

# JANSSEN STEIJLEN



thuis op iedere locatie



**LELIELAAN 2 TE WAALRE**

**VRAAGPRIJS € 595.000,- k.k.**

## KENMERKEN



|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Soort woning:                | eindwoning         |
| Bouwjaar:                    | 1967               |
| Woonoppervlakte:             | 170 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte:    | 26 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 17 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte:          | 195 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:                      | 693 m <sup>3</sup> |
| Totaal aantal kamers:        | 5                  |
| Energie label:               | C                  |

---

## ALGEMENE BESCHRIJVING

Met een royale woonkamer, inpandige garage, multifunctionele werk-/speelkamer, twee badkamers, drie ruime slaapkamers én een zonnig balkon en achtertuin op het zuidwesten biedt deze woning maar liefst ca. 170 m<sup>2</sup> woonoppervlakte aan optimaal wooncomfort. Dankzij de hoekligging, eigen oprit en fijne lichtinval is dit een woning die je direct zal verrassen.

De woning is gelegen in een rustige, groene en geliefde woonomgeving in Waalre. Waalre staat bekend om haar prettige woonklimaat, uitstekende voorzieningen en centrale ligging nabij Eindhoven. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en natuurgebieden bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn ASML, de High Tech Campus, Eindhoven Airport en belangrijke uitvalswegen uitstekend bereikbaar. Een ideale combinatie van rustig wonen en optimale bereikbaarheid.

### Indeling begane grond:

Via de zeer royale ontvangsthall met tegelvloer, garderobe, vernieuwde meterkast (2022) en trapopgang betreedt u deze verrassend ruime woning.

Vanuit het portaal is de zeer ruime inpandige garage bereikbaar. Deze garage is voorzien van verwarming, elektra en dubbele houten garagedeuren en biedt volop mogelijkheden voor hobby, opslag of het stallen van een auto.

Op deze verdieping bevinden zich verder een praktische berging/cv-ruimte met de Intergas cv-combiketel (2024), een deels betegelde toiletruimte en een separate wasruimte met aansluitingen voor de apparatuur en directe toegang tot de achtertuin.

Een absolute meerwaarde is de multifunctionele werk-/speelkamer aan de achterzijde. Dankzij de dubbele tuindeuren, de prettige lichtinval en het directe tuincontact is deze ruimte ideaal als thuiswerkplek, speelkamer, praktijkruimte of extra woonkamer.

### Indeling eerste verdieping:

Hier bevindt zich het centrale leefgedeelte van de woning. Direct valt de fraaie eikenhouten parketvloer op die doorloopt over vrijwel de gehele verdieping.

De royale L-vormige woonkamer vormt een heerlijke leefruimte en profiteert van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen aan voor- én achterzijde. De markiezen aan de voorzijde zorgen voor extra comfort op zonnige dagen.

De semi-open keuken beschikt over een moderne inrichting in L-opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat (2022), koelkast, oven, combi-oven/magnetron, vaatwasser en veel praktische bergruimte.

Vanuit de keuken bereikt u het ruime balkon/dakterras op het zuidwesten. Dankzij de houten vlonders, zonneluifel en ruimte voor een royale loungeset voelt dit als een volwaardige extra buitenkamer. Via een trapverbinding bereikt u de achtertuin.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping nog een modern toilet met hangcloset en fonteintje.

### Indeling tweede verdieping:

De overloop met lichtkoepel zorgt voor aangenaam daglicht op de verdieping.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder een royale kamer met hoog oplopend plafond, zijraam, elektrisch rolluik en airconditioning.

De eerste badkamer beschikt over een inloofdouche, dubbele wastafels en een designradiator.

De ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde beschikt eveneens over airconditioning en een fraai hoog oplopend plafond.

De in 2022 vernieuwde tweede badkamer vormt één van de absolute eyecatchers van de woning.

Deze luxe ruimte beschikt over een ligbad, separate inloofdouche met glazen wand, dubbele wastafel in meubel, vloerverwarming, designradiator en moderne afwerking.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping nog een separate toiletruimte.

### Tuin:

De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt veel privacy en beschikt over een terras, gazon, borders en een praktische achterom. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet u hier optimaal van de middag- en avondzon. In combinatie met het royale balkon ontstaat een bijzonder fijne buitenbeleving met meerdere plekken om van de zon of schaduw te genieten.

---

## BIJZONDERHEDEN

Moderne drive-in eindwoning;  
Inpandige garage én oprit voor twee auto's;  
Woonoppervlakte ca. 170 m<sup>2</sup>;  
Multifunctionele werk-/speel-/kantoorruimte op begane grond;  
Drie royale slaapkamers;  
Twee badkamers waarvan één luxe vernieuwd in 2022;  
Airconditioning aanwezig;  
Intergas cv-ketel (2024);  
Balkon/dakterras en achtertuin op het zuidwesten;  
Veel lichtinval dankzij grote raampartijen;  
Strakke stucwerkafwerking door vrijwel de gehele woning;  
Dak- en gevelisolatie aanwezig;  
Glasvezelaansluiting aanwezig;  
Energie label C  
Deze woning onderscheidt zich door haar verrassende ruimte, praktische indeling en moderne afwerking, een ideale gezinswoning waar wonen, werken en ontspannen moeiteloos samenkomen.

---

## GENERAL DESCRIPTION

Featuring a spacious living room, integrated garage, multifunctional office/playroom, two bathrooms, three generously sized bedrooms, a sunny balcony, and a southwest-facing backyard, this property offers approximately 170 m<sup>2</sup> of living space designed for optimal comfort. Thanks to its corner location, private driveway, and abundant natural light, this home is sure to impress from the moment you step inside.

The property is located in a quiet, green, and highly sought-after residential area in Waalre. Waalre is known for its pleasant living environment, excellent amenities, and central location near Eindhoven. Schools, shops, sports facilities, and nature areas are all within easy reach. In addition, ASML, the High Tech Campus, Eindhoven Airport, and major roads are easily accessible. An ideal combination of peaceful living and excellent connectivity.

### Ground floor layout:

You enter this surprisingly spacious home through the exceptionally large entrance hall featuring a tiled floor, cloakroom area, renewed electrical panel (2022), and staircase to the upper floors. From the hallway, you have access to the very spacious integrated garage. Equipped with heating, electricity, and double wooden garage doors, this garage offers plenty of possibilities for hobbies, storage, or parking a car.

This floor also includes a practical storage/boiler room housing the Intergas central heating boiler (2024), a partially tiled toilet room, and a separate laundry room with appliance connections and direct access to the backyard.

A standout feature is the multifunctional office/playroom located at the rear of the house. With double garden doors, pleasant natural light, and direct garden access, this space is ideal as a home office, playroom, practice room, or additional living area.

### First floor layout:

This level forms the central living area of the home. Immediately noticeable is the beautiful oak parquet flooring that extends throughout almost the entire floor.

The spacious L-shaped living room offers a wonderful living environment and benefits from abundant natural light thanks to the large windows at both the front and rear. Traditional awnings at the front provide extra comfort on sunny days.

The semi-open kitchen features a modern L-shaped design and is equipped with various built-in appliances, including an induction cooktop (2022), refrigerator, oven, combination oven/microwave, dishwasher, and ample practical storage space.

From the kitchen, you can access the spacious southwest-facing balcony/roof terrace. With wooden decking, a sun awning, and space for a large lounge set, it truly feels like a fully-fledged additional outdoor room. A staircase leads from here down to the backyard.

This floor also includes a modern toilet with a wall-mounted WC and hand basin.

### Second floor layout:

The landing features a skylight, providing pleasant natural daylight throughout the floor.

At the front are two bedrooms, including a spacious room with a high vaulted ceiling, side window, electric shutter, and air conditioning.

The first bathroom is fitted with a walk-in shower, double washbasins, and a designer radiator.

The generous master bedroom at the rear also features air conditioning and an attractive high vaulted ceiling.

The second bathroom, renovated in 2022, is one of the absolute highlights of the home. This luxurious space includes a bathtub, separate walk-in shower with glass partition, double vanity unit, underfloor heating, designer radiator, and modern finishes. In addition, this floor includes a separate toilet room.

### Garden:

The low-maintenance backyard offers plenty of privacy and includes a terrace, lawn, flower borders, and a practical rear entrance. Thanks to its favorable southwest-facing position, you can fully enjoy the afternoon and evening sun here.

Combined with the spacious balcony, this creates a particularly enjoyable outdoor living experience with multiple spots to relax in the sun or shade.

---

## SPECIAL FEATURES

Modern drive-in end-terrace house  
Integrated garage and driveway for two cars  
Approx. 170 m<sup>2</sup> living space  
Multifunctional office/playroom/workspace on the ground floor  
Three spacious bedrooms  
Two bathrooms, including one luxuriously renovated in 2022  
Air conditioning installed  
Intergas central heating boiler (2024)  
Southwest-facing balcony/roof terrace and backyard  
Abundant natural light thanks to large windows  
Smooth plastered finishes throughout almost the entire home  
Roof and cavity wall insulation present  
Fiber-optic internet connection available  
Energy label C

This property stands out for its surprising amount of space, practical layout, and modern finish, an ideal family home where living, working, and relaxing come together effortlessly.



























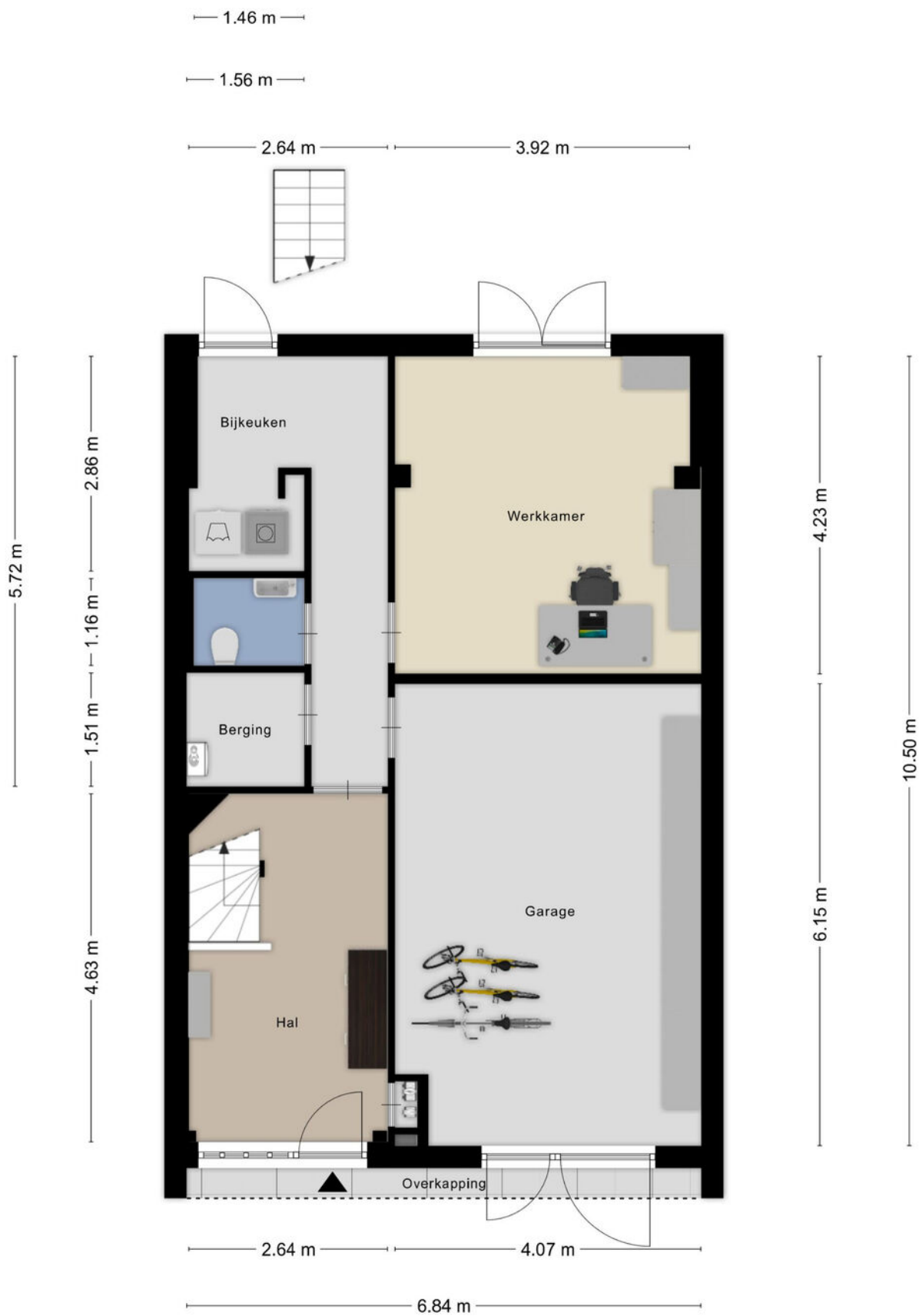




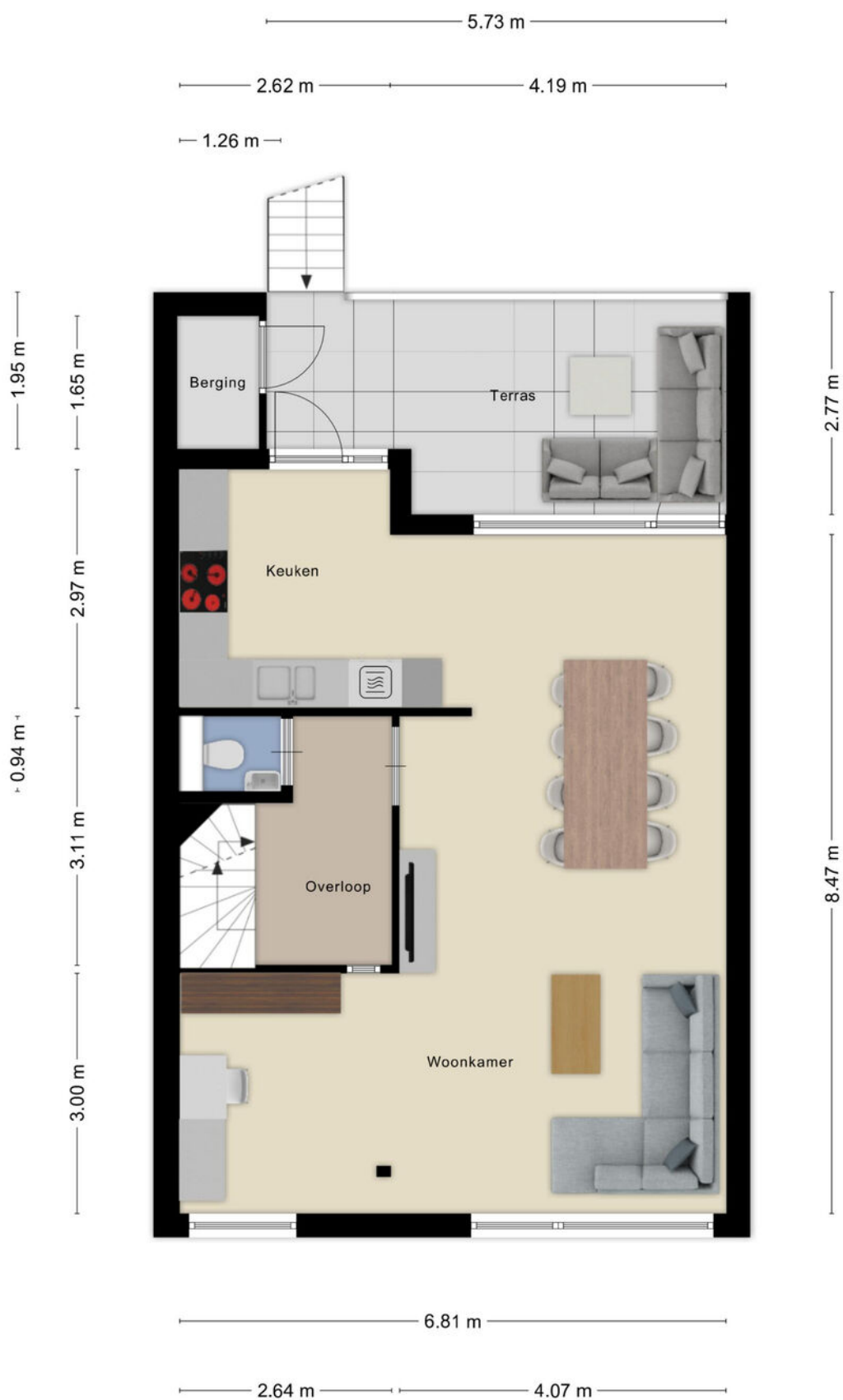




# BEGANE GROND



## 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)

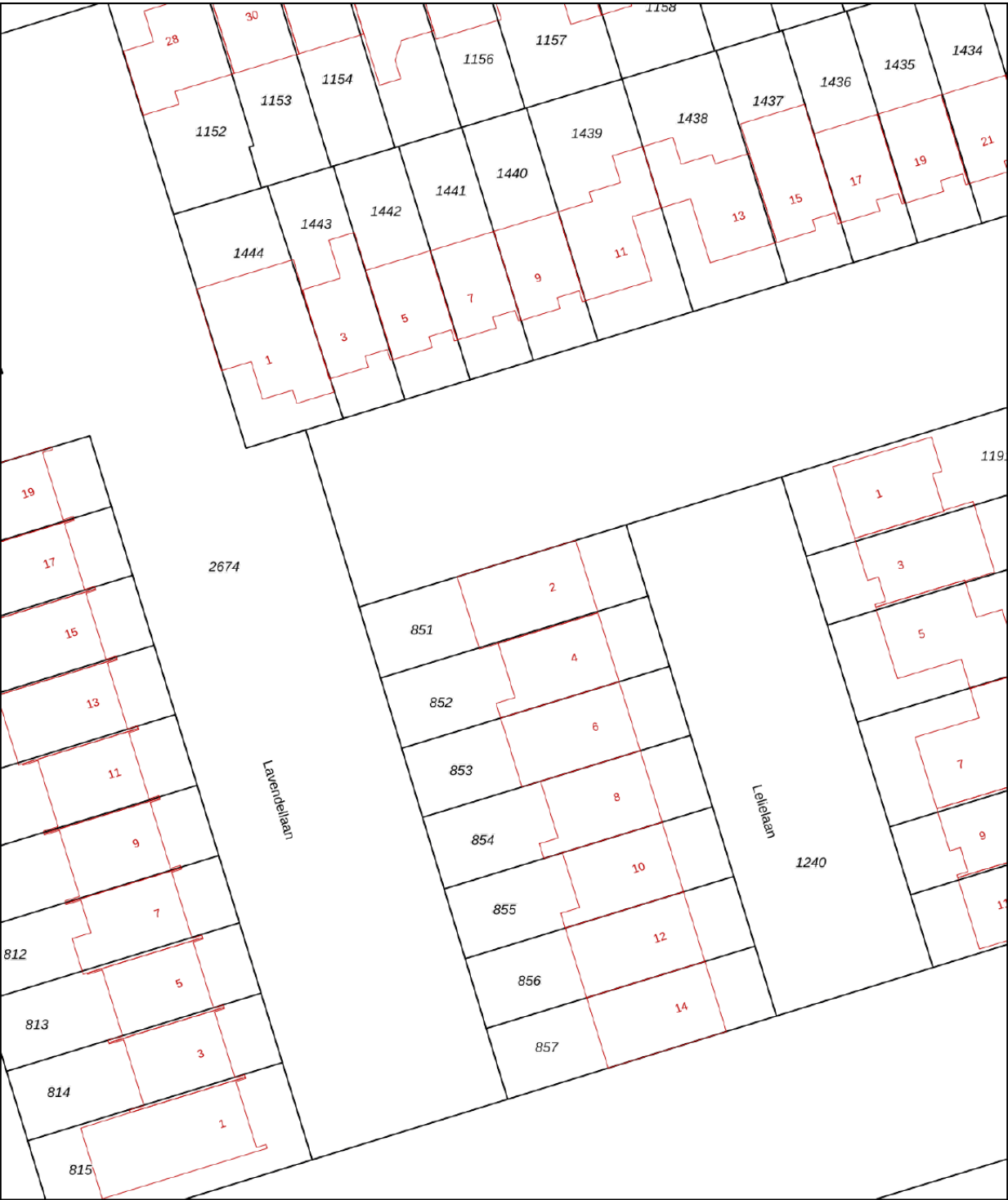
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Aalst Noord-Brabant

E

851

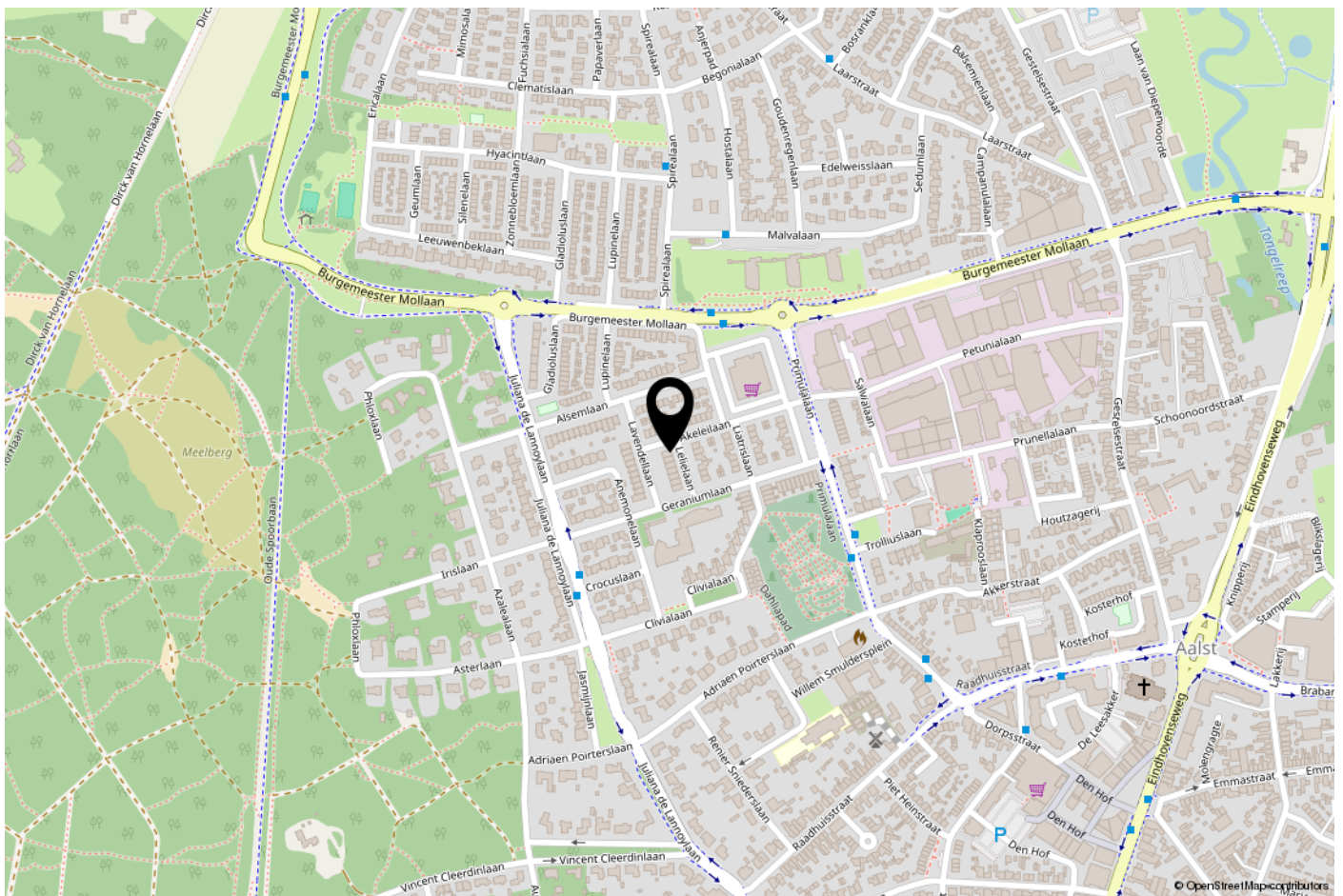
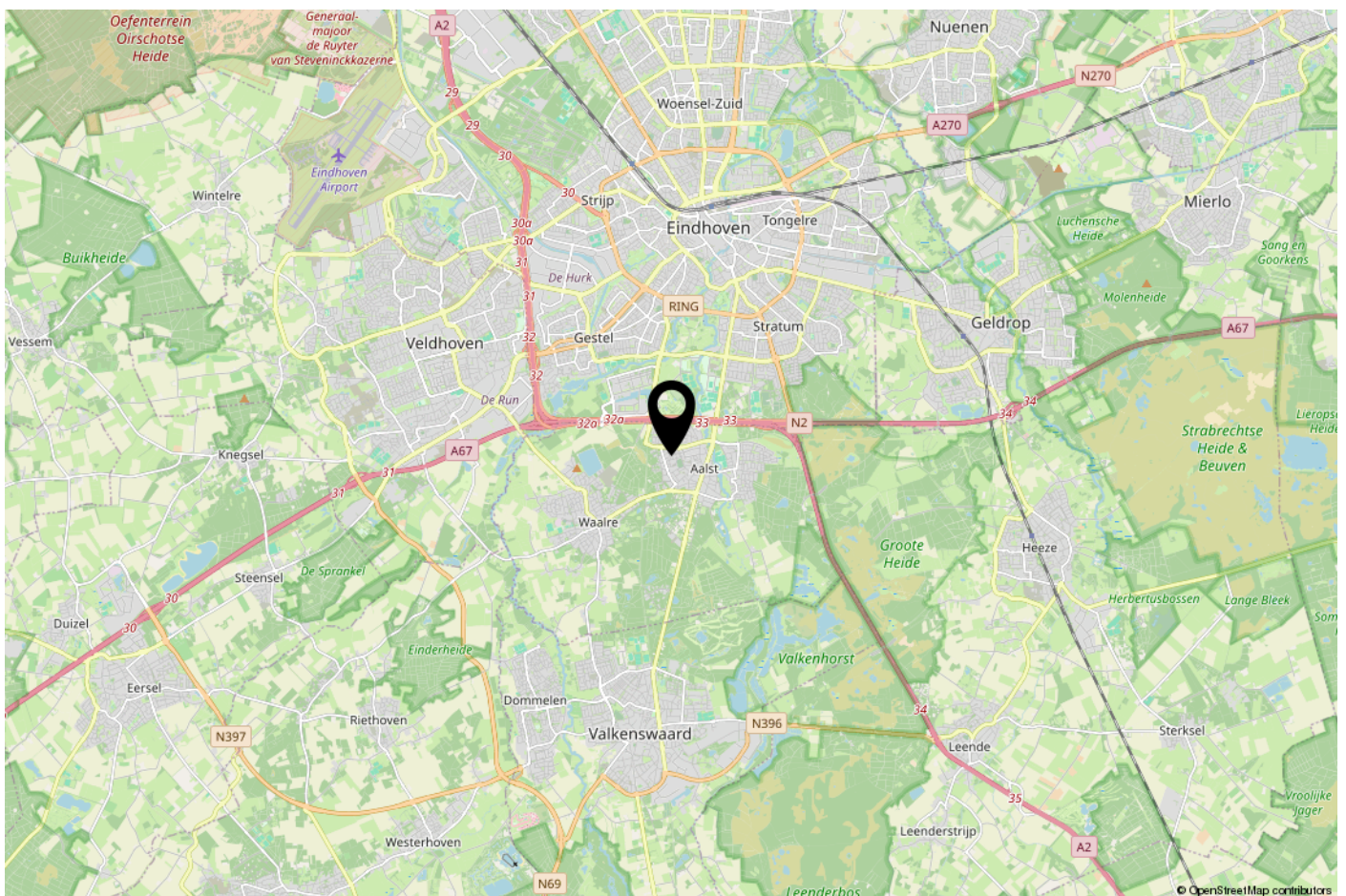
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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)  
Philitelaaan 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