



Wordt dit je  
**NIEUWE**  
THUIS?



Vraagprijs:

€ 785.000,- k.k.

Met ruim 200 m<sup>2</sup>  
woonoppervlakte en 4  
slaapkamers

Tussen 2023 en 2026 is de  
woning volledig  
herbouwd in een  
landelijke stijl

Hier combineer je  
karakter, ruimte en  
moderne techniek



Stap  
binnen  
bij deze  
prettige  
woning

<b>Bouwjaar</b>	2023
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Perceeloppervlakte</b>	687 m <sup>2</sup>
<b>Woning inhoud</b>	744 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	207 m <sup>2</sup>

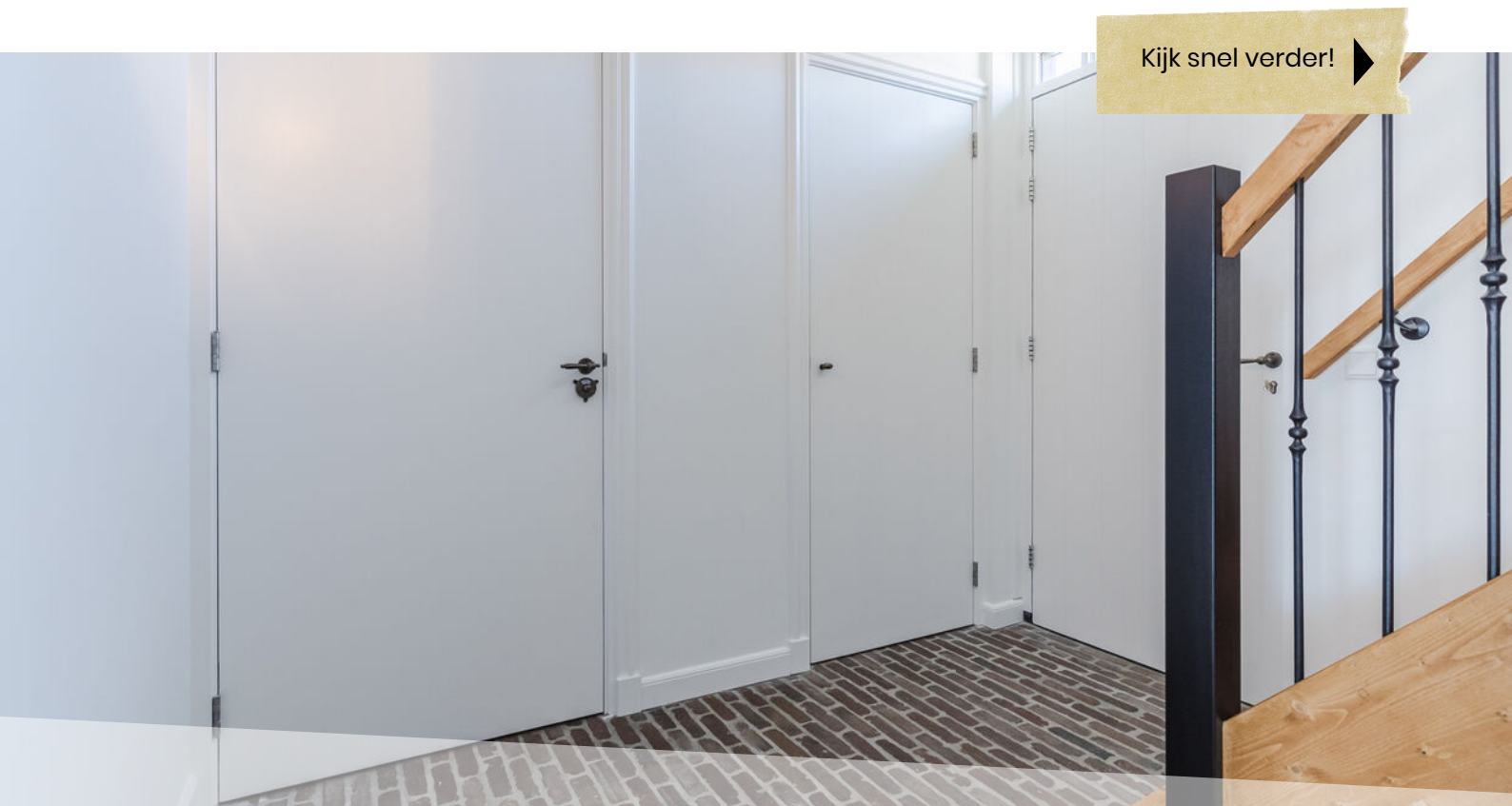


## Overige kenmerken

<b>Isolatie</b>	Dak-, spouwmuur- en vloerisolatie
<b>Kozijnen</b>	Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
<b>C.V. en warm water</b>	Verwarming en koeling middels NIBE aardwarmtepomp Begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming- en koeling met aparte thermostaten per ruimte
<b>Locatie</b>	Dorpstraat 15 is gelegen op een mooie, centrale plek in Luyksgestel met een uitgesproken landelijk karakter. Aan de achterzijde kijk je vrij uit over de landerijen. Tegelijkertijd woon je hier op korte afstand van de voorzieningen van het dorp. Basisschool, sportverenigingen en dagelijkse voorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar. Voor uitgebreide winkel- en horecavoorzieningen ben je binnen enkele minuten in het centrum van Bergeijk of Eersel.

## Welkom!

Dorpstraat 15 in Luyksgestel is geen standaard woning. Tussen 2023 en 2026 is deze woning volledig herbouwd in een unieke, landelijke stijl met hoogwaardige materialen en een afwerking tot in detail. Hier combineer je karakter, ruimte en moderne techniek op een manier die je zelden tegenkomt. Met ruim 200 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een woongedeelte van maar liefst 68 m<sup>2</sup>, vier royale slaapkamers en de mogelijkheid tot een vijfde slaapkamer op zolder, is dit een woning waar je jarenlang vooruit kunt. De begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming en koeling per ruimte, aangestuurd door een Nibe aardwarmtepomp. Comfort en duurzaamheid gaan hier hand in hand.



## Begane grond

Binnenkomen is hier echt een beleving. De chique voordeur met hardstenen omlijsting zet direct de toon. In de hal ligt een vloer van handgebakken klinkers met vloerverwarming en koeling. De wanden en plafonds zijn strak gestuct. De eiken-look trap met smeedijzeren balustrade is een echte blikvanger en versterkt de landelijke uitstraling. Vanuit de hal bereik je de moderne meterkast met 12 groepen en 2 krachtgroepen, de luxe toiletruimte met hangcloset, authentieke kloosterfontein, urinoir en automatische verlichting en de volledig betegelde kelder. Deze kelder is ideaal als provisieruimte of sfeervolle wijnkelder.

### Woongedeelte

Met 68 m<sup>2</sup> is dit een indrukwekkende leefruimte. Het daglicht stroomt binnen via de zijramen, de over de volle breedte geplaatste pui met roede verdeling en de prachtige erker aan de voorzijde. De vloer is afgewerkt met een betonlook keramische tegel met vloerverwarming en koeling. De wanden en plafonds zijn strak afgewerkt. Aan de voorzijde is ruimte voor een speelhoek of extra zithoek. Aan de achterzijde ligt het zitgedeelte met grote schuifpui en uitzicht over de achtertuin.



Toegang tot praktische kelder!







Ruim zitgedeelte met prachtige schuifpui naar de achtertuin









*Royale  
woon-  
keuken*

### **Keuken**

Centraal in de ruimte ligt de open woonkeuken. Hier past moeiteloos een 8 persoons eettafel. De keuken is geplaatst in dubbele wandopstelling. Aan de ene zijde een hoge kastenwand met veel bergruimte, een XXL koelkast met no frost zones en een XXL diepvries. Aan de andere zijde een royale werkopstelling met veel kastruimte, een mat zwart Smeg inductiefornuis met dubbele oven, afzuigkap, vaatwasser, brede spoelbak met Quooker en inbouwspots.

### **Achterportaal en bijkeuken**

Via het achterportaal met dezelfde klinkervloer en een maatwerk garderobekast bereik je de tuin en de bijkeuken. De bijkeuken is ruim opgezet en voorzien van de aardwarmtepomp en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Plaats voor 8-persoons eettafel







## Eerste verdieping

De eerste verdieping is afgewerkt met een houtlook PVC vloer, strak gestucte wanden en plafonds. Iedere ruimte beschikt over vloerverwarming en koeling met een eigen thermostaat. Op de overloop bevindt zich een maatwerk inbouwkast met bergruimte en de verdeler van de vloerverwarming. De separate toiletruimte is uitgevoerd in dezelfde stijl als beneden en beschikt over een hangcloset, fonteintje en automatische verlichting.

### Slaapkamers

Er zijn vier royale slaapkamers, allen afgewerkt in dezelfde hoogwaardige stijl. De hardhouten draai kiep kozijnen met HR++ beglazing zijn voorzien van roedes en voorbereid op zonnescreens. De master bedroom aan de achterzijde is een absolute eyecatcher. Het half ronde raam biedt een prachtig uitzicht over de landerijen. In de kamer staat een vrijstaand ligbad en een eigen wastafel, wat een luxe en hotelwaardige sfeer creëert.



Kastruimte en vaste trap naar tweede verdieping





Prachtige trapopgang met eiken-look afwerking en smeedijzeren balustrade





Zie jij jezelf hier al in bad liggen met een wijds uitzicht over landerijen?

Master  
bedroom













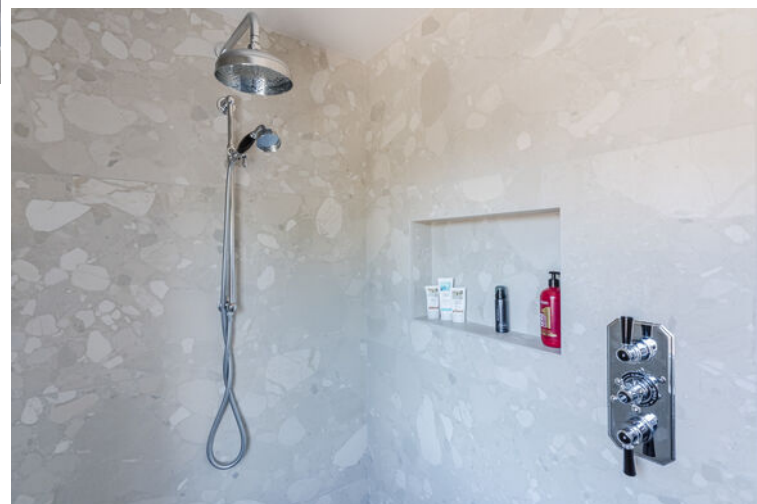


## Badkamer

Via een houten schuifdeur bereik je de luxe badkamer. Hier zorgen betonlook en terrazzo tegels voor een moderne uitstraling met een landelijke touch door het hoogwaardige kraanwerk. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met hand en regendouche, een nis voor toiletartikelen, een wastafel met kastuimte en vloerverwarming.



Inloopdouche met  
inbouwkransen en nis





## **Tweede verdieping**

Via een afsluitbare vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze is afgewerkt met een houtlook laminaat vloer en beschikt over twee ronde zijramen. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een vijfde slaapkamer, speelzolder of hobbyruimte.



Multifunctionele zolderruimte





*Royaal  
perceel*

## **Buitenruimte**

De achtertuin is een van de sterke punten van deze woning. Gelegen op het zuiden met vrij uitzicht over de landerijen. Hier ervaar je rust, ruimte en privacy. De tuin is naar eigen wens verder in te delen en af te werken. Voorbereidingen voor een carport, overkapping en of garage zijn al getroffen. Tekeningen en vergunningen zijn aanwezig.

Aan de linkerzijde van de woning ligt een ruime oprit. Er is tevens vergunning voor het aanleggen van een tweede oprit.



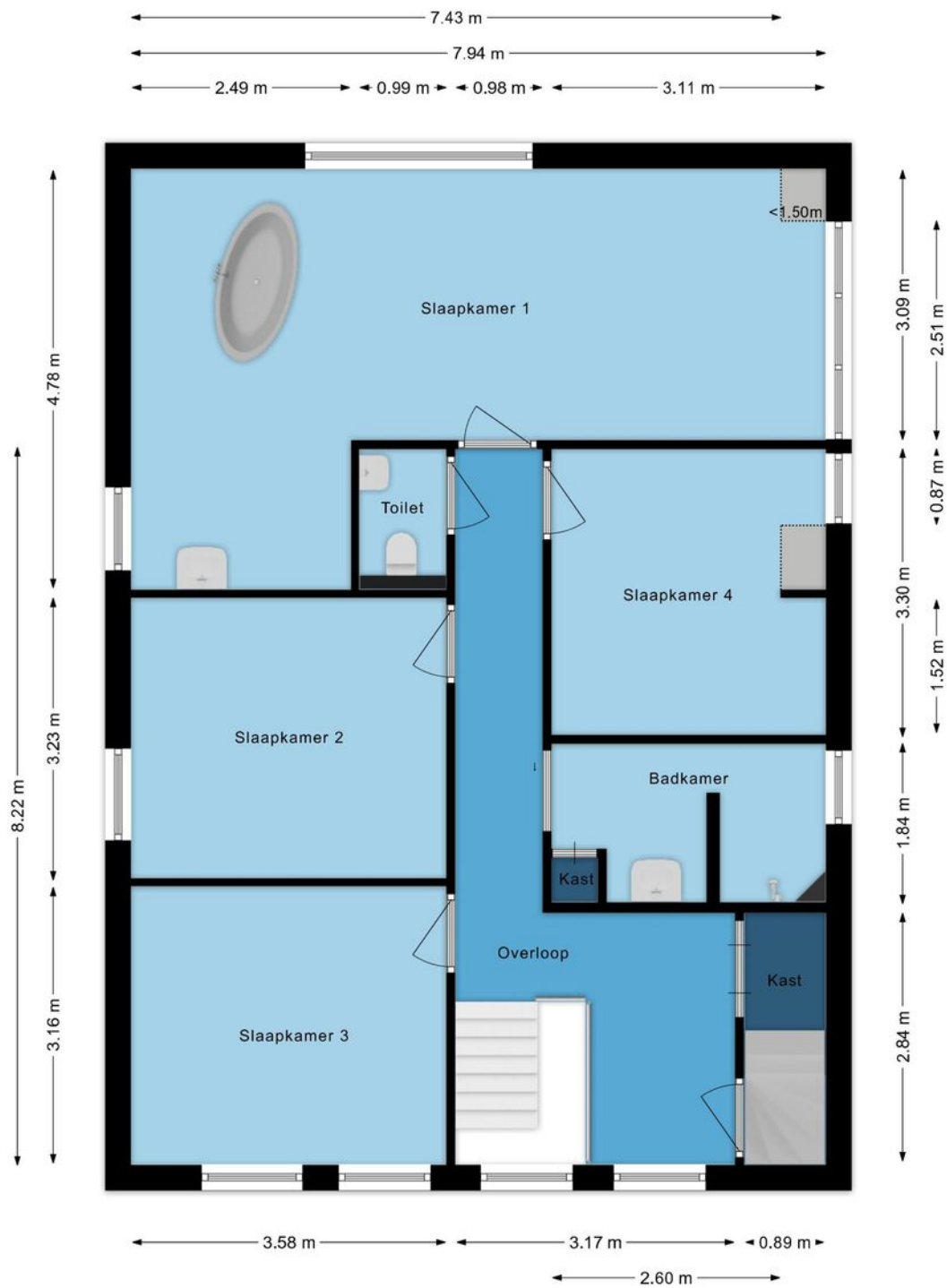




## Bijzonderheden

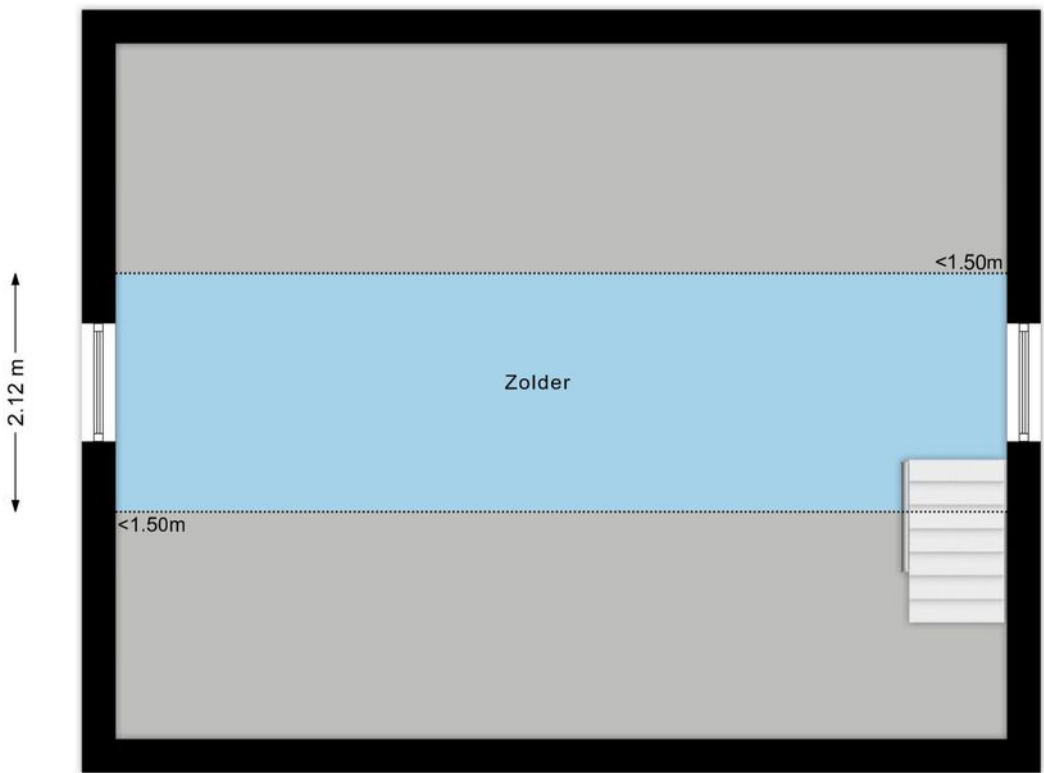
- Tussen 2023 en 2026 volledig herbouwd in unieke landelijke stijl
- Gigantisch woongedeelte van circa 68 m<sup>2</sup>
- Vier royale slaapkamers met mogelijkheid tot vijfde slaapkamer op zolder
- Nibe aardwarmtepomp als duurzame hoofdinstantie
- Energielabel A++
- Volledig geïsoleerd volgens moderne normen
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en roedeversdeling
- Hardstenen buitendorpels en omlijsting voordeur
- Hoogwaardige afwerking met strak stucwerk op wanden en plafonds
- Luxe toiletruimtes met automatische verlichting
- Volledig betegelde kelder geschikt als provisie of wijnkelder
- Moderne keuken met Smeg inductiefornuis en Quooker
- Master bedroom met half rond raam, vrijstaand ligbad en eigen wastafel
- Zuidgerichte achtertuin met vrij uitzicht over landerijen
- Voorbereidingen en vergunning aanwezig voor carport, overkapping en of garage
- Ruime oprit met mogelijkheid tot tweede oprit





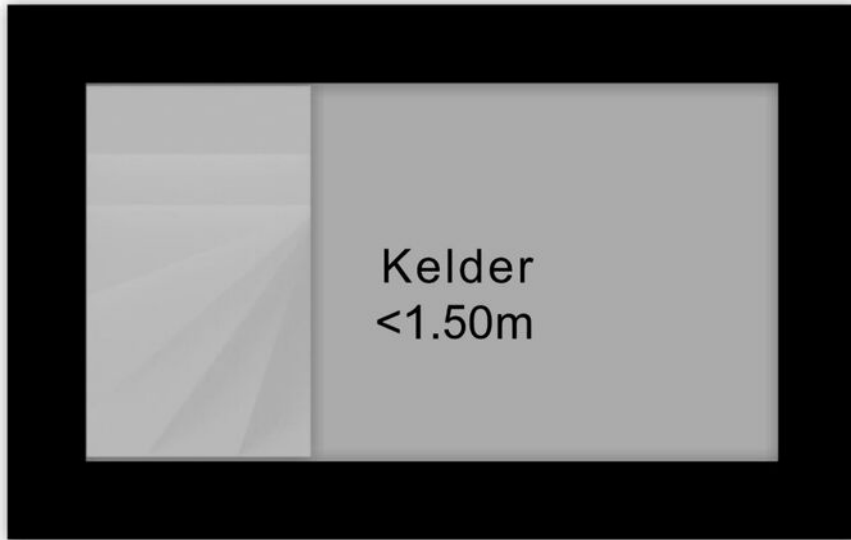


7.94 m

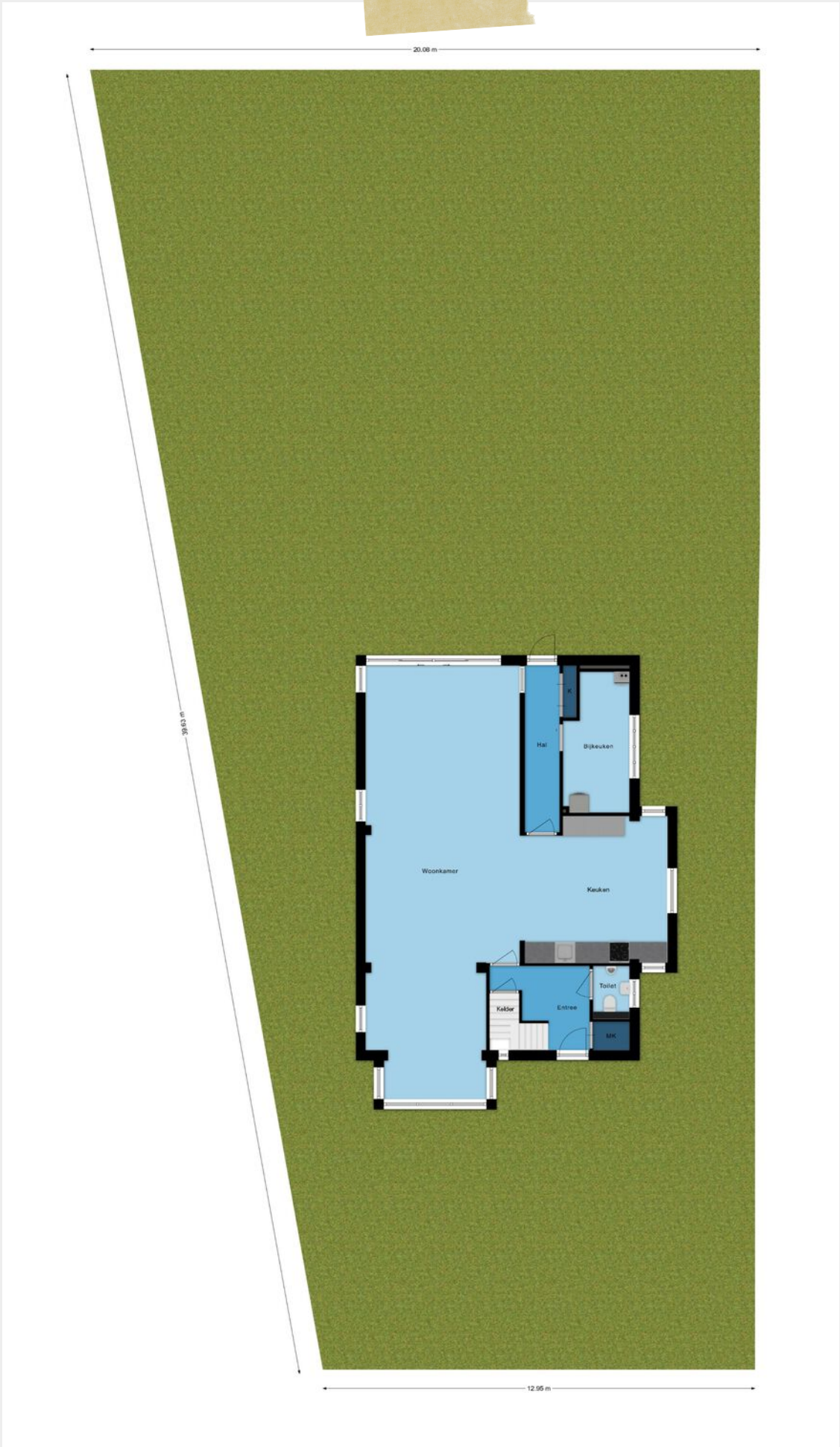




← 2.65 m →



↑ 1.45 m ↓





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Luyksgestel</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 105</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>	
--	--	--





## 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.

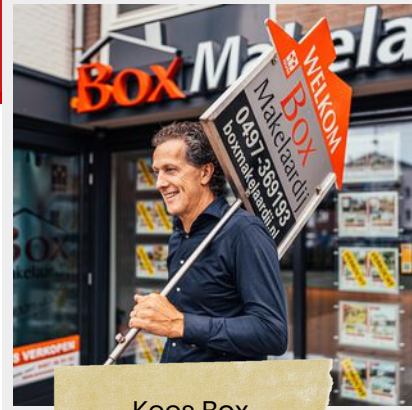


### Benieuwd naar ons overige aanbod?

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