



van Santvoort
makelaars

**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Nu in de
verkoop:

**van den Boomstraat 1
Eersel**

Méér interessant aanbod vindt u op vansantvoort.nl

Nu in de verkoop:
**van den Boomstraat 1
Eersel**

VRAAGPRIJS
€ 735.000,- k.k.



Locatie

Plaats:	Eersel
Straat:	Van den Boomstraat 1

Bouw

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1972

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	177 m ²
Perceeloppervlakte:	699 m ²
Woning inhoud:	733 m ³
Parkeren:	Openbaar parkeren, Op eigen terrein

Indeling

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	vloerisolatie, dubbel glas, HR glas

Energie

Energielabel:	
Isolatie:	vloerisolatie, dubbel glas, HR glas
Verwarming:	C.V.-ketel

Highlights

Welkom bij deze vrijstaande woning, welke is gelegen op een aantrekkelijk hoekperceel en voorzien is van een inpandige garage en een ruime, zonnige tuin met vrijstaande berging. Het perceel van bijna 700 m² biedt veel ruimte en ook de woning biedt de nodige ruimte met een werk-/hobbykamer en badkamer op de begane grond en nog eens 3 slaapkamers op de verdieping.







Begane grond:

De entreehal is uitgevoerd met een travertin tegelvloer met stucwerk wanden en een stucwerk plafond en beschikt over de meterkast met 8 elektragroepen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars, evenals de aansluiting voor glasvezel. De hal staat in open verbinding met de woonkamer.

De open doorloop van de entreehal brengt je naar de woonkamer. Deze is uitgerust met eenzelfde tegelvloer en eveneens stucwerk wand- en plafondafwerking. Vanuit hier heb je toegang tot de eerste verdieping. De woonkamer heeft een elegante schouw met houtkachel en een groot hoekraam dat zorgt voor veel natuurlijk licht.

Een open doorgang geeft ook vanuit de woonkamer toegang tot de ruime keuken. In de leefkeuken is een houten hoekopstelling geplaatst met de nodige kastruimte voorzien van keramische kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. De keuken heeft een tegelvloer, gestucte wanden en een stucwerk plafond en veel ramen voor de nodige lichtinval.

Verder is er vanuit de keuken toegang tot een deels betegeld portaal, met achterdeur naar de tuin en toegang tot het betegelde toilet met fonteintje. Dit portaal leidt ook naar de multifunctionele werk- of speelkamer met laminaatvloer en naar een aparte ruimte waar de Remeha Calenta c.v.-ketel [bouwjaar 2013] staat. Via het portaal zijn ook de badkamer en de garage te bereiken.

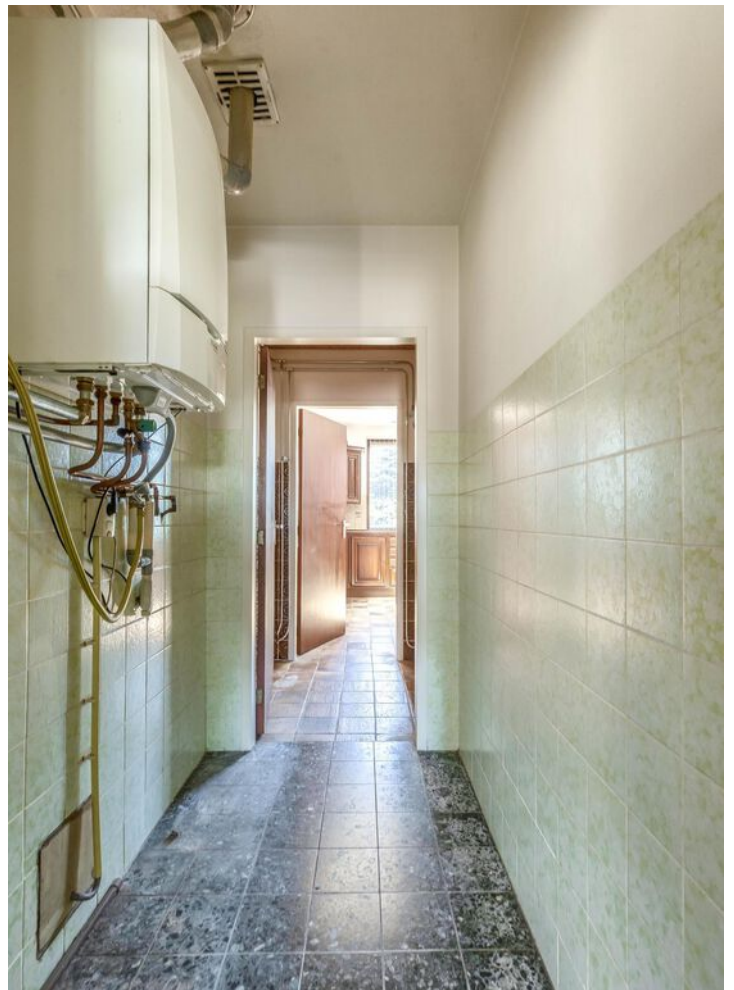








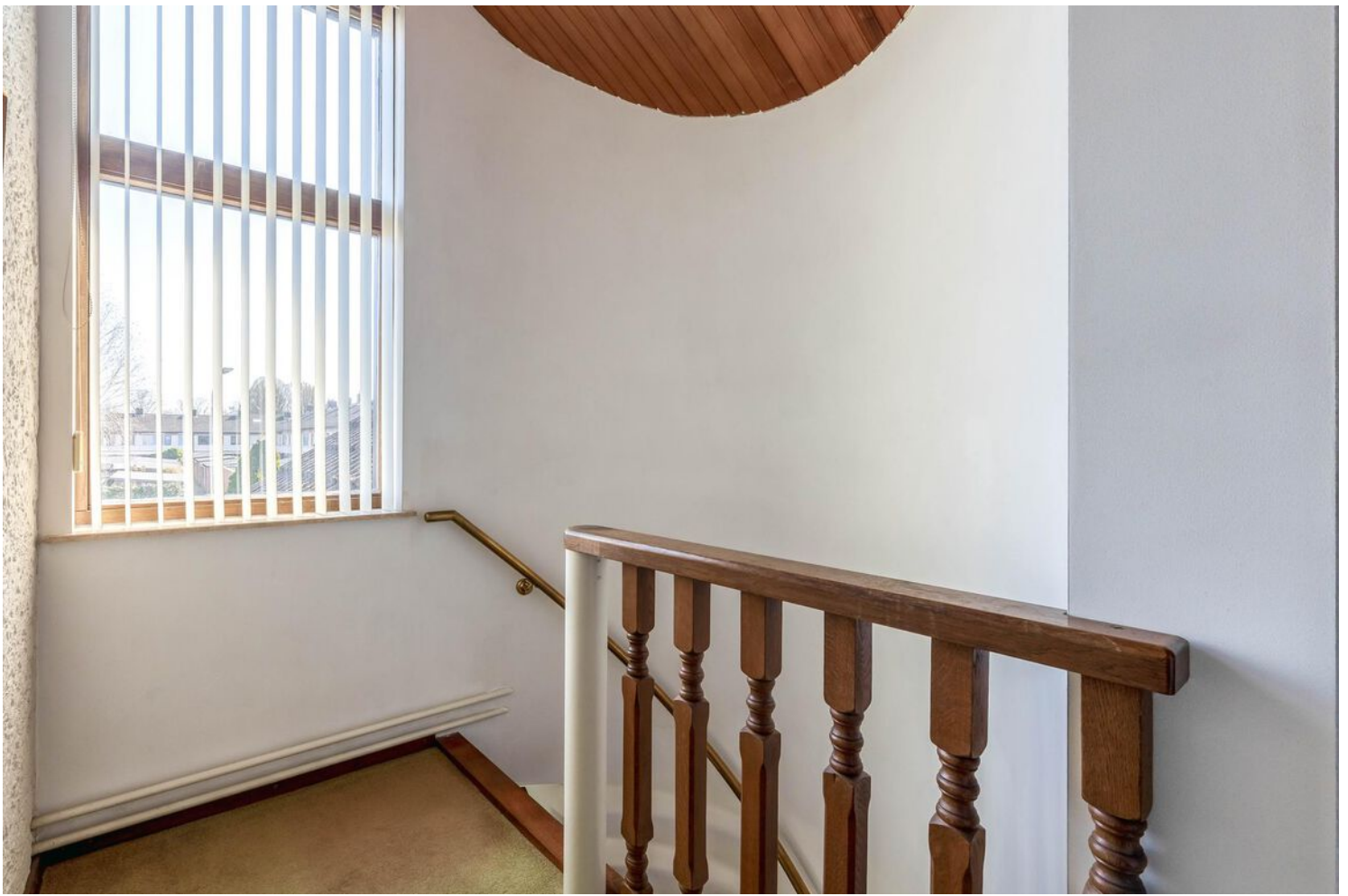






De badkamer betreft een geheel betegelde, gemoderniseerde badkamer. Met grote inloopdouche voorzien van thermostaatkraan, ligbad met thermostaatkraan en handdouche, een vaste wastafel in een meubel en een designradiator. De badkamer wordt mechanisch geventileerd.

De inpandige garage beschikt over een elektrisch bedienbare roldeur naar de oprit en biedt plaats aan de wasapparatuur. De garage is verwarmd en voorzien van elektra.

**Eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping vind je een royale overloop met vloerbedekking en een houten plafond afwerking met ingebouwde verlichting, diverse ingebouwde bergkasten en een separaat toilet. Ook biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers en een bergzolder onder de schuinde van het dak.

De eerste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning, de grootste slaapkamer. Het betreft een mooie, royale kamer met vloerbedekking, stucwerk wanden en houten plafond met ingebouwde spots. De kamer is voorzien van een toegangsdeur tot het balkon, TV-aansluiting en een nis met daarin een vaste wastafel.

Slaapkamer twee ligt in het midden van de woning en betreft ook een mooie grote kamer. Deze is eveneens afgewerkt met vloerbedekking, stucwerk wanden en een houten plafond. Ook deze kamer heeft een vaste wastafel.

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van het huis en heeft een vergelijkbare afwerking.









**Tuin:**

De royale achtertuin is bereikbaar via een vrije achterom aan beide zijden van de woning en biedt veel groen en bestrating direct aan het huis. Aan de voor- en zijtuin staan planten en voor de garage ligt de oprit.

Achterop het perceel staat een vrijstaande berging, opgesplitst in twee gedeeltes, waarvan het voorste gedeelte voorzien is van elektra en verwarmd wordt via een gaskachel. Het achterste deel van de berging betreft een half open schuurdeel met een schuifpoort welke toegang geeft tot de openbare weg. Desgewenst bruikbaar als carport of om te bouwen tot garage.





**Bijzonderheden:**

- Bouwjaar 1972
- Gebruiksoppervlakte wonen 177 m²
- Woning is voorzien van gedeeltelijk vloerisolatie op de begane grond en isolatie van de plafonds op de 1e verdieping
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, gedeeltelijk HR beglazing
- De woning ligt op een rustige locatie in de hoek van de van de Boomstraat, op korte afstand van diverse voorzieningen en fietsafstand van de dorpskern
- Voor meer informatie of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor te Eersel.

Plattegronden

Overzicht



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

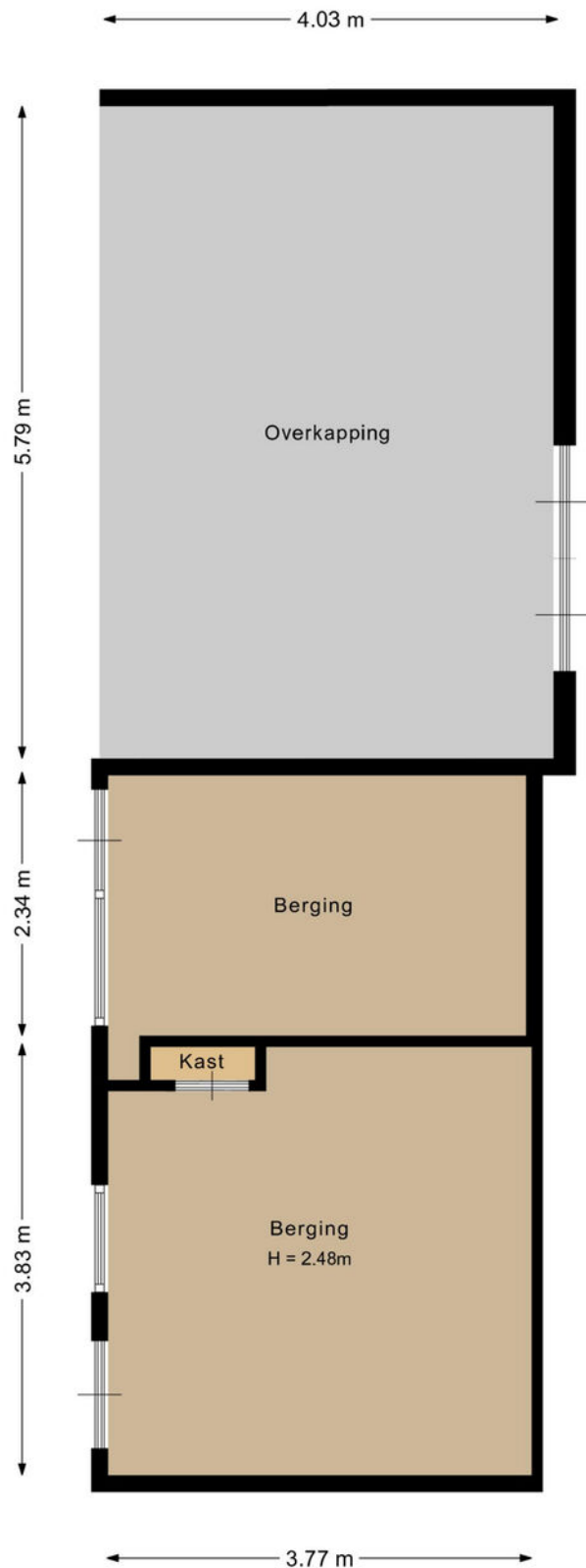
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

Berging

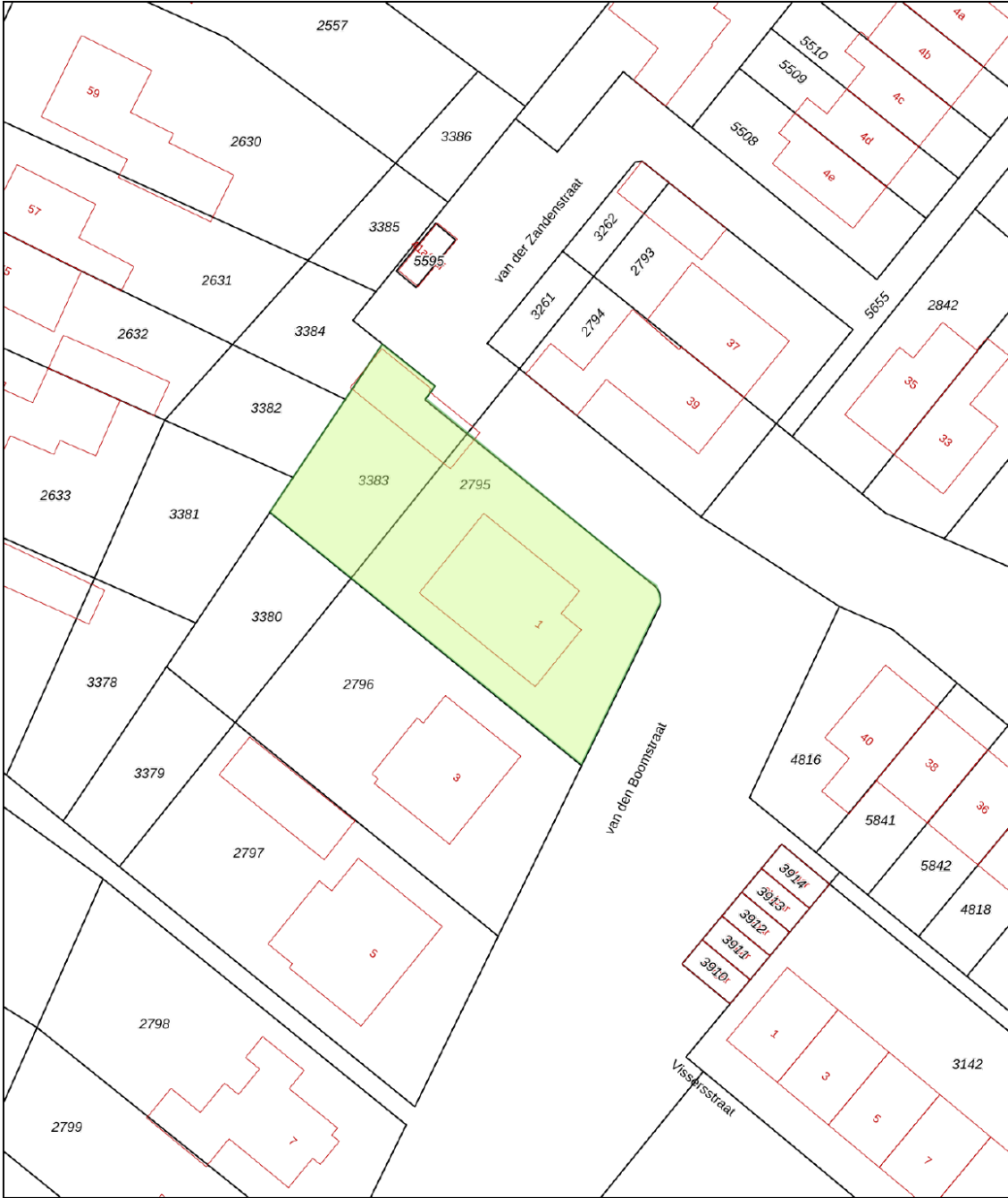


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Santvoort Makela



12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Eersel
Sectie F
Perceel 2795

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



“Welkom in het mooie Eersel



Welkom in de gemeente Eersel, één van de acht Zaligheden! Deze gemeente omvat diverse dorpen, waaronder Eersel zelf, Knegsel, Steensel, Vessem en Wintelre. Eersel heeft een gevarieerd aanbod aan wijken, zoals het centrum van Eersel met het Hint, de Mortel, Molenakkers en Kerkebogten. Met ongeveer 19.000 inwoners heeft Eersel een hechte gemeenschap.

Scholen:

Eersel heeft een divers aanbod aan onderwijsinstellingen, waaronder basisscholen, een middelbare school en speciaal onderwijs op verschillende niveaus. De gemeente Eersel telt 8 basisscholen en 1 middelbare school.

Winkels:

Eersel biedt een gevarieerd winkelaanbod, variërend van lokale boetieks tot bekende winkelketens. Het gezellige centrum heeft winkels waar inwoners terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen, kleding, elektronica en meer.

Horecagelegenheden:

Geniet van het Bourgondische leven in Eersel, waar heerlijke restaurants je uitnodigen om te proeven van lokale culinaire hoogstandjes. Of je nu houdt van een gezellige borrel in een café zoals Café Oud Brabant of wilt genieten van een uitgebreid diner bij YAYA of Gastrobar het Gildehuis, Eersel heeft voor elk wat wils. Daarnaast zijn er tal van uitgaansgelegenheden.

Natuur:

Gelegen nabij natuurgebieden zoals de Cartierheide en Natuurgebied De Kempen, biedt Eersel toegang tot prachtige natuurlijke omgevingen. Deze gebieden hebben een gevarieerd landschap met heide, bossen en vennen, ideaal voor wandel- en fietstochten.

Sportmogelijkheden:

Voor sportliefhebbers zijn er in Eersel volop mogelijkheden voor activiteiten zoals voetbal, tennis, hockey, zwemmen en fitness. Lokale sportclubs organiseren regelmatig wedstrijden, toernooien en evenementen, waardoor de gemeenschap actief betrokken blijft bij sportieve activiteiten.

Maak **Kennis** met het **team!**

**Anne-Marie van
Santvoort**

Makelaar Van Santvoort



Makelaar aan het woord:

Met ruim 22 jaar kennis en ervaring zet ik mij in met onverminderde passie. De tevredenheid van onze opdrachtgevers is mijn grootste drijfveer en het hart van mijn werk. Bij ons staat uitmuntende service en klantgerichte dienstverlening centraal, iets wat ons enthousiaste team dagelijks nastreeft.

Geert Ansems

Makelaar Van Santvoort Makelaars

Iris Schafrat

Commercieel
medewerker



Pieter Keunen

Makelaar Van Santvoort

Enkele Belangrijke Aspecten

1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSPlicht

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. 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.

6. KOOPOVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.



**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning?**

Neem contact op!

Santvoort Makelaars Eersel

Nieuwstraat 62 • 5521 CD Eersel • +31 (0)497 51 3393

info@eersel.vansantvoort.nl

Scan de QR & volg ons!



Vestiging Eindhoven

Torenallee 65

5617 BB Eindhoven

+31 (0)40 269 2530

info@eindhoven.vansantvoort.nl

Vestiging Nuenen

Berg 2 - 4

5671 CC Nuenen

+31 (0)40 283 3708

info@nuenen.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond

Paterslaan 2a

5701 NZ Helmond

+31 (0)492 52 5552

info@helmond.vansantvoort.nl

Vestiging Deurne

de Wever 7

5751 KT Deurne

+31 (0)493 32 2111

info@deurne.vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op **vansantvoort.nl**