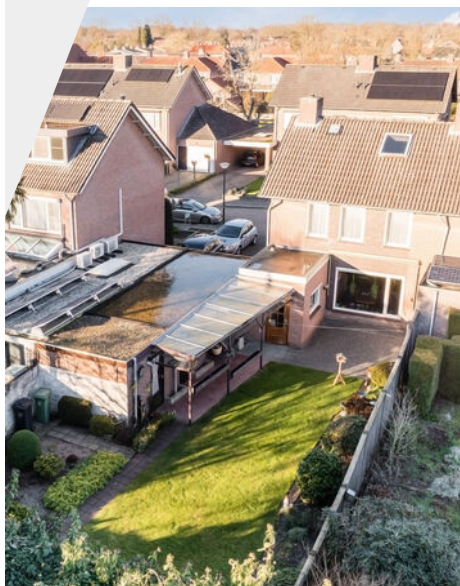




Wordt dit je  
**NIEUWE**  
THUIS?



Vraagprijs:

€ 475.000,- k.k.

*Keurig onderhouden 2-  
onder-1-kap woning met  
garage, berging en  
diepe, zonnige tuin*

*Deels te moderniseren,  
maar ook vernieuwde  
kunststof kozijnen en  
modern sanitair*

*Uitstekende ligging op  
een toplocatie in een  
zeer gewilde  
woonomgeving*



Stap  
binnen  
bij deze  
prettige  
woning

<b>Bouwjaar</b>	1974
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Perceeloppervlakte</b>	345 m <sup>2</sup>
<b>Woning inhoud</b>	507 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	105 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	32 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwbonden buitenruimte</b>	14 m <sup>2</sup>



Energielabel

# Welkom!

## Wonen op een toplocatie in Bladel – Dr. Cramerstraat 36

Welkom bij deze charmante en verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning, gelegen op één van de meest gewilde woonlocaties van Bladel. Aan een rustige straat, in een kindvriendelijke woonomgeving én op zeer korte afstand van het centrum, vind je deze keurig onderhouden woning op een fraai perceel van maar liefst 345 m<sup>2</sup>. Hoewel de woning op enkele onderdelen gemoderniseerd kan worden, zijn belangrijke zaken al aangepakt: zo is de woning voorzien van vernieuwde kunststof kozijnen, een moderne badkamer en een gemoderniseerde toiletruimte. De diepe, zonnige achtertuin op het zuiden met riante garage en berging maakt het plaatje compleet.

## Overige kenmerken

<b>Isolatie</b>	de woning is voorzien van dak- en spouwmuurisolatie.
<b>Kozijnen</b>	nagenoeg volledig voorzien van moderne kunststof kozijnen met isolerende HR beglazing.
<b>C.V. en warm water</b>	middels een Intergas c.v. combi-ketel (bouwjaar 2018).
<b>Overige</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- alle verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in beton.</li><li>- de houten borstweringen zijn in het verleden vervangen door donkere bakstenen waardoor er een modern en onderhoudsvriendelijk geheel is gecreëerd.</li><li>- de 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.</li><li>- de begane grond is aan de achterzijde voorzien van screens.</li></ul>
<b>Locatie</b>	toplocatie in een zeer gewilde, kindvriendelijke woonomgeving met diverse speelveldjes in de direct omgeving. Tevens loop je vanaf deze locatie direct het gezellige Bladelse centrum in!
<b>Kortom:</b>	Dr. Cramerstraat 36 is een uitstekende gezinswoning met potentie, gelegen op een toplocatie in Bladel. Een diepe zonnige tuin, moderne sanitaire voorzieningen, kunststof kozijnen en volop uitbreidingsmogelijkheden maken dit een woning die je gezien móét hebben.  Een heerlijke plek om je woonwensen waar te maken en jarenlang met plezier te wonen!

## Begane grond

Via de hal met tegelvloer betreed je de woning. Hier vind je de volledig betegelde, gemoderniseerde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de meterkast, een praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De hal biedt toegang tot de gezellige L-vormige woonkamer. Deze ruimte voelt direct prettig aan dankzij de grote raampartijen, de fijne lichtinval en het mooie uitzicht over de diepe achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met vloerbedekking en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten.

Aansluitend bevindt zich de dichte keuken, voorzien van een tegelvloer en een deur naar de achtertuin. De keukeninrichting in wandopstelling beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Een functionele ruimte met potentie voor wie droomt van een moderne leefkeuken of eigentijdse upgrade.



  
Hal met  
gemoderniseerde  
toiletruimte















## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je op de overloop met vloerbedekking en een vaste trap naar de tweede verdieping.

Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen voorzien van vloerbedekking, behangwanden en stucwerkplafonds. Dankzij de prettige afmetingen zijn de kamers multifunctioneel inzetbaar, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of logeerkamer.

De volledig betegelde, gemoderniseerde badkamer is een echte plus: strak en eigentijds ingericht met een inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator. Een comfortabele ruimte waar je jarenlang van kunt genieten.









Moderne  
bad-  
kamer







## **Tweede verdieping**

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder zorgen een dakraam en de praktische indeling voor een prettige, lichte ruimte. Hier vind je de opstelling van de cv-installatie, de wasmachine-aansluiting en bergruimte aan beide zijden onder de dakschuine.

De zolderkamer biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Ook hier is vloerbedekking aanwezig en is er extra bergruimte onder de schuine kanten.





## Exterieur

De woning beschikt over een nette voortuin met gazon en diverse beplanting. De oprit biedt parkeergelegenheid voor twee auto's, ideaal voor gezinnen of gasten.

De absolute eyecatcher is de ruim 20 meter diepe achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden. Deze tuin biedt volop privacy en is ingericht met bestrating, een ruim gazon en diverse beplanting – een heerlijke plek om te ontspannen, te spelen of lange zomeravonden door te brengen.

In de tuin staat een riante garage, bereikbaar via een stalen kanteldeur vanaf de oprit en voorzien van een separate loopdeur. Aan de achterzijde van de garage is bovendien een praktische berging gerealiseerd, ideaal voor fietsen, tuinspullen of extra opslag.







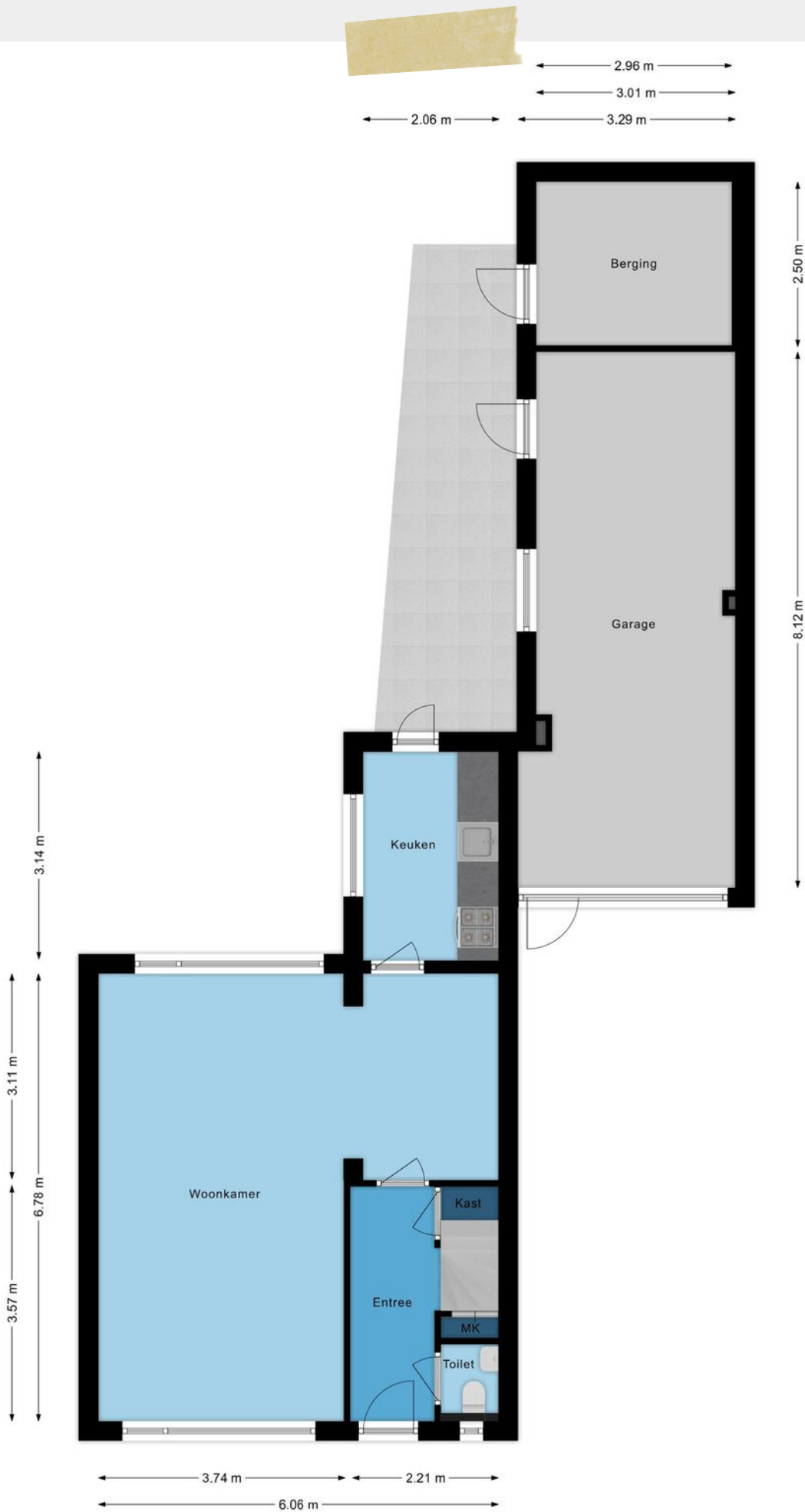


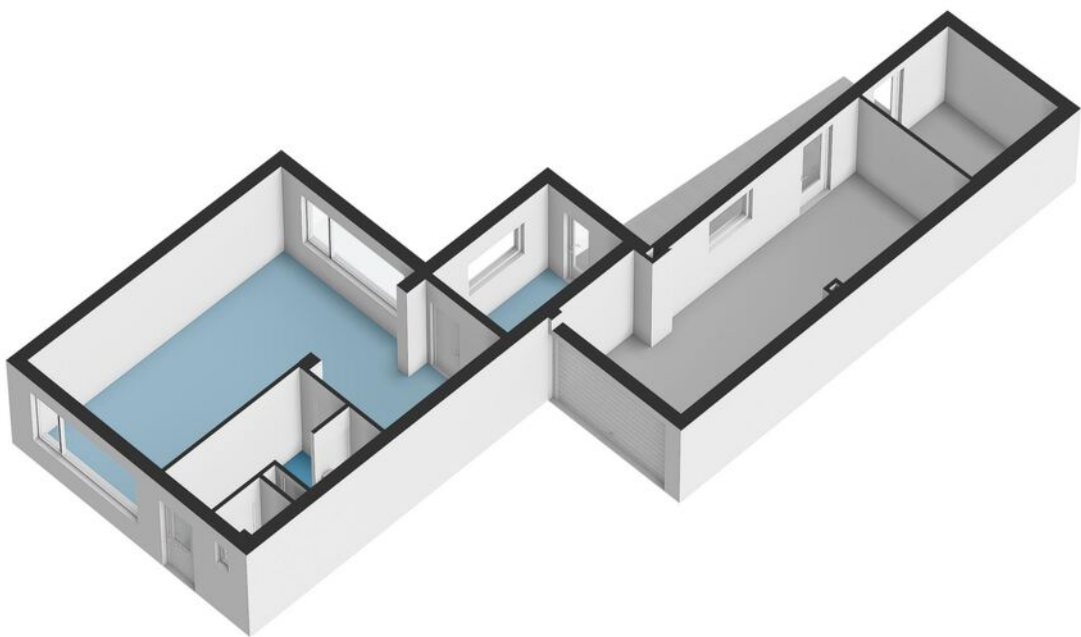


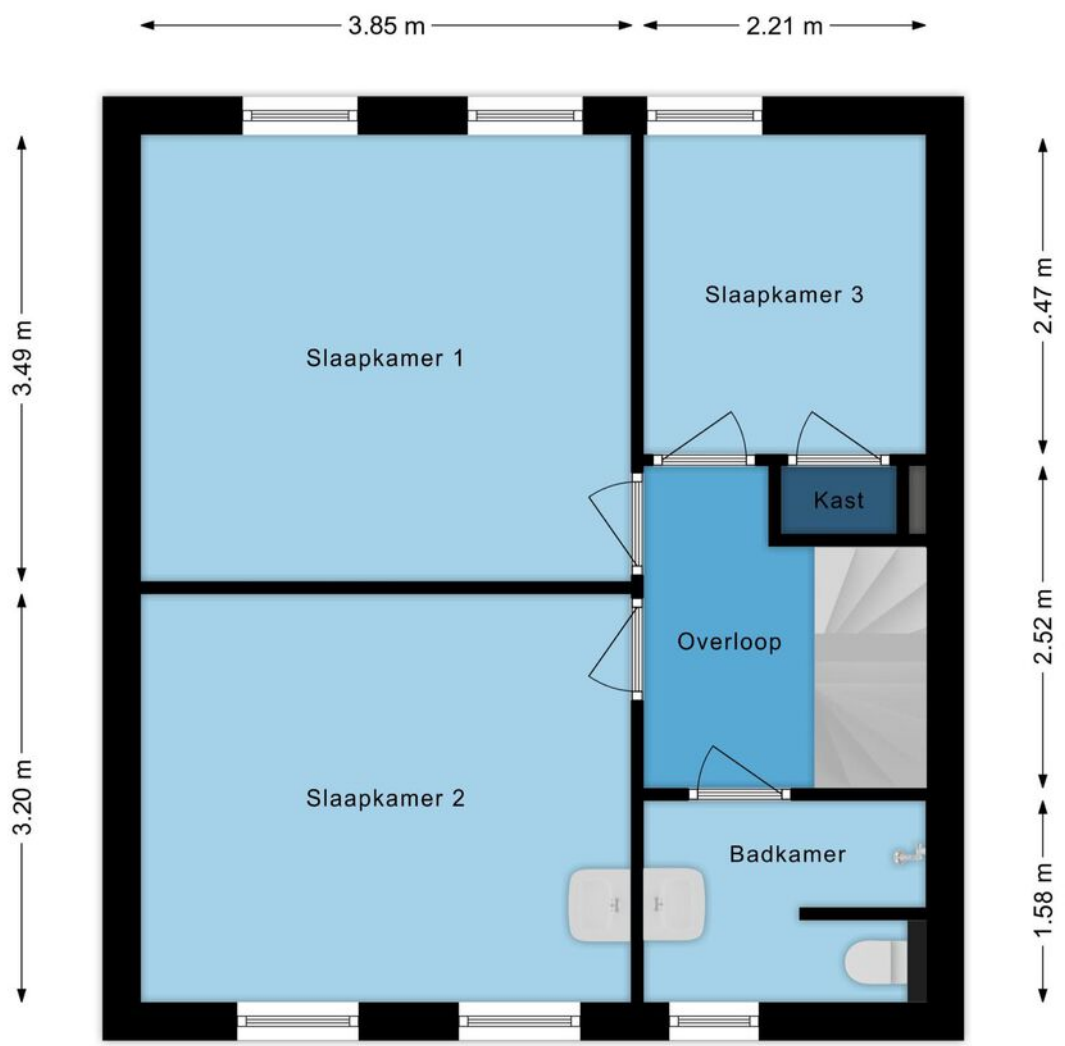


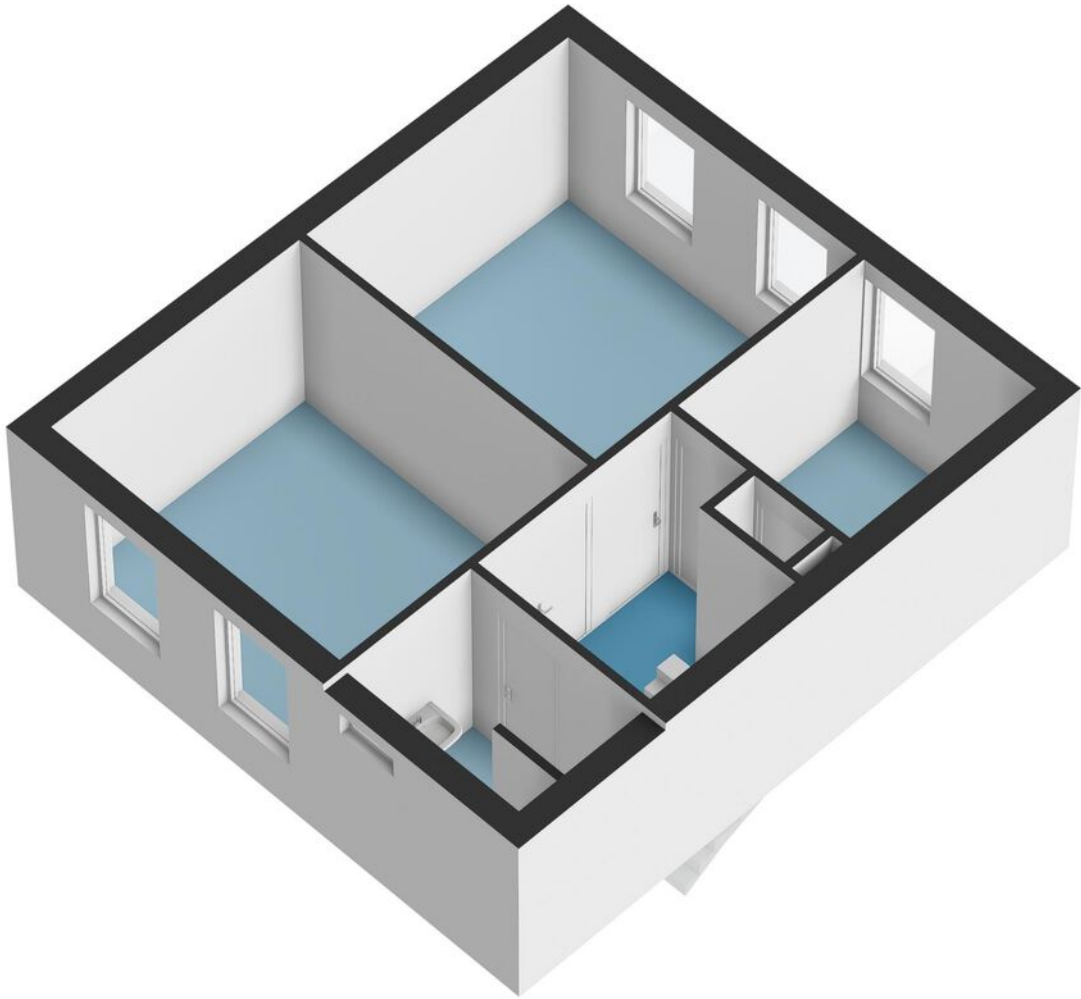


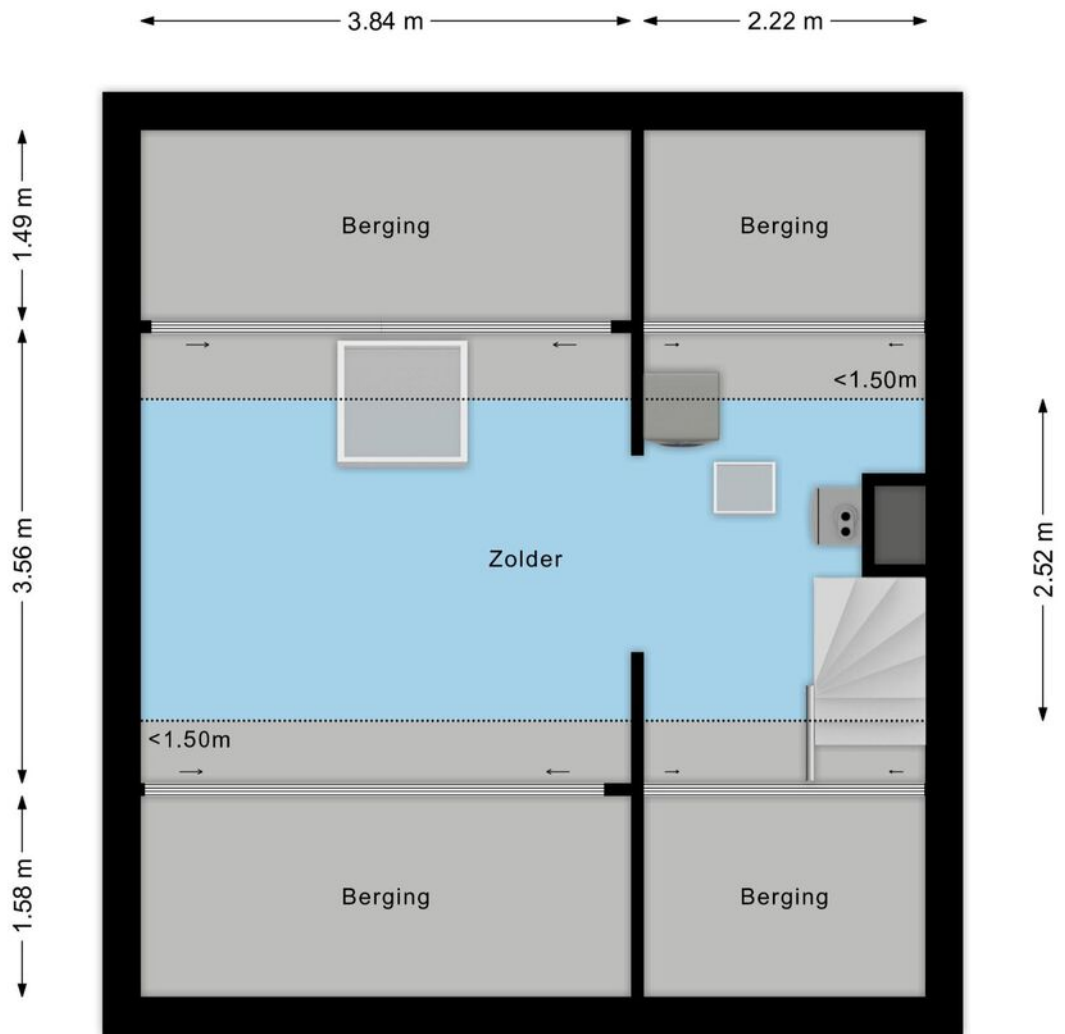


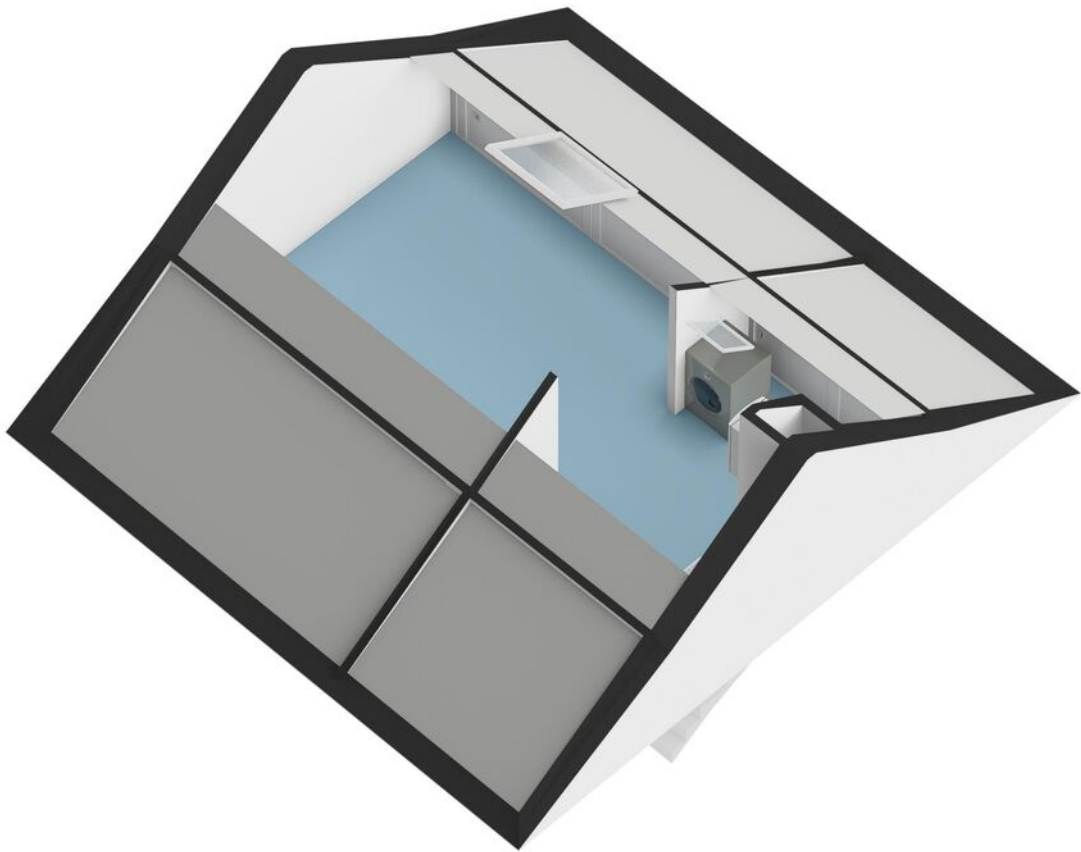












## Meetcertificaat

### *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	Dr. Cramerstraat 36
Plaats	Bladel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	30-12-2025

<b>Gebruiksoppervlakte Wonen</b>	m2	Ca.	<b>105,3</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte</b>	m2	Ca.	<b>32,3</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Gebouwegebonden buitenruimte</b>	m2	Ca.	<b>13,8</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte</b>	m2	Ca.	<b>0,0</b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	m3	Ca.	<b>507</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

# Deze woning heeft energielabel

# C



## Isolatie

1 Gevels	+/- + **
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+/- + **
4 Vloeren	- +/- + **
5 Ramen	+ **
6 Buitendeuren	+ **

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
8 Warm water	Combiketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<a href="#">Verbeteradvies</a>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<a href="#">Verbeteradvies</a>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<a href="#">Verbeteradvies</a>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

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

Dr. Cramerstraat 36  
5531ER Bladel

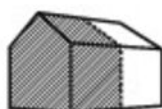
BAG-ID: 1728010000082139

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1974  
Compactheid 2,13  
Vloeroppervlakte 103m<sup>2</sup>

### Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

### Naam

T. van Britsom

### Vakbekwaamheidsnummer

4799.8319.6141

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

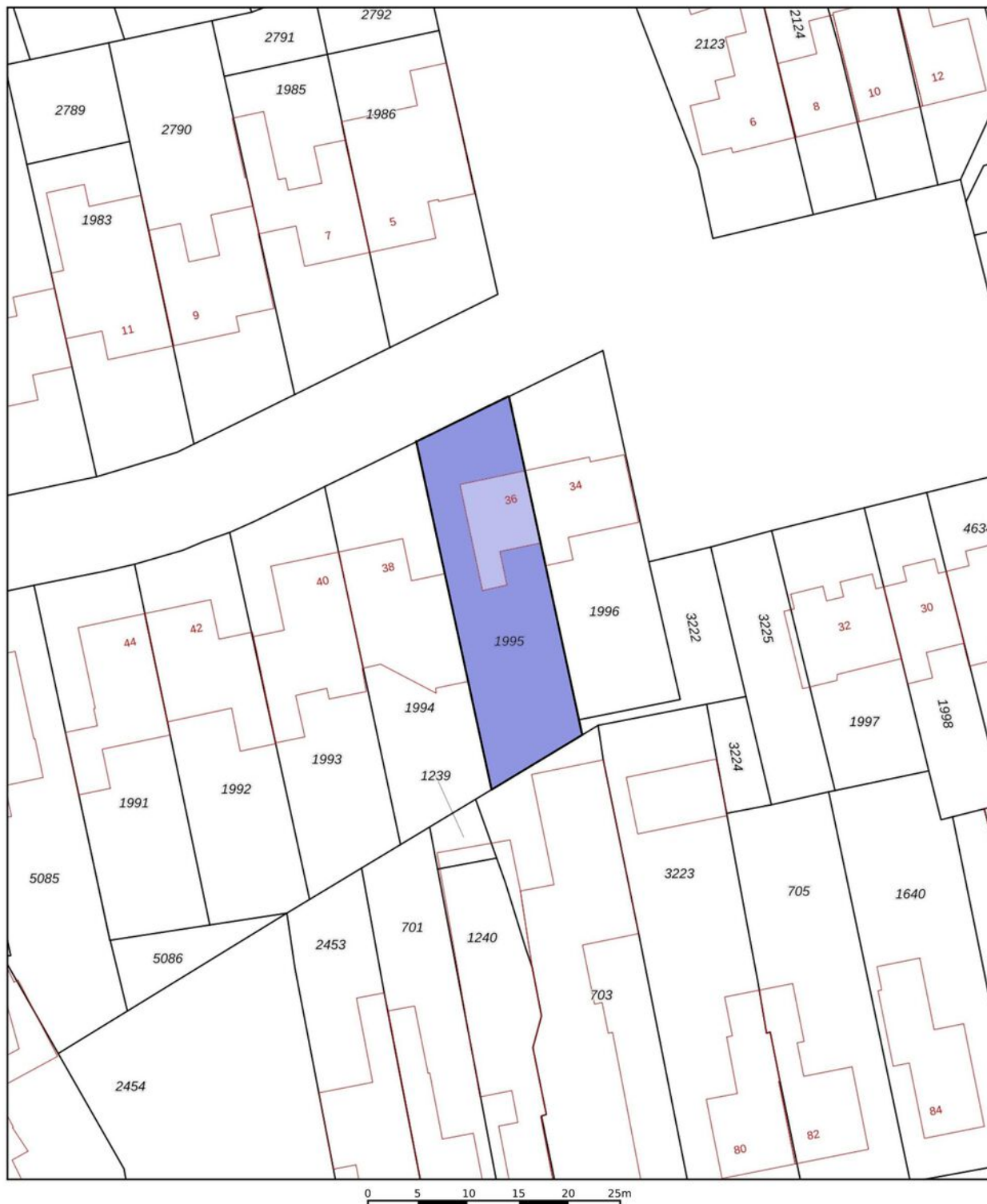
SKGIKOB


### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bladel Sectie G Perceel 1995</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---





## 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.

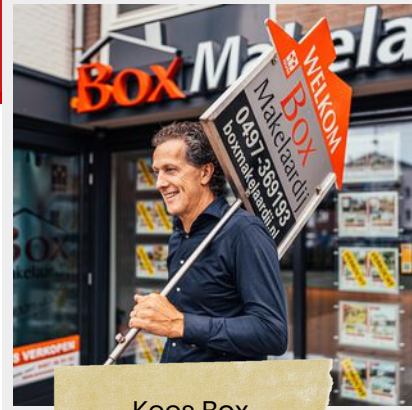


### Benieuwd naar ons overige aanbod?

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