

# JANSSEN STEIJLEN



thuis op iedere locatie



**VLINDER 26 TE VELDHOVEN**

**VRAAGPRIJS € 435.000,- k.k.**

## KENMERKEN



Soort woning:  
Bouwjaar:

tussenwoning  
2009

Woonoppervlakte:  
Externe bergruimte:  
Perceeloppervlakte:  
Inhoud:

107 m<sup>2</sup>  
7 m<sup>2</sup>  
134 m<sup>2</sup>  
378 m<sup>3</sup>

Totaal aantal kamers:  
Energielabel:

5  
A

---

## ALGEMENE BESCHRIJVING

Uitstekend onderhouden, energiezuinige (label A), in lichte tinten afgewerkte tussenwoning met o.a. tuingerichte woonkamer, moderne woonkeuken, vier slaapkamers, badkamer en aangelegde achtertuin met berging en achterom! Gelegen in de jonge woonwijk Noordrand met voorzieningen zoals winkels, scholen, kinderdagverblijf, groot speelpark, parkeergelegenheid, uitvalswegen en openbaar vervoerverbindingen in de directe nabijheid.

Bouwjaar: 2009

Perceeloppervlakte: 134m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: ca. 107m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: ca. 7m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis: ca. 378m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg

### Indeling begane grond:

Aangelegde voortuin.

Ruime ontvangsthal met tegelvloer met vloerverwarming, meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting), trapopgang naar de verdieping en ruime trapkast met bergschappen en unit t.b.v. de vloerverwarming.

In lichte kleurstellingen betegelde toiletruimte met hangcloset en wastafeltje.

Aan de voorzijde van de woning is de royale woon-/leefkeuken gelegen, met een eetgedeelte aan de raamzijde. De keuken is uitgerust met een complete inrichting met 5-pits gaskookplaat (inclusief wokbrander), afzuigkap, vaatwasser, combi oven-/magnetron, koel-/vriescombinatie en diverse kastjes en laden. De keuken is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Tuingerichte woonkamer met tegelvloer met vloerverwarming en dubbele openslaande tuindeuren.

De achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, buitenkraantje, extra brede achterom, degelijke erfafscheidingen en een vrijstaande, geïsoleerde stenen berging met elektra.

### Indeling eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer.

Voorslaapkamer 1, met laminaatvloer.

Voorslaapkamer 2, met laminaatvloer.

Cv-ruimte/berging met unit t.b.v. de mechanische ventilatie en opstelling Intergas HR cv-combiketel (bouwjaar 2009, eigendom).

Wasruimte met aansluitingen t.b.v. de

wasapparatuur.

Geheel, in lichte kleurstellingen betegelde badkamer met douche met glazen wand, hangcloset en wastafel.

Achterslaapkamer 3, met laminaatvloer.

Achterslaapkamer 4, met laminaatvloer.

### Algemeen:

De woning is in 2009 gebouwd met een compleet isolatiepakket: dakisolatie, vloerisolatie, gevelisolatie en HR++ isolerende beglazingen.

Derhalve is deze woning voorzien van energielabel A, geldig tot en met juli 2033.

De buitenkozijnen zijn van Meranti hardhout.

Het buitenschilderwerk van de kozijnen dateert uit 2022.

In de straat zijn volop parkeergelegenheden aanwezig, ook t.b.v. elektrische auto's.

Deze instapklare woning is in de jonge, kindvriendelijke woonomgeving Veldhoven-Noordrand gelegen met scholen, kinderdagverblijf, MFA, winkels, uitvalswegen en openbaar vervoerverbindingen.

---

## GENERAL DESCRIPTION

Superbly maintained, energy-efficient (A-rated), and finished in light tones, this terraced house boasts features including a garden-oriented living room, modern kitchen, four bedrooms, a bathroom, and a landscaped backyard with a storage shed and rear access. Situated in the recently developed residential area of Noordrand, you'll find amenities such as shops, schools, daycare facilities, a large playground, parking options, major transport links, and public transportation connections in close proximity.

Year of construction: 2009

Plot size: 134m<sup>2</sup>

Living area: approx. 107m<sup>2</sup>

External storage space: approx. 7m<sup>2</sup>

House volume: approx. 378m<sup>3</sup>

Acceptance: negotiable

### Ground floor layout:

Front garden with landscaping.

Spacious entrance hall featuring a tiled floor with underfloor heating, a meter cupboard (8 circuits, 2 residual-current devices, fiber optic connection), staircase to the upper floor, and a generous under-stairs storage closet with shelves and the underfloor heating unit.

Tastefully tiled restroom in light colors with a wall-mounted toilet and a small washbasin. At the front of the house, you'll find the spacious kitchen/living area, with a dining section by the windows. The kitchen is fully equipped with a 5-burner gas hob (including a wok burner), an extractor hood, a dishwasher, a combination oven/microwave, a fridge/freezer, and various cabinets and drawers. The kitchen features a tiled floor with underfloor heating.

The living room, which opens to the garden, has a tiled floor with underfloor heating and double French doors.

The backyard is well-maintained and low-maintenance, featuring decorative paving, an outdoor tap, an extra-wide rear entrance, sturdy property boundaries, and a detached insulated stone storage shed with electricity.

### First floor layout:

Landing with laminate flooring.

Front bedroom 1 with laminate flooring.

Front bedroom 2 with laminate flooring.

Boiler room/storage space with the mechanical ventilation unit and the Intergas HR central heating combi-boiler (built in 2009, owned).

Laundry room with connections for laundry appliances.

Fully tiled bathroom in light colors with a shower with a glass enclosure, wall-mounted toilet, and a washbasin.

Rear bedroom 3 with laminate flooring.

Rear bedroom 4 with laminate flooring.

### General:

The house was built in 2009 with a comprehensive insulation package: roof insulation, floor insulation, wall insulation, and HR++ insulating glazing.

Therefore, this property holds an A-rated energy label, valid until July 2033.

The exterior window frames are made of Meranti hardwood.

The exterior window frame painting was done in 2022.

Ample parking is available on the street, including spaces for electric cars.

This move-in-ready home is located in the young, child-friendly neighborhood of Veldhoven-Noordrand, with schools, daycare, a multifunctional center, shops, major roads, and public transportation connections.































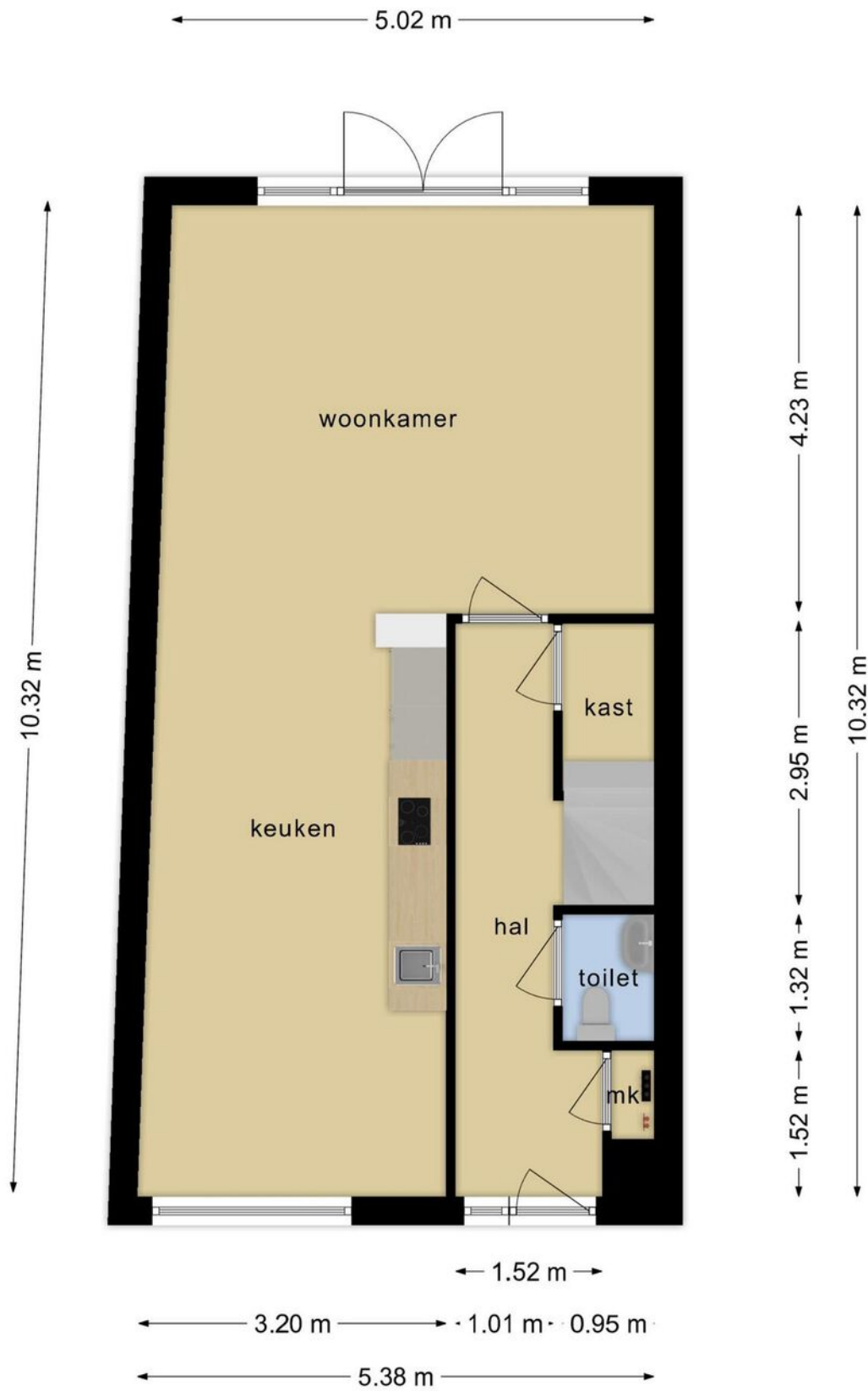








# BEGANE GROND



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

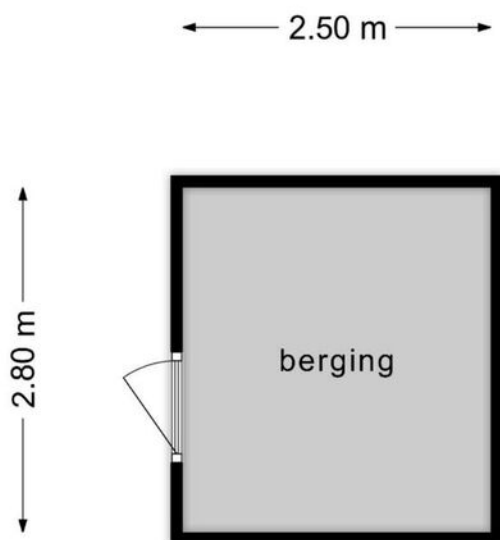
# EERSTE VERDIEPING



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

---

# BERGING



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

---



# PLATTEGROND

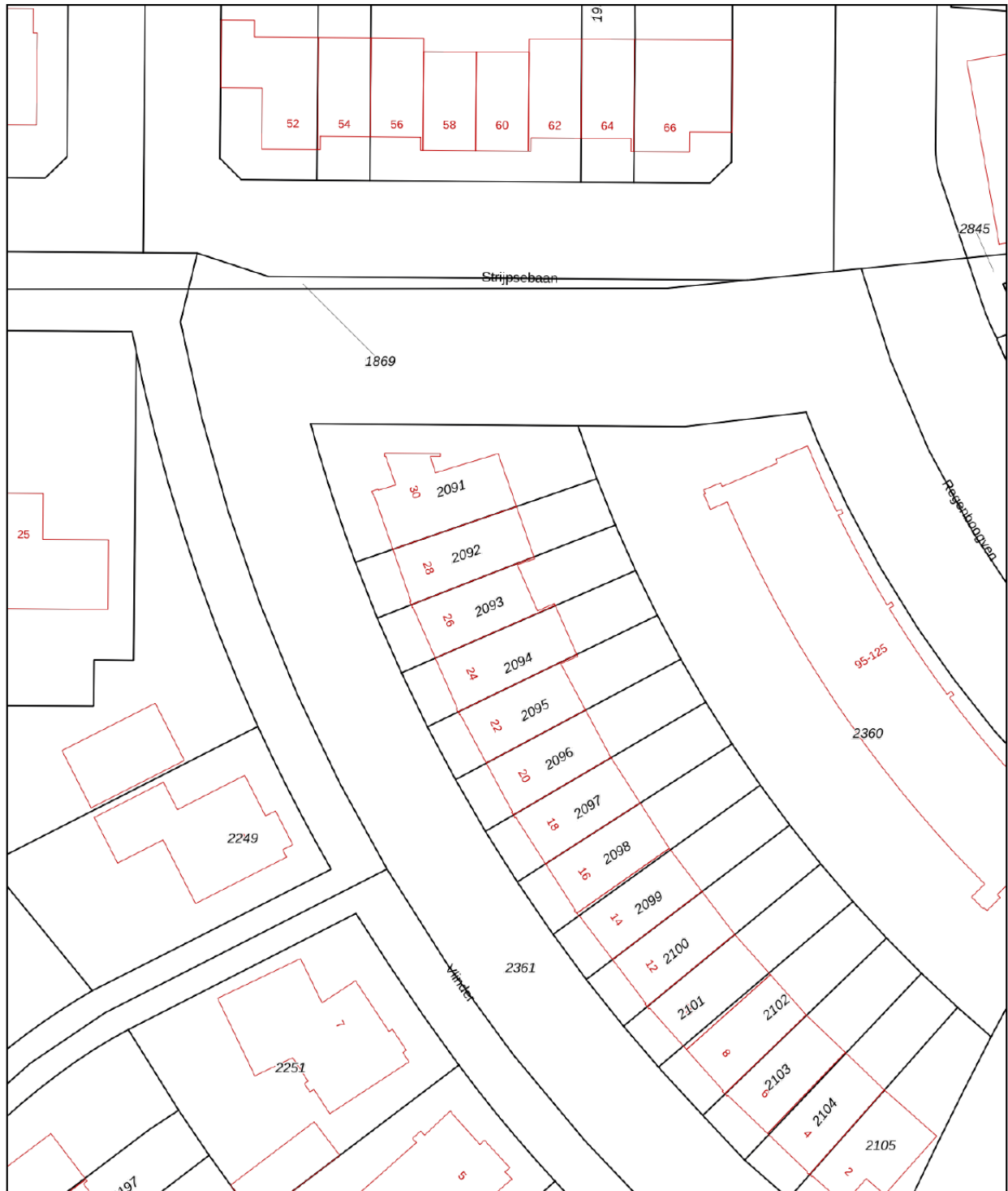


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

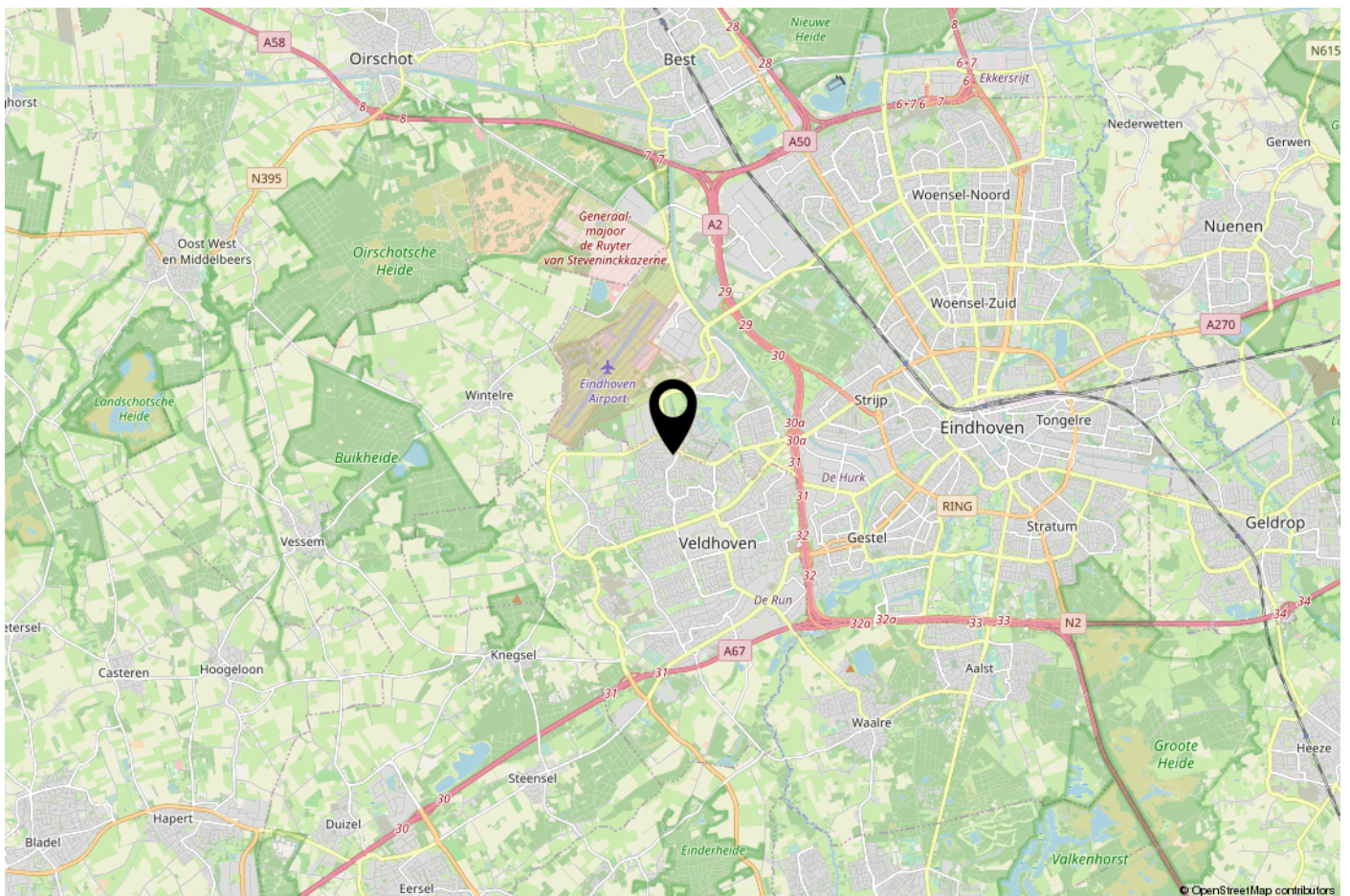
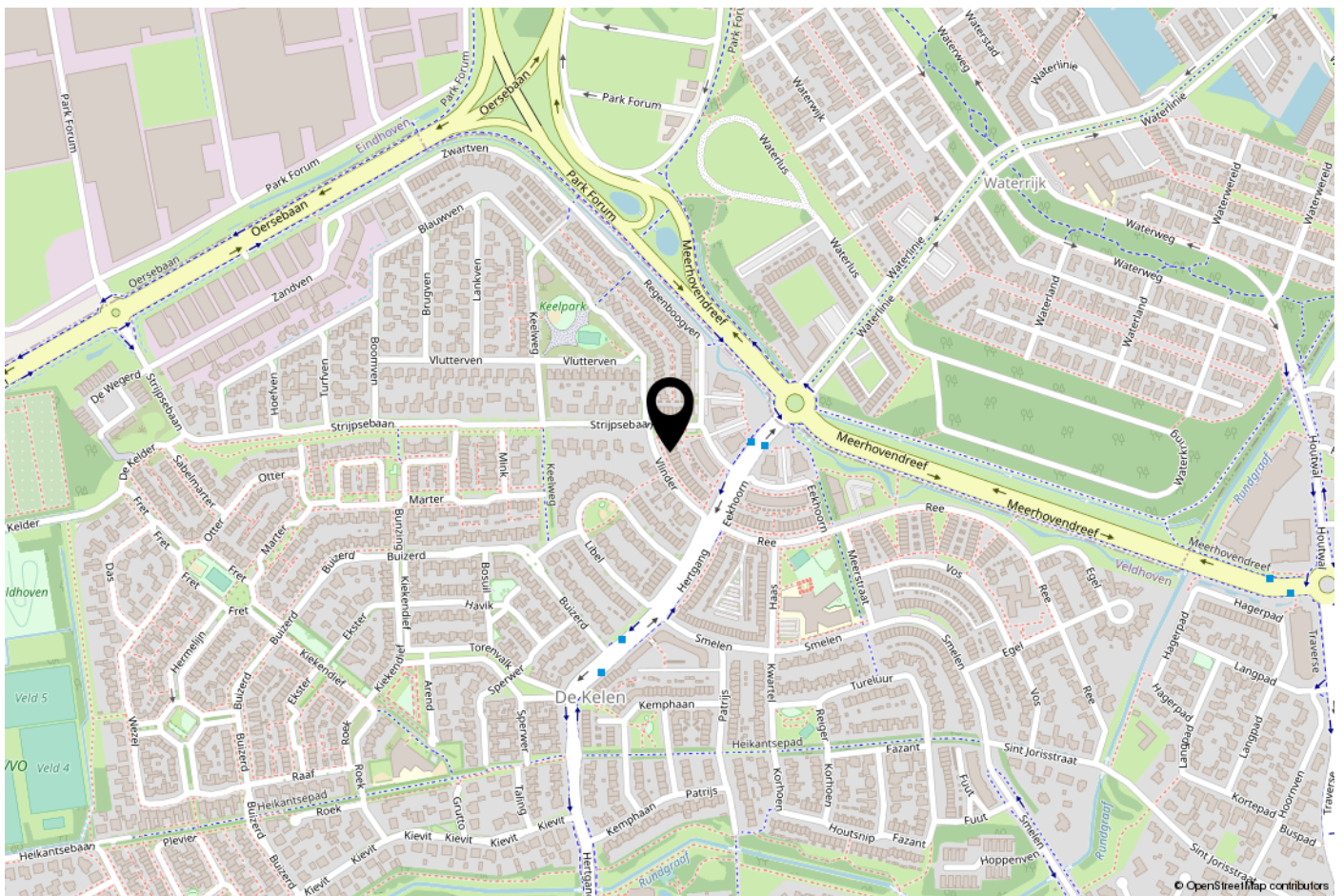
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veldhoven  
Sectie F  
Perceel 2093

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.
- Susanne Meurkens; NVM makelaar en 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