

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



HEUVELSTRAAT 30
VELDHOVEN

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1924
Woonoppervlakte	125 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Externe bergruimte	24 m ²
Inhoud	537 m ³
Perceel	725 m ²

Bijzonderheden

- Charmante woning met tuinhuis op een perceel van 725 m²;
- Woning verbouwd onder architectuur (Bossche School - Ir. L. Kerssemakers);
- Dak-, muur- vloerisolatie en isolerende beglazing;
- Zonnecollectoren en 8 zonnepanelen (2023);
- Nieuwe meterkast (2023);
- Parkeren op eigen terrein (4 auto's);
- Twee poorten achterom;
- Bouwkundige conditiemeting beschikbaar (2025);
- Dichtbij allerlei voorzieningen (City Centrum) en uitvalswegen;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd;
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Vraagprijs € 795.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

HEUVELSTRAAT 30 **VELDHOVEN**

Welkom!

Welkom in deze charmante woning met een tuinhuis/
praktijkruimte achter in de prachtige tuin. Dit alles op een
perceel van maar liefst 725 m²!

In deze woning voel je je meteen thuis. De nieuwe bewoner zal
dit huis dan ook met hoofd én hart kiezen. Hier worden
originele, speelse details van toen gecombineerd met comfort
en duurzaamheid van nu. Maar daar blijft het niet bij: achter in
de tuin is een tuinhuis met eigen faciliteiten. Fijn als
praktijkruimte, hobbyruimte, logeerhuis, noem maar op!



Het huis ligt in het gezellige Zeelst vlakbij allerlei voorzieningen en winkels, zoals het City Centrum, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Locatie



HEUVELSTRAAT 30 **VELDHOVEN**



Vooraanzicht

Mensen weten meteen over welke woning je het hebt als je zegt: 'dat leuke huis met die blauwe luiken'. In de zomer als de woning wordt omringd door bloemen wordt wel eens gezegd: 'het mooiste huis van Veldhoven'. Je ziet inderdaad mooie details zoals de bakstenen op platte laag onder de fraaie bakgoot met zinken kraallijst, de hanenkammen boven de deur en ramen, de muurankers, de cementraam en de mooie raamverdeling.



Je nadert de woning via de met waaltjes bestrate voortuin.
Een pad in een mooi visgraatverband leidt je naar de voordeur
met een originele trekbel.

Entree





Hal

Meteen als je binnenkomt, ervaar je de sfeer van de woning. Fraaie paneeldeuren worden gecombineerd met mooie architraven, hoge plinten en een hoog plafond. De hal geeft toegang tot een tweetal voorkamers en het toilet. Een paneeldeur met glas in lood leidt je naar de keuken.

De frisse toiletruimte heeft een staand toilet met bijpassend fonteintje in een nis.





Een van deze kamers is ingericht als study. Beide kamers hebben hoge balkenplafonds, een grenenhouten vloer en kijken via de fraaie ramen uit op de straat. Ook heel geschikt als extra slaapkamers of logeerkamers.

Voorkamers



HEUVELSTRAAT 30 VELDHOVEN



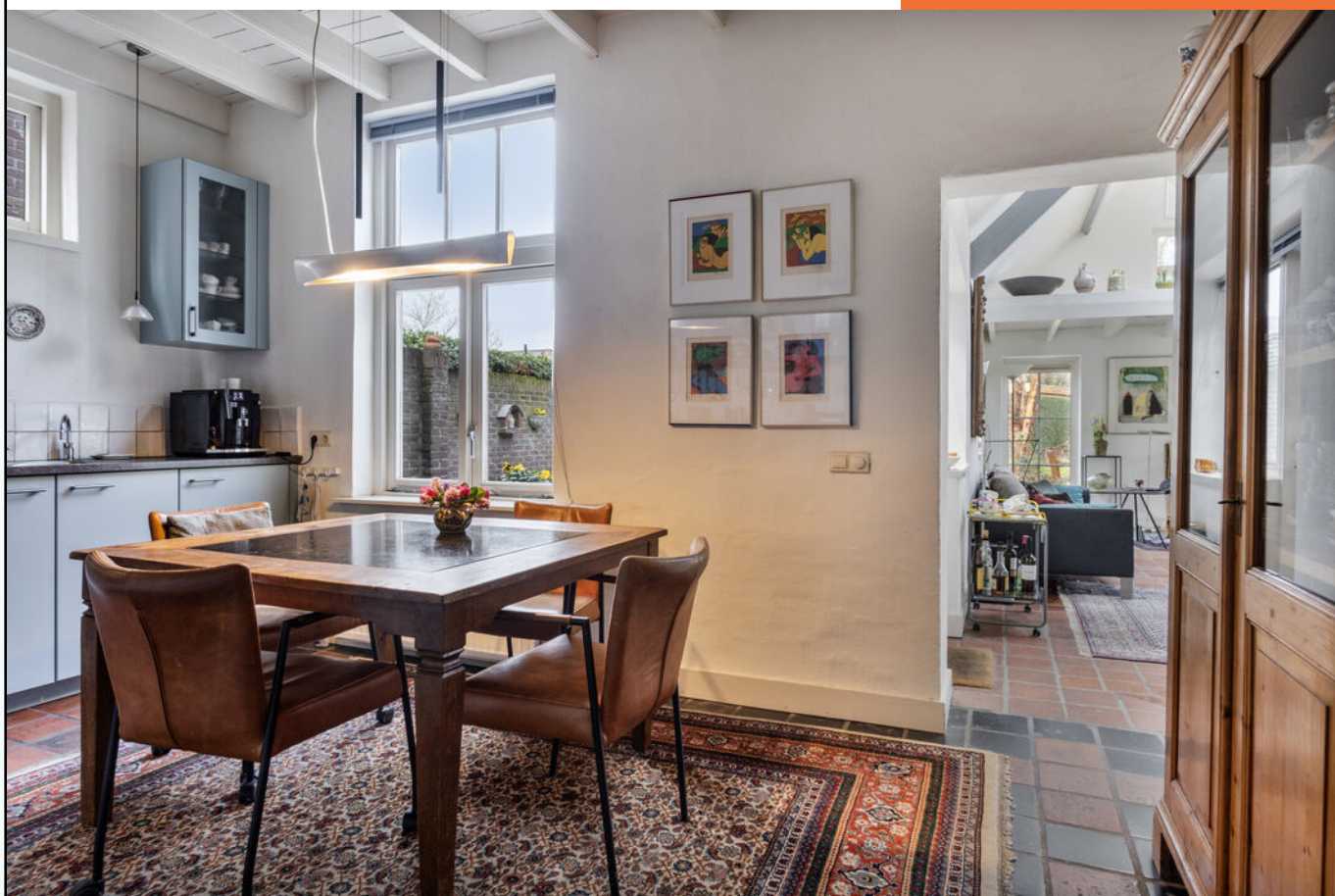
Woonkeuken

De sfeervolle keuken heeft een grote hoekopstelling met veel werk- en bergruimte. De keukenkastjes zijn tussentijds vernieuwd en het aanrechtblad is drie jaar geleden geplaatst. De opstelling is voorzien van een 5-pits gaskookplaat met daarboven een RVS schouw. De keukenapparatuur zoals de koelkast, de oven en vaatwasmachine is tussentijds steeds vernieuwd. Bij de dubbele spoelbak is een Quooker die direct voor heet water zorgt.



Ook hier het hoge balkenplafond. Op de verwarmde vloer ligt een fraaie terrakleurige tegel gecombineerd met een antracietkleurige tegel. De keuken is heerlijk ruim: gezellig tafelen aan de eettafel met uitzicht op de tuin!

Vanuit de keuken is de paneeldeur naar de kelder. Daar zijn de aansluitingen voor een wasmachine, droger en ander witgoed. Hier is ook de unit van de vloerverwarming voor de keuken- en woonkamervloer. Zelfs in de kelder is het raam voorzien van dubbele beglazing en is er natuurlijk volop bergruimte.



Woonkamer



Wat een sfeervolle woonkamer met een vide, een entresol en veel lichtinval! Een mooi geheel in combinatie met de dakspanten. Een heerlijk ruimtelijk gevoel! Dit wordt versterkt door de grote raampartijen die je zicht geven op de prachtige tuin.

In vroegere tijden was dit de stal met dubbelsteense muren in spouw. Ook hier ligt de fraaie vloer met vloerverwarming. Een ingebouwde gashaard zorgt voor nóg meer warmte en sfeer. De architect heeft ook mooie originele details behouden zoals het halfronde stalraam.





HEUVELSTRAAT 30 **VELDHOVEN**





Een trap met vier treden leidt je naar de opkamer. Deze heeft een open verbinding met de woonkamer wat bijdraagt aan het ruimtelijke gevoel. Ideaal als werkkamer, speelkamer of om te toveren tot een extra slaapkamer. Ook hier het fraaie balkenplafond en een mooie grenenhouten vloer. Een rechte trap leidt je naar de eerste verdieping.

Opkamer



1e Verdieping



Deze verdieping heeft drie ruime slaapkamers en een badkamer. Een sfeervol geheel met de balken plafonds, de ramen met de mooie vakverdeling en spanten in het zicht.

De ouderslaapkamer heeft een airconditioning die zowel warme als koude lucht geeft. De twee dakramen en het zijraam zorgen ervoor dat het licht rijkelijk binnenvalt.

Een van de andere slaapkamers is nu in gebruik als klederkamer met een verrassing achter het gordijn: extra bergruimte.

Via een luik op de overloop is de tweede verdieping bereikbaar. Hier zijn de AGPO zonneboiler, de Nefit cv ketel en de omvormer van de zonnepanelen geplaatst. De dakspanten zijn behandeld zodat je nooit hoeft te vrezen voor houtworm of boktor. Het dak is geïsoleerd en vernieuwd (2019).





HEUVELSTRAAT 30 **VELDHOVEN**

Badkamer

Wat een heerlijk ruime badkamer! Deze is uitgerust met een ligbad met een wand-thermostaatkraan, een vrijhangend toilet, een douche met ook hier een wand-thermostaat handdouche en een badmeubel met twee wastafels met daarboven planchetjes en een grote spiegel met geïntegreerde verlichting. Een designradiator maakt het plaatje compleet.







Tuin

Het ruimtelijke gevoel zet zich door naar buiten. Wat een heerlijke tuin! Volwassen beplanting in de vorm van bomen, struiken, meerjarige planten en mosjes wordt gecombineerd met een gazon, diverse terrassen, terrassen van leemgrind, bestrating (keramisch en bonte waaltjes), muurtjes in cirkelvorm, moestuin(bakken), een vijver en leuke paadjes die door de tuin meanderen. De lay-out van de tuin en de beplanting zijn met zorg ontworpen en gekozen.





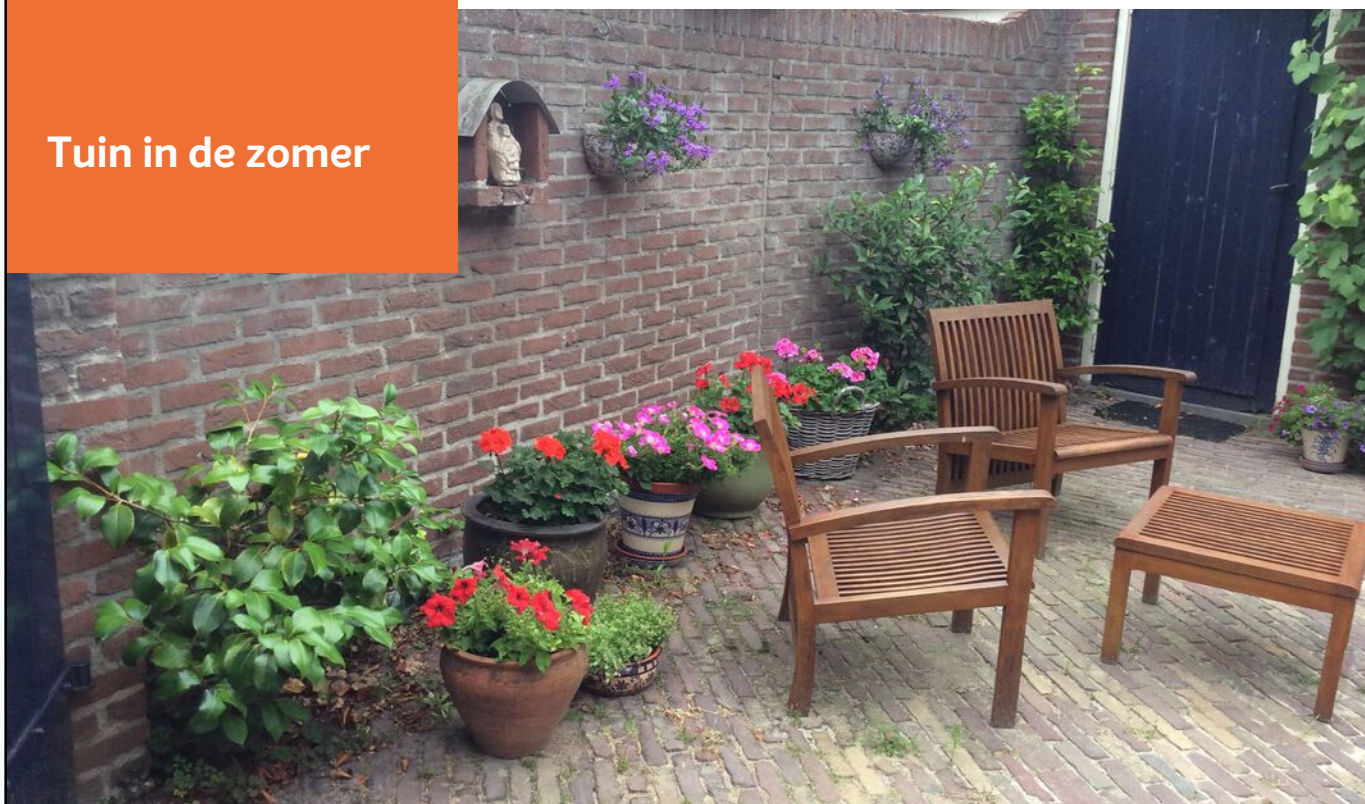
HEUVELSTRAAT 30 **VELDHOVEN**





HEUVELSTRAAT 30 **VELDHOVEN**

Tuin in de zomer





HEUVELSTRAAT 30 VELDHOVEN

Tuinhuis

Achter in de tuin is het wat hoger gelegen tuinhuis met een overkapping en een badkamer. Rondom ligt bestrating. Een charmant, houten tuinhuis met een oranje pannendak. Zodra je door de dubbele deur binnen gaat, krijg je al een vakantiegevoel!





Het tuinhuis heeft een geïsoleerd dak en onder de houten vloer ligt isolatietempex met daaronder een betonnen vloer. Er is een toilet met fonteintje en een douche met geiser zodat je meteen warm water hebt. Het huis heeft een zinkput in plaats van een rioolaansluiting. Een gevelkachel zorgt ervoor dat het er lekker warm is.

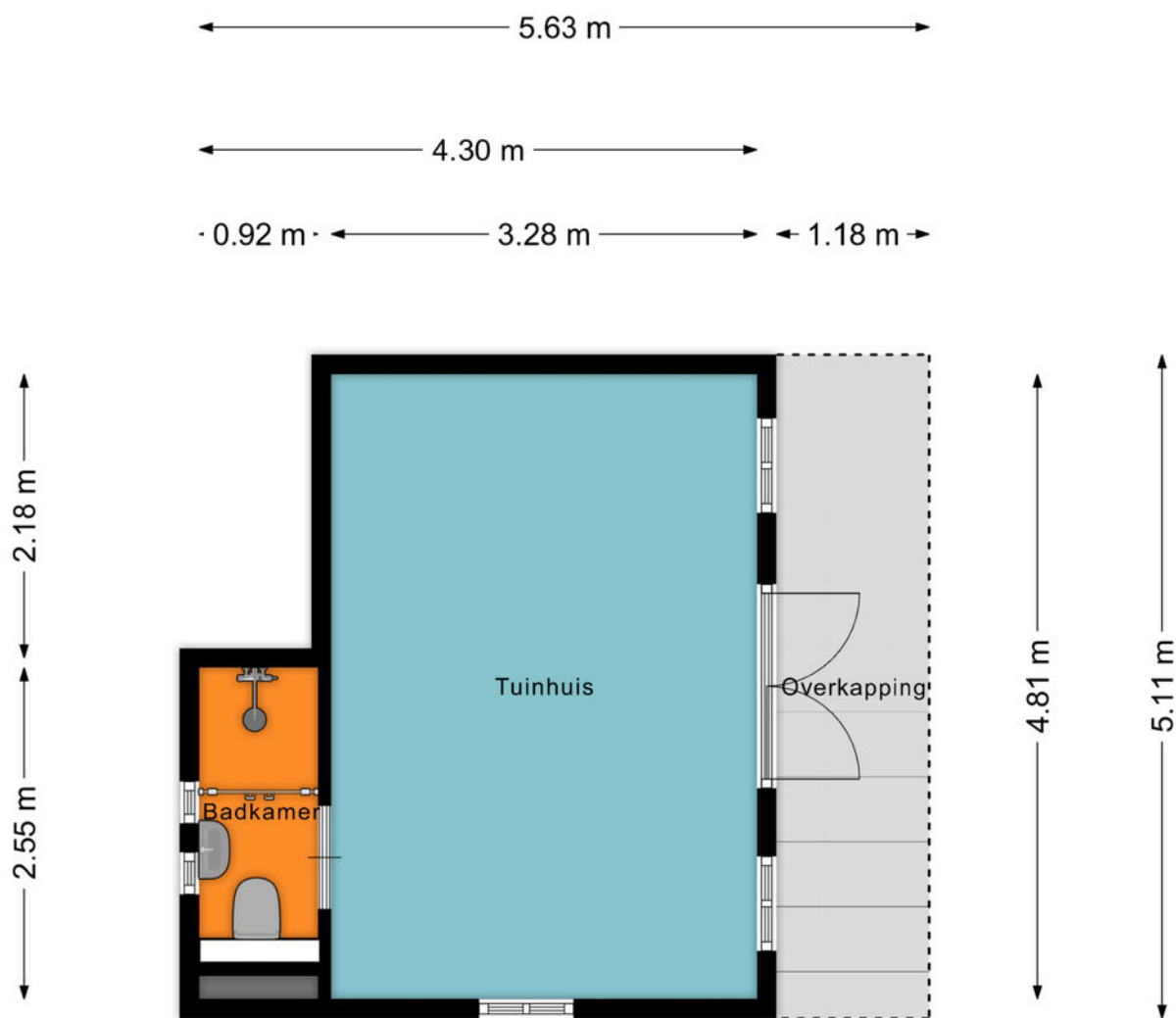
Het is zelfs mogelijk om vanuit het fietspad een achterom naar het tuinhuis te maken. Mogelijkheden volop, dus kies maar uit welke bestemming je dit leuke tuinhuis gaat geven!



Badkamer



Plattegrond Tuinhuis

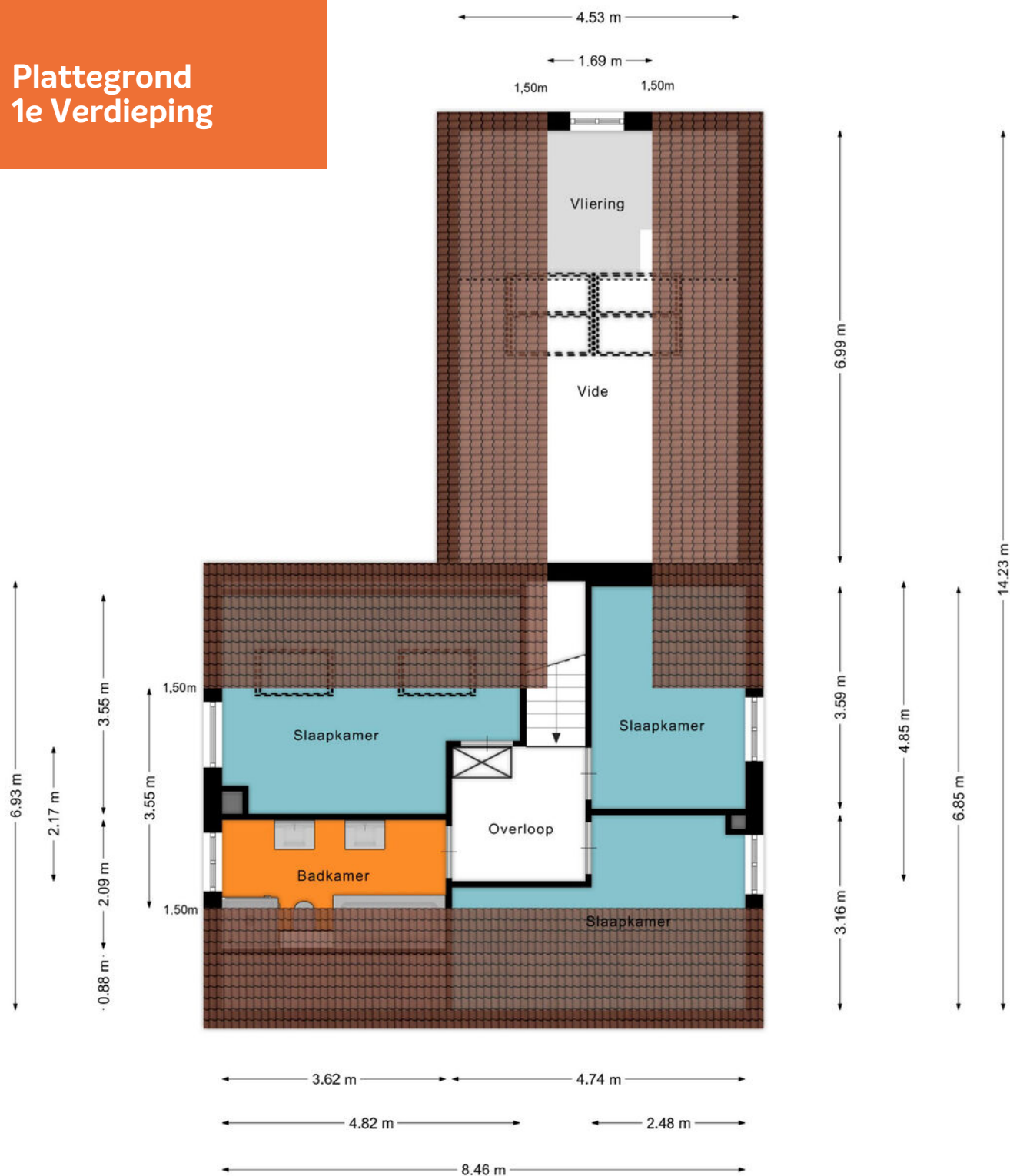


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

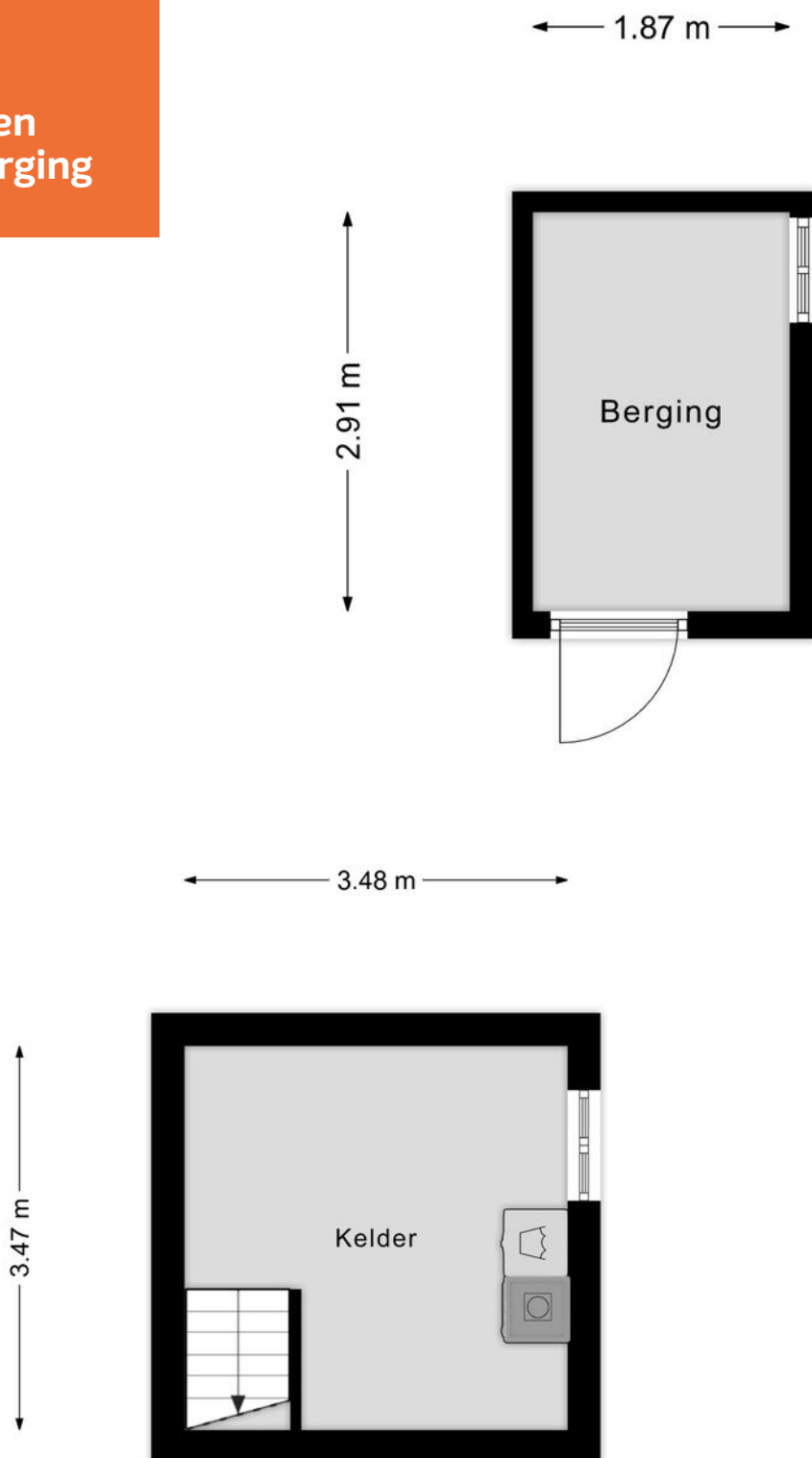
Plattegrond Begane grond



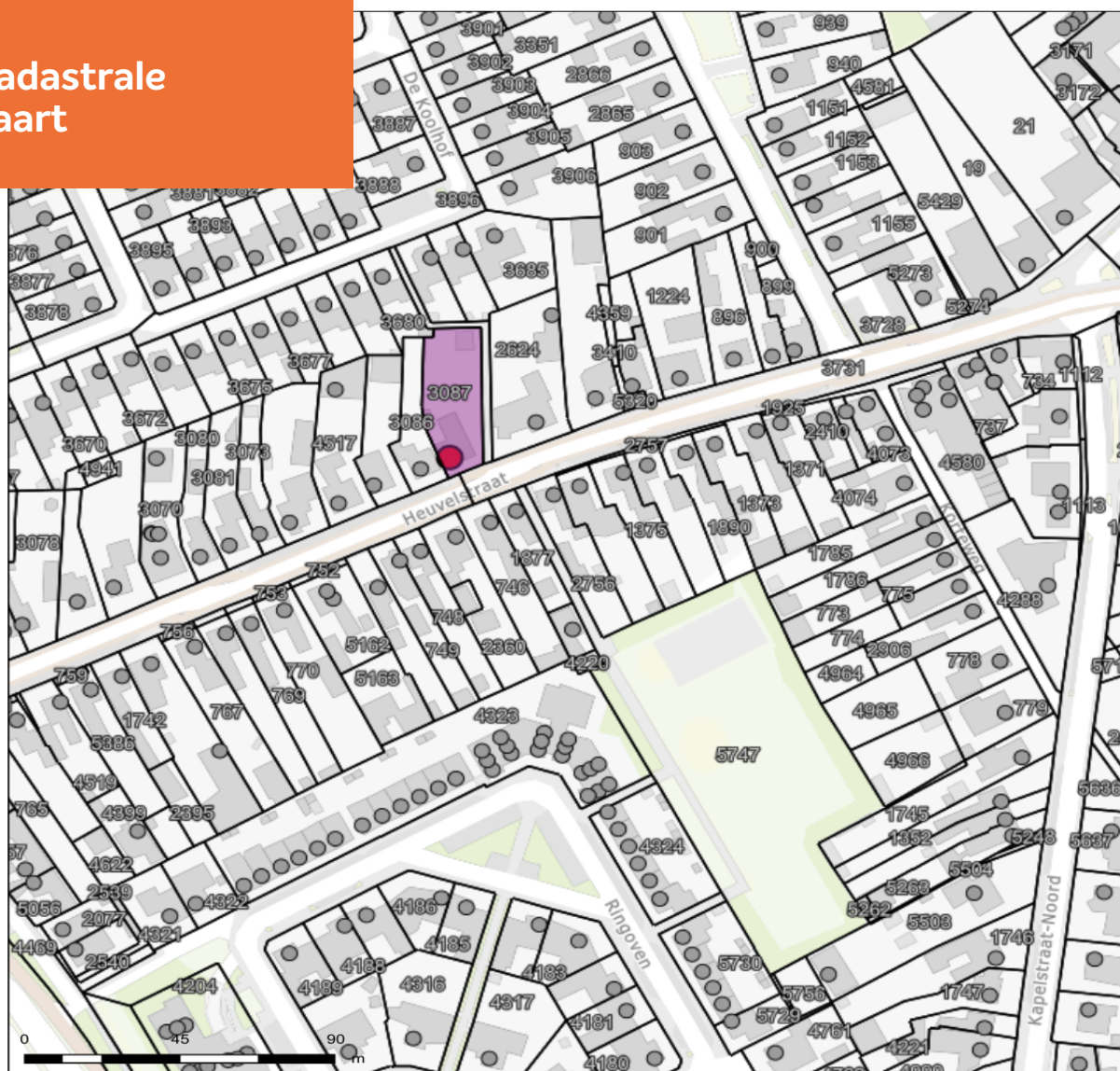
Plattegrond 1e Verdieping



**Plattegronden
Kelder en berging**



Kadastrale kaart



Heuvelstraat 30 - Veldhoven

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 10-2-2025

Schaal: 1: 1689



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ankie Teeuwen

06 22 98 44 60

ankie@heuvel.nl

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!