



Wordt dit je  
**NIEUWE**  
THUIS?



Vraagprijs:

€ 845.000,- k.k.

*Op een magnifiek  
perceel van 907 m<sup>2</sup>  
gelegen*

*Een echt familieshuis met  
karakter, ruimte en  
ongekende  
mogelijkheden*

*Fors aangebouwd over 2  
verdiepingen & volledig  
gemoderniseerd*



Stap  
binnen  
bij deze  
prettige  
woning

<b>Bouwjaar</b>	1960
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Perceeloppervlakte</b>	907 m <sup>2</sup>
<b>Woning inhoud</b>	788 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	187 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwbonden buitenruimte</b>	46 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	33 m <sup>2</sup>

D

Energie label

## Overige kenmerken

**Isolatie** dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

**Kozijnen** hardhouten kozijnen met HR++ beglazing

**C.V. en warm water** c.v.-ketel Nefit Ecomline 1999

**Slaapkamers** 4 riante slaapkamers op de verdieping

**Locatie** Groenstraat 7 ligt in een rustige en groene woonomgeving in Duizel. Je woont hier in een prettige dorpssetting met voornamelijk vrijstaande woningen en ruime percelen, wat zorgt voor een open en vrij gevoel. Voorzieningen zoals basisschool, sportverenigingen en dagelijkse winkels zijn op korte afstand bereikbaar. Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting Eersel, Veldhoven en Eindhoven.

## Welkom!

Een echt familiehuus met karakter, ruimte en ongekende mogelijkheden. Groenstraat 7 in Duizel biedt sfeer, comfort en vrijheid op een magnifiek perceel van maar liefst 907 m<sup>2</sup>. Volledig gemoderniseerd, fors uitgebouwd en met de mogelijkheid tot het realiseren van een mantelzorgwoning of extra woning. Binnen beschik je over een royaal woongedeelte, een fijne woonkeuken, een separate kantoorruimte, een bijkeuken en maar liefst 4 ruime slaapkamers en een luxe badkamer op de verdieping. Dit is wonen op niveau, met ruimte voor het hele gezin én de toekomst.

Kijk snel verder! ▶





## Begane grond

### Entree

Via de royale oprit bereik je de entree van de woning. De hal is strak afgewerkt met een moderne tegelvloer, gestucte wanden en plafonds met een elegante sierlijst. Hier vind je de vernieuwde meterkast met negen groepen, krachtstroom en glasvezel. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, de eerste verdieping en een separate kantoorruimte.

### Kantoor

De kantoorruimte aan de voorzijde biedt een fraai uitzicht over de straat en is ingericht met een maatwerk bureau en kastenwand. Ideaal voor werken aan huis.

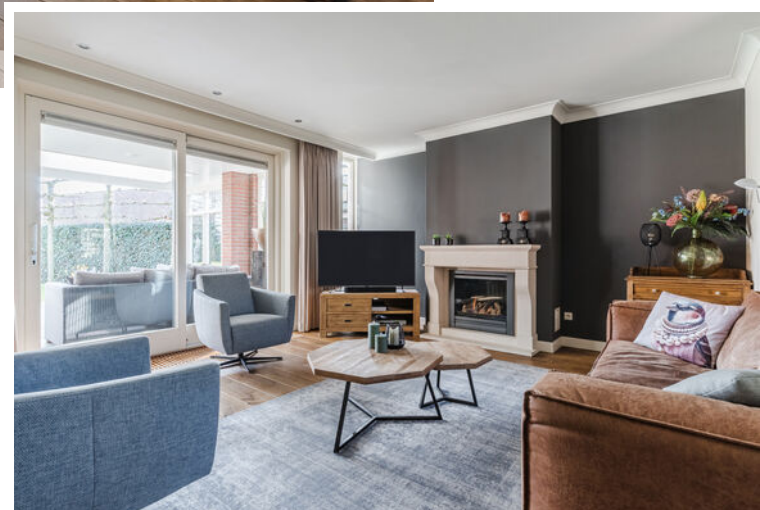


## Woonkamer

De woonkamer is indrukwekkend ruim en warm van uitstraling. De massief eiken vloer met vloerverwarming fungeert als hoofdverwarming en vormt de basis voor een comfortabele leefruimte. De strakke wanden en plafonds met sierlijst en inbouwspots zorgen voor een hoogwaardige afwerking. Aan de voorzijde is het royale eetgedeelte gesitueerd waar een grote familietafel perfect tot zijn recht komt. Aan de achterzijde ligt de ruime zithoek met sfeervolle haard. Via de brede schuifpui sta je in directe verbinding met de tuin.



Sfeervolle zithoek met  
haard







Wauw, wat een heerlijke ruimte!

Massief  
eiken  
vloer









*Woon-  
keuken*

### Keuken

De woonkeuken is een absolute eyecatcher. Met een oppervlakte van circa 25 m<sup>2</sup> is dit een ruimte waar geleefd wordt. De moderne tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor comfort. De maatwerk zithoek maakt de keuken niet alleen gezellig, maar ook praktisch. De zwarte inbouwkeuken is geplaatst in een hoekopstelling met een spoeliland en voorzien van een composieten werkblad. Je beschikt over een zes pits gasfornuis met grote oven, afzuigkap, koelkast, combi magnetron, vaatwasser en een anderhalve spoelbak.



Volop kastruimte en riant spoeliland





### **Portaal & bijkeuken**

Via de keuken bereik je het achterportaal met toegang tot de tuin, de toiletruimte met hangcloset en fonteintje en de wasruimte. De bijkeuken is ruim en praktisch ingericht met witgoedaansluitingen, een keukenblok met water, de verdeler van de vloerverwarming en ruimte voor een extra koelkast of diepvries.





*Master  
bedroom*

## Eerste verdieping

Dankzij de riante aanbouw is een zeer ruime overloop ontstaan met vaste inbouwkasten. Vanaf hier heb je toegang tot vier royale slaapkamers en de moderne badkamer. Alle kamers zijn voorzien van draai kiep kozijnen met vliegenhorren en zonnescrims.

### Slaapkamers

De master bedroom aan de achterzijde is bijzonder ruim en biedt een rustige sfeer. Slaapkamer twee is eveneens van een royaal formaat. Slaapkamers drie en vier liggen aan de voorzijde en beschikken over vaste inbouwkasten.



Dubbele deur met toegang tot buiten











Een badkamer met alles- erop en eraan!



## Badkamer

De badkamer is in 2020 vernieuwd en straalt luxe en comfort uit. Je vindt hier een ligbad, een groot badmeubel met twee wastafels en verlichte spiegel, een hangcloset en een ruime inloopdouche met hand en regendouche. Vloerverwarming zorgt ook hier voor extra comfort.



Via de dakkapel heb je een mooi uitzicht over de tuin







## **Tweede verdieping**

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder. Hier bevindt zich de Cv installatie van Nefit uit 1999 en is volop bergruimte aanwezig.



## Exterieur

De achtertuin is indrukwekkend. Met een perceel van 907 m<sup>2</sup> ervaar je hier rust, ruimte en volledige privacy. Het gazon, de leibomen, de prachtige notenboom en de meerdere terrassen geven de tuin karakter. De tuin is volledig omheind met Heras hekwerk voorzien van hedra en beschikt over twee eigen achteromgangen. Grenzend aan de woning bevindt zich een chique afgewerkte terrasoverkapping met een chinees hardstenen vloer. Deze ruimte is tot in detail verzorgd en voorzien van twee lichtstraten, tv aansluitingen en meerdere stopcontacten. Hier geniet je van de ochtend en middagzon in alle comfort. Achter in de tuin ligt een tweede terras waar je de hele dag van zon en rust kunt genieten. De tuin beschikt over een grondwaterpomp en automatische buitenverlichting op tijd.

De ruime, geïsoleerde garage is voorzien van een tegelvloer, krachtstroom, water, afvoer, een inbouwkast, een royale bergzolder en een elektrische deur.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met gazon, vaste beplanting en leibomen en biedt een vrij uitzicht over groen.



Hier geniet je van volop privacy, rust en ruimte!



















## Mogelijkheden perceel

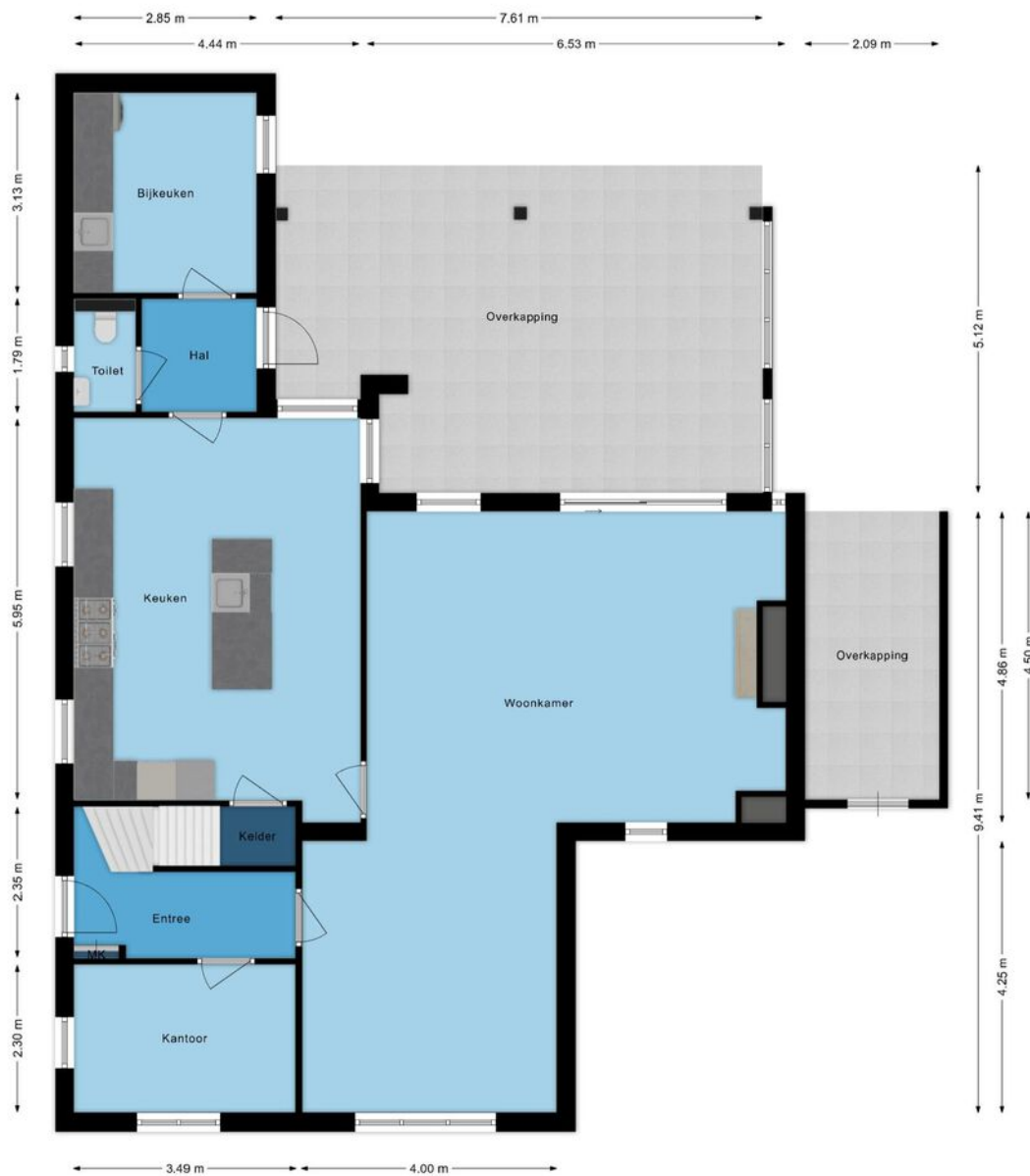
Dankzij het royale perceel van 907 m<sup>2</sup> biedt deze woning uitzonderlijke mogelijkheden voor de toekomst. Aan de achterzijde van het perceel is er ruimte om een extra woning te realiseren met eigen postadres, kadastraal nummer en toegang tot openbare weg middels eigen oprit. Voor deze ontwikkeling is reeds een principeverzoek bij de gemeente ingediend wat positief ontvangen is. Dit maakt het perceel niet alleen aantrekkelijk voor gezinnen die ruimte zoeken, maar ook voor wie wil inspelen op levensloopbestendig wonen of het creëren van een zelfstandige woonruimte voor ouders of kinderen. Een unieke kans om wonen en zorg op eigen terrein te combineren.





## **Bijzonderheden**

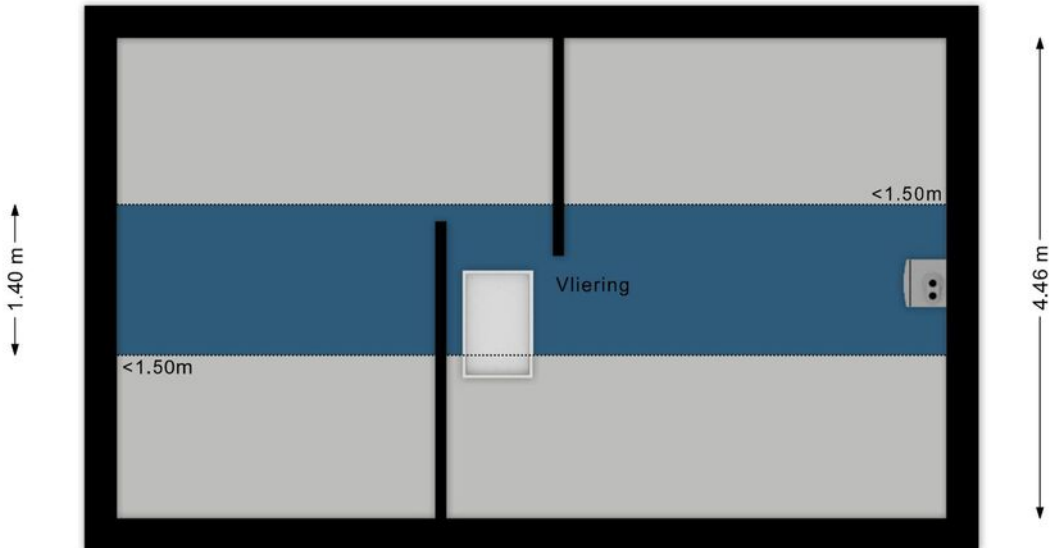
- Vrijstaande, fors uitgebouwde woning op perceel van 907 m<sup>2</sup>
- Volledig gemoderniseerd en instapklaar
- Royale woonkamer met massief eiken vloer en vloerverwarming
- Woonkeuken van circa 25 m<sup>2</sup> met maatwerk zithoek
- Moderne badkamer uit 2020 met vloerverwarming
- Vier ruime slaapkamers
- Separate kantoorruimte
- Praktische bijkeuken en ruime kelder
- Riante, geïsoleerde garage met bergzolder en krachtstroom
- Luxe terrasoverkapping met hardstenen vloer en lichtstraten
- Twee eigen achteromgangen
- Grondwaterpomp en automatische buitenverlichting
- Gelegen op een rustige, groene locatie in Duizel





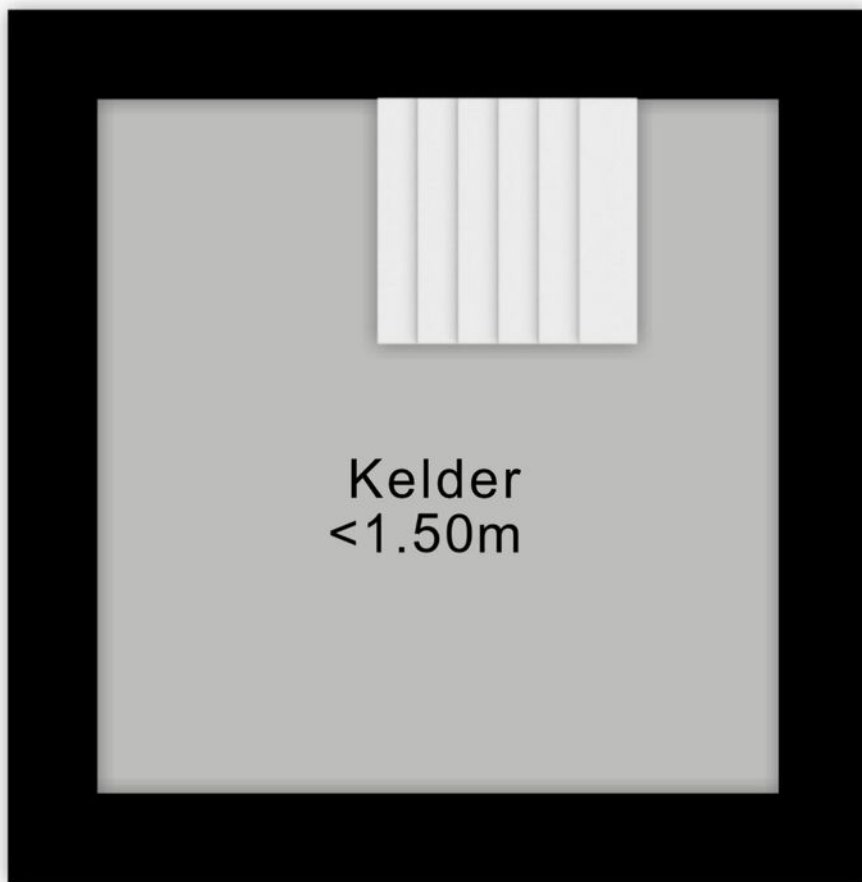


7.69 m



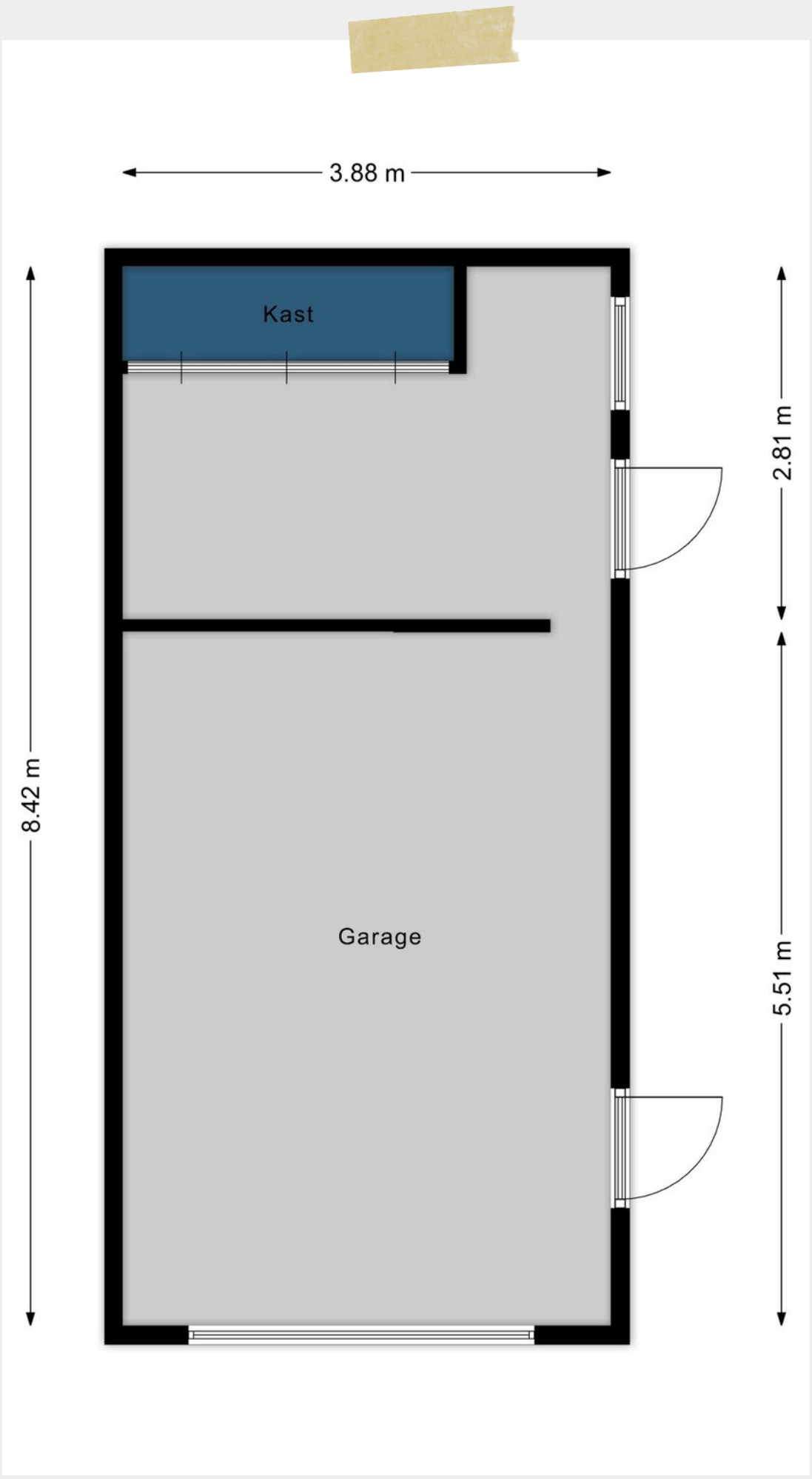


← 2.29 m →




↑ 2.34 m ↓







<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 744</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026  
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.

# Deze woning heeft energielabel

# D



## 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

Groenstraat 7  
5525AD Duizel

BAG-ID: 0770010000007718

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1960  
Compactheid 2,54  
Vloeroppervlakte 186m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

T. van Britsom

### Vakbekwaamheidsnummer

4799.8319.6141

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

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](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



## 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.

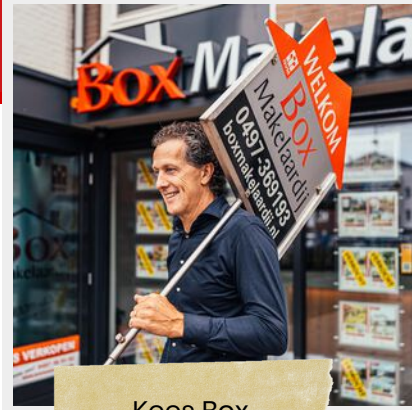


### Benieuwd naar ons overige aanbod?

Scan de QR code of ga naar [boxmakelaardij.nl](http://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)

**Box**  
Makelaardij

Markt 33  
5531 BC  
BLADEL