

# JANSSEN STEIJLEN



thuis op iedere locatie



**AMER 22 TE VELDHOVEN**

**VRAAGPRIJS € 579.000,- k.k.**

## KENMERKEN



Soort woning:	eindwoning
Bouwjaar:	1998
Woonoppervlakte:	116 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	18 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	191 m <sup>2</sup>
Inhoud:	412 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers:	5
Energielabel:	A

---

## ALGEMENE BESCHRIJVING

Instapklaar, energiezuinig én stijlvol afgewerkt, deze luxe eindwoning met garage heeft alles in huis! Aan de Amer 22 in Veldhoven staat deze uitstekend onderhouden woning met energielabel A, een hoogwaardige afwerking, moderne keuken en badkamer, 11 zonnepanelen én een royale achtertuin met garage op eigen perceel. De strakke afwerking, fraaie lichtinval en sfeervolle uitstraling maken dit een woning waar je je direct thuis voelt.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Veldhoven, te weten in de wijk De Pegbroeken. In de directe omgeving bevinden zich diverse speelvoorzieningen, groenstroken, scholen, winkels en sportfaciliteiten. Daarnaast zijn het City Centrum, ASML, de High Tech Campus, Eindhoven Airport en belangrijke uitvalswegen snel bereikbaar. Een ideale combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.

Bouwjaar: ca. 1998

Perceeloppervlakte: 191m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: ca. 116m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 16m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: ca. 18m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 412m<sup>3</sup>

Aanvaarding. in overleg

Indeling begane grond:

Via de verzorgde entree bereik je de ontvangsthal met moderne pvc-vloer, trapopgang en meterkast. De geheel betegelde toiletruimte is modern uitgevoerd met een hangend closet en een stijlvol wastafelmeubel.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de fijne lichtinval op. Dankzij de grote raampartijen en de rustige, moderne afwerking ontstaat een warme en uitnodigende leefruimte. De woonkamer is voorzien van een fraaie pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming en beschikt daarnaast over een praktische trapkast.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne semi-open keuken van Van Diessen in praktische L-opstelling. De keuken is strak uitgevoerd en voorzien van een granieten werkblad, inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, koelkast, vaatwasser, heteluchtoven en volop kastruimte. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.

Indeling eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De luxe badkamer is volledig betegeld en modern afgewerkt met een royale inloopdouche voorzien van glazen deuren, een dubbele wastafel met meubel, wandkast, designradiator en een hangcloset.

De slaapkamers beschikken allen over een nette laminaatvloer. De slaapkamers zijn bovendien voorzien van screens, wat extra comfort biedt tijdens zonnige dagen.

Indeling tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Dankzij de royale afmetingen, het grote dakraam en de airconditioning is dit een multifunctionele ruimte die perfect geschikt is als royale vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, de omvormer van de zonnepanelen, mechanische ventilatie-unit en de cv-opstelling (Nefit HR, bouwjaar 2017, eigendom).

Tuin en garage:

De diepe achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt volop privacy. De combinatie van groen, sierbestrating, meerdere terrassen en de royale overkapping uit 2020 zorgt ervoor dat je hier vrijwel het hele jaar kunt genieten van het buitenleven. Via de tuin bereik je de garage op eigen perceel, voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur.

Bijzonderheden:

Energielabel A;

Luxe afgewerkte eindwoning met garage op eigen perceel;

11 zonnepanelen (2023, ca. 395 Wp per paneel);

Volledig geïsoleerd (dak-, vloer- en gevelisolatie);

Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming;

Moderne Van Diessen keuken met Quooker en granieten werkblad;

Luxe badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel;

Airconditioning op zolderverdieping;

Ruime achtertuin met fraaie overkapping (2020);

Glasvezelaansluiting aanwezig;

Strakke stucwerk wanden en plafonds door de gehele woning;

Instapklaar en uitstekend onderhouden.

---

## GENERAL DESCRIPTION

Move-in ready, energy-efficient, and stylishly finished, this luxurious end-terrace home with garage truly has it all! Located at Amer 22, this exceptionally well-maintained property features energy label A, high-quality finishes, a modern kitchen and bathroom, 11 solar panels, and a spacious rear garden with a garage on its own plot. The sleek finishes, beautiful natural light, and warm atmosphere make this a home where you will instantly feel at home.

The property is situated in a quiet and family-friendly residential area in Veldhoven, specifically in the De Pegbroeken neighborhood. The immediate surroundings offer various playgrounds, green areas, schools, shops, and sports facilities. In addition, the City Centrum, ASML, the High Tech Campus, Eindhoven Airport, and major roads are all easily accessible. An ideal combination of peace, space, and excellent connectivity.

Year of construction: approx. 1998

Plot size: 191 m<sup>2</sup>

Living area: approx. 116 m<sup>2</sup>

Covered outdoor space: approx. 16 m<sup>2</sup>

External storage space: approx. 18 m<sup>2</sup>

Volume: approx. 412 m<sup>3</sup>

Acceptance: in consultation

Ground floor:

Through the well-maintained entrance, you reach the welcoming hallway featuring a modern PVC floor, staircase, and meter cupboard.

The fully tiled toilet room has a modern design with a wall-mounted toilet and a stylish washbasin cabinet.

Upon entering the living room, the pleasant natural light immediately stands out. Thanks to the large windows and calm, modern finishes, the space feels warm and inviting. The living room features a beautiful PVC floor with comfortable underfloor heating and also includes a practical storage cupboard beneath the stairs.

At the rear of the house is the modern semi-open kitchen by Van Diessen, designed in a practical L-shape layout. The kitchen has a sleek finish and is equipped with a granite countertop, induction hob, extractor hood, Quooker tap, refrigerator, dishwasher, convection oven, and ample storage space. From the kitchen, there is direct access to the rear garden.

First floor:

The landing provides access to three bedrooms

and the bathroom.

The luxurious bathroom is fully tiled and modernly finished with a spacious walk-in shower with glass doors, a double washbasin with vanity unit, wall cabinet, designer radiator, and wall-mounted toilet.

All bedrooms feature neat laminate flooring. In addition, the bedrooms are equipped with window screens, providing extra comfort during sunny days.

Second floor:

A fixed staircase leads to the surprisingly spacious second floor. Thanks to its generous dimensions, large roof window, and air conditioning, this multifunctional space is perfectly suited as a spacious fourth bedroom, home office, or hobby room. This floor also houses the connections for laundry appliances, the solar panel inverter, the mechanical ventilation unit, and the central heating system (Nefit HR, built in 2017, owned).

Garden and garage:

The deep rear garden is beautifully landscaped and offers plenty of privacy. The combination of greenery, decorative paving, multiple terraces, and the spacious covered patio added in 2020 allows you to enjoy outdoor living almost all year round. Through the garden, you reach the garage on the property, equipped with electricity and an electrically operated sectional door.

Highlights:

Energy label A;

Luxuriously finished end-terrace home with garage on private plot;

11 solar panels (2023, approx. 395 Wp per panel);

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

Entire ground floor equipped with underfloor heating;

Modern Van Diessen kitchen with Quooker tap and granite countertop;

Luxurious bathroom with walk-in shower and double washbasin;

Air conditioning on the second floor;

Spacious rear garden with beautiful covered patio (2020);

Fiber-optic internet connection available;

Smooth plastered walls and ceilings throughout the home;

Move-in ready and exceptionally well maintained.























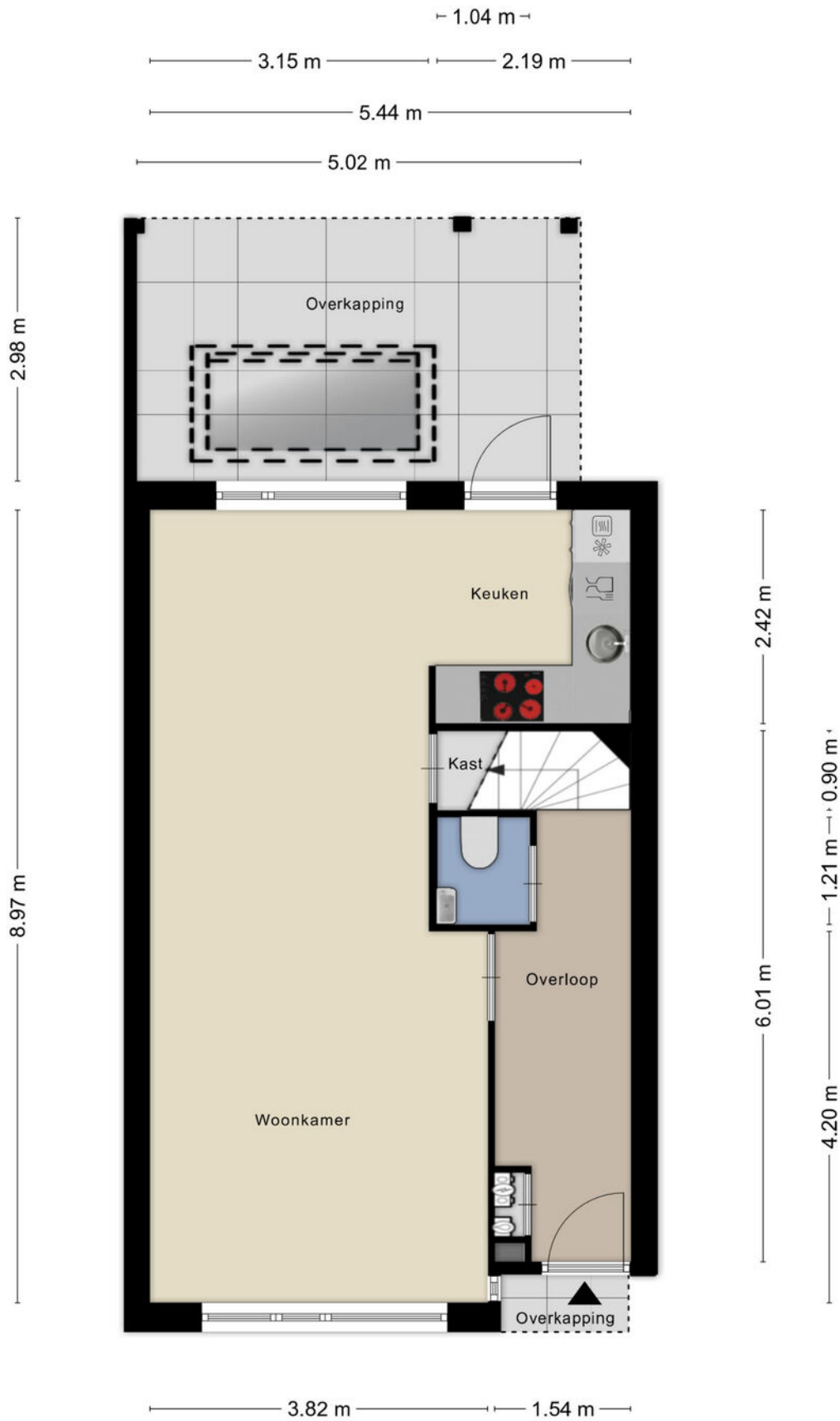








# BEGANE GROND

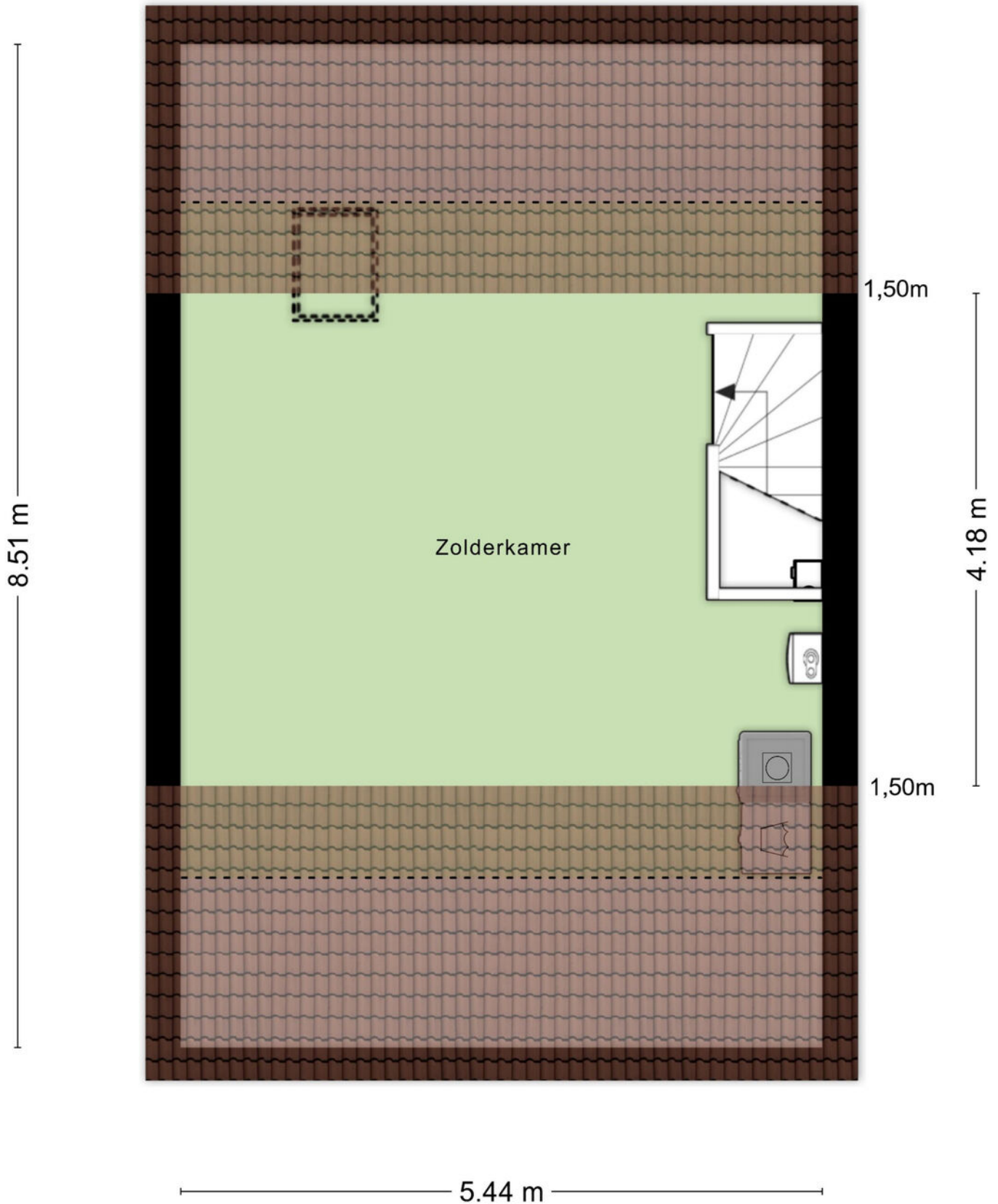


# EERSTE VERDIEPING



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

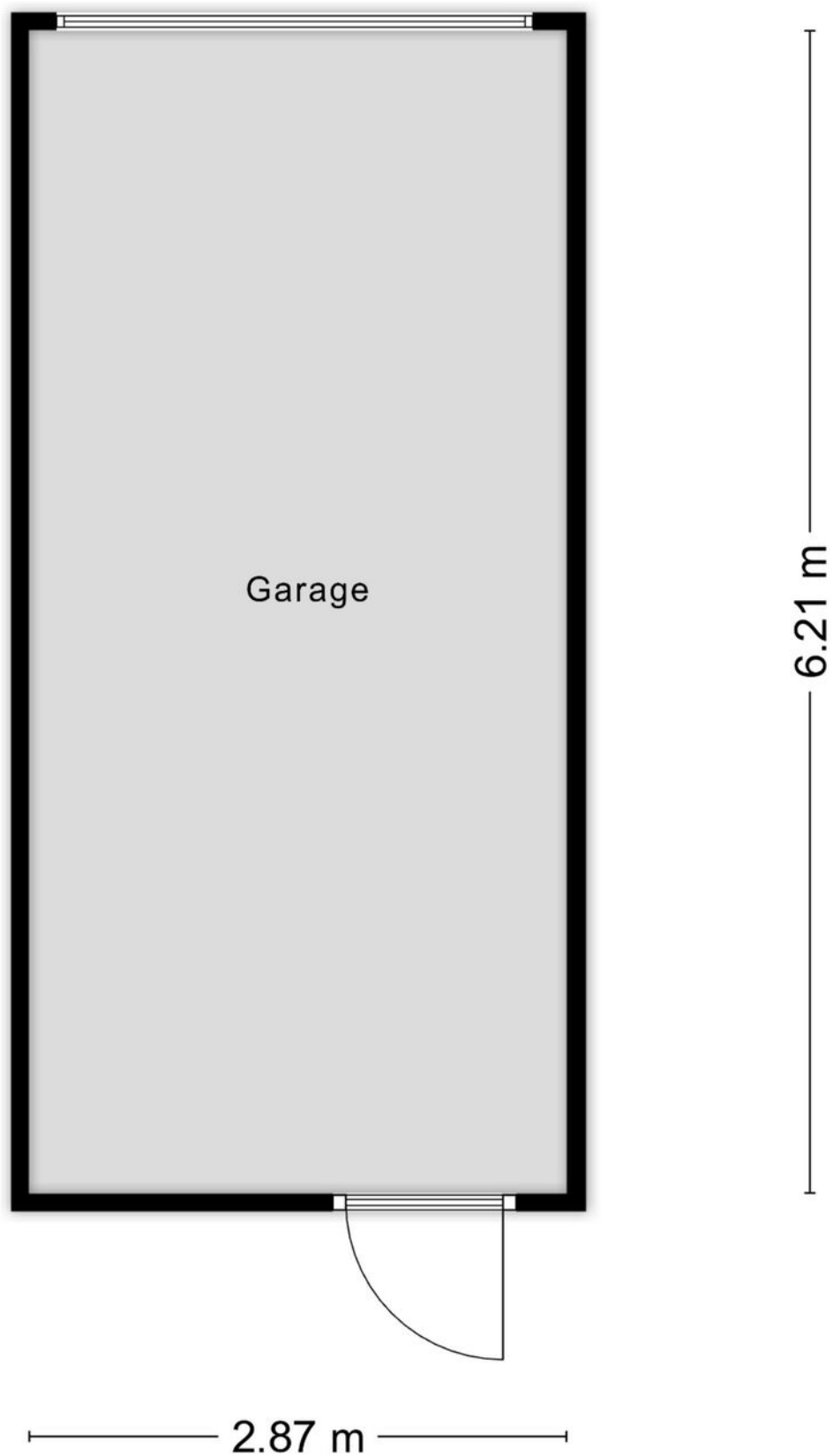
## TWEEDE VERDIEPING



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

---

## PLATTEGROND



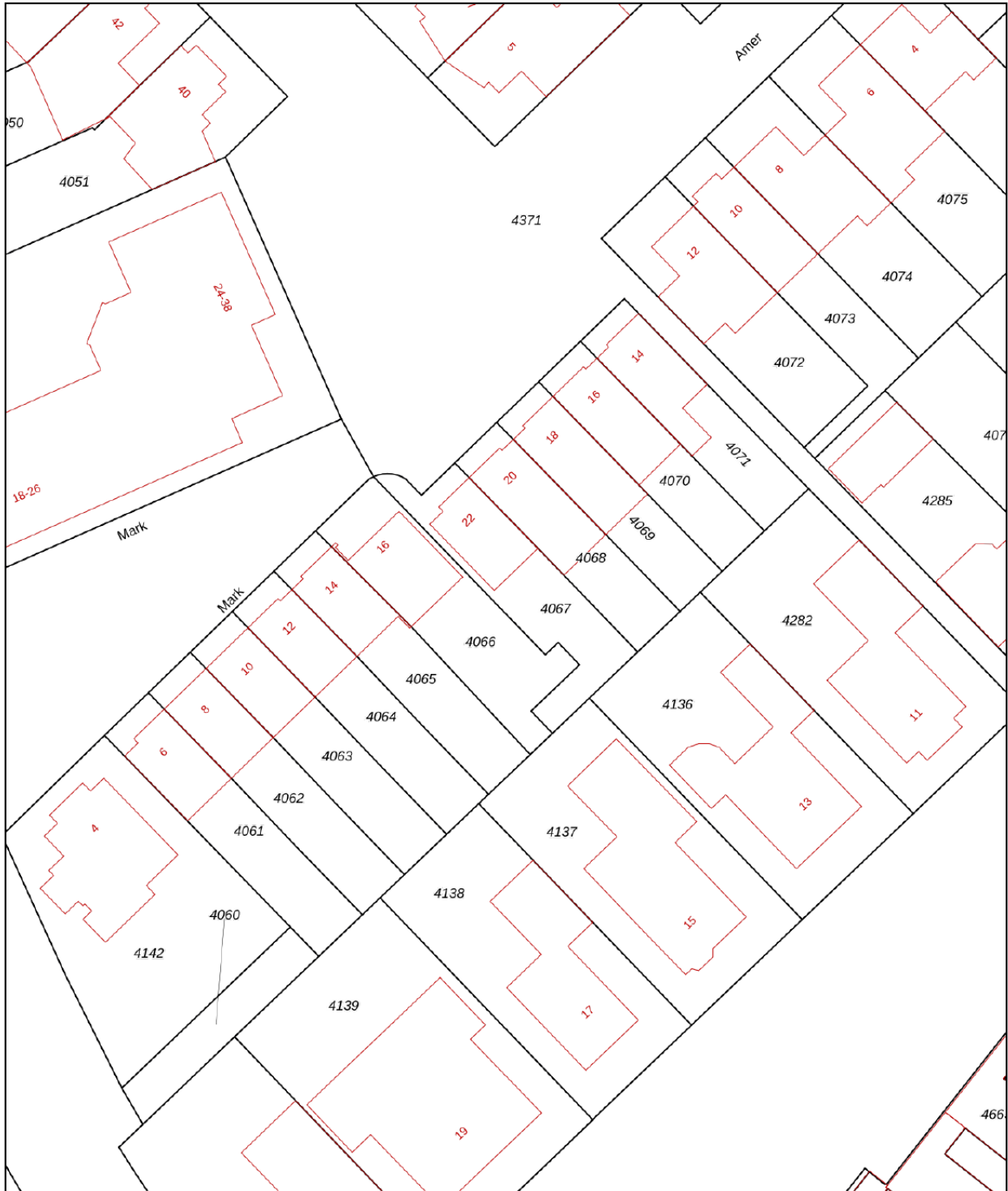
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



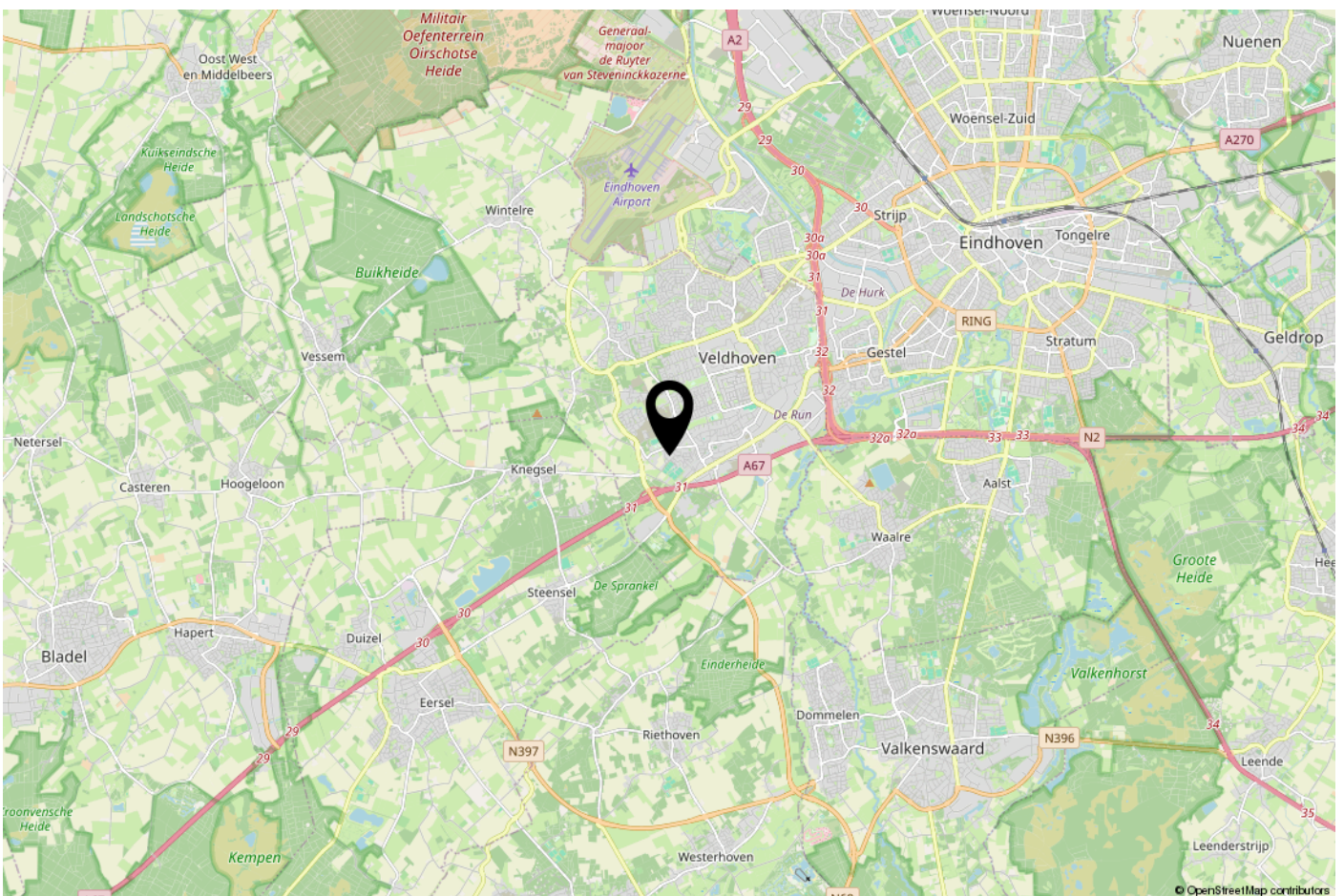
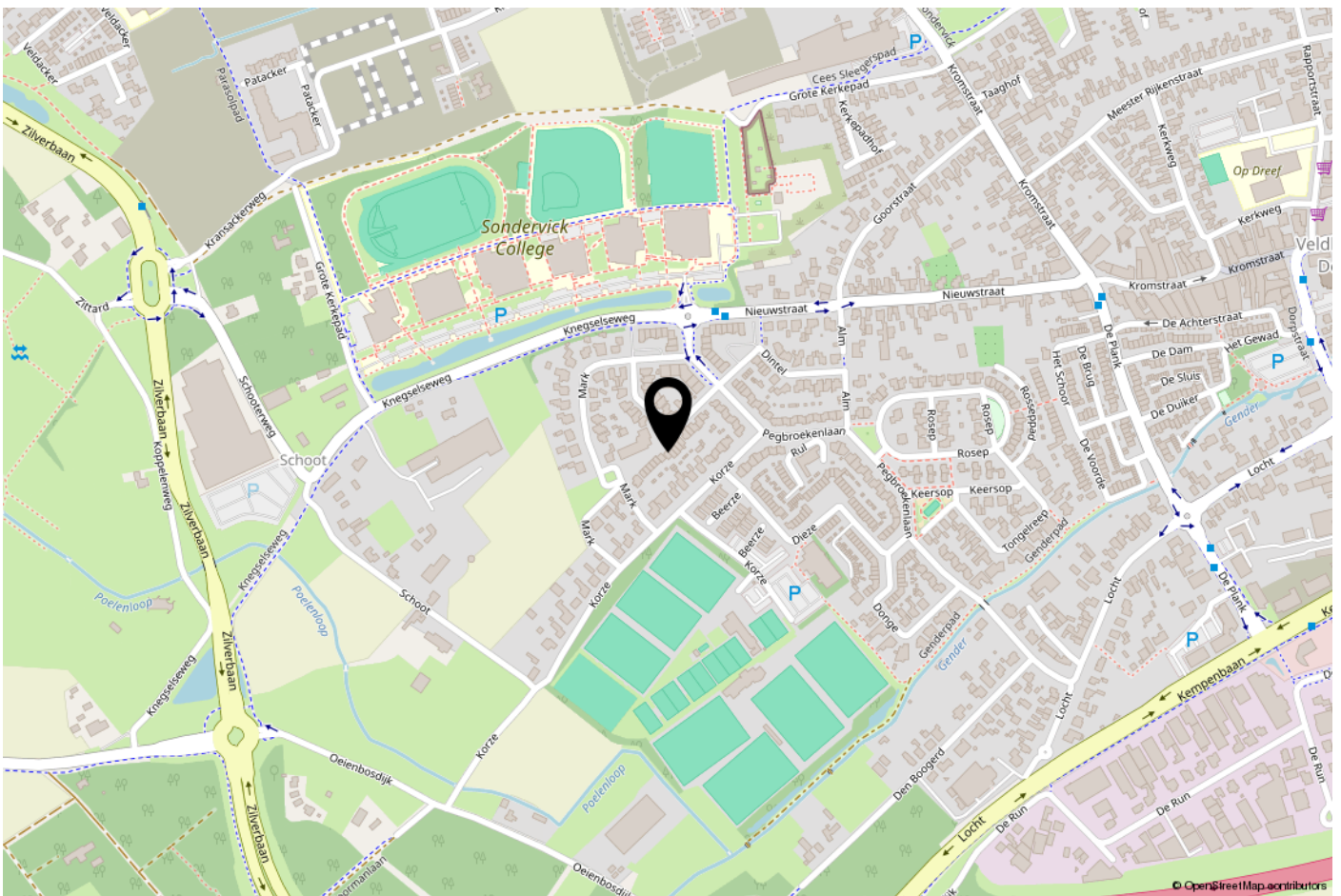
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veldhoven	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4067	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026  
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.

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