



Heerseweg 12, Veldhoven



kennis
= makelaardij



KENMERKEN



BOUWJAAR
1915



WOONOPPERVLAKTE
118 m²



ENERGIELABEL
F



INHOUD
483 m³



PERCEELOPPERVLAKE
348 m²



AANTAL SLAAPKAMERS
3

Karaktervol wonen in Veldhoven-Dorp

Zeer karakteristieke twee-onder-een-kapwoning, volledig naar eigen smaak en inbreng te renoveren en moderniseren, met gezellige woonkeuken, een zeer diepe (circa 21 meter) groene en vrije achtertuin op het westen met meerdere bergingen, op een top locatie in Veldhoven-Dorp, nabij diverse horecagelegenheden, winkels (de Kromstraat), scholen, sportverenigingen, ASML, het Máxima MC en diverse uitvalswegen. Een woning met karakter, ruimte én de potentie om uw droomhuis te realiseren.

Algemeen/hihlights

- Bouwjaar 1915: woning met veel karakter!
- Dubbele beglazing
- Diverse ramen zijn voorzien van (elektrische) rolluiken
- Mogelijkheid om op de eerste verdieping extra kamers en eventueel een badkamer te realiseren
- Circa 21 meter diepe achtertuin op het westen met veel privacy en meerdere bergingen
- Cv-ketel uit 2022
- De linker schutting (gezien vanaf de straat) is eind 2025 volledig vernieuwd
- Koper dient rekening te houden met moderniseringskosten
- Nabij alle nodige voorzieningen en uitvalswegen
- ASML en MMC op zeer korte afstand gelegen





Welkom!

De voortuin vormt een groene en uitnodigende entree naar de woning. Diverse volwassen beplanting en bloeiende struiken zorgen voor een sfeervol aanzicht. Het looppad leidt u naar de entree. Via de entree betreedt u de hal, die toegang biedt tot de woonkeuken. De hal is voorzien van een tegelvloer en biedt voldoende ruimte voor een garderobe. Daarnaast bevindt zich hier de meterkast.





Woonkeuken

De royale woonkeuken biedt volop ruimte voor een grote eettafel en vormt een fijne plek om samen te komen. De keuken is uitgevoerd met twee losse keukenblokken en voorzien van een 5-pits gasfornuis met oven, afzuigkap en een dubbele spoelbak. De massieve eiken plankenvloer en het grote raam aan de voorzijde met elektrisch rolluik geven de ruimte karakter en zorgen voor een prettige lichtinval.



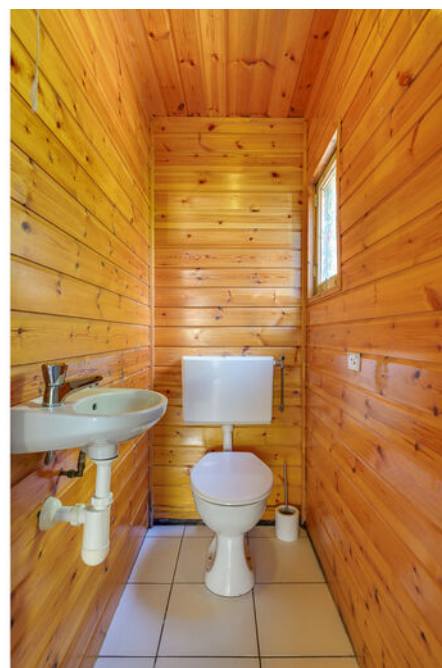
Woonkamer

De lichte woonkamer is voorzien van een massieve eiken plankenvloer en een karakteristieke schouw. Dankzij het grote raam aan de voorzijde met elektrisch rolluik geniet de ruimte van een prettige lichtinval. Aan de achterzijde geven de dubbele openslaande deuren toegang tot de elektrische zonnenscherm en de achtertuin. De ruimte biedt een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren.



Bijkeuken, badkamer, toilet

De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer en biedt aansluitingen voor de was apparatuur, extra bergruimte en een deur naar de achtertuin. Tevens vindt u hier de Cv-Ketel uit 2022. De badkamer op de begane grond is functioneel ingericht en voorzien van een ruime inloopdouche, een wastafel en een inbouwkast voor extra bergruimte. Ook deze ruimte biedt de mogelijkheid om geheel naar eigen inzicht te renoveren. De toiletruimte op de begane grond is voorzien van een toilet, een wastafel en een raam dat zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.





1e verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers, een berging en is volledig voorzien van een laminaatvloer. Beide slaapkamers zijn uitgerust met een Velux dakraam uit 2025. De royale hoofdslaapkamer bestaat uit twee met elkaar verbonden ruimten, waardoor een speelse indeling ontstaat met volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een slaap- en kleedgedeelte of een werkhoeek. De kamer biedt ruim plaats aan een tweepersoonsbed en beschikt naast het Velux dakraam ook over twee extra ramen met rolluik. Onder het dakraam bevindt zich praktische bergruimte. De tweede slaapkamer eveneens voorzien van een Velux dakraam. Deze ruimte is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Achter deze slaapkamer bevindt zich een ruime berging. Eventueel is er de mogelijkheid om één of beide slaapkamers te splitsen en op die manier extra slaapkamers te realiseren.



Tuin

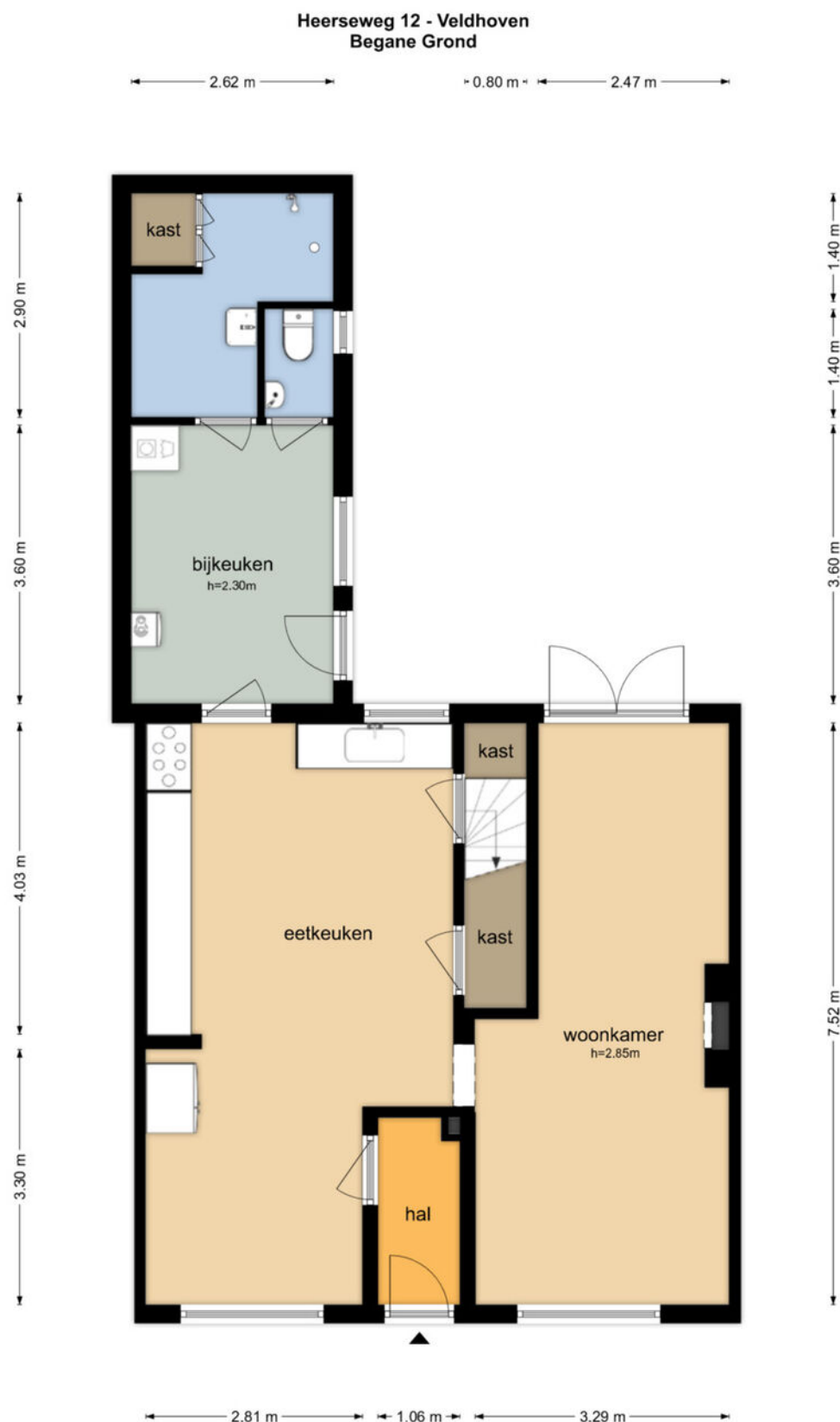
De circa 21 meter diepe achtertuin biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met een ruim terras, een gevarieerde beplanting en diverse volwassen bomen en struiken, waaronder hortensia's, Japanse roos, blauwe regen en een peerboompje.

Direct aan de woning bevindt zich een elektrische zonnescherm, terwijl achter in de tuin een grote vrijstaande schuur is gelegen met pergola. Achter de schuur bevindt zich bovendien nog een extra stuk gazon. De tuin is daarnaast voorzien van een buitenkraan en een achterom.





PLATTEGROND



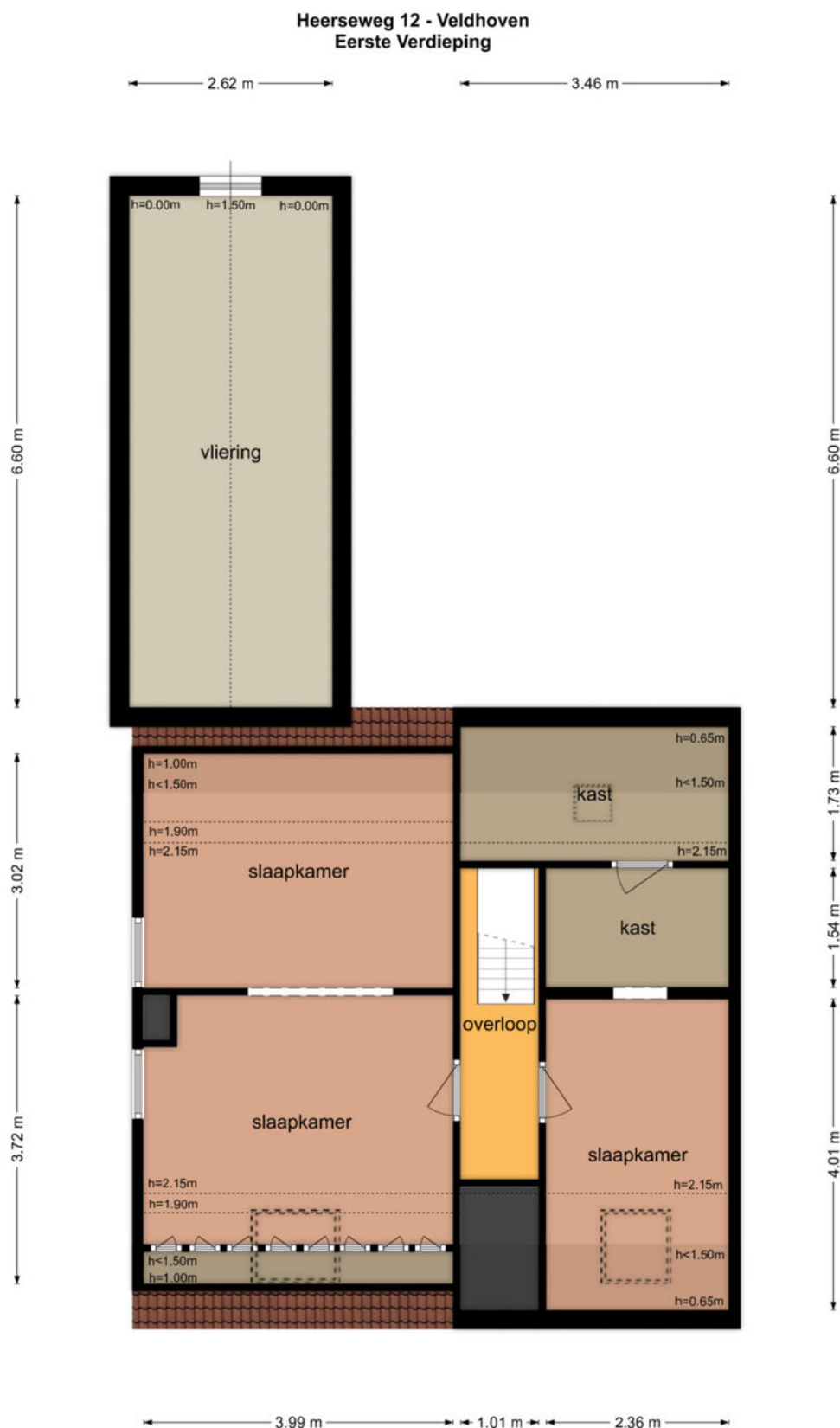
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 E

Perceel 7489

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 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

A charming semi-detached home, ready to be renovated and modernized entirely to your own taste and specifications, featuring a cozy kitchen-diner and a very deep (approximately 21 meters) green and unobstructed west-facing backyard with several storage sheds, in a prime location in Veldhoven-Dorp, near various restaurants and cafes, shops (the Kromstraat), schools, sports clubs, ASML, the Máxima MC, and various major roads. A home with character, space, and the potential to turn your dream home into reality.

Welcome!

The front yard serves as a green and inviting entrance to the home. Various mature plants and flowering shrubs create an attractive setting. The walkway leads you to the entrance. Through the entrance, you enter the foyer, which provides access to the kitchen-diner. The foyer features a tiled floor and offers ample space for a coat closet. The utility closet is also located here.

Kitchen-Diner

The spacious kitchen-diner offers plenty of room for a large dining table and is a wonderful place to gather. The kitchen features two separate kitchen units and is equipped with a 5-burner gas stove with oven, range hood, and a double sink. The solid oak plank flooring and the large front window with an electric roller shutter give the space character and provide a pleasant flow of natural light.

The living room, the pantry, and the staircase to the first floor are accessible from the kitchen-dining area. Although the kitchen is functional, its generous dimensions offer plenty of opportunities to modernize it to your own taste and transform it into a contemporary open-concept kitchen.

Living Room

The bright living room features solid oak plank flooring and a distinctive fireplace. Thanks to the large front window with an electric roller shade, the room enjoys plenty of natural light. At the rear, double French doors provide access to the electric awning and the backyard. The space offers an excellent foundation for modernizing it entirely to your own taste.

Utility Room

The utility room has a tiled floor and offers connections for laundry appliances, extra storage space, and a door to the backyard. You'll also find the central heating boiler, installed in 2022, here.

Bathroom

The ground-floor bathroom is functionally designed and features a spacious walk-in shower, a sink, and a built-in cabinet for extra storage. This space also offers the opportunity to renovate it entirely to your own specifications.

Toilet

The toilet on the ground floor features a toilet, a sink, and a window that provides natural ventilation and daylight.

1st Floor

The first floor has two bedrooms, a storage room, and is fully equipped with laminate flooring. Both bedrooms are equipped with a Velux skylight installed in 2025, which provides pleasant natural light to the rooms. The spacious master bedroom consists of two interconnected rooms, creating a versatile layout with plenty of possibilities—such as a sleeping area and a dressing area, or a work corner. The room easily accommodates a double bed and, in addition to the Velux skylight, features two additional windows with roller shutters. There is practical storage space beneath the skylight.

The second bedroom also features a Velux skylight. This room is ideal as a children's room, home office, or guest room. Behind this bedroom is a spacious storage room.

If desired, it is possible to divide one or both bedrooms to create additional bedrooms.

DESCRIPTION

Garden

The backyard, approximately 21 meters deep, offers plenty of space to enjoy the outdoors. The garden is beautifully landscaped with a spacious patio, a variety of plants, and several mature trees and shrubs, including hydrangeas, Japanese roses, wisteria, and a small pear tree.

An electric awning is located directly next to the house, while at the back of the garden stands a large freestanding shed with a pergola. Behind the shed, there is also an additional patch of lawn. The garden is further equipped with an outdoor faucet and a back entrance.

General/Highlights

- Built in 1915: a home with plenty of character!
- Double-glazed windows
- Several windows are equipped with (electric) roller shutters
- Potential to create additional rooms and possibly a bathroom on the first floor
- Approximately 21-meter-deep west-facing backyard with plenty of privacy and multiple storage sheds
- Central heating boiler from 2022
- The left-hand fence (as seen from the street) will be completely renovated by the end of 2025
- The buyer should factor in modernization costs
- Close to all necessary amenities and major roads
- ASML and MMC are located a very short distance away



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