



Stijlvolle instapklare woning

VELDHOVEN  
Sint Severinuslaan 48  
Vraagprijs € 450.000 k.k.



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
**1953**



WOONOPPERVLAKTE  
**117 m<sup>2</sup>**



ENERGIELABEL  
**B**



INHOUD  
**413 m<sup>3</sup>**



PERCEELOPPERVLAKTE  
**233 m<sup>2</sup>**



AANTAL WOONLAGEN  
**3**



## OMSCHRIJVING

Je komt aan bij de keurig aangelegde voortuin, compleet met een recent aangelegde verdiepte fietsenberging, waardoor de buitenruimte netjes en georganiseerd blijft. In de hal vind je de toegang tot een stijlvol toilet met mechanische afzuiging, sensorverlichting en fonteintje.

Ook bevindt zich hier de vernieuwde trapopgang naar de 1e verdieping, waaronder ook een verdiepte trappenkast met de meterkast en verdeler vloerverwarming.

### Woonkamer:

De ruime uitgebouwde woonkamer ademt comfort en gezelligheid, met een prachtige tegelvloer met houtlook en vloerverwarming die zorgt voor warmte en gemak. Op de plek waar de woonkamer uitgebouwd is zie je de prachtige decoratieve eikenhouten ombouw, waar de stalen draagconstructie in zit.

### Keuken:

De moderne keuken is een ware eye-catcher, voorzien van alle luxe gemakken die u zich kunt wensen. Geniet van het gemak van een Quooker, inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, vaatwasser, koelkast, vriezer, extra brede spoelbak en ingebouwde oven in de brede kastenwand. Het kookeiland met keramisch blad biedt een ideale plek voor momenten samen.

### Tuinkamer:

De tuinkamer, recentelijk gerealiseerd in 2023, vormt een naadloze verbinding met de keuken en is voorzien van verlichting en elektra. Hier kun je het hele jaar door genieten van het buitenleven in alle comfort. De vloer is gelegd met Zuid Afrikaans natuursteen wat zorgt voor een natuurlijke uitstraling. Ook is hier een buitenkeuken gebouwd, met stromend water, afvoer en koelkast.



AANTAL SLAAPKAMERS

3



EXTERNE BERGRUIMTE

33 m<sup>2</sup>



## VERVOLG OMSCHRIJVING

### 1e Verdieping:

Op deze verdieping vind je een slimme indeling met 2 ruime slaapkamers, waarvan de achterste is voorzien van airconditioning voor extra comfort en de slaapkamer aan de voorkant van een wastafel. Deze verdieping is voorzien van een pvc-vloer. Ook vind je vanuit de overloop een handige inbouwkast en het washok met aansluitingen voor witgoed.

De badkamer is heerlijk ruim en uitgerust met een inloopdouche voorzien van zowel handdouche als regendouche, breed wastafelmeubel met spiegelkast, wandcloset, vloerverwarming, mechanische afzuiging, designradiator en een raam voor fijn natuurlijk licht en frisse lucht.

### 2e Verdieping:

Deze met vaste trap bereikbare verdieping heeft een laminaatvloer, overloop met raam en extra bergruimte en een inbouwkast met daarin de cv-ketel (2015). De slaapkamer is bijzonder creatief afgewerkt, je betreedt deze kamer door een schuifdeur die tegelijkertijd een brede inbouwkledingkast is. Ook heeft deze kamer airconditioning en de ramen zijn voorzien van elektrische rolluiken.

### Tuin:

De diepe achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen met veel privacy, zonder achterburen. Hier kun je heerlijk genieten van de buitenlucht. Met een vijver voorzien van waterval, verhoogde borders en een barbecue-/haardgedeelte is deze tuin een fijne plek voor het hele gezin. Ook vind je achterin de tuin de ruime berging met vliering en eigen achterom.

- \* Woning is compleet instapklaar!
- \* 2016 Dakopbouw gerealiseerd
- \* 2020 Elektra vernieuwd en gehele begane grond vernieuwd, incl. meterkast, vloerisolatie, keuken, nieuwe vloer met vloerverwarming, nieuwe deuren
- \* 2018 Overkapping gerealiseerd, 2023 is er een tuinkamer van gemaakt
- \* 2019 Overall nieuwe kozijnen met HR++ glas, behalve badkamer en achterste slaapkamer
- \* Vloer-, muur- en dakisolatie (spouwmuur 2021 na-geïsoleerd): Energielabel B
- \* Bouwjaar 1953
- \* Basisschool, kinderopvang, supermarkt, restaurants, fitnesscentrum en bushalte op loopafstand
- \* Fietsafstand van ASML en Maxima Medisch Centrum



**kennis**  
= makelaardij

# DESCRIPTION

You arrive at the neatly landscaped front yard, complete with a recently constructed sunken bike shed, keeping the outdoor space neat and organized. In the hall you will find access to a stylish toilet with mechanical extraction, sensor lighting and sink. Also located here is the renewed staircase to the 1st floor, including a sunken staircase cupboard with the meter cupboard and distributor floor heating.

The spacious expanded living room breathes comfort and coziness, with a beautiful tile floor with wood look and underfloor heating that provides warmth and convenience. In the place where the living room is expanded you can see the beautiful decorative oak frame, where the steel support structure is located.

The modern kitchen is a true eye-catcher, equipped with all the luxury conveniences you could wish for. Enjoy the convenience of a Quooker, induction hob with built-in extractor, dishwasher, refrigerator, freezer, extra-wide sink and built-in oven in the wide cabinetry. The kitchen island with ceramic top provides an ideal place for cozy moments together.

The garden room, recently realized in 2023, forms a seamless connection with the kitchen and is equipped with lighting and electricity. Here you can enjoy year-round outdoor living in comfort. The floor is laid with South African natural stone which provides a natural look. An outdoor kitchen has also been built here, with running water, drainage and refrigerator.

## 1st Floor:

On this floor you will find a smart layout with 2 spacious bedrooms, the rear one is air conditioned for extra comfort and the front bedroom has a sink. This floor has PVC flooring. Also, from the landing you will find a convenient built-in closet and the laundry room with connections for washer and dryer.

The bathroom is wonderfully spacious and equipped with a walk-in shower equipped with both hand shower and rain shower, wide sink cabinet with mirror cabinet, wall closet, underfloor heating, mechanical extraction, radiator and a window for fine natural light and fresh air.

## 2nd Floor:

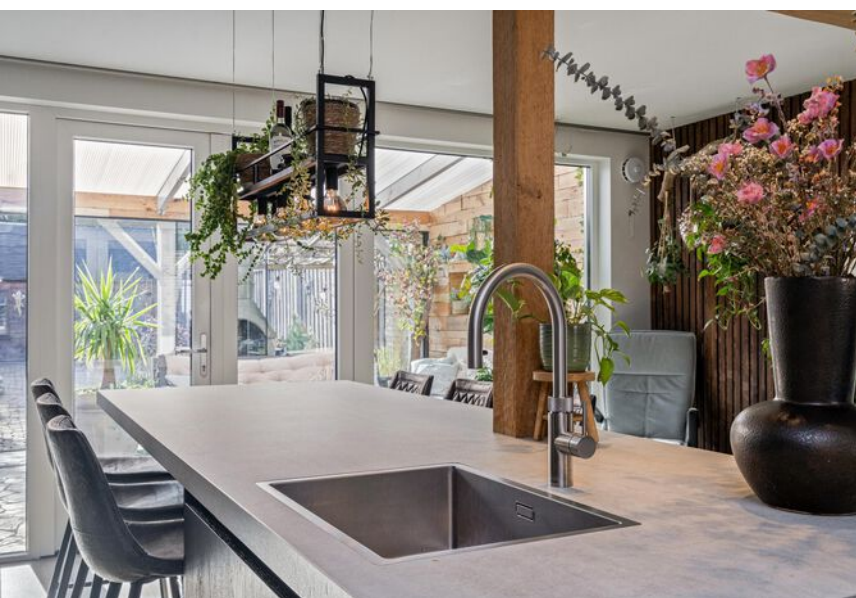
This with fixed staircase accessible floor has laminate flooring, landing with window and extra storage space and a closet containing the central heating boiler (2015). The bedroom is particularly creatively finished, you enter this room through a sliding door that is simultaneously a wide built-in closet. Also, this room has air conditioning and the windows have electric shutters.

## Garden:

The deep backyard is a lovely place to relax with lots of privacy, with no back neighbors. Here you can enjoy the great outdoors. With a pond equipped with waterfall, raised borders and a barbecue/fireplace area, this garden is a nice place for the whole family. Also in the back of the garden you will find the spacious shed with attic and private back entrance.

- \* House is completely ready to move in!
- \* 2016 Roof construction realized
- \* 2020 Electrics renewed and entire first floor renewed, including meter cupboard, floor insulation, kitchen, new floor with underfloor heating, new doors
- \* 2018 Cover realized, 2023 is a garden room of made
- \* 2019 Everywhere new window frames with HR++ glass, except bathroom and rear bedroom
- \* Floor, wall and roof insulation (cavity wall 2021 re-insulated): Energy label B
- \* Built in 1953
- \* Elementary school, childcare, supermarket, restaurants, fitness center and bus stop within walking distance.
- \* Bicycle distance from ASML and Maxima Medical Center





## Keuken

De moderne keuken is een ware eye-catcher, voorzien van alle luxe gemakken die u zich kunt wensen. Geniet van het gemak van een Quooker, inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, vaatwasser, koelkast, vriezer, extra brede spoelbak en ingebouwde oven in de brede kastenwand. Het kookeiland met keramisch blad biedt een ideale plek voor gezellige momenten samen.



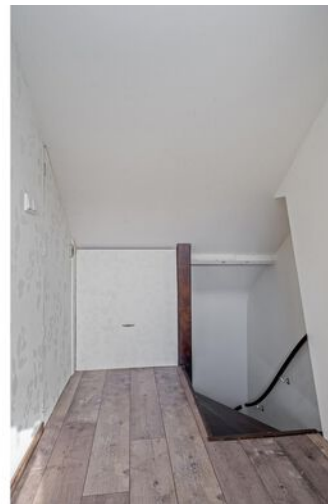
**“De comfortabele  
tuinkamer vormt een  
naadloze verbinding  
met de keuken”**













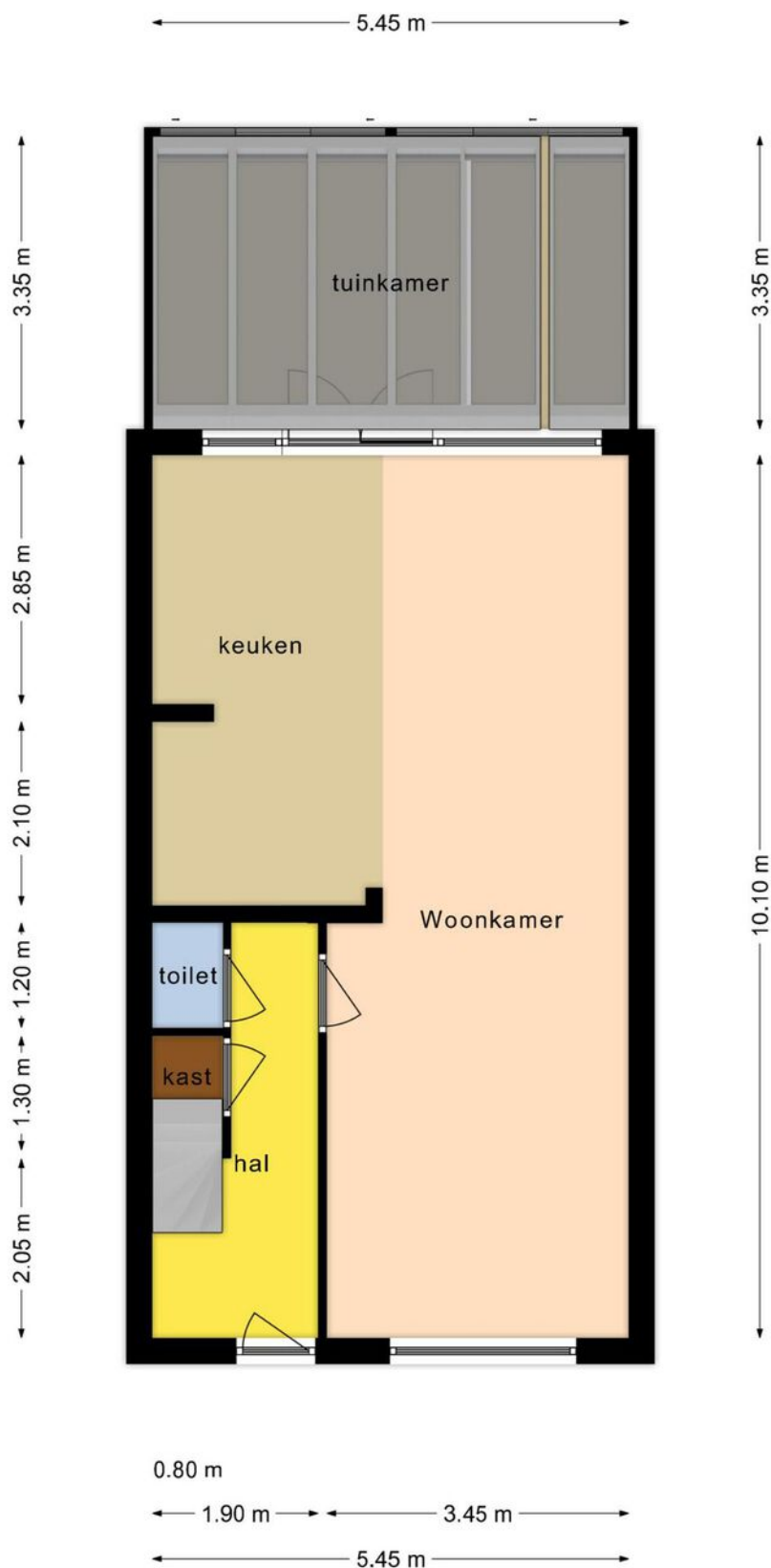


## Tuin

De diepe achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen met veel privacy, zonder achterburen. Hier kun je heerlijk genieten van de buitenlucht. Met een vijver voorzien van waterval, verhoogde borders en een barbecue-/haardgedeelte is deze tuin een fijne plek voor het hele gezin. Ook vind je achterin de tuin de ruime berging met vliering en eigen achterom.

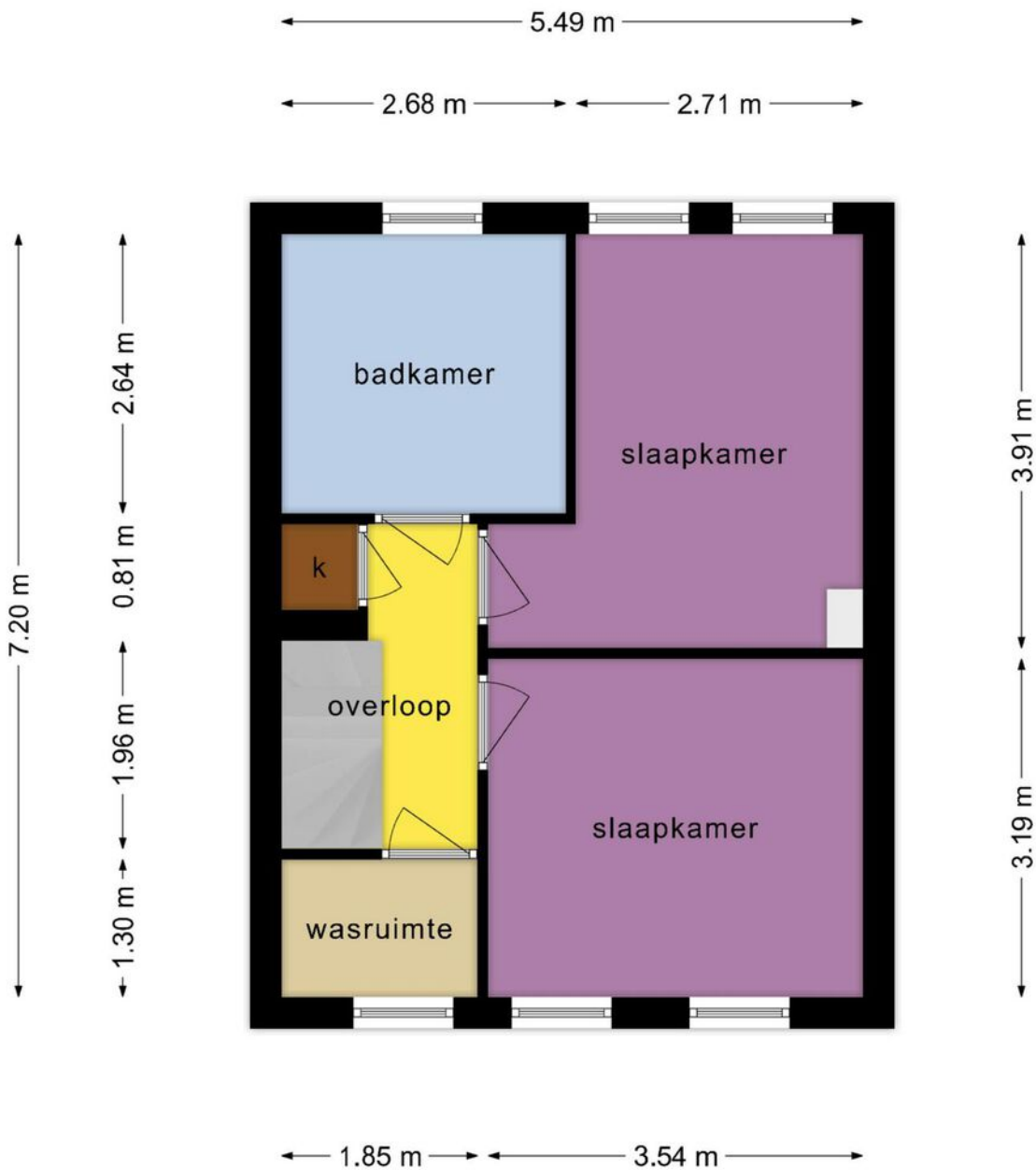
De voortuin is voorzien van een recent aangelegde verdiepte fietsenberging.

# PLATTEGROND



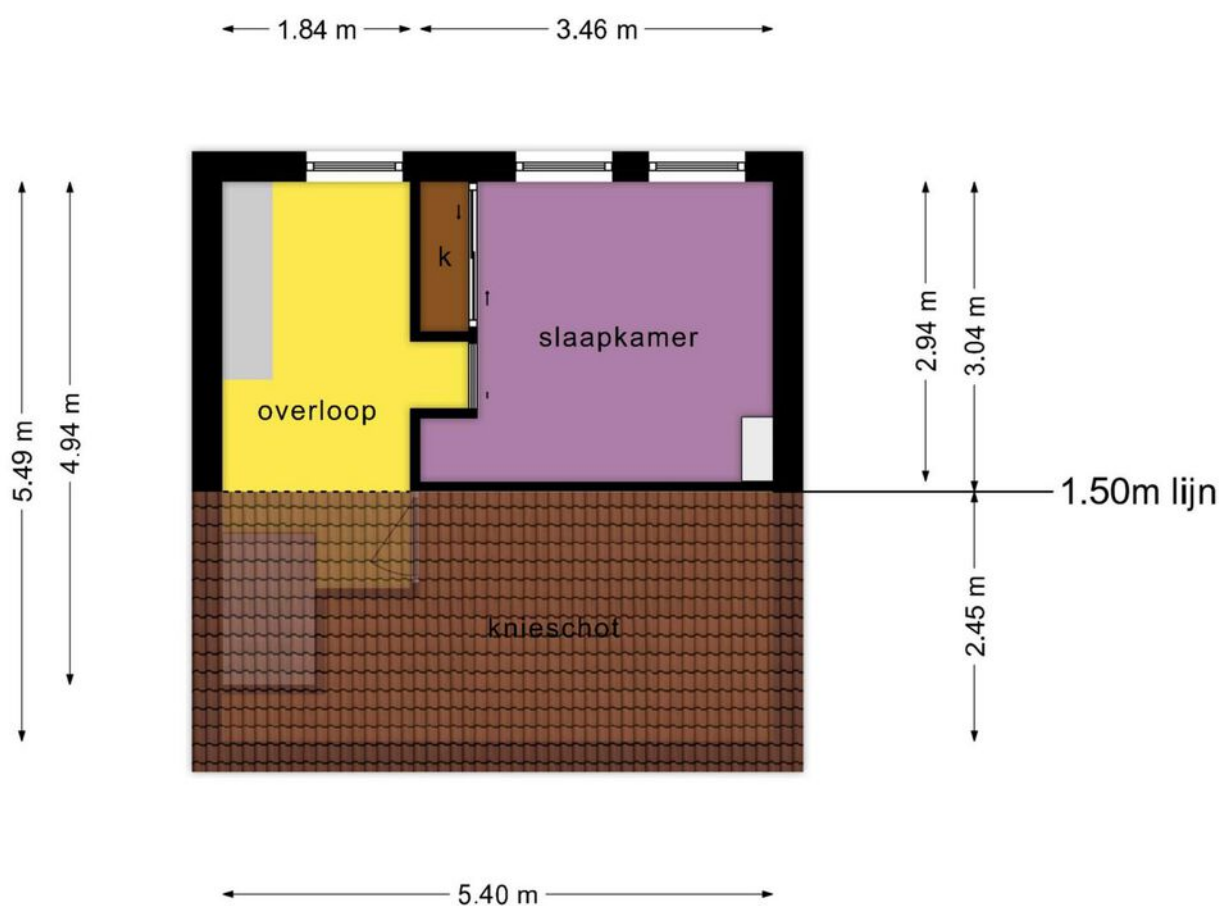
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

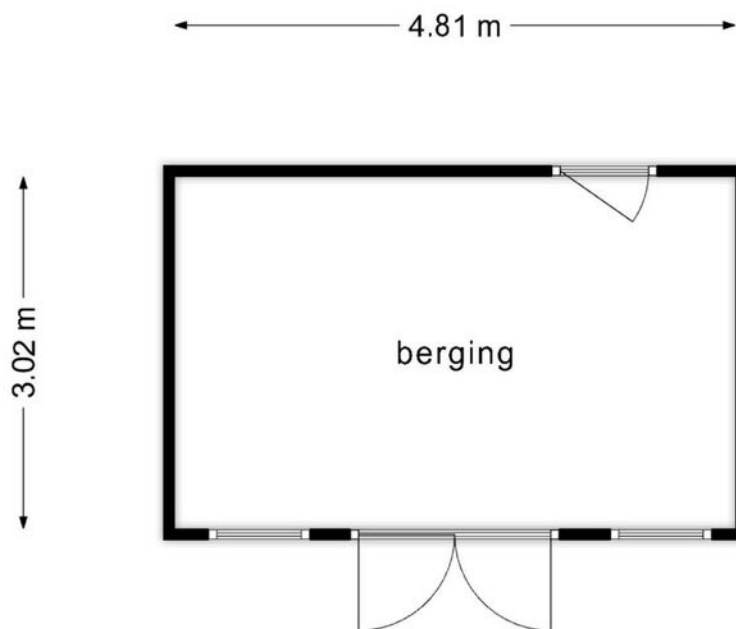
# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1818</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

**U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.**

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

## **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar -natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de procedure te wijzigen. Dit gebeurt in open communicatie.

## **Als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het 1e met mij in onderhandeling gaan?**

Het antwoord is nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren.

## **BIJZONDERHEDEN:**

### **Brochure:**

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

### **Bezichtiging:**

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een goede indruk te krijgen van de woonomgeving van deze woning. Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid. Vriendelijk vragen wij u binnen enkele dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven.

### **Aankoopmakelaar:**

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen aankoopmakelaar in. Een lokale aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

### **Onderzoeksplicht koper:**

De verkoper van de woning heeft een z.g. meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan er dan ook van uit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van de aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### **Waarborgsom / bankgarantie:**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper een waarborgsom te storten in handen van de notaris, groot 10 % van de koopsom. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen ter grootte van dit bedrag. Indien een ontbindende voorwaarde financiering wordt overeengekomen, zal deze voor een periode van maximaal 8 weken na de mondelinge overeenkomst worden opgenomen.



## INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Kennis Makelaardij | Provincialeweg 59 | 5503 HB Veldhoven  
040-2531260 | [www.kennismakelaardij.nl](http://www.kennismakelaardij.nl) | [info@kennismakelaardij.nl](mailto:info@kennismakelaardij.nl)



te koop  
met kennis

040 - 253 1260  
[kennismakelaardij.nl](http://kennismakelaardij.nl)