

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel.040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl

Lid van:



MISPELBEEK 16 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 495.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 135 m²

Inhoud: Ca. 479 m³

Perceel: 136 m²

Bouwjaar: 1974

Slaapkamers: 5

Energie label: C

VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

Een ruim opgezette tussenwoning gelegen op een gewilde en kindvriendelijke woonlocatie in de wijk "Cobbeek" welke is voorzien van een ruime living met open keuken, 5 slaapkamers, 2 badkamers, multifunctionele ruimte, berging en een zonnig gelegen achtertuin op het Zuid-westen. Wat deze woning werkelijk uniek maakt, is de verrassend ruime en multifunctionele tweede verdieping. Waar de meeste tussenwoningen hier ophouden met een eenvoudige zolder, biedt Mispelbeek 16 hier een volwaardige nagenoeg zelfstandige woonunit, ideaal voor privacy en zelfstandigheid.

Ligging:

Deze woning is zeer gunstig gelegen op een centrumlocatie in de wijk 'Cobbeek', aan een rustig en kindvriendelijk, groen en autovrij woonerf, met kinderspeelgelegenheden en ruime parkeergelegenheid in de directe omgeving. Op ca. 10 minuten lopen bevinden zich een groot scala aan openbare voorzieningen in en rondom het 'City Centrum', zoals supermarkten, een grote diversiteit aan winkels, horecagelegenheden, een bank, het theater, de bioscoop, de bibliotheek, het gemeentehuis, het politiebureau, basisscholen, kinderopvang, een sporthal, het nieuwe zwembad en een park. Daarnaast bevindt zich op ca. 7 minuten lopen een bushalte en zijn de belangrijke uitvalswegen naar en rondom Eindhoven binnen enkele autominuten te bereiken.

Entree:

Hal met veel daglichttoetreding welke toegang biedt tot de garderobe, meterkast (met vernieuwde groepenkast) en de woonkamer. De gehele begane grond is voorzien van strak stucwerk wanden en plafonds en een laminaatvloer met uitzondering van de toiletruimte.

Woonkamer:

Ruime woonkamer in L-vorm met laminaatvloer, groot raam aan voorzijde met vrij uitzicht over het autovrije plein. Vanuit de woonkamer toegang tot een tussenportaal met toiletruimte en trapopgang naar de 1e verdieping.

Portaal:

Trapopgang met recent nieuw gestoffeerde trapopgang naar de 1e verdieping.

Toiletruimte:

Geheel betegeld toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Keuken:

Aan de achterzijde van de woning gelegen keukeninrichting met houten aanrechtbladen, groot fornuis met oven, 2 werkbladen en een praktische inloop-voorraadkast. De keuken is voorzien van veel opbergruimte in de diverse onder en bovenkasten en lades en verder voorzien van een vaatwasser, rvs afzuigschouw, koelkast en vriezer.

Bijkeuken:

Praktisch ingerichte bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger en middels een loopdeur toegang tot de achtertuin.

Indeling eerste verdieping:

Ruime overloop voorzien van tegelvloer en biedt toegang tot 3 volwaardige slaapkamers, badkamer, inbouwkast met opstelling cv-ketel en trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamers:

Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren en strak stucwerk wanden en plafonds.

Slaapkamer 1: Royale masterbedroom gelegen aan de achterzijde van de woning voorzien van grote raampartijen en inbouwverlichting.

Slaapkamer 2&3: Volwaardige slaapkamers welke beide zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en tevens voorzien van grote raampartijen.

VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

Badkamer:

Ruime en geheel betegelde badkamer met grote inlopdouche met regenshower, wastafel met spiegelkast, designradiator, wandcloset en mechanische ventilatie.

2 verdieping:

Via de vaste trapopgang bereikt u deze verdieping, die door de hoge nok en het slimme ontwerp aanvoelt als een zelfstandige woonlaag. De ruime overloop met dakraam biedt toegang tot alle vertrekken en beschikt over praktische bergruimte. De opzet van deze verdieping biedt bewoners de unieke kans om volledig privé te wonen (bijv. voor een thuiswonend studerend kind of als luxe gastenverblijf) met een ongekend hoog niveau van comfort en zelfstandigheid.

Slaapkamers:

Slaapkamer 4 (studio-opstelling):

Deze kamer is veel meer dan een slaapvertrek. Door het ruimtelijke vidgevoel onder de hoge nok en de aanwezigheid van een eigen keukenblok (voorzien van spoelbak en voldoende kastruimte), fungeert deze kamer als volwaardige woon/slaapstudio. Grote raampartijen met draai-kiepsysteem zorgen voor een prettige lichtinval.

Slaapkamer 5:

Een tweede volwaardige kamer, eveneens met een hoog plafond en vidgevoel, ideaal als extra slaapkamer of privé-lounge.

Badkamer (2)

De luxe van een eigen verdieping wordt compleet gemaakt door de volledig betegelde, moderne tweede badkamer met inlopdouche, wastafel, wandcloset en designradiator.

Tuin:

Keurig aangelegde achtertuin voorzien van sierbestrating, zonneluifel, buitenkraantje, borders met vaste en volwassen beplanting, pergola en tuinverlichting. Vanuit de tuin toegang tot de ruime multifunctionele ruimte, berging en via de poort toegang tot de eigen parkeerplaats.

Multifunctionele ruimte:

Deze voormalige garage is momenteel in gebruik als mancave en klusruimte, maar kan voor meerdere doeleinden worden gebruikt. De ruimte is goed geïsoleerd en voorzien van voldoende elektrapunten, wateraansluiting en verwarming. De ruimte is verder afgewerkt met een tegelvloer en een systeemplafond.

Kenmerken woning:

- Ruim opgezette tussenwoning gelegen op een gewilde en kindvriendelijke woonlocatie nabij het centrum van Veldhoven met o.a. 5 slaapkamers, 2 badkamers en een keurig aangelegde achtertuin met multifunctionele ruimte, eigen parkeerplaats en zonder overburen en directe achterburen.
- De woning kijkt aan de voorzijde vrij uit over een autovrije kindvriendelijke straat met diverse speelpleintjes.
- De gehele woning is voorzien van strakke stucwerk wanden en plafonds en verder volledig voorzien van aluminium en kunststof kozijnen.
- Top locatie, nabij City Centrum Veldhoven en diverse voorzieningen zoals winkels, scholen (basis/middelbare school), restaurants, Peter Beneson Park, speeltuinen, openbaar vervoer en op 5 autominuten van ASML en MMC en dichtbij uitvalswegen.

Algemene informatie:

N.B. De maatvoering, gebruiksoppervlakten en inhoud van deze woning zijn bepaald door een professioneel bedrijf en zijn gebaseerd op de Meetinstructie en de NEN2580. Ondanks alle zorgvuldigheid kunnen eventuele fouten niet uitgesloten worden, door meetfouten, interpretatieverschillen of beperkingen bij het inmeten. Daarom adviseren wij u dringend - indien de maatvoering, oppervlakten en/of inhoud voor u belangrijk zijn en/of bepalend voor de prijs - dit aan ons kenbaar te maken en deze meetgegevens te controleren. Wij willen u daarbij uiteraard graag helpen.

VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, **MISPELBEEK 16**



VELDHOVEN, **MISPELBEEK 16**



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, **MISPELBEEK 16**



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

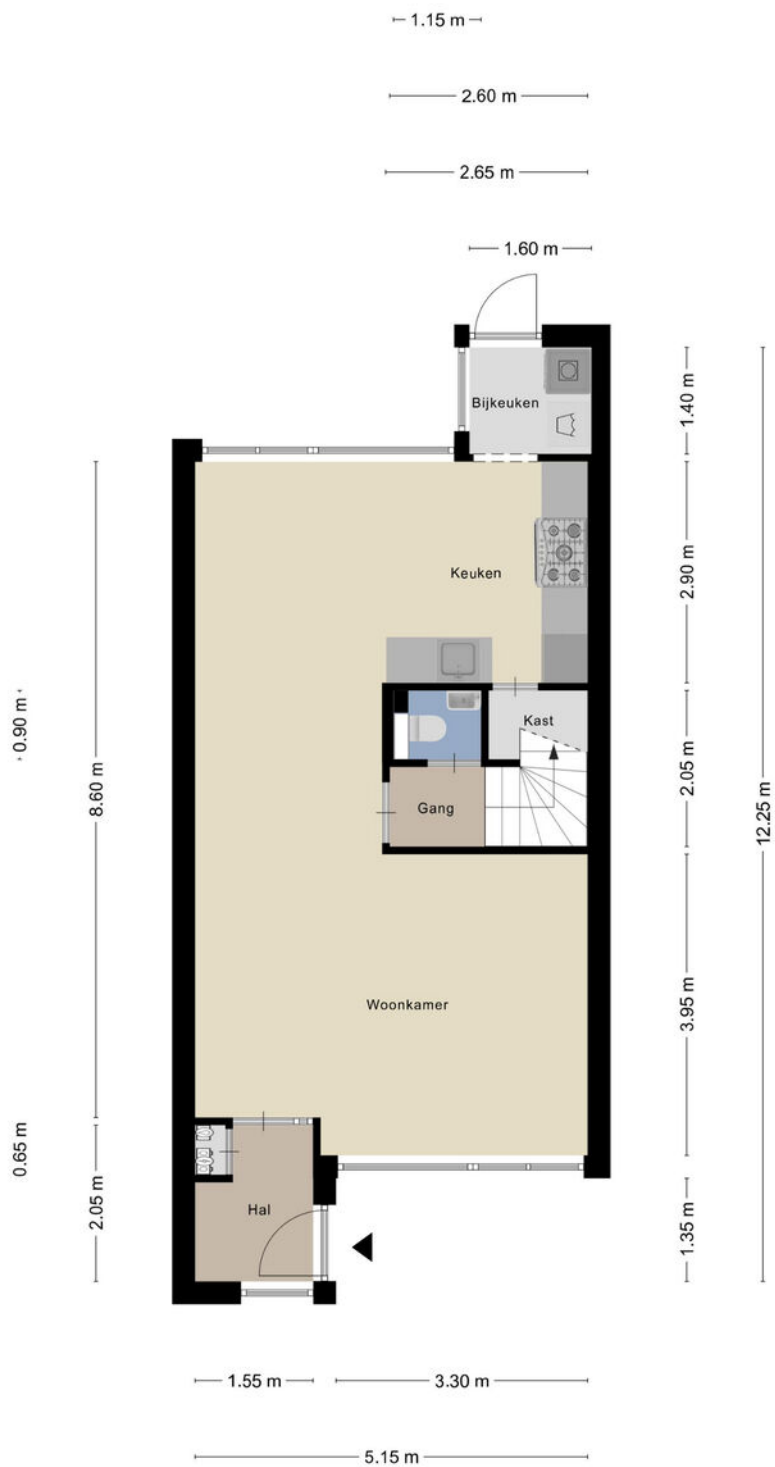


VELDHOVEN, MISPELBEEK 16



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

PLATTEGROND

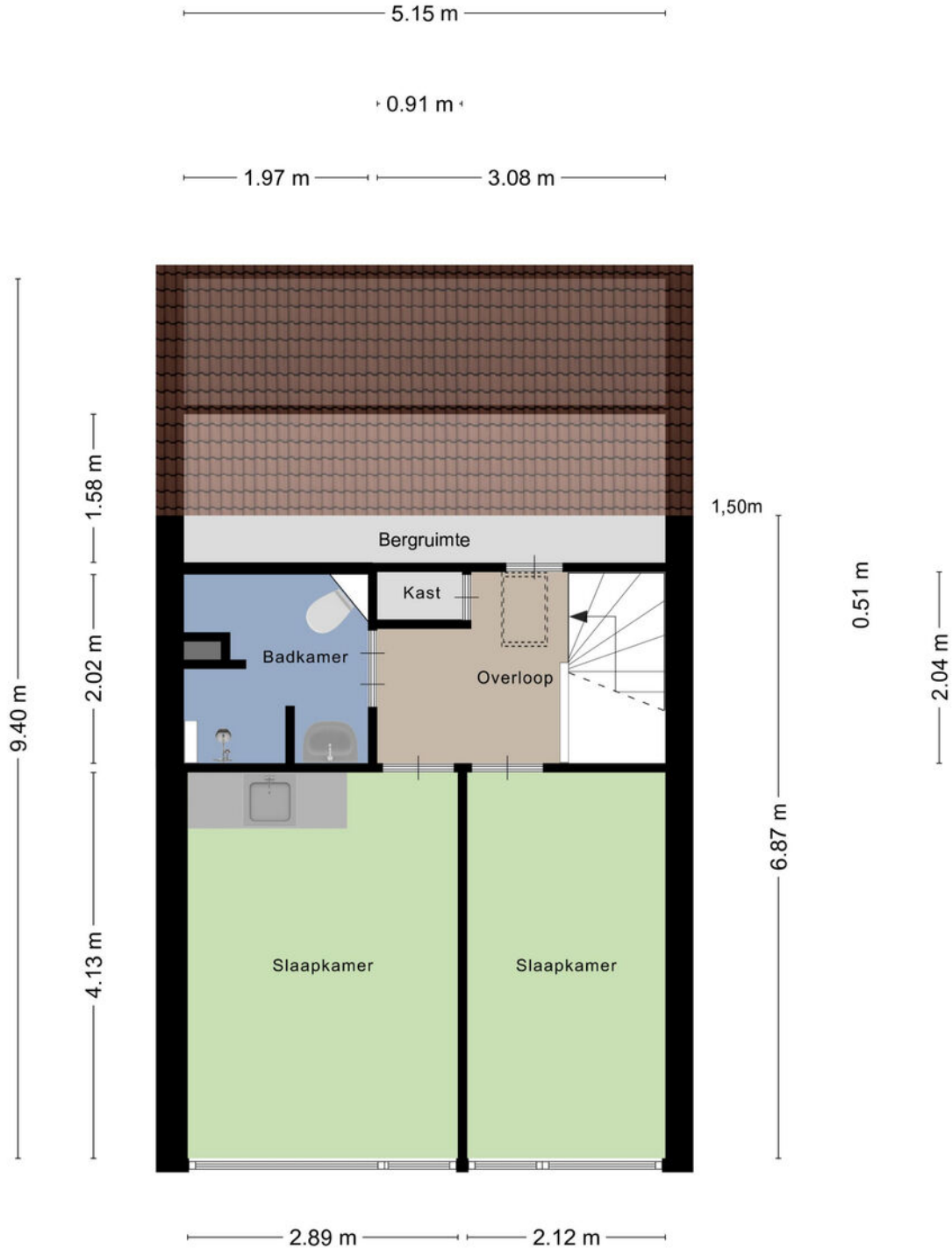


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

PLATTEGROND

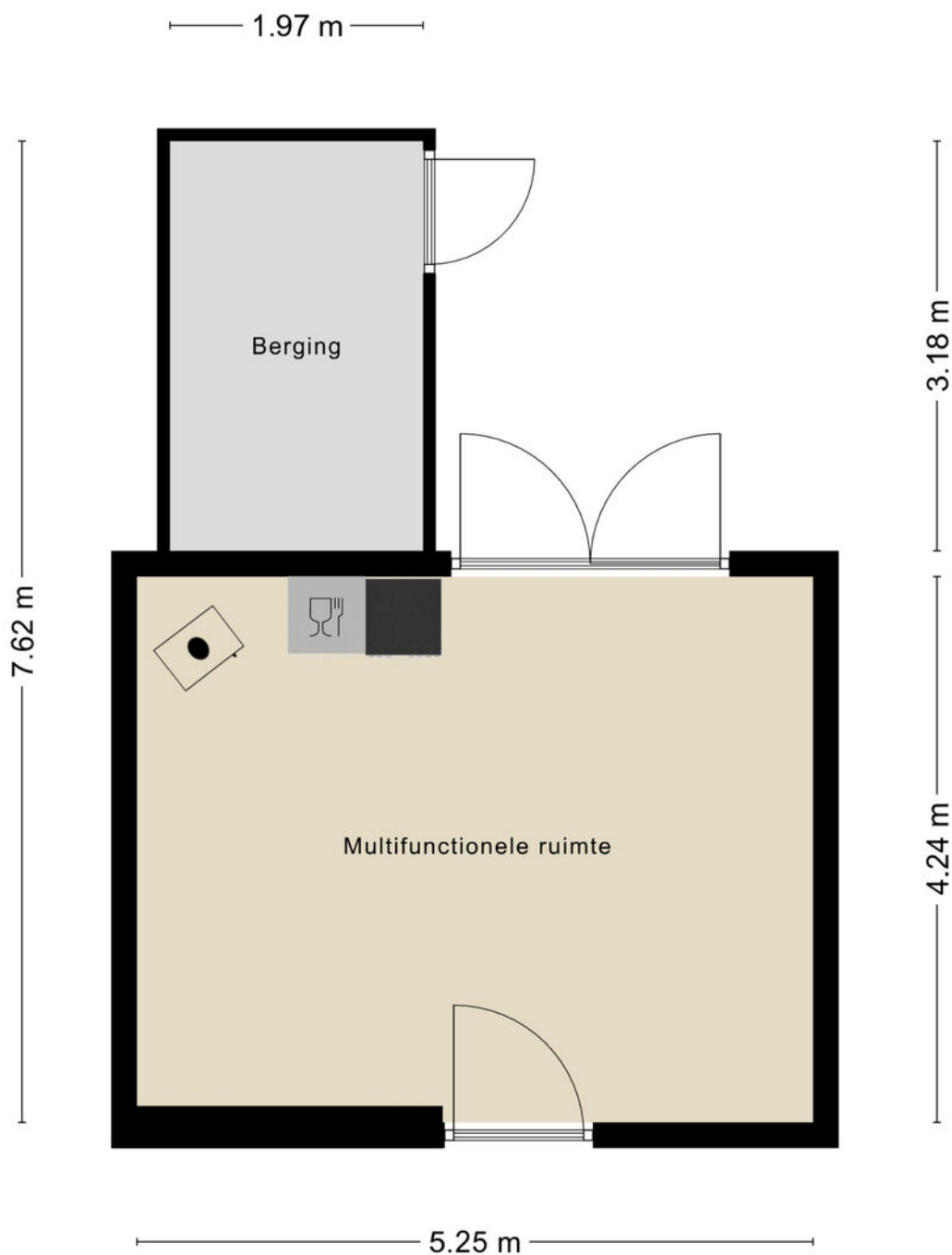


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

MEETRAPPOR

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type Woning
Adres Mispelbeek 16
Postcode/plaats 5501AD, Veldhoven
Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 20-04-2026
Datum meetrapport 22-04-2026
Certificaatnummer 1645197

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	135,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	28,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	164,80	M ²
Bruto inhoud woning	479,19	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

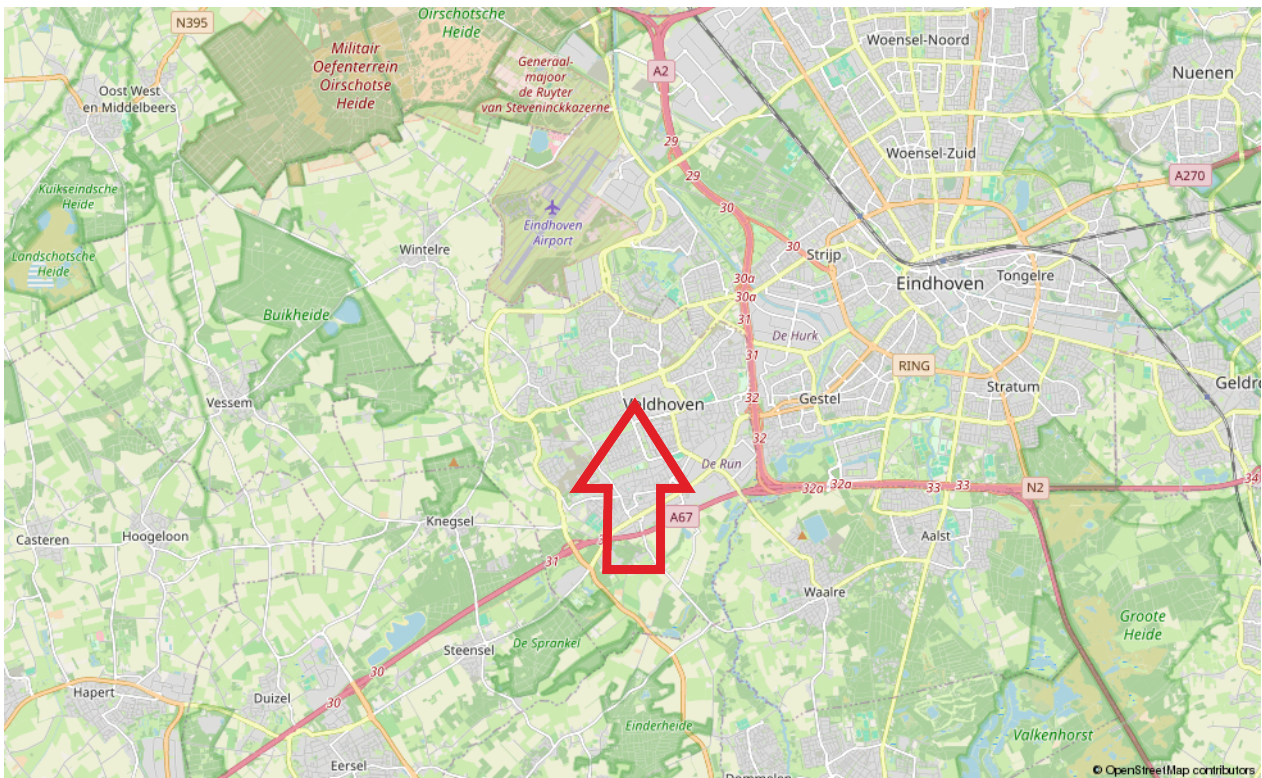
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Veldhoven Sectie E Perceel 6189	
25	Perceelnummer			
	Huisnummer			
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 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.

VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Woning			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

Brochure:

De inhoud van deze brochure dient om u een eerste indruk te verschaffen van het object aan de hand van onze omschrijving en de bijgevoegde foto's, plattegronden, kadastrale kaart, etc. Indeling en afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid. Indien de maatvoering voor u belangrijk is, adviseren wij u om de afmetingen tijdens een bezichtiging te controleren. Mochten er onverhoopt onvolkomenheden in de brochure voorkomen, dan kan de koper daar geen rechten aan ontlenen. Wanneer deze woning niet aan uw wensen voldoet, neem dan contact met ons op, zodat wij uw gegevens kunnen noteren voor ons "zoekersbestand" (uiteraard geheel vrijblijvend). Op deze manier kunnen wij u op de hoogte houden van ons meest actuele aanbod.

Bezichtiging:

Bij de zoektocht naar een andere woning is de locatie één van de belangrijkste aspecten. Derhalve is het verstandig om de locatie waar de woning is gelegen goed te bekijken, alvorens u belt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Zowel voor u zelf, maar zeker ook voor de verkoper is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken om binnen een paar dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven, ook indien u géén verdere interesse meer in de woning heeft.

Onderzoeksplicht:

Verkoper heeft de verplichting om aan hem bekende, doch voor koper onzichtbare gebreken aan koper kenbaar te maken, de zgn. meldingsplicht. De koper heeft daarentegen ook een onderzoeksplicht. Derhalve gaan wij ervan uit dat u, alvorens een bod op de woning uit te brengen, zoveel mogelijk informatie over de woning heeft verzameld welke van belang is voor de aankoopbeslissing. Indien gewenst kunnen wij kadastrale gegevens over de woning tot uw beschikking stellen.

Tevens zijn wij in het bezit van een door verkoper ingevulde informatielijst van de woning.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient de koper binnen 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom te storten op rekening van de door koper aan te wijzen notaris. In plaats van een waarborgsom te storten kan een schriftelijke bankgarantie gesteld worden, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste 7 weken na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling of erkende verzekeringsmaatschappij en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Energielabel:

Huiseigenaren zijn verplicht bij oplevering, verkoop of verhuur van de woning een geldig (definitief) energielabel te overhandigen. Per 1 januari 2022 is het verplicht om bij elke publicatie waarin de woning te koop of te huur wordt aangeboden te vermelden wat het definitieve energielabel is van het object. Financiering: Indien gewenst is het mogelijk om via ons kantoor in contact te komen met een (onafhankelijke) hypotheek adviseur. Indien u reeds een hypotheekgesprek heeft gehad met een andere adviseur is het wellicht toch verstandig om - ter vergelijking - met één van onze adviseurs een gesprek aan te gaan.

VELDHOVEN, MISPELBEEK 16

Toelichting gebruiksoppervlakten:

Wonen (= woonoppervlakte)

Woonoppervlakten hebben een duidelijke woonfunctie. Denk aan woonkamer, hal, keuken, slaapkamers, badkamer. De woonoppervlakte wordt binnenmaats gemeten. Dit houdt in dat gemeten mag worden van binnenmuur tot binnenmuur (de buitenmuurdikte wordt buiten beschouwing gelaten). Bij schuine daken mag de oppervlakte als woonoppervlakte berekend worden vanaf 1,5m hoogte.

Overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbaar of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Externe bergruimte

Externe bergruimte heeft geen woonfunctie. De ruimte dient gescheiden te zijn van het hoofdgebouw. Met externe bergruimte wordt onder andere een vrijstaande garage en schuur bedoeld.

Algemene informatie

Het gebruiksoppervlakte is bepaald volgens de Meetinstructie gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Is het voor u belangrijk om de maten exact te weten, dan adviseren wij u dit aan ons door te geven of de maatvoering ter plaatse op te nemen.

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op



De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel.040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl

