

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



MIDDELHEI 86 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 650.000

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 129 m²

Inhoud: Ca. 524 m³

Perceel: 224 m²

Bouwjaar: 1988

Slaapkamers: 4

Energie label: B

VELDHOVEN, MIDDELHEI 86

Prachtig gelegen, royaal opgezette twee-onder-een-kapwoning met onder meer een complete keuken en luxe badkamer, vier slaapkamers, een garage met oprit en een zonnig gelegen tuin. Gelegen tegenover een grote groenvoorziening en op korte afstand van het City Centrum en belangrijke uitvalswegen!

INDELING:

BEGANE GROND:

Hal

Hal met meterkast (glasvezel aanwezig); de hal is netjes afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk wand- en plafondaafwerking.

Toiletruimte

Luxe toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje, modern en verzorgd afgewerkt.

Woonkamer

Royale woonkamer met prachtig vrij uitzicht over de groenvoorziening aan de voorzijde. De ruimte is sfeervol afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer, spachtelputz wandafwerking en stucwerk plafondaafwerking. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, met volop ruimte voor een eettafel met stoelen en een fijne aansluiting richting de keuken.

Keuken

Ruime open keuken met een nette hoekopstelling, voorzien van een granieten aanrechtblad, gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combi-magnetron, Quooker en apothekerskast. De keuken is daarnaast uitgerust met comfortabele vloerverwarming en biedt toegang tot een praktische verdiepte kast en de serre in de achtertuin.

1E VERDIEPING:

Overloop

Overloop met toegang tot drieslaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Drie slaapkamers, keurig afgewerkt met een laminaatvloer en wanden voorzien van behang of stucwerk, met stucwerkplafonds.

Badkamer

Luxe, volledig betegelde badkamer (kunststof raamkozijn), voorzien van een ligbad, inloopdouche met glazen deur, wandcloset en badmeubel met wastafel. Daarnaast beschikt de badkamer over een designradiator, inbouwspots en comfortabele elektrische vloerverwarming.

2E VERDIEPING:

Voorzolder

Via een vaste trap bereikbare voorzolder met aansluitingen voor de was- en droogapparatuur, praktische bergruimte en een kast met de opstelling van de cv-ketel. Vanuit de voorzolder is tevens een vliering beschikbaar.

Slaapkamer

Ruime slaapkamer met dakkapel (kunststof kozijn) en dakraam, voorzien van een royale kastenwand en badmeubel met wastafel. De ruimte is afgewerkt met inbouwspots, een pvc-vloer, spachtelputz wandafwerking en een strak gestuukt plafond.

VELDHOVEN, MIDDELHEI 86

Garage

Inpandig bereikbare garage met tegelvloer, openslaande deuren, unit voor de vloerverwarming en een praktische bergvloering.

Tuin

Grenzend aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich een serre met een gezellige zithoek en schuifbare glazen deuren. De achtertuin is verzorgd aangelegd en gelegen op de zonzijde, waardoor je hier heerlijk van het buitenleven kunt genieten.

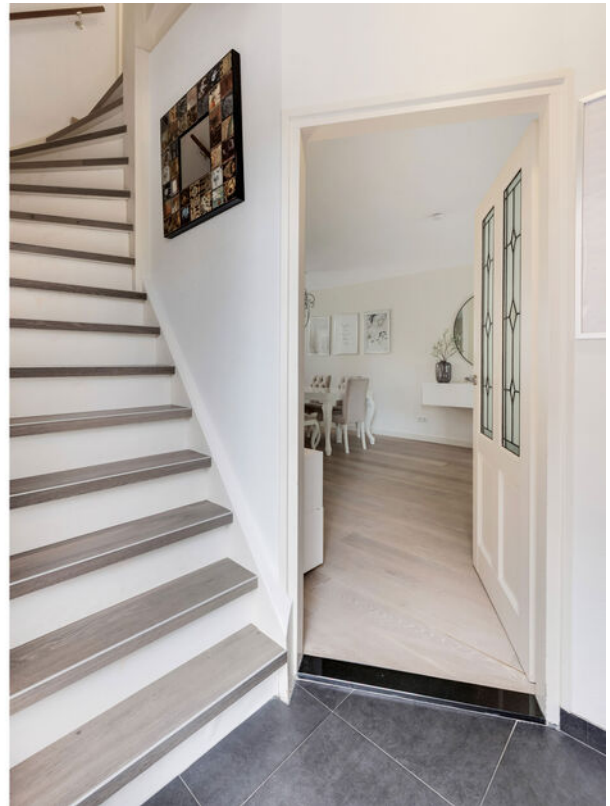
ALGEMEEN:

- Gunstige ligging in een rustig kindvriendelijk deel van de wijk Heikant, tegenover een grote groenvoorziening, nabij basisschool. Alle voorzieningen van het City Centrum (winkels, gemeentehuis, restaurants, bibliotheek, schouwburg, bioscoop en bushalte zijn op loopafstand bereikbaar, ook uitvalswegen naar Eindhoven, de Kempen en op- en afrit van snelwegen, alsook naar bedrijven zoals o.a. ASML, Eindhoven Airport, Maxima Medisch Centrum en High Tech Campus zijn op korte afstand gelegen
- De woning is voorzien van dak-, vloer- en spouwmuurisolatie en is geheel voorzien van isolerende beglazing;
- De woning beschikt over energielabel B en is voorzien van 9 zonnepanelen;
- Verzorgde en goed onderhouden tuin, nagenoeg pal op het Zuiden gelegen, met zonneluifel, groot terras en gazon; vrij gelegen aan zowel de voor- als achterzijde;
- De slaapkamers op de 1e verdieping en dakkapel zijn voorzien van elektrische rolluiken;
- Vloerverwarming aanwezig in de keuken en de badkamer;
- Kortom een gunstig gelegen, royale tweekapper met garage en tuin nabij alle voorzieningen, ideale gezinswoning!

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, MIDDELHEI 86



VELDHOVEN, **MIDDELHEI 86**



VELDHOVEN, MIDDELHEI 86



VELDHOVEN, MIDDELHEI 86



VELDHOVEN, MIDDELHEI 86



VELDHOVEN, MIDDELHEI 86



VELDHOVEN, MIDDELHEI 86



VELDHOVEN, MIDDELHEI 86



VELDHOVEN, MIDDELHEI 86



VELDHOVEN, MIDDELHEI 86



VELDHOVEN, MIDDELHEI 86



VELDHOVEN, **MIDDELHEI 86**



VELDHOVEN, **MIDDELHEI 86**



VELDHOVEN, **MIDDELHEI 86**



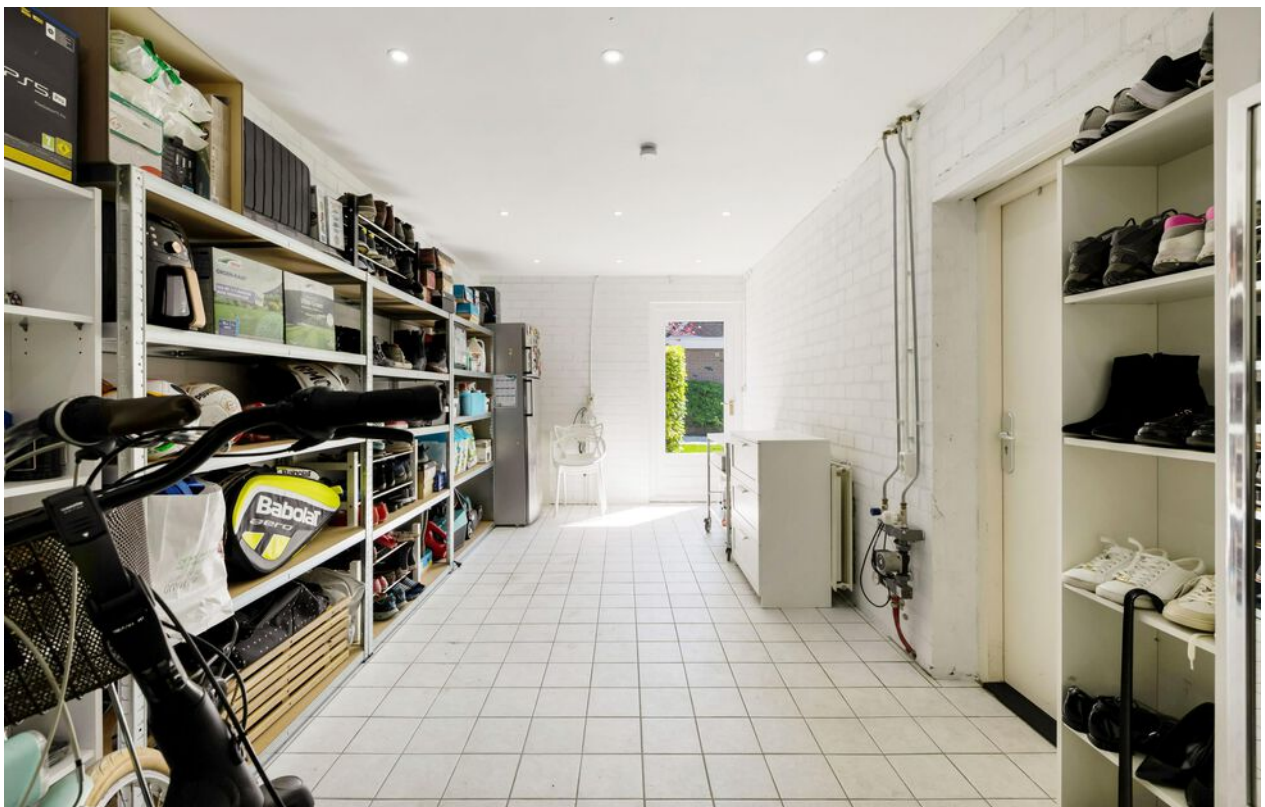
VELDHOVEN, **MIDDELHEI 86**



VELDHOVEN, MIDDELHEI 86



VELDHOVEN, **MIDDELHEI 86**



VELDHOVEN, **MIDDELHEI 86**



VELDHOVEN, **MIDDELHEI 86**



VELDHOVEN, **MIDDELHEI 86**



VELDHOVEN, MIDDELHEI 86

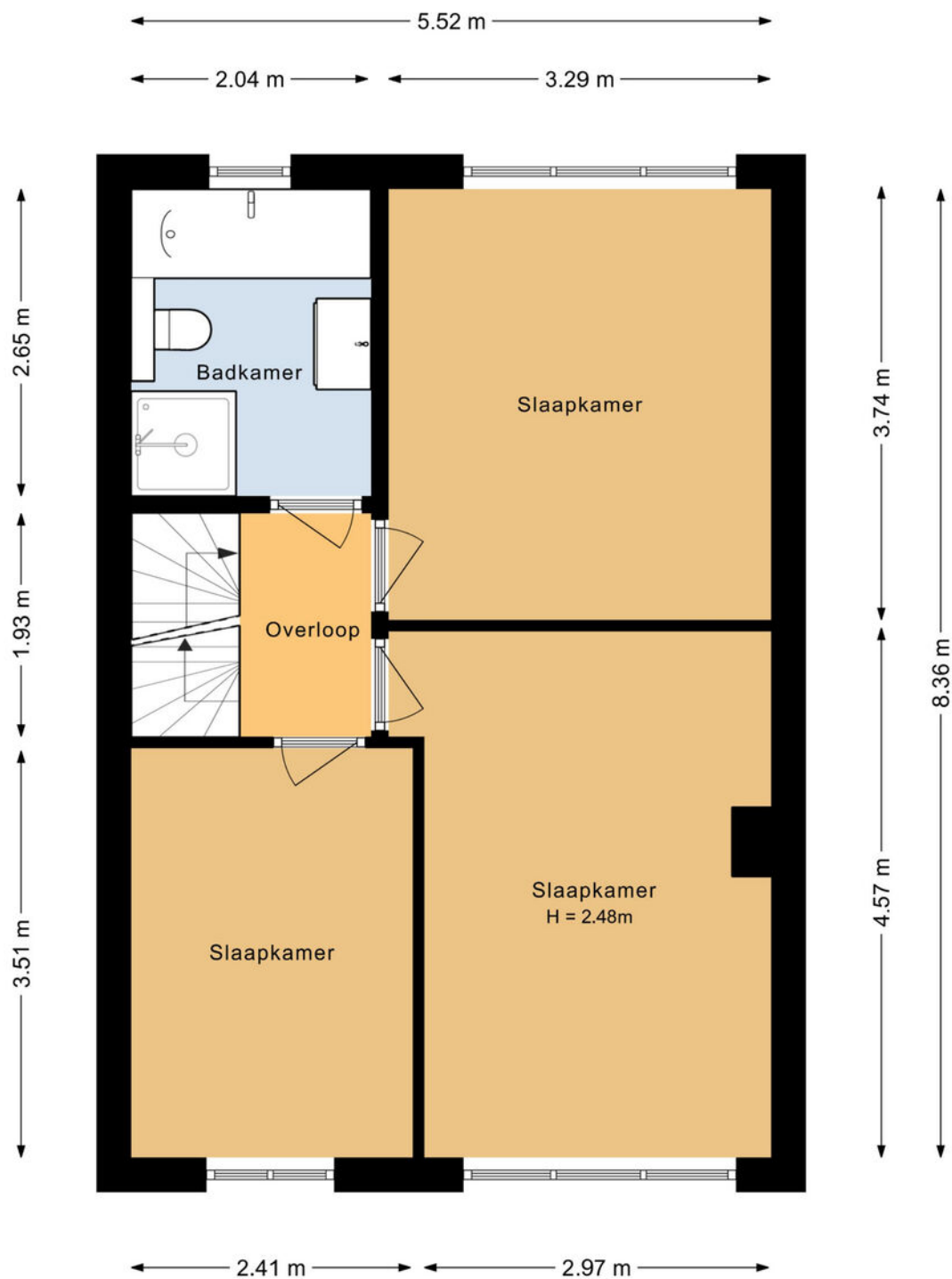
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, MIDDELHEI 86

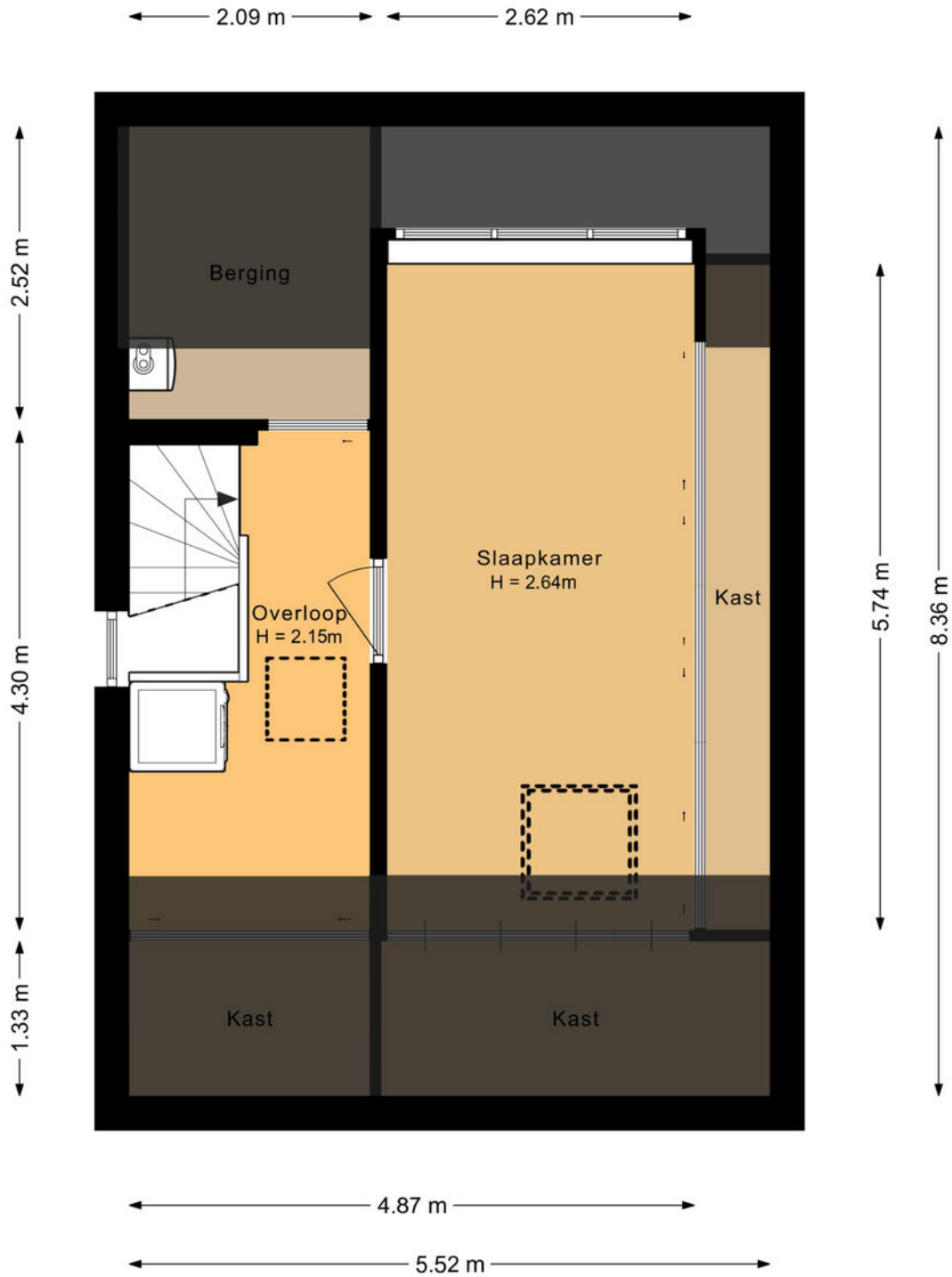
PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, MIDDELHEI 86

PLATTEGROND



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

VELDHOVEN, MIDDELHEI 86

MEETRAPPOR

Meetcertifica

Lens & Label
VASTGOEDFOTOGRAFIE & ENERGIELABELS
Meetrapport

Lens & Label heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vastgesteld.

Soort object: Woning
Adres: Middelhei 86
Postcode/plaats: 5508 TS Veldhoven
Datum van meetopname: 06.05.2026
Datum van meetrapport: 08.05.2026

Gebruiksoppervlakte woonruimte	128.50	m ²
Overige inpandige ruimte	19.29	m ²
Gebouwbonden buitenruimte	11.24	m ²
Externe bergruimte	0	m ²
Totaal gemeten (incl. bijgebouwen)	159.03	m ²
Inhoud	523.81	m ³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingkamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

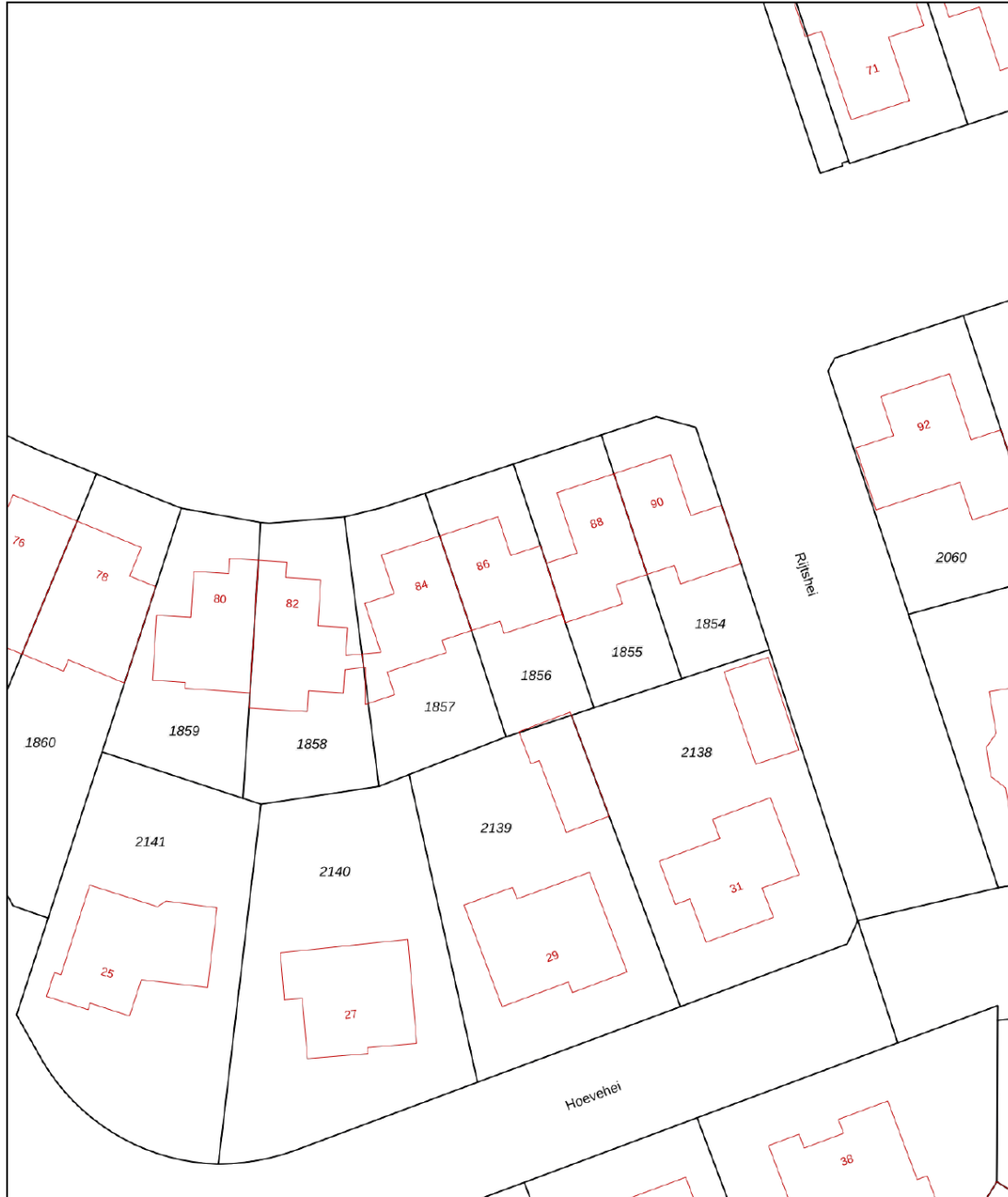
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

VELDHOVEN, MIDDELHEI 86

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



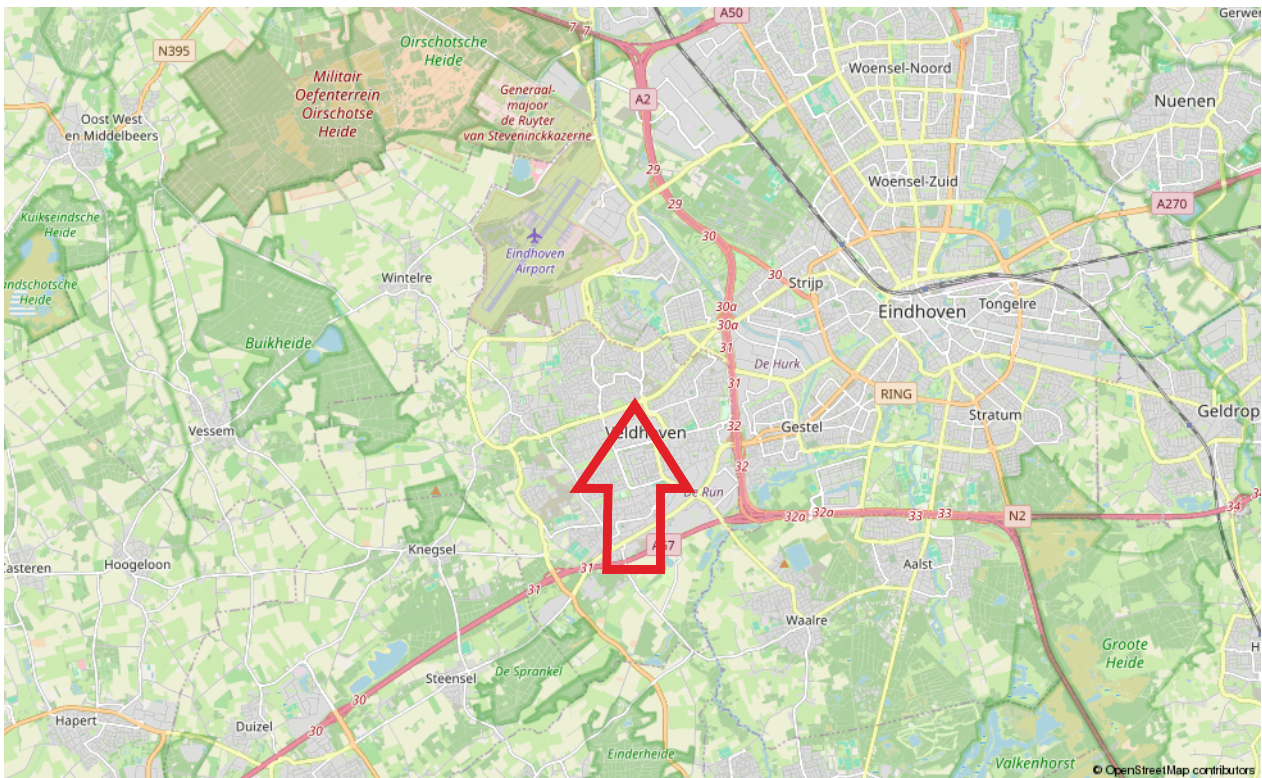
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veldhoven	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1856	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 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, MIDDELHEI 86

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, MIDDELHEI 86

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Warmwater			
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuinaanleg			
Tuinaanleg/bestrating			
	X		
Beplanting			
	X		
Tuonverlichting			
Buitenverlichting			
			X

VELDHOVEN, MIDDELHEI 86

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, MIDDELHEI 86

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

