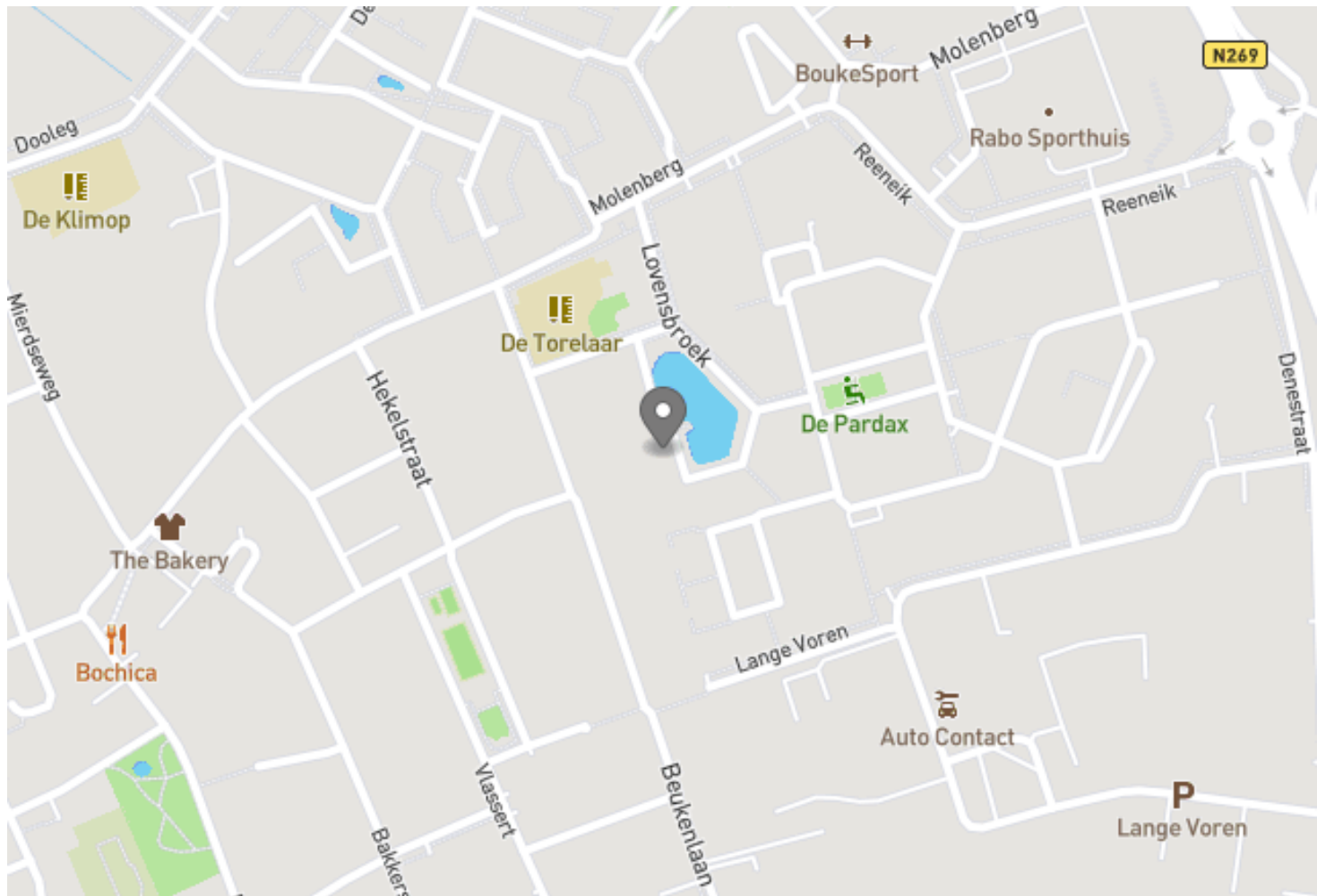


TE KOOP

**Degelijk gebouwde en perfect onderhouden
vrijstaand-geschakelde gezinswoning aan 'De
Lovensbroek'.**





Degelijk gebouwde en perfect onderhouden vrijstaand-geschakelde gezinswoning aan 'De Lovensbroek'.

Deze vrijstaand-geschakelde woning ligt op een absolute toplocatie in Reusel, aan het geliefde 'De Lovensbroek'. Vanuit de voorzijde geniet u van een fraai, groen uitzicht met vijverpartij, omringd door een verkeersluwe straat – rust en privacy gegarandeerd. De woning (bouwjaar 1991) is degelijk gebouwd en door de jaren heen zorgvuldig onderhouden, waardoor u direct kunt genieten van comfortabel wonen. Achter de woning ligt een verrassend ruime achtertuin, ideaal om te ontspannen of voor spelende kinderen. Met een basisschool en een speelweide letterlijk om de hoek is dit de perfecte gezinswoning. Kom kijken en laat u verrassen door de ruimte, de ligging en het wooncomfort dat deze woning te bieden heeft!

Kenmerken:

- Woonoppervlakte 138 m²
- Gebruiksoppervlakte totaal (incl. zolder en bijgebouwen) 201 m²
- Inhoud 575 m³
- Bouwjaar 1991
- Ligging: gelegen in een autoluwe straat aan een vijverpartij met veel groen, op korte afstand van basisschool, groenweide en het centrum.
- Aanvaarding: op korte termijn mogelijk
- Bijgebouwen/voorzieningen:
 - Serre
 - Garage
 - Fraaie overkapping
 - Berging
- Duurzaam:
 - Volledig geïsoleerd
 - Vloer extra geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming (per ruimte in te stellen)
 - Geheel voorzien van dubbele beglazing in hardhouten kozijnen
 - Verwarming en warm water middels HR-combiketel (Remeha 2014)
 - 24 zonnepanelen (2024)
 - Energielabel A

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de ruime, lichte hal op, voorzien van een groot raampartij, trapopgang naar de eerste verdieping en een moderne toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer. De gehele begane grond is hoogwaardig afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer met vloerverwarming, strakke stucwerkwanden en plafonds.

De royale woonkamer biedt een prachtig uitzicht: aan de voorzijde op het groene straatbeeld en aan de achterzijde op de tuin. De gashaard zorgt hier voor extra sfeer en warmte. Er is volop ruimte voor zowel een zit- als eethoek. Aansluitend bevindt zich de keuken in hoekopstelling, met veel werk- en kastruimte. De keuken is uitgerust met diverse, grotendeels vernieuwde inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, Quooker, oven en combi-oven.

Direct naast de keuken ligt de bijkeuken, waarin de wasmachine en droger fraai in een pantry zijn weggewerkt. Vanuit hier heeft u toegang tot de achtertuin, de serre en de garage. De garage is degelijk uitgevoerd, beschikt over een elektrische deur, een pantry met wastafel, omvormer voor de zonnepanelen, een meterkast met 8 groepen en krachtstroom én vloerverwarming.

De serre vormt een heerlijke extra leefruimte met rondom uitzicht op de groene tuin. Boven de serre is een zonneluifel aangebracht die direct zonlicht buiten houdt, zodat het hier ook op warme dagen aangenaam vertoeven is.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en het vlizoluik naar de tweede verdieping. De ouderslaapkamer is bijzonder royaal, gelegen aan de voorzijde en voorzien van een dakkapel. De overige kamers zijn eveneens ruim en netjes afgewerkt met zachte vloerbedekking en stucwerk. De achterste slaapkamer beschikt over een vaste kast.

De badkamer is groot van opzet en compleet ingericht met een douchecabine, ligbad, dubbele wastafels, toilet en bidet. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een designradiator.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder met betonnen verdiepingsvloer. Hier bevinden zich de cv-installatie (Remeha, 2014) en de mechanische ventilatie. De zolder biedt daarnaast veel extra opbergruimte.

Buitenruimte

De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is royaal en biedt volop privacy. U treft hier vaste beplanting, graspartijen en sierbestrating en daarnaast ook volwassen bomen. Het geheel is netjes aangelegd en biedt diverse zithoekjes. De tuin is ook via een achterom bereikbaar. Ook de voortuin is groen aangelegd; een strook daarvan is in gebruik van de gemeente.

Bijgebouw

Achterin de tuin staat een bijzonder bijgebouw, opgetrokken in spouw en geïsoleerd. Het bestaat deels uit een berging en deels uit een overkapping. Onder de overkapping is het heerlijk zitten; deze ruimte is geheel afsluitbaar met elektrische screens, waardoor u er ook op koelere avonden comfortabel verblijft. Er is een houtkachel (ter overname), twee heaters en een televisie-aansluiting aanwezig. De berging zelf is degelijk gebouwd, voorzien van een eigen meterkast met krachtstroom en een tweede omvormer voor de zonnepanelen.

Voor meer informatie kunt u mailen naar Vosters Onroerend Goed BV, info@vostersonroerendgoed.nl, of bellen met Dennis van Driel, 0614207657. Aan onvolkomenheden in tekst en inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend.



370 m²
Perceelopp.



138 m²
Woonopp.



3
Slaapkamer(s)



1
Badkamer(s)



2
WC('s)

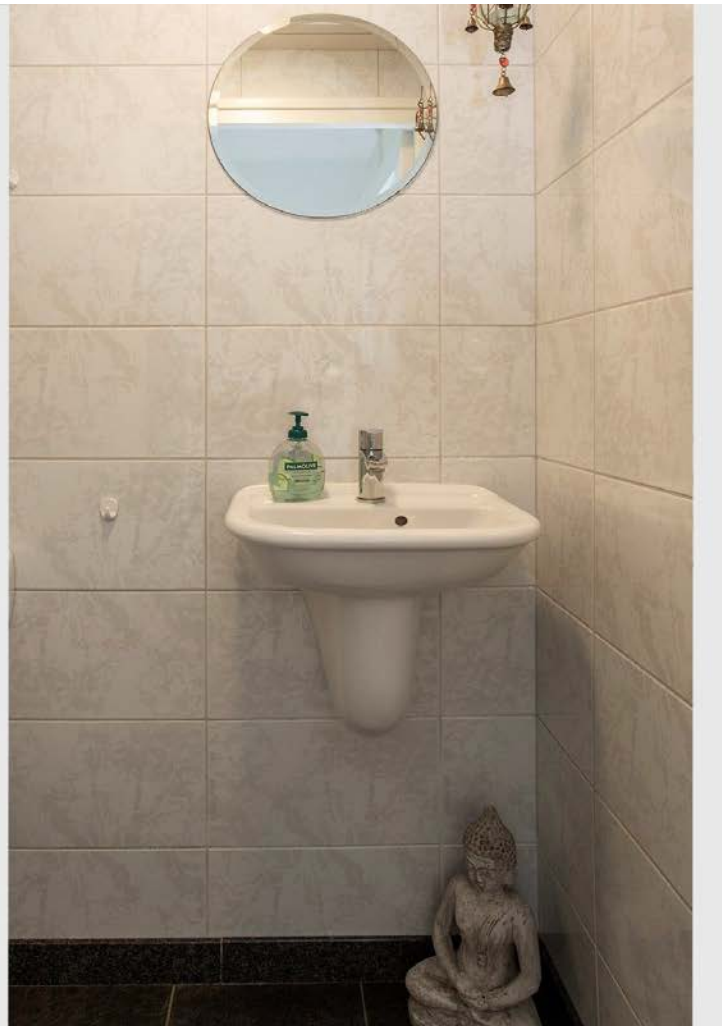
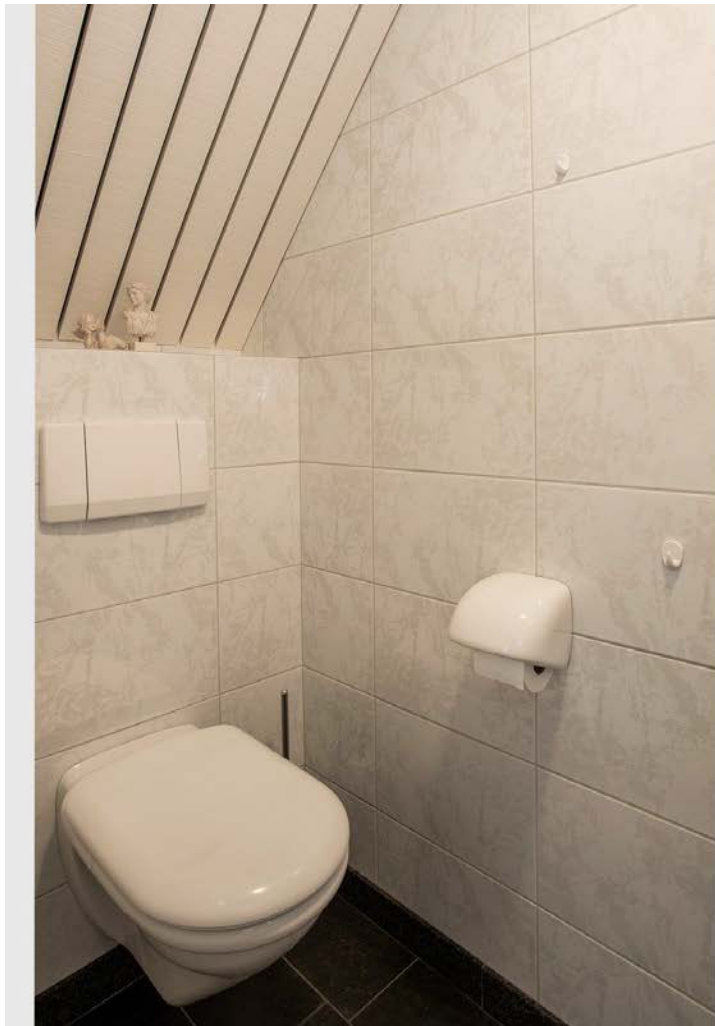


Ja
Tuin



Ja
Garage











Algemeen

Vraagprijs	€ 695.000 k.k.
Type	Eengezinswoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1991
Inhoud	500 m³
Algemene staat	Direct te aanvaarden

Comfort

Energielabel	A
Dak	Zadeldak
Raamwerk	Hardhout
Beglazing	Dubbel
Verwarming	CV-ketel
Verwarming bouwjaar	2014
Verwarmd water	Combiketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Uitrusting	zonnewering, mechanische ventilatie,

Indeling

Kamers	5
Slaapkamers	3
Badkamers	1
WC's	2
Tuin	Ja
Garage	1 garage(s) , Inpandig , 16 m²
Parking	1
Woonoppervlakte	138 m²
Overige inpandige ruimte	27 m²
Externe bergruimte	36 m²

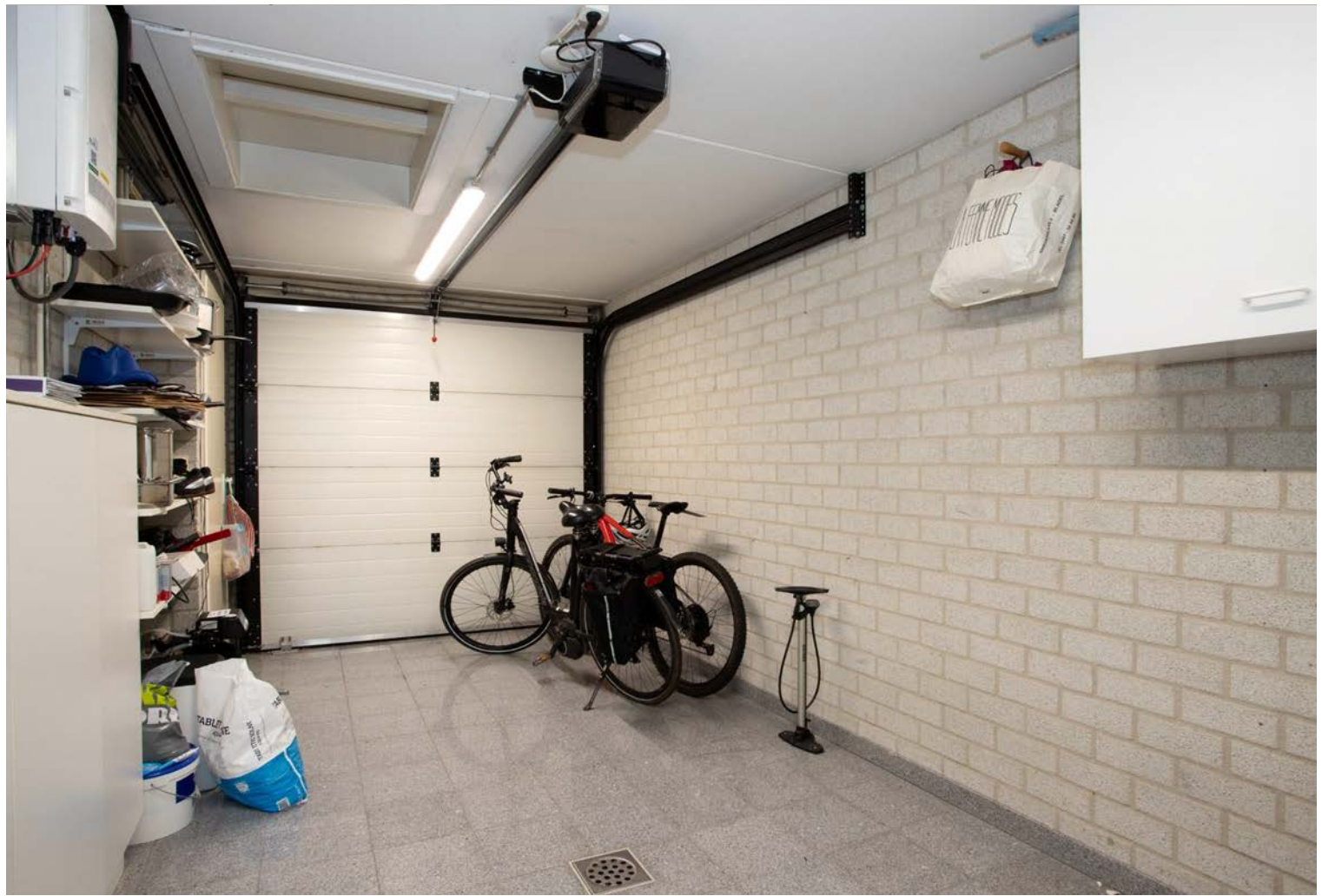
Ligging

Omgeving	Vrij uitzicht, Aan rustige weg, Aan water
Kadastrale gemeente	Reusel
Oppervlakte	0 ha 3 a 70 ca















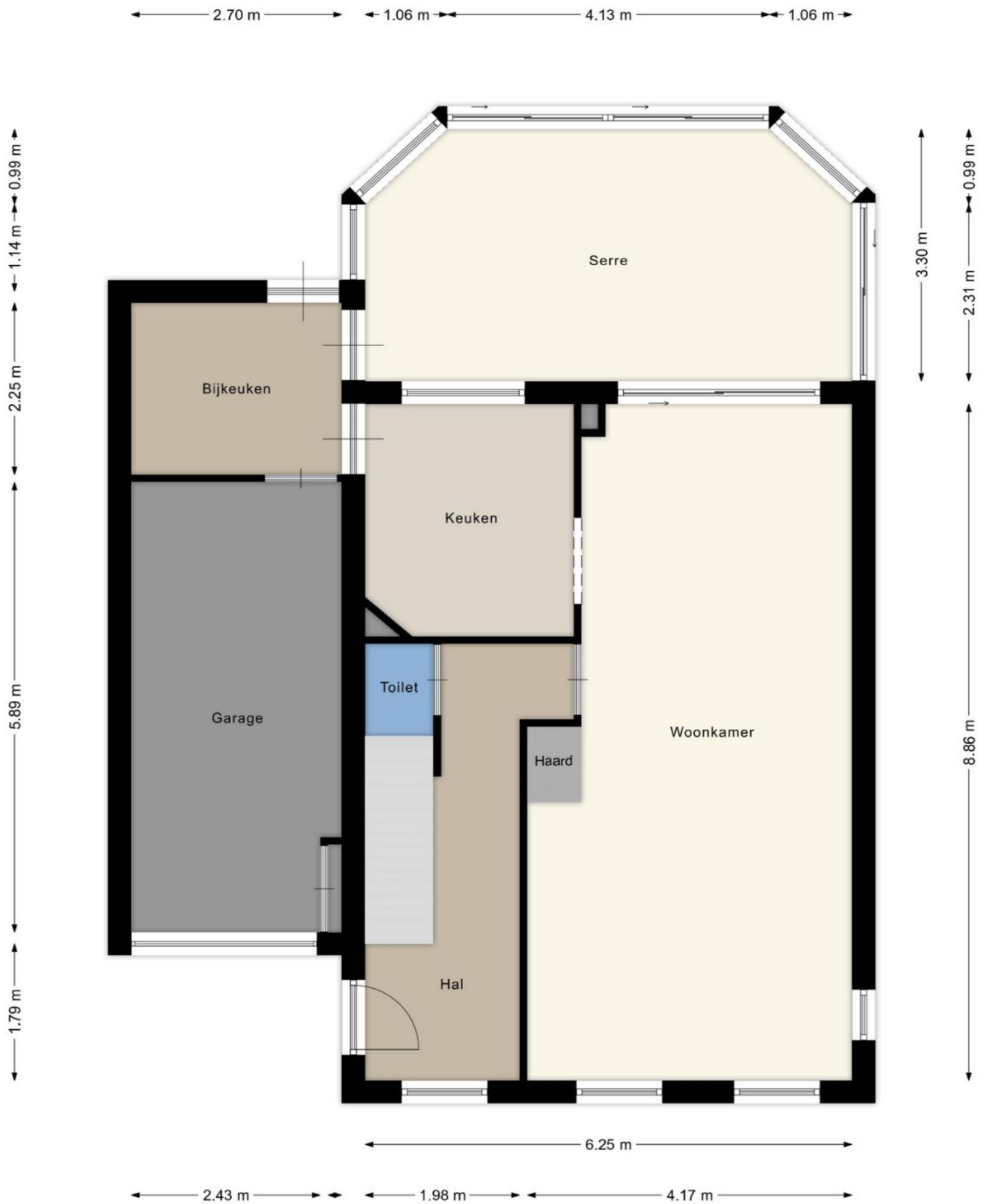








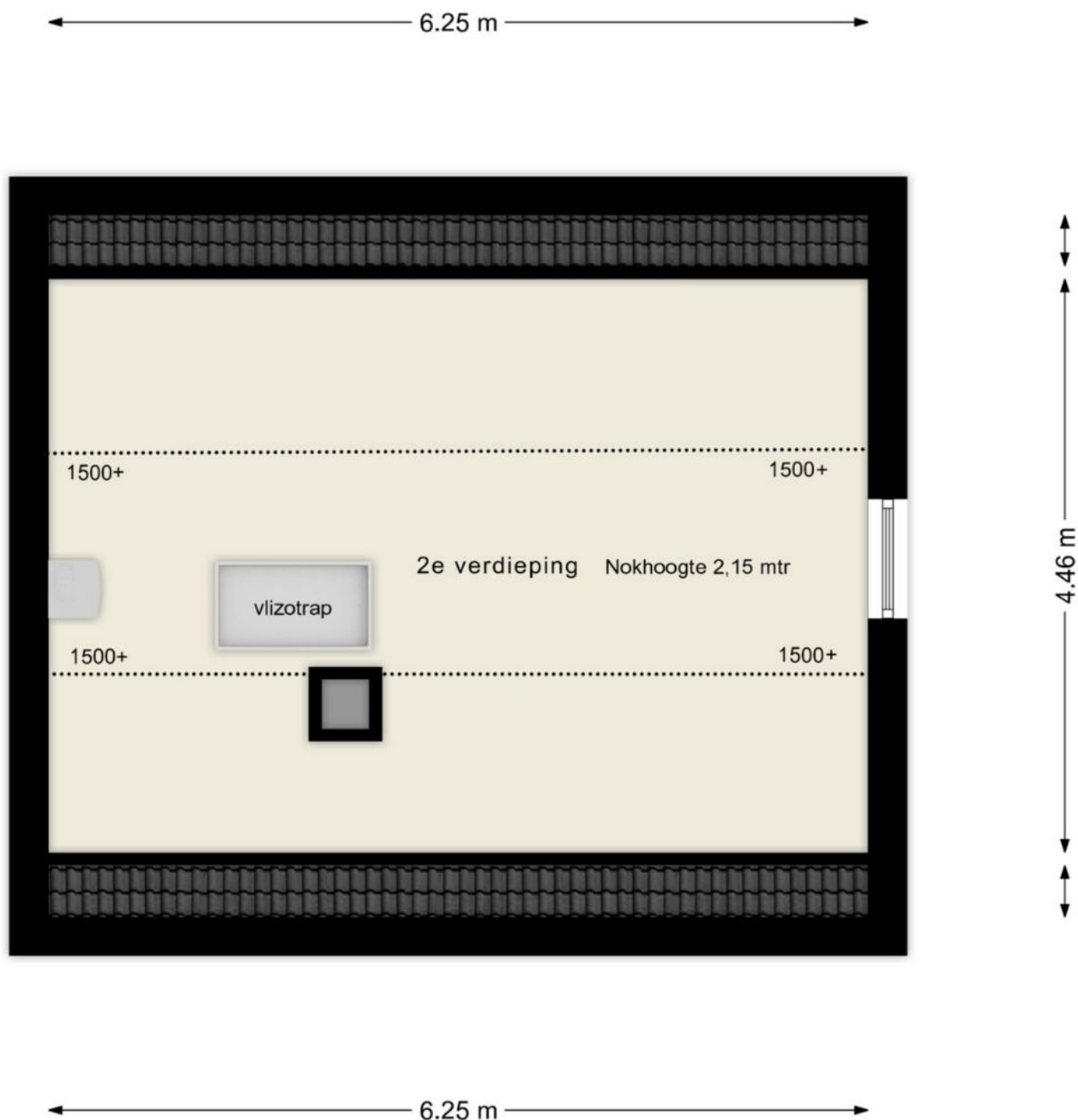




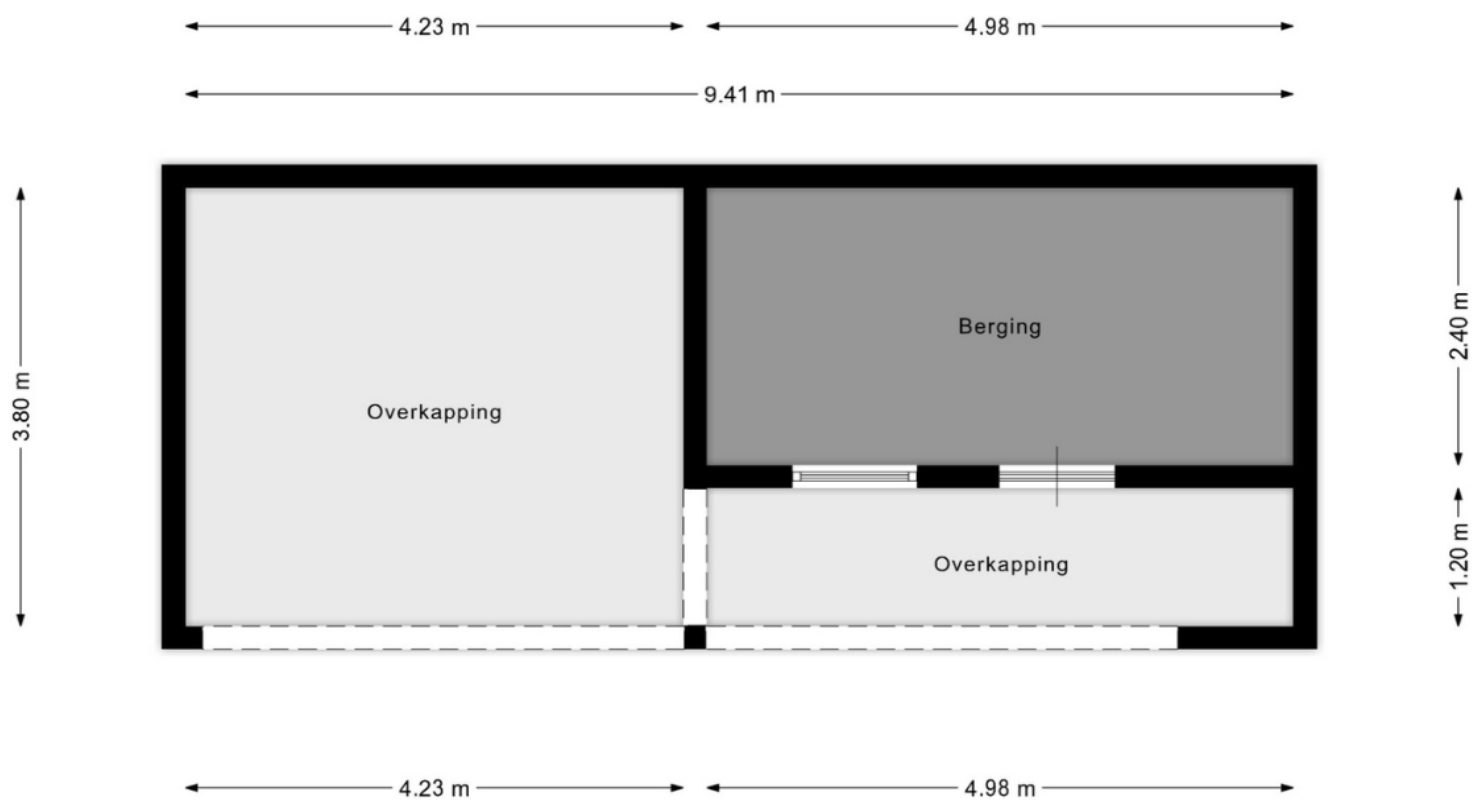
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.iam-home.nl



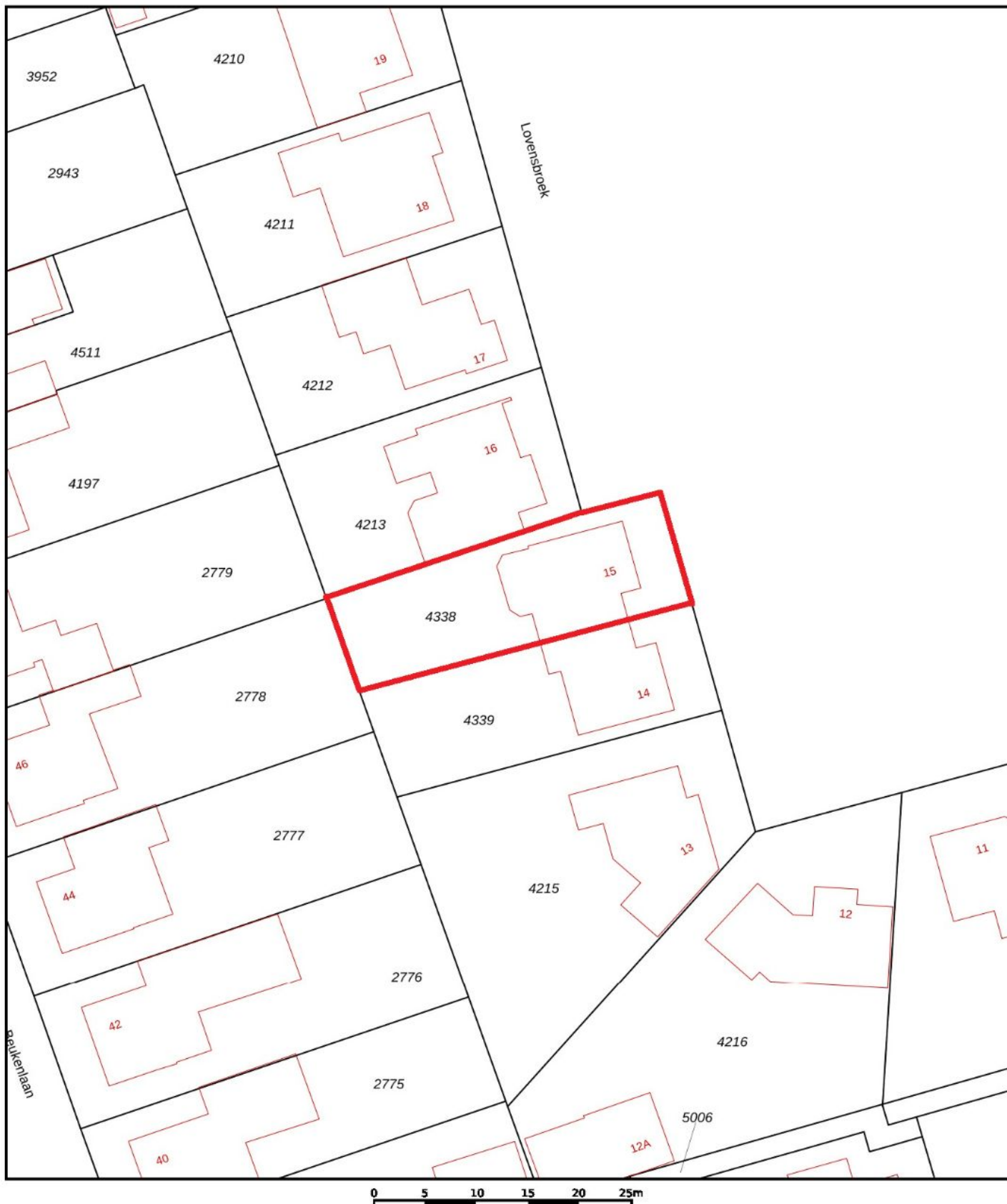
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.iam-home.nl



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.iam-home.nl



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.iam-home.nl



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Reusel Sectie A Perceel 4338 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 
--	--	---

Overzicht gebruiksoppervlakte

Totaal pand:

Gebruiksoppervlakte wonen:	138 m2
Overige inpandige ruimte:	27 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	0 m2
Externe bergruimte:	36 m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	201 m2

Beganegrond:

Gebruiksoppervlakte wonen:	81,1 m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	81,1 m2

1e Verdieping:

Gebruiksoppervlakte wonen:	57,0 m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	57,0 m2

2e Verdieping:

Gebruiksoppervlakte wonen:	m2
Overige inpandige ruimte:	10,9 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	10,9 m2

Overkapping + berging:

Gebruiksoppervlakte wonen:	m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	35,8 m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	35,8 m2

Garage:

Gebruiksoppervlakte wonen:	m2
Overige inpandige ruimte:	15,9 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	15,9 m2

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Een van de acht zaligheden is Reusel. De acht zaligheden is een verzameling van acht dorpen die eindigen op 'sel' en waar de kenmerkende Brabantse gemoedelijkheid in het dagelijks leven tot uitdrukking komt. Hier is het rustig wonen en het leven net iets minder gejaagd. Reusel-De Mierden bestaat naast Reusel uit de kernen Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel. Totaal zo'n 12.000 inwoners groot en kernen die voorzien zijn van dorpshuizen waar tal van activiteiten georganiseerd worden en waar een levendig verenigingsleven te vinden is.

De grootste kern is Reusel. Hier zijn winkels te vinden voor de dagelijkse behoeften. De wekelijks markt op vrijdag is tot in de verre omgeving bekend en heeft een bijzondere aantrekkingskracht op Belgische bezoekers. Reusel is van oudsher een 'smokkelaars' gemeente. De bijzondere verhalen over die tijd zijn er volop en dat maakt dat Reusel als grensgemeente nog altijd veel Belgische bezoekers trekt voor de winkels, de weekmarkt en de horeca. Omgekeerd trekt men vanuit Reusel naar België om daar te genieten van de specifieke Belgische bieren, chocolade en natuurlijk een 'puntbuil Belgische frites'.

Hou je van fietsen, wandelen, mountainbiken of hardlopen in de bossen? Dan zit je goed in Reusel. Met 'landgoed de Utrecht', de bossen richting Lommel of de Abdij in Postel (België) op fietsafstand voelt hier elke vrije dag als vakantie.

Wonen, werken en vrijetijdsbesteding komen hier bij elkaar. Wonen in een van de kernen, vrijetijdsbesteding in de natuur, alle boodschappen in de nabijheid en daarna gezellig met vrienden wat eten of drinken. Het kan allemaal. In de kern Reusel heeft gemeenschapshuis De Kei een gevarieerd aanbod aan theater voorstellingen. Met de wekelijkse markt, het koningsdag festijn en de tot in de verre omtrek vermaarde kermis is Reusel-De Mierden een dorp waar het fijn, gezellig en gemoedelijk wonen is. Hier kun je jezelf zijn.

De ontsluiting naar de snelweg (E34) ligt op korte afstand en vandaaruit rij je in no-time richting Antwerpen of naar de A2 richting Maastricht of Amsterdam. Daarbij is de afstand naar Eindhoven en Tilburg en het karakteristieke Belgische stadje Turnhout verwaarloosbaar.



Hoe bereid je je voor op de aankoop van jouw huis?

1

Kies je budget

Bij de aankoop van jouw droomplek komen heel wat kosten kijken. Bekijk je financiële mogelijkheden zodat je perfect weet in welke prijsklasse je kan zoeken. Hulp nodig? Wij kunnen je in contact brengen met een financieel adviseur.

2

Bepaal jouw zoekcriteria

Ken je je budget? Dan kan je bepalen waaraan je droomplek zeker moet voldoen. Welk type pand (huis, appartement, ...) zoek je? Is een tuin of terras belangrijk? Hoeveel kamers heb je nodig? Uiteraard is het ook van belang om te weten in welke regio je zoekt. Ook wij kunnen je begeleiden in het zoeken naar je droomhuis.

3

Interesse in ons aanbod?

Laat het ons weten! Je kan Vosters Onroerend Goed bereiken op 0497-38 1775 of info@vostersonroerendgoed.nl

4

Plan je bezichtiging

Een huis gezien dat aan jouw wensen lijkt te voldoen? Plan vrijblijvend een bezichtiging in. Hulp nodig bij het bezichtigen van een woning van een andere makelaar? Ook hier kunnen we je begeleiden.

5

Bezichtiging

Kijk of de woning je aanspreekt. Vraag ook gerust meer inlichtingen over de woning en de aankoopvoorwaarden. Op die manier kan je na de bezichtiging goed geïnformeerd beslissen over de aankoop.

6

Doe een bod

Ben je overtuigd dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Doe dan een bod. Je vindt in deze brochure een formulier dat je kan invullen en aan ons kan bezorgen.

7

Het tekenen van de verkoopovereenkomst

Is er een akkoord over de koopprijs en de andere voorwaarden, dan zorgen wij dat je de koopovereenkomst kan tekenen. Wanneer alle partijen de overeenkomst hebben getekend bezorgen wij het dossier aan de notaris. Indien gewenst lichten wij de koopovereenkomst persoonlijk toe.

8

Afspraak notaris

Je tekent de notariële aankoopakte. De aankoop van je droomhuis is definitief. Je betaalt als koper de koopsom én je wordt officieel eigenaar!

9

Sleutel op zak en verhuizen maar!

Het verhuizen kan beginnen. Of heeft je woning eerst nog een opknapbeurt nodig? In ieder geval, de woning is nu helemaal van jou!

Interesse in dit pand? Doe een bod!

Ondergetekende(n):

* doorhalen wat niet van toepassing is

Naam: _____

Geboortedatum: _____ Beroep: _____

Adres: _____

Woonplaats: _____ Postcode: _____

Telefoon: _____ E-mail: _____

Burgerlijke staat: gehuwd / ongehuwd / geregistreerd partner / weduwe / weduwnaar *

Naam partner: _____

Brengt / brengen het volgende bod uit:

1. Bedrag (kosten koper): € _____

2. Datum overdracht: _____

3. Voorbehoud financiering: JA / NEE *

- Indien JA voor welk bedrag: _____

- Heeft de financieel adviseur dit bedrag al "goedgekeurd" voor u: JA / NEE *

- Welk financieel adviseur: _____

4. Andere voorbehouden: JA / NEE *, te weten: _____

Voor het object gelegen te: Lovensbroek 15, 5541 HG Reusel

Datum: _____ Plaats: _____

Handtekening(en): _____

Heeft u momenteel een eigen woning welke u wilt verkopen: JA / NEE *

Wenst u een vrijblijvende waarde-indicatie?: JA / NEE *

Onze succesvolle aanpak in een notendop

Onze makelaars
werken in het gebied
waar zij zelf wonen en kennen
het gebied én de mensen
zodoende door en door.



Mensen-mensen,
laagdrempelig benaderbaar en
makkelijk te begrijpen.



Wij zijn goed
bereikbaar via ons eigen mobiel
nummer, ook in de avonden en
weekenden!



Een betrokken
sparringpartner, van de eerste
ontmoeting tot aan de
sleuteloverhandiging.



Waarmee wij jou van dienst kunnen zijn



Waardebepaling

Veel mensen zijn geïnteresseerd wat hun woning waard is. Soms uit interesse, maar veel vaker omdat men plannen heeft een andere woning te kopen. Om welke reden de waardebepaling dan ook gewenst is, wij kunnen u hierbij helpen! Allereerst, een waardebepaling is maatwerk en er is geen geautomatiseerd programma voor. Het vergt onderzoek vanuit onze kant en wij doen het net even wat anders dan de rest, een beetje persoonlijker!

Verkoop

Natuurlijk is het een grote beslissing om te verhuizen en ja het is een 'heel gedoe' om uw woning te verkopen. Daarom is het van belang om een deskundige en ervaren makelaar aan uw zijde te hebben die weet hoe het werkt, die de lokale markt kent en die hier volop contacten heeft liggen. Die zorgt dat u de juiste prijs krijgt voor uw woning en weet hoe dat juridisch feilloos op papier gezet moet worden. Vosters Onroerend Goed is al meer dan 35 jaar een begrip in de Kempen. Wij kennen de markt, de woningen, spreken de taal van de mensen en slaan een brug tussen kopers en verkopers. Gedurende het verkooptraject adviseren wij u en houden wij alle financiële, juridische en bouwkundige aspecten in de gaten. We regelen, in samenspraak met u, wat er geregeld moet worden. Wij ontzorgen u van A tot Z en nemen waar nodig het initiatief, maar alles in overleg en houden u volledig op de hoogte. Wij zorgen dat u tijdens het hele aan- of verkooptraject precies weet waar u aan toe bent. Met als doel 'de beste deal' voor u te sluiten!





Aankoop

U heeft plannen om een nieuwe woning te kopen en komt bij uw eerste bezichtiging in contact met de verkopende makelaar die de verkoper begeleidt! Deze verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Welke deskundige behartigt uw belangen bij de aankoop van een woning? Wie stelt kritische vragen over de woning, over de constructie en het onderhoud? Wat is de verkoopprocedure? Weet u waar u op moet letten of kijkt u vooral met een 'bewonersblik'? Met een aankoopmakelaar staat u niet alleen.

Verhuur

Als u plannen heeft om een woning of bedrijfsgebouw te huren of te verhuren kunnen wij u hier mee van dienst zijn. Met een grote eigen vastgoedportefeuille en de vele contacten met professionele verhuurders durven wij ons de grootste verhuurder van De Kempen te noemen. Met huur en verhuur hebben wij zodoende een jarenlange ervaring zodat we elke situatie al wel een keer mee hebben gemaakt en u daarmee optimaal kunnen adviseren.



Taxatie

Als u een woning aankoopt en u gebruikt daarvoor een financiering bij de bank dan heeft u een taxatierapport nodig. De bank zal u dan vragen om een NWWI taxatie. Dat is een gevalideerd rapport waarmee de waarde van het onderpand voor de bank bepaald wordt. Het is belangrijk dat u daar een erkend en bekwaam taxateur voor kiest. Vosters Onroerend Goed taxeert voor alle banken en in de wijde omstreken van de Kempen. Omdat wij zelf veel woningen verkopen hebben wij een uitstekend zicht op de recente ontwikkelingen in de markt. Het is vanzelfsprekend dat bij aankoop of (her)financiering van een woning een taxatie nodig is. Maar denkt u ook eens aan taxatie bij successie of schenking, echtscheiding of waardebepaling voor de fiscus.

Notities

Bezichtiging

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende gelegenheid. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren. Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Bij voorbaat dank.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat, dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden. Ons kantoor kan u hierbij ook adviseren.

Onderzoeksplicht koper

De verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daar tegenover staat dat u als koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan er vanuit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die voor u van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het inwinnen van informatie bij de gemeente en het bestuderen van de door ons aangeboden informatie. Daarnaast gaan wij ervan uit dat u ook uw financiële mogelijkheden bestudeerd. Verder kunt u bij ons op kantoor de volgende stukken inzien

- inlichtingenformulier met roerende zakenlijst
- eigendomsbewijs
- kadastraal uittreksel

Onderhandelingen

De opdracht tot bemiddeling bij verkoop van het onderhavige object is verstrekt door de eigenaar/verkoper aan Vosters Onroerend Goed BV. Alle onderhandelingen dienen dan ook te geschieden via Vosters Onroerend Goed BV. Bij het uitbrengen van een bod zijn ook de volgende zaken van belang: datum van aanvaarding, eventueel overname roerende zaken. Opgemerkt dient te worden dat een koper niet automatisch ontbindende voorwaarde voor financiering en bouwkundige keuring krijgt. Dit dient uitdrukkelijk bij de onderhandelingen vermeld te worden.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Waarborgsom

Tenzij anders overeengekomen wordt in de koopakte altijd een bankgarantie en/of waarborgsom opgenomen van tenminste 10% van de koopsom.

Vosters Onroerend Goed BV is een groot makelaarskantoor gevestigd in Bladel met een kernactiviteit in de Brabantse Kempen. Gedurende de afgelopen 35 jaar hebben wij woningen, appartementen, kavels grond, winkels en bedrijfsgebouwen aangekocht, verkocht en verhuurd.

Door de jaren heen is het team van Vosters Onroerend Goed flink gegroeid. Met een projectontwikkelaar, 5 lokaal gewortelde makelaars en een actieve administratieve en commerciële ondersteuning kunnen wij elke klus aan.

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een 9.2! Waarom zou u ons niet opbellen met uw woonvraag?



Aan- & verkoop onroerend goed - Huur & verhuur onroerend goed

Markt 5-A / 5531 BA Bladel
+31(0)497-381775 / info@vostersonroerendgoed.nl
www.vostersonroerendgoed.nl