

# JANSSEN STEIJLEN



thuis op iedere locatie



**PASTORIELAAN 40 TE VELDHOVEN**

**VRAAGPRIJS € 629.000,- k.k.**

## KENMERKEN



Soort woning:  
Bouwjaar:

geschakelde 2-onder-1-  
kapwoning  
1960

Woonoppervlakte:  
Overige inpanidige ruimte:  
Gebouwgebonden buitenruimte:  
Externe bergruimte:  
Inhoud:

157 m<sup>2</sup>  
58 m<sup>2</sup>  
6 m<sup>2</sup>  
291 m<sup>2</sup>  
636 m<sup>3</sup>

Totaal aantal kamers:  
Energielabel:

5  
A

---

## ALGEMENE BESCHRIJVING

Uitstekend onderhouden, recentelijke geheel gemoderniseerde en uit- en opgebouwde, geschakelde twee-onder-een kapwoning met o.a. luxe keuken, uitgebouwde, tuingerichte woonkamer, vier slaapkamers, moderne badkamer, inpandige en verlengde garage en een fraai aangelegde achtertuin met ligging op het zonnige westen.

Gelegen aan een markante woonlaan in Veldhoven-Dorp op korte afstand van voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer verbindingen en uitvalswegen richting het snelwegennet, ASML, High Tech Campus, centrum en Eindhoven Airport.

Bouwjaar: ca. 1960

Perceeloppervlakte: 291m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: ca. 157m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: ca. 58m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 6m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 636m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg

### Indeling begane grond:

Aangelegde voortuin.

De oprit biedt plaats aan een tweetal personenauto's en heeft toegang tot de overdekte entree en garage.

Ontvangsthal met pvc-vloer, trapopgang (eveneens met eikenhout bekleed).

Via de ontvangsthal is de ruime kelder op stahoogte te bereiken. Deze biedt volop bergruimte, unit t.b.v. de vloerverwarming en opstelling Remeha HR cv-combiketel (bouwjaar 2022, eigendom).

Moderne toiletruimte met stucwerk wandafwerkingen en een hangcloset.

Aan de voorzijde van de woning is de luxueus uitgevoerde keuken gesitueerd. Deze is voorzien van een complete, U-vormige inrichting met inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, kokend water kraan, vaatwasser, 2 combi oven/magnetrons, koel-/vriescombinatie, wijnkoeler en diverse kastjes en laden. De keuken is voorts afgewerkt met een pvc vloer met vloerverwarming. Sfeervolle, tuingerichte, over de volledige breedte uitgebouwde woonkamer met pvc-vloer met vloerverwarming, brede lichtstraat verlaagd plafond met ingebouwde spotjes en een schuifpui met toegang tot de tuin.

Inpandig te bereiken, uitgebouwde garage met tegelvloer, uitstortgootsteen, omvormer t.b.v. de zonnepanelen, meterkast (vernieuwd met volop

groepen en aardlekbeveiliging), dubbele hardhouten garagedeur en trapopgang naar de opgebouwde extra slaap-/werk-/hobbykamer. De achtertuin is fraai aangelegd, heeft een zonnige ligging op het westen en is voorzien van kunstgras gazon, borders, hagen, achterom en een overdekt zit terras.

### Indeling eerste verdieping:

Overloop met laminaatvloer en ingebouwde kast.

Achterslaapkamer 1, met laminaatvloer, ingebouwde kast, rolluik en airconditioning.

Riante voorslaapkamer 2, met laminaatvloer, ingebouwde kast, airconditioning en deur met toegang tot het balkon.

Voorslaapkamer 3, met laminaatvloer, airconditioning en zonnescreeen.

Moderne, geheel betegelde badkamer met inloopdouche met glazen wand, hangcloset, dubbele wastafel in meubel, wandkast, mechanische ventilatie en elektrische radiator.

Zeer royale berg-/was-/slaapkamer met aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, ingebouwde kast en deur met toegang tot de opgebouwde slaap-/werkkamer 4, met trap naar de eerdere genoemde garage.

### Algemeen:

De woning is voorzien van dakisolatie, gevelisolatie (2020, grotendeels), vloerisolatie (grotendeels) en isolerende beglazingen (HR++).

Daarnaast is de woning voorzien van 20 zonnepanelen (à 315Wp).

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

De buitenkozijnen zijn grotendeels uitgevoerd in hardhout met draai-/kiepfunctie. Een gedeelte van de kozijnen is uitgevoerd in kunststof.

Nagenoeg de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De platdakbedekking van de woning is in 2018 vervangen, die van de uitbouw van de woonkamer en opgebouwde slaapkamer in 2023.

Gelegen aan een mooie, brede woonlaan in Veldhoven-Dorp op korte afstand van voorzieningen waaronder winkels (De Kromstraat), scholen (MFA Zuid, Kempen Campus), openbaar vervoer verbindingen en uitvalswegen.

---

## GENERAL DESCRIPTION

Excellent maintained, recently completely modernized and expanded semi-detached house with, among other things, a luxury kitchen, extended garden-oriented living room, four bedrooms, modern bathroom, indoor and extended garage and a beautifully landscaped backyard facing the sunny west. .

Located on a striking residential avenue in Veldhoven-Dorp, a short distance from amenities such as shops, schools, public transport connections and roads to the highway network, ASML, High Tech Campus, center and Eindhoven Airport.

Year of construction: approx. 1960

Plot area: 291m<sup>2</sup>

Living area: approx. 157m<sup>2</sup>

Other indoor space: approx. 58m<sup>2</sup>

Building-related outdoor space: approx. 6m<sup>2</sup>

Volume: approx. 636m<sup>3</sup>

Acceptance: in consultation

### Ground floor layout:

Landscaped front garden.

The driveway offers space for two passenger cars and has access to the covered entrance and garage.

Reception hall with PVC floor, staircase (also covered with oak).

The spacious basement can be reached at standing height via the lobby. This offers plenty of storage space, unit for underfloor heating and Remeha HR central heating combination boiler (built in 2022, owned).

Modern toilet room with stucco wall finishes and a hanging toilet.

The luxurious kitchen is located at the front of the house. This is equipped with a complete, U-shaped interior with an induction hob with integrated extractor, boiling water tap, dishwasher, 2 combination oven/microwaves, fridge/freezer, wine cooler and various cupboards and drawers. The kitchen is also finished with a PVC floor with underfloor heating.

Atmospheric, garden-oriented living room, extended over the full width, with PVC floor with underfloor heating, wide skylight, suspended ceiling with built-in spotlights and sliding doors with access to the garden.

Internally accessible, extended garage with tiled floor, sink, inverter for the solar panels, meter cupboard (renewed with plenty of groups and earth leakage protection), double hardwood

garage door and stairs to the extra bedroom/work/hobby room.

The backyard is beautifully landscaped, has a sunny west-facing location and has an artificial grass lawn, borders, hedges, back entrance and a covered seating terrace.

### Layout first floor:

Landing with laminate flooring and built-in cupboard.

Rear bedroom 1, with laminate flooring, built-in cupboard, shutter and air conditioning.

Spacious front bedroom 2, with laminate flooring, built-in cupboard, air conditioning and door with access to the balcony.

Front bedroom 3, with laminate flooring, air conditioning and sun screen.

Modern, fully tiled bathroom with walk-in shower with glass wall, hanging toilet, double sink in furniture, wall cupboard, mechanical ventilation and electric radiator.

Very spacious storage/laundry/bedroom with connections for washing equipment, built-in cupboard and door with access to the built-up bedroom/study room 4, with stairs to the aforementioned garage.

### General:

The house has roof insulation, facade insulation (2020, largely), floor insulation (largely) and insulating glazing (HR++).

In addition, the house is equipped with 20 solar panels (315Wp).

This home therefore has energy label A, valid until October 2033.

The exterior frames are largely made of hardwood with a turn/tilt function. Some of the frames are made of plastic.

Almost the entire ground floor has underfloor heating.

The flat roof covering of the house was replaced in 2018, that of the extension of the living room and bedroom in 2023.

Located on a beautiful, wide residential avenue in Veldhoven-Dorp, a short distance from amenities including shops (De Kromstraat), schools (MFA Zuid, Kempen Campus), public transport connections and arterial roads.













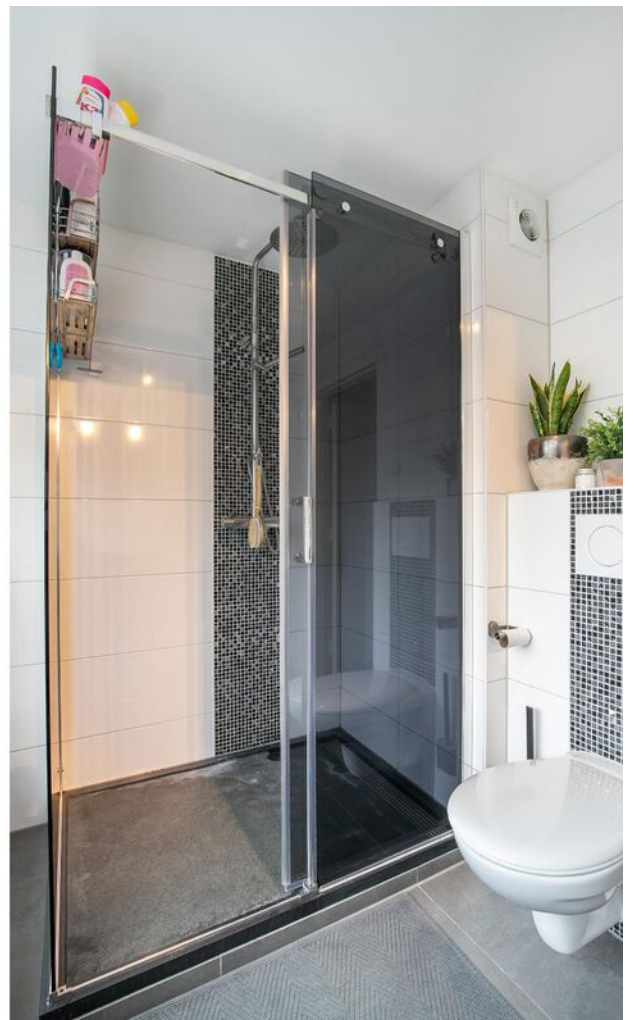




























# BEGANE GROND



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

# EERSTE VERDIEPING

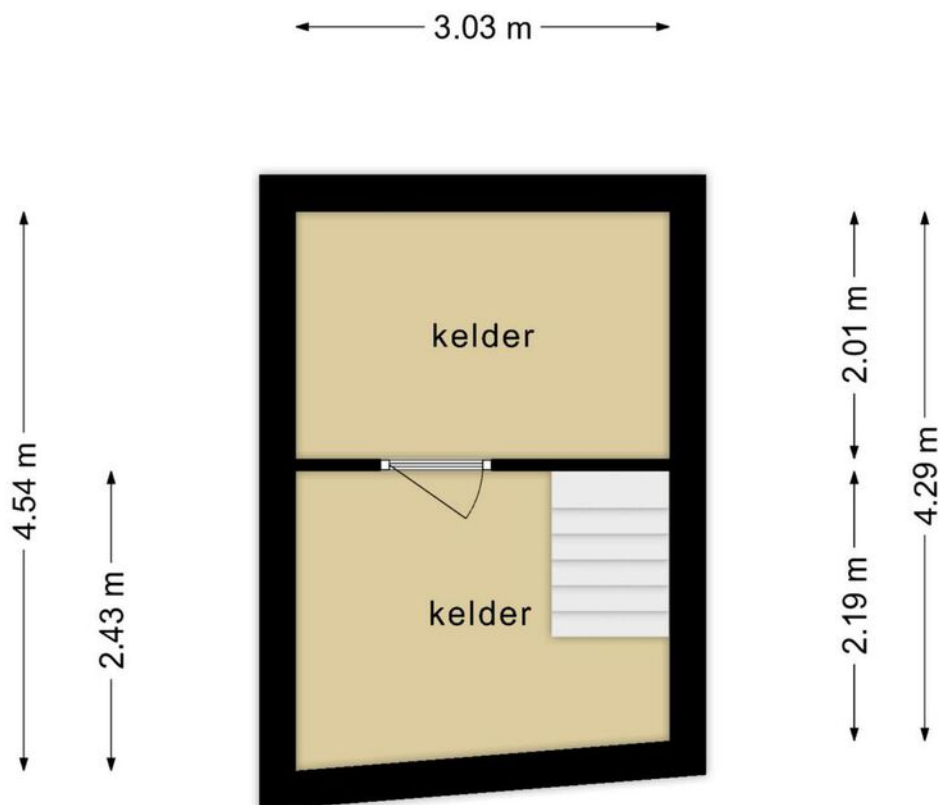


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



---

# KELDER

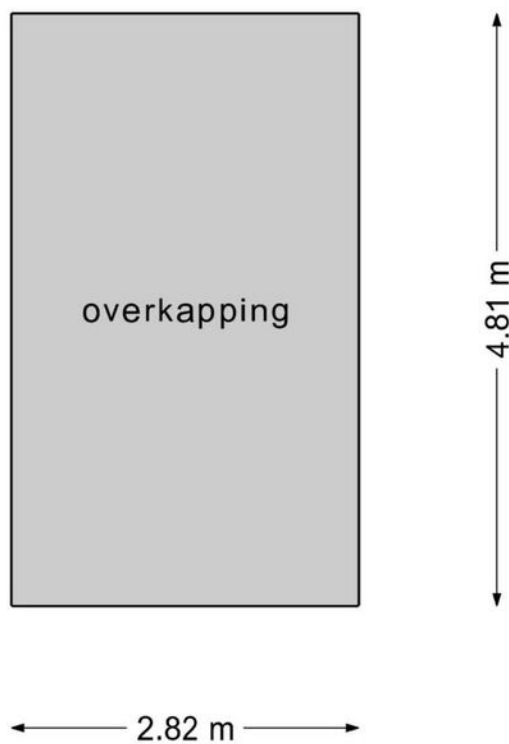


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---

---

## OVERKAPPING



**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

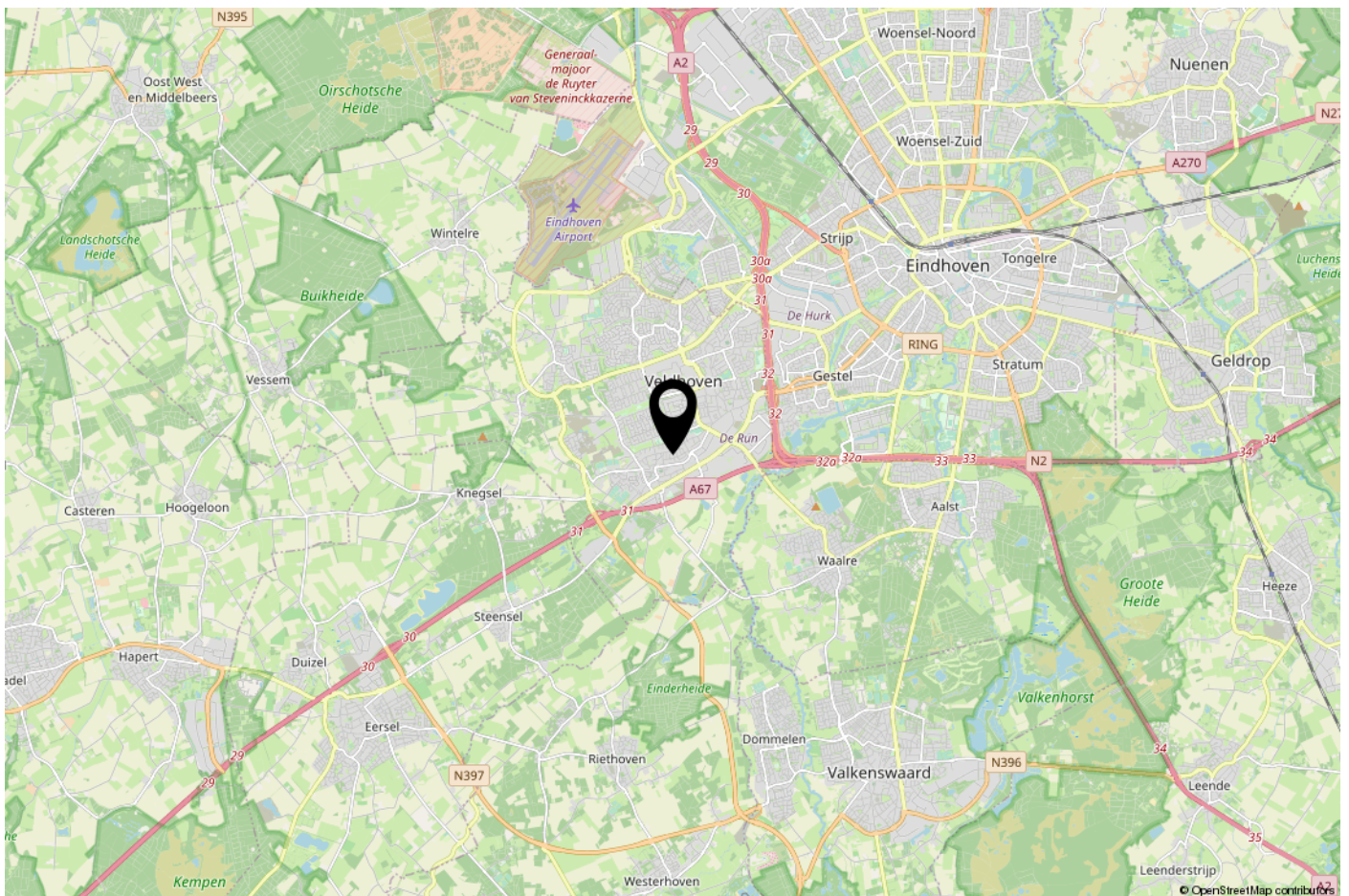
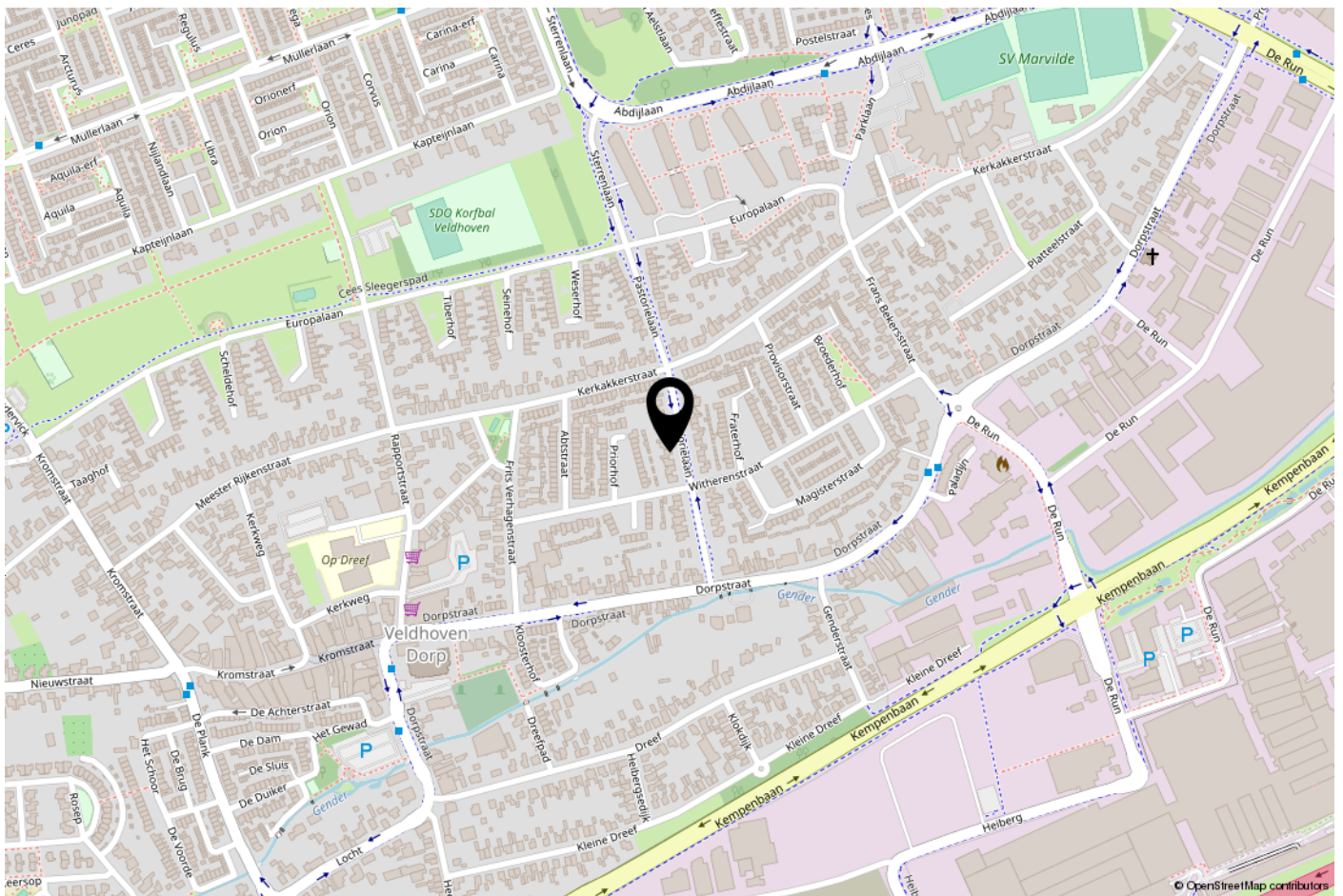
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven Sectie E Perceel 448</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.
- 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