

JANSSEN STEIJLEN



thuis op iedere locatie



PATRIJS 41 TE VELDHOVEN

VRAAGPRIJS € 650.000,- k.k.

KENMERKEN



Soort woning:

geschakelde 2-onder-1-
kapwoning

Bouwjaar:

1988

Woonoppervlakte:

133 m²

Overige inpandige ruimte:

23 m²

Externe bergruimte:

8 m²

Perceeloppervlakte:

199 m²

Inhoud:

471 m³

Totaal aantal kamers:

6

Energielabel:

B

ALGEMENE BESCHRIJVING

Luxe afgewerkt, verrassend ruim én met slapen en baden op de begane grond!

Aan de Patrijs 41 in de gewilde woonwijk De Kelen ligt deze royale, geschakelde twee-onder-een-kapwoning met een bijzonder complete indeling.

De woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, een luxe keuken, een royale tuingerichte woonkamer en een slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond. Tel daarbij de vloerverwarming, airconditioning, strakke wand- en plafondafwerking en de grote overkapping in de achtertuin op en je hebt een woning die qua ruimte én comfort bijzonder veel te bieden heeft.

De slaapkamer en badkamer op de begane grond maken de woning bovendien opvallend veelzijdig. Ideaal voor wie gelijkvloers wil kunnen wonen, maar ook uitstekend te gebruiken als gastenverblijf, werkruimte of slaapkamer voor een ouder kind.

Ligging:

Patrijs 41 ligt in De Kelen, een ruim opgezette woonwijk in het noordelijke deel van Veldhoven. De wijk bestaat voornamelijk uit bebouwing uit de jaren '80 en '90 en beschikt over diverse voorzieningen voor gezinnen. Winkels voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en een wijkcentrum bevinden zich in de omgeving.

Gemeente Veldhoven

Ook qua bereikbaarheid is de ligging aantrekkelijk. Het Citycentrum van Veldhoven, Eindhoven, ASML, Eindhoven Airport en de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Daarmee combineert de woning een prettige woonomgeving met de voorzieningen en werkgelegenheid van de Brainportregio binnen handbereik.

Indeling begane grond:

Via de entree bereik je de ontvangsthal, afgewerkt met een tegelvloer. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping en de deels betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

Een bijzonder pluspunt bevindt zich direct op deze woonlaag: een royale extra slaapkamer met eigen badkamer. De slaapkamer is modern afgewerkt met een gietvloer, strakke wanden en een decorradiator. Vanuit de slaapkamer is de tweede badkamer rechtstreeks bereikbaar.

Deze is geheel betegeld en voorzien van een ruime inloepdouche en een wastafelmeubel.

Daarnaast beschikt de slaapkamer over een praktische ingebouwde schuifkastenwand.

Hierachter bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Intergas HR-combiketel uit 2011. Dankzij deze complete indeling kan een groot deel van het dagelijkse woonprogramma desgewenst op de begane grond plaatsvinden.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe, semi-open keuken. De moderne, greeploze inrichting biedt volop kast- en laadruimte en is uitgevoerd met een fraai granieten werkblad. Aan inbouwapparatuur ontbreekt het eveneens niet: er zijn onder andere een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, heteluchtoven en een zeer royale koelkast aanwezig. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor prettig daglicht in de keuken.

Vanuit de keuken loopt de ruimte op natuurlijke wijze over in de royale woon- en eetkamer. Dankzij de brede opzet is er volop plaats voor zowel een grote eettafel als een comfortabele zithoek. De grote raampartijen zorgen daarbij voor veel licht en een aangenaam contact met de achtertuin. De woonkamer is voorzien van een tegelvloer, airconditioning/inverter en een praktische trapkast. Een deur biedt rechtstreeks toegang tot de achtertuin. De begane grond is bovendien voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan het comfortabele karakter van de woning.

Indeling eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot twee bijzonder ruime slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer die nagenoeg de volledige breedte van de woning beslaat. Ook de tweede slaapkamer, aan de achterzijde, is zeer royaal van formaat en strekt zich over vrijwel de gehele woningbreedte uit. Hierdoor zijn beide kamers uitstekend als volwaardige tweepersonsslaapkamer te gebruiken.

Centraal op deze verdieping ligt de ruime, geheel betegelde badkamer. Deze is compleet uitgevoerd met een kunststof ligbad, separate douche met glazen deur, hangcloset, wastafelmeubel en decorradiator.

ALGEMENE BESCHRIJVING

Indeling tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een luik naar aanvullende bergruimte.

Op deze verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers. Zowel de voor- als achterslaapkamer is voorzien van een kunststof dakkapel, waardoor verrassend veel bruikbare ruimte en daglicht is ontstaan. Beide kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en één van de slaapkamers beschikt daarnaast over een praktische ingebouwde kastenwand.

Ook deze verdieping is voorzien van airconditioning/inverter, waardoor het hier ook tijdens warme zomerdagen comfortabel blijft.

Buiten:

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime, verzorgde voortuin met volop ruimte rondom de entree.

De achtertuin is vrij gelegen en onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote terrastegels en groene borders. Direct aan de woning is een royale overkapping gerealiseerd die vrijwel de volledige breedte van de achtergevel beslaat. Twee grote lichtstraten zorgen ervoor dat er ook onder de overkapping veel daglicht aanwezig blijft.

Hier ontstaat een heerlijke buitenruimte met volop plaats voor een grote eettafel en loungegedeelte: een plek waar je al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar comfortabel buiten kunt zitten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. De tuin beschikt daarnaast over een eigen achterom.

Bijzonderheden:

Royale, geschakelde twee-onder-een-kapwoning; Maar liefst vijf slaapkamers;

Slaapkamer én tweede badkamer op de begane grond;

Hierdoor geschikt voor onder andere gelijkvloers wonen, gasten of thuiswerken;

Luxe semi-open keuken met granieten werkblad;

Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging,

Quooker, vaatwasser, oven en royale koelkast;

Ruime en lichte tuingerichte woonkamer;

Twee complete badkamers;

Begane grond voorzien van vloerverwarming;

Airconditioning/inverter in de woonkamer en op de tweede verdieping;

Twee kunststof dakkapellen op de tweede verdieping;

Grote overkapping met twee lichtstraten;

Onderhoudsvriendelijke en vrij gelegen achtertuin;

Vrijstaande stenen berging met elektra;

Strakke stucwerk wand- en plafondafwerking;

Aangesloten op het glasvezelnetwerk;

Energielabel B;

Gelegen in de woonwijk De Kelen, nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en belangrijke uitvalswegen.

GENERAL DESCRIPTION

Luxuriously finished, surprisingly spacious and offering both a bedroom and bathroom on the ground floor!

Located at Patrijs 41 in the popular De Kelen residential neighbourhood, this generous semi-detached home offers a particularly complete and versatile layout. The property features no fewer than five bedrooms, two bathrooms, a luxury kitchen, a spacious garden-facing living room and a bedroom with its own bathroom on the ground floor. Add the underfloor heating, air conditioning, sleek wall and ceiling finishes and the large covered terrace in the rear garden, and you have a home that offers an exceptional combination of space and comfort.

The ground-floor bedroom and bathroom make the property particularly versatile. This arrangement is ideal for those who would like the option of living on one level, but can also be used perfectly as a guest suite, home office or bedroom for an older child.

Location:

Patrijs 41 is situated in De Kelen, a spacious residential neighbourhood in the northern part of Veldhoven. The neighbourhood mainly consists of homes built in the 1980s and 1990s and offers a range of amenities for families. Shops for everyday groceries, primary schools, childcare facilities, sports facilities and a community centre can all be found nearby.

The property also benefits from excellent accessibility. Veldhoven's Citycentrum, Eindhoven, ASML, Eindhoven Airport and the main roads are all easily accessible. This combines a pleasant residential setting with the amenities and employment opportunities of the Brainport region within easy reach.

Ground floor:

The entrance leads into the hallway, which is finished with tiled flooring. Here you will find the staircase to the first floor and a partly tiled toilet with wall-mounted toilet and washbasin.

A particularly attractive feature can be found on this floor: a spacious additional bedroom with its own bathroom. The bedroom is finished in a modern style with a cast floor, sleek walls and a decorative radiator. The second bathroom can be accessed directly from the bedroom.

It is fully tiled and features a spacious walk-in shower and vanity unit.

The bedroom also has a practical built-in sliding-door wardrobe. The connections for the washing machine and dryer, as well as the Intergas HR combination boiler dating from 2011, are located behind the wardrobe. Thanks to this complete layout, a large part of everyday living can, if desired, take place entirely on the ground floor. At the front of the property is the luxurious semi-open kitchen. The modern handleless kitchen offers plenty of cupboard and drawer space and features an attractive granite worktop. It is also fully equipped with built-in appliances, including an induction hob with integrated extractor, Quooker boiling-water tap, dishwasher, fan oven and a very spacious refrigerator. The large front-facing window provides plenty of natural daylight in the kitchen.

The kitchen naturally flows into the spacious living and dining room. Thanks to its generous proportions, there is plenty of room for both a large dining table and a comfortable seating area. The large windows provide plenty of natural light and create a pleasant connection with the rear garden.

The living room features tiled flooring, air conditioning/inverter and a practical under-stair cupboard. A door provides direct access to the rear garden. The ground floor also benefits from underfloor heating, further enhancing the comfortable character of the home.

First floor:

The landing provides access to two particularly spacious bedrooms and the bathroom.

At the front is a bedroom that spans almost the entire width of the house. The second bedroom, located at the rear, is also exceptionally spacious and extends across almost the full width of the property. Both rooms are therefore ideally suited for use as full-sized double bedrooms.

Centrally located on this floor is the spacious, fully tiled bathroom. It is comprehensively equipped with a plastic bathtub, separate shower with glass door, wall-mounted toilet, vanity unit and decorative radiator.

GENERAL DESCRIPTION

Second floor:

The second floor is accessed via a fixed staircase. The landing features laminate flooring and has a hatch providing access to additional storage space.

There are two further bedrooms on this floor. Both the front and rear bedrooms feature a uPVC dormer window, creating a surprising amount of usable space and natural light. Both rooms have laminate flooring, while one of the bedrooms also features a practical built-in wardrobe.

This floor is also equipped with air conditioning/inverter, ensuring a comfortable temperature even on warm summer days.

Outdoor space:

At the front, the property has a spacious and well-maintained front garden with plenty of room around the entrance.

The rear garden enjoys a private position and has been landscaped for easy maintenance, with large patio tiles and planted borders. A generous covered terrace has been created directly adjoining the house, extending across almost the entire width of the rear façade. Two large rooflights ensure that plenty of natural daylight reaches the covered area.

This creates a wonderful outdoor living space with ample room for a large dining table and lounge area, a place where you can comfortably enjoy the outdoors from early spring well into autumn.

At the rear of the garden is a detached brick storage shed with electricity, ideal for bicycles, gardening equipment and additional storage. The garden also has a private rear access.

Key features:

Spacious semi-detached home;
No fewer than five bedrooms;
Bedroom and second bathroom on the ground floor;
Suitable for single-level living, guests or working from home;
Luxury semi-open kitchen with granite worktop; Induction hob with integrated extractor, Quooker, dishwasher, oven and spacious refrigerator;
Spacious and bright garden-facing living room;
Two fully equipped bathrooms;
Underfloor heating on the ground floor;
Air conditioning/inverter in the living room and on the second floor;
Two uPVC dormer windows on the second floor;
Large covered terrace with two rooflights;
Low-maintenance and privately positioned rear garden;
Detached brick storage shed with electricity;
Sleek plastered wall and ceiling finishes;
Connected to the fibre-optic network;
Energy label B;
Located in the De Kelen residential neighbourhood, close to shops, schools, sports facilities and major roads.







































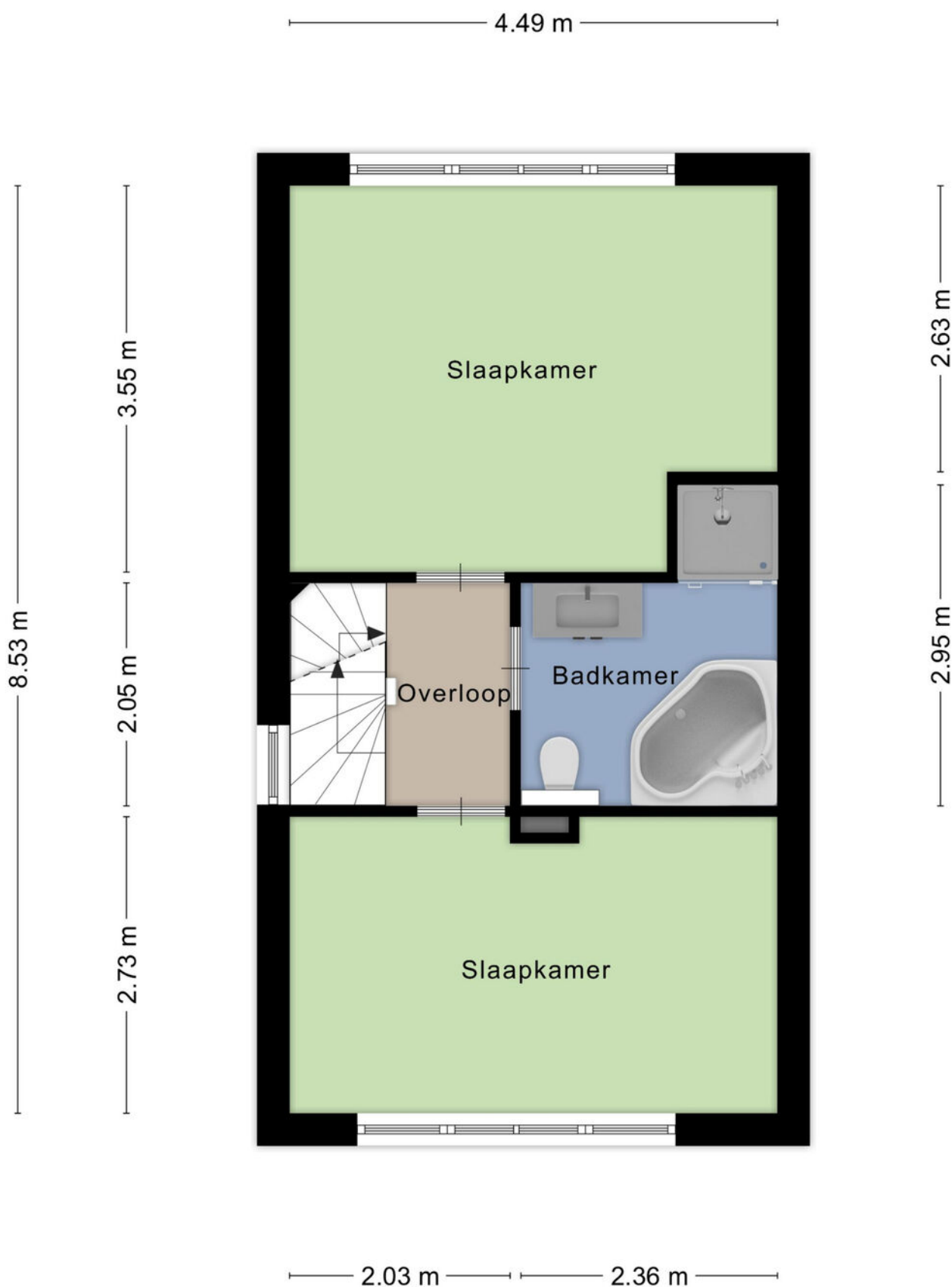




BEGANE GROND

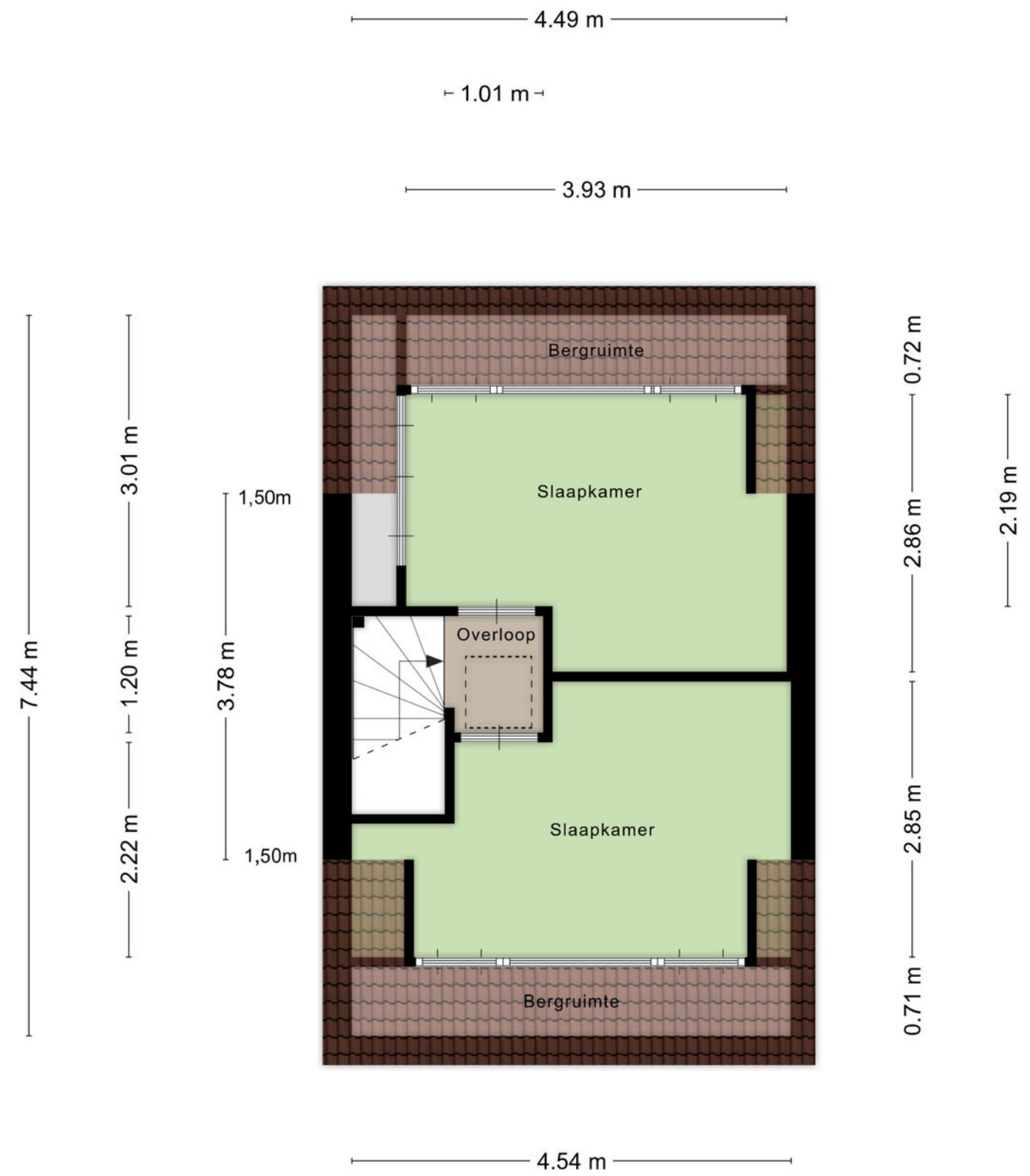


EERSTE VERDIEPING



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

TWEEDE VERDIEPING

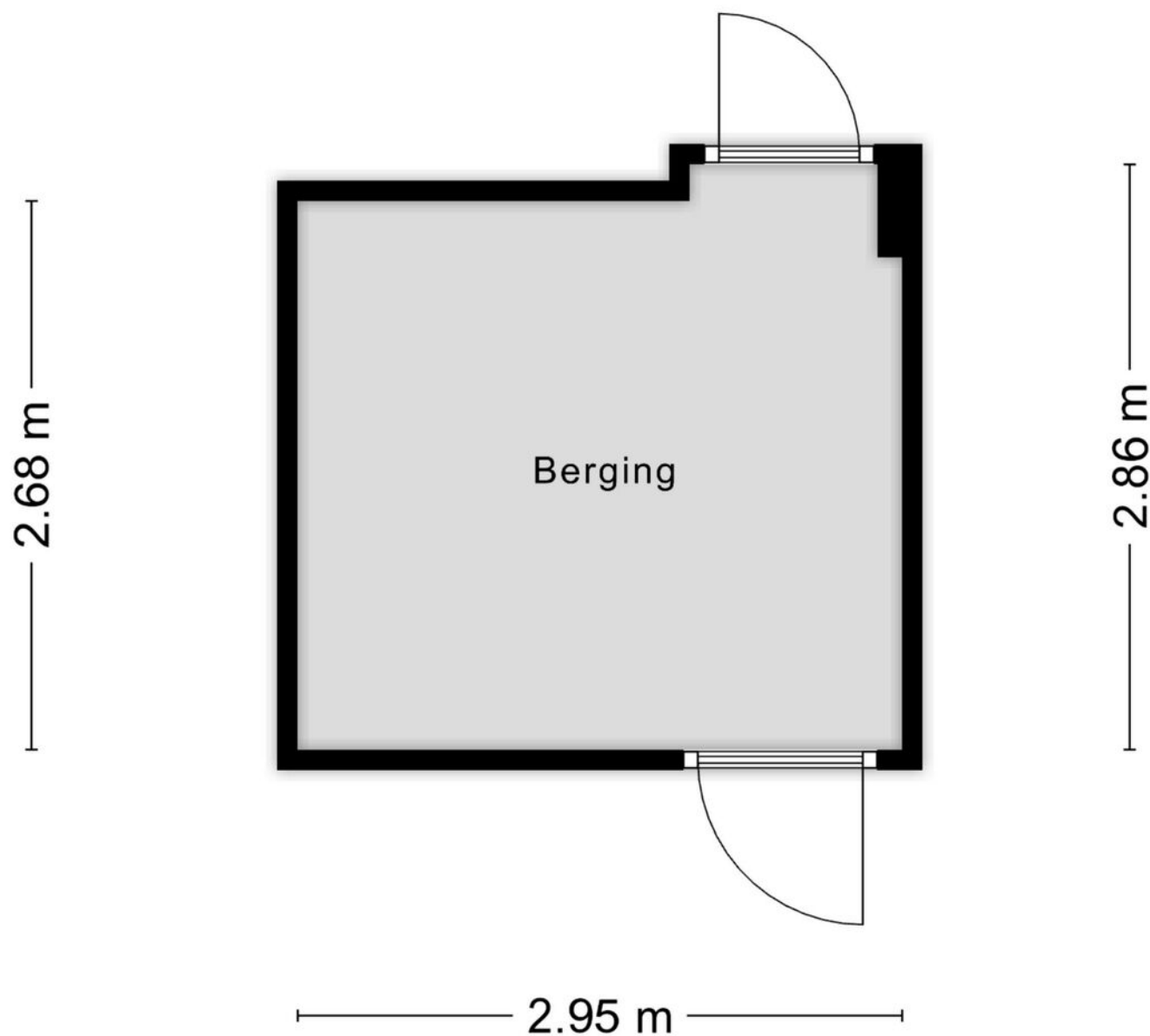


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



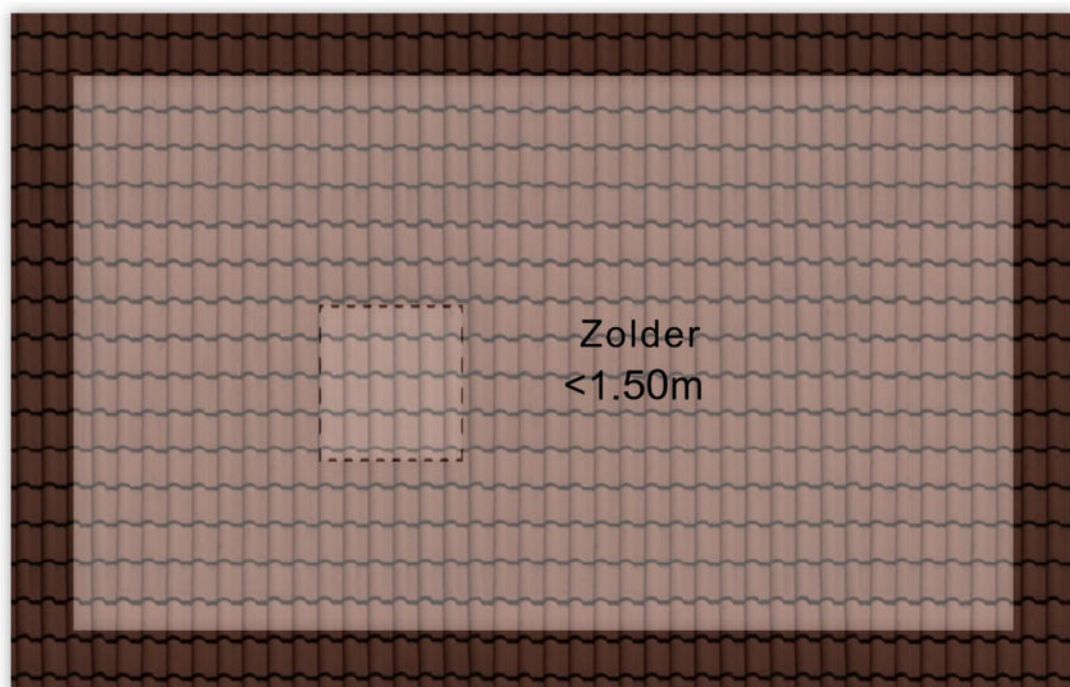
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

4.49 m



2.65 m

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

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

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

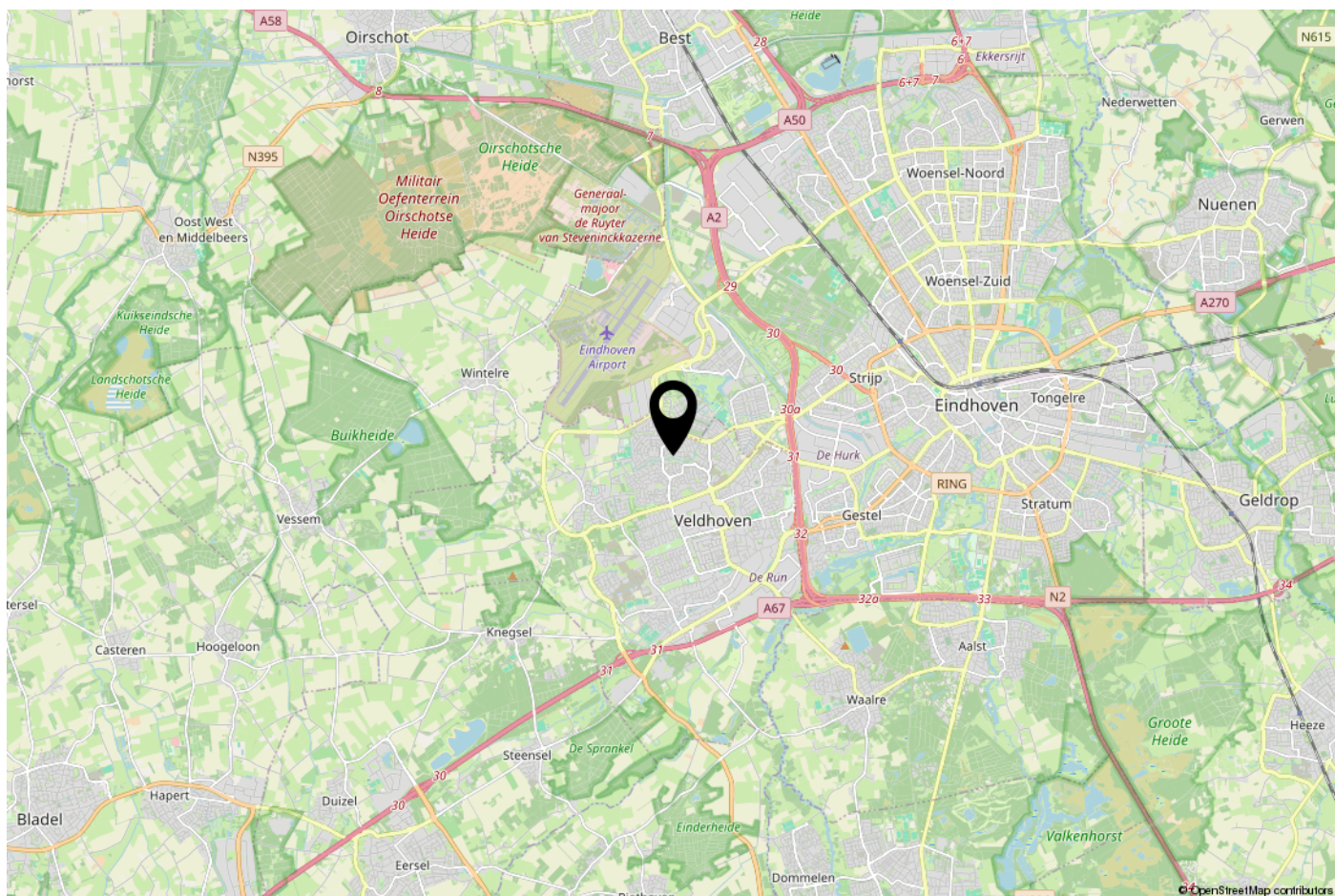
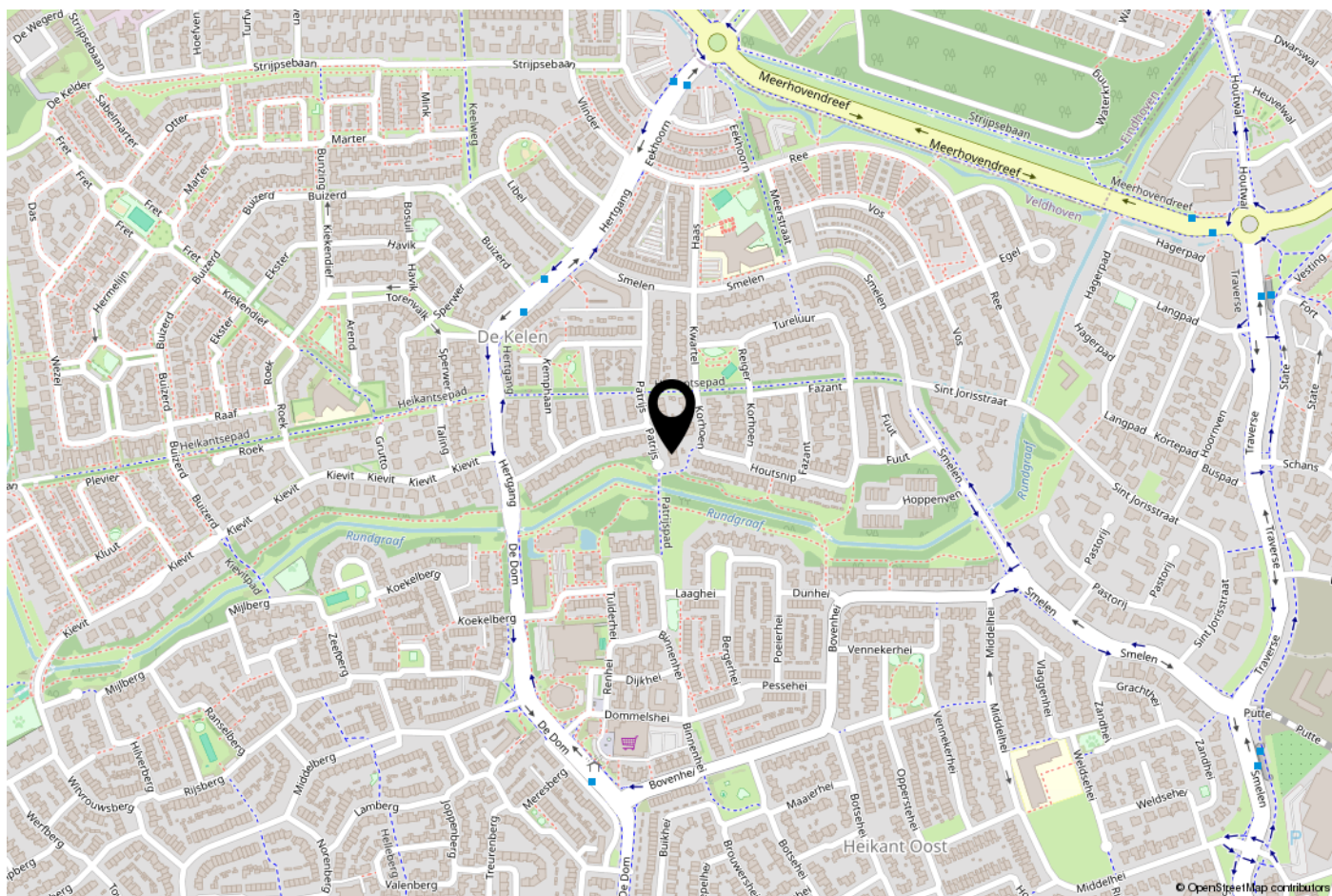
Veldhoven
I
2212

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

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.

Verkopend makelaar:

JANSSEN STEIJLEN

Provincialeweg 80c
5503 HJ Veldhoven

040-2954678
info@janssensteijlen.nl
janssensteijlen.nl

Donna Strijp-S (backoffice)
Philiteaan 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