

Vosters

onroerend goed bv

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

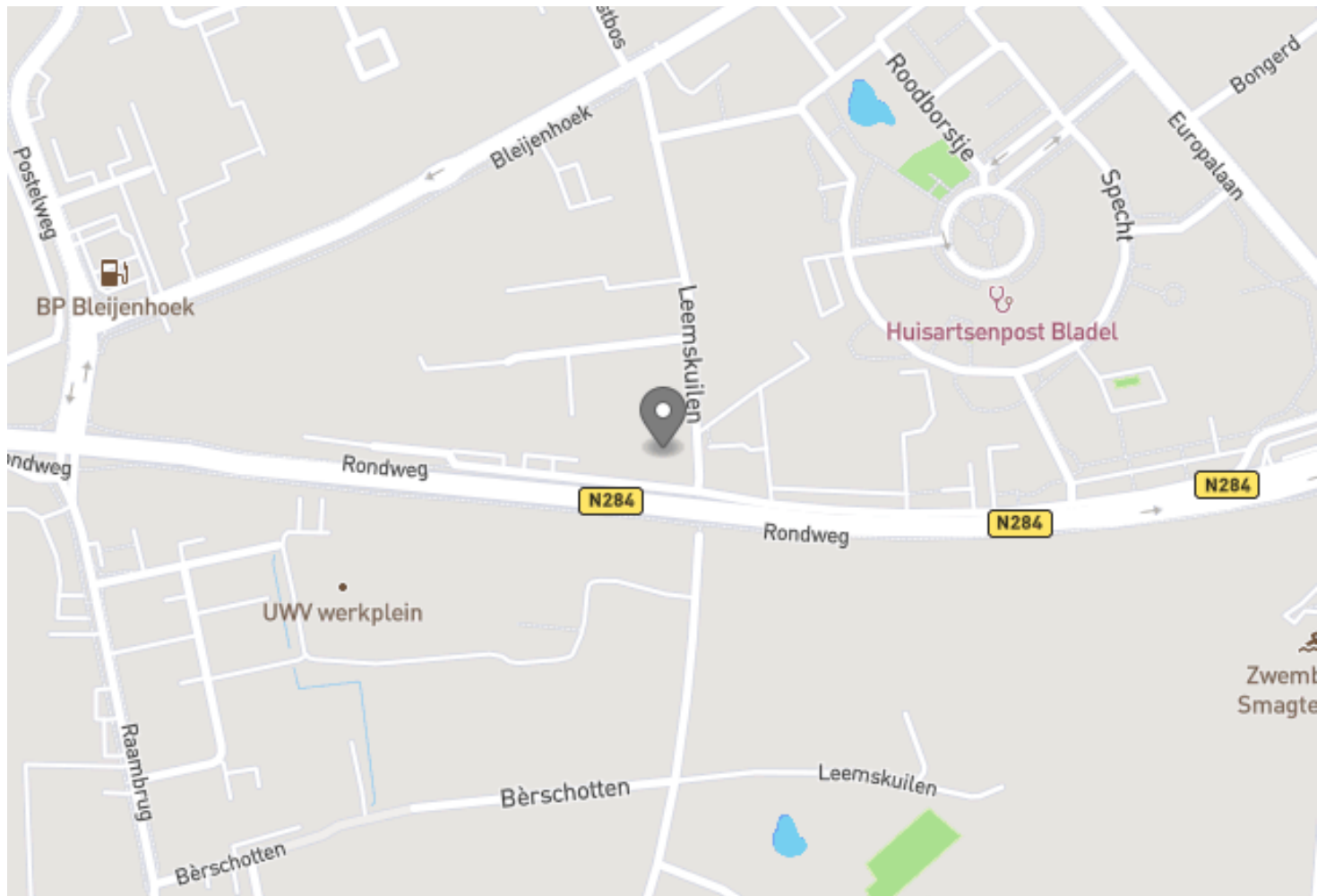
TE KOOP

**Uitgebouwde vrijstaande woning met berging gelegen
op een perceel van 561 m2.**



📍 Leemskuilen 23
5531 NK Bladel

Vraagprijs: € 540.000 k.k.



Uitgebouwde vrijstaande woning met berging gelegen op een perceel van 561 m2.

Deze vrijstaande woning is door de jaren heen fors uitgebouwd en prima onderhouden. Zo beschikt de woning over gedeeltelijk kunststof kozijnen en vloerverwarming op de begane grond. In 2003 is het dak vervangen. De woning beschikt over veel parkeerruimte en is te betreden via een fraaie elektrische poort. De woning is rustig gelegen aan het industrieterrein van Bladel, op korte afstand van het centrum en van het industrieterrein. De woning beschikt over 4 royale slaapkamers op de eerste verdieping.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte 153 m2
- Gebruiksoppervlakte totaal (incl. bijgebouwen) 183 m2
- Inhoud 575 m3
- Bouwjaar 1963
- Ligging: op korte afstand van centrum
- Aanvaarding: ca. eind januari 2026
- Bijgebouwen/voorzieningen:
 - Uitbouw begane grond en eerste verdieping
 - Inrit met plaats voor meerdere auto's
 - Inpandig bereikbare garage c.q. berging
 - Overkapping
- Duurzaam:
 - Volledig voorzien van vloerisolatie
 - Gedeeltelijk voorzien van spouwmuurisolatie
 - Volledig voorzien van dakisolatie
 - Dubbelzijdige beglazing in kunststof en houten kozijnen
 - Verwarming en warm water middels HR-combiketel (Remeha 2024)
 - Vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. keuken)
 - Energielabel D

Indeling

Bij binnenkomst in de woning betreedt u de hal/entree, waar zich de trapopgang bevindt naar de verdieping. In de hal treft u tevens de meterkast aan, voorzien van 8 groepen en krachtstroom.

Vanuit de hal komt u in de leefkeuken, een royale ruimte met een praktische hoekopstelling en volop kastruimte. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, koelkast en een Quooker. Vanuit de keuken heeft u toegang tot een ruime kelder, ideaal voor extra opslag.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de doorzonwoonkamer, een lichte en sfeervolle ruimte dankzij de grote raampartijen. De woonkamer is voorzien van een sierschouw (niet in gebruik) schoon metselwerk wanden en granolafwerking.

Terug in de keuken leidt een doorgang naar een multifunctionele ruimte. Deze ruimte is uitermate geschikt als speelkamer, kantoor of zelfs als slaapkamer op de begane grond. Dankzij de openslaande tuindeuren staat deze kamer in directe verbinding met de achtertuin.

Vanuit deze ruimte komt u in een portaal dat toegang biedt tot de garage/berging, bijkeuken en het toilet. De garage/berging is opvallend breed, beschikt over een pantry, gasboiler en heeft openslaande deuren richting de inrit. Ook is hier een grondwaterpomp aanwezig. De bijkeuken is volledig betegeld en ingericht met aansluitingen voor witgoedapparatuur. Tot slot is er een hangend toilet met fonteintje en natuurlijke ventilatie.

Eerste verdieping

Dankzij de uitbouw, die is doorgetrokken tot aan de eerste verdieping, biedt deze woonlaag opvallend veel ruimte. U vindt hier vier volwaardige slaapkamers, elk met een prettig formaat.

Twee van de kamers beschikken over vaste kasten, wat extra opbergruimte oplevert. Bovendien zijn diverse slaapkamers voorzien van rolluiken. Naast de slaapkamers is er nog een extra tussenruimte met een vaste trap naar de zolderverdieping. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als kastenkamer of als extra berging.

De badkamer is eveneens ruim opgezet en uitgerust met een ligbad-douchecombinatie, een toilet en een badkamermeubel. Hoewel de afwerking enigszins gedateerd is, biedt de badkamer volop mogelijkheden voor modernisering dankzij het royale oppervlak.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en vormt een royale zolderruimte met dakraam. Hier bevindt zich de opstelling van de cv-installatie. De zolder is momenteel nog af te werken, maar biedt volop potentie om in te richten als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Buitenruimte

De woning is omgeven door een ruime buitenruimte, wat zorgt voor een prettig gevoel van vrijheid en privacy. Aan de voorzijde bevindt zich een royale voortuin met gazon en beplanting. De ruime inrit biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Via een brede poort aan de zijkant van de woning is er een vrije achterom naar de achtertuin. Deze achtertuin is volledig verhard, wat zorgt voor een onderhoudsvrije buitenruimte. Daarnaast is de tuin uitgerust met een overkapping, een zonneluifel, een drainagegoot en een buitenkraan (aangesloten op grondwaterpomp).

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.



561 m²
Perceelopp.



153 m²
Woonopp.



4
Slaapkamer(s)



1
Badkamer(s)



2
WC('s)



Ja
Tuin



Nee
Garage











Algemeen

Vraagprijs
€ 540.000 k.k.

Type
Eengezinswoning

Aanvaarding
In overleg

Bouwjaar
1963

Inhoud
575 m³

Algemene staat
Normaal

Comfort

Energielabel
D

Dak
Zadeldak

Raamwerk
Hardhout, Kunststof

Beglazing
Dubbel

Verwarming
CV-ketel

Verwarming bouwjaar
2024

Verwarmd water
Gasboiler eigendom, Combiketel

Isolatie
Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Uitrusting

Indeling

Kamers
6

Slaapkamers
4

Badkamers
1

WC's
2

Tuin
Ja

Parking
3

Woonoppervlakte
153 m²

Overige inpandige ruimte
25 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
5 m²

Externe bergruimte
0 m²

Ligging

Omgeving
Aan rustige weg, Gemeente

Kadastrale gemeente
Bladel; Bladel

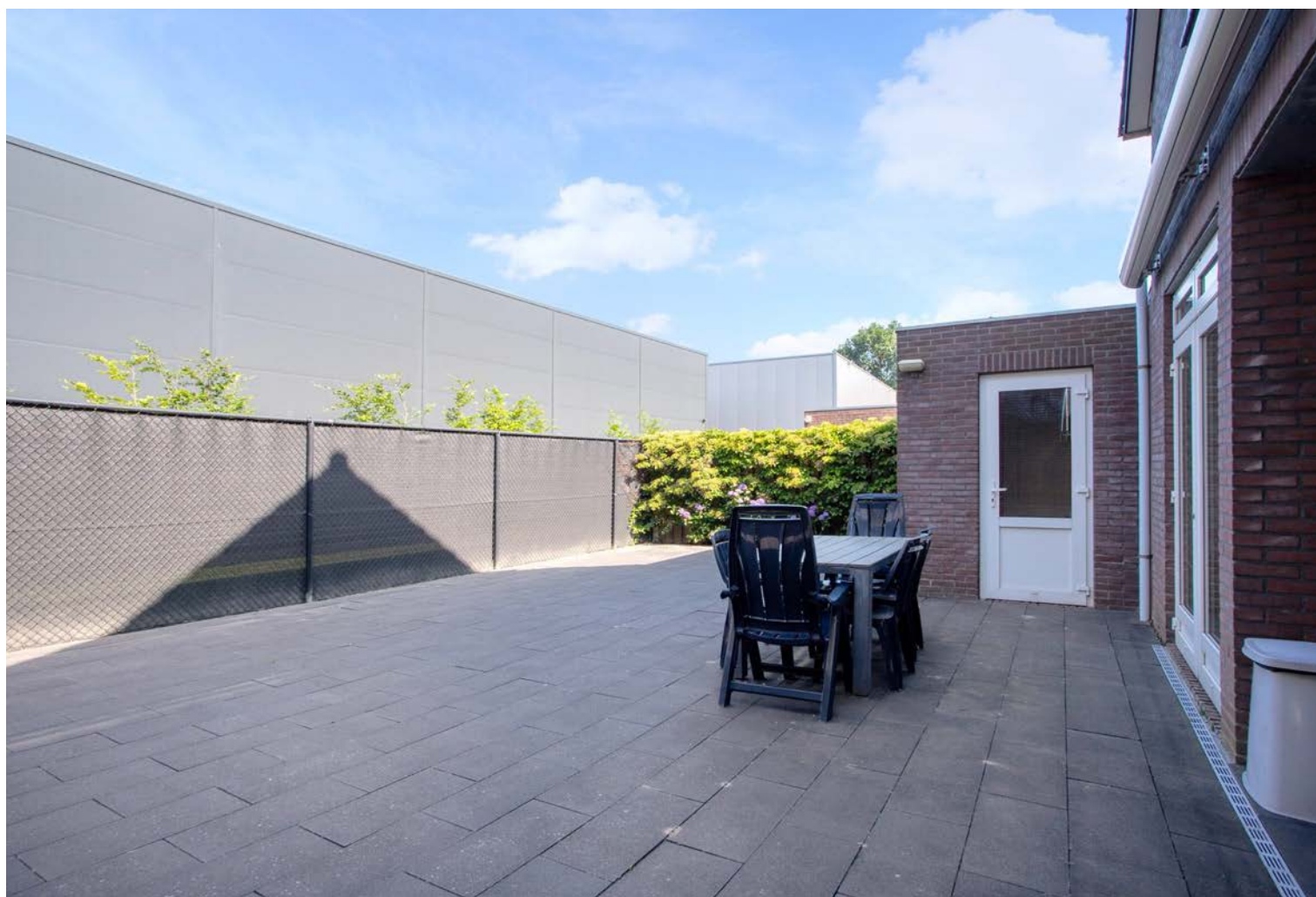
Oppervlakte
0 ha 5 a 61 ca













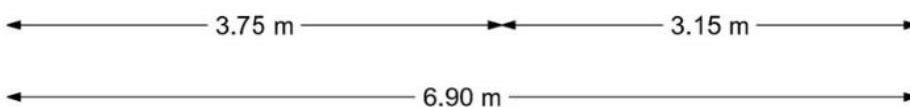
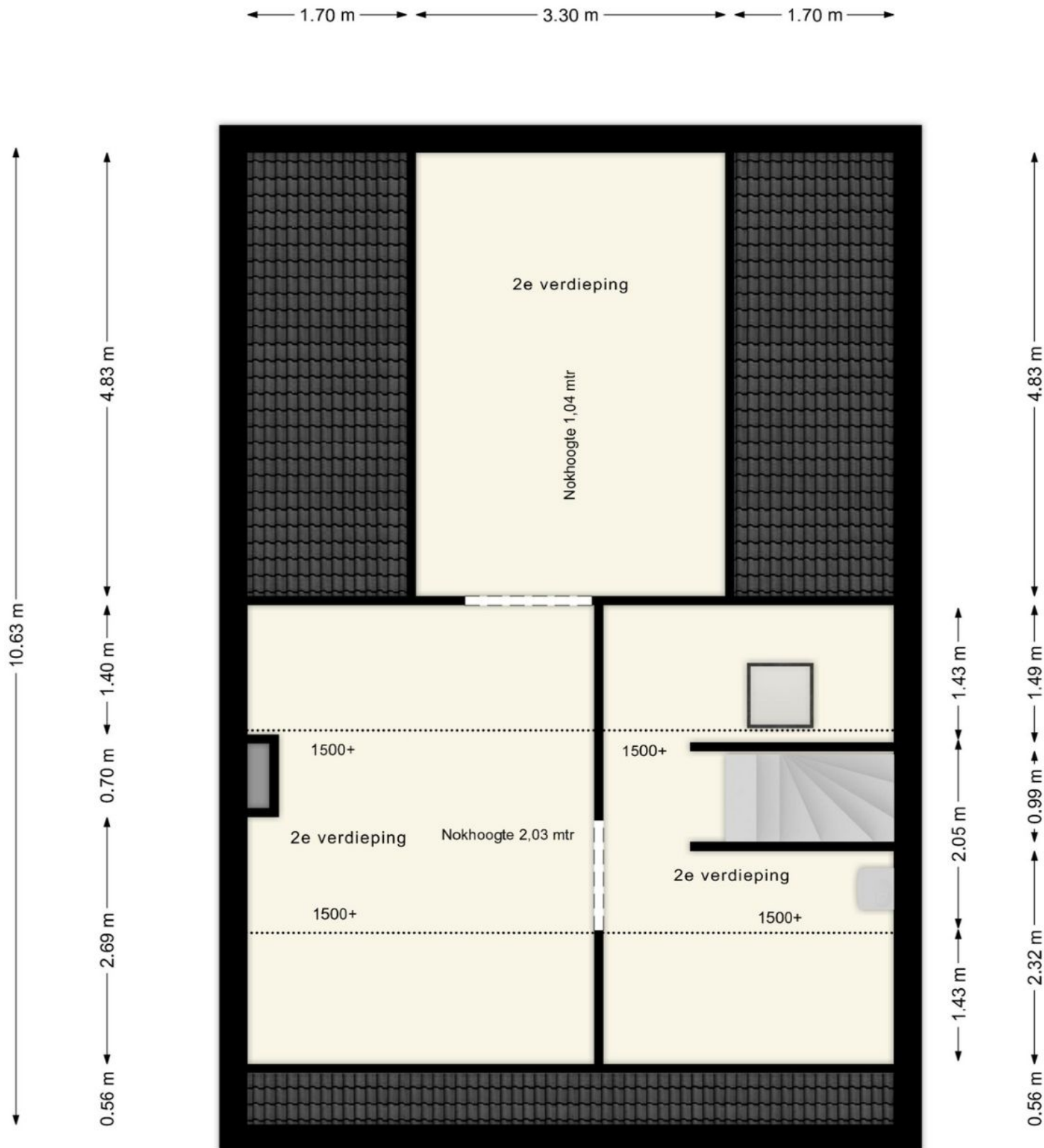




Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.lam-home.nl



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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bladel

Sectie G

Perceel 5997

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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:	153 m2
Overige inpandige ruimte:	25 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m2
Externe bergruimte:	0 m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	183 m2

Beganegrond:

Gebruiksoppervlakte wonen:	80,1 m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	4,6 m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	84,7 m2

1e Verdieping:

Gebruiksoppervlakte wonen:	73,3 m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	73,3 m2

2e Verdieping:

Gebruiksoppervlakte wonen:	m2
Overige inpandige ruimte:	14,1 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	14,1 m2

Berging:

Gebruiksoppervlakte wonen:	m2
Overige inpandige ruimte:	11,2 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	11,2 m2

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Wonen in Bladel

Wellicht de meest bruisende kern van de Kempen tref je aan in Bladel. Met een actieve winkeliersvereniging van ca. 100 leden en een marktterrein wat een aaneenschakeling is van terrassen en eetgelegenheden is het hier prima verblijven. Koppel dat aan een grote camping en een Landal vakantiepark, de overvloedige natuurgebieden en je weet zeker dat je hier wilt wonen.

Met totaal ca. 20.000 inwoners verdeelt over de kernen Bladel, Hapert, Casteren, Hoogeloon en Netersel is de gemeente Bladel een middelgrote gemeente die ontstaan is in 1977. Een gemeente met een oppervlakte van maar liefst 7.543 hectare. Met de industrieterreinen in Bladel en Hapert (2x) is er ook een erg groot aanbod aan banen en werkgelegenheid. Maar ook de voorziening in scholen zijn ruimschoots aanwezig met het Pius-X college in Bladel. En daarna is de verbinding met Eindhoven dermate goed dat doorstuderen vanuit huis prima mogelijk is.

Wonen, werken en vrijetijdsbesteding komen hier bij elkaar. Wonen in een van de kernen, vrijetijdsbesteding in de natuur, alle boodschappen om de hoek en daarna gezellig met vrienden wat eten of drinken. Het kan allemaal. In de kern Bladel heeft gemeenschapshuis Den Herd een gevarieerd aanbod aan theater voorstellingen. Met de jaarlijkse zomerfeesten, wekelijkse markt, de koopzondagen, muziekevenementen op de markt, maar ook het jaarlijkse carnaval en de kermis is er altijd een activiteit.

De ontsluiting naar de snelweg (E34) is kort bij gelegen en vandaaruit ben je in no-time richting Antwerpen of op de A2 naar Maastricht of Amsterdam. ASML ligt als grote werkgever om de hoek en is zelfs prima per fiets bereikbaar.

En mocht de oude dag naderen. In Bladel is er een keur aan appartementen, maar ook seniorenwoningen en een verzorg c.q. verpleegtehuis is er binnen de eigen gemeentegrenzen.

Waarom zou je eigenlijk niet in Bladel willen wonen?



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: Leemskuilen 23, 5531 NK Bladel

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