

# Riante *Villa*

Den Heuvel 19 te Knegsel

## Riante *Villa*

Aan de rand van het gemoedelijke Knegsel, op een prachtig ruim perceel, staat deze royale en uitstekend onderhouden vrijstaande villa met energielabel A+. Een woning die ruimte, comfort en levensloopbestendig wonen op fraaie wijze combineert. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, vier slaapkamers in totaal, twee badkamers, een riante inpandige garage, een royale woonkeuken en een zonnige tuin op het zuiden biedt deze woning alles wat een gezin of levensgenieter zich kan wensen.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk: rustig wonen in een groene omgeving met volop privacy, terwijl voorzieningen, uitvalswegen en de dorpskern van Knegsel zich op korte afstand bevinden. Hier geniet u dagelijks van de rust van het buitenleven zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en gemak.



### Algemeen

Adres: Den Heuvel 19  
Postcode: 5511 AK  
Plaats: Knegsel  
Vraagprijs: € 1.075.000,- kosten koper  
Bouwjaar: 1992  
Aanvaarding: In overleg

## **Sterke punten**

- Vrijstaande villa op een ruim perceel;
- Energielabel A+;
- Goed onderhouden woning;
- Levensloopbestendig wonen met slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Vier slaapkamers en twee badkamers;
- Royale speels ingedeelde woonkamer;
- Riante woonkeuken;
- Royale bergzolder;
- Grote inpandige garage met multifunctionele mogelijkheden;
- Uitstekend geschikt voor kantoor of praktijk aan huis;
- Fraai aangelegde tuin rondom;
- Achtertuin op het zuiden;
- Nagenoeg de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming (m.u.v. slaapkamer en garage);

- Alarminstallatie aanwezig;
- De woning is voorzien van screens aan de oost, zuid en westzijde van de woning, deels elektrisch bedienbaar;
- Gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Hybride warmtepompinstallatie (2023);
- 26 zonnepanelen met micro omvormers;
- Tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

## **De cijfers**

Bouwjaar:	1992	
Perceel oppervlakte:	721	m <sup>2</sup>
Inhoud:	922	m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	188	m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte:	54	m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	2	m <sup>2</sup>
Energielabel:	A+	

## Indeling begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de overdekte entree van de woning. De ruime ontvangsthall maakt direct indruk door het hoge plafond, de karakteristieke schoon metselwerk wanden en de fraaie marmeren vloer met vloerverwarming. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de toiletruimte, de slaapkamer op de begane grond en de trapopgang naar de verdieping bereikbaar.

De royale woonkamer is speels ingedeeld en biedt dankzij de vele raampartijen en schuifpuien een aangename hoeveelheid daglicht. De combinatie van stucwerk- en schoon metselwerk wanden, de marmeren vloer met vloerverwarming en de sfeervolle gashaard zorgen voor een warme en uitnodigende leefruimte. De verschillende zitgedeeltes creëren een prettig gevoel van ruimte en bieden volop mogelijkheden om de woonkamer naar eigen wens in te richten.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken, een heerlijke plek voor het dagelijkse gezinsleven. Ook hier is gekozen voor een marmeren vloer met vloerverwarming. De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en beschikt over diverse onder- en bovenkasten, een natuurstenen werkblad, inductiekookplaat, oven, combi-oven/magnetron, afzuigkap en koelkast. Er is voldoende ruimte voor een royale eettafel of gezellige ontbijthoek, terwijl het uitzicht op de achtertuin zorgt voor een prettige verbinding met buiten.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Deze praktische ruimte beschikt over aansluitingen voor de wasapparatuur, een uitstortgootsteen, een grote inbouwkast en eveneens vloerverwarming. De bijkeuken vormt bovendien de verbinding naar de inpandige garage.



## Vervolg indeling begane grond

De inpandige garage is uitzonderlijk ruim opgezet en biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Naast ruimte voor het parkeren van een tweetal auto's is er volop plaats voor opslag, hobby's of een werkplaats. Dankzij de aanwezige verwarming, daglichttoetreding en de royale afmetingen kan de ruimte desgewenst worden opgesplitst voor bijvoorbeeld een kantoor, praktijkruimte of speelkamer. De garage beschikt over een elektrische sectionaaldeur naar de oprit en een loopdeur naar de tuin. Tevens bevindt zich hier de uitgebreide meterkast met 14 groepen, drie aardlekschakelaars en krachtstroom én de pomp van de beregeningsinstallatie.

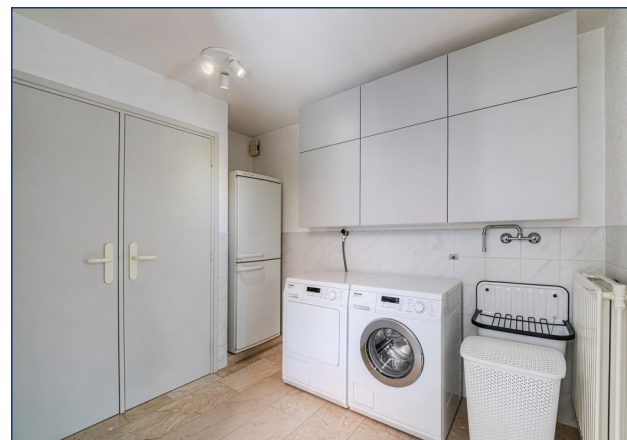
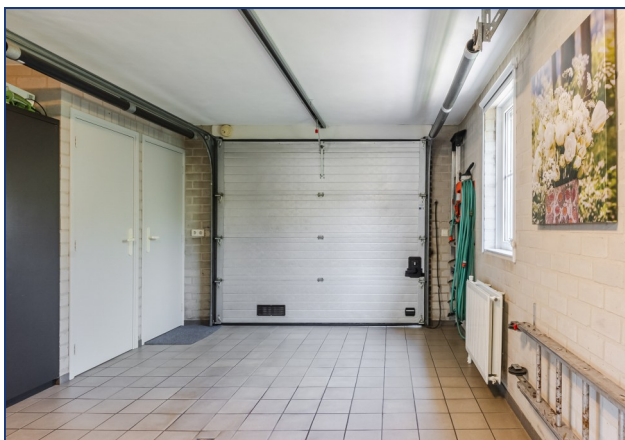
De volledig betegelde toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje.

De slaapkamer op de begane grond maakt deze woning bijzonder geschikt voor levensloopbestendig wonen. De kamer beschikt over een grote inbouwkast, veel lichtinval en een badkamer en suite. Momenteel is de ruimte ingericht als homegym, maar zij leent zich eveneens uitstekend als slaapkamer, kantoor of praktijkruimte aan huis.

De badkamer en suite is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, een wastafel met spiegel en planchet, een wandcloset en een ventilatieraam voor natuurlijke ventilatie.



# Fotopagina



## Indeling eerste verdieping

De eerste verdieping wordt bereikt via een ruime vide-overloop die zorgt voor een aangenaam gevoel van licht en ruimte. Vanaf hier zijn drie slaapkamers, de tweede badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

Slaapkamer 2 is een bijzonder royale kamer aan de achterzijde van de woning. Dankzij de combinatie van dakramen en een dakkapel geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht. Daarnaast beschikt de kamer over een eigen wastafelmeubel met opbergruimte.



## Vervolg indeling eerste verdieping

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is eveneens ruim van opzet. De kamer beschikt over een grote kastenwand en openslaande deuren naar de loggia, waardoor binnen en buiten op fraaie wijze met elkaar worden verbonden.

Slaapkamer 4 is ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. De aanwezige dakkapel zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval.

De tweede badkamer is royaal uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. De ruimte beschikt over vloerverwarming, een douchecabine, ligbad, wandcloset en een groot badkamermeubel met dubbele wastafel en veel bergruimte. Dankzij de dakkapel profiteert ook deze badkamer van natuurlijk daglicht en extra ventilatiemogelijkheden.



# Fotopagina



## Indeling tweede verdieping

Via een vaste trap is de royale bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt een verrassende hoeveelheid bergruimte en huisvest tevens de technische installaties, waaronder de Atag cv-ketel (2018) en de hybride warmtepompinstallatie van Remeha (2023). Een ideale ruimte voor het opbergen van seizoenspullen, archief of hobbybenodigdheden.



## Indeling exterieur

De fraai aangelegde voortuin vormt een representatieve entree naar de woning. Volwassen beplanting, verzorgde borders en een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's zorgen voor een verzorgde eerste indruk.

De achtertuin is een waar pluspunt van deze woning. Gelegen op het zonnige zuiden en met veel aandacht aangelegd en onderhouden, biedt deze tuin een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Direct aan de woning bevindt zich een ruim overdekt terras met een elektrisch bedienbare zonneluifel. Verder beschikt de tuin over een groot gazon, diverse borders met vaste beplanting, een kas en aan beide zijden van de woning een vrije achterom. Dankzij de gunstige zonligging en de groene aankleding is dit een tuin waar u van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar kunt genieten.



Fotopagina



# Plattegrond begane grond

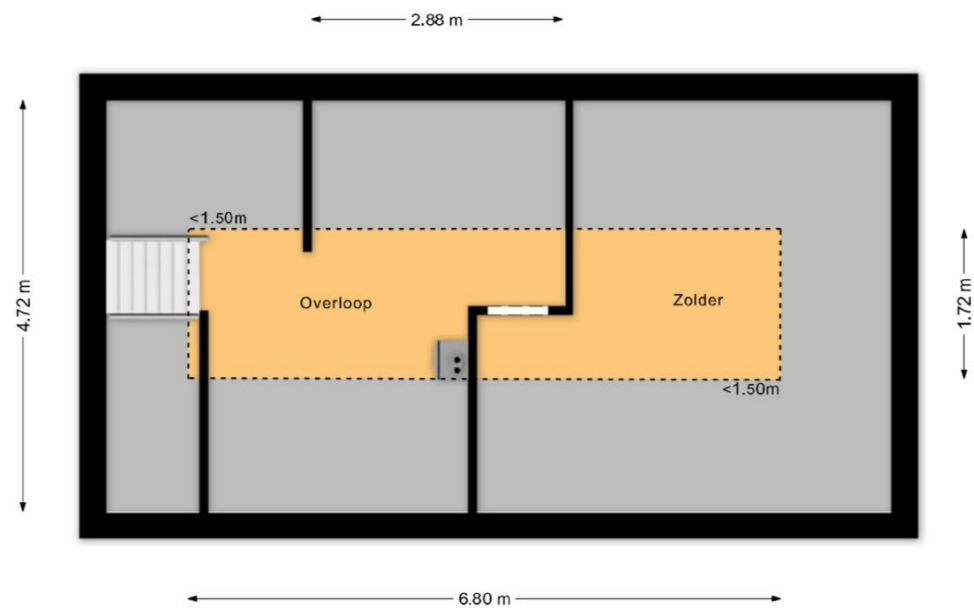


# Plattegrond eerste verdieping

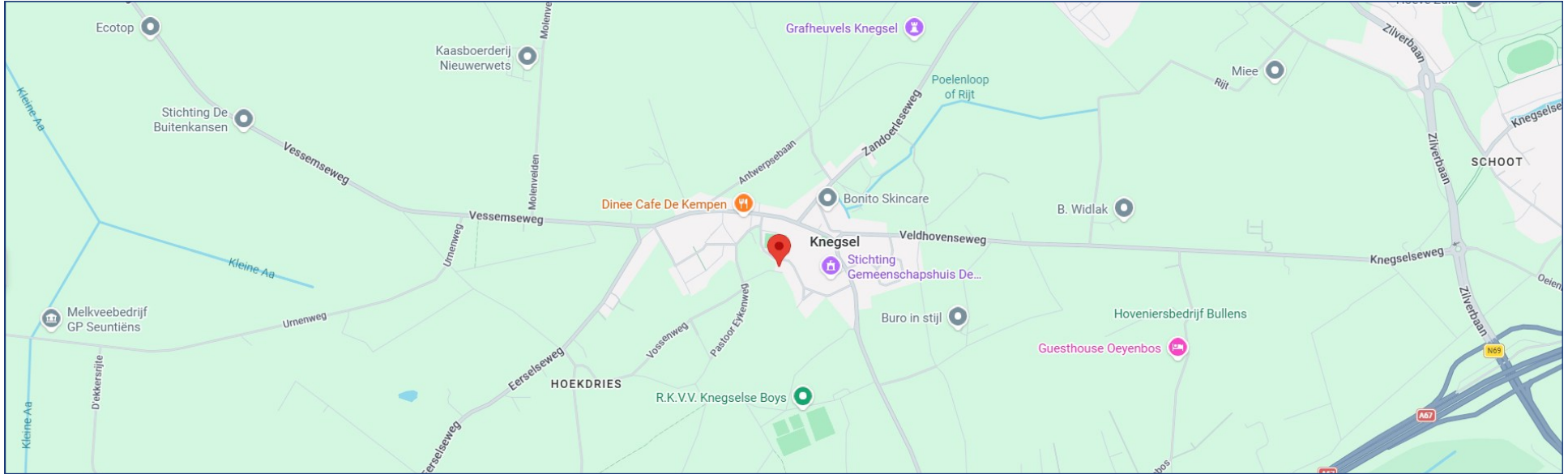


# Plattegrond tweede verdieping

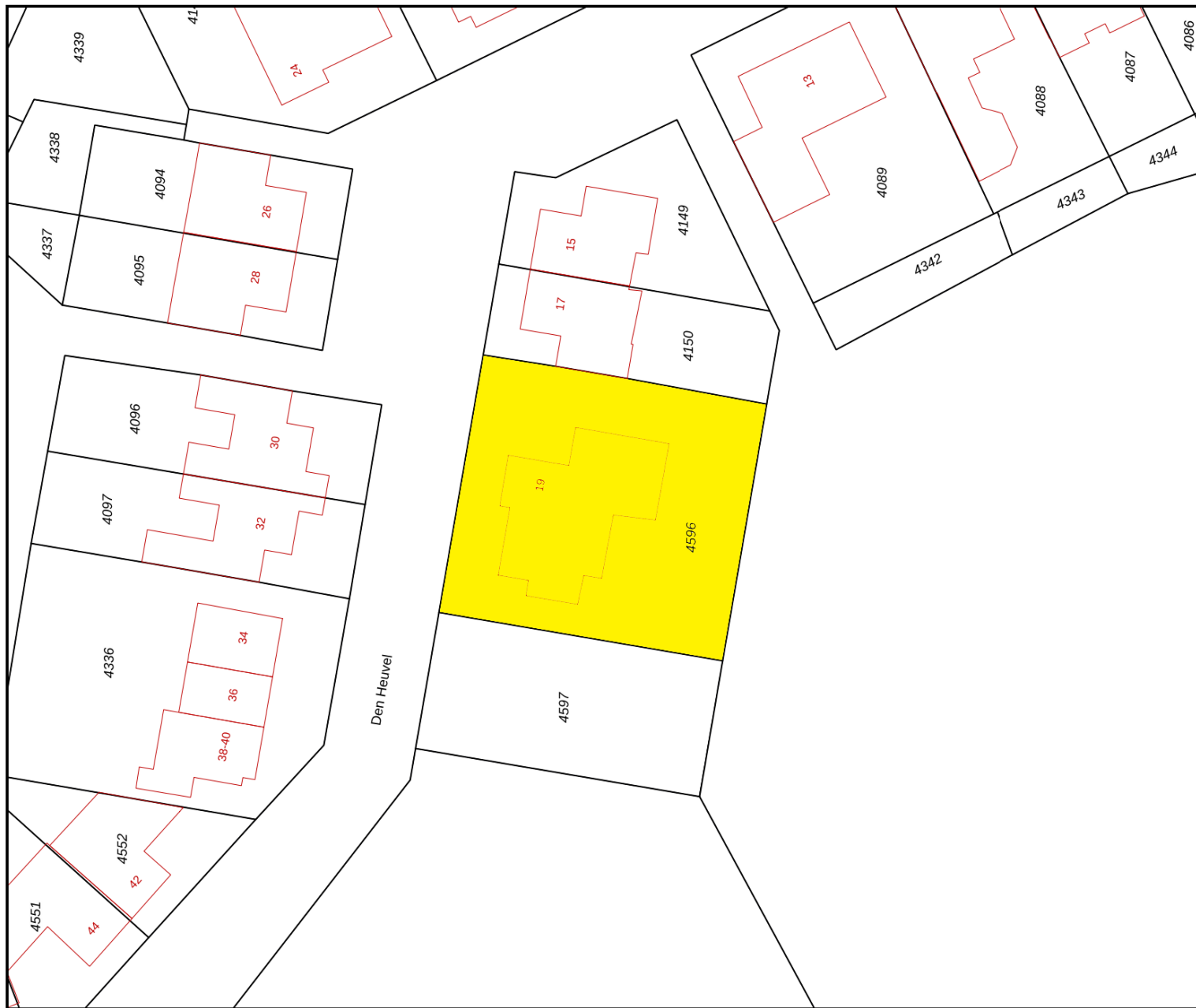
FML bestand.fml



# Ligging



# Kadaster



Schaal 1: 500

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Vessem  
 Sectie F  
 Perceel 4596

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de operationele registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

## Van de Schans Makelaardij



In het centrum van Zeelst, aan de Blaarthemseweg 2, in een karakteristiek pand is momenteel Van de Schans Makelaardij gevestigd. Met een NVM-makelaar is het in één oogopslag duidelijk dat de bemiddeling van verkoop van uw woonhuis in vertrouwde handen is. De makelaar voldoet aan de vakbekwaamheidseisen en daarop wordt toezicht gehouden door het instituut NVM. Een waarborg voor wie op zoek is naar een betrouwbare partner in onroerend goed. Van de Schans Makelaardij is een zelfstandige onderneming actief op het gebied van verkoop, aankoop en het taxeren van woonhuizen. Met een ervaring van 25 jaar kan Van de Schans Makelaardij u op deskundige wijze adviseren. Bij Van de Schans Makelaardij heeft u uitsluitend te maken met vakbekwame mensen. Uw belangen worden met volle overtuiging behartigd. Geen 9 tot 5 mentaliteit, geen kapsones en no-nonsense zijn begrippen die bij Van de Schans Makelaardij centraal staan. Wij zullen u op-en-top van dienst zijn. Bij ons is de klant koning en blijft de klant, het hele traject door vanaf het moment dat uw woning in de verkoop is genomen tot en met het moment van overdracht bij de notaris, koning! Met persoonlijke aandacht en altijd uitgaande van de belangen van de opdrachtgever wordt uw woonhuis op actieve wijze verkocht.

## Eerst kopen of verkopen?



Een belangrijke afweging die moet worden gemaakt door veel huiseigenaren die op zoek zijn naar een andere koopwoning. Beide alternatieven hebben daarbij hun eigen specifieke voor- en nadelen. Uiteraard bepaalt u zelf welke aspecten daarbij voor u de doorslag geven. Wel kunnen wij u helpen om al deze aspecten overzichtelijk voor u op een rijtje te zetten. Voor een vrijblijvend gesprek komen wij graag bij u thuis om een en ander nader te bespreken.

## Algemeen

Voor een bezichtiging ter plaatse, kunt u contact opnemen met Van de Schans Makelaardij Exclusief, Blaarthemseweg 2, 5502 JV Veldhoven, T: 040 - 23 51 807, info@vandeschans.nl, www.vandeschans.nl. Ter zekerheidstelling tot nakoming van de verplichtingen, wordt een bankgarantie verlangd van 10% van de hoogte van de koopsom. Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld en slechts een uitnodiging voor u om een bod te doen. Aan onvolkomenheden in de foto's en/of tekst kunnen geen rechten ontleend worden.

**Van de Schans Makelaardij**  
Blaarthemseweg 2  
5502 JV Veldhoven

**T: 040 - 235 1807**  
**F: 040 - 235 1808**  
**E: info@vandeschans.nl**

**Openingstijden kantoor:**  
**Van maandag t/m donderdag**  
**Van 9.00 tot 17.30 uur**  
**Vrijdag van 9.00 tot 17:00 uur**