



Vraagprijs:

€ 495.000,- k.k.

*Leuke 2-onder-1-kap
woning met garage op
een perceel van
ruim 300 m²*

*Nette woning met een
riante leefruimte, 4 grote
slaapkamers en een
zonnige achtertuin*

*Prima ligging aan een
mooie brede straat op
korte afstand van de
centrumvoorzieningen*



**Stap
binnen**
*bij deze
prettige
woning*

Bouwjaar	1975
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Perceeloppervlakte	317 m ²
Woning inhoud	416 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	104 m ² (excl. 2e verdieping)
Overige inpandige ruimte	14 m ² (= 2e verdieping)
Externe bergruimte	26 m ²



Energie­label

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van spouwmuurisolatie en deels dakisolatie.
Kozijnen	de woning is voorzien van houten kozijnen, nagenoeg volledig met isolerende beglazing.
C.V. en warm water	middels een Nefit Smartline c.v. combi-ketel (bouwjaar 2007).
Overige	- het buitenschilderwerk is in 2025 vernieuwd. - de bitumineuze dakbedekking van de garage is in 2024 en die van de dakkapellen in 2025. - de buitengevels zijn gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd in 2023. - de zijkant en achterzijde op de begane grond en 1e verdieping zijn voorzien van rolluiken.
Locatie	uitstekende ligging aan een mooie brede straat op loopafstand van het gezellige centrum van Bladel.

Welkom!

Aan een mooie brede straat met veel volwassen groen op korte afstand van de centrumvoorzieningen en op een mooi perceel van ruim 300 m² ligt deze keurig onderhouden 2-onder-1-kap woning met vrijstaande garage. De woning beschikt over 4 ruime slaapkamers en een op het zonnige zuid-westen gesitueerde, volop privacy biedende achtertuin.



Begane grond

Hal met toilet

Je komt binnen in de hal met een travertin tegelvloer, toilet met fonteintje, meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars) en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De Z-vormige woonkamer biedt veel lichtinval door de grote raampartijen en is voorzien van een travertin tegelvloer, stucwerkwanden, stucwerkplafond met sierlijst, praktische trapkast, handige inbouwkast en afgesloten trapopgang naar de 1e verdieping.

Keuken

Open keuken aan de achterzijde van de woning met toegang tot de achtertuin. De nette keukeninrichting in hoekopstelling is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer, apothekerskast, close-in boiler en een granieten aanrechtblad.



Hal met toilet en
toegang tot de
woonkamer







Woon- kamer









Eerste verdieping

Overloop

Overloop met vloerbedekking, toegang tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer, alsmede een vaste trapopgang naar de 1e verdieping.

Drie slaapkamers

De drie ruime slaapkamers zijn allen voorzien van vloerbedekking of een novilonvloer, behangwanden en een lichte plafondafwerking. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een dakkapel.

Badkamer

Gemoderniseerde badkamer voorzien van een tegelvloer, tegellook-wandbekleding, ligbad, douchecabine (beiden met thermostaatkraan), wastafelmeubel met spiegelkast, wandcloset en een wasmachine-aansluiting.













Tweede verdieping

Zolderkamer

Middels een vaste trapopgang bereikbare zolderkamer met vloerbedekking, Velux dakvenster en bergruimte aan beide zijden onder de dakschuinde.

C.v.-/bergruimte

C.v.-/bergruimte met opstelling van de c.v.-installatie.

Exterieur

Voortuin met oprit

Keurige voortuin met diverse beplanting en toegang tot de diepe oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Achtertuin met garage

Op het zonnige zuid-westen gesitueerde, privacy biedende achtertuin met een gazon, diverse beplanting, bestrating, zonneluifel, achterom met dubbele poort en een gemetselde garage met een op afstand bedienbare segmentdeur.



Riante en zonnige
achtertuin









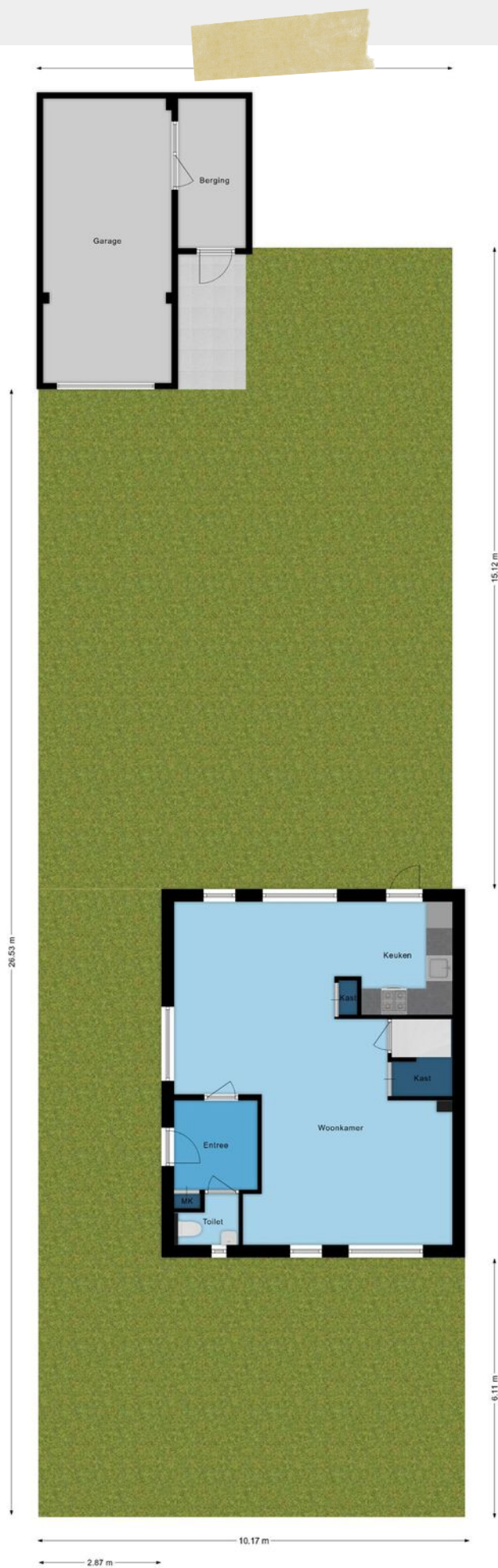
Straat- beeld



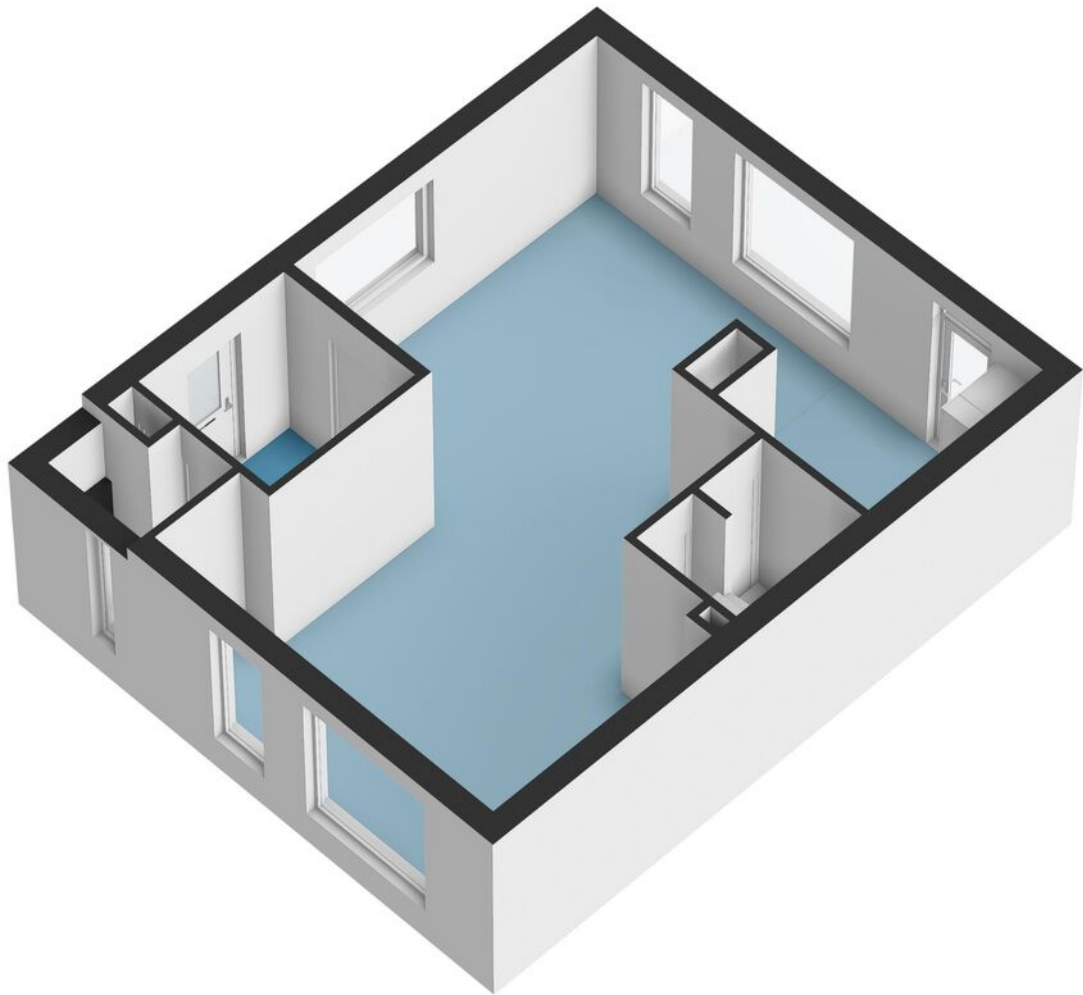




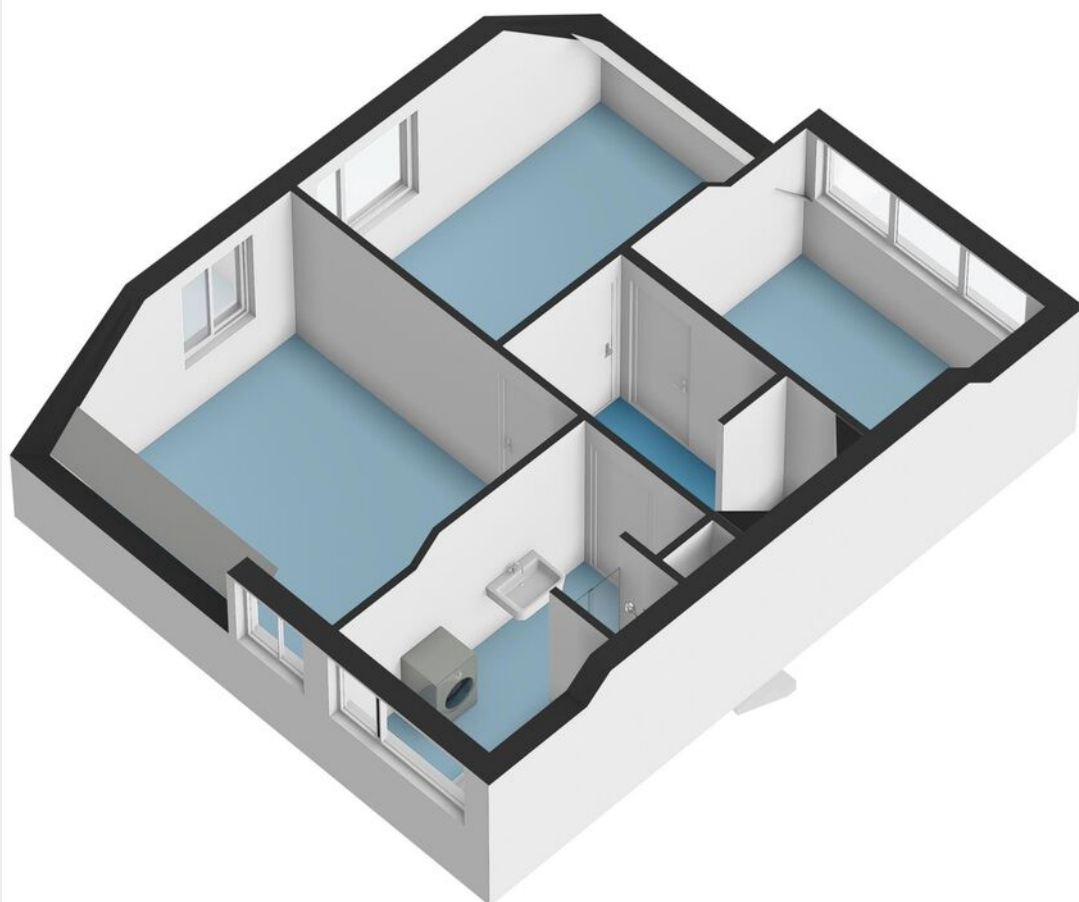
This image shows a single page from a notebook or ledger. It features approximately 20 evenly spaced, thin grey horizontal lines running across its width. The background is plain white, and there are no margins, headers, footers, or other markings present.

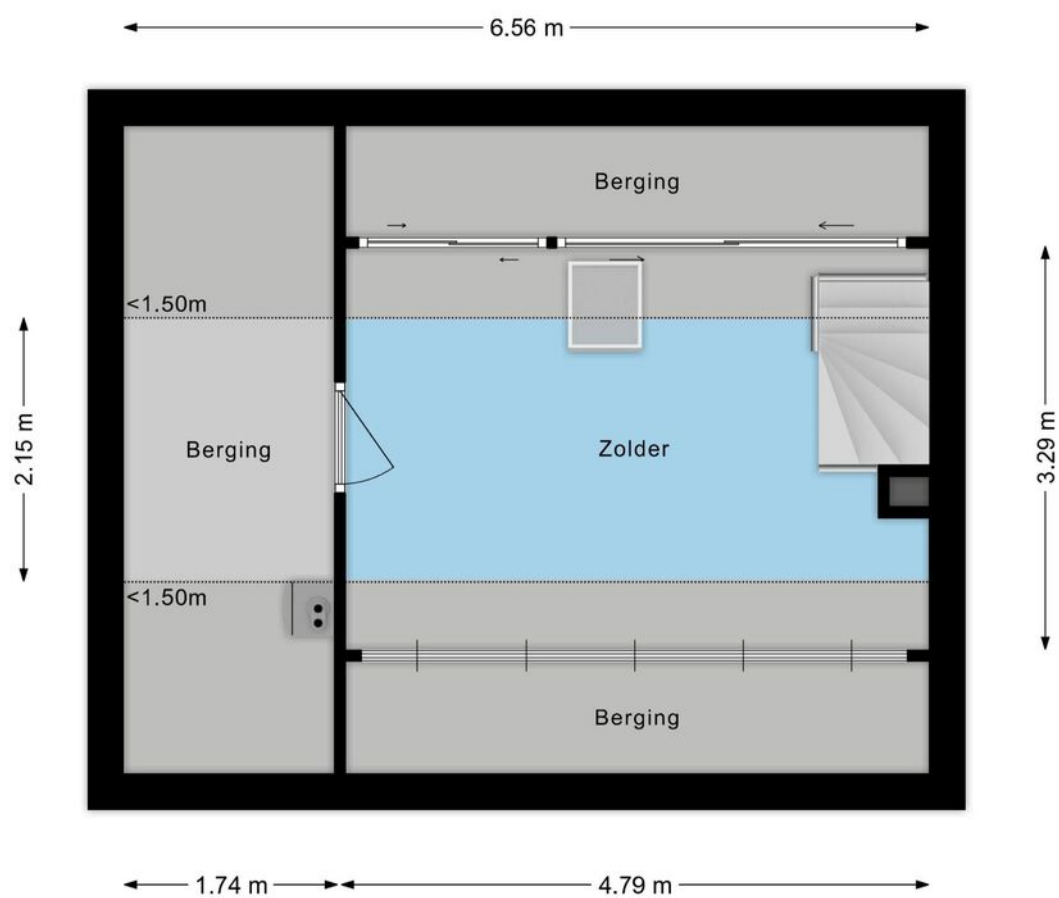


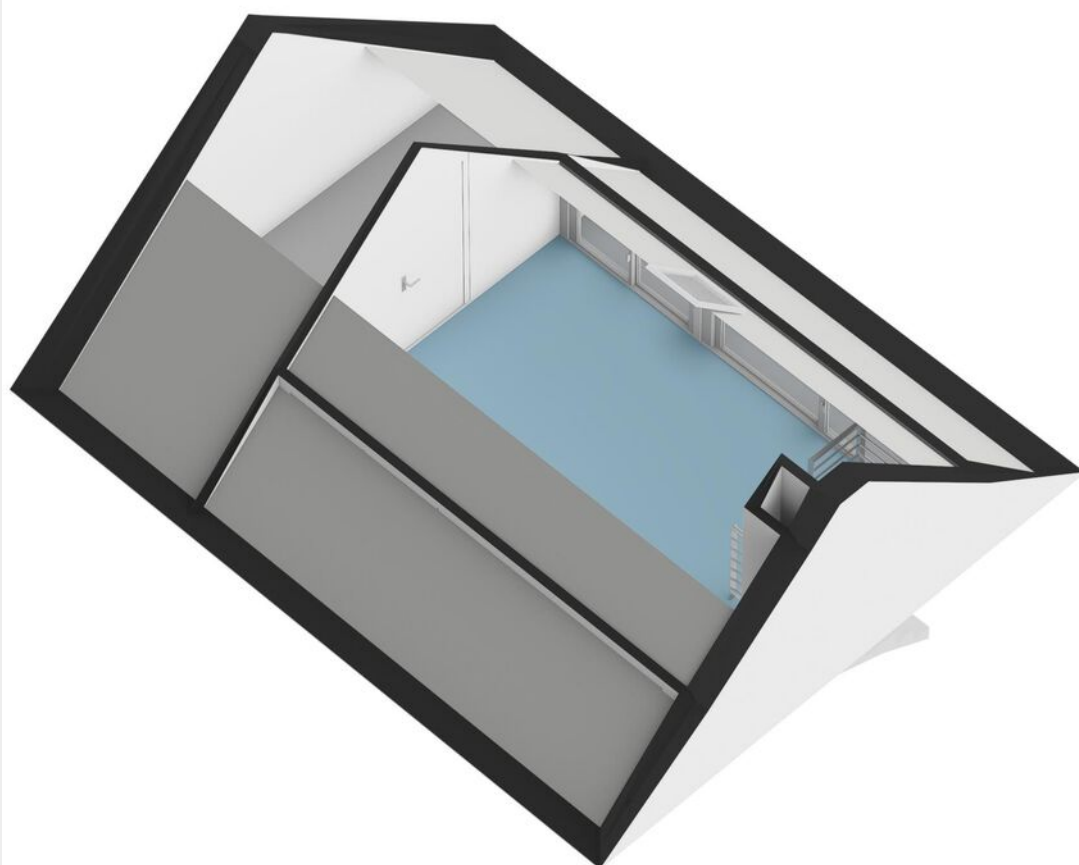


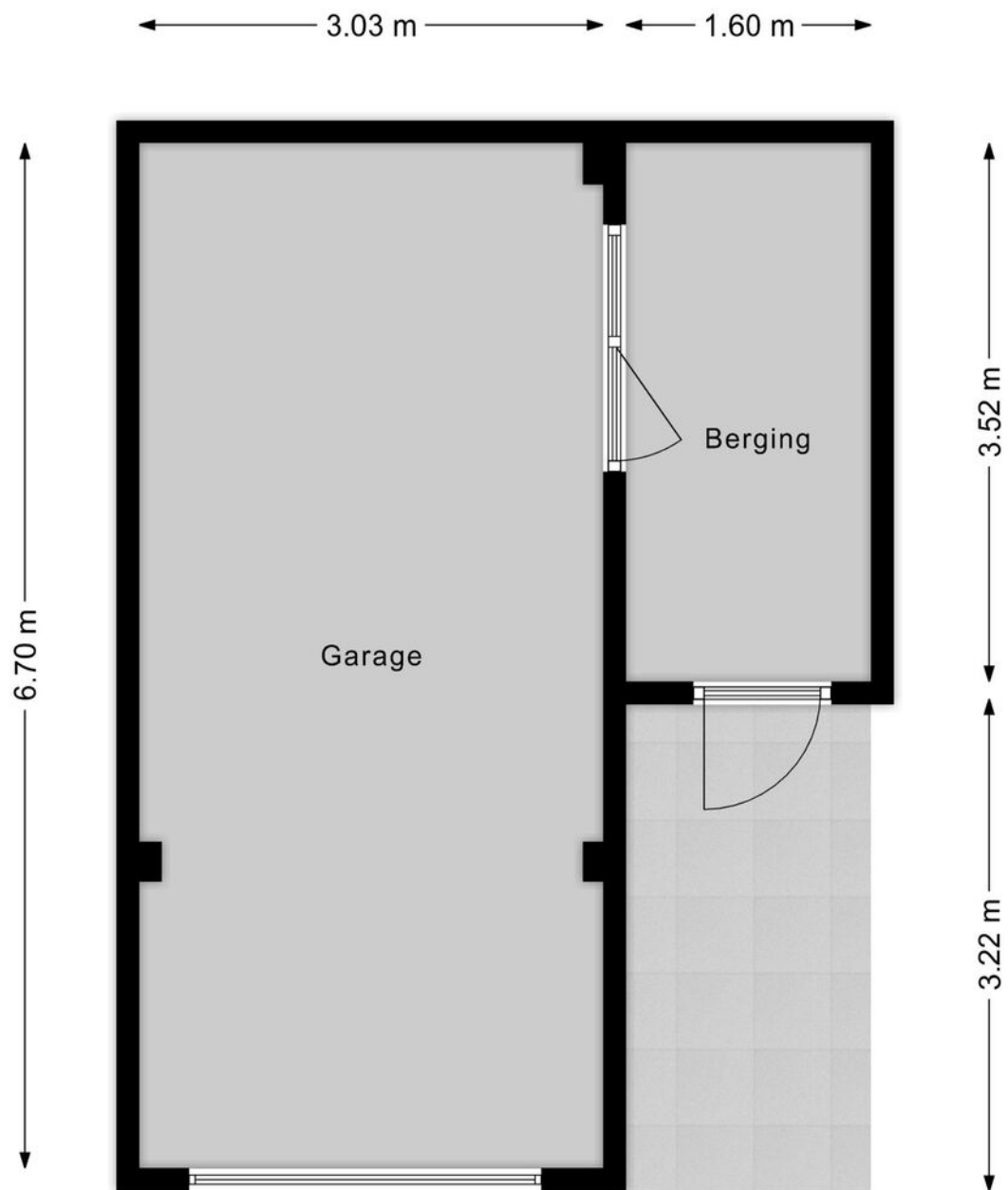


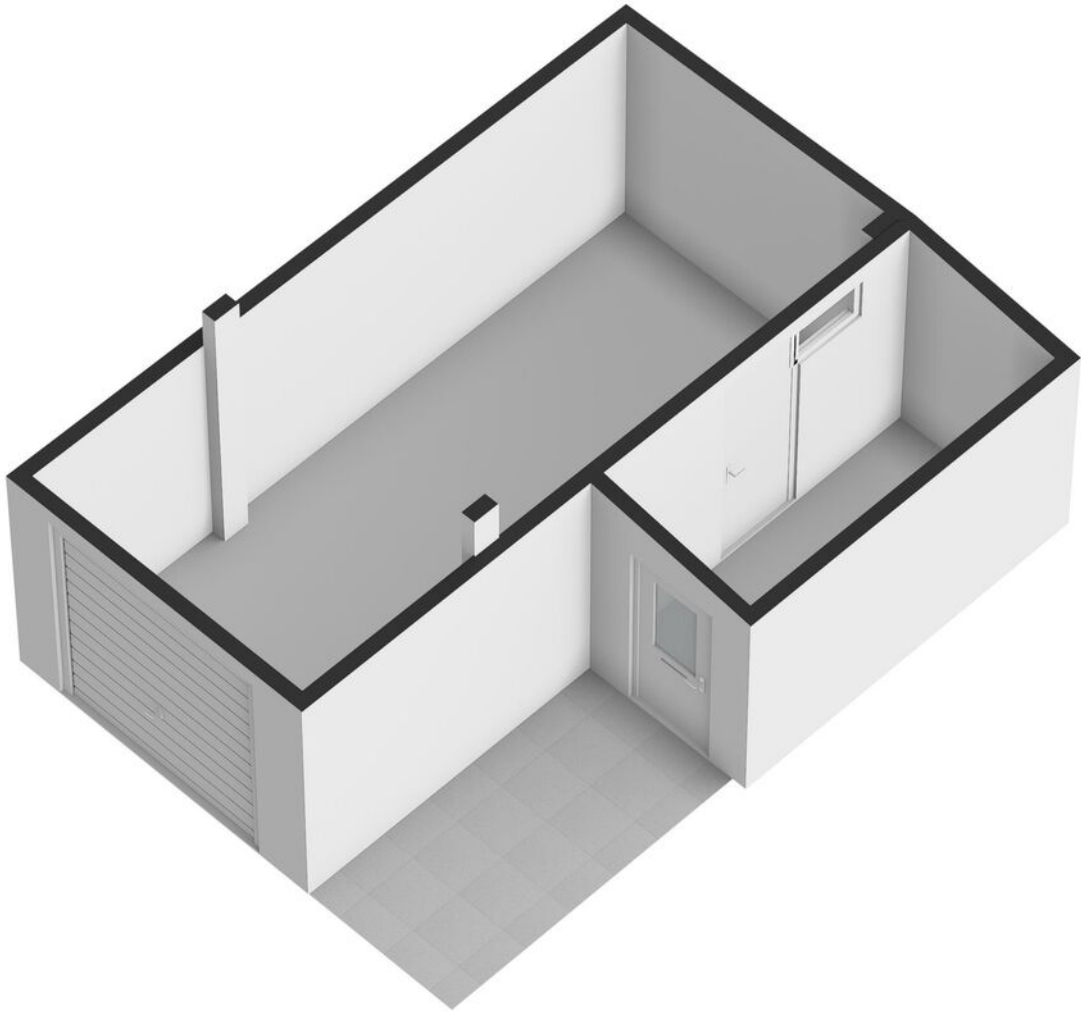












Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies – Gebaseerd op de NEN2580

Boykeys heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Doolandweg 38
Plaats	Bladel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	23-09-2025

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	104,2
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	14,1
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	26,3
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	416

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Boykeys verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Boykeys binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Boykeys



Rijksoverheid

Energie label woning

Doolandweg 38

5531PM B|adel

BAG-ID: 1728010000001944

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 552409190
Datum van registratie 31-12-2020
Geldig tot 31-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam CPWM Gevers
Examennummer 344
KvK nummer 61948764

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Bladel

G

4733

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

[illegible]

Uw droomwoning vinden of uw huidige woning zo snel mogelijk verkopen voor een ideale prijs.

Dat is al ruim 20 jaar de essentie van ons vak. De manier waarop we dat doen is de laatste jaren behoorlijk veranderd. Vandaag zorgen we ervoor dat uw woning maximaal opvalt zowel online als offline. Tegelijkertijd zijn we met onze vestiging in Bladel altijd dichtbij en hechten we veel waarde aan persoonlijk contact.

Box Makelaardij gelooft niet alleen in hits, maar ook in een persoonlijke klik. Bij ons vindt u altijd een makelaar die bij u past. Iemand die uw regio kent, er vaak zelf ook woont en precies weet wat er speelt. U loopt makkelijk even binnen bij ons kantoor en uw eigen makelaar belt u gewoon op z'n 06-nummer. Dat werkt prettig en persoonlijk.

Een woning kopen met de zekerheid van Box Makelaardij?

Informeer ook eens naar onze dienstverlening als aankoopmakelaar.



Bel **0497-369193** voor het maken van een afspraak.



Benieuwd naar ons overige aanbod?

Scan de QR code of ga naar boxmakelaardij.nl



Maak kennis met ons team



Kees Box



Ronald Geraerts



Marloes Box

Marly Peperkamp



Collin van Heeswijk

Wij zijn een jong en enthousiast team, gedreven door passie voor de woningmarkt.

Iedereen binnen ons team heeft zijn eigen kracht, gezamenlijk dragen wij dit uit naar de klant. Geen enkele vraag is raar en geen enkel verzoek is ons te gek!

www.boxmakelaardij.nl



Markt 33
5531 BC
BLADEL