



Wordt dit je
NIEUWE
THUIS?



Vraagprijs:

€ 775.000,- k.k.

*Vrijstaande bungalow
met diepe oprit en
garage op een prachtig
perceel van 1.345 m²*

*Drie ruime slaapkamers,
2 badkamers en een
privacy biedende tuin op
het zuid-oosten*

*Magnifieke ligging in
een landelijke
woonomgeving aan de
rand van het dorp*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar
Type woning
Perceeloppervlakte
Woning inhoud
Gebruiksoppervlakte wonen
Externe bergruimte

1972
vrijstaande woning
1345 m²
612 m³
161 m²
21 m²

F
Energie label

Welkom!

Vrijstaand wonen met karakter, ruimte en een fenomenaal uitzicht!

Aan de rand van het dorp, op een werkelijk schitterende locatie, staat deze onder architectuur van de Bossche School gebouwde vrijstaande en levensloopbestendige bungalow aan de Westelbeersedijk 25. De woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.345 m² en biedt een zeldzame combinatie van rust, privacy en een magnifiek vrij uitzicht over de omliggende landerijen aan zowel de voor- als achterzijde. Hier woont u in een groene en ruimtelijke omgeving, terwijl u tegelijkertijd geniet van alle comfort van een gelijkvloerse woning met een speelse indeling en verrassend veel leefruimte.

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van dakisolatie.
Kozijnen	de woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing en HR++ beglazing.
C.V. en warm water	de woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing en HR++ beglazing.
Locatie	magnifieke ligging aan de rand van het dorp in een landelijke, groene woonomgeving.
Kortom:	een karaktervolle, onder architectuur gebouwde vrijstaande bungalow met een speelse indeling, drie royale slaapkamers, twee badkamers, een zonnige en privacyrijke achtertuin met garage en overkapping, gelegen op een uitzonderlijk ruim perceel van 1.345 m ² op een uitzonderlijke locatie aan de rand van het dorp met een weids en blijvend vrij uitzicht over de landerijen – een unieke kans voor wie ruim, comfortabel en levensloopbestendig wil wonen op een plek waar rust, natuur en woonkwaliteit op harmonieuze wijze samenkomen.

Begane grond

Bij binnenkomst in de woning wordt u verwelkomd in een ruime hal met een plavuizenvloer. In deze hal bevinden zich de meterkast met 10 groepen en 2 aardlekschakelaars en een volledig betegeld toilet met fonteintje.

De open keuken is eveneens voorzien van een plavuizenvloer en beschikt over een praktische keukeninrichting in U-opstelling. Deze is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer, waardoor u hier comfortabel kunt koken terwijl u in contact blijft met de leefruimte.

Aansluitend bevindt zich een bijzonder praktische bijkeuken, eveneens afgewerkt met een plavuizenvloer en met deur naar de achtertuin. In deze ruimte bevinden zich de opstelling van de c.v.-installatie, een wasmachineaansluiting en een luik met toegang tot een kleine kelder, wat extra bergruimte biedt.



Ruime hal met
toiletruimte







Het hart van de woning wordt gevormd door de speels ingedeelde woonkamer. Dankzij het hoge, ruimtelijke plafond en de grote raampartijen voelt deze ruimte bijzonder licht en open aan. De woonkamer is voorzien van een plavuizenvloer en een sfeervolle schouw met open haard, die bijdraagt aan een warme en uitnodigende sfeer. Vanuit de woonkamer geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de landerijen aan de voorzijde van de woning, terwijl u aan de achterzijde uitkijkt over de eigen groene en privacyvolle tuin.

De woonkamer staat in verbinding met een gang met inbouwkast, die toegang geeft tot de slaapvertrekken en badkamers.



Woonkamer met
open haard











De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, die allen zijn afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerkwanden en een houten plafond. De masterbedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft directe toegang tot de achtertuin, waardoor u hier in alle rust kunt ontwaken met uitzicht op het groen. Deze slaapkamer beschikt bovendien over een praktische kastenwand en een eigen volledig betegelde badkamer met douche, toilet, fonteintje en bidet. De tweede en derde slaapkamer zijn eveneens royaal van opzet, waarbij de derde slaapkamer net als de masterbedroom is voorzien van een handige kastenwand.

Daarnaast is er een tweede, grotendeels betegelde badkamer aanwezig die is uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en toilet.

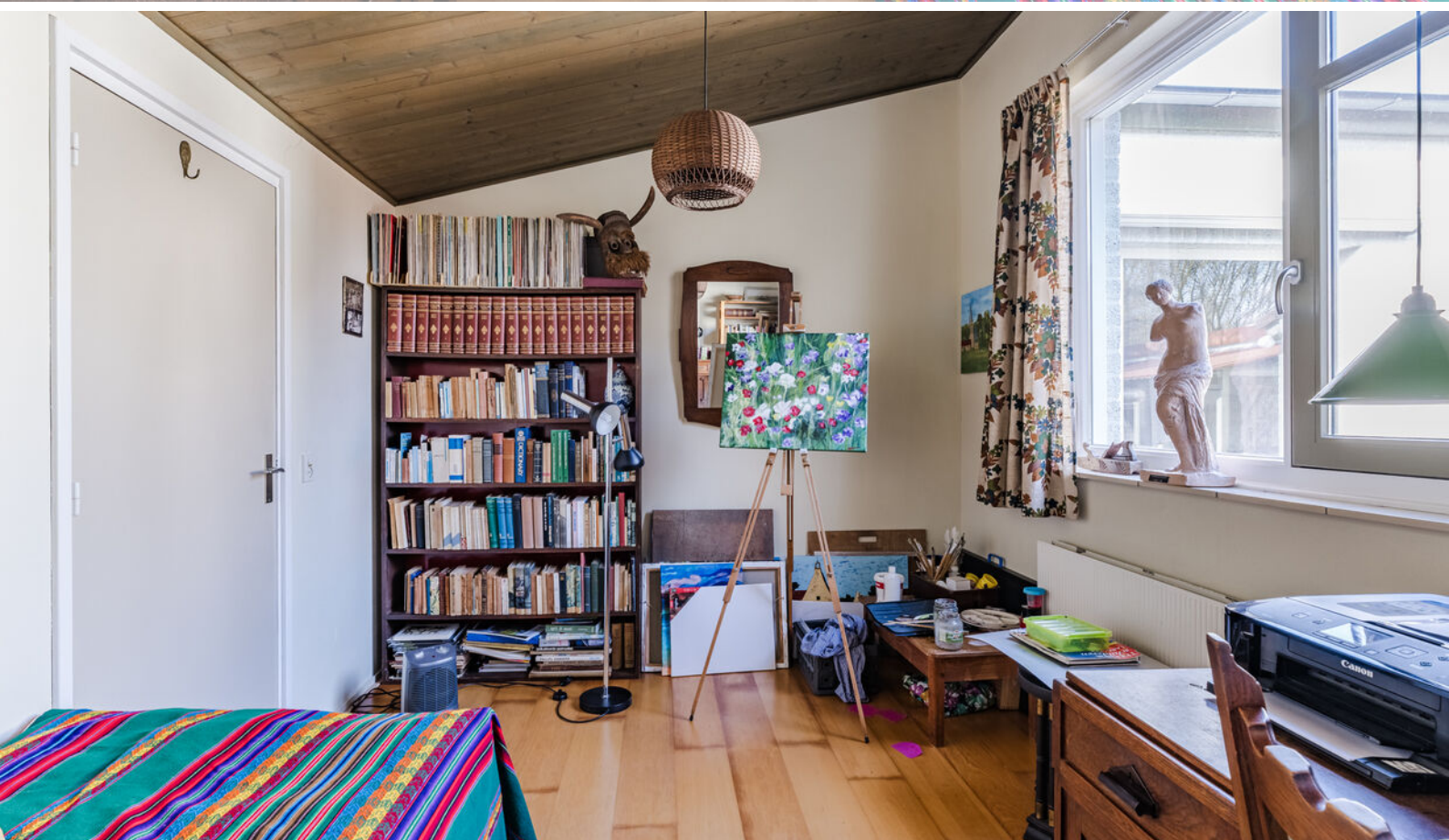


Masterbedroom















Exterieur

Ook buiten biedt deze woning volop ruimte en kwaliteit. De royale, parkachtige voortuin met diverse beplanting en volwassen bomen zorgt voor een fraaie en groene entree. De diepe oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuid-oosten en biedt een heerlijke plek om in alle rust en privacy van het buitenleven te genieten. De tuin beschikt over een gazon, diverse beplanting en een praktische achterom met poort. Daarnaast bevinden zich in de tuin een houten tuinberging en een in spouwmuren gemetselde garage met stalen kanteldeur. Aan de garage is bovendien een overkapping aangebouwd, waardoor u hier ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten kunt zitten.









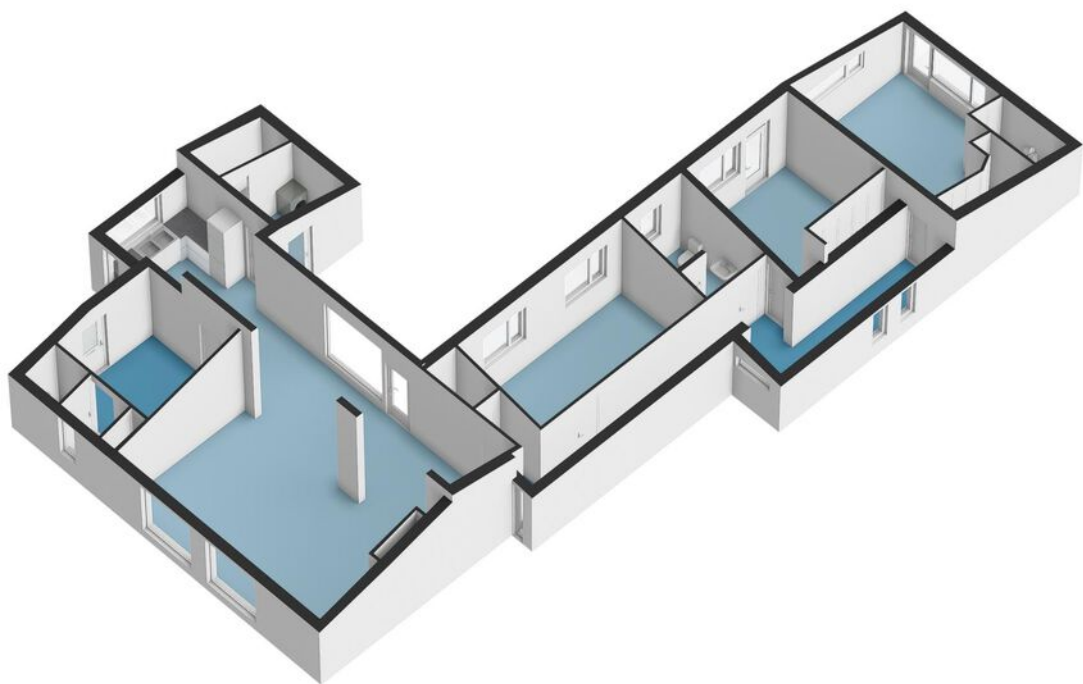


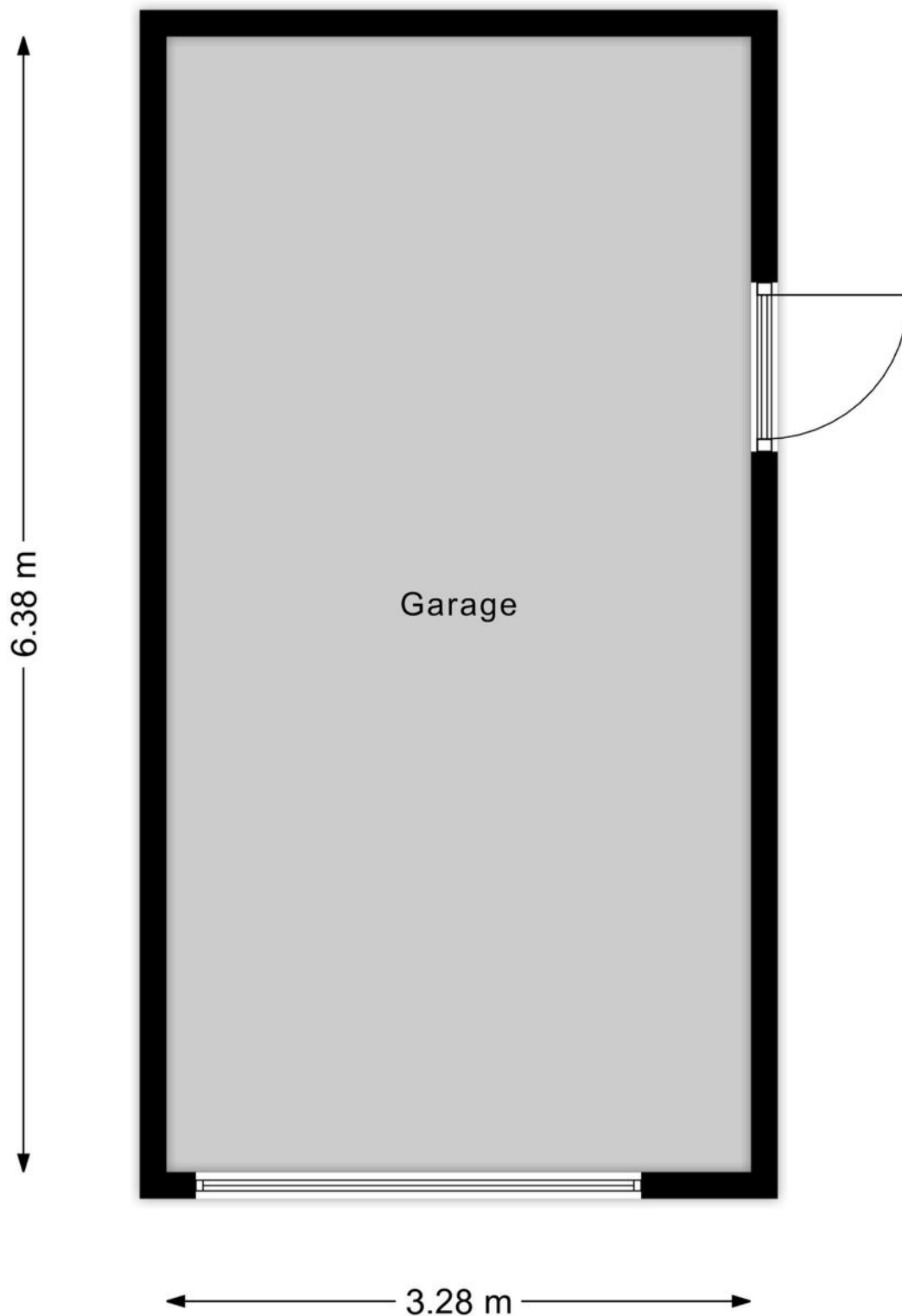


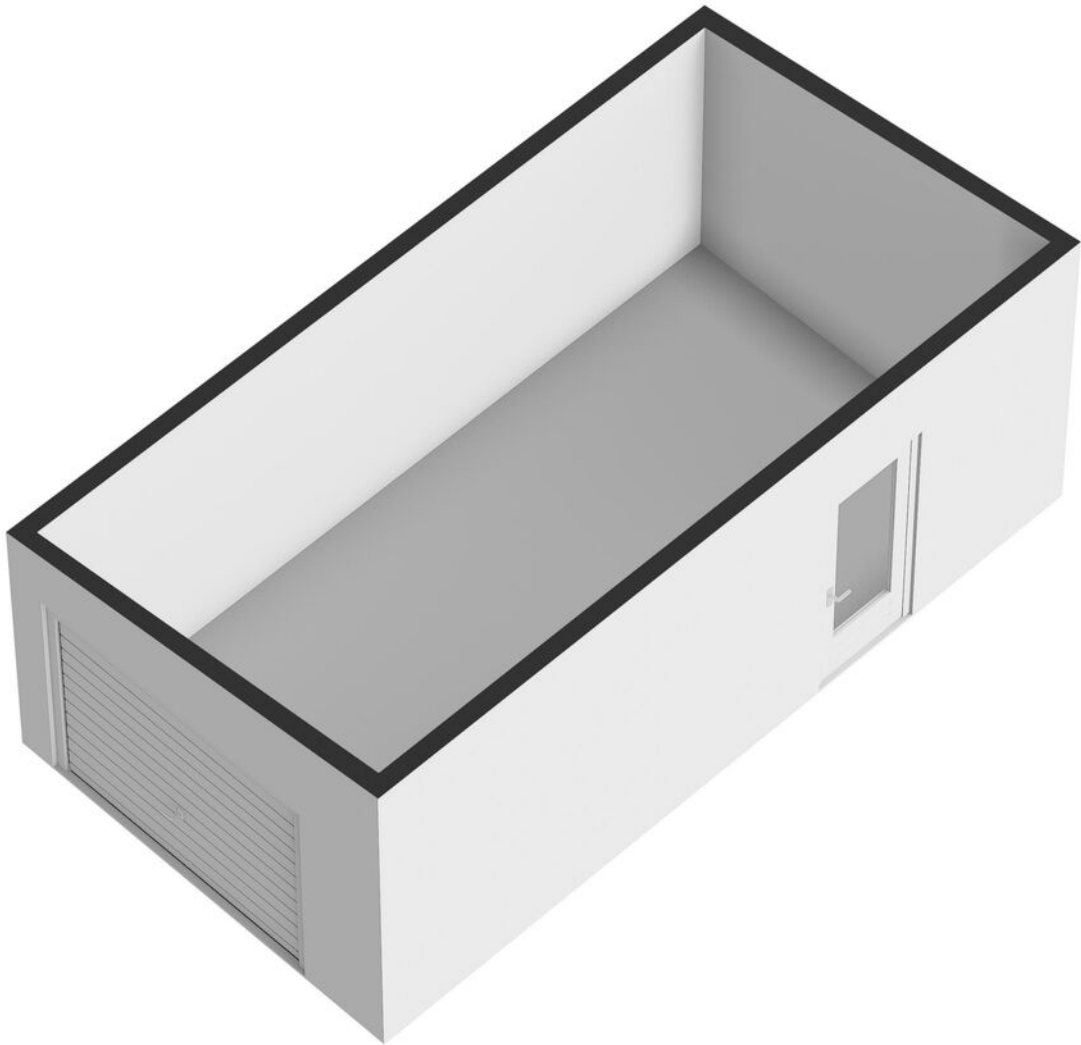












Meetcertificaat

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	Westelbeersedijk 25
Plaats	Oost-West- Middelbeers
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	03-03-2026

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	161,4
Gebruiksoppervlakte Overig in pandige ruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Gebouwggebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	20,9
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	612

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

F



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
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 aardgas aansluiting

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

Westelbeersdijk 25
5091SK Oost West en Middelbeers
BAG-ID: 0623010000002252

Details aanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 3,16
Vloeroppervlakte 158m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

T. van Britsom

Vakbekwaamheidsnummer

4799.8319.6141

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

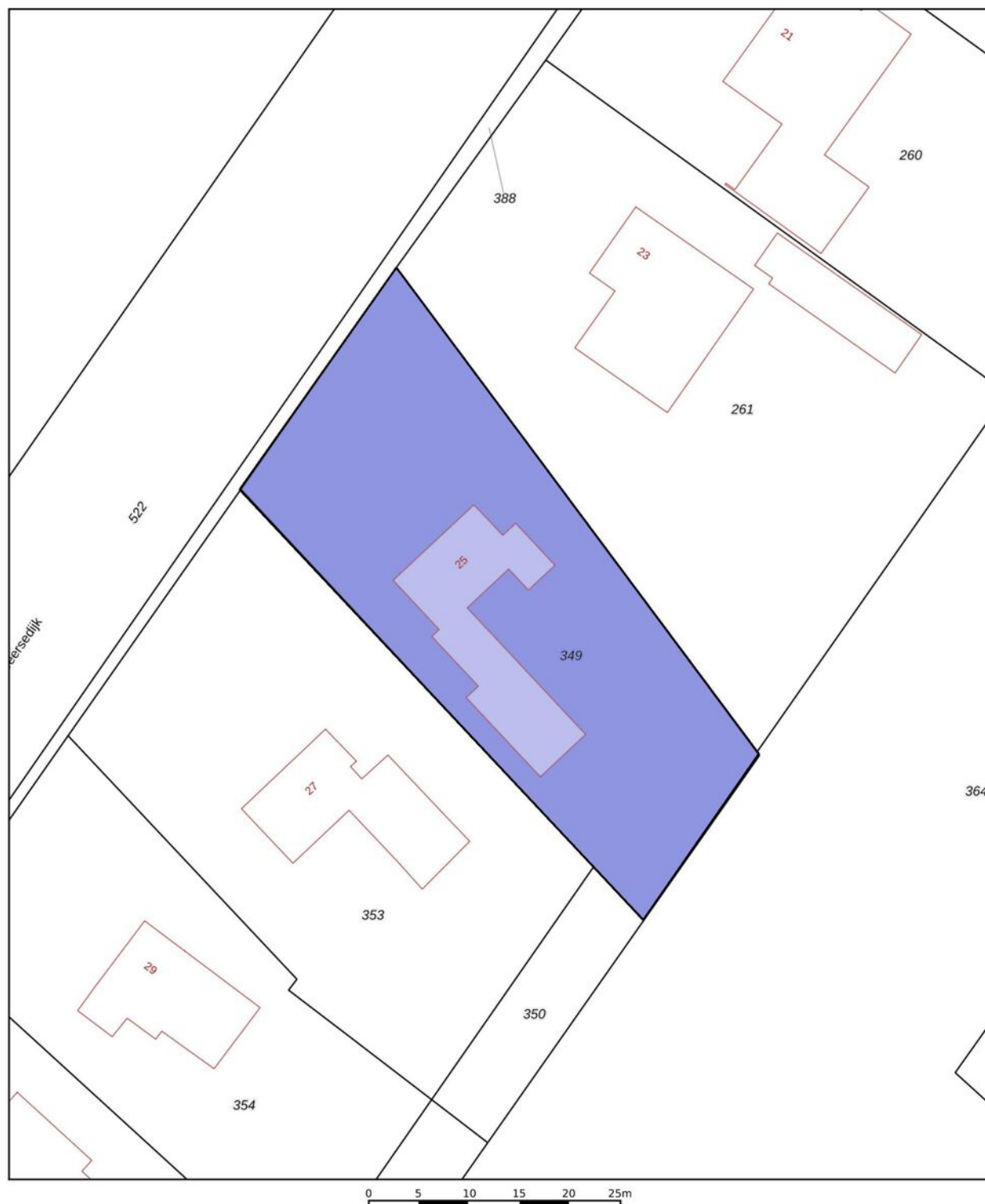
Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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 Oost-, West- en Middelbeers
Sectie F
Perceel 349

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.

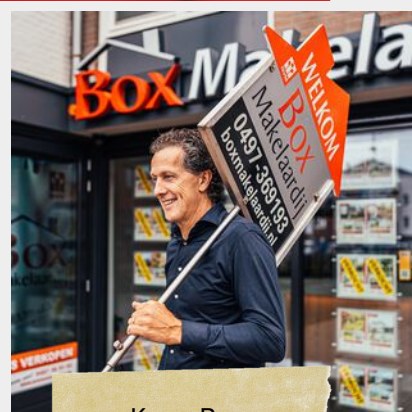


Benieuwd naar ons overige aanbod?

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