

Vraagprijs:

€ 519.000,- k.k.

Sfeervolle en gemoderniseerde vrijstaande woning met 4 slaapkamers

Instapklaar afwerkingsniveau, zonnige achtertuin en energielabel B

Uitstekende ligging in een kindvriendelijke woonomgeving nabij een royaal park



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1986
Type woning	vrijstaande woning
Perceeloppervlakte	160 m ²
Woning inhoud	471 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	133 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²

B

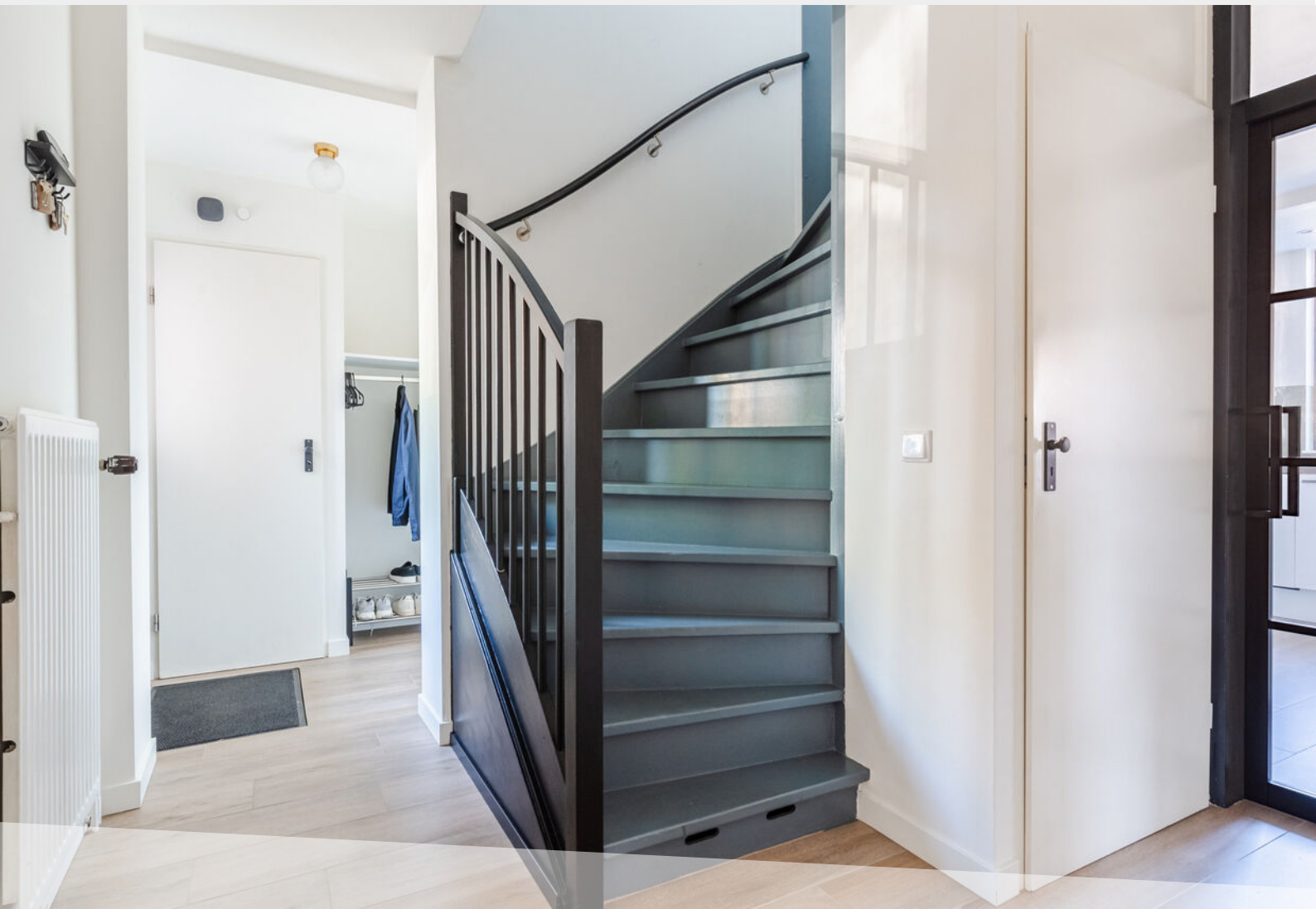
Energie label

Welkom!

Welkom aan de Boekweit 22 in Eersel – een verrassend ruime, vrijstaande én energiezuinige woning met ruim 130 m² gebruiksoppervlakte, voorzien van een compleet isolatiepakket, 10 zonnepanelen en energielabel B, waar comfort, sfeer en modern woonplezier moeiteloos samenkomen. Hier woon je in een rustige, kindvriendelijke omgeving tegenover een groenvoorziening en op korte afstand van een groot park, terwijl je binnen geniet van een instapklare woning die in de loop der jaren volledig is gemoderniseerd. Met vier volwaardige slaapkamers, een heerlijke leefruimte en een zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin met maar liefst twee overkappingen, biedt deze woning alles wat je zoekt én meer.

Overige kenmerken

- Isolatie** de woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.
- Kozijnen** de woning is voorzien van houten kozijnen met HR en HR+ isolerende beglazing.
- C.V. en warm water**
- middels een Nefit c.v. combi-ketel (bouwjaar 2014).
 - de begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
- Overige**
- de woning beschikt over 10 zonnepanelen.
 - alle verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton.
 - het buitenschilderwerk is in 2025 vernieuwd.
 - de woning is op diverse plaatsen voorzien van rolluiken.
- Locatie** uitstekende ligging in een kindvriendelijke en gewilde woonomgeving, tegenover een openbare groenvoorziening en met ruim voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving. Nabij bevindt zich een groot park, heerlijk voor een wandeling (met de hond) of voor kinderen om te spelen.
- Kortom:** dit is zo'n woning waar je direct voelt dat alles klopt – een moderne, instapklare, duurzame en verrassend ruime vrijstaande woning op een toplocatie, waar je elke dag geniet van comfort, licht, ruimte én een heerlijke tuin, en waar je zonder klussen jouw nieuwe thuis van maakt.



Begane grond

Hal met toilet

Je komt binnen in een ruime, verzorgde hal waar direct de moderne afwerking opvalt. De houtlook tegelvloer geeft een warme uitstraling en loopt mooi door richting de leefruimtes. In de hal vind je de meterkast met glasvezelaansluiting, een volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, een praktische garderobenis en een handige trapkast voor extra bergruimte. Vanuit hier heb je toegang tot zowel de woonkamer als de keuken, en de trapopgang leidt je naar de eerste verdieping.

Sfeervolle woonkamer

De sfeervolle L-vormige woonkamer voelt direct als thuis. Dankzij de royale opzet en de openslaande tuindeuren geniet je hier van veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten. De strakke stucwerkwallen en het plafond zorgen voor een moderne basis, terwijl de houtlook tegelvloer warmte en karakter toevoegt. Hier creëer je moeiteloos een gezellige zithoek én een ruime eethoek waar je samenkomt met familie en vrienden.









Woonkamer





Keuken

De half-open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is ingericht met een moderne keukenopstelling voorzien van alle benodigde apparatuur. Denk aan een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser. De grote koel-/vriescombinatie is ter overname beschikbaar, wat het geheel extra compleet maakt.

Bijkeuken

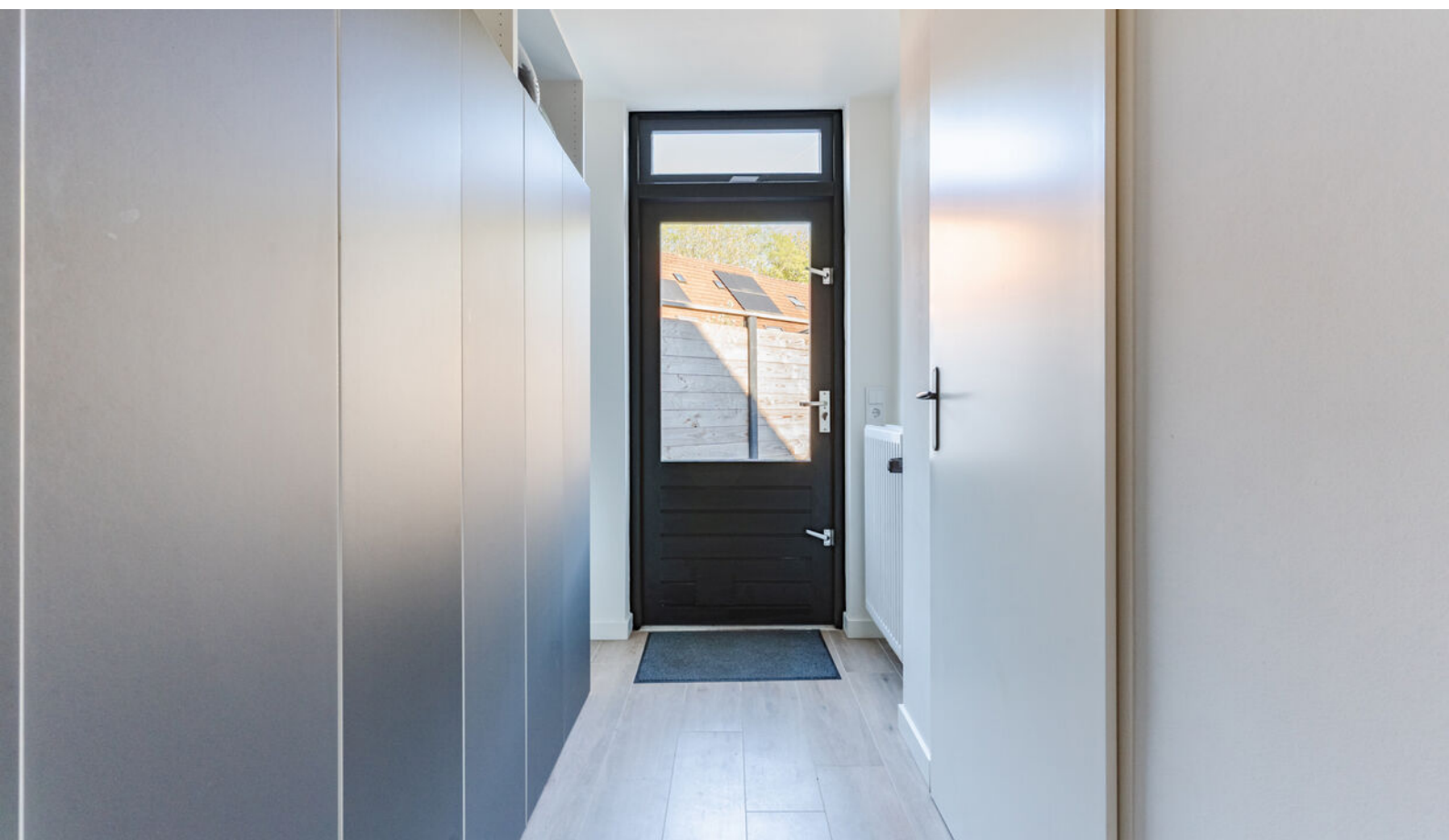
Aansluitend vind je de praktische bijkeuken, ideaal voor extra opslag en voorzien van een wasmachine-aansluiting en een deur naar de achtertuin.



Moderne
keukeninrichting









Eerste verdieping

Overloop met toilet

Op de eerste verdieping kom je uit op een nette overloop met een laminaatvloer die doorloopt naar de slaapkamers. Hier vind je opnieuw een volledig betegelde separate toiletruimte met wandcloset, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

Drie slaapkamers

De drie slaapkamers op deze verdieping zijn stuk voor stuk keurig afgewerkt met een laminaatvloer, strakke stucwerkwallen en plafonds. Of je ze nu gebruikt als slaapkamers, werkkamer of hobbyruimte, ze bieden volop mogelijkheden en een prettige lichtinval.









Badkamer

De badkamer is een echte blikvanger en van alle gemakken voorzien. Je ontspant hier in het ligbad met whirlpool of kiest voor de ruime inloopdouche met draingoot, regen- en handdouche. Het dubbele wastafelmeubel biedt voldoende ruimte en de designradiator en inbouwspots maken het geheel stijlvol en compleet.



Moderne badkamer





Tweede verdieping

Voorzolder

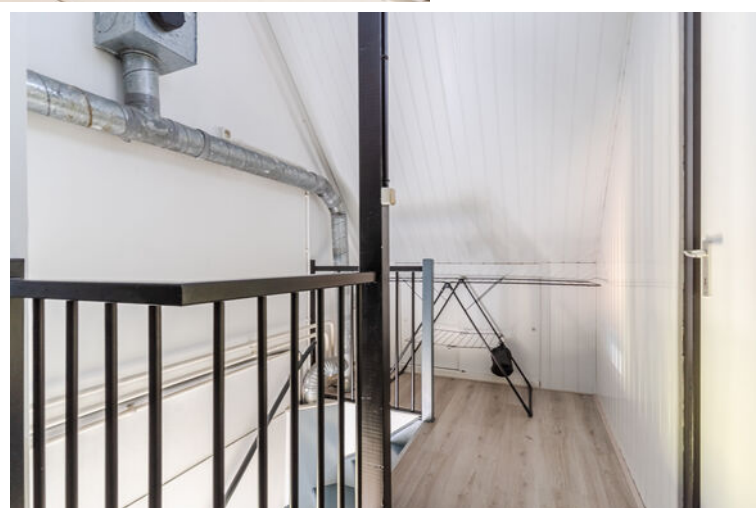
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je eerst op de voorzolder komt. Deze ruimte is praktisch ingericht met de opstelling van de c.v.-installatie, mechanische ventilatie en een wasmachine-aansluiting. Daarnaast is er volop bergruimte onder de schuine kap, wat deze verdieping extra functioneel maakt.

Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer is verrassend ruim en vormt een volwaardige extra kamer. Dankzij het Velux dakvenster geniet je hier van prettig daglicht en de bergruimte aan beide zijden onder de dakschuifte zorgt ervoor dat je de ruimte optimaal benut. Ideaal als master bedroom, tienerkamer of rustige thuiswerkplek.



Ruime voorzolder





Exterieur

Voortuin

De voortuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting en een pad dat je naar de voordeur leidt.

Achtertuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt alles voor comfortabel buitenleven. Met sierbestrating, kunstgras en een praktische achterom is het geheel zowel mooi als functioneel. Direct aan de woning vind je een fraaie terrasoverkapping met inbouwspots en een lichtkoepel, waardoor je hier tot in de late uurtjes geniet van het buitenleven. Achter in de tuin bevindt zich een tweede overkapping, ideaal als fietsenstalling of voor het opbergen van tuingereedschap.



Achtertuin met 2
overkappingen







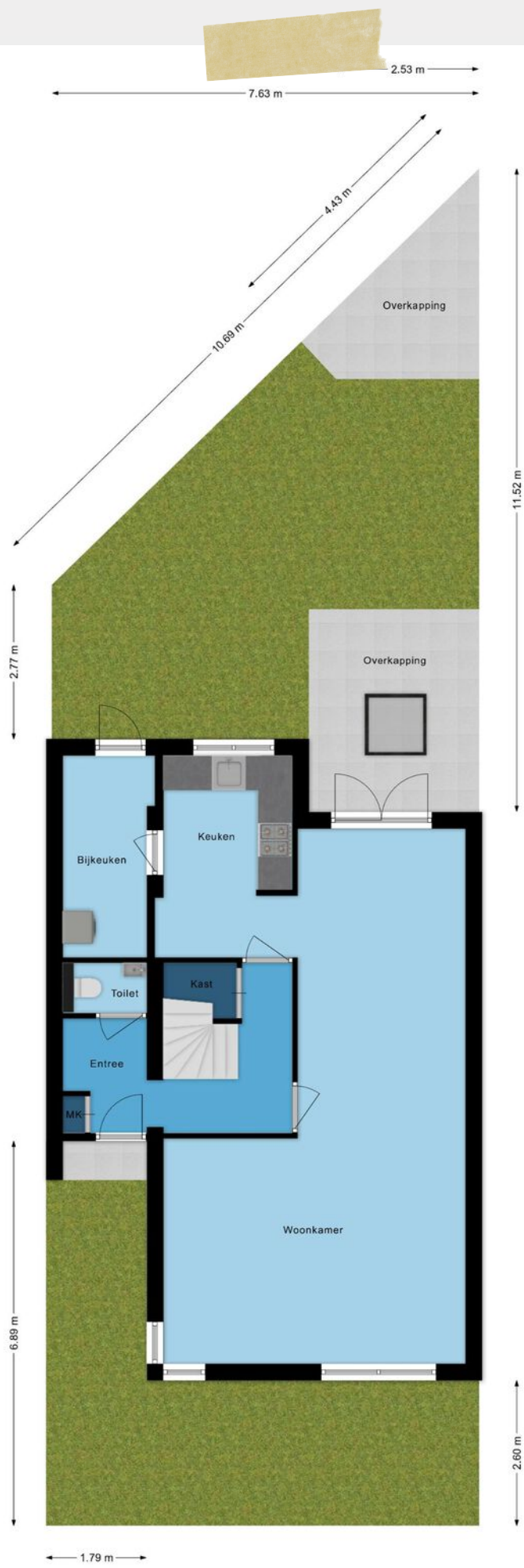


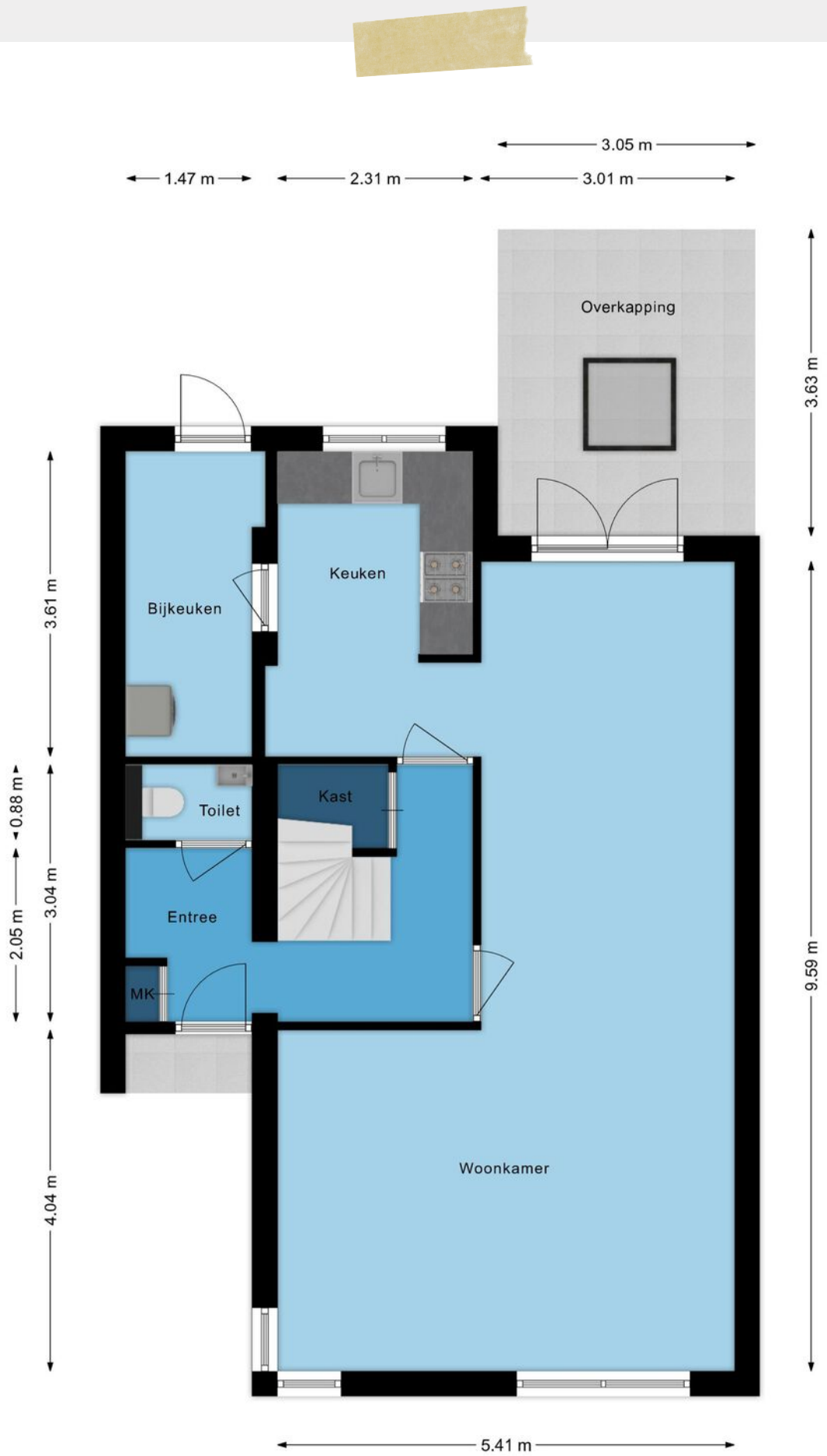


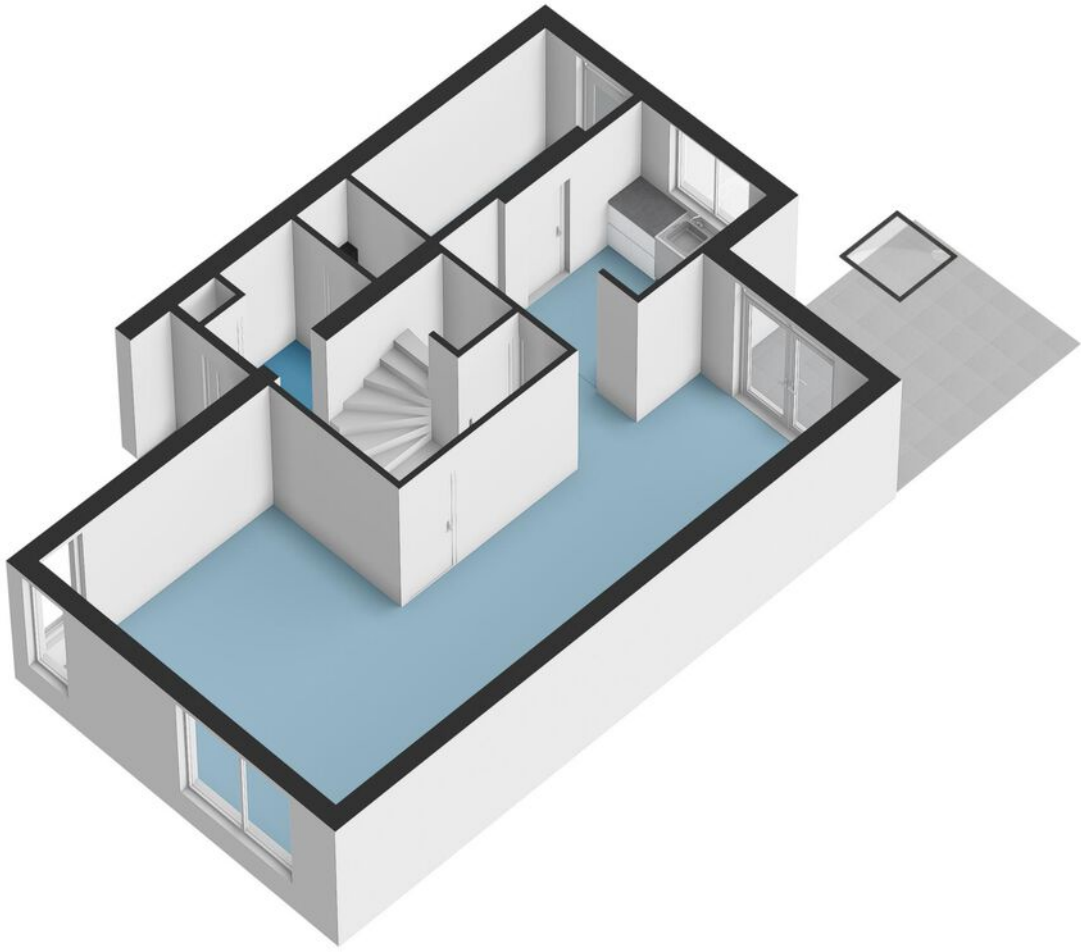


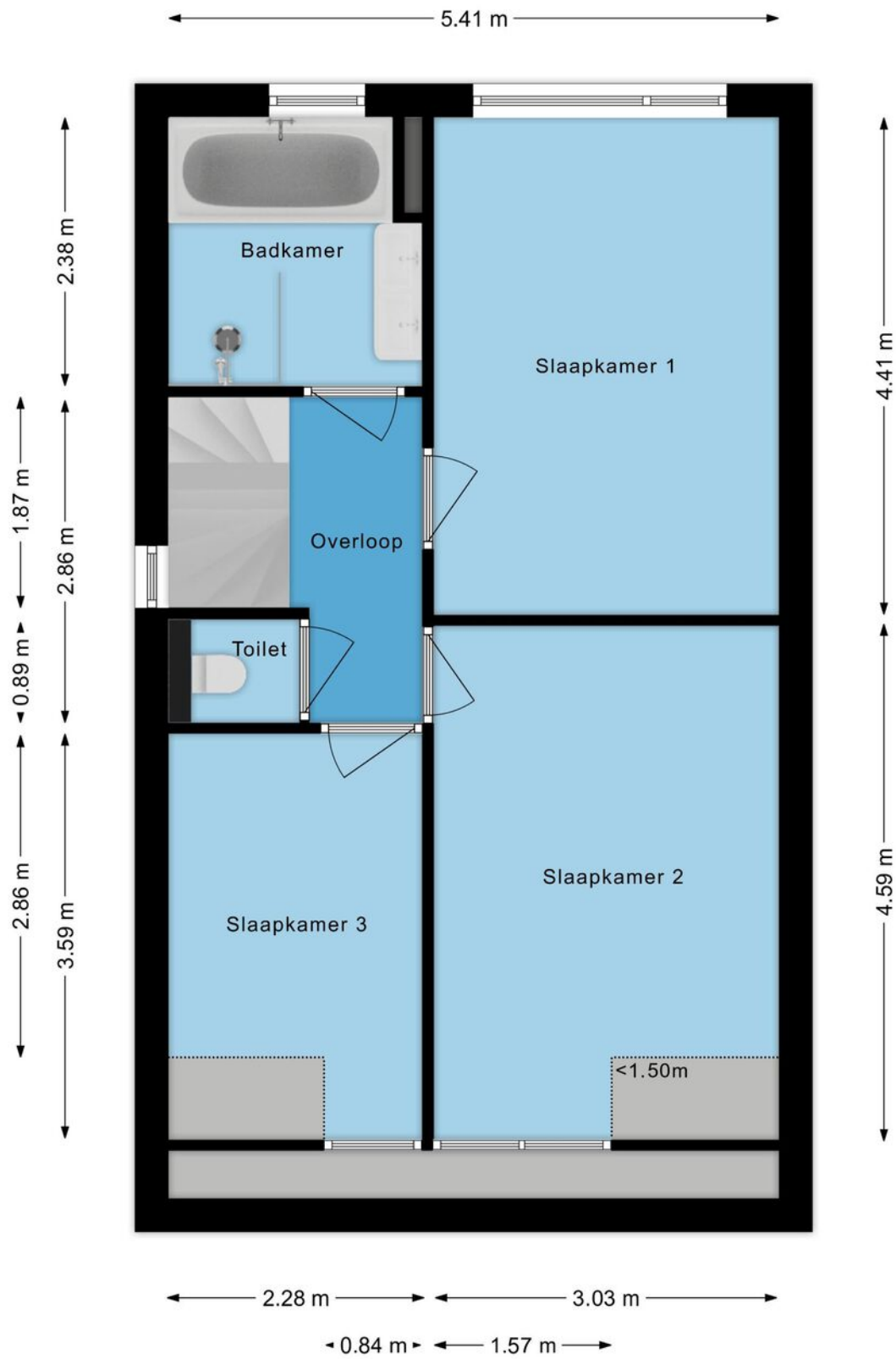


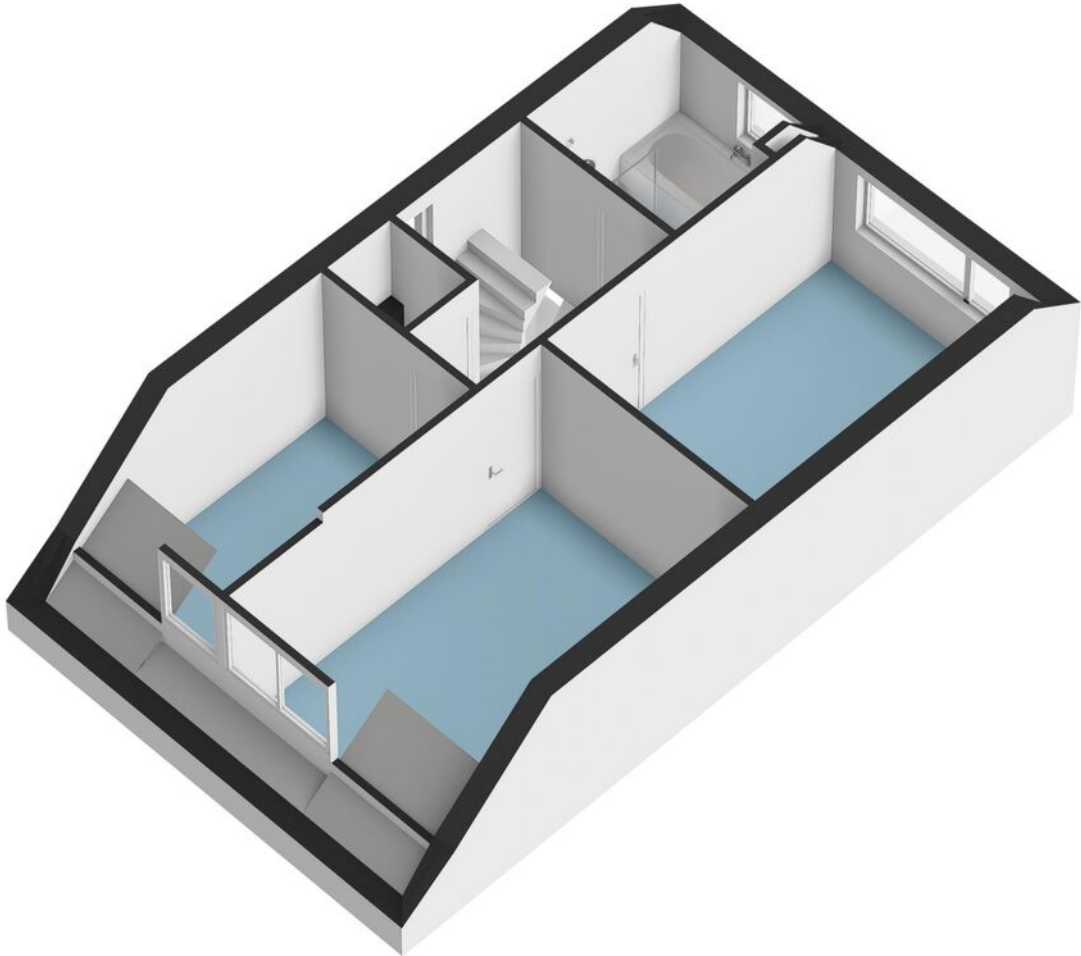


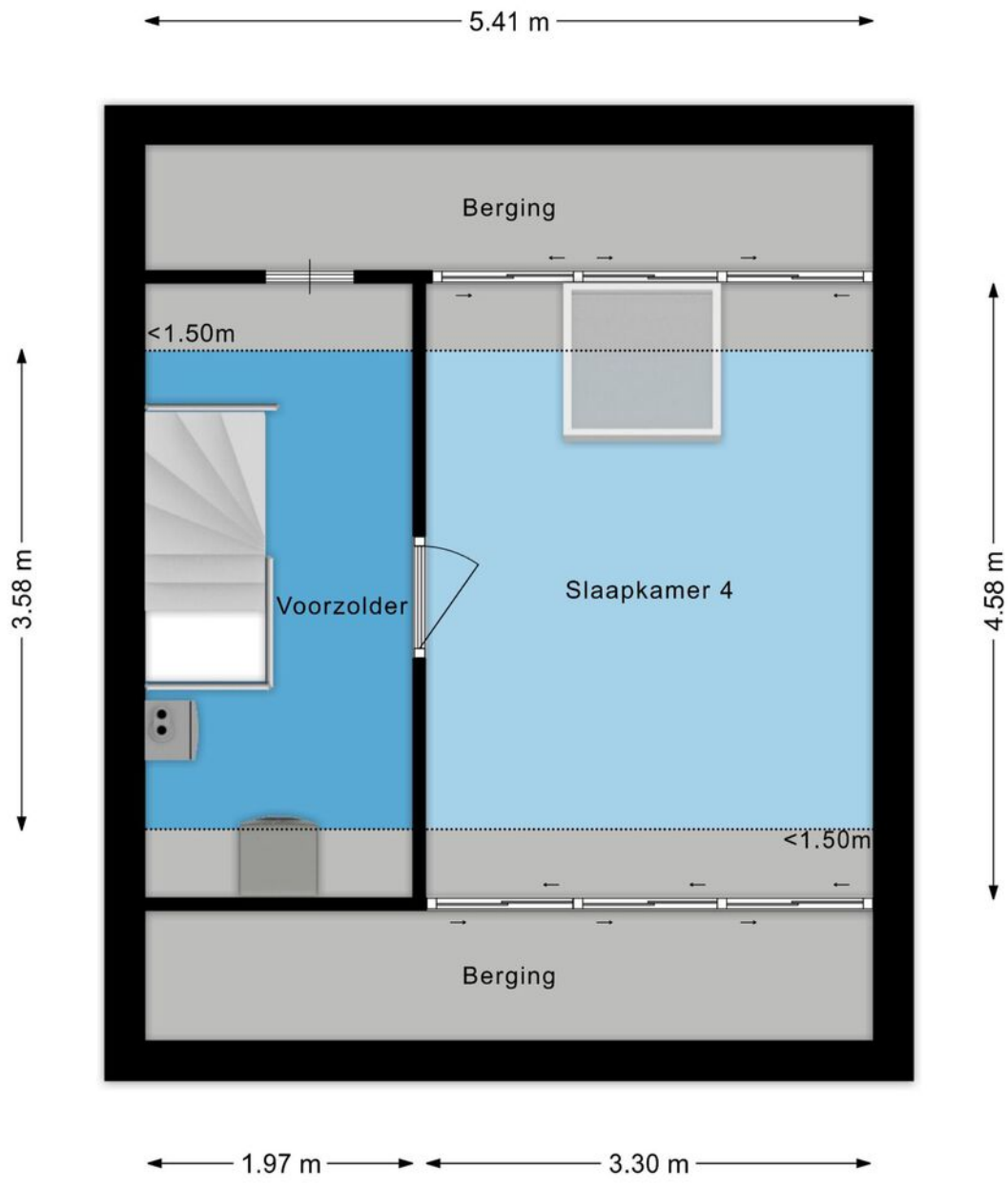


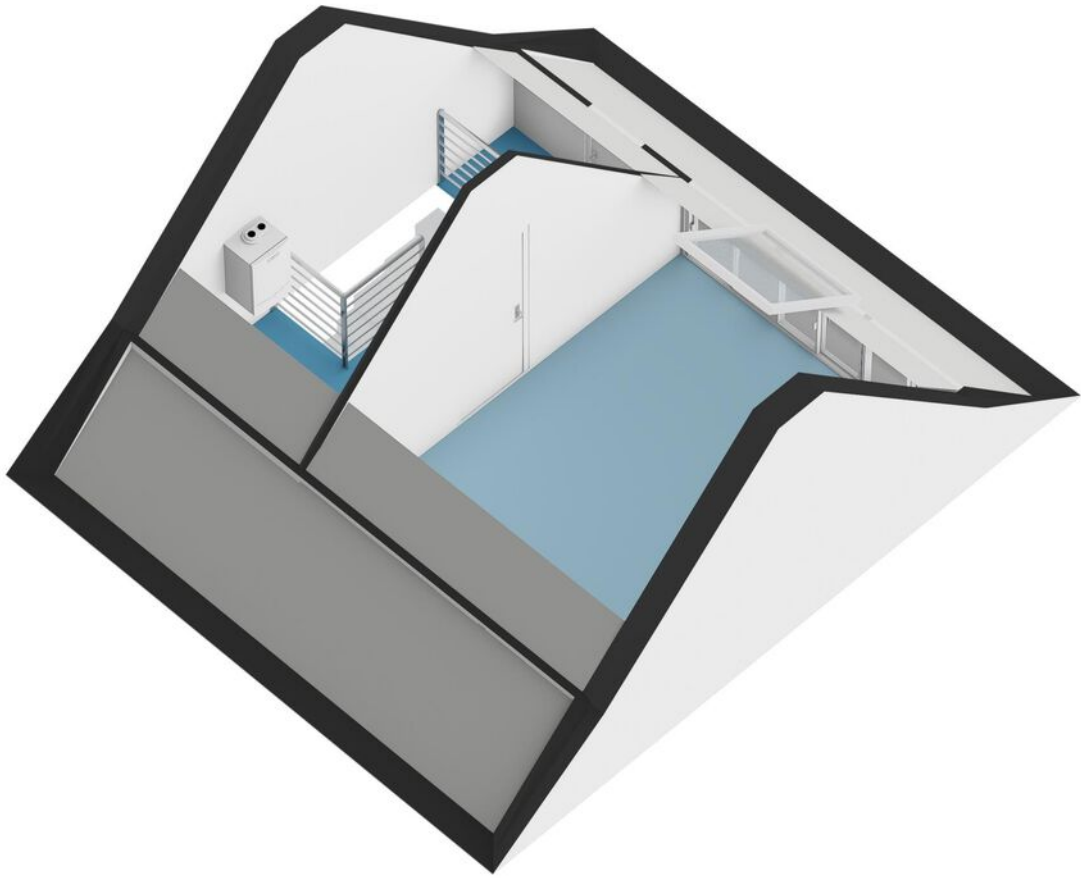












Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
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 toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3750 Wp	

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



15,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Boekweit 22
5521MZ Eersel
BAG-ID: 0770010000008737

Detailaanduiding

Bouwjaar 1986
Compactheid 2,28
Vloeroppervlakte 131m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

PTA Hoeks

Vakbekwaamheidsnummer

8945.3675.9074

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Inschrijffnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



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

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	Boekweit 22
Plaats	Eersel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	27-04-2026

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	133,4
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Gebouwbonden buitenruimte	m2	Ca.	12,1
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	0,0
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	471

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



<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 Eersel Sectie M Perceel 858</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.

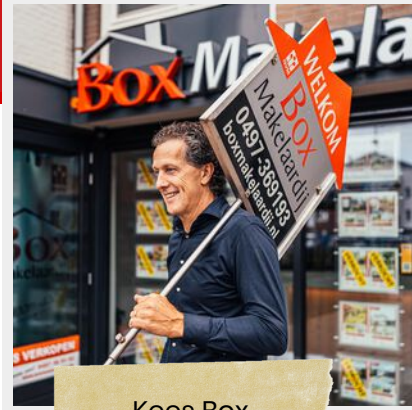


Benieuwd naar ons overige aanbod?

Scan de QR code of ga naar [boxmakelaardij.nl](https://www.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

**Box**
Makelaardij

Markt 33
5531 BC
BLADEL