

JANSSEN STEIJLEN



thuis op iedere locatie



AMBACHTSLAAN 45 TE VELDHOVEN

VRAAGPRIJS € 575.000,- k.k.

KENMERKEN



Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1976
Woonoppervlakte:	133 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	27 m ²
Externe bergruimte:	16 m ²
Perceeloppervlakte:	232 m ²
Inhoud:	471 m ³
Totaal aantal kamers:	5
Energie label:	C

ALGEMENE BESCHRIJVING

Ruimte, comfort, een garage én twee opritten op een toplocatie in Veldhoven! Deze uitstekend onderhouden en modern afgewerkte woning biedt alles wat je zoekt: een lichte woonkamer met vloerverwarming, moderne keuken, vier volwaardige slaapkamers, een royale zolderverdieping, garage en een fraai aangelegde achtertuin met grote overkapping. Dankzij de twee eigen opritten en de gunstige ligging nabij alle dagelijkse voorzieningen is dit een ideale gezinswoning waar je direct kunt genieten.

De woning is gelegen aan de Ambachtslaan in een rustige en groene woonomgeving in Veldhoven. Op korte afstand bevinden zich diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook het City Centrum, ASML, de High Tech Campus, Eindhoven Airport en diverse uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar. De combinatie van rust, ruimte en uitstekende bereikbaarheid maakt dit een bijzonder aantrekkelijke woonlocatie.

Bouwjaar: 1976
Perceeloppervlakte: 232m²
Woonoppervlakte: ca. 133m²
Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 27m²
Externe bergruimte: ca. 16m²
Inhoud: ca. 471m³
Aanvaarding: in overleg

Begane grond:

Via de eigen oprit bereik je de woning. De ontvangsthal is voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, garderobe, vernieuwde meterkast en een geheel betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje. De sfeervolle woonkamer biedt verrassend veel leefruimte en profiteert van een uitstekende lichtinval dankzij de grote raampartijen tot aan de vloer. De fraaie tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor een comfortabele en moderne uitstraling. Vanuit de woonkamer heb je een prettig uitzicht op zowel de voor- als achtertuin. De aangebouwde keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en beschikt over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser, elektrische boiler en volop bergruimte in de diverse kastjes en laden.

Buiten:

De verzorgde achtertuin biedt volop privacy en is fraai aangelegd met gazon, borders en een achterom. Een absolute eyecatcher is de zeer royale overkapping, waardoor je vrijwel het hele jaar door heerlijk buiten kunt zitten. Vanuit de tuin is tevens de garage bereikbaar. Voor de garage bevindt zich bovendien een tweede eigen oprit, wat zorgt voor extra parkeergelegenheid op eigen terrein.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, allen voorzien van een nette laminaatvloer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en de royale ouderslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. De volledig betegelde badkamer beschikt over een royale douche met praktisch shampoo-nisje, een hangcloset, designradiator en een dubbele wastafel.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de praktische cv-/wasruimte met de recent geplaatste Nefit HR-combiketel (2024) en de aansluitingen voor wasapparatuur. Daarnaast beschikt deze verdieping over een zeer royale vierde slaapkamer met laminaatvloer, een dakkapel aan de voorzijde en een groot kunststof dakraam aan de achterzijde. Onder de kapschuinten is extra bergruimte aanwezig, netjes afgewerkt met schuifwanden.

Bijzonderheden:

Moderne en goed onderhouden woning;
Vier ruime slaapkamers;
Royale zolderverdieping met dakkapel;
Nefit HR-combiketel (2024);
Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming;
Meterkast vernieuwd;
Dakisolatie aanwezig;
Geheel voorzien van dubbele beglazing;
Grote overkapping in de achtertuin;
Garage met eigen oprit;
Twee opritten aanwezig;
Rustige en groene woonomgeving;
Centrale ligging nabij winkels, scholen en uitvalswegen.

GENERAL DESCRIPTION

Space, comfort, a garage, and two private driveways in a prime location in Veldhoven! This exceptionally well-maintained and modernly finished home offers everything you are looking for: a bright living room with underfloor heating, a modern kitchen, four full-sized bedrooms, a spacious attic floor, a garage, and a beautifully landscaped rear garden with a large covered terrace. Thanks to the two private driveways and its convenient location close to all daily amenities, this is the perfect family home where you can move in and start enjoying immediately.

The property is located on Ambachtslaan in a quiet and green residential area of Veldhoven. Various shops, schools, sports facilities, and public transportation are all within easy reach. The City Centrum, ASML, the High Tech Campus, Eindhoven Airport, and major highways are also quickly and easily accessible. The combination of peace, space, and excellent connectivity makes this a particularly attractive residential location.

Year built: 1976
Plot size: 232 m²
Living area: approx. 133 m²
Covered outdoor space: approx. 27 m²
External storage space: approx. 16 m²
Volume: approx. 471 m³
Transfer date: by mutual agreement

Ground floor

The property is accessed via its private driveway. The entrance hall features a tiled floor with comfortable underfloor heating, a cloakroom area, a renovated utility meter cabinet, and a fully tiled guest toilet fitted with a wall-mounted toilet and washbasin.

The inviting living room offers a surprisingly generous amount of living space and benefits from excellent natural light thanks to the large floor-to-ceiling windows. The attractive tiled floor with underfloor heating creates a comfortable and contemporary atmosphere. From the living room, you enjoy pleasant views of both the front and rear gardens.

The adjoining kitchen is arranged in a practical L-shaped layout and is equipped with a 5-burner gas hob, extractor hood, fridge-freezer combination, combination oven, dishwasher, electric boiler and ample storage space in the various cabinets and drawers.

Outdoor Area

The well-maintained rear garden offers plenty of privacy and is beautifully landscaped with a lawn, flower borders, and a rear access gate. An absolute highlight is the exceptionally spacious covered terrace, allowing you to enjoy outdoor living throughout most of the year. The garage is also accessible directly from the garden. In front of the garage is a second private driveway, providing additional off-street parking on your own property.

First floor

The landing provides access to three spacious bedrooms, all finished with neat laminate flooring. Two bedrooms are located at the rear of the house, while the generous master bedroom is situated at the front. The fully tiled bathroom features a spacious walk-in shower with a practical recessed shampoo niche, a wall-mounted toilet, a designer radiator, and a double washbasin.

Second floor

A fixed staircase leads to the second floor. Here you will find the practical central heating/laundry room, housing the recently installed Nefit HR combination boiler (2024) and connections for laundry appliances. This floor also offers a very spacious fourth bedroom with laminate flooring, a dormer window at the front, and a large maintenance-free uPVC roof window at the rear. Additional storage space is available beneath the sloping roof sections, neatly concealed behind sliding panels.

Key features:

- Modern and well-maintained home
- Four spacious bedrooms
- Generous attic floor with dormer window
- Nefit HR combination boiler (2024)
- Underfloor heating throughout the entire ground floor
- Renovated utility meter cabinet
- Roof insulation
- Fully double glazed
- Large covered terrace in the rear garden
- Garage with private driveway
- Two private driveways
- Quiet and green residential environment
- Centrally located near shops, schools, and major roads/highways

































BEGANE GROND



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

EERSTE VERDIEPING



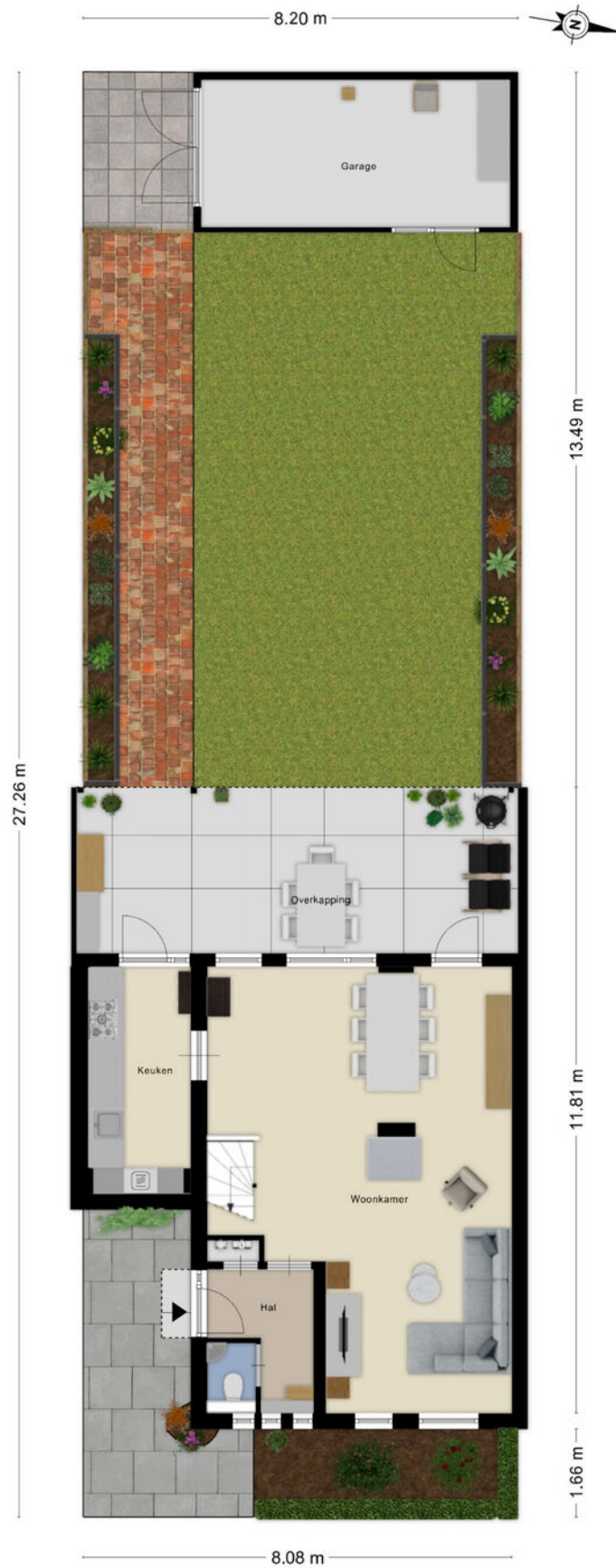
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING



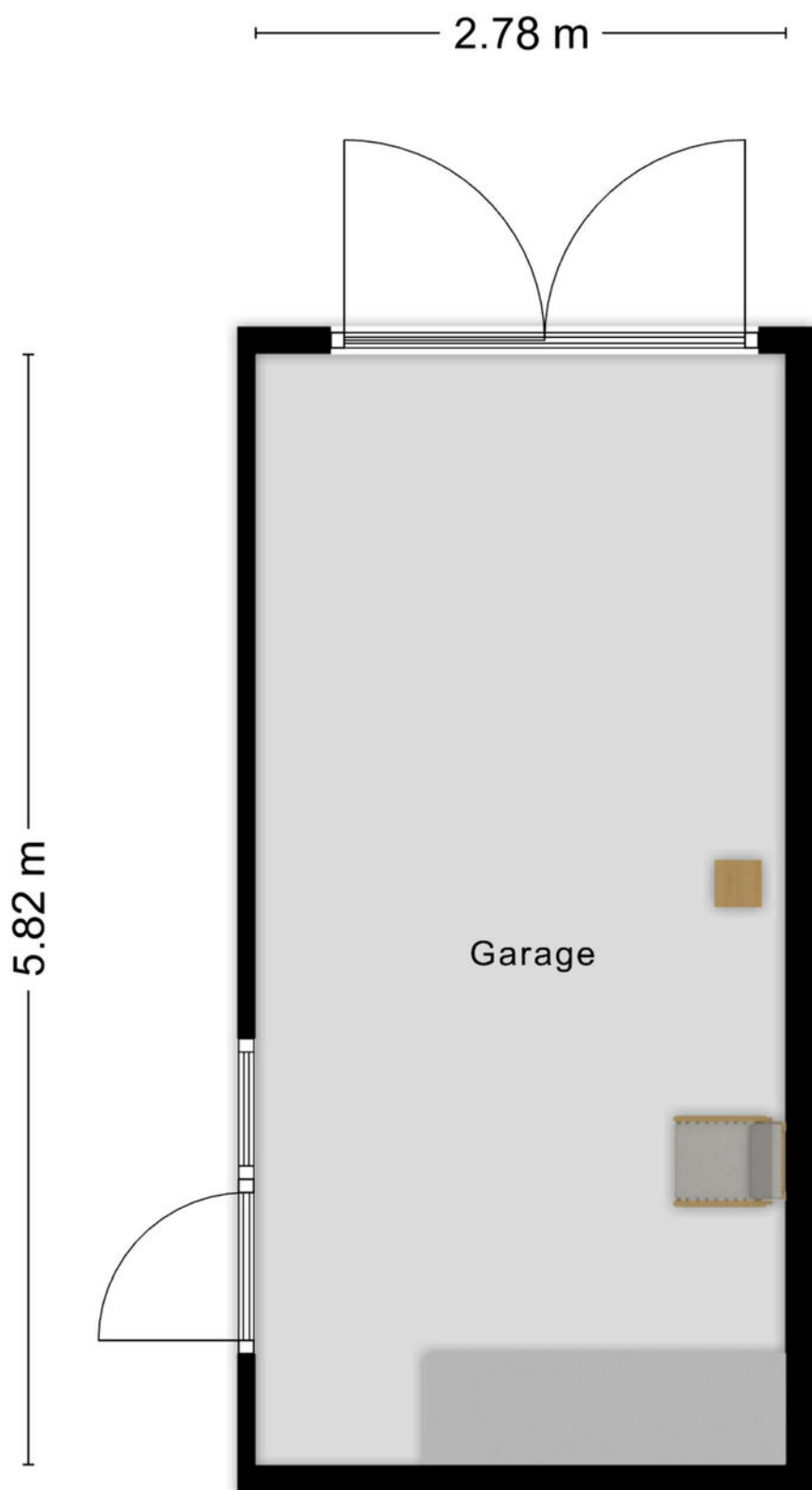
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

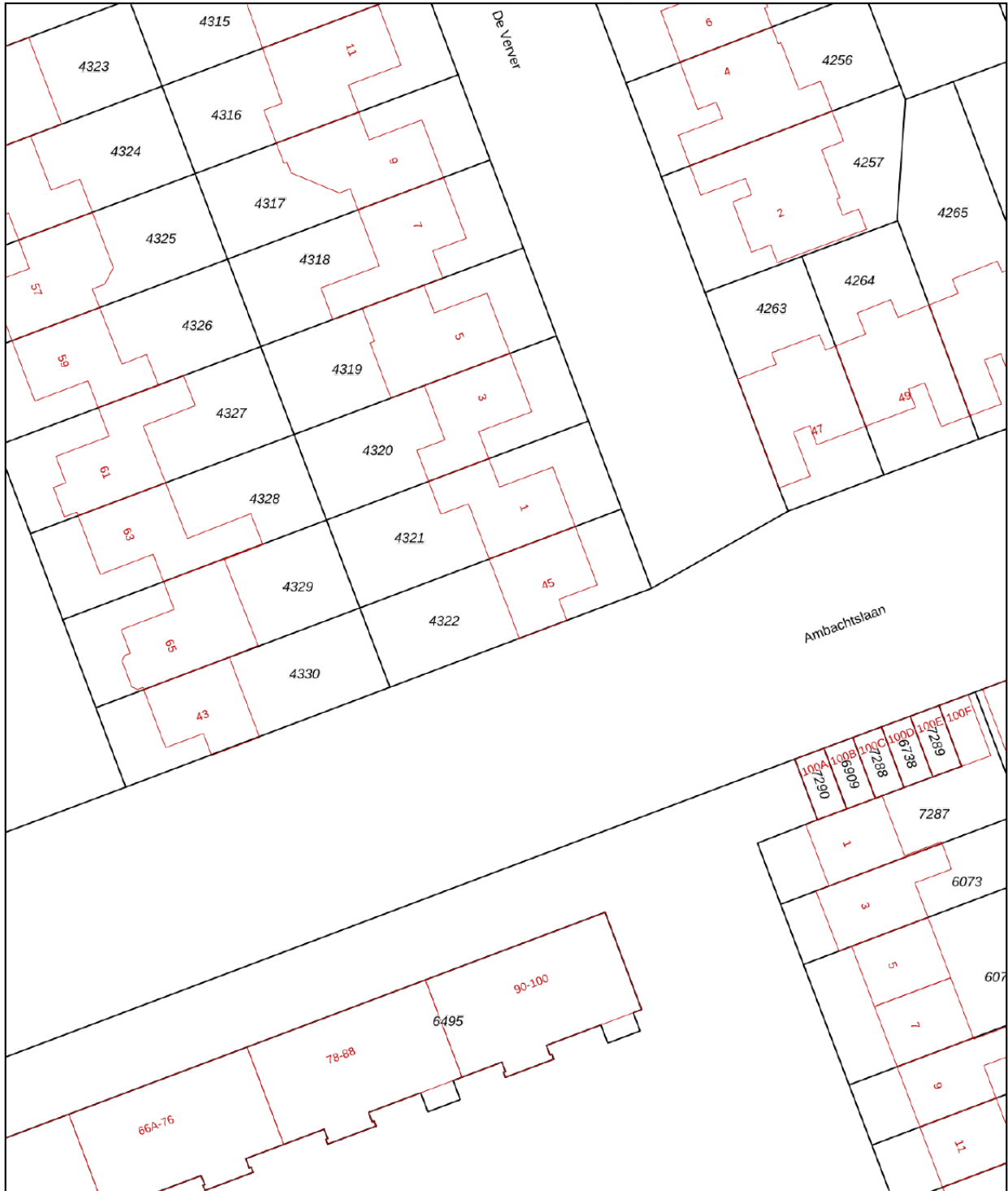


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhoven</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4322</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>	
--	---	---

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