



**Opperstehei 3, Veldhoven**  
Vraagprijs € 465.000



**kennis**  
= makelaardij



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
**1988**



WOONOPPERVLAKTE  
**106 m<sup>2</sup>**



ENERGIELABEL  
**A**



INHOUD  
**378 m<sup>3</sup>**



PERCEELOPPERVLAKTE  
**158 m<sup>2</sup>**



AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

# Een hoekje om verliefd op te worden

Deze verzorgde en instapklare hoekwoning met vier slaapkamers, moderne keuken, twee airco's, 9 zonnepanelen en een fraai aangelegde tuin met overkapping, is gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie in de populaire wijk Heikant in Veldhoven. Met energielabel A, verschillende energiebesparende voorzieningen en diverse recente vernieuwingen (zonnepanelen uit 2023 en cv installatie uit 2025), is dit een comfortabele woning voor het hele gezin.

## Algemeen/highlights

- Bouwjaar 1988
- Energielabel A
- 9 zonnepanelen (6 aan voorzijde, 3 aan achterzijde) 2023
- Slimme thermostaat met app
- De woning is voorzien van HR++, HR en dubbelbeglazing
- Zowel de voor- als achtertuin is voorzien van een buitenkraan
- Extra ventilatieroosters in de kruipruimte
- Rustig gelegen in de wijk Heikant nabij groenvoorzieningen en speelgelegenheden
- Op circa 15 autominuten van ASML, High Tech Campus en Máxima Medisch Centrum
- Op korte afstand van basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, supermarkten en winkelcentrum Heikant en City Centrum Veldhoven
- Nabij diverse uitvalswegen richting Eindhoven en de A2, A50, A58 en A67





## Welkom!

Via de verzorgde bestrate voortuin met border en volwassen beplanting, waaronder een prachtige Japanse wilg, bereikt u de entree van de woning. De hal is voorzien van een doorlopende eikenhouten parketvloer en biedt ruimte voor een garderobe. In de hal bevinden zich de meterkast, welke in 2020 is uitgebreid met extra groepen, en de deels betegelde toiletruimte met fonteintje en mechanische ventilatie.





## Living

Vanuit de hal loopt u door naar de lichte woonkamer met aanbouw. Dankzij de grote raampartij aan de achterzijde geniet de living van veel natuurlijke lichtinval en een prettige verbinding met de tuin. De woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer welke in 2023 volledig is geschuurd en gelakt en in de aanbouw zijn inbouwspots aanwezig. In de woonkamer is een praktische trapkast aanwezig. De aanwezige airconditioning zorgt zowel voor verkoeling als verwarming.





## Open keuken

De moderne open keuken is in 2020 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een hoogglans afwerking met softclose laden en een composiet werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een Siemens combi-oven, grote Smeg oven, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, Siemens vaatwasser, Siemens koelkast en separate vriezer. De dimbare inbouwspots in de bovenkasten zorgen voor extra sfeer. Het grote kunststof draai-kiepraam is voorzien van een hor en een markies aan de buitenzijde. Vanuit de woonkamer bereikt u via een tussenhal de trapgang naar de eerste verdieping. De tussenhal is tevens de verbinding naar de tuin.



## Eerste verdieping

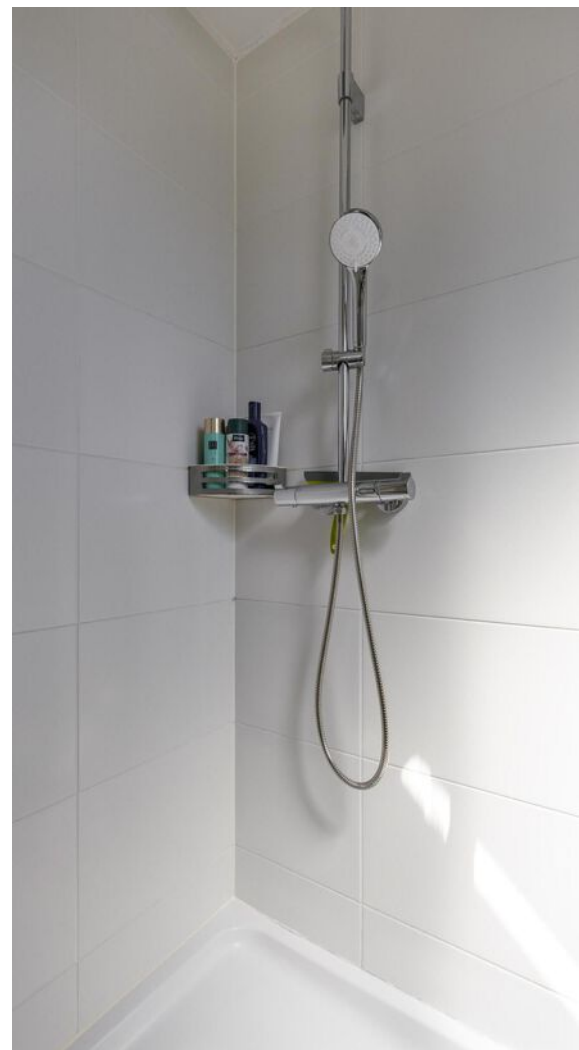
De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een moderne badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer. Tevens bevindt zich op de overloop een airconditioning die zowel kan verwarmen als koelen. De ruime hoofdslaapkamer beschikt over een kunststof draai-kiepraam met hor, een elektrisch rolluik en een tv-aansluiting. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een grote kastenwand. De tweede slaapkamer is voorzien van een draai-kiepraam, hor en elektrisch rolluik en is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een schuin dak, een dakraam met rolluik en hor, en bergruimte onder de schuifdeur.





## Badkamer

De badkamer is in 2020 vernieuwd en modern afgewerkt. De ruimte beschikt over een ligbad, douche, hangtoilet, wastafelmeubel met spiegelkast en een designradiator. De rechte wanden zijn volledig betegeld en de schuine wand is bekleedt met kunststof, prettig in onderhoud dus. Daarnaast beschikt de badkamer over mechanische ventilatie en een houten dakraam met rolluik.





## Tweede verdieping

De voorzolder is voorzien van een doorlopende lichte laminaatvloer en beschikt over aansluitingen voor wasmachine, droger en mechanische ventilatie. Tevens bevindt zich hier de cv-ketel (Remeha, 2025) en de aansluiting voor de 9 zonnepanelen. Er is tevens ruimte voor het drogen van was.

De zolderkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer en twee dakramen met rolluiken. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig onder de schuine kanten. Deze ruimte is ideaal als slaap-, hobby-, logeer- of werkkamer.,

# Tuin

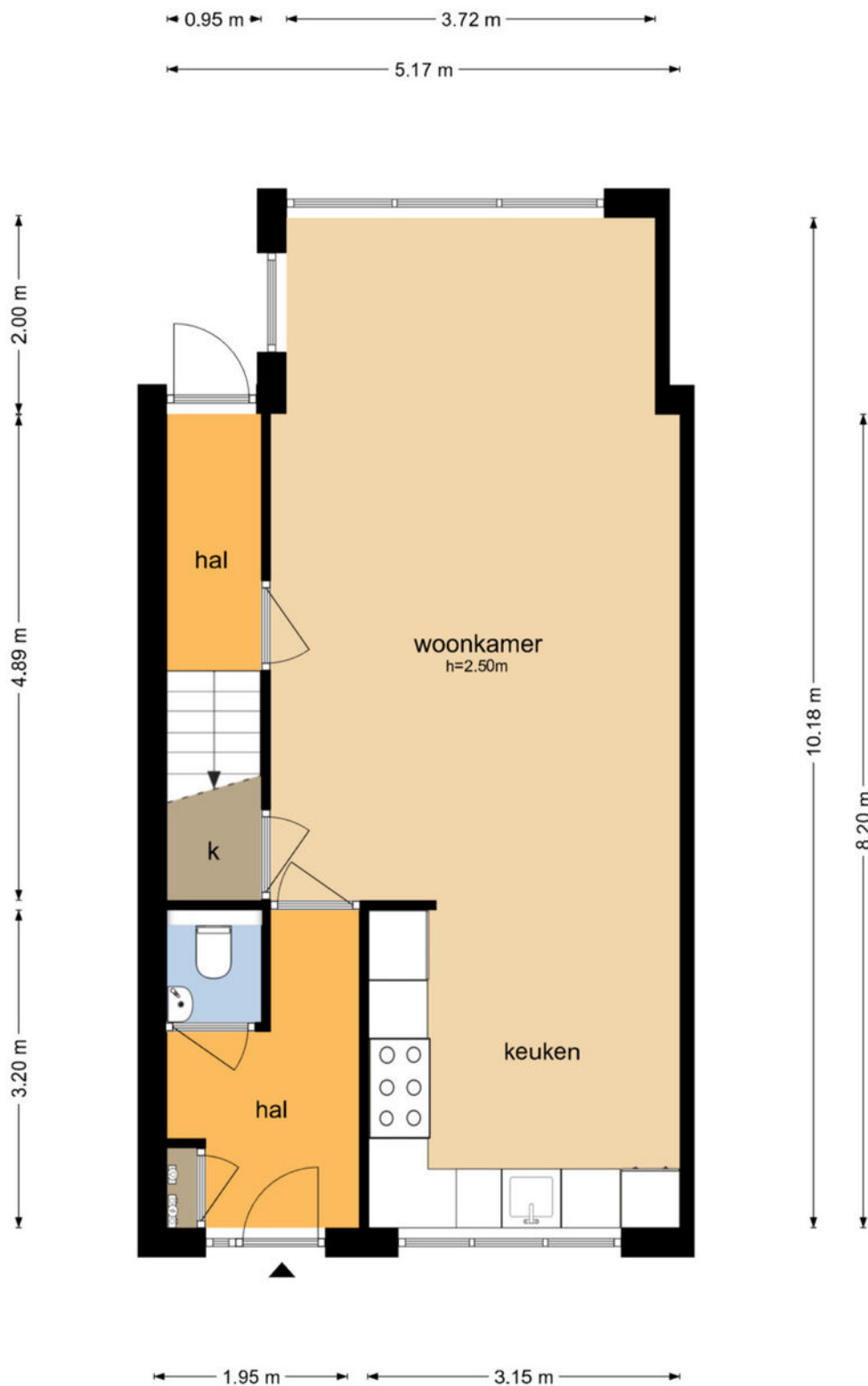
De achtertuin is bereikbaar via een achterom en is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating, kunstgras en groene borders. In de tuin bevinden zich diverse volwassen beplantingen, waaronder een palmboom, Japanse esdoorn en hortensia's. Tevens is er een buitenkraan aanwezig.

Achterin de tuin bevindt zich een fijne overkapping, ideaal voor het creëren van een comfortabele zithoek in de avondzon. Daarnaast beschikt de tuin over een berging voorzien van elektra, geschikt voor fietsen, tuingereedschap en opslag van tuinkussens.



# PLATTEGROND

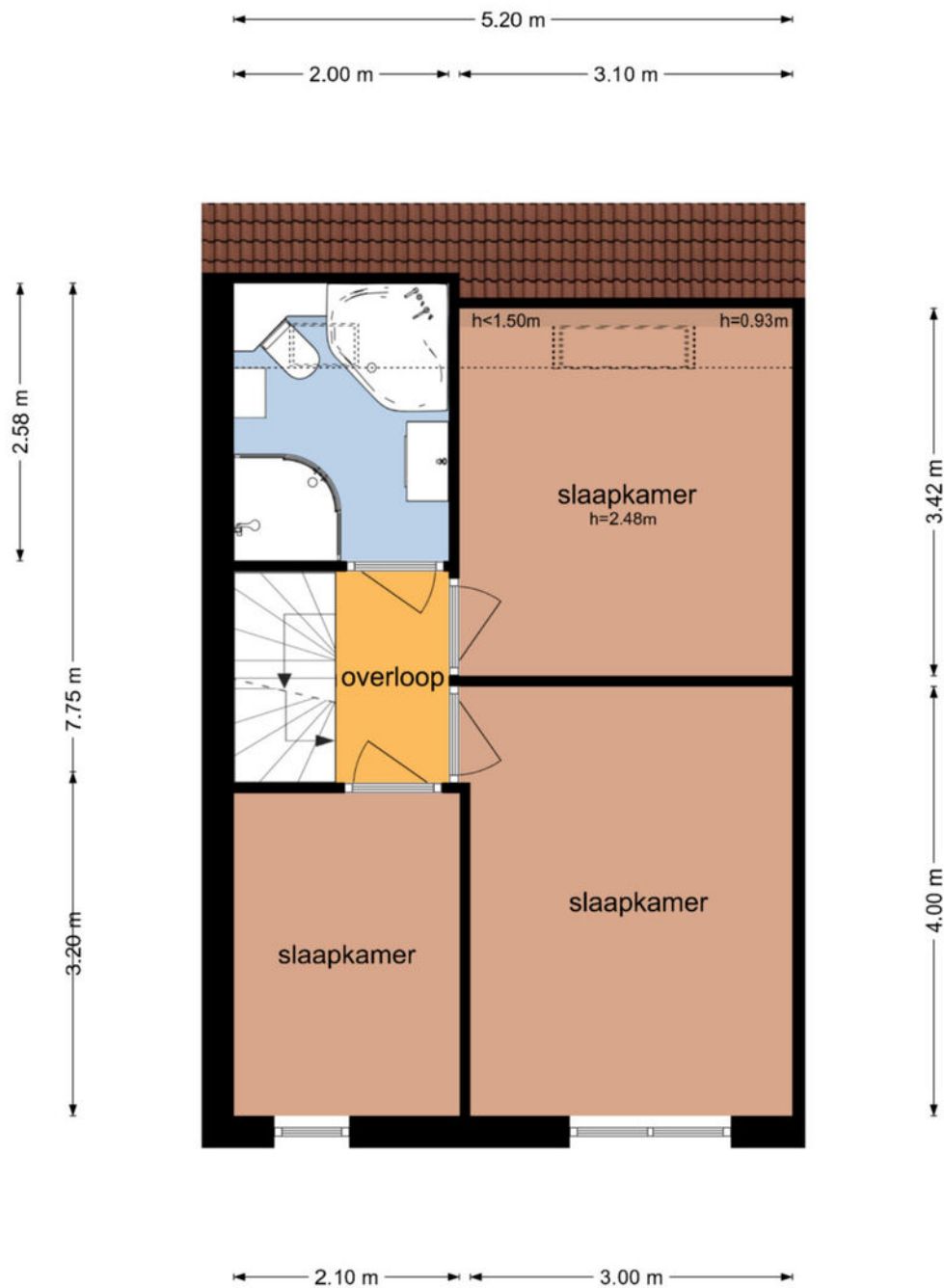
## Opperstehei 3 - Veldhoven Begane Grond



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

# PLATTEGROND

## Opperstehei 3 - Veldhoven Eerste Verdieping

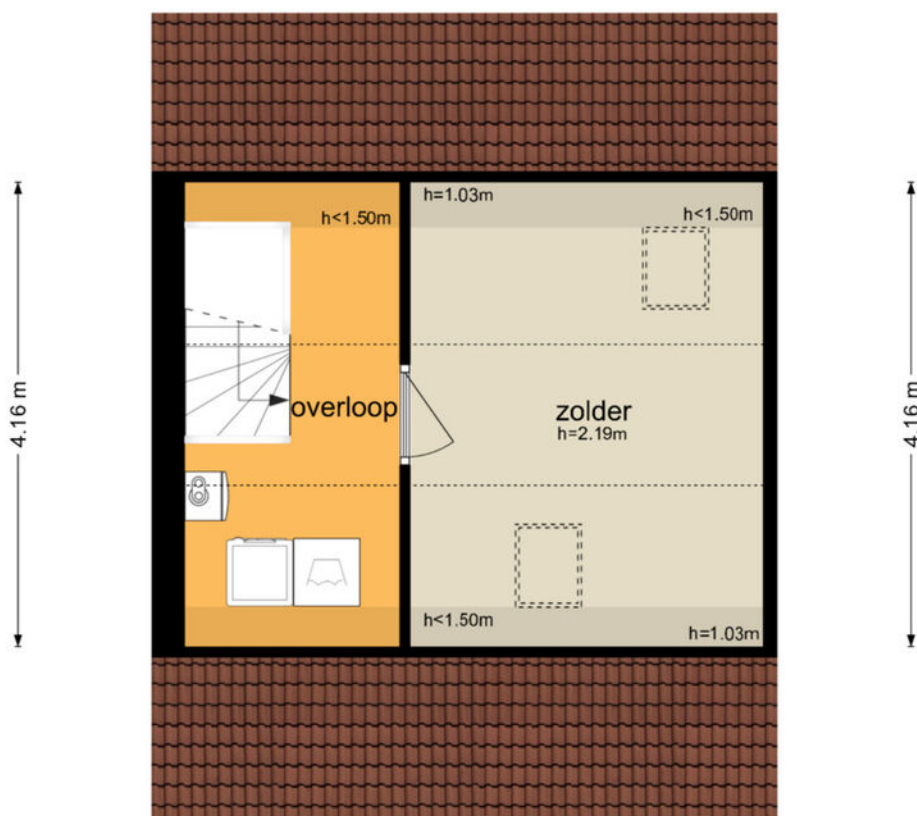


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

## Opperstehei 3 - Veldhoven Tweede Verdieping

5.19 m



1.93 m 3.13 m


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: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 2777</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# DESCRIPTION

This well-maintained, move-in-ready semi-detached house, featuring four bedrooms, a modern kitchen, two air conditioning units, nine solar panels and a beautifully landscaped garden with a canopy, is situated in a quiet and child-friendly location in the popular Heikant neighbourhood in Veldhoven. With an energy rating of A, various energy-saving features and a number of recent upgrades (solar panels installed in 2023 and central heating system installed in 2025), this is a comfortable home for the whole family.

Welcome!

Through the well-maintained paved front garden with borders and mature plants, including a beautiful Japanese willow, you reach the entrance to the house. The hall features continuous oak parquet flooring and offers space for a coat rack. The hall houses the meter cupboard, which was expanded in 2020 to include additional circuits, and the partially tiled toilet with a washbasin and mechanical ventilation.

Living room and open-plan kitchen

From the hall, you walk through to the bright living room with an extension. Thanks to the large windows at the rear, the living room enjoys plenty of natural light and a pleasant connection to the garden. The living room has an oak floor which was fully sanded and varnished in 2023, and the extension features recessed spotlights. There is a practical stair cupboard in the living room. The air conditioning provides both cooling and heating.

The modern open-plan kitchen was completely refurbished in 2020 and features a high-gloss finish with soft-close drawers and a stone worktop. The kitchen is equipped with various built-in appliances, including a Siemens combi-oven, a large oven, a 5-burner gas hob, an extractor hood, a Siemens dishwasher, a fridge and a separate freezer. The dimmable recessed spotlights in the wall units add extra ambience. The large plastic window is fitted with a fly screen and an awning on the outside. From the living room, you reach the staircase to the first floor via a hallway.

First floor

The first floor comprises three bedrooms and a modern bathroom. The entire floor is fitted with light-coloured laminate flooring. There is also an air conditioning unit on the landing that can both heat and cool. There are two bedrooms at the front. The spacious master bedroom has a plastic tilt-and-turn window with a fly screen, an electric roller shutter and a TV connection. There is also ample space for a large built-in wardrobe. The second bedroom at the front has a tilt-and-turn window, fly screen and electric roller shutter, and is ideal as a children's room, study or guest room. The bedroom at the rear has a sloping ceiling, a large skylight with roller shutter and fly screen, and practical storage space under the sloping ceiling.

Bathroom

The bathroom was refurbished in 2020 and features a modern finish. The room includes a bath, shower, wall-hung toilet, vanity unit with mirror cabinet and a designer radiator. The straight walls are fully tiled and the sloping wall is clad in vinyl, making it easy to maintain. The bathroom also features mechanical ventilation and a wooden skylight with a roller shutter.

Second floor

The loft has continuous light-coloured laminate flooring and features connections for a washing machine, tumble dryer and mechanical ventilation. The central heating boiler (Remeha, 2025) and the connection for the 9 solar panels are also located here. There is also space for drying laundry.

The attic room is neatly finished and fitted with laminate flooring, two skylights with roller shutters and natural ventilation. There is also practical storage space under the sloping ceilings. This space is ideal as a bedroom, hobby room, guest room or study.

# DESCRIPTION

## Garden

The back garden is accessed via a side entrance and is beautifully landscaped with a combination of paving, artificial grass and green borders. The garden features a variety of mature plants, including a palm tree, a Japanese maple and hydrangeas. There is also an outside tap.

At the back of the garden is a lovely canopy, ideal for creating a comfortable seating area in the evening sun. The garden also features a storage shed with electricity, suitable for bicycles, garden tools and storing garden cushions.

## General/highlights

- Built in 1988
- Energy rating A
- 9 solar panels (6 at the front, 3 at the rear) 2023
- Smart thermostat with app
- The property is fitted with HR++, HR and double glazing
- Both the front and back gardens have an outside tap
- Additional ventilation grilles in the crawl space
- Quietly situated in the Heikant neighbourhood near green spaces and play areas
- Approximately 15 minutes' drive from ASML, High Tech Campus and Máxima Medical Centre
- A short distance from primary schools, childcare facilities, sports facilities, supermarkets and the Heikant and City Centrum Veldhoven shopping centres
- Close to various major roads leading to Eindhoven and the A2, A50, A58 and A67



# 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](http://www.kennismakelaardij.nl) | [info@kennismakelaardij.nl](mailto:info@kennismakelaardij.nl)



**kennis**  
makelaardij