

# JANSSEN STEIJLEN



thuis op iedere locatie



**WITVROUWSBERG 20 TE VELDHOVEN**

**VRAAGPRIJS € 519.000,- k.k.**

## KENMERKEN



Soort woning:  
Bouwjaar:

hoekwoning  
1983

Woonoppervlakte:  
Gebouwgebonden buitenruimte:  
Externe bergruimte:  
Perceeloppervlakte:  
Inhoud:

132 m<sup>2</sup>  
1 m<sup>2</sup>  
24 m<sup>2</sup>  
223 m<sup>2</sup>  
473 m<sup>3</sup>

Totaal aantal kamers:  
Energie label:

5  
B

---

## ALGEMENE BESCHRIJVING

Een luxueus afgewerkte, aan de achterzijde fors uitgebouwde hoekwoning met o.a moderne keuken en badkamer, gezellige woonkamer, vier slaapkamers en een volop privacy biedende achtertuin op het zonnige zuiden met nieuwe tuinkamer/serre en een tweetal bergingen. Gelegen aan een rustige woonstraat in de Veldhovense wijk Heikant-Oost op korte afstand van voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer verbindingen, parken en uitvalswegen richting het snelwegennet, ASML, Eindhoven Airport en High Tech Campus.

Bouwjaar: ca. 1983

Perceeloppervlakte: 223m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: ca. 132m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: ca. 1m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: ca. 24m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 473m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg

### Indeling begane grond:

Aangelegde voortuin.

Entree, ontvangsthal met antraciete tegelvloer met vloerverwarming, trapopgang, trapkast, meterkast (vernieuwd met volop groepen, aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting).

Deels, in lichte kleurstellingen betegelde toiletruimte met hangcloset en hoekwastafeltje.

Aan de voorzijde van de woning is de, in 2021 geheel vernieuwde, luxe semi-open keuken gelegen. Deze is voorzien van een U-vormige inrichting met volop ingebouwde apparatuur: BORA inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak, vaatwasser, combi oven-/magnetron en een koel-/vriescombinatie. Voorts is de keuken uitgerust met volop kast- en laadruimte, een gezellige eetbar en voorzien van een antraciete tegelvloer met vloerverwarming.

De tuingerichte woonkamer is aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd, voorzien van antraciete tegelvloer met vloerverwarming, elektrische haard en tuindeur. de glazen pui aan de achterzijde geeft een mooie hoeveelheid lichtinval en zicht over de tuin.

De royaal bemeten achtertuin is op het zonnige zuiden gelegen en aangelegd met onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, een tweetal bergingen, achterom en een nieuw gerealiseerde, met glazen schuifdeuren afsluitbare tuinkamer/serre, met elektra en tegelvloer.

### Indeling eerste verdieping:

Overloop.

Achterslaapkamer met rolluik.

Royale achterslaapkamer met kunststof dakkapel en elektrisch bedienbaar rolluik.

Voorslaapkamer met laminaatvloer en kunststof dakraam.

Moderne, in lichte kleurstellingen betegelde badkamer met ligbad royale inloopdouche met zitplateau. Voorts een decorradiator, wastafelmeubel, verlaagd plafond met inbouwspotjes en een kunststof dakraam.

### Indeling tweede verdieping:

Middels een vaste trapverbinding te bereiken overloop met opstelling Remeha HR cv-combiketel (bouwjaar 2022, eigendom), aansluitingen t.b.v de wasapparatuur en bergruimte onder de kapschuimte.

Ruime zolderslaapkamer met laminaatvloer, kunststof dakraam en kunststof dakkapel met elektrisch bedienbaar rolluik.

### Algemeen:

De woning is voorzien van dakisolatie, vloerisolatie, gevelisolatie en grotendeels HR isolerende beglazingen.

In 2023 zijn 8 zonnepanelen (à44Wp) geplaatst, in eigendom.

Er is een energielabel B aanwezig, geldig tot en met september 2034.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De woning is grotendeels uitgevoerd met kunststof kozijnen.

Er is een alarminstallatie aanwezig.

Gelegen op een leuke woonlocatie nabij een groot wandelpark in de wijk Heikant-West met voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer verbindingen en uitvalswegen binnen direct handbereik.



---

## GENERAL DESCRIPTION

A luxuriously finished corner house, significantly extended at the rear, featuring a modern kitchen and bathroom, cozy living room, four bedrooms, and a sunny, south-facing backyard with plenty of privacy. The garden includes a new garden room/conservatory and two storage sheds.

Located on a quiet residential street in the Veldhoven neighborhood of Heikant-Oost, within walking distance of amenities such as shops, schools, public transport connections, parks, and major roads leading to the highway network, ASML, Eindhoven Airport, and the High Tech Campus.

Year of construction: approx. 1983

Plot area: 223m<sup>2</sup>

Living area: approx. 132m<sup>2</sup>

Other internal space: approx. 1m<sup>2</sup>

External storage space: approx. 24m<sup>2</sup>

Volume: approx. 473m<sup>3</sup>

Acceptance: in consultation

### Ground floor layout:

Landscaped front garden.

Entrance, reception hall with anthracite tiled floor with underfloor heating, staircase, cupboard under the stairs, and utility meter cupboard (modernized with plenty of circuits, earth leakage switches, and fiber optic connection).

Partially tiled toilet room with a wall-mounted toilet and corner sink, finished in light colors.

The luxury semi-open kitchen, fully renovated in 2021, is located at the front of the house. It features a U-shaped design with plenty of built-in appliances: a BORA induction hob with integrated extraction, sink, dishwasher, combination oven/microwave, and fridge/freezer. Additionally, the kitchen offers ample cabinet and drawer space, a cozy breakfast bar, and an anthracite tiled floor with underfloor heating.

The garden-facing living room has been extended across the full width of the rear of the house and is equipped with an anthracite tiled floor with underfloor heating, a electric fireplace, and a garden door. The glass wall at the rear allows a beautiful amount of natural light and provides a view of the garden.

The spacious backyard, located on the sunny south side, is low-maintenance with decorative paving, two storage sheds, a rear entrance, and a newly constructed garden room/conservatory with glass sliding doors, electrical connections, and tiled flooring.

### First-floor layout:

Landing.

Rear bedroom with shutter.

Spacious rear bedroom with a plastic dormer and electrically operated shutter.

Front bedroom with laminate flooring and plastic skylight.

Modern bathroom, tiled in light colors, featuring a bathtub, a large walk-in shower with seating, a towel radiator, a vanity unit, a lowered ceiling with recessed spotlights, and a plastic skylight.

### Second-floor layout:

The second floor is accessed via a fixed staircase and features a landing with a Remeha HR combination boiler (installed in 2022, owned), connections for the washing machine, and storage space under the roof slope.

A spacious attic bedroom with laminate flooring, plastic skylight, and plastic dormer with electrically operated shutter.

### General:

The house is equipped with roof insulation, floor insulation, wall insulation, and mostly HR insulating glazing.

In 2023, 8 solar panels (440Wp each) were installed, owned.

Energy label B is available, valid until September 2034.

The entire ground floor has underfloor heating.

The house is mostly fitted with plastic window frames.

An alarm system is present.

Situated in a desirable residential location near a large park in the Heikant-West neighborhood, with amenities such as shops, schools, public transport connections, and major roads within easy reach.







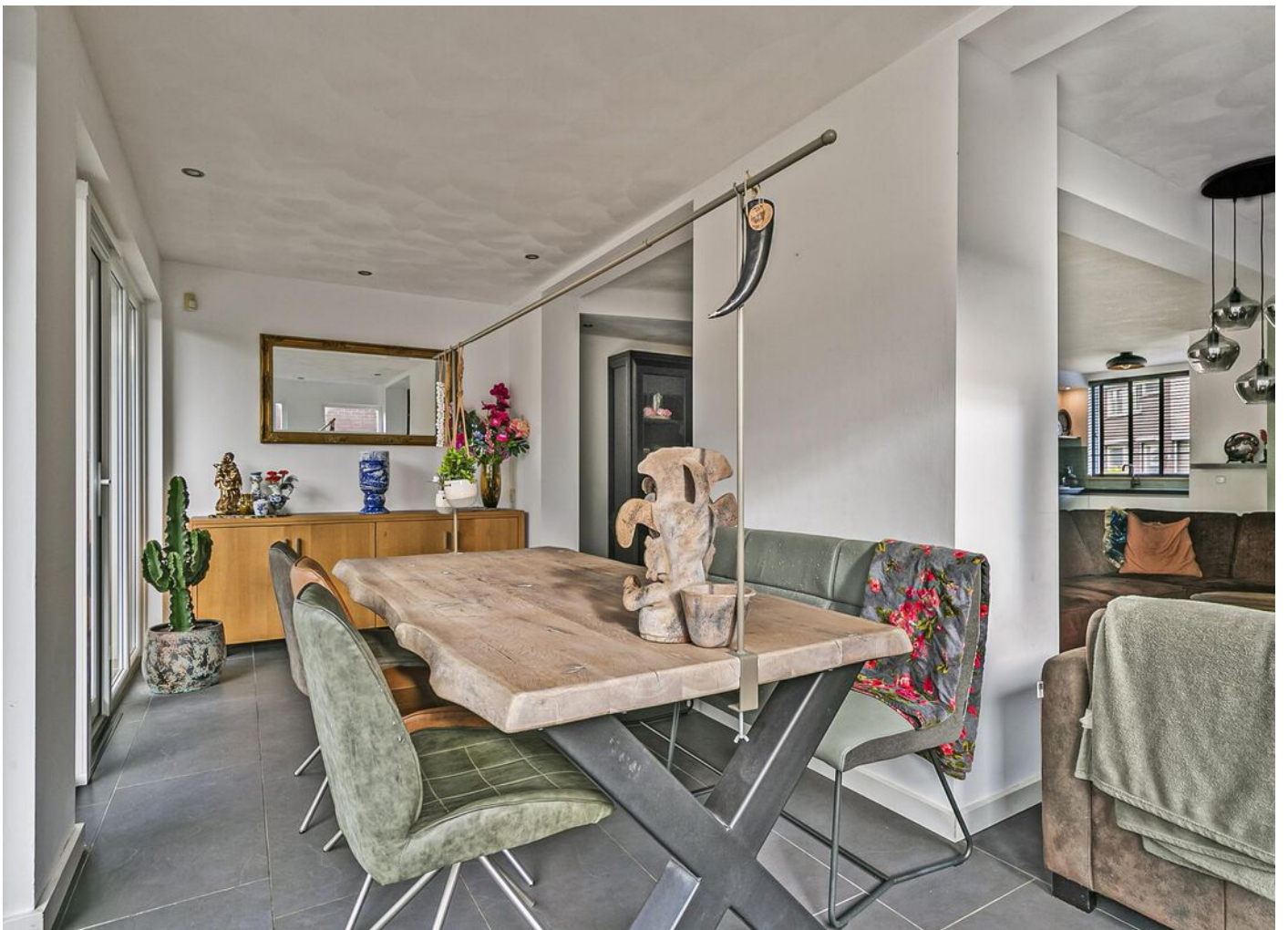




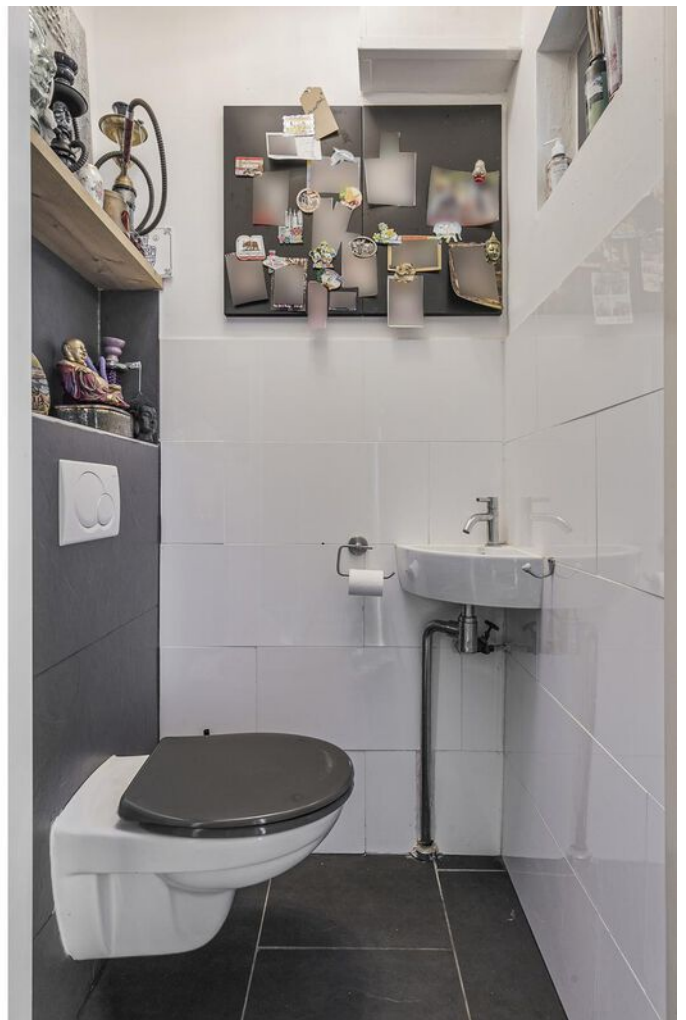
















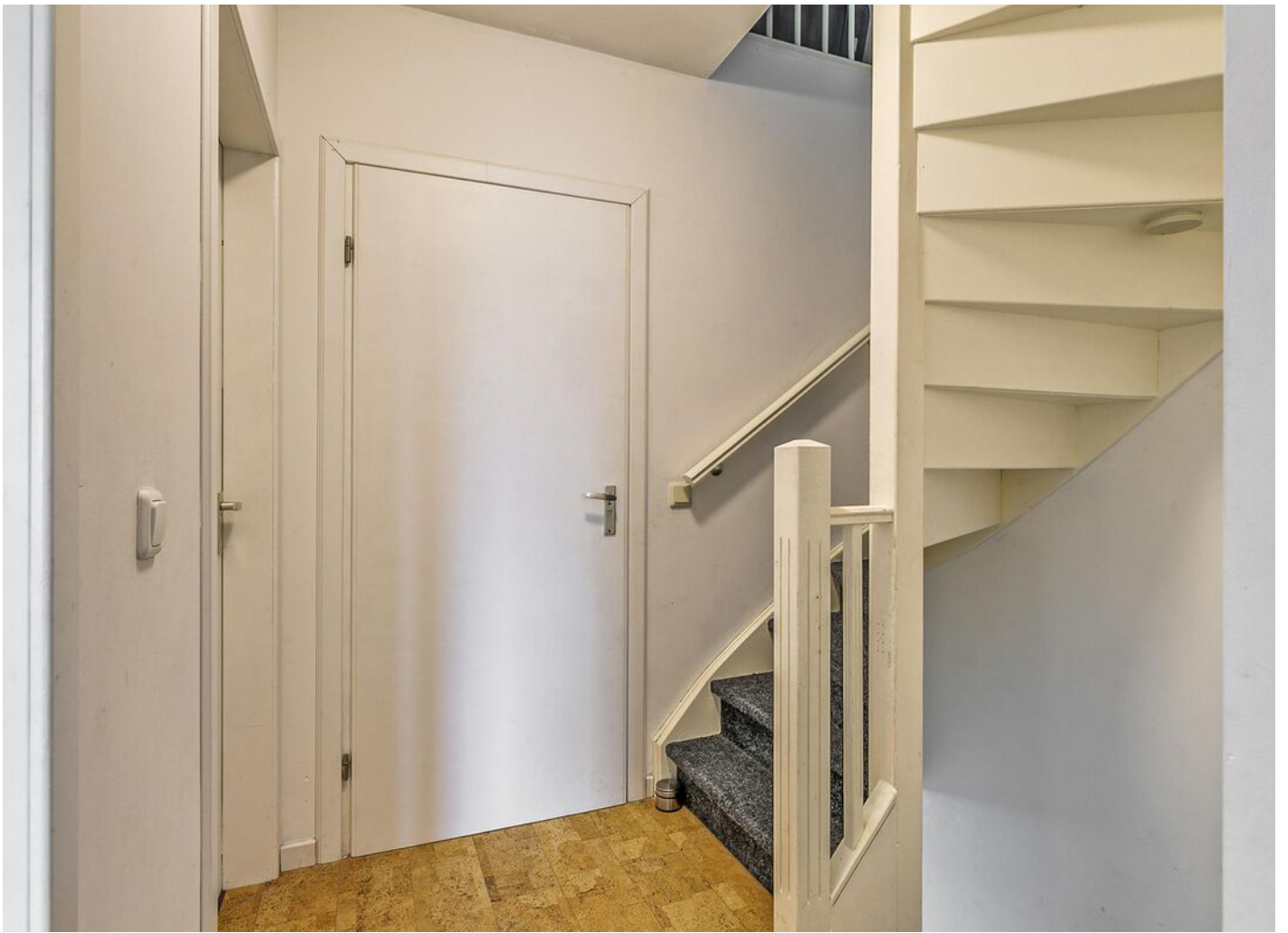






























---

# BEGANE GROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---



---

# EERSTE VERDIEPING



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---



---

# TWEEDE VERDIEPING

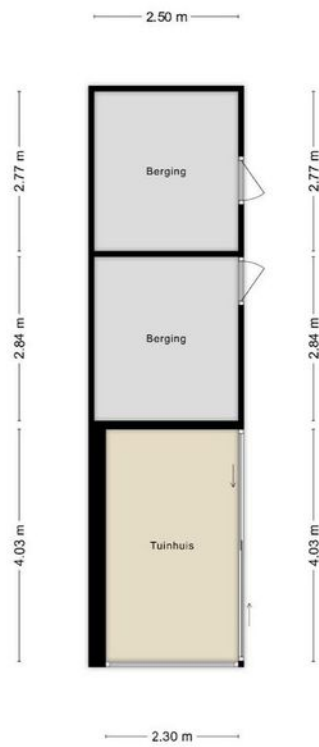


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---

---

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---



# PLATTEGROND

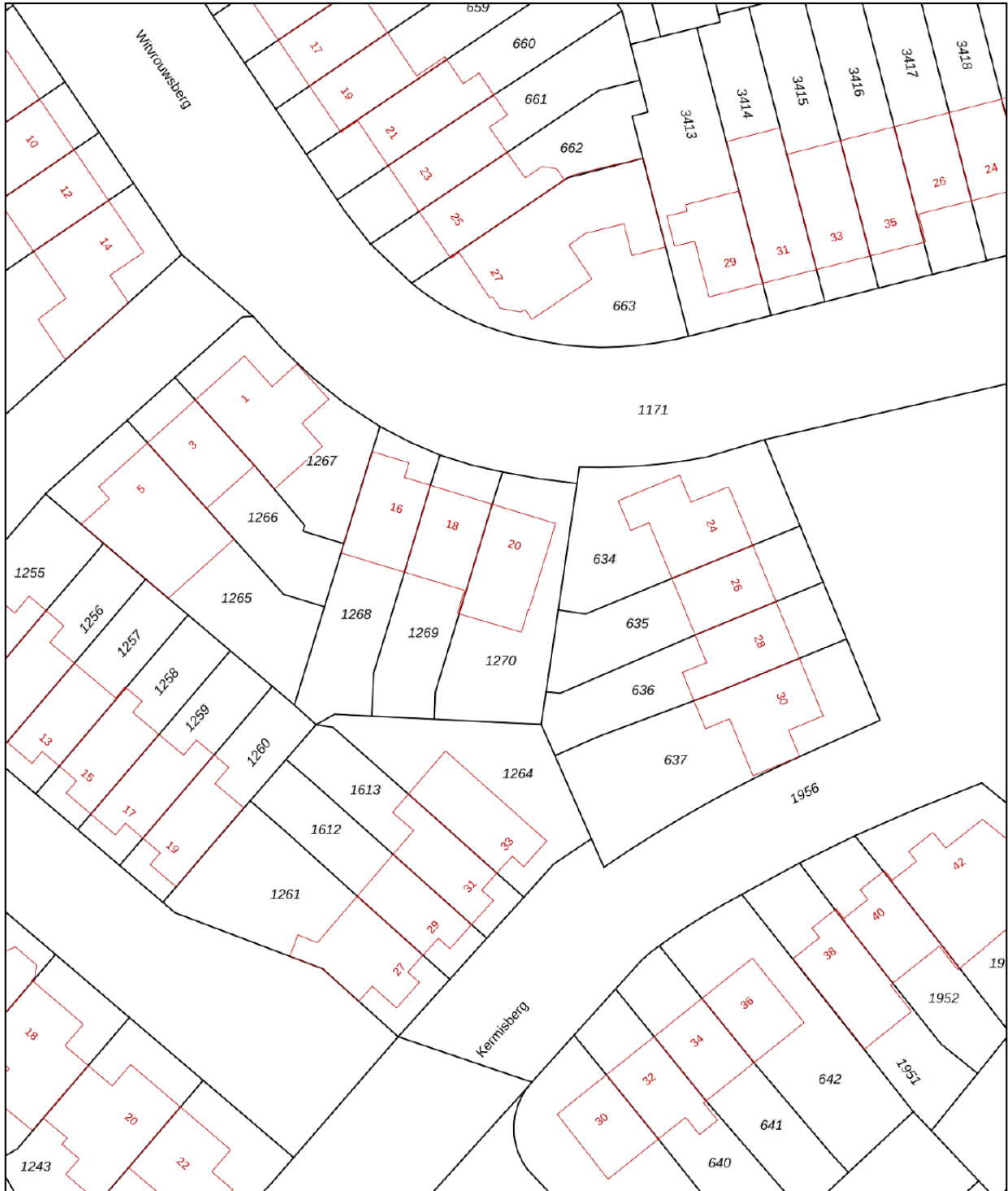



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

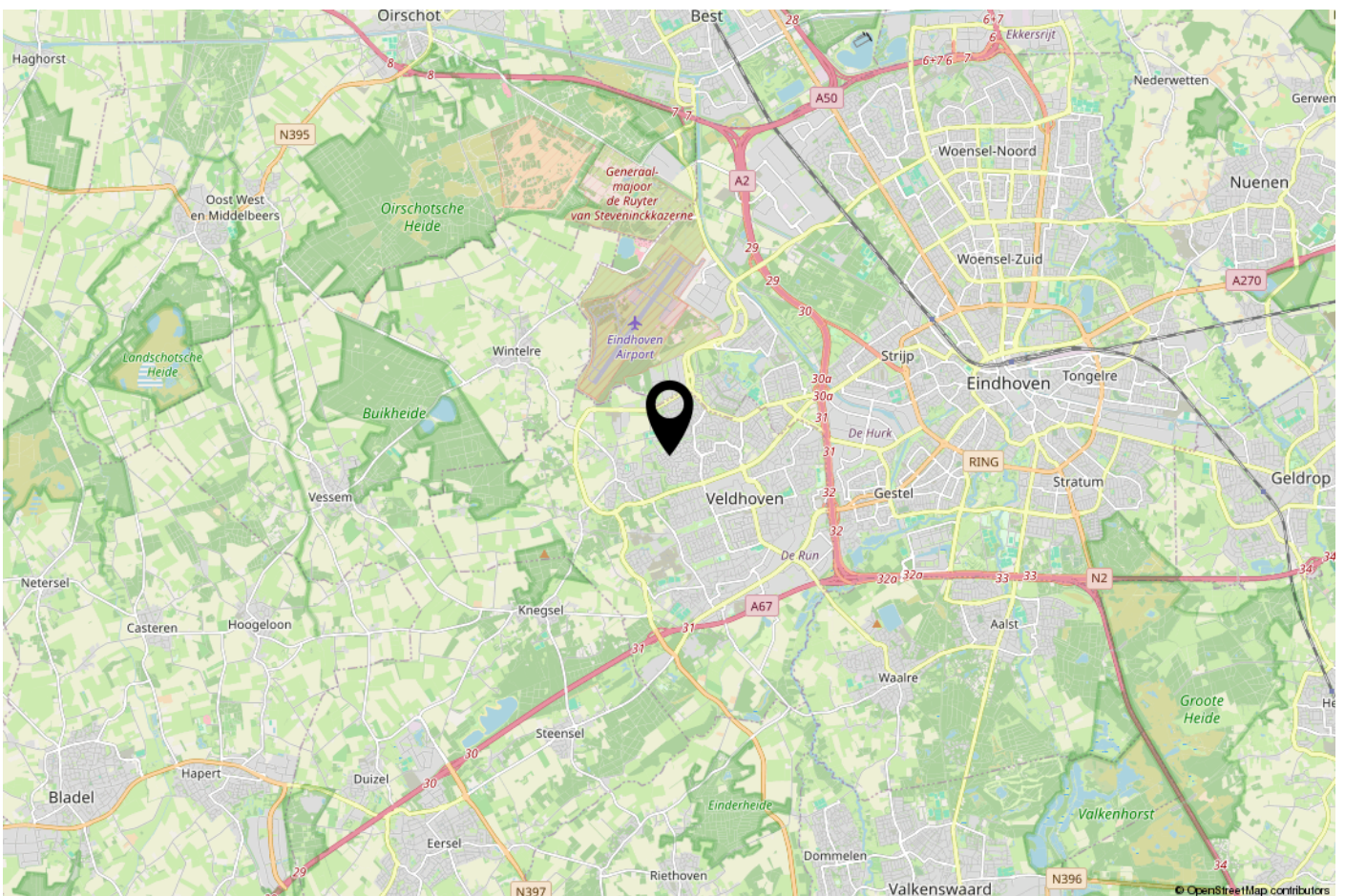
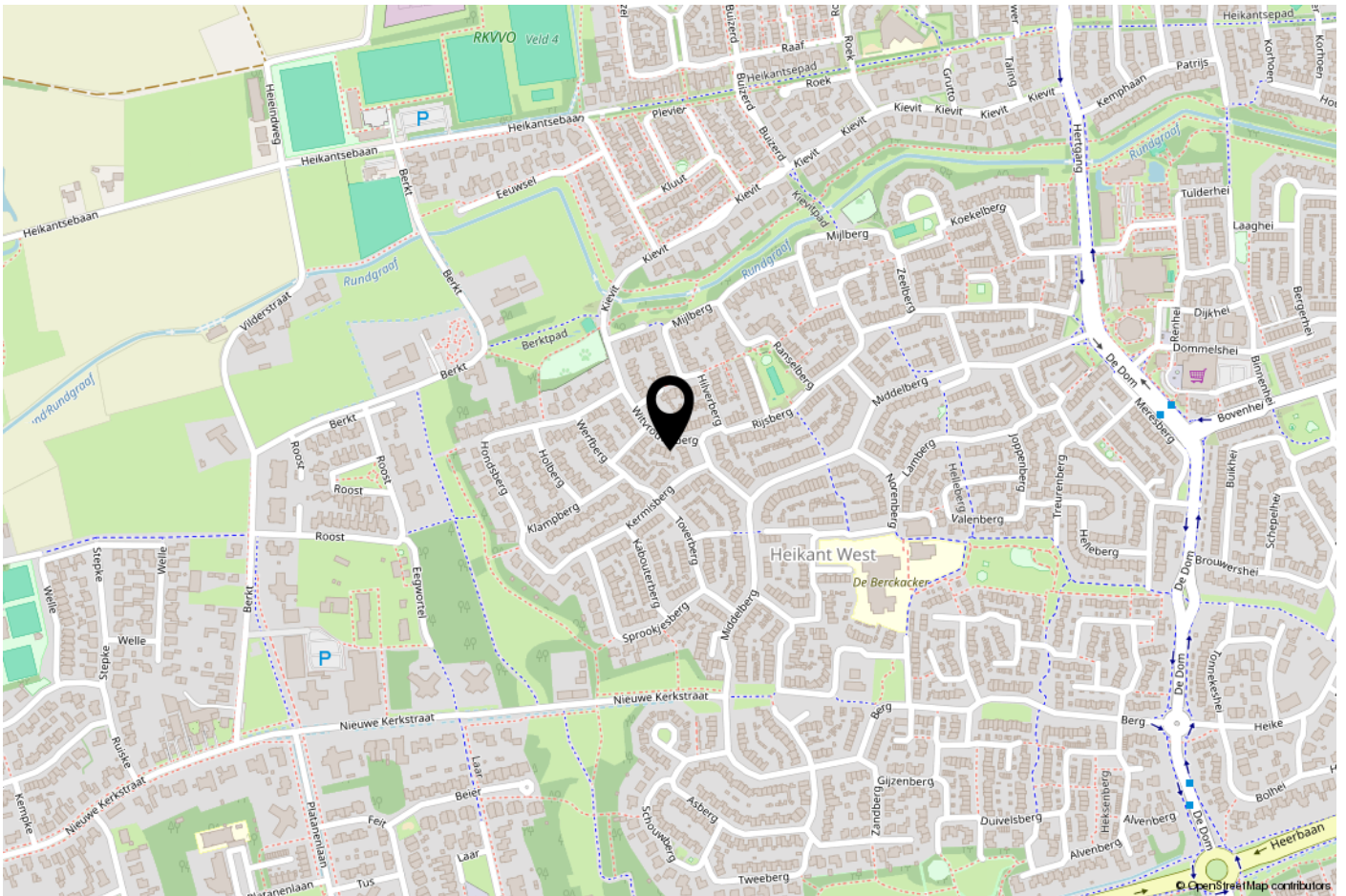
Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1270</p> <p>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.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------



# LOCATIE





---

## ONS TEAM

Ons kantoor Janssen Steijlen is gelegen aan de Provincialeweg 80c in Veldhoven.

Wij zijn gespecialiseerd in huisvesting, zowel particulier als bedrijfsmatig.

Betrokken, authentiek, passievol, eerlijk, avontuurlijk en gastvrij zijn de kernwaarden waarmee wij u graag adviseren en begeleiden.

Onze makelaars stellen we aan u voor:

- Jac Janssen; mede-eigenaar en NVM makelaar-taxateur o.g.
- Freek Steijlen; mede-eigenaar en NVM makelaar-taxateur o.g.
- Laurie Doreleijers - Willems; NVM kanidmaat makelaar-taxateur o.g.
- Susanne Meurkens; NVM makelaar-taxateur o.g.

Vanuit kantoor zijn de dames van de binnendienst u graag van dienst. Dagelijks verrichten wij met veel enthousiasme diverse office werkzaamheden binnen het proces van aankoop, verkoop, koop, verhuur, huur of taxatie van een woning of bedrijfspand. Communicatie, gastvrijheid en een persoonlijke benadering zijn voor ons erg belangrijk. Wij staan graag voor u klaar om uw vragen te beantwoorden.

**Wij hopen u binnenkort persoonlijk te mogen begroeten bij Janssen Steijlen!**





---

## AANVULLENDE INFORMATIE

De eigenaar van dit woonhuis heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop.

Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de financieringsmogelijkheden, mogelijkheden over de verkoop van uw eigen woning, bestemmingsplannen e.d.

Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-Makelaar te vragen. U kunt uw eigen makelaar kiezen die uw belangen optimaal zal behartigen. Voor uitvoerige vrijblijvende informatie kunt u steeds contact opnemen met ons.

Het verkopen van een huis is voor de verkoper een spannende en ingrijpende gebeurtenis waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen een aantal dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 6 weken na het totstandkomen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijvingen en tekeningen zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden enz. Deze informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Verkopend makelaar:

**JANSSEN STEIJLEN**

Provincialeweg 80c  
5503 HJ Veldhoven

040-2954678  
info@janssensteijlen.nl  
janssensteijlen.nl

Donna Strijp-S (backoffice)  
Philitelaan 57 - 03, Eindhoven



**JANSSEN STEIJLEN**  
Provincialeweg 80c  
5503 HJ Veldhoven

Donna Strijp-S  
Philiteaan 57 - 03 Eindhoven  
(backoffice)

040-2954678  
info@janssensteijlen.nl  
janssensteijlen.nl