



Middelberg 63, Veldhoven



kennis
= makelaardij



KENMERKEN



BOUWJAAR
1984



WOONOPPERVLAKTE
113 m²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
389 m³



PERCEELOPPERVLAKE
199 m²



AANTAL SLAAPKAMERS
4

Sfeervolle en instapklare woning met fijne tuin

Instapklare en verrassend ruime gezinswoning met maar liefst 4 slaapkamers, moderne keuken (2022) en een luxe tuinkamer (2023). De woning beschikt over een diepe, groen aangelegde tuin met berging, energielabel B en ligt gunstig in de geliefde wijk Heikant nabij diverse voorzieningen (scholen, winkels), alle uitvalswegen, Eindhoven Airport en ASML, MMC en High Tech Campus op fietsafstand.

Algemeen/highlights:

- Bouwjaar 1984
- Energielabel B
- Nieuwe meterkast van 2022
- Buitenmuren geïmpregneerd in 2024
- Dakpannen vernieuwd in 2025
- Moderne keuken geplaatst in 2022
- Volledig voorzien van HR++ beglazing (begane grond 2023)
- Tuinkamer gerealiseerd in 2023
- CV-ketel (huur) uit 2023
- Berging rechts in 2025 vernieuwd
- Gelegen in kindvriendelijke, prettige wijk (Heikant-West), met basisschool, kinderopvang, park en winkels op loopafstand
- Op 10 minuten fietsafstand van ASML en MMC, High Tech Campus en goede verbinding naar uitvalswegen





Welkom!

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De tuin is speels aangelegd met groenborders en vaste beplanting, wat zorgt voor een vriendelijke en groene eerste indruk. Het pad leidt u naar de voordeur.

Binnenkomst in de hal geeft direct een nette en verzorgde indruk. De laminaatvloer is doorgelegd over de gehele begane grond. In de hal bevindt zich het toilet, dat grotendeels in 2024 is vernieuwd en is voorzien van een uitzetraam en volledige betegeling. Ook de meterkast is gemoderniseerd (2022) en uitgerust met slimme meters. De hal biedt voldoende ruimte voor een garderobe. Het zijraam naast de voordeur is uitgevoerd in gelaagd veiligheidsglas.



Living

De lichte L-vormige living biedt een prettige leefomgeving. De wanden zijn gestuct, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. Vanuit de woonkamer is er via een deur toegang tot de tuinkamer. Het naastgelegen raam is ook hier uitgevoerd in veiligheidsglas. De grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval en een open verbinding met buiten.





Open keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in U-opstelling, vernieuwd in 2022. De keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur van AEG, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, een spoelbak, een combi-oven, een vaatwasser en ruime Liebherr koelkast met vriesvak. Het elektrische rolluik aan de voorzijde biedt extra comfort en privacy.





Tuinkamer

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de sfeervolle tuinkamer, gerealiseerd in 2023. De tuinkamer is voorzien van een lichtstraat en schuifpui. Daarnaast is de ruimte uitgerust met ventilatoren en inbouwspots en een buitenkraan, waardoor comfort en gebruiksgemak optimaal zijn.



Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een doorlopende laminaatvloer. Aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer die momenteel in gebruik is als kantoor, voorzien van een draaikiestraam met rolluik. Daarnaast ligt de grootste slaapkamer, met een verhuisraam en een rolluik. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer, uitgerust met een royale inbouwkast. Tevens is deze kamer voorzien van een Velux dakraam (2025).





Badkamer

In 2022 zijn de vloertegels en het badkamermeubel met wastafel vernieuwd. Tevens is het plafond gestuct en verlaagd. De ruimte is verder voorzien van een douchecabine, een hangcloset en comfortabele elektrische vloerverwarming. Het Velux dakraam (2025) zorgt voor natuurlijke ventilatie en een prettige lichtinval. Daarnaast is er een aansluiting voor zowel een wasmachine als een droger.





Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich een uitzetraam, wat zorgt voor daglicht en ventilatiemogelijkheden. Tevens is hier de huur CV-installatie (2023) geplaatst, die netjes uit het zicht is weggewerkt in een kast.

De aangrenzende slaapkamer is ruim van opzet en voorzien van een Velux dakraam (2025). De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over inbouwspots, wat bijdraagt aan een verzorgde en moderne uitstraling.



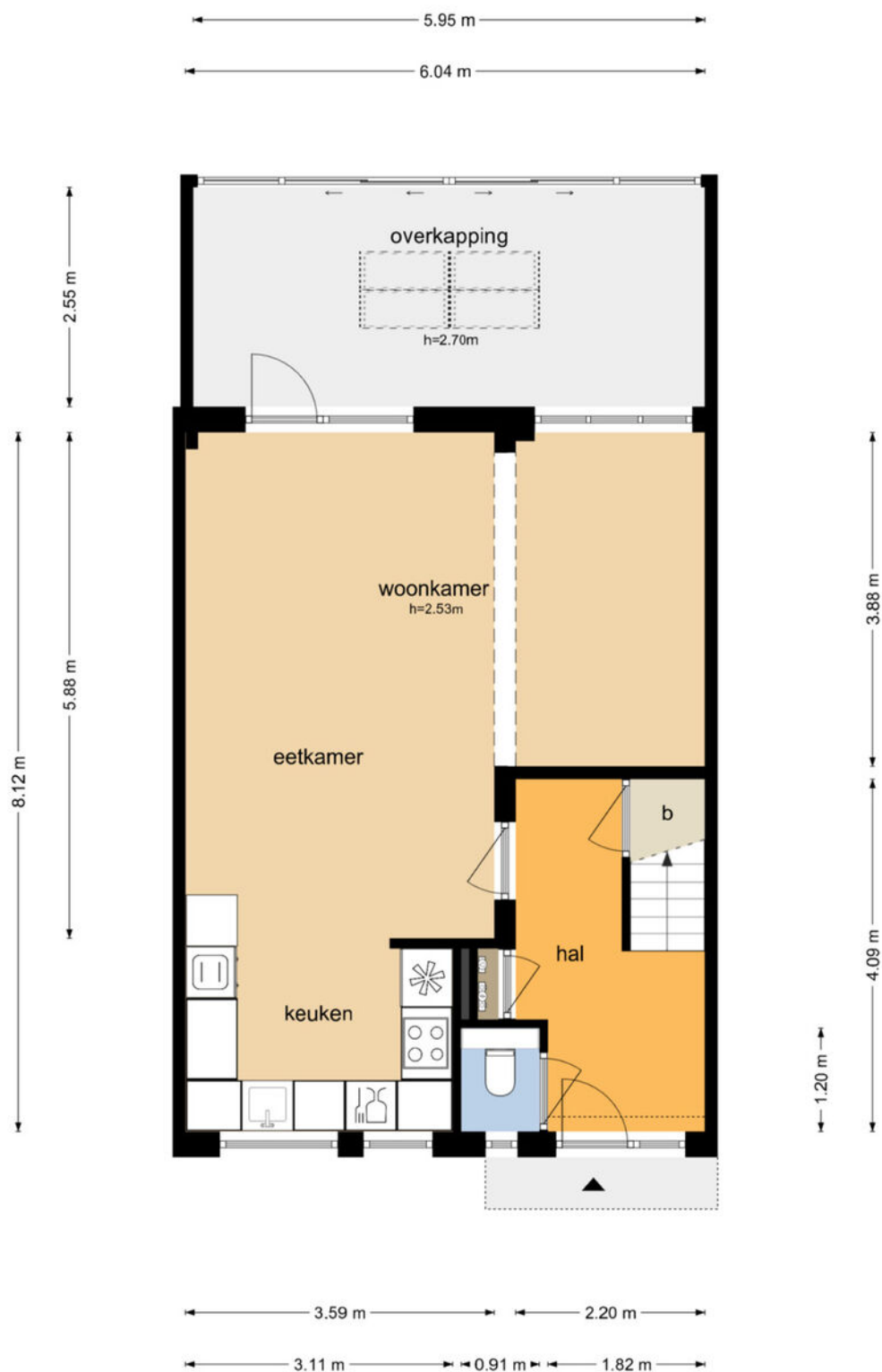
Tuin

De achtertuin is met zorg aangelegd en vormt een groene, vogel- en insectvriendelijke omgeving. Diverse beplanting zoals rhododendron, laurier, lavendel, azalea, vlinderstruik en passieflora zorgen voor kleur, variatie en een levendige tuin gedurende meerdere seizoenen. De tuin is speels ingericht met borders en een pad. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande schuur, voorzien van elektra. Aansluitend is er een overkapping bij de achterom met ruimte voor het stallen van containers. Naast de schuur is een regenton geplaatst.



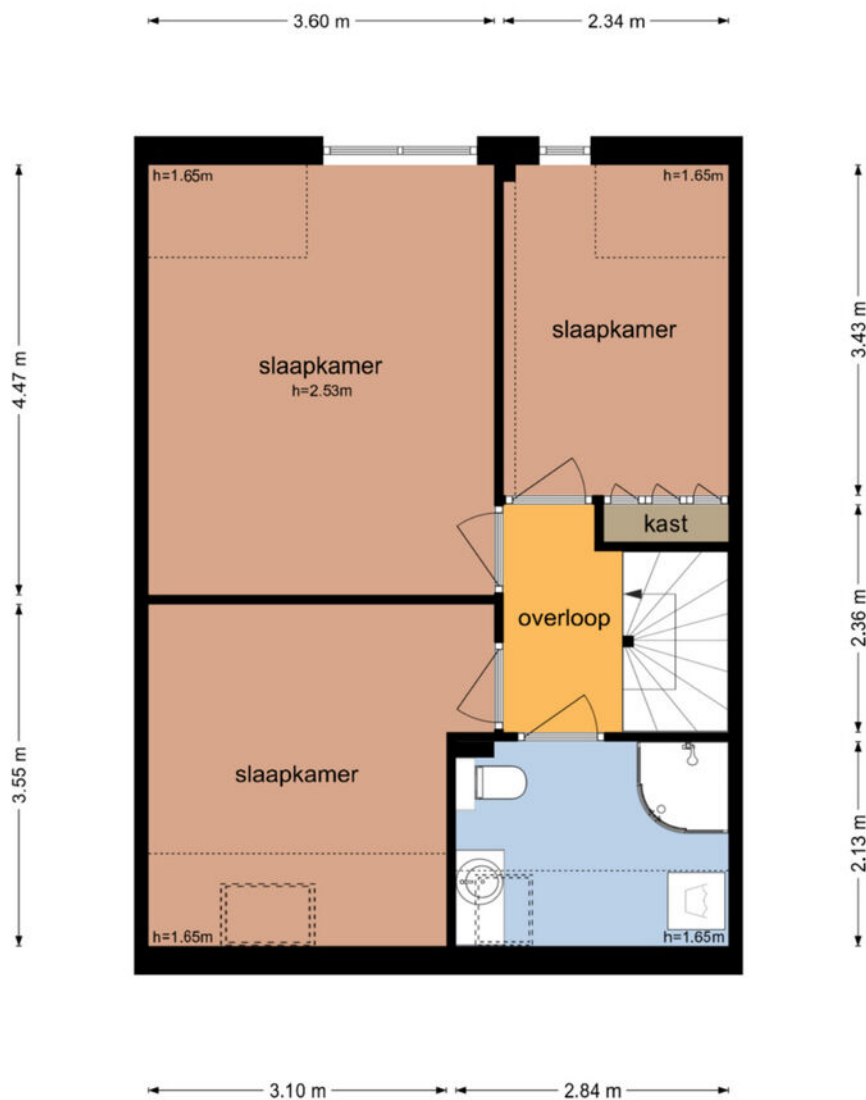
PLATTEGROND

Middelberg 63 - Veldhoven Begane Grond



PLATTEGROND

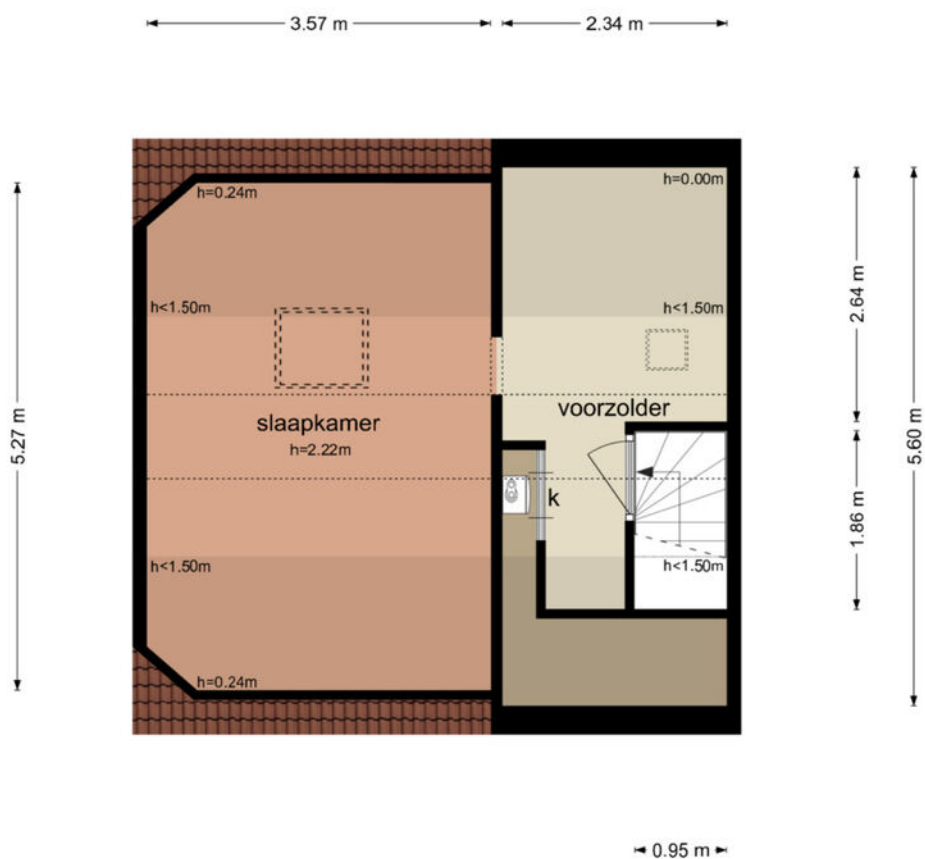
Middelberg 63 - Veldhoven
Eerste Verdieping



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

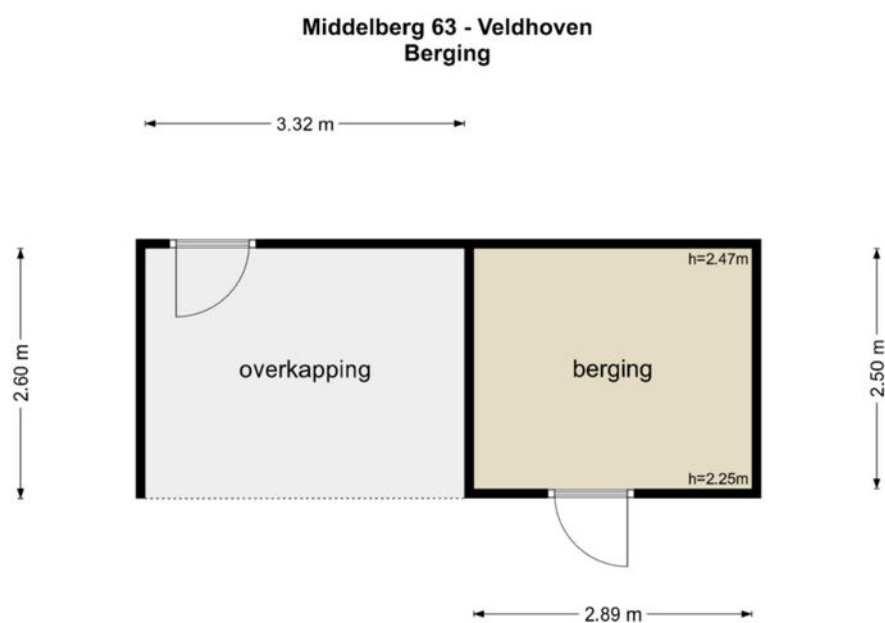
PLATTEGROND

**Middelberg 63 - Veldhoven
Tweede Verdieping**



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

PLATTEGROND

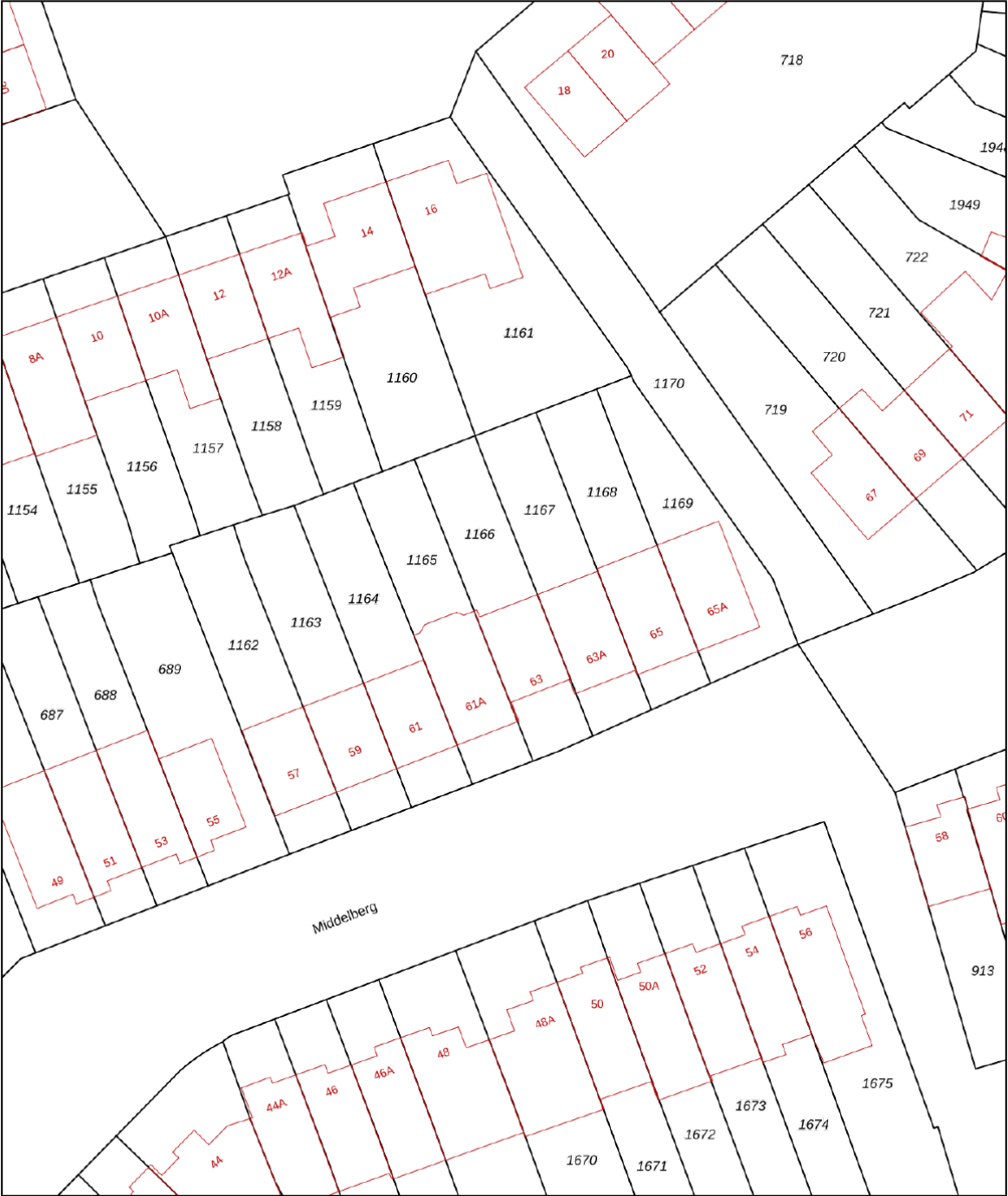


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veldhoven

Sectie I

Perceel 1166

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 april 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

DESCRIPTION

A move-in-ready and surprisingly spacious family home featuring no fewer than 4 bedrooms, a modern kitchen (2022), and a luxurious sunroom (2023). The home features a deep, landscaped garden with a storage shed, an energy efficiency rating of B, and is conveniently located in the popular Heikant neighborhood near various amenities (schools, shops), all major roads, Eindhoven Airport, and ASML, MMC, and the High Tech Campus within cycling distance.

Welcome

You reach the home's entrance through the well-maintained front garden. The garden is playfully landscaped with green borders and perennial plants, creating a friendly and green first impression. The path leads you to the front door.

Entering the entryway immediately gives a neat and well-kept impression. Laminate flooring runs throughout the entire ground floor. The hallway contains the toilet, which was largely renovated in 2024 and features a casement window and full tiling. The utility closet has also been modernized (2022) and equipped with smart meters. The hallway offers ample space for a coat rack. The side window next to the front door is made of laminated safety glass.

Living Room and Open Kitchen

The bright L-shaped living room offers a pleasant living environment. The walls are plastered, giving the space a modern and well-maintained look. From the living room, a door leads to the sunroom. The adjacent window here is also made of safety glass. The large windows provide plenty of natural light and an open connection to the outdoors.

At the front of the home is the open U-shaped kitchen, renovated in 2022. The kitchen is equipped with various AEG built-in appliances, including an induction cooktop with range hood, a sink, a combi-oven, a dishwasher, and a spacious Liebherr refrigerator with freezer compartment. The electric roller shutter at the front provides additional comfort and privacy.

Garden Room

Adjacent to the living room is the cozy garden room, completed in 2023. The garden room features a skylight and sliding glass doors. Additionally, the space is equipped with fans, recessed spotlights, and an outdoor faucet, ensuring optimal comfort and ease of use.

First Floor

The first floor features three bedrooms and a bathroom. The entire floor is finished with continuous laminate flooring. At the rear is a bedroom currently used as an office, equipped with a tilt-and-turn window and a roller shutter. Next to it is the master bedroom, with a casement window and a roller shutter. At the front is the third bedroom, equipped with a spacious built-in closet featuring two hanging sections and a shelving section. This room also features a Velux skylight (2025).

Bathroom

In 2022, the floor tiles and the bathroom vanity with sink were replaced. The ceiling was also plastered and lowered. The space is further equipped with a shower stall, a wall-mounted toilet, and comfortable electric floor heating. The Velux skylight (2025) provides natural ventilation and pleasant natural light. Additionally, there are connections for both a washing machine and a dryer.

DESCRIPTION

Second Floor

A fixed staircase leads to the second floor. The attic features a casement window, providing natural light and ventilation. The rental central heating system (2023) is also located here, neatly concealed in a cabinet. The adjoining bedroom is spacious and features a Velux skylight (2025). The room is finished with laminate flooring and has recessed spotlights, contributing to a neat and modern look.

Garden

The backyard has been carefully landscaped and forms a green, bird- and insect-friendly environment. Various plants such as rhododendrons, laurel, lavender, azaleas, butterfly bushes, and passionflowers provide color, variety, and a vibrant garden throughout the seasons. The garden is playfully laid out with flower beds and a path.

At the back of the garden is a detached shed, equipped with electricity, ideal for storage or hobby use. Adjacent to it is a covered area by the back entrance with space for storing containers. A rain barrel is placed next to the shed.

General/Highlights

- Built in 1984
- Energy efficiency rating: B
- New meter box installed in 2022
- Exterior walls treated in 2024
- Roof tiles replaced in 2025
- Modern kitchen installed in 2022
- Fully equipped with HR++ glazing (ground floor 2023)
- Sunroom completed in 2023
- Central heating boiler (rental) from 2023
- Storage shed on the right renovated in 2025
- Located in a child-friendly, pleasant neighborhood (Heikant-West), with a primary school, daycare, park, and shops within walking distance
- A 10-minute bike ride from ASML and MMC, the High Tech Campus, and with good access to major highways



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!!!"



**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