



Koekelberg 12, Veldhoven



kennis
= makelaardij



KENMERKEN



BOUWJAAR
1982



WOONOPPERVLAKTE
137 m²



ENERGIELABEL
A+++



INHOUD
452 m³



PERCEELOPPERVLAKE
166 m²



AANTAL SLAAPKAMERS
4

Hoogwaardig afgewerkt, royaal uitgebouwd en energiezuinig

Volledig instapklare en over de volle breedte uitgebouwde woning met energielabel A+++, 19 zonnepanelen, hybride warmtepomp, vier airconditionings en vloerverwarming over de gehele begane grond. De woning beschikt over een stijlvolle leefkeuken, bijkeuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een royale multifunctionele ruimte op de tweede verdieping. De zonnige achtertuin op het zuiden met overkapping en ruime schuur én de ligging in het groene Heikant-West, nabij voorzieningen, ASML, MMC en het City Centrum, maken het geheel compleet.

Algemeen:

- Bouwjaar 1982
- Volledig instapklaar en over de gehele breedte uitgebouwd
- Energielabel A+++
- 19 zonnepanelen uit 2024
- Hybride warmtepomp en 4 airconditionings
- Begane grond in 2023 volledig gerenoveerd
- Vloerverwarming over gehele begane grond
- Begane grond triple glas en aluminium kozijnen, 1e en 2e verdieping HR++ beglazing
- Ligging in de rustige en groene woonwijk Heikant-West, met een speeltuintje direct tegenover de woning
- Winkels voor dagelijkse boodschappen, basisscholen en een gezondheidscentrum bevinden zich op loopafstand
- Fietsafstand van ASML, Máxima Medisch Centrum en het City Centrum
- Gunstige ligging ten opzichte van diverse uitvalswegen



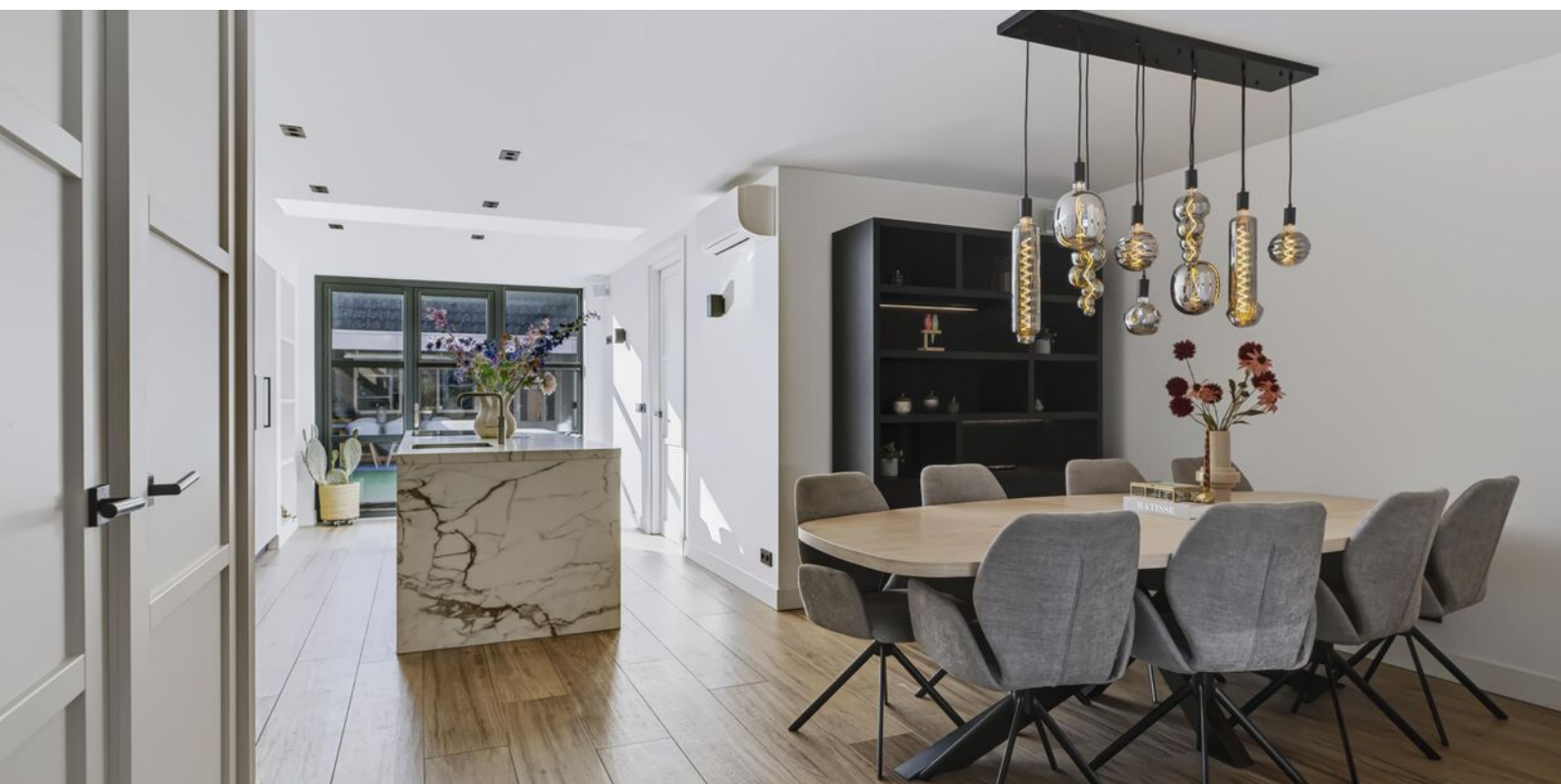




Welkom!

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich ruimte om naar eigen wens een voortuin te realiseren. Via het bestraatte pad bereikt u de aluminium voordeur. Eenmaal binnen komt u in de hal, afgewerkt met een houtlook tegelvloer met vloerverwarming die doorloopt over de gehele begane grond. Rechts bevinden zich de moderne 3-fase meterkast met slimme meters en het in 2023 vernieuwde toilet. Het toilet is deels betegeld in een stijlvol visgraatmotief en voorzien van een hangcloset, fontein en mechanische ventilatie.





Living

De gehele begane grond is in 2023 gerenoveerd en vormt een stijlvol en eigentijds geheel. De living is afgewerkt met dezelfde houtlook tegelvloer met vloerverwarming als in de hal en glad gestucte wanden. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar de grote raampartij met draai-kiepraam voor veel daglicht zorgt. De ingebouwde elektrische sfeerhaard vormt hier een sfeervol accent. Naast de deur naar de trapopgang bevindt zich een trapkast waarin tevens de verdeler van de vloerverwarming is ondergebracht.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, dat in open verbinding staat met de keuken. De woning is aan de achterzijde circa drie meter uitgebouwd, waardoor hier een ruime leefkeuken is ontstaan. Een grote lichtstraat zorgt voor extra natuurlijke lichtinval. De begane grond beschikt tevens over airconditioning.



Uitgebouwde open keuken

De keuken is uitgevoerd met een royaal kook-/spoeleiland met keramisch werkblad. Het eiland beschikt over een inductiekookplaat met geïntegreerde Bora-afzuiging, een spoelbak, Quooker en vaatwasser. De kastenwand biedt volop bergruimte en is voorzien van een grote koelkast, vriezer, combi-oven en combi-stoomoven.



Bijkeuken

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de prettige bijkeuken, uitgevoerd met maatwerkkasten in dezelfde stijl als de keuken. De wasmachine en droger zijn op comfortabele werkhoogte geplaatst en de kasten bieden volop extra bergruimte. Boven de bijkeuken is de eerste omvormer geplaatst (10 zonnepanelen), naast de buitenunit van de airco. Vanuit de bijkeuken loopt u de achtertuin in.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De verdieping is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer, inbouwspots en glad gestucte wanden. Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer met een Velux dakraam en airconditioning. Aan de voorzijde bevindt zich eveneens een ruime slaapkamer, voorzien van een Velux dakraam en airconditioning. De derde kamer is ingericht als werkkamer en beschikt over inbouwkasten over de gehele breedte en een draai-kiepraam.





Badkamer

De ruime, moderne badkamer is in 2018 vernieuwd en volledig betegeld. De royale inloepdouche is voorzien van een regendouche. Daarnaast beschikt de badkamer over een zwevend dubbel wastafelmeubel met ledverlichting aan de onderzijde, een spiegel met anticondensfunctie, een hangcloset en designradiator. Een uitzetraam en mechanische ventilatie zorgen voor voldoende ventilatie.





Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, afgewerkt met vloerbedekking en glad gestucte wanden. De overloop beschikt over inbouwspots en een Velux dakraam, waardoor prettig daglicht binnenvalt. De Cv-ketel is hier netjes uit het zicht weggewerkt in een kast.

Aansluitend bevindt zich een royale multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als slaapkamer, maar eveneens uitstekend geschikt als hobby- of kantoorruimte. Aan beide zijden zorgen Velux dakramen voor natuurlijke lichtinval. Praktische inbouwkasten onder de schuine dakvlakken bieden bovendien volop bergruimte.



Achtertuintuin en schuur

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras en borders met onder andere olijfbomen. Achter in de tuin bevindt zich een ruime overkapping met inbouwspots en elektrische terrasverwarming, waardoor hier een fijne beschutte zitplek is gecreëerd. Vanuit de overkapping is de aangrenzende schuur bereikbaar.

De ruime schuur is voorzien van elektra en een eigen groepenkast. Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar, die over de volledige oppervlakte van de schuur doorloopt en stahoogte biedt. Hier bevindt zich tevens de tweede omvormer, voor 9 zonnepanelen. De schuur beschikt daarnaast over een achterom met elektrisch slot, ideaal om fietsen eenvoudig en veilig te stallen.



PLATTEGROND



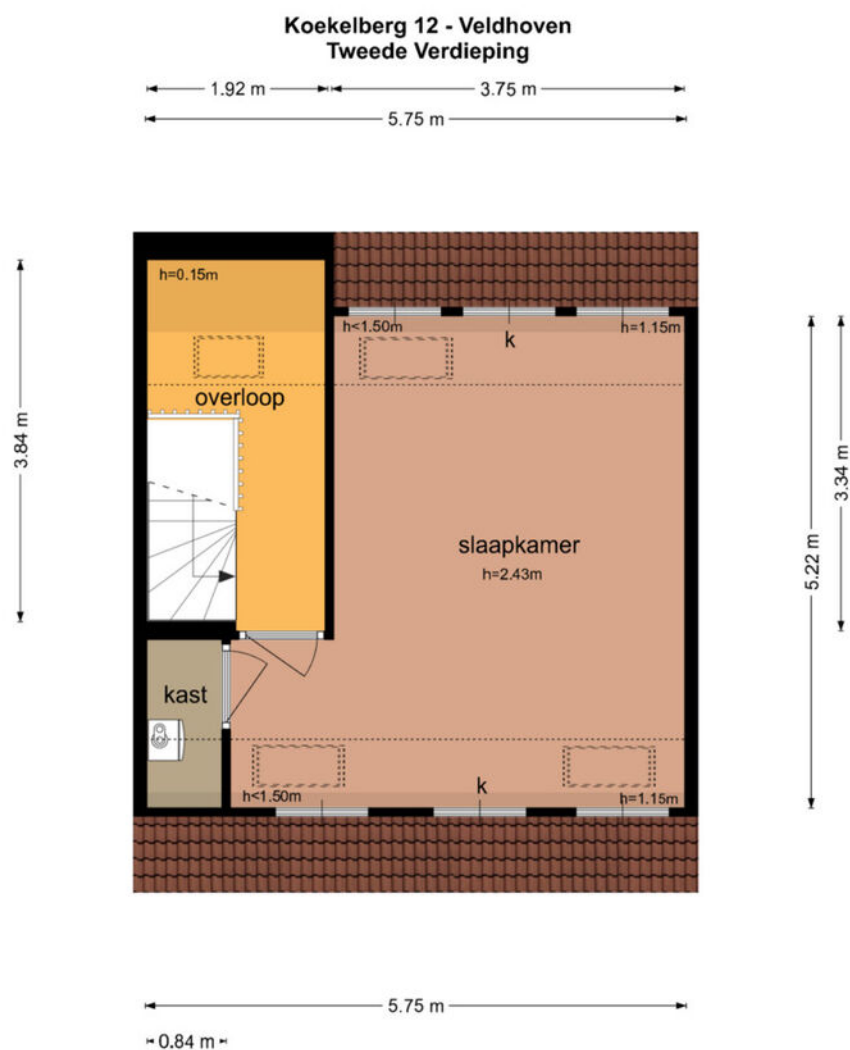
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

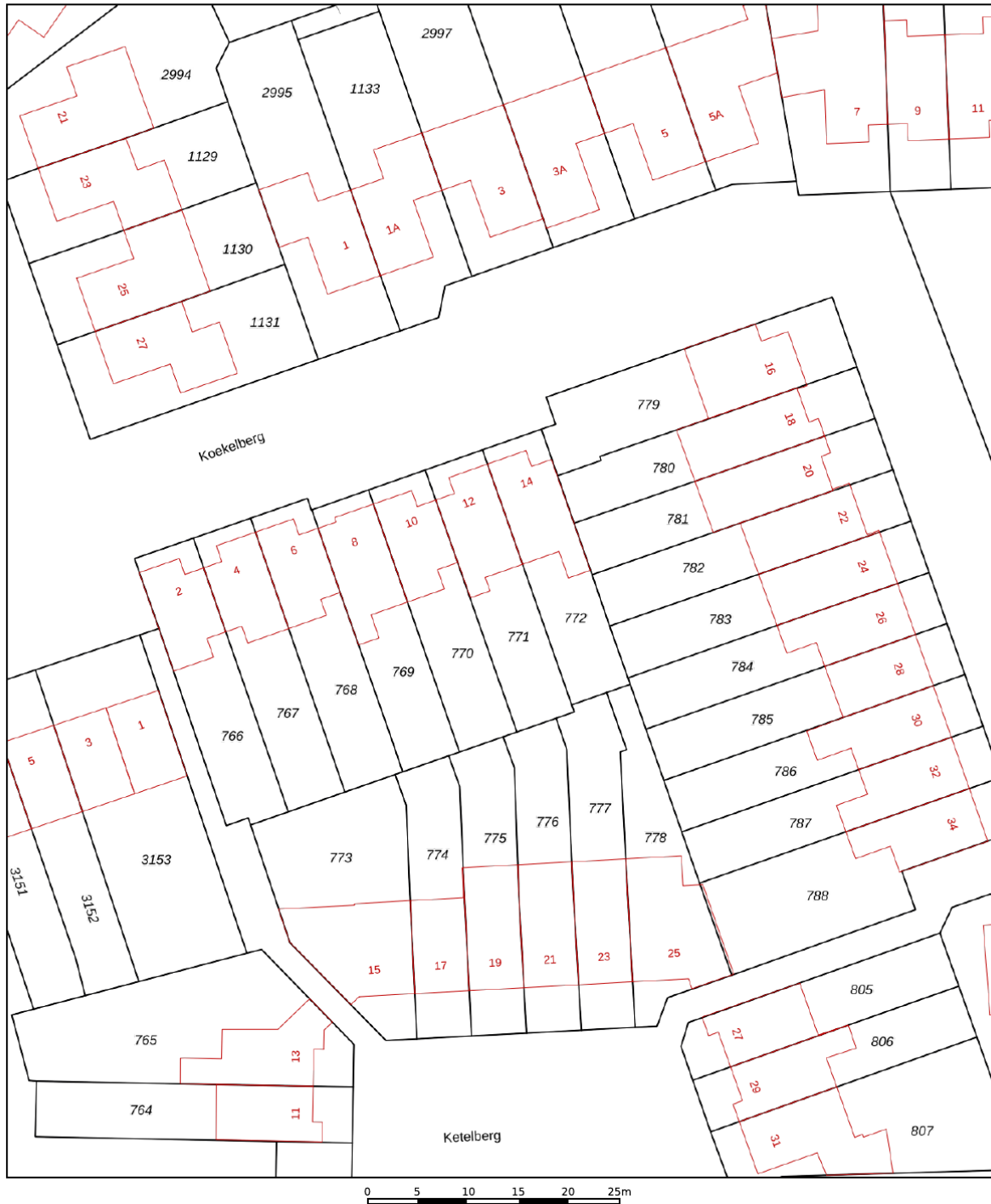


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale gre

Voorlopige kadastrale grens

Administrat
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veldhoven

Sectie I

Perceel	771
---------	-----

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 23 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

DESCRIPTION

A fully move-in-ready home with a full-width extension, featuring an A+++ energy rating, 19 solar panels, a hybrid heat pump, four air conditioning units, and underfloor heating throughout the entire first floor. The home features a stylish open-concept kitchen, a pantry, three bedrooms on the first floor, and a spacious multifunctional room on the second floor. The sunny, south-facing backyard with a covered area and a spacious shed, along with its location in the green Heikant-West neighborhood—close to amenities, ASML, MMC, and the City Center—round out this property.

Welcome!

At the front of the home, there is space to create a front yard to your liking. A paved path leads to the aluminum front door. Once inside, you enter the entryway, finished with wood-look tile flooring with underfloor heating that extends throughout the entire ground floor. To the right are the modern three-phase utility closet with smart meters and the restroom, which was renovated in 2023. The restroom is partially tiled in a stylish herringbone pattern and equipped with a wall-hung toilet, a sink, and mechanical ventilation.

Living Room and Open Kitchen

The entire ground floor was renovated in 2023 and forms a stylish and contemporary whole. The living room features the same wood-look tile flooring with underfloor heating as in the entryway, along with smoothly plastered walls. The seating area is located at the front, where the large windows with tilt-and-turn sashes provide plenty of natural light. The built-in electric decorative fireplace adds a cozy touch here. Next to the door leading to the staircase is a stair closet that also houses the underfloor heating manifold.

At the rear is the dining area, which is open to the kitchen. The home has been extended by approximately three meters at the rear, creating a spacious kitchen-dining area. A large skylight provides additional natural light. The ground floor also features air conditioning, which can be used for both cooling and heating.

The kitchen features a spacious cooking/sink island with a ceramic countertop. The island includes an induction cooktop with an integrated Bora range hood, a sink, a Quooker, and a dishwasher. The wall of cabinets offers ample storage space and is equipped with a large refrigerator, freezer, combi-oven, and combi-steam oven.

Utility Room

Adjacent to the kitchen is the pleasant utility room, equipped with custom cabinets in the same style as the kitchen. The washer and dryer are positioned at a comfortable working height, and the cabinets offer plenty of extra storage space. The first inverter (for 10 solar panels) is installed above the utility room, next to the outdoor unit of the air conditioner. From the utility room, you can step directly into the backyard.

First Floor

The first floor features three bedrooms and the bathroom. The floor is tastefully finished with laminate flooring, recessed lighting, and smoothly plastered walls.

At the rear is a spacious bedroom with a Velux skylight and air conditioning. At the front is another spacious bedroom, also equipped with a Velux skylight and air conditioning. The third room is currently furnished as a home office and features built-in closets across the entire width and a tilt-and-turn window.

Bathroom

The spacious, modern bathroom was renovated in 2018 and is fully tiled. The generous walk-in shower is equipped with a rain showerhead. In addition, the bathroom features a wall-mounted double vanity with LED lighting underneath, a mirror with an anti-fog function, a wall-hung toilet, and a designer radiator. A casement window and mechanical ventilation ensure adequate ventilation.

DESCRIPTION

Second Floor

A fixed staircase leads to the second floor, which features carpeted floors and smooth plastered walls. The landing has recessed spotlights and a Velux skylight, allowing pleasant natural light to stream in. The central heating boiler is neatly concealed in a closet here.

Adjacent to this is a spacious multifunctional room, currently used as a bedroom but also ideally suited as a hobby or office space. Velux skylights on both sides provide natural light. Practical built-in closets under the sloped ceilings also offer plenty of storage space.

Backyard and Shed

The backyard is conveniently south-facing and low-maintenance, featuring artificial grass and flower beds that include olive trees. At the back of the yard is a spacious covered area with recessed spotlights and electric patio heaters, creating a pleasant, sheltered seating area. The adjacent shed is accessible from this covered area.

The spacious shed is equipped with electricity and its own circuit breaker panel. A loft ladder provides access to the attic, which extends across the entire width of the shed and offers standing room. The second inverter, for 9 solar panels, is also located here. The shed also features a rear entrance with an electric lock, ideal for storing bicycles easily and securely.

General:

- Built in 1982
- Fully move-in ready and extended across the entire width
- Energy efficiency rating A+++
- 19 solar panels installed in 2024
- Hybrid heat pump and 4 air conditioning units
- Ground floor fully renovated in 2023
- Underfloor heating throughout the entire ground floor
- Triple-pane windows with aluminum frames on the ground floor; HR++ glazing on the 1st and 2nd floors
- Located in the quiet and green residential neighborhood of Heikant-West, with a small playground directly across from the home
- Shops for daily groceries, elementary schools, and a health center are within walking distance
- Within biking distance of ASML, Máxima Medical Center, and the City Center
- Conveniently located near various major roads



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.

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