



De Kabouterberg 41, Bergeijk
Vraagprijs € 549.000



kennis
= makelaardij



KENMERKEN



BOUWJAAR
1995



WOONOPPERVLAKTE
123 m²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
551 m³



PERCEELOPPERVLAKTE
199 m²



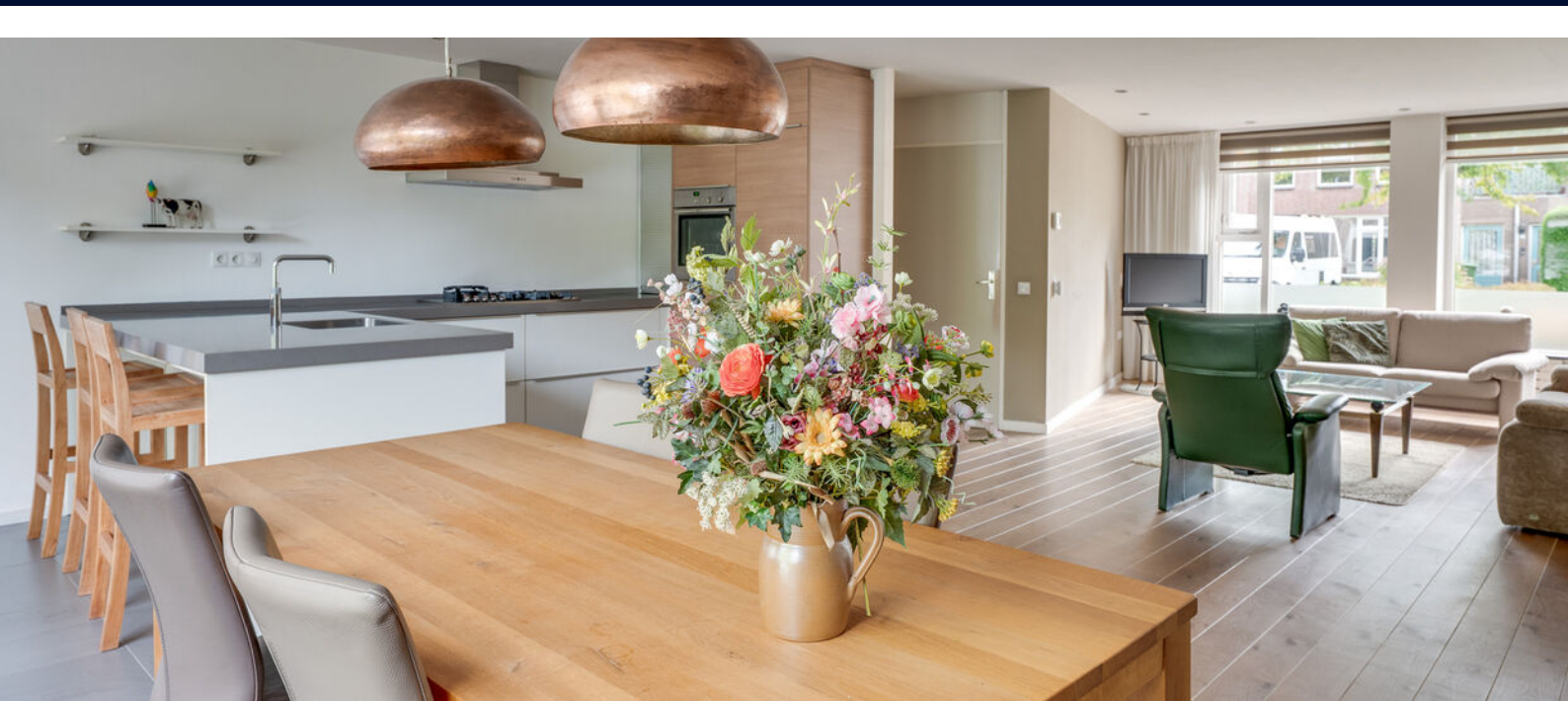
AANTAL SLAAPKAMERS
4

Instappen en genieten

Op een rustige en geliefde locatie, op slechts vijf minuten fietsen van het centrum van Bergeijk, ligt deze instapklare twee-onder-een-kapwoning met energielabel B. De woning beschikt over een ruime en lichte doorzonwoonkamer, moderne open keuken, vier slaapkamers, een verzorgde badkamer, een verrassend ruime tweede verdieping en een fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met achterom. Extra pluspunt is de multifunctionele ruimte op begane grond, ideaal als kantoor, extra slaapvertrek, hobbyruimte of uiteraard garage.

Algemeen:

- * Bouwjaar 1995
- * Energielabel B
- * Alle kozijnen van hout met dubbel glas
- * Instapklaar, energiezuinig en met zorg onderhouden
- * Up-to-date keuken met Quooker en moderne inbouwapparatuur
- * Aansluitingen wasmachine en droger op de 2e verdieping
- * De woning ligt aan een gewilde straat dicht bij de natuur en het centrum van Bergeijk, nabij winkels, basisschool, theater "de Kattendans".
- * Op ca. 20 autominuten van ASML, High Tech Campus en Eindhoven.





Welkom!

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met twee borders met beplanting en sierbestrating. Via de ruime oprit bereikt u de overdekte entree met lichtkoepel, die toegang biedt tot zowel de woning als de omgebouwde garage.

Via de voordeur komt u in de hal met een nette afwerking en een houten parketvloer. Vanuit de hal is er toegang tot het gastentoilet, voorzien van fontein en half betegeld. Het raam zorgt hier voor daglicht en ventilatie. Tegenover de voordeur bevindt zich de meterkast met moderne groepenkast en slimme meters.





Sfeervolle doorzonwoonkamer

Deze ruime doorzonwoonkamer is voorzien van een warme houten parketvloer en geniet van veel daglicht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Aan de voorzijde is een handmatig bedienbare zonluifel geplaatst, waarmee u eenvoudig de lichtinval kunt regelen. De ingebouwde, dimbare spots in zowel de woonkamer als de keuken zorgen voor aangename en sfeervolle verlichting.





Moderne open keuken

De open keuken is modern vormgegeven en heeft een praktische U-vormige indeling. De vloer is afgewerkt met donkere tegels, die fraai contrasteren met het parket van de woonkamer. Aan de rechterzijde van de keuken bevindt zich een hoge kastenwand waarin de hete lucht oven met grillfunctie, een grote koelkast en een vriezer zijn geïntegreerd. In het midden van de keuken ligt het kookgedeelte met een vijfspots gasfornuis en een moderne roestvrijstalen afzuigkap. Aan de linkerkzijde vindt u het spoelgedeelte, voorzien van een ruime spoelbak, een Quooker en een Miele vaatwasser. Aan de buitenzijde van dit gedeelte is een gezellig bargedeelte gecreëerd, ideaal voor een informeel ontbijt of een drankje met gasten. Het aanrechtblad is uitgevoerd in duurzaam composiet.





1e Verdieping

De eerste verdieping is volledig voorzien van een nette laminaatvloer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is ruim van opzet. Deze kamer beschikt over een uitzetraam, een rolluik en dauerluftung. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers. De tweede slaapkamer is royaal bemeten heeft een uitzetraam welke een prachtig vrij uitzicht op het achterliggende groen en de speeltuin biedt. De derde slaapkamer beschikt over een uitzetraam met hor en dauerluftung.





Stijlvolle en complete badkamer

De badkamer is stijlvol afgewerkt met natuursteentegels en voorzien van alle gemakken. Er is een ligbad met handdouche, een aparte douchecabine met glazen deur, toilet, een moderne wastafel met bijpassend meubel en een raam met melkfolie welke voor natuurlijk licht en privacy zorgt. De ruimte is voorzien van inbouwspots in het plafond, mechanische ventilatie voor een gezond binnenklimaat en een designradiator die zorgt voor een aangename temperatuur én een luxe uitstraling.





Licht en ruimte in overvloed

De tweede verdieping is een ruime, multifunctionele ruimte die momenteel dienstdoet als logeer- en hobbykamer. Dankzij twee Velux dakramen komt er veel daglicht binnen, wat de ruimte licht en aangenaam maakt. De vloer is afgewerkt met een moderne pvc-vloer en onder de dakschuinte aan de rechterzijde is praktische opbergruimte gecreëerd achter knieschotten. Ook bevindt zich hier de cv-installatie. De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt veel mogelijkheden voor uiteenlopende doeleinden, zoals een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.





Tuin

De onderhoudsarme achtertuin heeft een bestraat gedeelte en een L-vormig bordes. De tuin is omsloten met weelderig groen, wat veel privacy biedt. Rechts achter bevindt zich de achterom. Aan de linke kant vindt u de schuur. Deze is voorzien van elektra en een extra keukenblok en uitzetraam.





Multifunctionele ruimte

De volledig omgebouwde garage is een multifunctionele ruimte. De ruimte is geïsoleerd en uitgerust met een nette tegelvloer, inbouwspots, een lichtkoepel, uitzetramen en een gootsteen met wateraansluiting. Zeer geschikt als kantoor aan huis, hobbyruimte of zelfs een extra slaapkamer.



PLATTEGROND

De Kabouterberg 41 - Bergelijk
Begane Grond



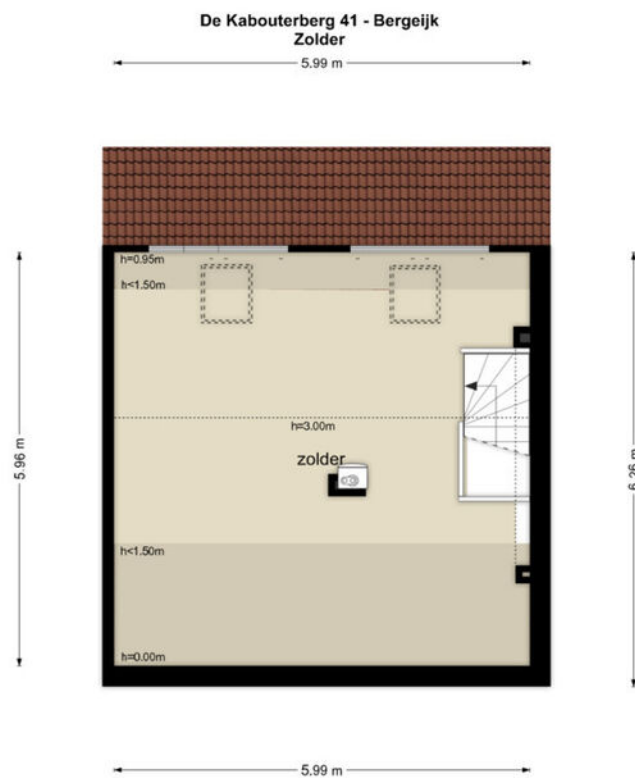
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenro.nl

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergeijk

Sectie 1

Perceel	901
---------	-----

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

DESCRIPTION

In a quiet and sought-after location, just five minutes by bike from the center of Bergeijk, you will find this move-in ready semi-detached house with energy label B. The property features a spacious and bright through-living room, a modern open kitchen, four bedrooms, a well-maintained bathroom, a surprisingly large second floor, and a beautifully landscaped, low-maintenance backyard with rear access. An additional bonus is the multifunctional room (formerly a garage), ideal as an office, extra bedroom, hobby room, or of course, garage.

The front garden has been laid out for easy maintenance with two planted borders and ornamental paving. Via the spacious driveway, you reach the covered entrance with skylight, which provides access to both the house and the converted garage. Through the front door, you enter the hallway with neat finishes and a wooden parquet floor. From the hall, there is access to the guest toilet, equipped with a sink and half-tiled walls. A window here provides natural light and ventilation. Opposite the front door is the meter cupboard with a modern fuse box and smart meters.

This spacious through-living room features a warm wooden parquet floor and benefits from abundant natural light thanks to large windows at both the front and rear of the house. At the front, a manually operated sunshade has been installed, allowing you to easily control the amount of light. Built-in, dimmable spotlights in both the living room and the kitchen provide pleasant and atmospheric lighting. The open kitchen has a modern design and a practical U-shaped layout. The floor is finished with dark tiles, offering a stylish contrast to the parquet in the living room. On the right-hand side, there is a tall cabinet wall housing a hot air oven with grill function, a large refrigerator, and a freezer. In the center lies the cooking area with a five-burner gas hob and a modern stainless steel extractor hood. On the left-hand side is the sink area, featuring a spacious sink, a Quooker, and a Miele dishwasher. On the outer side of this section, a cozy breakfast bar has been created, perfect for an informal meal or a drink with guests. The countertop is made of durable composite, which not only provides a luxurious appearance but also excellent functionality. Both from the living room and the kitchen, you have a pleasant view of the green backyard, which is directly accessible through a door. Additionally, the converted garage is accessible via an interior door next to the kitchen, adding extra convenience and multifunctional use of the space.

The first floor offers three bedrooms, all finished with a neat laminate floor, creating a calm and well-kept atmosphere throughout. The largest bedroom is located at the front of the house and is generously sized. This room features a casement window, roller shutter, and permanent ventilation. At the rear are two more bedrooms. The second bedroom is spacious and has a casement window with a beautiful, unobstructed view of the greenery and playground behind the property. The third bedroom also has a casement window with insect screen and permanent ventilation, enjoying the same green outlook.

The bathroom is stylishly finished with natural stone tiles and fully equipped. It includes a bathtub with hand shower, a separate shower cabin with glass door, a toilet, a modern washbasin with matching vanity unit, and a window with frosted film, allowing natural light while ensuring privacy. The space is fitted with recessed ceiling lights, mechanical ventilation for a healthy indoor climate, and a designer radiator that provides both pleasant warmth and a touch of luxury.

DESCRIPTION

The second floor is a spacious, multifunctional area currently used as a guest and hobby room. Thanks to two Velux skylights, the room receives ample natural light, making it bright and comfortable. The floor is finished with modern PVC, and under the sloped roof on the right-hand side, practical storage space has been created behind knee walls. The central heating installation is also located here. The attic is accessible via a fixed staircase and offers many possibilities for different purposes, such as an additional bedroom, office, or hobby room.

The low-maintenance backyard features a paved section and an L-shaped border. The garden is enclosed with lush greenery, offering plenty of privacy. At the back right, there is rear access. On the left-hand side, you will find the shed, which is equipped with electricity, an additional kitchenette, and a casement window. The fully converted garage is now a multifunctional space. It is insulated and fitted with a neat tiled floor, recessed spotlights, a skylight, casement windows, and a sink with water connection. It is highly suitable as a home office, hobby room, or even an extra bedroom.

General:

- *Built in 1995

- *Energy label B

- *All wooden frames with double glazing

- *Move-in ready, energy efficient, and well maintained

- *Modern kitchen with Quooker and built-in appliances

- * Washing machine and dryer connections on the 2nd floor

- *Located in a sought-after street close to nature and the center of Bergeijk, near shops, a primary school, and theater "De Kattendans"

- *About a 20-minute drive to ASML, High Tech Campus, and Eindhoven



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.

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."

Verkoper van Oirschotsedijk 9004, Wintelre:

"Prima communicatie, snel en duidelijk, deze makelaar is zonder meer aan te raden, goed verzorgde site met mooi gemaakte documentatie."

Verkoper van Zanddreef 102, Eindhoven:

"Nadat we met Kennis onze voorgaande woning in Veldhoven met succes verkocht hadden, hebben we nu wederom Kennis gevraagd ons bij te staan. Dit naar volle tevredenheid. De deskundigheid en kennis van de markt is er zoals verwacht, de communicatie is plezierig en verloopt via de groepsapp heel eenvoudig. Dat samen met een goede verkoop maakt dat wij wederom heel erg tevreden zijn."



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