



Vraagprijs:

€ 475.000,- k.k.

*Ruime 2-onder-1-kap
woning met carport/
overkapping en riante
berging*

*Drie royale slaapkamers
op de 1e verdieping en
een fraaie zolderkamer
met dakkapel*

*Prima ligging aan een
mooi brede straat in een
kindvriendelijke
woonomgeving*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1972
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Perceeloppervlakte	257 m ²
Woning inhoud	390 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	111 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	30 m ²
Externe bergruimte	19 m ²



Energie label

Welkom!

Welkom bij Van den Boomstraat 47: een ruime twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een diepe oprit en volop mogelijkheden op een fijne locatie in Eersel. Deze woning staat op een perceel van 257 m² en biedt een praktische indeling met een lichte doorzonwoonkamer, een dichte keuken en veel gebruikruimte voor het hele gezin. De basis van de woning is verzorgd, met onder meer vernieuwde kunststof kozijnen en een ruime berging met potentie voor een garage. Deze woning kun je stap voor stap moderniseren en naar eigen wens inrichten. Een ideale kans voor kopers die op zoek zijn naar ruimte, functionaliteit en de mogelijkheid om hun eigen woonwensen te realiseren.

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van dak- en spouwmuurisolatie.
Kozijnen	de woning is voorzien van moderne kunststof kozijnen, nagenoeg volledig met HR++ isolerende beglazing.
C.V. en warm water	middels een Remeha c.v. combi-ketel (bouwjaar 2020).
Overige	koper dient rekening te houden met enige moderniseringswerkzaamheden.
Locatie	prettige ligging aan een brede, verkeersarme straat in een kindvriendelijke woonomgeving.
Kortom:	Van den Boomstraat 47 biedt je een verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een lichte woonkamer, een diepe oprit, vernieuwde kunststof kozijnen en volop mogelijkheden om de woning verder naar jouw eigen woonwensen vorm te geven. Een ideale gezinswoning op een fijne locatie in het geliefde Eersel.

Begane grond

Hal met toilet

Je komt binnen in een ruime hal met een tegelvloer. Hier bevinden zich de volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de vernieuwde meterkast en een praktische trapkast voor extra bergruimte. Vanuit de hal heb je toegang tot de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De woonkamer is heerlijk ruim en dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prettige hoeveelheid daglicht. Het betreft een klassieke doorzonwoonkamer met een fijne indeling en volop mogelijkheden voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. De tegelvloer, strak afgewerkte stucwerkwanden en het stucwerkplafond zorgen voor een verzorgde uitstraling. De schouw met open haard vormt een sfeervol middelpunt van de ruimte.



Ruime hal met
toiletruimte







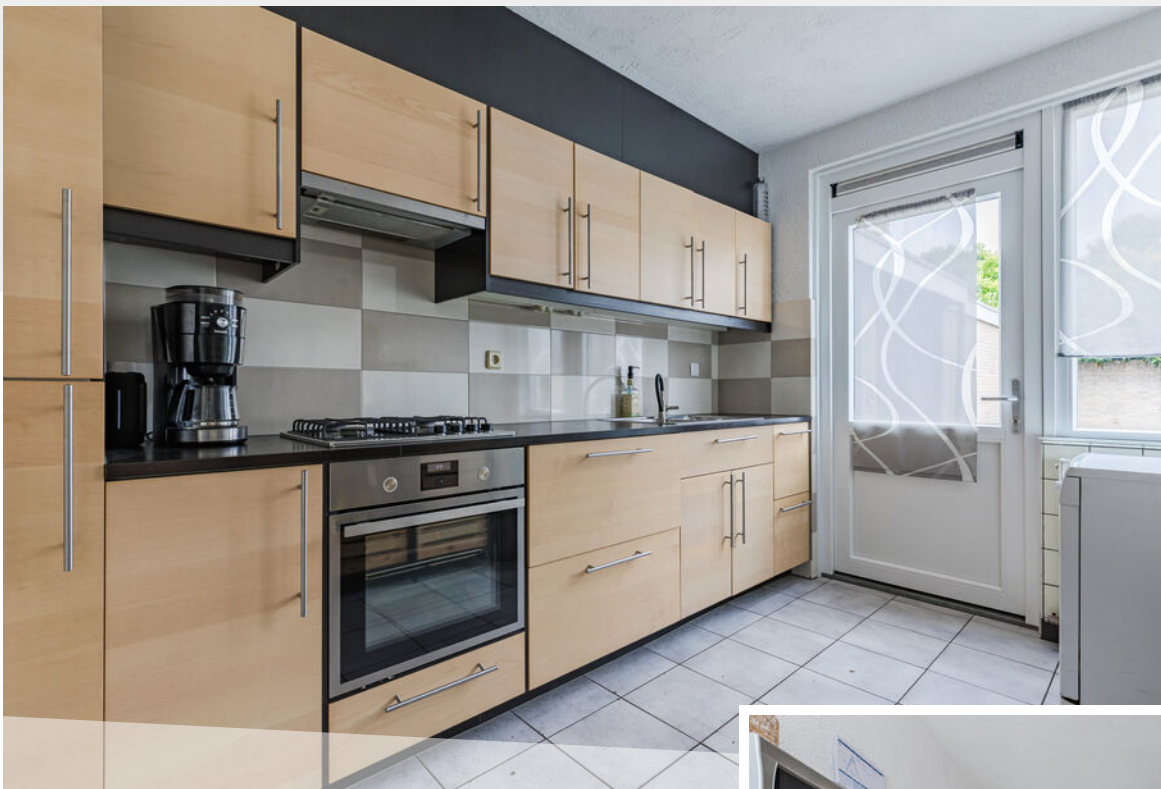
Woon-
kamer





Keuken

Aansluitend bevindt zich de dichte keuken. Deze is uitgevoerd met een praktische wandopstelling en voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en oven. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.



Keuken





Eerste verdieping

Overloop

Op de eerste verdieping kom je uit op een ruime overloop met laminaatvloer. Vanuit hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een extra doorloopkamer.

Drie slaapkamers

De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en voorzien van een laminaatvloer, stucwerkwallen en een boardplafond. Hierdoor zijn de kamers direct bruikbaar als slaapkamer, kinderkamer of hobbyruimte.

Doorloopkamer

Een bijzonder pluspunt is de extra doorloopkamer. Deze multifunctionele ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, studeerkamer, inloopkast of speelkamer. Bovendien bevindt zich hier de vaste trap naar de tweede verdieping.









Badkamer

De volledig betegelde badkamer beschikt over een inloofdouche, wandcloset, wastafelmeubel en een designradiator. Een comfortabele en praktische ruimte voor het hele gezin.



Volledig betegelde
badkamer







Tweede verdieping

Voorzolder

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder vind je de opstelling van de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer vormt een absolute verrassing. Deze ruimte is op moderne wijze afgewerkt met een laminaatvloer, strak gestucte wanden en een stucwerkplafond. De royale dakkapel zorgt voor veel extra ruimte en een aangename lichtinval. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig onder de dakschuinte. Deze verdieping is ideaal als ouderslaapkamer, tienerkamer of comfortabele thuiswerkruimte.



Slaap-
kamer
4







Exterieur

Voortuin

Bij aankomst valt direct de ruime opzet van het perceel op. Via de voortuin met gazon en diverse beplanting bereik je de woning. De diepe oprit biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein en leidt naar de afsluitbare carport en de daarachter gelegen royale berging.

Achtertuin

De achtertuin beschikt over een combinatie van gazon en bestrating, waardoor er ruimte is voor zowel ontspanning als spelen. De afsluitbare carport met segmentdeur kan tevens dienst doen als overdekt terras, zodat je ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten kunt zitten.

Berging

Achter op het perceel bevindt zich een riante berging. Dankzij de royale afmetingen kan deze relatief eenvoudig worden omgevormd tot een volwaardige garage, wat extra mogelijkheden biedt voor hobbyisten, opslag of het parkeren van een auto.







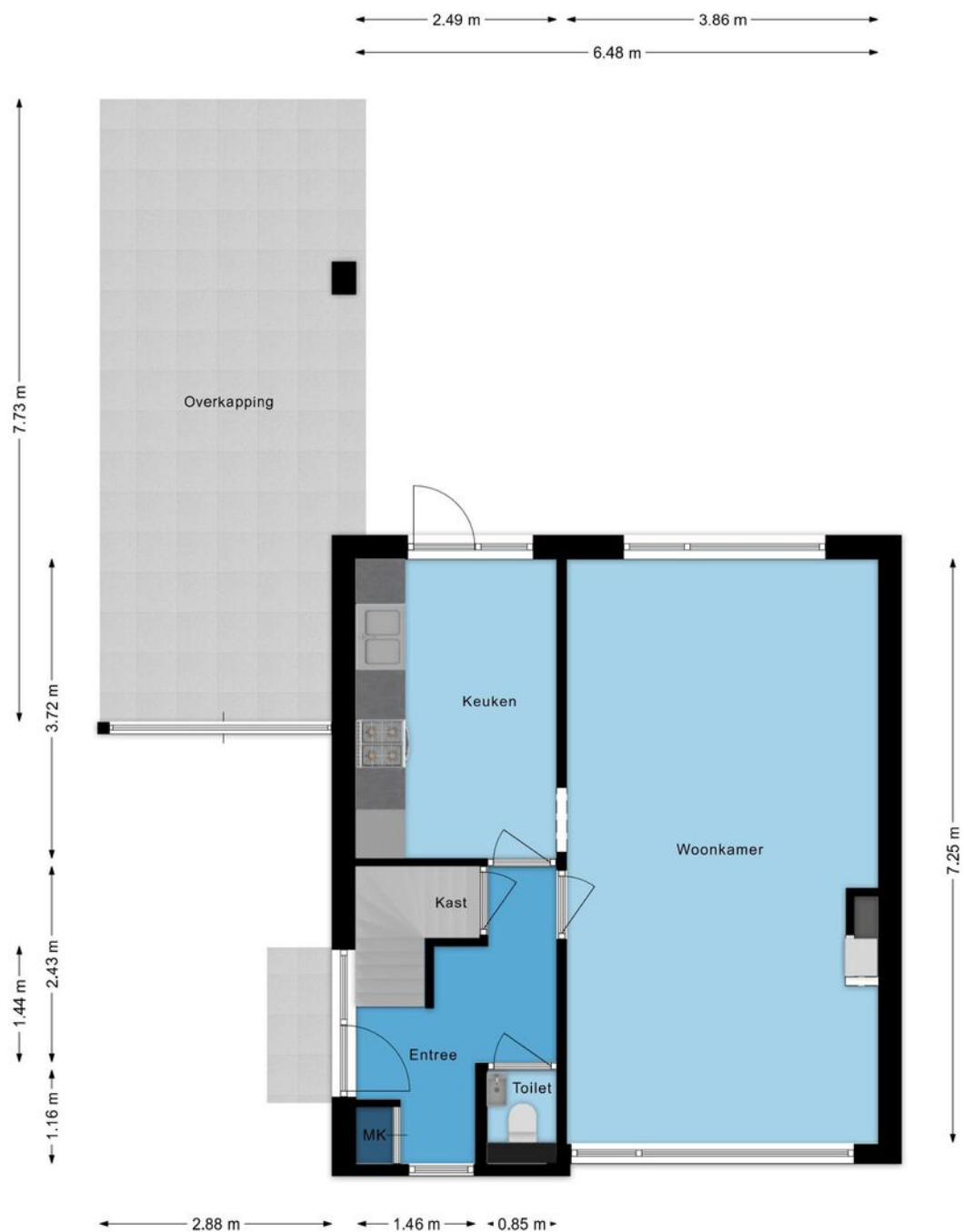


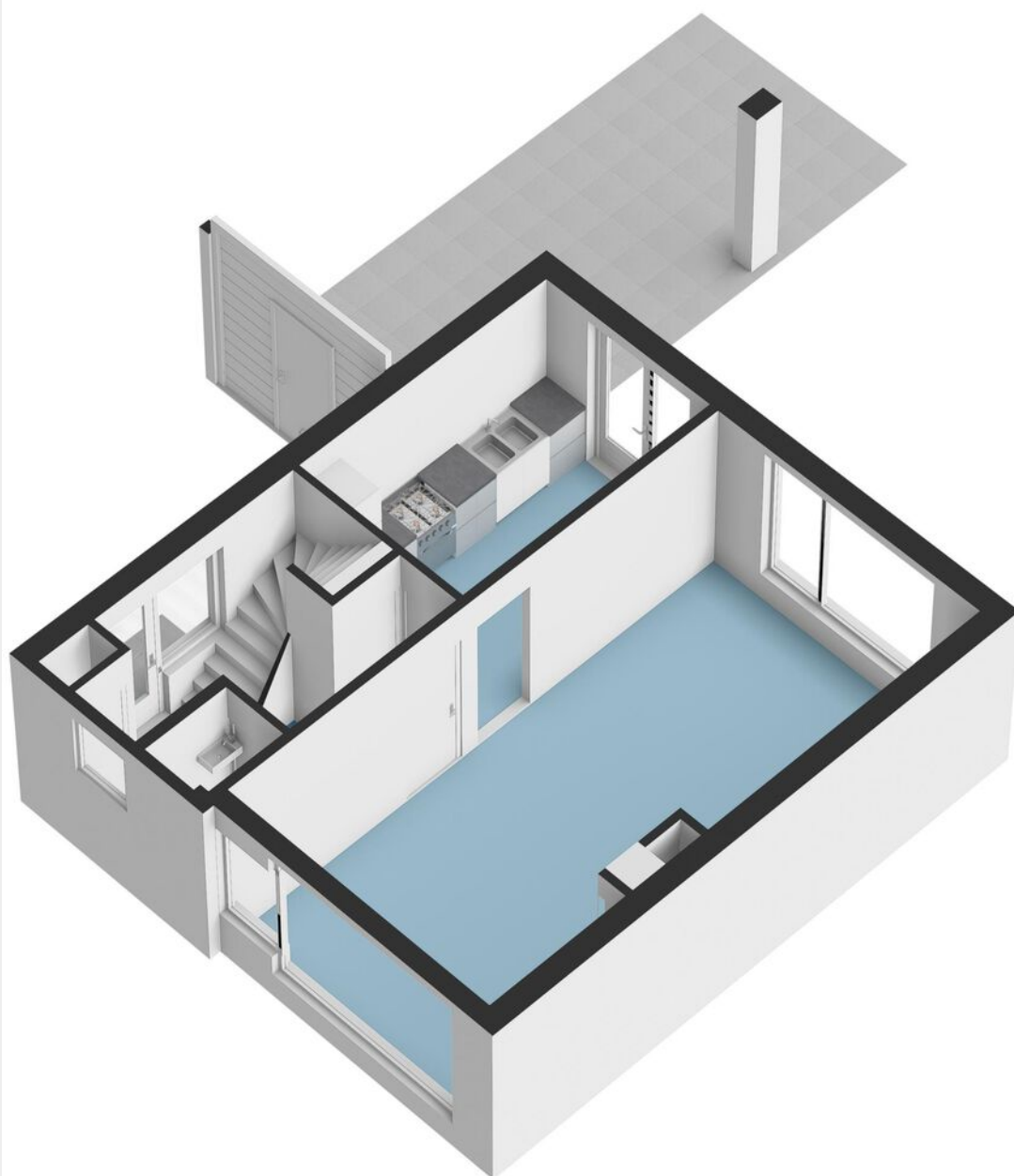




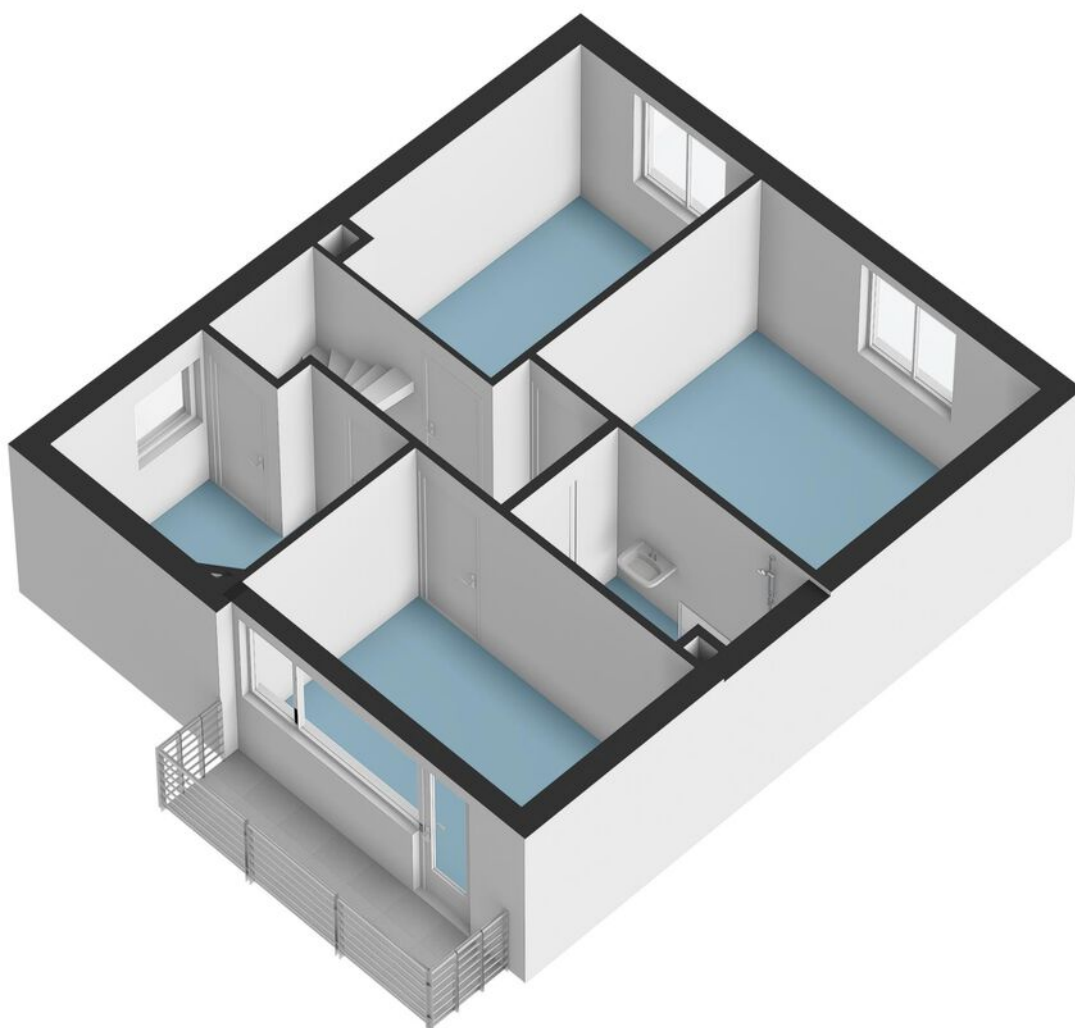
[illegible]

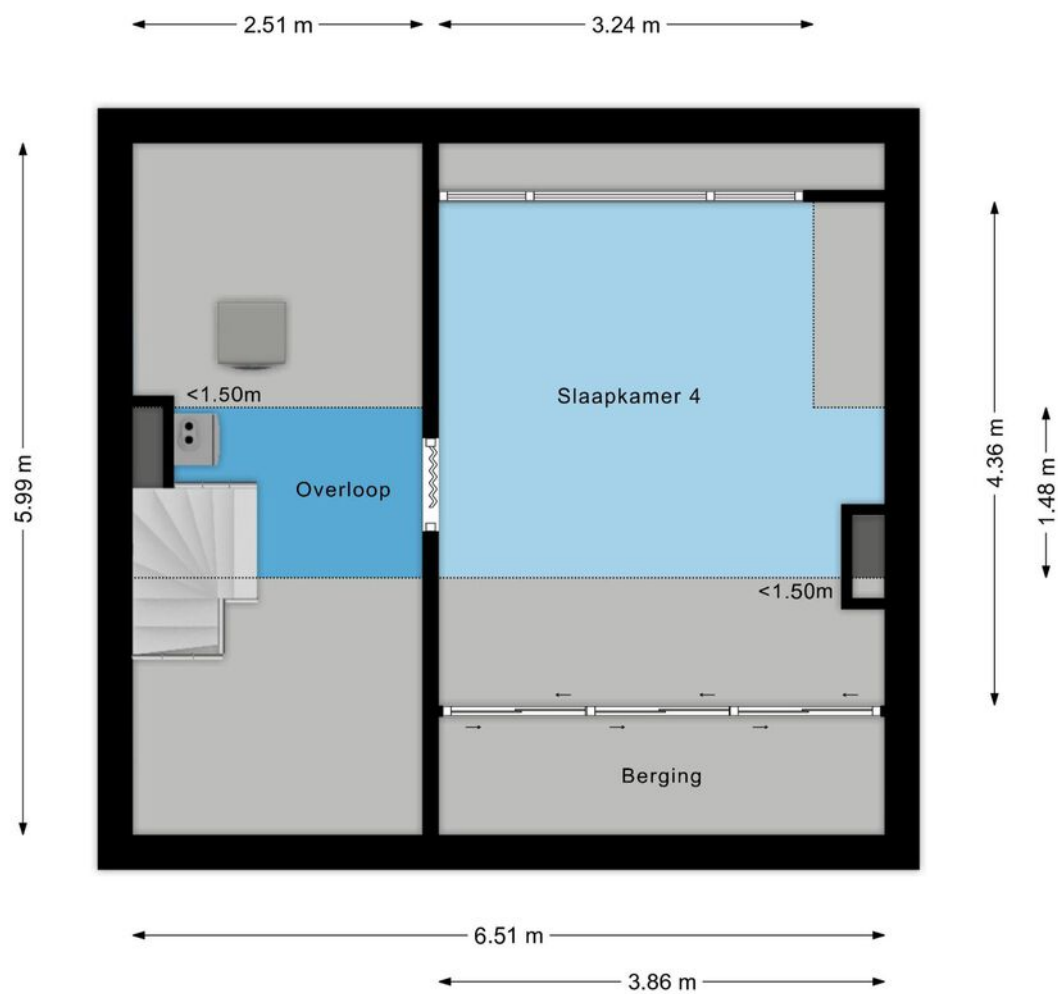


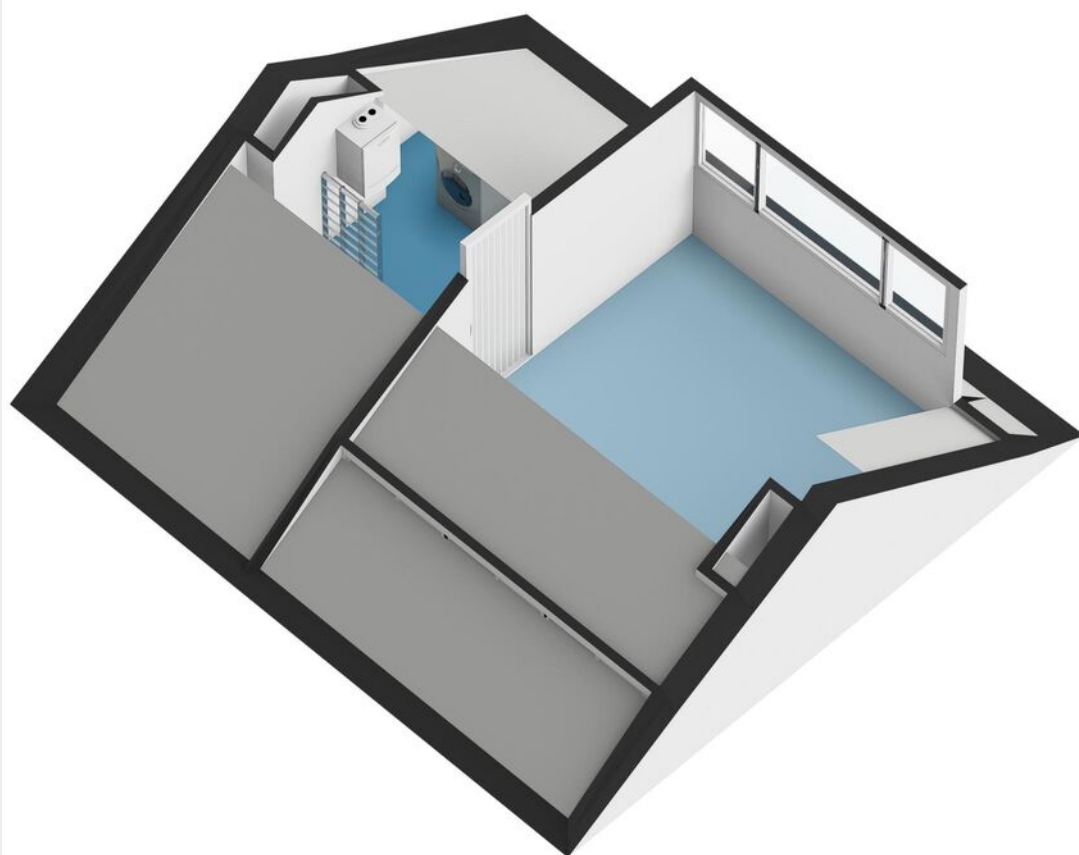


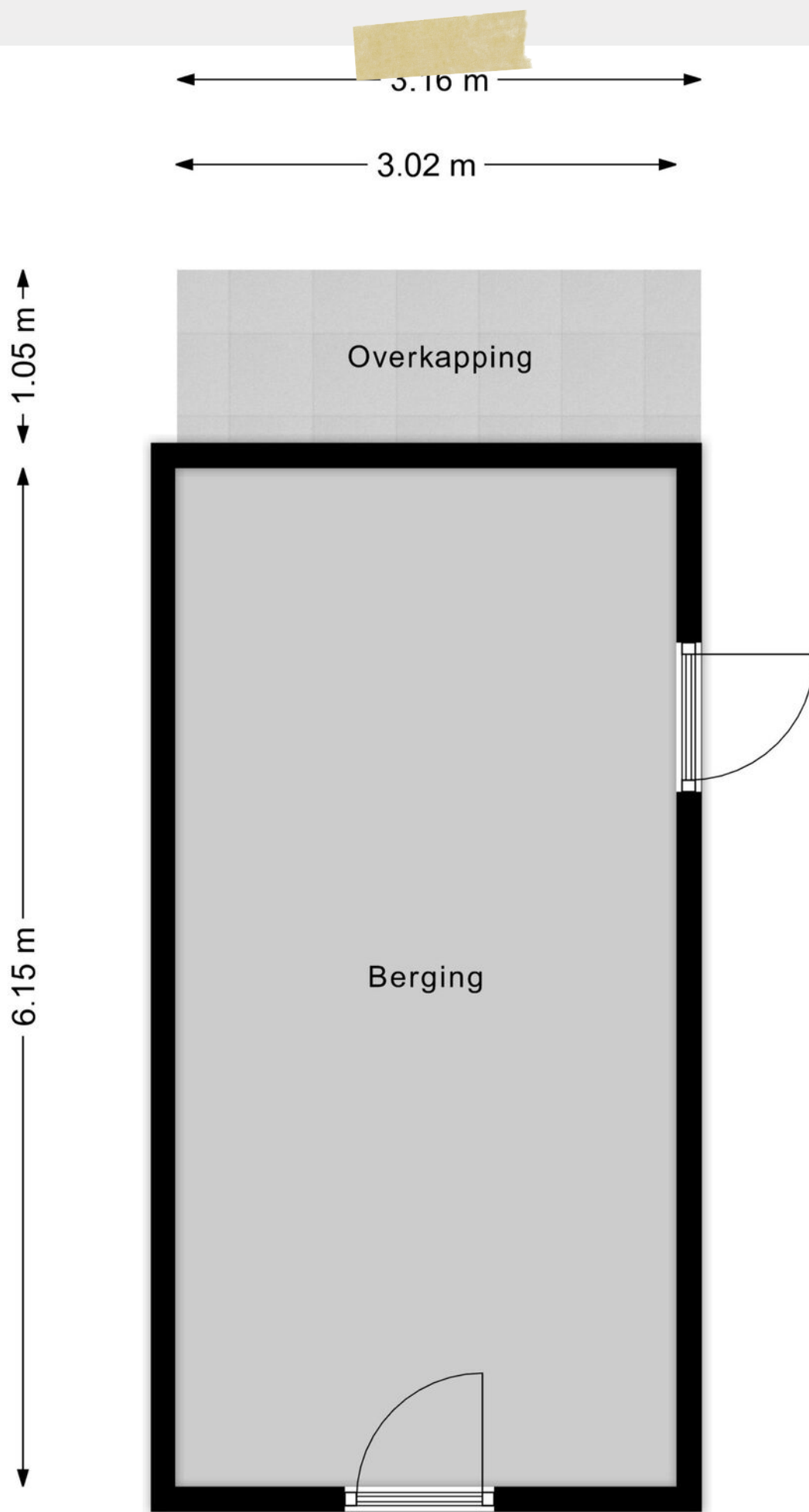


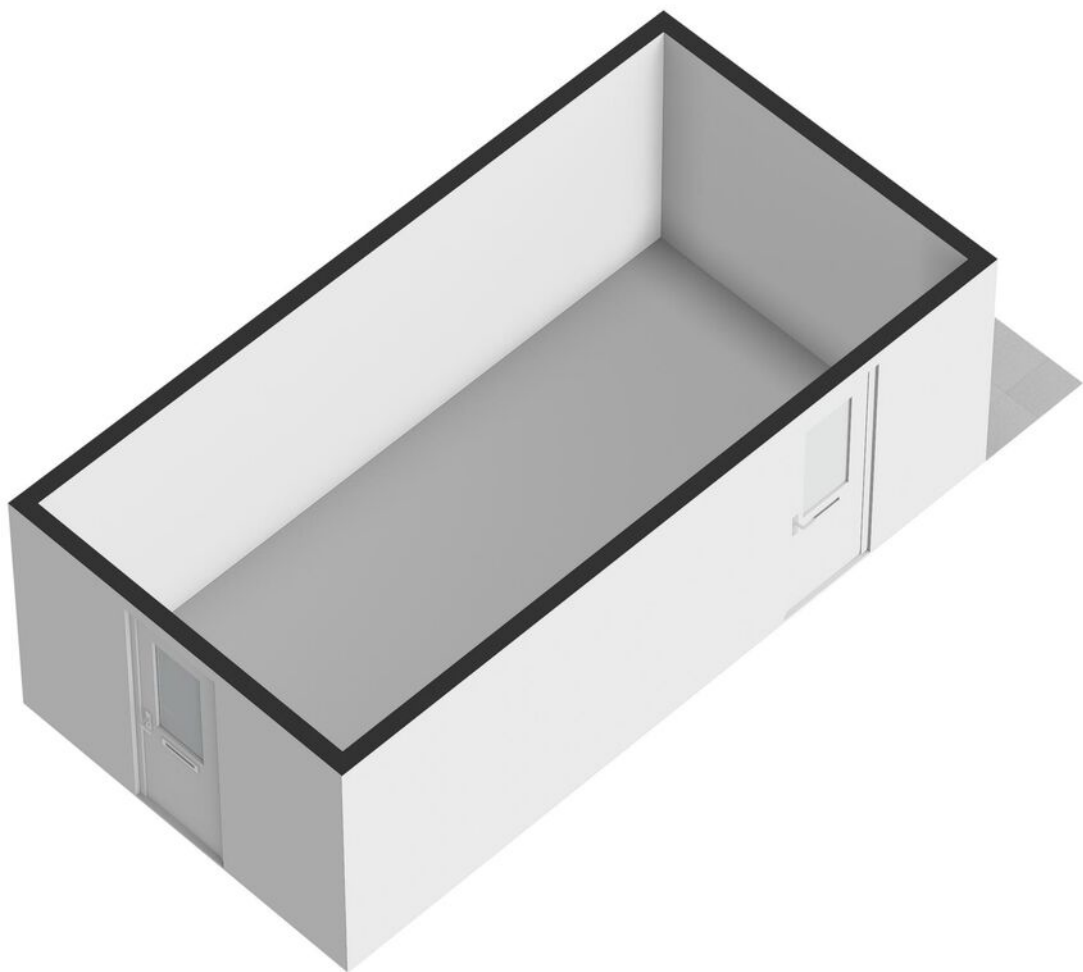












C



Installaties

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

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 aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag

Aandeel hernieuwbare energie



0.0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Opnamedetails

Naam

PTA Hoeks

6945.3675.9074

Certificasthouder

Energie label Deskundige

Bouwjaar	1971
Compactheid	1,77
Vloeroppervlakte	120m ²

Inschrijfnummer	KvK-nummer
EPG2022-69W	85722022

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Woningtype
Twee-onder-één kap



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	van den Boomstraat 47
Plaats	Eersel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	16-06-2026

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	110,6
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	30,1
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	18,6
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	390

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



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.

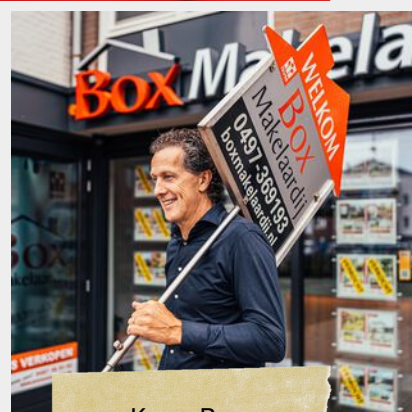


Benieuwd naar ons overige aanbod?

Scan de QR code of ga naar boxmakelaardij.nl



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



Markt 33
5531 BC
BLADEL