

# JANSSEN STEIJLEN



thuis op iedere locatie



**BERG 9 TE VELDHOVEN**

**VRAAGPRIJS € 487.500,- k.k.**

## KENMERKEN



Soort woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	1981
Woonoppervlakte:	131 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	174 m <sup>2</sup>
Inhoud:	465 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers:	6
Energie label:	B

---

## ALGEMENE BESCHRIJVING

Uitstekend onderhouden en afgewerkte, over de volledige breedte aan de achterzijde uitgebouwde woning met o.a. sfeervolle woonkamer, luxe keuken (2022), vijf slaapkamers, badkamer en een privacy biedende achtertuin met berging en achterom.

Gelegen in de gewilde woonwijk Heikant-West op korte afstand van voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer verbindingen, parken en uitvalswegen.

Bouwjaar: ca. 1981

Perceeloppervlakte: 174m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: ca. 131m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: ca. 8m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 465m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg

### Indeling begane grond:

Ontvangsthal met parketvloer, meterkast (9 groepen, 3 aardlekschakelaars) en trapopgang. Deels, in lichte kleurstellingen betegelde toiletruimte met toilet en wastafeltje.

Z-vormige, gezellige en aan de achterzijde over de volledige breedte met een eetkamer uitgebouwde woonkamer met parketvloer, rolluik aan de voorzijde, trapkast, airco/inverter, dubbele tuindeuren en een tweetal lichtstraten. De uitbouw van deze verdieping is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

In 2022 is een nieuwe, luxe keuken geplaatst. Deze is uitgerust met volop ingebouwde apparatuur: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, grote koelkast, separate vriezer, heteluchtoven en uiteraard volop kasten en laden.

De achtertuin biedt veel vrijheid en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras gazon, borders, achterom en een vrijstaande berging met elektra.

### Indeling eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer.

Achterslaapkamer 1, met laminaatvloer en elektrisch rolluik.

Achterslaapkamer 2, met laminaatvloer, airco/inverter en elektrisch rolluik.

Voorslaapkamer 3, met laminaatvloer en elektrisch rolluik.

Geheel, in lichte kleurstellingen betegelde, badkamer met ligbad/douche combinatie, hangcloset, wastafelmeubel en een verlaagd plafond met ingebouwde spotjes.

### Indeling tweede verdieping:

Middels een vaste trapverbinding te bereiken, royale voorzolder met laminaatvloer, een dakkapel aan de voor- en achterzijde, elektrische rolluiken, airco/inverter, aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, opstelling Nefit HR cv-combiketel (eigendom, bouwjaar ca. 2017).

Voorslaapkamer 4, met laminaatvloer, dakkapel, elektrisch rolluik en schuifkastenwand onder de kapschuimte.

Achterslaapkamer 5, met laminaatvloer, dakkapel, elektrisch rolluik en bergruimte onder de kapschuimte.

### Algemeen:

De gehele woning is voorzien van onderhoudsvrije kunststof kozijnen met HR++ isolerende beglazingen.

De woning is voorts gebouwd met dakisolatie, gevelisolatie en vloerisolatie.

Iedere verdieping beschikt over een airco/inverter, voor koeling en verwarming te gebruiken derhalve. Er is een energielabel B aanwezig, geldig tot en met januari 2035.

Alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof, grotendeels voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

De wanden in de woning zijn uitgevoerd is strak stucwerk.

Gelegen aan de rand van de woonwijk Heikant-West op korte afstand van voorzieningen zoals winkels, scholen, parken, openbaar vervoerverbindingen en uitvalswegen.

---

## GENERAL DESCRIPTION

Exceptionally well-maintained and finished home, extended across the full width at the rear, featuring a cozy living room, luxury kitchen (2022), five bedrooms, a bathroom, and a private backyard with storage and rear access.

Located in the sought-after residential area of Heikant-West, within close proximity to amenities such as shops, schools, public transport connections, parks, and major roadways.

Year built: approx. 1981

Plot size: 174m<sup>2</sup>

Living area: approx. 131m<sup>2</sup>

External storage space: approx. 8m<sup>2</sup>

Volume: approx. 465m<sup>3</sup>

Acceptance: in consultation

### Ground Floor Layout:

Entrance hall with parquet flooring, utility cupboard (9 circuits, 3 residual current devices), and staircase.  
Partially tiled toilet in light tones with a washbasin.

Z-shaped, charming living room extended across the full width at the rear with a dining room. Features include a parquet floor, roller shutter at the front, under-stairs storage cupboard, air conditioning/inverter, double garden doors, and two skylights. The extension is equipped with a tiled floor and underfloor heating.  
In 2022, a new, luxury kitchen was installed, complete with built-in appliances: a 5-burner gas hob, extractor hood, dishwasher, large refrigerator, separate freezer, convection oven, and ample cabinets and drawers.

The backyard offers plenty of privacy and is designed for low maintenance with artificial grass, planting borders, rear access, and a freestanding storage shed with electricity.

### First Floor Layout:

Landing with laminate flooring.  
Rear bedroom 1, with laminate flooring and an electric roller shutter.  
Rear bedroom 2, with laminate flooring, air conditioning/inverter, and an electric roller shutter.  
Front bedroom 3, with laminate flooring and an electric roller shutter.  
Fully tiled bathroom in light tones with a bathtub/shower combination, wall-hung toilet, vanity unit, and a lowered ceiling with built-in spotlights.

### Second Floor Layout:

Accessible via a fixed staircase, spacious landing with laminate flooring, dormers at the front and rear, electric roller shutters, air conditioning/inverter, connections for washing appliances, and a Nefit HR central heating combi boiler (owned, built in approx. 2017).

Front bedroom 4, with laminate flooring, dormer, electric roller shutter, and built-in sliding wardrobes under the roof slope.

Rear bedroom 5, with laminate flooring, dormer, electric roller shutter, and storage space under the roof slope.

### General Information:

The entire house is fitted with maintenance-free plastic window frames with HR++ insulating glazing.  
The house also features roof insulation, wall insulation, and floor insulation.  
Each floor is equipped with air conditioning/inverters, which can be used for both cooling and heating.  
An energy label B is present, valid until January 2035.

All window frames are made of plastic, mostly fitted with electrically operated roller shutters. Walls throughout the home are finished with smooth plasterwork.

Located on the edge of the Heikant-West neighborhood, within short distance of amenities such as shops, schools, parks, public transport connections, and major roadways.



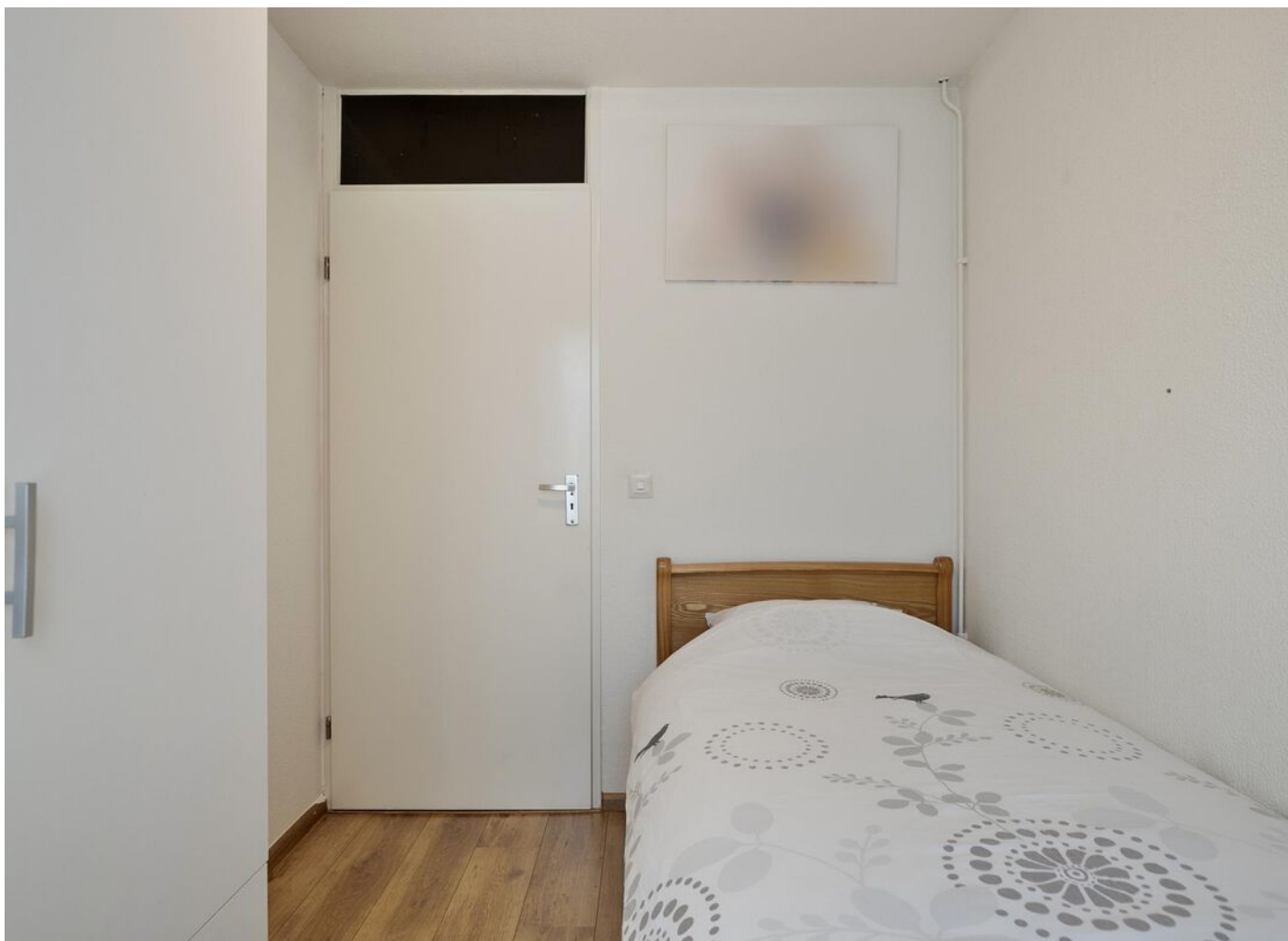








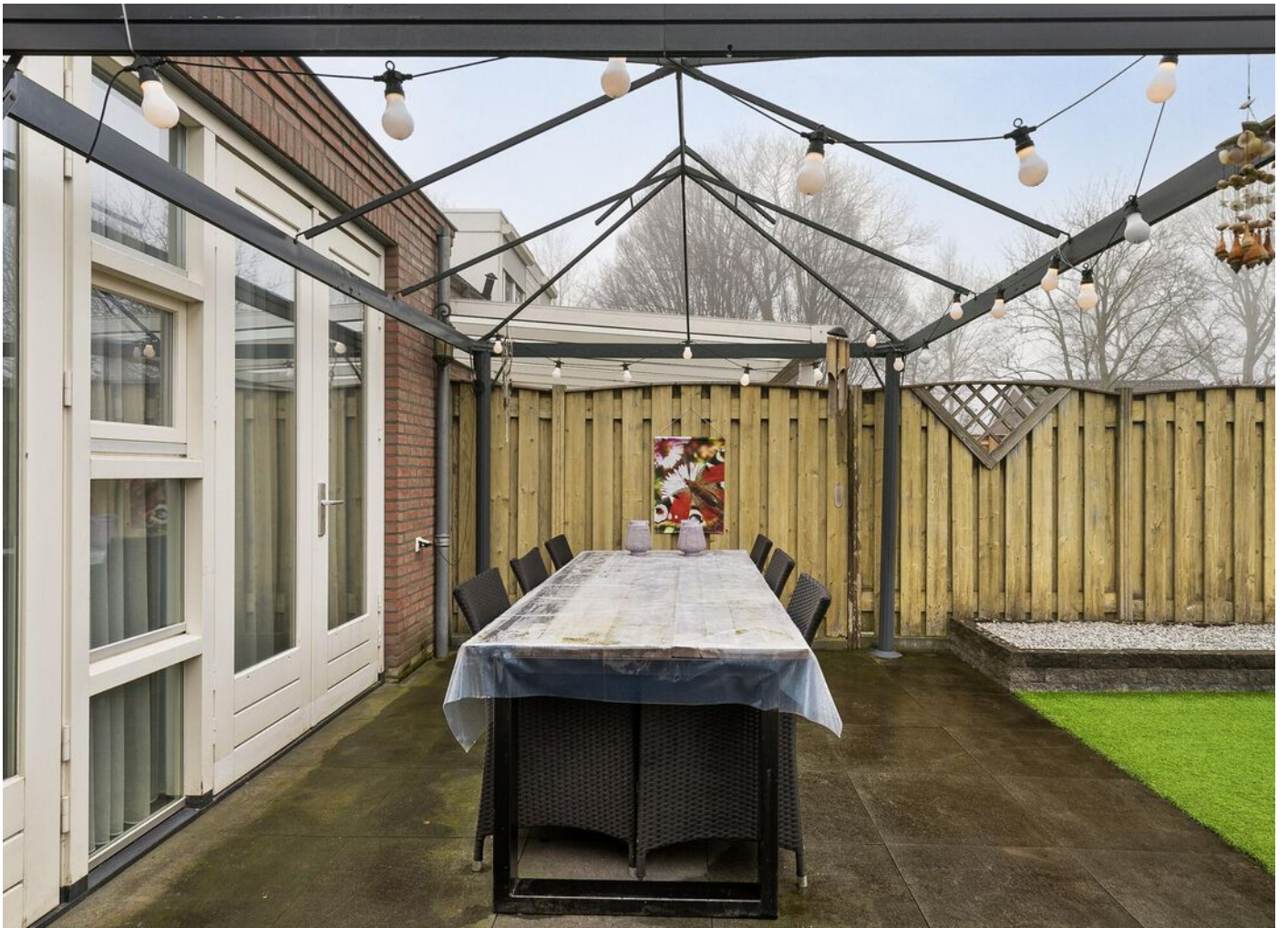






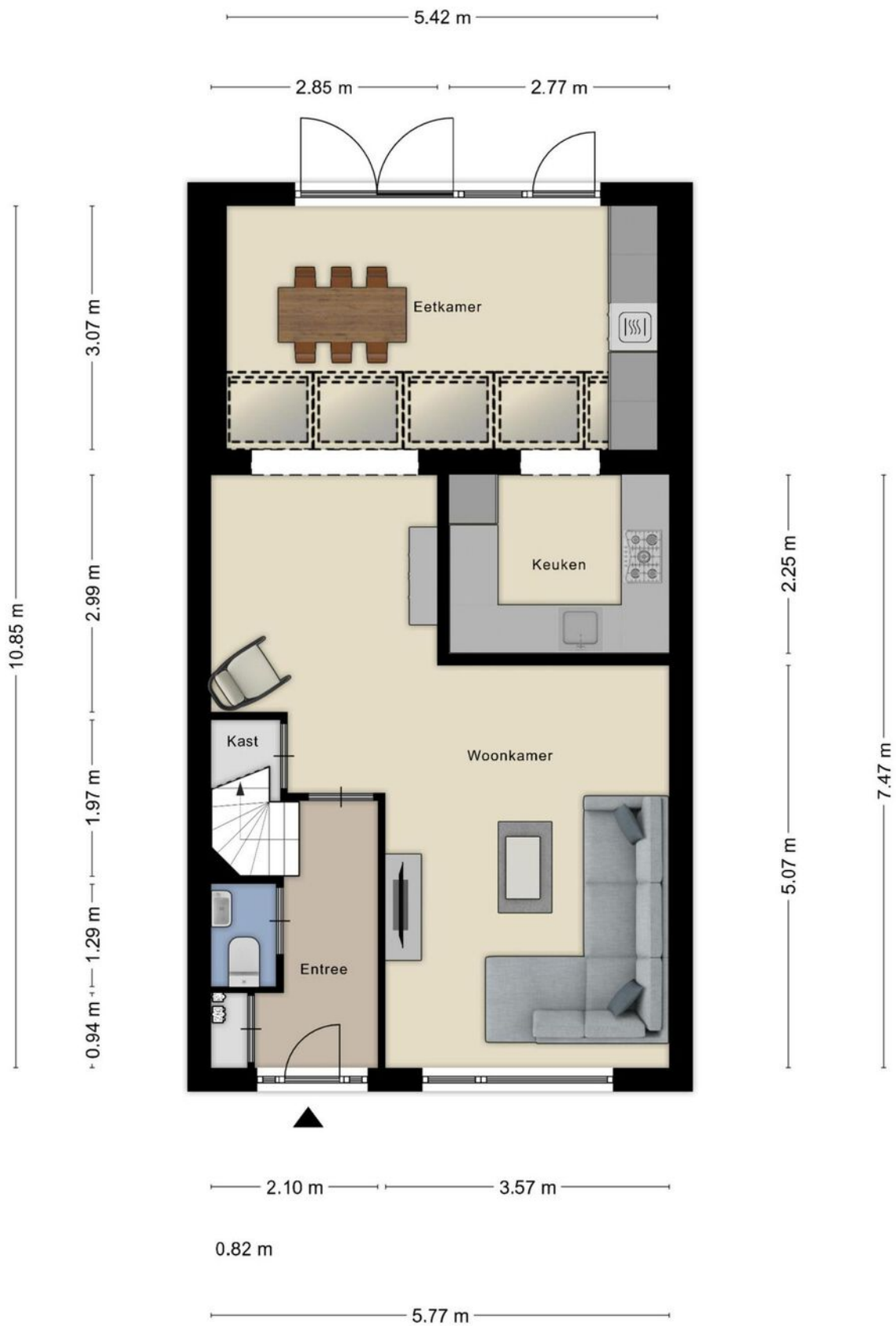








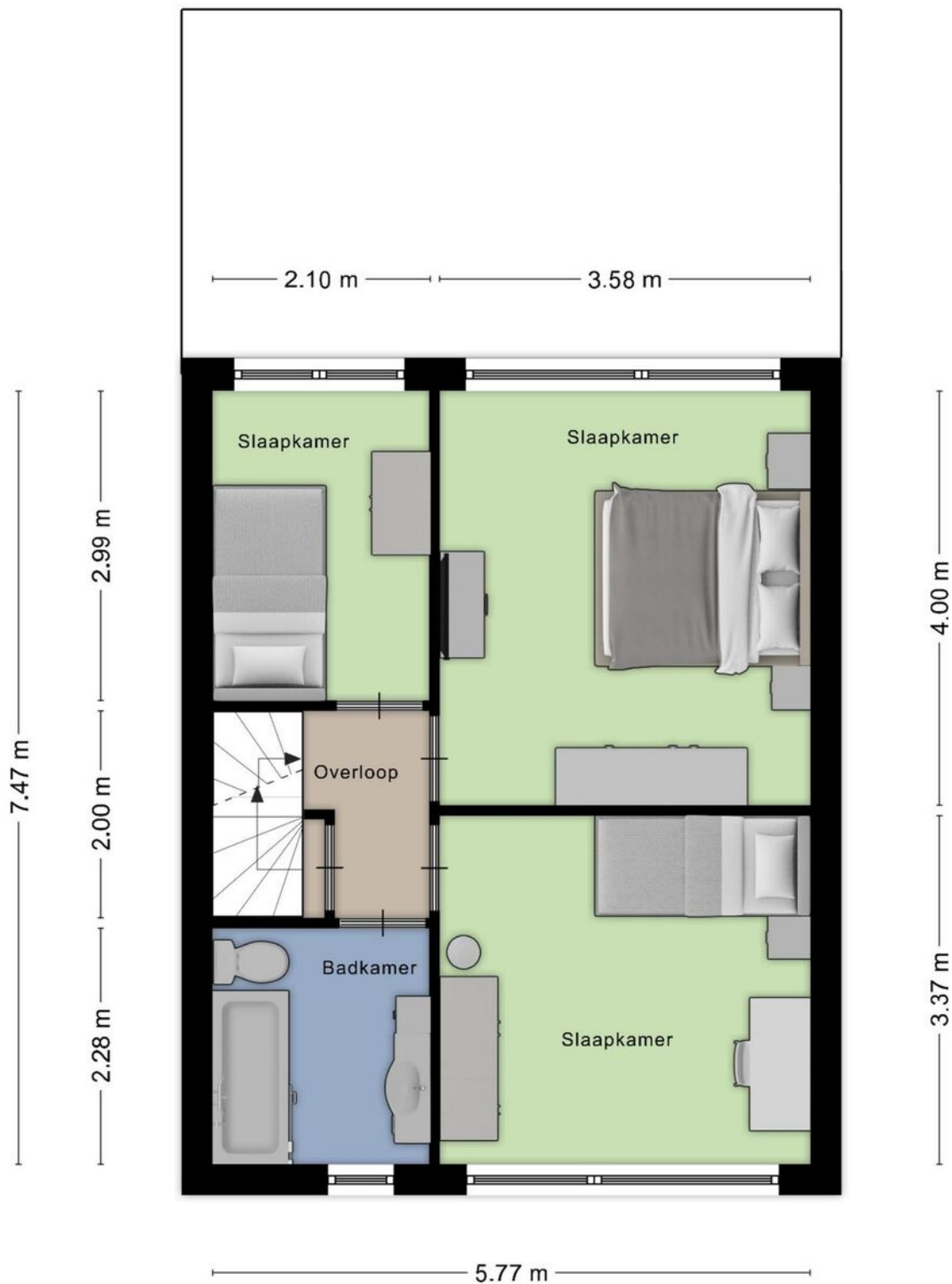
# BEGANE GROND



**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.**

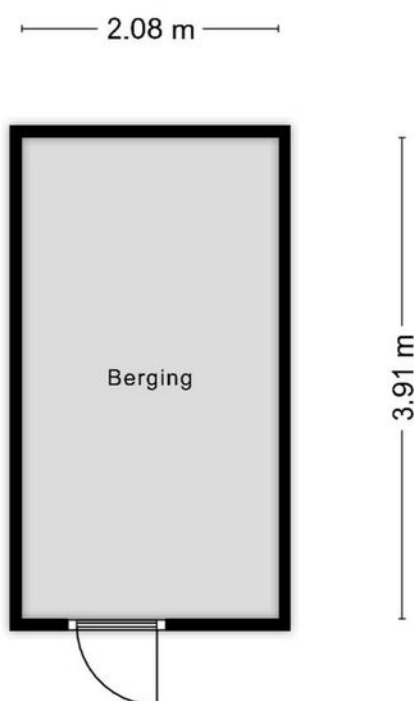
## TWEEDE VERDIEPING



**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

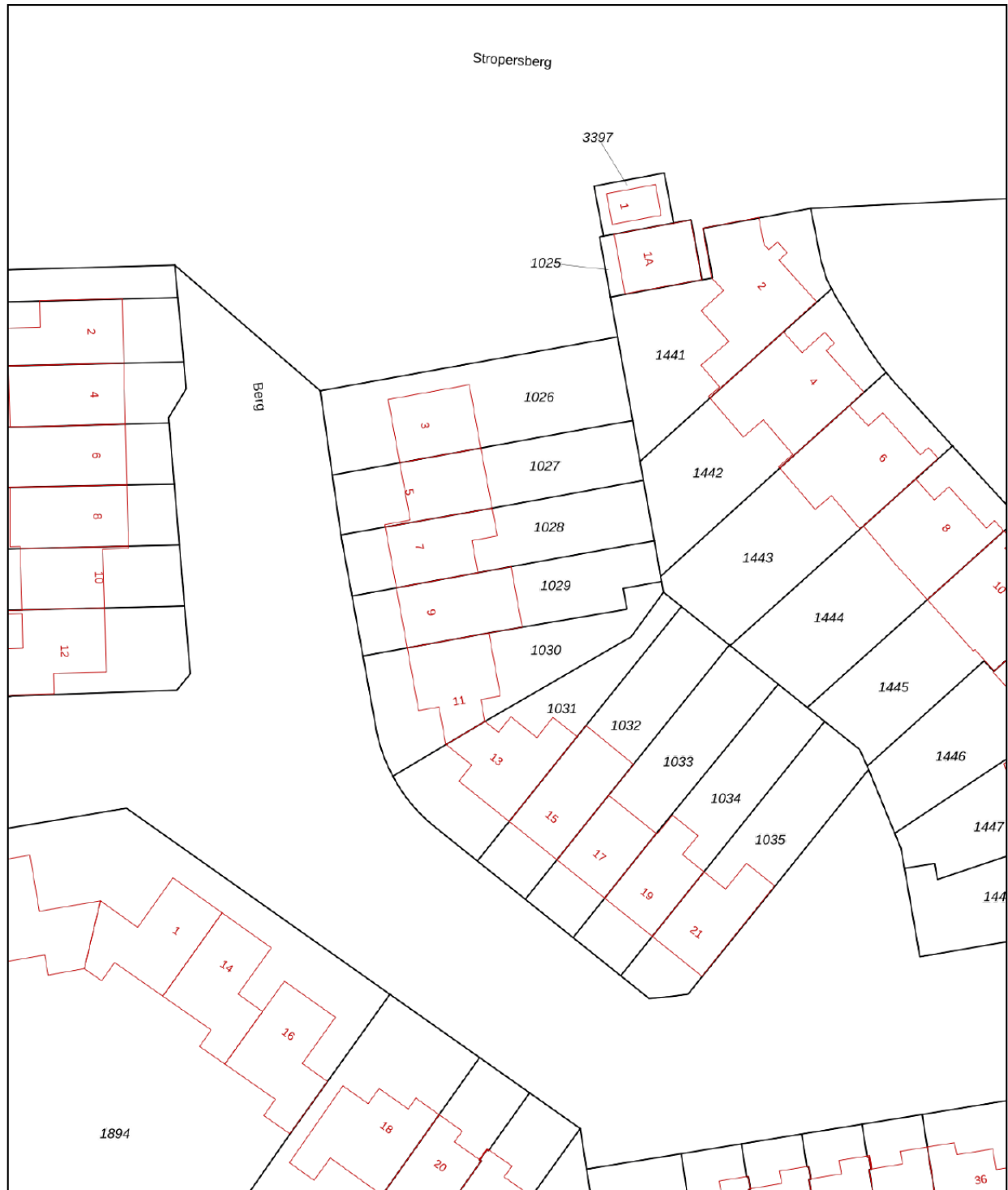


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

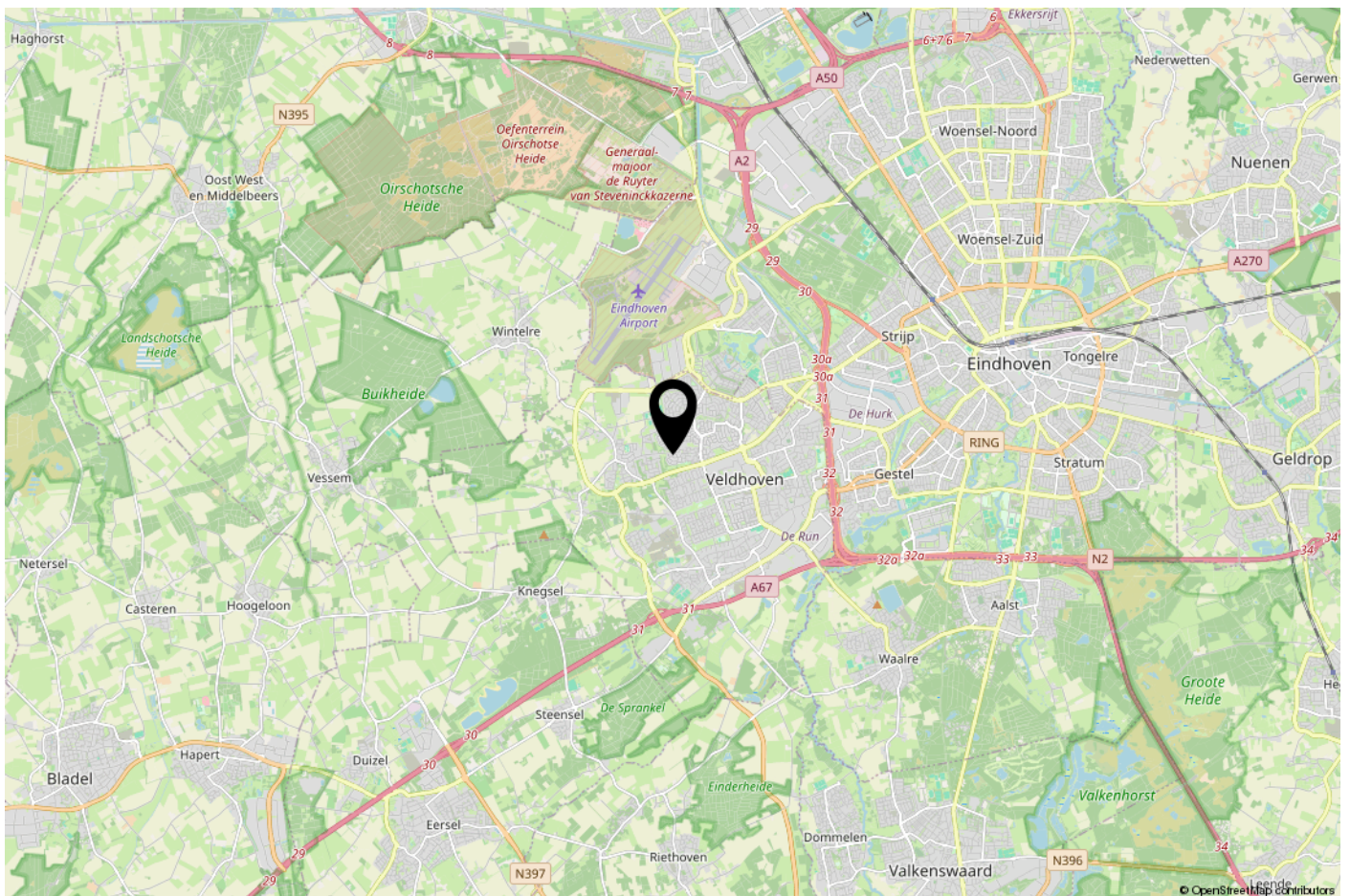
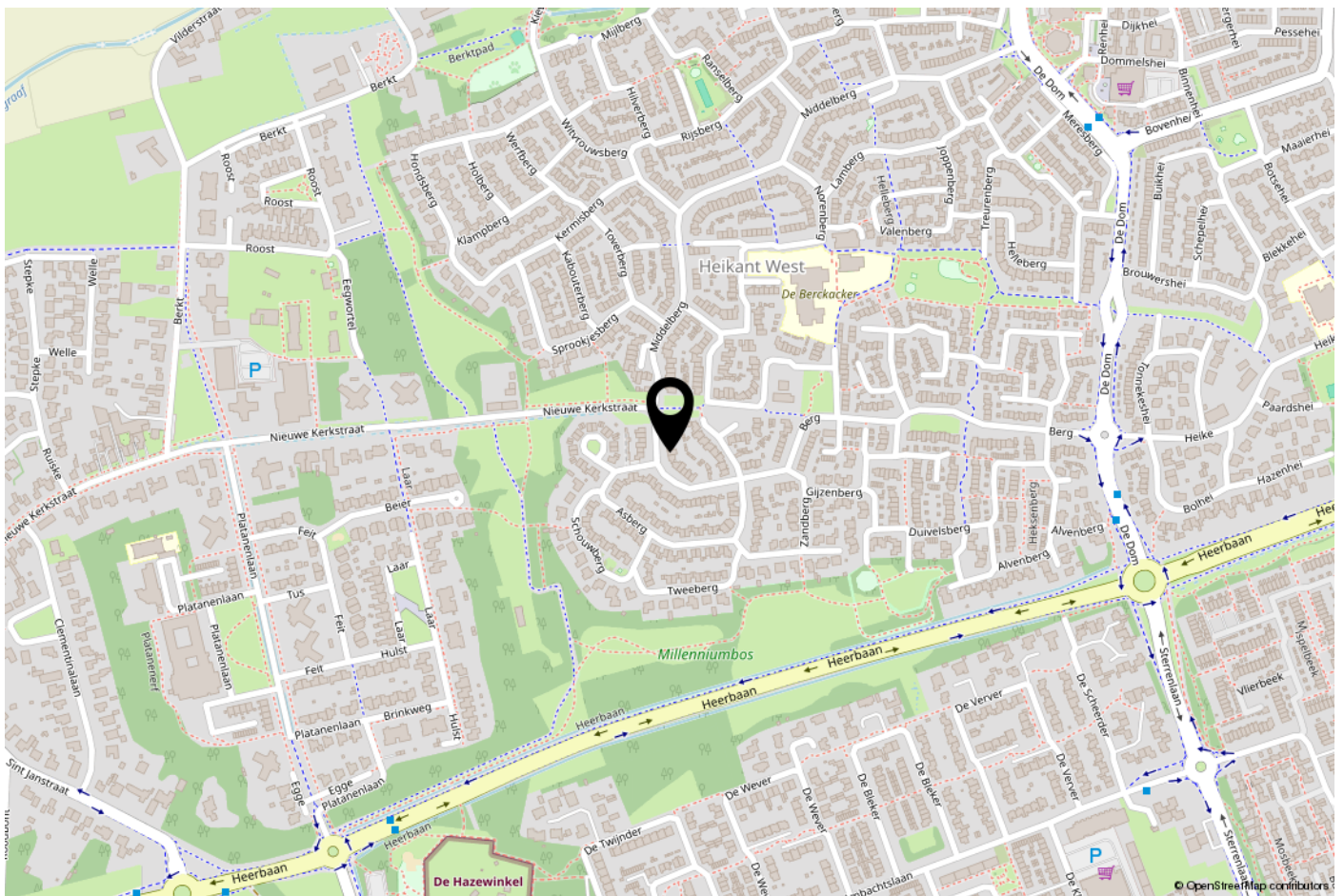
Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1029</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>	
--	---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 december 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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.

Verkoper 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