

# JANSSEN STEIJLEN



thuis op iedere locatie



**REE 147 TE VELDHOVEN**

**VRAAGPRIJS € 1.595.000,- k.k.**

## KENMERKEN



|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Soort woning:                | vrijstaande woning  |
| Bouwjaar:                    | 2015                |
| Woonoppervlakte:             | 376 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte:    | 12 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 40 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:          | 5 m <sup>2</sup>    |
| Perceeloppervlakte:          | 582 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud:                      | 1436 m <sup>3</sup> |
| Totaal aantal kamers:        | 9                   |
| Energielabel:                | A++                 |

---

## ALGEMENE BESCHRIJVING

Exclusief wonen op topniveau: deze royale, vrijstaande villa combineert luxe, comfort en ruimte op een prachtig perceel van maar liefst 582 m<sup>2</sup>.

Aan de rustige en gewilde Ree in Veldhoven (Noordrand) staat deze in 2015 gebouwde, volledig geïsoleerde villa met een woonoppervlakte van circa 376 m<sup>2</sup>. De woning is tot in detail afgewerkt, beschikt over een volledig souterrain, meerdere royale slaapkamers, twee badkamers en een fraai aangelegde tuin met o.a. zwembad en afsluitbare overkapping. Hier woont u niet alleen ruim, maar ook energiezuinig (energielabel A++) en toekomstbestendig.

Bouwjaar: 2015

Perceeloppervlakte: 582m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: ca. 376m<sup>2</sup>

Overige inpanidige ruimte: ca. 12m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 40m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: ca. 5m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 1.436 m<sup>3</sup>

### Indeling souterrain:

De woning is volledig onderkelderd en biedt een zee aan extra leefruimte. Het souterrain is ingedeeld met een royale multifunctionele ruimte, ideaal als hobbykamer, thuisbioscoop of speelruimte, voorzien van een tegelvloer en twee kunststof koekoek ramen voor daglichttoetreding. Daarnaast is er een tweede ruime kamer, momenteel ingericht als sportruimte, eveneens met daglicht via koekoek ramen. Deze verdieping biedt talloze gebruiksmogelijkheden, van werken aan huis tot ontspanning.

### Indeling begane grond:

Via de ruime ontvangsthal met antraciet tegelvloer, garderobe en meterkast betreedt u de woning. Hier bevindt zich tevens de moderne toiletruimte met wandcloset, urinoir en fonteintje. Aan de voorzijde ligt een comfortabele werk- of studeerkamer met vloerverwarming, ideaal voor thuiswerken. De woonkamer is sfeervol en ruim opgezet, voorzien van een eikenhouten parketvloer, een moderne gashaard en dubbele tuindeuren die zorgen voor een mooie verbinding met buiten. De luxe woonkeuken vormt het hart van de woning en is via een schuifdeur bereikbaar. Deze is uitgerust met een royaal spoeliland met Quooker, eetbar en granieten werkblad.

De hoogwaardige inbouwapparatuur bestaat onder andere uit een Amerikaanse koelkast, combi-oven/magnetron (2024), heteluchtoven (2024), vaatwasser en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (2023).

Aansluitend bevindt zich een zeer royale bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur, spoelbak en veel kastruimte.

Vanuit hier is de inpanidige garage/berging bereikbaar, voorzien van tegelvloer en dubbele garagedeuren.

### Indeling eerste verdieping:

De ruime overloop met vide en Frans balkon geeft een luxe en open gevoel.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met veel lichtinval door ramen aan twee zijden.

Aan de achterzijde ligt een tweede ruime slaapkamer, eveneens heerlijk licht.

Daarnaast is er een separate moderne toiletruimte. De luxe badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een royale inloopdouche, een duo ligbad van Villeroy & Boch en een stijlvol wastafelmeubel.

De absolute eyecatcher is de riante hoofdslaapkamer, gelegen over de volledige diepte van de woning. Deze kamer beschikt over een walk-in closet en een eigen wastafel, wat zorgt voor een luxe hotelsfeer.

### Indeling tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping biedt volop ruimte en comfort. Hier bevinden zich twee zeer royale slaapkamers, beide voorzien van dakkapellen en meerdere grote dakramen, wat zorgt voor een aangename lichtinval.

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, wandcloset, wastafel en een groot dakraam.

Daarnaast is er een praktische berging/CV-ruimte met opstelling van de Intergas HR combiketel (2015) en boiler (ca. 2018).

buitenberging en een brede achterom, ideaal voor bijvoorbeeld een camper of caravan.

Op eigen terrein is er ruim voldoende parkeergelegenheid aan beide zijden van de woning.

---

## ALGEMENE BESCHRIJVING

### Buiten:

De fraai aangelegde achtertuin biedt optimale privacy en is een waar verlengstuk van de woning. Hier geniet u van meerdere terrassen, een strak gazon en een prachtig zwembad.

De grote, afsluitbare overkapping met glazen wanden maakt het mogelijk om het hele jaar door buiten te zitten. Daarnaast is er een houten buitenberging en een brede achterom, ideaal voor bijvoorbeeld een camper of caravan.

Op eigen terrein is er ruim voldoende parkeergelegenheid aan beide zijden van de woning.

### Algemeen:

Volledig geïsoleerd (dak-, gevel- en vloerisolatie)

Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing

24 zonnepanelen (2022, ca. 325 Wp per paneel)

Energie label A++ (geldig t/m januari 2036)

Volledige vloerverwarming op alle verdiepingen

Strak stucwerk door de gehele woning

Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024

Aangesloten op glasvezelnetwerk.

### De woonomgeving:

De woning is gelegen aan de Ree, in een jonge, ruim opgezette en zeer geliefde woonomgeving in Veldhoven. Deze wijk kenmerkt zich door haar rustige karakter, brede straten en hoogwaardige bebouwing met voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Het is een ideale plek voor wie comfortabel en in alle rust wil wonen, met volop privacy en ruimte om zich heen.

In de directe omgeving vindt u diverse groenvoorzieningen en wandelmogelijkheden, waardoor het hier heerlijk wonen is voor natuurliefhebbers en gezinnen. Daarnaast zijn er meerdere speelvoorzieningen en scholen in de nabijheid, wat de wijk ook bijzonder geschikt maakt voor gezinnen met kinderen.

Voor de dagelijkse voorzieningen bent u binnen enkele minuten in het City Centrum van Veldhoven, waar u een breed aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en overige voorzieningen aantreft. Ook sportfaciliteiten en medische voorzieningen liggen op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend: uitvalswegen richting Eindhoven, de High Tech Campus, ASML en Eindhoven Airport zijn snel en eenvoudig te bereiken. Tevens zijn er goede openbaar vervoerverbindingen richting Eindhoven en omliggende dorpen.

---

## GENERAL DESCRIPTION

Exclusive high-end living: this spacious detached villa combines luxury, comfort, and space on a beautiful plot of no less than 582 m<sup>2</sup>.

Located on the quiet and highly sought-after Ree in Veldhoven (Noordrand), this fully insulated villa, built in 2015, offers approximately 376 m<sup>2</sup> of living space. The property has been finished to an exceptional standard and features a full basement level, several generously sized bedrooms, two bathrooms, and a beautifully landscaped garden with, among other things, a swimming pool and lockable covered terrace.

Here, you not only enjoy generous living space, but also energy-efficient (energy label A++) and future-proof living.

Year of construction: 2015

Plot size: 582 m<sup>2</sup>

Living area: approx. 376 m<sup>2</sup>

Other indoor space: approx. 12 m<sup>2</sup>

Building-related outdoor space: approx. 40 m<sup>2</sup>

External storage space: approx. 5 m<sup>2</sup>

Volume: approx. 1,436 m<sup>3</sup>

### Basement level:

The property has a full basement and offers an abundance of additional living space. The basement includes a spacious multifunctional room, ideal as a hobby room, home cinema, or playroom, featuring tiled flooring and two light wells with uPVC windows for natural daylight. In addition, there is a second large room, currently used as a gym, also benefiting from daylight through light well windows. This floor offers countless possibilities, from working from home to relaxation.

### Ground floor:

You enter the home through the spacious reception hall with anthracite tiled flooring, cloakroom area, and meter cupboard. Here you will also find the modern guest toilet with wall-mounted toilet, urinal, and washbasin. At the front of the house is a comfortable office or study with underfloor heating, ideal for working from home. The living room is spacious and inviting, featuring oak parquet flooring, a modern gas fireplace, and double garden doors creating a seamless connection to the outdoor space.

The luxurious open-plan kitchen forms the heart of the home and is accessible through a sliding door. It is fitted with a generous sink island with Quooker tap, breakfast bar, and granite worktop. The high-end built-in appliances include an American-style fridge freezer, combination oven/microwave (2024), convection oven (2024), dishwasher, and a Bora induction hob with integrated extraction system (2023).

Adjacent is a very spacious utility room with connections for laundry appliances, sink, and ample cupboard space.

From here, the integral garage/storage room is accessible, fitted with tiled flooring and double garage doors.

### First floor:

The spacious landing with open void and French balcony creates a luxurious and airy atmosphere. At the front is a generous bedroom with plenty of natural light from windows on two sides.

At the rear is a second spacious bedroom, also wonderfully bright.

There is also a separate modern toilet room.

The luxurious bathroom is fully tiled and equipped with a large walk-in shower, a Villeroy & Boch double bathtub, and a stylish vanity unit.

The absolute eye-catcher is the impressive master bedroom, extending across the full depth of the house. This room features a walk-in closet and private washbasin, creating a luxurious hotel-like ambiance.

### Second floor:

The second floor also offers ample space and comfort. Here you will find two very spacious bedrooms, both fitted with dormer windows and multiple large roof windows, ensuring excellent natural light.

The modern bathroom is fully tiled and fitted with a walk-in shower, wall-mounted toilet, washbasin, and a large roof window.

There is also a practical storage/boiler room housing the Intergas HR combination boiler (2015) and hot water tank (approx. 2018).

---

## GENERAL DESCRIPTION

### Outside:

The beautifully landscaped rear garden offers maximum privacy and is a true extension of the home. Here you can enjoy multiple terraces, a sleek lawn, and a stunning swimming pool.

The large lockable covered terrace with glass walls allows for outdoor living all year round. In addition, there is a wooden outdoor storage shed and a wide rear access, ideal for a camper van or caravan. There is ample private parking space on both sides of the house.

### General:

Fully insulated (roof, cavity wall, and floor insulation).

Hardwood window frames with HR++ glazing.

24 solar panels (2022, approx. 325 Wp per panel).

Energy label A++ (valid until January 2036).

Full underfloor heating on all floors.

Smooth plastered walls throughout the property.

Exterior painting completed in 2024.

Connected to fibre-optic network.

### Living environment:

The property is situated on Ree, in a young, spaciouly designed, and highly desirable residential area of Veldhoven. This neighbourhood is characterised by its peaceful atmosphere, wide streets, and high-quality architecture consisting mainly of detached and semi-detached homes. It is an ideal location for those seeking comfortable and tranquil living, with plenty of privacy and space.

In the immediate vicinity, you will find various green areas and walking routes, making it a wonderful place for nature lovers and families alike.

There are also several playgrounds and schools nearby, making the area particularly suitable for families with children.

For daily amenities, the City Centrum of Veldhoven is just a few minutes away, offering a wide range of shops, supermarkets, restaurants, and other facilities. Sports amenities and medical services are also within easy reach.

Accessibility is excellent: main roads towards Eindhoven, the High Tech Campus, ASML, and Eindhoven Airport are quick and easy to reach.

There are also good public transport connections to Eindhoven and surrounding villages.

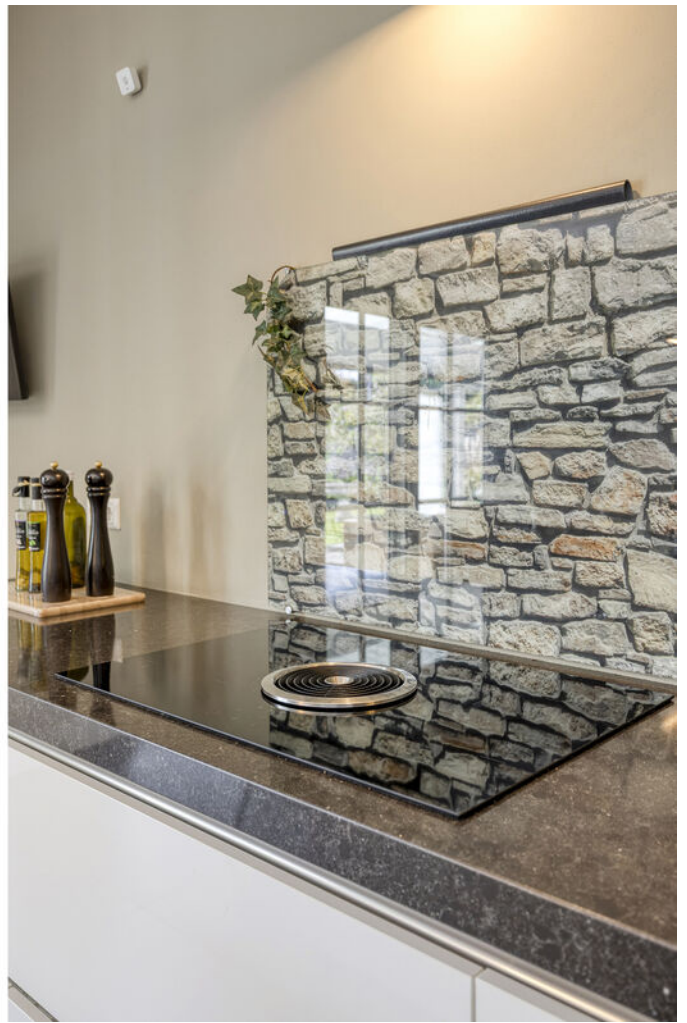






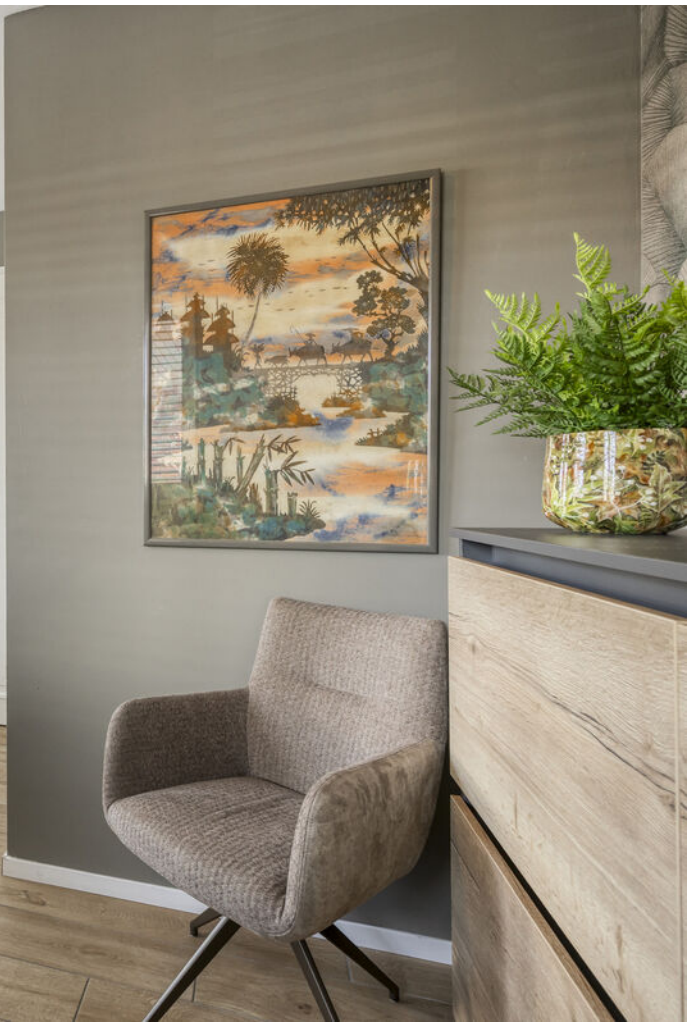






























































# BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# EERSTE VERDIEPING

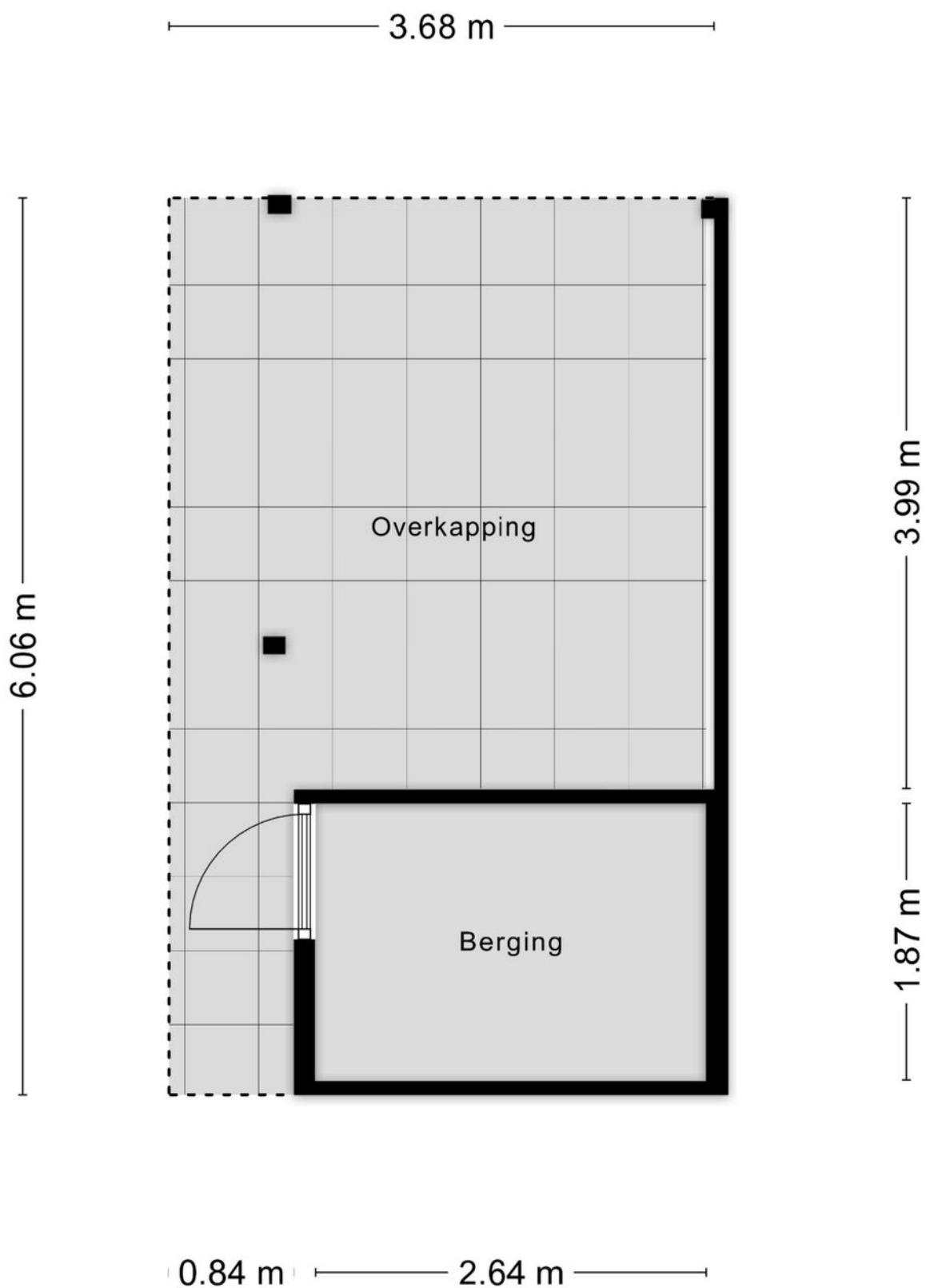




# SOUTERRAIN



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

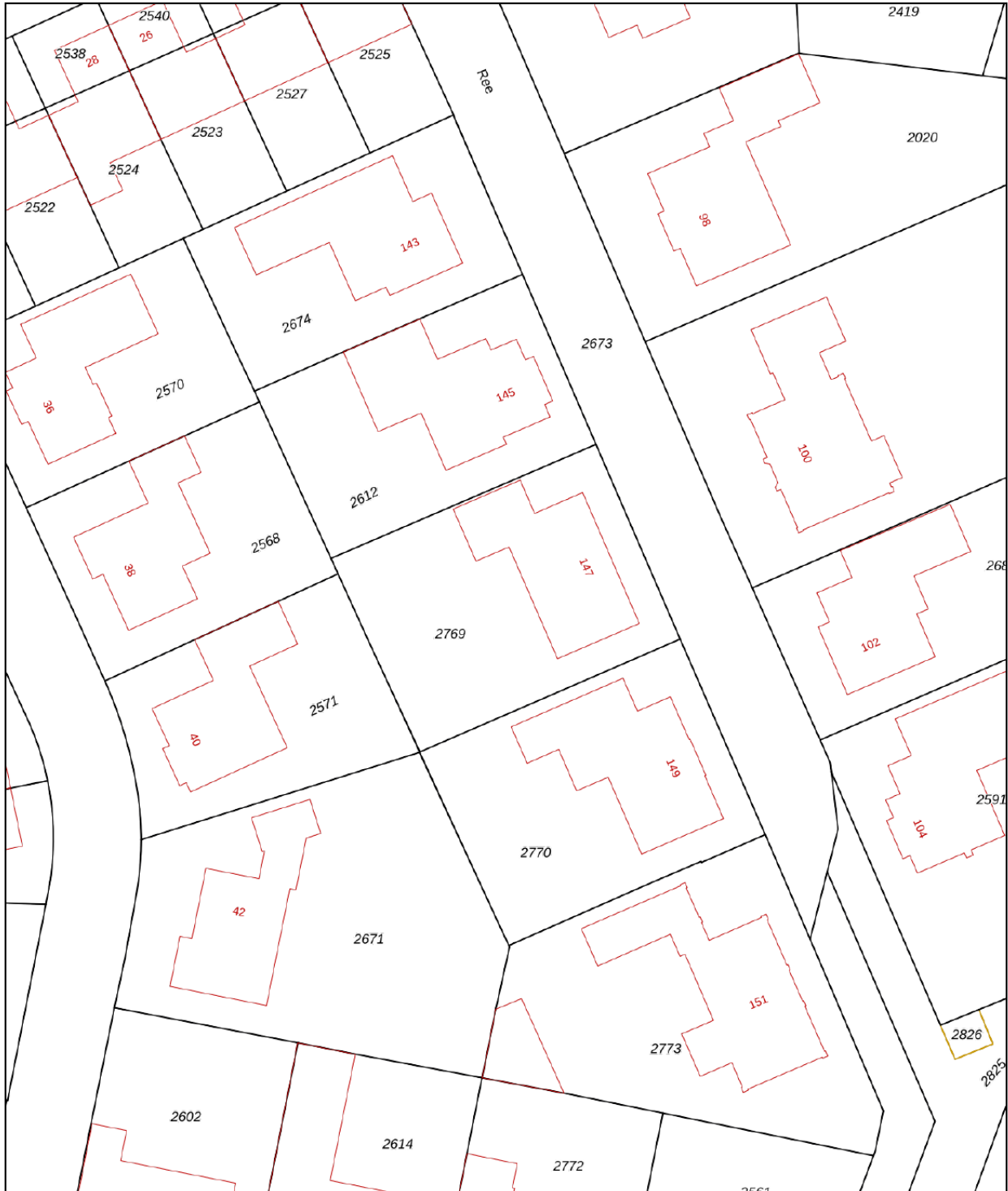



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zober www.zober.nl

# KADASTRALE KAART

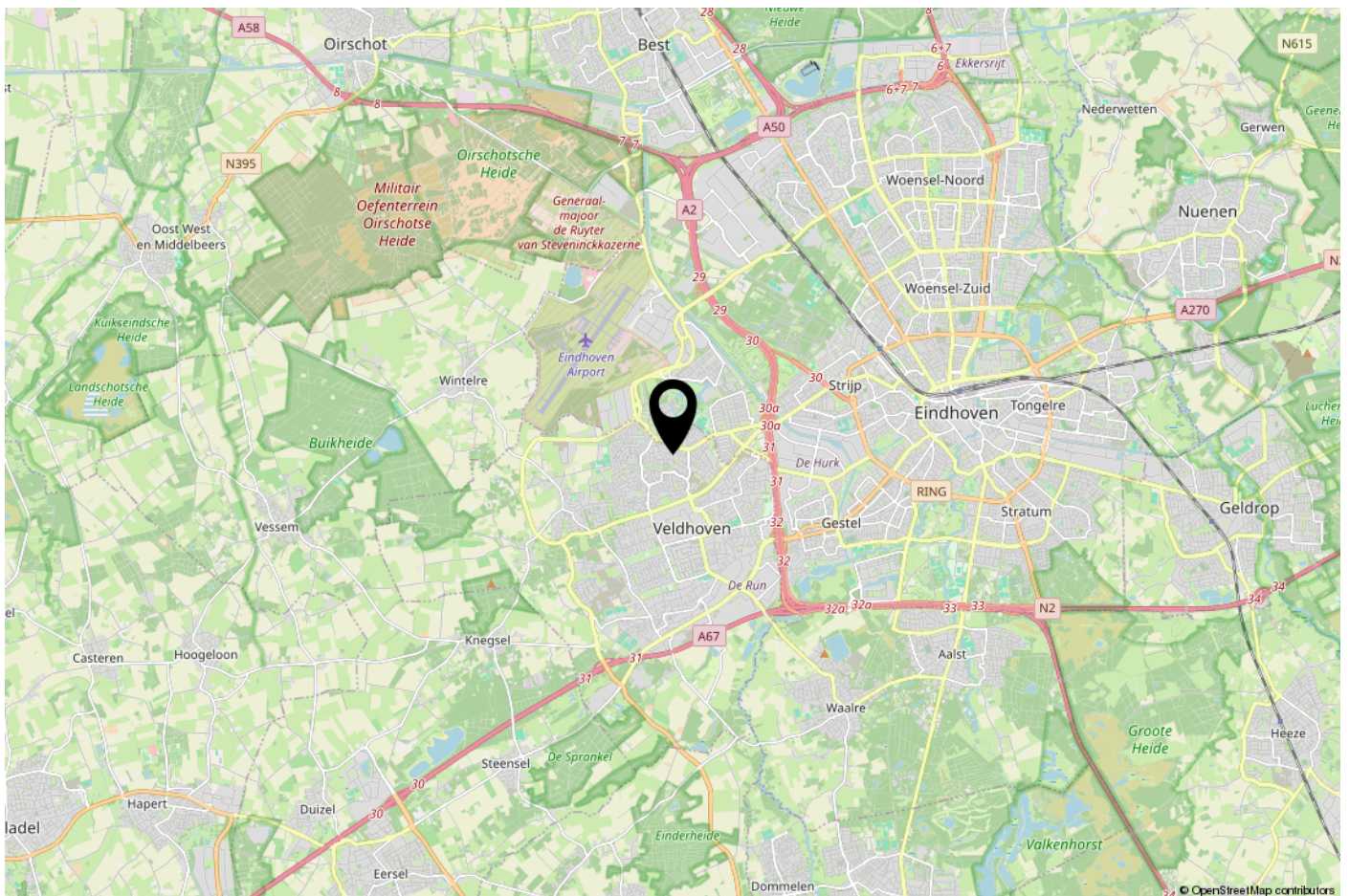
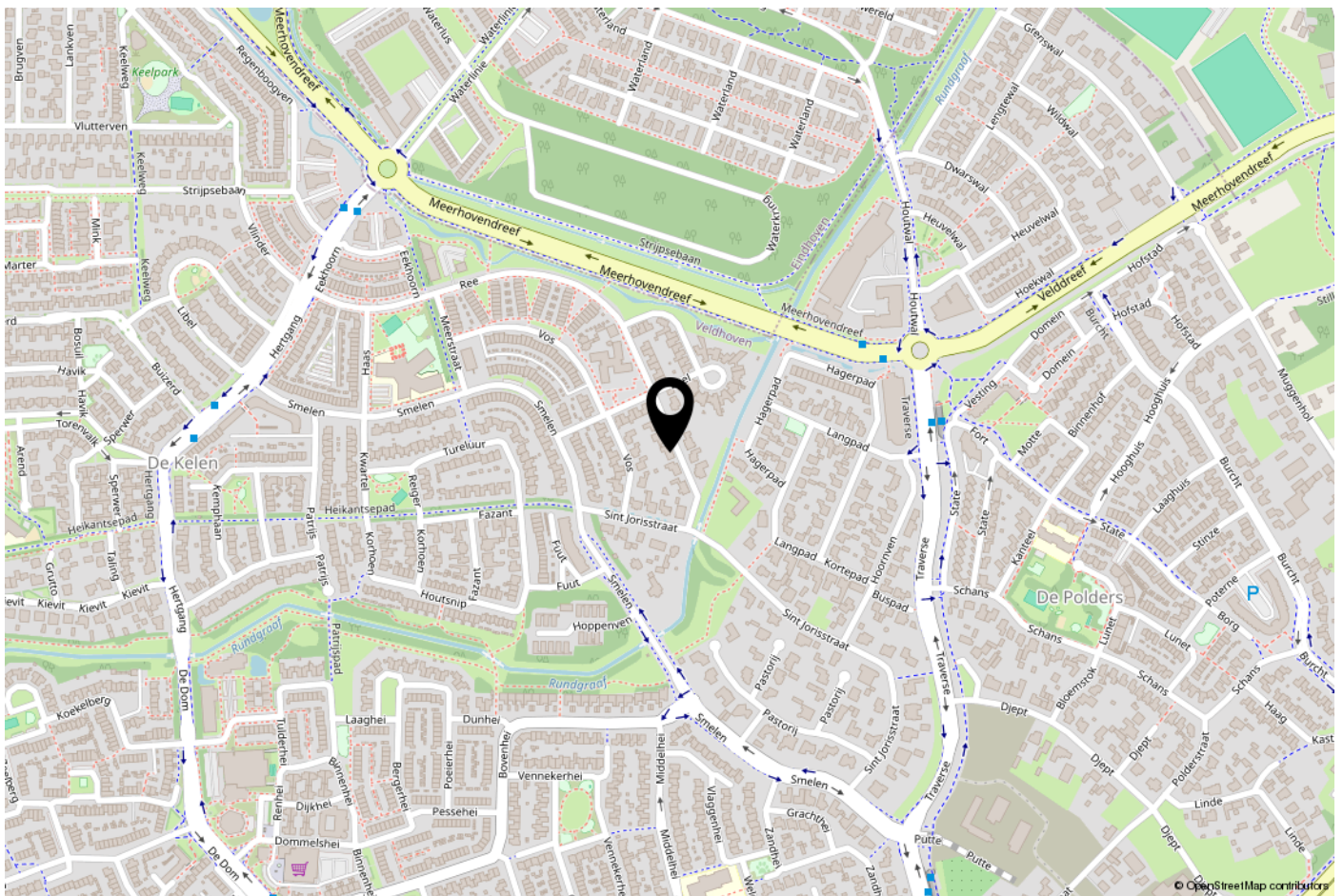
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |                                  |   |   |
|---|----------------------------------|---|---|
| 12345   | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500   |  |
| 25  | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Veldhoven   |   |
| —   | Huisnummer                       | Sectie F  |   |
| —   | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 2769  |   |
| —   | Voorlopige kadastrale grens      | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |   |
| —   | Administratieve kadastrale grens |   |   |
| —   | Bebouwing                        |   |   |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025<br>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