



Vraagprijs:

**€ 425.000,- k.k.**

*Instapklare hoekwoning  
met 3 ruime slaapkamers  
en grote  
zolderverdieping*

*Modern  
afwerkingsniveau met  
fraaie keuken en  
badkamer*

*Gewilde, kindvriendelijke  
woonomgeving nabij het  
Zuiderpark*





Stap  
binnen  
bij deze  
prettige  
woning

**Bouwjaar**  
**Type woning**  
**Perceeloppervlakte**  
**Woning inhoud**  
**Gebruiksoppervlakte wonen**  
**Externe bergruimte**

1984  
hoekwoning  
157 m<sup>2</sup>  
350 m<sup>3</sup>  
102 m<sup>2</sup>  
11 m<sup>2</sup>



Energie label



## Overige kenmerken

|                           |                                                                                                                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Isolatie</b>           | de woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.                                                                                                                   |
| <b>Kozijnen</b>           | de woning is voorzien van houten kozijnen, grotendeels met isolerende beglazing.                                                                                               |
| <b>C.V. en warm water</b> | middels een Remeha Calenta c.v. combi-ketel (bouwjaar 2018).                                                                                                                   |
| <b>Overige</b>            | alle verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in beton.                                                                                                                              |
| <b>Locatie</b>            | uitstekende ligging in een gewilde, kindvriendelijke woonomgeving met ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.                                                              |
| <b>Kortom:</b>            | een instapklare, modern afgewerkte hoekwoning op een fantastische locatie nabij het Zuiderpark, met veel ruimte, licht en gebruiksgemak. Een woning die je gezien móét hebben! |

## Welkom!

### Schapendries 21 – Eersel | Instapklare hoekwoning op toplocatie bij het Zuiderpark

**Welkom aan de Schapendries 21 in Eersel: een keurig onderhouden, instapklare hoekwoning met een modern afwerkingsniveau, gelegen in een gewilde en kindvriendelijke woonomgeving. Op slechts 50 meter van het groene Zuiderpark woon je hier heerlijk rustig, met volop speel- en wandelmogelijkheden om de hoek. De woning beschikt over 3 ruime slaapkamers, een grote multifunctionele 2e verdieping, en een privacy biedende, onderhoudsvriendelijke achtertuin met royale berging en achterom. Een ideaal (gezins)huis waar je zó in kunt!**



Kijk snel verder! ▶

## Begane grond

Via de verzorgde voortuin betreed je de woning en kom je in de hal met nette tegelvloer. Hier vind je de volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de meterkast (6 groepen, 1 aardlekschakelaar en glasvezelaansluiting) en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De sfeervolle woonkamer is een heerlijke leefruimte, afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputzwanden en een strak stucwerkplafond. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prettige lichtinval gedurende de hele dag. Een fijne plek om te ontspannen, te spelen of gezellig te tafelen met familie en vrienden.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken, voorzien van een tegelvloer en een deur naar de achtertuin. De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en uitgerust met alle gewenste inbouwapparatuur: een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Een nette, functionele keuken waar koken een plezier is.



Gezellige woonkamer













Open  
keuken









## Eerste verdieping

Op de overloop met laminaatvloer heb je toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputzwanden en een stucwerkplafond. Dankzij de prettige maatvoering zijn de kamers uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De moderne, volledig betegelde badkamer is compleet en stijlvol uitgevoerd en beschikt over een ligbad, douchecabine, wandcloset, wastafelmeubel met spiegelkast, een designradiator en een strak stucwerkplafond met inbouwspots. Een fijne ruimte om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

















## Tweede verdieping

Middels een vaste trap bereik je de grote tweede verdieping, een verrassend ruime en multifunctionele etage. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van twee nieuwe Velux dakvensters (2026) die zorgen voor veel daglicht. Hier bevinden zich tevens de opstelling van de c.v.-installatie en de wasmachine-aansluiting.

Deze ruimte leent zich uitstekend voor het creëren van een riante extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte – de mogelijkheden zijn legio!



Grote zolderverdieping



## Exterieur

De voortuin is netjes aangelegd met sierbestrating en diverse beplanting, wat zorgt voor een verzorgde eerste indruk.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk en biedt veel privacy. De combinatie van sierbestrating, kunstgras en pergola met zonnedoek maakt de tuin ideaal voor zowel ontspanning als spelende kinderen. Achterin de tuin staat een royale gemetselde berging, perfect voor fietsen en opslag. Via de achterom met poort heb je directe toegang tot het achtergelegen parkeerterrein, wat het dagelijkse gebruik extra comfortabel maakt.



Achtertun met riante  
berging







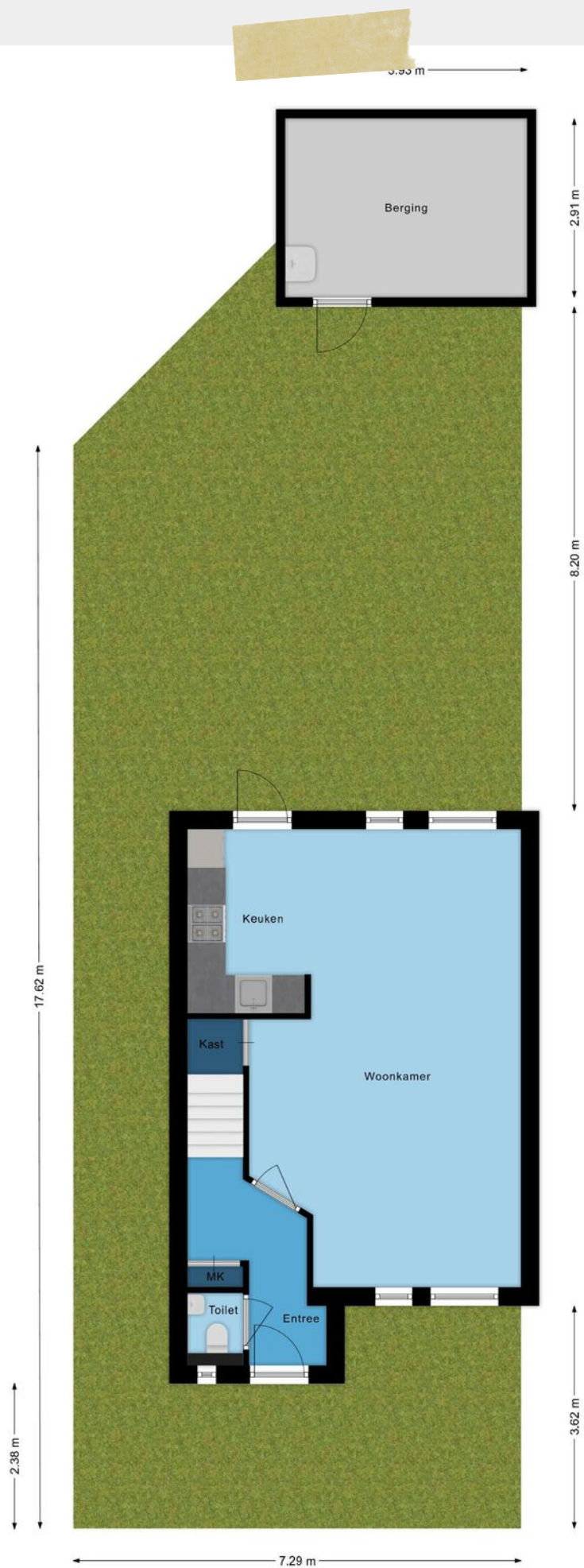




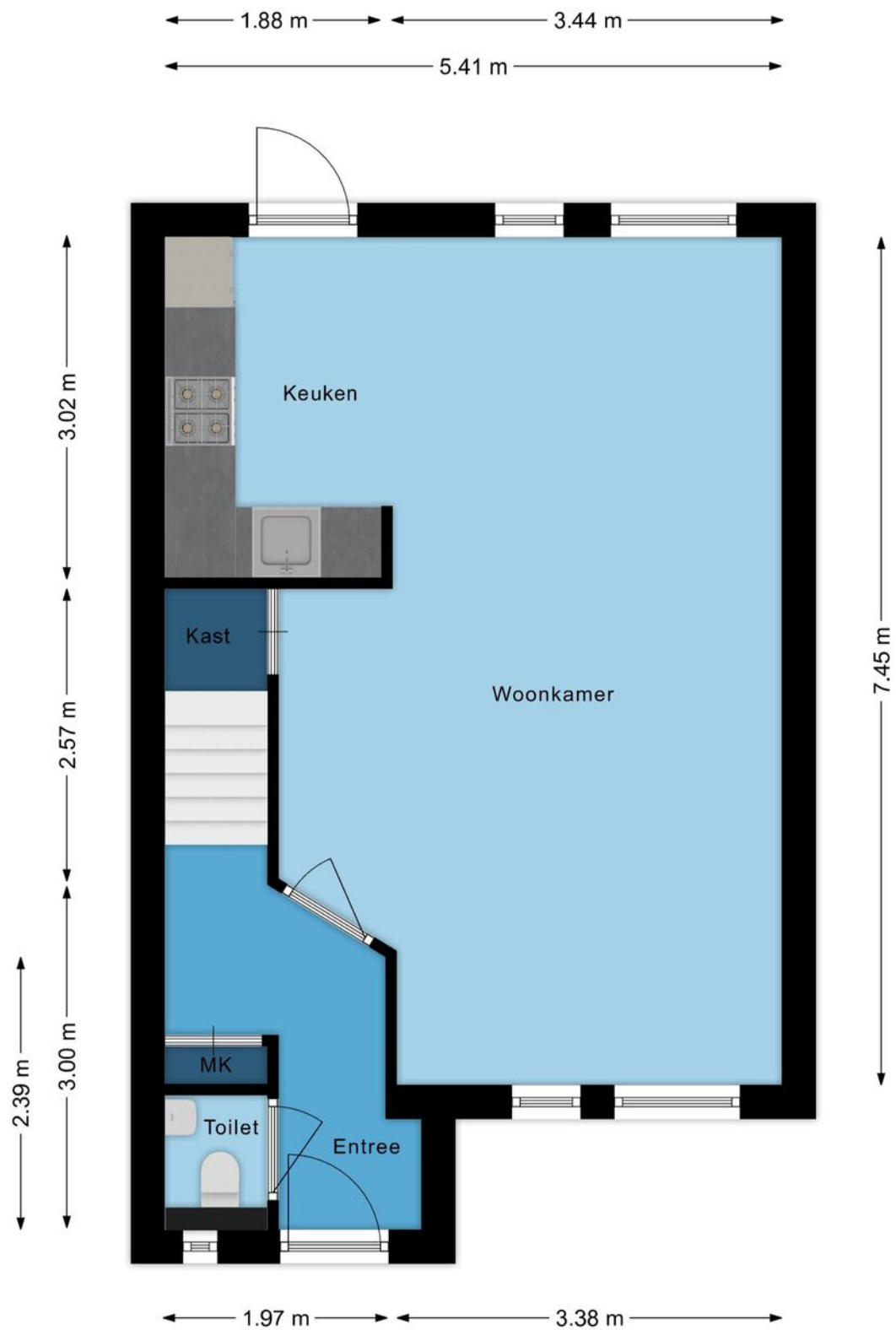




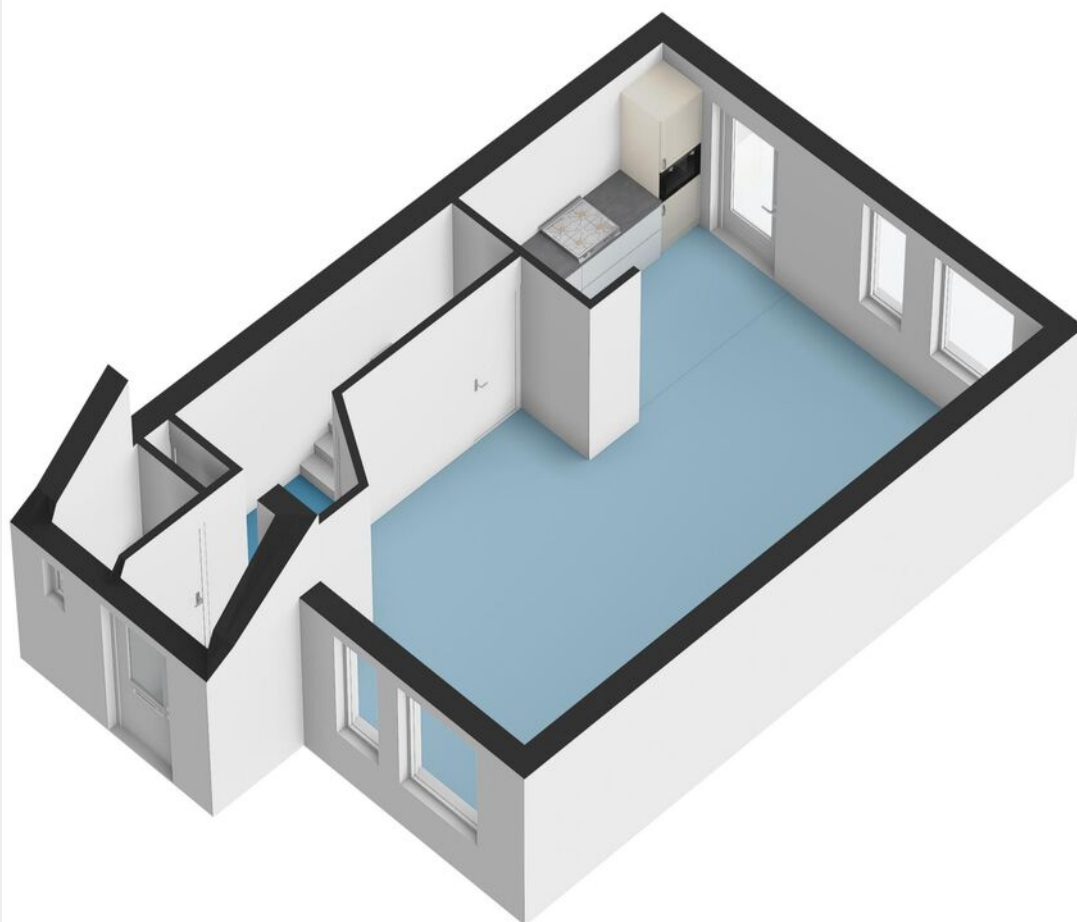




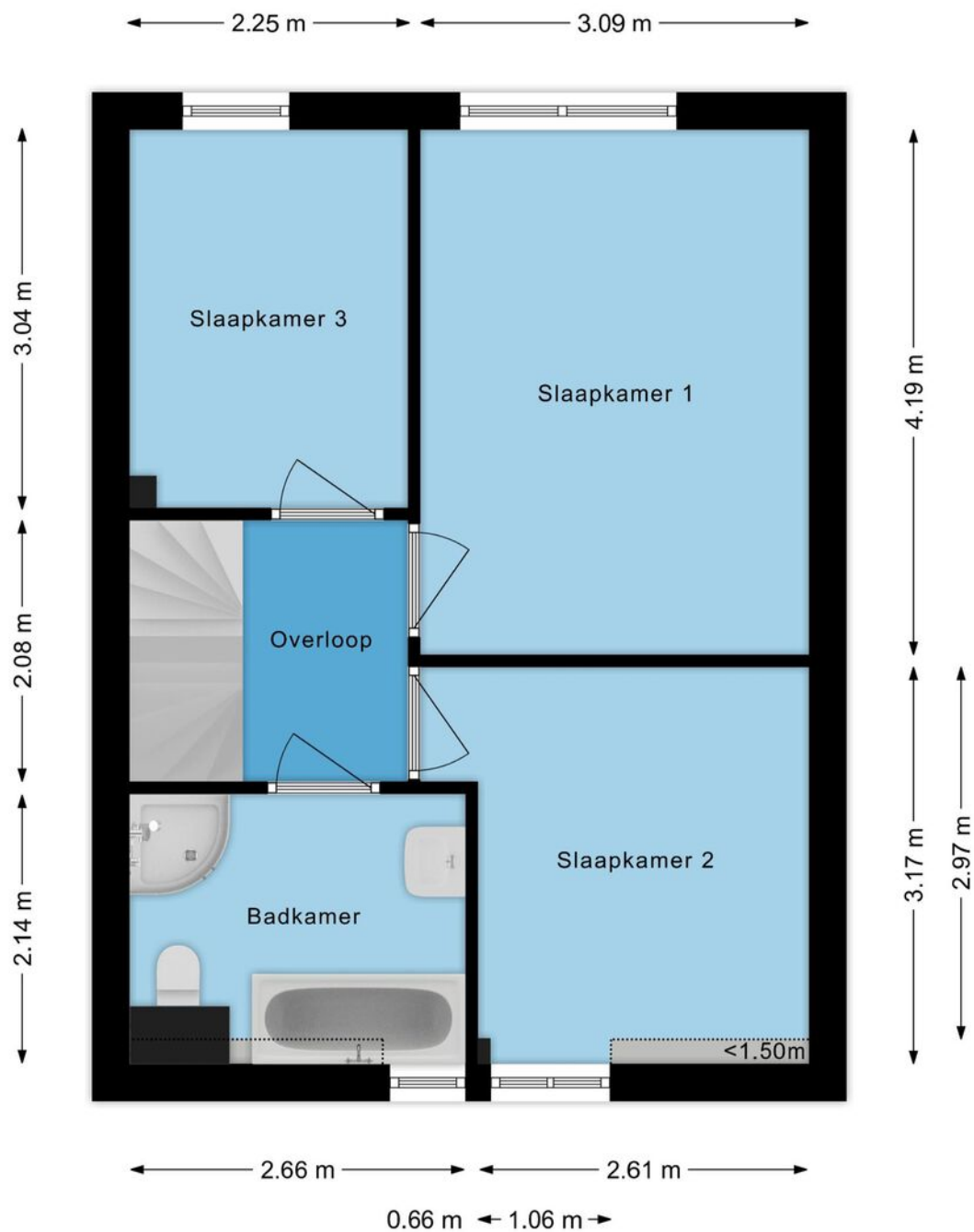




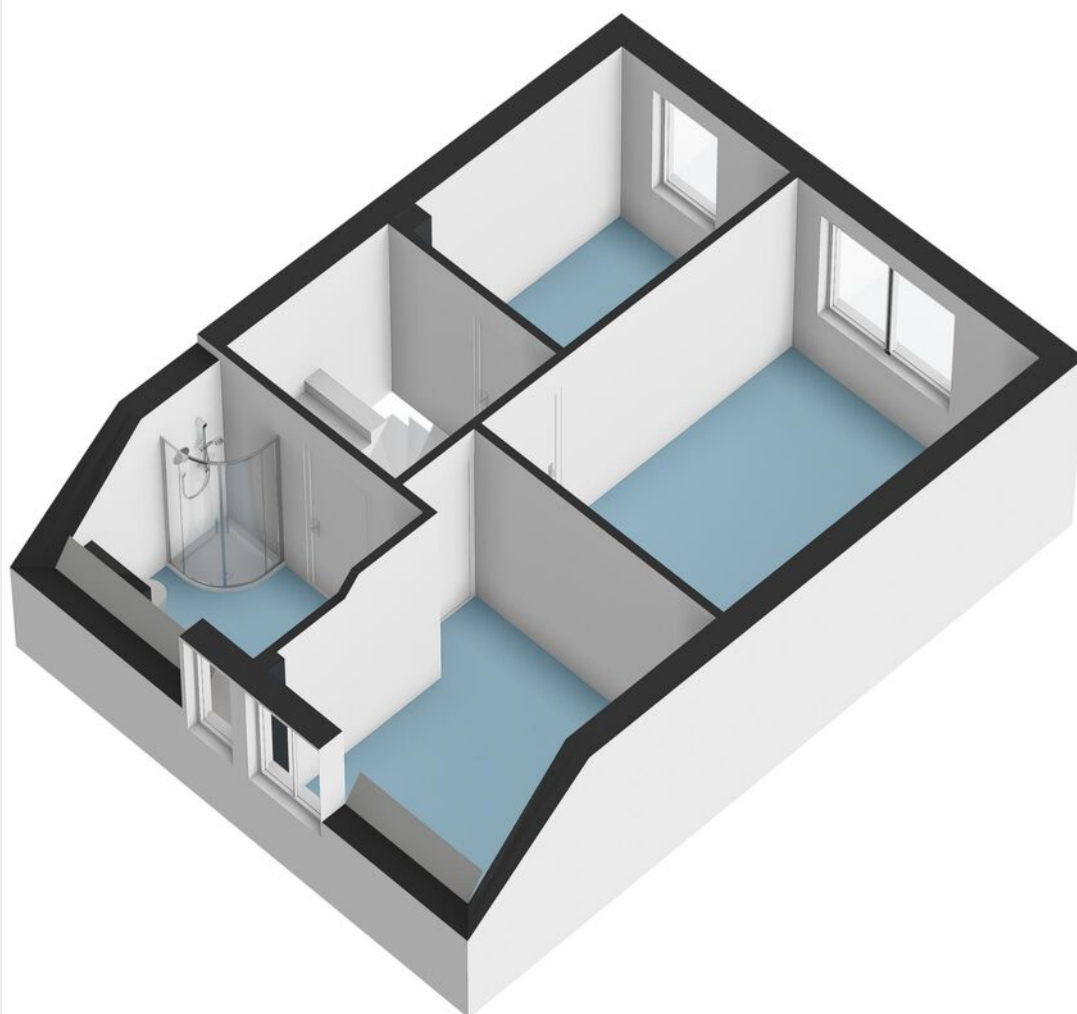


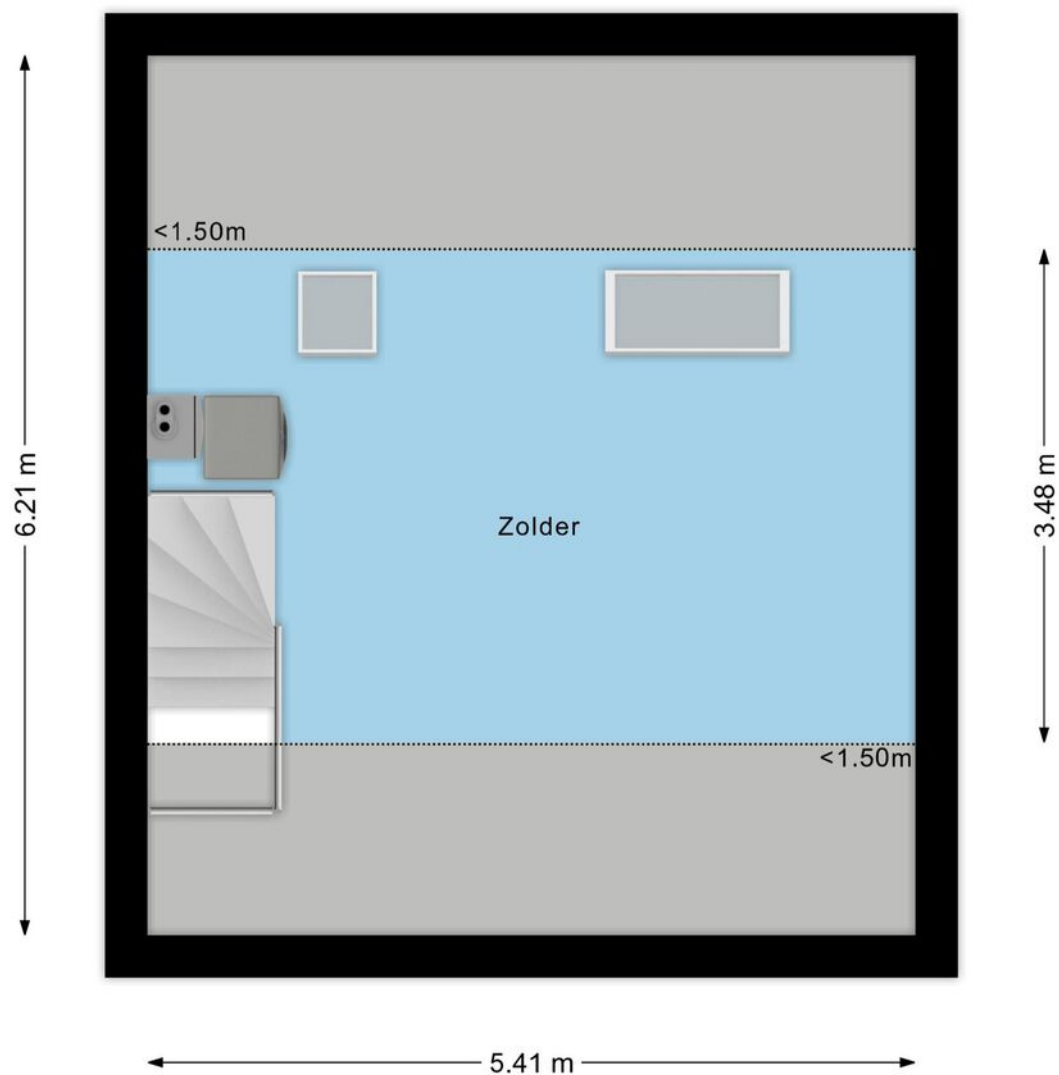




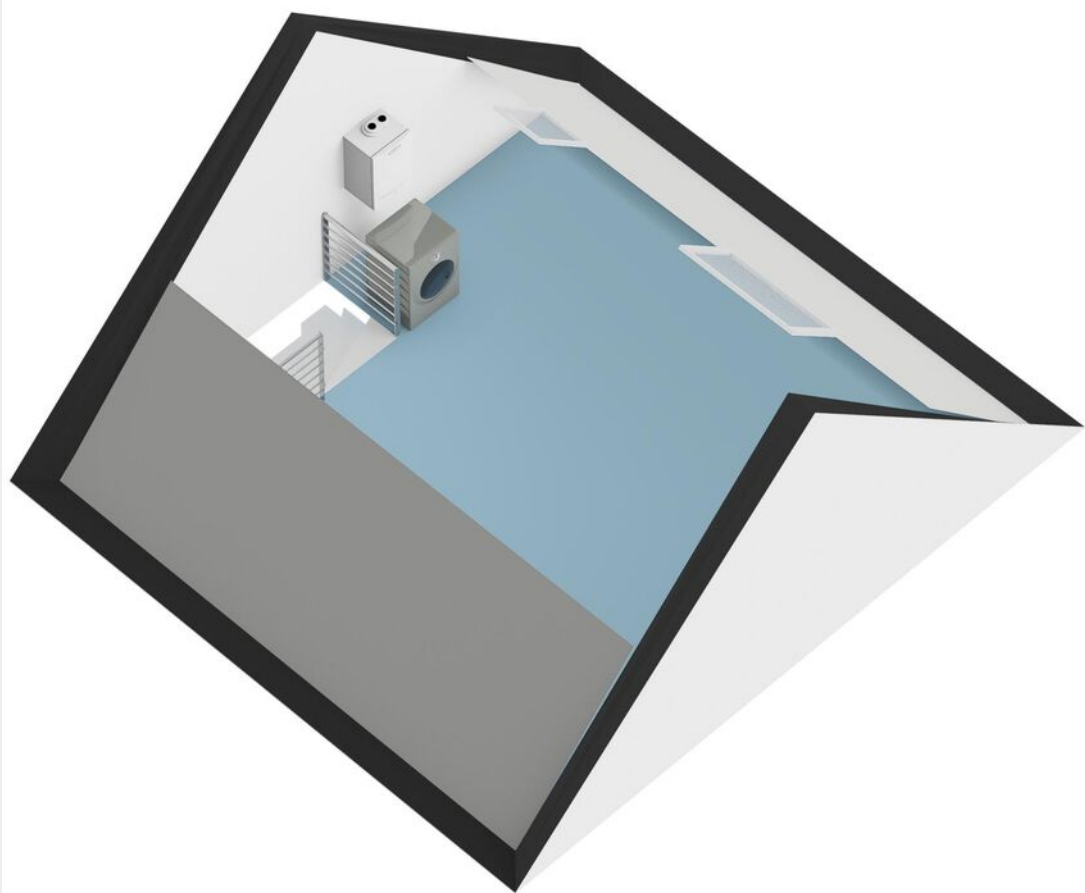






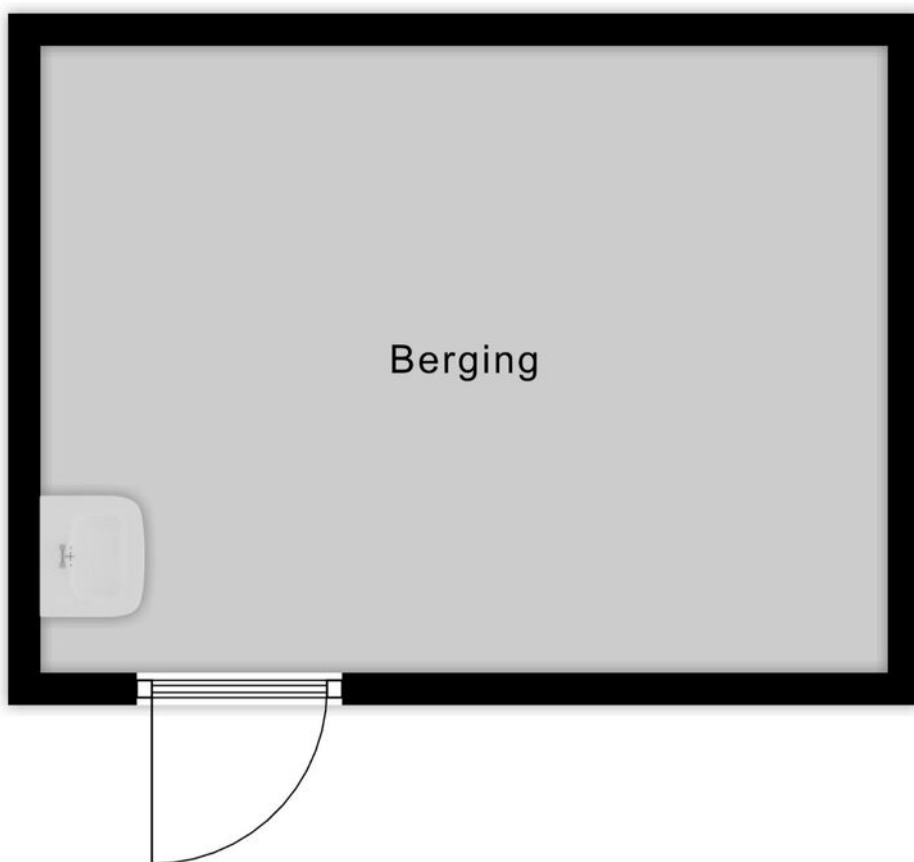






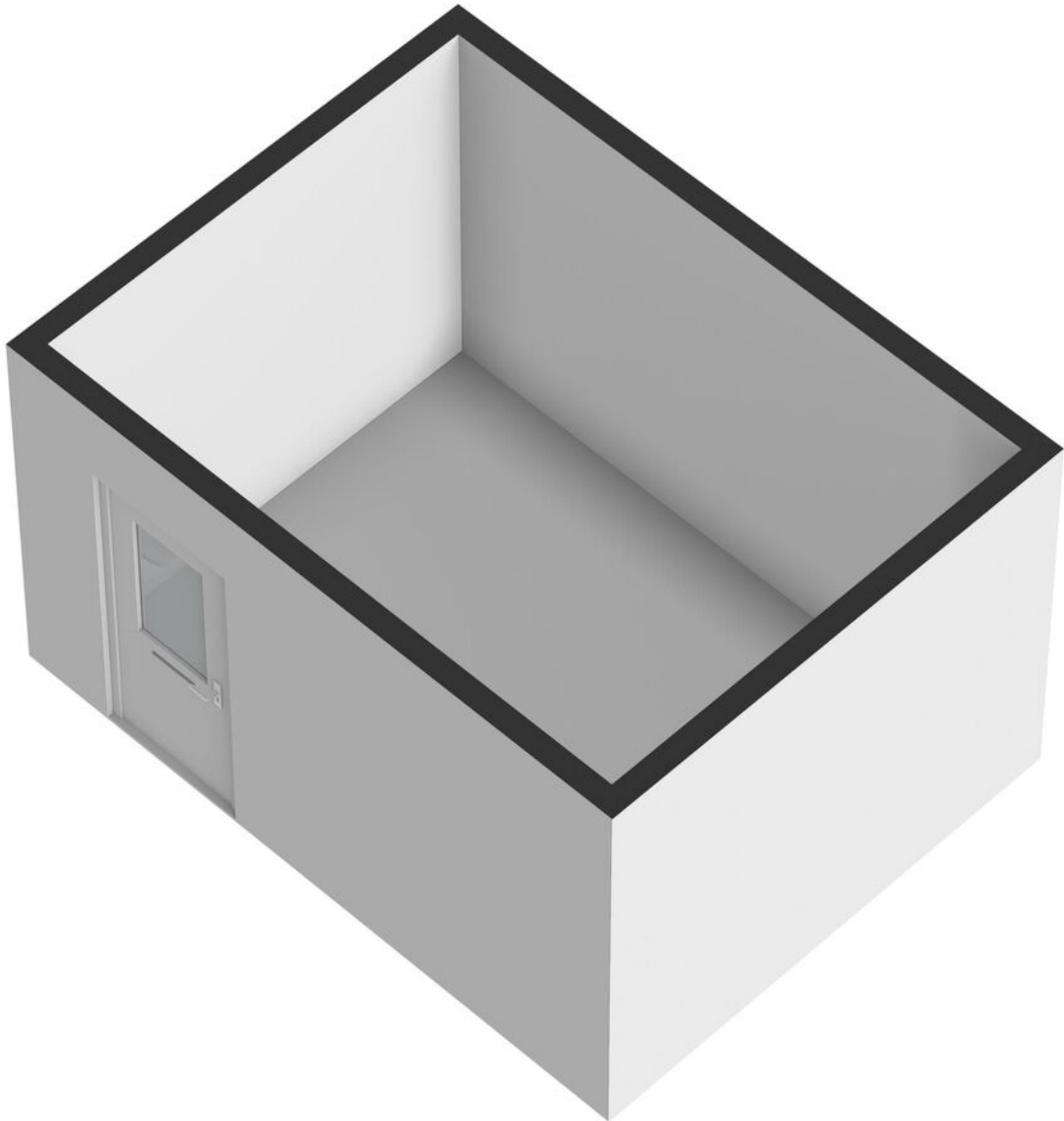


← 3.93 m →



↑ 2.91 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                    | Schapendries 21 |
| Plaats                   | Eersel          |
| Opdrachtgever            | Box Makelaardij |
| Opgemaakt door           | Boykeys B.V.    |
| Datum opmaak meetrapport | 06-01-2026      |

|                                                        |    |     |              |
|--------------------------------------------------------|----|-----|--------------|
| <b>Gebruiksoppervlakte Wonen</b>                       | m2 | Ca. | <b>101,7</b> |
| <b>Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte</b>     | m2 | Ca. | <b>0,0</b>   |
| <b>Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte</b> | m2 | Ca. | <b>0,0</b>   |
| <b>Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte</b>          | m2 | Ca. | <b>11,4</b>  |
| <b>Bruto inhoud woning</b>                             | m3 | Ca. | <b>350</b>   |

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



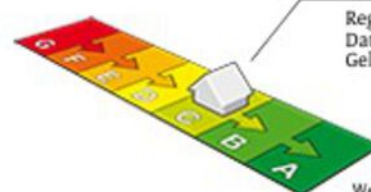
# Energielabel woning

Schapendries 21

5521LN Eersel

BAG-ID: 0770010000005366

Veel besparingsmogelijkheden



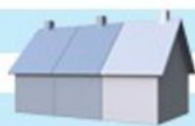
## Energielabel C

Registratienummer 141005968  
Datum van registratie 02-03-2018  
Geldig tot 02-03-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

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

### Overzicht woningkenmerken

|                                   |                                                   |                                                                                     |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Woningtype                     | Hoekwoning                                        |  |
| Bouwperiode                       | 1983 t/m 1987                                     |                                                                                     |
| Woonoppervlakte                   | 101 t/m 120 m <sup>2</sup>                        |                                                                                     |
| 2. Glas woonruimte(s)             | Dubbel glas                                       |                                                                                     |
| Glas slaapruimte(s)               | Enkel glas                                        |                                                                                     |
| 3. Gevelisolatie                  | Gevel niet extra geïsoleerd                       |                                                                                     |
| 4. Dakisolatie                    | Dak extra geïsoleerd                              |                                                                                     |
| 5. Vloerisolatie                  | Vloer 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                     | Mechanische afzuiging                             |                                                                                     |

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

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 energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Erwin den Hartog  
Examennummer 302  
KvK nummer 54358965

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel 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 veraanwoord 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.



0 5 10 15 20 25m

12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
 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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Eersel  
 Sectie M  
 Perceel 1866

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](https://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](http://www.boxmakelaardij.nl)



Markt 33  
5531 BC  
BLADEL