



MISPELBEEK 53, VELDHOVEN

Vraagprijs: € 429.000,- k.k.

Bouwjaar: 1975

Inhoud: ca. 500 m³

Woonoppervlakte: ca. 134 m²

Perceeloppervlakte: 161 m²

Aanvaarding: in overleg

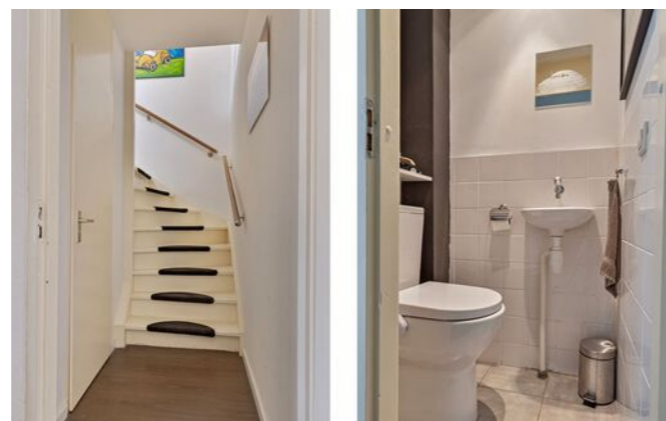
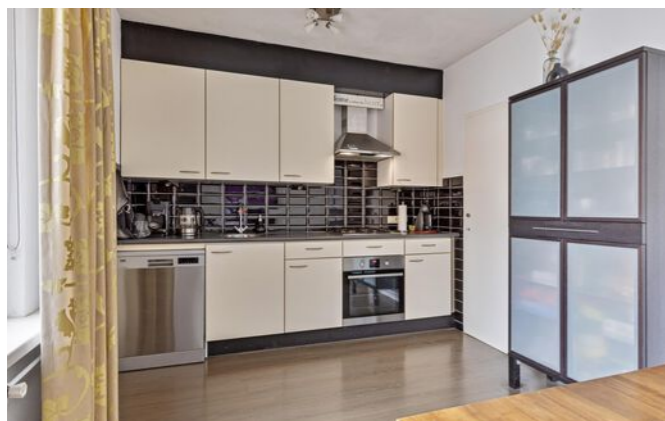
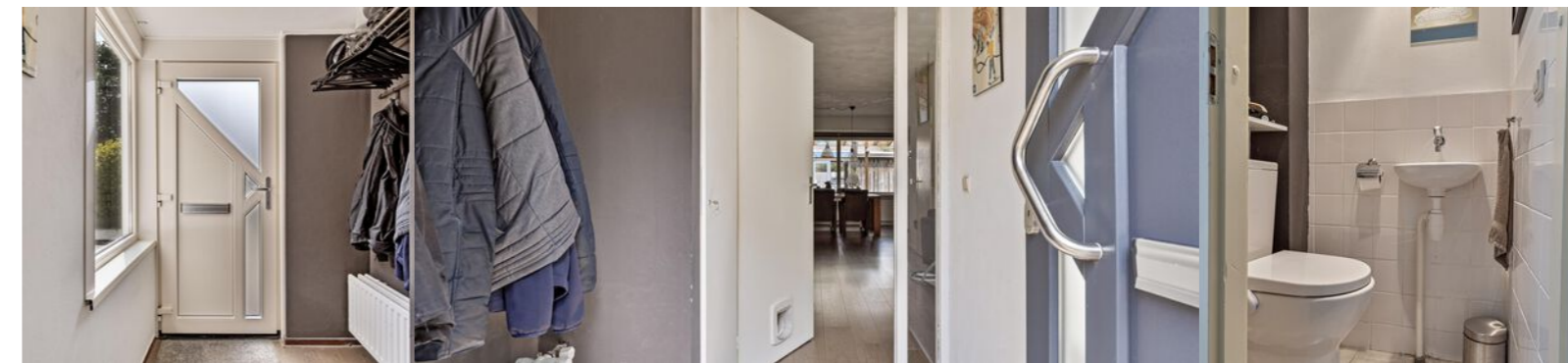
Makelaar: Eric van Woerkum



Een ruime en functioneel ingedeelde, prima onderhouden tussenwoning met een flinke terrasoverkapping, 2 bergingen en een garage in de aan de achterzijde vrij gelegen tuin. E.e.a. is zeer centraal, maar rustig gelegen, op een kindvriendelijke woonlocatie in de wijk 'Cobbeek' (Centrum), met een vrij uitzicht aan een autovrij woonerf met gemeentelijke groenvoorzieningen aan de voorzijde en diverse parkeergelegenheden en een speeltuintje aan de achterzijde.

Deze woning heeft o.a. een royaal woongedeelte met open keuken, een aangebouwde bijkeuken, een badkamer en een separate wasruimte, alsmede maar liefst 5 ruime slaapkamers, waarvan de twee op de bovenste verdieping beiden zijn voorzien van een praktische entresol.

Daarnaast is deze woning nagenoeg geheel (na)geïsoleerd en volledig voorzien van kunststof buitenkozijnen en -deuren met HR++ glas, airco in woonkamer en op de 2e verdieping en een 20-tal zonnepanelen (energielabel A).



INDELING BEGANE GROND:

Via de uitgebouwde entree, met kunststof voordeur met buitenlamp, betreedt u de hal van deze woning, welke is voorzien van een laminaatvloer met een droogloopmat, gestucte wanden en plafond, een garderobehoek met verwarming en de meterkast met o.a. een uitgebreide groepenkast en slimme meters.

Vanuit deze hal heeft u toegang tot het lichte woongedeelte (van $\pm 36 \text{ m}^2$), met een woon-/zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde, welke in open verbinding staat met de keuken.

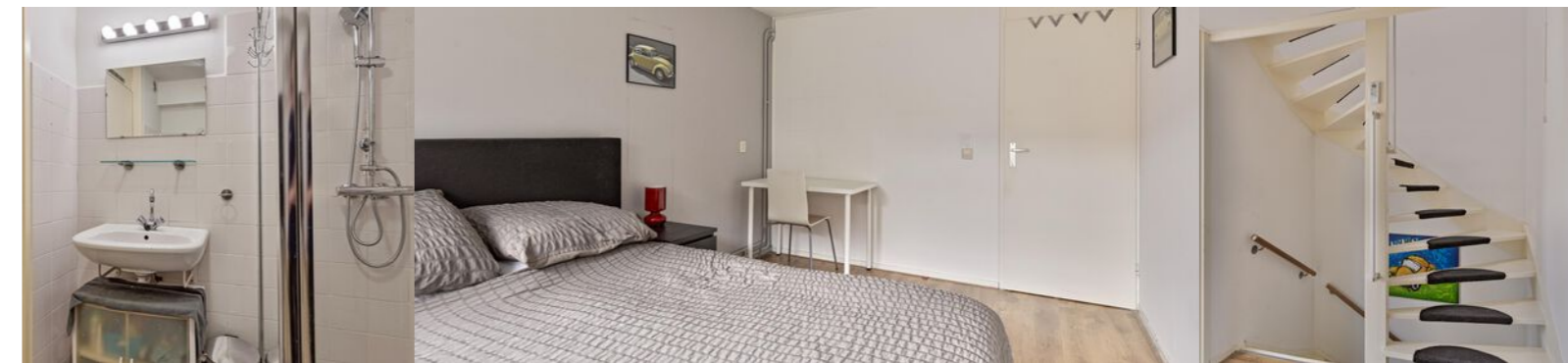
Dit woongedeelte is eveneens voorzien van een laminaatvloer (welke is doorgelegd over nagenoeg de gehele begane grond), spachtelputz wanden en een schuurwerk plafond, alsmede van brede vensterbanken, de glasvezelaansluiting en een airco-unit (uit 2022) t.b.v. koelen én verwarmen in het zitgedeelte.

De open keuken aan de achterzijde, met de voornoemde laminaatvloer en een betegelde achterwand, is voorzien van een recht 'Keller' keukenblok met onder- en bovenkasten en laden, halogeen spots, een houten aanrechtblad met een ronde RVS spoelbak met mengkraan, een 4-pits RVS gaskookplaat en een RVS afzuigschouw, alsmede een ingebouwde oven en een losse vaatwasser (beiden ca. 3 jaar oud). In deze keuken bevindt zich tevens een deur naar een praktische, diepe trap-/voorraadkast met eveneens een laminaatvloer, legplanken en verlichting,

Vervolgens betreedt u vanuit de keuken de aangebouwde bijkeuken, welke naast de voornoemde laminaatvloer is voorzien van rondom gedeeltelijk betegelde wanden, een verlaagd plafond met inbouwspots en een deur naar het overdekte terras en de achtertuin.

In het midden van de woning bevindt zich een tussenhalletje met de voornoemde laminaatvloer en gestucte wanden en plafond, met daarin de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met een verlaagd plafond met halogeen inbouwspots, welke is voorzien van een duoblokcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

In dit tussenhalletje bevindt zich tevens de trapopgang naar de 1e verdieping.



INDELING 1e VERDIEPING:

De overloop op deze verdieping, met een verlaagd systeemplafond met halogeen inbouwspots, gestucte wanden en een laminaatvloer, is voorzien van een vaste kast met daarin de opstelling van de HR-combiketel (AWB 'Thermomaster'; bouwjaar: 2006) en de open vaste trap naar de 2e verdieping. Vanaf deze overloop heeft u toegang tot de inpandige badkamer en de 3 slaapkamers op deze verdieping.

De badkamer is grotendeels betegeld en voorzien van een inlopdouche met een hardglazen cabine en een hand- en regendouche met thermostaatkraan, een vaste wastafel met mengkraan, een 2e toilet en mechanische ventilatie met vochtdetectie en bediening ter plaatse.

De 3 ruime slaapkamers (van resp. ± 9, 12 en 16 m²) zijn allen voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen met diverse inzethorren, laminaatvloeren en gestucte wanden en plafonds. De grootste slaapkamer over de volle breedte aan de achterzijde is daarnaast ook nog voorzien van een 2 kunststof, op afstand bedienbare 'Velux' dakramen met eveneens automatische, op afstand bedienbare zonwering en vochtdetectie.





INDELING 2e VERDIEPING:

De overloop op deze verdieping, met eveneens een verlaagd systeemplafond met halogeen inbouwspots, gestucte wanden en een laminaatvloer (welke is doorgelegd over de gehele verdieping), is voorzien van een kunststof dakraam en een airco-unit (uit 2022) boven de trapopgang. Vanaf deze overloop heeft u toegang tot de berg-/wasruimte aan de achterzijde en de 2 slaapkamers aan de voorzijde.

De berg-/wasruimte, met de voornoemde laminaatvloer, is voorzien van een open schappenwand, aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en de unit t.b.v. de mechanische ventilatie (Itho Daalderop).

De 2 ruime slaapkamers aan de voorzijde (van resp. ± 9 en 12 m^2), met de voormelde laminaatvloeren, gestucte wanden en deels met kunststof schroten afgewerkte plafonds, zijn eveneens voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen met inzethorren. In de grootste slaapkamer bevindt zich een klein wastafelmeubel met een onderkastje en een bovenkastje met een spiegeldeurtje en verlichting. Daarnaast zijn beide slaapkamers voorzien van vides met een open vaste trappen naar praktische en sfeervolle entresols met eveneens laminaatvloeren, welke momenteel zijn ingericht als slaap- en speelruimte.





TUINEN, TERRASOVERKAPPING, BERGINGEN EN GARAGE:



ERA GARANTIE: EXTRA ZEKERHEID VOOR U ALS KOPER.

Bij aankoop van deze woning heeft u gedurende het eerste jaar van bewoning garantie op de werking van de goedgekeurde mechanische installaties:

- Zichtbaar loodgieterswerk binnenshuis, waaronder gas-, afvoer- en waterleidingen.
- Inpandige sanitaire voorzieningen, zoals toiletten, wastafels, doucheaansluitingen en stortbakken.
- Zichtbare elektriciteitsvoorzieningen, zoals de complete goedgekeurde bedrading, wandcontactdozen en lichtsakelaars.
- De keukeninbouwapparatuur, mits niet ouder dan 10 jaar.

De ERA Garantie dekt de kosten van reparatie als de inboedel- of opstalverzekering dit niet doet. Eigen risico € 180,- bij elke reparatie.

Voor meer informatie kunt u terecht bij uw ERA makelaar.



De aan het autovrije woonerf gelegen voortuin van deze woning is aangelegd met sierbestrating, grind en plantenborders.

De ruim 15 meter diepe, aan de achterzijde vrij gelegen achtertuin op het noordoosten, is onderhoudsvriendelijk aangelegd met betontegels en enkele plantenborders en volledig omsloten met houten schuttingen aan weerszijden en aan de achterkant door de bergingen en garage.

Tegen de achtergevel van de woning bevindt zich over de volle breedte een flinke, houten terrasoverkapping (van ± 18 m²) met kunststof, licht doorlatende dakplaten en enkele buitenstopcontacten.

De houten berging (van ± 5 m²) aan de tuinzijde is voorzien van elektra en momenteel in gebruik als motorstalling.

De garage (van ± 14 m²) is eveneens vanaf de achtertuin toegankelijk, middels een dubbele openslaande houten deur met glas en een zijlicht. Deze garage is aan de voorzijde voorzien van een elektrische, op afstand bedienbare sectionaldeur, klinkerbestrating, elektra en de omvormer t.b.v. de 10 zonnepanelen op het platte dak.

In de garage bevindt zich tevens de toegang tot de ruime, grotendeels uit metselwerk en deels uit hout opgetrokken berging (van ± 10 m²) met betontegels en voorzien van elektra.



ALGEMEEN EN LIGGING:

ALGEMEEN:

- Deze woning is voorzien van een met 'Rockwool' (na)geïsoleerde kap en (na)geïsoleerde gevels.
- Alle buitenkozijnen, -(draai/kiep)ramen en -deuren van de woning zijn in 2019 vervangen door kunststof met HR++ isolerende beglazing en diverse inzethorren.
- Op de woning bevinden zich 10 PV-panelen (uit 2021) met eigen micro-omvormers en op het dak van de garage/berging nog eens 10 extra PV-panelen (uit 2015) met een centrale omvormer.
- In de woning bevindt zich een omstreeks 2021 geplaatst mechanische ventilatiesysteem.
- In de woonkamer en op de 2e verdieping bevinden zich in 2022 geplaatste airco-units.
- Energielabel A (geldig tot 18-3-2034).
- Behoudens de betegelde vloeren in het toilet en de badkamer zijn alle vloeren in de woning afgewerkt met laminaat.

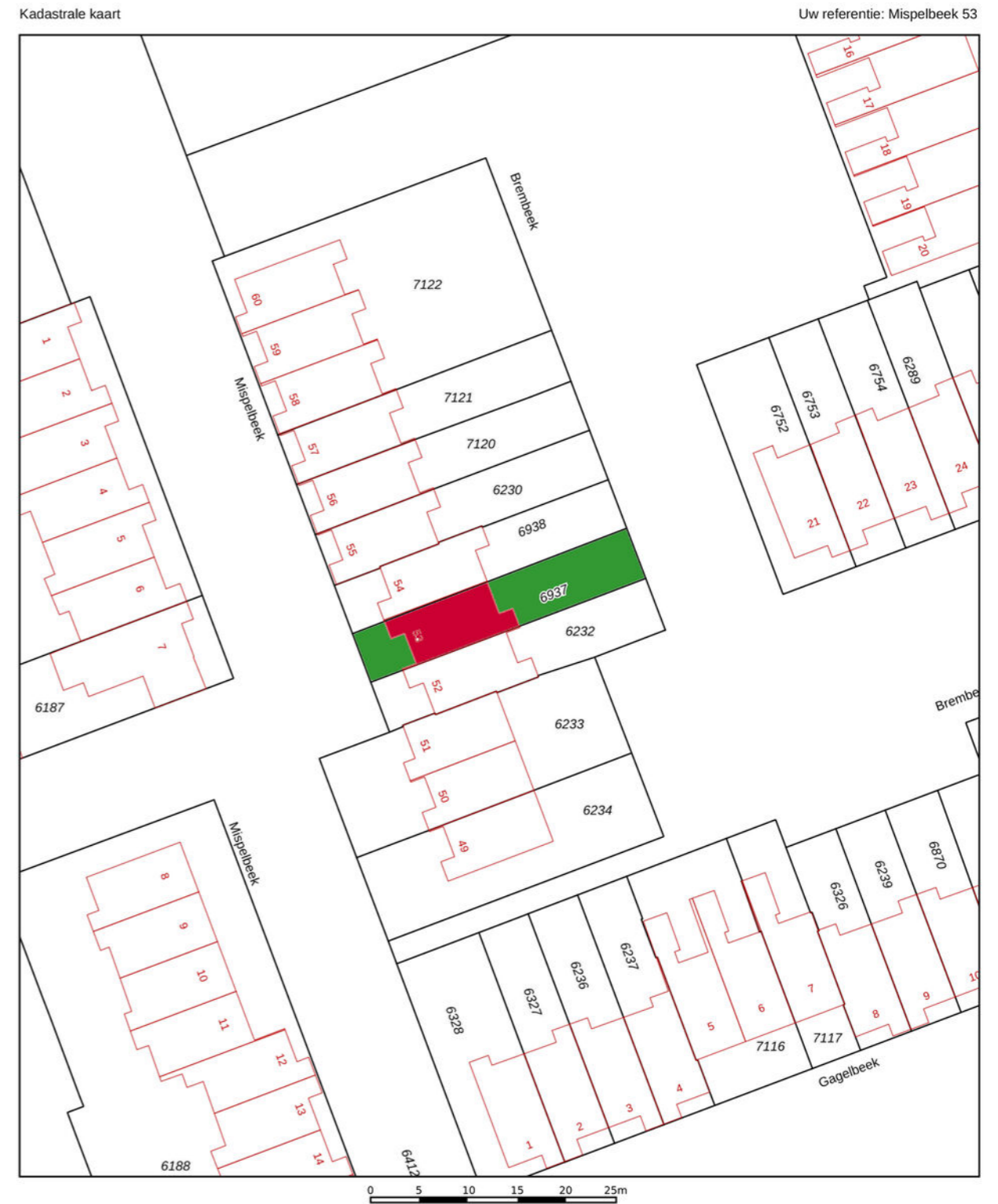
LIGGING:

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.

KADASTRALE KAART

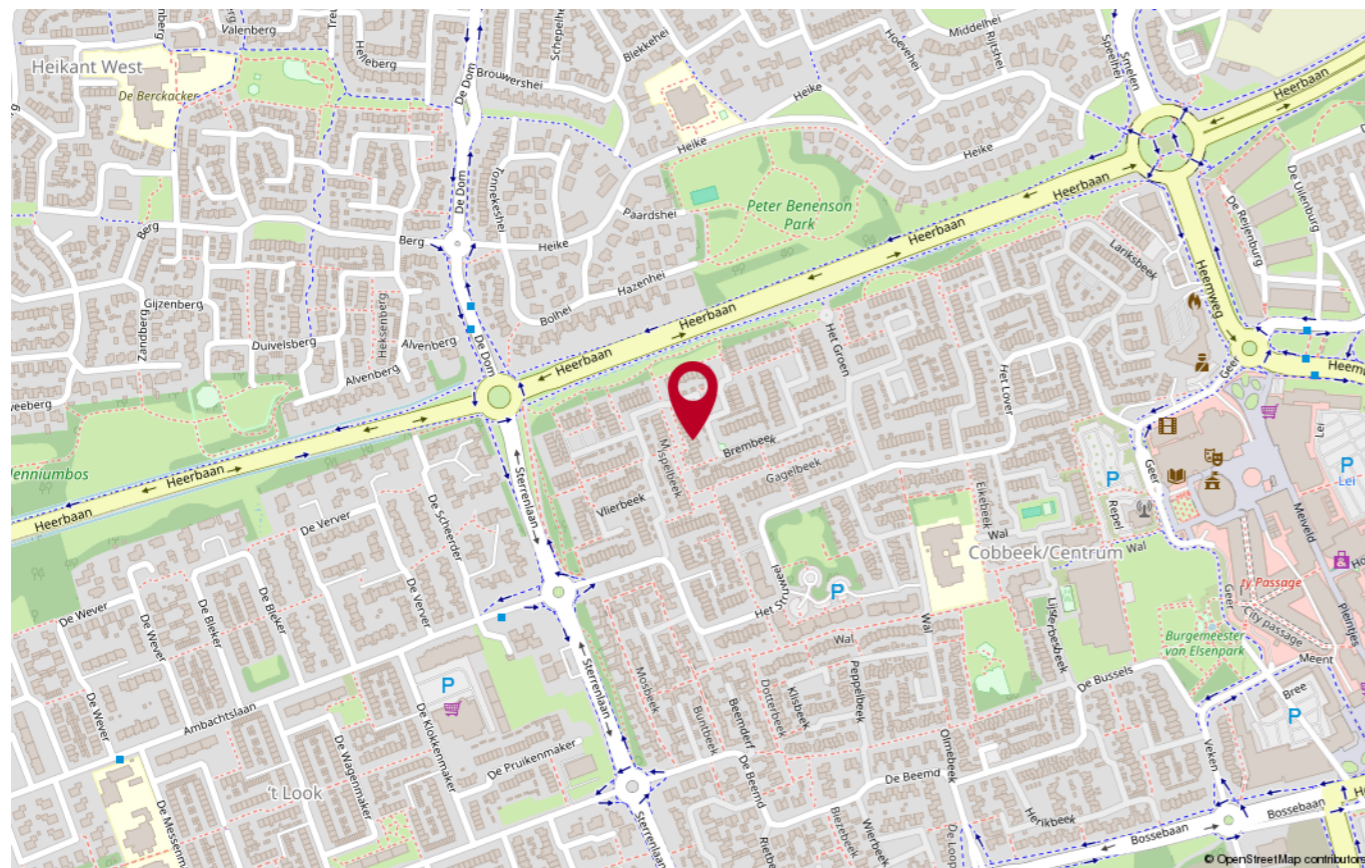
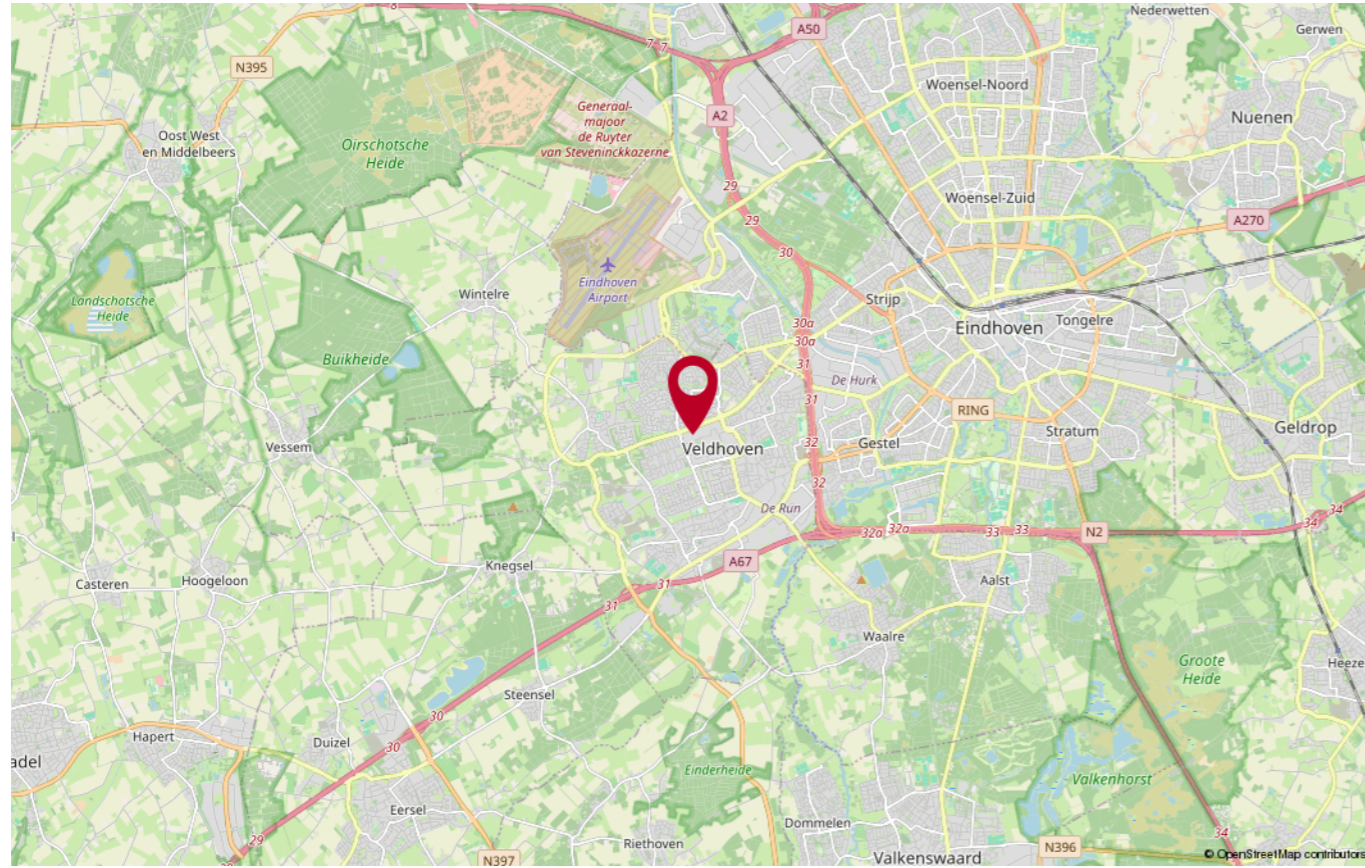


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veldhoven	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6937	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

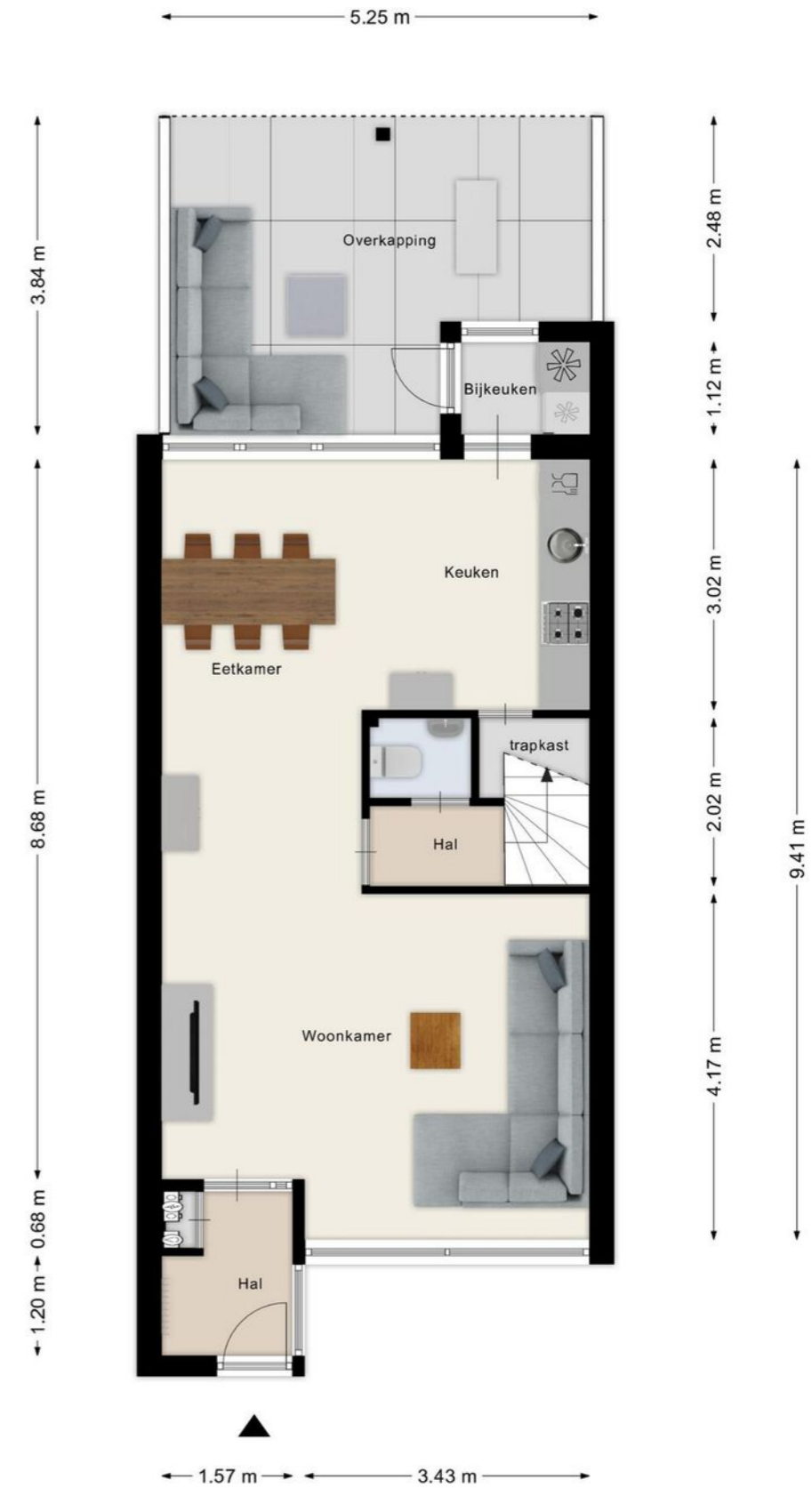
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART

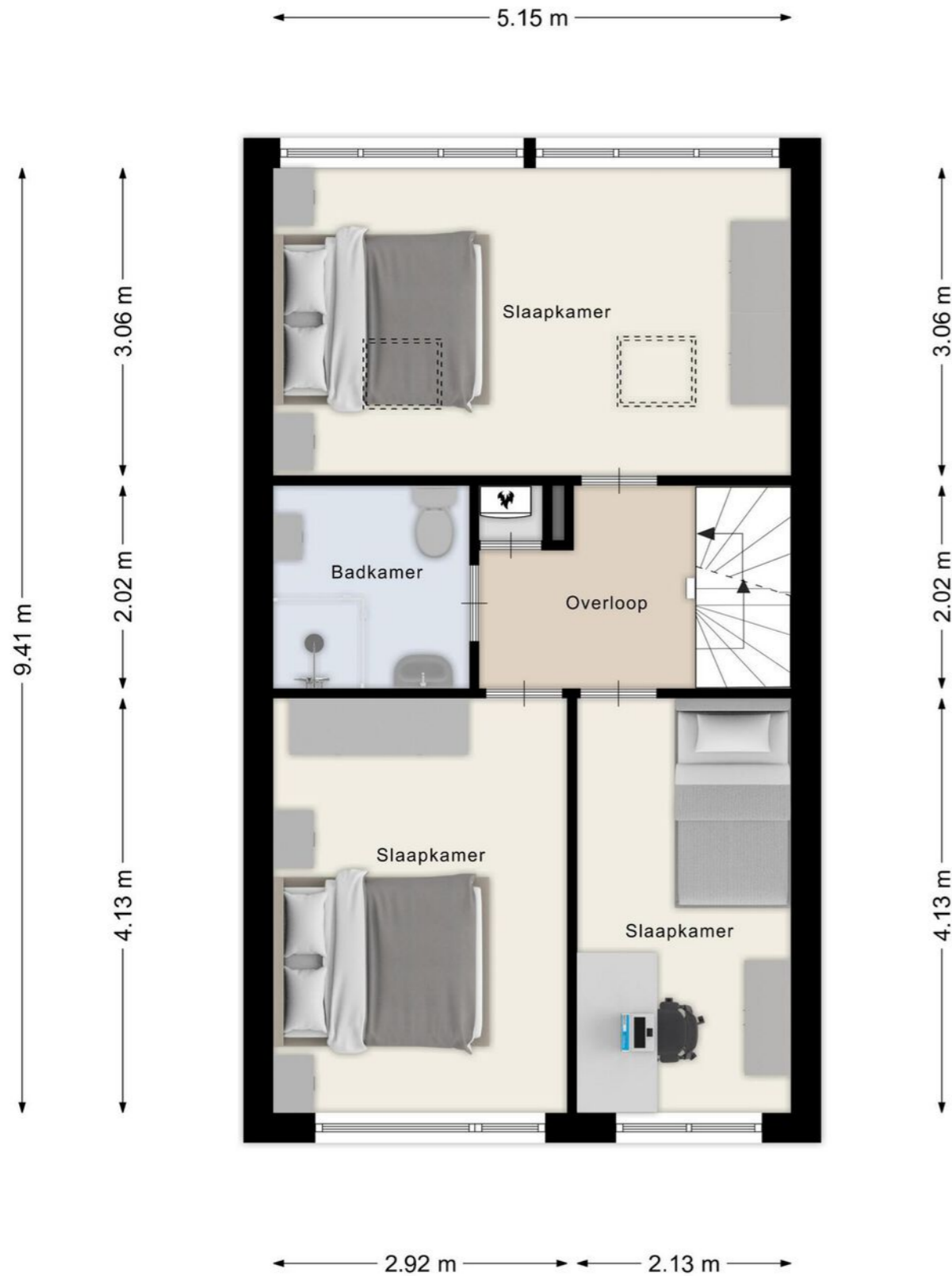


PLATTEGROND BEGANE GROND



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

PLATTEGROND 1e VERDIEPING



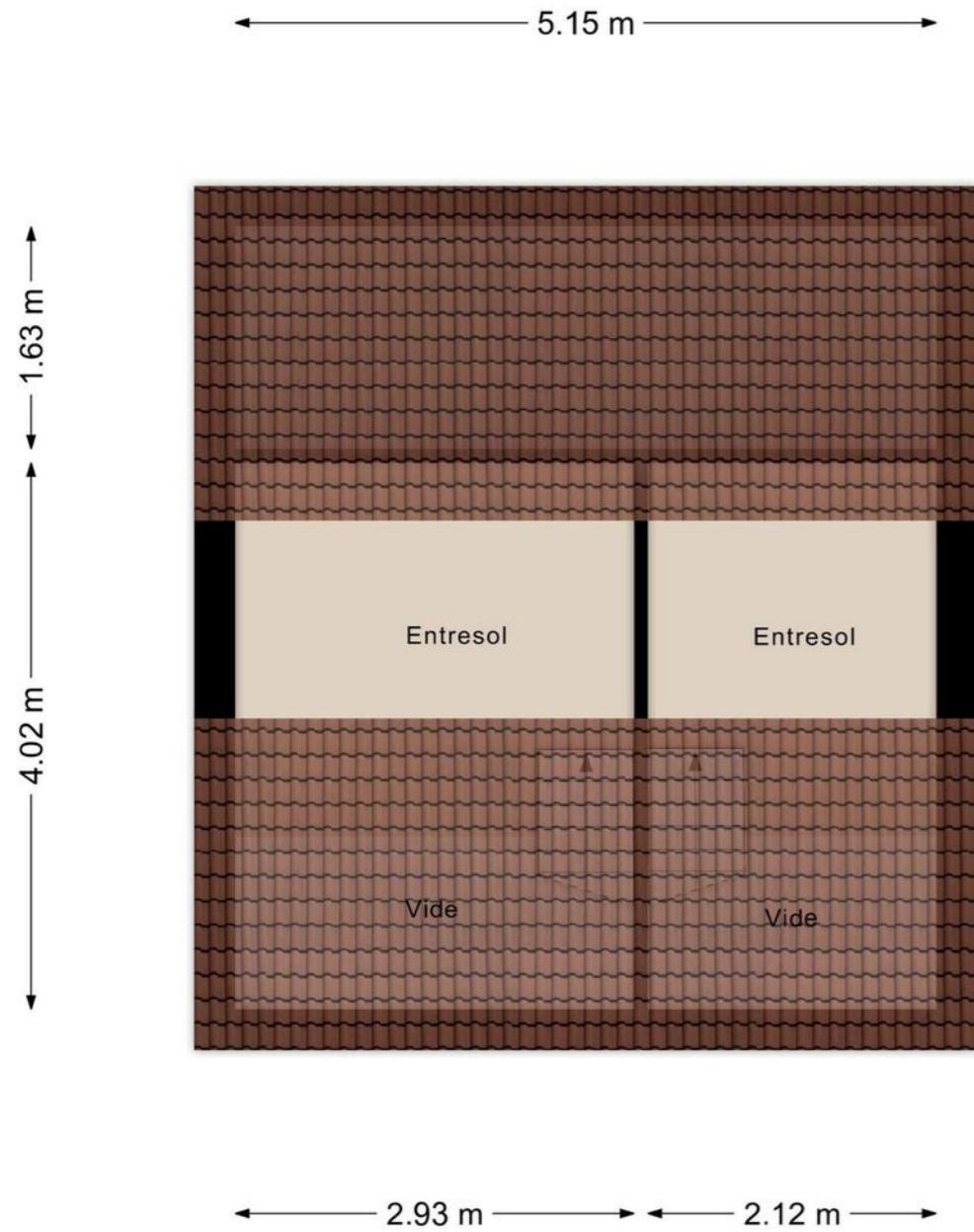
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2e VERDIEPING



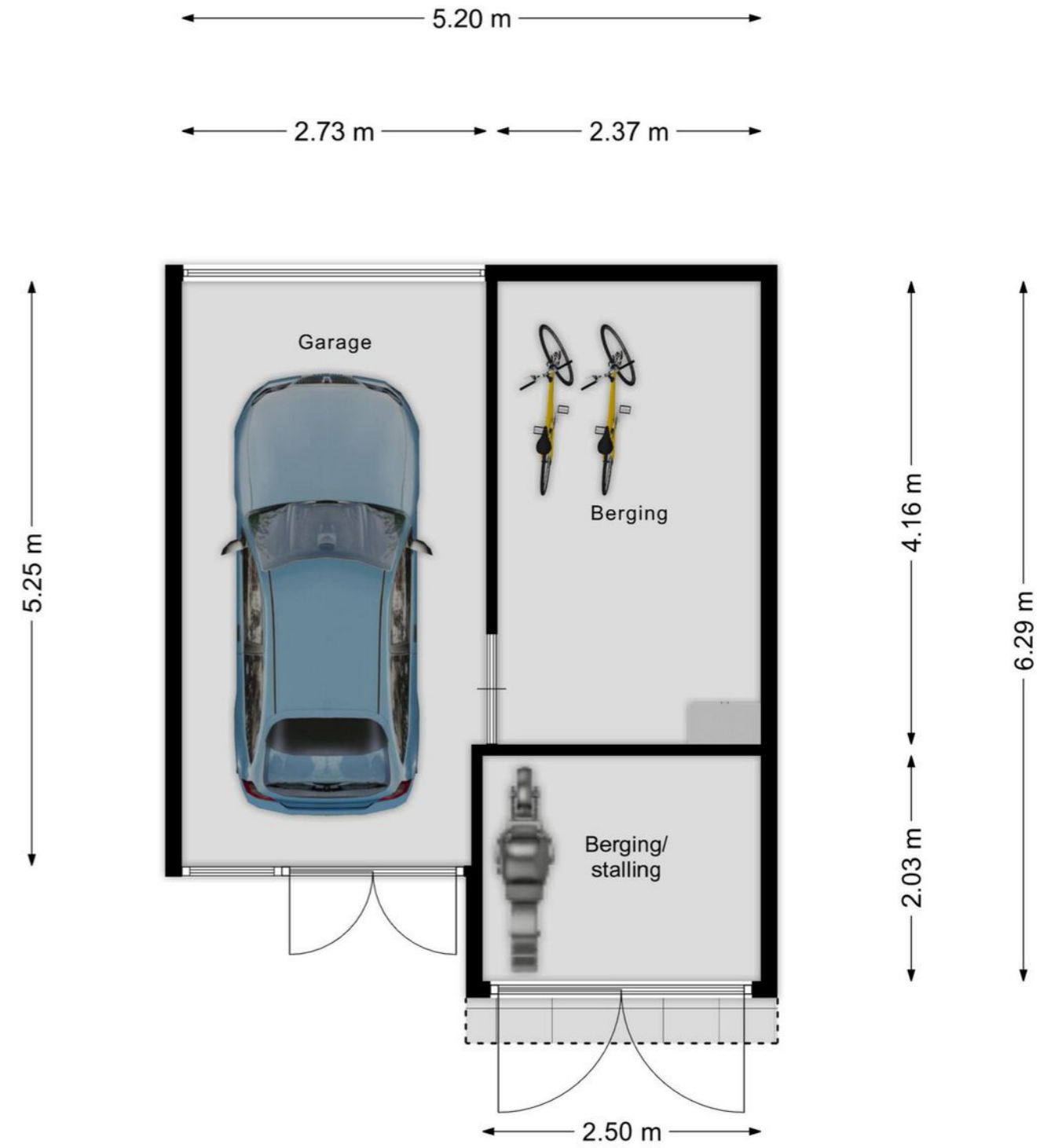
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND ENTRESOLS



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

PLATTEGROND GARAGE & BERGINGEN





Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.



**beste makelaar van
Noord-Brabant 2022**

Publieksprijs
wieisdebestemakelaar.nl



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven
T: 040-2180078
E: eindhoven@erafocus.nl
I: www.erafocus.nl