



Vraagprijs:

€ 869.000,- k.k.

*Op magnifieke
gerenoveerde en
gemoderniseerde
vrijstaande woning*

*Prachtige leefruimte, luxe
keuken en badkamer, 4
grote slaapkamers en
zonnige tuin*

*Uitstekende ligging in een
gewilde, groene en
kindvriendelijke
woonomgeving*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1977
Type woning	vrijstaande woning
Perceeloppervlakte	736 m ²
Woning inhoud	631 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	156 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Gebouwsgebonden buitenruimte	50 m ²
Externe bergruimte	30 m ²

B

Energie label

Welkom!

Aan een doodlopende, kindvriendelijke straat in een groene woonomgeving in Reusel staat deze prachtige, tot in de puntjes gerenoveerde vrijstaande woning met grote garage en dubbele carport. Den Herd 2 biedt het perfecte totaalplaatje: hoogwaardige afwerking, een royale leefruimte, veel licht, moderne luxe én een heerlijke tuin met volledige privacy. Hier woon je rustig, ruimtelijk en toch in de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen.

De woning is grondig gemoderniseerd, waarbij hoogwaardige materialen zijn toegepast. Met o.a. een nieuw geïsoleerd dak (2024), vernieuwde en geïsoleerde gevels, HR++ en HR+++ beglazing, luxe keuken en badkamer, vloerverwarming en een perfecte staat van onderhoud is deze woning helemaal klaar voor vele zorgeloze jaren woonplezier.

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.
Kozijnen	de woning is voorzien van houten en recent vernieuwde aluminium kozijnen met HR++ en HR+++ beglazing.
C.V. en warm water	- verwarming en warmwatervoorziening middels een Remeha c.v. combi-ketel (bouwjaar 2025). - de begane grond (met uitzondering van hal en toilet) en de badkamer (elektrisch) zijn voorzien van vloerverwarming.
Overige	- het buiten- en binnenschilderwerk is in 2024 vernieuwd. - deze woning is volledig op fraaie wijze gemoderniseerd met gebruikmaking van hoogwaardige materialen. Ook aan verduurzaming is gedacht met een compleet isolatiepakket en een recent vernieuwde c.v.-installatie.
Locatie	uitstekende ligging aan een groene, doodlopende straat in een verkeersarme woonomgeving met een speeltuintje om de hoek.
Kortom	Den Herd 2 is een woning die je gezien moet hebben om de ruimte, sfeer en kwaliteit écht te ervaren. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen!

Begane grond

Hal met vide

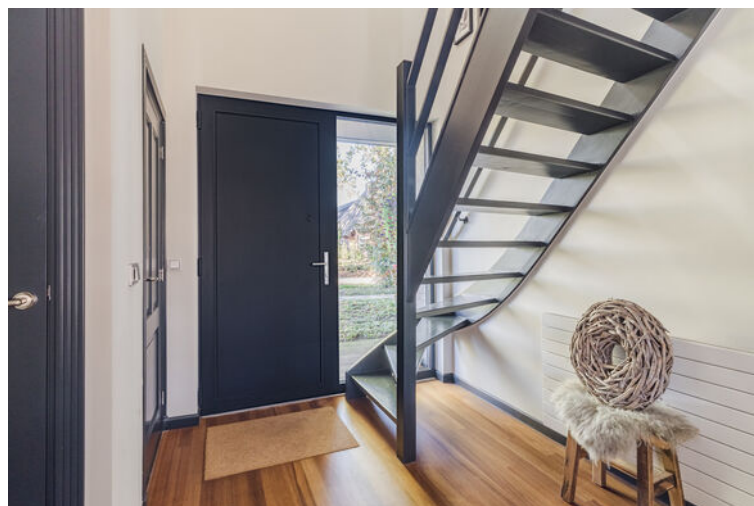
Bij binnenkomst valt direct de prachtige vide op, die zorgt voor een ruimtelijk en stijlvol welkom. De royale hal is voorzien van een parketvloer, luxe toiletruimte met wandcloset en fonteintje, uitgebreide en vernieuwde meterkast met glasvezelaansluiting, waterontharder en trapopgang met toegang tot de eerste verdieping.

Sfeervolle woonkamer

De L-vormige woonkamer is een ruimte om verliefd op te worden: heerlijk licht, voorzien van een fraaie parketvloer, strakke stucwerkwallen (deels spachtelputz), stucwerkplafond met sierlijst, een sfeervolle zandstenen schouw met gashaard en airconditioning (zowel koelen als verwarmen). De twee schuifpuien bieden direct toegang tot de zonnige achtertuin en zorgen voor een naadloze verbinding binnen-buiten. Aan de voorzijde geniet u van een vrij uitzicht op het volwassen groen in de straat.



Riante hal







Woon- kamer















Luxe keuken

De leefkeuken vormt het kloppend hart van de woning. Deze is afgewerkt met een tegelvloer en uitgerust met een luxe keukeninrichting, voorzien van vrijwel uitsluitend Miele-apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven met stoomfunctie, comb-stoomoven, gourmet-warmhoudlade, koelkast, wijnklimaatkast en Quooker. Het keramieken werkblad maakt het geheel compleet.

Bijkeuken

Aansluitend bevindt zich de royale bijkeuken met tegelvloer, achterdeur en een maatwerk kastenwand met spoelbak, close-in boiler en wasmachine-aansluiting op hoogte.



Luxe leefkeuken











Eerste verdieping

Overloop met separaat toilet

De ruime overloop met vide geeft toegang tot vier comfortabele slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer.

Vier grote slaapkamers

Alle slaapkamers zijn royaal van formaat en beschikken in de meeste gevallen over vaste kastenwanden. De ouderslaapkamer is daarnaast voorzien van airconditioning (zowel koelen als verwarmen).

Luxe badkamer

De luxe badkamer (2024) is een plek om te ontspannen. Deze is volledig betegeld, voorzien van een stucwerkplafond met inbouwspots en uitgerust met een ruime inloopdouche met sunshower, ligbad, modern badmeubel met waskom en wandkast, elektrische vloerverwarming, designradiator en een dakkapel voor extra licht en ruimte.





Riante
over-
loop



















Tweede verdieping

Grote bergzolder

Via een vlizotrap bereik je de grote, praktische bergzolder met vinylvloer en opstelling van de cv-installatie en mechanische ventilatie. Een ideale plek voor extra opslag.



Bergzolder



Exterieur

Voor- en achtertuin

De woning is voorzien van een keurig aangelegde voortuin met bodembedekkende beplanting en een zeer ruime oprit. Hier vindt u een dubbele carport en méér dan voldoende parkeergelegenheid.

De achtertuin is een ware oase van rust en privacy. Gelegen op het zonnige zuiden, met dankzij de leibomen volledige beschutting. Verder is de tuin voorzien van een strak gazon, borders met diverse beplanting, sierbestrating, achterom met poort en een houten tuinberging met overkapping. Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van tuinberegening.

Vrijstaande garage

De vrijstaande garage is in spouw gebouwd, beschikt over een tegelvloer, elektrisch bedienbare segmentdeur en een fraaie kastenwand met de opstelling van de grondwaterpomp. De garage is voorzien van verwarming middels een radiator, waardoor deze voor meerdere doeleinden is te gebruiken.



Zonnige achtertuin









Achter- aanzicht





















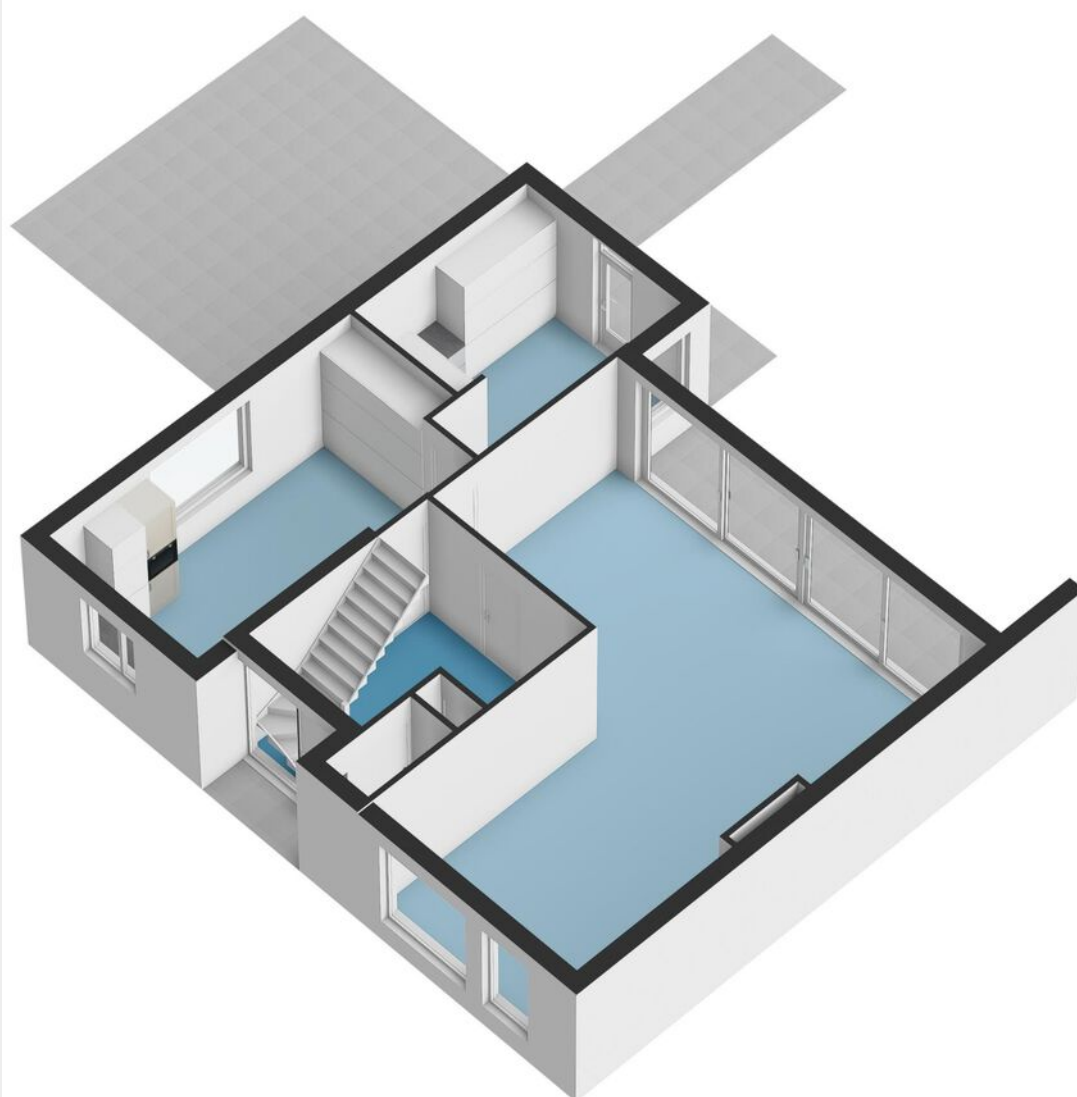




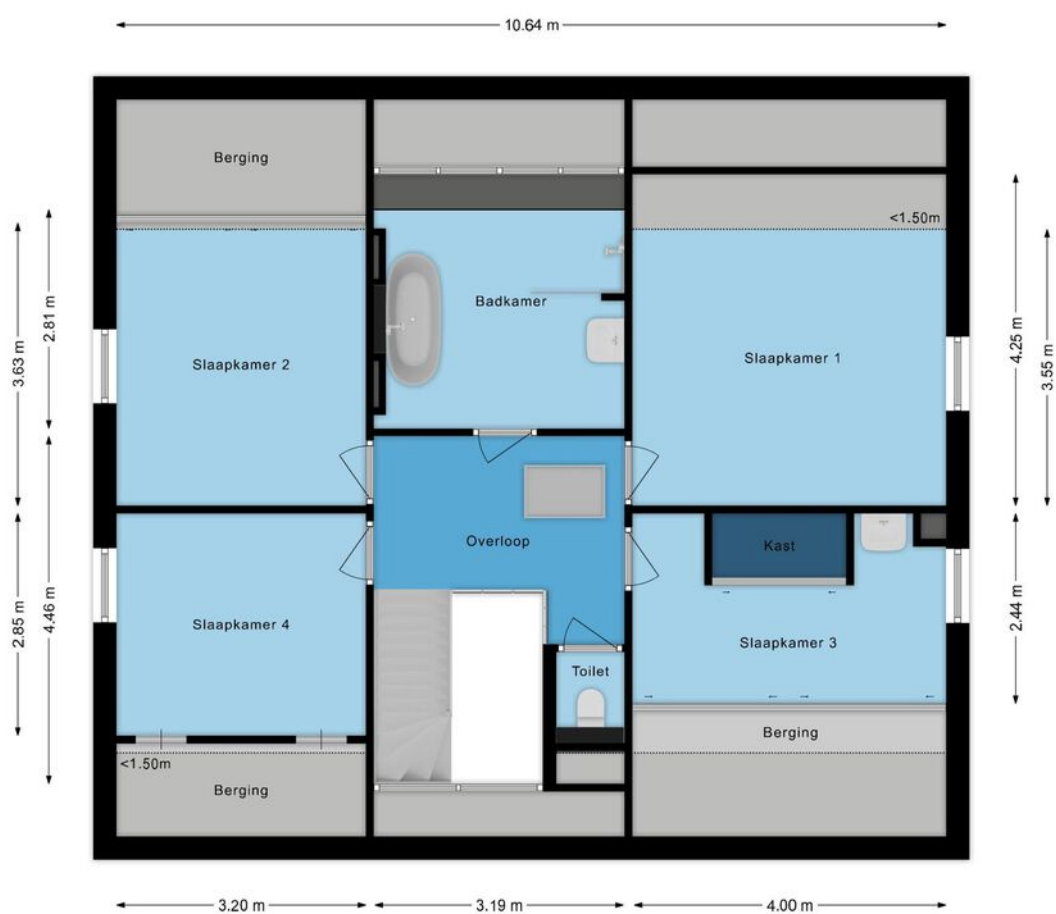


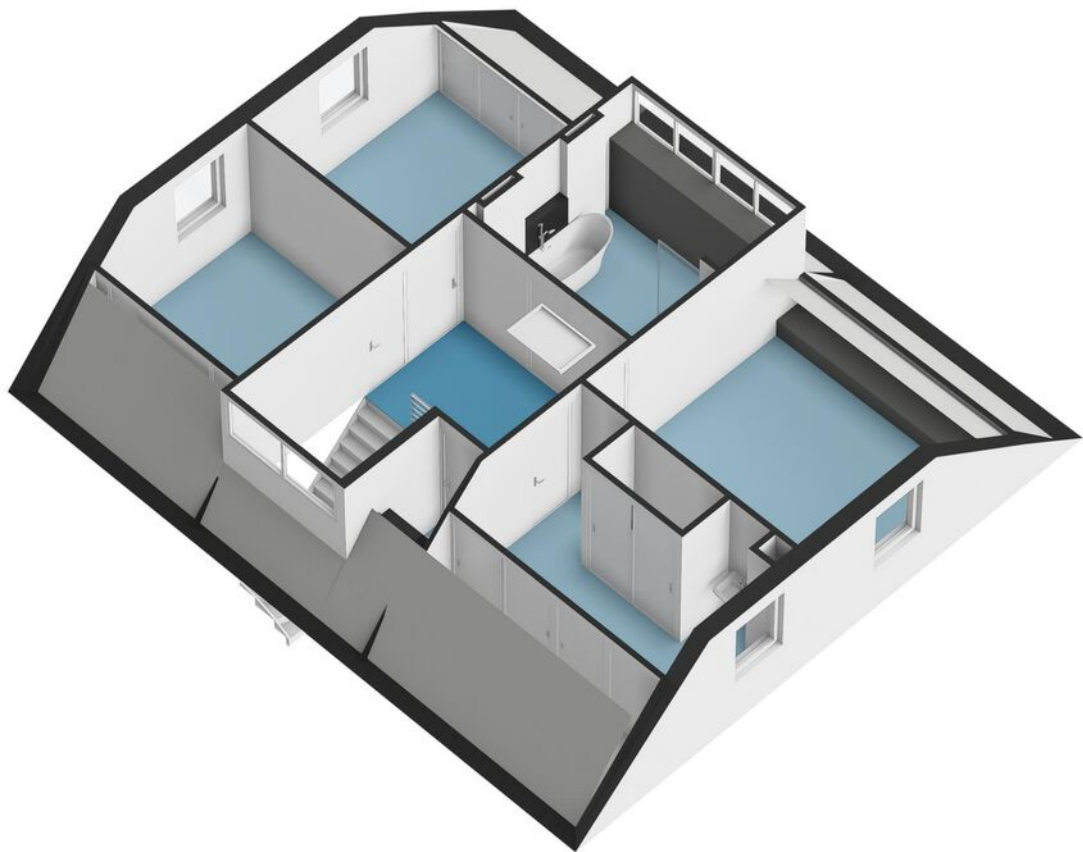
[illegible]

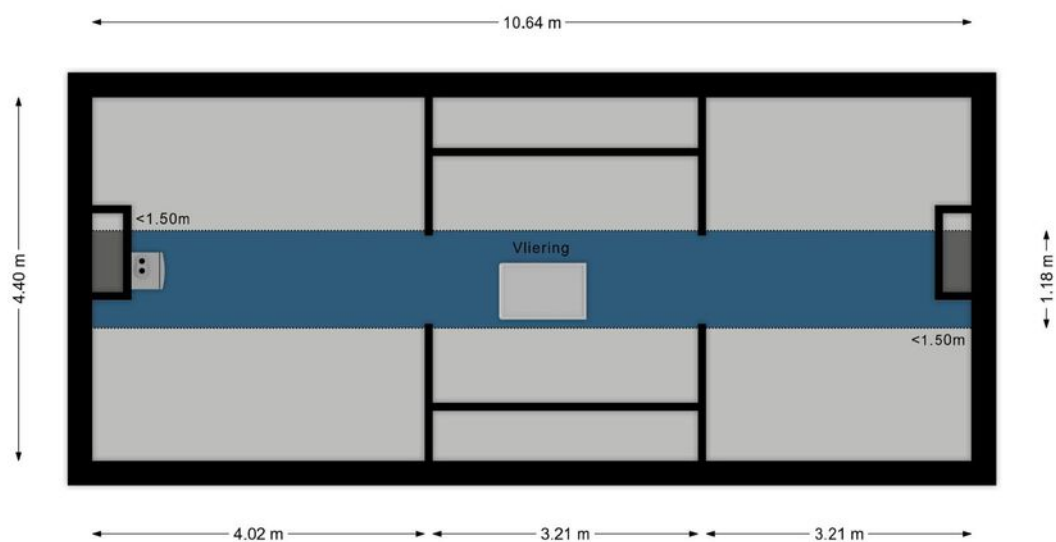


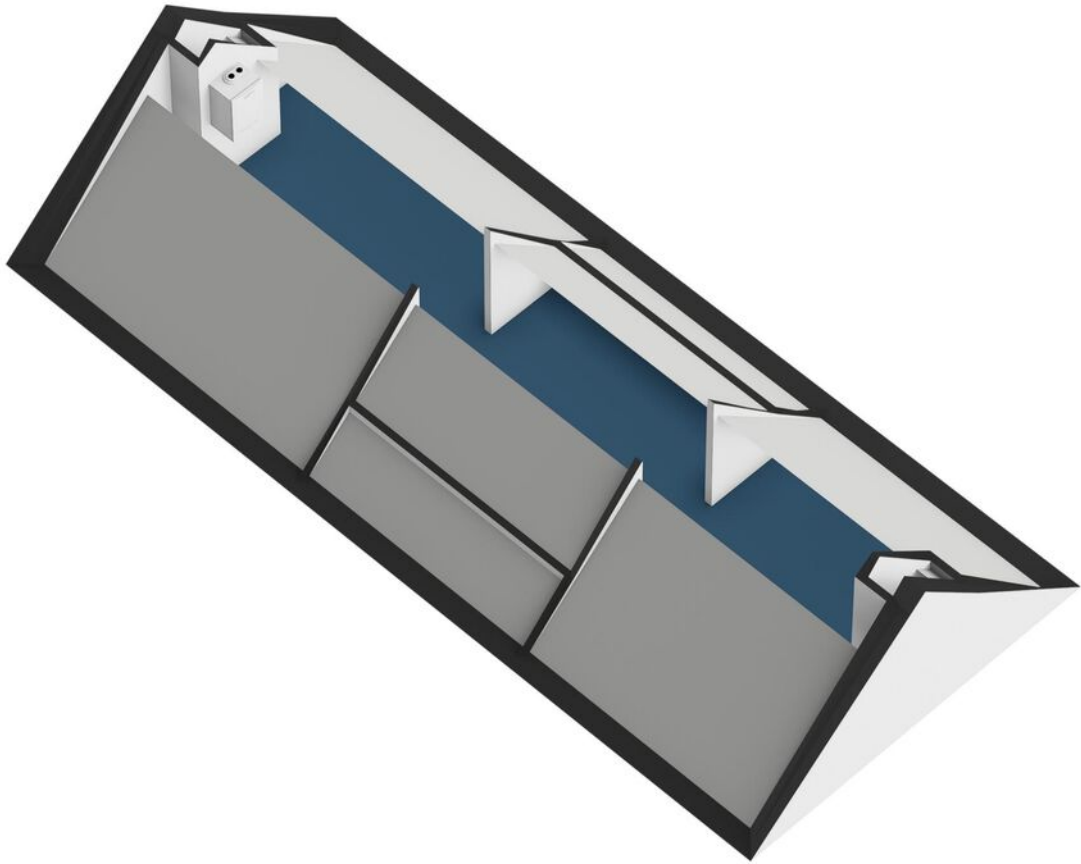


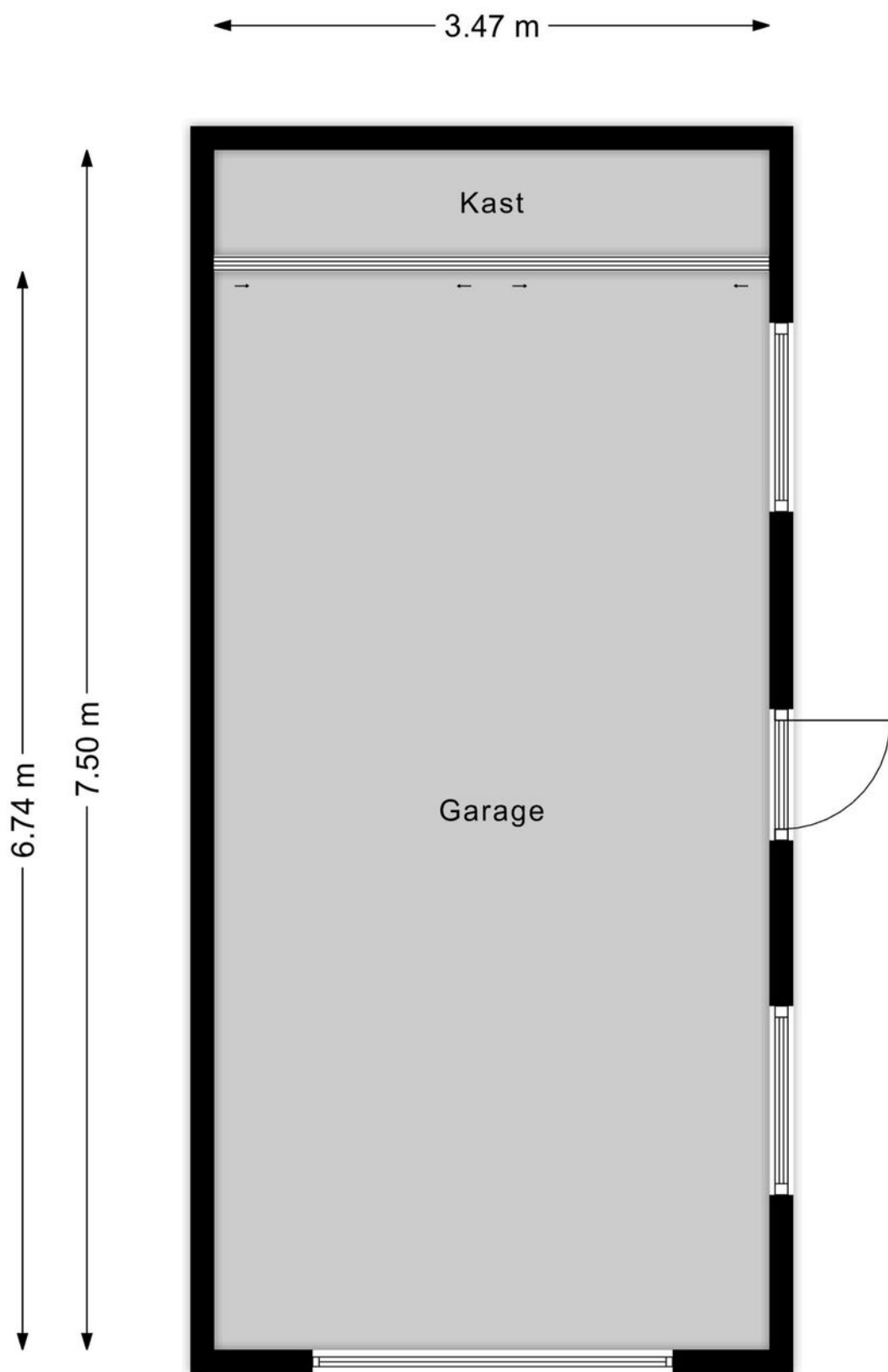


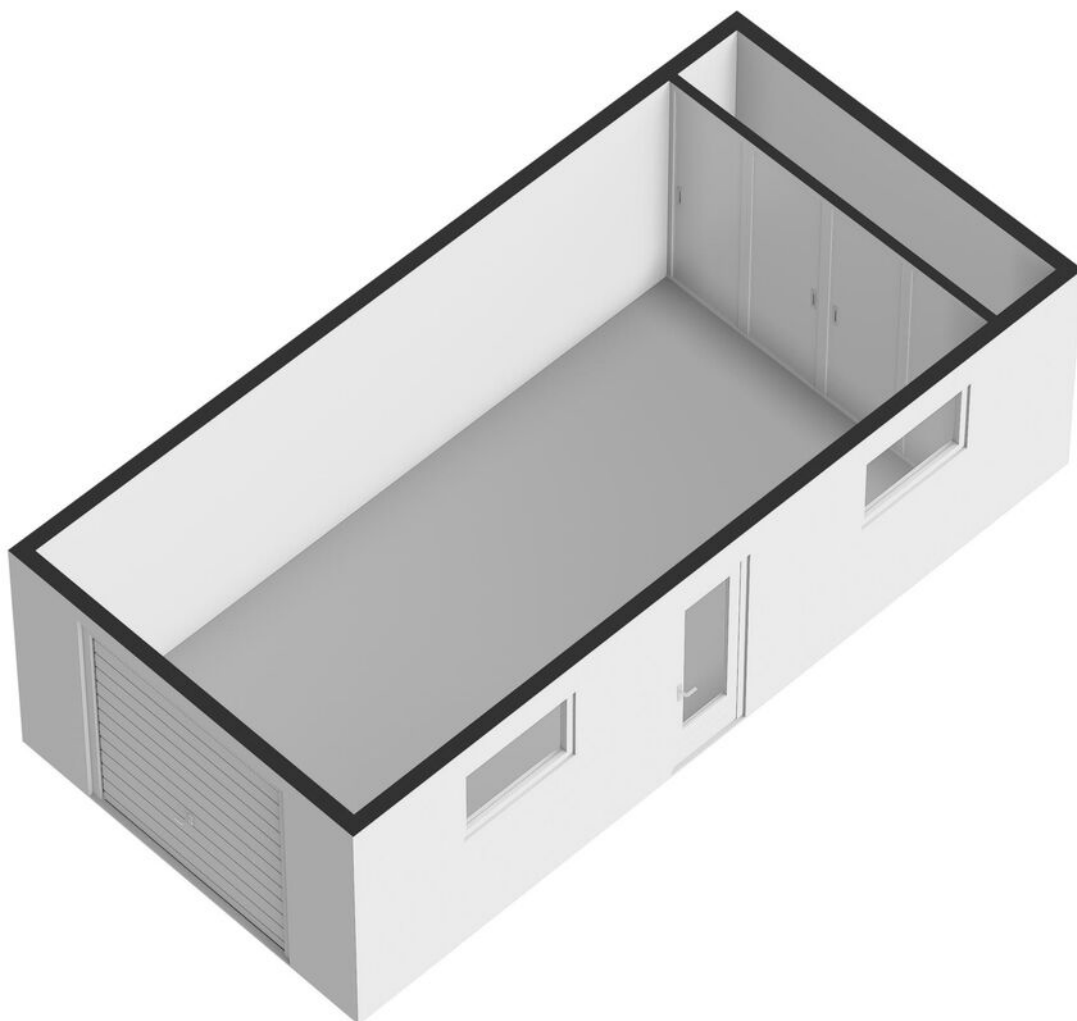


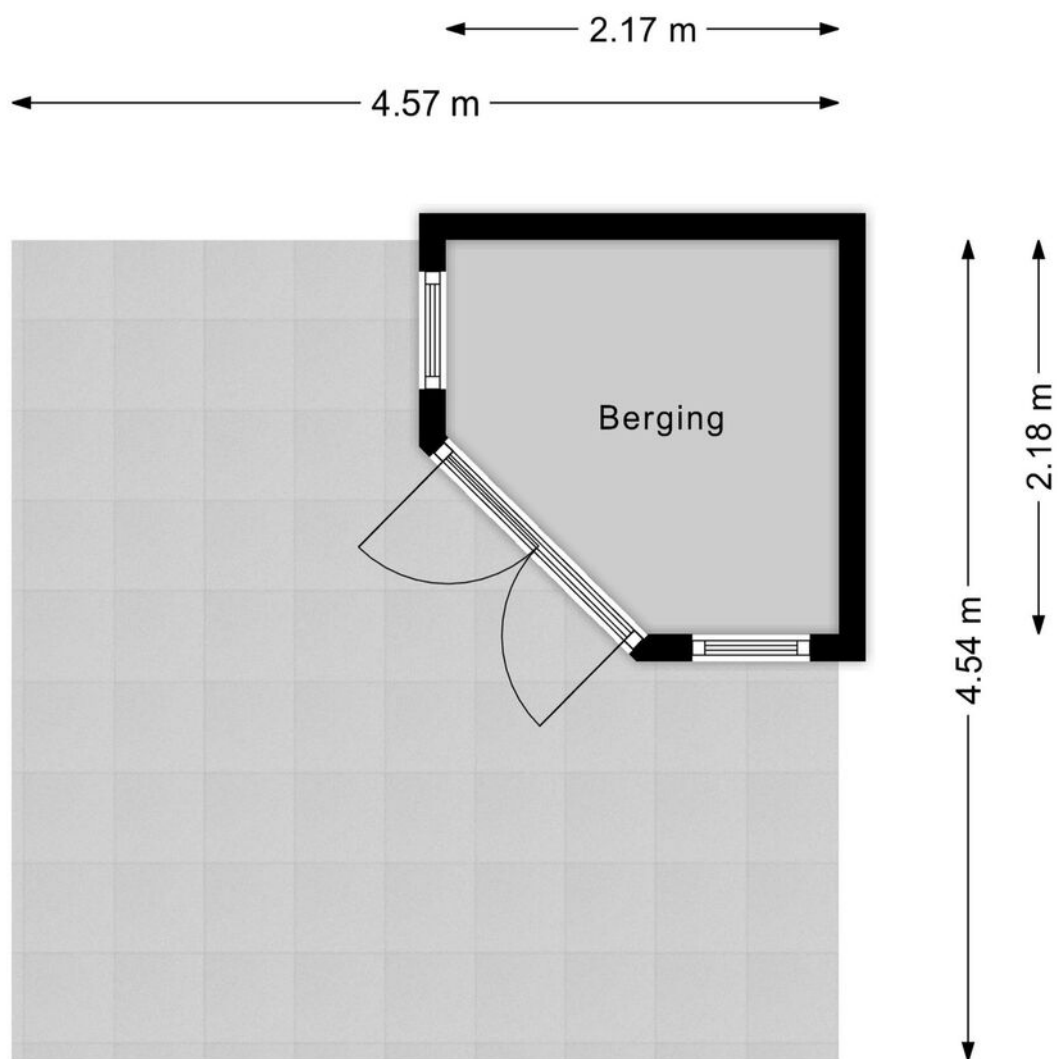


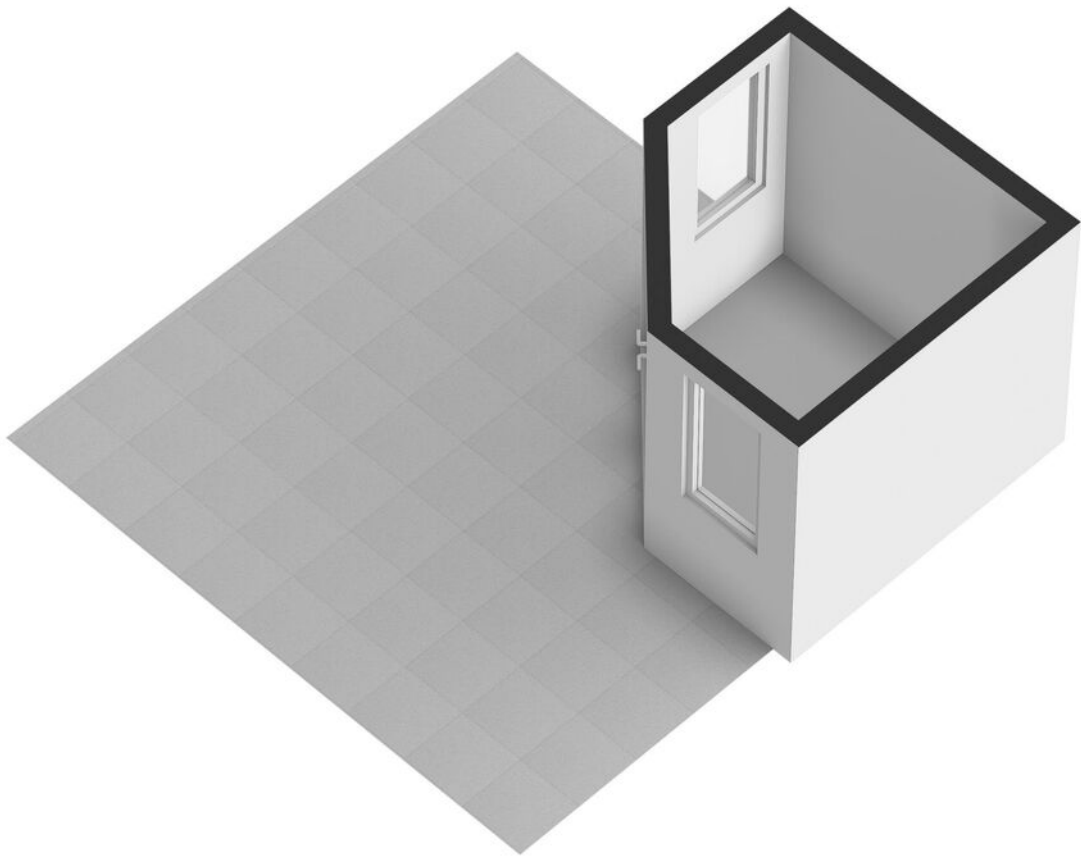












Meetcertificaat

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	Den Herd 2
Plaats	Reusel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	07-11-2025

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	155,7
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	12,5
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	49,5
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	30,1
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	631

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**B**

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	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
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

den Herd 2
5541TS Reusel

BAQ-ID: 1667010000000613

Detailaanduiding

Bouwjaar 1975
Compactheid 2,10
Vloeroppervlakte 173m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

T. van Britsom

Vakbekwaamheidsnummer

4799.8319.6141

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfsnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Reusel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3854
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



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