



Bovenhei 90, Veldhoven



kennis
= makelaardij



KENMERKEN



BOUWJAAR
1987



WOONOPPERVLAKTE
96 m²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
406 m³



PERCEELOPPERVLAKE
201 m²



AANTAL SLAAPKAMERS
4

Duurzame twee-onder-een-kapwoning met garage en royale oprit

Uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met energielabel A, vier slaapkamers, 14 zonnepanelen, vloerverwarming, HR++ beglazing, een garage en een royale oprit voor meerdere auto's. De fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met overkapping biedt volop privacy en maakt het buitenleven compleet. Gelegen in de rustige, kindvriendelijke wijk Heikant, op korte afstand van winkels, scholen, ASML, het MMC en het Citycentrum.

Algemeen:

- Bouwjaar 1987
- Energielabel A
- Vloerverwarming over de gehele begane grond
- Massieve houten keuken uit 2017
- 14 zonnepanelen uit 2022
- 2023 gehele woning geschilderd en nieuwe plinten
- 2025 onderhoud dakkapel en buitenschilderwerk
- De hele woning beschikt over hardhout kozijnen en dubbel HR++ beglazing
- Winkels en scholen op loopafstand
- Fietsafstand van ASML, MMC en het Citycentrum en perfecte verbinding met diverse uitvalswegen
- Speeltuintjes en park op loopafstand







Welkom!

Via de lange oprit, die plaats biedt aan meerdere auto's, bereikt u de garage en entree van de woning. De verzorgde voortuin is sfeervol aangelegd met diverse volwassen beplanting wat zorgt voor een groene en verzorgde eerste indruk. Bij binnenkomst wordt u ontvangen in de hal, afgewerkt met een stijlvolle pvc-vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming die naadloos is doorgelegd over de gehele begane grond. De gerenoveerde toiletruimte (2012) is grotendeels betegeld en uitgevoerd met een hangcloset, een fontein en mechanische ventilatie.





Living

De living vormt samen met de open keuken een sfeervolle en uitnodigende leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich het comfortabele zitgedeelte, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een royale eettafel. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, beiden voorzien van een draaikiepraam, geniet de ruimte van veel licht. De circa vier jaar geleden gelegde pvc-vloer met vloerverwarming, de gestucte wanden en de open indeling zorgen samen voor een moderne, sfeervolle ruimte.





Keuken

De open keuken uit 2017 is uitgevoerd in een L-opstelling en vervaardigd uit massief hout, wat zorgt voor een warme en tijdloze uitstraling. Het krasvaste werkblad van keramiek biedt volop werkruimte en maakt de keuken geschikt voor intensief dagelijks gebruik. De keuken is compleet uitgerust met een Neff Hide & Slide combi-stoomoven, een inductiekookplaat, een afzuigkap, een spoelbak, een vaatwasser en een koelkast. Vanuit de keuken heeft u via een loopdeur direct toegang tot de achtertuin.





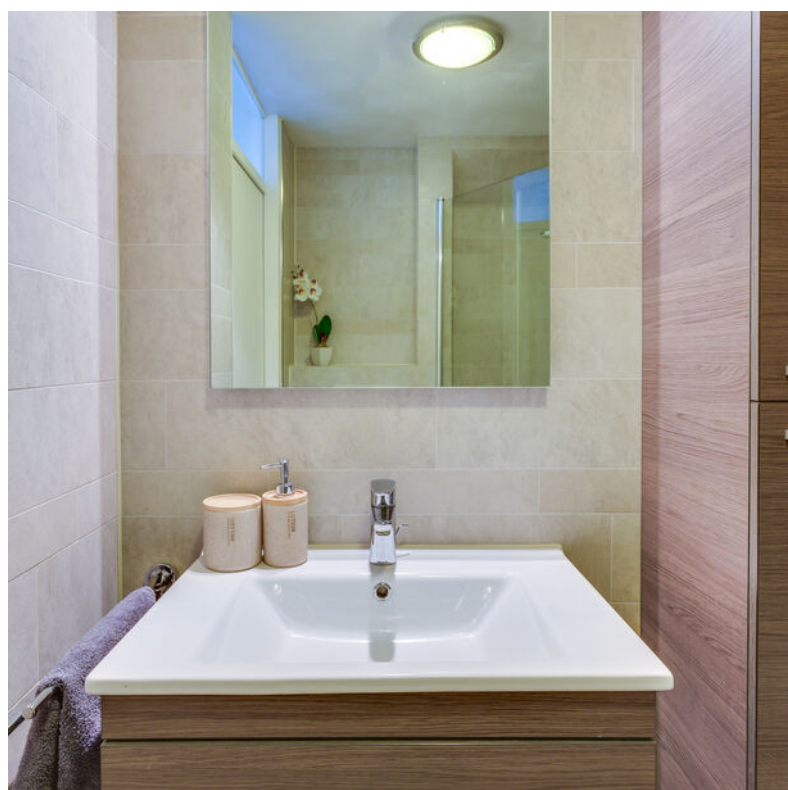
De met vloerbedekking beklede overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde is in 2023 voorzien van gestucte wanden en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Het draaikielpraam zorgt voor een prettige lichtinval en is voorzien van een elektrisch rolluik dat eenvoudig op afstand kan worden bediend. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers (in 2025 geheel gestuct en vernieuwd). Beide kamers beschikken over een draaikielpraam en zijn eveneens voorzien van een rolluik bedienbaar via wifi en afstandsbediening.





Badkamer

De in 2012 vernieuwde badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd in een moderne, neutrale kleurstelling. De ruimte is ingericht met een ruime inloopdouche voorzien van een glazen douchewand, een wastafel met meubel, een designradiator en mechanische ventilatie.





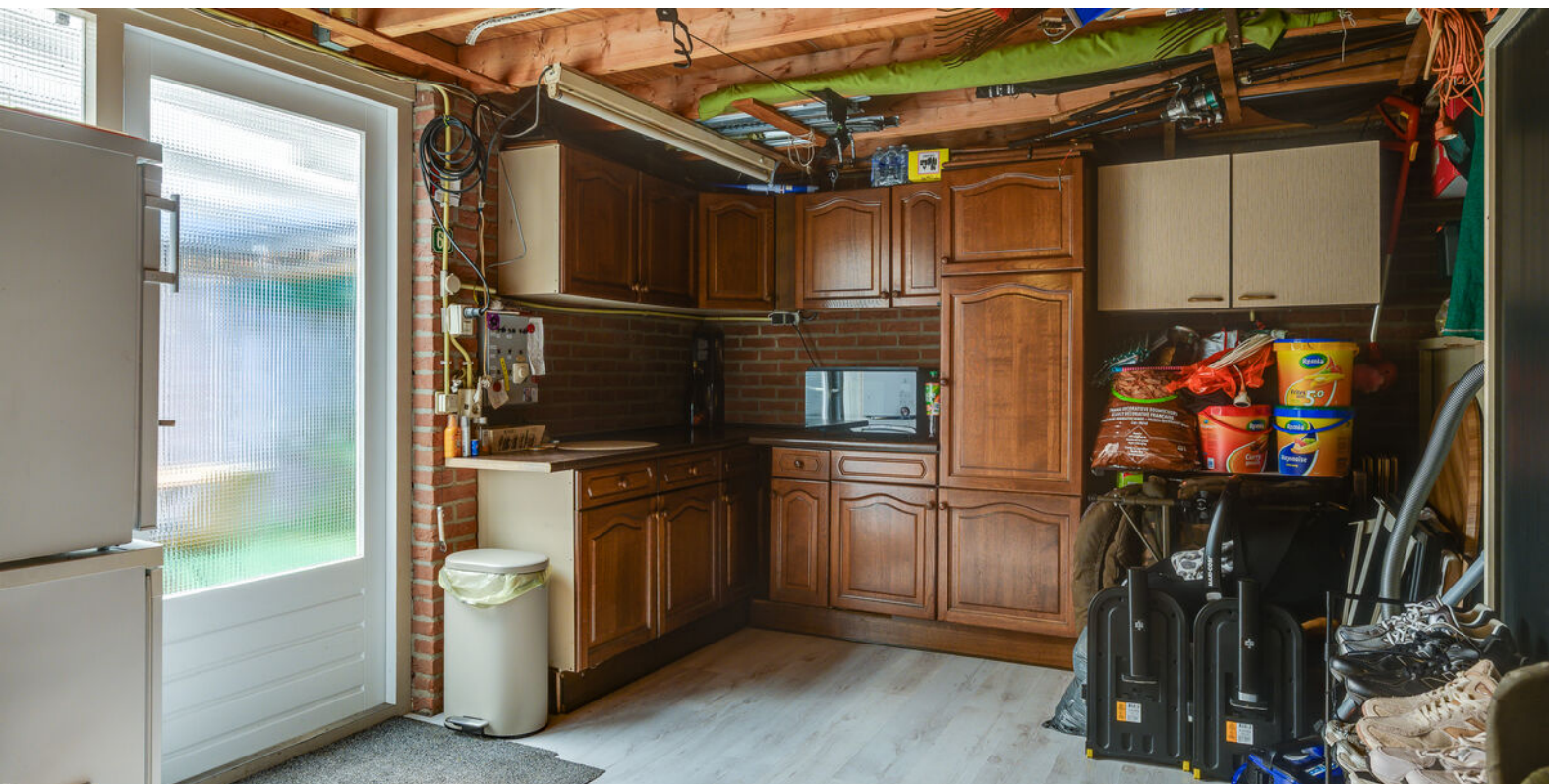
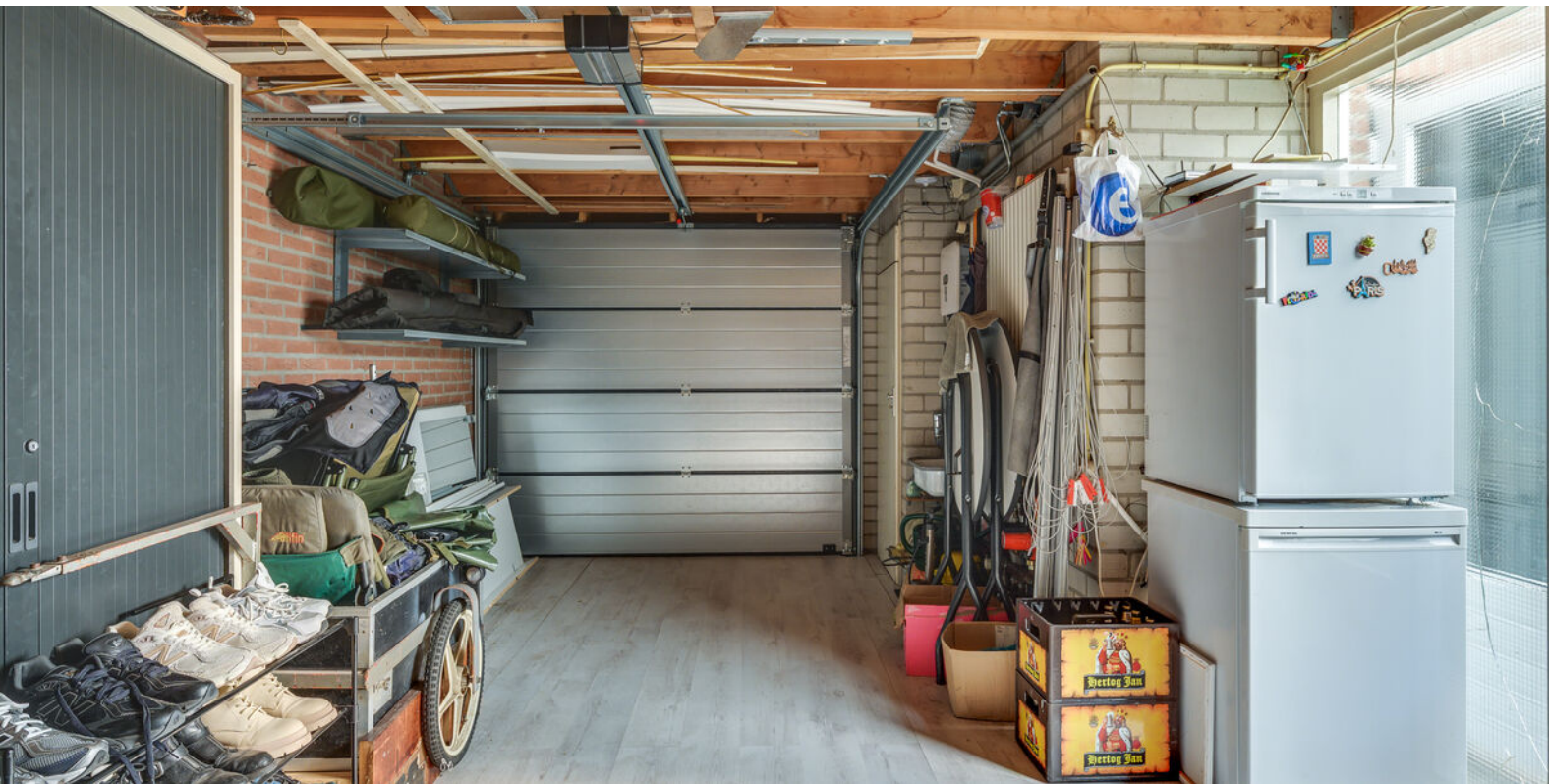
Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een voorzolder met aansluitend een royale ruimte om een vierde slaapkamer te realiseren. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie, de aansluitingen voor de wasmachine en droger, waarbij de droger is voorzien van een eigen afzuiging. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig onder de dakschuinte en boven het plafond. De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer en beschikt over een dakkapel met draaikiepraam.

Tuin

Via de loopdeur in de keuken bereikt u de fraai aangelegde achtertuin, waar groen, privacy en ontspanning samenkomen. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping. De tuin is verder ingericht met een gazon, sierbestrating en meerdere sfeervolle zitplekken. De volwassen beplanting zorgt voor een groene en beschutte sfeer en bestaat onder meer uit een vlinderstruik, sering, Japanse roos, rododendron en passiebloem. Achter in de tuin bevindt zich een extra terras. Vanuit de tuin is bovendien de garage rechtstreeks bereikbaar.

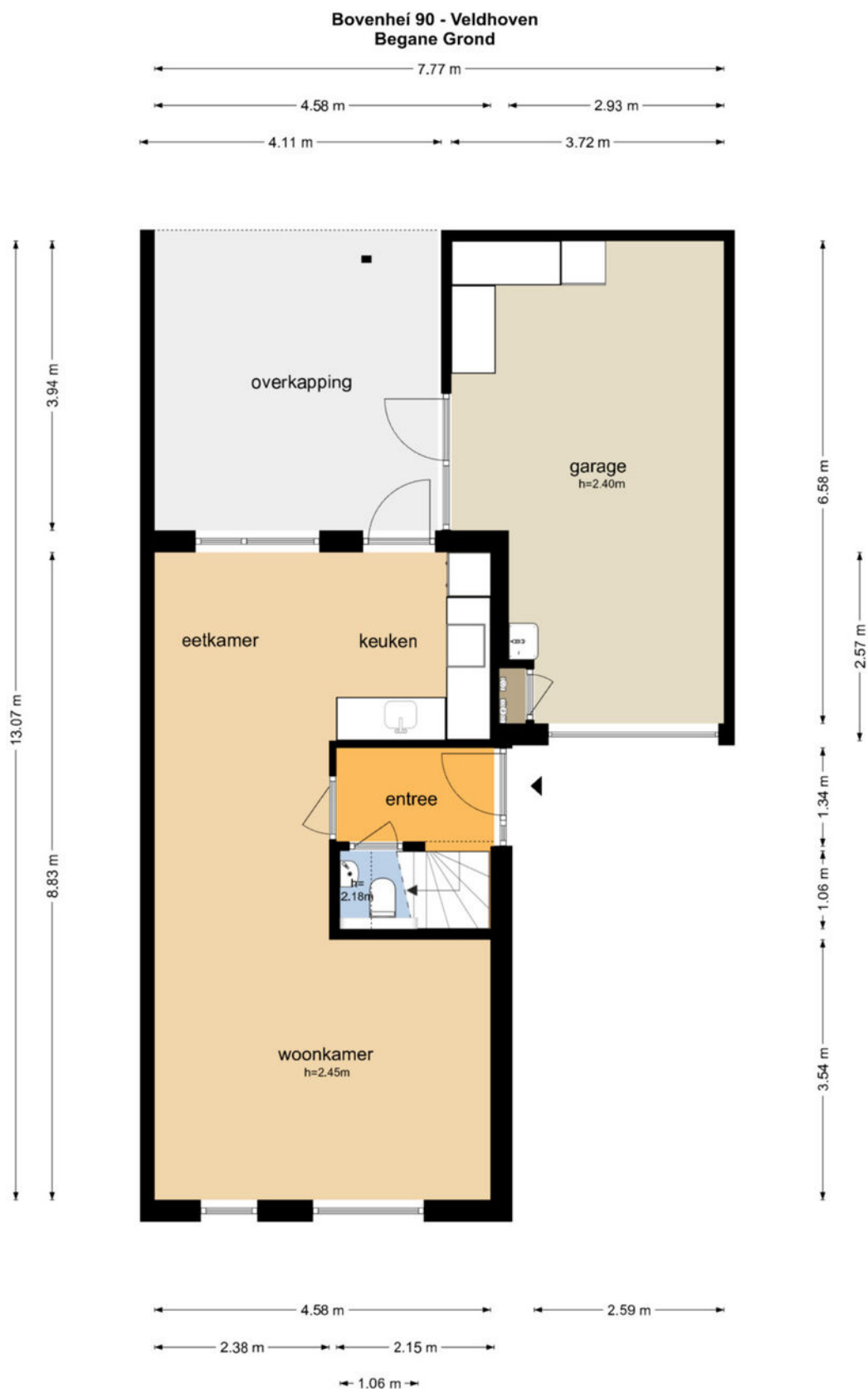




Garage

De bereikbare garage is multifunctioneel en uitstekend geschikt als hobbyruimte, kantoor, werkplaats of berging. De ruimte is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke laminaatvloer, voorzien van verwarming, spoelbak met mengkraan en beschikt over een geïsoleerd dak. Aan de achterzijde bevindt zich een keukenblok met een spoelbak en een koelkast. Daarnaast is in de garage de omvormer voor de zonnepanelen en de meterkast (2026) te vinden. De elektrische sectionaaldeur is eenvoudig te bedienen via bluetooth en afstandsbediening.

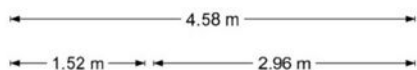
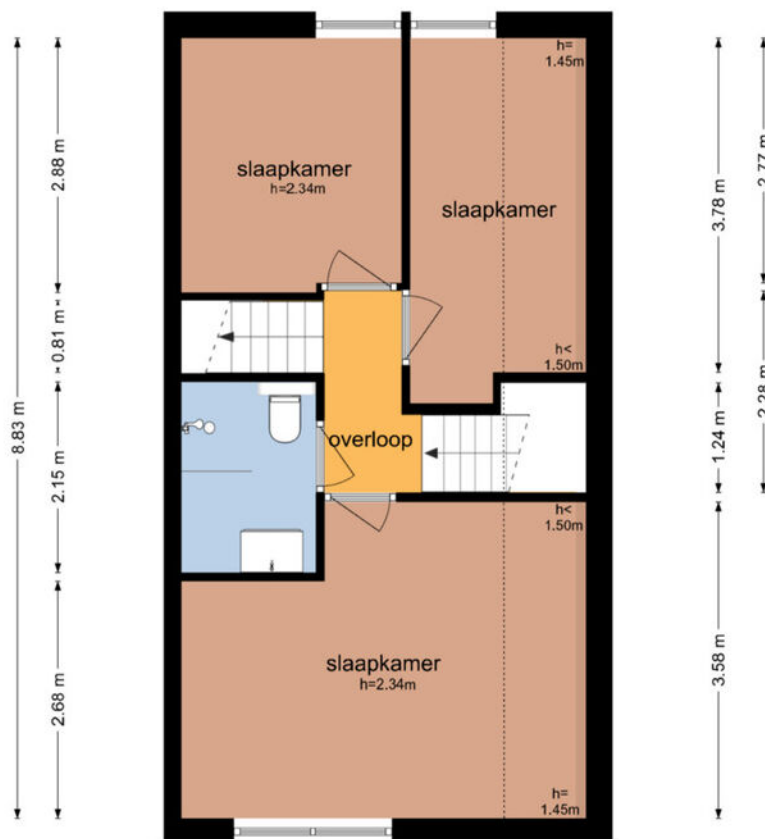
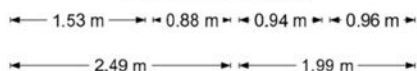
PLATTEGROND



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

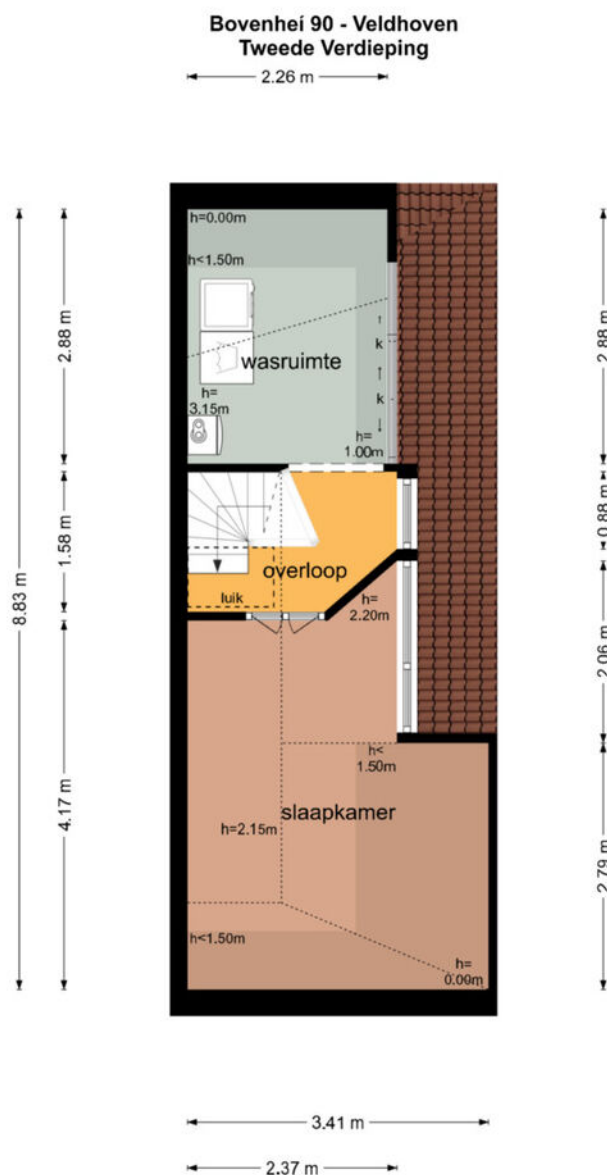
PLATTEGROND

Bovenhei 90 - Veldhoven Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

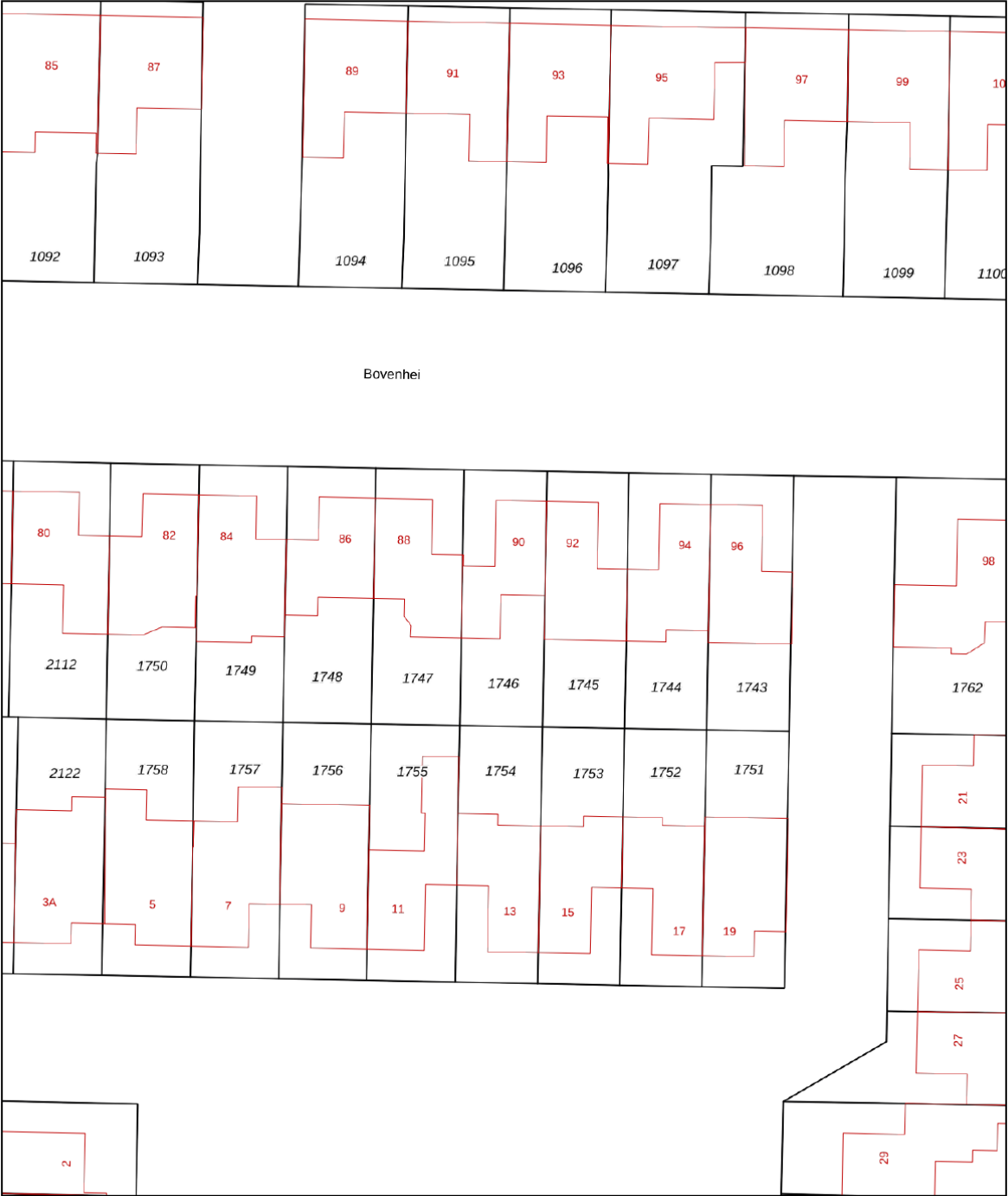


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veldhoven

Sectie I

Perceel 1746

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

DESCRIPTION

An exceptionally well-maintained semi-detached home with an Energy Label A, four bedrooms, 14 solar panels, in-floor heating, HR++ glazing, a garage, and a spacious driveway that can accommodate multiple cars. The beautifully landscaped, south-facing backyard with a covered area offers plenty of privacy and completes the outdoor living experience. Located in the quiet, child-friendly Heikant neighborhood, a short distance from shops, schools, ASML, the MMC, and the City Center.

Welcome

Via the long driveway, which accommodates multiple cars, you reach the garage and the home's entrance. The well-maintained front yard is attractively landscaped with various mature plants, creating a green and well-kept first impression. Upon entering, you'll be greeted by the entryway, finished with stylish PVC flooring featuring comfortable underfloor heating that extends seamlessly throughout the entire ground floor. The renovated restroom (2012) is largely tiled and equipped with a wall-mounted toilet, a sink, and mechanical ventilation.

Living Room

Together with the open kitchen, the living room creates a cozy and inviting living space. The comfortable seating area is located at the front, while the rear offers plenty of space for a spacious dining table. Thanks to the large windows at both the front and back—both equipped with tilt-and-turn windows—the space enjoys plenty of natural light. The PVC flooring with underfloor heating, installed about four years ago, the plastered walls, and the open layout combine to create a modern, inviting space.

Kitchen

The open kitchen, built in 2017, features an L-shaped layout and is crafted from solid wood, giving it a warm and timeless look. The scratch-resistant ceramic countertop offers plenty of workspace and makes the kitchen suitable for intensive daily use. The kitchen is fully equipped with a Neff Hide & Slide combi-steam oven, an induction cooktop, a range hood, a sink, a dishwasher, and a refrigerator. From the kitchen, a door provides direct access to the backyard.

Garden

Through the door off the kitchen, you'll reach the beautifully landscaped backyard, where greenery, privacy, and relaxation come together. Adjacent to the house is a spacious covered area. The garden also features a lawn, decorative paving, and several cozy seating areas. The mature plants create a green and sheltered atmosphere and include a butterfly bush, lilac, Japanese rose, rhododendron, and passionflower. At the back of the garden is an additional patio. The garage is also directly accessible from the garden.

Garage

The accessible garage is multifunctional and ideal as a hobby room, office, workshop, or storage space. The space features low-maintenance laminate flooring, underfloor heating, a sink with a mixer faucet, and an insulated roof. At the rear is a kitchenette with a sink and a refrigerator. In addition, the garage houses the inverter for the solar panels and the meter cabinet (2026). The electric sectional door is easy to operate via Bluetooth and remote control.

First Floor

The carpeted landing provides access to three bedrooms and the bathroom. The bedrooms feature laminate flooring. The spacious master bedroom at the front of the house will have plastered walls by 2023 and offers plenty of space for a double bed and a wardrobe. The tilt-and-turn window provides pleasant natural light and is equipped with an electric roller shade that can be easily operated remotely. At the rear are two bedrooms (completely plastered and renovated in 2025) that are ideal as children's rooms, home offices, or guest rooms. Both rooms have a tilt-and-turn window and are also equipped with a roller shutter that can be controlled via Wi-Fi and remote control.

DESCRIPTION

Bathroom

The bathroom, renovated in 2012, is fully tiled and finished in a modern, neutral color scheme. The space features a spacious walk-in shower with a glass shower enclosure, a vanity with sink, a designer radiator, and mechanical ventilation.

Second Floor

The second floor consists of an attic space followed by a spacious area suitable for creating a fourth bedroom. The attic houses the central heating system and the connections for the washer and dryer, with the dryer equipped with its own exhaust vent. In addition, there is ample storage space under the sloped roof and above the ceiling. The space features vinyl flooring and a dormer window with a tilt-and-turn sash, providing pleasant natural light and extra headroom. Thanks to its generous dimensions, this floor is ideal as an extra bedroom, guest room, hobby room, or home office.

General:

- Built in 1987
- Energy efficiency rating: A
- Underfloor heating throughout the entire ground floor
- Solid wood kitchen installed in 2017
- 14 solar panels installed in 2022
- Entire home painted and new baseboards installed in 2023
- Dormer window maintenance and exterior painting completed in 2025
- The entire home features hardwood window frames and double HR++ glazing
- Shops and schools within walking distance
- Within biking distance of ASML, MMC, and the city center, with excellent access to various major roads
- Playgrounds and a park within walking distance



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 bieder 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

Aanvullende clausules koopovereenkomst

De koopovereenkomst welke wij bij verkoop van de woning hanteren bevat, indien van toepassing, mogelijk aanvullende clausules zoals de ouderdomsclausule en de niet-bewonersclausule.

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