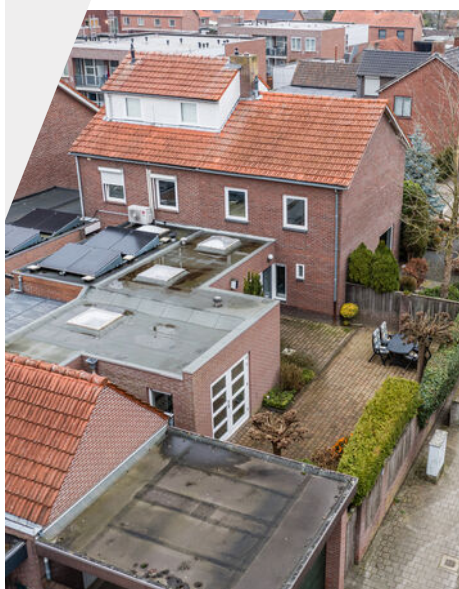




Vraagprijs:

€ 475.000,- k.k.

Leuke 2-onder-1-kapwoning met slaap- en badkamer op de begane grond

Royale achtertuin, een afsluitbare carport en een riante garage met bergzolder

Gelegen op een zeer fraaie locatie in het centrum van Bladel



**Stap
binnen**
*bij deze
prettige
woning*

Bouwjaar	1965
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Perceeloppervlakte	338 m ²
Woning inhoud	577 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	117 m ²
Overige inpandige ruimte	35 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²



Energie­label

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van dak- en spouwmuurisolatie, terwijl de slaap- en badkamer ook zijn voorzien van vloerisolatie
Kozijnen	de woning is voorzien van houten en kunststof kozijnen met isolerende beglazing
C.V. en warm water	verwarming en warmwatervoorziening middels een Nefit Topline c.v. combi-ketel (bouwjaar 2007, gereviseerd in 2018)
Overige	- de bitumineuze dakbedekking is zo'n 5 jaar geleden vernieuwd. - het buitenschilderwerk is vernieuwd in 2023/2024.
Locatie	uitstekende ligging in een gewilde, rustige woonomgeving op loopafstand van alle centrumvoorzieningen, basisschool, speelveldjes en Pius-X college.

Welkom!

Op een zeer fraaie locatie in het centrum van Bladel, op loopafstand van alle voorzieningen, ligt deze ruime en veelzijdige woning aan de Dr. A. Zijlmansstraat 46. Gelegen op een mooi perceel van 338 m², met een privacy biedende achtertuin op het zonnige zuidoosten, een afsluitbare carport en een riante garage met bergzolder, biedt deze woning verrassend veel leefruimte en comfort.

Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning uitermate geschikt voor wie levensloopbestendig wil wonen, terwijl de extra slaapkamers en tweede badkamer op de verdieping deze woning ook tot een ideale gezinswoning maken.

Kijk snel verder! ►



Begane grond

Via de hal met laminaatvloer, vernieuwde meterkast, garderobenis en trapopgang betreed je de woning. Vanuit hier heb je ook toegang tot de woonkamer.

De lichte L-vormige woonkamer is een heerlijke plek om te verblijven, met veel natuurlijke lichtinval en een prachtig vrij uitzicht over de Binnenweg. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerkwallen en een stucwerkplafond. De aanwezige pelletkachel (ter overname) zorgt voor extra sfeer en comfort.

De dichte leefkeuken is praktisch ingericht en voorzien van een tegelvloer, een plafond met lichtkoepel voor extra daglicht en een nette keukenopstelling in wandopstelling met 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Via de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.



Woonkamer met veel natuurlijke lichtinval







Aansluitend bevindt zich de riante bijkeuken, eveneens met tegelvloer, uitstortgootsteen, wasmachine-aansluiting en een deur naar de tuin. Hier vind je ook de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Uniek is de slaapkamer op de begane grond, voorzien van vloerbedekking, spachtelputzwanden, een mooi balkenplafond, lichtkoepel, handige inbouwkast en openslaande tuindeuren naar de achtertuin.

Aangrenzend ligt de badkamer in aanbouw, volledig betegeld en voorzien van een douche. De aansluitingen voor toilet en wastafel(meubel) zijn reeds aanwezig, zodat deze geheel naar eigen wens kan worden afgewerkt.

De inpandig bereikbare garage is in spouwmuren gemetseld en beschikt over een grote bergzolder, een deur naar de achtertuin en een stalen kanteldeur richting de carport. De carport is afsluitbaar middels een elektrisch bedienbaar rolluik en bereikbaar vanaf de



Riante bijkeuken











Eerste verdieping

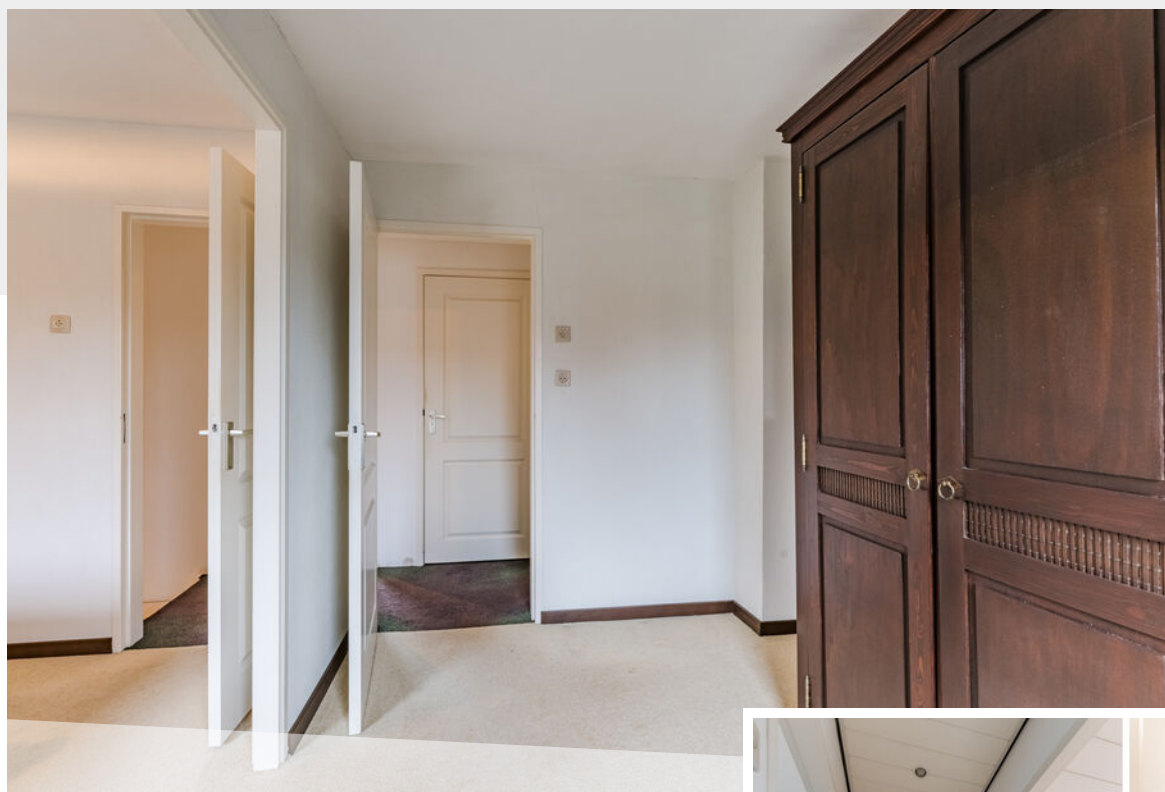
De overloop is voorzien van vloerbedekking en biedt toegang tot een separaat toilet met wandcloset.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen voorzien van vloerbedekking. Momenteel is er een open verbinding tussen slaapkamer 1 en 2, maar deze kan eenvoudig worden hersteld zodat er weer drie volwaardige, separate slaapkamers ontstaan.

De tweede badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafel met onderkast, designradiator en een MDF-plafond met inbouwspots – compleet en comfortabel voor dagelijks gebruik.

Tweede verdieping – Praktische bergruimte

Via een vlizotrap is de royale bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich de opstelling van de c.v.-installatie en is volop ruimte voor het opslaan van spullen.



Overloop en separaat
toilet









Buitenruimte

Aan de voor- en zijkant van de woning liggen een keurig aangelegde tuin met siergrind en diverse beplanting.

De achtertuin, gesitueerd op het zonnige zuidoosten, biedt veel privacy en is ingericht met sierbestrating en groen. Dankzij de achterom met poort is de tuin ook praktisch bereikbaar.



Achtertuin



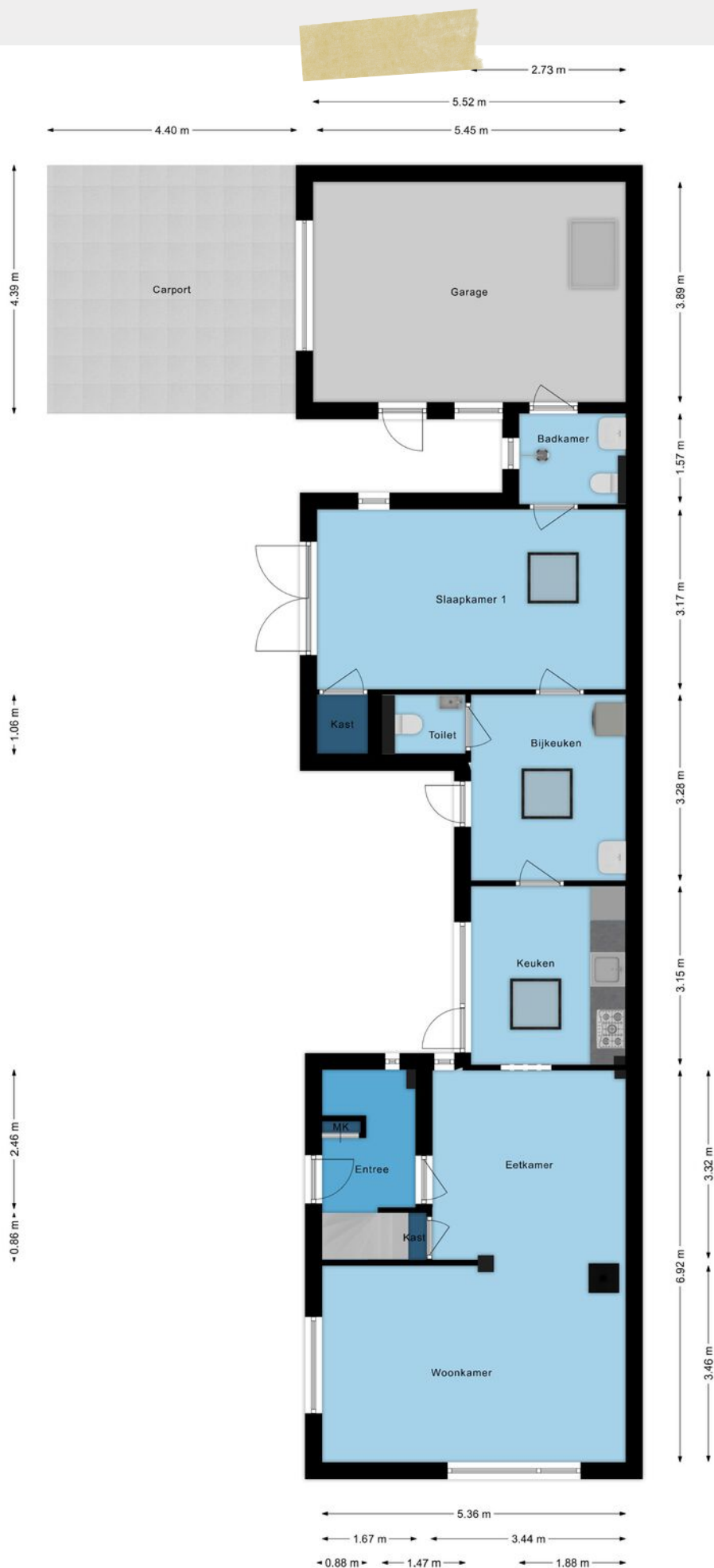


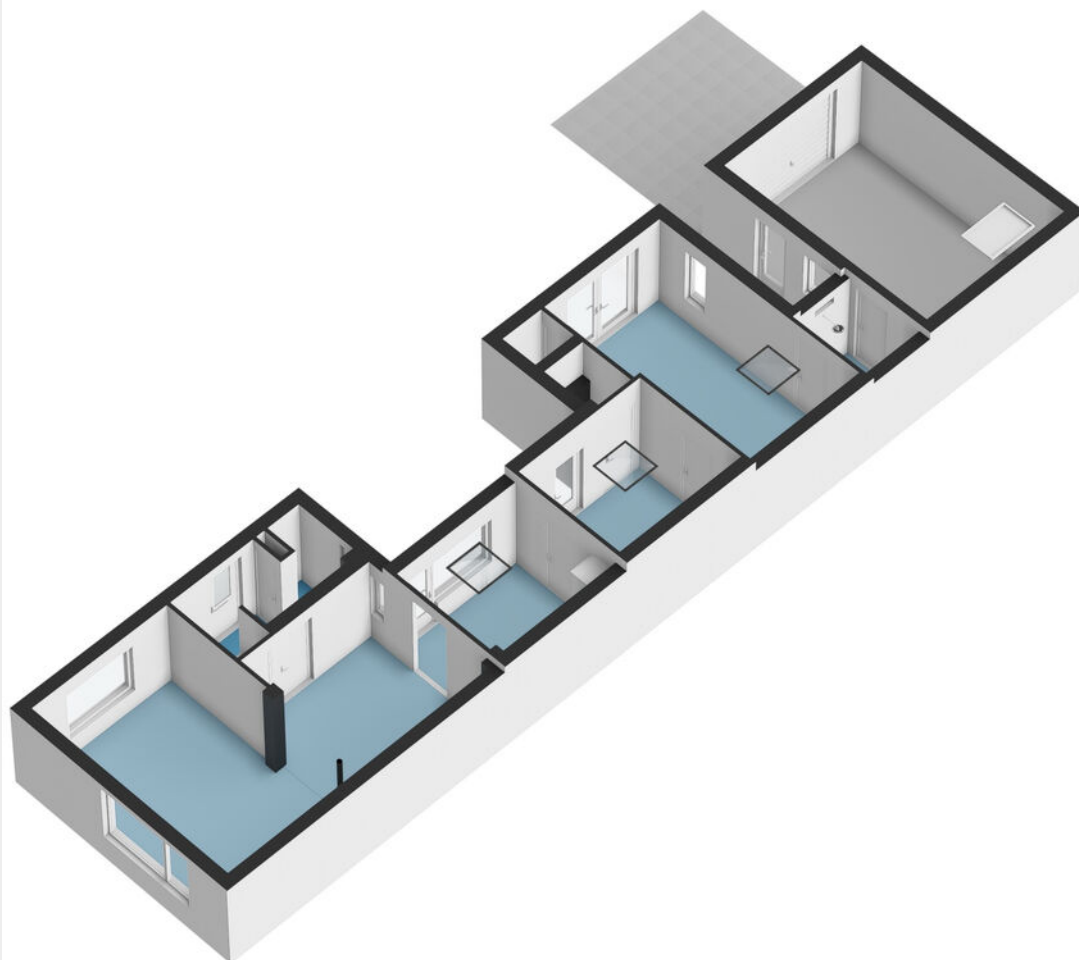


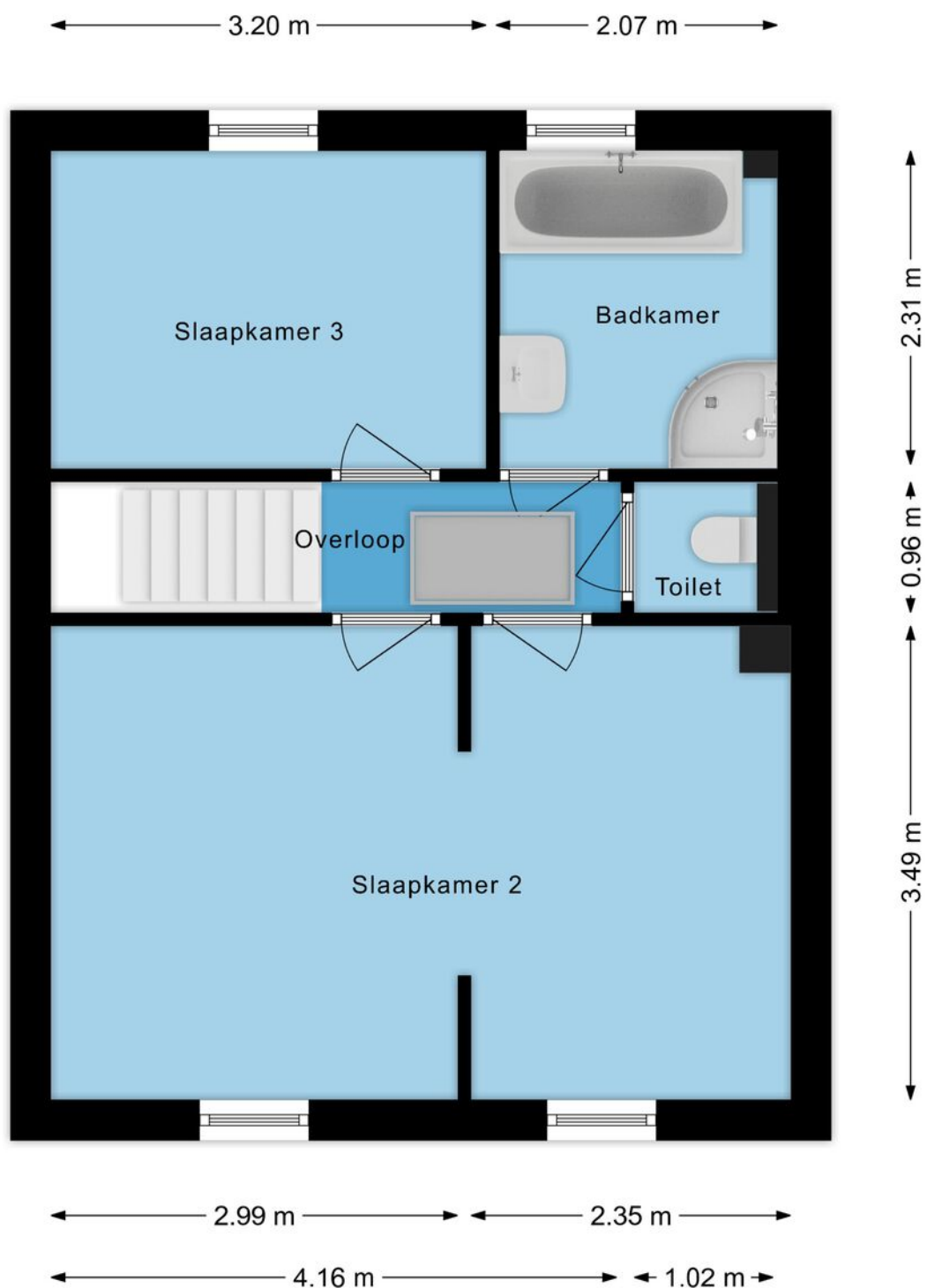


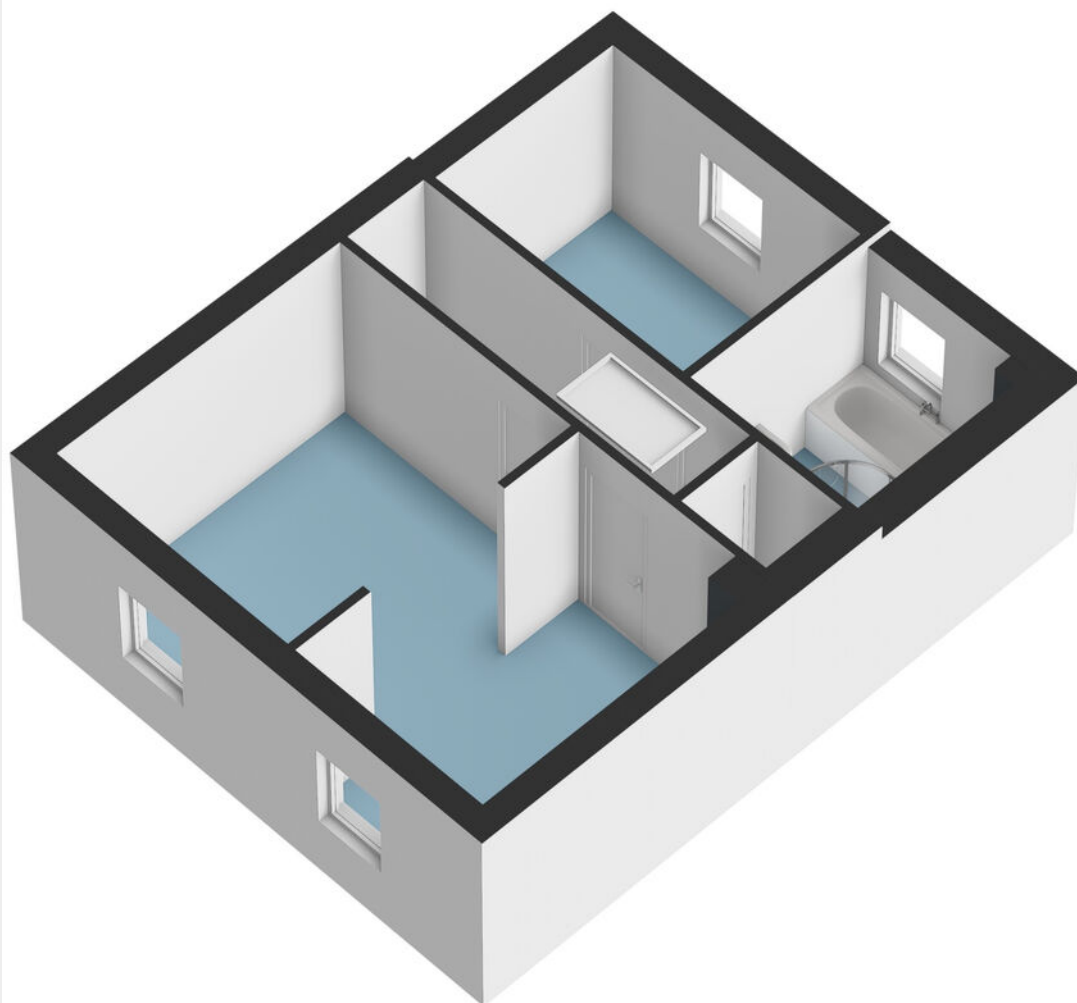
[illegible]

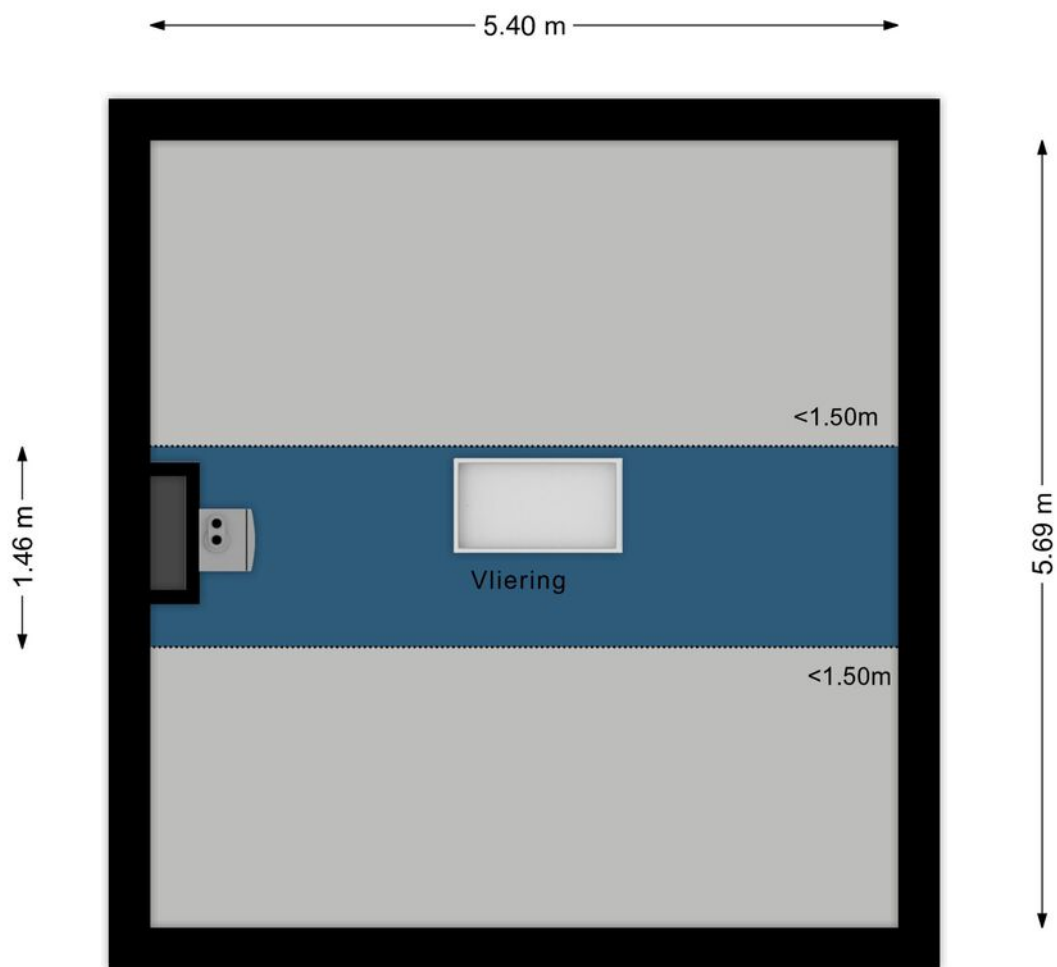


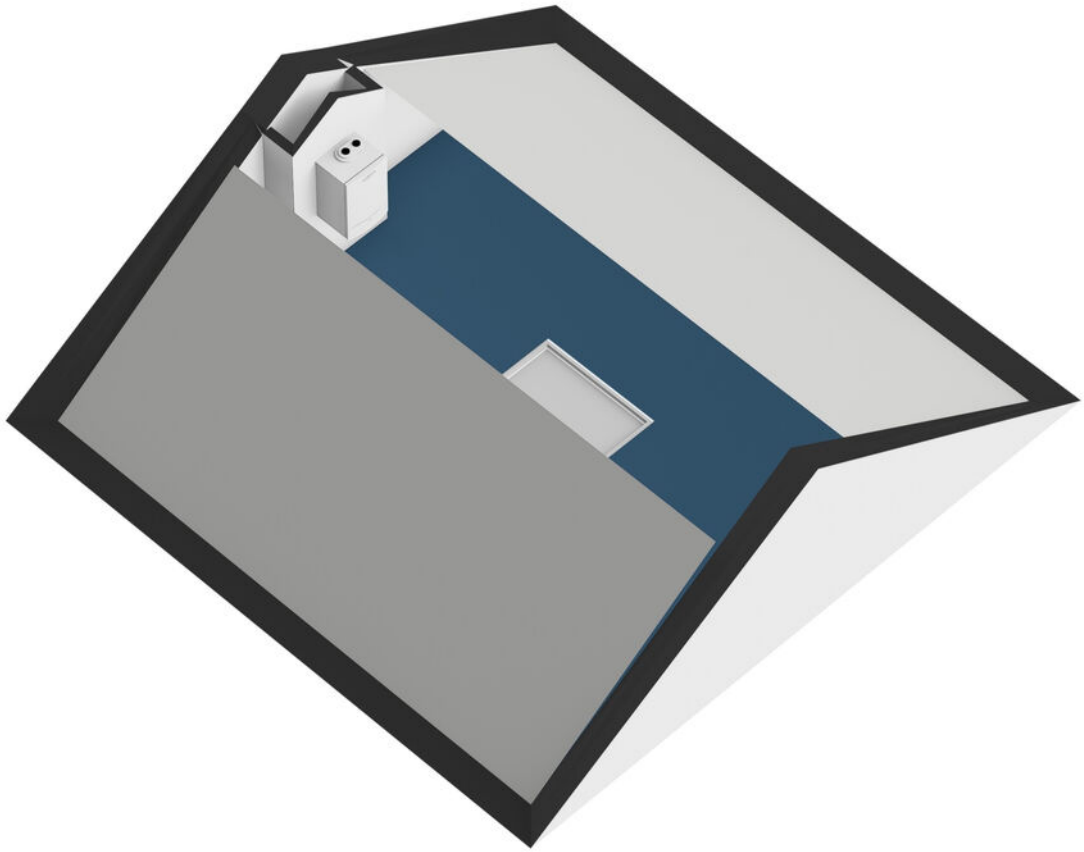












Meetcertificaat

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	Dr. A. Zijlmansstraat 46
Plaats	Bladel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	18-12-2025

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	117,4
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	34,7
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	19,3
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	0,0
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	577

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



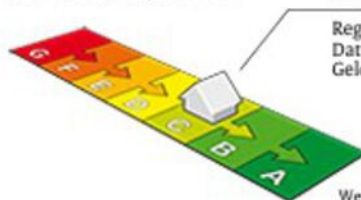
Rijksoverheid

Energie label woning

Dr. A. Zijlmanstraat 46
5531GG Bladel

BAG-ID: 1728010000082089

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 323663588
Datum van registratie 11-09-2020
Geldig tot 11-09-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Breuers & Cobelens
Examenummer 49734
KvK nummer 67710085

Afgegeven conform de regeling energiestaat
gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energiestaat van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing		Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Bladel Sectie G Perceel 728		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 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.		

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.

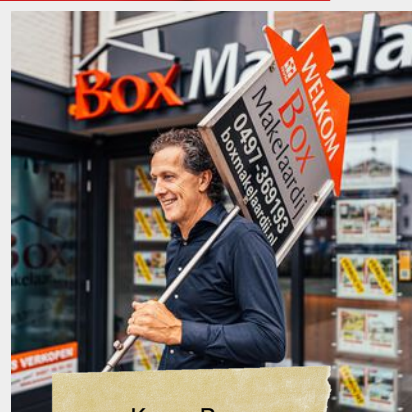


Benieuwd naar ons overige aanbod?

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