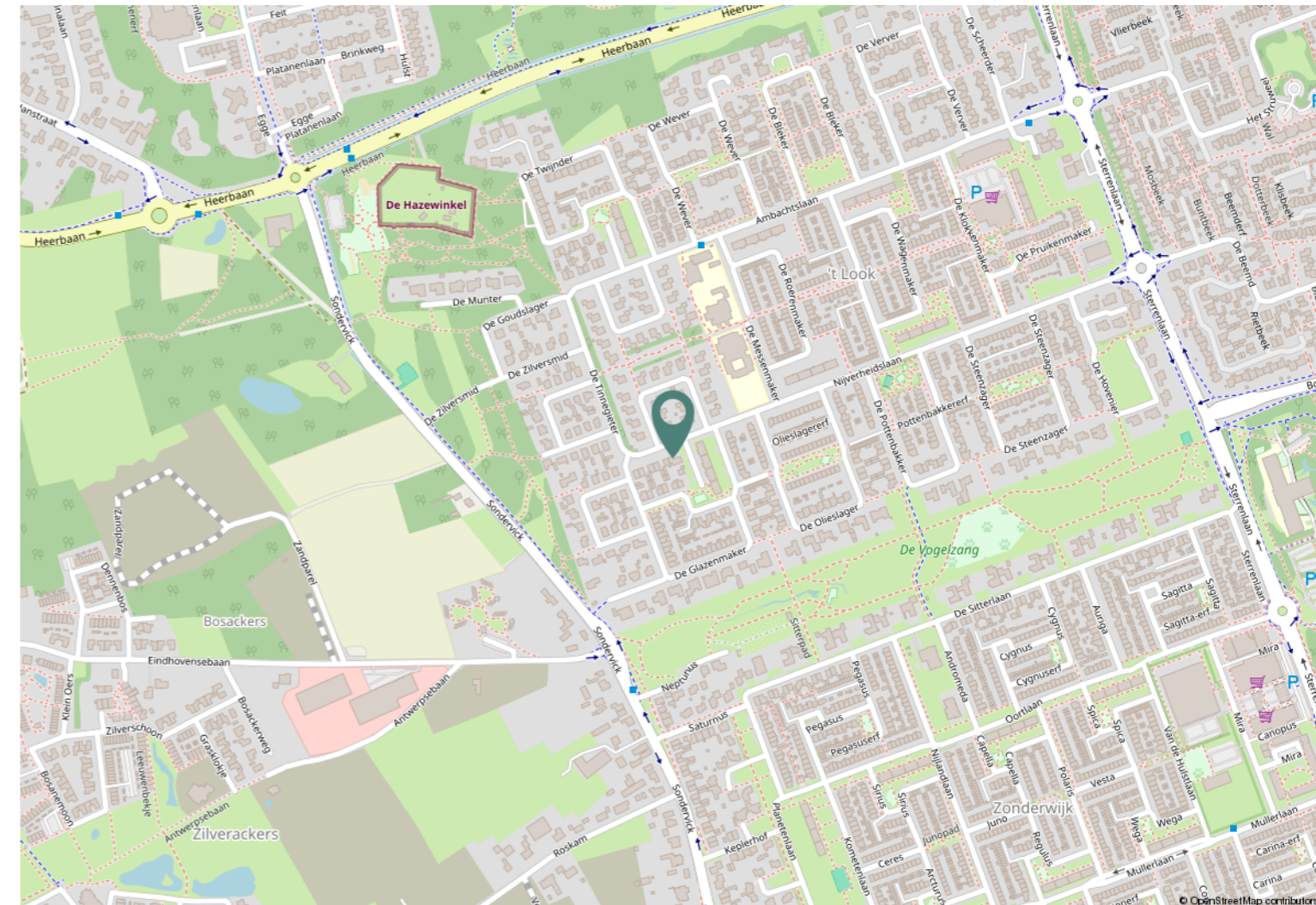


Begane grond + tuin

## WONEN IN VELDHOVEN

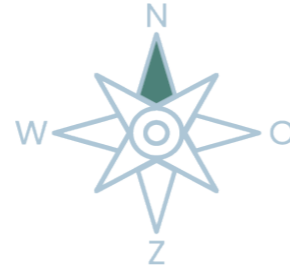
De woning is gelegen in de populaire woonwijk 't Look in Veldhoven, een rustige, groene en centrale woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand bevinden zich het City Centrum Veldhoven met diverse winkels, supermarkten en horeca, evenals meerdere scholen, kinderopvanglocaties en sportvoorzieningen.

De woning heeft daarnaast een gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen richting Eindhoven, ASML, Eindhoven Airport en de A2/N2. Dankzij de combinatie van een prettige woonomgeving, goede voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid is dit een geliefde locatie in Veldhoven.



## KADASTRAAL

**Gemeente:** Veldhoven, Veldhoven,  
Veldhoven  
**Sectie:** E  
**Nummer:** 5510 en 5511 en 5512  
**App. index:** -



Kadastrale kaart Uw referentie: Nijverheidslaan 12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veldhoven	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5510	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Benieuwd naar het verkoopproces?

### VERKOOPPROCEDURE

Voor informatie over deze woning kunt u contact opnemen met Irene van Aken Makelaardij via 040 – 845 62 48 of [Irene@vanakenmakelaardij.nl](mailto:Irene@vanakenmakelaardij.nl). Na mondelinge overeenstemming wordt er door partijen een koopovereenkomst getekend.

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietig.

### BIEDINGEN

Mocht een aspirant-koper geen gebruik wensen te maken van aankoopbegeleiding in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities.

- Biedingen worden bij voorkeur per post of per e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- In een bieding dienen de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, mogelijke ontbindende voorwaarden en eventuele overname roerende zaken.

- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en diens makelaar antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of afwijzing van de uitgebrachte bieding.

## Thuiskomen bij Irene van Aken

Irene van Aken Makelaardij helpt u bij de (ver)koop van uw woning. Irene begrijpt hoe belangrijk en bijzonder de koop of verkoop van een huis voor u is. De koop of verkoop van een woning is een emotionele gebeurtenis en daar hoort een persoonlijke benadering bij. Irene van Aken Makelaardij staat dan ook voor intensieve, brede en persoonlijke begeleiding. Deze prettige manier van werken, voelt als thuiskomen.

U bent bij Irene van Aken Makelaardij aan het juiste adres voor een breed scala aan woningen. Er is één overeenkomst, het zijn allemaal woningen waar u 'thuiskomt'.  
Thuis: dat staat voorop.

Irene van Aken is een makelaar met

kennis van zaken. Combineer dat dat met een schat aan ervaring, een breed netwerk en een flinke dosis creativiteit en perfectionisme. Omdat elke woning, maar zeker ook elke koper en verkoper om een specifieke benadering vraagt. Irene van Aken Makelaardij biedt geen standaardoplossingen, maar een gerichte aanpak. Alles is bespreekbaar.

Irene van Aken Makelaardij ontzorgt, zowel voor, tijdens als na de (ver)koop. Want er komt veel kijken bij dit bijzondere moment in uw leven. Het is fijn om écht thuis te komen in uw woning. En dat kan, als u weet dat alles tot in de puntjes is verzorgd.

Irene van Aken Makelaardij, voor het maximale resultaat.



**IRENE VAN AKEN  
MAKELAARDIJ**

**Irene van Aken Makelaardij B.V.**  
Markt 14  
5581 GK Waalre  
T +31 40 845 62 48  
info@vanakenmakelaardij.nl  
www.vanakenmakelaardij.nl



### BEDENKTijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ontbinden. De consument krijgt zo de gelegenheid om over de aankoop wat extra nachtjes te slapen of alsnog deskundigen te raadplegen. Koper en verkoper kunnen niet afspreken dat de bedenktijd niet van toepassing is: het is van dwingend recht. Wel kan de koper tijdens de bedenktijd afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de door beide ondertekende koopovereenkomst (een kopie) heeft ontvangen.

### AANSPRAKELIJKHEID

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie zijn wij in belangrijke mate afhankelijk van derden en aanvaardt wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. De opgegeven maten zijn circa-maten. De verstrekte informatie is van algemene aard, geheel vrijblijvend en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

### EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper heeft het recht om een notaris aan te wijzen waar door middel van een 'akte van levering' de overdracht zal plaatsvinden. Bij de notaris worden doorgaans twee akten ondertekend: akte van levering en de hypotheekakte m.b.t. uw lening die u van de geldverstrekker ontvangt. Bijkomende kosten (kosten koper) zijn o.a.: notariskosten m.b.t. het opmaken van de akten, overdrachtsbelasting, afsluitkosten voor de geldverstrekker, taxatiekosten en kadastrale kosten.

## Tien meest gestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen en expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.





**IRENE VAN AKEN**  
MAKELAARDIJ

Als het voelt als  
thuis komen dan weet  
je dat je op het juiste  
adres bent.  
Irene van Aken