

VRAAGPRIJS
€ 735.000 K.K.



GROENSTRAAT 22, DUIZEL



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



Woonoppervlakte	: 149 m ²
Perceeloppervlakte	: 606 m ²
Inhoud	: 608 m ³
Bouwjaar	: 1989
Energie label	: C

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Welkom in de Groenstraat!

Een unieke woning...waarom? Kijk maar eens naar de locatie, de ruimte en de grote garage/multifunctionele ruimte! Je woont hier op een rustige maar centrale plek vlak bij het landelijke buitengebied en ook nabij steden als Veldhoven en Eindhoven. De al genoemde garage heeft vier garagedeuren en in totaal meer dan 130 vierkante meter aan werk- en opslagruimte. Voor de garage is bovendien sprake van een enorme oprit (deels met carport) op het eigen perceel.

De woning zelf is uitstekend onderhouden en biedt onder meer drie ruime slaapkamers, een compleet uitgeruste badkamer, een handige opslagvloering, een sfeervolle woonkamer en een prachtige woonkeuken met aangrenzende multifunctionele ruimte. Beneden geniet je overal van het comfort van vloerverwarming. Tenslotte beschik je als bewoner over een heerlijke privacy biedende achtertuin met een fraaie overkapping. Zie jij de mogelijkheden? Pak dan deze kans!

Ligging

In dit huis woon je op een centrale, maar bovenal rustige plek. Vanuit deze prettige, ruim opgezette buurt wandel of rijd je zo even het buitengebied in. Daar zijn diverse mooie routes te vinden welke langs landerijen en uitgestrekte bossen gaan. De voorzieningen van Duizel zijn ook allemaal op wandelafstand. Daaronder vallen onder meer een basisschool, gemeenschapshuis en enkele horecagelegenheden. Bushaltes zijn er zelfs op steenworp afstand, dus je stapt zo even in de bus richting Bladel of Eindhoven. Als je met de auto op pad gaat, zit je in zo'n vijf minuten bij de dichtstbijzijnde oprit naar de snelweg A67. Je bereikt steden als Veldhoven en Eindhoven in ongeveer 10 minuten rijden. Nog een stuk dichterbij ligt tenslotte het dorpscentrum van Eersel, met zijn diverse supermarkten, winkels en gezellige historische markt.

Begane grond

Nadat je via de voordeur de woning binnenkomt,

betreed je eerst een ruime entree. Hier vind je meteen rechts, bij de trapopgang, de garderoberuimte en kelderkast. Ga je rechtdoor, dan kom je terecht in de riante woonkamer. Hier is aan de voorkant een fraaie erker gerealiseerd. Ander pronkstuk van deze sfeervolle living is de authentieke houtkachel met sierlijke schoorsteenmantel. Een woonkamer waar je je direct thuis voelt.

Over het hele woongedeelte is sprake van een rustgevend ogende tegelvloer met vloerverwarming. Dat is ook zo in de prachtige woonkeuken, die vanuit de woonkamer bereikbaar is. In de woonkeuken heb je ruimschoots genoeg plek om een grote eettafel met stoelen te plaatsen. Daar geniet je met veel privacy van je maaltijd, en dat met een vrij uitzicht over de eigen achtertuin. De keukeninrichting zelf is door een interieurbouwer op maat gemaakt en in een efficiënte hoekopstelling aangebracht. Het geheel is voorzien van massief eiken kastfronten. Moderne inbouwapparatuur is er in de vorm van een vaatwasser, koelkast en heetwaterkraan. Daarnaast is er een losstaand elektrisch fornuis van het merk Boretti, met eronder een dubbele oven/grill. Hier koken is een genot!

In de hoek van de woonkeuken zit de toegangsdeur tot een hal. Hiervandaan bereik je een separate toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje) en een ruime multifunctionele ruimte, waar ook aansluitpunten zitten voor zowel een wasmachine als een wasdroger.

Eerste verdieping

Boven de trapopgang naar de eerste verdieping hangt een vaste airco-unit aan de muur. Op de bovenverdieping is vervolgens sprake van een centrale overloop, waarvandaan je je drie ruime slaapkamers bereikt. Hier is voor de vloeren gebruikgemaakt van mooi laminaat, terwijl de muren en plafonds in rustgevende kleuren zijn afgewerkt. In een van de kamers maak je bovendien gebruik van een op maat gemaakte inbouwkast. Verder vind je op deze etage een fraaie badkamer. Hier geniet je van een heerlijk ligbad én een ruime

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze is via een tussenmuurtje en een glazen douchedeur afgesloten van de rest van de badkamer, waar ook nog een zwevend toilet en een mooi wastafelmeubel met twee kranen voorhanden zijn. De afwerking met in beige uitgevoerde marmer betegeling is bijzonder stijlvol.

Tweede verdieping

De bovenste etage van dit huis is in feite een vliering, die bij uitstek geschikt is om als opslagruimte te benutten. Hier is ook de cv-ketel van deze woning geïnstalleerd. De vliering is bereikbaar via een vlizotrap, die is aangebracht in het plafond boven de overloop van de eerste verdieping.

Garage

Bij dit huis hoort een zeer grote garage, die, inclusief twee wat kleinere ruimten/bergingen achter en een bovenverdieping (vliering), goed is voor meer dan 130 vierkante meter aan werk- en opslagruimte, voorzien van aansluiting telefonie en internet. Deze garage biedt uiteenlopende mogelijkheden voor ondernemers, die hier tal van verschillende soorten werkzaamheden kunnen uitvoeren. Voorzien van eigen C.V. aansluiting. Handig is wat dat betreft ook de aanwezigheid van een compleet betegelde toiletruimte. Verder is de garage op verschillende manieren te betreden. Aan de voorkant zijn er liefst vier volwaardig functionerende garagedeuren, waarvan 1 extra hoogte en breedte heeft.

Tuin

Als bewoner beschik je over een heerlijke voor- en achtertuin, allebei van ruime omvang. De achtertuin is fraai aangelegd met looppaden (gebakken klinkers) en gazon. Door de mooie leil-beuken en beukenhaag ervaar je een beschut gevoel. In de tuin zijn diverse mogelijkheden voor het plaatsen van tuinmeubilair of speelgelegenheid voor kinderen. Tegen de woning aan is een fraaie overkapping met inbouwspots en lichtstraat gerealiseerd. De voortuin is subtiel met wat beplanting en een fraaie boom. Een verhard pad leidt je naar de voordeur. Naast de voortuin ligt een enorme oprit waar je meerdere personenauto's kunt parkeren.

Tegen de garage zelf kan dat zelfs onder een grote carport, waardoor je altijd droog de woning of de garage kunt binnenkomen. Ideaal!

Kenmerken

- Zeer ruime degelijke woning, vlak bij het landelijke buitengebied.
- Enorme garage (meer dan 130 m2) met volop mogelijkheden.
- Beneden in de hoofdwoning is overal sprake van vloerverwarming.
- Ruime woonkamer met erker en authentieke houtkachel.
- Prachtige eetkamer en woonkeuken met volop moderne apparatuur.
- Fijne multifunctionele ruimte met aansluitpunten wasapparatuur.
- Drie volwaardige slaapkamers.
- Compleet uitgeruste badkamer met ligbad en inloopdouche.
- Veel extra opslagruimte op vliering.
- Fraaie overkapping in achtertuin.
- Veel parkeerruimte op oprit, deels onder carport.
- Het geheel verkeert in goede staat van onderhoud.
- Energielabel: C.
- Volledige eigendom.

Disclaimer

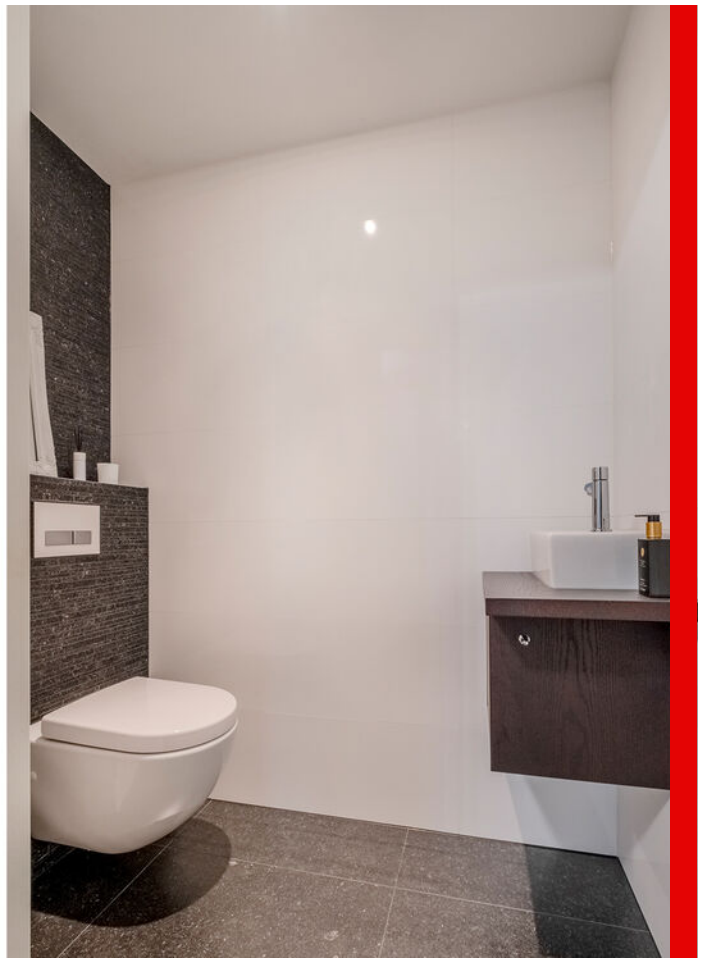
De brochure is door ons kantoor met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper verstrekte gegevens en tekeningen. Desondanks kunnen wij geen garanties geven en op geen enkele wijze aansprakelijkheid aanvaarden voor deze gegevens. In de koopakte nemen wij de volgende clausules op: ouderdomsclausule en asbestclausule.

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**





Groenstraat 22, Duizel





















Groenstraat 22, Duizel

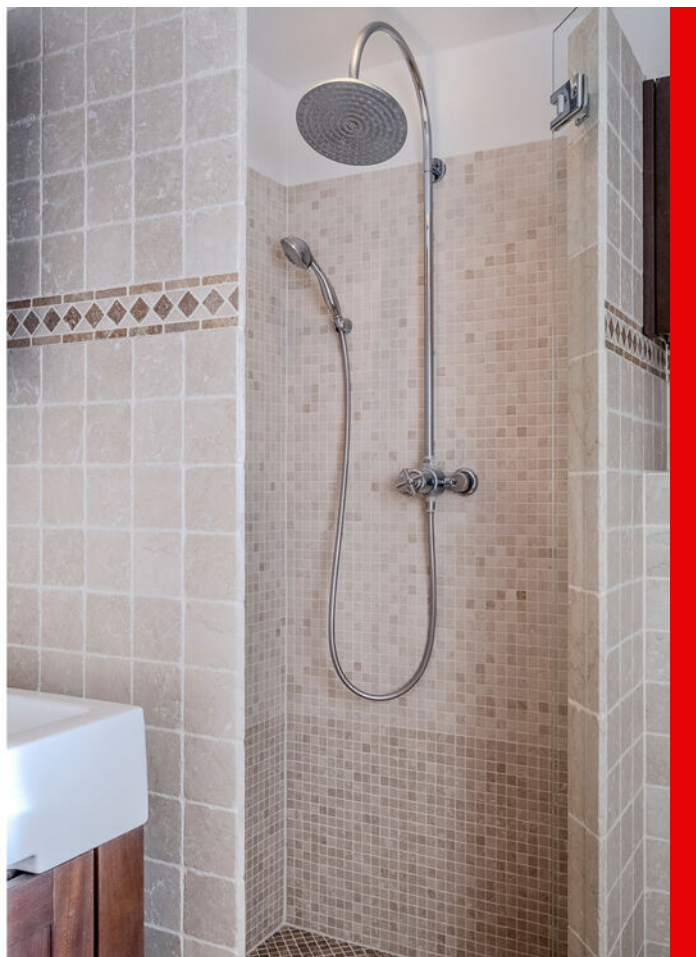
















Groenstraat 22, Duizel







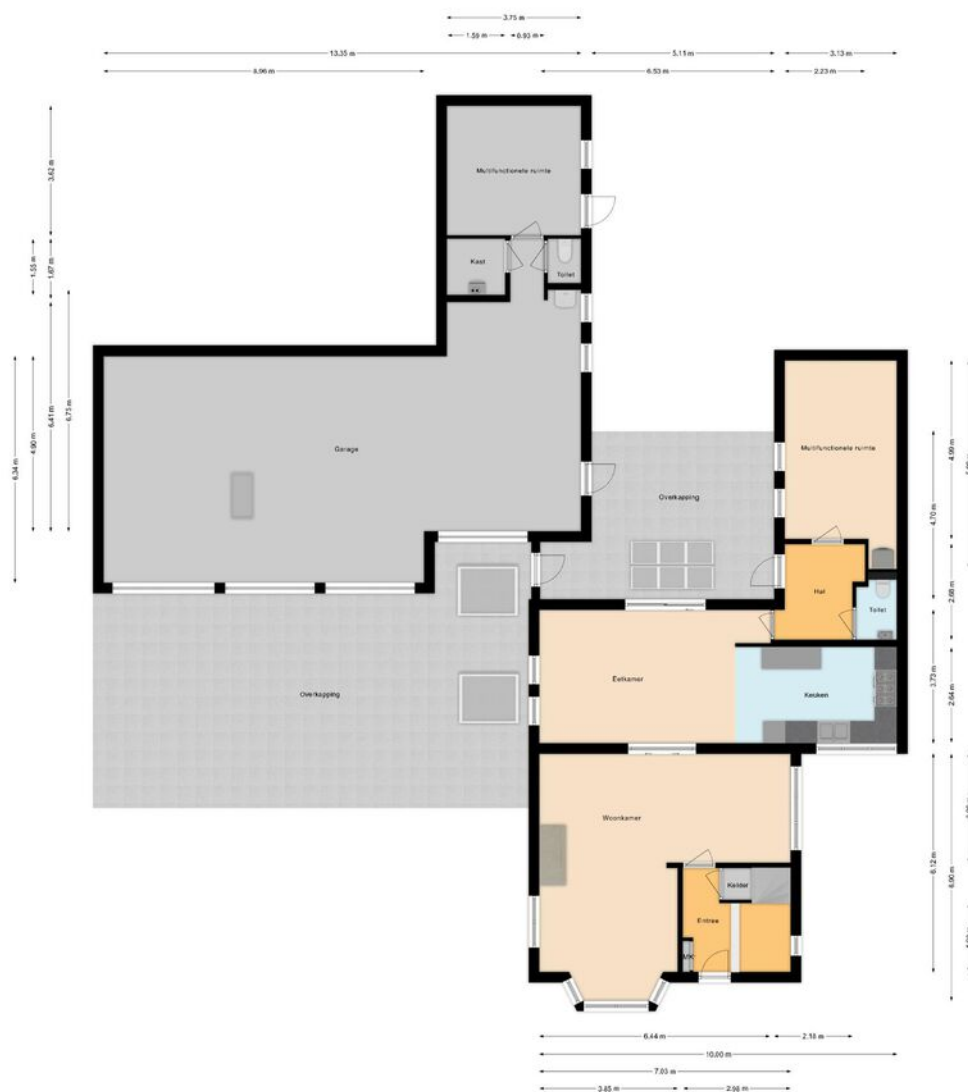




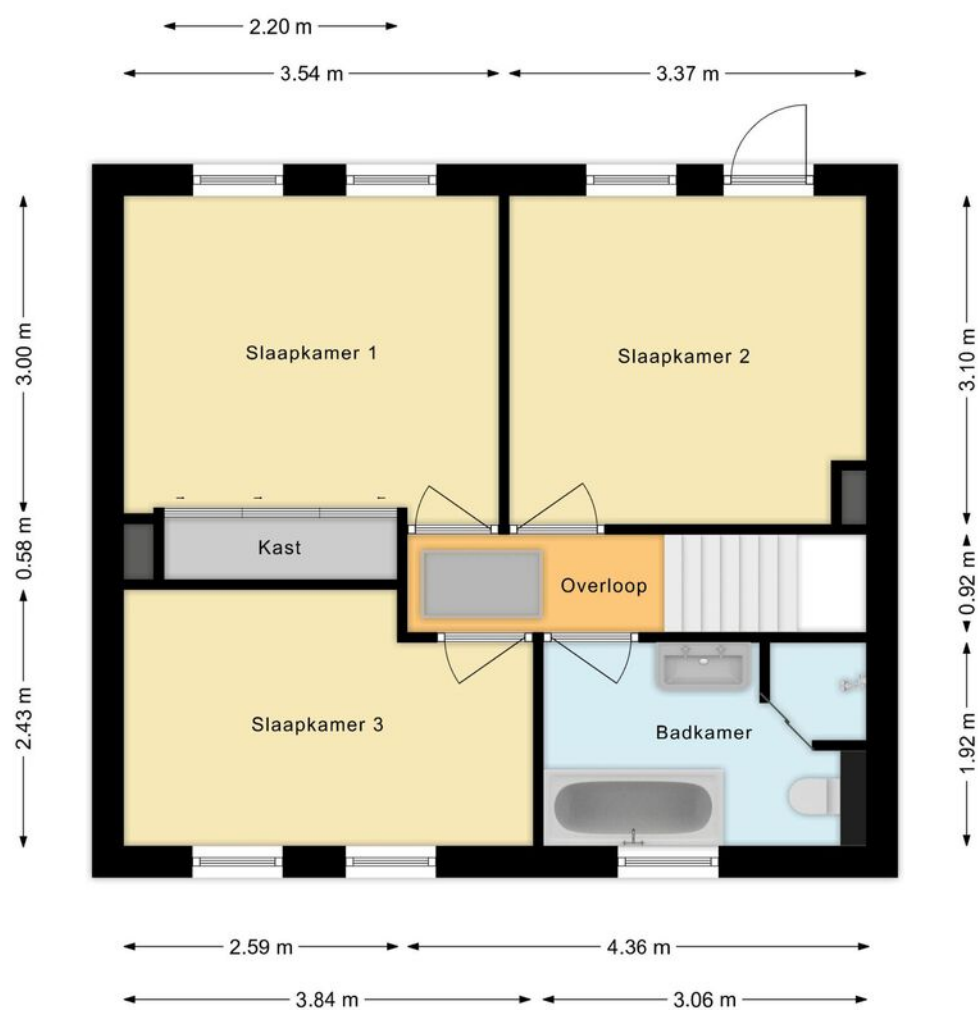


Groenstraat 22, Duizel

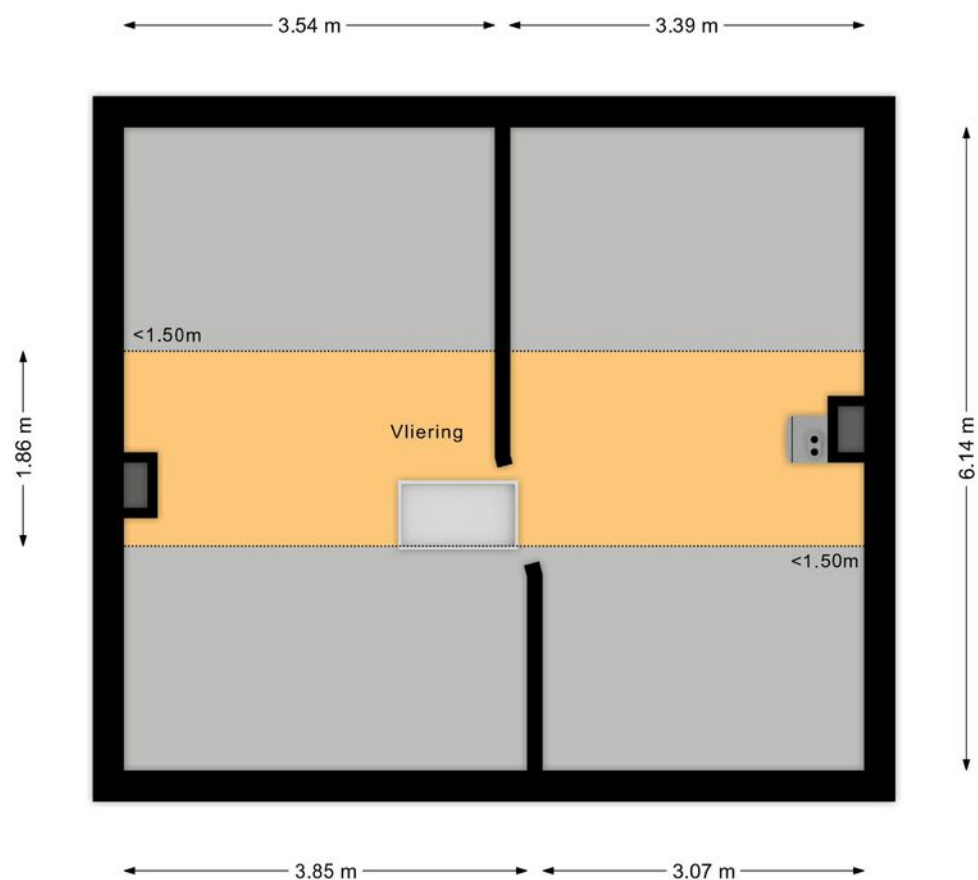
PLATTEGROND



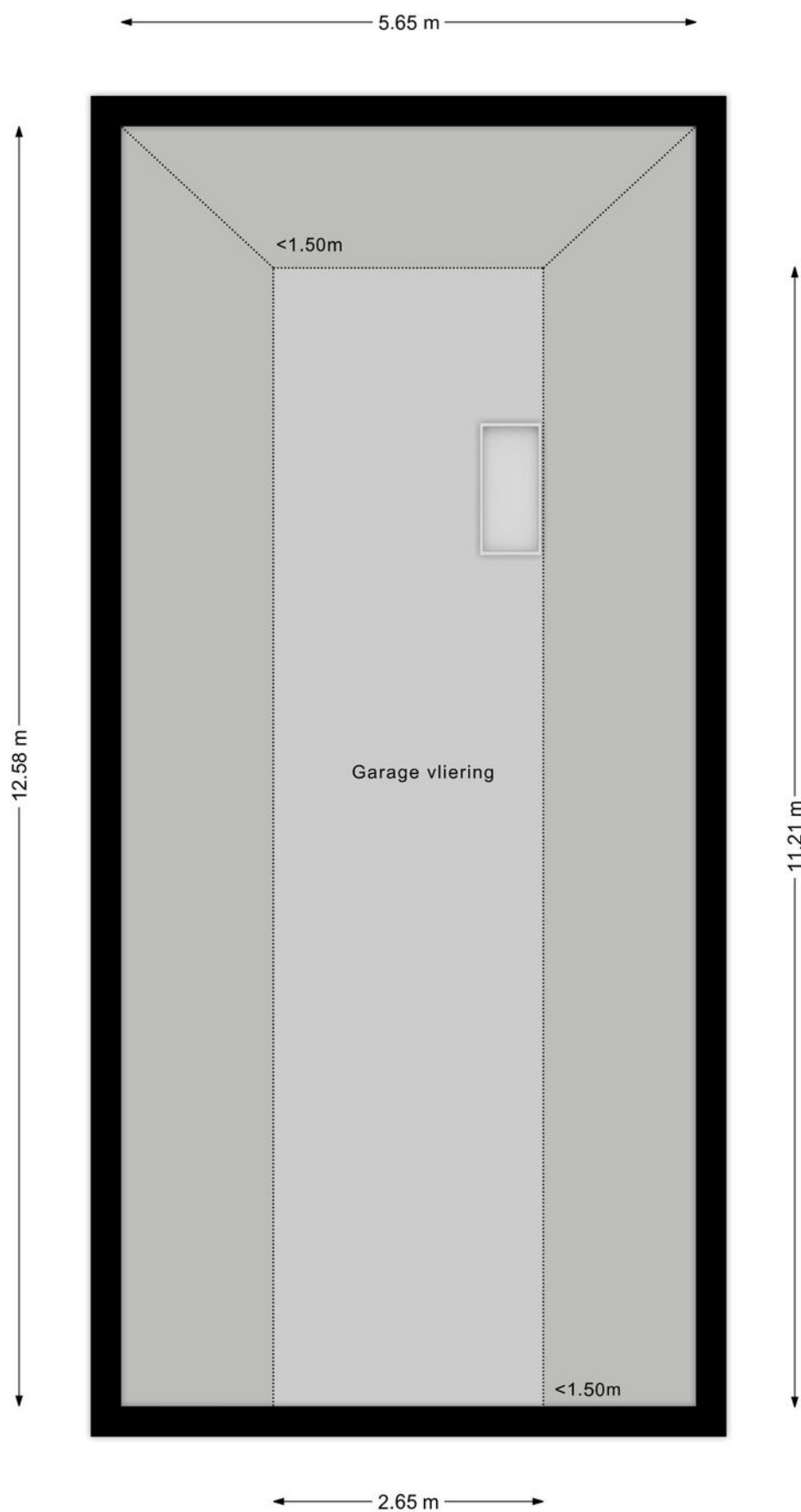
PLATTEGROND



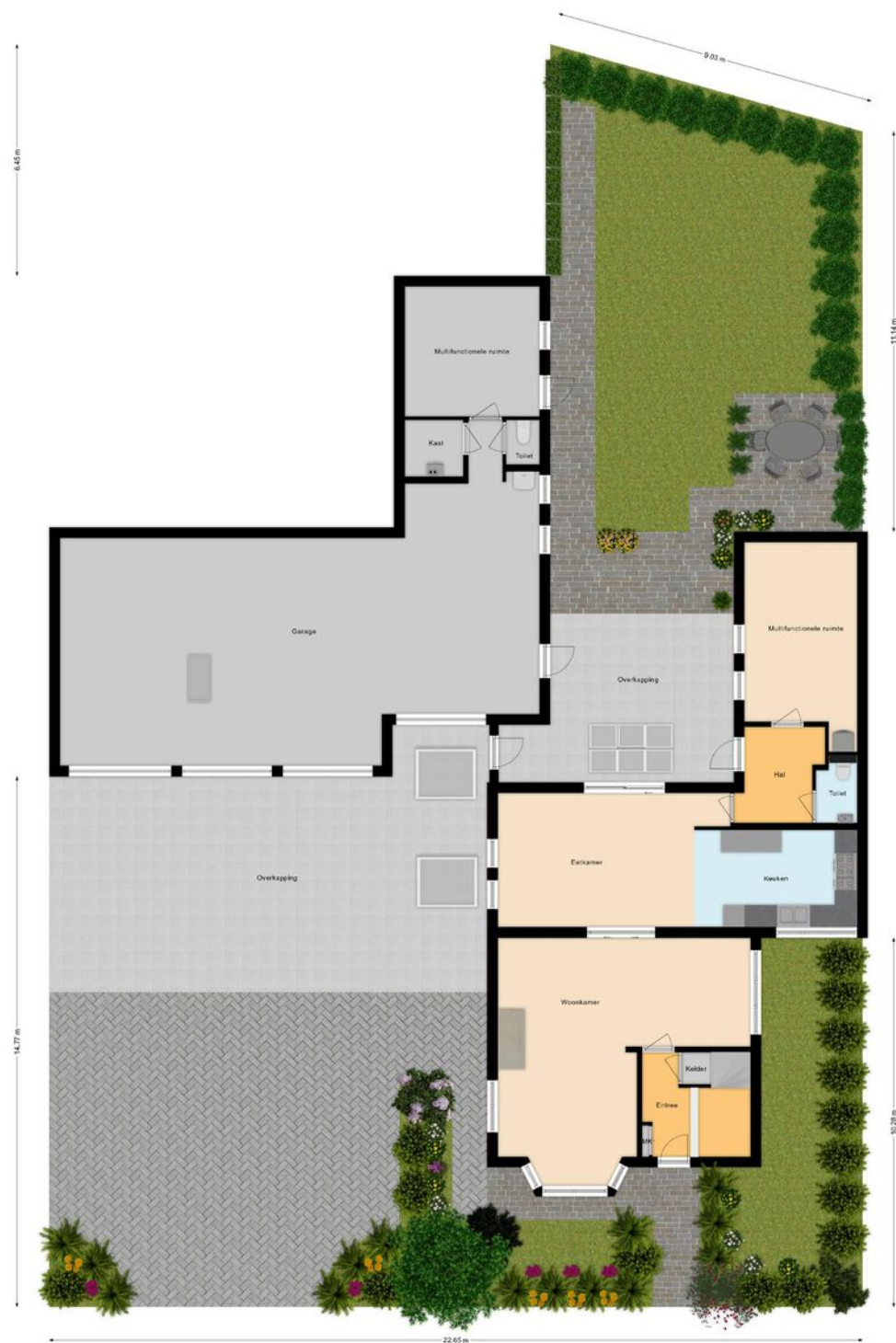
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heeren



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Eersel

Sectie N

Perceel 542

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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heeren



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Eersel

Sectie N

Perceel 543

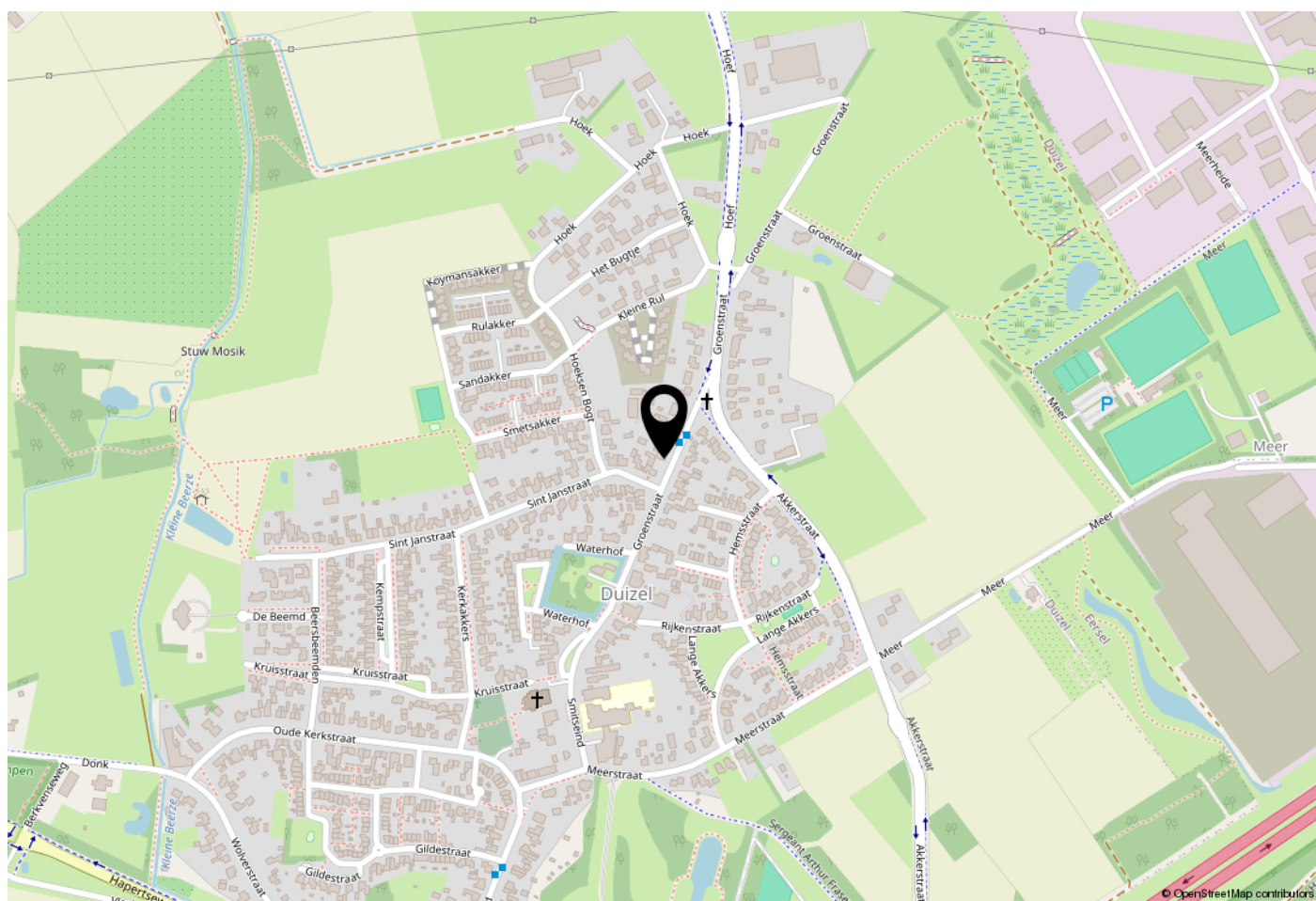
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

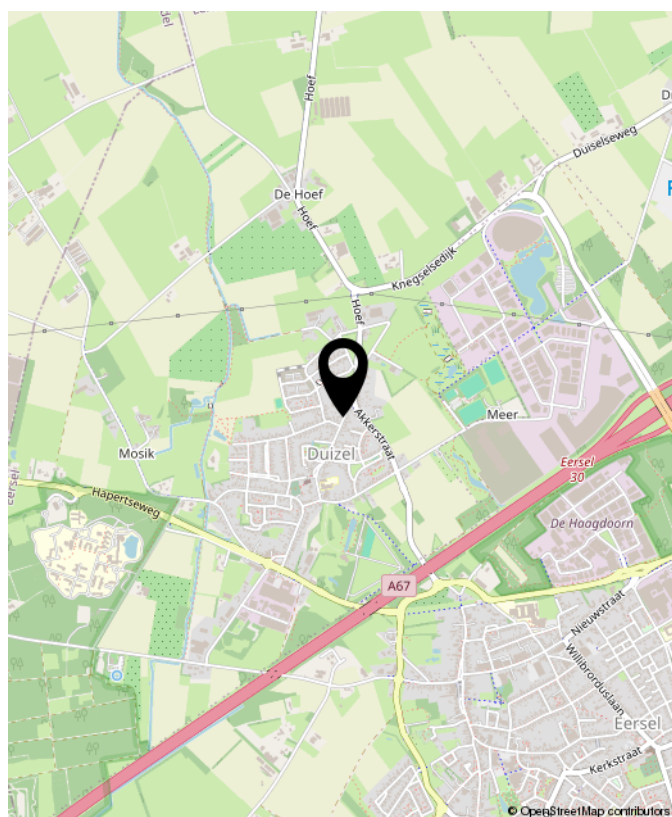
kadaster



LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



Groenstraat 22, Duizel

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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-		X		
-				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			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				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			
- vriezer		X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- handdoeken houders 2x	X			
-				X
-				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
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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			
-				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
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**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

