



**Sella 16, Veldhoven**



**kennis**  
= makelaardij



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
2017



WOONOPPERVLAKTE  
117 m<sup>2</sup>



ENERGIELABEL  
A



INHOUD  
422 m<sup>3</sup>



PERCEELOPPERVLAKTE  
111 m<sup>2</sup>



AANTAL SLAAPKAMERS  
5

# Wonen in stijl, met alle gemakken van nu

Instapklare gezinswoning met vijf slaapkamers, vloerverwarming op alle verdiepingen, energielabel A, HR++ beglazing, 10 zonnepanelen, een zonneboiler, airconditioning en een zonnige tuin op het zuidwesten.

Bent u op zoek naar een ruime, uitstekend onderhouden gezinswoning waar comfort, duurzaamheid en woonplezier samenkomen? Dan voelt u zich aan de Sella 16 direct thuis. Dankzij de verzorgde afwerking en het hoge onderhoudsniveau kunt u hier zonder verbouwingen direct genieten.

## Algemeen & highlights

- Bouwjaar 2017
- Energielabel A
- 10 zonnepanelen (2024)
- Houten kozijnen met HR++ beglazing voorzien van horren
- Recent professioneel aan de buitenzijde geschilderd (2026)
- Vloerverwarming op alle verdiepingen met elk een eigen verdeler
- Airconditioning op de 2e verdieping
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- Gelegen in een aantrekkelijke groene en kindvriendelijke woonomgeving Oerle
- Basisschool op loopafstand
- Fietsafstand van ASML en MMC Gunstig gelegen t.b.v. diverse uitvalswegen
- De combinatie van een rustige woonomgeving en een centrale ligging maakt dit een ideale locatie voor gezinnen en werkenden





## Welkom!

Via de onderhoudsvriendelijke voortuin bereikt u de entree en stapt u binnen in de hal met moderne meterkast, volledig betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje en trapopgang. De fraaie pvc-vloer loopt door over de gehele begane grond en zorgt samen met de strakke afwerking voor een moderne en verzorgde uitstraling.





## Living & keuken

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de brede schuifpui aan de achterzijde, die de volledige breedte van de woning beslaat. Hierdoor ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten en geniet u gedurende de dag van veel natuurlijke lichtinval. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en eettafel. Praktisch is de diepe trapkast met bergruimte. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken voorzien van inbouwapparatuur zoals een Quooker, 5-pits gaskookplaat, combi-oven, grote koelkast, separate vriezer en een Siemens vaatwasser uit 2025. De keuken is uitgevoerd met mat taupekleurige fronten, een stijlvol stenen werkblad en veel werk- en bergruimte. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval tijdens het koken en versterkt het ruimtelijke gevoel.





## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en de badkamer. Alle kamers beschikken over een draaikiepraam met hor en ventilatiemogelijkheid. De gehele verdieping is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer en voorzien van vloerverwarming. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De eerste kamer is ideaal als werk-, hobby- of logeerkamer. Daarnaast bevindt zich een ruime slaapkamer met voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer, eveneens van een prettig formaat. Alle kamers profiteren van een aangename lichtinval en een verzorgde afwerking.





## Badkamer

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd met oog voor comfort en gebruiksgemak.

De ruimte beschikt over een ligbad, een ruime douche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. De verlichte spiegel en elektrische designradiator zorgen voor extra comfort in het dagelijks gebruik. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming en mechanische ventilatie.

De combinatie van ruimte, afwerking en complete inrichting maakt dit een badkamer waar het hele gezin comfortabel gebruik van kan maken.



## Tweede verdieping

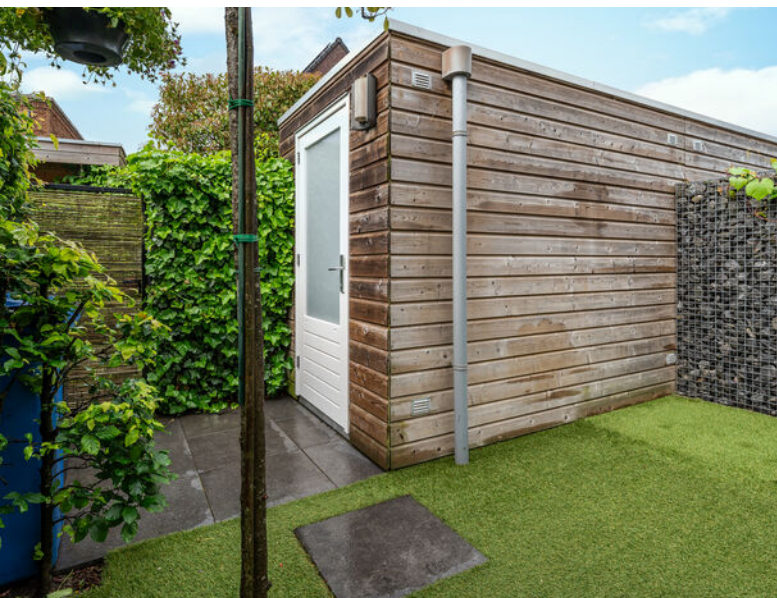
De tweede verdieping biedt verrassend veel extra woonruimte met 2 kamers. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-installatie, de zonneboiler en de mechanische ventilatie-unit en zonnepanelen omvormer. Ook deze gehele verdieping beschikt over vloerverwarming en is voorzien van airconditioning voor extra comfort tijdens warme zomerdagen. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime kamer die momenteel dienst doet als thuiswerkplek. Dankzij de hoge kapconstructie, de rustige afwerking en de prettige lichtinval is dit een ideale ruimte voor werken aan huis, studeren of hobby's.





## Slaapkamer achterzijde

De slaapkamer aan de achterzijde heeft een bijzonder ruimtelijk karakter dankzij de hoge nok en de grote dakramen. Hierdoor ontstaat een lichte, sfeervolle kamer die uitstekend geschikt is als hoofdslaapkamer, tienerkamer of logeerruimte. Alle dakramen zijn voorzien van horren en rolgordijnen.



## Tuin

De op het zuidwesten gelegen achtertuin biedt vrijwel de hele dag zon en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, een ruim terras en verzorgde borders. Karakteristieke leibomen en begroeide erfafscheidingen zorgen voor privacy. Het royale terras biedt volop ruimte voor een grote tuintafel. De elektrisch bedienbare zonneluifel zorgt voor schaduw op warme dagen. Achterin bevindt zich een vrijstaande berging met elektra, ideaal voor fietsen en tuinspullen.



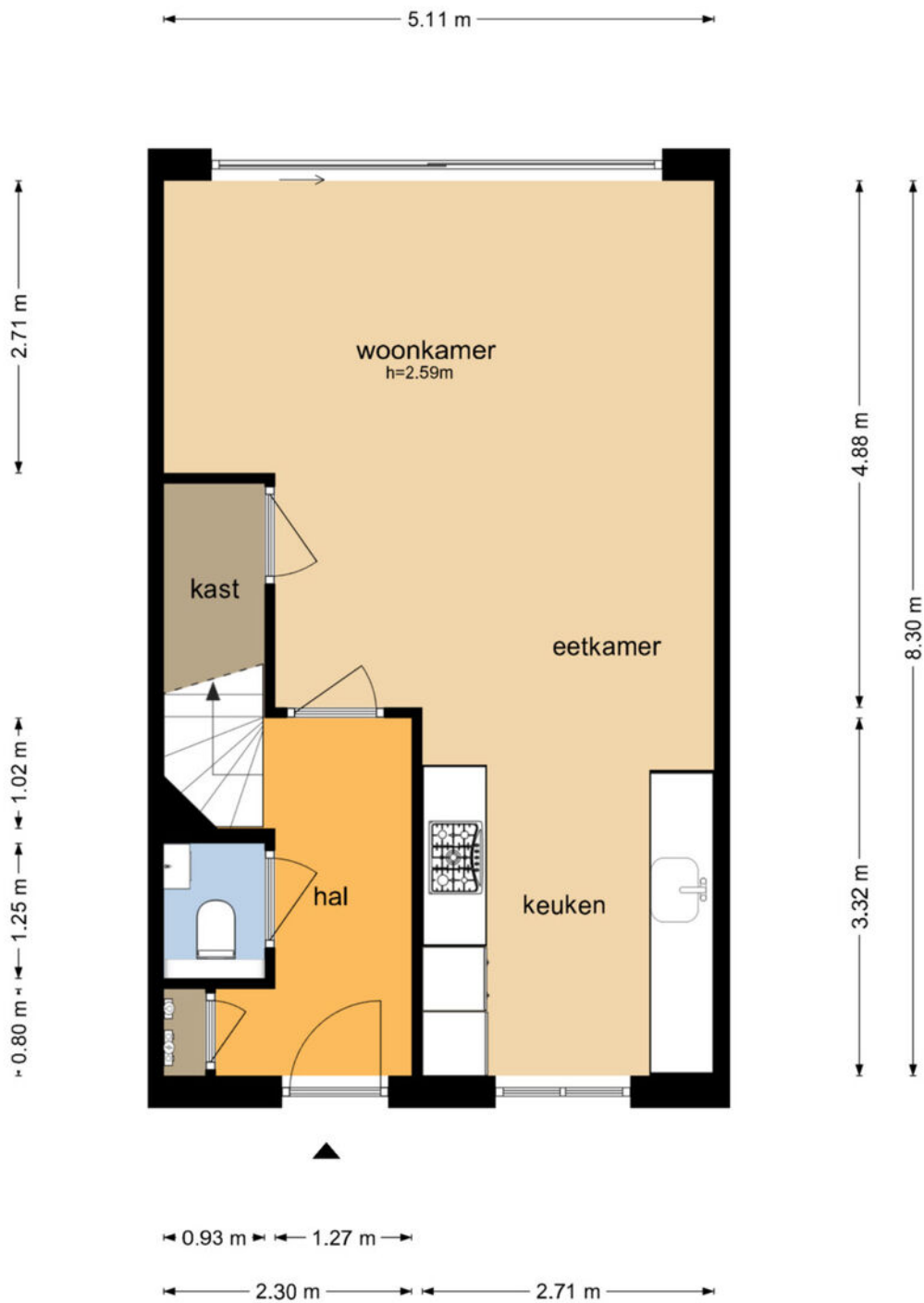
## Parkeerplaatsen

Via de achterom bereikt u de afgesloten parkeerplaats die exclusief bij de woning hoort. Deze parkeervoorziening wordt gedeeld met slechts vier naastgelegen woningen en is bereikbaar via een afsluitbare poort en loopdeur, wat zorgt voor extra privacy, veiligheid en gebruiksgemak.



# PLATTEGROND

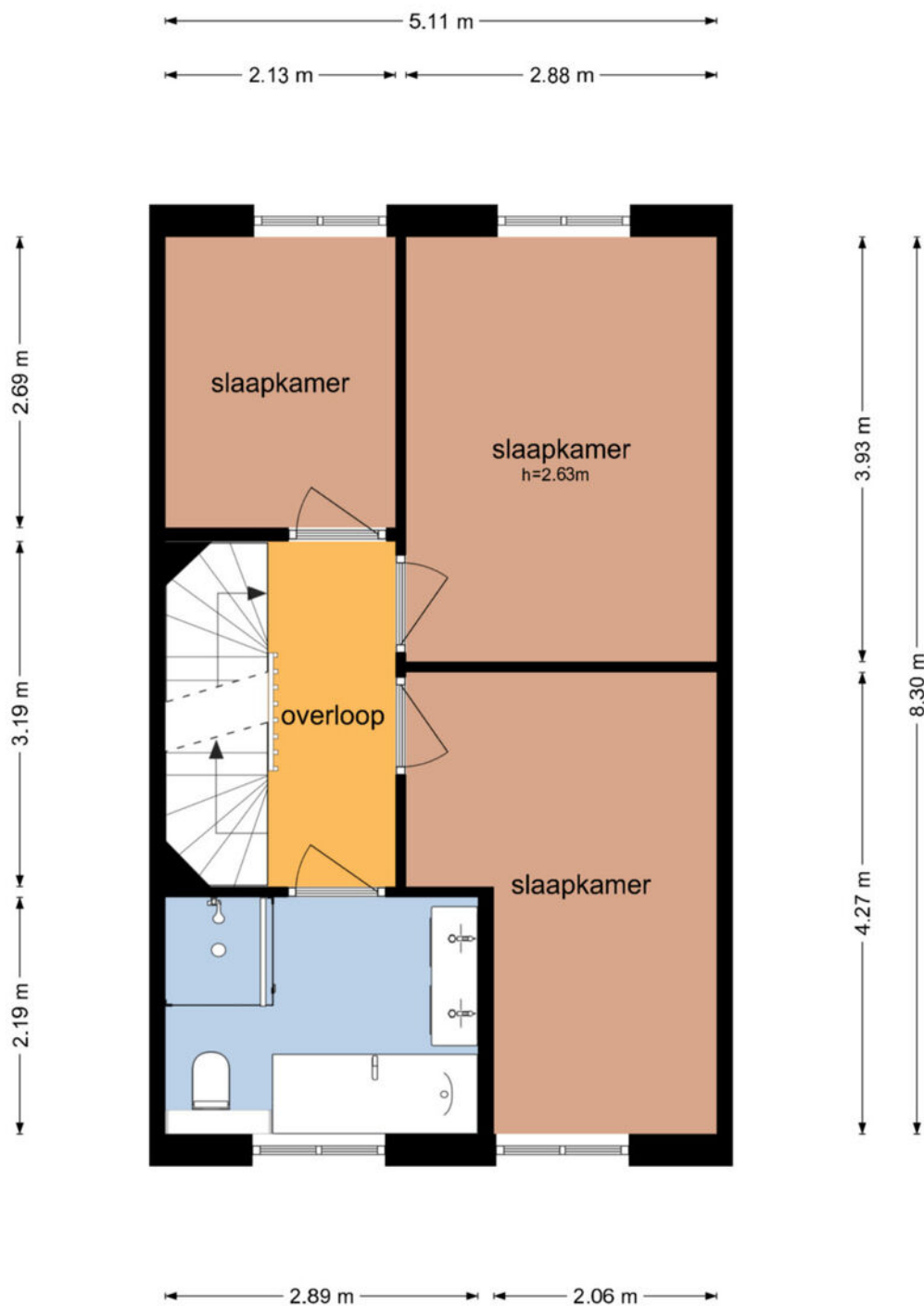
## Sella 16 - Veldhoven Begane Grond



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

# PLATTEGROND

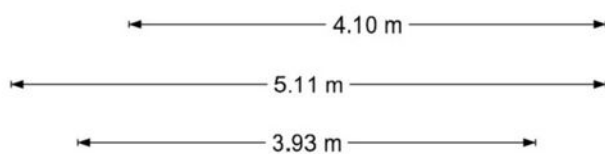
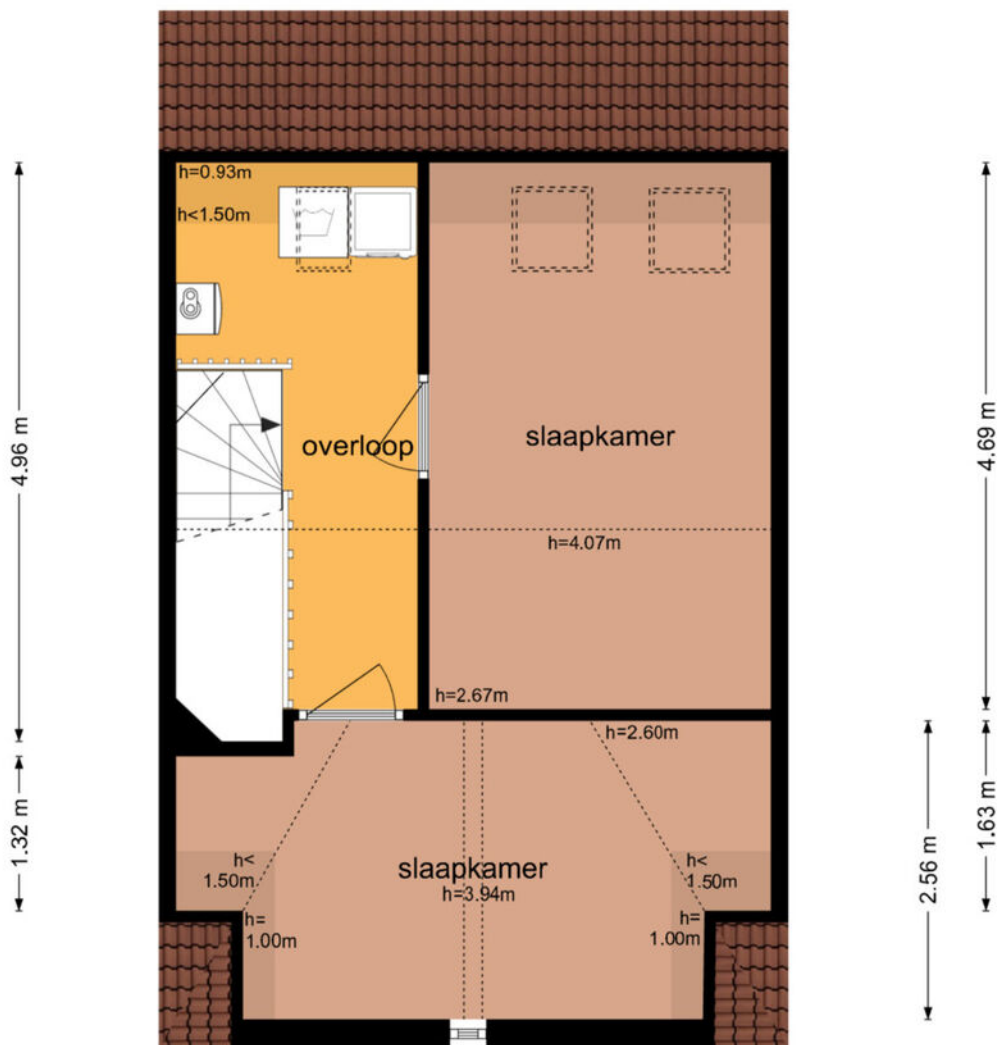
## Sella 16 - Veldhoven Eerste Verdieping



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

# PLATTEGROND

## Sella 16 - Veldhoven Tweede Verdieping



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


# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1575</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026  
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.

# DESCRIPTION

A ready-to-move-in five-bedroom family home with underfloor heating on all floors, energy rating A, HR++ glazing, 10 solar panels, a solar water heater, air conditioning and a sunny south-west facing garden.

Are you looking for a spacious, excellently maintained family home where comfort, sustainability and living pleasure come together? Then you will feel right at home at Sella 16. Thanks to the high-quality finish and excellent upkeep, you can enjoy this property immediately without the need for any renovation work.

## Welcome

Through the low-maintenance front garden, you reach the entrance and step into the hall with a modern meter cupboard, a fully tiled toilet with a wall-hung toilet and washbasin, and a staircase. The attractive PVC flooring runs throughout the entire ground floor and, together with the sleek finish, creates a modern and well-kept look.

## Living room & kitchen

The living room is wonderfully light thanks to the wide sliding glass doors at the rear, which span the full width of the property. This creates a lovely connection between indoors and outdoors, allowing you to enjoy plenty of natural light throughout the day. The living room offers plenty of space for a spacious seating area and dining table. The deep stair cupboard with storage space is a practical feature. The entire ground floor is fitted with underfloor heating.

At the front is the modern open-plan kitchen, fitted with appliances including a Quooker, a 5-burner gas hob, a combi-oven, a large fridge, a separate freezer and a Siemens dishwasher from 2025. The kitchen features matt taupe-coloured fronts, a stylish stone worktop and plenty of work and storage space. The large window at the front provides pleasant natural light whilst cooking and enhances the sense of space.

## First floor

The first floor features a landing with access to three bedrooms and the bathroom. All rooms have a tilt-and-turn window with a fly screen and ventilation option. The entire floor is finished with continuous laminate flooring and fitted with underfloor heating.

There are two bedrooms at the rear. The first room is ideal as a study, hobby room or guest room. Next to it is a spacious bedroom with plenty of room for a double bed and a generous wardrobe. The third bedroom, which is also a good size, is located at the front. All rooms benefit from plenty of natural light and high-quality finishes.

## Bathroom

The fully tiled bathroom has been designed with comfort and ease of use in mind. The room features a bath, a spacious shower, a double washbasin unit and a toilet. The illuminated mirror and electric designer radiator provide extra comfort for everyday use. The bathroom is also fitted with underfloor heating and mechanical ventilation.

The combination of space, finish and complete fittings makes this a bathroom that the whole family can use comfortably.

## Second floor

The second floor offers a surprising amount of extra living space with two rooms and forms a fully-fledged addition to the property. The loft houses the connections for the washing machine and tumble dryer, the central heating system, the solar water heater and the mechanical ventilation unit. The installations for the 10 solar panels are also housed here.

This entire floor also features underfloor heating and is fitted with air conditioning for extra comfort during hot summer days.

# DESCRIPTION

## Rear bedroom

The rear bedroom has a particularly spacious feel thanks to the high ceiling and large skylights. This creates a light, cosy room that is ideal as a master bedroom, teenager's room or guest room. All skylights are fitted with insect screens and roller blinds.

## Front room

At the front is a second spacious room which currently serves perfectly as a home office. Thanks to the high roof structure, the calm finish and the pleasant natural light, this is an ideal space for working from home, studying or hobbies.

## Garden

The south-west facing back garden enjoys sunshine almost all day long and is laid out for easy maintenance with artificial grass, a spacious terrace and well-tended borders. Characteristic espalier trees and overgrown boundary hedges provide atmosphere and privacy. The generous terrace offers plenty of space for a large garden table, making the garden perfect for long summer evenings with family and friends. The electrically operated sun awning provides shade on hot days. At the rear is a detached storage shed with electricity, ideal for bicycles and garden equipment.

## Parking

Access the enclosed parking area, which is exclusive to the property, via the back entrance. This parking facility is shared with just four neighbouring properties and is accessible via a lockable gate and pedestrian door, ensuring extra privacy, security and convenience.

## General & highlights

- Built in 2017
- Energy rating A
- 10 solar panels (2024)
- Wooden window frames with HR++ glazing fitted with insect screens
- Recently professionally painted on the exterior (2026)
- Underfloor heating on all floors, each with its own manifold
- Air conditioning on the 2nd floor
- Private parking space on enclosed grounds
- Located in the attractive, green and child-friendly residential area of Oerle.
- Primary school within walking distance
- Cycling distance from ASML and MMC Conveniently situated for various major roads
- The combination of a quiet residential area and a central location makes this an ideal spot for families and professionals



# DE 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 eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. 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.

## **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, bijvoorbeeld door een biedingstermijn vast te leggen, zodat iedere geïnteresseerde de kans heeft om een bod uit te brengen. Dit gebeurt in open communicatie.

## **Als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste 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

## **Aanvullende clausules koopovereenkomst**

De koopovereenkomst welke wij bij verkoop van de woning hanteren bevat, indien van toepassing, mogelijk aanvullende clausules zoals de ouderdomsclausule en de niet-bewonersclausule.

## **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. 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 omgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om u niet enkel in de woning te verdiepen, maar ook in de leefomgeving.

Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid. Vriendelijk vragen wij u daarom om binnen enkele dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven.

## **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 vanuit 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, 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)



**kennis**  
makelaardij