



De Verver 10, Veldhoven
Vraagprijs € 750.000





KENMERKEN



BOUWJAAR
1977



WOONOPPERVLAKTE
180 m²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
703 m³



PERCEELOPPERVLAKE
389 m²



AANTAL SLAAPKAMERS
4

Tot in perfectie afgewerkte gezinsvilla

Op een rustige locatie in het doodlopende gedeelte van De Verver bevindt zich deze verrassend royale en tot in perfectie afgewerkte gezinsvilla. De woning is geschakeld vrijstaand, heeft een volledig vernieuwde uitgebouwde begane grond en een zeer luxe open leefkeuken met groot kookeiland. Met vier volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, een zeer groene tuin met veel privacy en een ruime garage is dit een woning die geen concessies doet: instapklaar, eigentijds en tot in de puntjes verzorgd.

Garage

De ruime garage aan de voorzijde is uitgerust met een elektrisch bedienbare roldeur, zijdeur, elektra, een wateraansluiting en een eigen keukenblok met bovenkastjes. Ook de omvormer van de zonnepanelen is hier geplaatst.

De Verver 10 in het kort:

- * Bouwjaar 1977
- * Energielabel C
- * Begane grond volledig vernieuwd (2019)
- * Visgraat PVC-vloer met hoge plint en vloerverwarming op de begane grond
- * Rolluiken en horren op alle ramen
- * Zonnepanelen (jaar, hoeveelheid) en laadpaalaansluiting
- * Nieuwe schutting (2024) en pergola (2022)
- * Instapklaar, energiezuinig en met zorg onderhouden





Welkom!

Groen en beschut wonen

Bij aankomst valt direct op hoe rustig en verzorgd de straat is. De voortuin is groen en volwassen, met leilindes (glansmispels) die ook in de winter in het blad zitten. Dankzij de laadpaalaansluiting is het huis bovendien voorbereid op de toekomst.

Stijlvolle entree met praktische indeling

Via de overdekte entree komt u in een ruime hal, strak afgewerkt met inbouwspots, een garderobenis, slimme meters in de meterkast en een fris toilet (wandcloset + fonteintje). De deur naar de living is uitgevoerd in aluminium met glas, een stijlvol accent dat past bij de rest van het huis.





Sfeervolle living met open haard

De living aan de voorzijde biedt een warme, stijlvolle basis met een elegante visgraat PVC-vloer met vloerverwarming. Een open haard zorgt voor gezelligheid, terwijl het grote raam met dauerlftung en rolluik natuurlijk licht binnenlaat en privacy geeft. De inbouwspots in het plafond zorgen voor een rustige basisverlichting.





Living / Bijkeuken

Het centrale middendeel van de woonkamer verbindt meerdere ruimtes en biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak en functie in te richten.

Grenzend aan de living ligt een grotendeels betegelde bijkeuken met een compact keukenblok met bovenkastjes, aansluitingen voor wasmachine en droger en plek voor een vriezer.





Eetkamer vol licht

De uitbouw aan de achterzijde uit 2002 versterkt het gevoel van ruimte en licht met maar liefst drie schuifpuien voorzien van HR glas. Elke pui is uitgerust met rolluiken, waarbij de middelste is voorzien van een hor. Aan de achterzijde is dé ideale plek gecreëerd voor een royale eettafel. Een tweede lichtstraat in dit gedeelte zorgt voor extra lichtinval en versterkt het open karakter van de ruimte. Rechts achterin is er ruimte voor het plaatsen van een bureau/thuiswerkplek.





Luxe leefkeuken

De leefkeuken links achterin de woning is een absolute eyecatcher – ontworpen om te koken, tafelen en leven. Aan de linkerkant bevindt zich een stijlvolle kastenwand in houtlook kunststof, waarin de spoelbak met Quooker en close-in boiler is geïntegreerd. Verder zijn hier de vaatwasser, koelkast, stoomoven en een luxe AEG wijnklimaatkast naadloos ingebouwd, wat zorgt voor een strak en functioneel geheel. Centraal in de ruimte staat een indrukwekkend kookeiland met een schitterend wit marmelook (Sima Core) keukenblad, voorzien van een geïntegreerde inductiekookplaat met afzuiging. Een lichtstraat boven het eiland, in combinatie met subtiele inbouwspots, zorgt voor een heldere en uitnodigende sfeer.





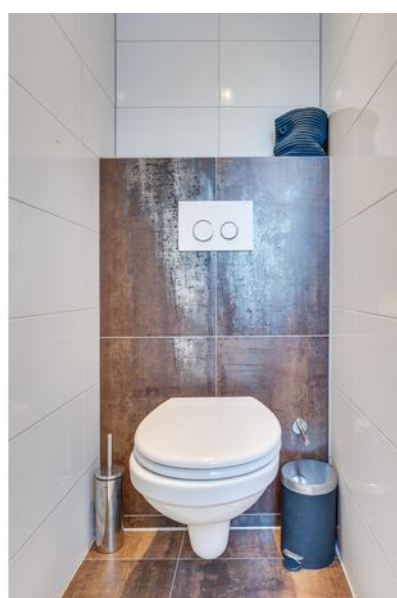
1e verdieping

Naast de bijkeuken is een hal met open trap die leidt naar de eerste verdieping. Deze is afgewerkt met een warme houten parketvloer op de overloop en in alle slaapkamers.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers met extra hoog oplopende plafonds, strak gestucte wanden, rolluiken, horren, dauerlüftung en openslaande ramen. De linker slaapkamer is bovendien uitgerust met een eigen wastafel en spiegelkast. De rustig gelegen ouderslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een kiepraam en een openslaand raam.







Badkamer

De moderne badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. U vindt hier een inloopdouche met zowel regendouche als handdouche, wandcloset, stijlvolle wastafel met spiegelkast en verlichting, designradiator, inbouwspots, ventilatie én directe toegang tot het dakterras.

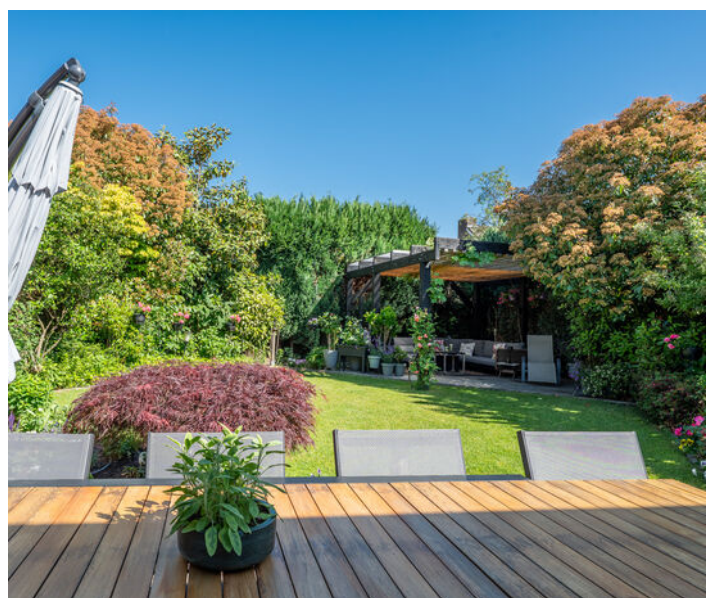
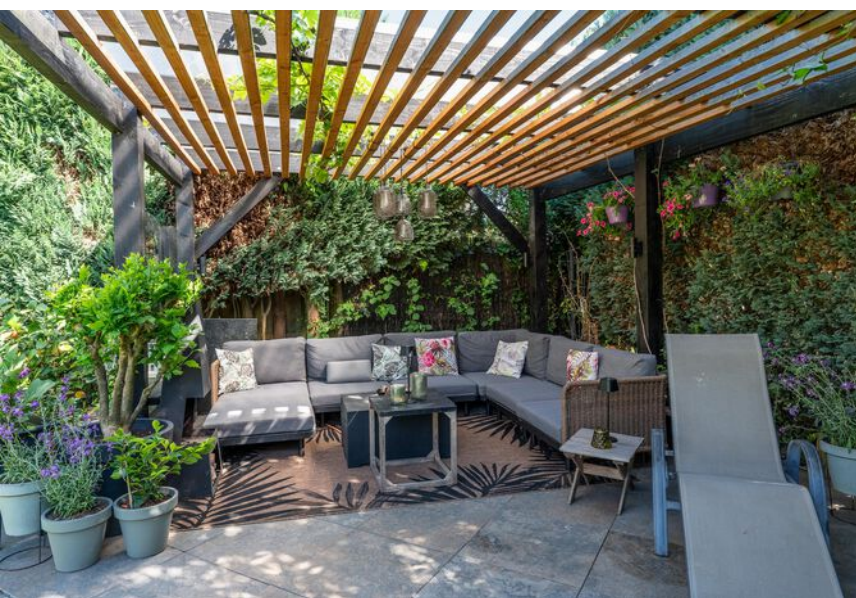




2e verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste, open trap. Op de overloop ligt een PVC-vloer en er is een raam voor daglicht. Hier bevinden zich de bergruimte met cv-installatie (Vaillant) en een ruime vierde slaapkamer aan de achterzijde met extra bergruimte aan de zijkant van de woning.





Zonnige tuin met veel privacy

De achtertuin is met zorg ingericht met een breed terras, heerlijk stuk gazon en veel verschillende planten en struiken. Dankzij de gedeeltelijk overdekte pergola uit 2022 kunt u hier ook op minder zonnige dagen genieten van het buitenleven. De tuin is volledig omsloten door een hoge conifeerhaag en volwassen groenblijvers, waardoor u verzekerd bent van optimale privacy. In 2024 is de schutting vernieuwd. Verder beschikt de tuin over een buitenkraan, tuinverlichting en een achterom met poort naar de voortuin. Aan de zijkant is bovendien veel opbergruimte





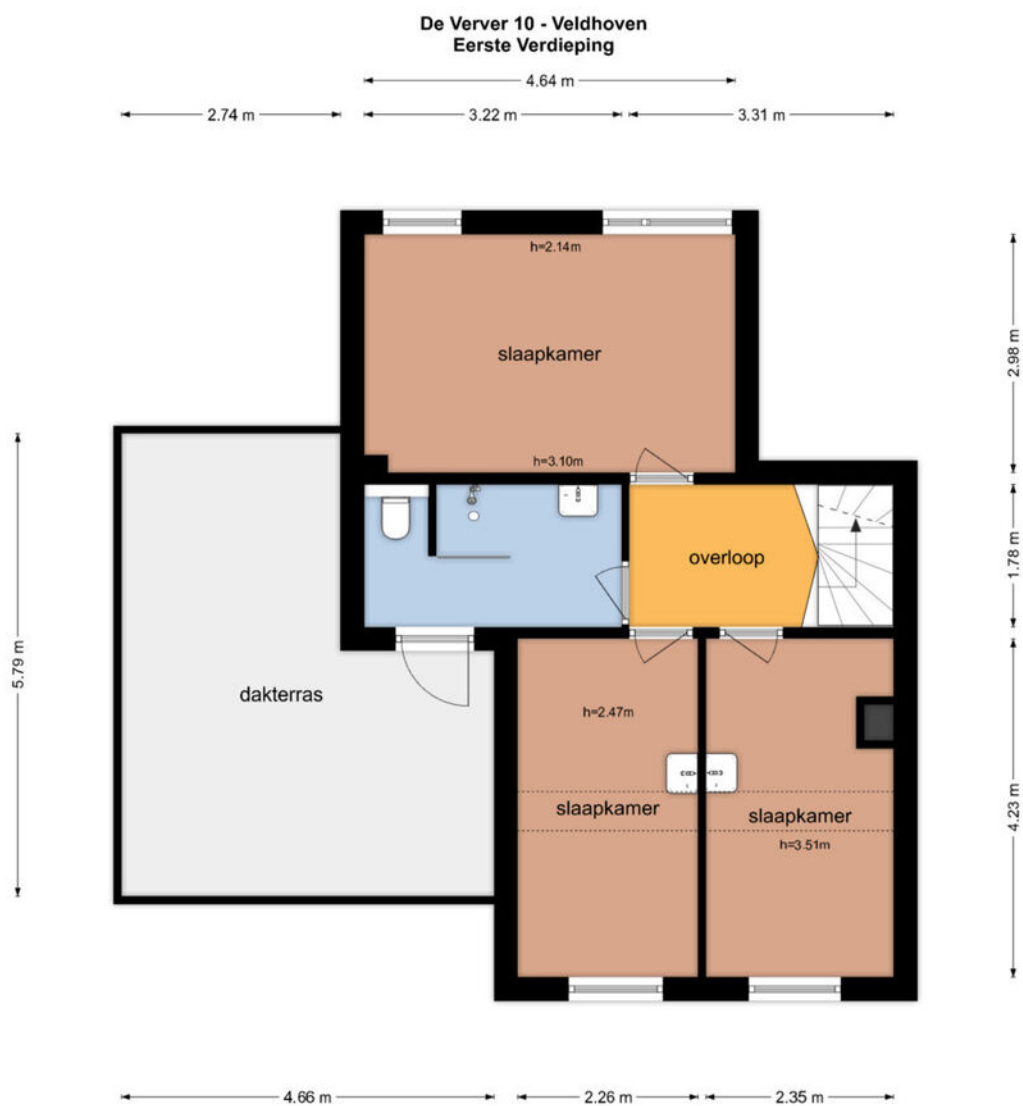
PLATTEGROND

De Verver 10 - Veldhoven
Begane Grond



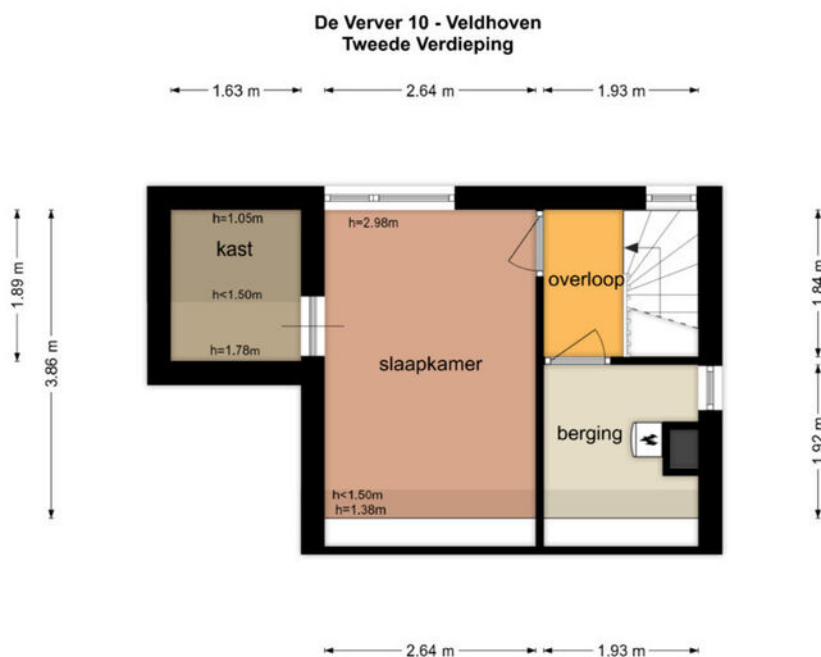
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

E

4250

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 9 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

DESCRIPTION

This surprisingly spacious and perfectly finished family villa is located in a quiet location in the cul-de-sac section of De Verver. The house is semi-detached, has a completely renovated extended ground floor, and a very luxurious open kitchen with a large cooking island. With four full bedrooms, a modern bathroom, a very green garden with lots of privacy, and a spacious garage, this is a home that makes no concessions: ready to move in, contemporary, and meticulously maintained.

Green and sheltered living

Upon arrival, you immediately notice how quiet and well-kept the street is. The front garden is green and mature, with espalier lime trees (photinia) that retain their leaves even in winter. Thanks to the charging station connection, the house is also prepared for the future.

Stylish entrance with practical layout

The covered entrance leads to a spacious hall, sleekly finished with recessed spotlights, a coat rack, smart meters in the meter cupboard, and a fresh toilet (wall-mounted toilet + washbasin). The door to the living room is made of aluminum with glass, a stylish accent that matches the rest of the house.

Attractive living room with fireplace and custom features

The living room at the front offers a warm, stylish base with an elegant herringbone PVC floor with underfloor heating. A fireplace provides cosiness, while the large window with dauerluftung and roller shutter allows natural light to enter and provides privacy. The recessed spotlights in the ceiling provide calm basic lighting. The central part of the living room connects several spaces and offers plenty of opportunities to decorate according to your own taste and function.

Luxurious kitchen

The kitchen at the rear left of the house is an absolute eye-catcher – designed for cooking, dining, and living. On the left is a stylish wall of cabinets in wood-look plastic, which integrates the sink with Quooker and close-in boiler. The dishwasher, refrigerator, steam oven, and a luxury AEG wine climate cabinet are also seamlessly integrated here, creating a sleek and functional whole.

Centrally located in the room is an impressive cooking island with a beautiful white marble-look (Sima Core) countertop, equipped with an integrated induction hob with extractor. The bar area makes this island a central meeting place in the home. A skylight above the island, combined with subtle recessed spotlights, creates a bright and inviting atmosphere.

The extension at the rear, built in 2002, enhances the feeling of space and light with no fewer than three sliding doors fitted with HR glass. Each door is equipped with roller shutters, the middle one of which has a fly screen. At the rear, the ideal place has been created for a spacious dining table. A second skylight in this area provides extra light and enhances the open character of the space.

Functional utility room

Adjacent to the living room is a largely tiled utility room with a compact kitchen unit with wall cabinets, connections for a washing machine and dryer, and space for a freezer.

DESCRIPTION

First floor

Next to the utility room is a hall with an open staircase leading to the first floor. This is finished with warm wooden parquet flooring on the landing and in all bedrooms.

At the front are two bedrooms with extra high ceilings, smoothly plastered walls, roller shutters, insect screens, continuous ventilation, and casement windows. The left bedroom is also equipped with its own sink and mirror cabinet. The quiet master bedroom at the rear has a tilt window and a casement window.

The modern bathroom is fully tiled and equipped with all modern conveniences. Here you will find a walk-in shower with both a rain shower and a hand shower, a wall-mounted toilet, a stylish sink with mirror cabinet and lighting, a designer radiator, recessed spotlights, ventilation, and direct access to the roof terrace.

Second Floor

The second floor is accessible via a fixed, open staircase. The landing has PVC flooring and a window for natural light. Here you will find the storage room with central heating system (Vaillant) and a spacious fourth bedroom at the rear with additional storage space at the side of the house.

Sunny garden with lots of privacy

The backyard has been carefully landscaped with a wide terrace, a lovely lawn, and many different plants and shrubs. Thanks to the partially covered pergola from 2022, you can enjoy the outdoors even on less sunny days. The garden is completely enclosed by a tall conifer hedge and mature evergreens, ensuring optimal privacy. The fence was renewed in 2024. The garden also has an outside tap, garden lighting, and a back entrance with a gate to the front garden. Surprisingly, a lot of storage space has been created on the side of the house.

Garage

The spacious garage at the front is equipped with an electrically operated roller door, side door, electricity, a water connection, and its own kitchen unit with wall cabinets. The inverter for the solar panels is also located here.

De Verver 10 in brief:

- * Built in 1977
- * Energy label C
- * Ground floor completely renovated (2019)
- * Herringbone PVC flooring with high skirting boards and underfloor heating on the ground floor
- * Roller shutters and insect screens on all windows
- * Solar panels (year, quantity) and charging station connection
- * New fence (2024) and pergola (2022)
- * Ready to move in, energy efficient, and carefully maintained



DE 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 bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. 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.

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, bijvoorbeeld door een biedingstermijn vast te leggen, zodat iedere geïnteresseerde de kans heeft om een bod uit te brengen. Dit gebeurt in open communicatie.

Als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste 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. 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 omgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om u niet enkel in de woning te verdiepen, maar ook in de leefomgeving.

Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid. Vriendelijk vragen wij u daarom om binnen enkele dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven.

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 vanuit 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, 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.



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Kennis Makelaardij | Provincialeweg 59 | 5503 HB Veldhoven
040-2531260 | www.kennismakelaardij.nl | info@kennismakelaardij.nl



kennis
makelaardij