

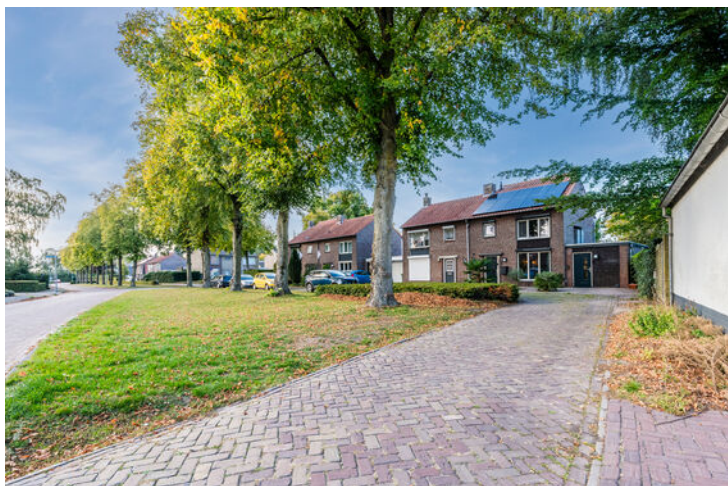
TE KOOP



KRUISSTRAAT 12, DUIZEL



W. Heeren Makelaardij B.V.
TEL. 0497-535 672
www.wheeren.nl
info@wheeren.nl



Woonoppervlakte : 114 m²

Perceeloppervlakte : 206 m²

Inhoud : 467 m³

Bouwjaar : 1963

Energie label : B

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Welkom in de kruisstraat! Deze fijne woning gelegen op een rustige woonlocatie komt beschikbaar voor nieuwe bewoners!

Deze uitstekend onderhouden tweekapper is flink uitgebouwd. Hierdoor vind je daar nu een royale woonkamer en een sfeervolle woonkeuken. Verspreid over twee bovenverdiepingen beschik je over vier volwaardige slaapkamers en een comfortabele badkamer, terwijl er ook nog sprake is van een separate bijkeuken en twee bergingen. De isolatie van de woning is in 2023 flink onder handen genomen door de ramen en deuren te vervangen en voorzien van HR++ en HR+++ glas en de gevels te voorzien van spouwmuurisolatie. In 2025 is de woning ook nog eens voorzien van 10 zonnepanelen inclusief accupakket. Buitenruimte is er in de vorm van een mooie achtertuin, met verschillende terrassen en overkappingen, en een eveneens nette voortuin met parkeergelegenheid. Comfortabel en fijn wonen is hier geen probleem!

Ligging

Aan de Kruisstraat in Duizel woon je op een centraal maar rustig plekje. De buurt is verkeersluw, en dan woon je aan nummer 12 ook nog eens aan een ventweg, waar in totaal maar vier woningen aan liggen. Gemotoriseerd verkeer dat direct voor het huis langskomt is dus echt een zeldzaamheid. Bovendien kijk je aan de voorkant uit over een openbaar plantsoen. Door de centrale ligging zijn alle voorzieningen van het dorp makkelijk te voet bereikbaar. Denk hierbij aan speeltuinen, een basisschool, kinderdagverblijf en een gemeenschapshuis. Horeca waaronder een restaurant en cafetaria zijn eveneens lopend bereikbaar. Tegelijkertijd wandel of rijd je vanuit de Kruisstraat zo het dorp uit, en het landelijke buitengebied in. Duizel is daarnaast goed verbonden met steden en dorpen in de omgeving. Er zijn busverbindingen met onder andere Bladel en Eindhoven, en als je met de auto op pad gaat, zit je al binnen vijf minuten bij de oprit naar de snelweg A67, waardoor je plaatsen als Veldhoven en Eindhoven al in ongeveer een kwartier kunt bereiken.

Begane grond

Met het gezicht naar de voorkant van het huis toe is de linker van de twee toegangsdeuren de voordeur. Eenmaal binnen beland je eerst in een ruime entree, waar je aan de linkerkant een compleet betegelde toiletruimte, de trapopgang en een grote trapkast vindt.

De fraaie parketvloer van de entree loopt keurig door tot in de woonkamer. De in zachte kleuren afgewerkte muren en plafonds passen er helemaal bij en zorgen voor een harmonieus geheel. Een ander sfeerverhogend element is de authentieke houtkachel met rondom sierlijke vloer- en wandbetegeling.

De sfeervolle living staat in open verbinding met een al even gezellige woonkeuken. Deze bevindt zich in de uitbouw waar grote dakramen voor veel extra inval van zonlicht zorgen. De keuken zelf bestaat uit twee blokken: een grote keukeninrichting in hoekopstelling en een 'los' eiland, dat ook meteen als eet- of bartafel benut kan worden. Je maakt hier gebruik van veel opbergruimte, waaronder via diverse lades, en moderne inbouwapparatuur als een inductiekookplaat (van Bauknecht), een combi-oven (Siemens), een vaatwasser en een koelkast.

De benedenverdieping wordt tenslotte gecompleteerd door een ruime berging met een aangrenzende bijkeuken. In laatstgenoemde zitten ook de aansluitpunten voor wasapparatuur. Je wasgoed droog naar de bijkeuken brengen kan altijd, want in het buitengedeelte tussen keuken en berging/bijkeuken is een mooie overkapping geplaatst.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is sprake van een centrale overloop, die toegang biedt tot drie volwaardige slaapkamers. Twee van deze kamers zijn van zeer ruime omvang. Verder zijn beide slaapkamers aan de achterkant verrijkt met op maat gemaakte inbouwkasten, terwijl alle kamers zijn uitgerust van fraaie laminaatvloeren. Vanuit de genoemde overloop bereik je ook een comfortabele badkamer met volledige betegeling, een afgesloten doucheruimte met douchebak, en een mooi wastafelmeubel.

Tweede verdieping

De bovenste etage van het huis is ook per vaste trap bereikbaar. Op zolder vind je een ruime overloop met daarnaast een volwaardige zolderslaapkamer. Dankzij een brede dakkapel aan de achterkant profiteer je in deze beide kamers van extra veel ruimte.

Tuin

Bij deze woning hoort een keurig aangelegde achtertuin op het noorden. Hier is op verschillende plekken een betegeld terras aangelegd, met her en der ook mooie overkapping. Daaromheen is er volop sprake van afwisselende beplanting. Achterin de achtertuin vind je nog een vrijstaande houten berging. Tenslotte beschik je als bewoner van dit huis over een keurige voortuin, die grotendeels is betegeld, en waar je in de hoek je auto kunt parkeren. Een elektrische laadpaal en accupakket zijn aanwezig en worden ter overname aangeboden.

Kenmerken:

- Goed onderhouden, flink uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning.
- Sfeervolle woonkamer met authentieke houtkachel.
- Fraaie woonkeuken met moderne inbouwapparatuur.
- Twee separate bergingen en ruime bijkeuken.
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Comfortabele badkamer en aparte toiletruimte.
- Groot dakkapel op bovenste woonlaag.
- Keurig aangelegde achtertuin met terrassen en overkappingen.
- Parkeergelegenheid op eigen grond in de voortuin.
- Schilderwerk buiten is gedaan in 2025.
- 10 zonnepanelen en accupakket geplaatst in 2025.
- Meterkast vernieuwd in 2025.
- In 2023 gevels voorzien van spouwmuurisolatie.
- Deuren en ramen vervangen in 2023 met HR++ en HR+++ glas.
- Woning grotendeels voorzien van rolluiken.
- Energielabel: B.
- Volledige eigendom.

Disclaimer:

De brochure is door ons kantoor met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper verstrekte gegevens en tekeningen. Desondanks kunnen wij geen garanties geven en op geen enkele wijze aansprakelijkheid aanvaarden voor deze gegevens. In de koopakte nemen wij de volgende clausules op: ouderdomsclausule en asbestclausule.

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**





Kruisstraat 12, Duizel





Kruisstraat 12, Duizel





Kruisstraat 12, Duizel





Kruisstraat 12, Duizel





Kruisstraat 12, Duizel





Kruisstraat 12, Duizel





Kruisstraat 12, Duizel





Kruisstraat 12, Duizel





Kruisstraat 12, Duizel





Kruisstraat 12, Duizel



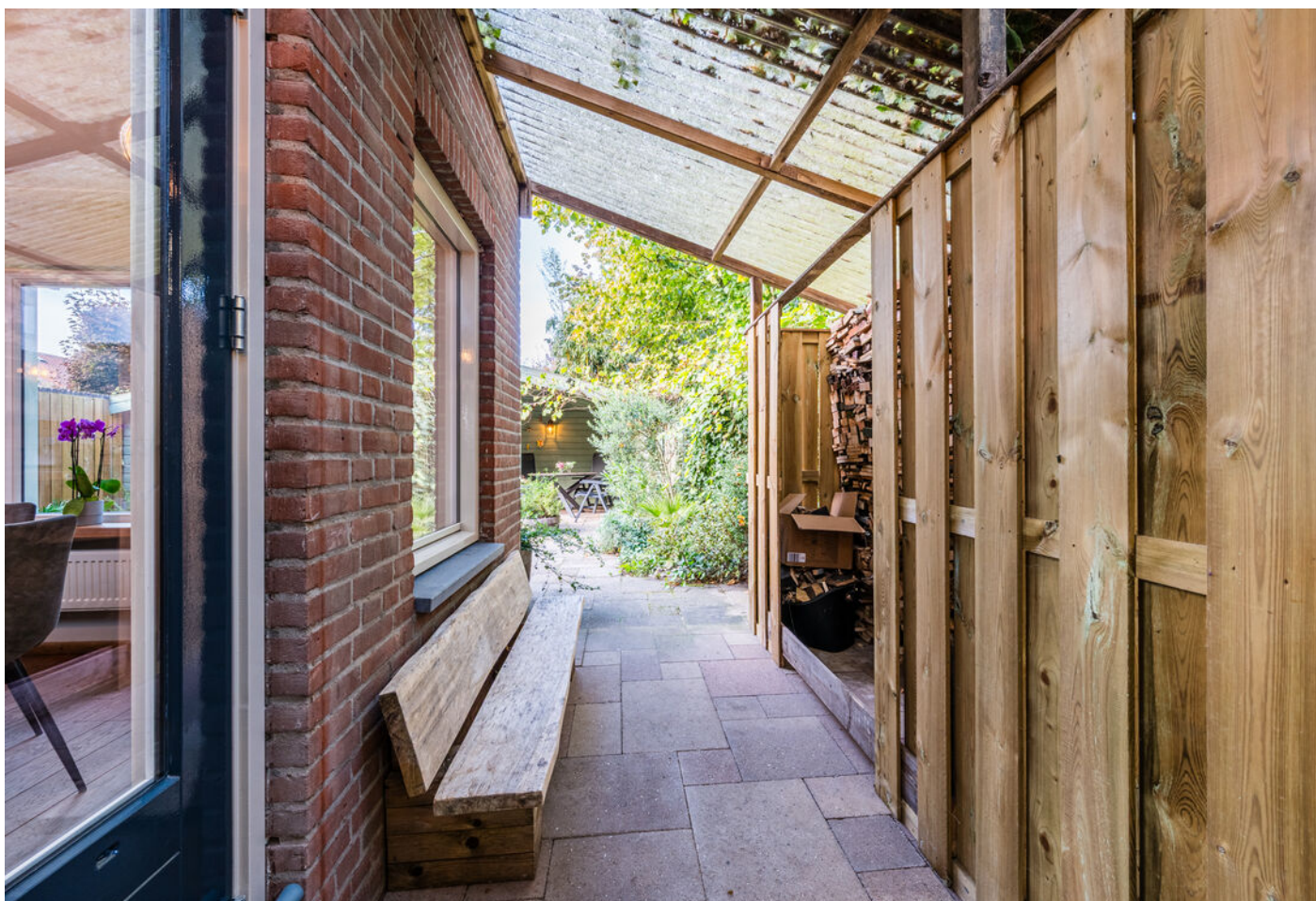






Kruisstraat 12, Duizel





Kruisstraat 12, Duizel





Kruisstraat 12, Duizel



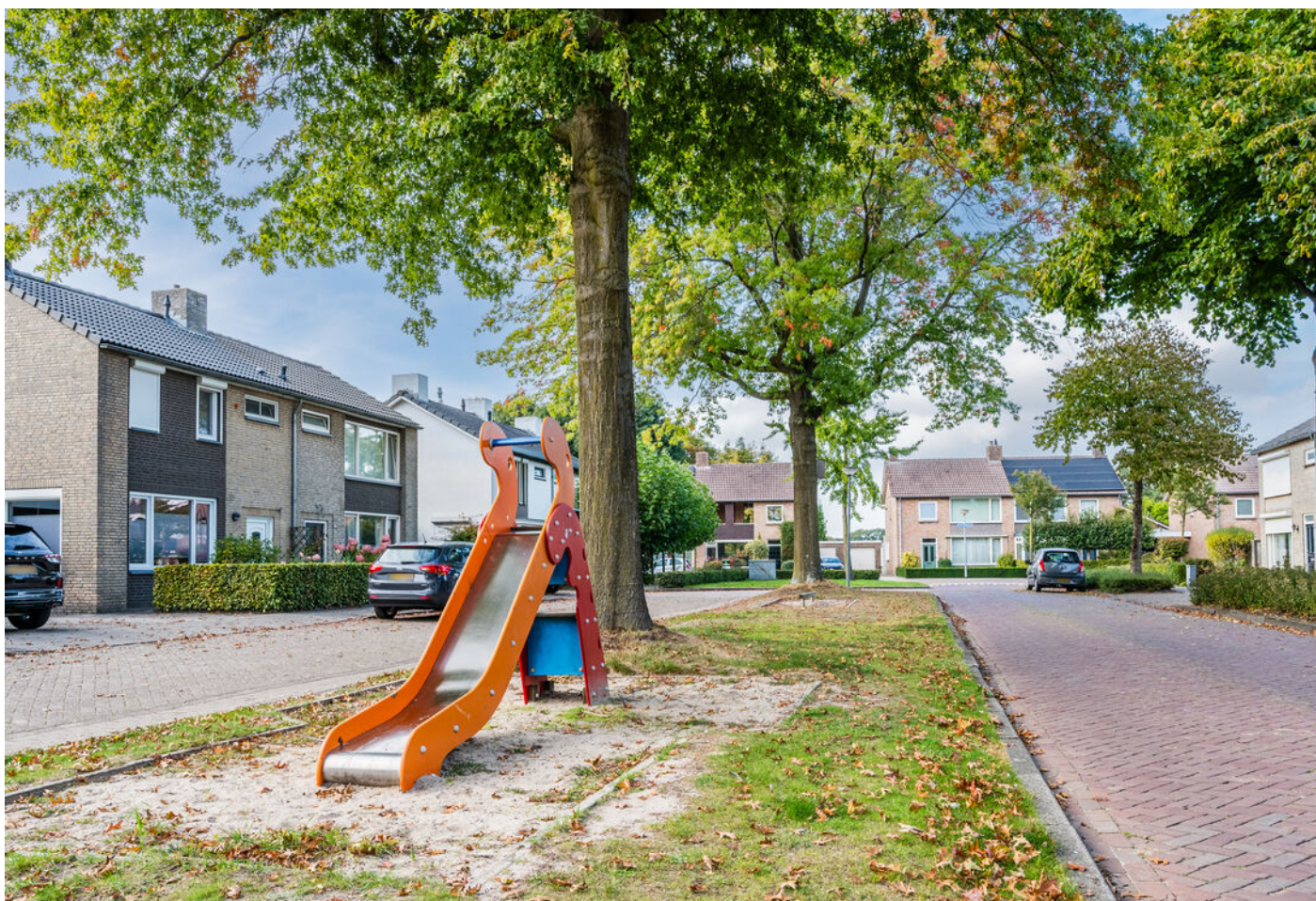


Kruisstraat 12, Duizel





Kruisstraat 12, Duizel

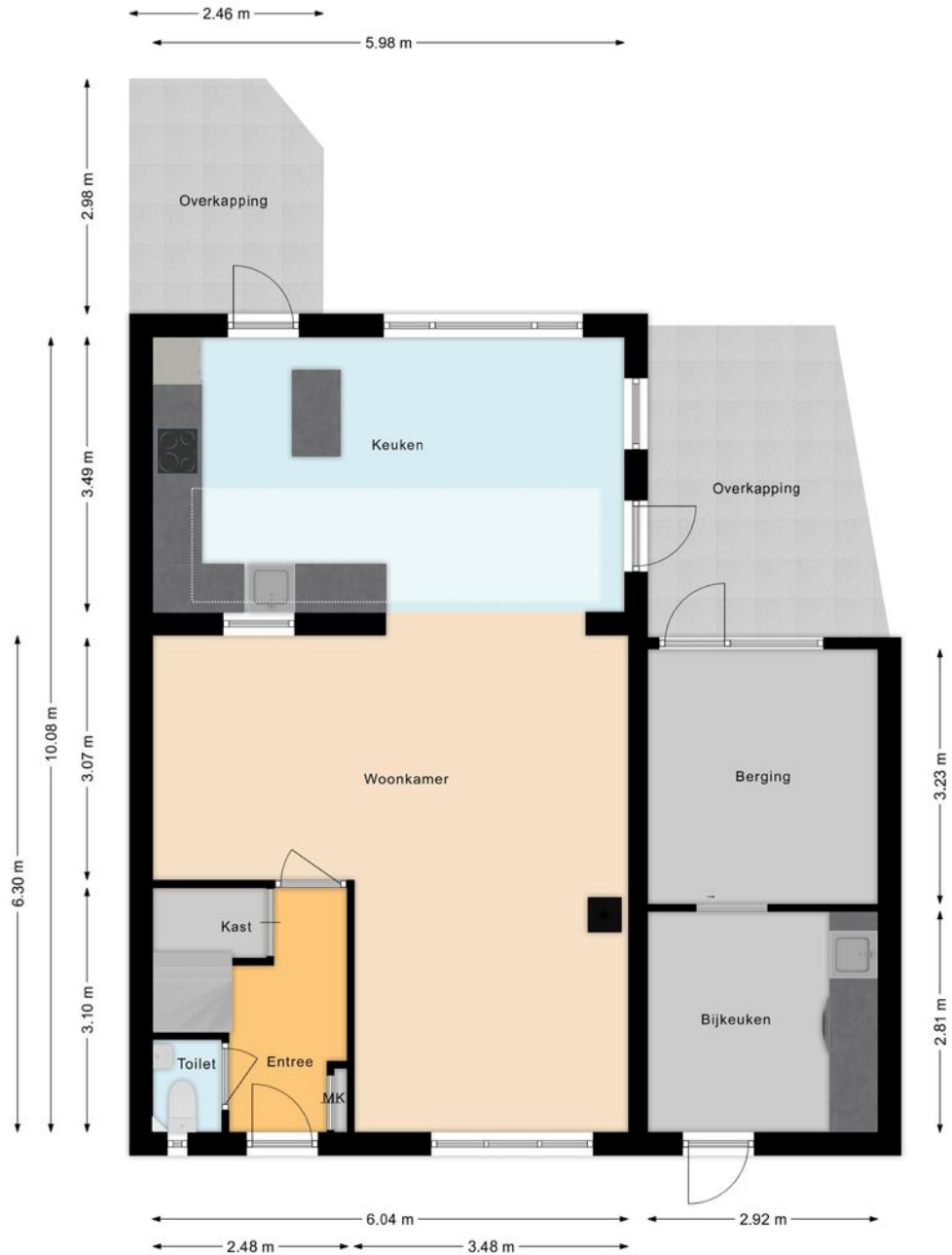




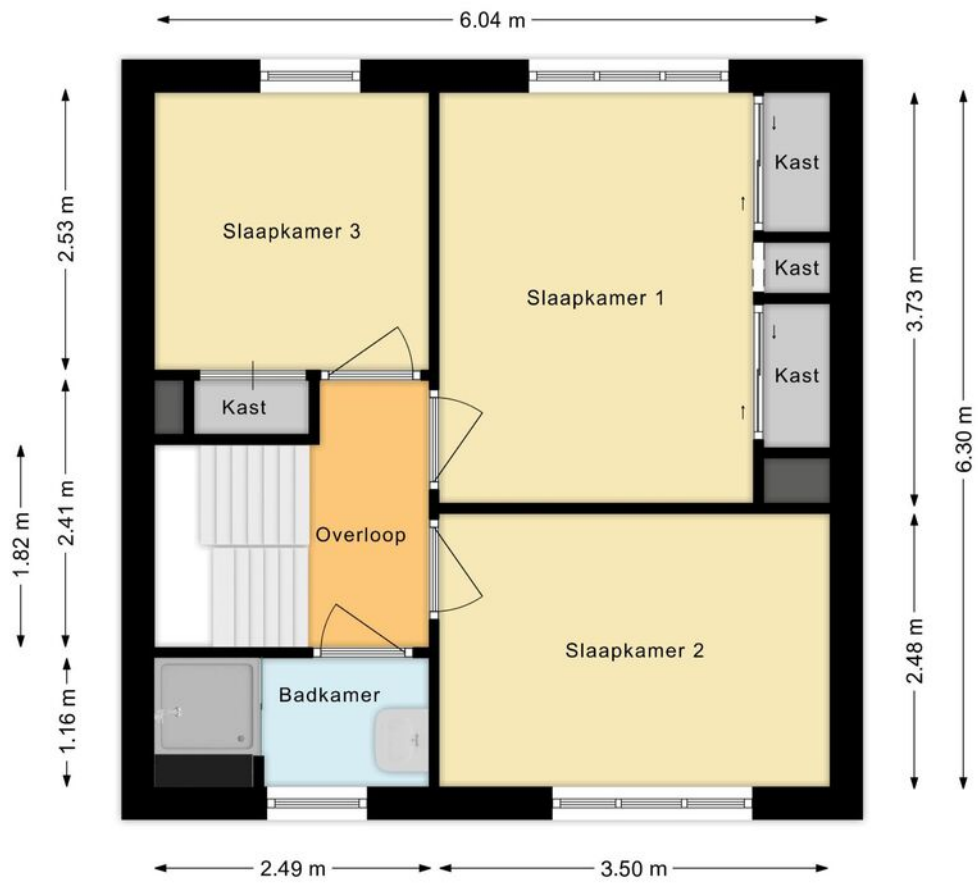
Kruisstraat 12, Duizel



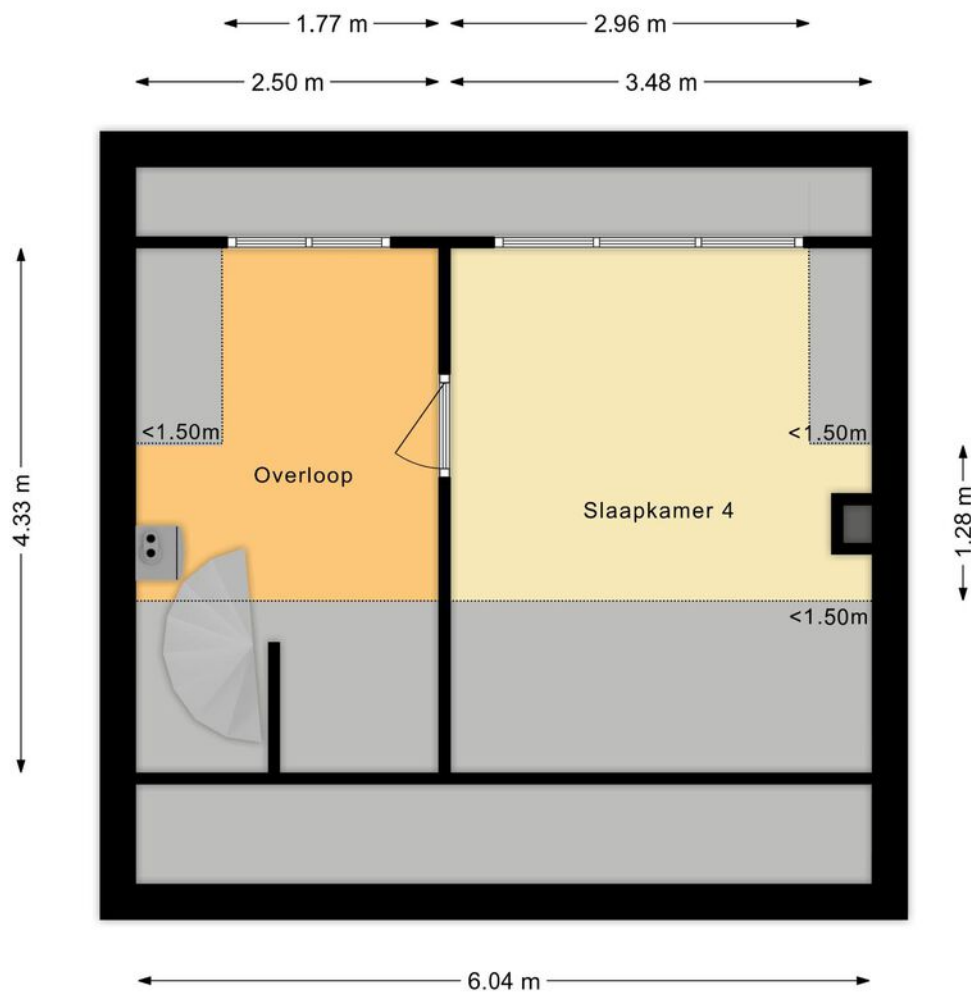
PLATTEGROND



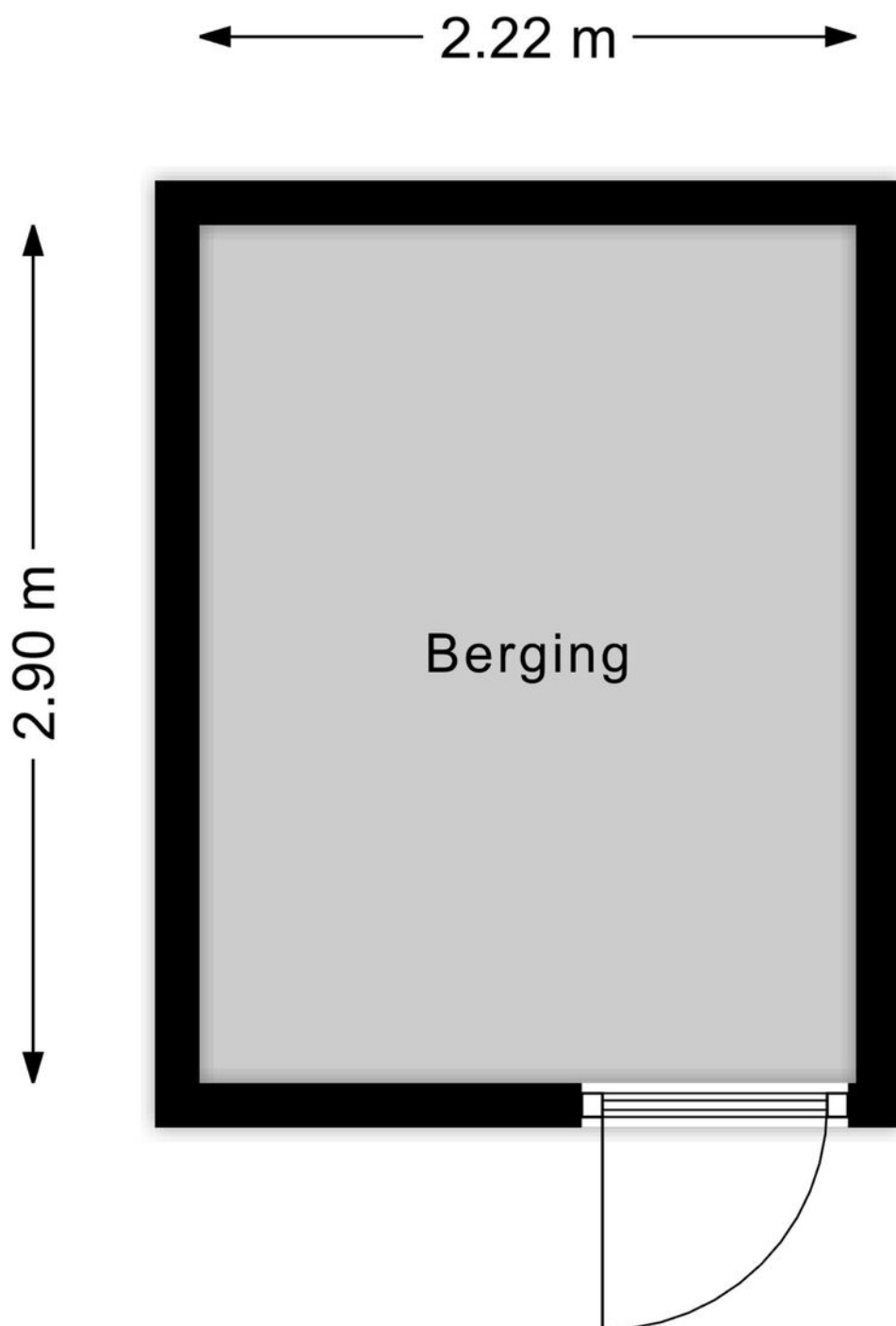
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Eersel</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 181</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 september 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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers		X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Verlichting in garage en achtertuin	X			
- Verlichting voorgevel / garage		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast schuifdeur garage	X			
- inbouw Kleding kast hoofdslaapkamer met schuideuren	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus			X	
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
Thuis batterij pakket 10kW Enphase			X	
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- radiator folie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Planten voortuin Palmen en Olijfboom		X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Verlichting voorgevel huis en garage		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Overkappingen 2 stuks	X			
Houthok	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

W. Heeren Makelaardij B.V. TEL. 0497-535 672
Markt 48 www.wheeren.nl
5521 AN info@wheeren.nl
Eersel

