



Mullerlaan 114, Veldhoven
Vraagprijs € 750.000



kennis
= makelaardij



KENMERKEN



BOUWJAAR
1968



WOONOPPERVLAKTE
227 m²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
853 m³



PERCEELOPPERVLAKE
345 m²



AANTAL SLAAPKAMERS
4

Exclusieve woning met guesthouse

Aan de Mullerlaan bevindt zich deze verrassend ruime en tot in de puntjes afgewerkte woning met een sfeervol guesthouse en een professionele patisserie (multifunctionele ruimte). Achter de strakke gevel onthult zich een woning van maar liefst 227 m2 vol licht, comfort en karakter, met een unieke indeling die simpelweg gezien móét worden. De woning beschikt over een royale living met gashaard en veel lichtinval, een open luxe keuken, kantoor op de begane grond en op de verdiepingen drie slaapkamers, waarvan één met een walk-in closet. De moderne, ruime speelse badkamer (met toegang tot het dakterras) zorgt voor een gevoel van luxe en ontspanning. De sfeervolle en idyllische achtertuin vormt een oase van rust en maakt het plaatje compleet.

Wie op zoek is naar een stijlvol, turn-key familiehuus met alle denkbare luxe en comfort nabij de dorpskern van Veldhoven, zal bij deze woning direct verrast worden door de perfecte combinatie van ruimte, comfort en bijzondere details. Een huis dat u simpelweg zelf moet ervaren.

Algemeen:

- Bouwjaar: 1968
- Woonoppervlakte: 227 m2
- Vloerverwarming over gehele begane grond en badkamer 1e verdieping
- Grotendeels kunststof en aluminium kozijnen en dubbel glas
- Dak is in 2024 na geïsoleerd, tevens zijn de muren na geïsoleerd
- Voorzien van alarmsysteem en professioneel aangelegde camerabewaking
- 17 zonnepanelen uit 2021
- Meterkast met 12 groepen
- Gehele woning heeft Belgisch hardsteen vensterbanken
- Garage is in 2020 omgebouwd tot bewoonbare ruimte
- Guesthouse met ruime living, keukenblok, badkamer, ruime slaapkamer en kantoor
- Op loopafstand van winkels, horeca, scholen en dichtbij centrum Veldhoven
- Binnen 10 autominuten van ASML, MMC en High Tech Campus





Welkom!

De voortuin oogt verzorgd en vormt met de eigentijdse aanleg, nette bestrating en enkele sierplanten zoals een Japanse esdoorn en hortensia's een representatieve entree van de woning. De oprit biedt plaats aan meerdere auto's en biedt tevens de mogelijkheid om een elektrische laadpaal te plaatsen.

Bij binnenkomst is er in de hal ruimte voor een kapstok en garderobekast. Aansluitend bevindt zich het toilet, dat modern is afgewerkt met een tegelwand in steenmotief, wandcloset, fontein, inbouwspots en mechanische ventilatie. Onder de trap bevindt zich een bergingskast en de meterkast, voorzien van slimme meters en een glasvezelaansluiting. De beton gietvloer geeft de hal een strakke en eigentijdse uitstraling die mooi aansluit bij de rest van de woning.





Royale Living

De living is modern en sfeervol ingericht, met gestukte en gespoten muren en een beton gietvloer met vloerverwarming die doorloopt door de gehele begane grond. De gashaard zorgt voor extra warmte en sfeer, terwijl de dubbele openslaande aluminium deuren met dubbel glas veel licht binnenlaten en directe toegang bieden tot de tuin. De ruimte is voorzien van dimbare inbouwspots en ledverlichting, wat zorgt voor een aangename, moderne verlichting en een stijlvolle afwerking.





Luxe open keuken

De open keuken, uitgevoerd door Van Diessen Keukens, sluit naadloos aan op de living. Ook hier geven dubbele aluminium deuren met plissé hor toegang tot de tuin. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, diepvries, vaatwasser, gootsteen, Quooker, Bora-afzuiging, vierpits inductiekookplaat, combi-oven en tweede oven. Het extra brede graniet werkblad en de ruime opbergmogelijkheden maken de keuken zowel praktisch als luxe in gebruik.



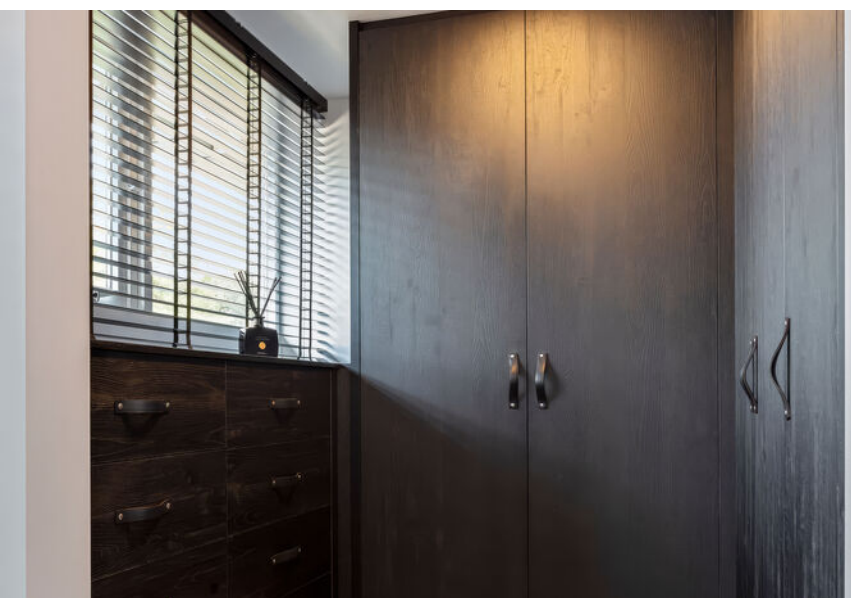
Bijkeuken

De bijkeuken is uitgevoerd in dezelfde moderne stijl als de keuken, met kasten in donker houtdecor voor extra opbergruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, netjes geïntegreerd in een vaste opstelling. De beton gietvloer loopt ook hier door, wat zorgt voor een uniform geheel. Een aluminium deur met glas biedt toegang tot de tuin en zorgt voor prettig daglicht. Dankzij de praktische indeling en hoogwaardige afwerking is deze ruimte zowel functioneel als stijlvol.



Kantoor/Speelruimte

Aangrenzend aan de bijkeuken bevindt zich een kantoor dat in 2023 volledig na geïsoleerd is. De ruimte is afgewerkt met een onderhoudsvrij kunststof plafond en voorzien van ledverlichting voor een heldere en energiezuinige verlichting. Het draai-kiepraam met aluminium kozijn en dubbel glas zorgt voor een goede isolatie en natuurlijke lichtinval. Dankzij de nette afwerking en rustige uitstraling is dit een ideale plek om comfortabel thuis te werken, als extra hobbyruimte of speelruimte te gebruiken.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beiden in 2018 gestuct en gespoten en voorzien van een pvc-vloer. De kamers hebben een moderne en verzorgde uitstraling. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een royale inloopkast met volop bergruimte. De kamer is afgewerkt met jaloezieën, een designradiator en een vensterbank van Belgisch hardsteen, wat zorgt voor een luxe uitstraling. De tweede slaapkamer heeft ramen over de volledige breedte met een draaikiepraam.



Badkamer

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt met betonstuc muren en vloerverwarming, wat zorgt voor een warme uitstraling. De ruimte is voorzien van een ruime inloopdouche met speelse tegels, een wandcloset en een wastafel met bijpassend meubel in natuurlijke materialen. Ook is er een deur naar het dakterras en een uitzetraam welke voor volop daglicht en goede ventilatie zorgen.





2e verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en volledig afgewerkt met een pvc-vloer en gestucte muren. Dankzij de in 2024 geplaatste polyester dakkapel, die volledig onderhoudsvrij is, is er een ruime en lichte slaapkamer ontstaan. Daarnaast is de verdieping voorzien van een airconditioning, die zowel kan verwarmen als koelen, waardoor het hier het hele jaar door comfortabel verblijven is.





Patisserie / multifunctionele ruimte

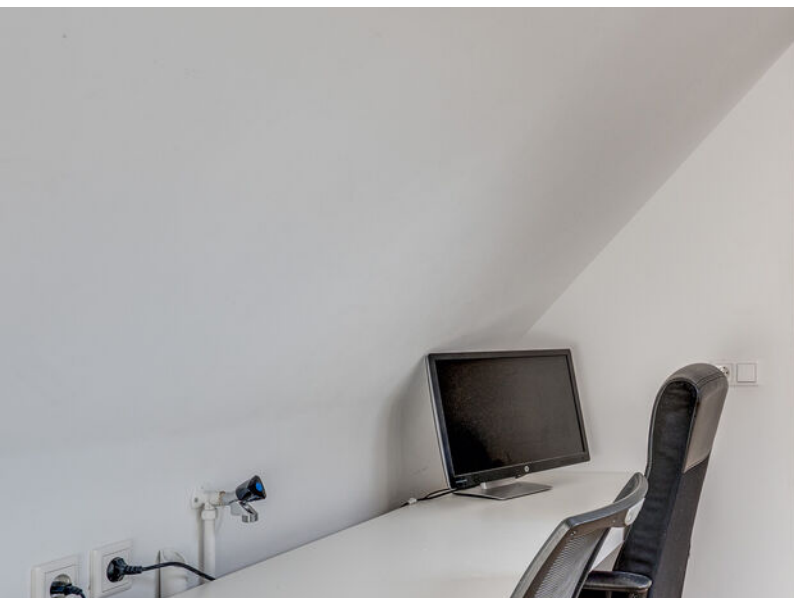
De voormalige garage is op stijlvolle wijze verbouwd in 2020 tot een professioneel ingerichte patisserie, maar kan uiteraard ook dienen als praktijk-, bedrijfs-, kantoor- of hobbyruimte. De ruimte is zowel bereikbaar vanuit de achtertuin als via een eigen entree aan de voorzijde van de woning. De ruimte is voorzien van een pvc-vloer, gestucte muren en beschikt over airconditioning met verwarm- en koelstand. Verder is er een toilet met raam aanwezig.





Guesthouse

Het guesthouse is modern, uitstekend geïsoleerd en met oog voor detail afgewerkt, waardoor het een comfortabele en zelfstandige leefruimte vormt die perfect aansluit bij de stijl en kwaliteit van de hoofdwoning. De begane grond van dit guesthouse beschikt over een lichte woonkamer met tegelvloer en vloerverwarming, gestucte muren en kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Het stijlvolle keukenblok is voorzien van een wateraansluiting en werkblad. Daarnaast heeft het guesthouse een eigen meterkast met slimme meters.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping ligt overal een laminaatvloer en bevinden zich een kantoorruimte, een slaapkamer en een badkamer. In de kantoorruimte is een wastafel met meubel aanwezig en zorgt een Velux dakraam voor prettige lichtinval. De slaapkamer heeft eveneens een Velux dakraam en is voorzien van inbouwspots. Tevens vindt u hier een aansluiting en afvoer voor een wasmachine. De badkamer is grotendeels betegeld en voorzien van een houtlook tegelvloer, een inloepdouche, toilet en een groot draai-kiepraam met kunststof kozijn en dubbel glas, wat zorgt voor veel licht en goede ventilatie.





Tuin

De sfeervolle achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt volop privacy. De tuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je optimaal geniet van de zon. Deze is grotendeels bestraat, met diverse groene accenten en beplanting, waaronder hortensia's, dahlia's en een fraaie vijgenboom die voor een natuurlijke en levendige uitstraling zorgt. Achter in de tuin staat een houten berging met dubbele deuren. De tuin is tevens voorzien van een achterom, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.





PLATTEGROND



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

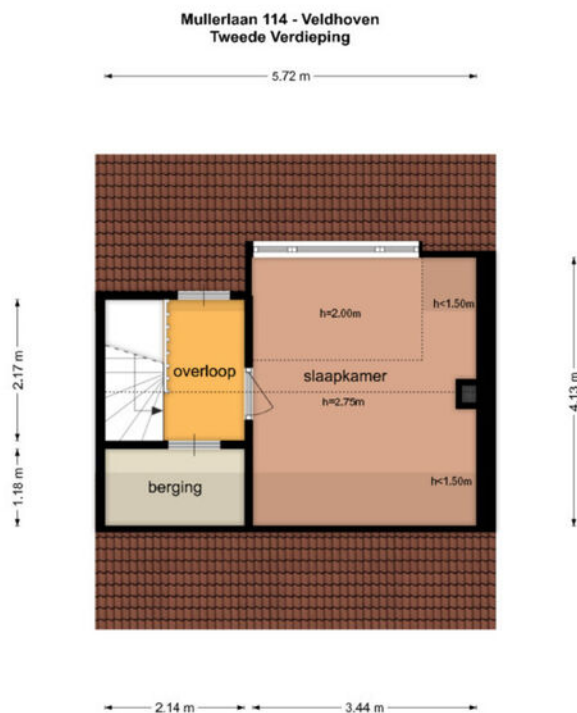
PLATTEGROND

Mullerlaan 114 - Veldhoven
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

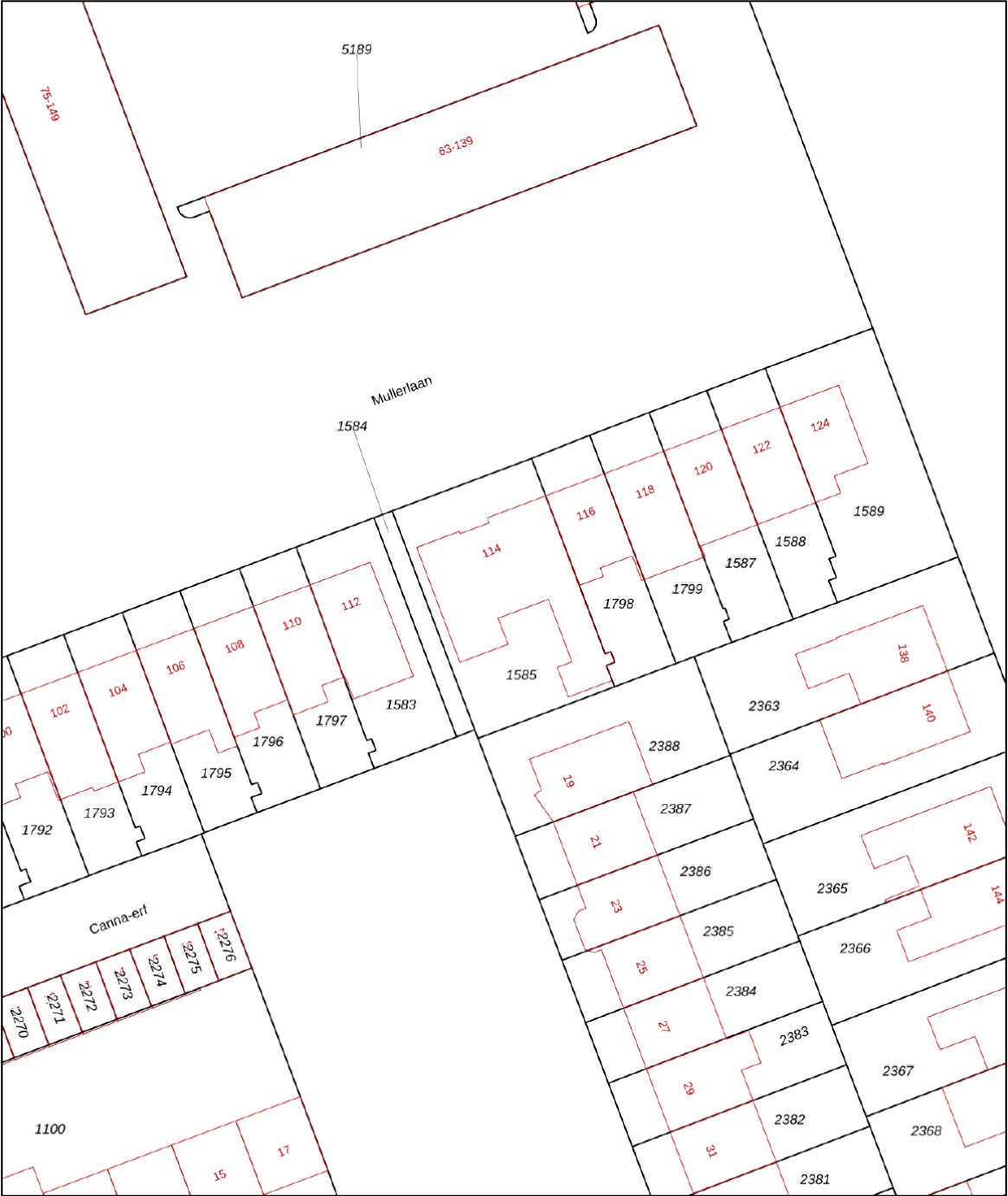


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obyctenco.nl

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 E

Perceel 1585

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 28 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

DESCRIPTION

At the Mullerlaan this surprisingly spacious and impeccably finished home includes a charming guesthouse and a professional patisserie (multi-purpose space). Behind its sleek façade lies a residence of no less than 227m², filled with light, comfort, and character, and featuring a unique layout that simply must be seen. The property offers a generous living area with a gas fireplace and plenty of natural light, a luxurious open kitchen, an office on the ground floor, and three bedrooms on the upper floors, one of which includes a walk-in closet. The modern, spacious, and playfully designed bathroom (with access to the roof terrace) provides a true sense of luxury and relaxation. The charming, idyllic rear garden is a peaceful oasis that completes the picture.

For those seeking a stylish, turn-key family home offering every imaginable comfort and luxury near the village center of Veldhoven, this property will immediately impress with its perfect combination of space, comfort, and exquisite details—a home that truly needs to be experienced in person.

The front garden is well-maintained and, with its contemporary design, neat paving, and decorative plants such as Japanese maple and hydrangeas, forms a representative entrance to the home. The driveway accommodates multiple cars and offers the possibility to install an electric charging station. Altogether, it presents a tidy and elegant first impression.

Upon entering, the hallway provides space for a coat rack and wardrobe. Adjacent is a modern toilet finished with a stone-look tile wall, wall-hung toilet, washbasin, recessed spotlights, and mechanical ventilation. Beneath the staircase is a storage cabinet and the meter cupboard, equipped with smart meters and a fiber-optic connection. The polished concrete floor lends the hallway a sleek, contemporary look that flows beautifully throughout the home.

The living room is modern and atmospheric, featuring plastered and painted walls and a polished concrete floor with underfloor heating that extends across the entire ground floor. A gas fireplace adds warmth and ambiance, while double aluminum French doors with double glazing flood the space with light and provide direct access to the garden. Dimmable recessed spotlights and LED lighting create a pleasant, modern ambiance and a stylish finish.

The open kitchen, designed by Van Diessen Keukens, connects seamlessly to the living area. Here too, double aluminum doors with pleated insect screens open to the garden. The kitchen is equipped with high-end built-in appliances, including a refrigerator, freezer, dishwasher, sink, Quooker, Bora extractor, four-zone induction hob, combination oven, and a second oven. The wide granite countertop and ample storage make this kitchen both luxurious and highly functional.

The utility room follows the same modern style as the kitchen, with dark wood-effect cabinetry providing extra storage. It includes connections for a washing machine and dryer, neatly integrated into a fixed setup. The polished concrete floor continues here for a unified look. A glazed aluminum door opens to the garden, allowing in plenty of daylight. Thanks to its practical layout and refined finish, this space is both functional and elegant.

Adjacent to the utility room is an office, fully re-insulated in 2023. It features a maintenance-free PVC ceiling with LED lighting for bright, energy-efficient illumination. A tilt-and-turn window with aluminum frame and double glazing ensures good insulation and natural light. With its neat finish and calm atmosphere, this is an ideal workspace or hobby room—also perfectly suited as a playroom due to its quiet location and high-quality finish.

The first floor houses two spacious bedrooms, both plastered and painted in 2018 and fitted with PVC flooring, creating a modern and well-kept appearance. The master bedroom, located at the front, includes a large walk-in closet with abundant storage space. The room features blinds, a designer radiator, and a Belgian bluestone windowsill for a luxurious touch. The second bedroom, at the rear, has windows spanning the full width of the room, allowing in abundant light and creating an airy, open feel.

The modern bathroom is tastefully finished with concrete stucco walls and underfloor heating, creating a warm, inviting atmosphere. It features a spacious walk-in shower with playful tiles, a wall-hung toilet, and a washbasin with matching natural-material cabinetry. A door leads to the roof terrace, and a top-hung window provides ample daylight and ventilation.

DESCRIPTION

The second floor, accessible via a fixed staircase, is fully finished with PVC flooring and plastered walls. Thanks to the maintenance-free polyester dormer installed in 2024, a bright and spacious bedroom has been created. The floor also includes an air-conditioning unit that provides both heating and cooling, ensuring year-round comfort.

The charming rear garden is beautifully landscaped and offers complete privacy. Facing south, it enjoys optimal sunlight throughout the day. The garden is largely paved, with lush greenery including hydrangeas, dahlias, and a beautiful fig tree that adds a natural, vibrant touch. At the back stands a wooden shed with double doors, perfect for storing bikes or gardening tools. A back entrance adds convenience. The layout allows for both lounge and dining areas, making it ideal for relaxation and outdoor living.

Pâtisserie / Multi-purpose Room

The former garage was stylishly converted in 2020 into a professionally equipped pâtisserie, though it could easily serve as an office, practice, or hobby space. Accessible from both the rear garden and its own front entrance, it offers a flexible layout and optimal accessibility.

The pâtisserie features PVC flooring, plastered walls, and air conditioning with both heating and cooling modes. It also includes a toilet with a window, and large front-facing windows provide plenty of natural light and a welcoming appearance from the street.

Behind the pâtisserie is a spacious indoor storage area, also accessible from the garden, with PVC flooring, plastered walls, and housing two central heating boilers—ideal for storage or workshop use.

Guesthouse

The guesthouse is modern, well-insulated, and finished with great attention to detail, offering a comfortable and independent living space that matches the style and quality of the main house.

The ground floor includes a bright living room with tiled floor and underfloor heating, plastered walls, and plastic window frames with double glazing. The stylish kitchenette has a water connection and worktop. A separate meter cupboard with smart meters makes the unit fully self-sufficient.

The first floor features laminate flooring throughout, a study, a bedroom, and a bathroom. The study includes a washbasin with cabinet and a Velux skylight for natural light. The bedroom also has a Velux window and built-in spotlights, plus washing machine connections.

The bathroom is largely tiled, featuring wood-look floor tiles, a walk-in shower, toilet, and a large tilt-and-turn window with double glazing for light and ventilation.

General Information

- Built in 1968
- Living area: 227 m²
- Completely move-in ready, finished to perfection, south-facing garden
- Kitchen and bathroom renovated in 2018/2019
- Underfloor heating throughout the ground floor and first-floor bathroom
- Mostly PVC and aluminum window frames with double glazing
- Roof and walls re-insulated in 2024
- Equipped with alarm system and professional camera surveillance
- 17 solar panels installed in 2021
- Electrical panel with 12 circuits
- Belgian bluestone windowsills throughout the house
- Air conditioning with heating and cooling functions
- Guesthouse with spacious living area, kitchenette, bathroom, bedroom, and office
- Garage converted into living space in 2020
- Walking distance to shops, restaurants, schools, and close to Veldhoven center
- Within 10 minutes by car from ASML, MMC, and the High Tech Campus



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 bidder 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:

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.



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