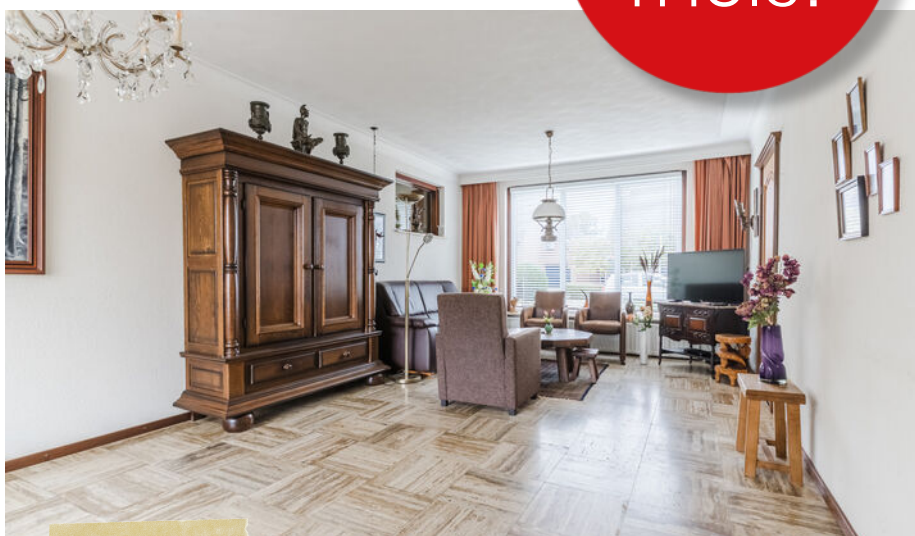




Wordt dit je
NIEUWE
THUIS?



Vraagprijs:

€ 495.000,- k.k.

*Vrijstaande woning met
brede garage en
achtertuin met
terrasoverkapping*

*Grotendeels voorzien van
vernieuwde kunststof
kozijnen en maar liefst 5
slaapkamers*

*Fraaie ligging aan een
mooie gerenoveerde
straat op korte afstand
van het centrum*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1972
Type woning	vrijstaande woning
Perceeloppervlakte	351 m ²
Woning inhoud	470 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	134 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²
Externe bergruimte	26 m ²



Energie label

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van spouwmuurisolatie.
Kozijnen	de woning is grotendeels voorzien van vernieuwde kunststof kozijnen met HR++ isolerende beglazing. De kozijnen dateren uit 2024/2025 en zijn eventueel overschilderbaar.
C.V. en warm water	verwarming middels een Radson c.v.-ketel (bouwjaar 1997) en warmwatervoorziening middels een Inventum boiler (bouwjaar 2010).
Overige	- alle verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton. - het betreft een keurig onderhouden woning met verrassend veel ruimte, maar koper dient wel rekening te houden met enige moderniseringswerkzaamheden.
Locatie	prima ligging aan een mooie brede fietsstraat welke enige jaren compleet gerenoveerd is en op korte afstand van de centrumvoorzieningen van Reusel.

Welkom!

Op een mooi perceel van ruim 350 m² aan de gerenoveerde fietsstraat Lensheuvel ligt deze verrassend ruime vrijstaande woning met maar liefst 5 slaapkamers, fijne achtertuin met terrasoverkapping en een brede, in spouwmuren gemetselde vrijstaande garage. De kozijnen zijn reeds grotendeels vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Het betreft een keurig onderhouden woning, maar koper dient nog wel rekening te houden met enige moderniseringswerkzaamheden.

Kijk snel verder! ▶



Begane grond

Entreehal met toilet

Entreehal met een leisteen tegelvloer, gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, meterkast (6 groepen en 1 aardlekschakelaar) en trapopgang naar de 1e verdieping.

Woonkamer

Doorzon woonkamer met een travertin tegelvloer, spachtelputzwanden en een stucwerkplafond met sierlijst.



Entreehal met toilet







Woonkamer









Leefkeuken

Ruime leefkeuken met een tegelvloer, praktische verdiepte kelderkast en een nette keukeninrichting (2022) in hoekopstelling voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap en koelkast.

Bijkeuken

Gedeeltelijk betegelde bijkeuken met deur naar de achtertuin en terrasoverkapping, wasmachine-aansluiting, inbouwkast en opstelling van de warmwaterboiler.







Eerste verdieping

Overloop

Overloop met vloerbedekking en toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer.

Vier slaapkamers

De vier slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer, stucwerkwanden en stucwerkplafond. De ouderslaapkamer is daarnaast voorzien van airconditioning.

Badkamer

Volledig betegeld badkamer voorzien van een ligbad-/douchecombinatie, wastafelmeubel en een wandcloset.











Tweede verdieping

Voorzolder

Middels een vaste trapopgang bereikbare voorzolder met een Velux dakvenster en opstelling van de c.v.-installatie.

Slaapkamer 5

Ruime 5e slaapkamer met vloerbedekking en bergruimte aan beide zijden onder de dakschuinte.





Exterieur

Voortuin en oprit

Voortuin met een gazon, diverse beplanting en toegang tot een diepe oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Achtertuint met garage en terrasoverkapping

De achtertuin is voorzien van een fijne terrasoverkapping, bestrating, diverse beplanting, hondenhok, achterom met een dubbele poort en een brede, in spouwmuren gemetselde garage met een elektrisch bedienbare segmentdeur.







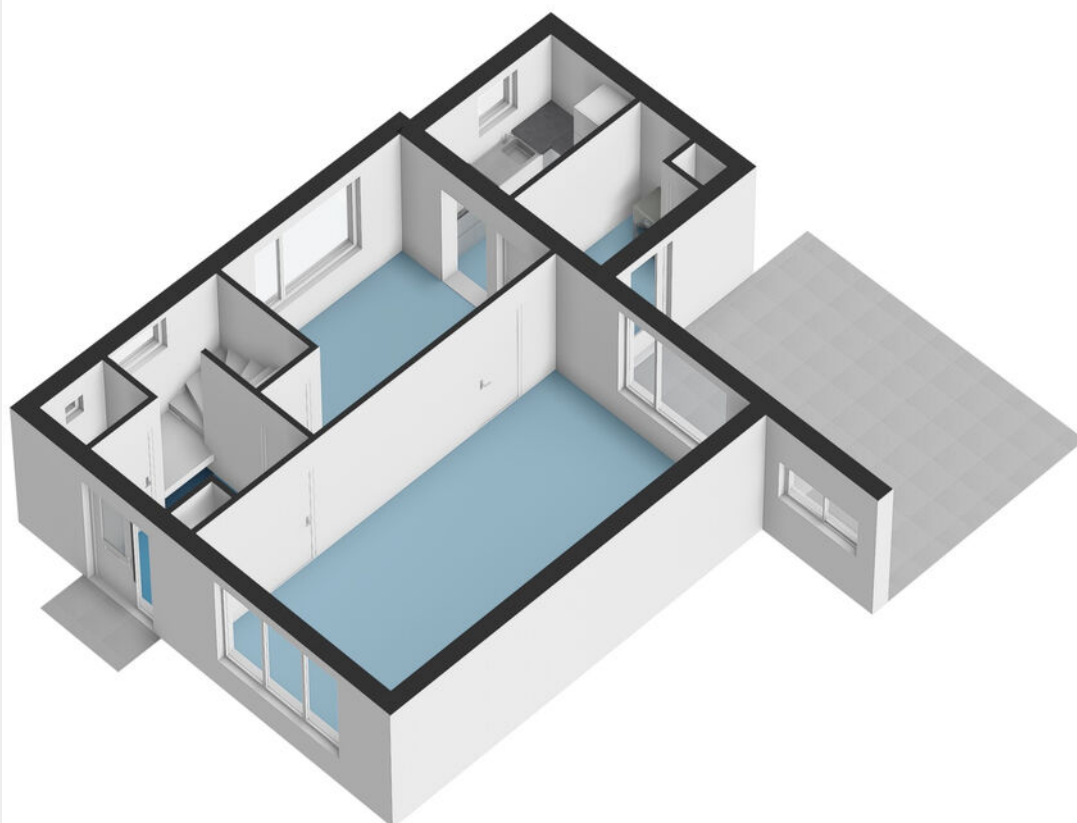


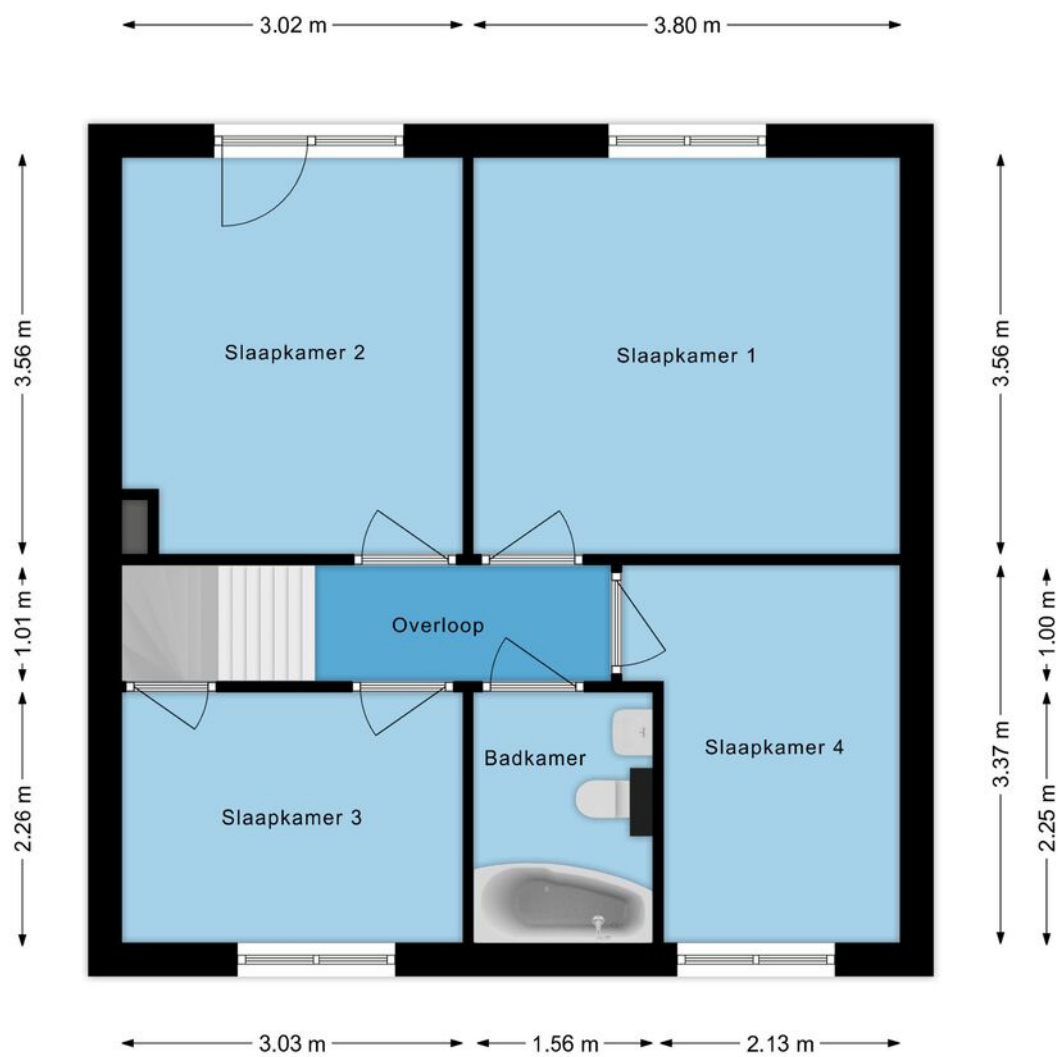


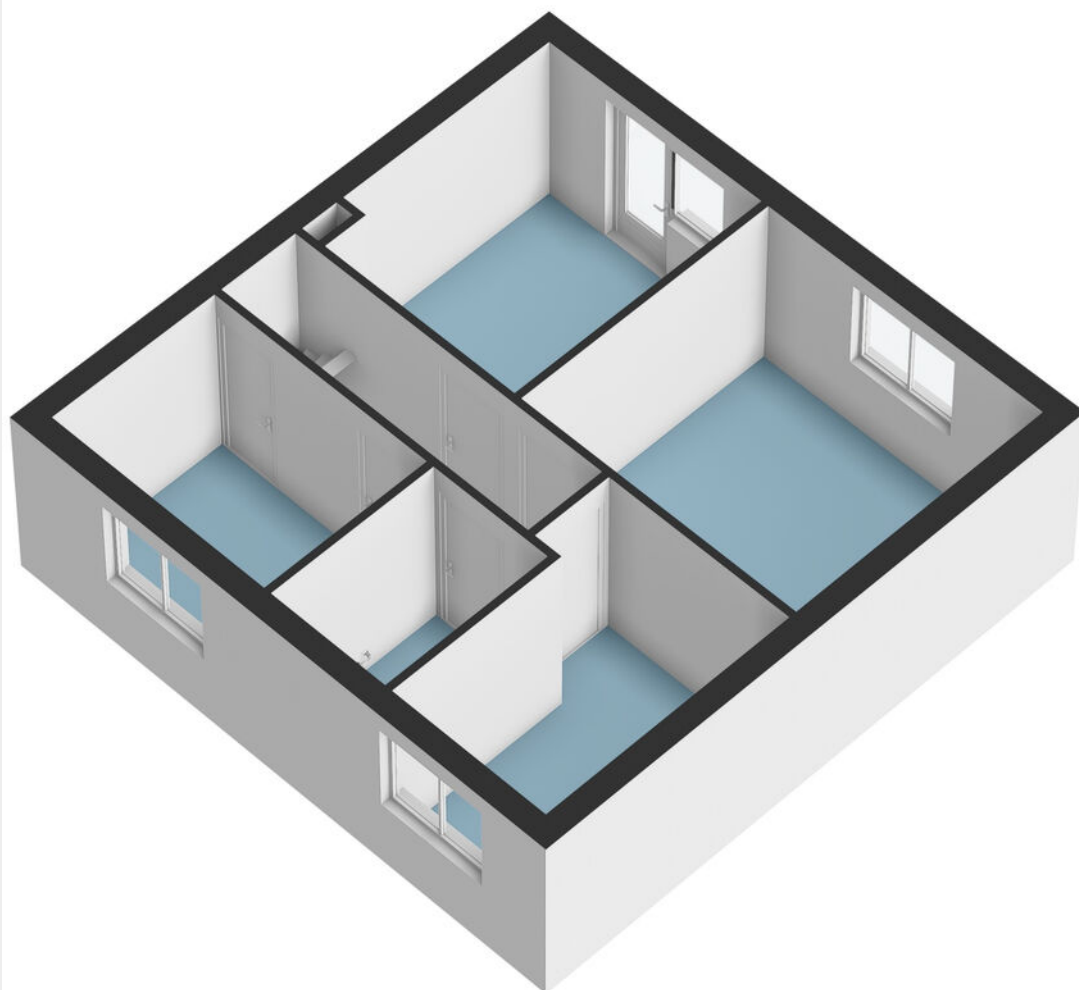


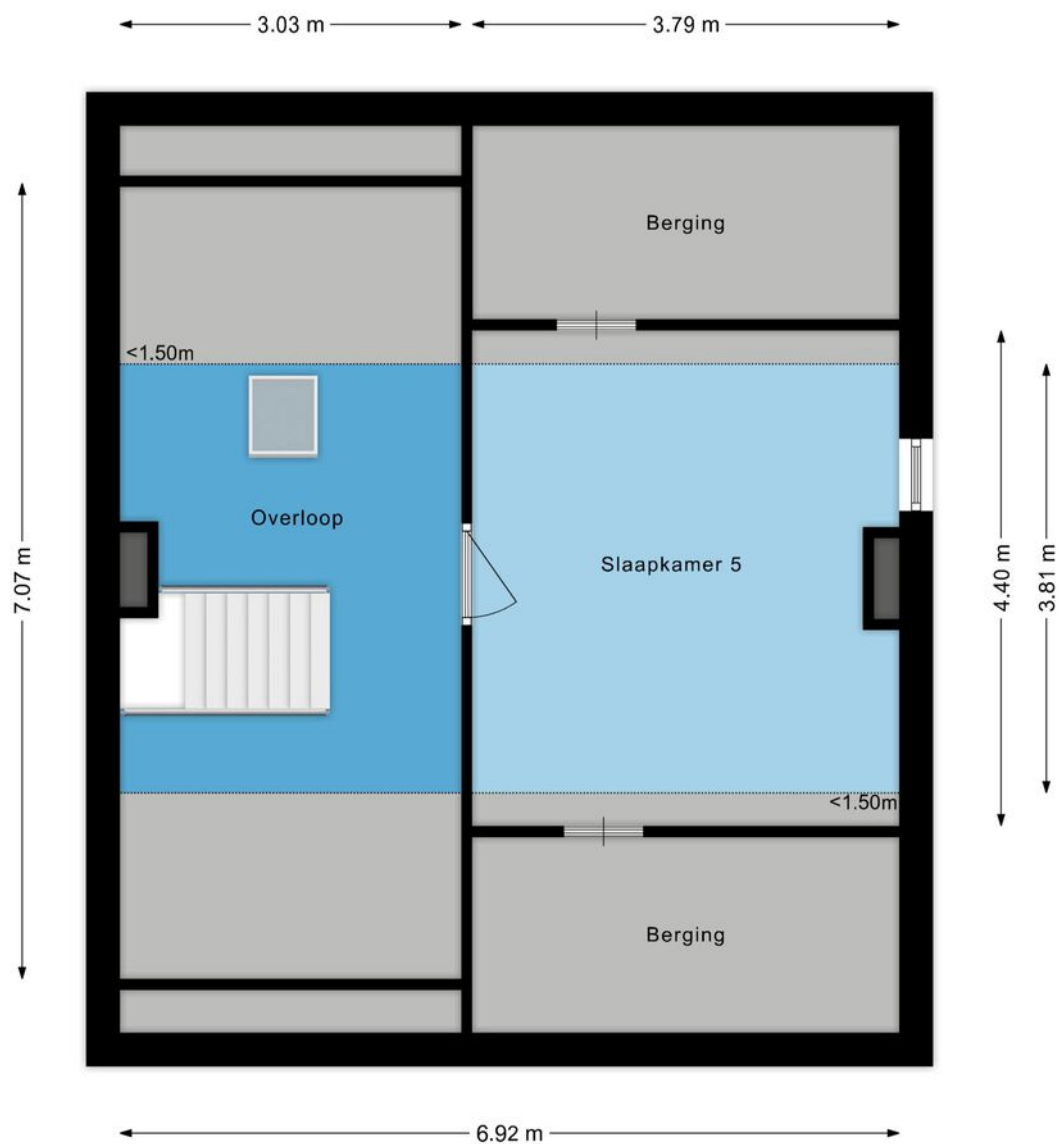


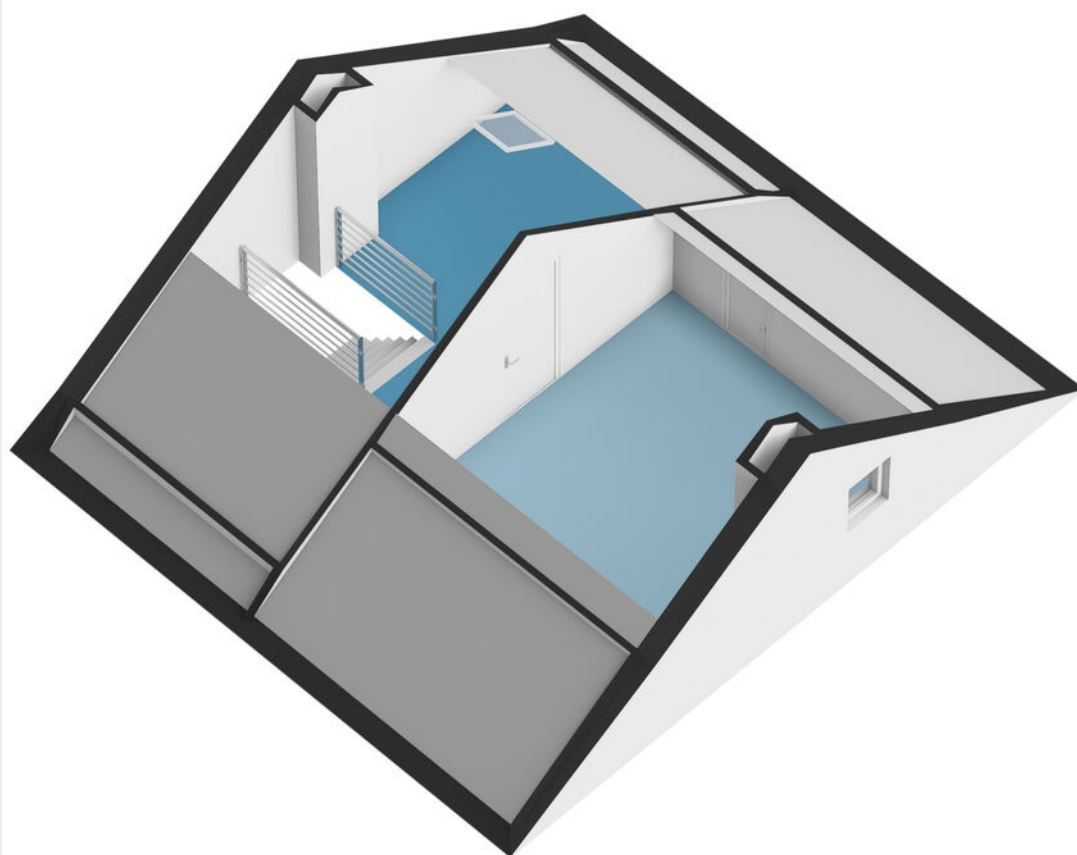


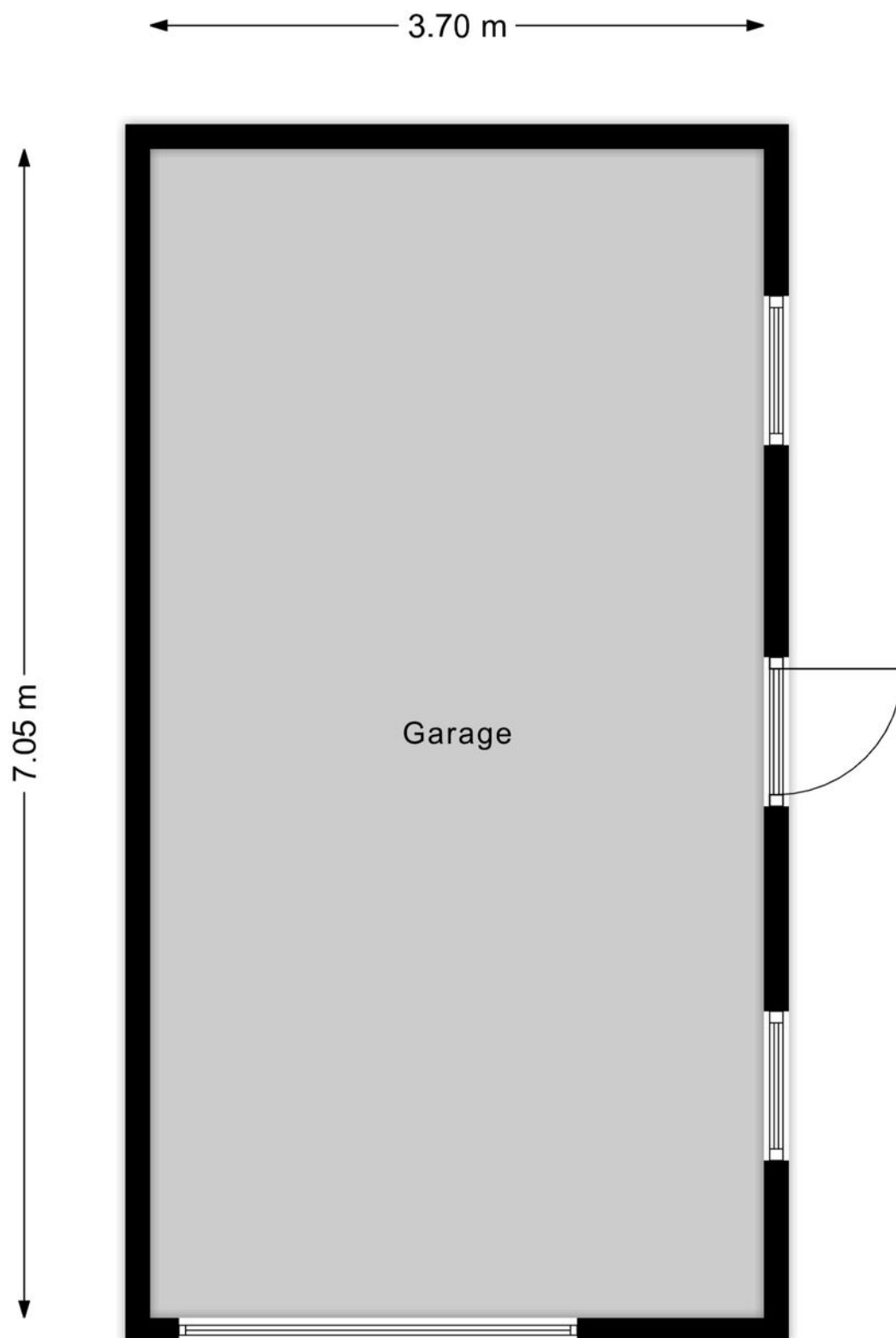


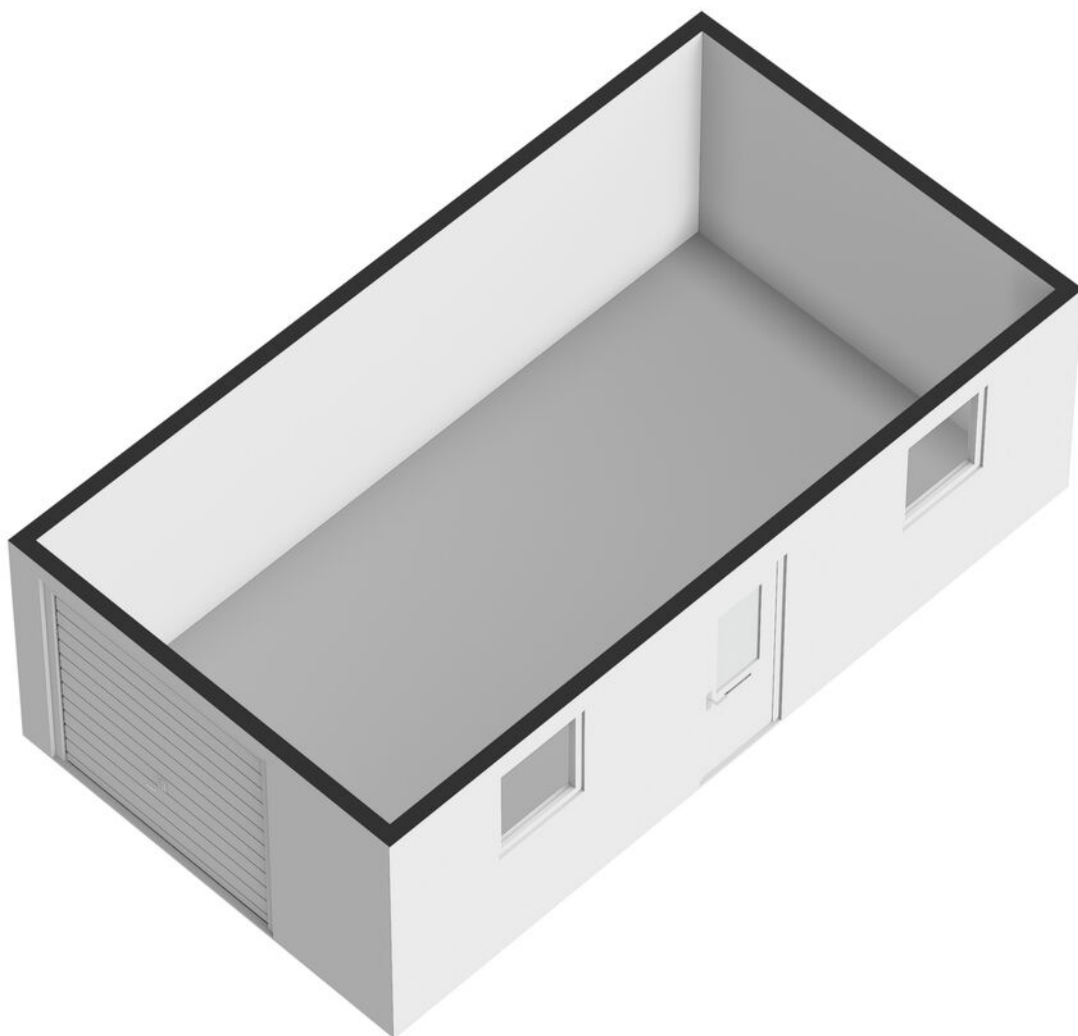












Meetcertificaat

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	Lensheuvel 53
Plaats	Reusel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	22-09-2025

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	133,6
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	23,6
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	26,1
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	470

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

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen	+	++	+++
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combi ketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Lensheuvel 53
5541BB Reusel
BAG-ID: 1667010000001288

Details aanduiding

Bouwjaar 1971
Compactheid 2,17
Vloeroppervlakte 131m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

AHPM Heinemans

Vakbekwaamheidsnummer

55151862

Certificaathouder

GreenWise Holland B.V.

Inschrijt nummer

SKG I KOB 013076

KvK-nummer

77752589

Certificerende instelling

SKG I KOB

Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Reusel Sectie C Perceel 3896 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 	

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.

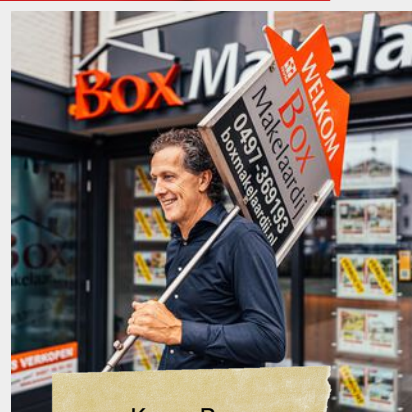


Benieuwd naar ons overige aanbod?

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