



**VLINDER 7, VELDHOVEN**



# VLINDER 7

## VELDHOVEN

Geachte heer, geachte mevrouw,

Dank voor uw interesse in deze vrijstaande villa met entertainment-souterrain, vrijstaand bijgebouw / garage en inpandige kantoren. U vindt dit riante herenhuis in een jonge woonwijk, aan de rand van Veldhoven, vlakbij Eindhoven. Om u een helder en compleet beeld van dit riante huis te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten & Cijfers	8 - 11
Foto's	12 - 67
Indeling (uitgebreide omschrijving en plattegronden)	68 - 85
Locatie en omgeving	86 - 91
Algemene informatie	94 - 96

Deze documentatie is met uiterste zorg samengesteld om u een goede eerste indruk te geven. Vanzelfsprekend zijn we u van dienst om uw vragen te beantwoorden. We maken graag een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging, zodat u een persoonlijk en nog beter beeld van deze woning krijgt.

Met hartelijke groet,

Mevrouw W.A.M. Kanters RM RT  
T 06 10 34 56 57



Dear sir, madam,

Thank you for your interest in this detached villa with entertainment basement, detached outbuilding / garage and indoor offices. You will find this spacious mansion in a young residential area, on the outskirts of Veldhoven, near Eindhoven. To give you a clear and complete picture of this spacious house, this documentation contains the following information:

Introduction	6
Facts & Figures	8 - 11
Photos	12 - 67
Layout (extended description and floor plans)	68 - 85
Location and surroundings	86 - 91
General information	94 - 96

This documentation has been compiled with the utmost care to give you a good first impression. Of course, we will be happy to answer any questions you may have. We would be happy to make an appointment for an extensive viewing, so that you can get a personal and even better picture of this property.

With heartfelt greetings,

Ms W.A.M. Kanters RM RT  
T 06 10 34 56 57



## VIJF PLUSPUNTEN VAN DEZE LEVENSLLOOPBESTEN- DIGE, MULTIFUNCTIONELE EN INSTAPKLARE VILLA

1. Levensloopbestendig: geschikt voor kleinere huishoudens en voor grotere gezinnen met meerdere kinderen, voor elke leeftijd en voor elke levensfase.
2. Multifunctioneel: combinatie wonen - werken - zorgen, met mogelijkheid beroep/bedrijf aan huis in kantoorvleugel met aparte tweede entreepartij en eigen oprit rechts, en mogelijkheid mantelzorg-woning, eventueel in het vrijstaande bijgebouw met eigen oprit links en in het souterrain met oppervlakte van circa 75 m<sup>2</sup>.
3. Instapklaar: direct bewoonbaar, zowel de villa als de tuin rondom, de kantoorvleugel en het multifunctionele bijgebouw, uitgevoerd met de allerbeste bouwmaterialen en met vakmanschap tot in de fijnste details.
4. Privacy: door de uitgekiende indeling, begroeiing en omheinde tuin is er nergens inkijk en zit u optimaal vrij onder de overkapping en óók in de jacuzzi in de achtertuin onder de pergola.
5. Ligging: rustig en tegelijk centraal. De jonge en rustige woonwijk ligt op fietsafstand van de centra van Veldhoven en Eindhoven, terwijl alle voorzieningen, uitvals- en snelwegen vlakbij zijn.



## FIVE FEATURES OF THIS LIFE-CYCLE-PROOF, MULTIFUNCTIONAL AND READY-TO-MOVE-IN VILLA

1. Life-cycle proof: suitable for smaller households and for larger families with several children, for any age and for any stage of life.
2. Multifunctional: combination of living - working - care, with possibility of occupation / business at home in office wing with separate second entrance and private driveway on the right, and possibility of care-giving house, possible in the detached outbuilding with private driveway on the left and in the basement with a surface of approximately 75 m<sup>2</sup>.
3. Ready to move in: immediately habitable, both the villa and the surrounding garden, the office wing and the multifunctional outbuilding, executed with the very best building materials and with craftsmanship to the finest details.
4. Privacy, thanks to the sophisticated layout, vegetation and fenced garden. You are optimally free under the roof and also in the jacuzzi in the backyard under the pergola.
5. Location: quiet and central at the same time. The young and quiet residential area is within cycling distance of the centers of Veldhoven and Eindhoven, while all amenities and highways are nearby.



## INTRODUCTIE

De huidige eigenaar, een jonge en hardwerkende ondernemer, is toe aan een nieuwe levensfase. Daar hoort schoorvoetend afscheid nemen van zijn zelf ontworpen, gebouwde en gestylede thuis- en kantoorbasis ook bij..

De eigenaar geniet dagelijks volop van zijn huiselijke domein. Zijn wens is dat dat terecht komt bij een gezin dat de privacy, knusheid, het afwerkingsniveau en royale ruimte compleet weet te waarderen: “Zoals ik dat zelf nog steeds doe. Ik vind het heerlijk om na een lange dag thuis te zijn en te ontspannen met mijn geliefde, familie en vrienden.”

Wat zal hij het meeste missen? “De centrale ligging. Ik ben zo in het Citycentrum en in Eindhoven, de andere kant op ben ik zo op de hei en in de bossen, en alles is dichtbij. En de privacy; ik zit vrij, kan hier wonen, werken, mensen ontvangen. Ik werk veel, ben veel onder de mensen. Als ik dan thuis kom, wil ik rust en complete privacy, ook al woon ik in een levendige en jonge woonwijk.”

Zijn eigen ontwerp is door een architect geheel conform het Bouwbesluit geadapteerd. De stijl bleef overeind: “Ik vind de jaren-dertig architectuur zo mooi, en dan met name de detaillering. Vandaar dus de metseldetails, grote overstekken, de zinken hemelwaterafvoeren, de ombouw rond de roosters naar de kelderramen, de hardstenen vensterbanken met opstaande randjes buiten, het opstapje in hetzelfde materiaal, het ovalen raam boven de voordeur.” Ook binnen is de stijl, een combinatie van knusse sfeer en glossy, consequent doorgevoerd.

Vanwege zijn nieuwe start is overname van diverse roerende goederen, zoals meubilair, entertainmentapparatuur en jacuzzi, zeer zeker bespreekbaar voor de huidige eigenaar. Hij wil zijn stijlvolle woning graag geheel instapklaar en direct bewoonbaar overdragen. Er is recent nog geïnvesteerd in de afwerking tot in de puntjes; the finishing touch: “Ik zoek nieuwe bewoners die de multifunctionaliteit, de stijl, details en afwerking net zo bijzonder kunnen waarderen als ik.”



## INTRODUCTION

The current owner, a young and hard working entrepreneur, is ready for a new phase of life. This includes reluctantly saying good-bye to his self-designed, built and styled home and office base...

The owner enjoys his homely domain to the fullest on a daily basis. His wish is that this will end up with a family that fully appreciates the privacy, cosiness, level of finishing and spacious space: 'As I still do myself. I love to be home after a long day and relax with my loved one, family and friends.'

What will he miss most? 'The central location. I'll be in the City Centre and Eindhoven in no time, the other way I'll be on the moors and in the woods, and everything is close by. And the privacy; I am free, can live here, work, entertain people. I work a lot, I see a lot of people. When I come home, I want peace and complete privacy, even though I live in a lively and young residential area.'

His own design has been adapted by an architect entirely in accordance with the Buildings Decree. The style remained intact: 'I like the 1930s architecture so much, and especially the detailing. Hence the masonry details, large overhangs, the zinc rainwater drains, the conversion around the grids to the basement windows, the stone windowsills with upright edges outside, the step in the same material, the oval window above the front door.' Inside too, the style, a combination of cosy atmosphere and glossy, has been implemented consistently.

Because of his new start, the acquisition of various movable goods, such as furniture, entertainment equipment and jacuzzi, is certainly negotiable for the current owner. He would like to transfer his stylish home ready to move in and immediately habitable. There has recently been invested in finishing down to the last detail; the finishing touch: 'I'm looking for new residents who appreciate the multi-functionality, the style, details and finish as much as I do.'

## FEITEN & CIJFERS

Object	vrijstaande villa met volop parkeergelegenheid, multifunctioneel bijgebouw (in gebruik als garage/berging), omsloten achtertuin en apart toegankelijke kantoorvleugel, ook ideaal voor mantelzorgwoning of bedrijf/beroep aan huis.
Bouwjaar	2011
Kadastraal bekend	Gemeente Veldhoven, Sectie F, Nummer 2251
Perceeloppervlakte	504 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte villa inclusief extra kantoor-/woonvleugel	circa 302 m <sup>2</sup>
Oppervlakte multifunctioneel bijgebouw in spouw / garage	circa 34 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (overkapping & veranda)	circa 32 m <sup>2</sup>
Totale oppervlakte	circa 368 m <sup>2</sup>
Inhoud villa inclusief multifunctioneel bijgebouw (conform meetcertificaat)	circa 1.330 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	zeven kamers (woon- en eetkamer, drie slaapkamers, twee kantoor kamers, extra slaapkamer op tweede verdieping)
Aantal toiletten	4: in souterrain, begane grond woonvleugel, begane grond kantoorvleugel, eerste verdieping, tevens aansluitingen badkamer aanwezig in multifunctioneel bijgebouw.
Parkeren	in vrijstaande garage in spouw, drie auto's op de oprit links van de woning en twee auto's op de oprit voor de kantoorvleugel rechts van de woning. Tegenover de woning zijn volop openbare parkeervakken.

## FACTS & FIGURES

Object	Detached villa with ample parking, multifunctional outbuilding (used as garage/storage), enclosed backyard and separately accessible office wing, also ideal for care at home or home business/occupation.
Year of construction	2011
Cadastral known	Municipality of Veldhoven, Section F, Number 2251
Plot area	504 m <sup>2</sup>
Living area villa including additional office/living wing	approximately 302 m <sup>2</sup>
Surface of multifunctional outbuilding in cavity / garage	approximately 34 m <sup>2</sup>
Surface area of building bound outdoor space (roof & veranda)	approximately 32 m <sup>2</sup>
Total area	approximately 368 m <sup>2</sup>
Content villa including multifunctional outbuilding (according to measurement certificate)	approximately 1,330 m <sup>3</sup>
Number of rooms	seven rooms (living and dining room, three bedrooms, two office rooms, extra bedroom on second floor)
Number of toilets	4: in basement, ground floor living wing, ground floor office wing, first floor, also bathroom connections in multifunctional outbuilding.
Parking	in a detached garage built in cavity, three cars on the driveway to the left of the house and two cars on the driveway in front of the office wing to the right of the house. Opposite the house there are plenty of public parking spaces.

## INSTALLATIE & ISOLATIE

Energie label	A
Isolatie daken	ja, Unidek-dakpanelen
Isolatie gevels	ja
Isolatie vloeren	ja
Isolatie glas	ja, gehele woning
Verwarming en warm water woonvleugel	cv-combi-ketel HR, 2011
Verwarming en warm water kantoorvleugel / tweede woonvleugel	cv-combi-ketel HR, 2011
Verwarming en warm water garage	cv-combi-ketel HR, 2011
Technische voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"><li>- elektrische, op afstand te bedienen garagedeur.</li><li>- gecertificeerd sleutelplan voor alle deuren (behalve de stalen poort).</li><li>- Harman Kardon geluidssysteem met luidsprekers in woon- en eetkamer.</li><li>- tunnel-gashaard in de divider tussen eet- en zitgedeelte, met toegangspanelen voor onderhoud aan haard, tv, beeld en geluid.</li><li>- programmeerbare Hue-verlichting buitenruimte.</li><li>- rookmelders door de gehele villa.</li><li>- alarminstallatie inclusief camerabewaking rondom, beelden zijn te zien op tablet of smartphone en tv in de woonkamer en vastgelegd op harde schijf.</li><li>- overkapt terras met verwarmingslampen, open haard, lichtkoepels, luidspreker-, tv- en beameraansluitingen.</li><li>- Overal bekabeling voor luidsprekers, UTP en COAX-aansluitingen, ook in garage en kantoorvleugel.</li><li>- alle plafonds zijn uitgerust met per groep dimbare ingebouwde armaturen met warme halogeenverlichting.</li></ul>

## MATERIAALGEBRUIK

Materiaal daken	gebakken dakpannen
Materiaal gevels	handvormstenen, in spouw gebouwd
Materiaal vloeren	beton, bovenin garage houten verdiepingsvloer
Materiaal buitenkozijnen	onderhoudsvrije kunststof kozijnen met houtlook, ramen en deuren met isolatieglas. Alle buitenramen zijn afgewerkt met aflopende vensterbanken met opstaande randjes in Belgische hardsteen. Voordeur, poort overkapping en garage(loop)deuren in volkern hout.

## INSTALLATIONS AND INSULATION

Energy label	A
Insulation roofs	Yes, Unidek roof panels
Insulation facades	yeah
Insulation floors	yeah
Insulation glass	yes, entire house
Heating and hot water living wing	HR central heating boiler, 2011
Heating and hot water office wing / second living wing	HR central heating boiler, 2011
Heating and hot water garage	HR central heating boiler, 2011
Technical provisions	<ul style="list-style-type: none"><li>- electric, remote-controlled garage door.</li><li>- Certified key plan for all doors (except the steel door).</li><li>- Harman Kardon sound system with speakers in living and dining room.</li><li>- Tunnel gas fireplace in the divider between dining and sitting area, with access panels for maintenance of fireplace, TV, image and sound.</li><li>- Programmable Hue lighting outdoor space.</li><li>- Smoke detectors throughout the villa.</li><li>- alarm system including all-round camera surveillance, images can be seen on tablet or smartphone and TV in the living room and recorded on hard disk.</li><li>- Covered terrace with heating lamps, fireplace, skylights, speaker, TV and beamer connections.</li><li>- Cabling for loudspeakers, UTP and COAX connections everywhere, also in the garage and office wing.</li><li>- All ceilings are equipped with built-in luminaires with warm halogen lighting that can be dimmed for each group.</li></ul>

## MATERIAL USAGE

Roof material	fired roof tiles
Material facades	hand moulded bricks, built in cavity
Flooring material	concrete, at the top of the garage wooden floor
Material outer frames	maintenance-free plastic frames with wood look, windows and doors with insulating glass. All exterior windows are finished with sloping window sills with raised edges in Belgian bluestone. Front door, gate roof and garage doors in solid wood.





BEGANE GROND

---

GROUND FLOOR













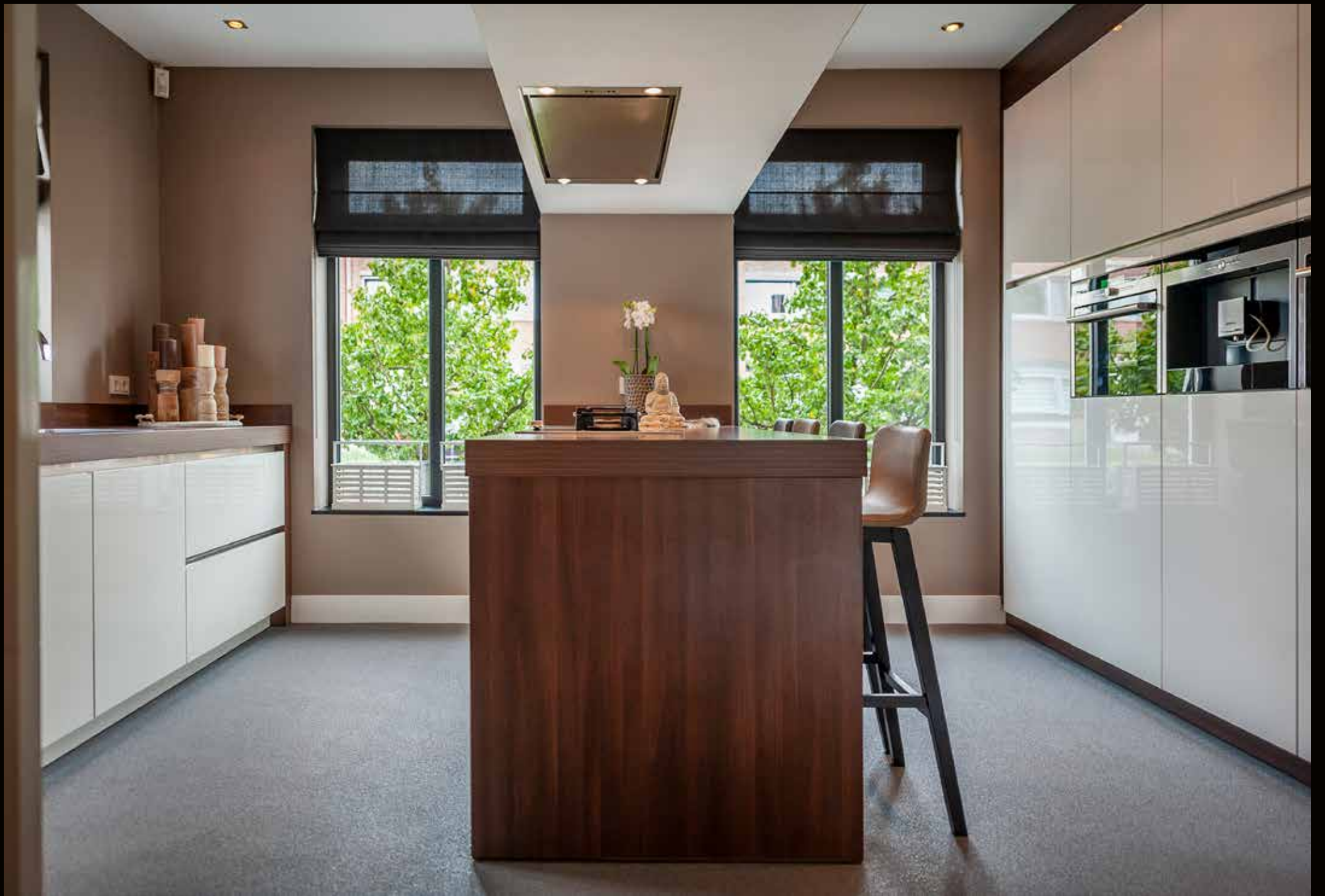




















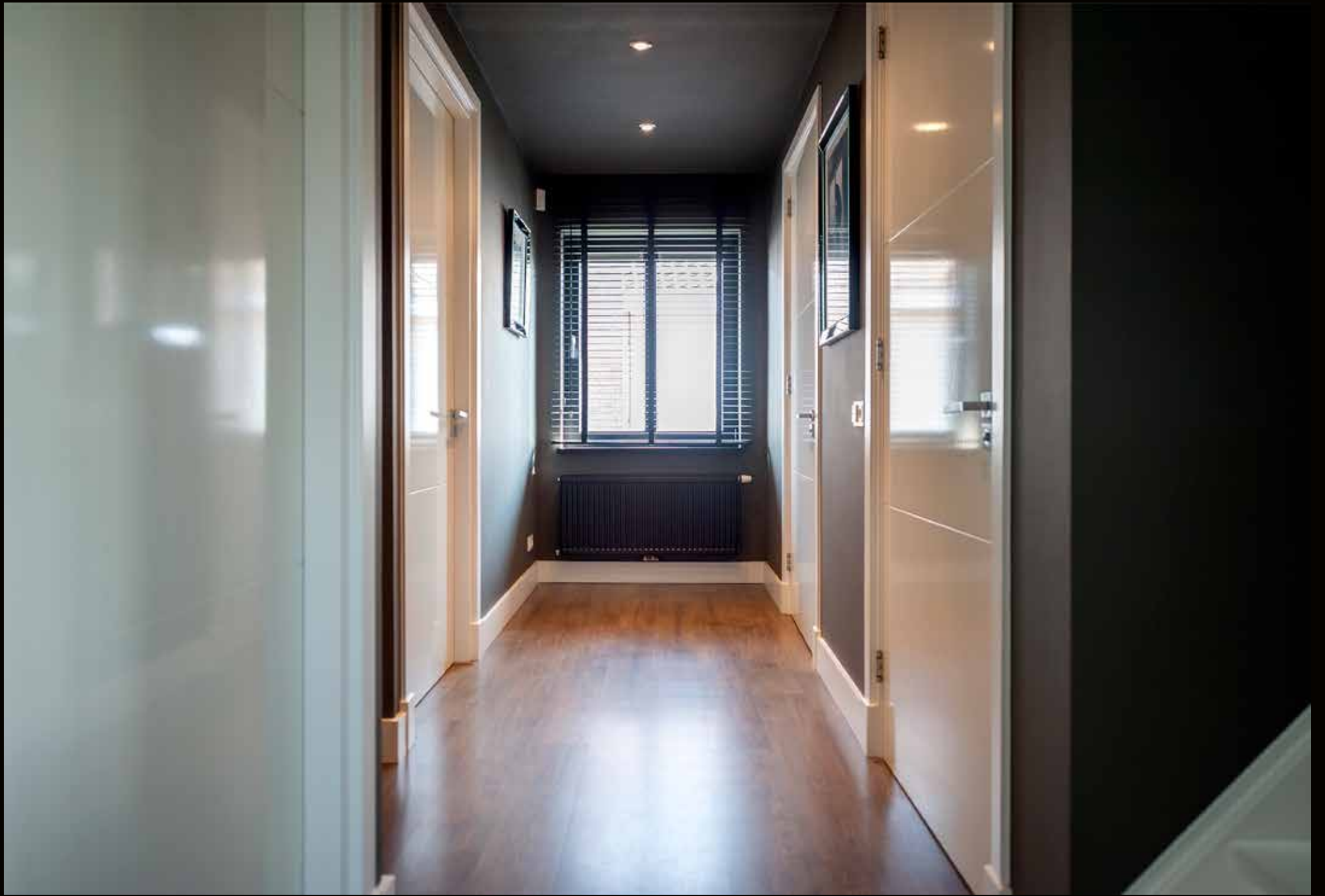


EERSTE VERDIEPING

---

FIRST FLOOR







**LIFE.**  
CHANGE IT.  
JOB. QUIT.  
OF WATCHING TV.  
YOUR LIFE. STOP  
YOU WHEN YOU  
YOU LOVE.  
BOOKS ARE BEATING  
DO NOT. APPRECIATE  
LAST RITE.  
TO NEW THINGS.  
OR DIFFERENCES.  
THEIR PASSION IS.  
TEAM WITH THEM.  
THING LOST WILL  
YOU FIND YOURSELF.  
CE. SEIZE THEM.  
YOU MEET. AND  
WITH THEM  
CREATING.  
OUR DREAM.  
HEAD



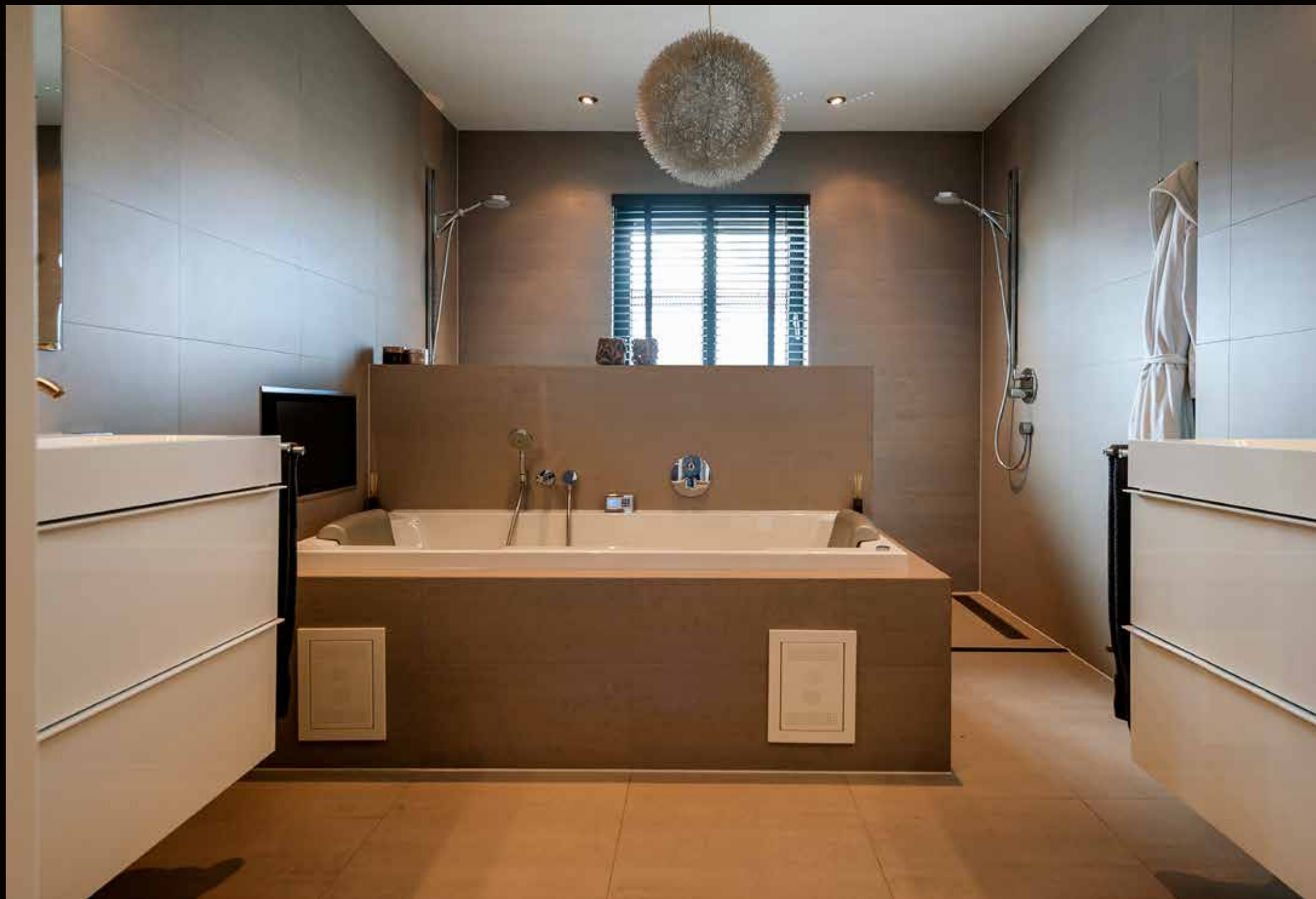
THIS IS YOUR **LIFE.**  
DO WHAT YOU LOVE.  
AND DO IT OFTEN.  
IF YOU DON'T LOVE SOMETHING, CHANGE IT.  
IF YOU DON'T LIKE YOUR JOB, QUIT.  
IF YOU DON'T LIKE YOUR TIME, STOP WASTING IT.  
IF YOU ARE WAITING FOR THE LOVE OF YOUR LIFE, YOU  
MAY NEVER FIND IT.  
THEY WILL BE WAITING FOR YOU WHEN YOU  
START DOING THINGS YOU LOVE.  
STOP OVER ANALYZING.  
LIFE IS SIMPLE. ENJOY LAST EYE.  
DON'T WORRY ABOUT THE FUTURE.  
THE FUTURE IS UNWRITABLE.  
THE ONLY WAY TO LIVE IS TO LIVE.  
LIVE THE WAY YOU WANT TO LIVE.  
LIFE IS ABOUT THE PEOPLE YOU MEET, AND  
THE THINGS YOU CREATE WITH THEM.  
SO GO OUT AND START CREATING.  
**LIFE IS AND WEAR  
SHORT YOUR PASSION.**



















TWEEDE VERDIEPING

---

SECOND FLOOR







SOUTERRAIN

---

SOUTERRAIN











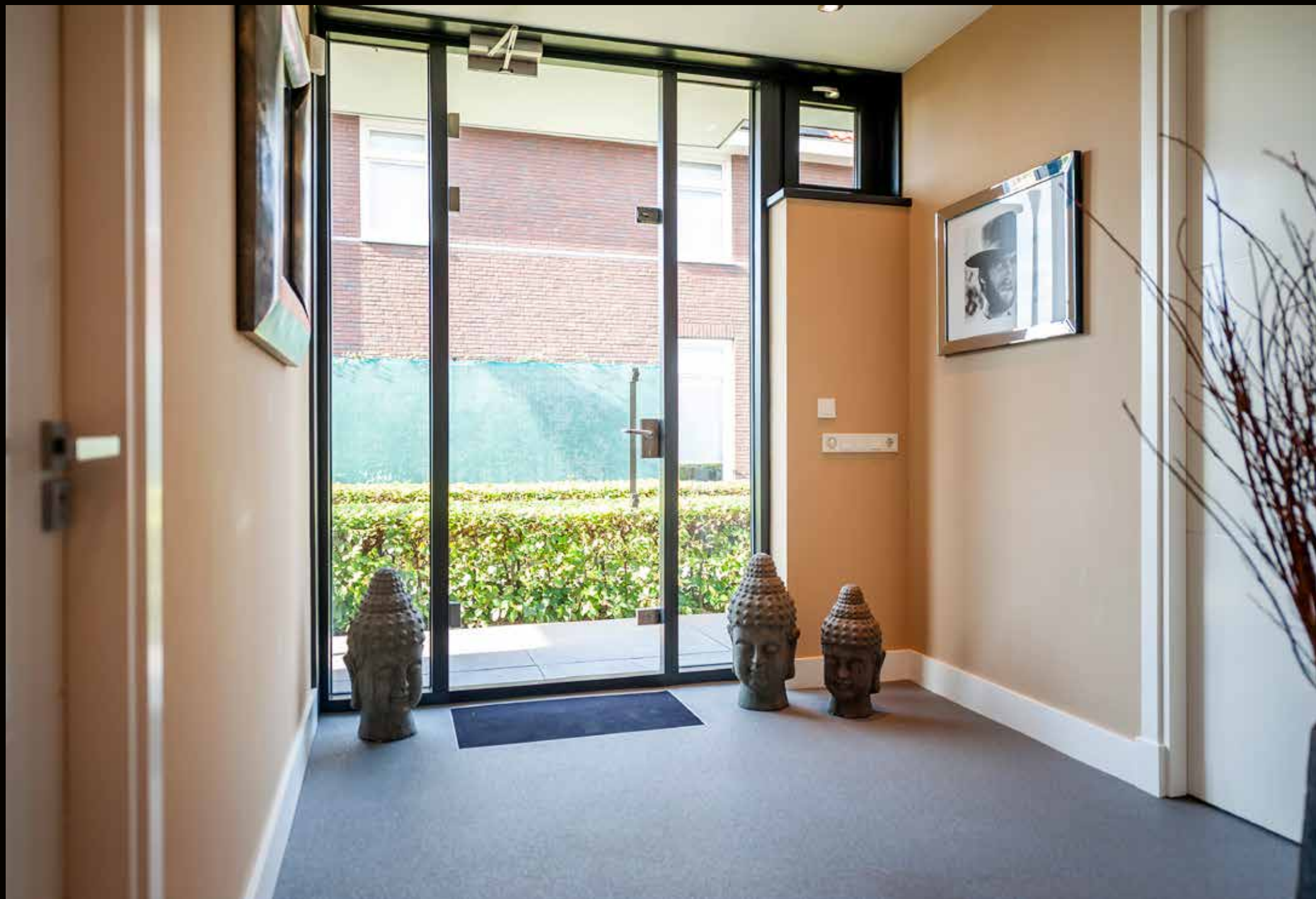


KANTOORVLEUGEL

---

OFFICE WING

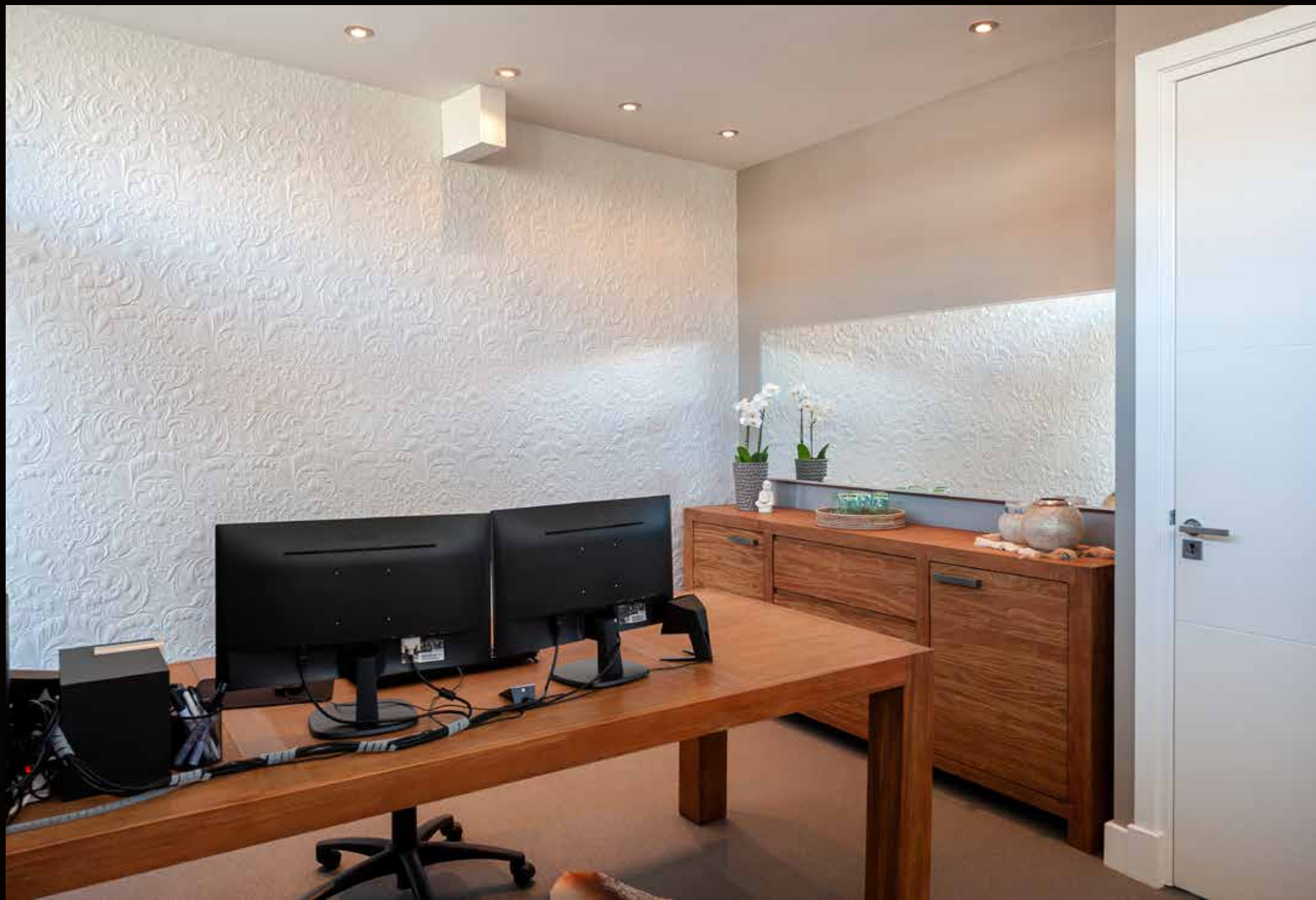












BUITENRUIIMTE

---

OUTDOOR SPACE

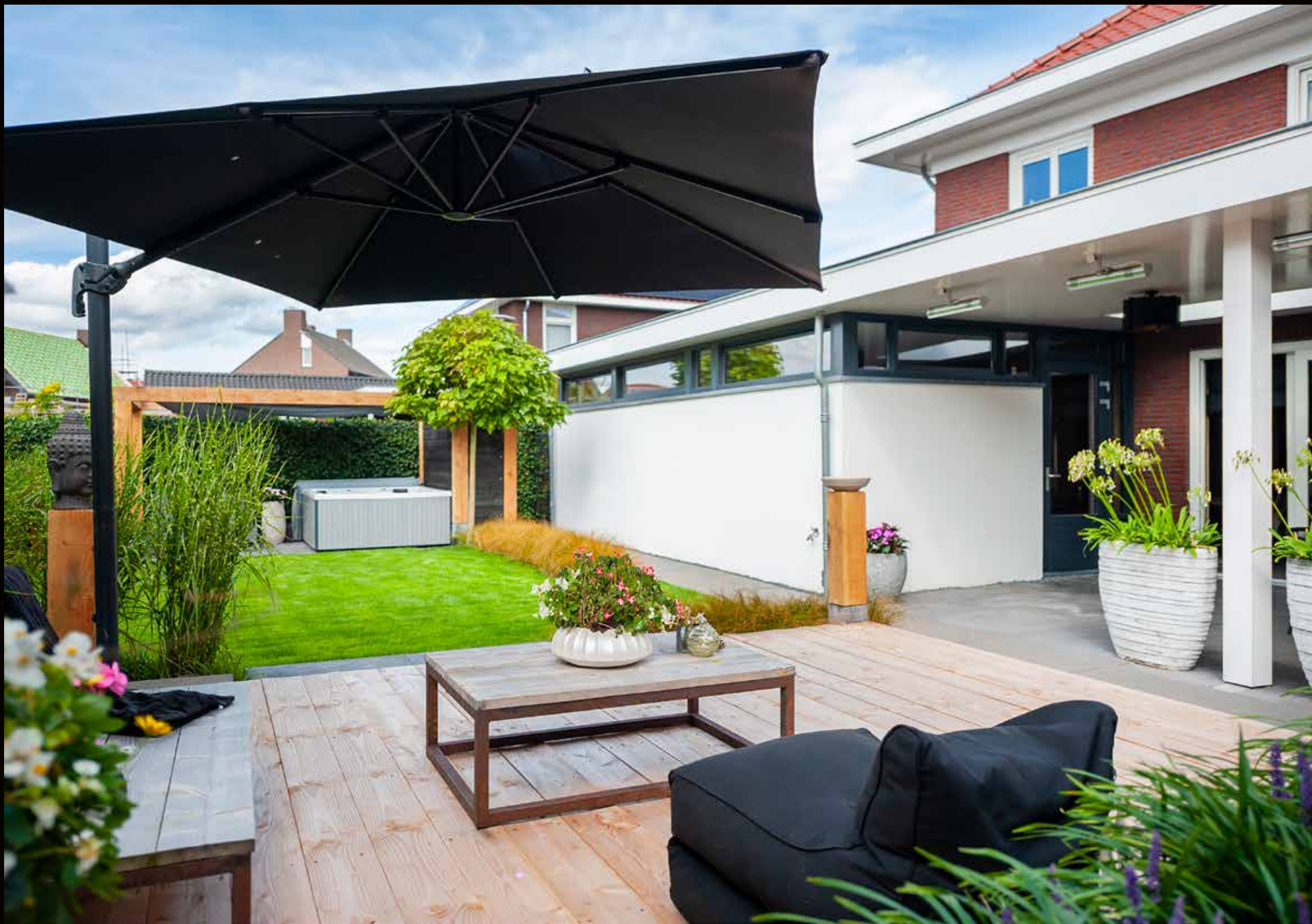




















## INDELING

Deze sfeervolle villa is groot en geeft tegelijk een huiselijk en knus gevoel. Het is er prettig thuis komen na een lange dag, en dat is precies wat de huidige eigenaar ermee beoogde.

Het huis op de grens van Eindhoven en Veldhoven is bovendien tot in de puntjes uitgevoerd en onderhouden. Om een idee te geven van de goede zorg voor deze woning: dit jaar nog zijn alle plafondarmaturen en de halogeenlampen daarin vervangen en is al het binnenschilderwerk opnieuw gedaan, inclusief de stijlwand in één van de kantoor kamers met opmerkelijke mooi 3D-behang.

Zelfs de grote entertainmentkelder is recent nog opnieuw gestyled en afgewerkt. Daarbij is gewerkt met een op elkaar afgestemd kleurenpalet, dat in samenspraak met een binnenhuisarchitect is samengesteld.

## BEGANE GROND

### ONTVANGSTHAL

De ruime hal is bijzonder licht. Direct naast de voordeur, met ervoor een in de vloer verzonken schoonloopmat, is het aparte toilet met zwevend closet, fonteintje en raampje. Ernaast is een grote garderobenis met meterkast en twee ramen. De houten vaste trap met rvs-leuning, loopt in een hoek van negentig graden naar de bovenverdieping. Tegen de trapwand is een zwevend opbergmeubel op maat gemaakt.

### KEUKEN

De keuken, afsluitbaar via twee schuifdeuren die in de muur verdwijnen, ligt aan de voorzijde van het huis en profiteert aan twee zijden van invallend daglicht; er zijn ramen aan weerszijden van het kookeiland en boven het aanrecht en de grote spoelbak. De kastenwand ertegenover bevat een ingebouwde stoomoven, koffiemachine en combi-oven/ magnetron, alle van A-merk Siemens.

Het kookeiland heeft drie inductiepanelen, waarvan eentje met wokbrander, in het HPL-werkblad. Onder het aanrecht, ook met HPL-werkblad in houtlook, is de vaatwasser ingebouwd. In de koof erboven is de rvs afzuiging geïntegreerd. In combinatie met de kastenwand is er onder het eiland en het aanrecht meer dan voldoende opbergruimte. De frontjes van elke kastruimte zijn recent vervangen.

### WOON- EN EETKAMER

Dankzij de divider met tweezijdig zichtbare tunnel-gashaard is het eetgedeelte apart van de living, en toch betrokken voor een knus effect. De twee schuifpuien aan weerszijden komen uit op het overdekte terras, terwijl aan de andere kant ook daglicht binnenvalt via de keukenramen.

In de marmerlook gestuikte divider met de gashaard zijn ook alle audiovisuele aansluitingen van de leefruimte bijeengebracht. Deze zijn, evenals de gashaard, voor onderhoud bereikbaar gehouden. De haard kan naar wens met lava-, witte of anderskleurige stenen worden verfraaid.

In de gehele living is een geluidssysteem van Harman-Kardon geïntegreerd en er zijn nog extra luidsprekerkabels aangebracht, evenals UTP- en COAX-bekabeling.

### WAS- EN BIJKEUKEN

Deze praktische ruimte is tevens de doorgang tussen kantoorvleugel en woonhuis. In fraaie op maat gemaakte kasten, met daarnaast rvs-wasrekken, zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger verwerkt. Opzij daarvan is een keukenblok in dezelfde stijl als de kasten, met gootsteen. In de bijkeuken is ook een meterkast voor de kantoor aanbouw.

---

*Vloerafwerking: korreltapijt, drempelloos*

*Wandafwerking: glad stucwerk*

*Plafondafwerking: stucwerk met ingebouwde halogeenspots 2019*

*Ontvangsthal: circa 9 m<sup>2</sup>*

*Eetkeuken: circa 15 m<sup>2</sup>*

*Woon/eetkamer: circa 41 m<sup>2</sup>*

*Was- en bijkeuken: circa 8 m<sup>2</sup>*

---

## LAYOUT

This cozy villa is large and gives a homely feeling at the same time. It's nice to come home after a long day, and that's exactly what the current owner intended with it.

The house on the border of Eindhoven and Veldhoven has been executed and maintained to perfection. To give an idea of the good care for this house: this year all ceiling fixtures and halogen lamps have been replaced and all the interior painting has been redone, including the style wall in one of the office rooms with remarkable beautiful 3D wallpaper.

Even the large entertainment basement has recently been redesigned and finished. In this process, a coordinated colour palette has been used, which has been put together in consultation with an interior designer.

## GROUND FLOOR

### ENTRANCE HALL

The spacious hall is very light. Right next to the front door, with in front of it an integrated walk-in mat, is the separate toilet with floating closet, washbasin and window. Next to it is a large wardrobe with meter cupboard and two windows. The wooden staircase with stainless steel railing, runs at an angle of ninety degrees to the upper floor. Against the staircase wall is a floating storage unit made to measure.

### KITCHEN

The kitchen, lockable by two sliding doors that disappear into the wall, is located at the front of the house and benefits from daylight on two sides; there are windows on either side of the cooking island and above the large sink. The cabinet opposite contains a built-in steam oven, coffee machine and combi-oven/microwave, all from A-brand Siemens.

The cooking island has three induction panels, one with a wok burner, in the HPL worktop. The dishwasher is installed under the sink, also with HPL worktop in wood look. The stainless steel extractor fan is integrated in the top of the sink. In combination with the cupboard wall, there is more than enough storage space under the island and the sink. The fronts of each cupboard space have recently been replaced.

### LIVING AND DINING ROOM

Thanks to the divider with tunnel gas fire visible from both sides, the dining area is separate from the living room, and yet involved for a cosy effect. The two sliding doors on either side open onto the covered terrace, while on the other side daylight also enters through the kitchen windows.

In the marble look plastered divider with the gas fireplace, all audiovisual connections of the living space are brought together. These, as well as the gas fireplace, are kept accessible for maintenance. The fireplace can be embellished with lava, white or other coloured stones.

A Harman-Kardon sound system is integrated throughout the living room and additional loudspeaker cables as well as UTP and COAX cabling have been installed.

### LAUNDRY AND UTILITY ROOM

This practical space is also the passage between the office wing and the house. In beautiful custom-made cabinets, with stainless steel wash racks, are the connections for washer and dryer. On the side is a kitchen unit in the same style as the cabinets, with sink. In the utility room is also a cupboard for the office building.

---

*Floor finish: grain carpet, barrier-free*

*Wall finish: smooth stuccowork*

*Ceiling finish: stucco with built-in halogen spotlights 2019*

*Entrance hall: approx. 9 m<sup>2</sup>*

*Dining kitchen: approx. 15 m<sup>2</sup>*

*Living / dining room: approx. 41 m<sup>2</sup>*

*Laundry and pantry: approx. 8 m<sup>2</sup>*

---



VILLA - BEGANE GROND

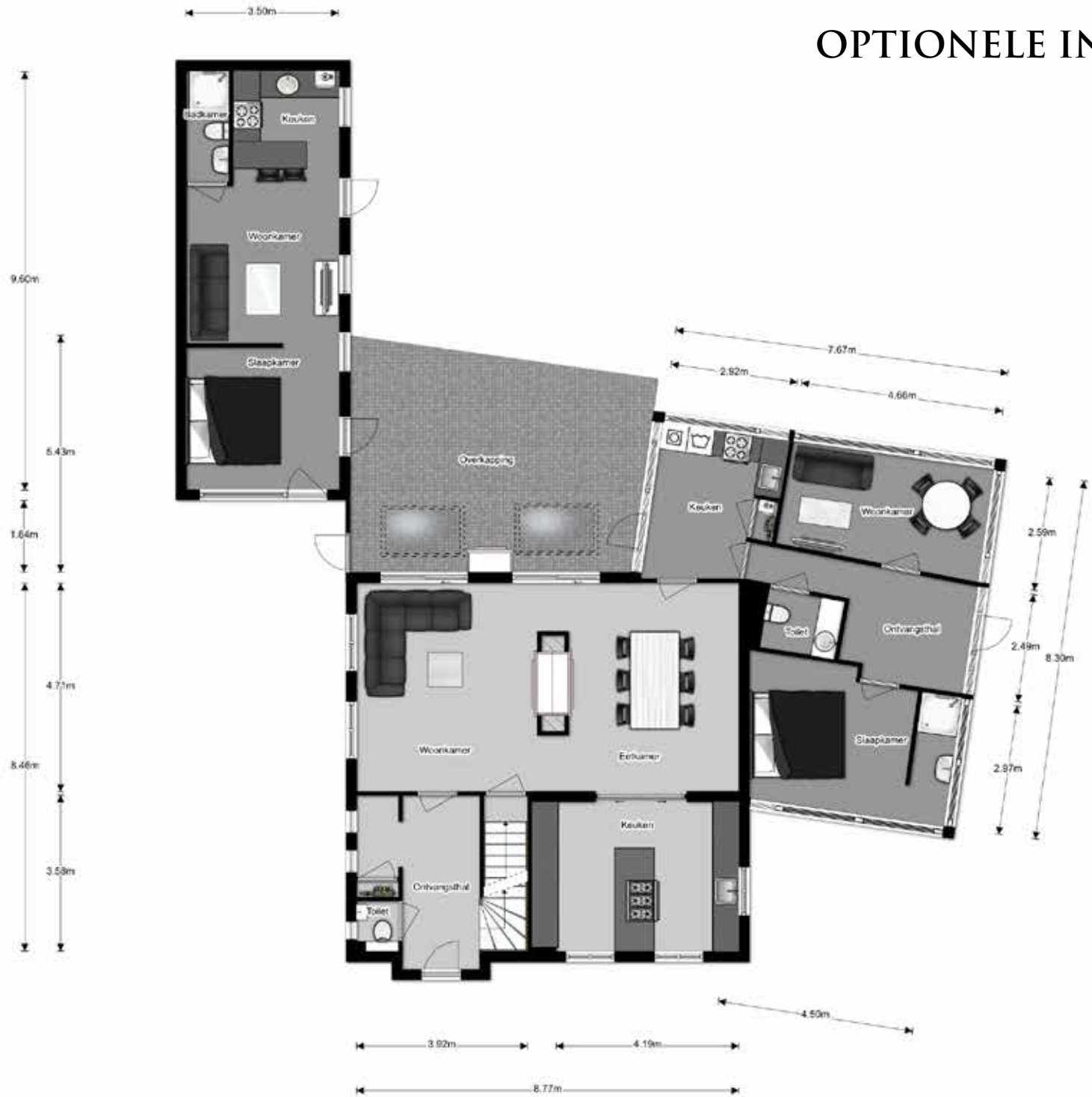
AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

VILLA - GROUND FLOOR

NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS



# OPTIONELE INDELING



VILLA - BEGANE GROND OPTIONEEL  
 AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

VILLA - GROUND FLOOR OPTIONAL  
 NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS

## INDELING EERSTE VERDIEPING

### OVERLOOP

De overloop bovenaan de trap is royaal en heeft aan een zijde prettig daglicht; het raam in de zijmuur kijkt uit over de oprit bij het vrijstaande bijgebouw / de garage. Alle ramen op de eerste verdieping zijn voorzien van bamboe raambekleding (2018).

Stijldetail: alle deuren en deurkozijnen zijn van dubbele architraven voorzien die aansluiten op de extra hoge, volhouten plinten, waarbij alles is uitgevoerd in Meranti hardhout.

### SLAAPKAMER 1

Deze master bedroom heeft twee ramen met bamboe raambekleding in beide buitenmuren, waarvan eentje met uitzicht over de achtertuin. Links in de hoek is een compacte inloop-garderobekast met veel opbergruimte.

### SLAAPKAMER 2

Deze slaapkamer aan de voorzijde van het huis heeft drie grote ramen met bamboe raambekleding in de twee buitenmuren en is praktisch even groot als de slaapkamer ernaast. Achter het bed is de wand bekleed met leren tegels voor een natuurlijk effect.

### SLAAPKAMER 3

Direct links ligt de slaapkamer met in twee gevels twee ramen met bamboe raambekleding.

### BADKAMER

Dit riante herenhuis heeft weliswaar (en vooralsnog) één badkamer, maar deze is wel bijzonder ruim én voorzien van een dubbele douche en twee grote wasbakken aan weerszijden. Ook het ligbad met bubbelfunctie onder de waterbestendige tv is geschikt voor twee personen. In de wand ertegenaan is aan de douchezijde uit het zicht een richel voor badcosmetica gemaakt. Het badkamer-raam ligt op het zuidwesten en geeft dus veel daglicht. Het plafond is in 2019 opnieuw van nieuwe spotjes met halogeenlampen voorzien.

### APART TOILET

Direct naast de badkamer is een separaat toilet met zwevend closet en fonteintje onder een gebogen plafond.

## TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap in U-vorm, die een kleine vide vormt, is de ruime zolderverdieping met vierde kamer te bereiken. In 2019 is deze verdieping geheel gerenoveerd. Deze is, dankzij het invallend daglicht met de twee grote Velux dakramen (ook in 2019 geplaatst), multifunctioneel en kan dienst doen als slaap-, werk- of speelkamer.

In de nok is de balkconstructie van het dak zichtbaar gelaten. Rechts naast en achter de trapnis is een berging die op kruiphoogte achterdoor loopt en van twee zijden te bereiken is. In deze berging zijn het ventilatiesysteem en de cv-combi-ketel HR 2011 voor de gehele villa geïnstalleerd.

---

*Vloerafwerking: laminaat*

*Wandafwerking: stucwerk en dubbele architraven rond alle deurkozijnen*

*Plafondafwerking: stucwerk*

*Overloop: circa 7 m<sup>2</sup>*

*Slaapkamer 1: circa 18 m<sup>2</sup>*

*Slaapkamer 2: circa 16 m<sup>2</sup>*

*Slaapkamer 3: circa 9 m<sup>2</sup>*

*Badkamer: circa 11 m<sup>2</sup>*

*Werk-/hobby-/slaapkamer 4: circa 24 m<sup>2</sup>*

*Berging: circa 4 m<sup>2</sup>*

---

## LAYOUT FIRST FLOOR

### HALL

The landing at the top of the stairs is generous and has pleasant daylight on one side. The window in the side wall overlooks the driveway to the detached outbuilding / garage. All windows on the first floor have bamboo window coverings (2018).

Style detail: all doors and door frames are equipped with double architraves that connect to the extra high, solid wood skirting boards; everything is made of Meranti hardwood.

### BEDROOM 1

This master bedroom has two windows with bamboo window coverings in both outer walls, one of which has a view over the backyard. Left in the corner is a compact walk-in wardrobe with plenty of storage space.

### BEDROOM 2

This bedroom at the front of the house has three large windows with bamboo window coverings in the two outer walls and is almost as large as the bedroom next to it. Behind the bed is the wall lined with leather tiles for a natural effect.

### BEDROOM 3

Directly left is the bedroom with two windows in two facades with bamboo window coverings.

### BATHROOM

This spacious mansion (still) has one bathroom, but it is very spacious and has a double shower and two large sinks on either side. The bath with bubble function under the water-resistant TV is suitable for two people. In the wall next to it, on the shower side, out of sight, a ledge has been made for bath cosmetics. The bathroom window is facing southwest and therefore gives plenty of daylight. The ceiling is refurbished in 2019 with new spotlights with halogen lamps.

### SEPARATE TOILET

Right next to the bathroom is a separate toilet with floating closet and sink under a curved ceiling.

## SECOND FLOOR

Via a fixed U-shaped staircase, which forms a small loft, you can reach the spacious attic with fourth room. This floor was completely renovated in 2019. This is, thanks to the daylight with the two large Velux skylights (also installed in 2019), multifunctional and can serve as a bedroom, work room or playroom.

In the apex, the beam construction of the roof is left visible. To the right of and behind the stair bay is a storage room that runs backwards at crawl height and can be reached from two sides. In this storage room, the ventilation system and the HR 2011 central heating boiler for the entire villa are installed.

---

*Floor finish: laminate*

*Wall finish: stucco and double architraves around all door frames*

*Ceiling finish: stucco*

*Landing: approximately 7 m<sup>2</sup>*

*Bedroom 1: approximately 18 m<sup>2</sup>*

*Bedroom 2: approximately 16 m<sup>2</sup>*

*Bedroom 3: approximately 9 m<sup>2</sup>*

*Bathroom: approximately 11 m<sup>2</sup>*

*Work / hobby / bedroom 4: approximately 24 m<sup>2</sup>*

*Storage room: approximately 4 m<sup>2</sup>*

---

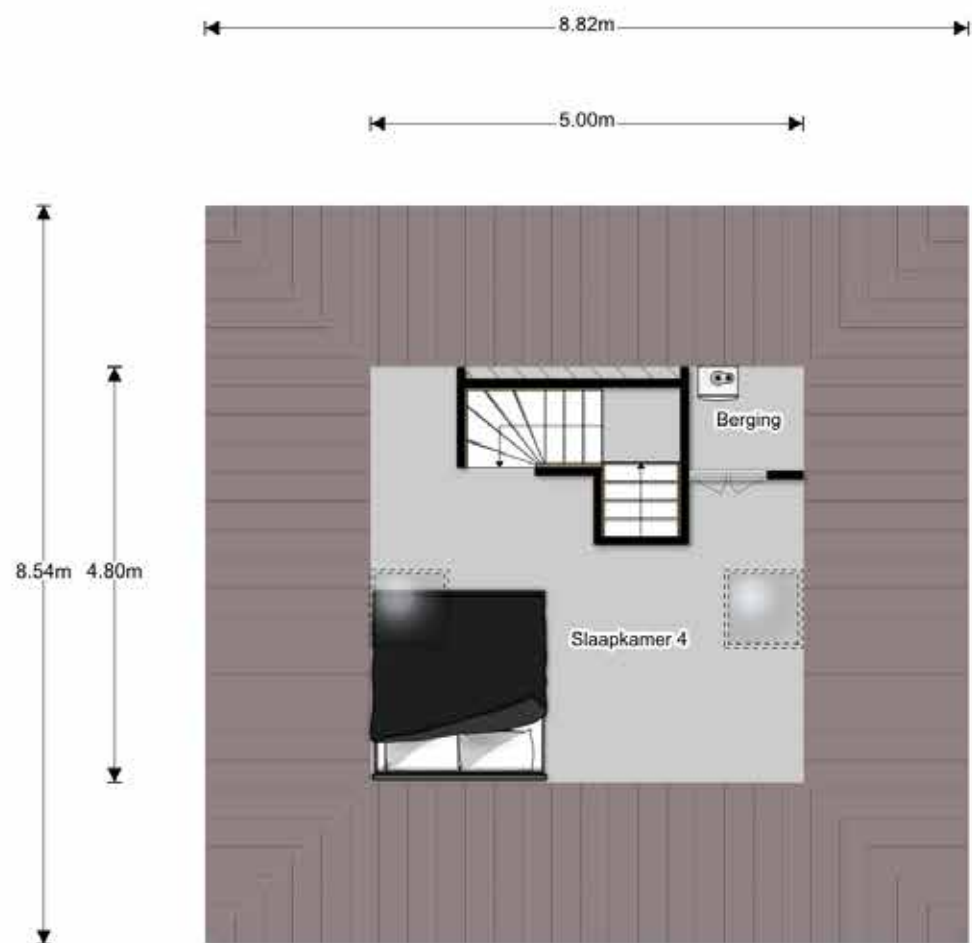


VILLA - EERSTE VERDIEPING

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

VILLA - FIRST FLOOR

NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS



VILLA - TWEEDE VERDIEPING

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

VILLA - SECOND FLOOR

NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS

## SOUTERRAIN

Dit jonge gedeelte van de Veldhovense wijk De Kelen is grotendeels gebouwd op voorheen weilanden en agrarische-stallen-grond. Omdat grondverbetering noodzakelijk was, is er meteen van de gelegenheid gebruik gemaakt een grootse kelder te realiseren onder de hoofdwoning.

### ENTERTAINMENTKELDER

De vaste houten trap komt midden in deze ruime kelder uit. Aan drie zijden zijn afsluitbare ramen aangebracht, die zijn verwerkt in grote koekoeks en afgewerkt met een veiligheidsrooster aan de bovenzijde, dat zorgt voor frisse lucht en daglicht. Vanwege de souterraine ligging is het binnenklimaat er constant.

Het plafond is compleet afgewerkt met koven in vier verschillende zones, met elk een eigen centraalpunt. In de volledige koven- en bioscoopombouw is RGB LED-verlichting verwerkt die zowel afzonderlijk als geheel bediend kan worden om de entertainment-lounge helemaal naar wens te verlichten, te bedienen met afstandsbediening of app. Naast het zitgedeelte, voor gezelschaps- en kaartspellen, is een lounge-bioscoophoek gemaakt met ernaast nog een loungehoek. In het plafond boven de thuisbioscoop is een verstevigd paneel met aansluitingen voor de beamer gemaakt. In de andere hoek zijn een aparte meterkast en het toilet met zwevend closet en fonteintje te vinden.

Omdat alle benodigde leidingen en aansluitingen aanwezig zijn, is ook van deze kelder aparte woonruimte te maken, in de vorm van een inpandig appartement met eigen badkamer en pantry; zie hiervoor pagina 87 van deze documentatie.

---

*Vloerafwerking: gietvloer*

*Wandafwerking: stucwerk*

*Plafondafwerking: houten koven met geïntegreerde verlichting*

*Totale oppervlakte: circa 75 m<sup>2</sup>*

---

## SOUTERRAIN

This young part of the Veldhoven district De Kelen is largely built on former pastures and agricultural stables land. Because soil improvement was necessary, the opportunity was immediately taken to create a grand basement under the main house.

### ENTERTAINMENT CELLAR

The fixed wooden staircase is in the middle of this spacious basement. On three sides are lockable windows, which are incorporated into large wells and finished with a safety grid on the top, which provides fresh air and daylight. Due to its basement location, the indoor climate is constant.

The ceiling is completely finished with coves in four different zones, each with its own central point. RGB LED lighting has been incorporated into the entire coves and cinema conversion, which can be operated separately or as a whole to illuminate the entertainment lounge as desired, operated by remote control or app. In addition to the seating area, for board games and card games, a lounge cinema corner has been created with a lounge corner next to it. In the ceiling above the home cinema, a reinforced panel with connections for the beamer has been made. In the other corner are a separate meter cupboard and the toilet with floating toilet and sink.

Because all the necessary pipes and connections are present, this basement can also be made into a separate living space, in the form of a walled apartment with private bathroom and pantry; see page 87 of this documentation.

---

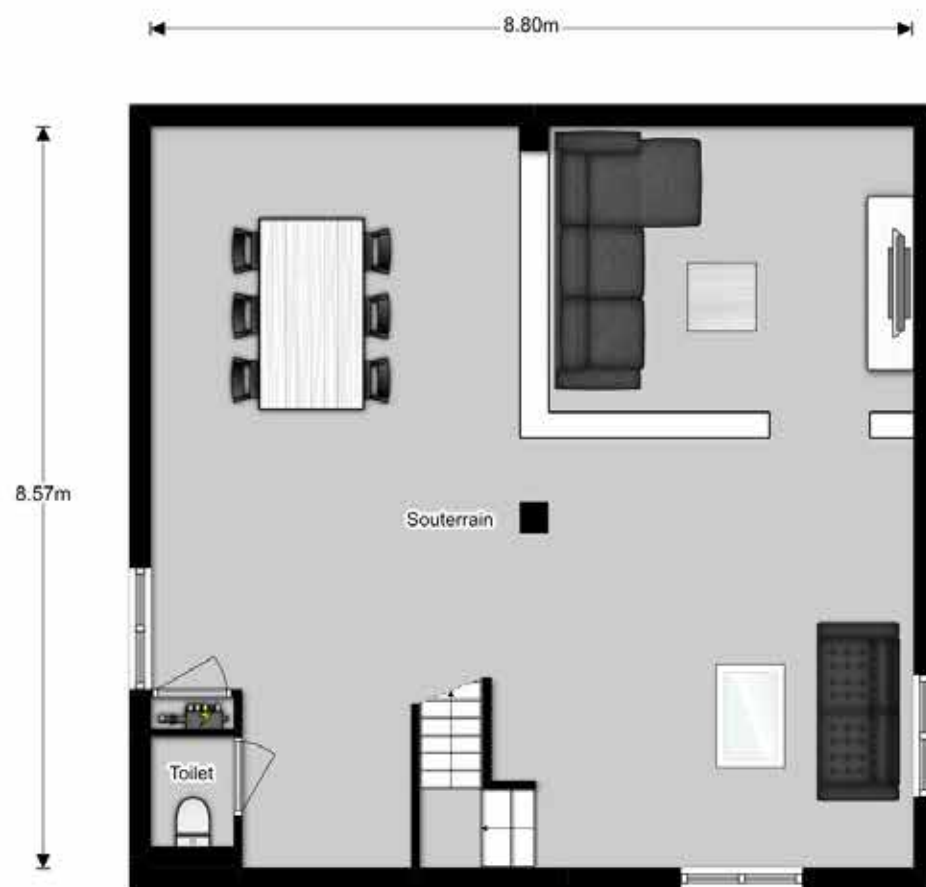
*Floor finish: cast floor*

*Wall finish: stucco*

*Ceiling finish: wooden coves with integrated lighting*

*Total surface area: approximately 75 m<sup>2</sup>*

---



VILLA - SOUTERRAIN

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

VILLA - SOUTERRAIN

NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS



## OPTIONELE INDELING



VILLA - SOUTERRAIN OPTIONEEL

AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

VILLA - SOUTERRAIN OPTIONAL

NO RIGHTS CAN BE DERIVED FROM THESE DRAWINGS

## KANTOORVLEUGEL

Dit bedrijfsgedeelte heeft een eigen tweede ingang en eigen tweede oprit; er rust een vergunning voor praktijk of bedrijf aan huis op. De kantoorvleugel is ook binnendoor via de bijkeuken bereikbaar. Vanwege de eigen toegang en wc is dit gedeelte fiscaal mogelijk interessant als bedrijfsruimte voor de koper-ondernemer.

Voor optisch onderscheid van het woonhuis is deze vleugel buiten wit gestuukt, met antraciet uitgevoerde kozijnen ter contrast. De eigen toegangsdeur is uitgerust met een veilig en van binnenuit elektrisch te bedienen rolluik. Entreepad en oprit zijn afgewerkt met lage beukenhagen.

Het kantoorgedeelte is uitgerust met een eigen cv- en warmwaterketel en een eigen meterkast (in de bijkeuken). Het is mogelijk hier een 'knip' te maken, waardoor de kantoorvleugel een zelfstandige woonruimte wordt. Met relatief eenvoudige ingrepen is er een volwaardig appartement met eigen keuken en badkamer te realiseren; zie hiervoor de optionele indeling op pagina 79.

In de meterkast van de kantoorvleugel is voor alle voorzieningen (gas, water en elektra) een tussenmeter aanwezig; dat maakt de kantoorvleugel ook zeer geschikt voor verhuur.

## HAL KANTOORRUIMTE

Deze centrale en ruime hal is aan twee kanten bereikbaar: via de eigen toegangsdeur en via de bijkeuken. In de hal is een apart toilet met zwevende wc en kastenwand met geïntegreerd design-fonteintje.

## SLAAP-/WERKKAMER 1 & 2

Aan weerszijden van de hal liggen twee kantoren, die ook als slaap- of verblijfsruimtes dienst kunnen doen. Beide kamers bieden volledige privacy en hebben geen inkijk maar wel aan twee zijden daglicht dankzij de ramenstrook met ventilatieroosters bovenin de zijmuren.

Beide kantoren hebben een op maat gemaakt opbergmeubel, wateraansluiting en afvoer, zodat er desgewenst een wasbak of douche kan worden geïnstalleerd.

Ook hier is alle binnenschilderwerk recent opnieuw uitgevoerd. In het grotere kantoor is een wand afgewerkt met 3D afwasbaar en gelakt vinylbehang in een klassieke stijl.

---

*Vloerafwerking: tegelvloer*

*Wandafwerking: stucwerk*

*Plafondafwerking: stucwerk*

*Hal: circa 9 m<sup>2</sup>*

*Werkkamer 1: circa 13 m<sup>2</sup>*

*Werkkamer 2: circa 12 m<sup>2</sup>*

## OFFICE WING

This business wing has its own second entrance and its own second driveway; a permit for a practice or home business is in place. The office wing is also accessible through the utility room. Because of its own entrance and toilet, this part is fiscally possibly interesting as business space for the buyer-entrepreneur.

For optical distinction from the house, this wing is plastered white outside, with anthracite window frames in contrast. The private entrance door is equipped with a safe and electrically operated roller shutter. Entrance and driveway are finished with low beech hedges.

The office area is equipped with its own central heating and hot water boiler and its own meter cupboard (in the utility room). It is possible to make a 'cut' here, so that the office wing becomes an independent living space. With relatively simple interventions, a fully-fledged apartment with its own kitchen and bathroom can be realised; see the optional layout on page 79.

In the cupboard of the office wing for all facilities (gas, water and electricity) an intermediate meter is available, which makes the office wing also very suitable for rental.

## HALL OFFICES

This central and spacious hall is accessible on two sides: through its own entrance door and through the pantry. In the hall is a separate toilet with floating toilet and closet with integrated design sink.

## OFFICE/BEDROOM 1 & 2

There are two offices on either side of the hall, which can also be used as sleeping or living areas. Both rooms offer complete privacy and have no view but daylight on both sides thanks to the window strip with ventilation grids at the top of the side walls.

Both offices have a custom-made storage unit, water connection and drainage, so that a washbasin or shower can be installed if required.

Here, too, all the interior painting has recently been redone. In the larger office, a wall is finished with 3D washable and lacquered vinyl wallpaper in a classic style.

---

*Floor finish: tiled floor*

*Wall finish: stucco*

*Ceiling finish: stucco*

*Hall: approximately 9 m<sup>2</sup>*

*Working room 1: approximately 13 m<sup>2</sup>*

*Working room 2: approximately 12 m<sup>2</sup>*

## MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW C.Q. GARAGE EN PARKEERGELEGENHEID

### OPRITTEN

Zowel naar het bijgebouw / garage links als naar de kantoorvleugel rechts met eigen entree is een oprit gemaakt. Beide zijn ruim uitgevoerd.

Naast de grote tegels op de kantooroprit, op de oprit links en rond de gevels is donkergrijze split aangebracht tegen opspattend hemelwater en voor het fraaie effect.

### MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW / FLINKE GARAGE

De luxe uitgevoerde garage met alarm en eigen bedienpaneel, biedt plaats aan een of twee auto's. Er is een keukenblok met wasbak geïnstalleerd en er liggen diverse loze leidingen. Bekabeling voor luidsprekers, netwerken en COAX is reeds gelegd.

### MOGELIJKHEDEN TE OVER

Zowel dit multifunctionele bijgebouw / garage als de kantoorvleugel bieden mogelijkheden. Het bijgebouw is zodanig gebouwd, conform de woonnorm, dat relatief eenvoudig extra woonruimte kan worden gecreeërd met een vergunning als zodanig. De huidige garagedeur kan bijvoorbeeld vervangen door een glazen pui. De muren zijn in spouw gebouwd en ook geïsoleerd, net als de villa zelf. De bergzolder in de nok kan ook uitgebreid en dienstdoen als vide met extra slaapruiimte, dankzij de stalen dakconstructie voor de zware roldeur.

Omdat het bijgebouw/garage een eigen meterkast, toiletafvoer en eigen cv-combi-ketel (2011 HR Nefit) heeft, kunnen probleemloos een grotere keuken, een badkamer en verwarmingsradiatoren worden geïnstalleerd. Ook zijn de ramen uitgerust met isolatieglas.

Daarmee is dit multifunctioneel bijgebouw te transformeren in een kangoeroewoning of extra appartement, voor bijvoorbeeld een au pair, studerende of zorgbehoevende familieleden.

---

*Vloerafwerking: beton*

*Wandafwerking: gemetselde steen*

*Plafondafwerking: Unidek-panelen*

*Garage: circa 34 m<sup>2</sup>*

*Bergzolder: circa 5 m<sup>2</sup>*

## MULTIFUNCTIONAL OUTBUILDING / GARAGE AND PARKING

### DRIVEWAYS

Both the outbuilding / garage left and the office wing right with private entrance have a driveway. Both are spacious.

Next to the large tiles on the office driveway, on the driveway on the left and around the facades is dark gray gravel against splashing rainwater and for the beautiful effect.

### MULTIFUNCTIONAL OUTBUILDING / LARGE GARAGE

The luxury garage with alarm and its own control panel, can accommodate one or two cars. There is a kitchenette with sink installed and there are several empty pipes. Cabling for speakers, networks and COAX is already installed.

### OPPORTUNITIES ABOUND

Both this multifunctional outbuilding / garage and the office wing offer possibilities. The annexe has been built in such a way that it is relatively easy to create extra living space with a permit as such, in accordance with the housing standard. For example, the current garage door can be replaced by a glass facade. The walls are built in cavity and also insulated, just like the villa itself. The attic in the ridge can also be used as a loft with extra sleeping space, thanks to the steel roof construction for the heavy rolling door.

Because the annexe/garage has its own meter cupboard, toilet discharge and its own central heating boiler (2011 HR Nefit), a larger kitchen, a bathroom and heating radiators can easily be installed. The windows are also equipped with insulating glass.

This makes it possible to transform this multifunctional annexe into a kangaroo house or extra apartment, for example for an au pair, family members who are studying or in need of care.

---

*Floor finish: concrete*

*Wall finish: Masonry stone*

*Ceiling finish: Unidek panels*

*Garage: approximately 34 m<sup>2</sup>*

*Attic: approximately 5 m<sup>2</sup>*

## TUIN

De achtertuin op het zuidwesten over de volle breedte van het huis, heeft de hele middag zon en is in 2019 opnieuw aangelegd inclusief de buitenverlichting. De borderbakken zijn in hetzelfde materiaal uitgevoerd als de buitenvensterbanken. Ook de strak gesnoeide taxushagen zorgen voor een speels optisch effect, bijvoorbeeld rondom de daglichtroosters boven de kelderramen.

De achtertuin is geheel omsloten: links door de garage, achter door hekwerk met hедера, leilindes en niet-woekerende tweekleurige bamboe, en rechts door eveneens begroeid hekwerk.

Dankzij het betegelde entreepad en de stalen, afsluitbare poort is het gemakkelijk om met fiets, kinderwagen, kruiwagen of kliko rechtsom achterom te lopen. Voor de kliko's is een aparte nis gemaakt, uit het zicht.

Deze nis is naast de overkapping met jacuzzi (ter overname) en ligstoelen, die rechts de achtertuin afsluit. De pergola met zonnedoek en de strategisch geplante loofboom houden zowel zon als inkijk tegen; bubbelen in alle privacy.

De achtertuin is uitgerust met voorzieningen voor beregenings-sproeiers; daarvoor hoeft alleen nog een bedieningscomputer aangesloten te worden. Ook is alle buitenruimte voorzien van diverse buitencontactdozen. De jacuzzi zit op een aparte elektragroep.

De tuin is met evenveel zorg ingericht als het huis zelf, met onder meer siergras, blijvend groene hедера, grote bloembakken met onder andere agapanthus en een strak gazon.

Opzij daarvan is recent een houten terrasvlonder gemaakt, met op de hoeken betonnen poeren die ook geschikt zijn voor een pergola- of vaste opbouw.

## OVERKAPPING VILLA

Dit is een heuse buitenkamer. De open ruimte is van alle gemakken voorzien: open haard (houtgestookt), design-verwarmingslampen, tv- en beameraansluitingen en verlichting.

Tijdens de bouw zijn diverse loze leidingen aangebracht, evenals luidsprekerbekabeling. Er is voldoende ruimte voor een grote loungehoek of eettafel. In het plafond zijn twee lichtstraten verwerkt voor invallend daglicht en een luikje voor een beamer; de zijwand is met speciale, projectiegeschikte verf behandeld.

Deze buitenkamer is toegankelijk via de loopdeur vanaf de linker oprit, via de achterdeur in de bijkeuken en via de twee schuifpuien in de eetkamer en de zitkamer.

## GARDEN

The backyard on the southwest over the full width of the house, has the sun all afternoon and was rebuilt in 2019 including the outdoor lighting. The border planters are made of the same material as the outdoor window sills. The tightly trimmed yew hedges also provide a playful optical effect, for example around the daylight grids above the basement windows.

The backyard is completely enclosed: on the left by the garage, on the back by fencing with hederia, linden trees and non-festering two-tone bamboo, and on the right by fencing that is also covered with vegetation.

Thanks to the tiled entrance path and the steel, lockable gate, it is easy to walk around the back with a bicycle, stroller or wheelbarrow or garbage bin. A separate niche has been created for the bins, out of sight.

This niche is next to the roof with jacuzzi (for take-over) and sun loungers, which closes off the backyard on the right. The pergola with sunscreen and the strategically planted tree block both the sun and the view; bubbling in complete privacy.

The backyard is equipped with facilities for sprinkler irrigation, which only requires a computer to be connected. Also, all outdoor space is equipped with various outdoor sockets. The jacuzzi is on a separate electric group.

The garden is furnished with as much care as the house itself, including ornamental grass, evergreen hederia, large flower boxes including agapanthus and a well-kept lawn.

On the side, a wooden terrace deck has recently been made, with concrete columns at the corners, which are also suitable for a pergola or a fixed structure.

## CANOPY VILLA

This is a real outdoor room. The open space is fully equipped: fireplace (wood-burning), designer heating lamps, TV and projector connections and lighting.

During construction, several empty pipes were installed, as well as speaker cabling. There is enough space for a large lounge area or dining table. The ceiling has two skylights for daylight and a hatch for a beamer, the side wall is treated with special, projection-suitable paint.

This outdoor room is accessible through the door from the left driveway, through the back door in the utility room and through the two sliding doors in the dining room and living room.

## LOCATIE EN UITZICHT

De Veldhovense wijk De Kelen ligt pal tegen Eindhoven en Meerhoven aan. Het gedeelte van dit herenhuis is jong; de wijk is zo'n tien jaar oud. Vlinder 7 wordt omringd door eveneens vrijstaande huizen en moderne rijwoningen, nagenoeg alle in het koopsegment. Dankzij de doordachte situering en tuinindeling op het perceel heeft met name de achterzijde volop privacy; hier en daar is slechts een stukje van naburige woningen te zien.

## AFSTAND TOT NABIJGELEGEN VOORZIENINGEN

Basisschool (Dick Bruna)	: ca. 350 meter
Middelbare school (Olympia)	: ca. 4,9 kilometer
Middelbare school (Sondervick)	: ca. 4,9 kilometer
Technische Universiteit Eindhoven	: ca. 8,7 kilometer
Internationale School Eindhoven	: ca. 6,0 kilometer
Kinderopvang (Nummer Een)	: ca. 350 meter
Gezondheidscentrum Heikant	: ca. 850 meter
Ziekenhuis (MMC Veldhoven)	: ca. 5,1 kilometer
Gemeentehuis	: ca. 2,6 kilometer
Supermarkt (PLUS)	: ca. 1,0 kilometer
Supermarkt (AH)	: ca. 2,7 kilometer
Supermarkt (Jumbo)	: ca. 2,9 kilometer
Restaurant (De Bengel)	: ca. 2,7 kilometer
Sporthal	: ca. 850 meter
Voetbalvereniging	: ca. 1,3 kilometer
Tennisvereniging	: ca. 1,3 kilometer
Hockeyvereniging	: ca. 5,3 kilometer
Golfbaan	: ca. 3,4 kilometer
Vliegveld Eindhoven Airport	: ca. 4,6 kilometer
NS station (Eindhoven)	: ca. 8,0 kilometer
Bushalte (Strijpsebaan)	: ca. 190 meter
Tankstation (Shell)	: ca. 2,2 kilometer

## VELDHOVEN EN OMGEVING

De Hertgang en Meerhovendreef zijn doorgaande wegen door dit Veldhovense deel. De belangrijke verbindingsweg Heerbaan, en daarmee het Citycentrum, zijn vlakbij. Dat geldt ook de snelwegen A2, A67, A58 en A50.

Veldhoven is een gewilde woongemeente, met als grootste werkgever ASML. Via nieuwbouwwijk Meerhoven en bedrijvenparken Flight Forum en Park Forum, met veel (inter)nationale bedrijven, is het uitgestrekte dorp al zo goed als aan buurman Eindhoven vastgegroeid. Toch heeft het samengestelde Veldhoven een zelfstandig karakter, met een mix van wijken en buurten; met een Brabants en dorps karakter, zoals bijvoorbeeld Zeelst, of de rust en gezelligheid van ruime woonwijken als Het Look en d'Ekker. De uitgestrekte gemeente – met ruim 45.000 inwoners - profiteert van de nabijheid van Eindhoven Airport en de eerder genoemde snelwegen.

Binnen de eigen grenzen heeft de gemeente alles in huis voor haar inwoners; van ziekenhuis tot gezellige horeca op allerlei niveaus, en van diverse sportverenigingen en -locaties tot parken en andere natuur. Veldhoven heeft bovendien een 'eigen' dierentuin, theater en bioscoop; de laatste twee pal aan het grote plein bij het gezellige Citycentrum, dat het hart van Veldhoven is geworden.



## LOCATION AND VIEW

The Veldhoven district of De Kelen is right next to Eindhoven and Meerhoven. The part of this mansion is young; the district is about ten years old. Vlinder 7 is surrounded by also detached houses and modern terraced houses, almost all in the private sector. Thanks to the well thought-out location and garden layout on the plot, the rear of the house in particular has plenty of privacy; here and there, only a small part of the neighbouring houses can be seen.

## DISTANCE TO NEARBY FACILITIES

Primary school (Dick Bruna)	: approx. 350 meters
Secondary school (Olympia)	: approx. 4.9 km
Secondary school (Sondervick)	: approx. 4.9 km
Eindhoven University of Technology	: approx. 8.7 km
International School (Eindhoven)	: approx 6.0 km
Childcare (Nummer Een)	: approx 350 meters
Medical Centre Heikant	: approx 850 meters
Hospital (MMC Veldhoven)	: approx 5.1 km
Town hall	: approx 2.6 km
Supermarket (PLUS)	: approx 1.0 km
Supermarket (AH)	: approx 2.7 km
Supermarket (Jumbo)	: approx 2.9 km
Restaurant (De Bengel)	: approx 2.7 km
Sports hall	: approx 850 meters
Soccer club	: approx 1.3 km
Tennis club	: approx 1.3 km
Hockey club	: approx 5.3 km
Golf course	: approx 3.4 km
Eindhoven Airport	: approx 4.6 km
NS railway station (Eindhoven)	: approx 8.0 km
Bus stop (Strijpsebaan)	: approx 190 meters
Fuel station (Shell)	: approx 2.2 km

## VELDHOVEN AND SURROUNDINGS

The Hertgang and Meerhovendreef are through roads through this part of Veldhoven. The important Heerbaan connecting road, and therefore the City Centre, are nearby. This also applies to the A2, A67, A58 and A50 motorways.

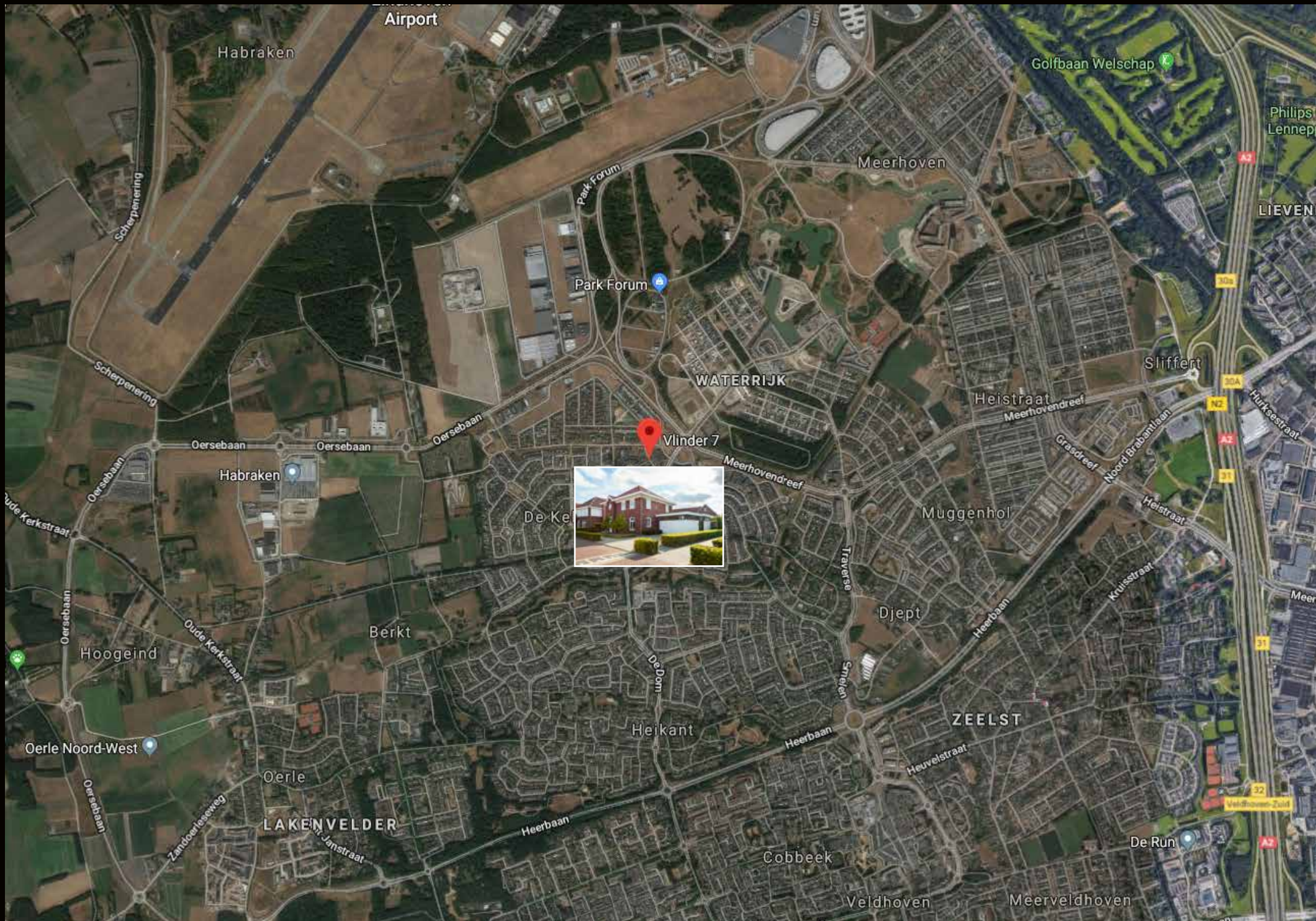
Veldhoven is a popular residential area, with ASML as its largest employer. Via the new Meerhoven district and the Flight Forum and Park Forum business parks, with many (inter)national companies, the vast village has already almost grown attached to its neighbour, Eindhoven.

Nevertheless, Veldhoven has an independent character, with a mix of districts and neighbourhoods; with a Brabant and village character, such as Zeelst, or the tranquillity and conviviality of spacious residential areas such as Het Look and d'Ekker. The extensive municipality - with over 45,000 inhabitants - benefits from the proximity of Eindhoven Airport and the aforementioned highways.

Within its own borders, the municipality has everything for its inhabitants; from hospitals to cosy restaurants and catering establishments at all levels, and from various sports clubs and locations to parks and other nature. Veldhoven also has its 'own' zoo, theatre and cinema; the last two right on the main square near the cozy City Centre, which has become the heart of Veldhoven.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 25 juli 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente VELDHOVEN</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2251</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	--



**Ruimtelijkeplannen.nl**

ADRES | PLANNAAM OF -NUMMER

vlinder 7 veldhoven

Vlinder 7, 5508SE Veldhoven

GEMEENTE (4) | PROVINCIE (21) | RIJK (20)

### BESTEMMINGSPLANNEN




















































Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHULP](#)

- G** Veldhoven-Noord, herziening Wonen-7 bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-12-17)
- G** Veldhoven Noord bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-25)
- G** Parapluplan 2009 gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 onherroepelijk (2010-03-05)

### STRUCTUURVISIES

- G** Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven structuurvisie vastgesteld (2009-06-03)

^ Verberg plannen

LEGENDA		x	
	plangebied		Gebiedsaanduidingen
<b>Enkelbestemmingen</b>			geluidzone
	agrarisch		luchtvaartverkeerzone
	agrarisch met waarden		vrijwaringszone
	bedrijf		milieuzone
	bedrijventerrein		veiligheidszone
	bos		wetgevingzone
	centrum		reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	<b>Aanduidingen</b>	
	dienstverlening		bouwaanduiding
	gemengd		functieaanduiding
	groen		lettertekenaanduiding
	horeca		maatvoering
	kantoor	<b>Figuren</b>	
	maatschappelijk		as van de weg
	natuur		dwarsprofiel
	overig		gevellijn
	recreatie		hartlijn leiding
	sport		relatie
	tuin		figuur IMRO2006
	verkeer	<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>	
	water		besluitgebied
	wonen		besluitvlak
	woongebied		besluitsubvlak
<b>Dubbelbestemmingen</b>		<b>Structuurvisies</b>	
	waterstaat		plangebied
	leiding	<b>Gescande kaarten</b>	
	waarde		plangebied
<b>Bouwvlakken</b>		<b>Overige besluiten</b>	
	bouwvlak		plangebied

**Veldhoven Noord** 🗺

gemeente Veldhoven

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-25)

PLEKINFO   DOCUMENTEN   KENMERKEN

**Enkelbestemming**

 Wonen - 4

---

 Bouwvlak

---

**Bouwaanduiding**

 specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte

---

**Maatvoering**

 maximum bouwhoogte: 10 m

---

**Maatvoering**



- o maximum dakhelling: 60 graden
- o minimum dakhelling: 20 graden

---

**Maatvoering**



- o maximum goothoogte: 6 m
- o minimum goothoogte: 4,5 m

---

**Gebiedsaanduiding**

 luchtvaartverkeerzone - ihcs

## ALGEMENE INFORMATIE

### *Verkoopprocedure*

Alle door Cato Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlenen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen dit bod wel of niet te aanvaarden. Cato Makelaars raadt geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor professionele begeleiding bij bieding en aankoop.

### *Bieding*

Wenst u een bieding te doen? Dan dienen de volgende zaken benoemd te worden:

- Geboden koopsom
- Datum sleuteloverdracht
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld financiering.

### *Koopakte*

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst zorgt Cato Makelaars voor opstelling van de koopakte conform NVM-model. Een waarborgsom of bankgarantie van tenminste tien procent van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris is daarin gebruikelijk. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

### *Algemene ouderdomsclausule*

Wanneer een onroerende zaak twintig jaar of ouder is, weet koper dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7.7 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

### *Algemene asbestclausule*

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper wordt geacht met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

### *Onderzoeksplicht*

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die van belang (kunnen) zijn.

Als koper is het voor u ook zaak u te (laten) informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen. Wij raden u aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten, ook naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

### *Verkoopdocumentatie*

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud), dan kan men zich hierop niet beroepen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt inzake de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie, noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De maten van de plattegronden kunnen afwijken aangezien de tekeningen soms verkleind weergegeven (moeten) worden.

### *Bedenktijd (Wet Koop Onroerende Zaken)*

Als u een woning koopt, hebt u drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd. Ontbindt u binnen de drie dagen van de wettelijke bedenktijd de koop, dan zijn wij genoodzaakt om hiervoor € 250,- administratiekosten in rekening te brengen.

### *Hoe verder na de bezichtiging?*

Niet alleen de eigenaar van de woning maar ook wij zijn benieuwd naar uw reactie, en wij stellen het zeer op prijs als u ons binnen enkele dagen uw bevindingen laat weten. Eventueel nemen we graag telefonisch contact met u op. Vindt u deze woning bij nader inzien toch minder geschikt voor u? Dan zijn we u graag anderszins van dienst en assisteren we u met alle plezier bij het zoeken naar een woning die compleet aan uw eisen voldoet. Wij nodigen u dan ook van harte uit voor een vrijblijvend en persoonlijk adviesgesprek.

## GENERAL INFORMATION

### *Sales procedure*

All information provided by Cato Makelaars and the seller should be regarded exclusively as an invitation to submit a bid. Making a bid does not automatically mean that you can derive rights from it. If the asking price is offered, the seller may decide whether or not to accept this offer. Cato Makelaars advises interested parties to engage their own NVM realtor for professional guidance with bidding and purchase.

### *Bid*

Do you wish to make a bid? Then the following things need to be mentioned:

- Bid price
- Date key transfer
- Possible takeover of movable property
- Any conditions precedent, such as financing.

### *Deed of purchase*

In the case of a purchase agreement that has been concluded, Cato Makelaars will draw up the deed of sale in accordance with the NVM model. A deposit or bank guarantee of at least ten percent of the purchase price paid to the civil-law notary is customary. Reservations can only be included (for example to obtain financing) if these are explicitly mentioned in the offer.

### *General old-age clause*

When a property is twenty years or older, the buyer knows that the requirements that can be set for the quality of the building are considerably lower than for new homes. Contrary to Article 6.3 of the deed of purchase and Article 7.7(1) and (2) of the Civil Code, the total or partial absence of one or more properties of the immovable property for normal and special use and any other failure to comply with the property to the contract shall be for the account and risk of the purchaser.

### *General asbestos clause*

Substances/materials containing asbestos may be present in the immovable property. In the event of any removal of these materials, special measures must be taken on the basis of environmental legislation. The buyer is deemed to be familiar with this legislation and indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence and/or removal of asbestos from the immovable property.

### *Obligation to investigate*

The seller of the property has a so-called information obligation. The buyer has his own duty to investigate all matters that (may) be of importance.

As a buyer, it is also important for you to be informed about the financing possibilities based on employment situation, income, loans and other personal obligations. Before submitting a bid, we advise you to have a thorough investigation carried out, including into the general and specific aspects of the home. It is even better to use your own NVM realtor for purchase support.

### *Sales documentation*

All information provided is given by us to the best of our knowledge and belief and in good faith. Should later appear that there are deviations (for example in maps, surfaces and contents), this cannot be invoked. Although care has been taken, neither the owner nor the selling realtor accepts any liability for the accuracy of the contents of this sales documentation and no rights can be derived from it. The dimensions of the floor plans may vary, as the drawings may sometimes have to be reduced in size.

### *Reflection period (Real Estate Purchase Act)*

When you buy a property, you have three days to think about it. During this period, you can still cancel the contract. The cooling-off period starts as soon as the buyer receives the purchase agreement signed by both parties or a copy thereof. If you cancel the purchase within three days of the statutory cooling-off period, we will be obliged to charge an administration fee of € 250.

### *After the visit?*

Not only the owner of the property but also we are curious about your reaction, and we would appreciate it if you let us know your findings within a few days. If necessary, we will be happy to contact you by telephone. On closer inspection, do you find this house less suitable for you? Then we would be happy to be of service to you in any other way and will gladly assist you in your search for a property that completely meets your requirements. We would therefore like to invite you for a free and personal consultation.

## WAAROM CATO MAKELAARS?

1. Ons motto 'Van goeden huize, voor goede huizen en monumenten' staat voor onze frisse en bevlogen NVM full service makelaardij in onroerend goed. Onze verkoopportefeuille omvat louter woningen, appartementen en monumenten van hoog niveau. Wij zijn proactief in verkoop en marketing, en onze kennis en kunde zijn gebaseerd op ruim twintig jaar ervaring in de wijde regio.
2. Ons team bestaat uit nauw samenwerkende professionals, met eigen specialismes en netwerken die de verkoop en marketing van uw object(en) een boost geven. Wij voegen nog meer kwaliteit aan hoogwaardige aanbod toe, door resultaatgerichte diensten als professionele styling, (drone-)tv, fotografie en illustraties.
3. Door specialismen en specialisten te bundelen, leveren wij opmerkelijke resultaten bij het vermarkten van goed onroerend goed. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van rijks- en gemeentelijke monumenten en historische panden dankzij uitgebreide studie en interesse in cultureel erfgoed.
4. Natuurlijk bent u druk met werk, gezin, familie, sociale netwerken, andere liefhebberijen en bezigheden; dat begrijpen wij maar al te goed. Daarom ontzorgen wij u graag, door u optimaal te begeleiden bij de aan- en verkoop van een goed huis.
5. We komen naar u toe en ontvangen u van harte in ons gemakkelijk bereikbare kantoor. U vindt ons eenvoudig via afslag 31 (Veldhoven - Meerhoven) van de randweg N2 (parallel aan de A2) aan de Beemdstraat 5 te Eindhoven, met volop en gratis parkeergelegenheid.

## OPENINGSTIJDEN

Ons kantoor is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 17.30 uur. Mocht het u doordeweeks niet schikken, dan zijn wij graag bereid om een afspraak met u te maken om u op zaterdag of zondag te woord te staan.



## THEREFORE, CATO BROKERS

1. Our motto 'Van goeden huize, voor goede huizen en monumenten' (of pedigree, for good houses and monuments) stands for our fresh and enthusiastic NVM full service real estate agency. Our sales portfolio comprises only high-end homes, apartments and monuments. We are proactive in sales and marketing, and our knowledge and skills are based on more than twenty years of experience in the wider region.
2. Our team consists of professionals working closely together, with their own specialisms and networks that boost the sales and marketing of your property(s). We add even more quality to our high-quality offering, through result-oriented services such as professional styling, (drone) TV, photography and illustrations.
3. By combining specialisms and specialists, we deliver remarkable results in the marketing of good real estate. We specialize in the purchase and sale of national and municipal monuments and historic buildings thanks to extensive study and interest in cultural heritage.
4. Of course, you are busy with work, family, social networks, other hobbies and activities; we understand that all too well. That is why we are happy to relieve you of all your worries by providing you with the best possible support when buying and selling a good house.
5. We come to you and welcome you in our easily accessible office. You can find us via exit 31 (Veldhoven - Meerhoven) of the N2 ring road (parallel to the A2) at Beemdstraat 5 in Eindhoven, with plenty of free parking.

## OPENING HOURS

Our office is open on working days from 9 am to 5.30 pm. If it does not suit you during the week, we are happy to make an appointment with you on Saturday or Sunday.

*Cato* MAKELAARS VAN GOEDE HUIZEN

BEEMDSTRAAT 5

5653 MA EINDHOVEN

[WWW.CATOMAKELAARS.NL](http://WWW.CATOMAKELAARS.NL)

T 040 29 00 620

M 06 10 34 56 57

[INFO@CATOMAKELAARS.NL](mailto:INFO@CATOMAKELAARS.NL)