



Herlaer 35, Eindhoven



kennis
= makelaardij



KENMERKEN



BOUWJAAR
1975



WOONOPPERVLAKTE
167 m²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
616 m³



PERCEELOPPERVLAKE
234 m²



AANTAL SLAAPKAMERS
4

Licht en royaal wonen in het groen

In geliefde wijk Genderbeemd ligt deze royale en uitgebouwde geschakelde tweekapper met een verrassende hoeveelheid leefruimte en een heerlijk lichte woonkeuken als verlengstuk van de living. De woning beschikt over drie slaapkamers, een complete badkamer, een ruime multifunctionele tweede verdieping, airconditioning, een inpandige garage en energielabel B. De groene voor- en achtertuin maken het geheel compleet.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1975
- Energietabel B
- Gelegen in de geliefde en groene woonwijk Genderbeemd
- Uitgebouwde begane grond met royale living en lichte woonkeuken
- Woonkeuken met royale glazen kap en elektrisch te openen raam
- Airconditioning aanwezig in de woonkeuken en hoofdslaapkamer
- Gehele woning heeft kunststof en aluminium kozijnen met dubbele HR++ beglazing
- Multifunctionele tweede verdieping met veel praktische ruimte
- Garage met verwarming, elektra, elektrische sectionaaldeur en kunststof loopdeur
- Groene voor- en achtertuin met volwassen beplanting







Welkom!

Via de groen aangelegde voortuin bereikt u de beschut gelegen entree van de woning. De volwassen beplanting en het looppad langs de garage zorgen voor een prettige en groene binnenkomst. Achter de karakteristieke houten voordeur met naastgelegen glaspartij bevindt zich de ruime hal.

De lichte vloer en de grote lichtkoepel zorgen hier voor een aangename hoeveelheid daglicht. Aan de linkerzijde bevindt zich de volledig betegelde toiletruimte met toilet en fontein, waarbij natuurlijke ventilatie aanwezig is. Aan de rechterzijde vindt u de moderne meterkast met slimme meters.





Inpandige garage

Vanuit de hal is tevens de inpandige garage bereikbaar. Deze biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en extra spullen en is voorzien van verwarming en elektra. Aan de voorzijde beschikt de garage over een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en aan de zijkant over een praktische kunststof loopdeur, waardoor de ruimte ook eenvoudig afzonderlijk toegankelijk is.



Living

Eenmaal in de living valt direct op hoeveel leefruimte de woning te bieden heeft. De lichte natuurstenen vloer, gestucte wanden en brede raampartij aan de voorzijde geven het geheel een rustige en ruimtelijke basis. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde, waar de open limestone gashaard een sfeervol middelpunt vormt. De royale afmetingen bieden alle vrijheid voor meerdere zitplekken en een grote eettafel, zonder dat dit ten koste gaat van het open karakter.





Woonkeuken

De woonkeuken vormt een bijzonder licht en uitnodigend verlengstuk van de woning. De royale glazen overkapping en hoge glaspartijen laten het daglicht volop binnen en geven het eetgedeelte een bijna serreachtige sfeer. Hierdoor ontstaat een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen met direct zicht op het groen van de achtertuin. De keuken zelf is ruim opgezet met lichte kastfronten, een donker composiet werkblad en een centraal werkeiland. Er is volop werk- en bergruimte en de keuken is uitgerust met een vijfspots gaskookplaat met afzuiging, een oven, een magnetron, een grote koelkast, vriezer en dubbele spoelbak. Inbouwspots zorgen voor een verzorgde verlichting en het elektrisch te openen raam in de glazen kap biedt extra ventilatiemogelijkheid. Voor aangenaam comfort is hier tevens airconditioning aanwezig.



Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, een kiep-/draairamen en stijlvolle binnendeuren van Jan des Bouvrie, welke voor een karakteristiek en verzorgd accent zorgen. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte. Airconditioning zorgt hier tijdens warme dagen voor extra comfort. Ook de tweede slaapkamer heeft prettige afmetingen en is daardoor veelzijdig in te delen. De derde kamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of kleedkamer. Momenteel staat hier de droger opgesteld.





Badkamer

De badkamer is ruim opgezet en grotendeels betegeld in een lichte kleurstelling. Het ligbad met jacuzzi-functie nodigt uit tot ontspannen en wordt gecombineerd met een dubbele wastafel en toilet. Het raam brengt natuurlijk licht naar binnen en is voorzien van dauerlüftung. In combinatie met de mechanische ventilatie kan de ruimte goed worden geventileerd. Inbouwspots en de ruime opzet maken het geheel compleet.



Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping. De kapconstructie met zichtbare balken geeft deze etage een geheel eigen karakter, terwijl de grote dakkapel met kunststof kozijnen voor prettig daglicht en extra ruimte zorgt.

De verdieping is multifunctioneel te gebruiken en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een hobbyruimte, werkplek of aanvullende bergruimte. Daarnaast bevinden zich hier de cv-installatie en de wasmachineopstelling. Dankzij de royale hoeveelheid ruimte onder de schuine dakvlakken is er bovendien veel praktische opbergmogelijkheid.



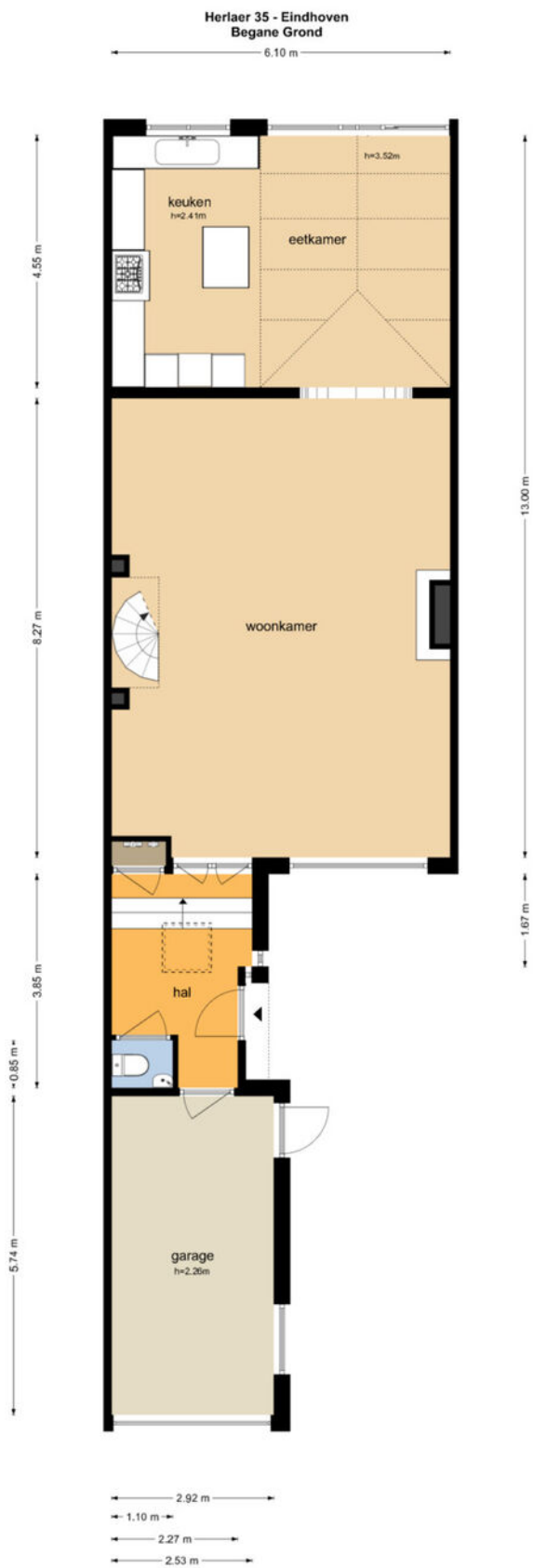


Tuin

Vanuit de woonkeuken stapt u de achtertuin in. Het volwassen groen bepaalt hier de sfeer: bomen, hoge hagen, siergrassen en verschillende vaste planten en een vijver zorgen voor een natuurlijke en beschutte uitstraling. Direct achter de woning ligt een terras waar u een fijne zitplek kunt creëren, terwijl de verdere tuin volop mogelijkheden biedt om verschillende groene hoekjes of een tweede terras aan te leggen. Door de bestaande volwassen beplanting beschikt de tuin over een mooie groene basis en vormt deze een sfeervol verlengstuk van de lichte woonkeuken. Verder beschikt de tuin over een praktische schuur voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.



PLATTEGROND



PLATTEGROND



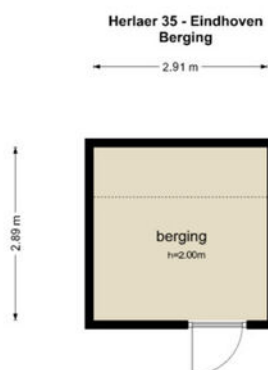
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

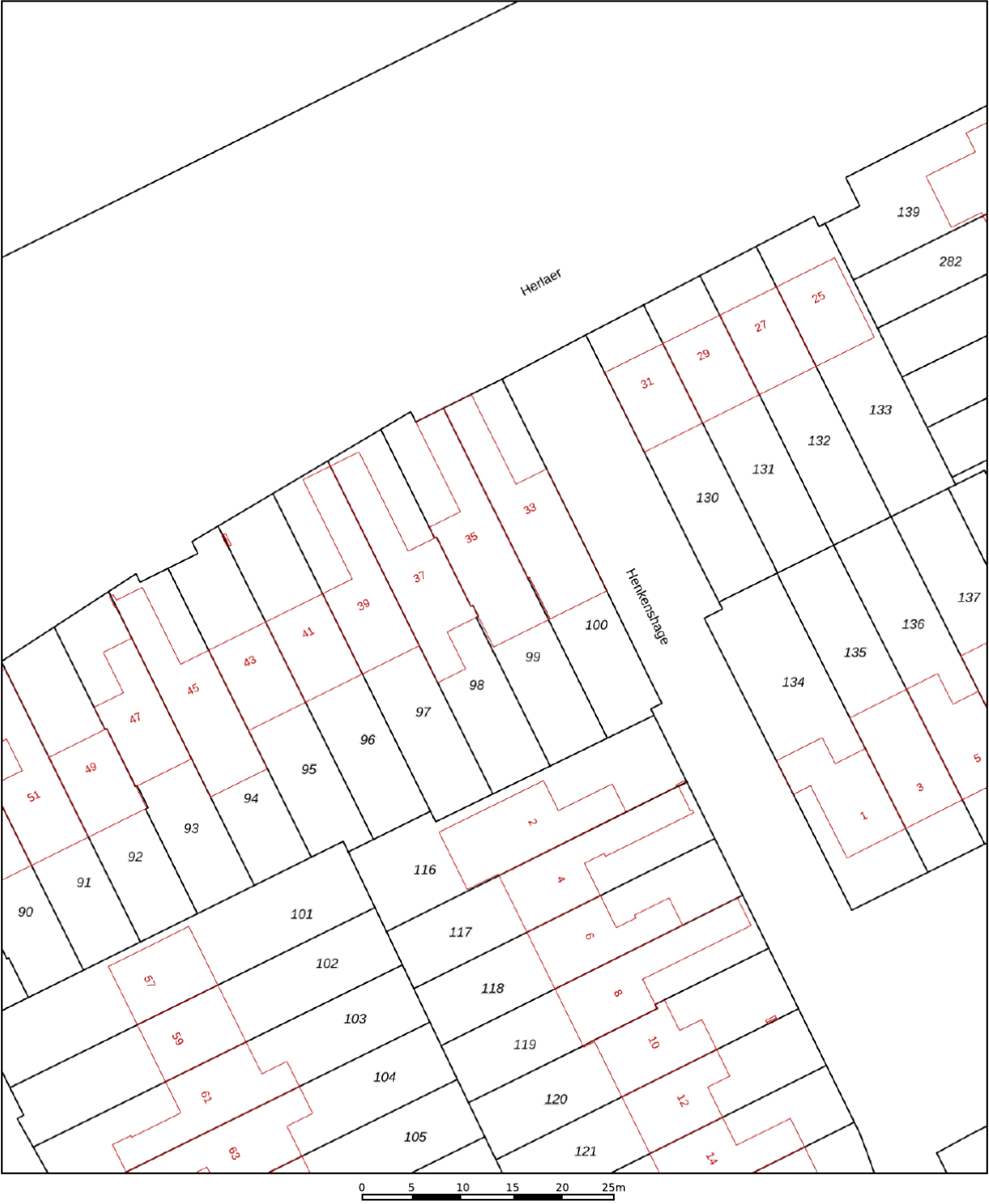


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gestel

F

99

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 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

Located in the popular Genderbeemd neighborhood, this spacious and expanded semi-detached home offers a surprising amount of living space and a wonderfully bright kitchen that flows seamlessly into the living room. The home features three bedrooms, a full bathroom, a spacious multifunctional second floor, air conditioning, an indoor garage, and an energy efficiency rating of B. The lush front and back yards round out the property.

Welcome!

Through the landscaped front yard, you reach the sheltered entrance to the home. The mature landscaping and the walkway along the garage create a pleasant and green welcome.

Behind the distinctive wooden front door with an adjacent glass panel lies the spacious entryway. The light-colored flooring and the large skylight provide a pleasant amount of natural light here. On the left is the fully tiled half-bath with a toilet and sink, which features natural ventilation. On the right, you'll find the modern utility closet with smart meters.

The indoor garage is also accessible from the entryway. It offers plenty of space for parking a car, storing bicycles, and keeping extra items, and is equipped with heating and electrical hookups. At the front, the garage features an electrically operated sectional door, and on the side, a practical plastic walk-through door, making the space easily accessible separately as well.

Living Room

Once inside the living room, you immediately notice how much living space the home has to offer. The light-colored natural stone floor, stuccoed walls, and wide windows at the front give the space a calm and airy feel. The seating area is located at the front, where the open limestone gas fireplace serves as an inviting focal point. The generous dimensions provide plenty of room for multiple seating areas and a large dining table, without compromising the open feel of the space. The open staircase leading to the upper floor is seamlessly integrated into the living room and adds a playful touch to the space. Toward the rear, the living room flows into the extended kitchen-dining area. It is precisely this open connection that creates a pleasant living space where sitting, cooking, and dining come together beautifully.

Kitchen-Dining Area

The kitchen-dining area forms a particularly bright and inviting extension of the home. The generous glass canopy and tall windows let in plenty of natural light and give the dining area an almost conservatory-like atmosphere. This creates a delightful spot for leisurely dining with a direct view of the greenery in the backyard. The kitchen itself is spacious, featuring light-colored cabinet fronts, a dark composite countertop, and a central island. There is plenty of counter and storage space, and the kitchen is equipped with a five-burner gas stove with an exhaust hood, an oven, a microwave, a large refrigerator, a freezer, and a double sink. Recessed spotlights provide elegant lighting, and the electrically operated window in the glass canopy offers additional ventilation. Air conditioning is also available here for optimal comfort.

First Floor

The first floor features three bedrooms and the bathroom. All bedrooms have carpeted floors, tilt-and-turn windows, and stylish interior doors by Jan des Bouvrie, which add a distinctive and refined touch. The master bedroom is generously sized and offers ample space for a large double bed and additional closet space. Air conditioning provides extra comfort here on hot days. The second bedroom is also a good size and can therefore be arranged in a variety of ways. The third room is ideal as a children's room, home office, or dressing room. Currently, the dryer is set up here.

Bathroom

The bathroom is spacious and largely tiled in a light color scheme. The bathtub with a jacuzzi function invites you to relax and is paired with a double sink and toilet. The window lets in natural light and is equipped with a continuous ventilation system. Combined with the mechanical ventilation, the room can be well ventilated. Recessed spotlights and the spacious layout complete the look.

DESCRIPTION

Second Floor

A fixed staircase leads to the surprisingly spacious second floor. The roof structure with exposed beams gives this floor a unique character, while the large dormer window with vinyl frames provides pleasant natural light and extra space.

The floor is versatile and offers plenty of possibilities for, for example, a hobby room, a workspace, or additional storage space. The central heating system and the washing machine setup are also located here. Thanks to the generous amount of space under the sloped roof, there is also plenty of practical storage space.

Backyard

From the kitchen, you step right into the backyard. The mature landscaping sets the tone here: trees, tall hedges, ornamental grasses, various perennials, and a pond create a natural and sheltered atmosphere. Directly behind the house is a patio where you can create a cozy seating area, while the rest of the garden offers plenty of opportunities to create various green nooks or a second patio. Thanks to the existing mature plants, the garden has a beautiful green foundation and serves as an inviting extension of the bright kitchen-diner. The garden also features a practical shed for storing bicycles, garden tools, and other items. The garden is also easily accessible via the back entrance.

Details

- Built in 1975
- Energy efficiency rating: B
- Located in the popular and green residential neighborhood of Genderbeemd
- Extended ground floor with a spacious living room and bright kitchen
- Kitchen with a spacious glass range hood and an electrically operated window
- Air conditioning in the kitchen and master bedroom
- The entire home features PVC and aluminum window frames with double HR++ glazing
- Multifunctional second floor with plenty of practical space
- Garage with heating, electrical hookups, an electric sectional door, and a PVC walk-in door
- Green front and back yards with mature landscaping



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. Onzezijds 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!!!"

AANTEKENINGEN

[illegible]



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