

TE KOOP / FOR SALE



BOKSHEIDE 28 C, EERSEL



W. Heeren Makelaardij B.V.
TEL. 0497-535 672
www.wheeren.nl
info@wheeren.nl



Woonoppervlakte

: 212 m² (incl.bijgebouw)

Perceeloppervlakte

: 4030 m²

Inhoud

: 721 m³ (excl.bijgebouwen)

Bouwjaar

: 2023, bijgebouw 2024

Energie label

: A+++

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Modern comfort midden in de natuur met alle ruimte om je heen!

Dit wordt genieten...kijk maar eens naar deze exclusieve villa met zwembad, bijgebouwen en volop privacy in het groene hart van Noord-Brabant. Hier wil je wonen!

Te midden van de weelderige natuur van De Brabantse Kempen, op slechts tien minuten van de A67 en twintig minuten van ASML en de High Tech Campus, ligt een waar buitenverblijf dat luxe wonen naar een nieuw niveau tilt. Welkom op Boksheide 28C: een moderne, energiezuinige villa (bouwjaar 2023 en bijgebouw 2024) op een royaal perceel van ruim 4.000 m², met privé zwembad, multifunctionele bijgebouwen en alle ruimte voor wonen, werken én ontspannen in stijl.

Deze luxe villa biedt een harmonieuze balans tussen eigentijdse luxe, ongeëvenaard wooncomfort en de sereniteit van het Brabantse buitenleven. De hoofdwoning is licht, ruim en hoogwaardig afgewerkt – met onder andere een adembenemende woonkamer, designkeuken met moderne versie van een AGA-fornuis, en twee royale slaapkamers mét privé-badkamers. Dankzij vloerverwarming én -koeling is het binnenklimaat altijd aangenaam.

Multifunctionele extra's: perfect voor expats met internationale familiebezoeken, ondernemers, thuiswerkende professionals, families met au pair of zorgbehoefte of wie simpelweg verlangt naar kwaliteit van leven – zonder concessies.

Je woont hier op een riant perceel met een prachtige aangelegde tuin, met onder meer een natuurlijke zwembad. Bovendien horen bij dit perceel een kas, een multifunctioneel bijgebouw en een grote garage met aangebouwd appartement. Het bijgebouw en de garage met appartement hebben hun eigen sanitaire voorzieningen en woon- en slaapgedeelte. Hierdoor heb je volop mogelijkheden tot bijvoorbeeld het creëren van een mantelzorgwoning, gastenverblijf, bed & breakfast

en/of praktijkruimte. De hoofdwoning zelf heeft onder andere een schitterende woonkamer met luxe keuken en twee grote slaapkamers met eigen sanitair. Het geheel verkeert in uitstekende staat en is luxe afgewerkt, met oog voor detail. Bovendien is er overal sprake van vloerverwarming (in hoofdwoning en garage ook vloerkoeling) en wek je met veertig zonnepanelen je eigen elektriciteit op.

Ligging

Deze woning staat pakweg halverwege tussen de dorpen Eersel en Bergeijk. Je woont hier in een mooie plattelandsomgeving waar grote landerijen en bosrijke gedeelten elkaar afwisselen. Zo begint een paar honderd meter ten westen van dit huis een uitgestrekt bosgebied, dat hoort bij De Brabantse Kempen. Ondanks deze rustige ligging, dicht bij de natuur, zijn belangrijke voorzieningen als supermarkten, winkels en scholen wel binnen handbereik. Met de auto zit je immers in dik vijf minuten in de dorpskern van Eersel of Bergeijk. De oprit van de snelweg A67 richting Eindhoven is in ongeveer tien minuten autorijden te bereiken.

Indeling hoofdwoning

Begane grond:

Wanneer je deze woning, die volledig is voorzien van vloerverwarming en -koeling, via de overdekte voordeur betreedt, kom je eerst terecht in een ruime entree die toegang biedt tot de meterkast en een stijlvol betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Rechts vind je vervolgens een ruime bijkeuken, met onder andere een volwaardig keukenblok en aansluitpunten voor wasapparatuur.

De entree biedt uiteraard ook toegang tot de prachtige woonkamer die deze villa rijk is. De woonkamer is een architectonisch hoogstandje. Het eerste dat opvalt is de enorme hoeveelheid lichtinval. Daarnaast is de woonkamer riant van omvang en kent het een speelse vormgeving. Door de vouwpuir over de volledige breedte te openen wordt de woonkamer één met het riante terras. Alles is verder met de grootste zorg en tot in detail afgewerkt.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Dat geldt ook voor de open keuken, die is uitgerust met onder meer een vaatwasser, twee koel-vriescombinaties en een Quooker. Pronkstuk van de keuken is misschien wel de even prachtige als multifunctionele AGA-oven, die vier ovens en twee kookplaten bevat (deze is omgebouwd en werkt nu op elektra, bovendien is hij te bedienen via een app, zodat hij voldoet aan de moderne woonwensen)

In een hoek in de woonkamer zit de toegangsdeur tot de eerste slaapkamer van het huis. Het gaat hier om een onvervalste master bedroom, waar ook hier een vouwpui over de volledige breedte een wijds uitzicht geeft over de eigen tuin, zodat je's ochtends vanuit je bed direct de tuin inloopt om een verfrissende duik in de zwembad te nemen. Bovendien biedt deze kamer sanitaire voorzieningen als een regendouche geschikt voor twee personen, wastafel en een Japans toilet, al is dit deel dankzij een tussenmuur grotendeels van het slaapgedeelte gescheiden.

Eerste verdieping:

In de woonkamer zit de open trap tot de bovenverdieping. Deze ruimte heeft – net als de woning als geheel – een heel open en licht karakter met uitzicht over de landerijen. Daarmee is dit een mooie plek om bijvoorbeeld een thuishok, hobbyruimte of extra woonkamer te creëren. Op de eerste verdieping vind je verder nog de tweede volwaardige slaapkamer van de woning. Deze kamer is eveneens ruim van omvang en uitgerust met eigen sanitaire faciliteiten. Onder laatstgenoemde vallen een mooi wastafelmeubel en een heerlijke inlooptdouche, met regendouche en sierlijke wandbetegeling. Tenslotte biedt de verdieping toegang tot een fraai dakterras van dik twaalf vierkante meter waar je heerlijk van het uitzicht en de avondzon kunt genieten. Een uniek plekje!

Indeling bijgebouw/gastenverblijf

Het bijgebouw is momenteel in gebruik als praktijkruimte, maar zou je ook als bijvoorbeeld mantelzorgwoning, bed & breakfast, tiny house of

gastenverblijf kunnen inzetten. Het leefcomfort is ook hier van een hoog niveau. Zo is over de benedenverdieping van het bijgebouw sprake van vloerverwarming, en profiteer je dankzij de grote vouwpui en vele ramen van een heerlijk uitzicht over de eigen tuin. In de herfst en winter geniet je van dit uitzicht met de aangename warmte van de houtkachel.

Na binnenkomst beland je eerst in een sfeervolle woonkamer, die net als de open keuken van sierlijke vloerbetegeling is voorzien. De genoemde keuken heeft een prachtig terrazzo-keukenwerkblad en moderne inbouwapparatuur als een vaatwasser en fornuis met inductiekookplaat (met vier pitten en een extra sterke en grote pit om te wokken), twee ovens en een grill.

In de hoek van de keuken vind je een schuifdeur waarachter zich een berging bevindt. In laatstgenoemde zijn aansluitpunten voor wasapparatuur aangebracht en staat de koel-vriescombinatie en combimagnetron. Verder staat het woongedeelte in verbinding met een ruime slaapkamer, waar je ook gebruik maakt van een mooi wastafelmeubel en een heerlijke instapdouche, die is uitgerust met zowel een regendouche als een handdouche én stoomcabine. De benedenverdieping wordt tenslotte gecompleteerd door een afgezonderde toiletruimte met een Japans toilet en sierlijk fonteintje.

In de woonkamer zit vervolgens een houten trap die leidt tot de bovenverdieping van het bijgebouw. Deze etage heeft een open karakter en is ideaal om bijvoorbeeld als thuishok of extra slaapruiimte te gebruiken. Ook hier heb je wederom een prachtig uitzicht over de tuin.

Indeling garage

De garage heeft verschillende ingangen aan de voor- en zijkant. Bij de garage hoort bovendien een berging, die ook van binnenuit bereikbaar is. Samen bieden de garage en berging nagenoeg zeventig vierkante meter aan werk- en opslagruimte.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Dankzij de goede isolatie en de vloerverwarming en -koeling is het geheel bovendien multifunctioneel inzetbaar zoals een atelier, werkplaats of wellnessruimte.

Aan de achterkant van de garage is er ook nog een kleine maar fraaie tuinkamer aangebracht, die momenteel in gebruik is als appartement. Je komt hier na binnenkomst terecht in een ruime, lichte woonkamer met open keuken. Laatstgenoemde is in wandopstelling aangebracht en biedt moderne inbouwapparatuur als een vaatwasser, koelkast en combi-oven met magnetron.

Naast het woongedeelte vind je een volwaardige badkamer met een fraai wastafelmeubel, een zwevend toilet en een riante inloopdouche. Ook zijn hier aansluitpunten voor een wasmachine en wasdroger te vinden.

Tenslotte is ook dit gebouw verrijkt met een extra verdieping. Via een wenteltrap in de woonkamer bereik je deze etage, die geschikt is om als opslagruimte te benutten, maar zeker ook gezien de nette afwerking ook de mogelijkheid biedt als hobby ruimte.

Tuin:

En dan de tuin....Een tuin als een eigen privépark. Stap naar buiten en betreed je eigen paradijs: een professioneel aangelegde tuin met zonneterrassen, een natuurlijke zwembijver (leem), kas, grondwaterpomp en automatische beregening. Hier hoor je de stilte. Hier leef je met de seizoenen. Hier voel je je vrij.

Dit perceel biedt je zoveel ruimte waardoor je op verschillende plekken heerlijk op het terras kunt vertoeven, genietend van een vrij uitzicht over de groene omgeving. Hoogtepunt van deze tuin is misschien wel de natuurlijke zwembijver van leem. In de tuin zijn bovendien een grondwaterpomp en beregeningsinstallaties aanwezig. Bovendien beschik je over een extra berging en een eigen kas. Aan de voorkant is er tenslotte een grote oprit, waar

zo'n twaalf auto's geparkeerd kunnen worden.

Kenmerken:

- Moderne villa op riant perceel met ook een multifunctioneel bijgebouw, grote garage, berging en tuinkas.
- Op een prachtig plekje in het groene buitengebied van Eersel (Noord-Brabant), nabij natuurgebied De Brabantse Kempen.
- Het geheel verkeert in uitstekende staat van onderhoud en is luxe afgewerkt, met oog voor detail.
- Veertig zonnepanelen (waarvan 8 PVT panelen).
- Hoofdwoning met lichte woonkamer, open keuken, grote bijkeuken en twee ruime slaapkamers met eigen sanitaire faciliteiten.
- Vrijstaand bijgebouw met sfeervolle woonkamer, open keuken, berging en slaapkamer met eigen sanitaire voorzieningen.
- Grote garage met aanpalende tuinkamer, open keuken, compleet uitgeruste badkamer en ruime bovenverdieping.
- Overal is sprake van vloerverwarming; in hoofdwoning en garage ook vloerkoeling.
- Prachtig aangelegde tuin met natuurlijke zwembijver, eigen kas, diverse terrassen en veel groen.
- Bouwjaar woning: 2023 Bouwjaar bijgebouw: 2024
- Warmtepomp, PVT panelen, Zonnepanelen en Triple glas
- Energielabel A+++
- Volledige eigendom.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Boksheide 28 C, Eersel



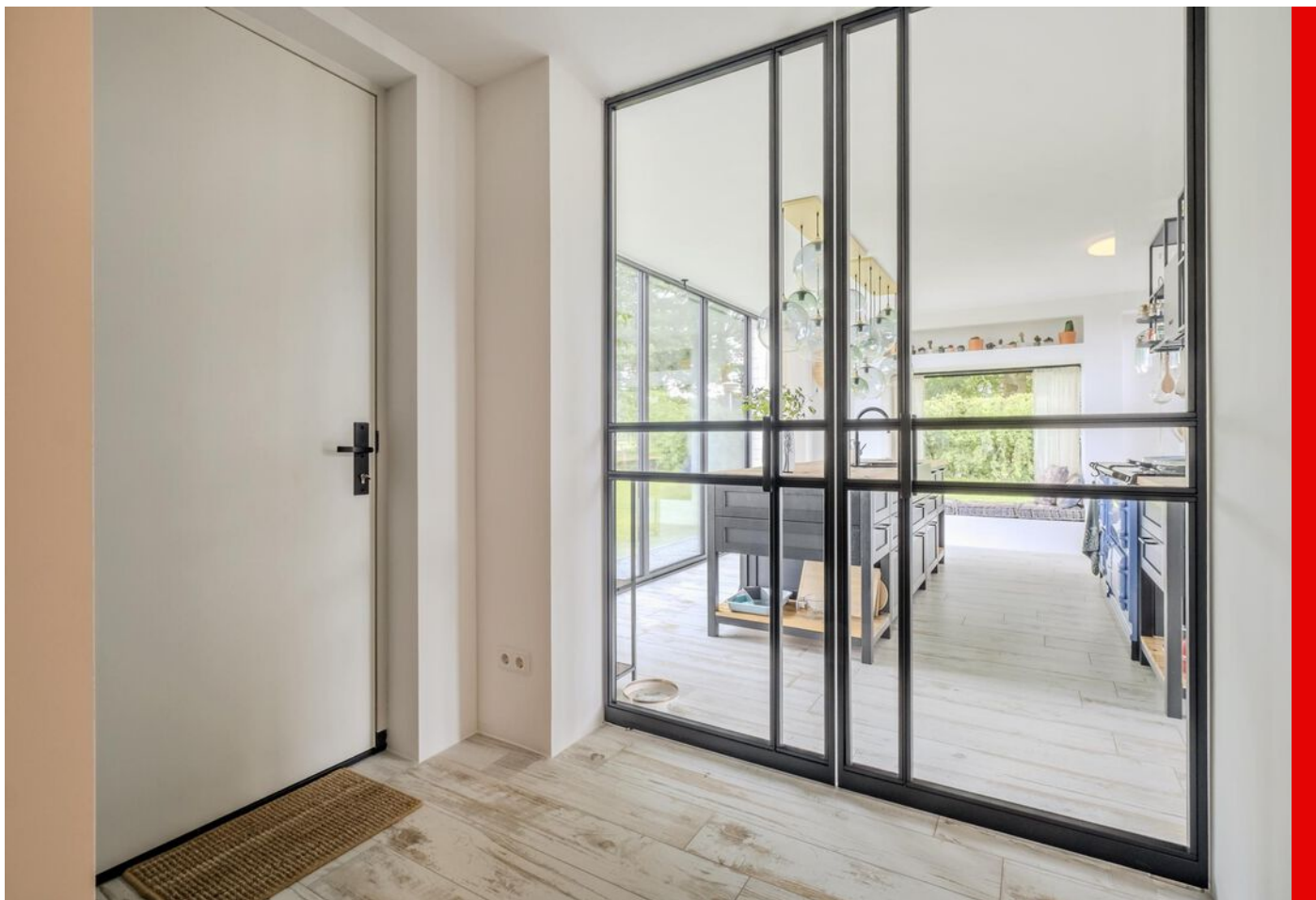


Boksheide 28 C, Eersel

Woning



Boksheide 28 C, Eersel







Boksheide 28 C, Eersel

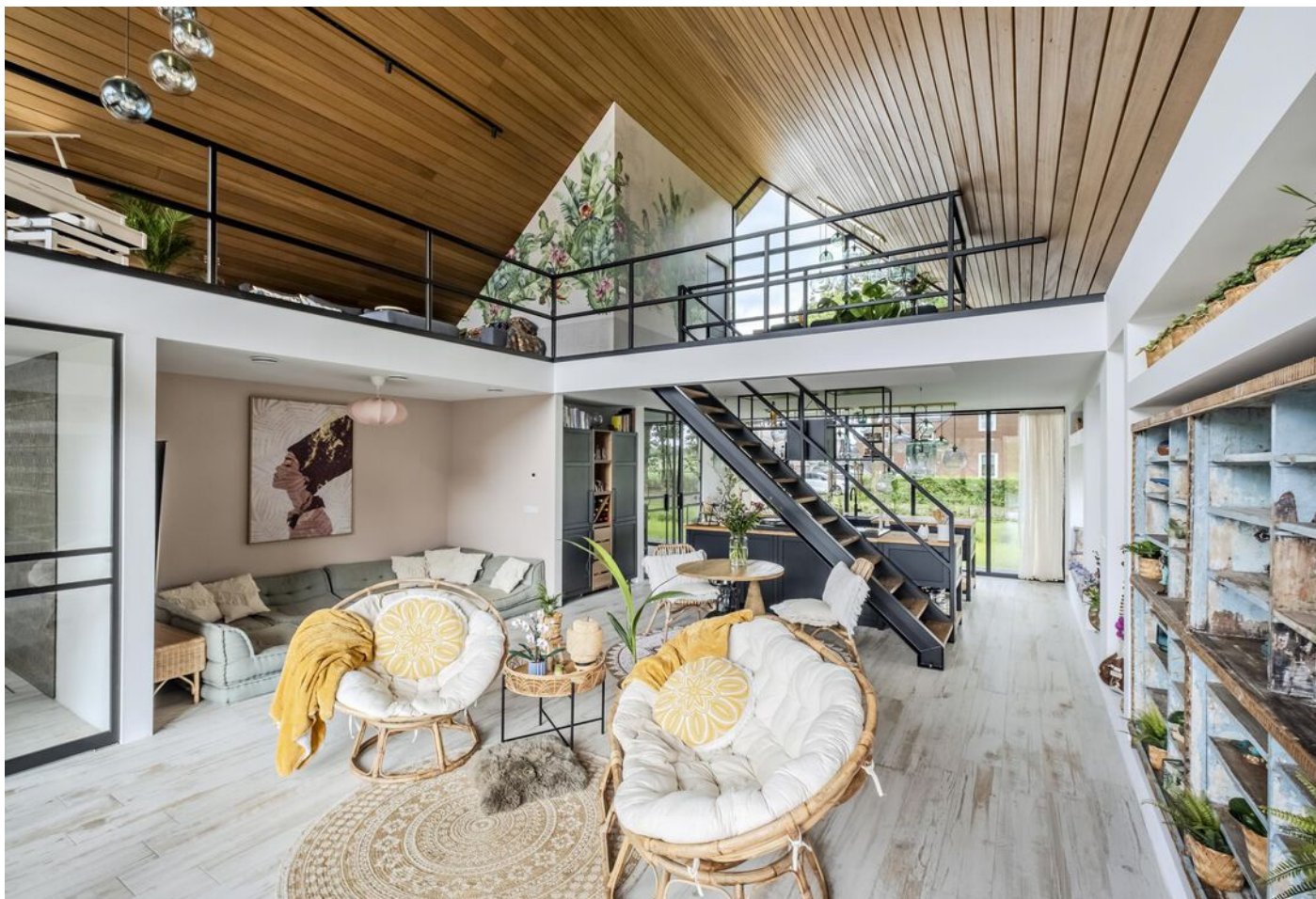


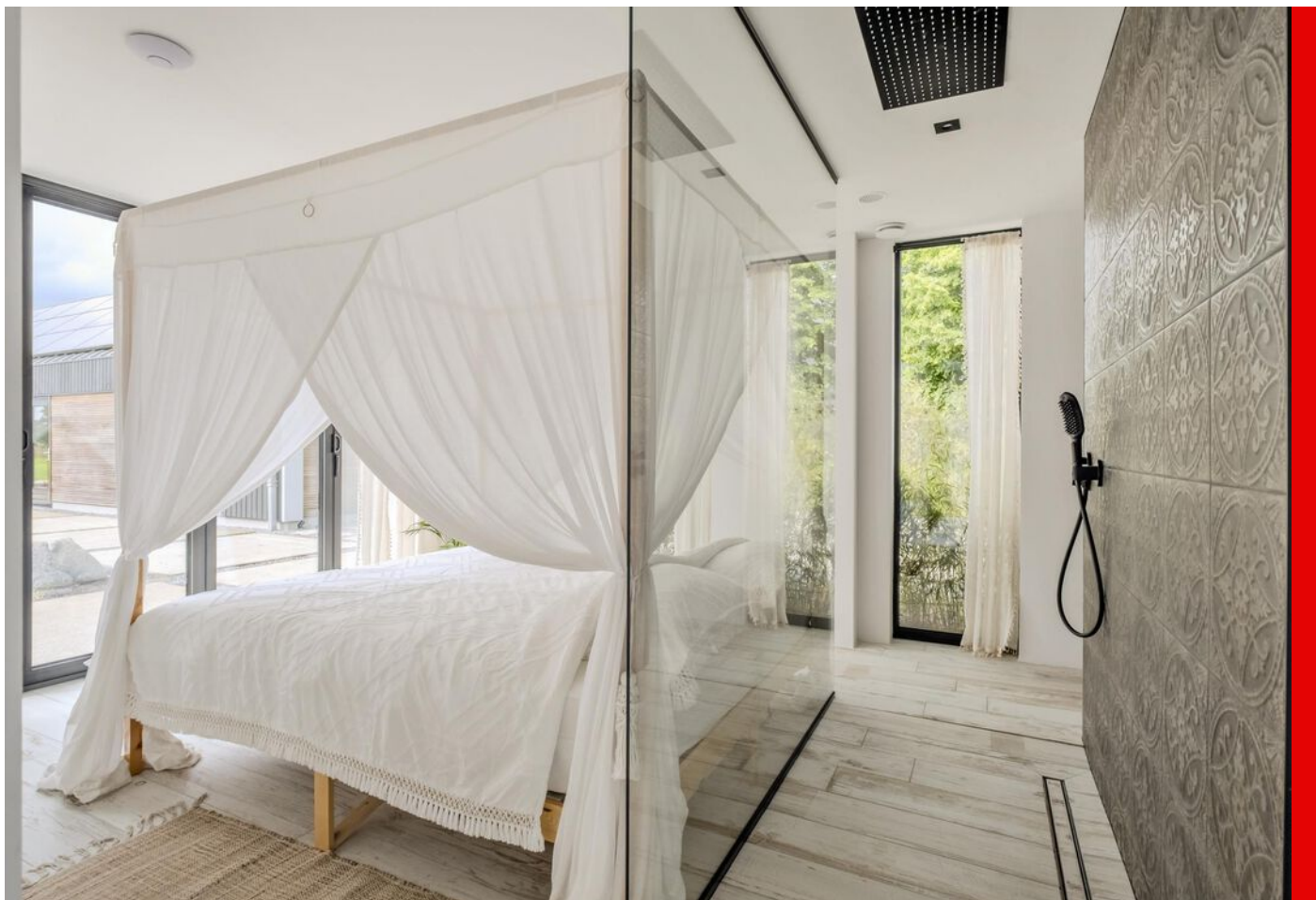


Boksheide 28 C, Eersel













Boksheide 28 C, Eersel





Boksheide 28 C, Eersel













Boksheide 28 C, Eersel

Bijgebouw



Boksheide 28 C, Eersel



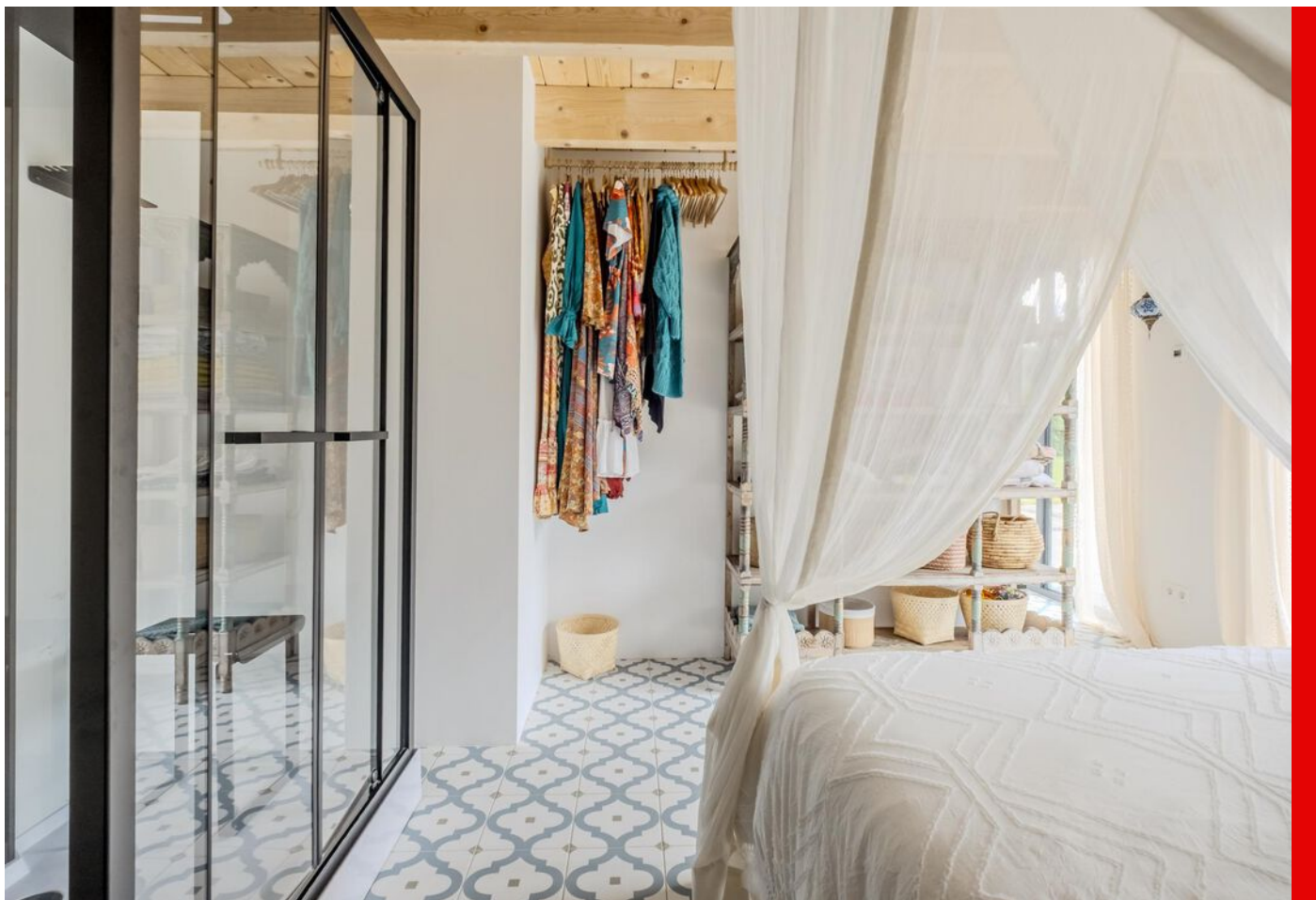
Boksheide 28 C, Eersel













Boksheide 28 C, Eersel

Garage



Boksheide 28 C, Eersel



Boksheide 28 C, Eersel





Boksheide 28 C, Eersel









Boksheide 28 C, Eersel









Boksheide 28 C, Eersel





Boksheide 28 C, Eersel





Boksheide 28 C, Eersel





Boksheide 28 C, Eersel





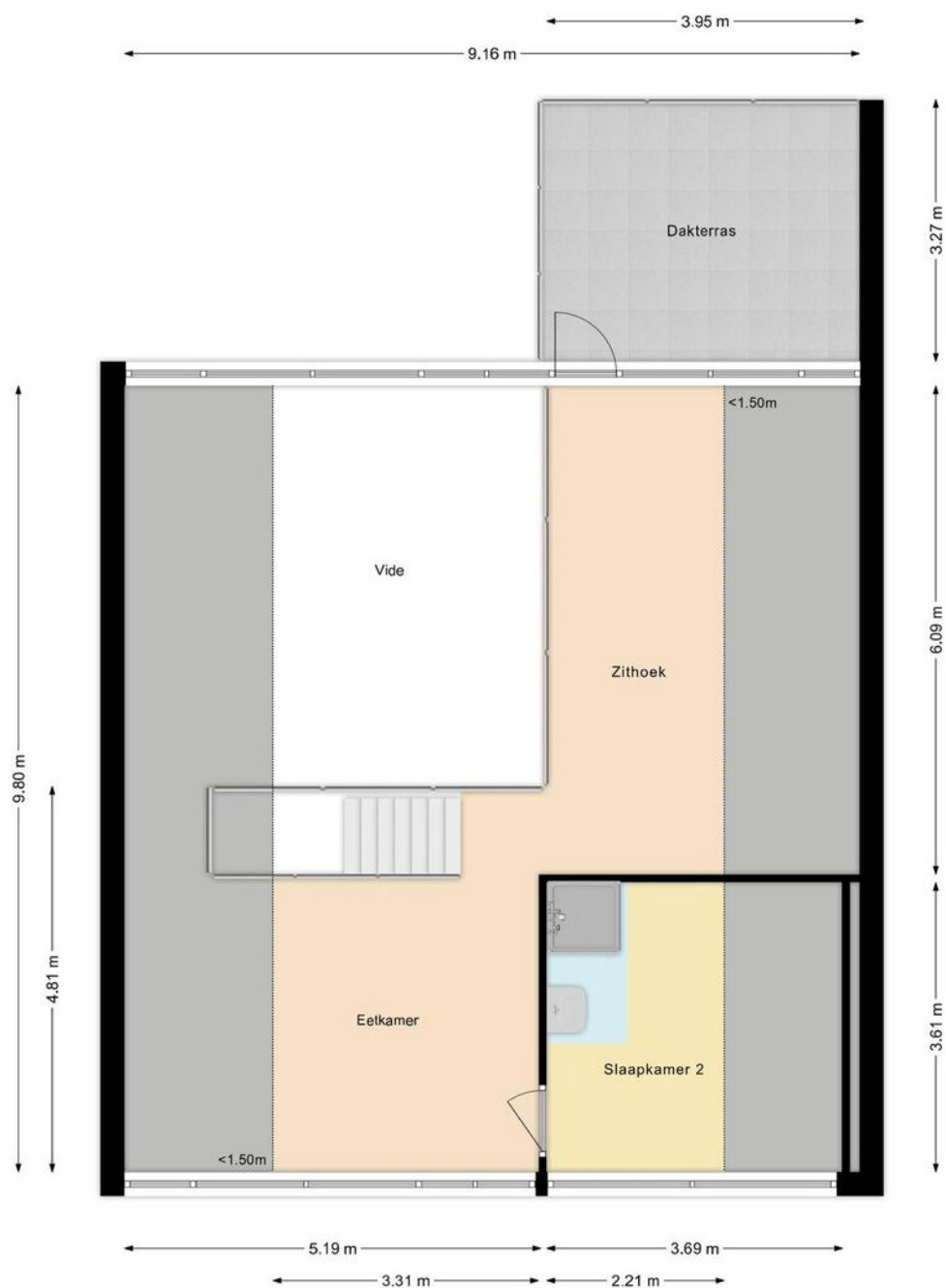
Boksheide 28 C, Eersel



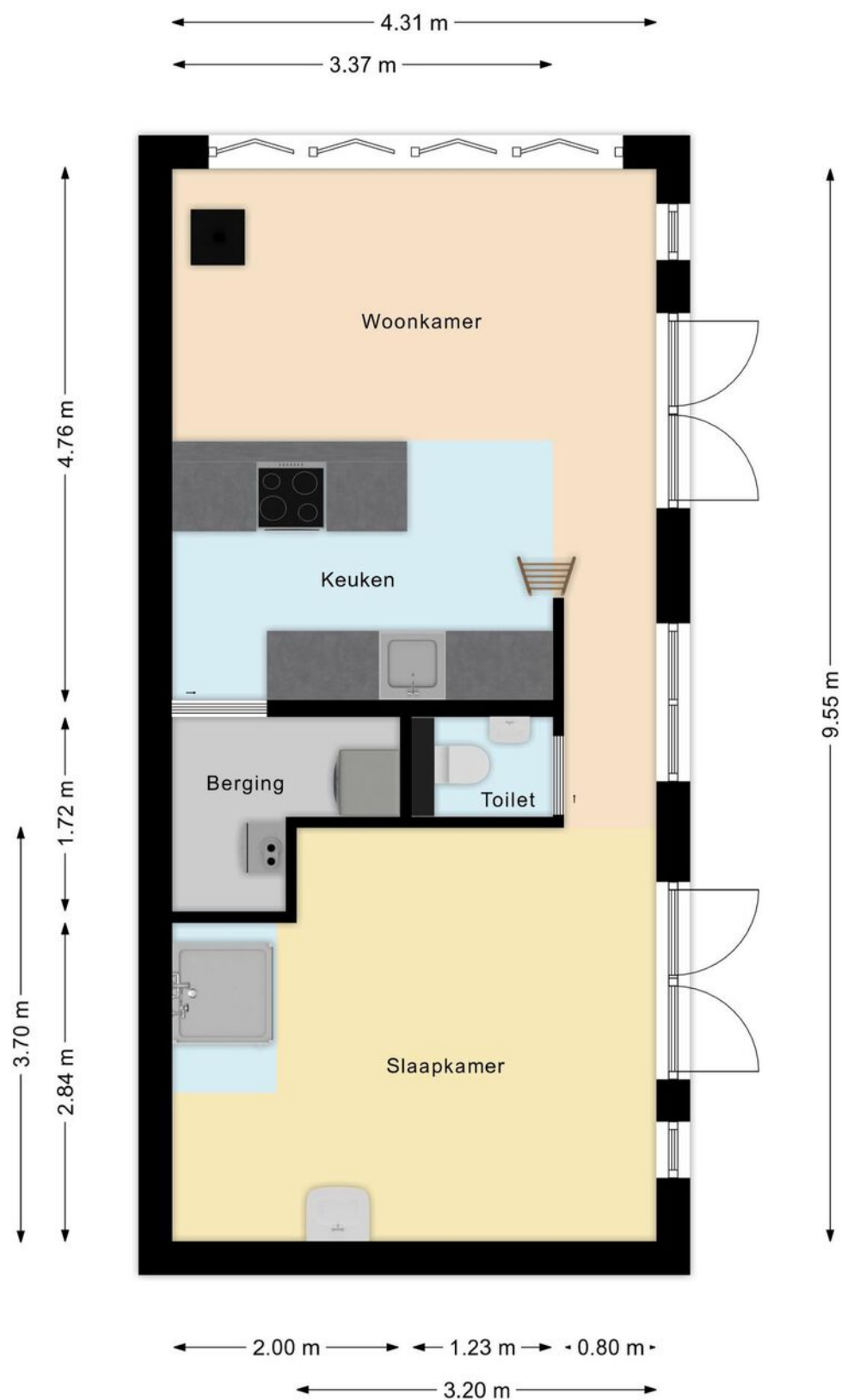
PLATTEGROND



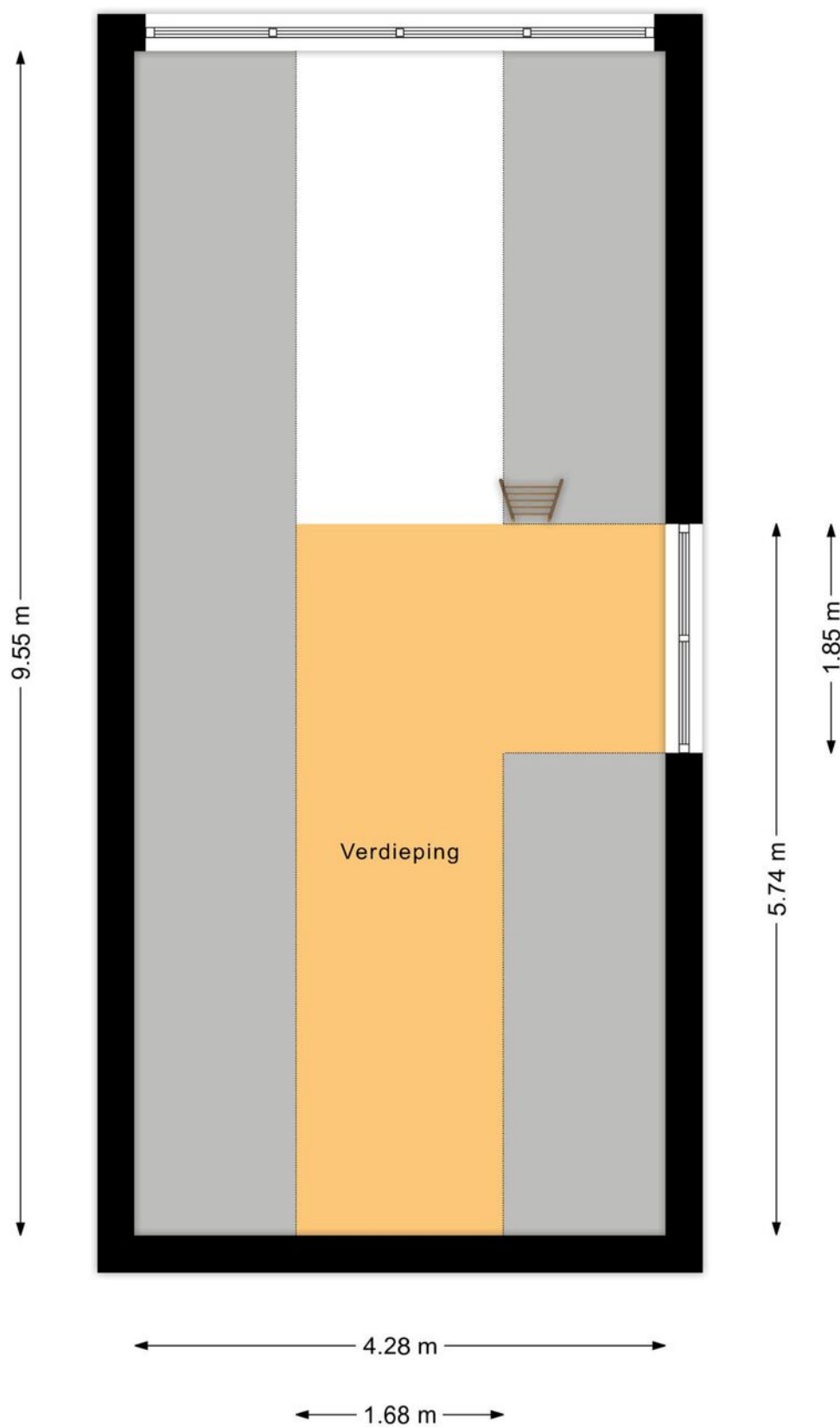
PLATTEGROND



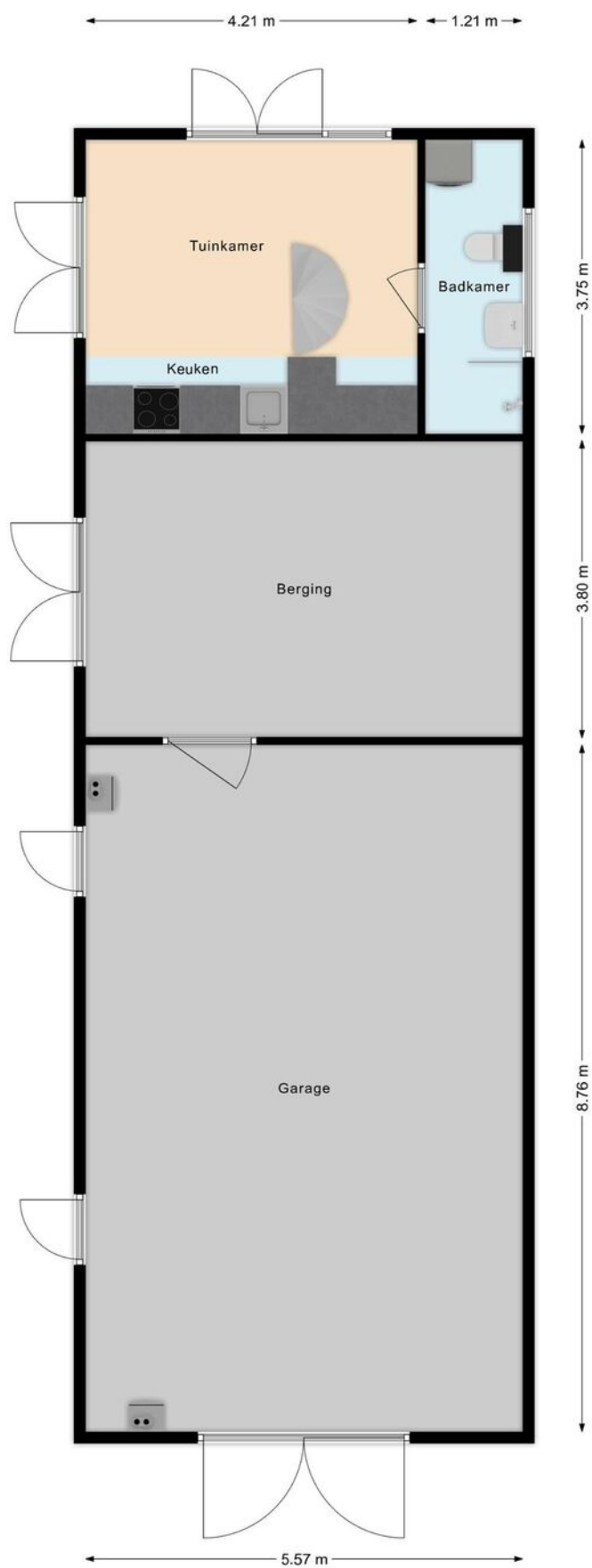
PLATTEGROND



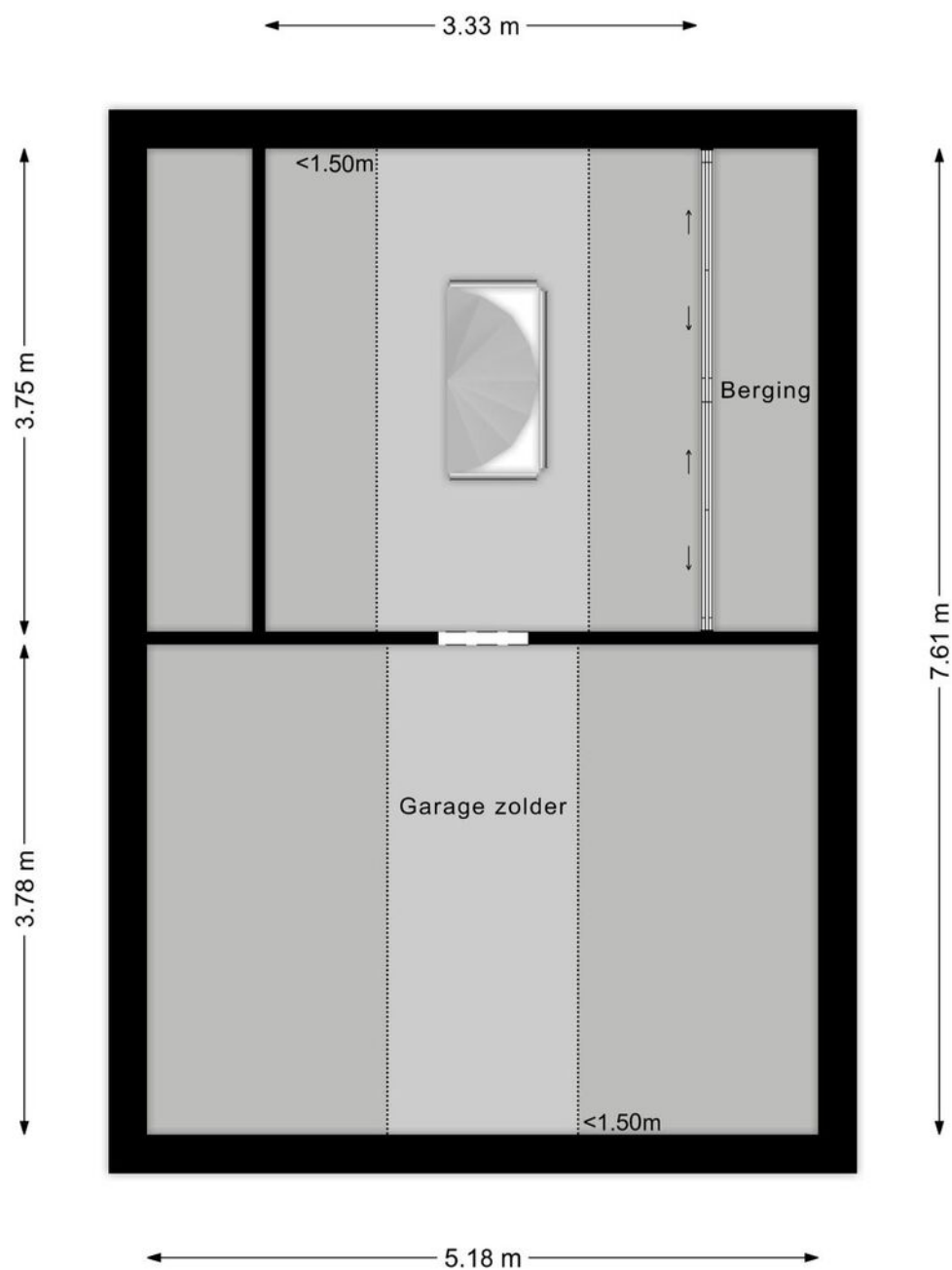
PLATTEGROND



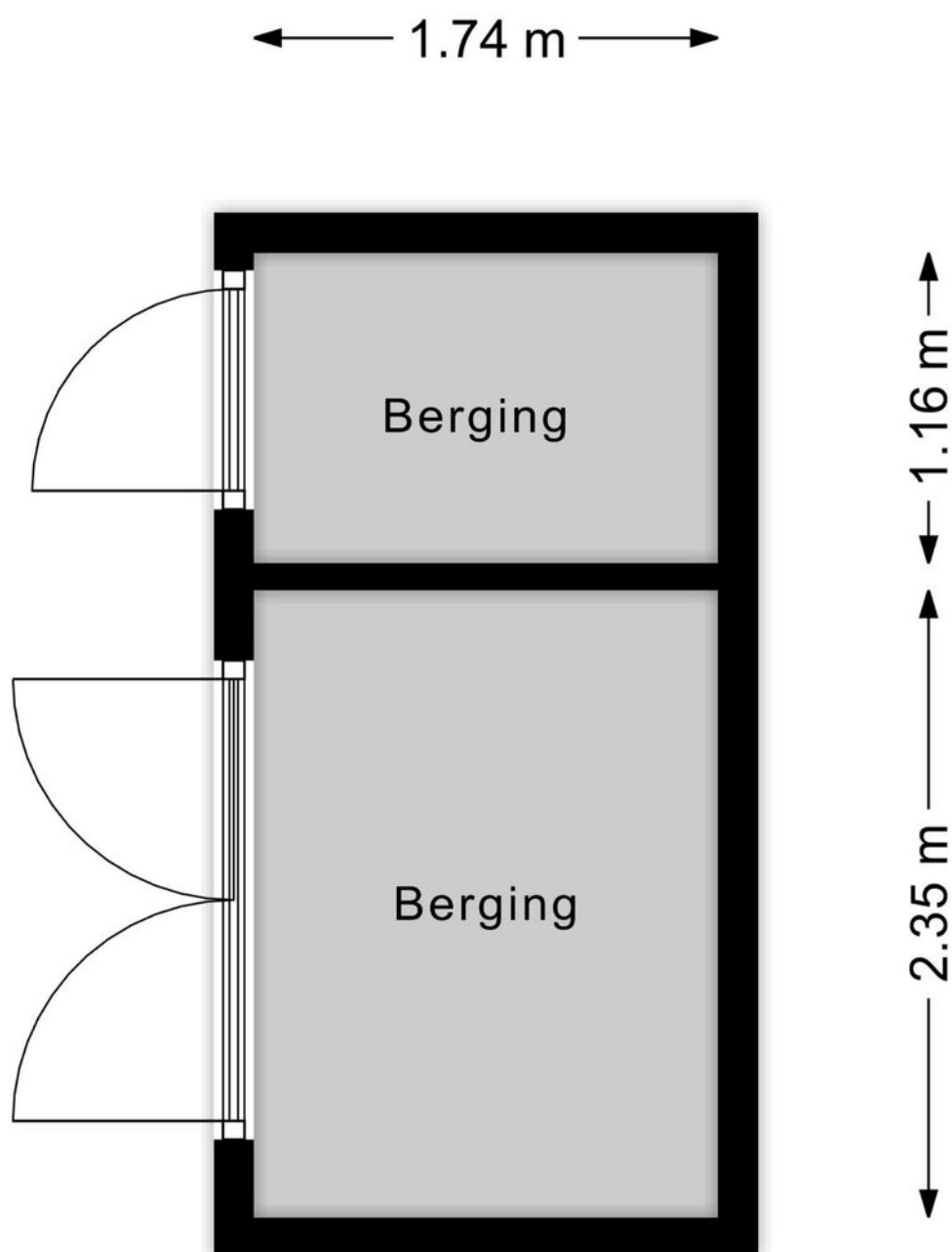
PLATTEGROND



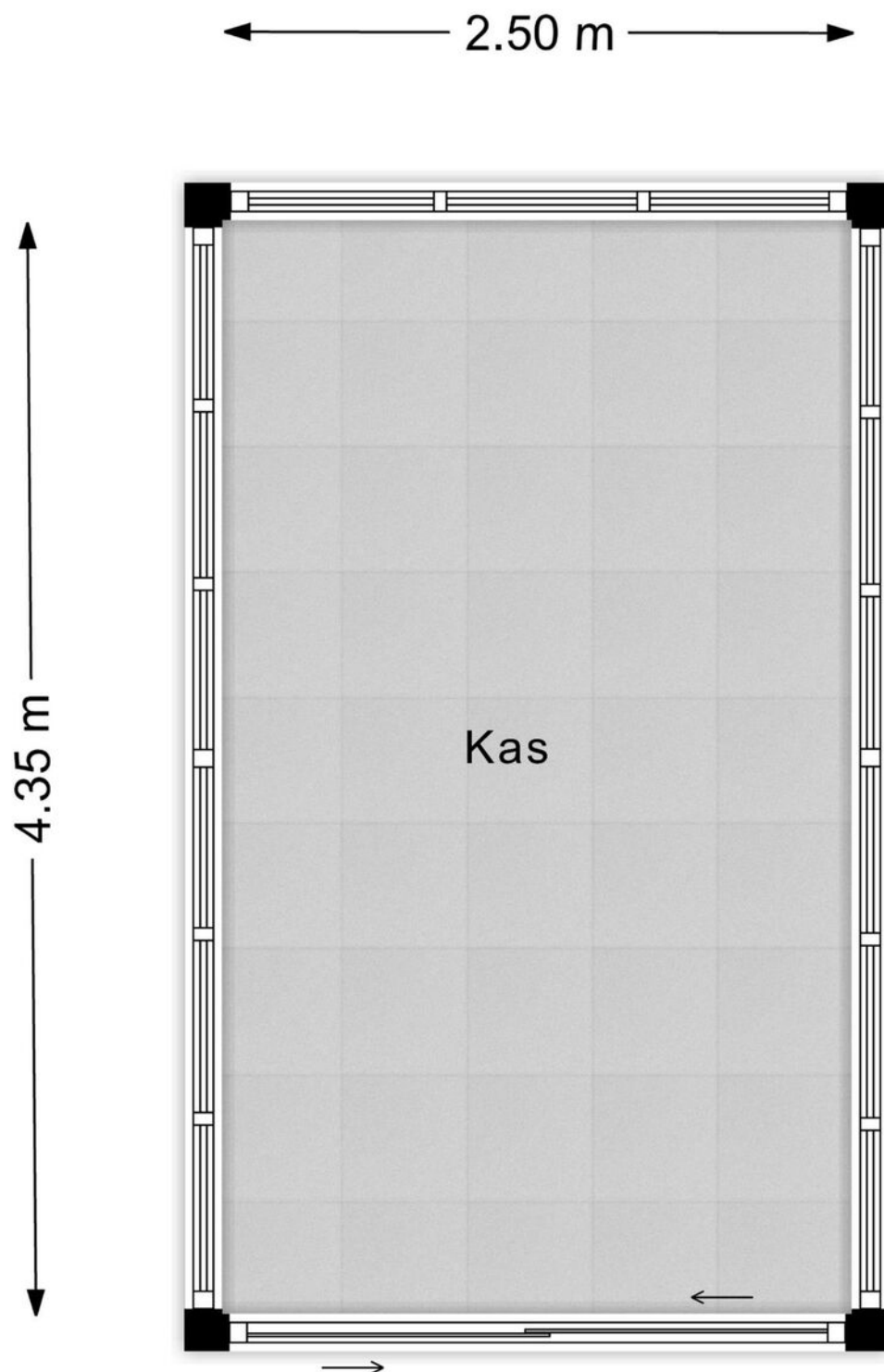
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



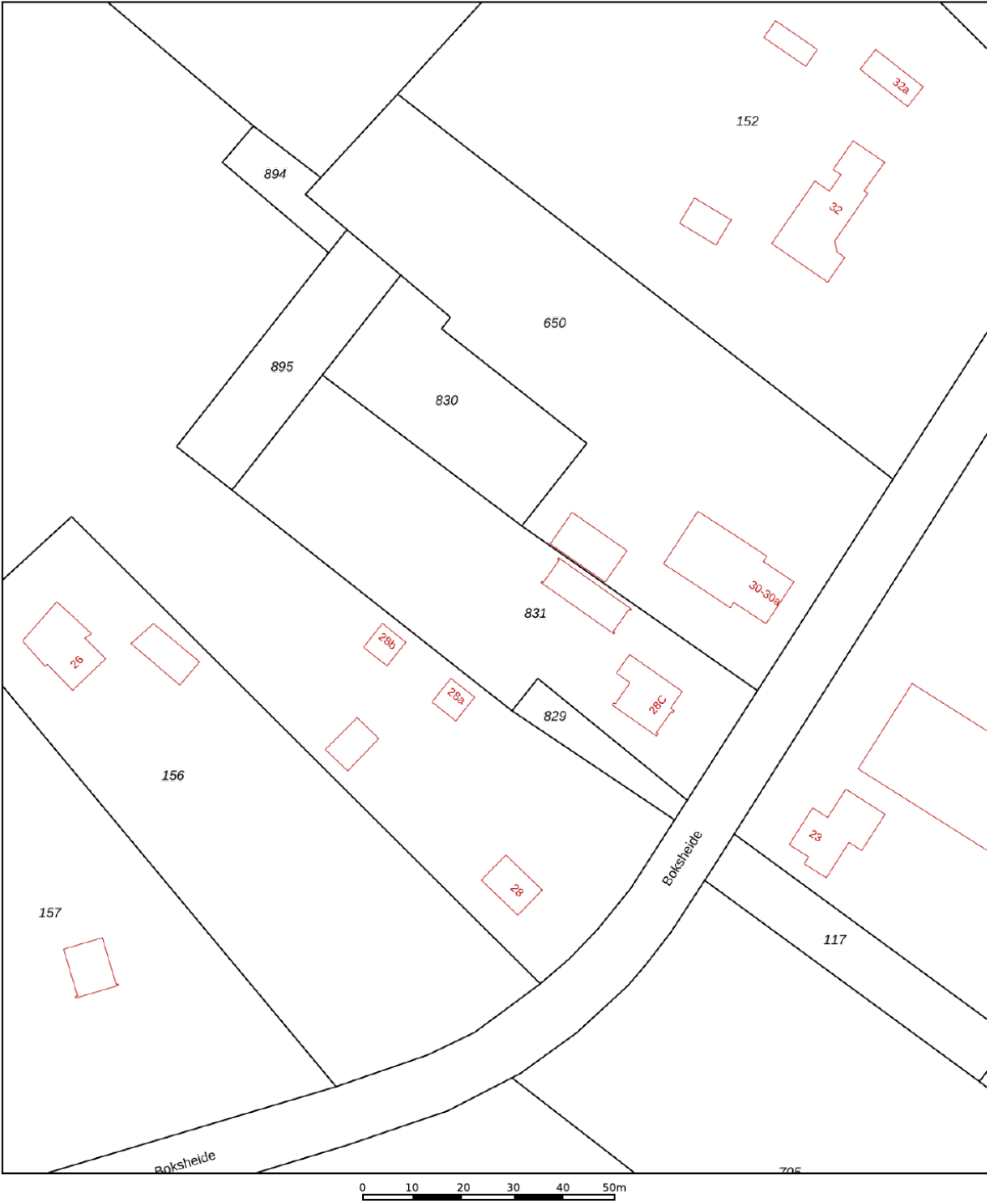
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: eersel



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Eersel

Sectie L

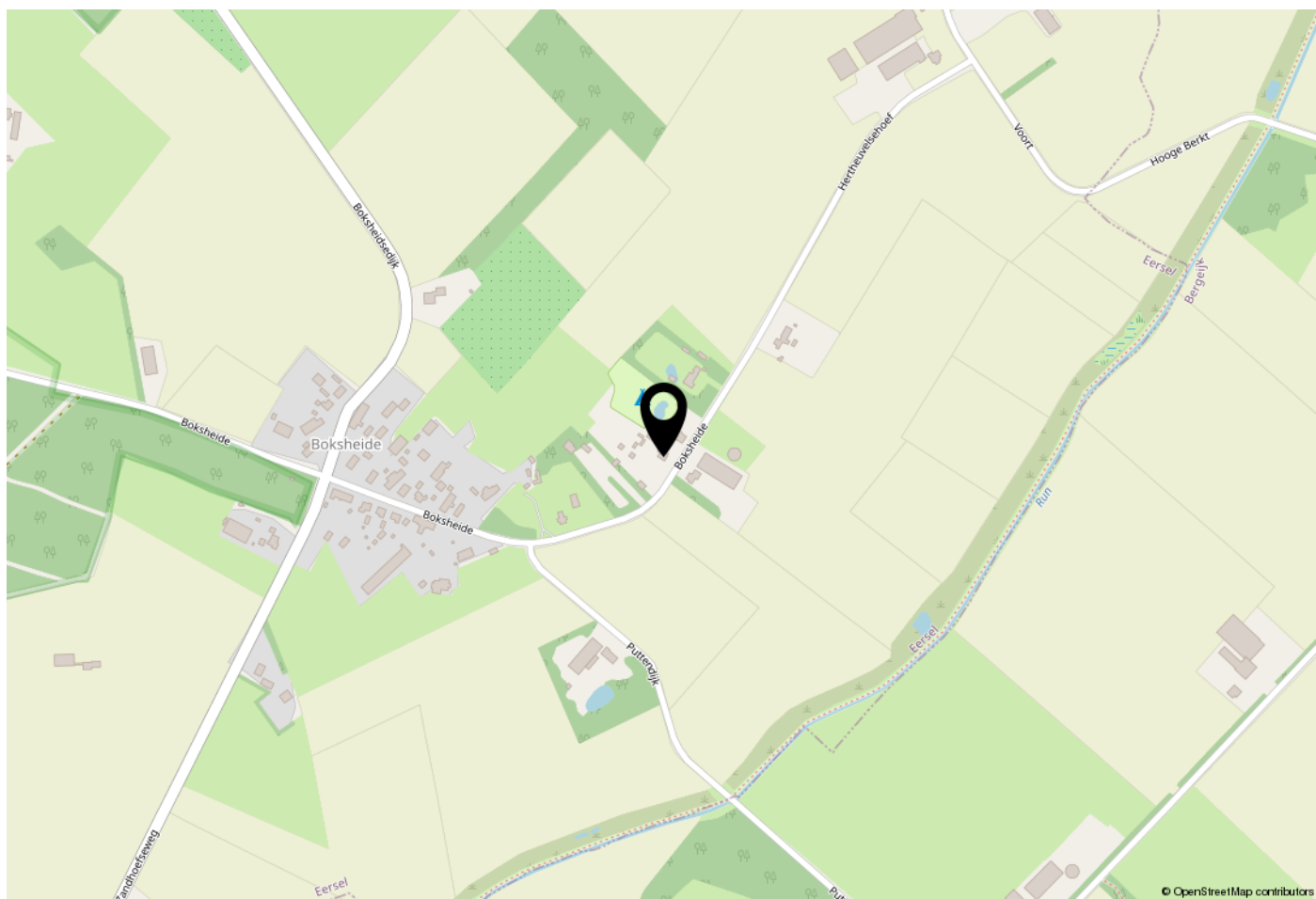
Perceel 831

kadaster

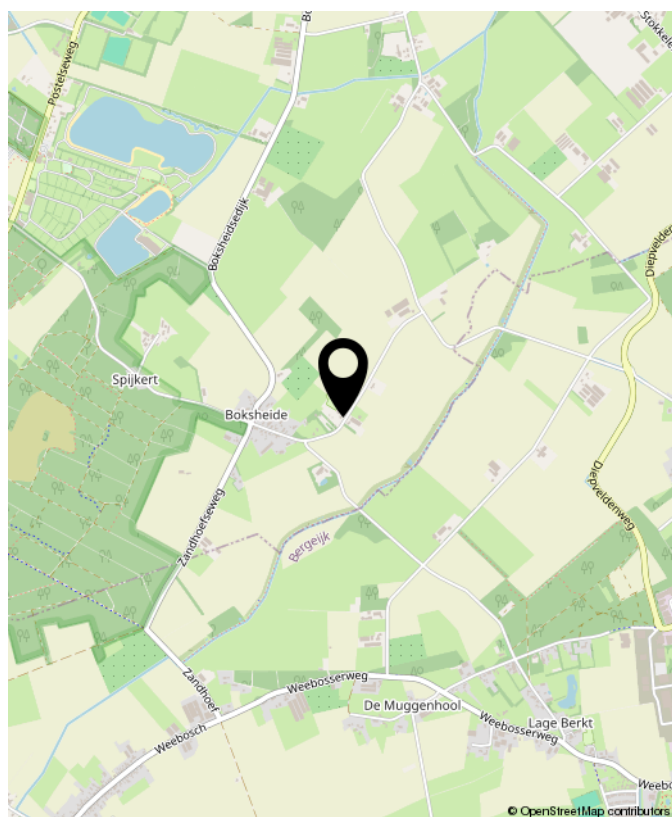
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



Boksheide 28 C, Eersel

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
- Keukenledstrips	X			
- Ledverlichting Indiase kast			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Indiase kast			X	
- Keuken muurplanken praktijkruimte			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen			X	
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Vloerkleden in alle ruimten en op dakterras			X	
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Indien gewenst kunnen veel meubels overgenomen worden			X	
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat			X	
- AGA	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Pannenset speciaal voor de AGA (van merk AGA)			X	
- Pizza-schep van AGA			X	
- AGA accessoires			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- (Vergroot) Spiegels met verlichting	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Pompinstallatie en fontein zwembijver	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Grondwaterpomp en sproeiers	X			
- Bloempotten en hangmanden				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Heeren Makelaardij, al jaren een begrip in de regio

In het hart van de Kempen te Eersel vind je ons makelaarskantoor.

Met onze jarenlange ervaring zijn we uitgegroeid tot een begrip in Eersel en omstreken. Als ervaren lokale makelaar gebruiken we ons netwerk, we weten precies wat er op de markt speelt en hoe hiermee om te gaan.

Wij zijn een vooruitstrevend NVM kantoor. Ons enthousiast en vakkundig opgeleid team gaat iedere dag voor het beste resultaat.

Of dit nu gaat om de verkoop van jouw woning, de aankoop van jouw toekomstige droomwoning of een waardebepaling van je huidige woning, bij Heeren Makelaardij ben je aan het juiste adres!





**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

W. Heeren Makelaardij B.V. TEL. 0497-535 672
Markt 48 www.wheeren.nl
5521 AN info@wheeren.nl
Eersel

