

# JANSSEN STEIJLEN



thuis op iedere locatie



**ERASMUSLAAN 10 TE EINDHOVEN**

**VRAAGPRIJS € 848.000,- k.k.**

## KENMERKEN



Soort woning:  
Bouwjaar:

vrijstaande woning  
1985

Woonoppervlakte:  
Perceeloppervlakte:  
Inhoud:

159 m<sup>2</sup>  
782 m<sup>2</sup>  
588 m<sup>3</sup>

Totaal aantal kamers:  
Energielabel:

4  
C

---

## ALGEMENE BESCHRIJVING

In de gewilde woonomgeving "Burghplan" aan rustige woonstraat op een riant bemeten perceel gelegen vrijstaande villa met o.a. slaap-en badkamer op de begane grond, twee slaapkamers en badkamer op de verdieping, tuingerichte woonkamer, separate eetkeuken, berging, oprit en een geheel vrij gelegen achtertuin.

Gelegen aan een autoluwe woonstraat nabij het Sint Bonifaciuspark, diverse winkelvoorzieningen, openbaar vervoer verbindingen en het snelwegennet.

Bouwjaar: ca. 1985  
Perceeloppervlakte: 782m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte: ca. 159m<sup>2</sup>  
Inhoud: ca. 588m<sup>3</sup>  
Aanvaarding: in overleg

### Indeling begane grond:

Entree, ontvangsthal met lichte tegelvloer, trapopgang, garderobe en meterkast (7 groepen, 1 aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting). Geheel betegelde toiletruimte met toilet en wastafeltje.

Sfeervolle woonkamer met open haardpartij en een tweetal dubbele tuindeuren. Woonkeuken met tegelvloer en een complete inrichting in L-opstelling voorzien van 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en diverse kastjes en laden. Achterportaal met lichte tegelvloer en deur met toegang tot de achtertuin.

Inpandige bijkeuken/berging met uitstortgootsteen, aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en deur met toegang tot de oprit naast de woning. Deze biedt plaats aan een tweetal personenauto's.

Ruime ouderslaapkamer met ingebouwde schuifkasten en toegang tot de eigen badkamer, die uitgerust is met een ligbad, wastafelmeubel en toilet.

De vrij gelegen achtertuin grenst aan de achterzijde aan een bosstrook en biedt volop privacy. De tuin is voorzien van zitterras, gazon, borders en berging.

### Indeling eerste verdieping:

Overloop met Velux-dakraam.

Slaapkamer met ingebouwde schuifkastenwand en ruimtelijk, hoog oplopend plafond tot aan de nok van het huis.

Betegelde badkamer met douche, wastafel, toilet en Velux-dakraam.

Cv-ruimte/berging met opstelling Nefit HR cv-combiketel (eigendom, bouwjaar ca. 2014). Slaapkamer met ingebouwde schuifkastenwand en ruimtelijk, hoog oplopend plafond tot aan de nok van het huis.

### Algemeen:

De woning is gebouwd met dakisolatie, gedeeltelijk gevelisolatie, vloerisolatie en isolerende beglazingen.

De buitenkozijnen zijn uitgevoerd in hardhout. Er is een energielabel C aanwezig, geldig tot en met november 2034.

De oprit naast de woning biedt plaats aan een tweetal personenauto's.

Vrij gelegen aan de achterzijde.

Voorzieningen zoals winkel, scholen, openbaar vervoerverbindingen en uitvalswegen zijn op korte afstand te vinden.

---

## GENERAL DESCRIPTION

In the sought-after residential area of "Burghplan," situated on a spaciouly laid-out plot, this detached villa features a ground-floor bedroom and bathroom, two bedrooms and a bathroom on the upper floor, a garden-facing living room, a separate dining kitchen, storage room, driveway, and a completely private backyard.

Located on a traffic-calmed residential street near Sint Bonifacius Park, various shopping facilities, public transport connections, and major highways.

Year built: approx. 1985  
Plot size: 782m<sup>2</sup>  
Living area: approx. 159m<sup>2</sup>  
Volume: approx. 588m<sup>3</sup>  
Acceptance: in consultation

### Ground Floor Layout:

Entrance, reception hall with light-colored tiled flooring, staircase, wardrobe, and utility cupboard (7 circuits, 1 residual current device, and fiber optic connection).

Fully tiled toilet with a washbasin.  
Cozy living room with a fireplace and two sets of double garden doors.

Dining kitchen with tiled flooring and a complete L-shaped kitchen setup equipped with a 4-burner gas hob, extractor hood, dishwasher, fridge/freezer combination, and various cabinets and drawers.

Rear hallway with light tiled flooring and a door providing access to the backyard.

Indoor utility/storage room with a utility sink, connections for washing appliances, and a door leading to the driveway beside the house, which can accommodate two cars.

Spacious master bedroom with built-in sliding wardrobes and access to a private bathroom, fitted with a bathtub, vanity unit, and toilet.

The private backyard borders a wooded area at the rear, offering plenty of privacy. The garden features a patio, lawn, planting borders, and a storage shed.

### First Floor Layout:

Landing with a Velux skylight.  
Bedroom with built-in sliding wardrobes and a spacious, high ceiling extending to the roof ridge.  
Tiled bathroom with a shower, washbasin, toilet, and Velux skylight.

Boiler/storage room with a Nefit HR central heating combi boiler (owned, built in approx. 2014).

Bedroom with built-in sliding wardrobes and a spacious, high ceiling extending to the roof ridge.

### General Information:

The house was built with roof insulation, partial wall insulation, floor insulation, and insulating glazing.

Exterior window frames are made of hardwood. Energy label C is available, valid until November 2034.

The driveway next to the house can accommodate two cars.

Freely located at the rear.

Amenities such as shops, schools, public transport connections, and highways are within short distance.

















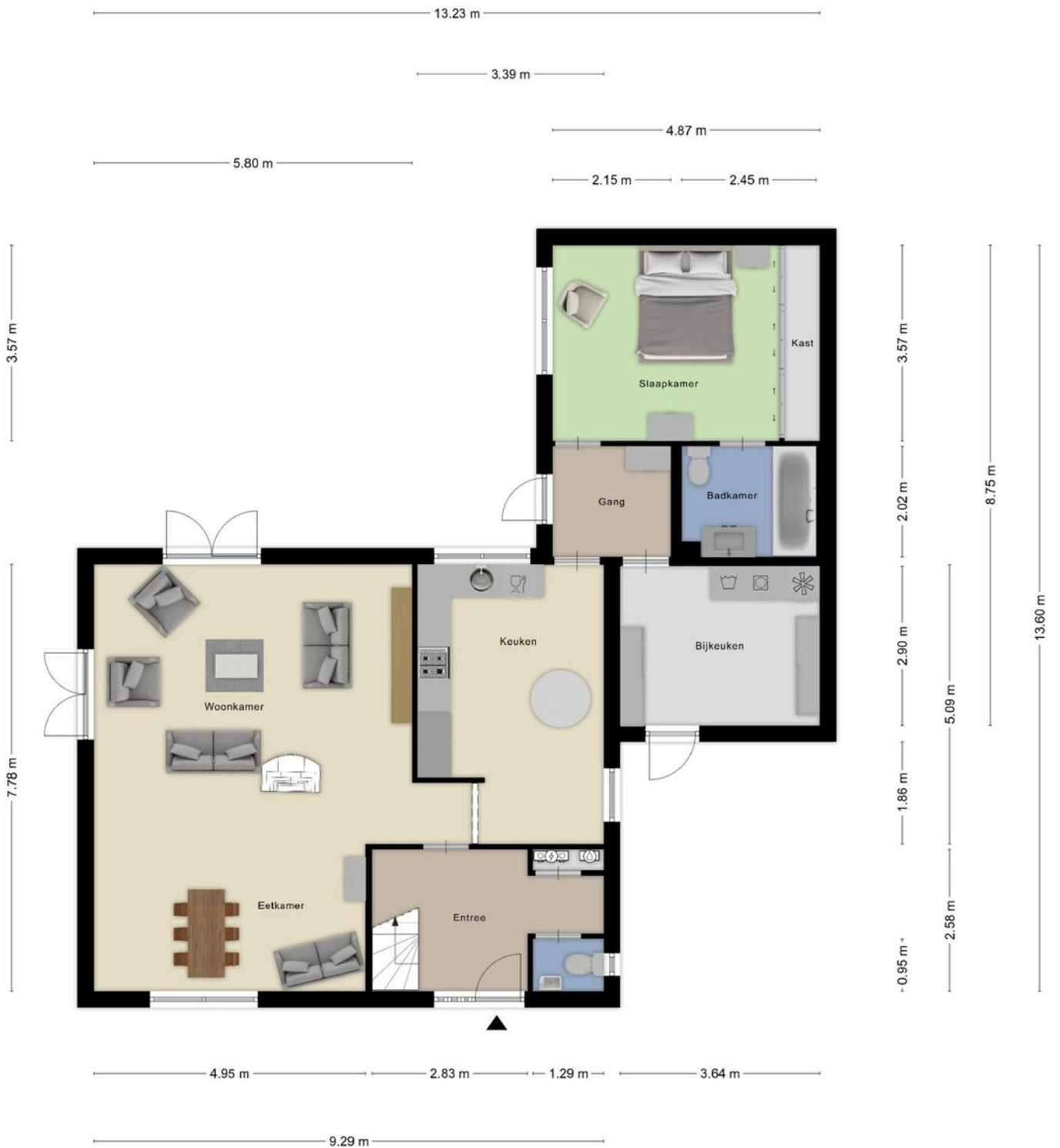








# BEGANE GROND



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

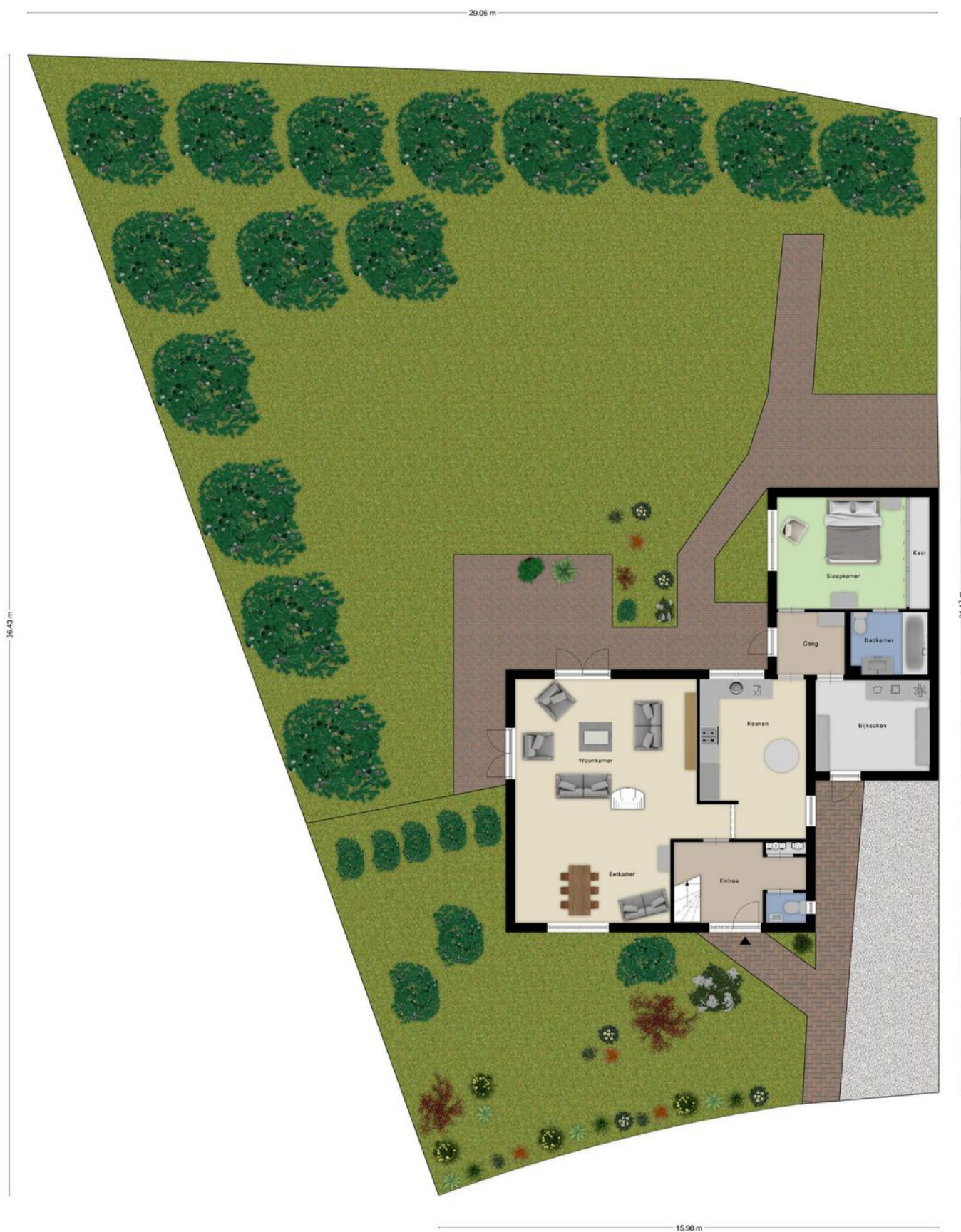


# EERSTE VERDIEPING



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

# PLATTEGROND

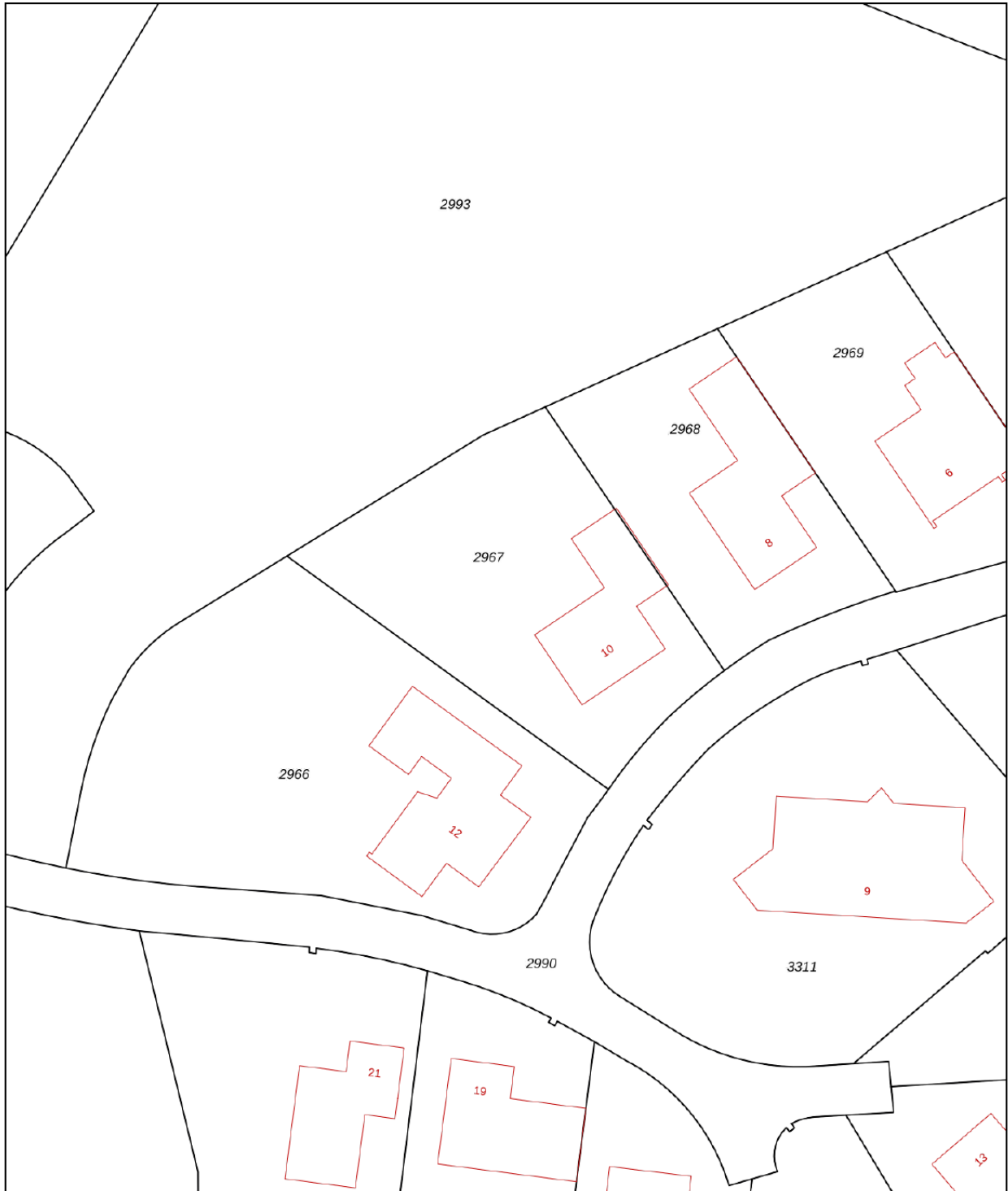


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

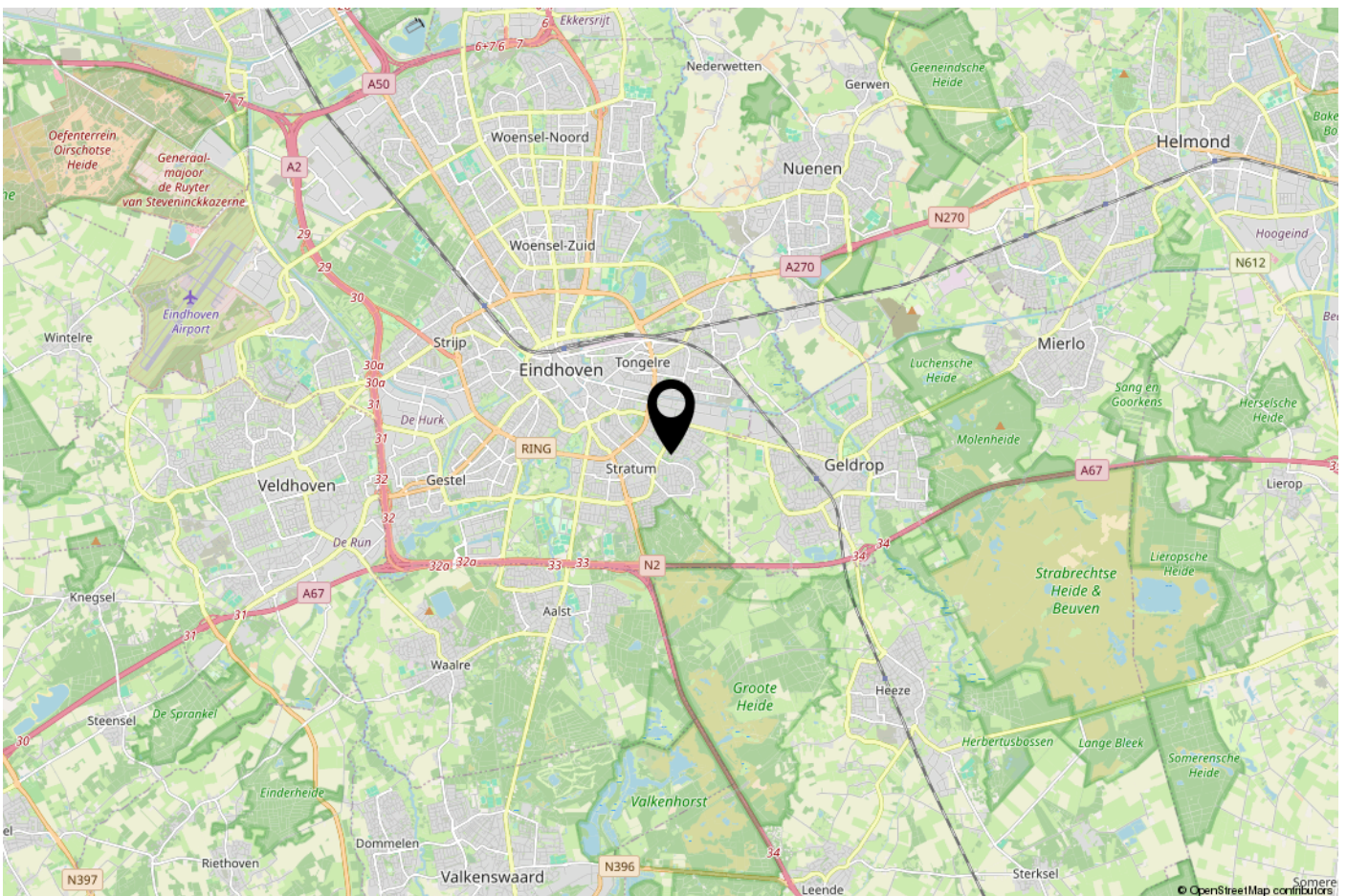
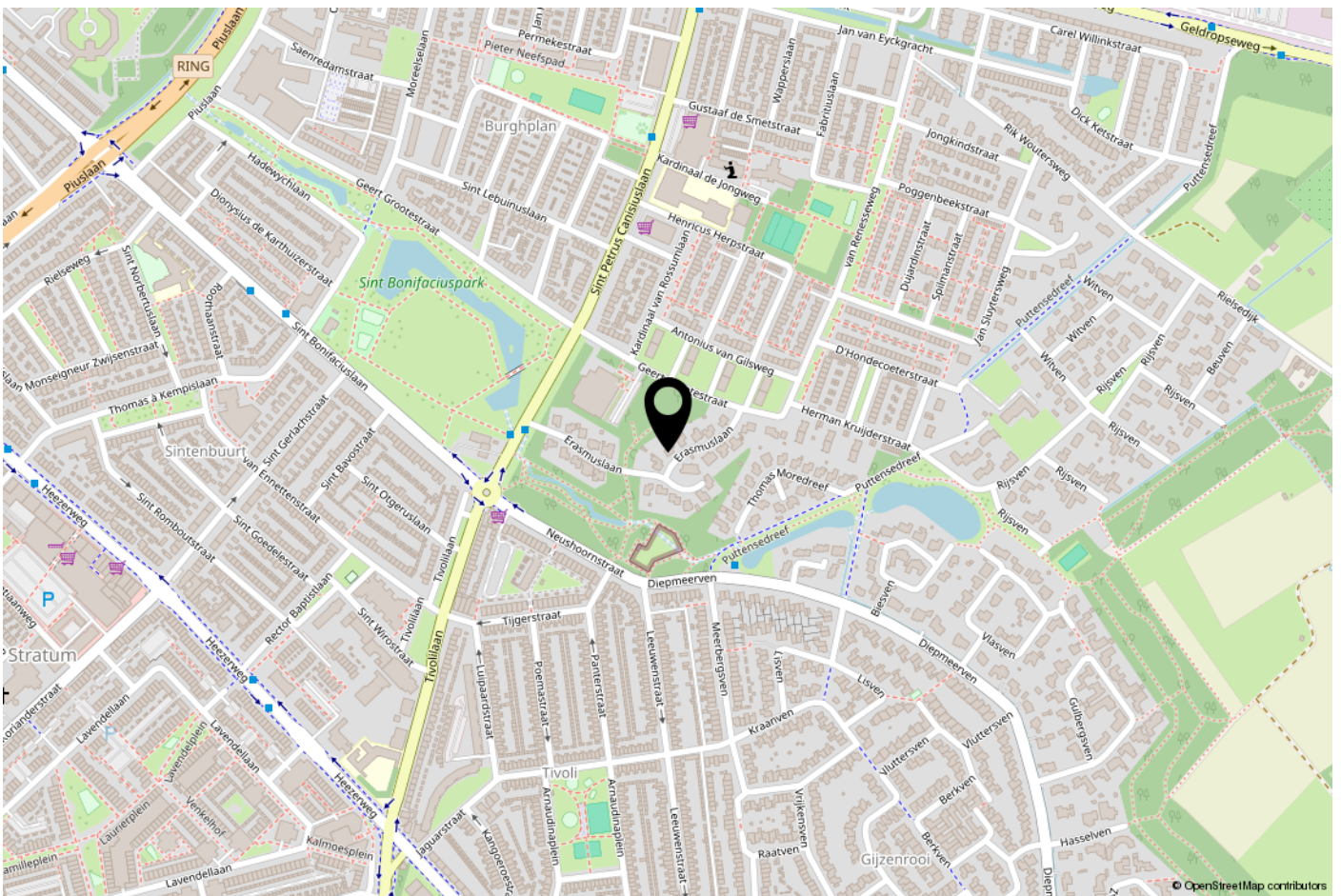


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stratum	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2967	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# 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 makelaar 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