

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS  
ADVISEURS

BUITEN  
STATE

makelaars



ZANDOERLESEWEG 23  
VELDHOVEN

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

## Kenmerken

Bouwjaar	1958
Woonoppervlakte	179 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	160 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	148 m <sup>2</sup>
Inhoud	1175 m <sup>3</sup>
Perceel	1604m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Ruime woning en bijgebouw op een groot perceel met uitzicht en privacy
- Bijgebouw (1996/1997) met voorzieningen, werkplaats en paardenboxen
- In 1996 en 1997 is de woning gerenoveerd
- Goed geïsoleerd, vloerverwarming woonkamer en keuken
- Slaapkamer en badkamer begane grond, 3 slaapkamers eerste verdieping
- Diverse multifunctionele ruimtes. Mogelijkheid voor praktijk aan huis
- Naastgelegen perceel (1.841 m<sup>2</sup>) wordt alleen in combinatie met het woonhuisperceel aangeboden tegen een meerprijs
- Basisschool, kinderopvang, sportvoorziening en gezellige horeca in de buurt. ASML, HTC , openbaar vervoer en uitvalswegen goed bereikbaar.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



**Vraagprijs € 998.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

ZANDOERLESEWEG 23 VELDHOVEN

## Algemeen

Privacy, ruimte en volop mogelijkheden! Zandoerleseweg 23 is een ruime, goed onderhouden woning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een garage, berging en een groot multifunctioneel bijgebouw met een (tuig)kamer, een flinke werkplaats en paardenboxen.

Vrijgelegd in het mooie Oerle. En dat alles op een fantastisch perceel van 1.604 m<sup>2</sup>!



Naast de woning is een groot perceel cultuurgrond van maar liefst 1.841 m<sup>2</sup> met een dierenverblijf, vaste beplanting en lommerrijke bomen. Het perceel is omheind en grenst o.a. aan een straat in een nieuwe woonwijk.

Dit perceel is niet in de de vraagprijs inbegrepen, maar kan erbij worden gekocht tegen een meerprijs.

Voor beide percelen samen is de vraagprijs € 1.300.000,- kk.

**Naastgelegen  
perceel**



Het woonhuis is echt een ideaal huis voor een gezin, dierenliefhebbers, hobbyisten of voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis doordat er aan de zijkant een separate toegang is.

Ook het bijgebouw met overkapping kent meerdere toepassingsmogelijkheden. Het pand is in spouw gebouwd (1996/1997) en er is volop daglichttoetreding.

## Woonhuis en bijgebouw



Buiten is ook alles ruim van opzet. De oprit biedt plaats voor meerdere auto's en als je door de grote tuin loopt, kijk je uit over de velden richting het bos.



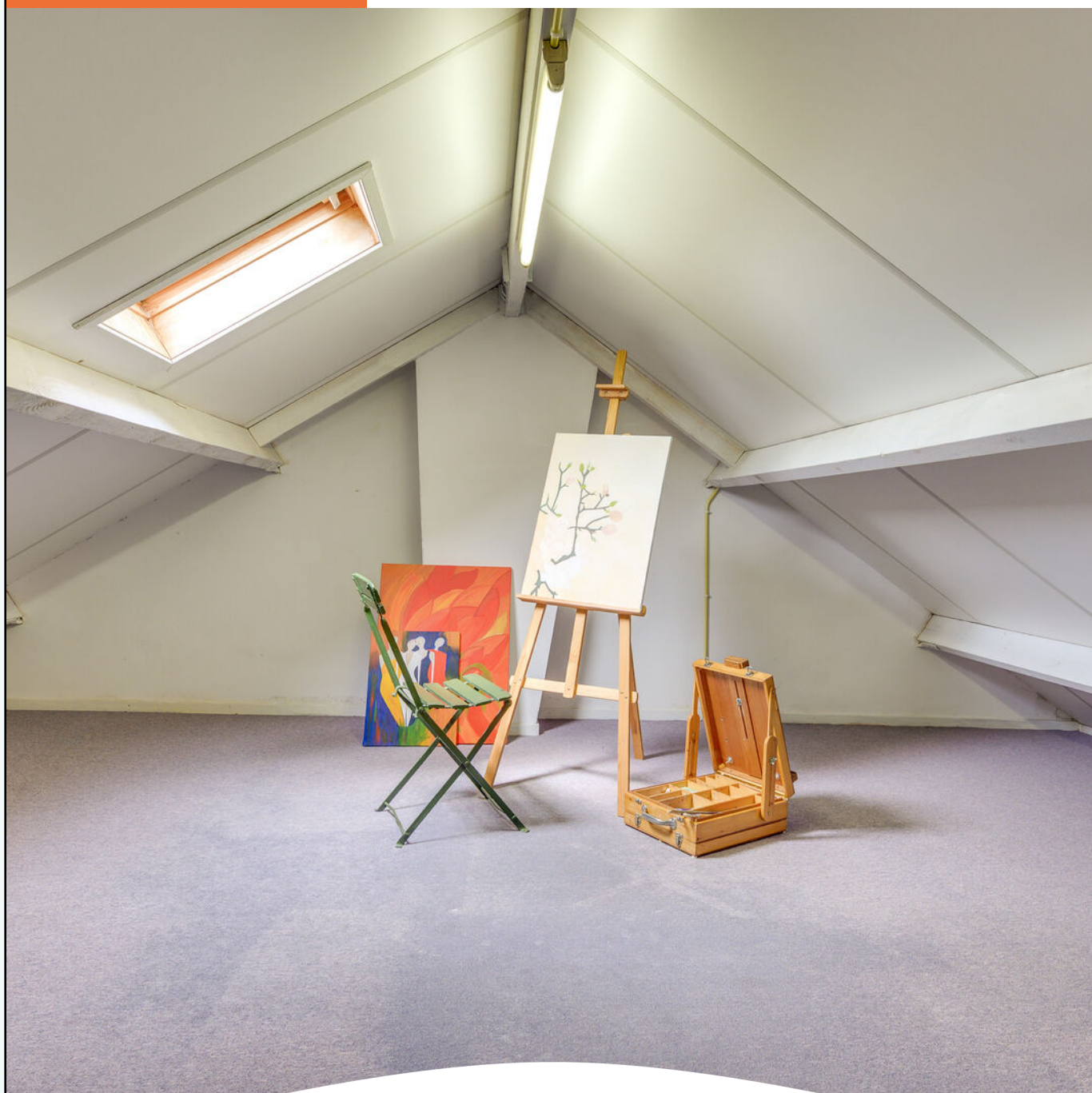
ZANDOERLESEWEG 23 VELDHOVEN

De grote woning heeft veel verschillende ruimtes. Zo is er een slaapkamer en een badkamer op de begane grond, een sfeervolle woonkamer, een woonkeuken, de tweede entree en een grote bijkeuken. Deze heeft veel werk- en bergruimte, een keukenblok en aansluitingen voor een wasmachine en droger. Een trap leidt je naar de eerste zolderruimte en een deur geeft toegang tot de inpandige garage, via een andere deur kom je uit op het terras aan de tuinzijde.

## Woonhuis



Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, een kleedkamer en de tweede badkamer. De tweede verdieping bestaat uit een grote ruimte die ideaal zou zijn als vijfde slaapkamer, logeerkamer, hobbyruimte – vul maar in! Deze ruimte is niet meegenomen in de woonoppervlakte, maar is een volwaardige, multifunctionele ruimte.



Zowel via de voordeur als de zijdeuren heb je toegang tot de woning. Voor de woning ligt een grote voortuin met een pad naar de voordeur die toegang geeft tot de ruime hal met de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, de ruime kelder en woonkamer.

## Entree



Meteen vallen mooie details zoals de glas in lood ramen en de plafondlijsten op. Klassieke elementen in een modern jasje. De woning is namelijk in 1996/1997 gemoderniseerd. Zo zijn er onder andere aluminium kozijnen met isolerende beglazing geplaatst, ligt er vloerverwarming en is het dak van het oorspronkelijke woonhuis geheel vernieuwd en geïsoleerd.





Doordat de woning verder terug ligt van de weg, heb je geen directe inrij. De woonkamer is ruim en licht. Mooie plafondblijsten en de marmeren schouw met gashaard maken er een sfeervolle kamer van. Op de verwarmde vloer ligt een tegel die doorgelegd is naar de keuken en de daarachter gelegen hal. Fraaie ensuite deuren geven je toegang tot de woonkeuken met een ruime provisiekast. Een ander deur leidt je naar de slaapkamer met de badkamer ensuite.

## Woonkamer





ZANDOERLESEWEG 23 VELDHOVEN



## Keuken



Een fijne woonkeuken met plek voor een eethoek. De keukenopstelling heeft een mooi granieten blad, veel werk- en bergruimte en is voorzien van inbouwapparatuur zoals een vaatwasmachine, een koelkast, een nieuwe magnetron en een gaskookplaat met daarboven een uitschuifbare afzuigkap. Een raam geeft uitzicht op de oprit en het bijgebouw. Een deur leidt je naar de oprit.



Een andere deur geeft toegang tot de tweede entree met toiletruimte, garderobe en de deur naar de grote bijkeuken/ multifunctionele ruimte. Ook aan de andere zijde van de woning is er een toegang. Dat biedt mogelijkheden om deze vleugel apart te houden van de rest van de woning. Fijn voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis.

De volledig betegelde toiletruimte heeft een modern vrijhangend toilet met bijpassend fonteintje.

## Tweede hal en toilet





## Slaapkamer met badkamer ensuite

Vanuit de woonkamer kom je in de slaapkamer met ingebouwde kast. Ook hier de fraaie plafondlijsten en volop daglicht. Alle ramen in de woning zijn overigens voorzien van rolluiken zodat je het daglicht kunt buitensluiten.





De ruime badkamer heeft een hoekbad, een dubbele wastafel in meubel met spotverlichting, een douche en een hangtoilet.

Een design radiator zet het puntje op de i.

Een deur leidt je naar de bijkeuken/multifunctionele ruimte..

## Badkamer



## Bijkeuken



De bijkeuken is een multifunctionele ruimte met allerlei voorzieningen zoals twee keukenblokken en aansluitingen voor een wasmachine, droger en ander witgoed. Mogelijkheden genoeg: een praktijkruimte, hobbyruimte of een studio. Vul maar in!

De ingebouwde kast biedt veel bergruimte. Via een trapopgang kom je op de zolderverdieping waar je een extra kamer kunt maken en waar de cv-ketel hangt.

Een deur geeft toegang tot de zijkant van de woning en het terras aan de tuinzijde. Een andere deur leidt je naar de inpandige garage.





De woning heeft een inpandige garage met schuifdeuren en een uittrekbare trap naar de zolder. De benedenverdieping van de garage is voorzien van verwarming.

De ruime zolderverdieping met de fraaie spanten in het zicht biedt je veel bergruimte.

## Inpandige garage





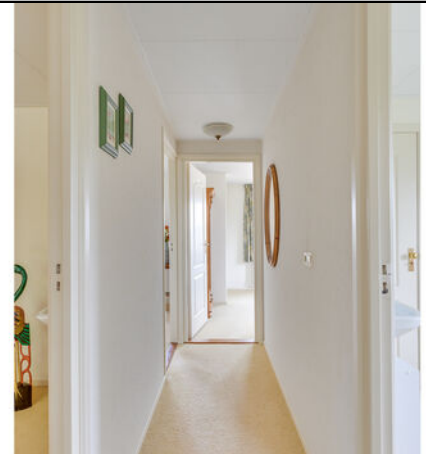
## Berging

Vast aan de garage is de ruime, stenen berging met dubbel openslaande deuren en een loopdeur naar buiten.

Een fijne ruimte voor je fietsen, (tuin)gereedschap of om lekker te klussen. Het zou ook een mooie (wo)man cave kunnen worden!



## Eerste verdieping



De overloop heeft daglichttoetreding en geeft toegang tot drie slaapkamers en de kledkamer met de deur naar de badkamer met douche en toilet.



De ramen van de slaapkamers zijn ook hier voorzien van rolluiken.  
Een van de slaapkamers heeft een wastafel met warm en koud water.

De voormalige ouderslaapkamer is ruim en licht. De andere kamer aan de voorzijde is nu in gebruik als werkkamer. Alle kamers hebben ingebouwde kasten.

## Slaapkamers







ZANDOERLESEWEG 23 VELDHOVEN



### KLEEDKAMER

Deze kamer heeft ook een ingebouwde kast en een wastafel met warm en koud water. Een deur leidt je naar de trapopgang naar de tweede verdieping

### BADKAMER

Aansluitend is de volledig betegelde badkamer met een douche en een hangtoilet.





Deze kamer is niet meegeteld in de woonoppervlakte. Officiële meetregels schrijven voor dat het ruitoppervlak van een raam tenminste 50 cm<sup>2</sup> moet zijn om mee te mogen tellen. Door het dakraam iets te vergroten, zou je het wél mee kunnen tellen.

En terecht: het is een mooie ruimte die een fijne vijfde slaapkamer, logeerkamer, werkkamer of hobbykamer zou kunnen zijn.

**Tweede verdieping  
zolderkamer**



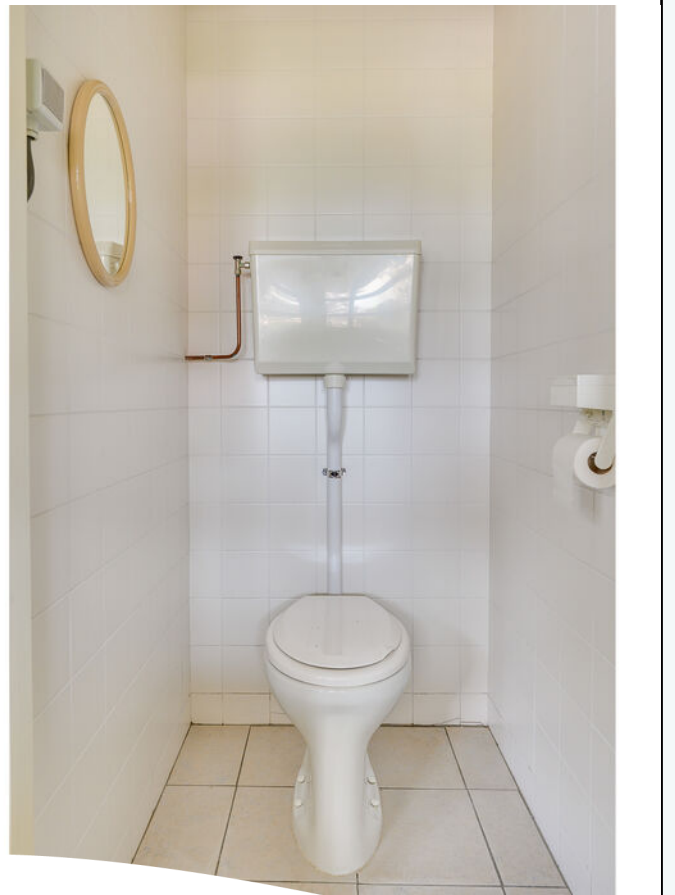
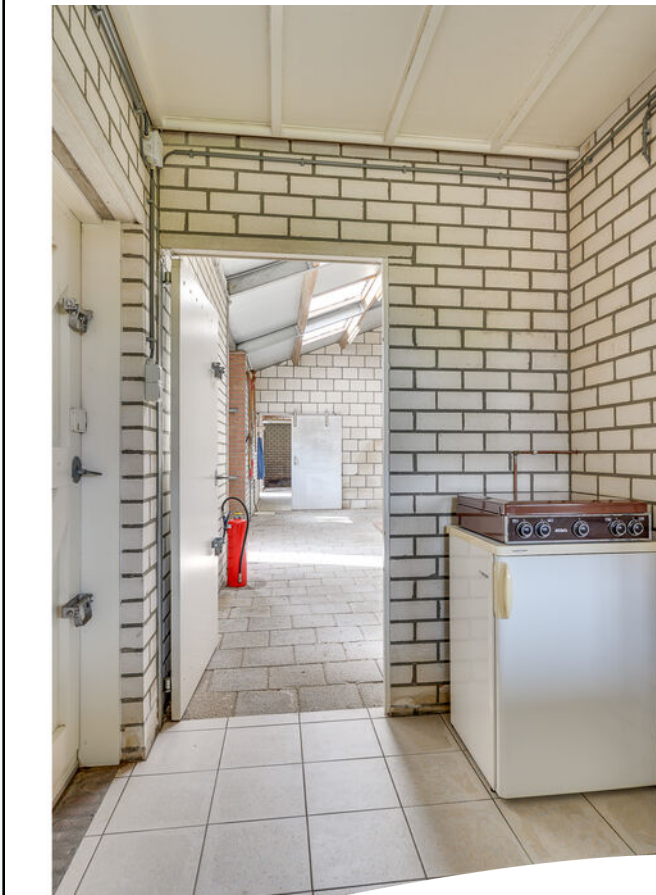
## Bijgebouw



Heerlijk in alle rust genieten onder deze fraaie overkapping. Aan de zijkant is een elektrisch rolluik geplaatst zodat het hier ook fijn toeven is als het wat waait. Vanuit de overkapping kijk je naar de straatkant. De bestrating rondom de overkapping en de oprit is van fraaie gebakken keiformaat klinkers, passend bij de landelijke sfeer.

Het bijgebouw is in ca. 1997 gebouwd. Er zijn allerlei voorzieningen zoals elektra met krachtstroom, een keukenblokje met warm en koud water, een gasaansluiting en een toilet. Er zijn verschillende ruimtes zoals de entree, de tuigkamer en de grote schuur/werkplaats met de daar achtergelegen paardenboxen. Op het dak liggen golfplaten en aan de zijkant zijn ramen en een tweetal dubbele hardhouten schuifdeuren. Handig voor het stallen van auto's of je camper. Boven de tuigkamer en de entree is een vliering voor nóg meer bergruimte.





ZANDOERLESEWEG 23 VELDHOVEN



## Paardenboxen



Aansluitend zijn vier paardenboxen met daarboven een vliering. Maar daar blijft het niet bij. Buitenom kom je bij nog twee paardenboxen en een overkapping







## Tuin

De woning wordt als het ware omarmd door de tuin. De tuin aan de voorzijde is mooi onderhouden. Door de omvang van de tuin en de volwassen beplanting geniet je van veel privacy.

Tussen de berging en het bijgebouw is een fraaie, dubbele smeedijzeren poort zodat je met de auto met aanhanger of paardentrailer gemakkelijk achterom kunt naar de schuur en paardenboxen.





Mooie, grote bomen worden afgewisseld met volwassen beplanting. Aan de achterzijde van de tuin kijk je uit over de velden en het daar achtergelegen bos.

Je ziet het zo voor je: zomers heerlijk met z'n allen aan een grote tafel onder de prachtige bomen genieten van elkaar en van het uitzicht.

Aan de zijkant van de woning is een terras met veel groen en privacy zodat je daar fijn in de schaduw kunt gaan zitten.



Naastgelegen  
perceel



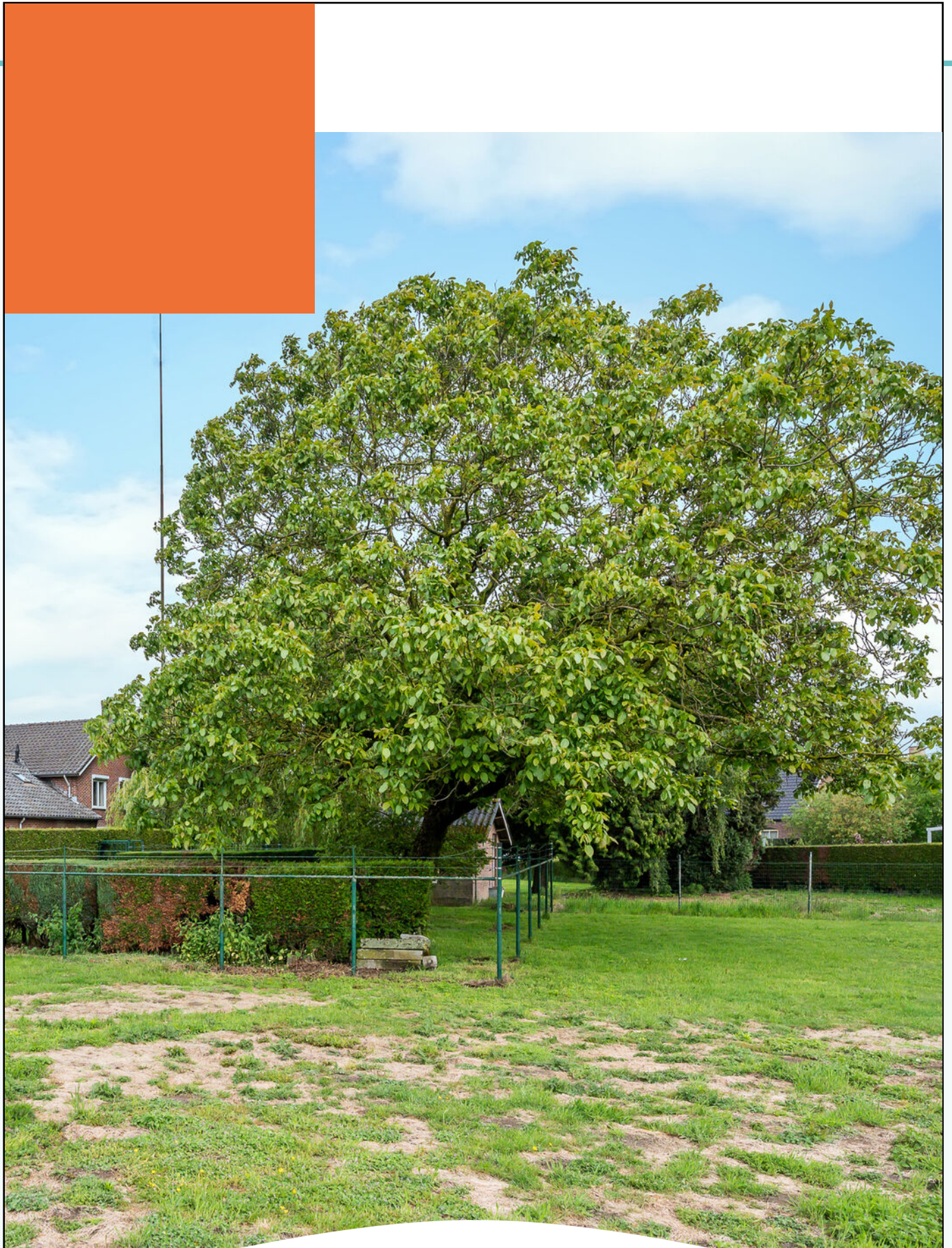
## Naastgelegen perceel



Het tweede perceel is vooral begroeid met gras en heeft mooie, volwassen bomen. Er is een stenen dierenverblijf/kippenhok. Het perceel ligt aan een straat van een jonge wijk. Achter is een aantal tiny houses geplaatst. Dit perceel biedt wellicht mogelijkheden voor de toekomst.

Het perceel valt niet in de vraagprijs, maar kan erbij worden gekocht tegen een meerprijs. Beide percelen samen: vraagprijs € 1.300.000,- kk.





ZANDOERLESEWEG 23 VELDHOVEN



Wonen in Oerle (gemeente Veldhoven) betekent genieten van het landelijke, de gemoedelijkheid en het dorpse karakter gecombineerd met een goede bereikbaarheid van Eindhoven Airport, ASML, HTC, Daf en het centrum van Eindhoven.

Veldhoven grenst namelijk aan het stedelijke gebied van Eindhoven maar ook aan de natuur en landerijen van de Kempen. Door de centrale ligging zijn de uitvalswegen de N2, A2, A50, A58 en A67 dichtbij.

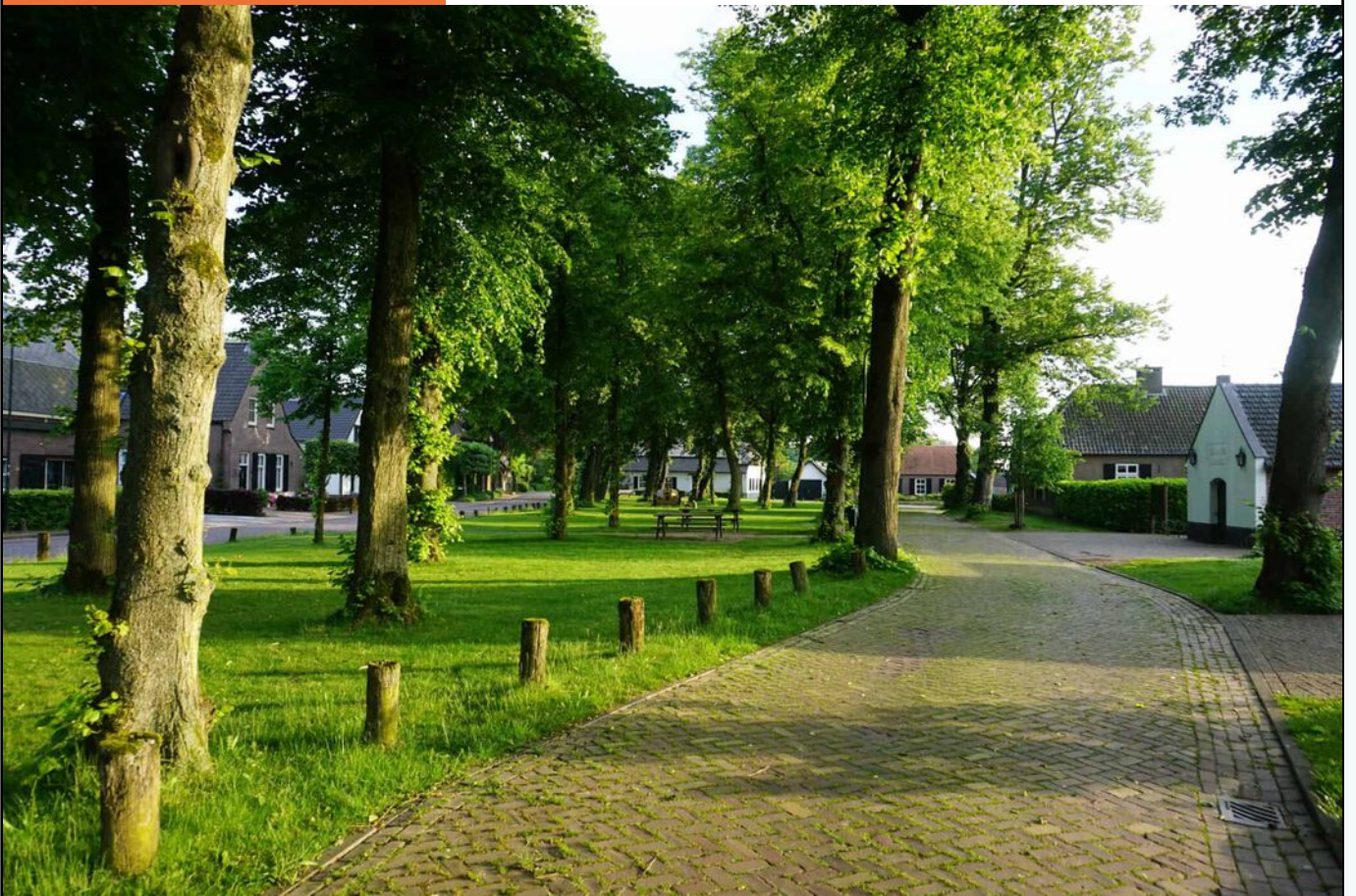
## Locatie



## Locatie

Allerlei voorzieningen zoals voortgezet onderwijs en winkels zijn op fietsafstand. Uiteraard heeft Oerle een eigen basisschool (met Engelstalig onderwijs vanaf groep 1.), kinderopvang, een sportschool, horeca en een rijk verenigingsleven.

De Zandoerleseweg leidt je zo de Kempen en de natuur in.



Veel ruimte, mogelijkheden en kansen op een toplocatie!  
Dit moet je zelf gezien hebben. Kom gerust kijken, wij laten het  
je graag zien.

Welkom



ZANDOERLESEWEG 23 VELDHOVEN

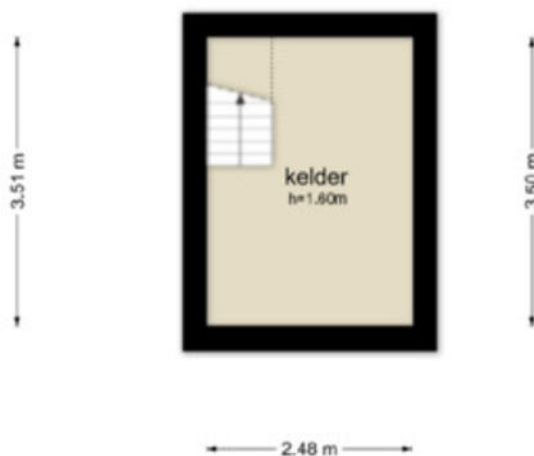
# Plattegrond Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. --- streken worden ontleend

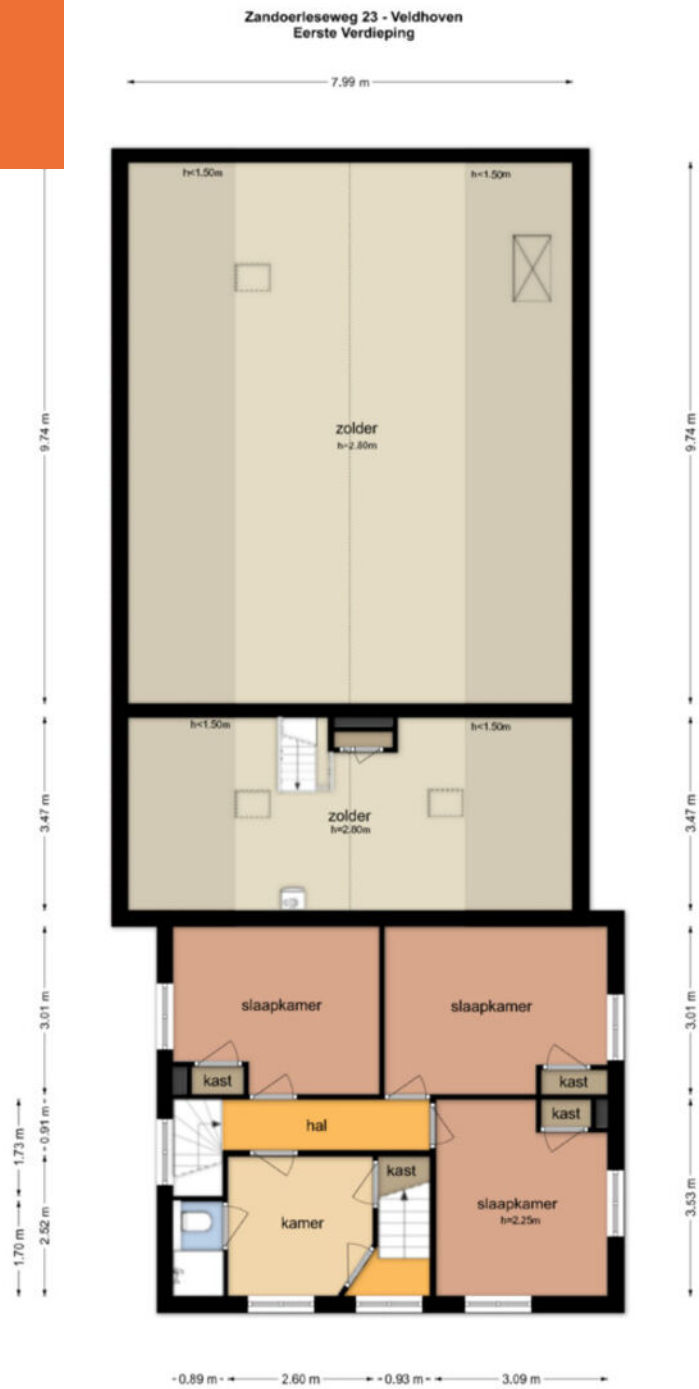
## Plattegrond kelder

### Zandoerleseweg 23 - Veldhoven Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.obyctenro.nl

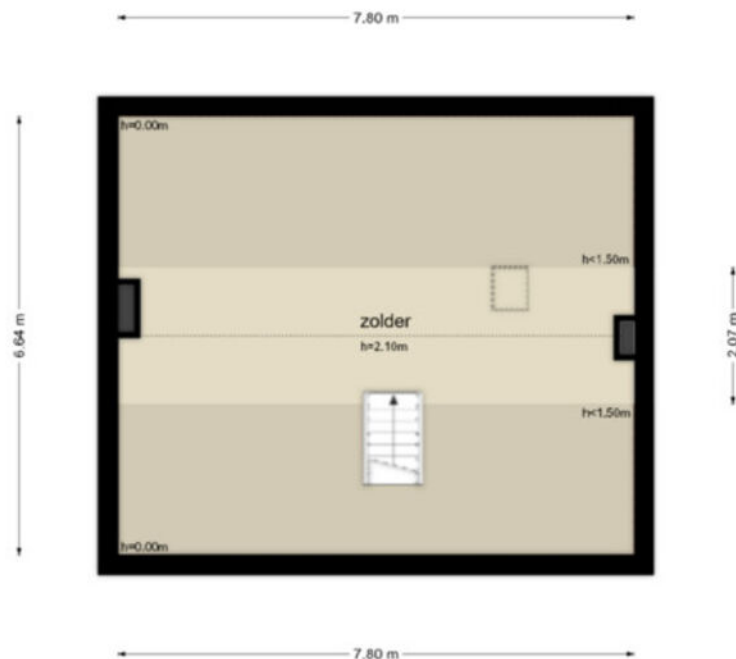
# Plattegrond 1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

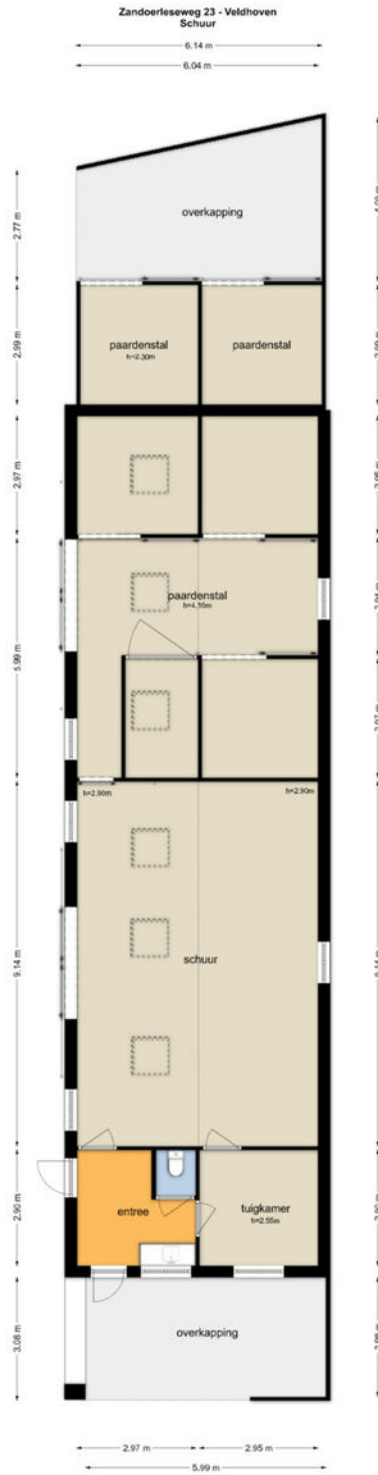
## Plattegrond 2e verdieping

### Zandoerleseweg 23 - Veldhoven Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectico.nl

# Plattegrond bijgebouw



De plattegrond is geproduceerd onder voorbehoud van de afmetingen.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.stijcbevo.nl



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS  
ADVISEURS

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

**LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!**

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ankie Teeuwen  
06 22 98 44 60  
ankie@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

# BUITEN STATE

## makelaars



**Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!**

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

### **KERNWAARDEN**

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

#### **Eigen**

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

#### **Solide**

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

#### **Aangenaam**

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

#### **En net een beetje anders**

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.

# ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

## MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U