



Vrijstaande semi-bungalow  
omringt door groen

VELDHOVEN  
Hondsberg 23  
Vraagprijs € 780.000 k.k.



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
**1989**



WOONOPPERVLAKTE  
**174 m<sup>2</sup>**



ENERGIELABEL  
**B**



INHOUD  
**721 m<sup>3</sup>**



PERCEELOPPERVLAKTE  
**470 m<sup>2</sup>**



AANTAL WOONLAGEN  
**2**



## OMSCHRIJVING

De voortuin met keurig aangelegde border met verschillende planten en een brede oprit biedt een waardige entree naar dit stijlvolle huis.

Bij binnenkomst betreedt u de lichte hal, voorzien van een inbouwkast voor praktische opbergruimte en een toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Eenmaal binnen in de woonkamer wordt u omarmd door een sfeer van comfort. De ruime L-vormige indeling met prachtige eikenhouten vloer biedt veel ruimte voor een zit- en een eetgedeelte. Er is een schoorsteen/rookkanaal aanwezig + gasaansluiting, dus de liefhebber kan hier eenvoudig een open haard/gashaard maken. Aan de achterzijde is er een brede schuifpui met uittrekbare horren en met luifel die toegang biedt tot de privacyvolle achtertuin.

De keuken is mooi licht door de vele ramen en uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een brede inductiekookplaat met afzuigkap, een vriezer, koelkast, combi-magnetron/oven en een Quooker bij de vierkante spoelbak. Het granieten werkblad (5 jaar geleden vernieuwd) en de marmeren vloer voegen een vleugje luxe toe aan deze functionele ruimte. Ook vindt u hier een kleine bar met zitgedeelte. In de onderkastjes is ruimte gemaakt voor de wasmachine en droger.

Een tussen portaal leidt naar de slaapkamer en badkamer op de begane grond en de open trap naar de verdieping.

De slaapkamer is recent (2023) voorzien van airconditioning die kan koelen maar ook verwarmen voor het ultieme comfort gedurende het hele jaar. De kamer heeft twee openslaande deuren naar de tuin en een kiepraam.

Moderne badkamer met elektrische vloerverwarming, een ruime inloopdouche, wandcloset, badkamerkast en een breed



AANTAL SLAAPKAMERS

3



EXTERNE BERGRUIMTE

.



## VERVOLG OMSCHRIJVING

wastafelmeubel met spiegelverlichting. Inbouwspotjes zorgen voor een sfeervolle verlichting.

De overloop op de bovenverdieping heeft een handige inbouwkast en biedt toegang tot de twee slaapkamers. Een luik in het plafond leidt naar de kleine bergzolder, waar de unit voor de afzuiging is geïnstalleerd, waardoor een gezond binnenklimaat wordt gegarandeerd.

De slaapkamer aan de linkerzijde van de overloop biedt een prachtig uitzicht op de tuin en is voorzien van vloerbedekking. Deze kamer heeft ook toegang tot een ruime bergruimte waar de cv-ketel zich bevindt, waardoor het een praktische en veelzijdige ruimte is.

Aan de rechterzijde van de overloop bevindt zich een vergelijkbare slaapkamer, ook met vloerbedekking en met eenzelfde bergruimte die makkelijk om te bouwen is tot bijvoorbeeld walk-in-closet.

Ook bevindt zich hier een tweede badkamer, voorzien van douchecabine, toilet, wastafel, openslaande ramen en badkamerkast.

Vanuit de keuken is de verwarmde inpandige garage te bereiken. Deze heeft een elektrische deur en een buitendeur naar de zijkant + voortuin. Het biedt naast ruimte voor voertuigen ook ruimte voor extra opslag. De meterkast is ook handig geplaatst in de garage.

De achtertuin is een heerlijke plaats van rust, omringd door een hoge heg en coniferen voor privacy. Twee terrassen bieden volop gelegenheid om te genieten van het buitenleven, terwijl een tuinhuisje met elektra en een overdekte ruimte voor klike's en fietsenberging en een buitenkraan praktisch gemak toevoegen aan deze idyllische setting.

Algemeen:

- \* Bouwjaar 1989
- \* Energielabel B
- \* Dak- muur- en vloerisolatie, geheel voorzien van dubbel glas + 20 zonnepanelen
- \* Plat dak boven garage en slaapkamer is 3 jaar geleden vernieuwd
- \* Radiatoren woonkamer en hal hebben een decoratieve ombouw en zijn voorzien van kleine ventilatoren voor optimale opbrengst
- \* Rustig gelegen in woonstraat met veel groen en privacy
- \* Oprit met plaats voor 2 auto's
- \* Op fietsafstand van ASML en MMC



**kennis**  
= makelaardij

# DESCRIPTION

The front garden with neatly landscaped border with various plants and a wide driveway offers a worthy entrance to this stylish house.

Upon entering you enter the bright hall, equipped with a built-in closet for practical storage space and a toilet room with wall closet and sink.

Once inside the living room, you are embraced by an atmosphere of comfort. The spacious L-shaped layout with beautiful oak flooring offers plenty of room for a sitting and a dining area. There is a chimney/smoke flue present + gas connection, so the enthusiast can easily create a fireplace/gas fire here. At the rear, there is a wide sliding door with pull-out screen and with awning that provides access to the private backyard.

The kitchen, a true culinary paradise, is beautifully bright through the many windows and equipped with modern appliances, including a wide induction hob with extractor hood, a freezer, refrigerator, combination microwave/oven and a Quooker at the square sink. The granite worktop (updated 5 years ago) and marble floor add a touch of luxury to this functional space. You will also find a small bar with seating area. Space for the washer and dryer has been made in the base cabinets.

An intermediate hall leads to the bedroom and bathroom and the open staircase to the first floor. The bedroom was recently (2023) fitted with air conditioning which can cool but also heat for the ultimate comfort throughout the year. The room has two patio doors to the garden and a tilt-up window. Modern bathroom with electric floor heating, a spacious walk-in shower, wall closet, bathroom cabinet and a wide sink cabinet with mirror lighting. Recessed spotlights provide atmospheric lighting.

The upstairs landing has a convenient built-in closet and provides access to the two bedrooms. A hatch in the ceiling leads to the small storage attic, where the unit for extraction is installed.

The bedroom on the left side of the landing offers a beautiful view of the garden and is carpeted. This room also has access to a spacious storage room where the central heating boiler is located, making it a practical and versatile room.

On the right side of the landing is a similar bedroom, also carpeted and with the same storage space that could easily be converted into, for example, walk-in-closet.

Also located here is a second bathroom, equipped with shower stall, toilet, sink, casement windows and bathroom closet.

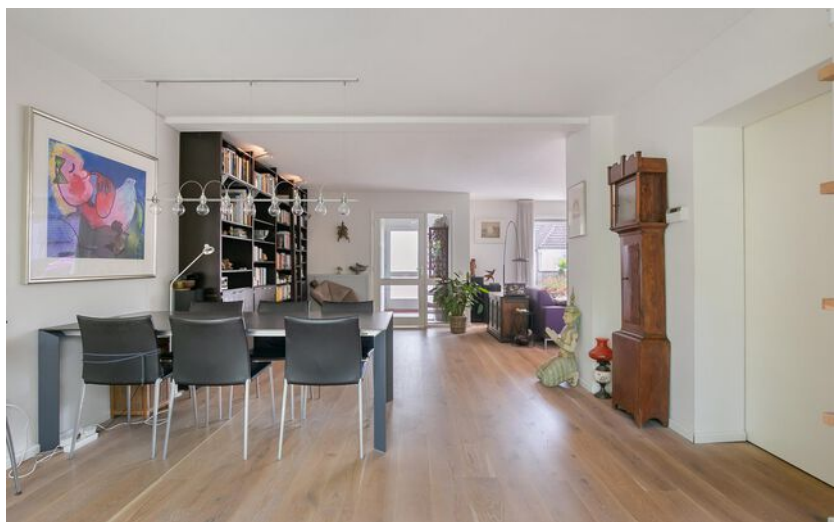
From the kitchen you can reach the heated indoor garage, with electric door and exterior door to the side and front garden, offers space for vehicles and additional storage. The meter box is also located in the garage.

The backyard is a lovely place of tranquility, surrounded by a tall hedge and conifers for privacy. Two terraces provide ample opportunity to enjoy the outdoors, while a garden shed with electricity and a covered area for wheelie bins and bike storage and an outdoor tap add practical convenience to this idyllic setting.

## General:

- \* Built in 1989
- \* Energy label B
- \* Roof, wall and floor insulation, fully double glazed + 20 solar panels.
- \* Flat roof above garage and bedroom has been renewed 3 years ago
- \* Radiators living room and hall have a decorative frame and are equipped with small fans for optimal output
- \* Quietly situated in residential street with greenery and privacy
- \* Driveway with room for 2 cars
- \* Cycling distance from ASML and MMC.





**“Ruime, lichte  
living met veel  
sfeer en comfort”**

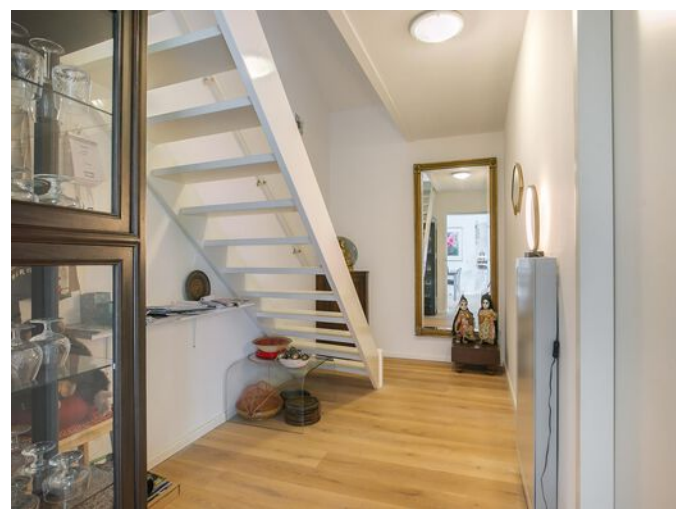
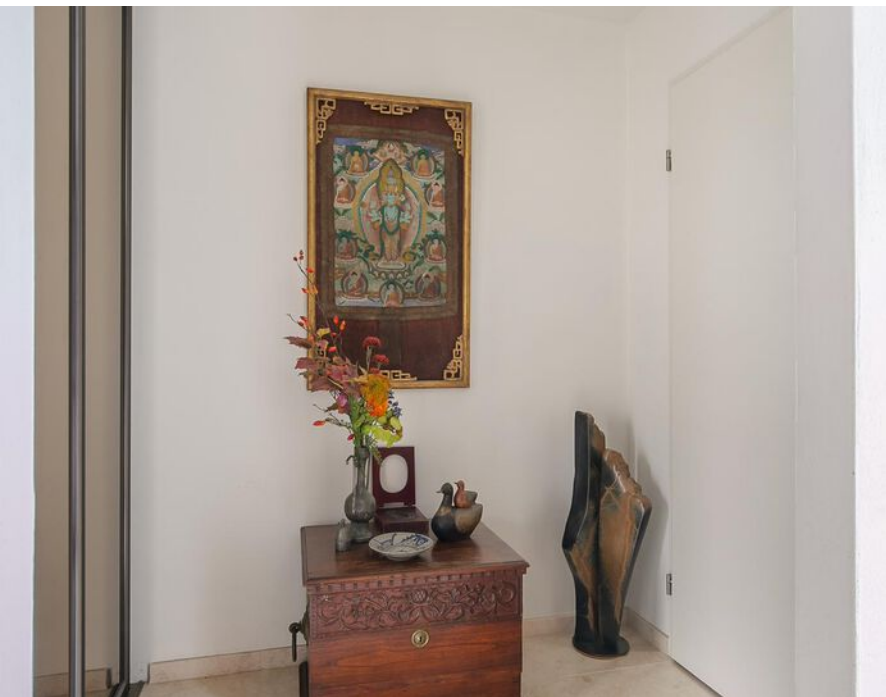
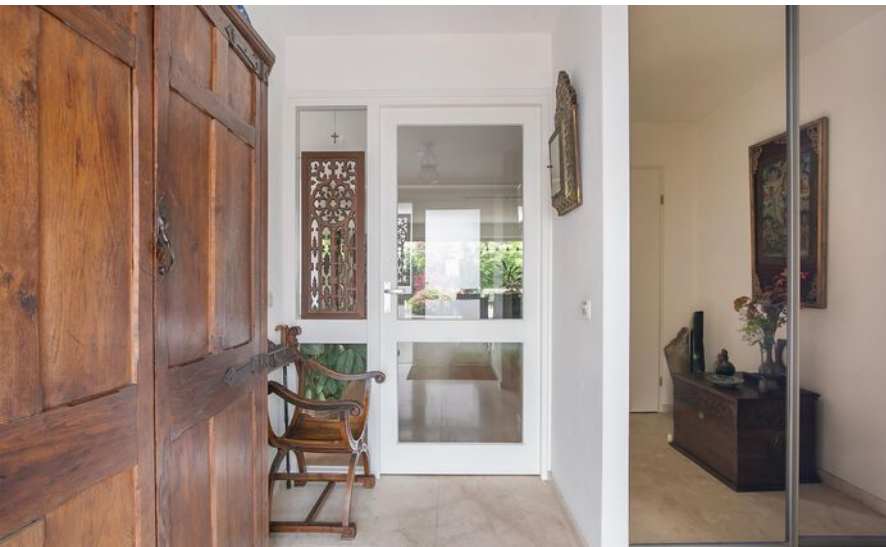




## Keuken

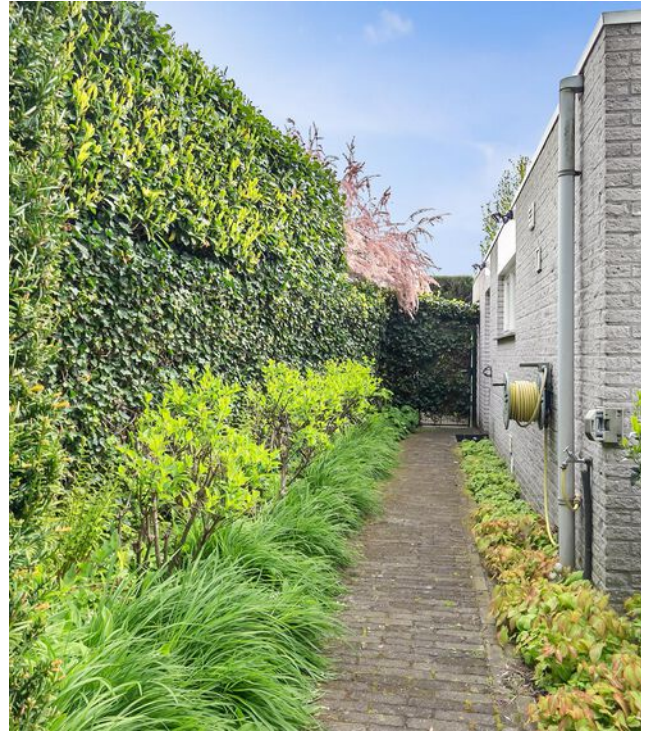
De keuken, een waar culinair paradijs, is mooi licht door de vele ramen en uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een brede inductiekookplaat met afzuigkap, een vriezer, koelkast, combi-magnetron/oven en een Quooker bij de vierkante spoelbak. Het granieten werkblad (5 jaar geleden vernieuwd) en de marmeren vloer voegen een vleugje luxe toe aan deze functionele ruimte. Ook vindt u hier een kleine bar met zitgedeelte. In de onderkastjes is ruimte gemaakt voor de wasmachine en droger.

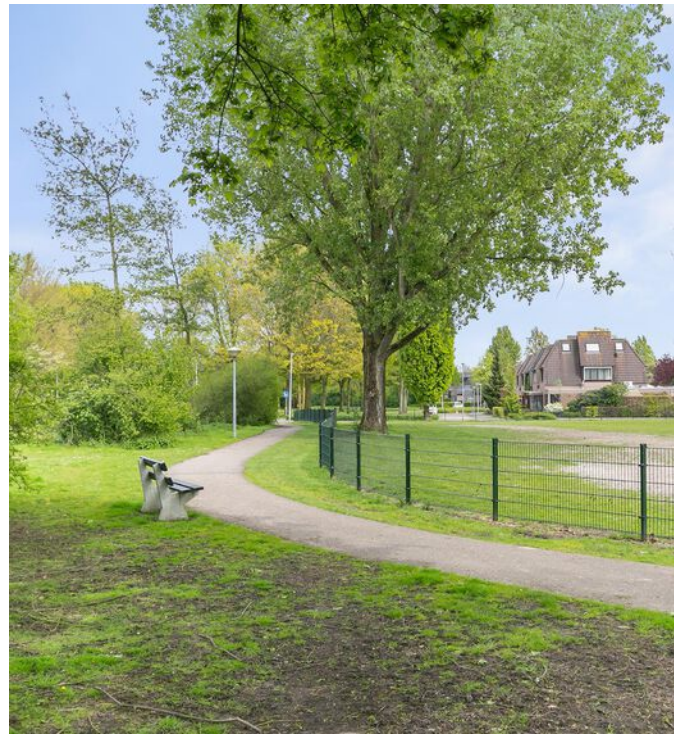










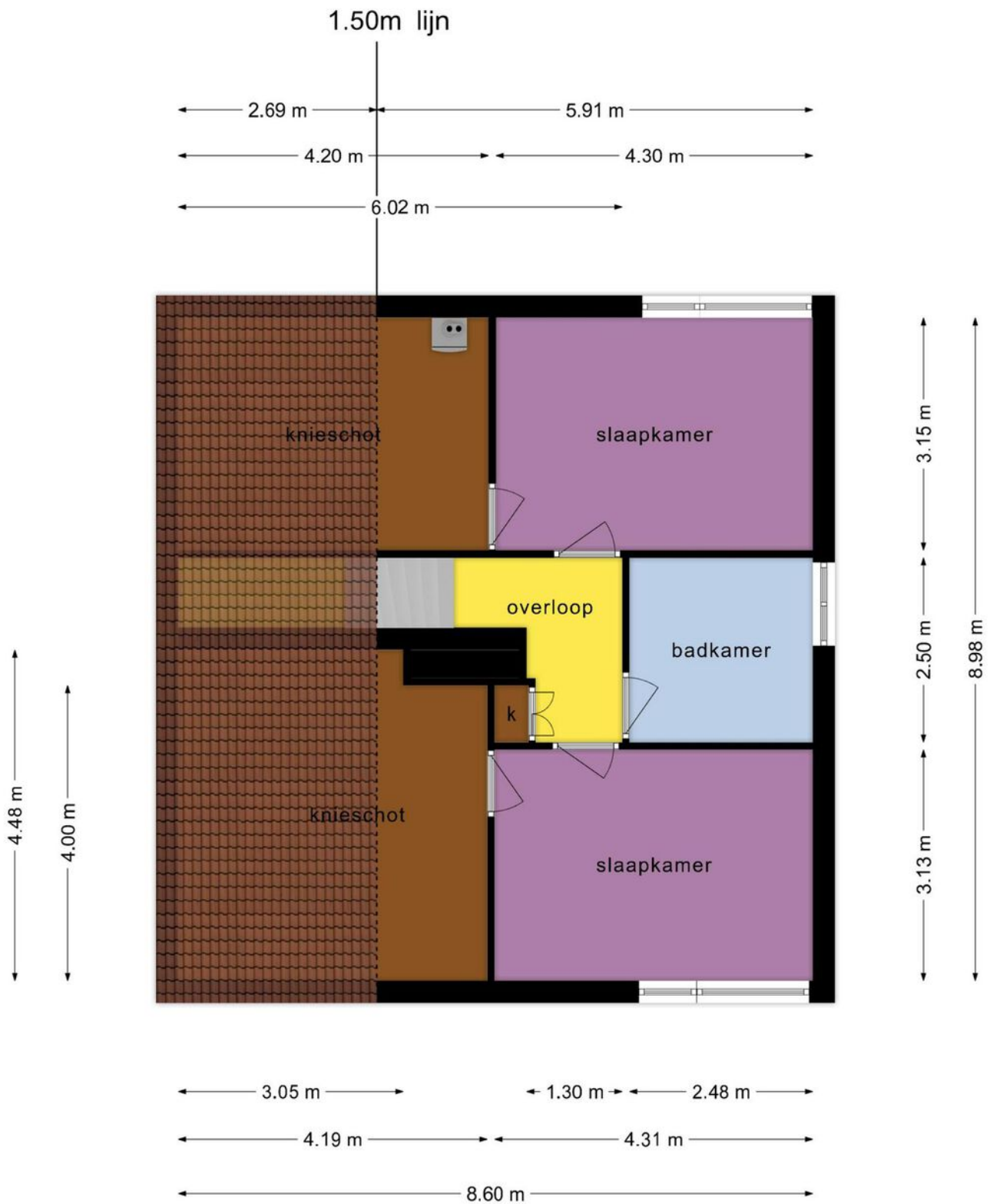


# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTER

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Veldhoven
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	I
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2354
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





# MEEST GESTELDE VRAGEN

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

**U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.**

## **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

## **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar -natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de procedure te wijzigen. Dit gebeurt in open communicatie.

## **Als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het 1e met mij in onderhandeling gaan?**

Het antwoord is nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren.

## **BIJZONDERHEDEN:**

### **Brochure:**

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

### **Bezichtiging:**

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een goede indruk te krijgen van de woonomgeving van deze woning. Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid. Vriendelijk vragen wij u binnen enkele dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven.

### **Aankoopmakelaar:**

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen aankoopmakelaar in. Een lokale aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

### **Onderzoeksplicht koper:**

De verkoper van de woning heeft een z.g. meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan er dan ook van uit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van de aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### **Waarborgsom / bankgarantie:**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper een waarborgsom te storten in handen van de notaris, groot 10 % van de koopsom. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen ter grootte van dit bedrag. Indien een ontbindende voorwaarde financiering wordt overeengekomen, zal deze voor een periode van maximaal 8 weken na de mondelinge overeenkomst worden opgenomen.

---

## ONZE BEOORDELINGEN OP FUNDA

Verkopers van Koning Kyrieweg 18, Veldhoven:

**"In één jaar 2x een huis verkopen is pittig. Maar door de deskundige en fijne begeleiding van Kennis Makelaardij is dit goed verlopen. Ad is een begripvolle makelaar en de dames op kantoor heel kundig en vriendelijk, geen vraag was teveel hoe vaak we ook contact zochten. "**

Verkopers van Wilhelminalaan 23A, Vessem:

**"Vanaf het eerste moment dat wij met Ad Kennis in contact zijn gekomen voelden wij een goede klik met hem. Hij begreep ons direct en hij kon feilloos ons gevoel over ons huis vertalen naar een prachtige brochure. Hij zelf en zijn team achter de schermen hebben zeer actief en professioneel maar zeker nog steeds heel persoonlijk, ons op alle mogelijke manieren ontzorgd. Wij kunnen dit geweldige team aan iedereen aanbevelen."**

Verkoper van Wal 88, Veldhoven:

**"Ad Kennis en zijn team hebben het appartement met grote voortvarendheid en gedreven kennis vlot en naar grote tevredenheid verkocht. Ik ben erg content met het mooie resultaat."**





## INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Kennis Makelaardij | Provincialeweg 59 | 5503 HB Veldhoven  
040-2531260 | [www.kennismakelaardij.nl](http://www.kennismakelaardij.nl) | [info@kennismakelaardij.nl](mailto:info@kennismakelaardij.nl)



te koop  
met kennis

040 - 253 1260  
[kennismakelaardij.nl](http://kennismakelaardij.nl)