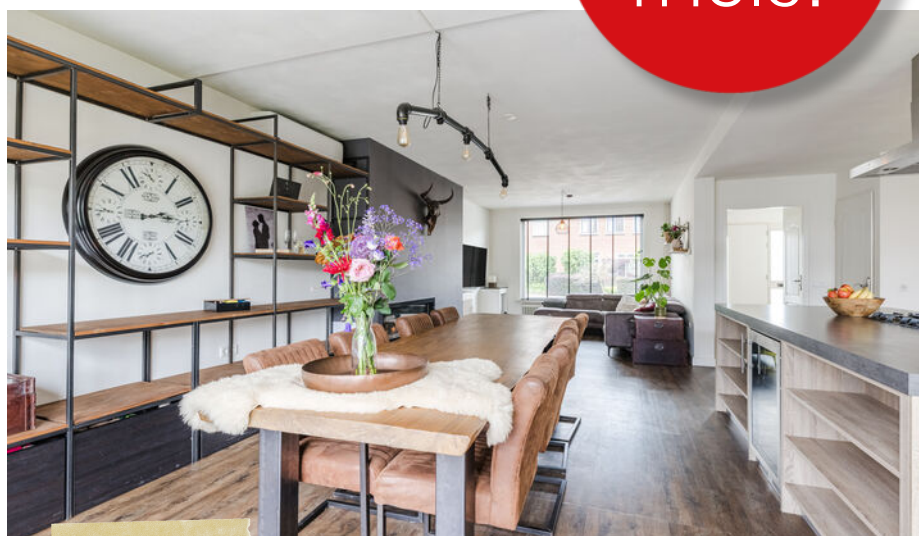




Wordt dit je  
**NIEUWE**  
THUIS?



Vraagprijs:

€ 535.000,- k.k.

*Fors uitgebouwde en gemoderniseerde 2-onder-1-kap woning*

*Met multifunctionele tuinkamer voorzien van vloerverwarming en toiletruimte*

*Uitermate kindvriendelijke woonomgeving met grasveld en speelveld nabij*



Stap  
binnen  
bij deze  
prettige  
woning

<b>Bouwjaar</b>	1971, uitbouw 2013
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Perceeloppervlakte</b>	274 m <sup>2</sup>
<b>Woning inhoud</b>	477 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	158 m <sup>2</sup> (136 m <sup>2</sup> woning en 22 m <sup>2</sup> tuinkamer)
<b>Gebouwbonden buitenruimte</b>	16 m <sup>2</sup>

D

Energie label

## Welkom!

Voor een gezin dat ruimte, comfort en veelzijdigheid zoekt, is deze fors uitgebouwde en gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning aan de Aelenstraat 3 in Eersel een buitenkans. Met maar liefst 136 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, vier ruime slaapkamers, een royale leefruimte, een multifunctionele tuinkamer van circa 22 m<sup>2</sup> en een zonnige achtertuin met optimale privacy, biedt deze woning alles wat je nodig hebt om jarenlang comfortabel te wonen. De woning is gelegen op een perceel van 274 m<sup>2</sup> aan een brede, rustige straat in een geliefde woonomgeving. Extra bijzonder is de ligging aan de achterzijde, waar het perceel grenst aan een groen grasveld met daarachter een speeltuintje aan een verkeersarm woonerf. Hierdoor geniet je van een vrij gevoel, veel privacy en een veilige speelomgeving voor kinderen.

## Overige kenmerken

<b>Isolatie</b>	de woning is voorzien van dak- en vermoedelijk vloerisolatie.
<b>Kozijnen</b>	nagenoeg volledig voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
<b>C.V. en warm water</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- verwarming en warmwatervoorziening woning middels een Vaillant c.v.-installatie (bouwjaar 2006).</li><li>- verwarming en warmwatervoorziening tuinkamer middels een Intergas c.v.-installatie (bouwjaar 2020).</li><li>- de begane grond van de woning (behalve ter plaatse van de uitbouw) en de tuinkamer zijn voorzien van vloerverwarming.</li></ul>
<b>Locatie</b>	uitstekende ligging in een gewilde woonomgeving aan een mooie brede straat nabij speelvoorzieningen en de basisschool. Daarnaast is het gezellige, historische centrum van Eersel op fietsafstand te bereiken.
<b>Kortom:</b>	ben je op zoek naar een instapklare, verrassend ruime en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning op een toplocatie in Eersel, waar comfort, sfeer, luxe en veelzijdigheid samenkomen? Dan zal Aelenstraat 3 je direct verrassen. De royale uitbouw, vier ruime slaapkamers, de schitterende leefruimte met open keuken, de zonnige privacyvolle tuin en de multifunctionele tuinkamer maken dit een woning die zich onderscheidt van het aanbod. Voeg daar de rustige en kindvriendelijke ligging aan toe, met groen en speelvoorzieningen direct achter het perceel, en je hebt een thuis waar je iedere dag opnieuw met plezier zult wonen. Een woning die je absoluut van binnen moet ervaren.

## Begane grond

Bij binnenkomst ervaar je direct de verzorgde afwerking en de aangename sfeer van deze woning. De hal is voorzien van een moderne PVC-vloer en beschikt over een vernieuwde meterkast, een praktische inbouwkast en een volledig betegeld toilet. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De absolute blikvanger van de begane grond is de indrukwekkende, fors uitgebouwde woonkamer. Dankzij de royale afmetingen ontstaat hier een heerlijke leefruimte waar het hele gezin samenkomt. De combinatie van de PVC-vloer, strakke stucwerkafwerking, sfeervolle behangaccenten en het fraaie plafond zorgt voor een eigentijdse uitstraling. De schouw met gashaard vormt een warm middelpunt in de ruimte, terwijl de aanwezige airconditioning zorgt voor een aangenaam binnenklimaat tijdens zowel warme zomerdagen als koude wintermaanden. Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval en een mooi zicht op de tuin en de straat. Via zowel de schuifpui als de separate loopdeur sta je direct in verbinding met het buitenleven.



Royale hal met  
toiletruimte











Centraal in deze leefruimte bevindt zich de moderne open keuken. Deze vormt letterlijk en figuurlijk het hart van het huis. De robuuste keukeninrichting combineert uitstraling met functionaliteit en is uitgerust met alle denkbare luxe. Zo beschik je over een vijf pits-gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, grote oven, magnetron, koelkast, ingebouwde koffiemachine en zelfs een wijnklimaatkast. Een praktische kelderkast biedt daarnaast extra bergruimte voor voorraad en huishoudelijke spullen.





## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op een ruime overloop die toegang biedt tot drie volwaardige slaapkamers, de badkamer, de separate wasruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een vinyl- of laminaatvloer, strakke stucwerkwanden en een verzorgd plafond. Dankzij de gunstige afmetingen zijn alle kamers uitstekend bruikbaar als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. De ouderslaapkamer beschikt bovendien over airconditioning waarmee je zowel kunt verwarmen als koelen, wat zorgt voor extra comfort gedurende het hele jaar.



Ouderslaapkamer met  
airconditioning









De badkamer is modern uitgevoerd en straalt rust en luxe uit. Hier geniet je van een ruime inloopdouche, een stijlvol badmeubel met waskom, een spiegelkast en een elektrische radiator. De combinatie van de PVC-vloer, de volledig betegelde wanden en de ingebouwde spots zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een bijzonder praktische wasruimte. Deze volledig betegelde ruimte is voorzien van een wasmachineaansluiting, een wandcloset, een wastafel en een designradiator. Hierdoor biedt deze verdieping optimaal gemak voor het dagelijkse gezinsleven.







## **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder vind je de opstelling van de cv-installatie en een Velux dakvenster dat zorgt voor prettig daglicht. Deze ruimte biedt bovendien mogelijkheden voor extra opslag.

Aansluitend bevindt zich een verrassend ruime vierde slaapkamer. Dankzij de grote dakkapel voelt deze kamer bijzonder licht en ruim aan. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en een stucwerkplafond met inbouwspots. Onder de schuine dakvlakken is praktische bergruimte aanwezig. Deze verdieping is ideaal als ouderslaapkamer, tienerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.





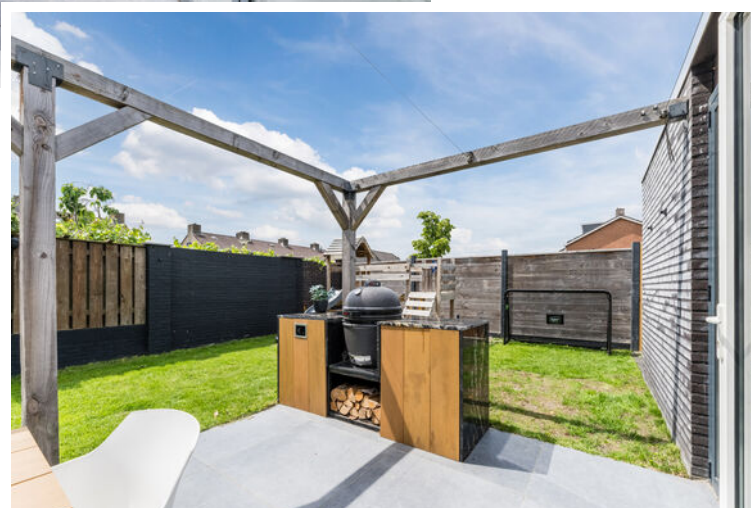
## Exterieur

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Aan de voorzijde tref je een voortuin met toegang tot een diepe oprit voorzien van klinkerbestrating en een carport. Hierdoor beschik je over volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

De achtertuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen en van de zon te genieten. De tuin biedt veel privacy en is fraai aangelegd met sierbestrating, een gazon en diverse plantenborders. Dankzij de aanwezigheid van meerdere zitmogelijkheden vind je hier altijd een fijne plek in de zon of schaduw. Via poorten aan zowel de zijkant als de achterzijde is de tuin eenvoudig bereikbaar. De ligging aan het achtergelegen grasveld zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel. Achter dit groen bevindt zich bovendien een speeltuintje aan een verkeersarm woonerf, waardoor kinderen veilig en onbezorgd buiten kunnen spelen.



Volop privacy biedende  
achtertuin









Een absoluut uniek onderdeel van deze woning is de voormalige garage die in 2021 is getransformeerd tot een volledig geïsoleerde multifunctionele tuinkamer van circa 25 m<sup>2</sup>. Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, strak stucwerk, ingebouwde verlichting, een eigen toiletruimte en een kastenwand met een zelfstandige cv-installatie. Hierdoor zijn de gebruiksmogelijkheden vrijwel eindeloos. Of je nu droomt van een luxe thuiswerkplek, praktijkruimte aan huis, hobbyruimte, fitnessruimte, mancave of gastenverblijf, deze ruimte maakt het mogelijk.



Multifunctionele  
tuinkamer









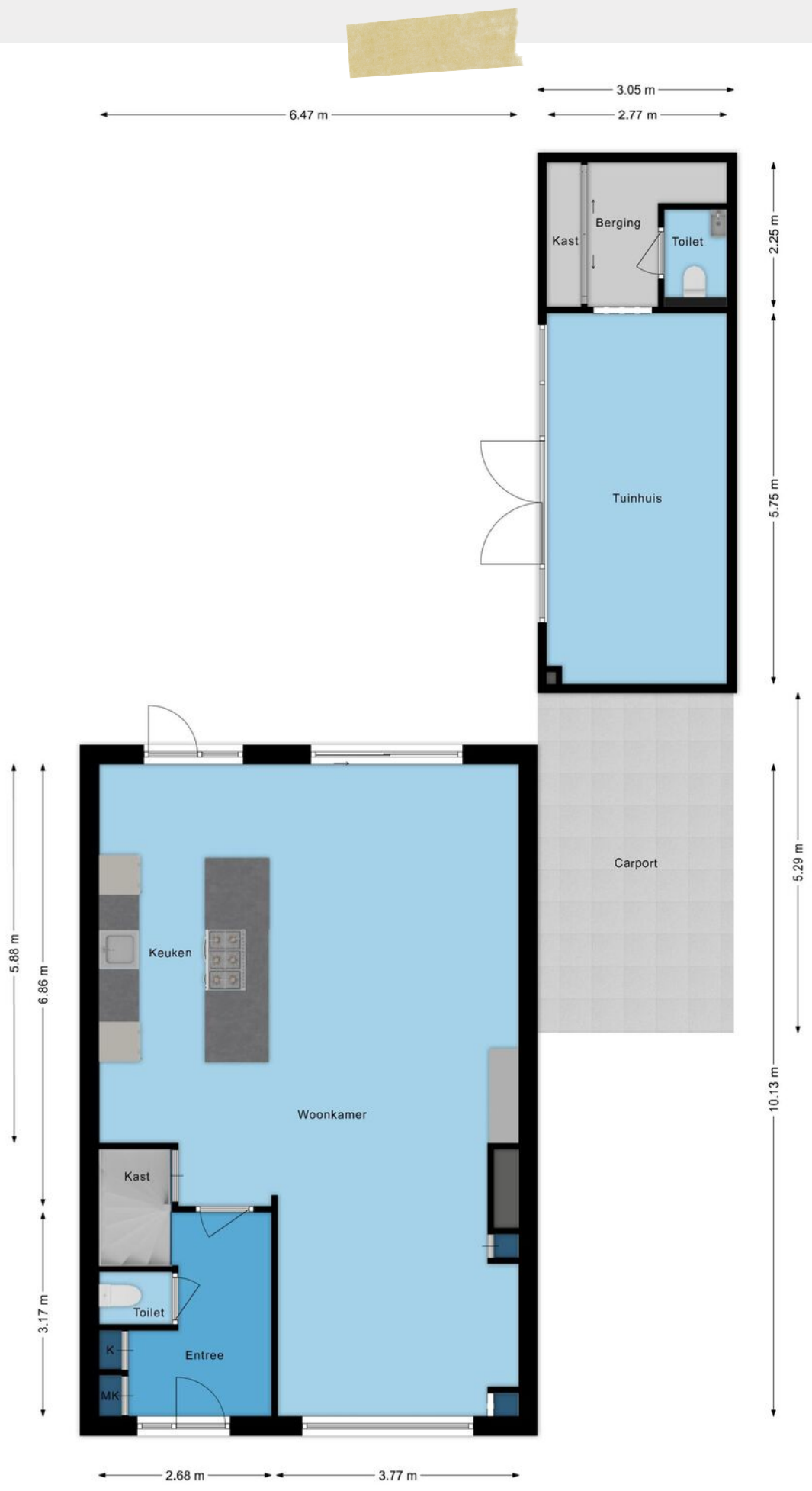


# Speel- tuin

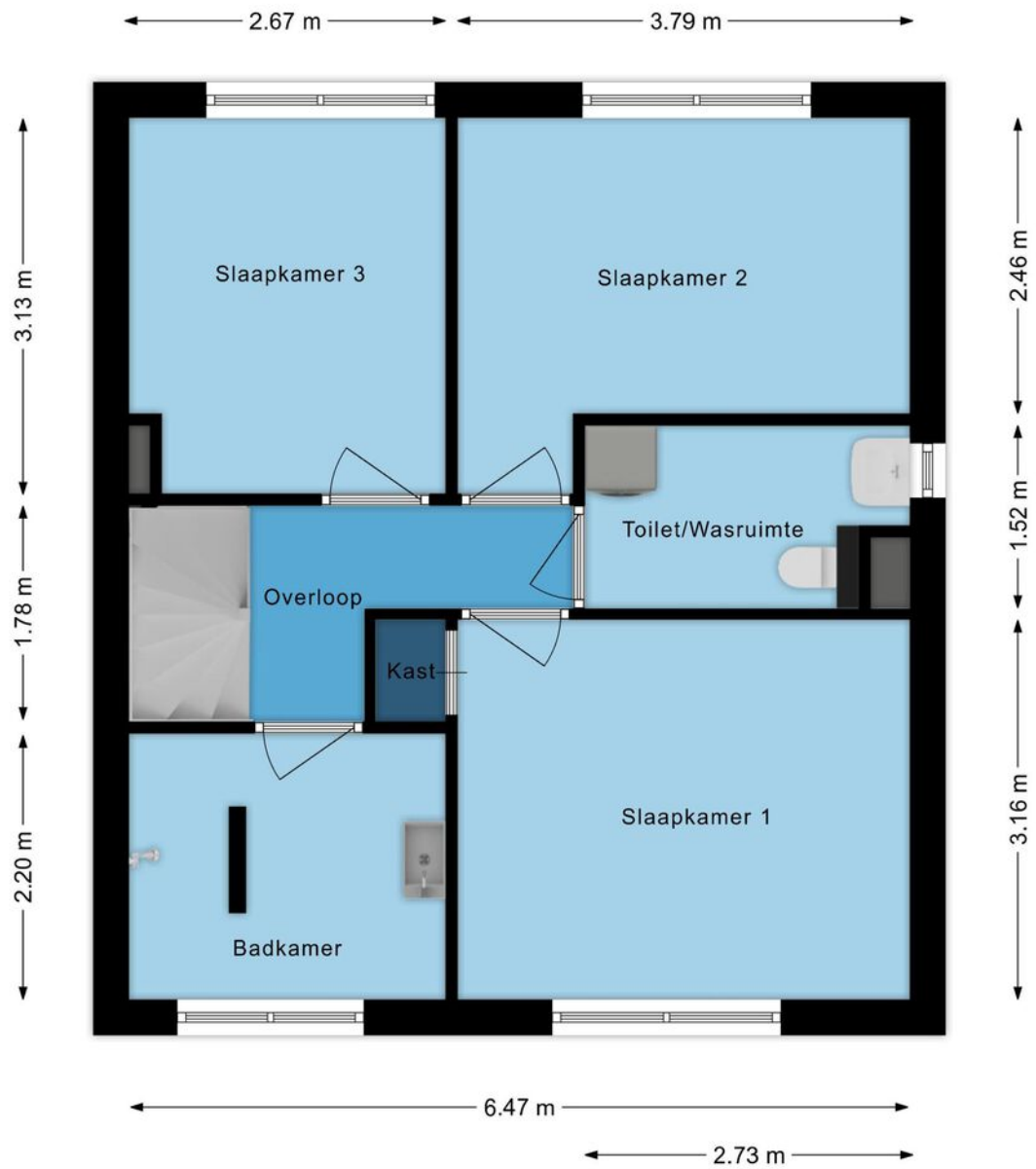


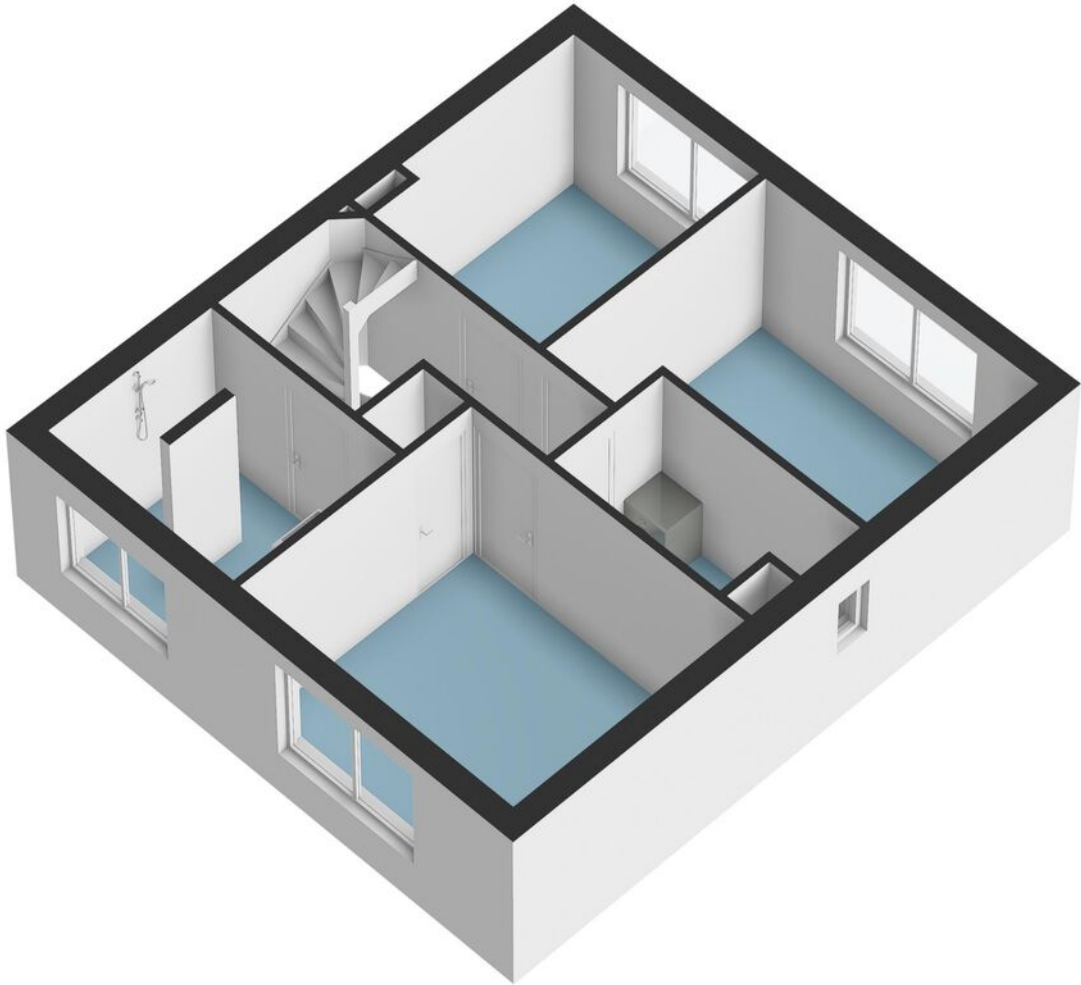


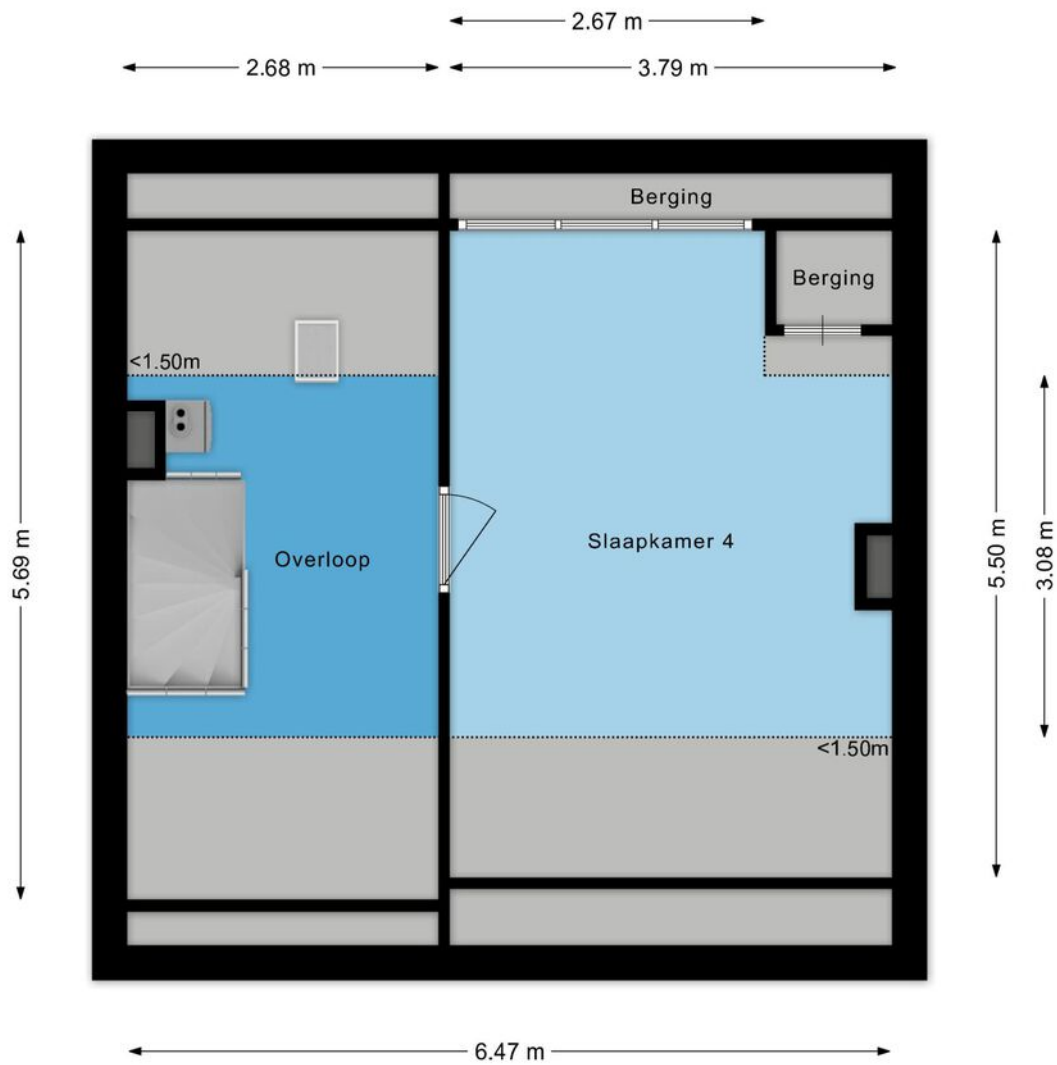


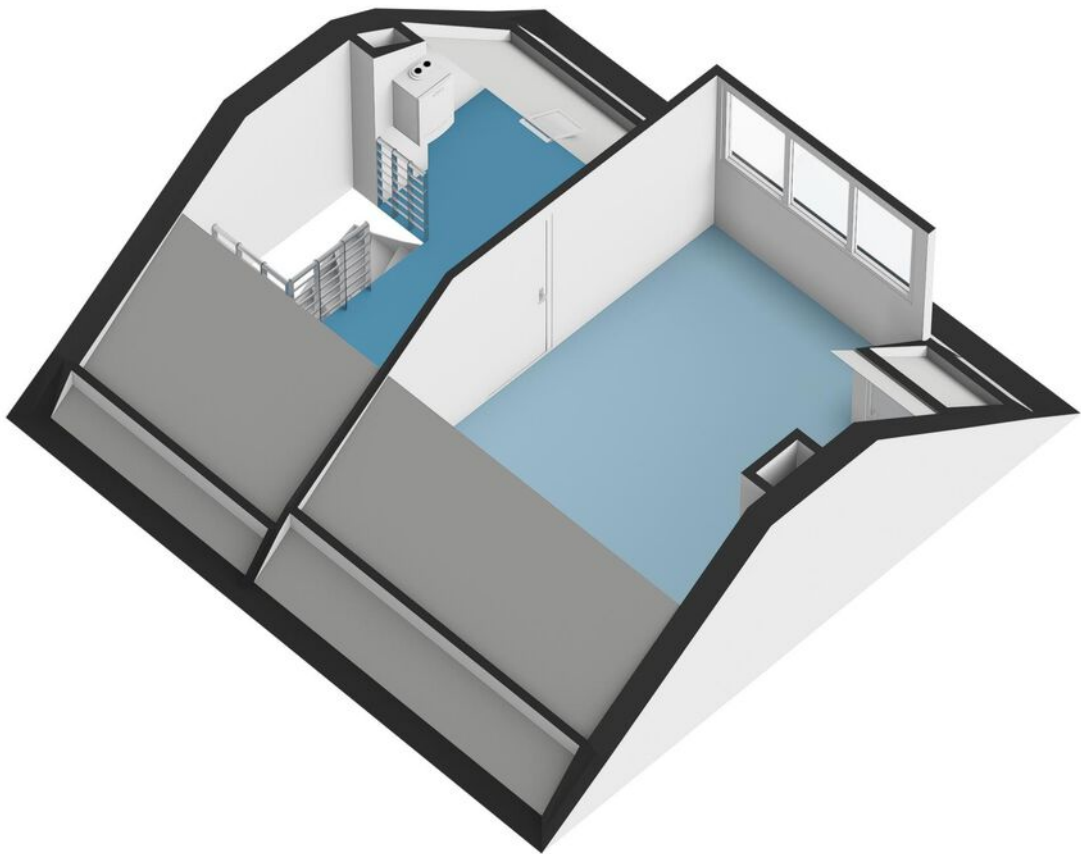












## Meetcertificaat

### 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	Aelenstraat 3
Plaats	Eersel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	17-06-2026

<b>Gebruiksoppervlakte Wonen</b>	m2	Ca.	<b>136,1</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte</b>	m2	Ca.	<b>0,0</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Gebouwwgebonden buitenruimte</b>	m2	Ca.	<b>16,1</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte</b>	m2	Ca.	<b>0,0</b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	m3	Ca.	<b>477</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

## Meetstaat - Tuinhuis

Tuinhuis	Gebruiksoppervlakte Wonen	22,4 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte Overig in pandige ruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	<b>Totale in pandige gebruiksoppervlakte</b>	<b>22,4 m<sup>2</sup></b>
	<i>Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)</i>	0,0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte Gebouwbonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	0,0 m <sup>2</sup>

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**266,25 kWh/m<sup>2</sup> (energie uit fossiele brandstoffen)

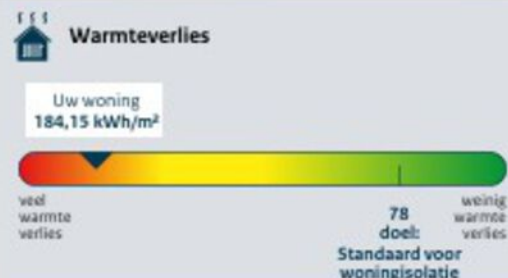
## Isolatie van uw woning



## Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

CO<sub>2</sub>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>] **57,81**Aandeel hernieuwbare energie [%] **0,0**Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer **groot**

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

## Adres

Aelenstraat 3  
5521JT Eersel

## Bouwjaar

1971

## Woningtype

Twee-onder-één kap

## Gebruiksoppervlakte

138 m<sup>2</sup>

## Energieadviseur

T. van Britsom



<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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Eersel</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2526</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.

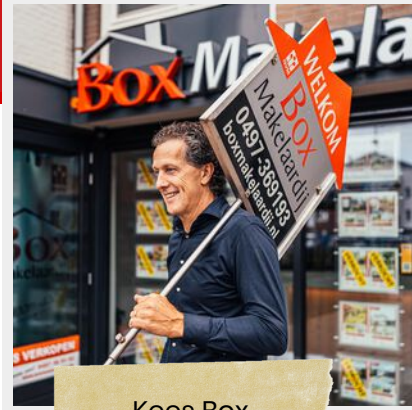


### Benieuwd naar ons overige aanbod?

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