



Wordt dit je
NIEUWE
THUIS?



Vraagprijs:

€ 398.000,- k.k.

*Zeer ruime tussenwoning
met 4 grote slaapkamers
en een erg riante
woonkamer*

*Optioneel bij te kopen
garagebox welke is
gelegen achter de
woning*

*Gelegen op een
prachtige locatie,
tegenover een groot
speelveld*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1964
Type woning	tussenwoning
Perceeloppervlakte	144 m ²
Woning inhoud	448 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	128 m ²
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	23 m ²



Energie label

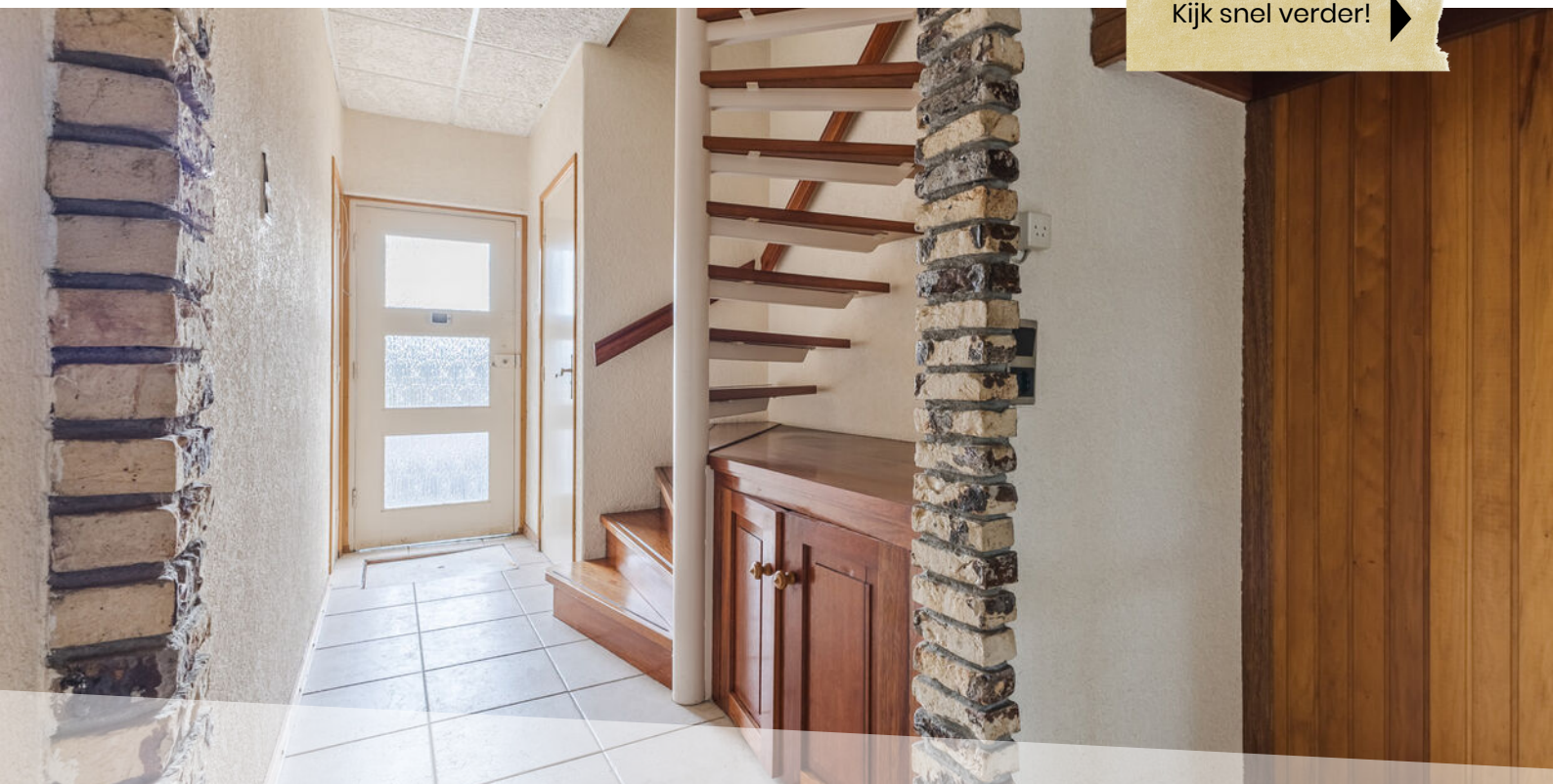
Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van vloerisolatie
Kozijnen	de woning is voorzien van houten en kunststof kozijnen, grotendeels met isolerende beglazing
C.V. en warm water	verwarming en warmwatervoorziening middels een Nefit Ecomline c.v. combi-ketel (bouwjaar 2002)
Overige	de bitumineuze dakbedekking van de woning is in 2024 volledig vernieuwd
Locatie	uitstekende ligging in een gewilde, kindvriendelijke woonomgeving pal tegenover een groot speelveld en met voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving

Welkom!

Zeer ruime tussenwoning met 4 slaapkamers, diepe woonkamer en volop mogelijkheden voor de handige klusser: op een prachtige, kindvriendelijke locatie in Reusel, direct tegenover een groot speelveld, ligt deze zeer royale tussenwoning met maar liefst 128 m² gebruiksoppervlakte. De woning beschikt over een 11 meter diepe woonkamer, vier grote slaapkamers en een praktische indeling over drie woonlagen. De woning is toe aan een grondige renovatie en modernisering, maar biedt daarmee een uitstekende kans om geheel naar eigen smaak en wens te verbouwen, ideaal voor de handige klusser. Achter de woning bevindt zich een riante garagebox, welke optioneel kan worden bijgekocht.

Kijk snel verder! ►



Begane grond

Binnenkomst via de hal met tegelvloer, garderobenis, meterkast en praktische bergruimte onder de trap. De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De zeer ruime, T-vormige woonkamer is maar liefst 11 meter diep en voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en een sfeervolle speksteen gashaard. Dankzij de royale afmetingen zijn hier eenvoudig meerdere zithoeken te creëren.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in hoekopstelling, uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-magnetron.



Zeer ruime woonkamer







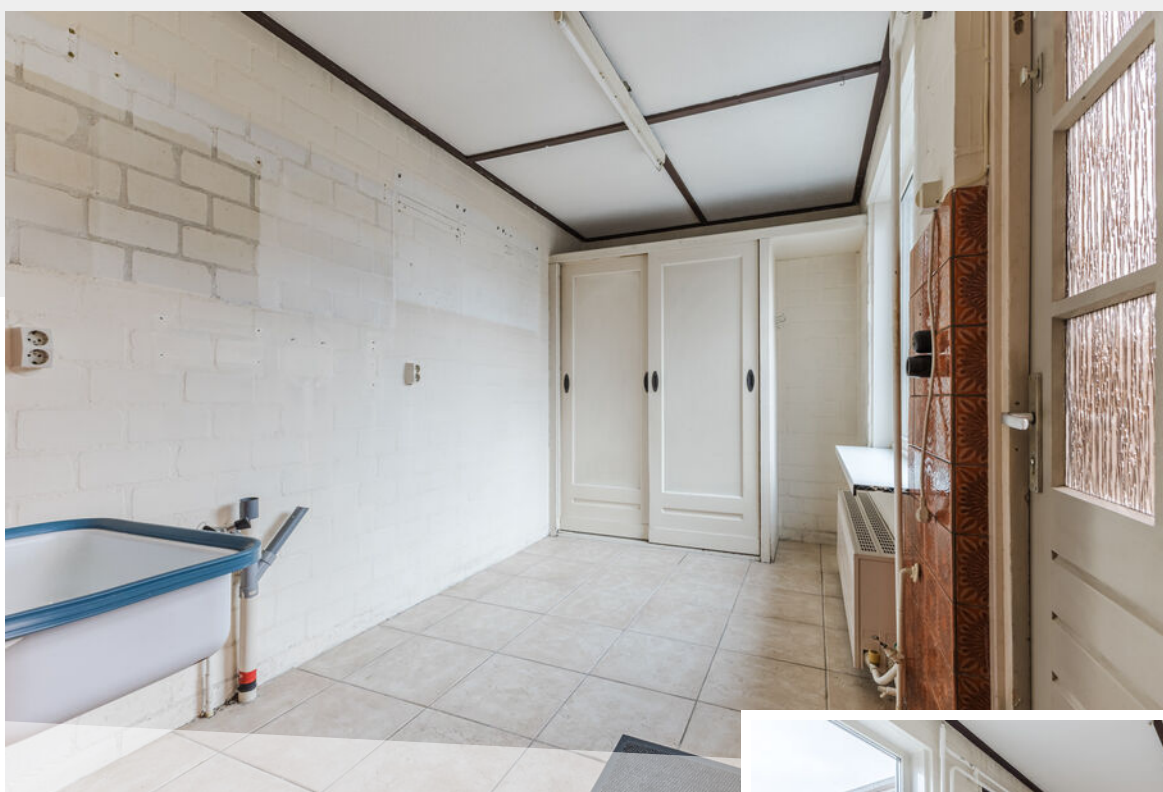






Aansluitend is de ruime bijkeuken met tegelvloer, uitstortgootsteen, wasmachine-aansluiting, een praktische 2-deurs kastenwand en een deur naar de achtertuin.

Daarnaast is er een aanpandige berging met tegelvloer, ideaal voor fietsen of tuingereedschap. Indien de garagebox wordt bijgekocht, bestaat de mogelijkheid deze berging te verwijderen om zo de achtertuin te vergroten.




Bijkeuken





Eerste verdieping

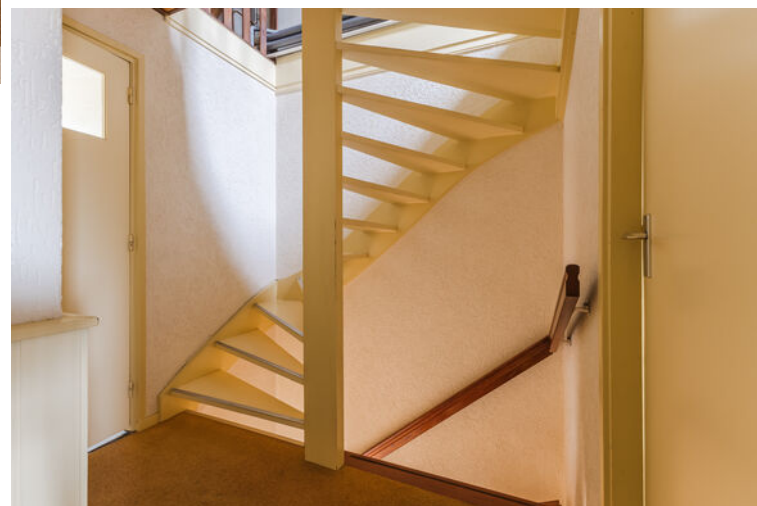
Overloop met vloerbedekking en vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Op deze woonlaag bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen voorzien van tapijttegels. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon met een prachtig, vrij uitzicht over het speelveld.

De volledig betegelde badkamer is ingericht met een douchecabine, wandcloset, badmeubel met wastafel en een designradiator.



Overloop











Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbare voorzolder met tapijttegels, Velux dakvenster, wasmachine-aansluiting en de opstelling van de c.v.-installatie.

De riante vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel (in matige staat en dient vervangen of verwijderd te worden), vloerbedekking, wastafel en praktische bergruimte onder de dakschuinte. Een volwaardige verdieping met veel potentie.



Voorzolder





Exterieur

De onderhoudsvriendelijke voortuin is aangelegd met siergrind en een looppad naar de voordeur.

De achtertuin is eveneens onderhoudsvriendelijk, grotendeels bestraat en beschikt over een achterom met poort. Via deze poort is het achtergelegen terrein bereikbaar waar de optioneel bij te kopen garagebox is gesitueerd.

De garagebox meet ca. 7,50 x 3,00 meter en is voorzien van een elektrisch bedienbare stalen kanteldeur – ideaal voor auto, opslag of hobbyruimte.



Achtertuin



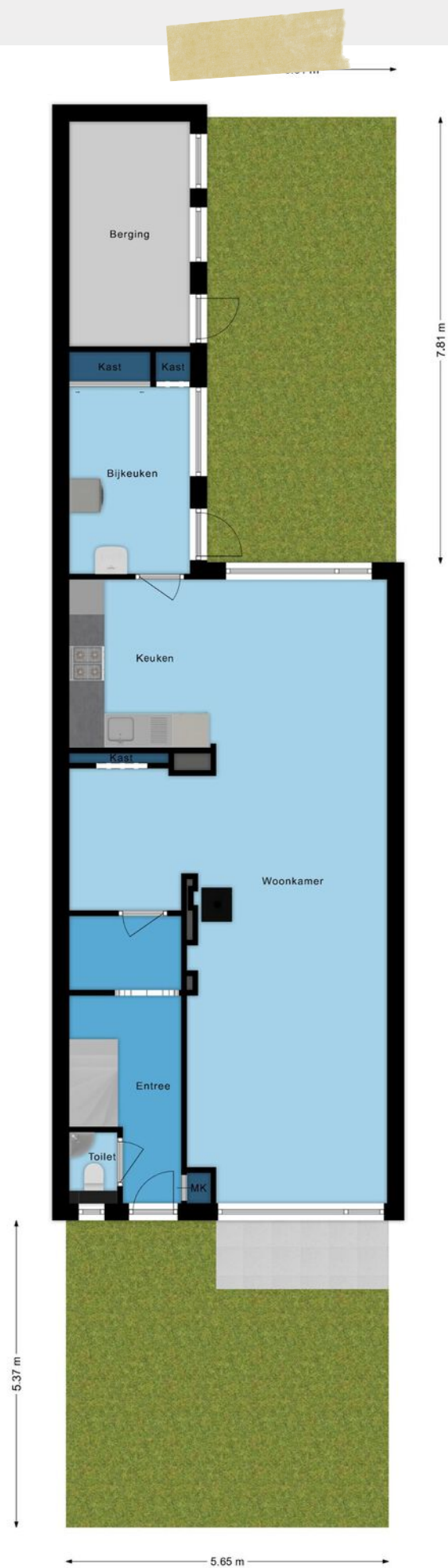


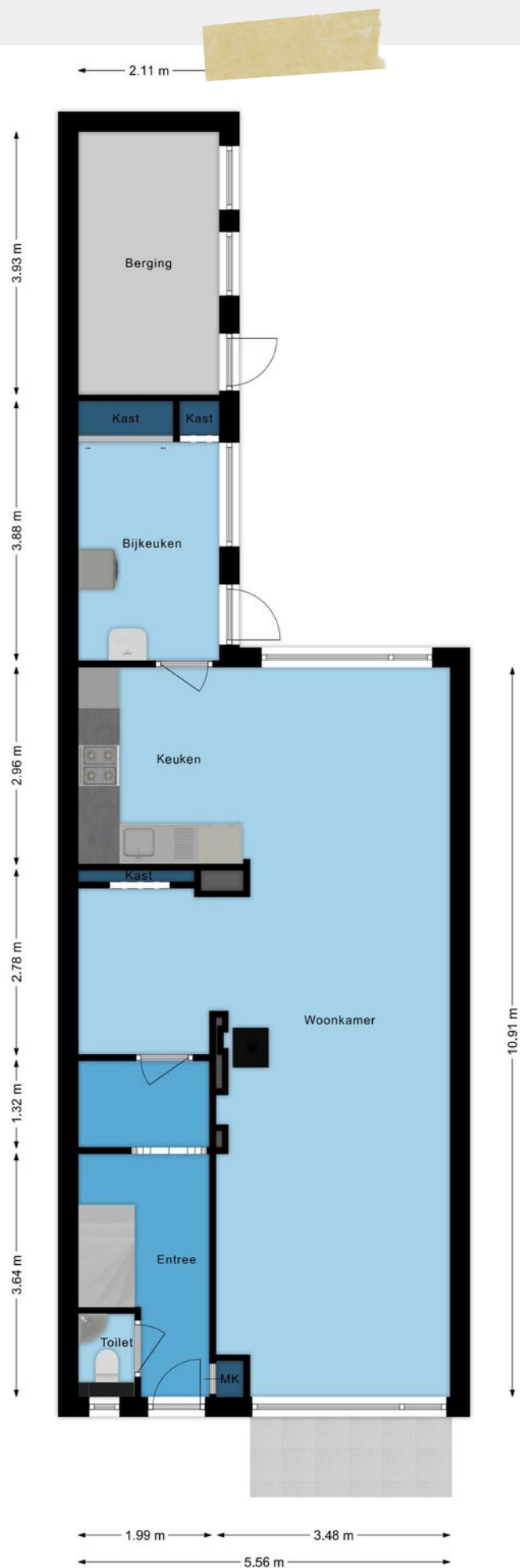


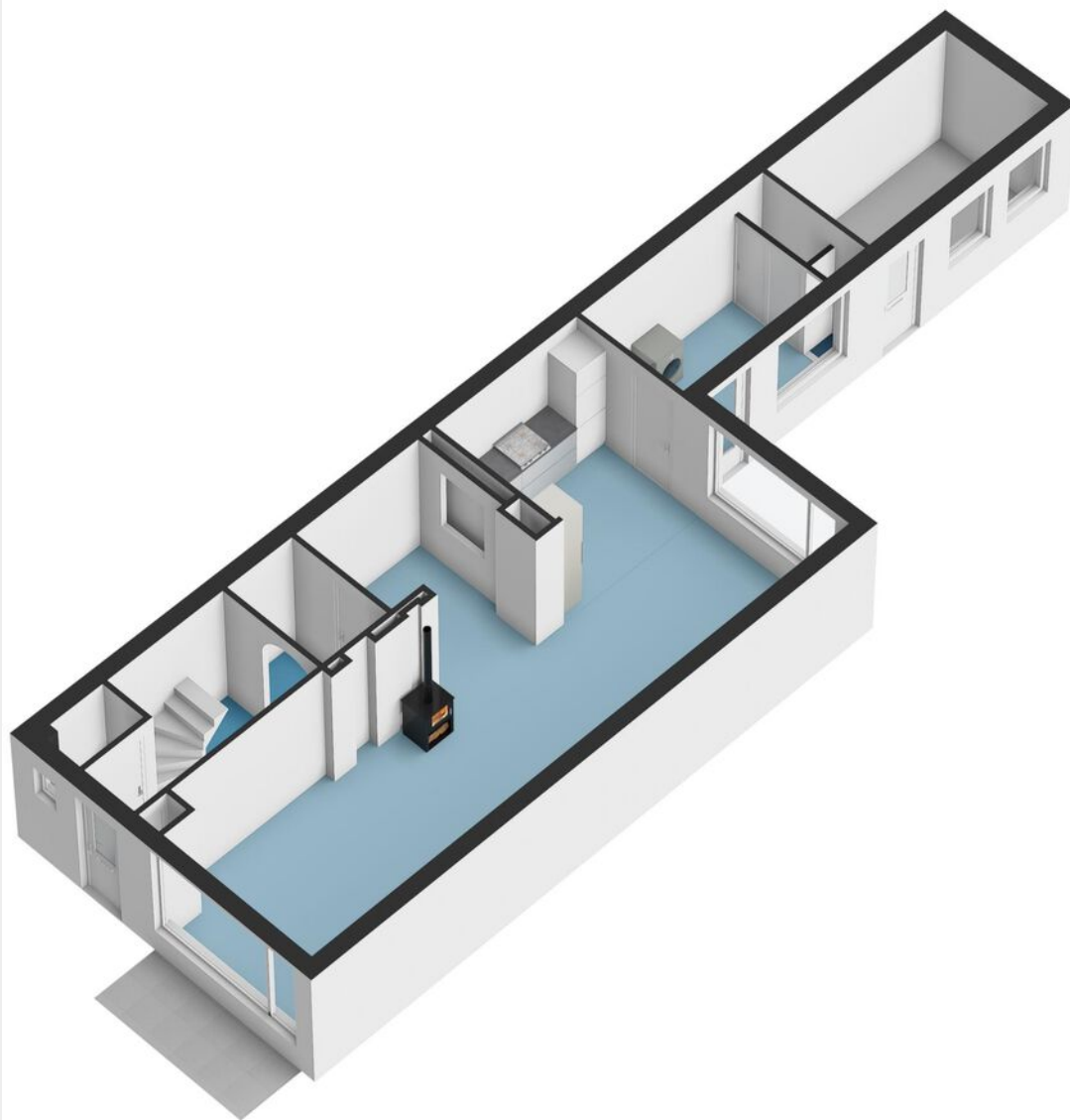




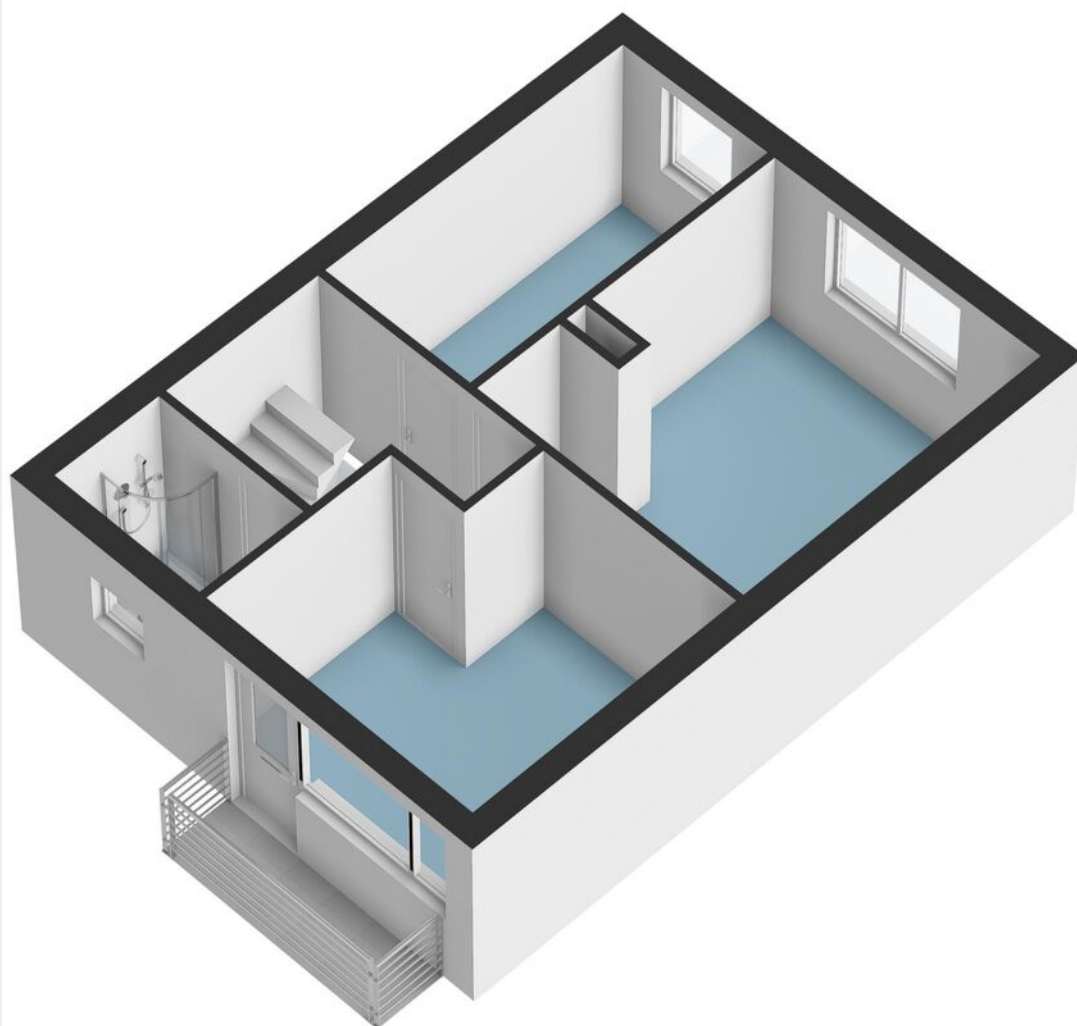
[illegible]

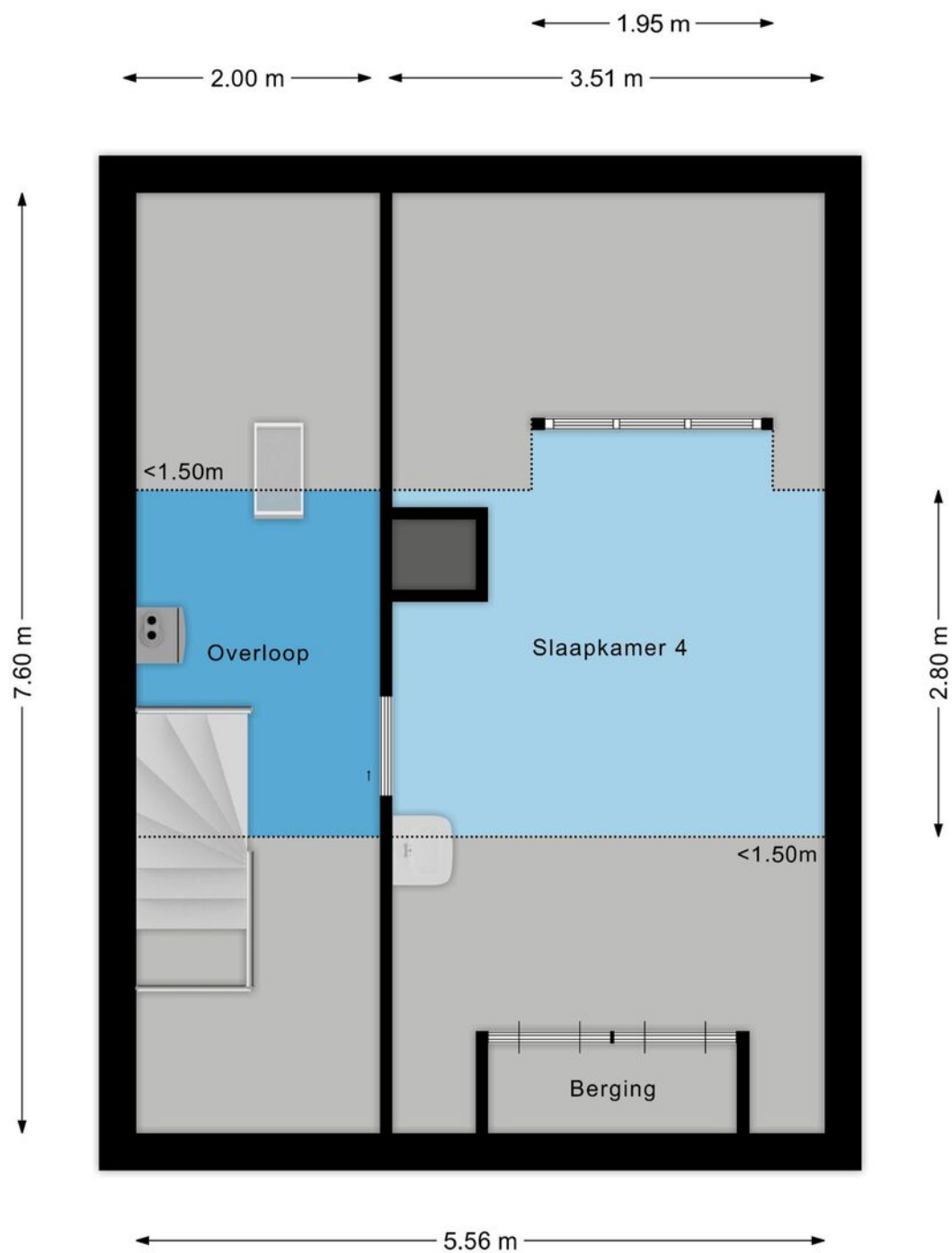


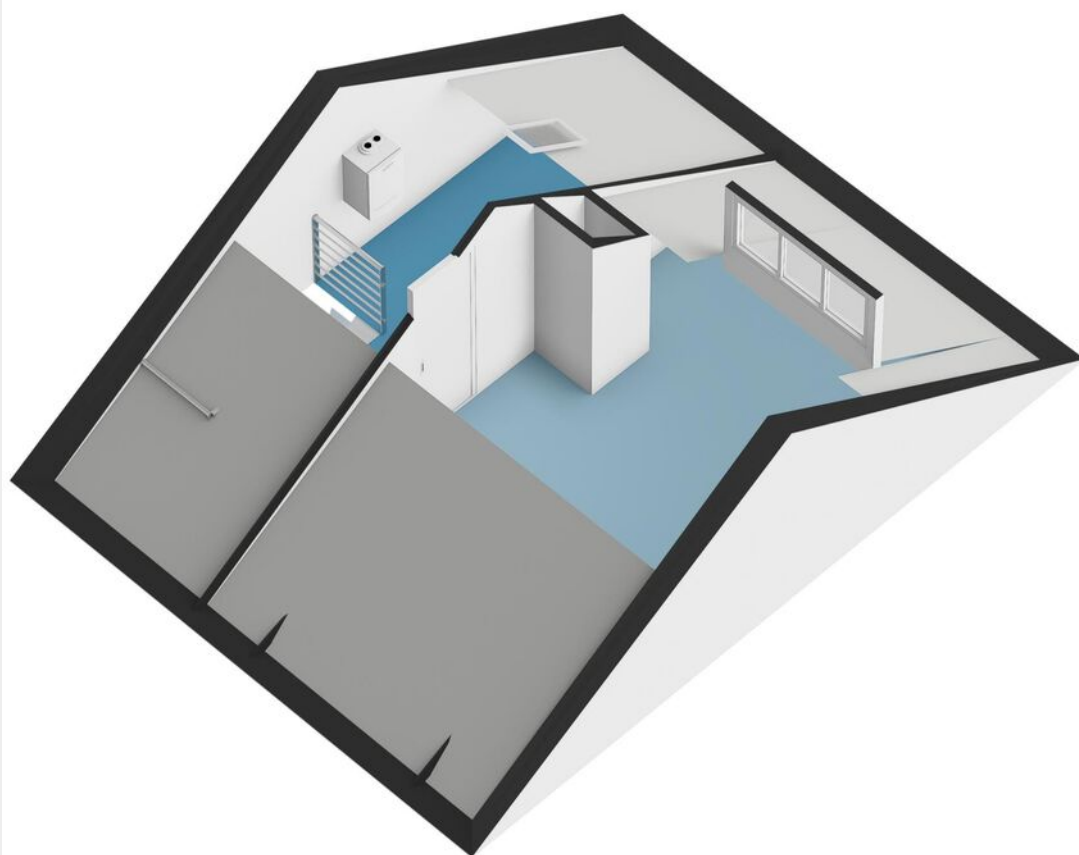








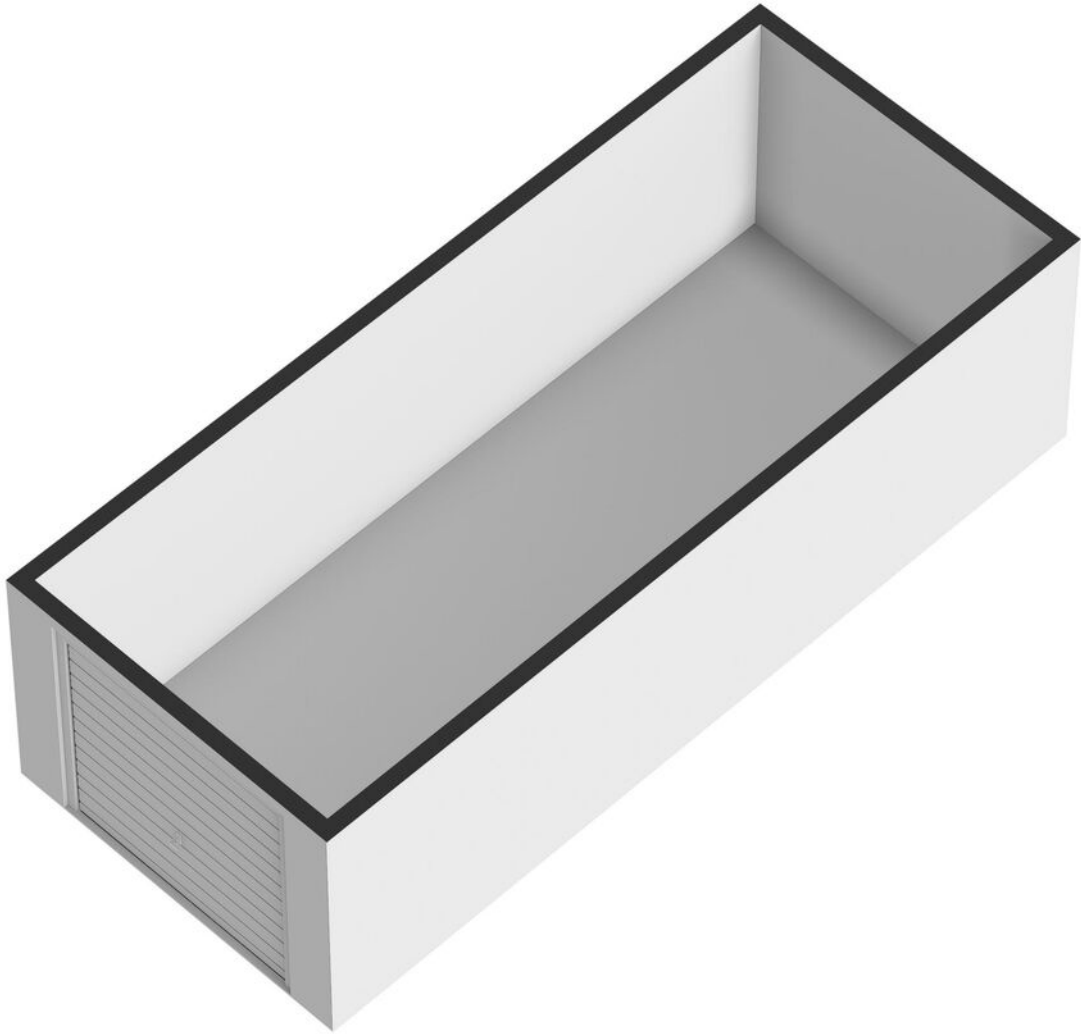




3.01 m

7.51 m

Garage



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	Vezelstraat 15
Plaats	Reusel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	03-12-2025

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	127,8
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	8,3
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	2,5
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	22,6
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	448

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

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	-	+/-	+	++
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	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

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

Vezelstraat 15
5541VN Reusel

BAG-ID: 1667010000002211

Detailsaanduiding

Bouwjaar 1964
Compactheid 1,60
Vloeroppervlakte 143m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

PTA Hoeks

Vakbekwaamheidsnummer

8945.3675.9074

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Inschrijffnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

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	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3797
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 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.			

37

[illegible]

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.

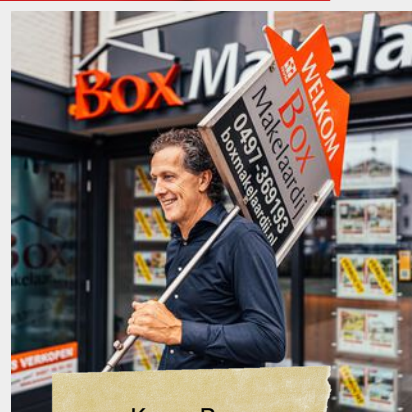


Benieuwd naar ons overige aanbod?

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