

Markant  
pand aan de  
Dorpsbron!



**Nathalie van Gisbergen**  
Lommers Makelaars

**Lindestraat 35a + 37 + 37 a**

5541 EK Reusel

*Liefde op het eerste gezicht?*  
Bezoek de woningwebsite! →



hey hallo!

# Welkom

## Actief in De Kempen

In 2001 zijn we gestart en onze kernwaarden van toen, zijn in de digitale wereld van nu, actueler dan ooit:

**"Meedenkend, servicegericht, adviserend, kundig en altijd met een persoonlijke noot".**

Elke dag werken we met plezier aan uw woonwensen, want u bent speciaal! In een 1-op-1 gesprek maken we graag kennis met u.

Nathalie van Gisbergen Lommers Makelaars biedt u een frisse en realistische kijk op de woningmarkt. Wilt u uw huidige woning verkopen? Zoekt u een aankoopmakelaar? Ons deskundige team staat voor u klaar.

Ons kantoor maakt deel uit van de Lommers Makelaars formule. Daardoor profiteert u van diverse voordelen, zoals een groot netwerk en onderscheidende verkooptools. Tegelijkertijd krijgt u de persoonlijke aandacht en service die u van een kleinschalig makelaarskantoor mag verwachten.



Vertrouwd  
Vernieuwend  
Vakkundig



Sinds 2001 is Nathalie van Gisbergen eigenaar van het kantoor. Ze is vanaf 1998 actief als makelaar – taxateur in de mooie Brabantse Kempen. Haar passie voor zowel huizen als mensen zorgt dat zij deskundig en vol overgave uw belangen behartigt. Dagelijks is zij bezig om Nathalie van Gisbergen Lommers Makelaars dynamisch te houden en een fijne werkomgeving te creëren voor haar enthousiaste team.



# Ons *sterren* team

Nathalie van Gisbergen is de gecertificeerde en ervaren makelaar. Zij wordt ondersteund door assistent makelaar Neeltje Verhagen en allround binnendienstmedewerker Mieke Kox. Alle drie zijn ze afkomstig uit de regio. Hun persoonlijke en enthousiaste benadering is vanzelfsprekend. Dat dit wordt gewaardeerd blijkt wel uit de prima score bij de tevredenheidsonderzoeken. Zij staan u graag te woord per telefoon, e-mail of op kantoor!



**Nathalie van Gisbergen**

REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR



**Neeltje Verhagen**

ASSISTENT MAKELAAR



**Mieke Kox**

ASSISTENT MAKELAAR



[bladel@lommersmakelaars.nl](mailto:bladel@lommersmakelaars.nl)  
[reusel@lommersmakelaars.nl](mailto:reusel@lommersmakelaars.nl)

**0497 - 36 98 98**



Prachtig gelegen aan de Dorpsbron  
van Reusel.





# Kenmerken

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Woonoppervlakte           | <b>246 m<sup>2</sup></b>   |
| Perceeloppervlakte        | <b>1.110 m<sup>2</sup></b> |
| Inhoud                    | <b>2.672 m<sup>3</sup></b> |
| Overige inpandige ruimte  | <b>238 m<sup>2</sup></b>   |
| Externe bergruimte        | <b>413 m<sup>2</sup></b>   |
| Aantal kamers             | <b>12</b>                  |
| Aantal slaapkamers        | <b>6</b>                   |
| Aantal woonlagen          | <b>3</b>                   |
| Bouwjaar                  | <b>1994</b>                |
| Energieklasse winkel      | <b>A+</b>                  |
| Energieklasse bovenwoning | <b>C</b>                   |

**€ 1.500.000,00 k.k.**

## Markant pand | Dorpsbron

Aan de Lindestraat in Reusel staat een markant pand met een rijke historie! Het pand ligt aan de Dorpsbron en was ooit het gemeentehuis van Reusel. Door de jaren heen is het pand getransformeerd naar een bedrijf met bovenwoning waarbij de karakteristieke uitstraling bewaard gebleven is. Thans is hier een verfspciaalzaak met winkelruimte, magazijnen en een zeer royale bovenwoning met dakterras gehuisvest.

Dit prachtige pand aan de mooie Dorpsbron heeft een gemengde bestemming (deels wonen, deels bedrijvigheid). De uitstraling van het pand, de grootte en de centrale locatie maken dit een unieke kans om wonen en werken te combineren.



Het geheel bestaat uit 3 kadastrale percelen, totaal groot 1.360 m<sup>2</sup>, te weten:

1. Lindestraat 37 + 37a Reusel | A 3725 | groot 444 m<sup>2</sup> | bestemming wonen + bedrijvigheid
2. Lindestraat 35a Reusel | A 4413 groot 666 m<sup>2</sup> | bestemming bedrijvigheid
3. (Achter) Lindestraat 35a Reusel | A 4297 | groot 250 m<sup>2</sup> | bestemming tuin

\* Een koper dient rekening te houden met 2% overdrachtsbelasting over het woongedeelte en 10,4% over het bedrijfsgedeelte.







## Algemeen

- Bouwjaar: het pand is in 1994 geheel gerenoveerd.
- Voor het winkelgedeelte geldt energielabel A+ voor het woongedeelte geldt energielabel C.
- Het pand is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing.
- Het pand is voorzien van vloer-, gevel-, en dakisolatie.
- Op de begane grond tref je de winkelruimte met kantine, magazijnen en een kantoorruimte van ca. 238 m².
- De woning bevindt zich op de eerste en tweede verdieping met maar liefst 242 m² woonoppervlakte en een dakterras van 55 m².
- Achter de winkel bevindt zich een kleine buitenruimte | patio'tuin.
- Naast de woning bevindt zich een grote loods met werkplaatsen van ca. 413 m².
- Achter deze loods bevindt zich een tuin van ca. 440 m².









## Bovenwoning | eerste verdieping (nr. 37a)

Bij aankomst valt direct de sfeervolle ligging op van dit statige pand aan de Dorpsbron.

De woning is gevestigd op de eerste en tweede verdieping, en is te bereiken via de voordeur aan de linkerkant. De entreehal leidt naar de eerste verdieping waar je een royale overloop treft die op haar beurt weer toegang geeft aan alle overige ruimten.

De woonkamer en drie slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van het pand en hebben daarmee uitzicht op de Dorpsbron. De L-vormige woonkamer is met ca. 33 m<sup>2</sup> lekker ruim en het glas-inlood raam is een absolute eyecatcher.

Aan de achterzijde tref je de separate keuken met zicht op het dakterras. De keuken heeft een hoekopstelling en is uitgerust met een rvs spoelbak, gaskookplaat met afzuigkap, koelkast, vaatwasser, oven en losse magnetron. Naast de keuken bevindt zich een doorgang naar het dakterras met volop bergruimte.

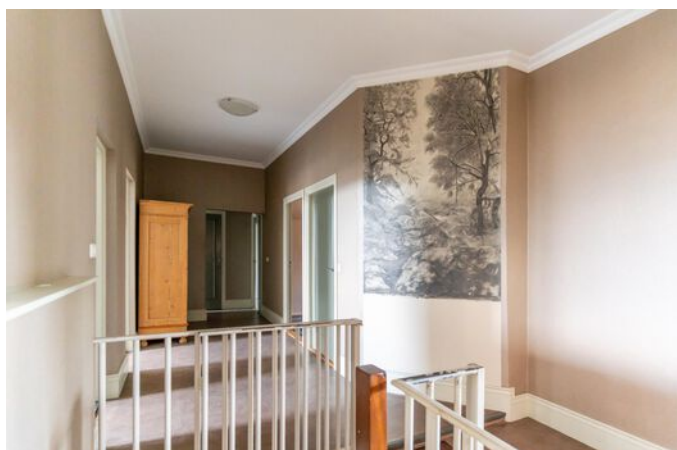
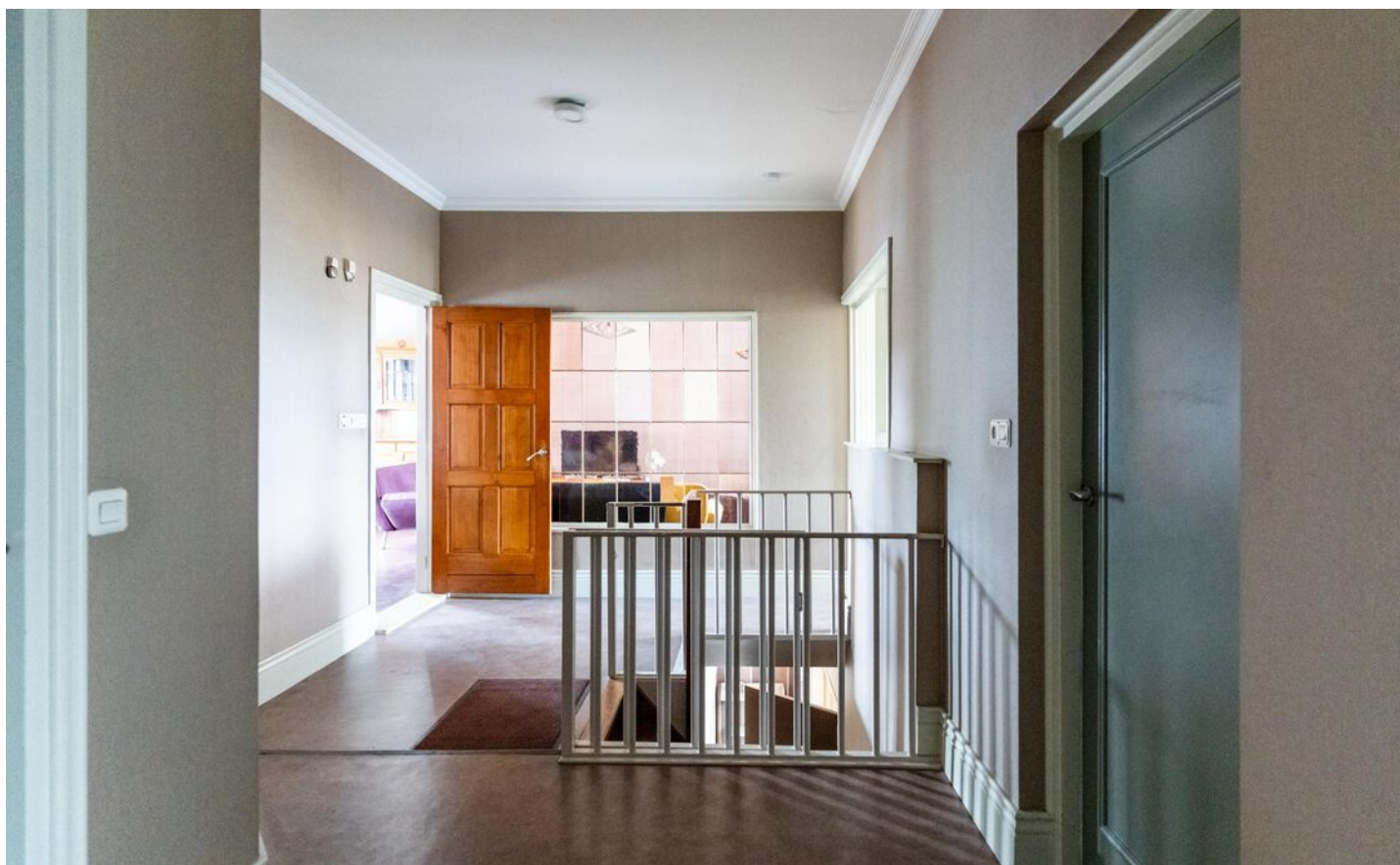
Het dakterras ligt op het noordwesten en is een heerlijke en riante buitenruimte van 54 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde van de eerste etage bevinden zich nog een grote bijkeuken/wasruimte en een badkamer. De wasruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een aanrecht. De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een douche, toilet, ligbad en een groot wastafelmeubel met dubbele wastafel.



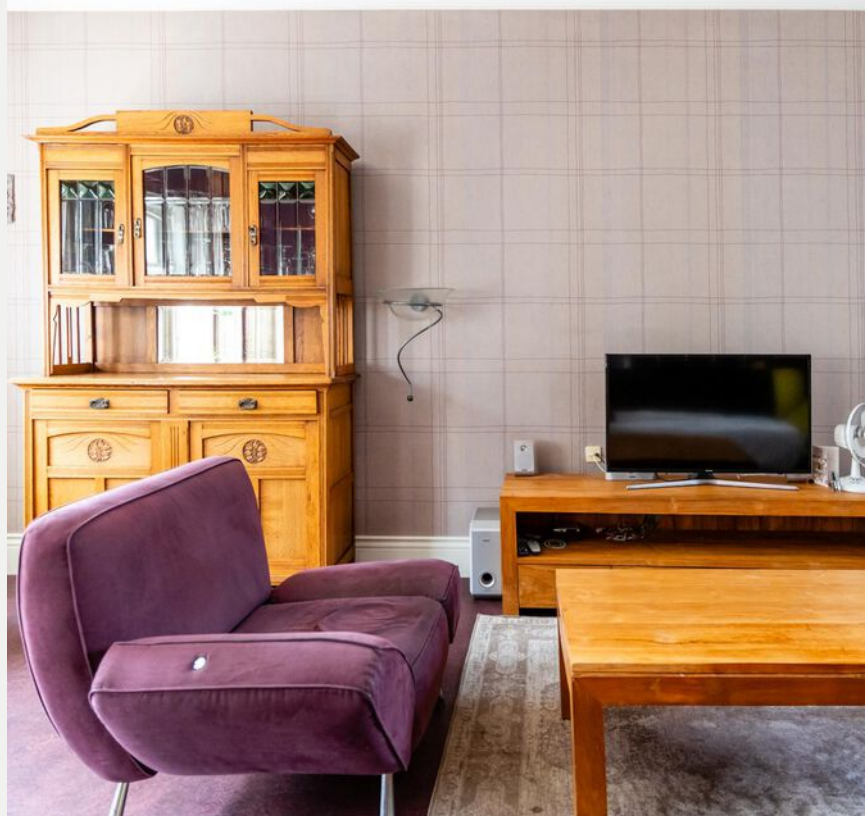








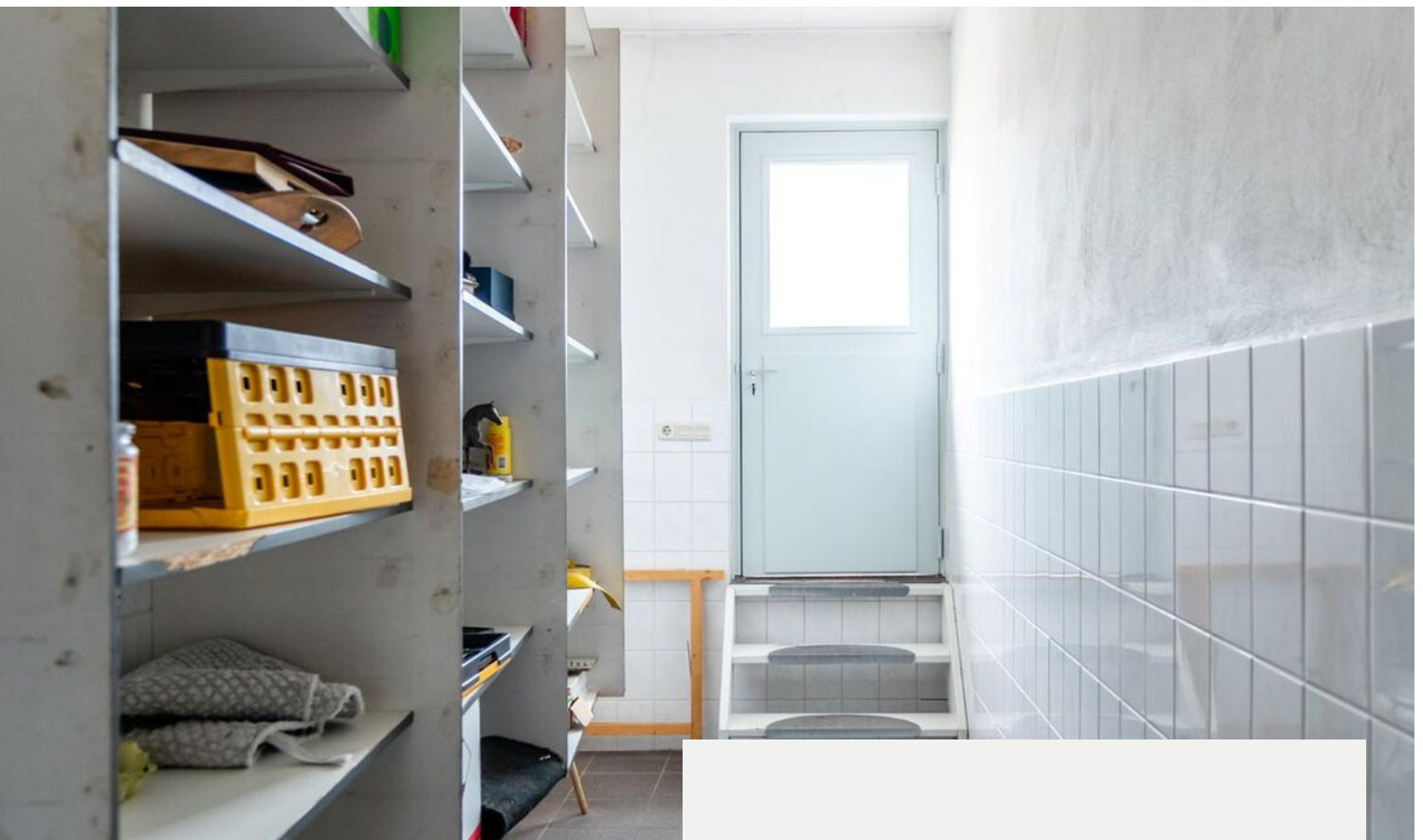






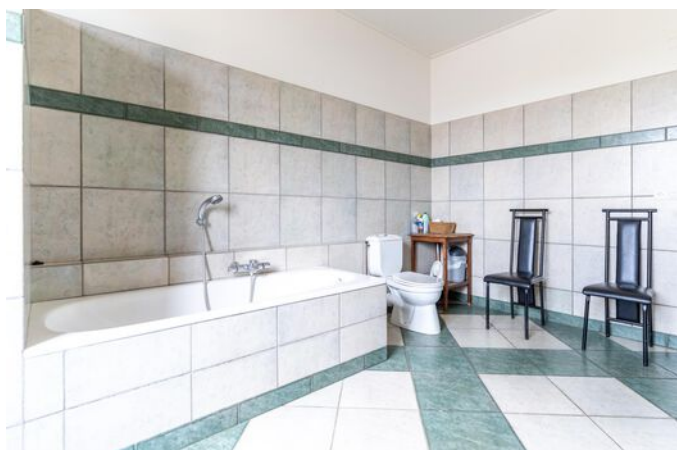
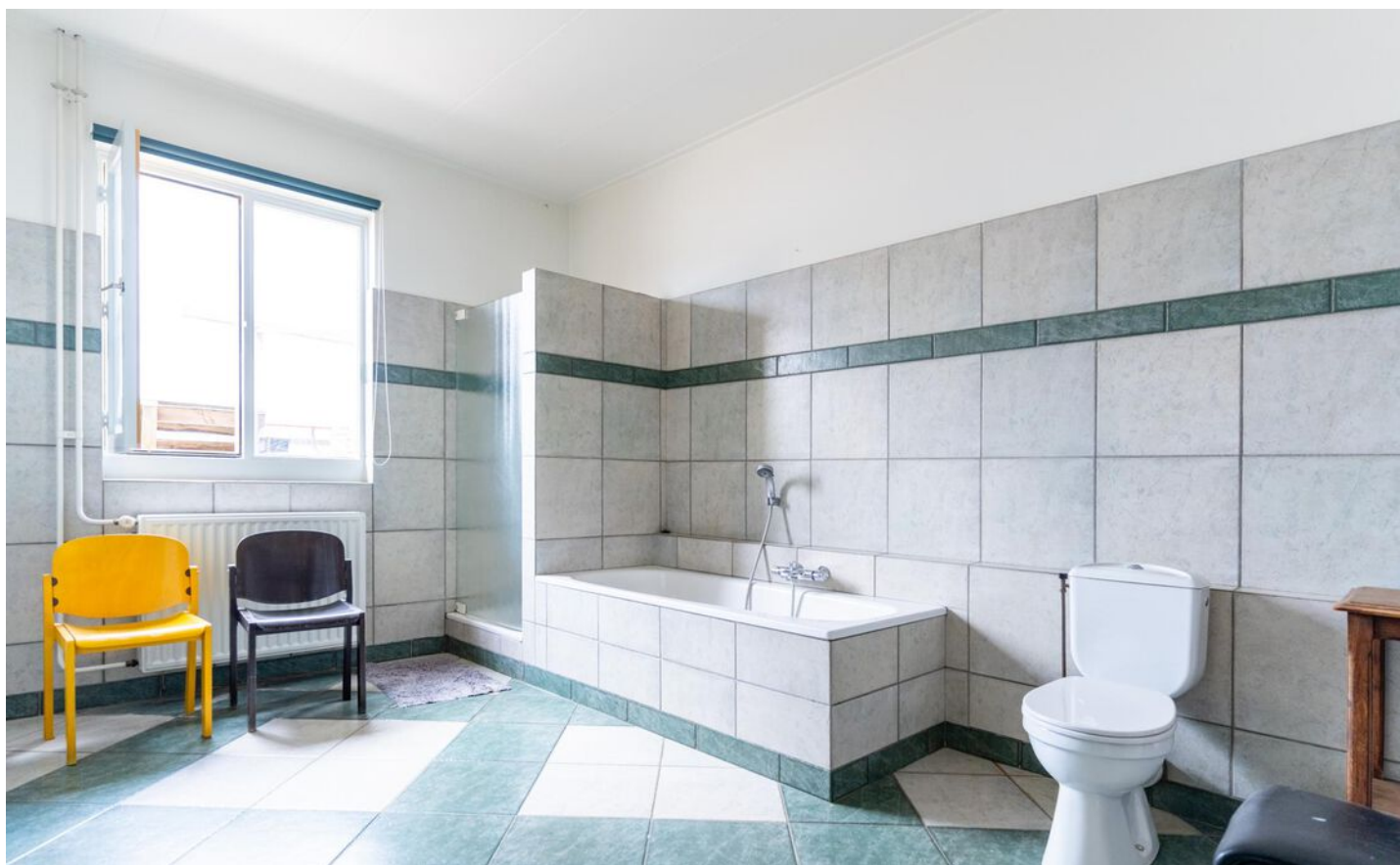






Doorgang met bergruimte naar het ruime dakterras.









## Bovenwoning | tweede verdieping

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar. Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers en heb je volop bergruimte tot je beschikking.



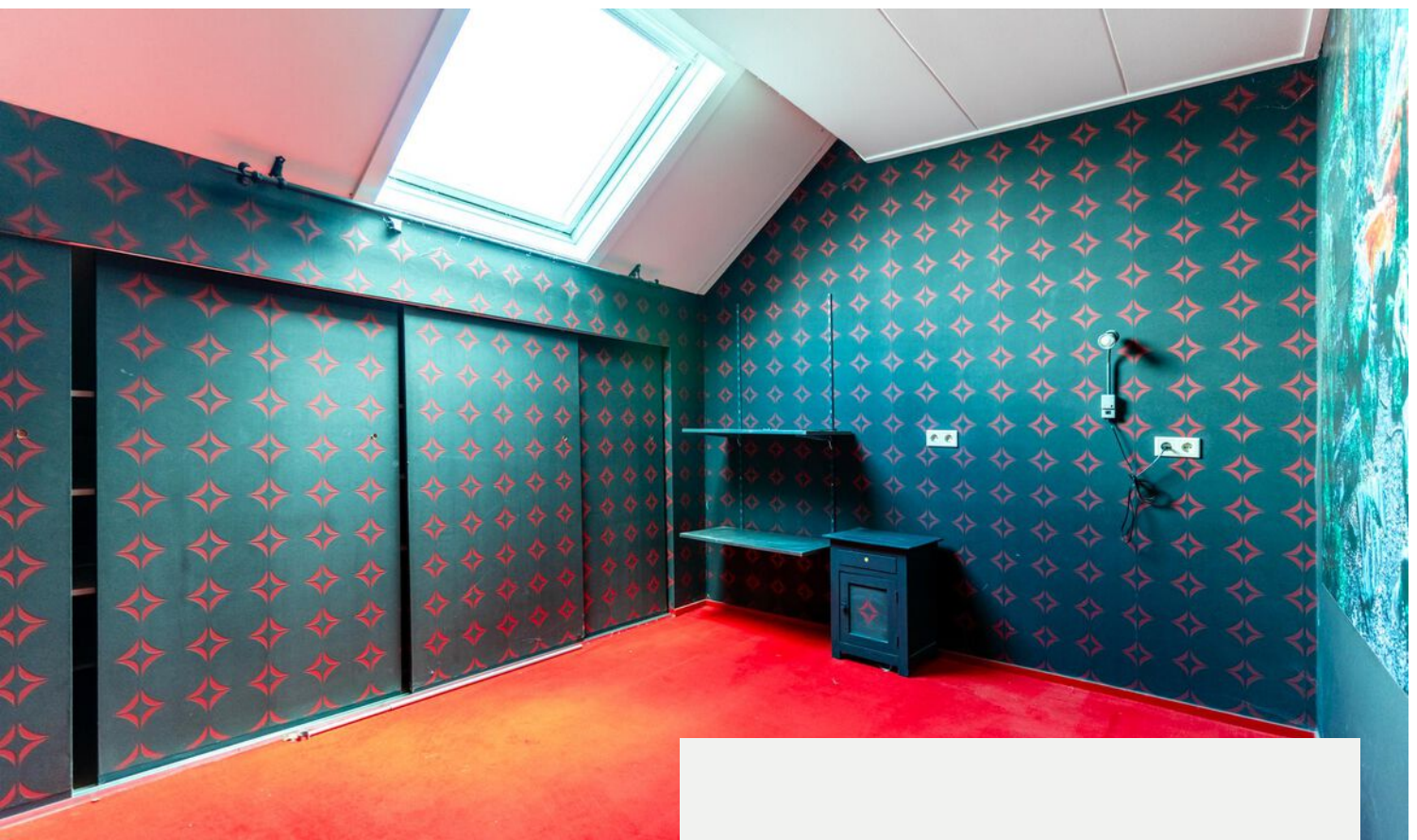












De drie ruime slaapkamers op de tweede verdieping met volop bergruimte.

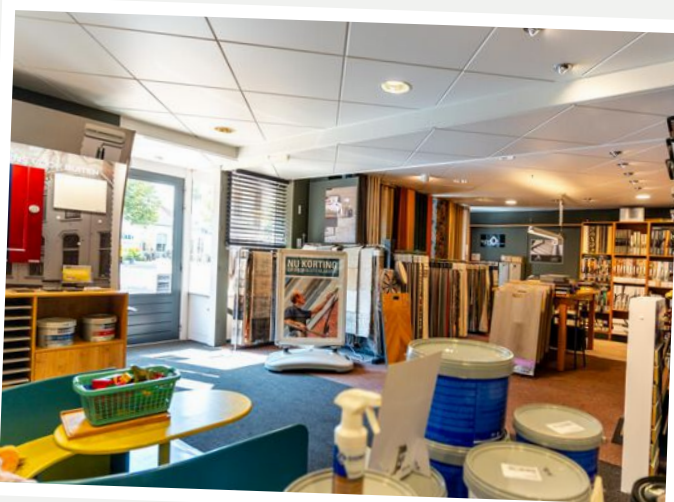


## Winkelruimte (nr. 37)

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich de winkelruimte van de verfspecialzaak met 129 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Een winkel met uitstraling en een prachtige etalage.

De winkel geeft toegang tot een groot magazijn en de kantine met rechte keukenopstelling. Aan deze kantine grenst een hal met toegang tot een toilet en vervolgens tot een kantoorruimte voorzien van ingebouwde kastruimte en airco.

Achter de kantoorruimte bevindt zich een tweede magazijn en beide grenzen aan een patiotuin. In de patiotuin bevinden zich nog twee bergingen.























Patiotuin achter winkelruimte en magazijn.



Ruime kantoorruimte, uitgerust met airconditioning.



## Loods + werkplaatsen (nr. 35a)

Naast het pand bevindt zich een oprit met toegang tot de loods en twee werkplaatsen. De twee werkplaatsen zijn toegankelijk via een houten schuifdeur. De loods heeft grote, openslaande houten deuren.

Het geheel biedt volop ruimte en mogelijkheden. Aan de achterzijde van de loods tref je de tuin ingericht met een flink stuk gazon en diverse volwassen beplanting.

























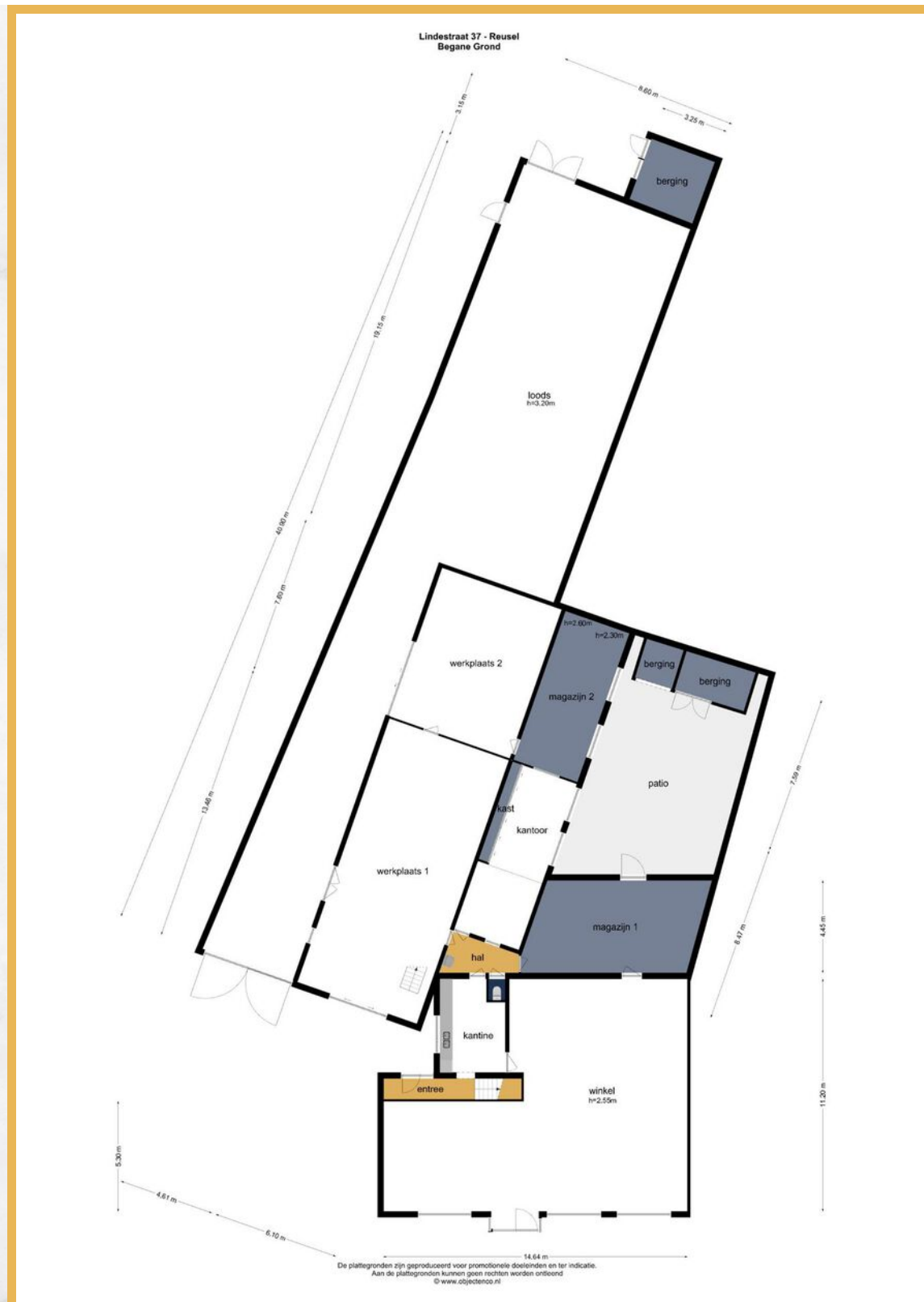








## Plattegrond begane grond



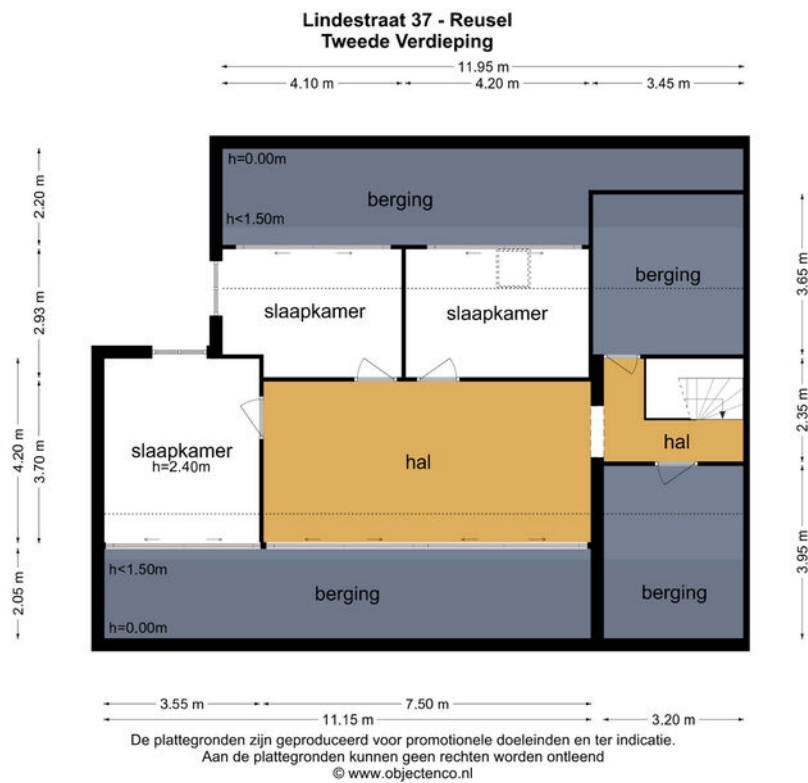


## Plattegrond eerste verdieping



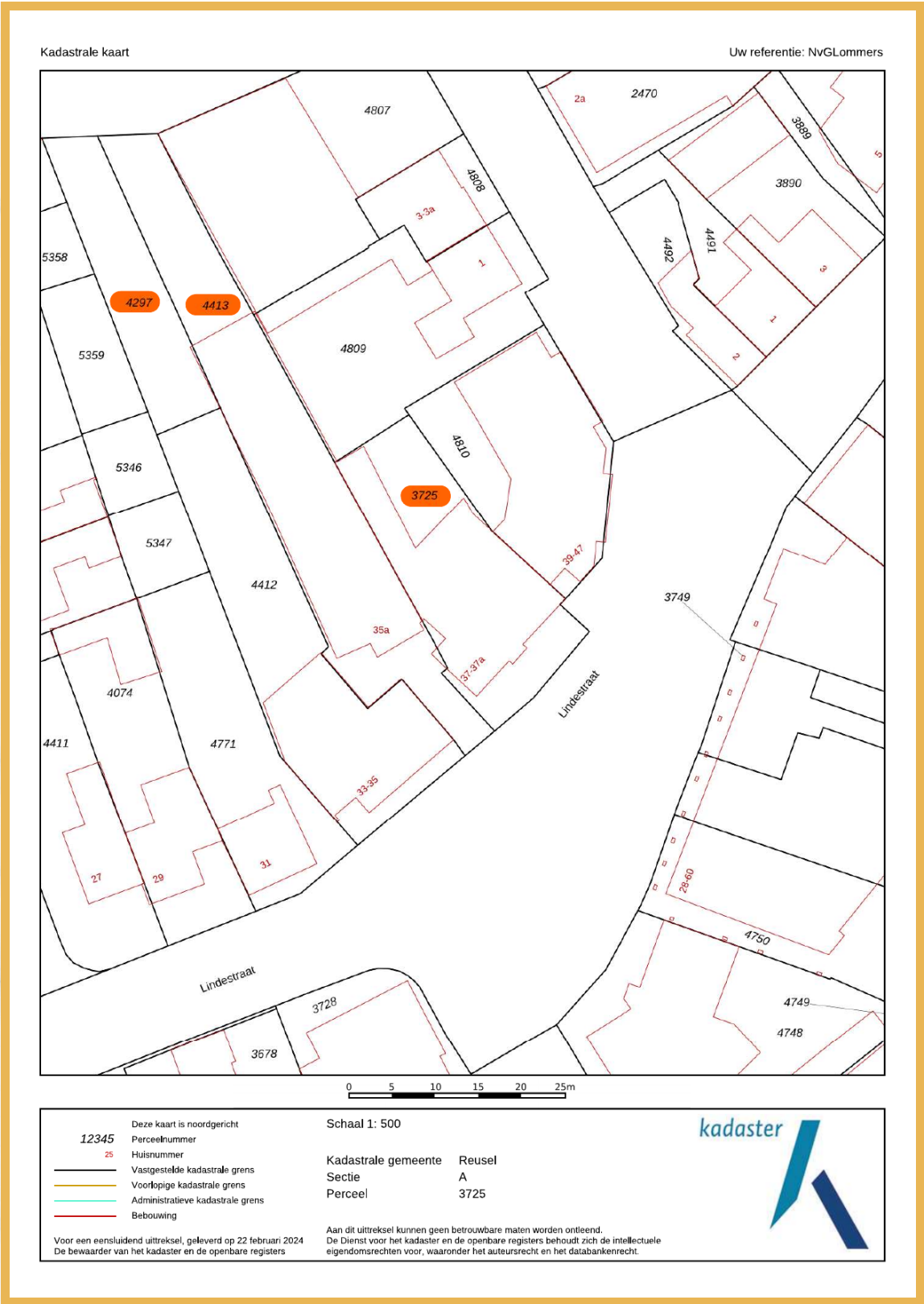


## Plattegrond tweede verdieping



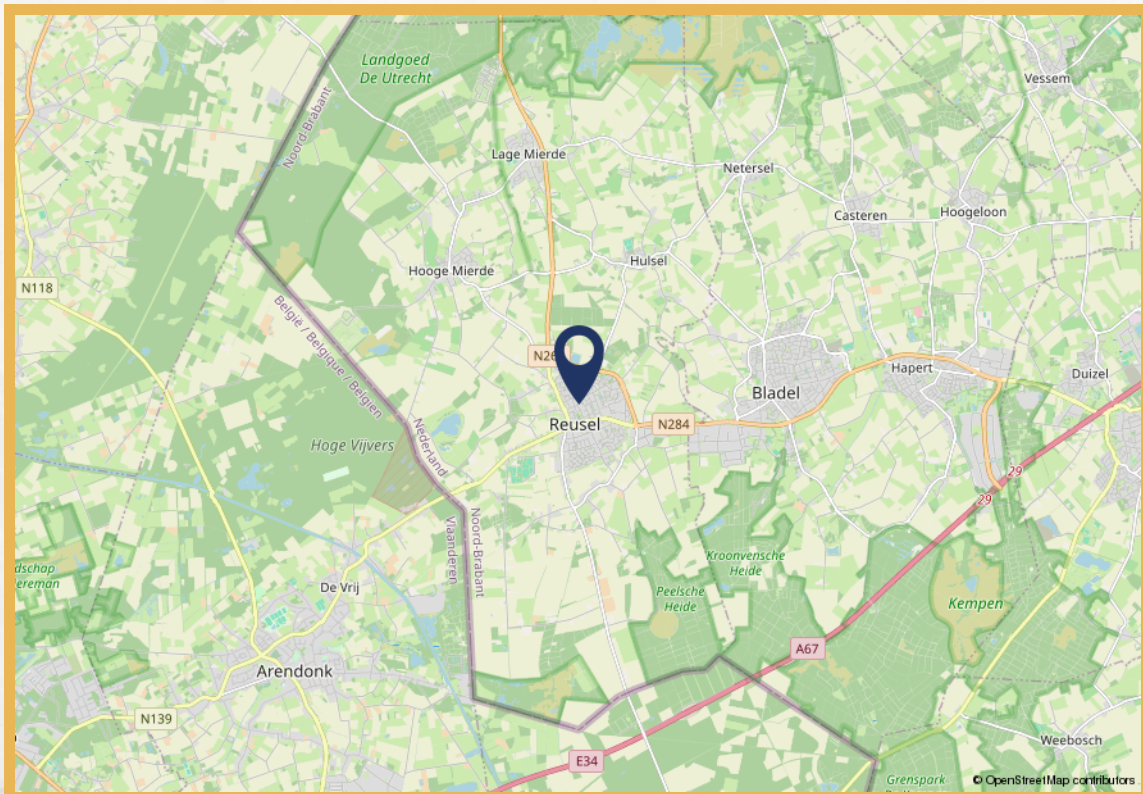
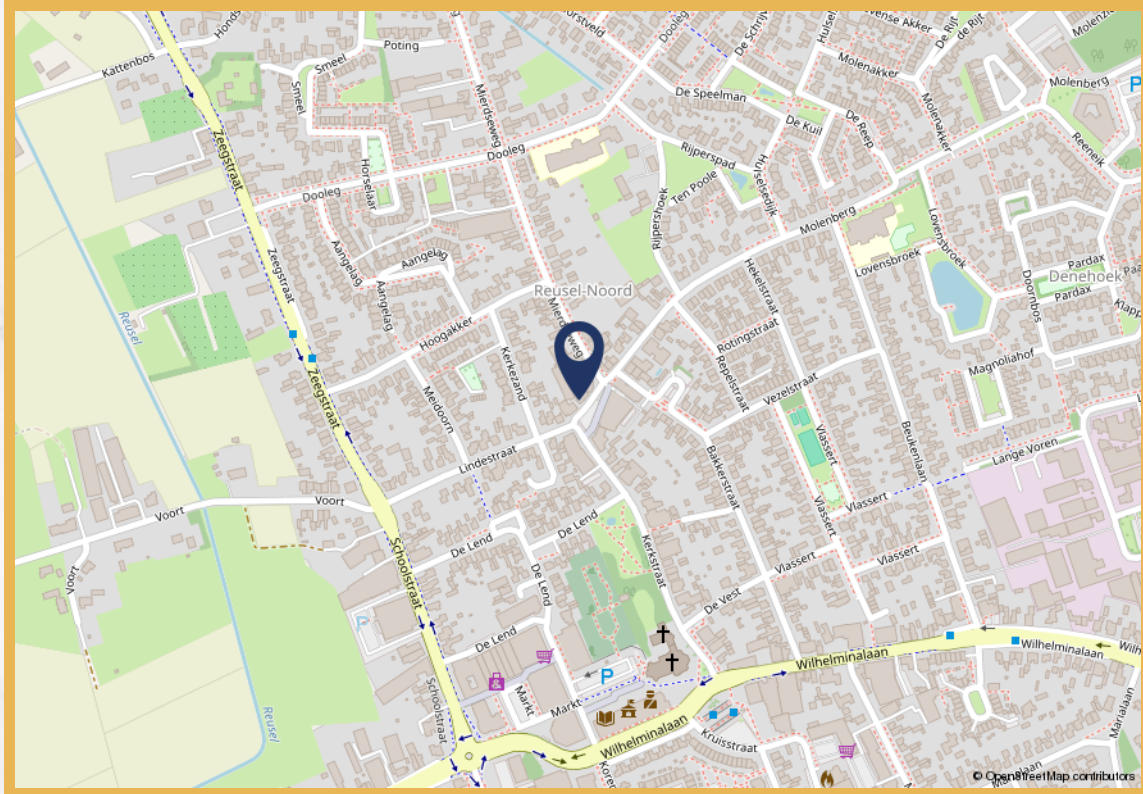


# Kadastrale kaart





## Locatie op de kaart





# Wonen in Reusel-de Mierden

De gemeente Reusel- de Mierden telt 13.130 inwoners en is ontstaan door een samenvoeging van de dorpen Reusel, Hulsel en Hooge- en Lage Mierde. De gemeente is gelegen in regio De Kempen en de dorpen Reusel en Hulsel behoren tot twee van de zogenoemde Acht Zaligheden, de benaming voor een achttal dorpen in de Nederlandse Kempen. Het betreft een groene gemeente met mooie natuurgebieden zoals bijvoorbeeld de Reuselse Moeren, Peelse Heide, het Beleven en Zwartven en Landgoed Wellenseind.

Wat heeft de gemeente u verder te bieden? In het kerndorp Reusel kunt u terecht voor al uw boodschappen en op vrijdag vindt u er de gezellige weekmarkt. De steden Eindhoven, Tilburg en Turnhout (B) liggen op twintig minuten rijden vanaf Reusel. Tevens is er vanuit Reusel een busverbinding naar deze steden met tussenstops in de dorpen Hooge- en Lage Mierde.



Elk kerkdorp heeft een eigen basisschool, waarbij Reusel er zelfs drie heeft. Het dichtstbijzijnde voortgezet onderwijs vindt u in het naastgelegen dorp Bladel.

Er is een bruisend verenigingsleven waarbij u moet denken aan de vele buurt-, sport-, muziek-, en carnavalsverenigingen.



Op de sportparken wordt met name voet- en korfbal gespeeld. In Reusel is het sportpark groter en kunt u ook terecht voor tennis of atletiek. Het gemeenschapsgevoel is een groot goed binnen de gemeente en elke kern heeft dan ook zijn eigen gemeenschapshuis. In Reusel is een grote, moderne MFA waar zich ook het VVV-kantoor en de bibliotheek bevindt. Deze centra bieden veelal een thuis voor verenigingen, het organiseren van bijeenkomsten, of bijvoorbeeld het vieren van carnaval en de jaarlijkse kermis.

Kortom: een gemoedelijke gemeente, met tal van voorzieningen en een hechte gemeenschap!



# Uitnodiging

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning, maar ook over de financieringsmogelijkheden en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-makelaar te vragen. Wij helpen u graag bij uw keuze voor een eigen makelaar die uw belangen als koper optimaal zal behartigen.

Het verkopen van een woning is voor de verkoper een spannende en aangrijpende gebeurtenis. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkoper over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 4 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.

De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Voor meer informatie over deze woning of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging van de woning neemt u contact op met ons kantoor: 0497-369898

[bladel@lommersmakelaars.nl](mailto:bladel@lommersmakelaars.nl) of  
[reusel@lommersmakelaars.nl](mailto:reusel@lommersmakelaars.nl)

Met vriendelijke groet,

**Nathalie van Gisbergen**  
**Lommers Makelaars**



**Nathalie van Gisbergen**  
Lommers Makelaars





## This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue lines, resembling notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. In the bottom-left corner, there is a small, irregular piece of brown paper or tape. Additionally, there is a small white mark or tear near the bottom center edge of the paper.

**www.nathalievangisbergen.nl**





**Nathalie van Gisbergen**  
Lommers Makelaars

*Wij gaan voor goud.*