



Vraagprijs:

€ 449.000,- k.k.

Op een perceel van 330 m² gelegen 2-kapper met diepe tuin en grote geïsoleerde garage

Nette woning met 4 riante slaapkamers en betonnen verdiepingsvloeren

Fijne ligging aan een mooie brede straat in een verkeersarme woonomgeving



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1966
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Perceeloppervlakte	330 m ²
Woning inhoud	390 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	110 m ²
Externe bergruimte	41 m ²

Energie­label



Welkom!

Welkom bij deze verrassend ruime, leuke 2-onder-1-kapwoning aan De Brouwerstraat 4 in het gezellige Hoogeloon. Gelegen op een mooi perceel van maar liefst 330 m², met 110 m² gebruiksoppervlakte, betonnen verdiepingsvloeren en vier riante slaapkamers, is dit een woning waar ruimte, licht en wooncomfort perfect samenkomen.

De absolute eye-catcher? Dat is zonder twijfel de diepe, privacy biedende achtertuin met aan het einde van het perceel een royale, volledig geïsoleerde garage mét vloerverwarming, badkamer, ruime bergzolder en aangebouwde overkapping. Ideaal voor hobbyisten, werken aan huis of extra opslag.

Overige kenmerken

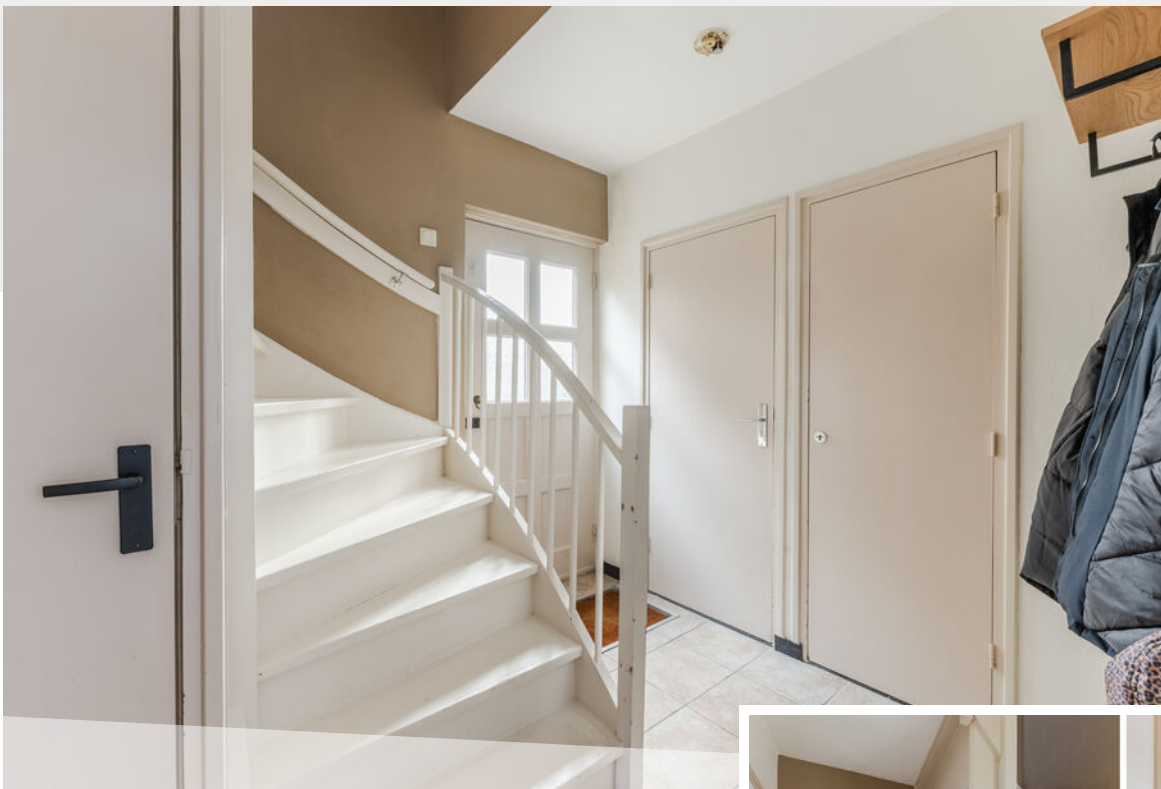
Isolatie	de woning is voorzien van dak- en spouwmuurisolatie.
Kozijnen	de woning is voorzien van houten kozijnen, grotendeels met isolerende beglazing.
C.V. en warm water	middels een Nefit Trendline c.v. combi-ketel (circa 2022).
Overige	- alle verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in beton. - de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. - koper dient op bepaalde onderdelen nog rekening te houden met enige moderniseringswerkzaamheden. - door het volledige isolatiepakket, voorbereidingen voor keukenblok en vloerverwarming is de garage multifunctioneel te gebruiken. Na enige aanpassingen kan de garage bijvoorbeeld ook worden gebruikt als mantelzorgwoning, kantoor/praktijk aan huis of als hobbyruimte.
Locatie	uitstekende ligging aan een brede, verkeersarme straat in een gewilde woonomgeving binnen de Hoogeloonse dorpskern.
Kortom:	De Brouwerstraat 4 is een complete en comfortabele gezinswoning met verrassend veel ruimte, een prachtige tuin en een multifunctioneel bijgebouw dat talloze mogelijkheden biedt. Een woning die je gezien moet hebben om het volledige wooncomfort en de potentie echt te ervaren.

Begane grond

Je komt binnen in de hal met een tegelvloer en toegang tot het volledig betegelde toilet met fonteintje, de praktische kelderkast en de vernieuwde meterkast die is uitgerust met een kookgroep en krachtstroom. Vanuit de hal is er tevens toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De doorzon woonkamer is heerlijk licht en ruim van opzet en is afgewerkt met een stijlvolle travertin tegelvloer, strak gestucte wanden en een stucwerkplafond. De aanwezigheid van een handige inbouwkast zorgt voor extra bergruimte, terwijl de schouw met aansluitmogelijkheid voor een (gas)kachel bijdraagt aan een warme en sfeervolle uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de keuken, die is voorzien van een tegelvloer en een keukeninrichting in hoekopstelling met een gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Vanuit de keuken geeft een deur direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.



Ruime hal met
toiletruimte









Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht en beschikt over een ligbad met douchecombinatie, een wandcloset en een wastafelmeubel, wat zorgt voor een comfortabele en functionele ruimte.

Tevens zijn hier drie ruime slaapkamers gesitueerd, die stuk voor stuk zijn afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerkwanden en stucwerkplafonds.



Overloop met toegang
tot de badkamer











Tweede verdieping

De tweede verdieping is eveneens bereikbaar via een vaste trap en bestaat uit een voorzolder met een Velux dakvenster, de aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de c.v.-installatie.

Aansluitend bevindt zich de royale vierde slaapkamer, die is voorzien van een laminaatvloer, een Velux dakvenster en praktische bergruimte aan beide zijden onder de dakschuinte. Deze verdieping is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.



Ruime voorzolder





Slaap-
kamer
4





Voor- en achtertuin

Ook buiten biedt deze woning volop leefruimte. De voortuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting en de brede oprit, waar met gemak twee auto's naast elkaar kunnen worden geparkeerd, zorgt voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De diepe achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen, met een combinatie van bestrating en gazon, een zonneluifel, veel privacy en een achterom met een dubbele poort.



Diepe, privacy biedende
achtertuin







Multifunctioneel bijgebouw

Aan de achterzijde van het perceel staat de royale, volledig geïsoleerde garage, die met zijn openslaande deuren, twee separate loopdeuren, krachtstroom, extra meterkast en voorbereiding voor vloerverwarming uitermate veelzijdig is.

Daarnaast beschikt de garage over een volledig betegelde badkamer met douche, wandcloset en urinoir, een vaste trap naar een grote bergzolder met Velux dakvenster en een aangebouwde overkapping, waardoor deze ruimte voor uiteenlopende doeleinden kan worden gebruikt.



Multifunctioneel te
gebruiken, geïsoleerde
garage

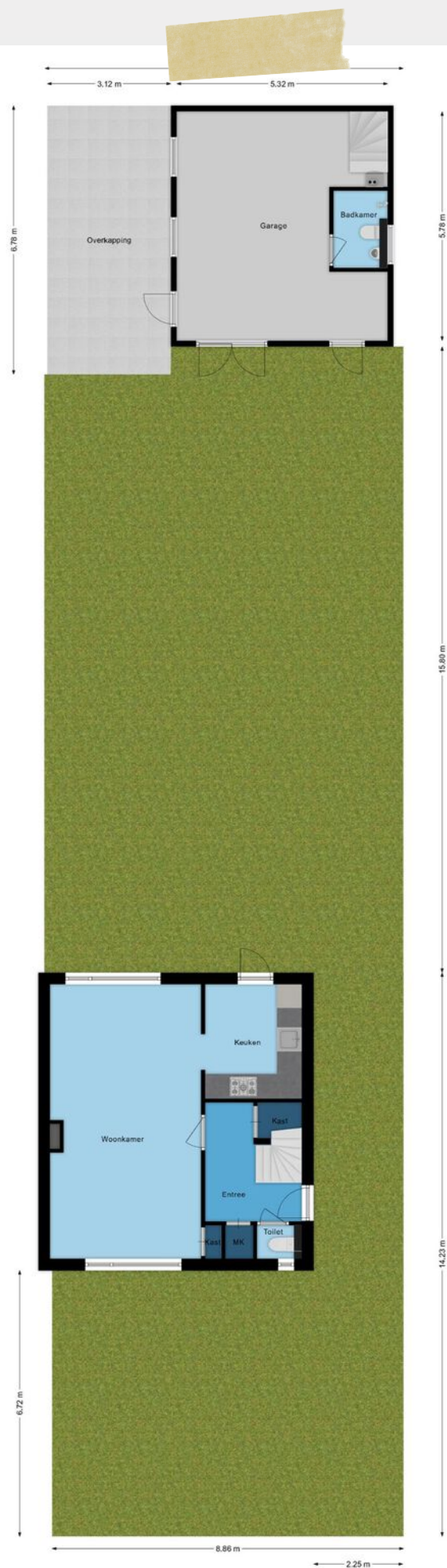




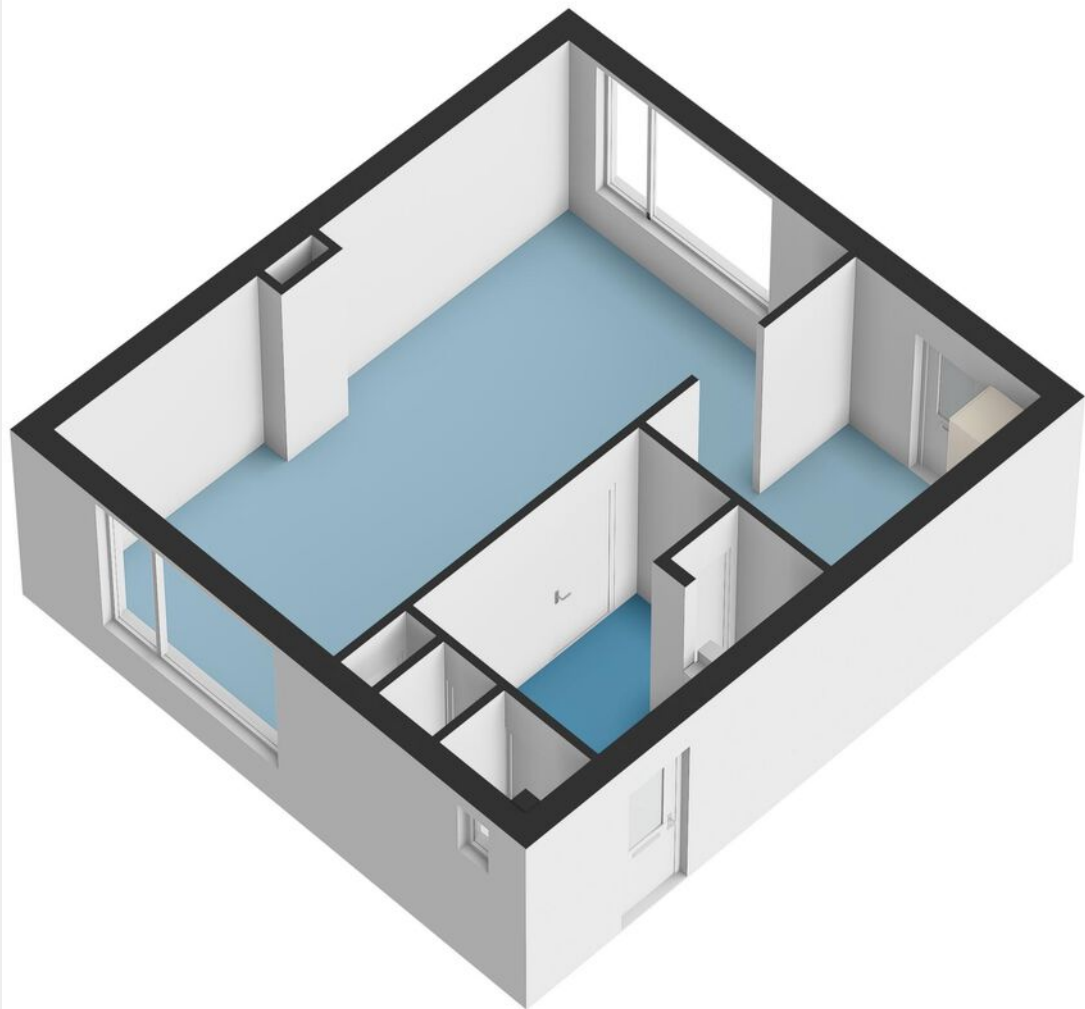


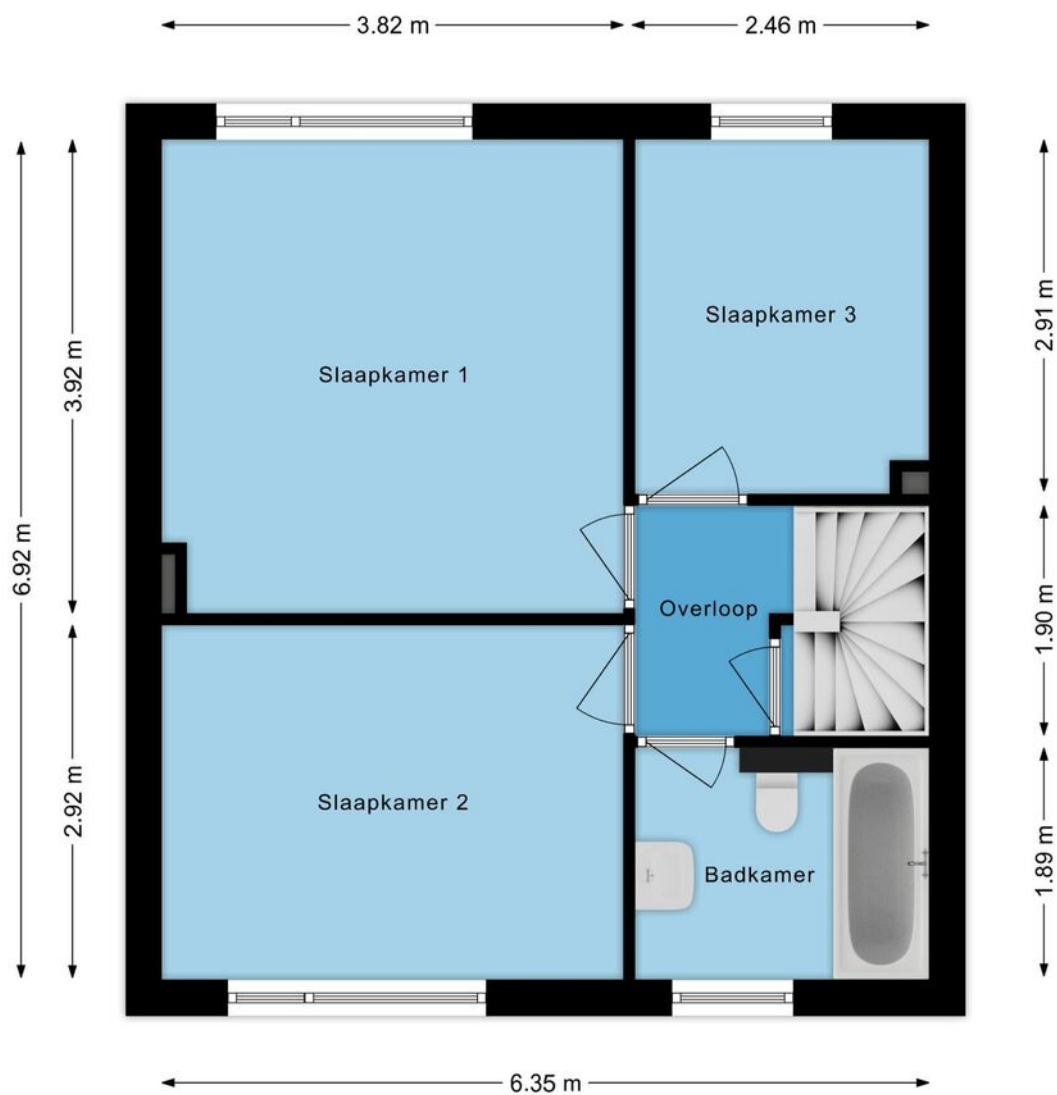


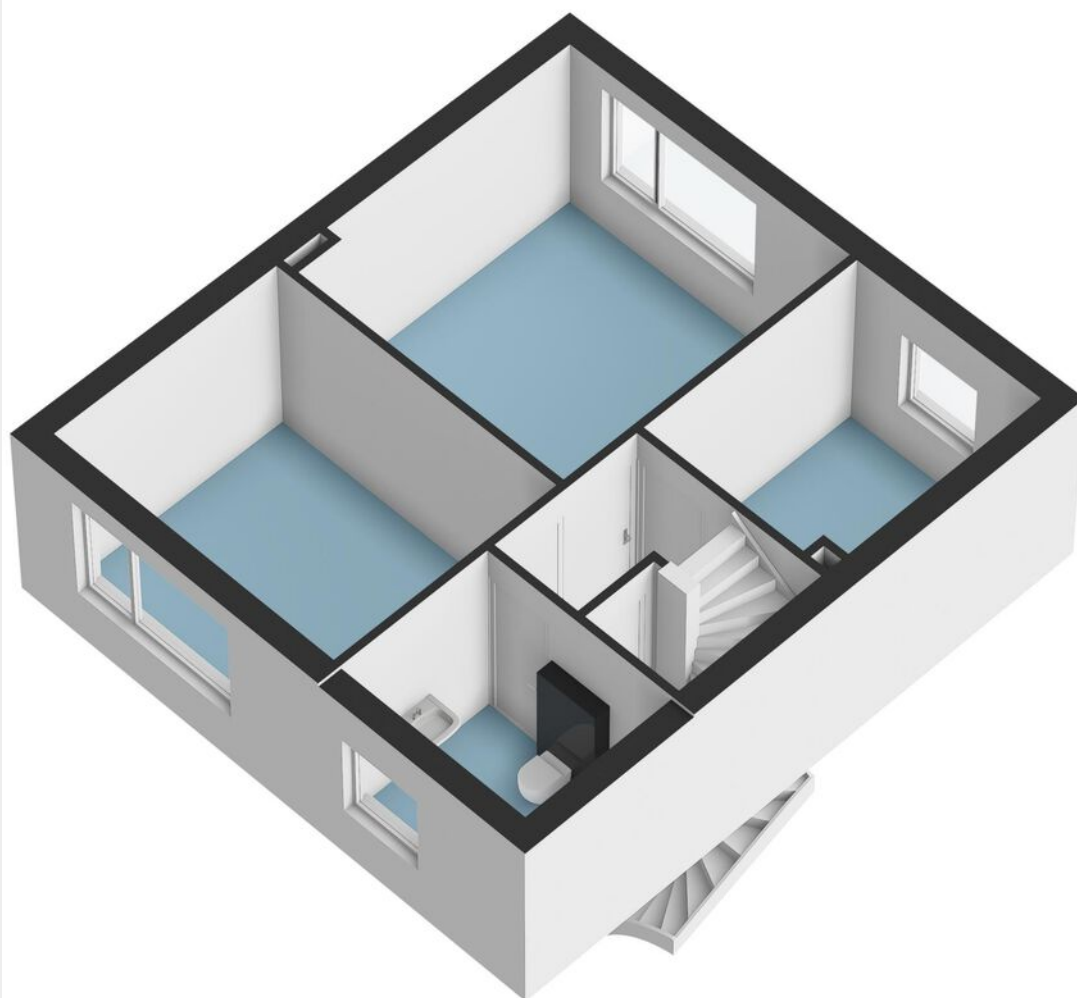


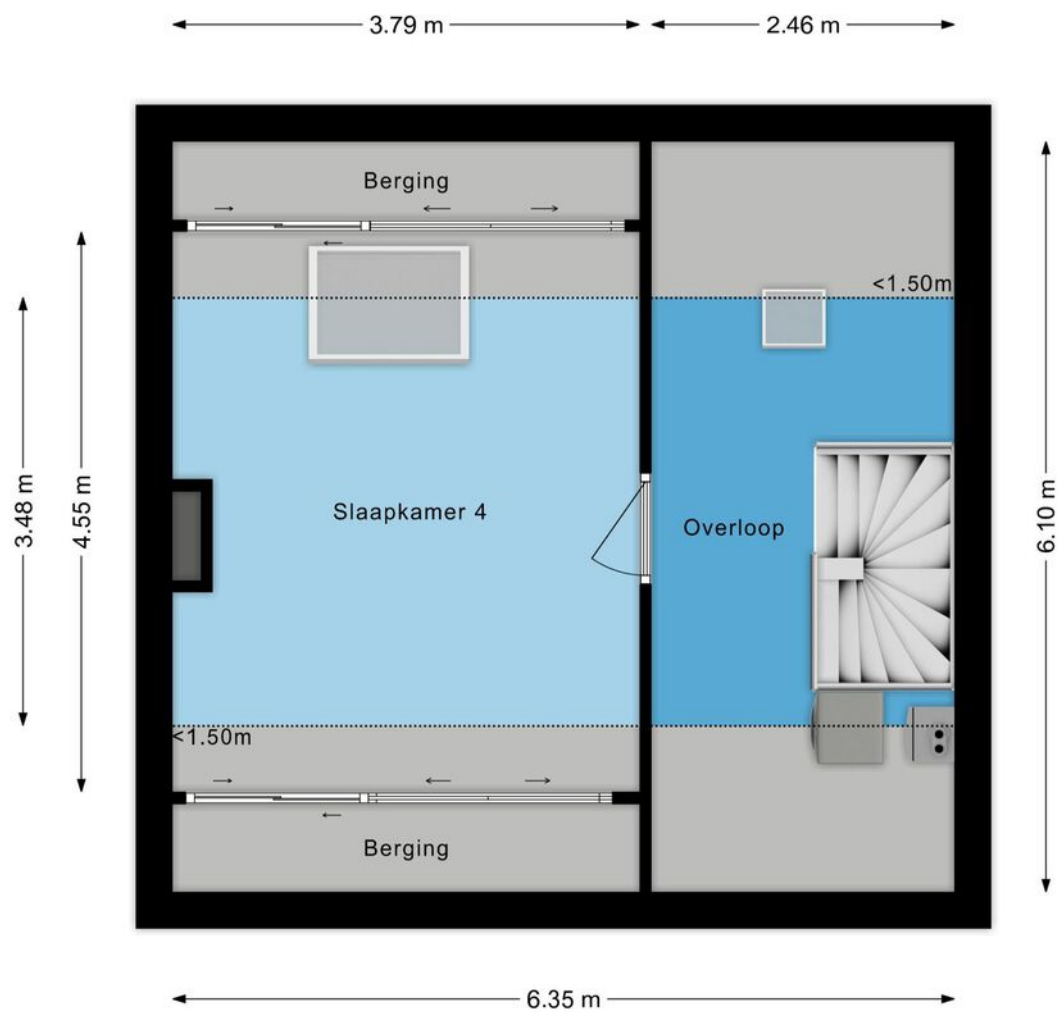


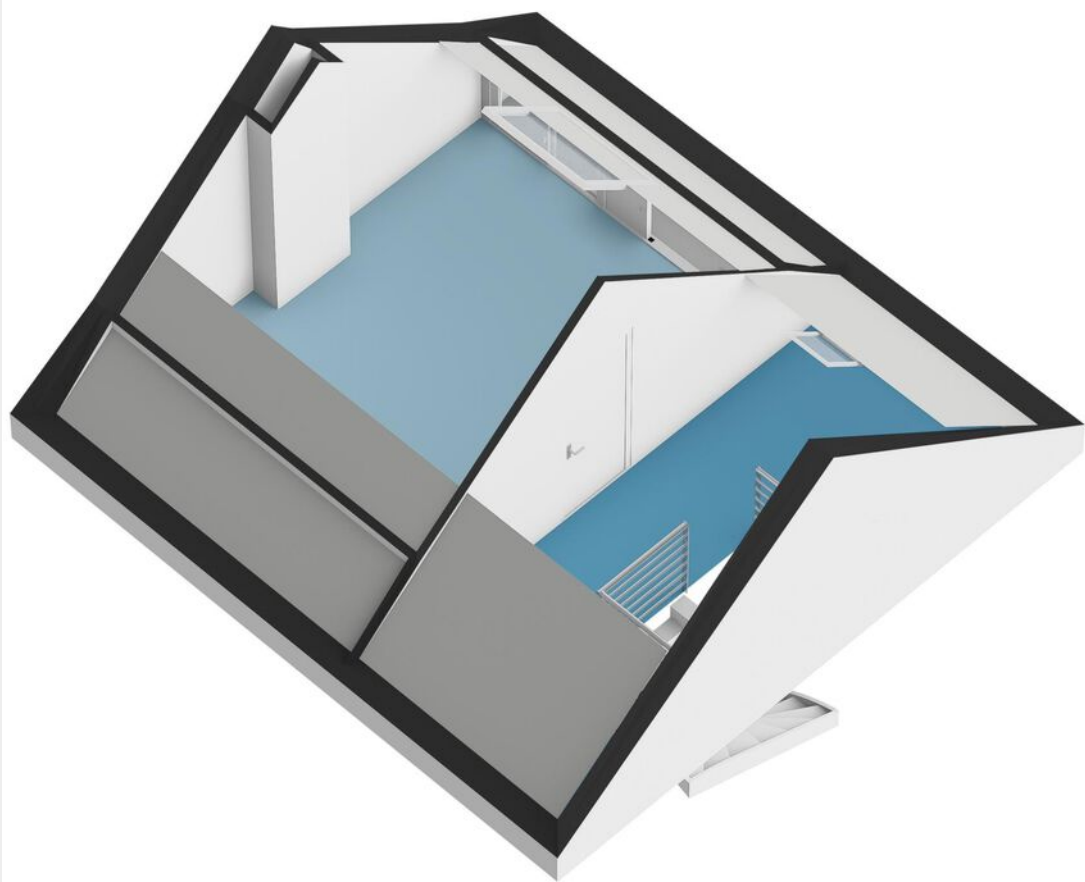


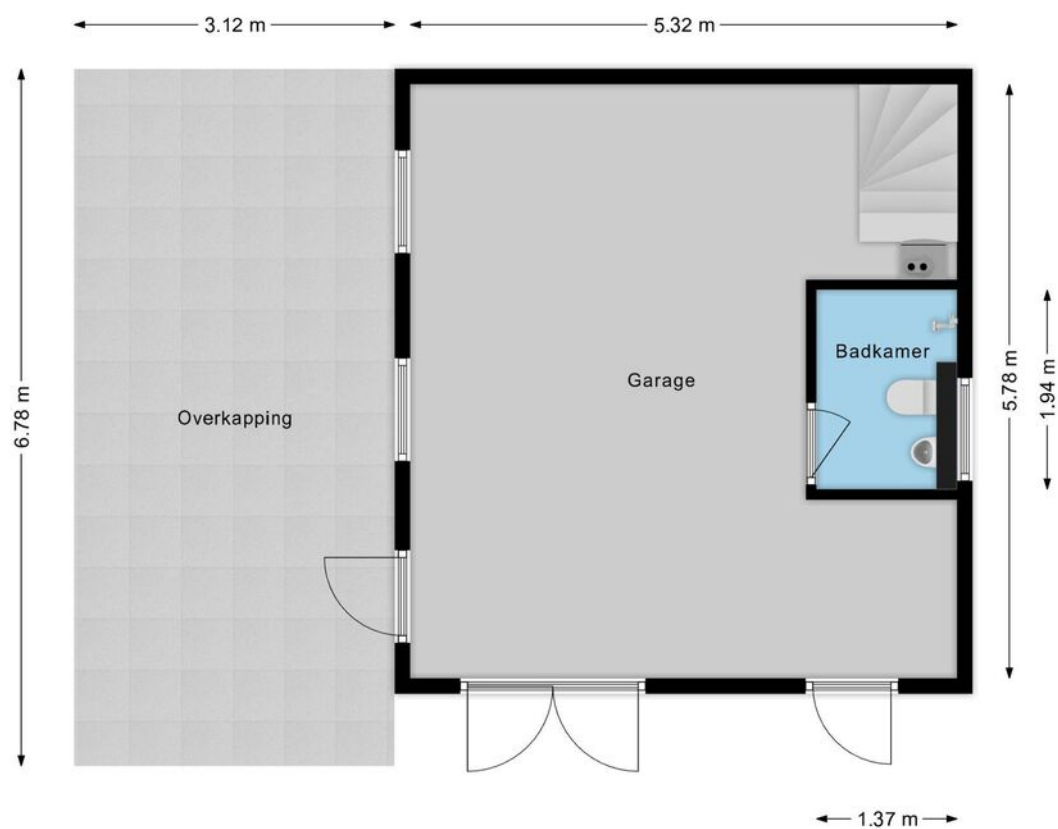


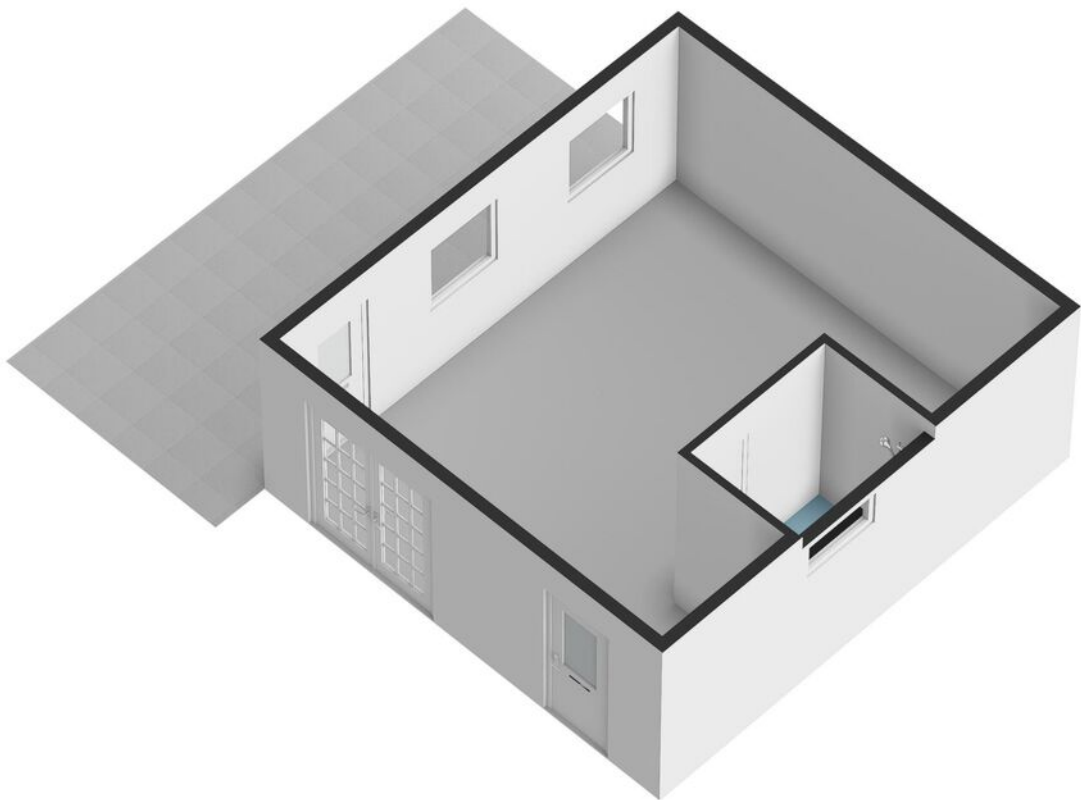












← 5.32 m →

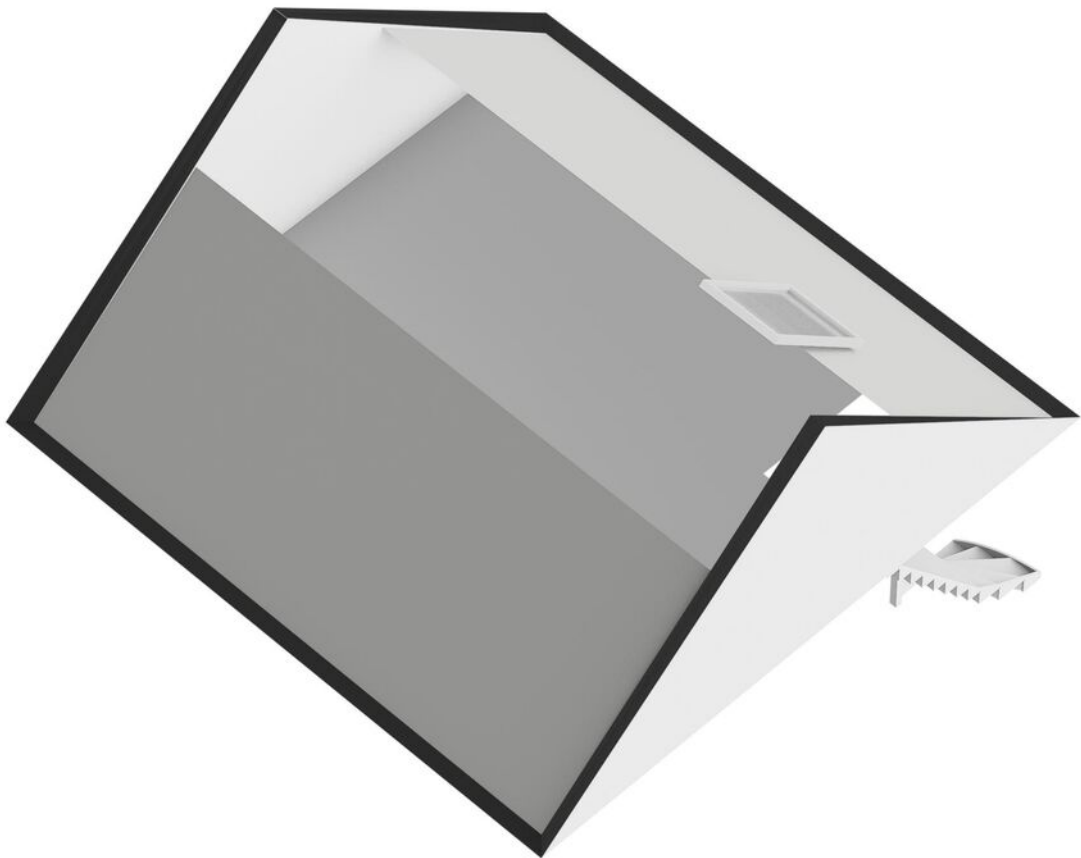
↑ 1.93 m ↓

<1.50m

Garage verdieping

<1.50m

↑ 5.39 m ↓



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	De Brouwerstraat 4
Plaats	Hoogeloon
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	22-12-2025

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	109,9
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	41,0
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	390

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

Energie label woning

De Brouwerstraat 4

5528AR Hoogeloon

BAG-ID: 1728010000080942

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 759379932
Datum van registratie 23-01-2018
Geldig tot 23-01-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel 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 Willy Van 't Hof
Examennummer 7341
KvK nummer 17200828

Afgegeven conform de regeling energieprestatie 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

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of die binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

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

Kadastrale gemeente	Hoogeloon
Sectie	E
Perceel	810

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



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.

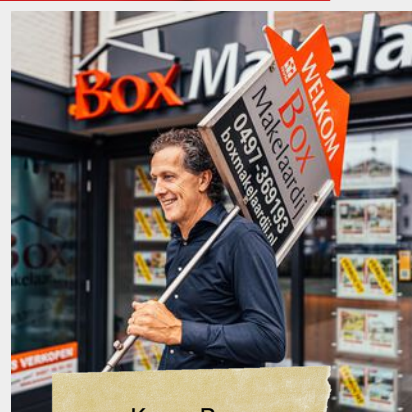


Benieuwd naar ons overige aanbod?

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