

De Reijnenburg 42  
5501 LD Veldhoven

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

Lid van:



## MIDDELBERG 50 A VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 515.000 k.k.

### Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 129 m<sup>2</sup>  
Inhoud: Ca. 434 m<sup>3</sup>  
Perceel: 197 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1987  
Slaapkamers: 4  
Energie label: B

---

# VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

---

Op gewilde woonlocatie in fijne wijk Heikant-West gelegen ruime volledig uitgebouwde woning met 4 slaapkamers, tuin op zonzijde, overkapping, ruime berging, moderne keuken en sanitair.

## Ligging:

De woning is gelegen aan de Middelberg in de geliefde en kindvriendelijke wijk Heikant-West. Deze groene woonomgeving biedt diverse voorzieningen, zoals scholen, sportfaciliteiten, speelgelegenheden en winkelcentrum De Heikant, allemaal op korte afstand. Daarnaast zijn het City Centrum van Veldhoven, ASML, High Tech Campus, Eindhoven Airport en de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

## Indeling woning:

Via de keurig aangelegde voortuin met sierbestrating en gazon toegang tot de woning.

## Entree:

Lichte ontvangsthal met toegang tot de meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer. De hal is afgewerkt met een parketvloer, stucwerk wanden en plafond.

## Toiletruimte:

Gemoderniseerde, geheel betegelde toiletruimte met wandcloset, fontein en raampje.

## Woonkamer:

De living is schitterend; over de volle breedte uitgebouwd waardoor de ruimte overweldigend is. De massief eiken parketvloer en strakke stucwerk wanden en plafond maakt dit alles af. Via dubbele brede tuindeuren is het mooie overdekte terras bereikbaar.

## Keuken:

De open keuken is aan de voorzijde van de woning en heeft een tijdloze moderne, witte hoogglans keukeninrichting in hoekopstelling met een extra vrijstaand werkblad met onderkastjes. Verder heeft de keuken een Bauknecht afzuigkap (rechtstreeks naar buiten), een 5-pits Boretti gaskookplaat, Miele combi magnetron/oven, Siemens vaatwasser en tenslotte een grote luxe koel-/vriescombinatie, eveneens van Siemens.

## Tuin:

Royale en onderhoudsvriendelijke achtertuin op zonzijde, voorzien van een gazon, sierbestrating, een overkapping met terras, vaste beplanting en toegang tot de berging.

## Berging:

Ruime berging voorzien van elektra. De berging is zowel vanuit de achtertuin als via de achterom bereikbaar en biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van (tuin)gereedschap en andere spullen.

## 1e verdieping:

Hier bevinden zich 3 slaapkamers, allemaal met dubbele beglazing en horren. In de hoofdslaapkamer blijft de praktische kledingkast achter.

## Badkamer:

De badkamer is volledig gemoderniseerd en zéér mooi afgewerkt met rainshower en 2e handsproeier. Daarnaast is de badkamer voorzien van een breed wastafelmeubel, een wandcloset, vloerverwarming, ingebouwde LED-spotjes en een designradiator met handdoekdroger. Door een raampje is er een fijne daglicht/luchtttoetreding.

---

## VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

---

### 2e verdieping:

Ruime 2e verdieping is via een vaste trap bereikbaar en heeft een dakkapel over de volle breedte waardoor zowel de voorzolder als de prachtige 4e slaapkamer een heerlijke lichtinval hebben. De slaapkamer heeft ook nog een extra Velux dakraam met ingebouwde verduistering. Daarnaast bevinden zich op de voorzolder de cv-ketel (Intergas, 2024) en de witgoedopstelling.

### Kenmerken:

- Energielabel B;
- De woning is voorzien van Dak- spouw- en vloerisolatie. - M.u.v. voordeur gehele woning met dubbele beglazing;
- Keurig aangelegde achtertuin welke nagenoeg onderhoudsvrij is en op de Zuidkant gelegen en o.a. voorzien van een schitterend circa 15m<sup>2</sup> overdekt terras (serre) met ingebouwde verlichting;
- Ruime vrijstaande stenen berging voorzien van elektra en welke is in spouw opgetrokken;
- Gunstig gelegen bij uitvalswegen en werkgelegenheid zoals ASML, High Tech Campus, Flight Forum en Máxima Medisch Centrum.
- 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, **MIDDELBERG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBURG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

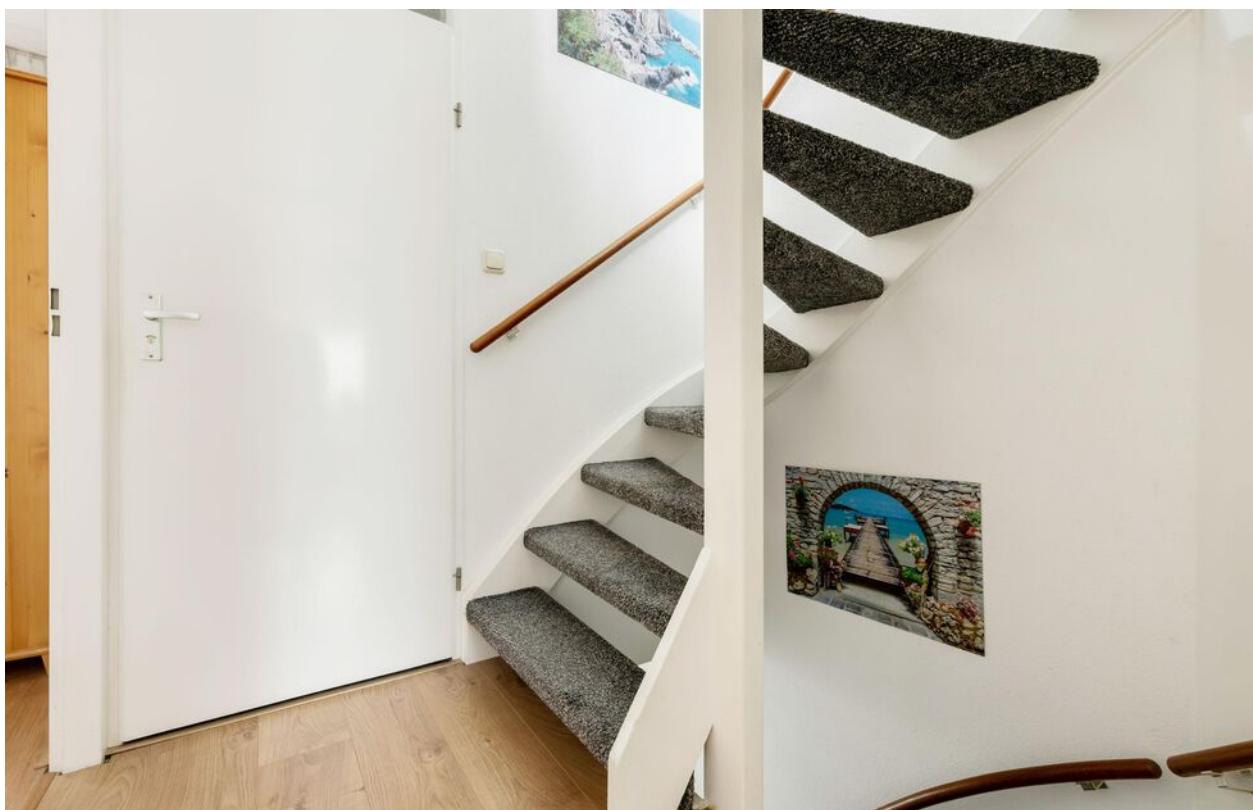
---



---

## VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

---



---

## VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBURG 50 A**

---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

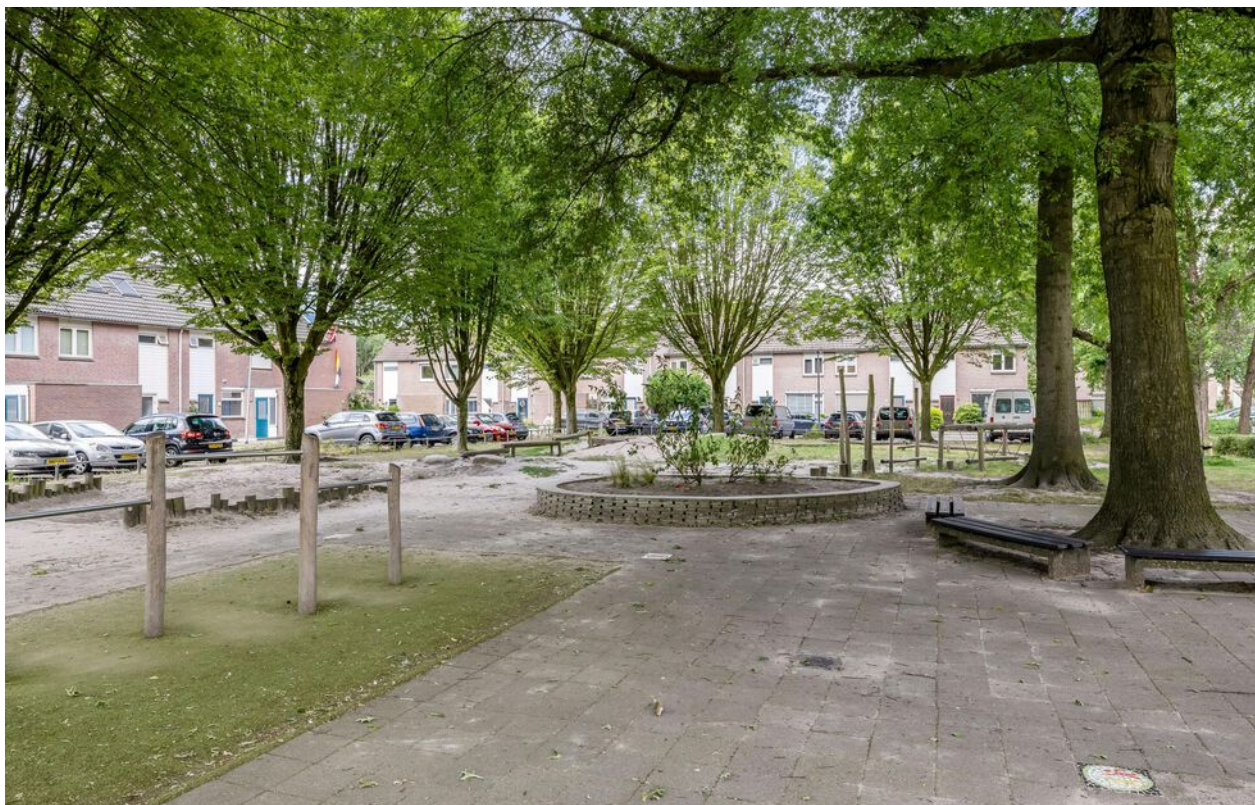
---



---

## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

---



---

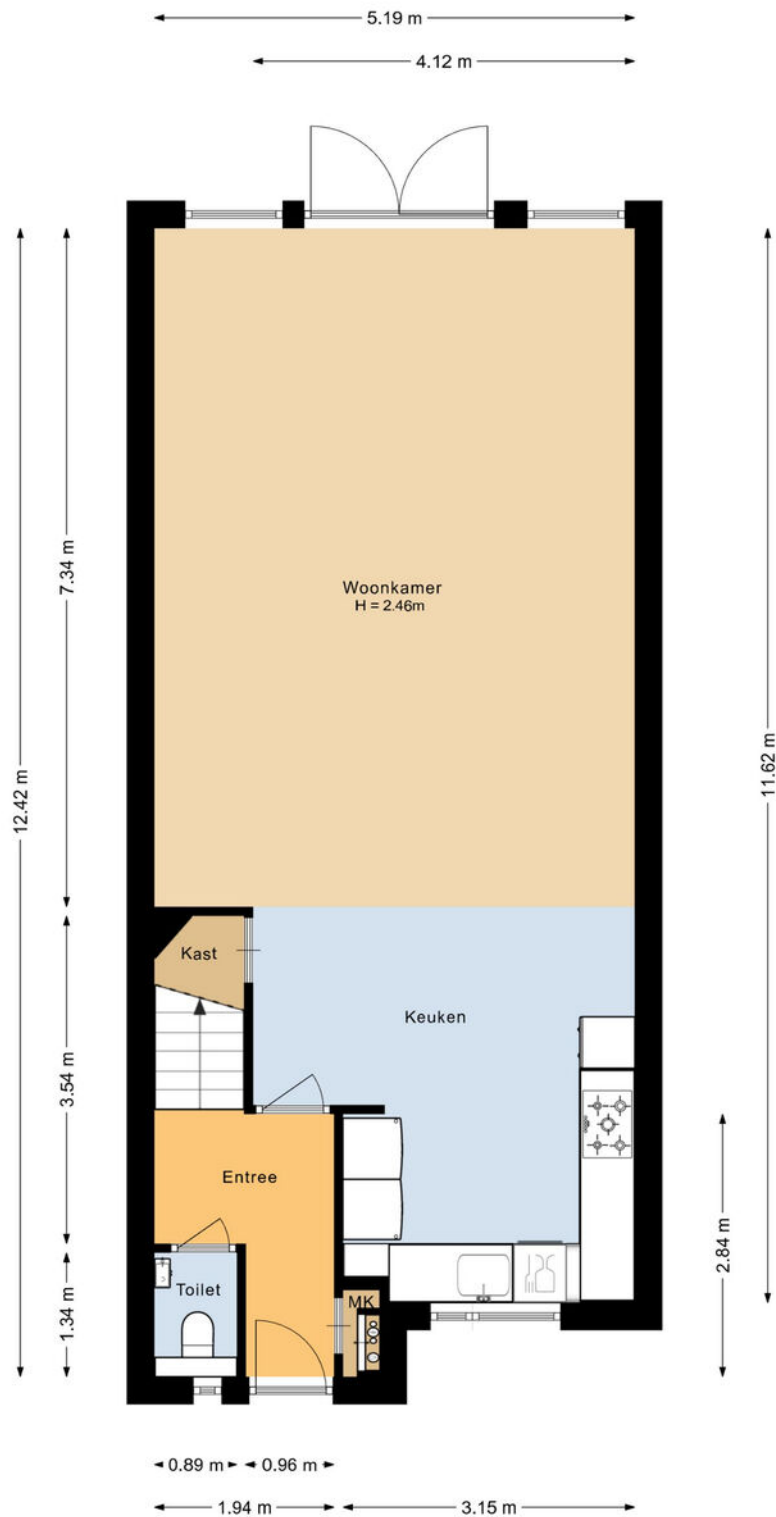
## VELDHOVEN, **MIDDELBERG 50 A**

---



# VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

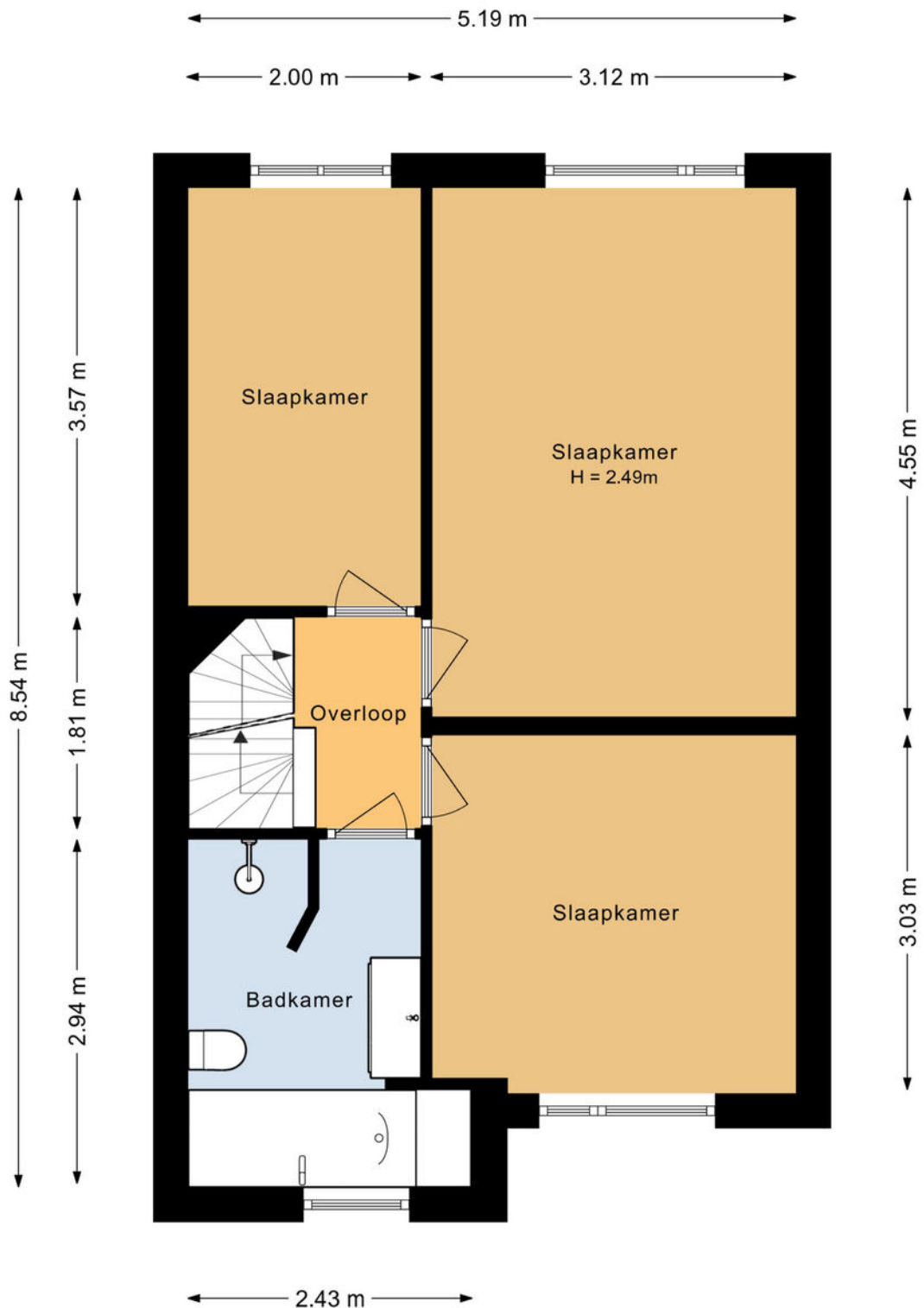
## PLATTEGROND



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

# VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

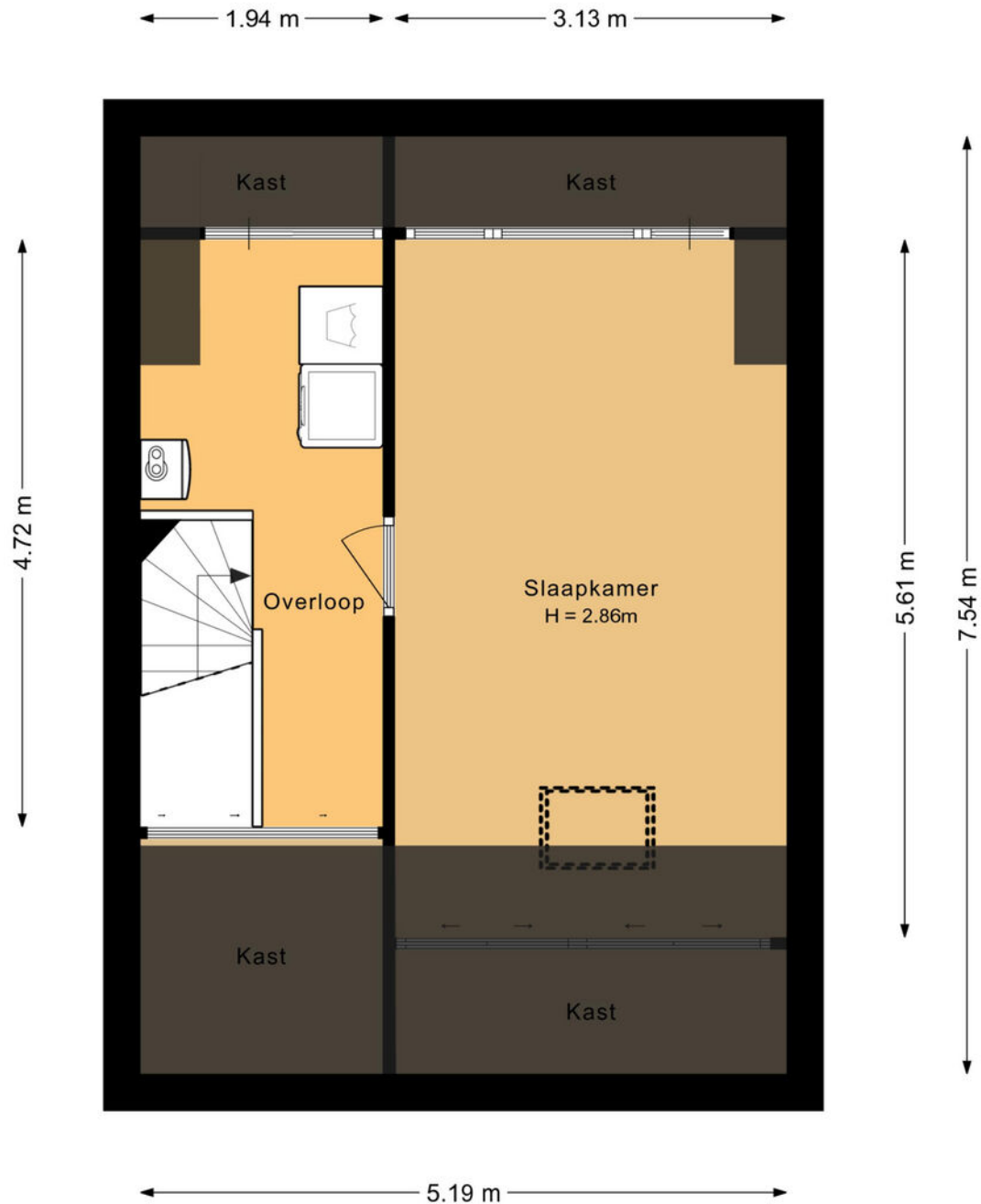
## PLATTEGROND



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

# VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

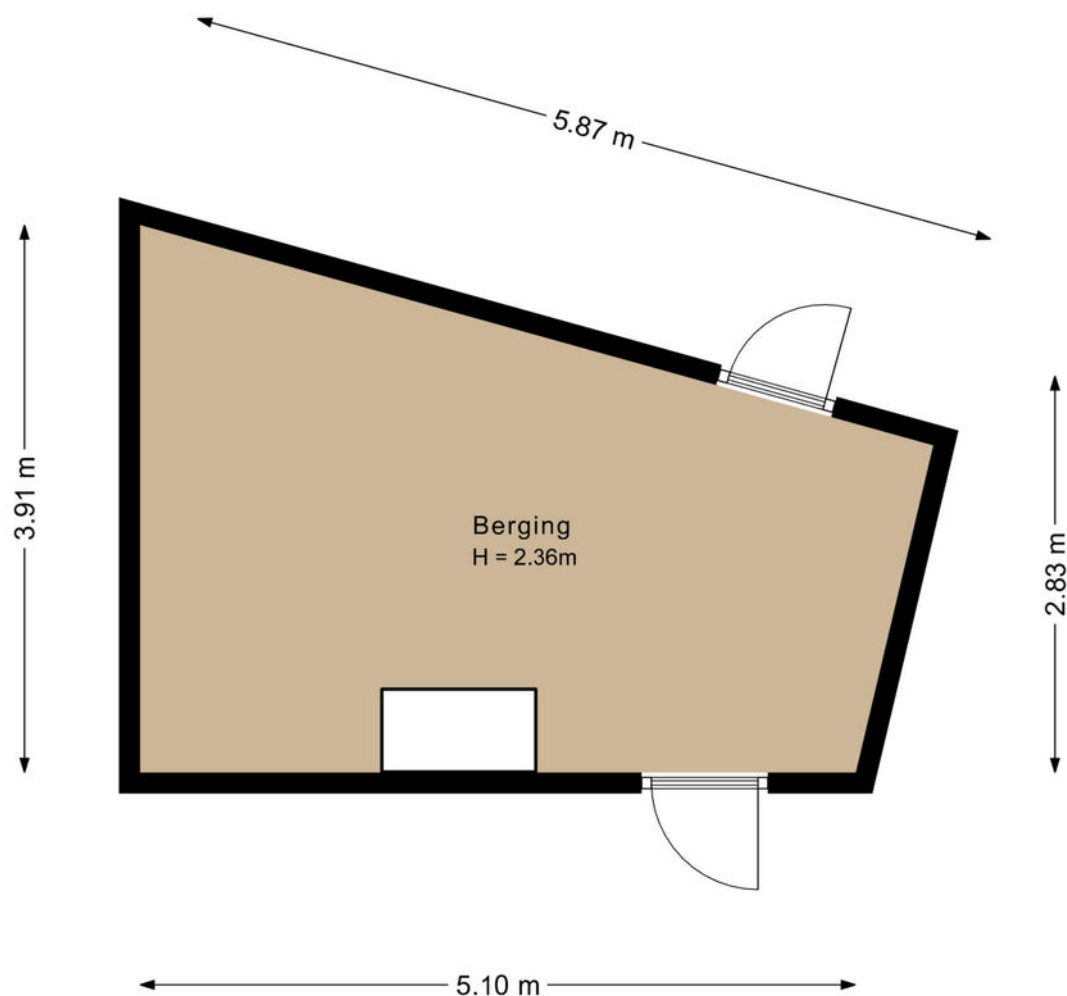
## PLATTEGROND



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

# VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

## PLATTEGROND



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

# VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

## MEETRAPPOR

### Meetcertificaat

**Lens & Label**  
FASTGOEDFOTOGRAFIE & 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:** Middelberg 50A  
**Postcode/plaats:** 5508 DS Veldhoven  
**Datum van meetopname:** 08.07.2026  
**Datum van meetrapport:** 09.07.2026

|                                    |        |                |
|------------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte woonruimte     | 128.75 | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte           | 0      | m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte        | 0      | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                 | 17     | m <sup>2</sup> |
| Totaal gemeten (incl. bijgebouwen) | 145.75 | m <sup>2</sup> |
| Inhoud                             | 434.03 | m <sup>3</sup> |
|                                    |        |                |

#### 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 meet-instructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

#### Toelichtingsclausule NEN 2580

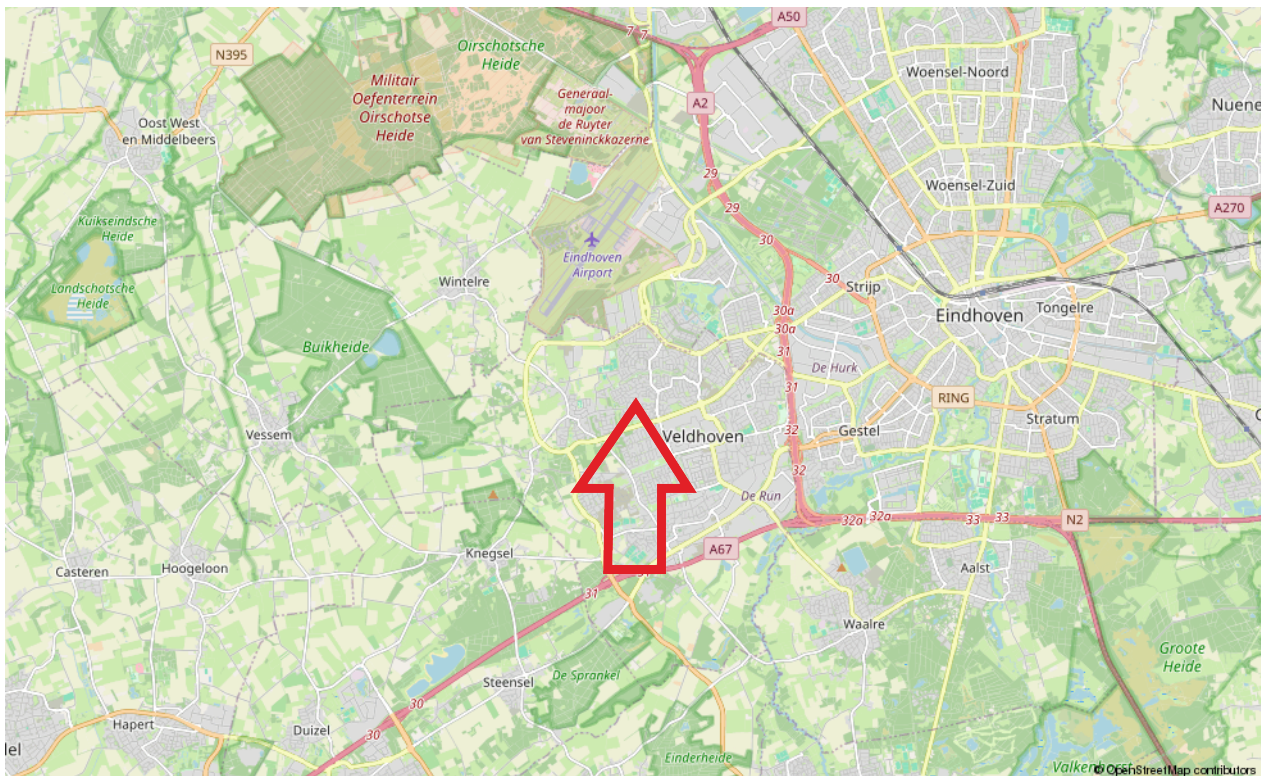
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meet-instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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

Uw referentie: ---



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.

**BEREIKBAARHEID**



# VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

## LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | 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      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                 | X             |          |              |

# VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

## LIJST VAN ZAKEN

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - planchet                                                  | X             |          |              |
| - toiletkast                                                | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     | X             |          |              |
| Woning - Exterieur / installaties / veiligheidsinstallaties |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting / beveiliging                            |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  | X             |          |              |
| Tuin - Overig                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                      |               |          |              |
| - (sier)hek                                                 | X             |          |              |

---

# VELDHOVEN, MIDDELBERG 50 A

---

## 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, MIDDELBERG 50 A

---

## 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 m<sup>2</sup> (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 0,5m<sup>2</sup>) 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 Reijenburg 42  
5501 LD Veldhoven

Tel. 040- 254 15 28  
[info@henrikox.nl](mailto:info@henrikox.nl)  
[www.henrikox.nl](http://www.henrikox.nl)



AANKOOP / VERKOOP / HUUR / VERHUUR / TAXATIES / ADVIES