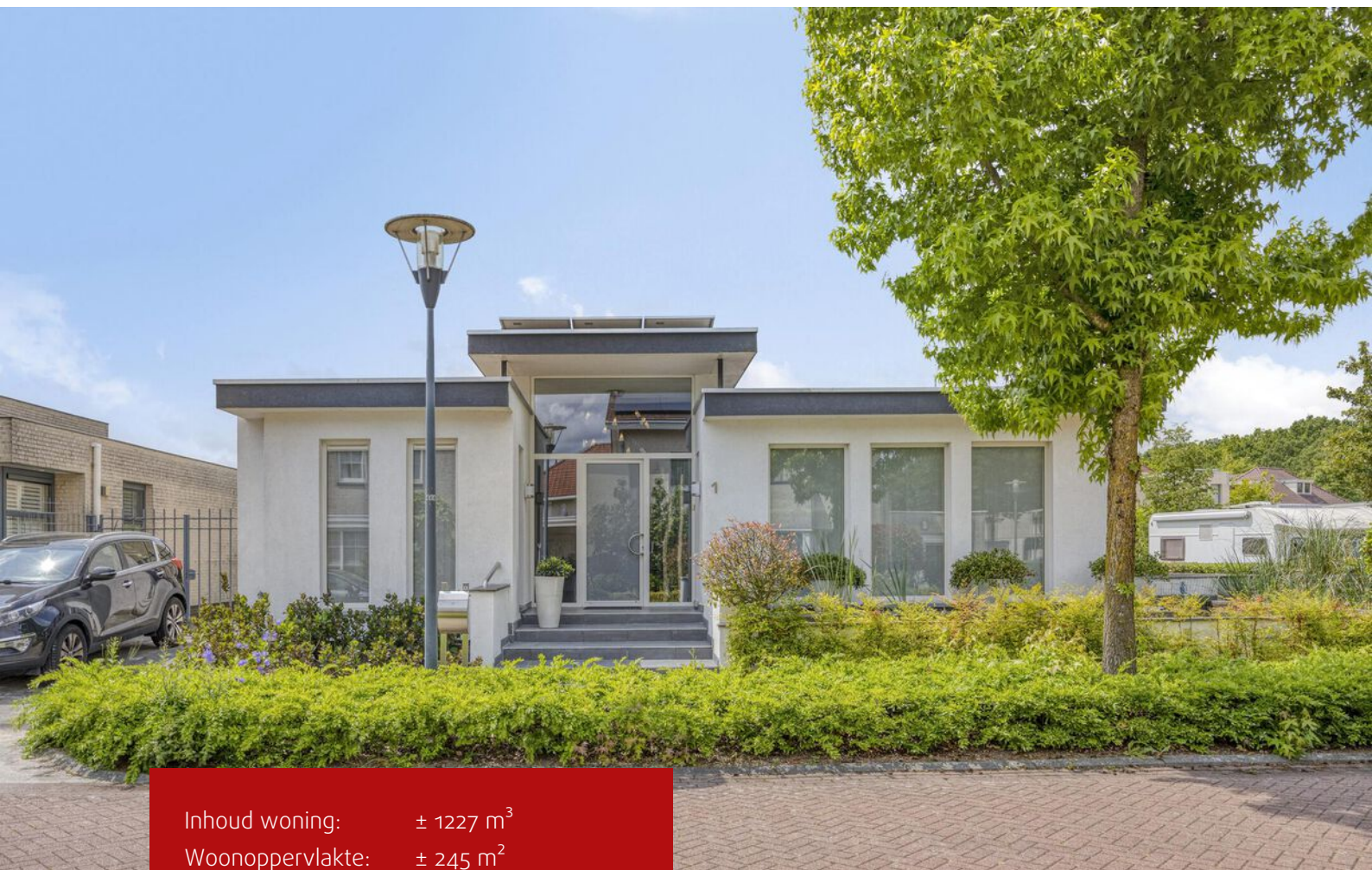


Vraagprijs
€ 1.095.000,- k.k.

VELDHOVEN
Heuvelwal 1

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 1227 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 245 \text{ m}^2$
Buitenruimte: $\pm 26 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 400 \text{ m}^2$

- ✓ Schitterende villa met gelijkvloerse bewoning
- ✓ Volledig onderkelderd met diverse gebruiksmogelijkheden
- ✓ Nagenoeg volledig voorzien van vloerverwarming
- ✓ Prachtige woonkamer met twee gashaarden
- ✓ Stijlvolle keuken met complete inbouwapparatuur
- ✓ Moderne badkamer, volledig uitgerust
- ✓ Airco en 13 zonnepanelen
- ✓ Zonnige, groene achtertuin op het zuidwesten
- ✓ Energielabel A (geldig tot 27-12-2030)



Inleiding

Een unieke kans op prachtige villa met gelijkvloerse bewoning! Heuvelwal 1 staat nu te koop. Deze vrijstaande en onderkelderde woning beschikt over een moderne afwerking, een groene en zonnige achtertuin, een kwaliteitskeuken en een grote garage met unieke mogelijkheden.

De woning is gelegen in een jonge wijk in Veldhoven Noord en daardoor zeer gunstig gelegen ten overstaande van alle denkbare voorzieningen. Zo bent u binnen enkele fietsminuten in het centrum van Meerhoven, welke is voorzien van diverse winkels en supermarkten. Daarnaast zijn ook de verschillende centra die Veldhoven te bieden heeft eenvoudig bereikbaar. Verder zijn er in de wijk diverse sportaccommodaties, zoals een voetbalclub en een padel-/tennisclub.

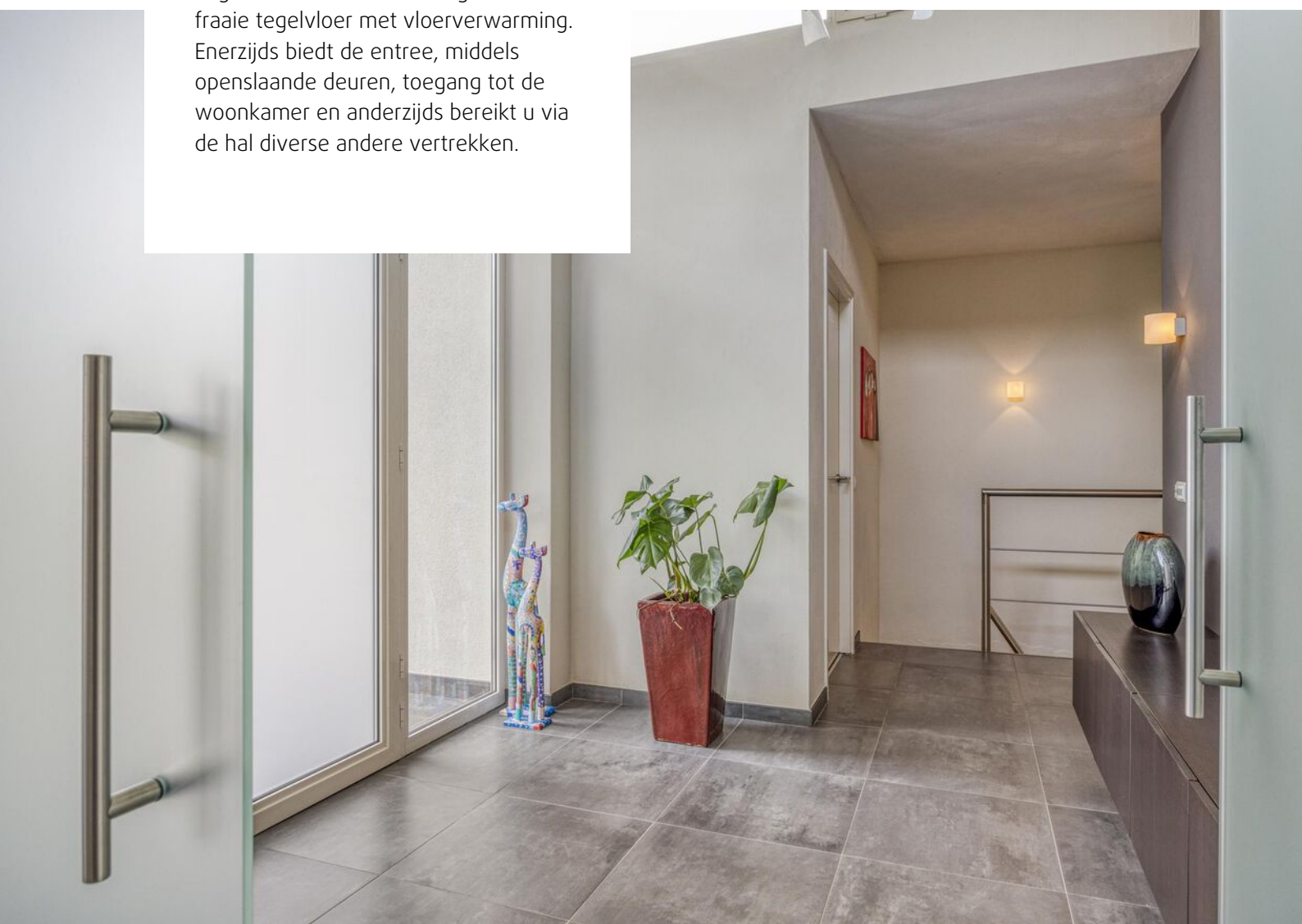
Door de ligging in Veldhoven Noord is de bereikbaarheid zeer goed. Er zijn verschillende bushaltes rondom de wijk en binnen enkele autominuten bereikt u het auto(snel)wegennetwerk met onder andere de N2, A2, A50 en A58. Diverse andere uitvalswegen maken bedrijven en instellingen als ASML, de High Tech Campus en MMC Veldhoven uitstekend bereikbaar.



Midden in deze rustige wijk aan de noordzijde van Veldhoven staat deze prachtige villa aan de Heuvelwal 1. Vanuit de straat, met voldoende parkeergelegenheid, bereikt u via een fraaie trap in de voortuin de imposante en overdekte entree van de woning. Daarnaast is de voortuin voorzien van siervijvers.



U treedt binnen in de riante hal, waar direct de toon voor de woning wordt gezet. De hal is voorzien van grote raampartijen, waardoor veel natuurlijk daglicht binnenvalt. Hier begint ook de fraaie tegelvloer met vloerverwarming. Enerzijds biedt de entree, middels openslaande deuren, toegang tot de woonkamer en anderzijds bereikt u via de hal diverse andere vertrekken.







Via openslaande deuren betreedt u de sfeervolle woonkamer, waar de nette tegelvloer en grote raampartijen bijdragen aan een aangename ambiance. Aan de voorzijde beschikt de woonkamer over een royaal zitgedeelte met ingebouwde gashaard.



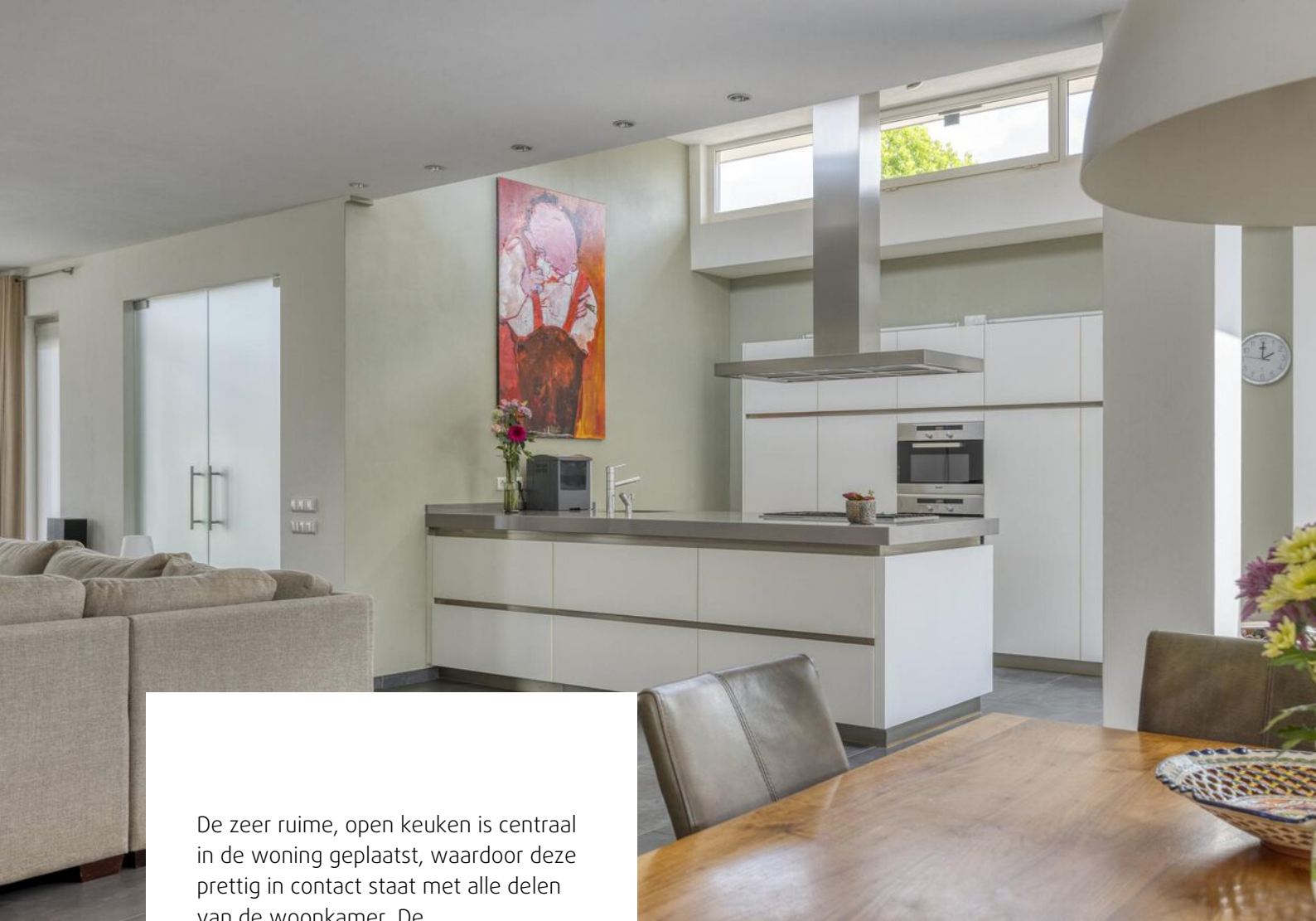


Aan de achterzijde bevindt zich een ruim eetgedeelte met schuifpui naar de achtertuin. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel. Tevens is aan de achterzijde een tweede zithoek gesitueerd, voorzien van een tweede gashaard en een schitterende lichtstraat in het plafond. Deze zithoek biedt toegang tot de hal, slaapkamer en open keuken.

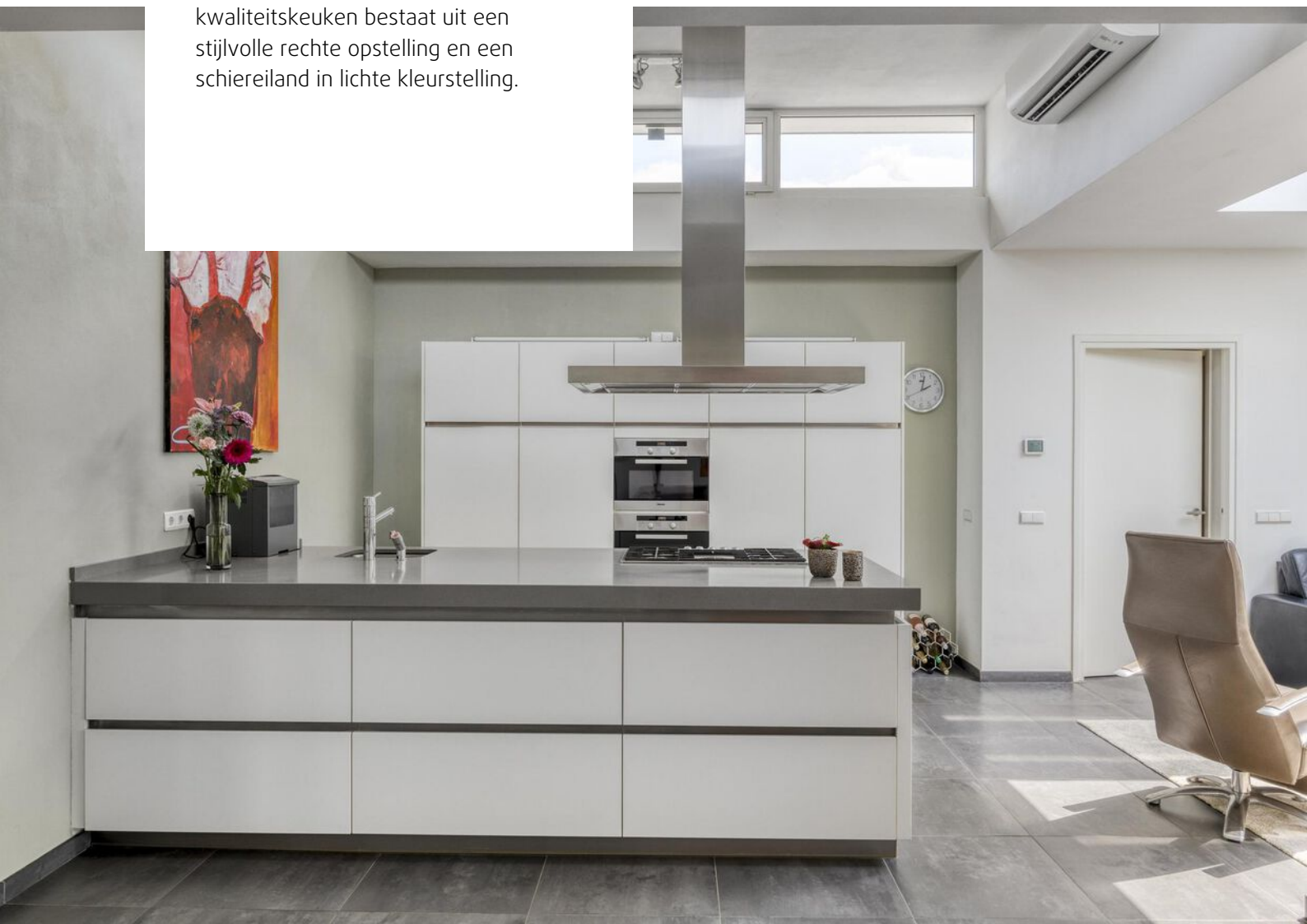








De zeer ruime, open keuken is centraal in de woning geplaatst, waardoor deze prettig in contact staat met alle delen van de woonkamer. De kwaliteitskeuken bestaat uit een stijlvolle rechte opstelling en een schiereiland in lichte kleurstelling.





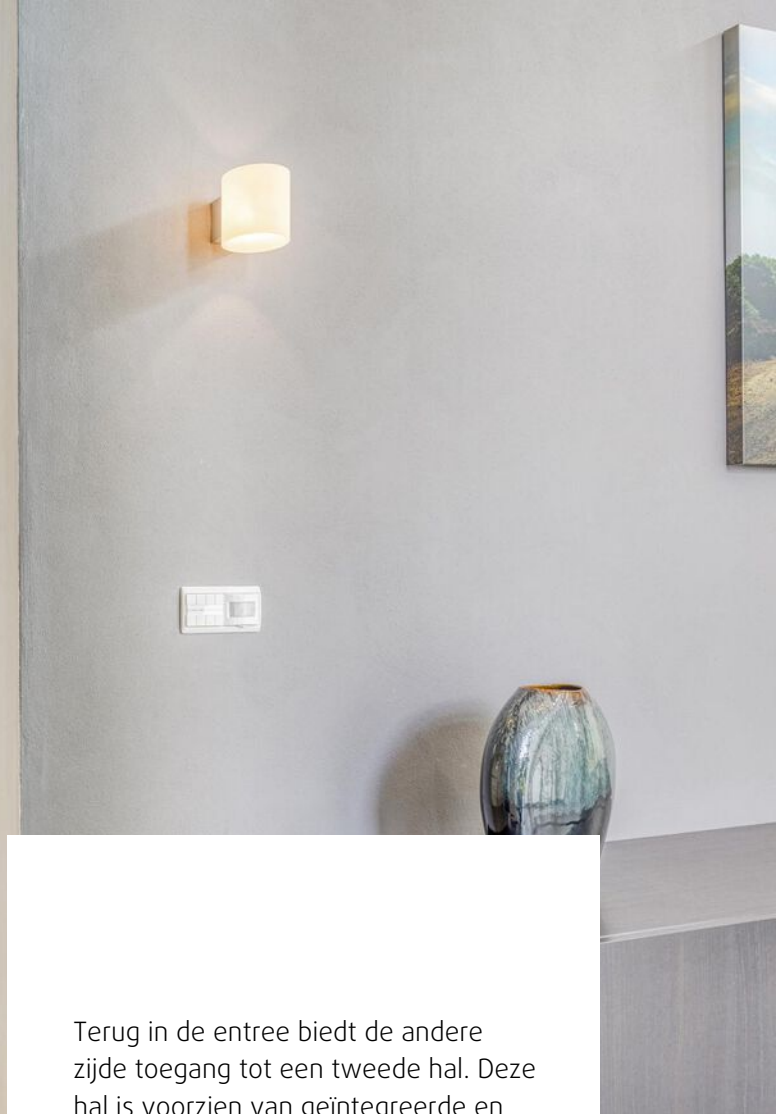
Naast de fraaie uitstraling is de keuken ook zeer praktisch ingericht. Ze is voorzien van een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, een vernieuwde koelkast, een vriezer, twee combi-ovens en een vaatwasser.



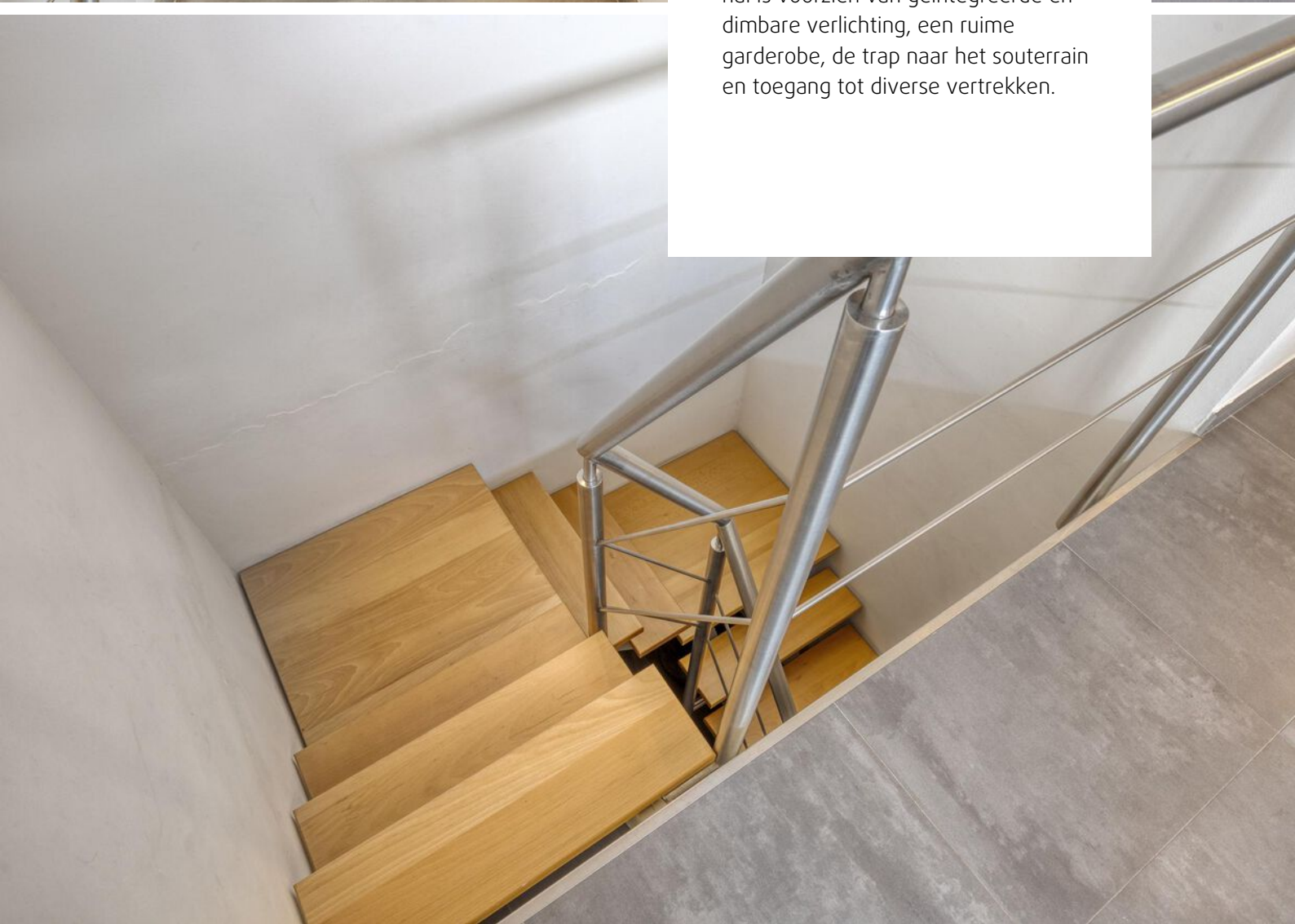


Boven de keuken zorgen twee lange lichtstraten voor veel natuurlijk lichtinval. Tot slot beschikt de keuken over een airco-installatie die, op energie van de zonnepanelen, zowel kan koelen als verwarmen.

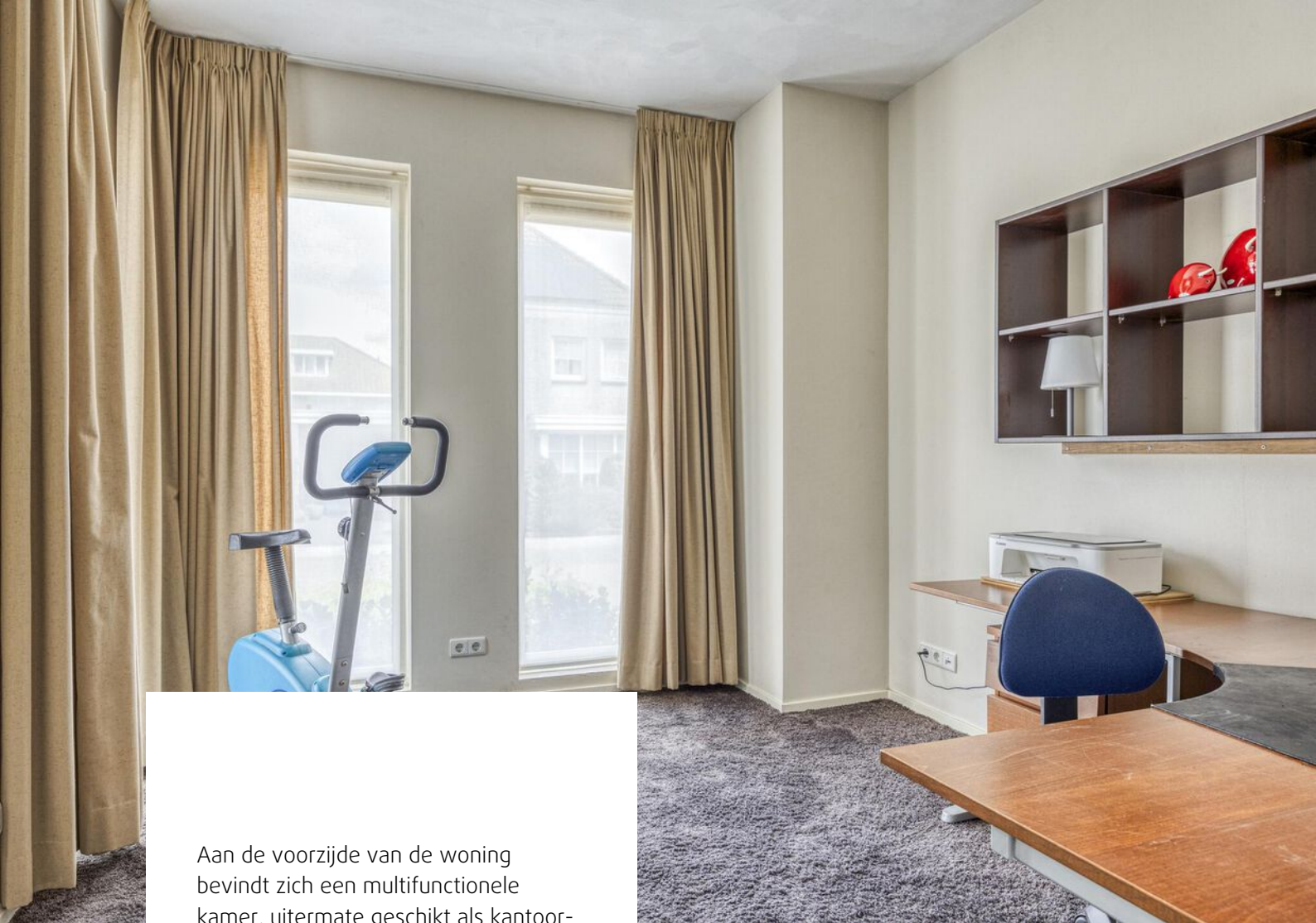




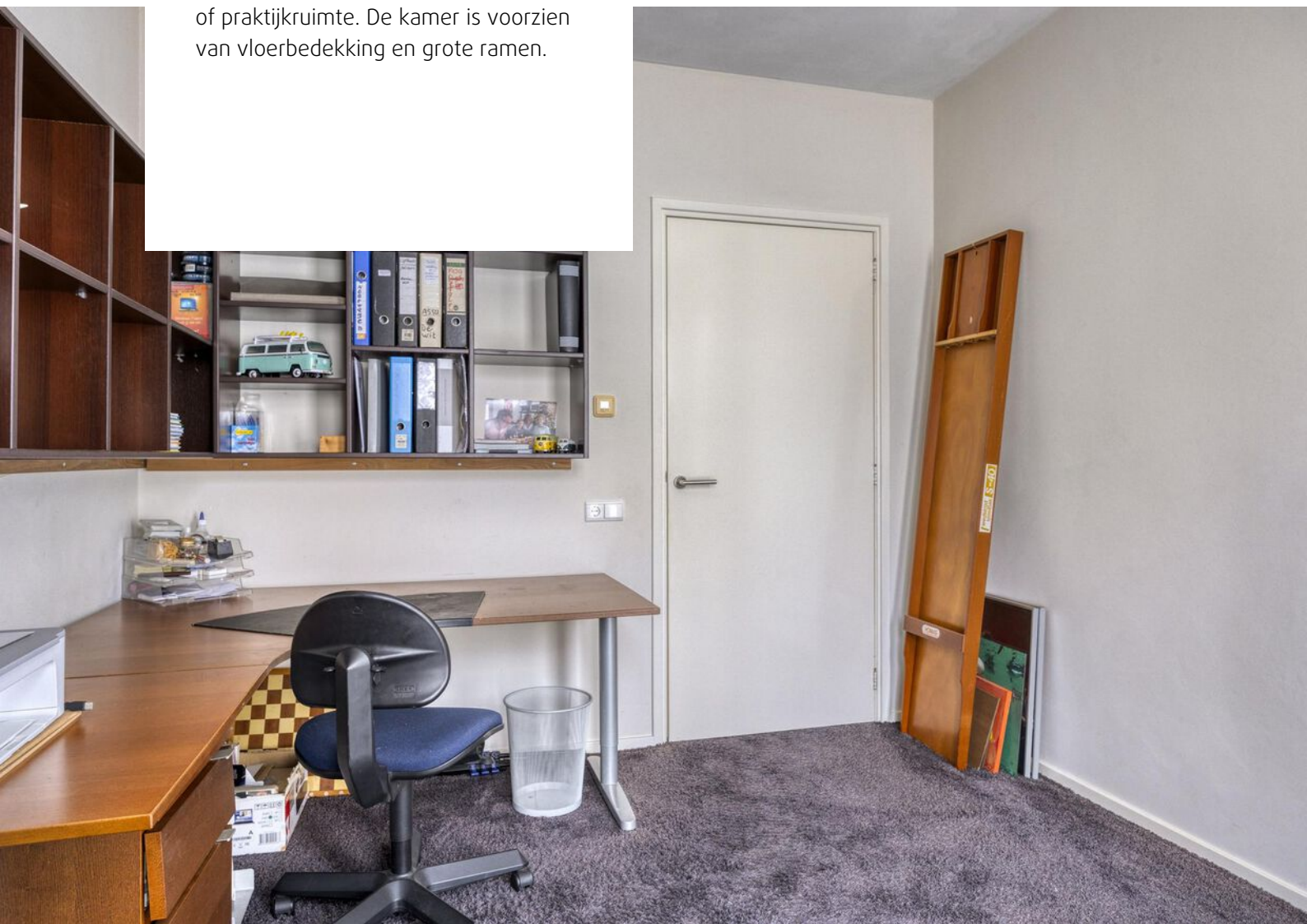
Terug in de entree biedt de andere zijde toegang tot een tweede hal. Deze hal is voorzien van geïntegreerde en dimbare verlichting, een ruime garderobe, de trap naar het souterrain en toegang tot diverse vertrekken.







Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een multifunctionele kamer, uitermate geschikt als kantoor- of praktijkruimte. De kamer is voorzien van vloerbedekking en grote ramen.





In het midden van de hal bevindt zich de volledig betegelde toiletruimte. Deze moderne toiletruimte beschikt over een zwevend closet en een fonteintje. Naast de toiletruimte ligt een praktische wasruimte, voorzien van een gasdroger en de Remeha cv-ketel uit 2020.



Aan de achterzijde van de hal bevindt zich de moderne, volledig betegelde badkamer. Dankzij de slimme indeling is deze verrassend ruim en van alle gemakken voorzien: een ligbad, een inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel in badkamermeubel en een nis met zwevend toilet. Vanuit de badkamer is de slaapkamer bereikbaar.









De royale slaapkamer is voorzien van stijlvolle vloerbedekking en is ideaal gelegen aan de achterzijde van de woning. Grote ramen zorgen voor een fraai zicht op de achtertuin. Een luxe toevoeging is de ruime walk-in closet met kastenwanden rondom.





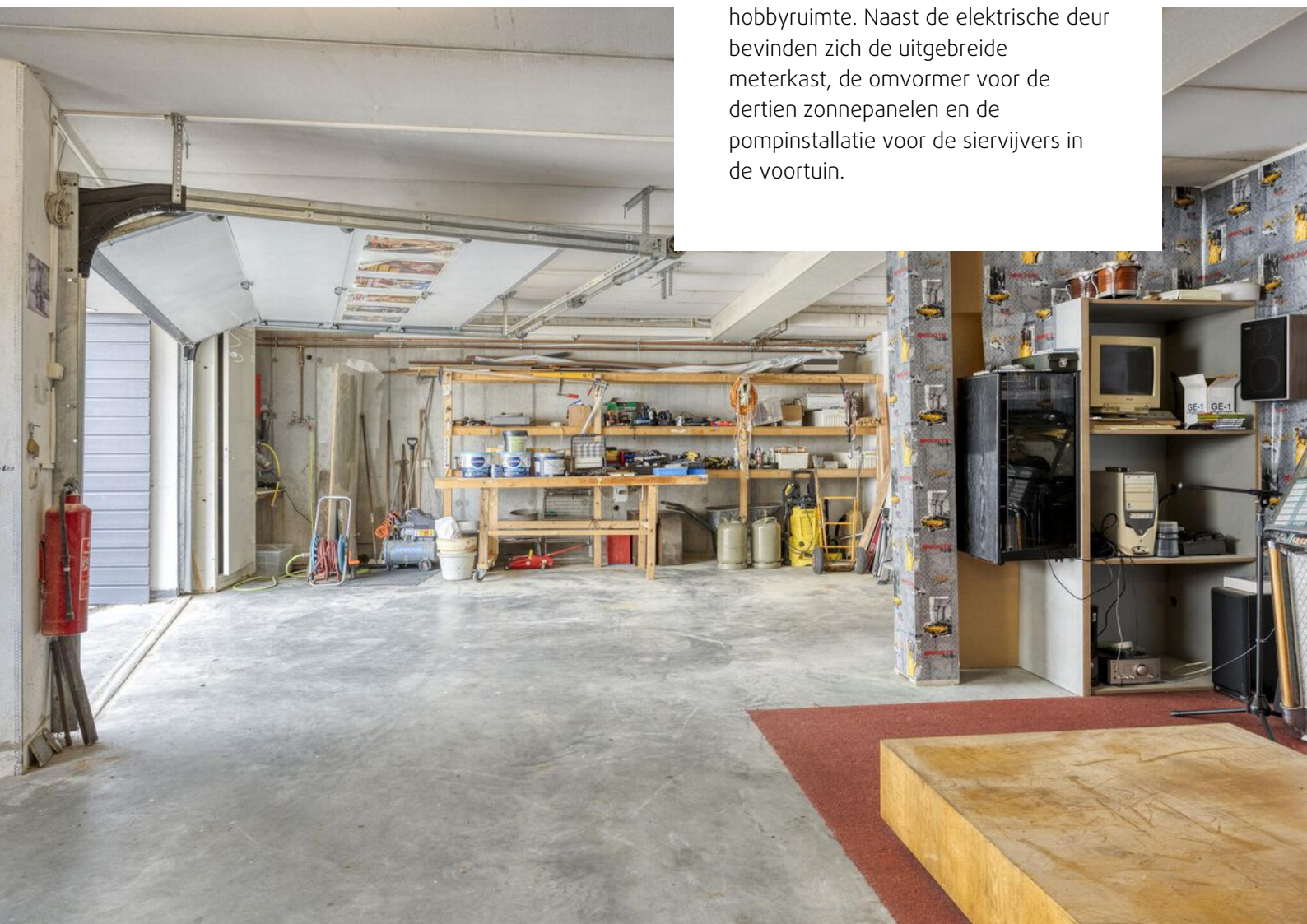


Via een fraaie trap bereikt u vanuit de hal het souterrain. U komt aan in een tweede hal met extra bergruimte en toegang tot de royale garage.



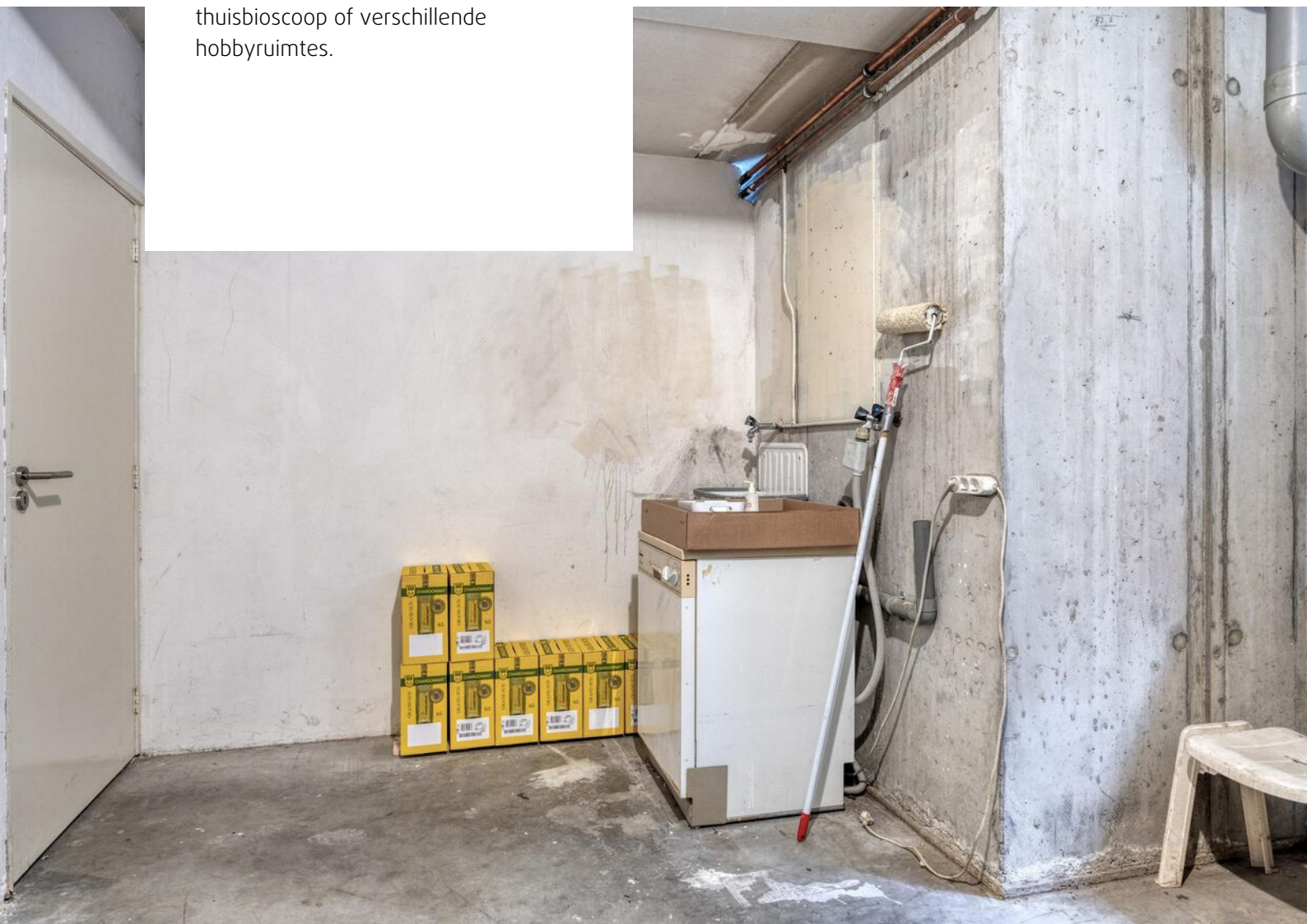


De royale garage, gelegen onder de woning, biedt via de elektrische sectionaaldeur ruimte aan meerdere auto's. Deze ruimte is tevens uitstekend geschikt als praktijk- of hobbyruimte. Naast de elektrische deur bevinden zich de uitgebreide meterkast, de omvormer voor de dertien zonnepanelen en de pompinstallatie voor de siervijvers in de voortuin.





In de garage bevinden zich drie ruime bergingen. Deze zijn eenvoudig om te bouwen tot extra slaapkamers, een thuisbioscoop of verschillende hobbyruimtes.

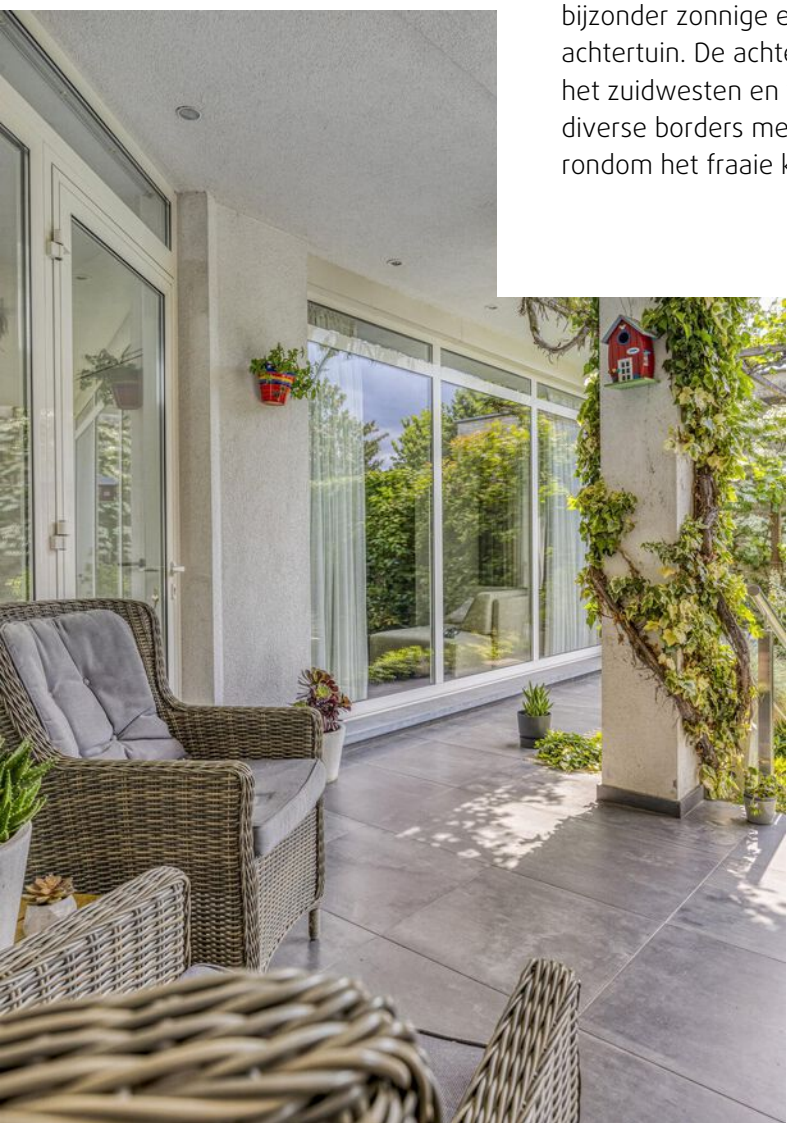








Vanuit de woonkamer bereikt u via een loopdeur en schuifpui het terras direct aan de woning. Het ruime terras met sierbestrating biedt een heerlijke plek om overdekt te genieten van de bijzonder zonnige en groene achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en voorzien van diverse borders met vaste beplanting rondom het fraaie kunstgrasgazon.









Rondom de woning is de groene wijk voorzien van meer dan voldoende parkeergelegenheid. Aan de zijkant van de woning kunt u de garage en achterom van de achtertuin bereikbaar.





Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: vmgmakelaars



A horizontal scale bar with markings at 0, 5, 10, 15, 20, and 25m.

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Veldhoven

K

2361

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 6 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



FAQ

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt

voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2, 5658 LM te Eindhoven
T 040 - 222 1661
E regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.30 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied. Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant.

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

040 - 222 1661
regioeindhoven@vmg-makelaars.nl
www.vmg-makelaars..nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Waalre
Den Hof 100
5582 JZ Waalre

VMG Makelaars Eindhoven
Meerwater 2
5658 LM Eindhoven

T. 040-2221661
E. regioeindhoven@vmg-makelaars.nl

 [vmgmakelaars](https://www.instagram.com/vmgmakelaars)

 [vmgmakelaarsregioeindhoven](https://www.facebook.com/vmgmakelaarsregioeindhoven)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend