



Van de Hulstlaan 22, Veldhoven



kennis
= makelaardij



KENMERKEN



BOUWJAAR
1969



WOONOPPERVLAKTE
140 m²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
483 m³



PERCEELOPPERVLAKE
168 m²



AANTAL SLAAPKAMERS
4

Instapklaar wonen met verrassend veel leefruimte

Instapklare middenwoning met vier slaapkamers, een moderne afwerking, vloerverwarming, airconditioning, een royale multifunctionele tweede verdieping met dakkapel, een onderhoudsvriendelijke tuin met nieuwe overkapping, gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Zonderwijk. De perfecte combinatie van ruimte, comfort en moderne afwerking.

Algemeen/highlights

- Bouwjaar: 1969
- Instapklare woning, met 4 slaapkamers, tuin op het zuidwesten met nieuwe overkapping en berging
- De keuken is uit 2016
- Nieuw dak uit 2022
- Begane grond en 1e verdieping achterzijde hebben kunststof kozijnen en bijna de gehele woning heeft dubbele beglazing
- Verrassend ruime multifunctionele tweede verdieping
- Gelegen in de geliefde kindvriendelijke woonwijk Zonderwijk
- Scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen op korte afstand
- Tegenover groene strook en in de buurt van park, elektrische laadpaal op minder dan 200m
- Op 5 autominuten van ASML en Maxima Medisch Centrum



Welkom!

Via het verzorgde looppad bereikt u de overdekte entree van de woning. De onderhoudsvriendelijk aangelegde voortuin met siergrind, strakke plantenborders en volwassen beplanting zorgt voor een nette en uitnodigende eerste indruk. Bij binnenkomst wordt u ontvangen in een ruime hal met een stijlvolle pvc-vloer in Hongaarse punt, voorzien van comfortabele vloerverwarming. Direct aan de rechterzijde bevindt zich de meterkast, uitgerust met slimme meters. Aan de linkerzijde heeft u toegang tot de toiletruimte. De moderne toiletruimte is volledig betegeld en uitgevoerd met een hangcloset, een fontein en een mechanische ventilatie.





Living

De royale living vormt samen met de open keuken het sfeervolle hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de ruimte van een aangename hoeveelheid daglicht. De glad gestucte wanden, de in 2022 vernieuwde pvc-vloer in Hongaarse punt en de comfortabele vloerverwarming resulteren samen in een eigentijdse en luxe uitstraling. De moderne houtkachel vormt een stijlvolle blikvanger en creëert extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden. De ruime opzet biedt volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Via de grote schuifpui staat de living in directe verbinding met de , deels overdekte, achtertuin.





Open keuken

De moderne open keuken van het merk Siematic is uitgevoerd in een strakke rechte opstelling en sluit naadloos aan op de living. De keuken beschikt over een stijlvol composiet werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, Bosch vaatwasser, combioven en een koelkast, geïntegreerd in de kastenwand. Aan de linkerzijde bevindt zich een handige provisiekast. Via de deur aan de rechterzijde heeft u direct toegang tot de achtertuin.



Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers, badkamer en een apart toilet. Deze verdieping is afgewerkt met een moderne pvc-vloer en strak gestucte wanden. Aan de achterzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer met inbouwkasten, kunststof kozijnen met een draaikiepraam en airconditioning. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van kunststof kozijnen met een draaikiepraam. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een deur naar het balkon en heeft tevens airconditioning.





Badkamer & toiletruimte

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ligbad, een wastafel met meubel en is voorzien van zowel mechanische ventilatie als een uitzetraam, waardoor er altijd voldoende ventilatiemogelijkheden zijn. De naastgelegen, in 2020 vernieuwde toiletruimte, is modern afgewerkt en voorzien van een hangcloset. De stijlvolle achterwand met sfeervolle indirecte ledverlichting geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling.





Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de 2e verdieping. Op de voorzolder bevinden zich aan de linkerzijde een berging met de cv-installatie en aan de rechterzijde een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens is hier ruimte voor het plaatsen van een vriezer. De royale multifunctionele ruimte aan de achterzijde is eind 2025 voorzien van een moderne pvc-vloer en biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Of u nu behoefte heeft aan een vierde slaapkamer, een thuiskantoor, hobbyruimte of speelkamer, deze verdieping past zich moeiteloos aan uw woonwensen aan. Dankzij de brede dakkapel met twee draaikiepramen. Onder de dakschuinde aan de rechterzijde is bovendien bergruimte gerealiseerd.





Tuin

De verzorgde en onderhoudsvriendelijke achtertuin is aangelegd met kunstgras en een bestraat looppad dat leidt naar de berging en de achterom. Direct aan de woning bevindt zich een royale overkapping, gerealiseerd in 2025. De geïntegreerde lichtkoepel zorgt daarbij voor een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht onder de overkapping. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging, voorzien van elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en containers.



PLATTEGROND



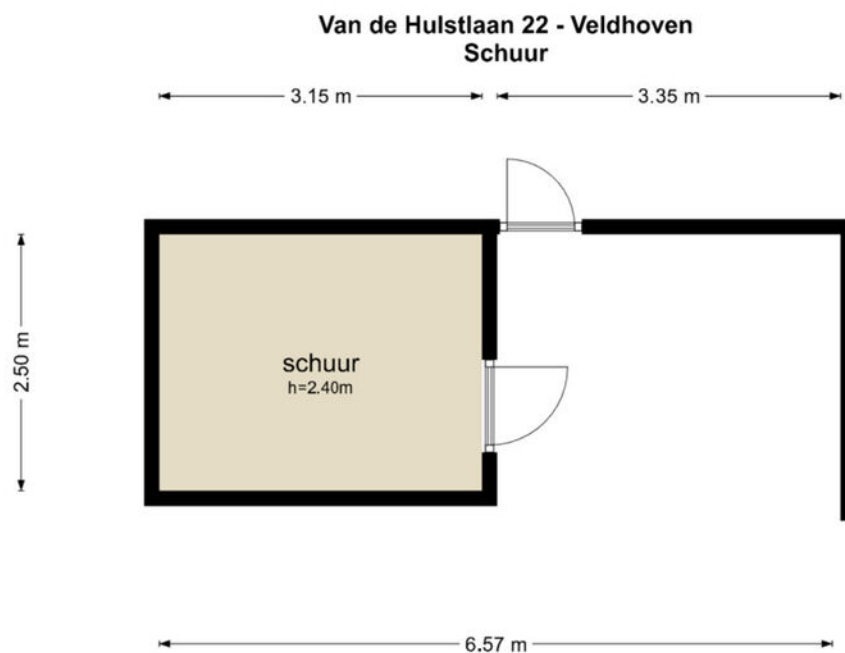
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

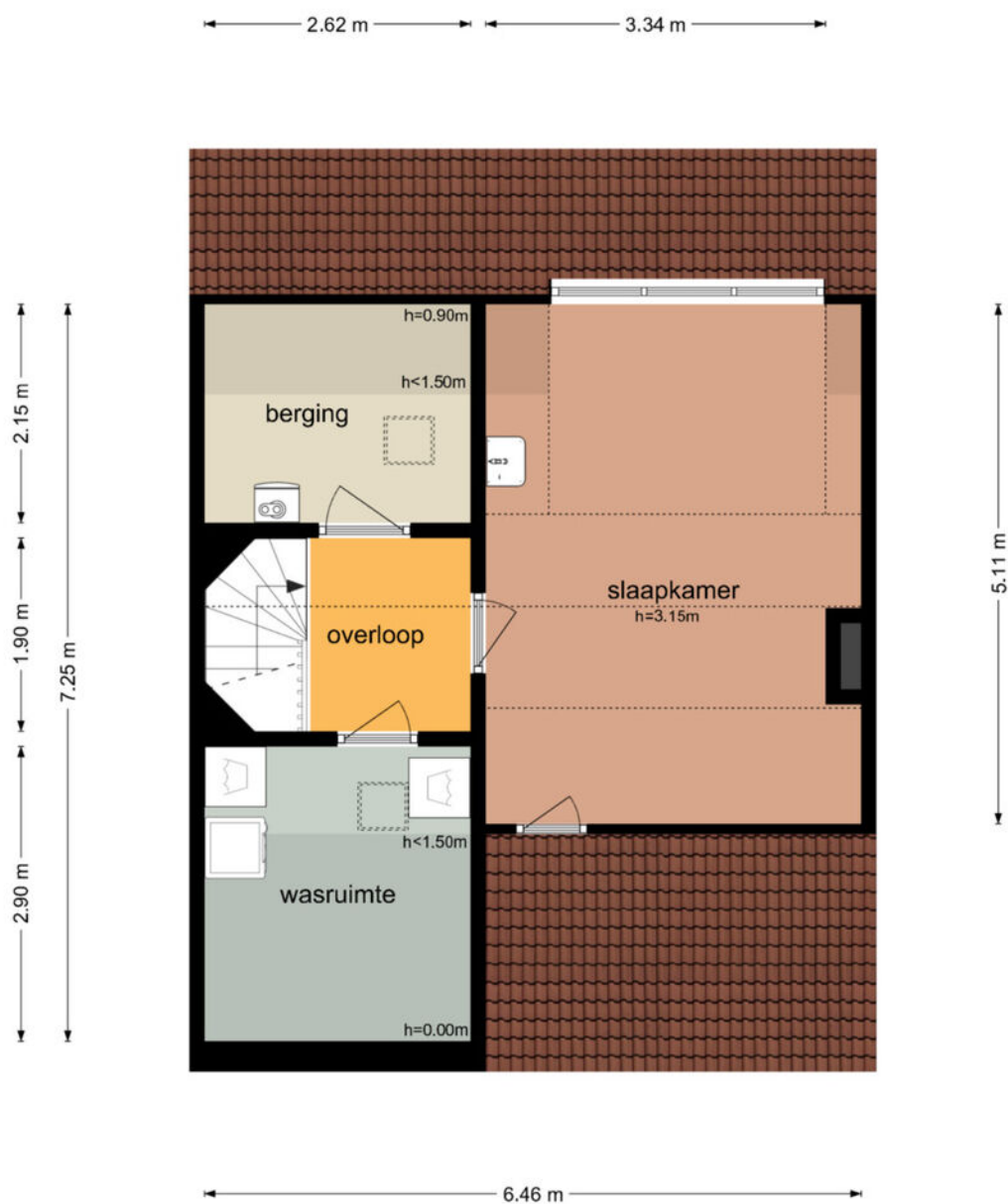
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

Van de Hulstlaan 22 - Veldhoven Tweede Verdieping



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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veldhoven

Sectie E

Perceel	2048
---------	------

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



DESCRIPTION

A move-in-ready four-bedroom townhouse with modern finishes, in-floor heating, air conditioning, a spacious multifunctional second floor with a dormer window, and a low-maintenance garden with a new canopy, located in the child-friendly residential neighborhood of Zonderwijk. The perfect combination of space, comfort, and modern finishes.

Welcome!

A well-maintained walkway leads you to the covered entrance of the home. The low-maintenance front yard, featuring decorative gravel, neat plant borders, and mature landscaping, creates a neat and inviting first impression.

Upon entering, you'll be greeted by a spacious entryway with stylish PVC flooring laid in a herringbone pattern, featuring comfortable in-floor heating. This high-quality finish extends throughout the entire ground floor. Immediately to the right is the utility closet, equipped with smart meters. To the left, you'll find the entrance to the half-bath. From the entryway, you can also access the living room and the staircase leading to the first floor.

The modern half-bath is fully tiled and features a wall-mounted toilet, a sink, and mechanical ventilation. The neutral color scheme creates a timeless look.

Living Room & Open Kitchen

The spacious living room, together with the open kitchen, forms the cozy heart of the home. Thanks to the large windows at both the front and back, the space enjoys a pleasant amount of natural light. The smooth plastered walls, the PVC flooring in a herringbone pattern—renovated in 2022—and the comfortable underfloor heating combine to create a contemporary and luxurious look. The modern wood-burning stove serves as a stylish focal point and adds extra ambiance and warmth during the colder months. The spacious layout offers plenty of room for both a comfortable sitting area and a generous dining area. Through the large sliding glass doors, the living room opens directly onto the partially covered backyard.

The modern open kitchen by Siematic features a sleek, linear layout and flows seamlessly into the living room. The kitchen has a stylish composite countertop and is equipped with various built-in appliances, including an induction cooktop, range hood, sink, Bosch dishwasher, combi-oven, and a refrigerator integrated into the cabinetry. On the left side is a convenient pantry. The door on the right provides direct access to the backyard.

First Floor

The landing provides access to three full-sized bedrooms, a bathroom, and a separate toilet. This floor features modern PVC flooring and smoothly plastered walls. At the rear is the spacious master bedroom with built-in closets, low-maintenance vinyl window frames with a tilt-and-turn window, and air conditioning. The second bedroom at the rear also features plastic window frames with a tilt-and-turn window and is ideal as a children's room, guest room, or home office. The third bedroom is located at the front of the house, has a door leading to the balcony, and is also equipped with air conditioning.

Bathroom & Half-Bath

The bathroom is fully tiled and features a bathtub, a vanity sink, and is equipped with both mechanical ventilation and a casement window, ensuring there are always sufficient ventilation options. The adjacent half-bath, renovated in 2020, has a modern finish and is equipped with a wall-mounted toilet. The stylish back wall with atmospheric indirect LED lighting gives the space a contemporary look.

DESCRIPTION

Second Floor

A fixed staircase leads to the second floor. In the attic, there is a storage room on the left containing the central heating system, and on the right, a separate laundry room with connections for a washing machine and dryer. There is also space here to install a freezer.

The spacious multifunctional room at the rear will be fitted with modern PVC flooring by the end of 2025 and offers numerous possibilities for use. Whether you need a fourth bedroom, a home office, a hobby room, or a playroom, this floor effortlessly adapts to your living needs. Thanks to the wide dormer window with two tilt-and-turn windows, the room enjoys plenty of natural daylight and a pleasant sense of spaciousness. Practical storage space has also been created under the sloped ceiling on the right side, ideal for storing seasonal items and other necessities.

Backyard

The well-maintained and low-maintenance backyard features artificial turf and a paved walkway leading to the storage shed and the back entrance. Adjacent to the house is a spacious covered area, built in 2025. The integrated skylight provides a pleasant amount of natural daylight under the canopy. At the back of the garden is a freestanding storage shed, equipped with electrical outlets, ideal for storing bicycles and trash bins.

General/Highlights

- Year built: 1969
- Move-in ready home with 4 bedrooms, a southwest-facing garden with a new pergola and storage shed
- The kitchen was renovated in 2016
- New roof installed in 2022
- The ground floor and rear portion of the first floor have vinyl window frames, and nearly the entire home has double-pane windows
- Surprisingly spacious, multifunctional second floor
- Located in the popular, child-friendly residential neighborhood of Zonderwijk
- Schools, shops, public transportation, and major roads are within a short distance
- Across from a green space and near a park; electric charging station less than 200 meters away
- A 5-minute drive from ASML and Maxima Medical Center



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