



Wordt dit je  
**NIEUWE**  
THUIS?



Vraagprijs:

€ 795.000,- k.k.

*Vrijstaande bungalow  
met 218 m<sup>2</sup>  
gebruiksoppervlakte op  
perceel van ruim 1.400 m<sup>2</sup>*

*Grote leefruimte, 4  
(slaap)kamers, 2  
badkamers en volop  
privacy biedende tuin*

*Uitstekende ligging aan  
de rand van het dorp in  
een gewilde  
woonomgeving*



Stap  
binnen  
bij deze  
prettige  
woning

<b>Bouwjaar</b>	1973
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Perceeloppervlakte</b>	1.435 m <sup>2</sup>
<b>Woning inhoud</b>	1.089 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	218 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	23 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	11 m <sup>2</sup>

Energie label  
D

## Welkom!

Aan een fraaie, brede straat in een geliefde en groene woonomgeving van het gezellige Middelbeers ligt deze uitzonderlijk royale vrijstaande bungalow aan de St. Jorisstraat. Met een gebruiksoppervlakte van maar liefst 218 m<sup>2</sup>, een prachtig perceel van ruim 1.400 m<sup>2</sup> en een parkachtige achtertuin grenzend aan de landerijen biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, rust, privacy en veelzijdigheid. De woning beschikt over een zeer royale leefruimte, maar liefst 4 multifunctionele (slaap)kamers, 2 complete badkamers én een extra douchegelegenheid. Dankzij de separate toegang aan de zijkant zijn daarnaast ook een kantoor- of praktijk-aan-huis, dubbele bewoning of een inpandige mantelzorgoplossing uitstekend mogelijk. Een woning als deze biedt werkelijk ongekend veel mogelijkheden voor zowel gezinnen als mensen die op zoek zijn naar levensloopbestendig wonen met extra ruimte voor hobby, werk of zorg.

## Overige kenmerken

<b>Isolatie</b>	de woning is gedeeltelijk voorzien van spouwmuurisolatie.
<b>Kozijnen</b>	de woning is voorzien van houten kozijnen, nagenoeg volledig met isolerende beglazing.
<b>C.V. en warm water</b>	middels een Nefit c.v. combi-ketel.
<b>Overige</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- hal, woonkamer en gang hebben een plafondhoogte van maar bijna 3 meter, waardoor een zeer ruimtelijke beleving is gecreëerd.</li><li>- koper dient rekening te houden met enige moderniseringswerkzaamheden.</li></ul>
<b>Locatie</b>	uitstekende locatie aan de rand van het dorp aan een gewilde straat in een prachtige groene woonomgeving.
<b>Kortom:</b>	deze uitzonderlijk ruime vrijstaande bungalow combineert comfortabel en levensloopbestendig wonen met ongekend veel ruimte, privacy en multifunctionaliteit op een schitterende locatie in het groene Middelbeers. Met een woonoppervlakte van maar liefst 218 m <sup>2</sup> , meerdere badkamers, diverse multifunctionele kamers, een kantoor- of praktijkmogelijkheid aan huis én een fenomenale parkachtige achtertuin grenzend aan de landerijen betreft dit een unieke woning waar rust, vrijheid en woongenot op perfecte wijze samenkomen.



## Begane grond

### Hal met toilet

U betreedt de woning via een voorportaal met aansluitend een bijzonder ruime ontvangsthal. Deze centrale hal is voorzien van een tegelvloer, een lichtkoepel die zorgt voor een prettige lichtinval, een gedeeltelijk betegeld toilet met fonteintje, garderobenis en de meterkast. Vanuit de hal zijn vrijwel alle vertrekken toegankelijk, wat bijdraagt aan het comfortabele en praktische karakter van deze bungalow.

### Bijkeuken

De gedeeltelijk betegelde bijkeuken beschikt over een wasmachine-aansluiting, uitstortgootsteen, toegang tot de voortuin en de c.v.-ruimte met opstelling van de installatie.

### Inpandige garage

Aansluitend bevindt zich de royale inpandige garage met verwarming en een elektrisch bedienbare segmentdeur naar de oprit, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van extra bergruimte.





Grote  
garage







## **Keuken**

De dichte keuken is uitgevoerd met een tegelvloer en een keukeninrichting in hoekopstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een dubbele spoelbak. Daarnaast is er een praktische inbouwkast met toegang tot de kruipruimte aanwezig.

## **Woonkamer**

Het absolute hart van de woning wordt gevormd door de indrukwekkend ruime L-vormige woonkamer. Deze sfeervolle leefruimte is aan de voorzijde uitgebouwd en biedt dankzij de royale afmetingen volop mogelijkheden voor meerdere zit- en eethoeken. De woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer, stucwerkwallen en een stucwerkplafond met inbouwspots. De schouw met gashaard zorgt voor extra sfeer en warmte. Via de schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten op fraaie wijze in elkaar overlopen.







Woon-  
kamer





## Serre

Vanuit de woonkamer bereikt u tevens de serre aan de voorzijde van de woning. Deze fijne extra leefruimte beschikt over een glazen dak met elektrisch bedienbaar zonnescherm en een dubbele schuifpui naar het vlonderterras in de voortuin. Hier geniet u op elk moment van de dag van een heerlijke plek om te ontspannen met uitzicht op het groen rondom de woning.



Serre aan voorzijde van  
de bungalow





### **Gang**

Via een separate gang bereikt u het slaapgedeelte van de woning.

### **Slaapkamer**

De eerste slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden, een sierlijst aan het plafond, een wastafel en een eigen douchecabine.

### **Badkamer**

De grotendeels betegelde badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en een lichtkoepel die zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.





Slaap-  
kamer





### **Tussenkamer**

Aansluitend bevindt zich een multifunctionele tussenkamer die zich uitstekend leent als extra slaapkamer, hobbyruimte, werkkamer of speelkamer. Deze ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, stucwerkwallen en een stucwerkplafond met sierlijst.

### **Portaal met toegang tot slaapkamer**

Via een portaal met tegelvloer en toegang tot de achtertuin bereikt u nog een extra slaapkamer aan de voorzijde. Deze kamer heeft een eigen entree vanaf buiten en is daardoor ideaal geschikt als kantoor- of praktijkruimte aan huis.

### **2e badkamer**

De volledig betegelde tweede badkamer beschikt over een douche, wastafel, wandcloset en een lichtkoepel.



Tussenkamer







## Masterbedroom

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de rustige achterzijde van de woning en biedt een schitterend uitzicht over de parkachtige achtertuin en de aangrenzende landerijen. Deze royale slaapkamer beschikt eveneens over een tegelvloer, stucwerkwallen, een stucwerkplafond met sierlijst, een lichtkoepel én een schuifpui naar de tuin.



Grote slaapkamer met  
tuinzicht





## Exterieur

### Voortuin

Het exterieur van deze woning is werkelijk indrukwekkend. De royale voortuin is voorzien van een gazon, volwassen beplanting en diepe oprit met op afstand bedienbare dubbele poort. De oprit biedt ruimschoots parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

### Achtertuintuin

De ruim 40 meter diepe achtertuin biedt optimale privacy en heeft een prachtige parkachtige uitstraling met een groot gazon, volwassen beplanting, meerdere terrassen en twee houten tuinbergingen. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde geniet u hier dagelijks van rust, ruimte en een schitterend uitzicht over de landerijen. Tevens is er een aansluiting voor een grondwaterpomp aanwezig, wat ideaal is voor het onderhouden van deze fraaie tuin.



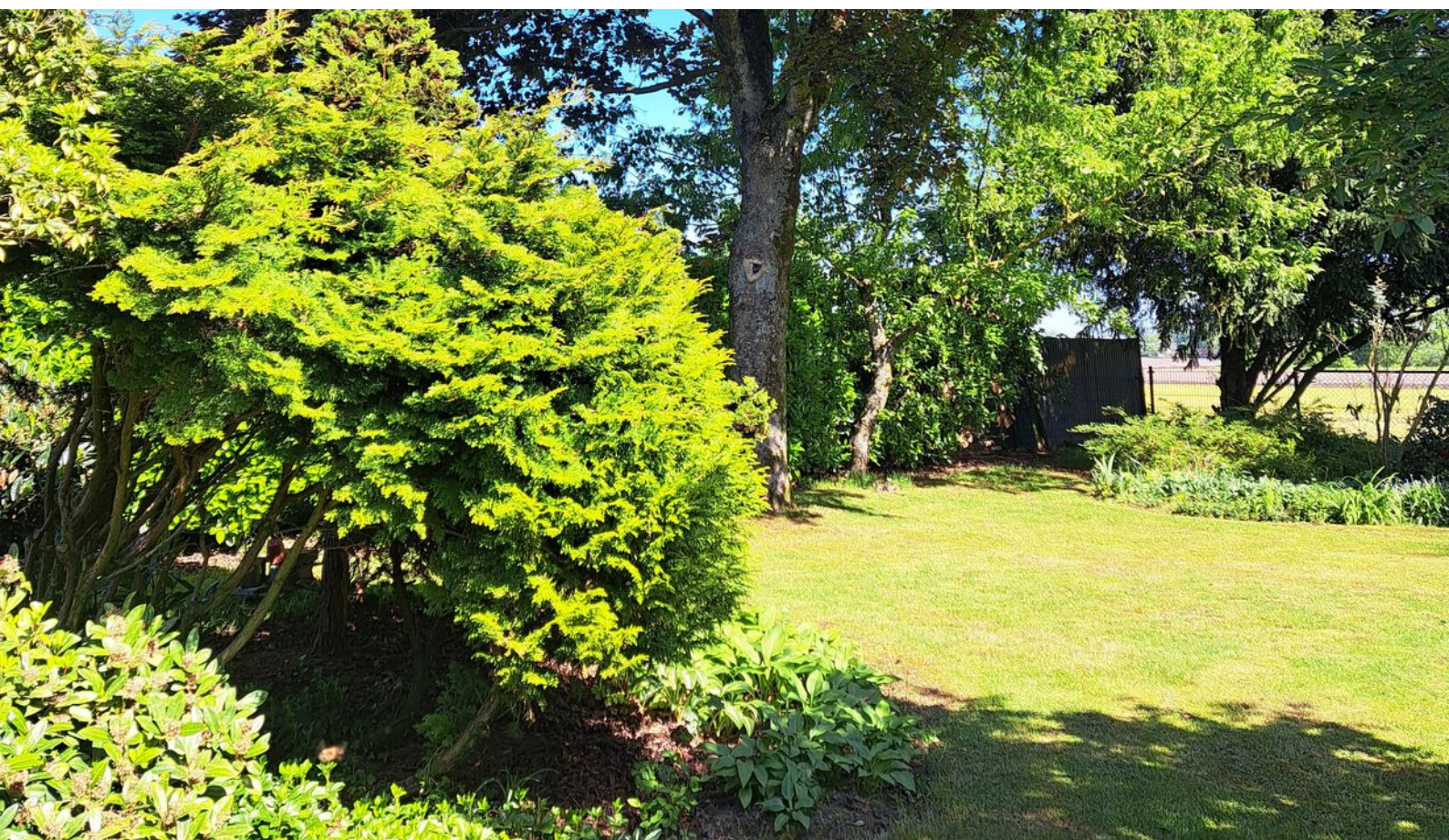










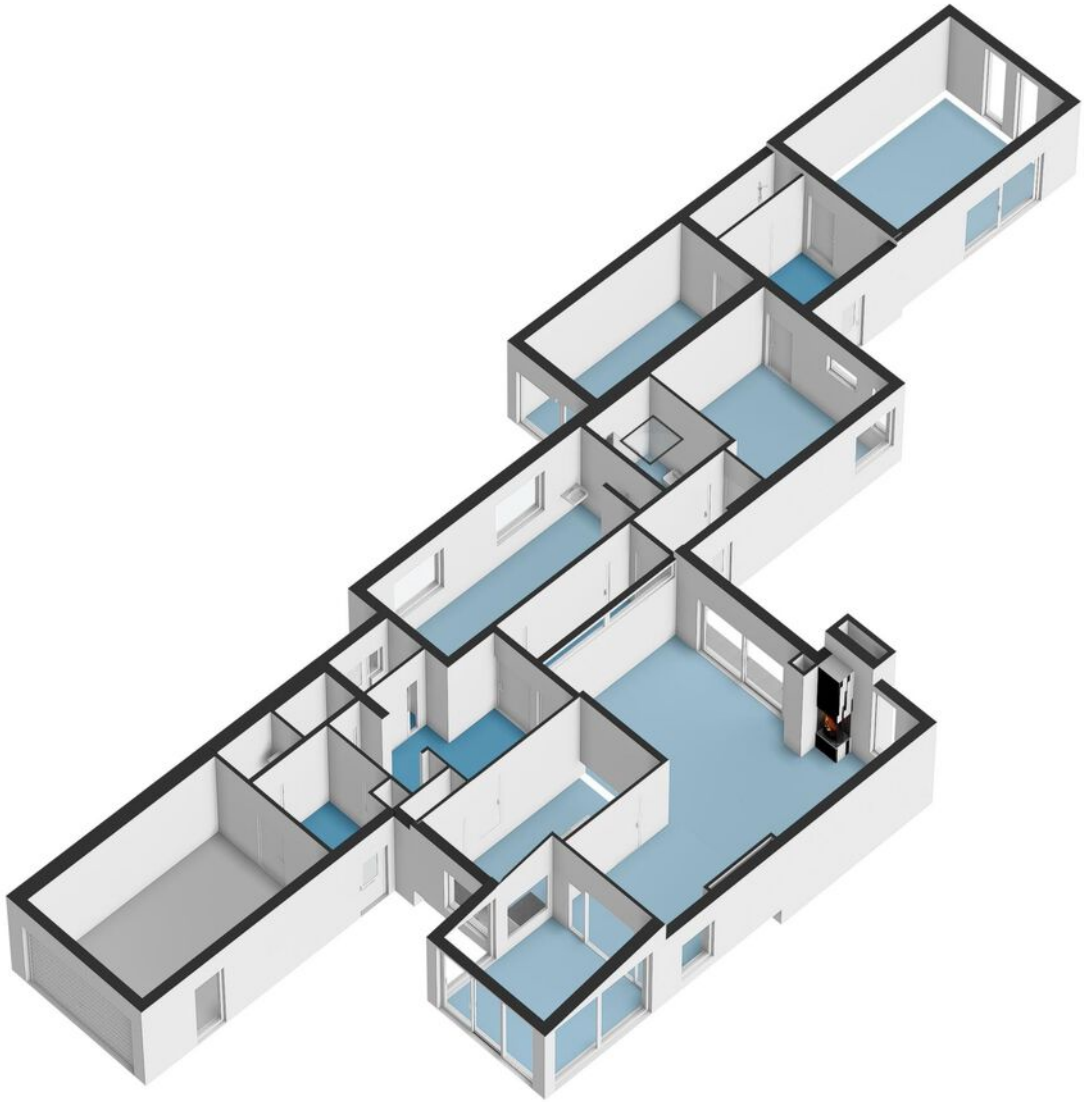




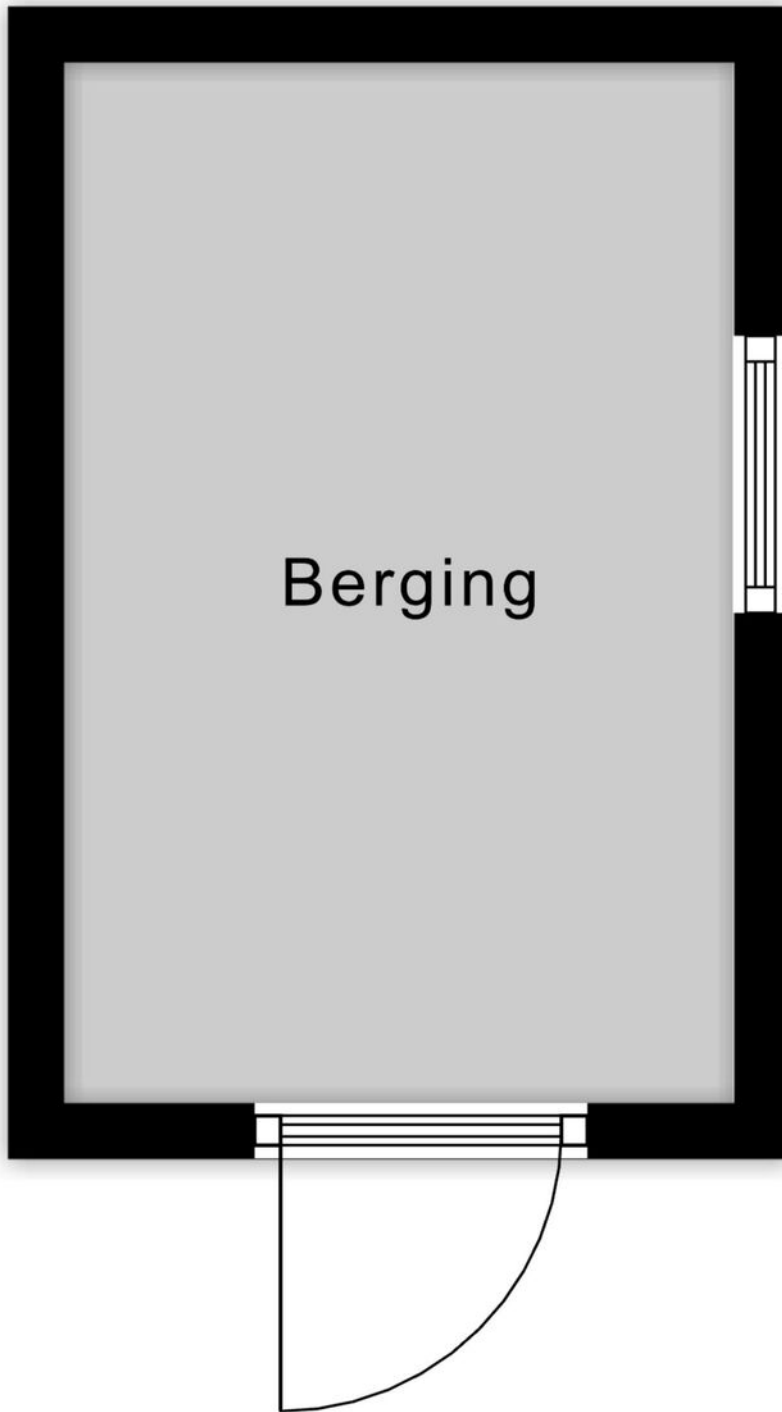








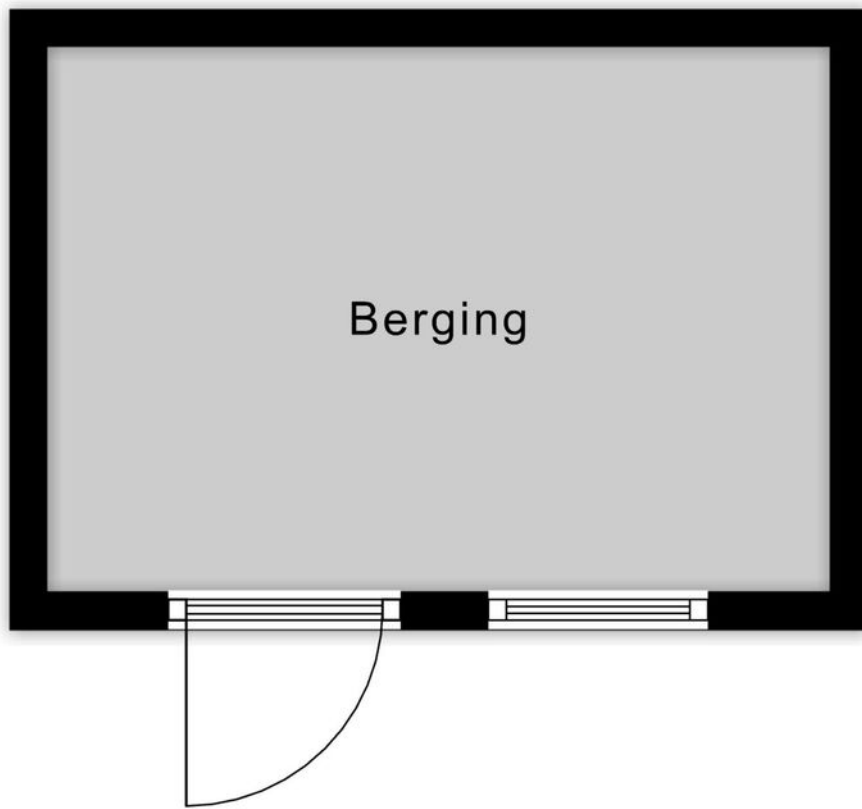
← 1.81 m →



↑ 2.82 m ↓



← 3.02 m →



↑ 2.10 m ↓

## 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	St. Jorisstraat 30
Plaats	Oost West en Middelbeers
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	15-05-2026

<b>Gebruiksoppervlakte Wonen</b>	m2	Ca.	<b>217,7</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Overig in pandige ruimte</b>	m2	Ca.	<b>23,3</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Gebouwbonden buitenruimte</b>	m2	Ca.	<b>0,0</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte</b>	m2	Ca.	<b>11,4</b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	m3	Ca.	<b>1089</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

# D



## 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 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

St. Jorisstraat 30  
5091SE Oost West en Middelbeers  
BAG-ID: 0623010000002585

### Detailsaanduiding

Bouwjaar 1973  
Compactheid 2,84  
Vloeroppervlakte 208m<sup>2</sup>

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



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3168</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.

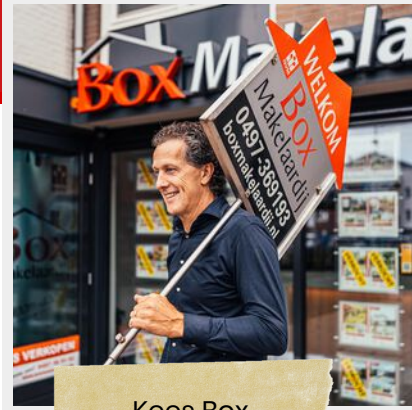


### Benieuwd naar ons overige aanbod?

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