



Wal 134, VELDHOVEN



kennis
= makelaardij



KENMERKEN



BOUWJAAR
1979



WOONOPPERVLAKTE
66 m²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
243 m³



PERCEELOPPERVLAKE
0 m²



AANTAL SLAAPKAMERS
1

Instapklaar wonen vlakbij park met zonnige tuin!

Instapklaar 2-kamerappartement op de begane grond met energielabel B, 4 zonnepanelen, HR++ beglazing, een lichte living, moderne keuken uit 2025, vernieuwde badkamer uit 2021 en een ruime slaapkamer met inbouwkast. De zonnige achtertuin op het zuiden met overkapping en eigen achterom, de externe berging én de ligging aan het park, op loopafstand van het Citycentrum, maken het geheel compleet.

Algemeen:

- Bouwjaar 1979
- Energielabel B
- Instapklaar 2 kamerappartement met tuin en externe berging
- Moderne keuken uit 2025
- Badkamer uit 2021
- Hele woning is voorzien van dubbele HR++ beglazing
- 4 zonnepanelen uit 2026
- Cv-installatie uit 2022
- Maandelijkse VvE kosten bedragen €136.50 + €6.76 voor onderhoud zonnepanelen
- Tuin op het zuiden. De officiële erfgrens van de tuin ligt ter hoogte van de buitenmuur van het appartement. Het gebruik van het aangrenzende stuk grond, waardoor de tuin momenteel aanzienlijk ruimer is, wordt gedoogd. Aan dit gebruik kunnen geen blijvende rechten worden ontleend.
- Parkeren middels parkeervergunning tegen een tarief van € 18,- per jaar. Het is mogelijk om twee parkeervergunningen aan te vragen.
- Gelegen aan park en op loopafstand van City Centrum, horeca, winkels, supermarkt
- Goede verbinding naar Eindhoven en snelwegen, op fiets afstand van ASML, Maxima Medisch Centrum, Brain poort en Hi Tech campus







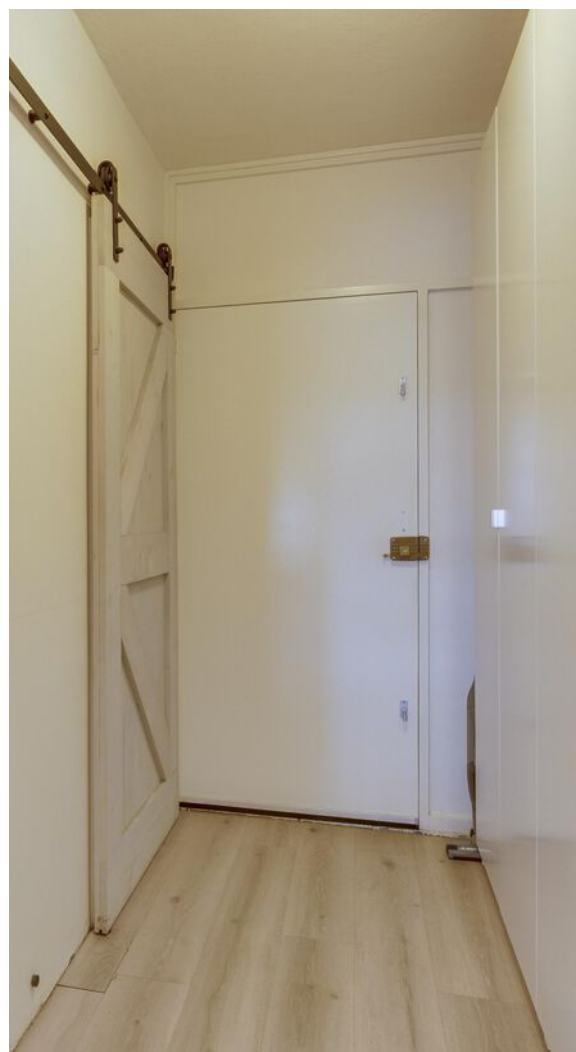
Welkom!

Entree appartementencomplex

Via de gezamenlijke entree op de begane grond betreedt u het appartementencomplex. In de centrale ontvangsthall bevinden zich de moderne meterkast met slimme meters en de omvormer van de zonnepanelen. Vanuit hier bereikt u de eigen voordeur van het appartement.

Entree appartement

Bij binnenkomst komt u in de verzorgde hal, afgewerkt met een warme PVC-vloer die door het gehele appartement is doorgelegd en zorgt voor een rustige, uniforme uitstraling. De hal biedt volop ruimte voor een grote inbouwkast. Aan de rechterzijde bevindt zich de badkamer, met daarnaast de bijkeuken. Deze is voorzien van een wasmachineaansluiting, een kapstok en veel opbergruimte dankzij de aanwezige kasten en wandplanken.





Badkamer

De moderne badkamer is in 2021 volledig vernieuwd en stijlvol afgewerkt met grote wand- en vloertegels in warme, neutrale tinten. De ruimte is voorzien van een wastafel met bijpassend meubel, een spiegelkast, een comfortabele inloopdouche met glazen douchewand en een hangcloset. Inbouwspots en mechanische ventilatie maken het geheel compleet.





Living

De sfeervolle en lichte living heeft een prettige indeling met een gezellig zitgedeelte en voldoende ruimte voor een ruime eettafel. De grote raampartijen aan twee zijden zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en een fijn uitzicht op het omliggende groen. Voor extra comfort is het draairaam voorzien van een hor en een elektrisch bedienbaar rolluik.





Open keuken

De open keuken is in 2025 vernieuwd en uitgebreid, wat zorgt voor een frisse en eigentijdse uitstraling. De keuken is uitgevoerd in een warme houtlook met een composiet werkblad en beschikt over een inductiekookplaat, met motorloze afzuigkap, aangesloten op het centrale afzuigstelsel van het appartement complex, vaatwasser, koelkast en spoelbak. Het aanvullende keukenblok biedt extra werk- en opbergruimte. De grote raampartij (met elektrisch bedienbare rolluik) en de deur naar de achtertuin zorgen voor een prettige lichtinval.



Tuin

Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot het onderhoudsvriendelijke zonnige tuintje. De tuin is grotendeels bestraat en sfeervol ingericht met groene borders en beplanting, waardoor een beschutte plek ontstaat om heerlijk buiten te zitten. Dankzij de overkapping kunt u hier ook op minder zonnige dagen comfortabel genieten. Tevens is er een eigen achterom. Achter de deur aan de rechterzijde bevindt zich de cv-ketel.





Slaapvertrek

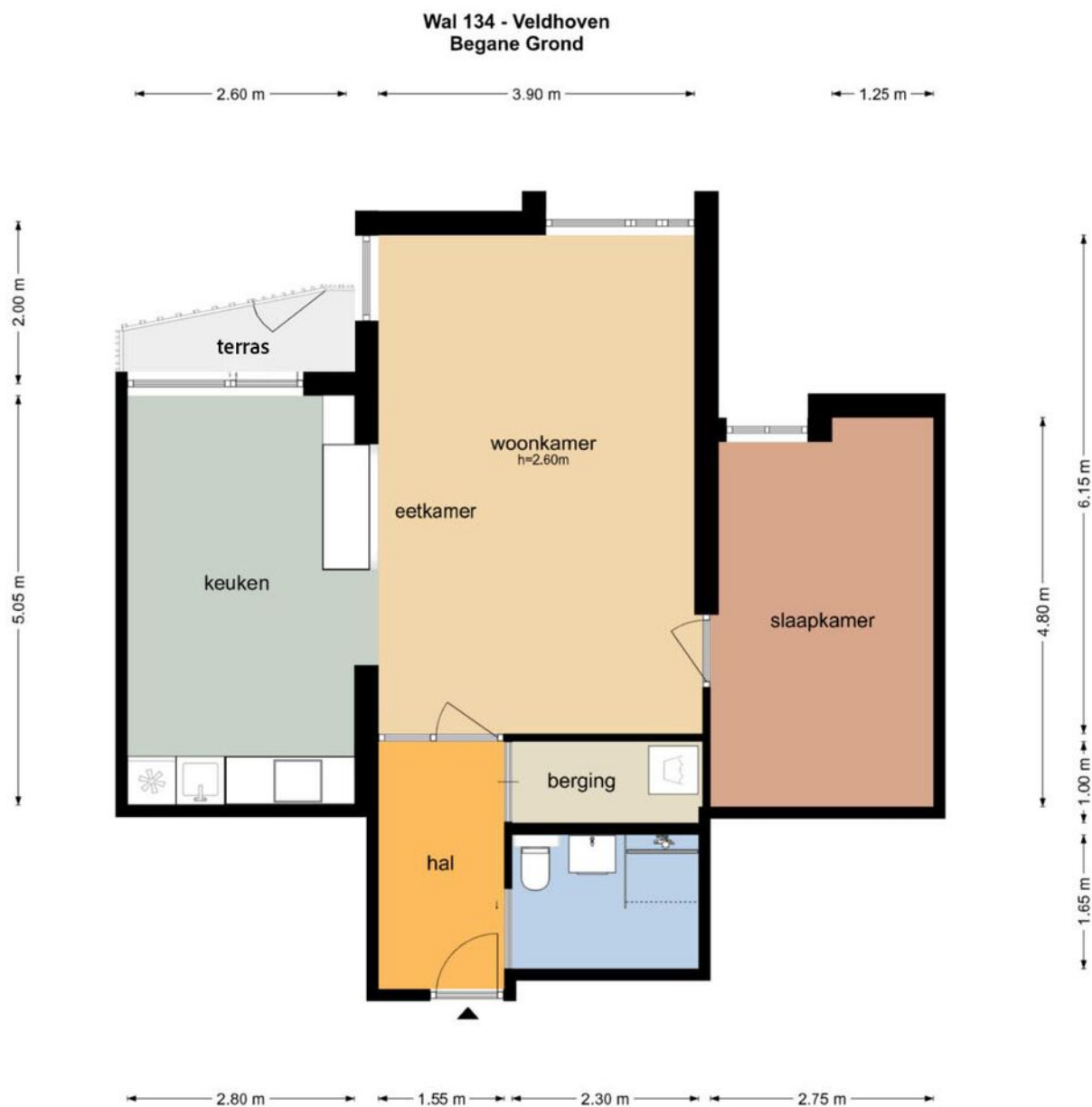
De ruime slaapkamer biedt volop plaats voor een tweepersoonsbed en is afgewerkt met dezelfde lichte PVC-vloer als de rest van het appartement. De diepe inbouwkast met schuifdeuren over de gehele breedte van de kamer biedt bijzonder veel praktische opbergruimte. Het grote raam zorgt voor een prettige lichtinval en is voorzien van een draairaam met hor, een bovenliggend uitzetraam voor extra ventilatie en een handmatig bedienbaar rolluik.



Externe berging

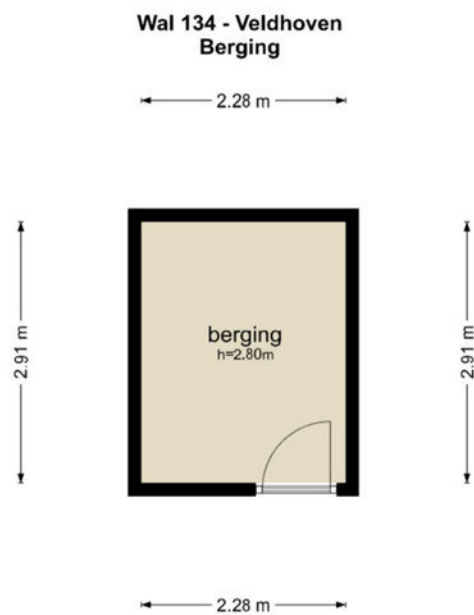
De berging is bereikbaar via een gezamenlijke ruimte die toegang biedt tot de afzonderlijke bergingen en in de praktijk, met gedoogde toestemming, tevens wordt gebruikt als fietsenstalling. De externe berging biedt volop ruimte voor het plaatsen van een oven, vriezer en het opbergen van diverse spullen. Ook is er voldoende plaats voor het stallen van fietsen.

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

KADASTER



DESCRIPTION

Ready-to-move-in 2-room ground-floor apartment with energy label B, 4 solar panels, HR++ glazing, a bright living room, a modern kitchen from 2025, a renovated bathroom from 2021, and a spacious bedroom with a built-in closet. The sunny, south-facing backyard with a covered area and private back entrance, the outdoor storage shed, and the location next to the park—within walking distance of the City Center—round out the package.

Entrance to the Apartment Complex

You enter the apartment complex through the shared entrance on the ground floor. The central lobby houses the modern utility closet with smart meters and the solar panel inverter. From here, you reach the apartment's private front door.

Apartment Entrance

Upon entering, you'll find yourself in the well-maintained entryway, finished with warm PVC flooring that continues throughout the entire apartment, creating a calm, uniform look. The entryway offers plenty of space for a large built-in closet. On the right is the bathroom, with the utility room next to it. The utility room features a washing machine hookup, a coat rack, and ample storage space thanks to the built-in cabinets and wall shelves.

Bathroom

The modern bathroom was completely renovated in 2021 and stylishly finished with large wall and floor tiles in warm, neutral tones. The space features a sink with matching vanity, a mirror cabinet, a comfortable walk-in shower with a glass shower enclosure, and a wall-mounted toilet. Recessed spotlights and mechanical ventilation round out the design.

Living Room

The inviting and bright living room has a pleasant layout with a cozy seating area and plenty of space for a large dining table. The large windows on two sides provide plenty of natural light and a lovely view of the surrounding greenery. For added comfort, the casement window is equipped with a screen and an electrically operated roller shade.

Bedroom

The spacious bedroom offers plenty of room for a double bed and features the same light-colored PVC flooring as the rest of the apartment. The deep built-in closet with sliding doors spanning the entire width of the room offers an abundance of practical storage space. The large window provides pleasant natural light and features a casement window with a screen, a top-hung window for additional ventilation, and a manually operated roller shutter.

Open Kitchen

The open kitchen was renovated and expanded in 2025, giving it a fresh and contemporary look. The kitchen features a warm wood-look finish with a composite countertop and is equipped with an induction cooktop, a motorless range hood connected to the apartment complex's central ventilation system, a dishwasher, a refrigerator, and a sink. The additional kitchen unit provides extra counter and storage space, while the cozy bar area is a lovely spot to have breakfast or spend time together. The large windows and the door to the backyard allow plenty of natural light to flood in and provide a direct connection to the outdoors. For added comfort and privacy, the kitchen is equipped with an electrically operated roller shutter.

Garden

From the kitchen, you have direct access to the low-maintenance, sunny little garden. The garden is largely paved and attractively landscaped with green borders and plants, creating a sheltered spot to enjoy sitting outdoors. Thanks to the canopy, you can also relax here comfortably on less sunny days. There is also a private back entrance. Behind the door on the right-hand side is the central heating boiler.

DESCRIPTION

Garden

From the kitchen, you have direct access to the low-maintenance, sunny little garden. The garden is largely paved and attractively landscaped with green borders and plants, creating a sheltered spot to enjoy sitting outdoors. Thanks to the canopy, you can also relax here comfortably on less sunny days. There is also a private back entrance. Behind the door on the right-hand side is the central heating boiler.

Outdoor Storage Room

The storage room is accessible via a shared area that provides access to the individual storage rooms and, in practice—with tacit permission—is also used as a bicycle parking area. The outdoor storage room offers plenty of space for an oven, a freezer, and for storing various items. There is also ample space for parking bicycles.

General:

- Built in 1979
- Energy efficiency rating: B
- Move-in-ready 2-room apartment with a garden and outdoor storage shed
- Modern kitchen installed in 2025
- Bathroom renovated in 2021
- The entire home is equipped with double HR++ glazing
- 4 solar panels installed in 2026
- Central heating system installed in 2022
- Monthly homeowners' association fees amount to €136.50 + €6.76 for solar panel maintenance
- South-facing garden. The official property line of the garden is at the outer wall of the apartment. The use of the adjacent plot of land—which currently makes the garden considerably larger—is tolerated. No permanent rights can be derived from this use.
- Parking is available with a parking permit at a rate of €18 per year. It is possible to apply for two parking permits.
- Located next to a park and within walking distance of the city center, restaurants, shops, and a supermarket
- Good access to Eindhoven and highways; within biking distance of ASML, Maxima Medical Center, Brainport, and the Hi-Tech Campus



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!!!"

[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