



Blauwven 23, Veldhoven



kennis
= makelaardij



KENMERKEN



BOUWJAAR
2005



WOONOPPERVLAKTE
132 m²



ENERGIELABEL
A



INHOUD
483 m³



PERCEELOPPERVLAKTE
227 m²



AANTAL SLAAPKAMERS
3

Vrijstaand genieten in stijl

Vrijstaand én instapklaar wonen met volop comfort en een heerlijke tuin op het zuiden! Deze modern afgewerkte en energiezuinige woning met energielabel A, biedt een royale living, moderne open keuken, vloerverwarming over de gehele begane grond, drie ruime slaapkamers, waarbij de tweede verdieping is ingericht als royale multifunctionele ruimte met balkon. Airconditioning, 9 zonnepanelen, HR-beglazing en de gunstige ligging nabij dagelijkse voorzieningen, ASML en de High Tech Campus maken het geheel compleet.

Algemeen/highlights

- Bouwjaar: 2005
- Energielabel: A
- Zonnepanelen, 9 stuks, gelegd in 2022
- Buitenzijde in 2026 geschilderd en platte daken vernieuwd
- Vloerverwarming op begane grond
- Gehele woning heeft dubbele HR beglazing met hardhouten kozijnen
- Fijne tuin op het zuiden met achterom aan beide zijden woning
- ASML, High Tech Campus en het centrum van Eindhoven eenvoudig bereikbaar, evenals de belangrijkste uitvalswegen
- Winkels, horeca, scholen, supermarkt, sportfaciliteiten en zorg op fiets/loopafstand





Welkom!

De sfeervol aangelegde voortuin vormt een verzorgde en groene entree van de woning. Een combinatie van lavendel, hortensia's en gazon maakt een aantrekkelijk geheel. Langs de zijanten van de woning is gekozen voor kiezelsteen, wat zorgt voor een nette en onderhoudsvriendelijke afwerking.

Via de entree komt u binnen in de ruime hal, waar de Bourgogne eiken vloer direct voor een warme uitstraling zorgt. De vloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming en loopt door over de gehele begane grond. Direct aan de linkerzijde bevindt zich de moderne 3-fase meterkast, uitgerust met slimme meters. Vanuit de hal is tevens de ruime toiletruimte bereikbaar. Deze is volledig betegeld en uitgevoerd met een hangcloset, fontein en mechanische ventilatie.





Living

De living is ruim van opzet en modern afgewerkt, met een prettige open indeling waarin wonen, eten en koken mooi met elkaar in verbinding staan. De eiken vloer uit de hal loopt naadloos door en is ook hier voorzien van comfortabele vloerverwarming. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en het plafond is strak gestuct. Aan de achterzijde bevindt zich het royale zitgedeelte. De brede pui met dubbele openslaande deuren zorgt voor veel daglicht. Een airconditioning, die zowel kan koelen als verwarmen, zorgt het hele jaar door voor een prettige temperatuur. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een royale eettafel en de living sluit hier direct aan op de open keuken.





Open keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de zeer ruime moderne open keuken, die dankzij de grote raampartijen geniet van veel natuurlijk licht. De keuken is uitgevoerd met een rechte wandopstelling en een kookeiland. Het geheel is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijk Silestone composiet werkblad, dat doorloopt in het aangebouwde bargedeelte die een gezellige plek creëert om aan te schuiven. Het kookeiland is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap. In de wandopstelling vindt u onder meer de spoelbak, combi-oven, een koelkast en volop kastruimte.

Aansluitend bevindt zich de ruime trapkast, die naast extra bergruimte plaats biedt aan de cv-ketel, de omvormer van de zonnepanelen en de verdeler van de vloerverwarming.



Tuin

Via de dubbele openslaande deuren in de living stapt u de op het zuiden gelegen achtertuin in. De tuin is sfeervol en groen aangelegd met een combinatie van gazon, bestrating en verhoogde borders. De gevarieerde beplanting met onder andere siergrassen, wilde lavendel, hortensia's, een vlinderstruik, rhododendron en druivenstruik geeft de tuin een natuurlijk en verzorgd karakter. Achter in de tuin bevindt zich een schuur met elektra. Aan beide zijden van de woning is een achterom aanwezig, waarvan één overdekt is. Ook beschikt de tuin over een buitenkraan.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is verzorgd en modern afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en strak gestucte plafonds. Alle ramen op deze verdieping zijn voorzien draai-kiepramen met hor. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale hoofdslaapkamer. Deze kamer beschikt over twee draai-kiepramen en een inbouwkast over de gehele breedte. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is eveneens van een prettig formaat. Ook deze kamer beschikt over kastruimte en een draai-kiepraam. Verder bevindt zich op deze verdieping een separate wasruimte en een separaat toilet.

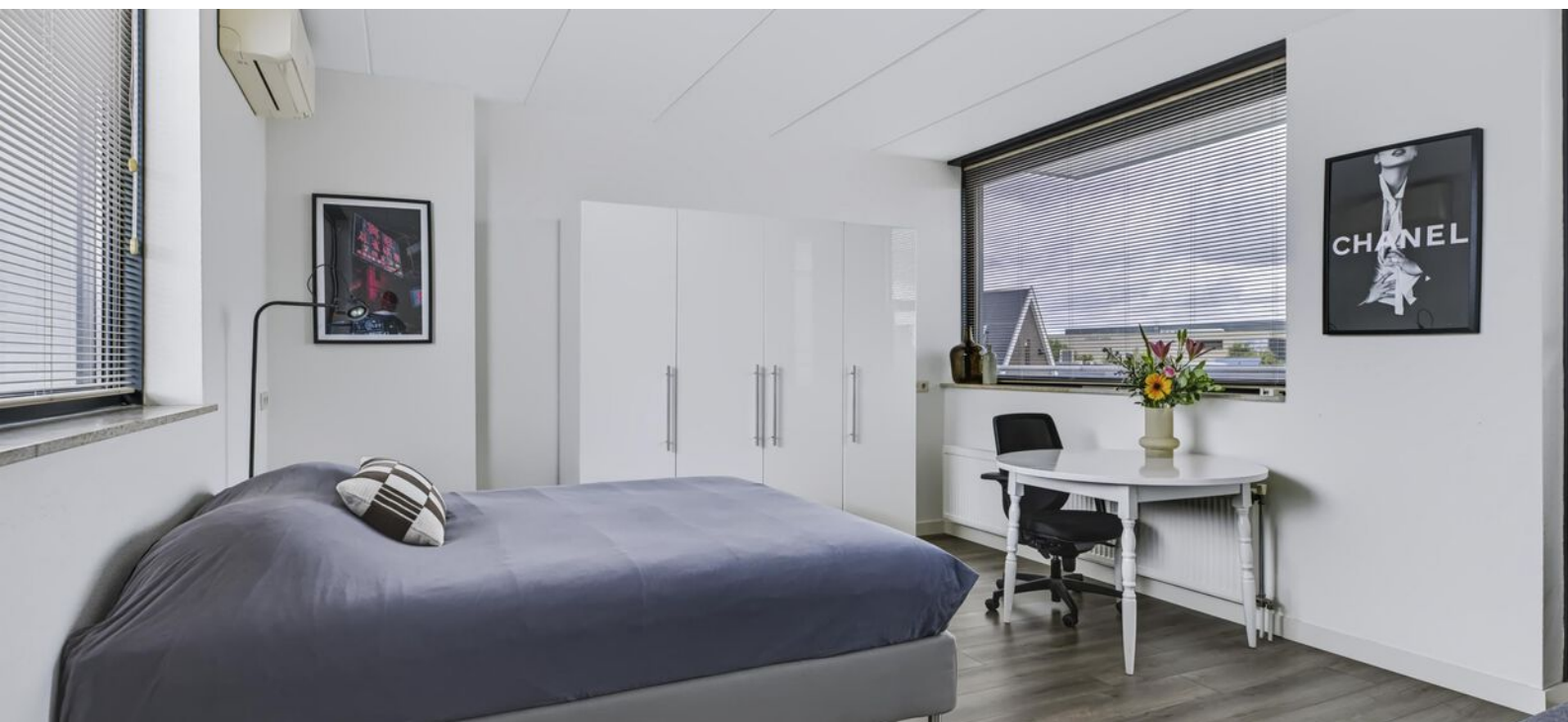




Badkamer

De badkamer is modern uitgevoerd en volledig betegeld, wederom in een lichte kleurstelling. De ruimte beschikt over een ligbad, een ruime inloopdouche met glazen douchewand en een wastafel met bijpassend meubel. De verlichte ronde spiegel, designradiator en mechanische ventilatie maken het geheel compleet.



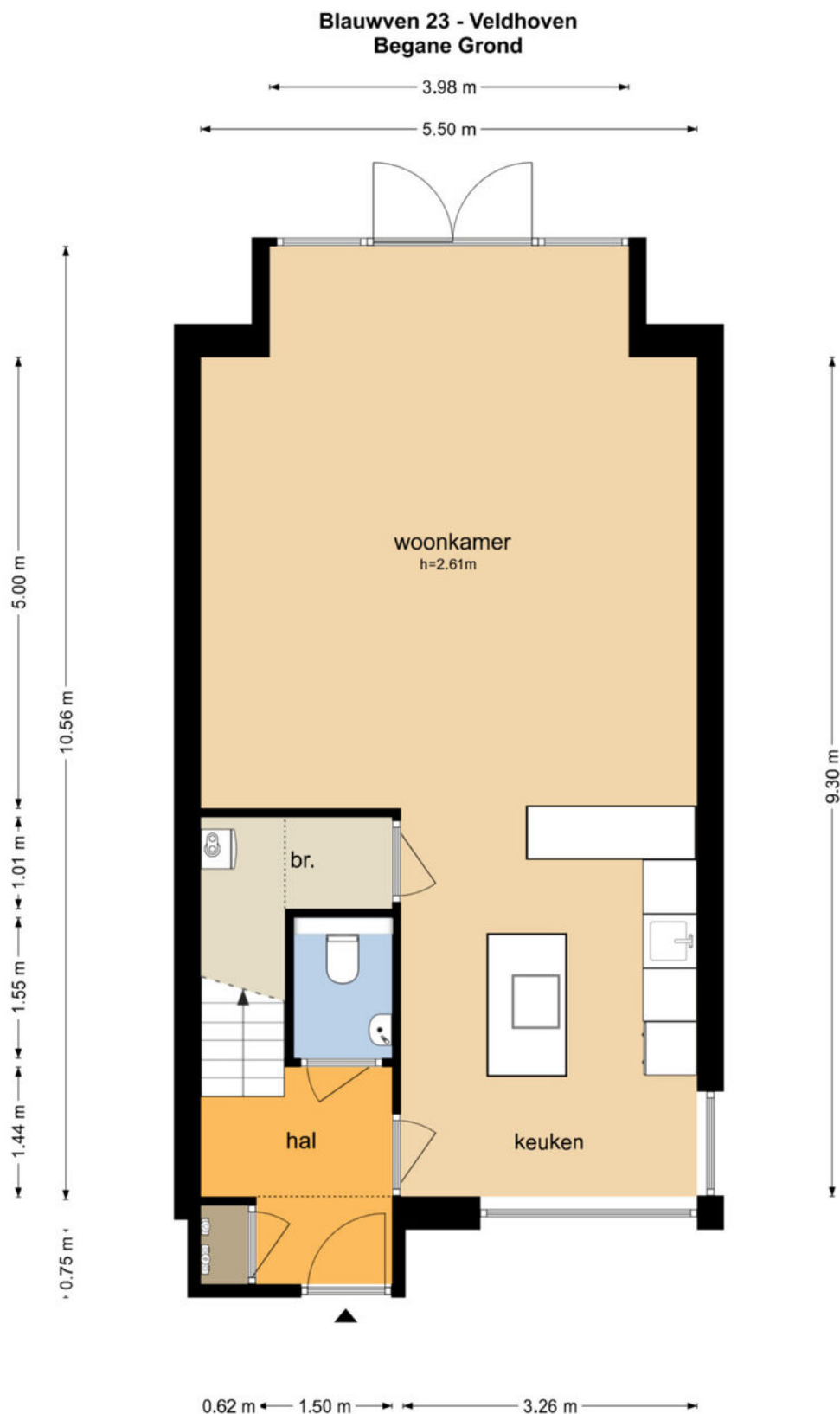


Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een verrassend royale multifunctionele ruimte, uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werk-, hobby- of logeerkamer. De ruimte is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz wanden. Dankzij de royale raampartijen valt veel daglicht naar binnen. Aan de voorzijde geeft een deur toegang tot het balkon en ook hier is wederom een draai-kiepraam aanwezig. Een airconditioning, die zowel kan koelen als verwarmen, zorgt het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat.



PLATTEGROND



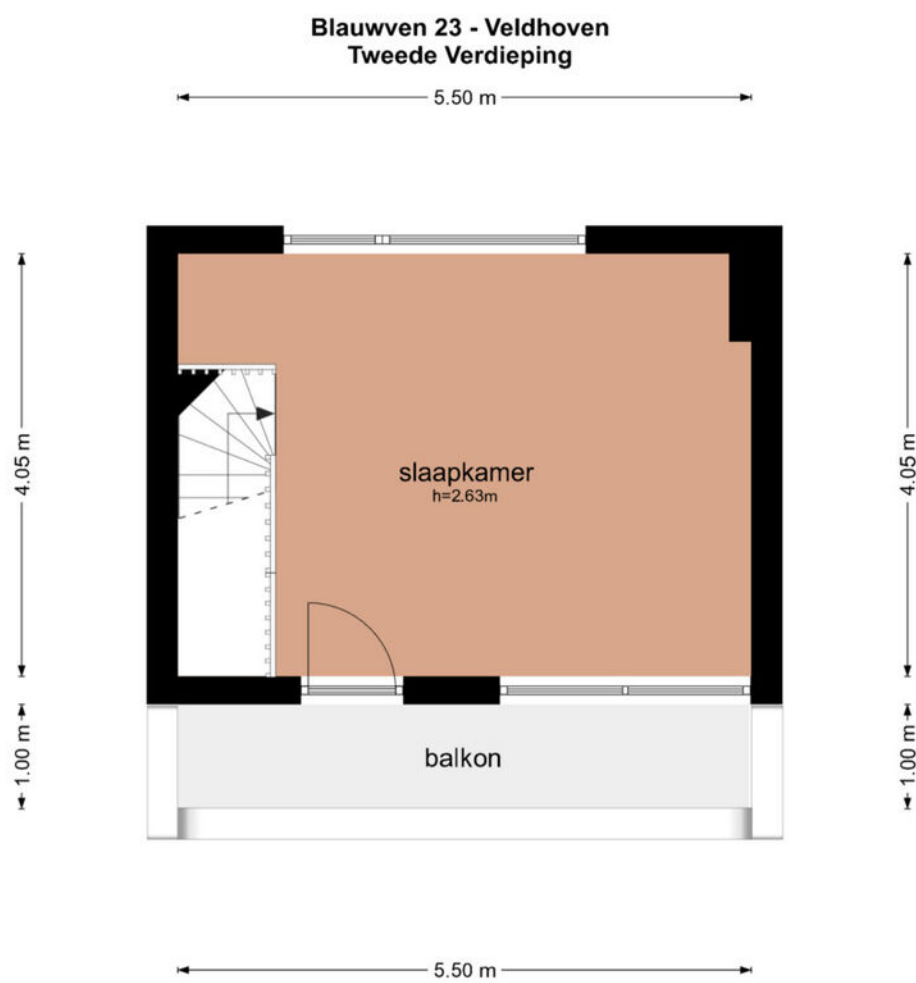
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



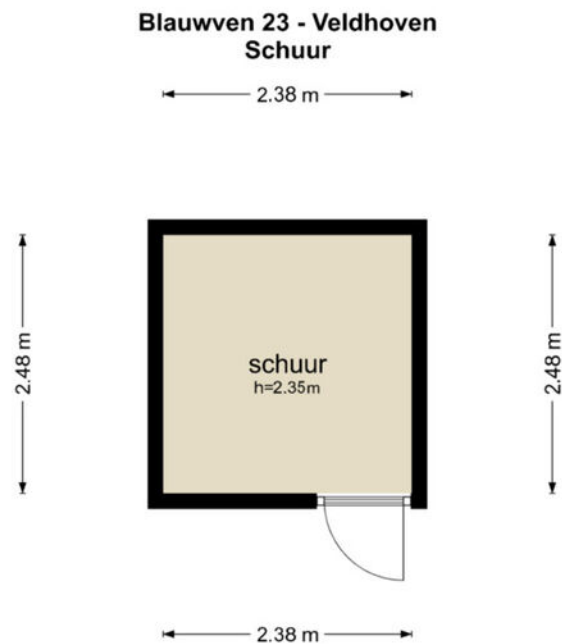
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

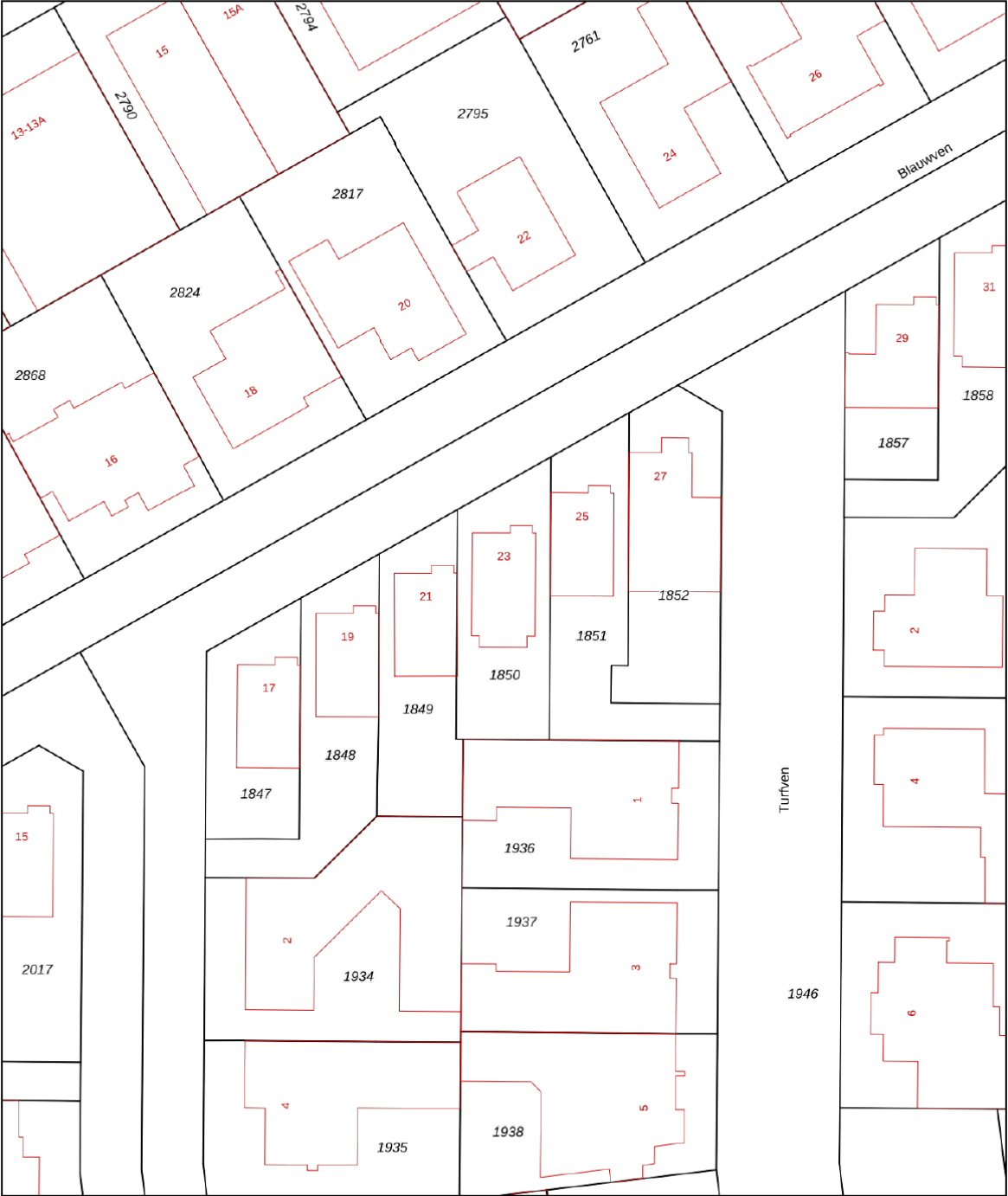


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veldhoven

Sectie F

Perceel 1850

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 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

DESCRIPTION

A detached, move-in-ready home offering plenty of comfort and a lovely south-facing garden! This modern, energy-efficient home—with an Energy Label A—features a spacious living room, a modern open kitchen, underfloor heating throughout the entire first floor, and three spacious bedrooms, with the second floor designed as a spacious multifunctional space with a balcony. Air conditioning, 9 solar panels, high-efficiency windows, and the convenient location near daily amenities, ASML, and the High Tech Campus round out the package.

Front Yard and Entrance

The attractively landscaped front yard serves as a well-maintained and green entrance to the home. A combination of lavender, hydrangeas, and a lawn creates an appealing ensemble. Pebbles have been used along the sides of the house, providing a neat and low-maintenance finish.

Through the entrance, you step into the spacious foyer, where the Burgundy oak flooring immediately creates a warm atmosphere. The floor features comfortable underfloor heating and extends throughout the entire ground floor. Immediately to the left is the modern three-phase utility closet, equipped with smart meters. The spacious restroom is also accessible from the entryway. It is fully tiled and equipped with a wall-mounted toilet, a sink, and mechanical ventilation.

Living Room

The living room is spacious and modern in design, with a pleasant open layout where living, dining, and cooking flow seamlessly together. The oak flooring from the entryway continues seamlessly into this space and is also equipped with comfortable underfloor heating. The walls are finished with spachtelputz, and the ceiling is smoothly plastered. The spacious seating area is located at the rear. The wide window with double French doors allows plenty of natural light to flood in. An air conditioning system, capable of both cooling and heating, ensures a comfortable temperature year-round. At the front, there is plenty of space for a large dining table, and the living room opens directly onto the open kitchen.

Open Kitchen

At the front of the home is the very spacious, modern open kitchen, which enjoys plenty of natural light thanks to the large windows. The kitchen features a straight wall unit and a cooking island. The entire space is finished with a low-maintenance Silestone composite countertop, which extends into the attached bar area, creating a cozy spot to pull up a chair. The kitchen island features an induction cooktop with an exhaust hood. The wall units include the sink, a combination oven, a refrigerator, and plenty of cabinet space.

Adjacent to this is the spacious stairwell closet, which, in addition to providing extra storage space, houses the central heating boiler, the solar panel inverter, and the underfloor heating manifold.

Backyard

Through the double French doors in the living room, you step into the south-facing backyard. The garden is attractively landscaped with a combination of lawn, paving, and raised flower beds. The varied plantings—including ornamental grasses, wild lavender, hydrangeas, a butterfly bush, rhododendrons, and a grapevine—give the garden a natural yet well-maintained character. A sycamore and a tulip tree add extra greenery and charm.

DESCRIPTION

First Floor

The first floor features a neat and modern finish with continuous laminate flooring, spachtelputz wall finishes, and smoothly plastered ceilings. All windows on this floor are tilt-and-turn windows with screens.

The spacious master bedroom is located at the rear of the home. This room features two tilt-and-turn windows and a built-in closet spanning the entire width of the room. The second bedroom is located at the front of the home and is also a comfortable size. This room also features closet space and a tilt-and-turn window.

This floor also features a separate laundry room and a separate toilet. The laundry room is partially tiled and equipped with connections for the washer and dryer, and it also has a tilt-and-turn window. The toilet room is fully tiled in a light color scheme and equipped with a wall-mounted toilet and mechanical ventilation.

Bathroom

The bathroom has a modern design and is fully tiled, again in a light color scheme. The space features a bathtub, a spacious walk-in shower with a glass shower enclosure, and a sink with matching vanity. The illuminated round mirror, designer radiator, and mechanical ventilation round out the space.

Second Floor

The second floor offers a surprisingly spacious multifunctional room, ideal as an extra bedroom, home office, hobby room, or guest room. The room features high-quality finishes, including laminate flooring and spachtelputz walls. Thanks to the large windows, plenty of natural light floods in. At the front, a door leads to the balcony, which also features a tilt-and-turn window. An air conditioning system, capable of both cooling and heating, ensures a pleasant indoor climate year-round.

General/Highlights

- Year built: 2005
- Energy efficiency rating: A
- Solar panels (9 units), installed in 2022
- Exterior painted in 2026 and flat roofs replaced
- Underfloor heating on the ground floor
- Entire home features double-pane high-efficiency windows with hardwood frames
- Lovely south-facing garden with rear access on both sides of the house
- ASML, the High Tech Campus, and downtown Eindhoven are easily accessible, as are the main highways
- Shops, restaurants, schools, a supermarket, sports facilities, and healthcare services are within biking or 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 eersteieder 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.

ONZE BEOORDELINGEN OP FUNDA



Verkopers van Graslelie 46, Eindhoven:

"Je droomhuis kopen en je huidige huis verkopen..... Wij deden het! We deden het samen met het geweldige team van Kennis. Persoonlijk, professioneel, vlot en fijne manier van communiceren. Wij voelden ons er (t)huis!
Ons huis naar alle tevredenheid en snel verkocht. Super bedankt voor zowel de koop als de verkoop. Wat ons betreft is het 'kopen en verkopen' met Kennis Makelaardij!"

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."

Verkoper van Kapteijnlaan 38, Veldhoven:

"Wij zijn bijzonder snel en professioneel geholpen door kennis makelaardij.
Alle afspraken werden zeer goed opgepakt en het huis is snel verkocht door de fantastische brochure en uiteraard de zeer goede begeleiding van het gehele team.
Onze grote dank aan het TEAM !!!"

Verkoper van Hunnenberg 8, Veldhoven:

"We zijn door Kennis Makelaardij op een hele prettige en professionele manier begeleid gedurende het gehele traject, waarin er ook ruimte was voor onze eigen voorkeuren, inbreng en ideeën"

Verkopers van Oirschotsedijk 9001, Wintelre:

"Dit is ons 2e huis geweest die makelaardij Kennis voor ons heeft verkocht. Heel goede service, prachtige folder en video, en zij reageren direct als je vragen hebt.
Heel fijne samenwerking !!! Top makelaar!!!"



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