



SMELLEN VELDHOVEN

HYPODOMUS 
Dé Makelaar

Tel: 040-8200020 - eindhoven@hypodamus.nl - hypodamus-eindhoven.nl



OMSCHRIJVING

Verrassend ruime en hoogwaardig afgewerkte gezinswoning met vier slaapkamers, royale tuin en energielabel A!

Deze verrassend ruime gezinswoning uit 2009 heeft aan de achterzijde een breedte van maar liefst 7 meter. Hierdoor beschikt de woning over een bijzonder royale leefruimte, ruime slaapkamers en volop wooncomfort.

De woning is gebouwd in 2009 en volledig voorzien van een modern isolatiepakket. Mede hierdoor beschikt de woning over energielabel A. Door de jaren heen is de woning uitstekend onderhouden en verder afgewerkt. Zo zijn de houten vloeren in 2023 geschuurd en geolied, is de vloer in de hal in 2023 vernieuwd en beschikt de masterbedroom over fraaie maatwerkkasten uit 2024.

De woning is gelegen aan Smelen 48 in Veldhoven, in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving. In de directe omgeving vind je diverse dagelijkse voorzieningen, scholen, speelvoorzieningen en sportfaciliteiten. Ook het Citycentrum Veldhoven, ASML en de High Tech Campus zijn goed bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging nabij belangrijke uitvalswegen richting Eindhoven en de snelwegen A2 en A67 woon je hier rustig, terwijl voorzieningen en belangrijke werklocaties snel bereikbaar zijn.

Indeling

Via de entree kom je binnen in de ruime ontvangsthal. Hier bevinden zich de garderoberuimte, moderne meterkast, toiletruimte, trapkast en de toegang tot de woonkamer.

De moderne toiletruimte is stijlvol afgewerkt en voorzien van een wastafel met maatwerkmeubel. De sfeervolle trap met geïntegreerde verlichting vormt direct een fraai detail in de hal. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast met volop ruimte voor provisie en andere spullen. De hal is in 2023 voorzien van een nieuwe laminaatvloer.

Vanuit de hal bereik je de bijzonder royale living. De woonkamer is voorzien van een fraaie houten vloer, die in 2023 is geschuurd en geolied. Dankzij de dubbele openslaande tuindeuren en twee plafondhoge raampartijen geniet je hier van bijzonder veel natuurlijk licht en een fraai uitzicht over de achtertuin. De royale afmetingen bieden volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een groot eetgedeelte.

De keuken vormt het hart van de woning en is ruim opgezet. De keuken beschikt over een granieten werkblad en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, combi oven/magnetron, koelkast en vriezer. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig en beschikt de keuken over een praktische extra bergkast.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime eetkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je ook hier van veel natuurlijk licht. Een fijne plek voor gezellige diners met familie en vrienden.

Via de sfeervolle trap met geïntegreerde verlichting bereik je de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de luxe badkamer. De gehele verdieping beschikt over vloerverwarming, waarbij de temperatuur per kamer afzonderlijk geregeld kan worden.

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en strekt zich uit over de volledige breedte. Hierdoor is een bijzonder royale slaapkamer ontstaan. Daarnaast beschikt de kamer over een praktische inbouwkast.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, momenteel ingericht als kinderkamer. Ook deze kamer is ruim van opzet en beschikt over twee dakramen die zorgen voor een prettige lichtinval.

De masterbedroom bevindt zich eveneens aan de achterzijde en biedt volop ruimte. De kamer beschikt over twee dakramen en fraaie maatwerkkasten uit 2024, waardoor veel bergruimte aanwezig is.

De luxe badkamer is volledig betegeld en modern uitgevoerd. Hier vind je een dubbele wastafel met meubel, toilet, spiegel met geïntegreerde verlichting en een ruime inloofdouche.

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. De royale overloop geeft toegang tot een vierde slaapkamer, een separate wasruimte en een extra ruimte aan de voorzijde, momenteel ingericht als kantoor. Hierdoor is deze verdieping ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerkers of mensen die behoefte hebben aan extra hobbyruimte.

De vierde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is bijzonder ruim. De kamer beslaat vrijwel de volledige breedte van de woning en beschikt over twee dakramen. Via een schuifdeur bereik je de praktische technische

ruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en de Intergas cv ketel uit 2009.

Ook de achtertuin is groter dan de voorzijde van de woning doet vermoeden. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte om buiten te genieten.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en twee gazons met kunstgras. Hierdoor zijn er verschillende plekken om een zitgedeelte, speelruimte of loungehoek te creëren.

Een echte blikvanger is de royale overkapping. Hier kun je een groot deel van het jaar comfortabel buiten zitten en genieten van de tuin.

Daarnaast beschikt de tuin over twee houten bergingen, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Hoogtepunten:

- Verrassend ruime gezinswoning uit 2009
- Aan de achterzijde maar liefst 7 meter breed
- Energielabel A en volledig isolatiepakket
- Hoogwaardig afwerkingsniveau
- Royale woonkamer met veel natuurlijk licht
- Vier ruime slaapkamers en een extra kantoorruimte
- Luxe badkamer en vloerverwarming op de eerste verdieping
- Houten vloeren in 2023 geschuurd en geolied
- Masterbedroom voorzien van maatwerkkasten uit 2024
- Royale tuin met grote overkapping en twee houten bergingen
- Handgemaakte meubels uit Portugal zijn ter overname

Kortom, een verrassend ruime en hoogwaardig afgewerkte gezinswoning met bijzonder veel leefruimte, vier slaapkamers, een extra kantoorruimte, energielabel A en een royale tuin. Een woning die je van buiten niet volledig kunt inschatten en die je echt van binnen moet ervaren.

Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf hoeveel ruimte en wooncomfort Smelen 48 te bieden heeft!

OMSCHRIJVING



KENMERKEN

Woonoppervlakte 143 m²

Perceeloppervlakte 148 m²

Inhoud 507 m³

Aantal slaapkamers 4

Bouwjaar 2009

Energie label A





































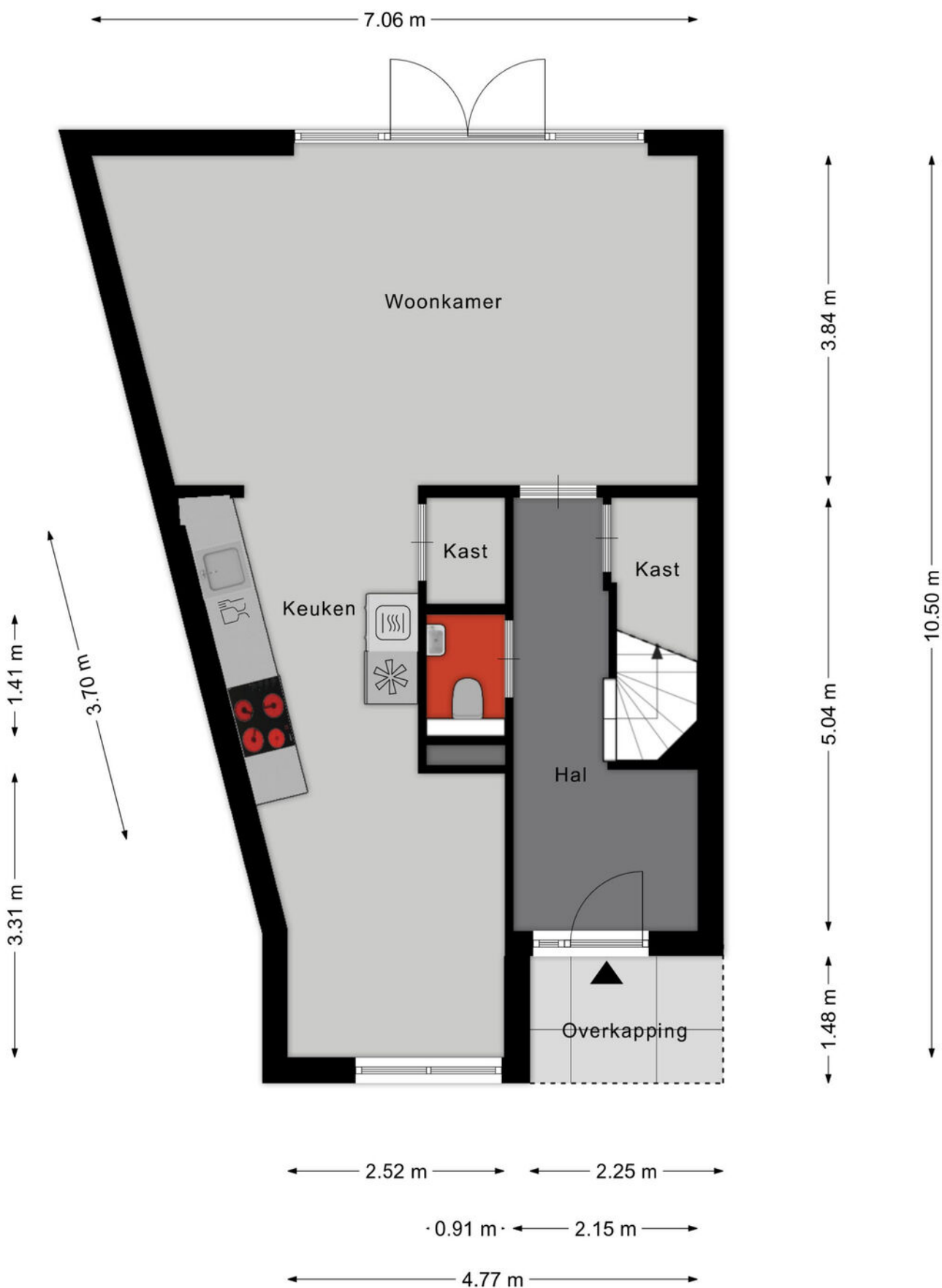






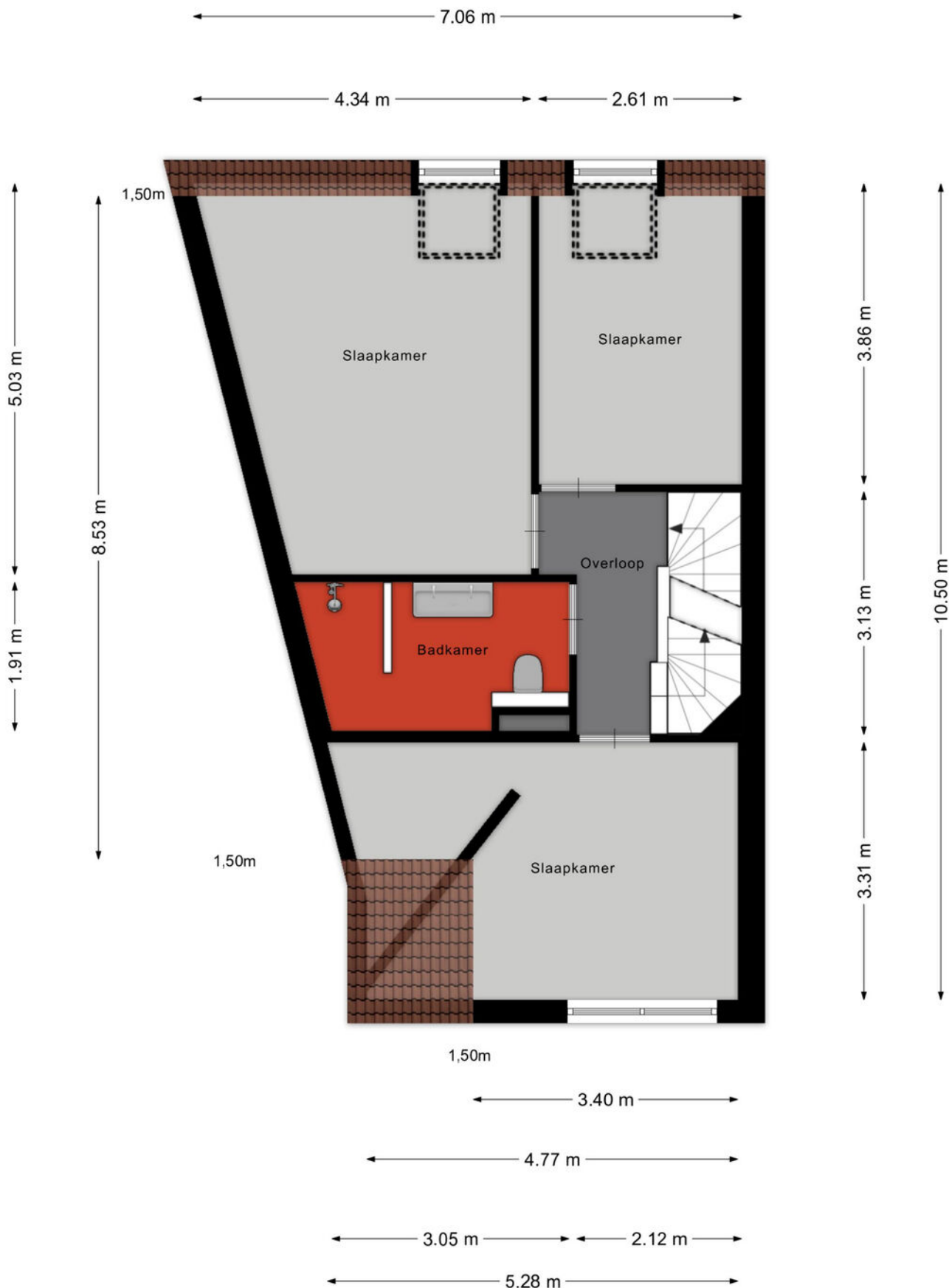






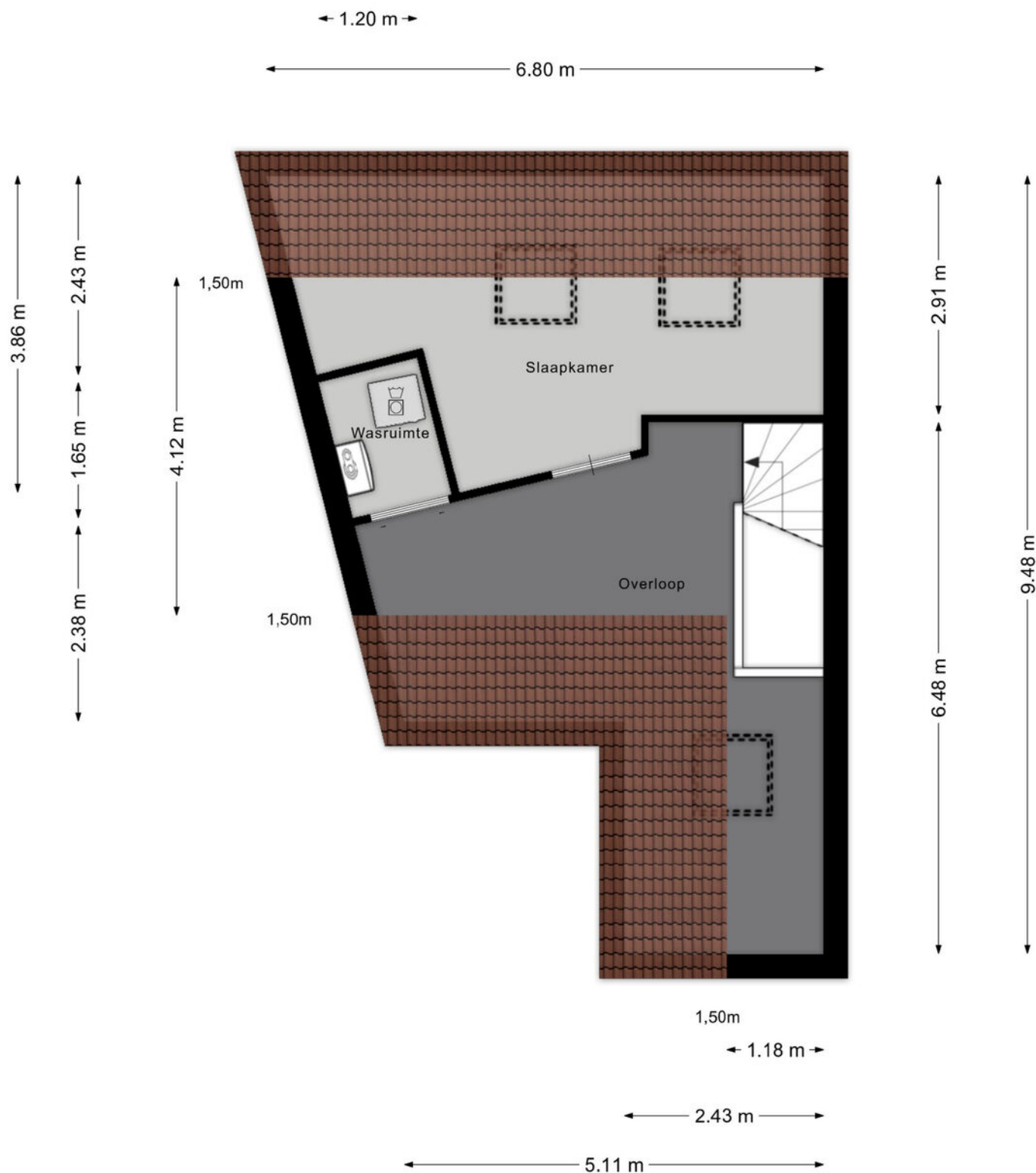
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



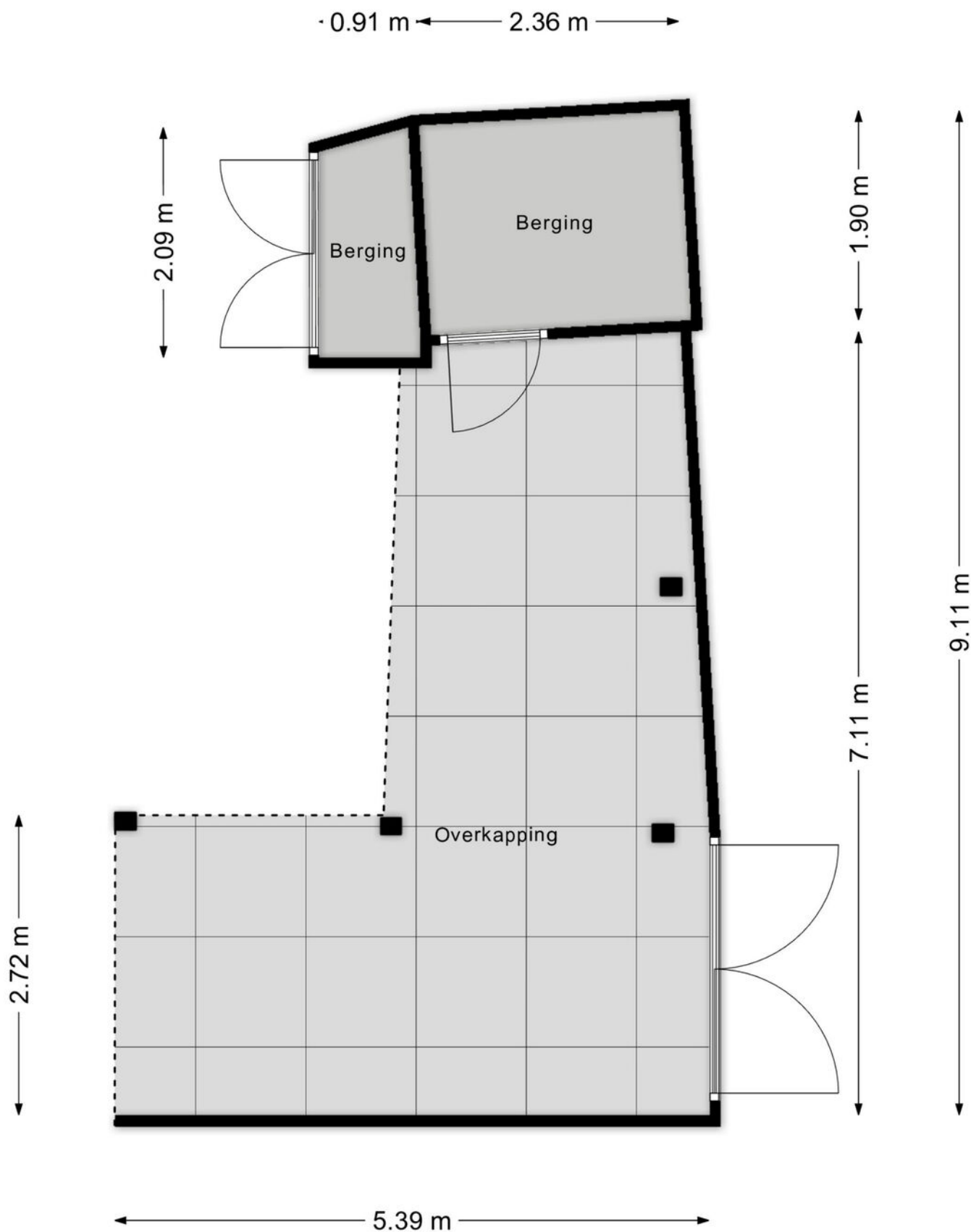
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



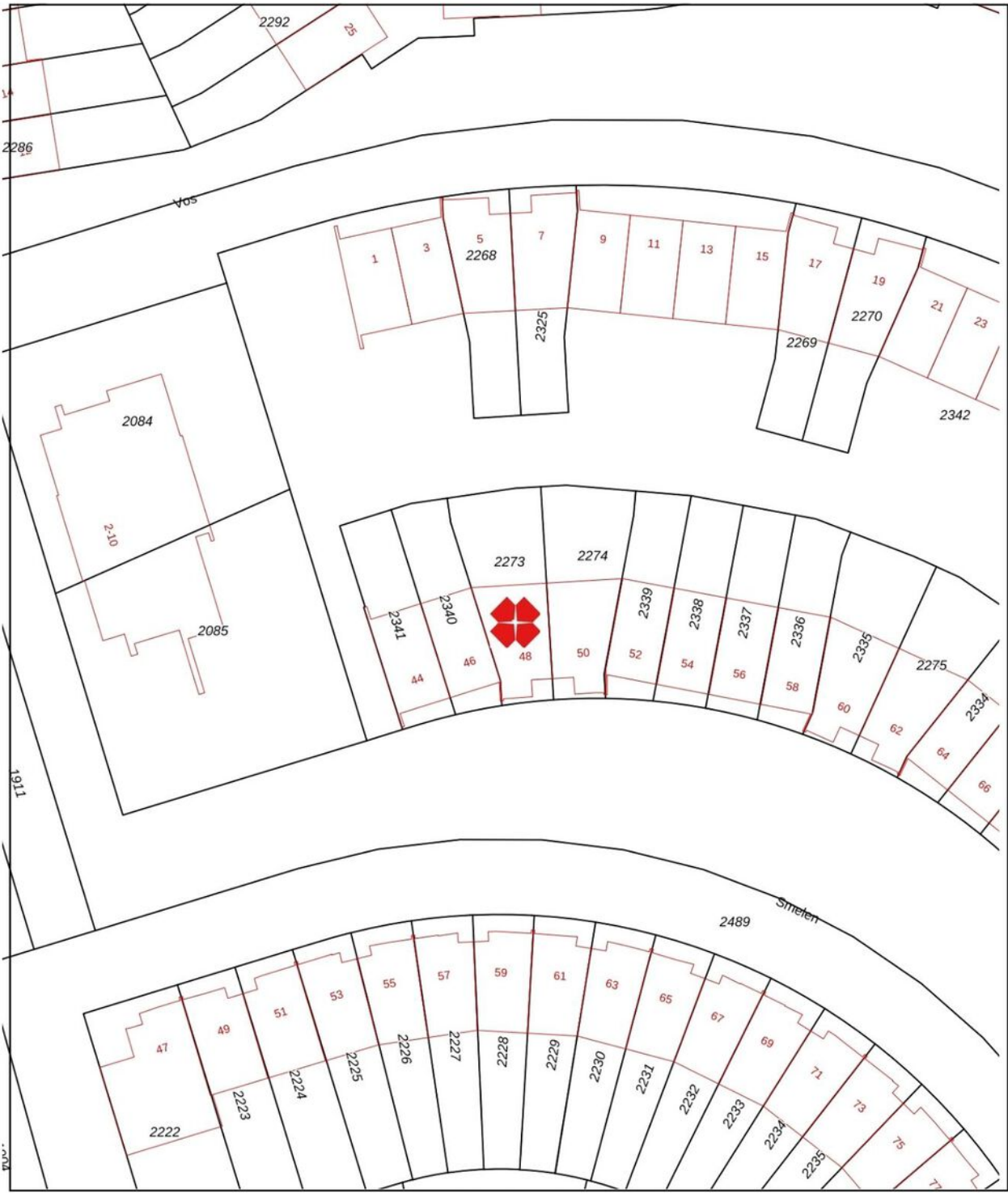
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veldhoven

Sectie F

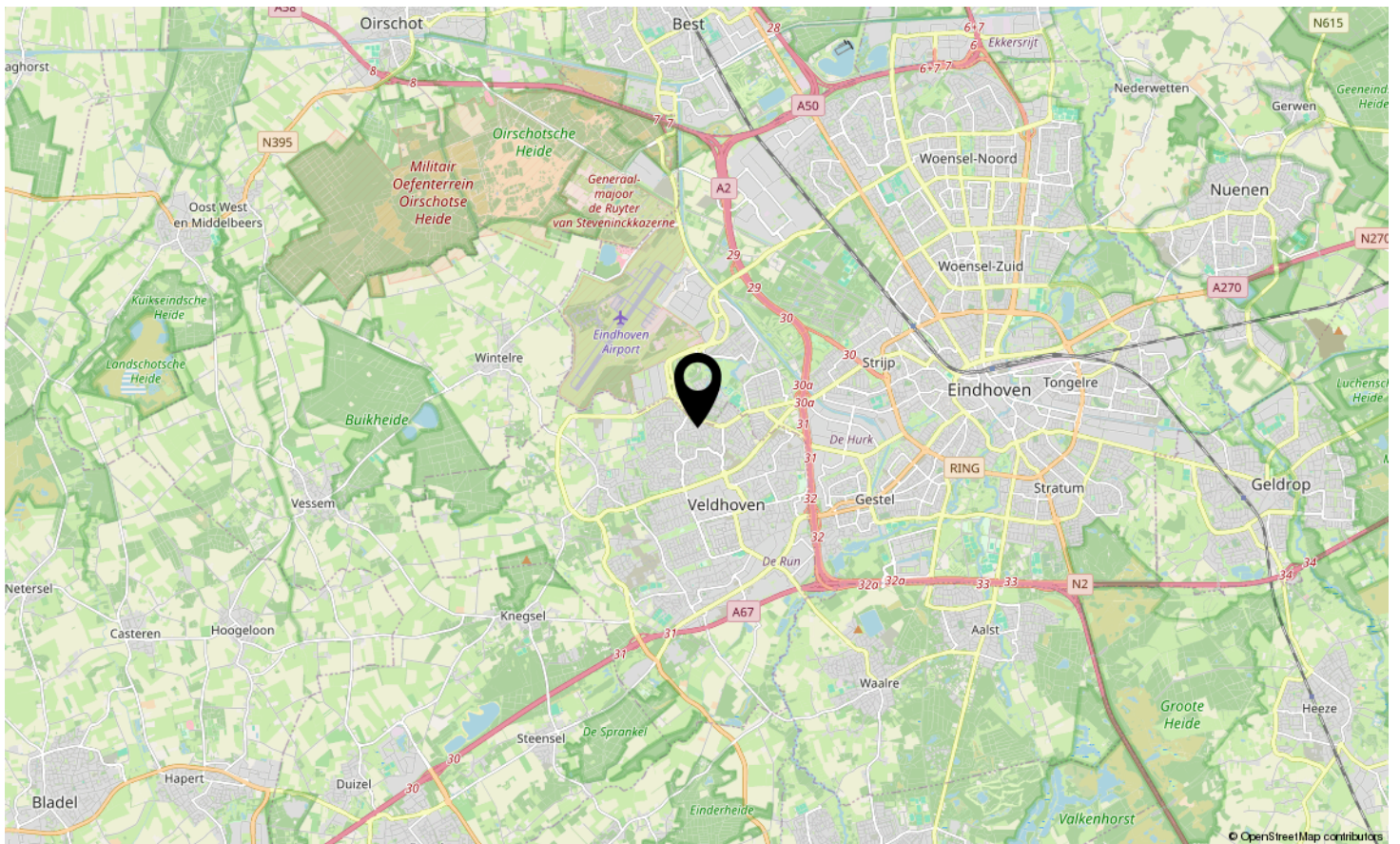
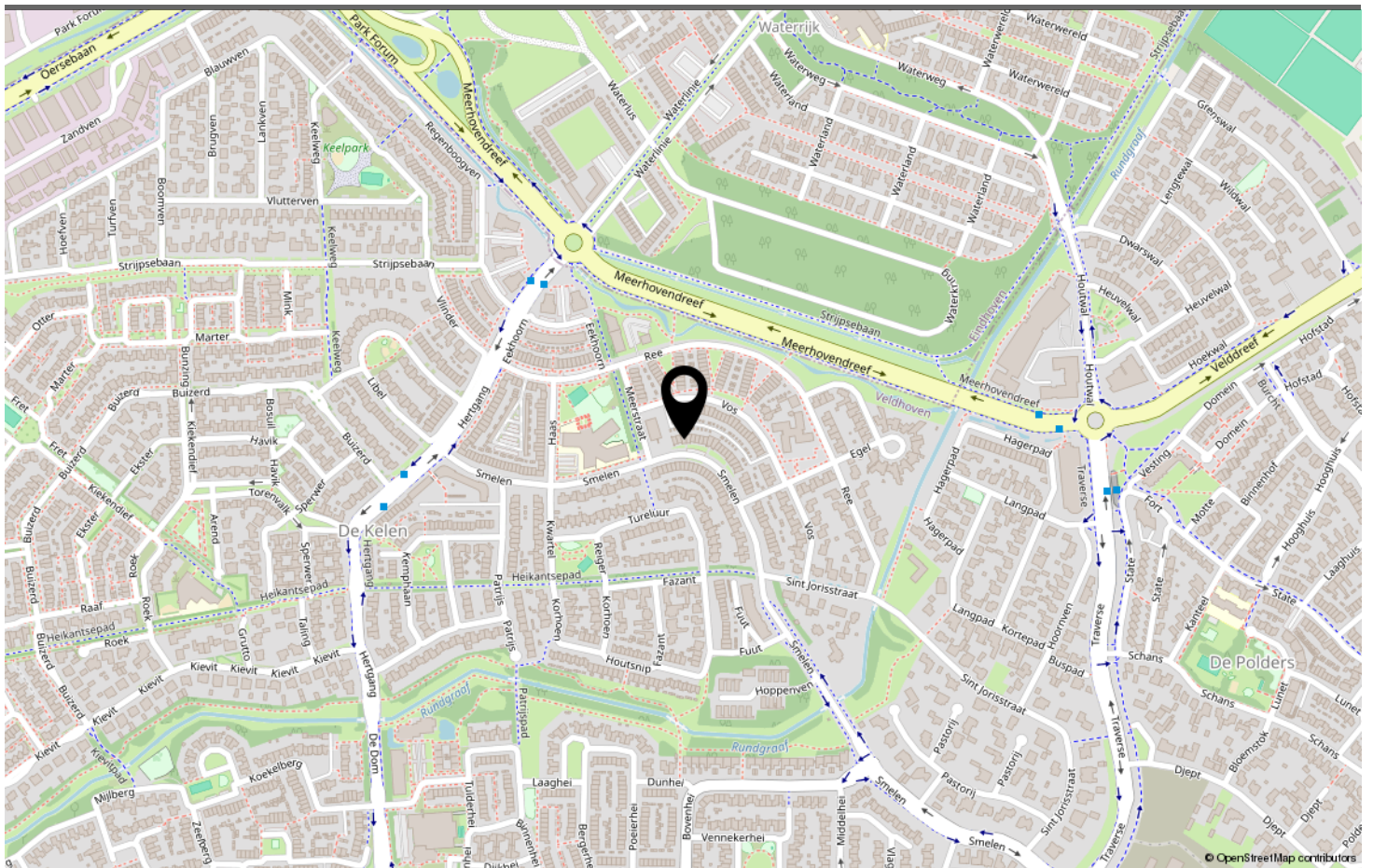
Perceel 2273

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juli 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Pendant lights	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Cupboards			X
- Dining tables (kitchen + dining room + all chairs)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			X
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Carpets 2nd floor			X
- Carpets attic			X
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
- Sofa			X
- Bed's (guest room + main room)			X
- Office furniture (shelves + 2 desks + 1 chair)			X
- Custom-made wardrobes (main entrance, toilet and 2 bedrooms)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Garden furniture			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

LIJST VAN ZAKEN



Welkom in Veldhoven!

Het allerbeste uit 2 werelden vind je in Veldhoven. Dorpse gemoedelijkheid met vele recreatiemogelijkheden in het groen. En stadse allure met alle gemakken binnen handbereik, heerlijk shoppen.

Een dagje uit in Veldhoven betekent genieten van de Kempische natuur, kunst & cultuur, Bourgondisch leven en niet te vergeten. Dat, gecombineerd met de hightech omgeving én het hoge voorzieningenniveau maakt Veldhoven tevens tot een aangename plaats om te wonen en te werken. In Veldhoven is zo veel te beleven, dat kun je het beste zelf ontdekken!

Gemeente Veldhoven heeft afgerond een totale oppervlakte van 3.189 hectare, waarvan 3.168 land en 21 water (100 hectare is 1 km²). De gemiddelde dichtheid van adressen is 1.684 adressen per km². Er wonen 20.687 huishoudens in de gemeente Veldhoven.

The very best of both worlds can be found in Veldhoven. Village charm with many recreational opportunities in the green. And urban allure with all conveniences within reach, wonderful shopping.

A day out in Veldhoven means enjoying the Kempisch nature, art & culture, Burgundian life and not to forget. That, combined with the high-tech environment and the high level of facilities, makes Veldhoven a pleasant place to live and work. There's so much to experience in Veldhoven, it's best to discover it yourself!

The municipality of Veldhoven has a total area of approximately 3,189 hectares, of which 3,168 are land and 21 are water (100 hectares is 1 km²). The average address density is 1,684 addresses per km². There are 20,687 households in the municipality of Veldhoven.

WONEN IN VELDHOVEN



JOUW PERSOONLIJKE MAKELAAR

Dé Makelaar

Ons doel is om jouw woondromen werkelijkheid te laten worden. Met passie, expertise en een vleugje humor helpen we je bij het vinden van jouw ideale thuis, ondersteunen we je tijdens de verkoop van je woning en helpen we je bij alle andere vraagstukken die om de hoek komen kijken gedurende jouw avontuur. Bij Hypodamus Makelaars zijn we meer dan alleen een makelaar; wij zijn de partner in elke stap in jouw reis. Bij hypodamus helpen we je met het kopen, verkopen en taxeren van je woning en je kunt via onze hypotheekpartner de beste hypotheek vinden.

Ons bevlogen en enthousiaste team zit vol met ervaring en expertise. Wij kunnen niet wachten om voor je aan de slag te gaan en een positief resultaat te realiseren. Maak kennis met de mensen achter Hypodamus Makelaars!

Dé taxateur

Hypodamus Taxaties Eindhoven is de NWWI taxateur voor woningen in en rondom Eindhoven. Met onze jarenlange ervaring als makelaar in de regio Eindhoven zijn wij de beste keus om jouw woning zo reëel mogelijk te laten taxeren.

Dé Hypotheekadviseur

Wij werken intensief samen met Zelfverzekerd. Zij vergelijken alle denkbare hypotheekaanbieders, zorgen ervoor dat je altijd meer keuze hebt dan bij je eigen bank en geven je op deze manier altijd een eerlijk advies.

HYPODOMUS 
Dé Makelaar

OVER ONS

[illegible]

AANTEKENINGEN



SMELLEN 48 VELDHOVEN

Neem vrijblijvend contact met ons op

Hypodamus makelaar Eindhoven - Aalsterweg 134 B, 5615 CJ Eindhoven
Tel: 040-8200020 - eindhoven@hypodamus.nl - hypodamus-eindhoven.nl

HYPODOMUS 
Dé Makelaar