

■ Lupine 1, Eersel



Wordt dit je  
**NIEUWE**  
THUIS?



Vraagprijs:

€ 698.000,- k.k.

*Prachtige, verrassend royale vrijstaande woning met riante aanbouw*

*Volledig gemoderniseerd, riante garage en prachtige achtertuin*

*Uitstekende ligging pal naast een groenvoorziening en veel privacy in de tuin*



Stap  
binnen  
bij deze  
prettige  
woning

<b>Bouwjaar</b>	1990
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Perceeloppervlakte</b>	383 m <sup>2</sup>
<b>Woning inhoud</b>	703 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	163 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	32 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwsgebonden buitenruimte</b>	33 m <sup>2</sup>

B

Energie label

## Welkom!

Wat een plaatje. Deze schitterende vrijstaande woning combineert een stijlvolle uitstraling met verrassend veel leefruimte, hoogwaardige afwerking en uitstekende duurzaamheid. De frisse witte gevels in combinatie met de antracietkleurige kozijnen geven direct een luxe en tijdloze uitstraling. Dankzij de royale uitbouw aan de linkerzijde, de grote inbandige garage/hobbyruimte en de slimme indeling biedt deze woning aanzienlijk meer ruimte dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Door de jaren heen is de woning met veel zorg gemoderniseerd en verduurzaamd. Met energielabel A, een recent gerealiseerde luxe badkamer en een instapklaar afwerkingsniveau hoef je hier alleen nog maar je meubels neer te zetten. De ligging maakt het geheel compleet. Je woont aan een rustige straat in een geliefde woonomgeving, direct naast een openbare groenvoorziening. Een plek waar rust, ruimte en wooncomfort perfect samenkomen.

## Overige kenmerken

<b>Isolatie</b>	de woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.
<b>Kozijnen</b>	de aanbouw is voorzien van strakke aluminium kozijnen met HR++ beglazing. De rest van de woning beschikt over houten kozijnen met isolerende beglazing.
<b>C.V. en warm water</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- middels een Remeha Calenta c.v. combi-ketel (bouwjaar 2013).</li><li>- keuken en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.</li></ul>
<b>Overige</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- de woning beschikt over 18 zonnepanelen (370 Wp per stuk).</li><li>- in 2025 zijn de gevels van de woning gekeimd (wit gemaakt).</li><li>- het buitenschilderwerk van de kozijnen is in 2023 en 2026 vernieuwd.</li><li>- alle erfafscheidingen zijn in 2022 vernieuwd.</li></ul>
<b>Locatie</b>	fantastische ligging aan een verkeersarme straat in een gewilde woonomgeving pal naast een openbare groenvoorziening.
<b>Kortom:</b>	ben je op zoek naar een stijlvolle vrijstaande woning met een luxe uitstraling, verrassend veel leefruimte, een hoogwaardige afwerking, uitstekende duurzaamheid en een prachtige tuin op een toplocatie in Eersel? Dan biedt Lupine 1 alles wat je je kunt wensen. Van de royale woonkamer en multifunctionele aanbouw tot de luxe badkamer, de ruime zolderverdieping en de schitterende terrasoverkapping, hier klopt werkelijk alles. Een instapklare gezinswoning waar comfort, ruimte, sfeer en kwaliteit samenkomen en waar je jarenlang met ontzettend veel plezier zult wonen.

## Begane grond

### Hal met toilet

Zodra je binnenkomt, ervaar je direct de verzorgde uitstraling van deze woning. De ruime hal is afgewerkt met een fraaie multiplankvloer en biedt toegang tot de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Daarnaast beschikt de hal over een uitgebreide meterkast met glasvezelaansluiting.

### Woonkamer

Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen. Hier valt meteen de aangename hoeveelheid daglicht op dankzij de grote raampartijen. De sfeervolle multiplankvloer, strak gestucte wanden en plafonds zorgen voor een eigentijdse uitstraling. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. Via de grote schuifpui loopt binnen naadloos over in buiten en geniet je van direct contact met de prachtige achtertuin.

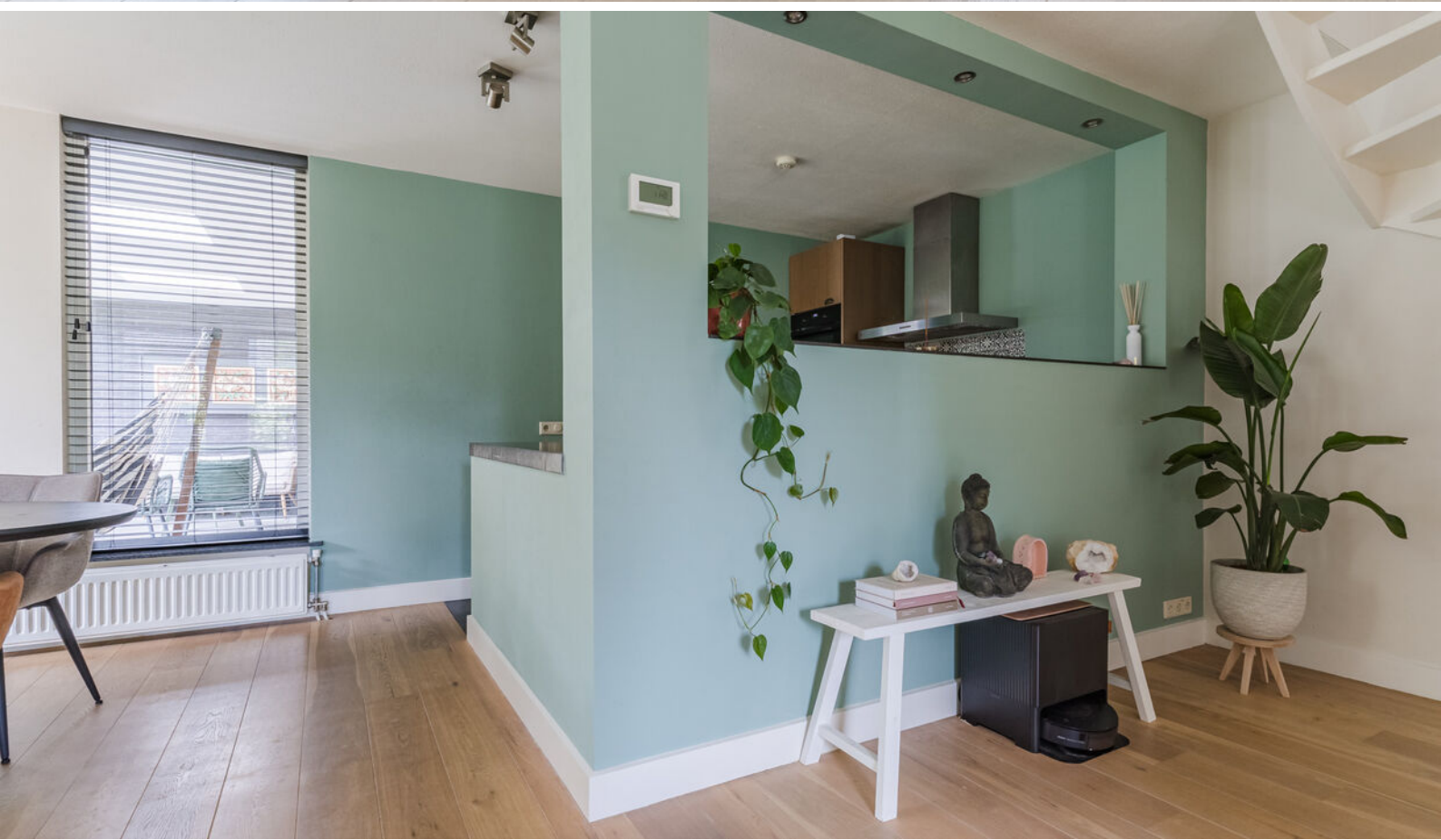


Sfeervolle woonkamer  
met veel lichtinval











## Prachtige aanbouw

Een echte verrassing bevindt zich aan de linkerkzijde van de woning. Via een stijlvolle zwartstalen deur met glas bereik je een fantastische multifunctionele ruimte. Deze royale aanbouw biedt eindeloos veel mogelijkheden. Denk aan een thuiswerkplek, speelkamer, tv-kamer, praktijkruimte of hobbykamer. Dankzij de dubbele schuifpui naar de tuin, de airconditioning voor zowel verwarmen als koelen, de inbouwspots en de hoogwaardige afwerking is dit een ruimte waar je direct verliefd op wordt.

## Complete keuken

De keuken staat in halfopen verbinding met de woonkamer en vormt een gezellige centrale plek in huis. De moderne keukeninrichting in praktische U-opstelling beschikt over alle gewenste voorzieningen, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, grote oven, vaatwasser, Quooker en een robuust hardstenen werkblad. Hier kook je met gemak voor familie en vrienden.



Multifunctionele ruimte  
in de aanbouw











## Bijkeuken

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze ruimte biedt extra werk- en bergruimte dankzij een handig keukenblok in dezelfde stijl als de keuken, een inbouwkast en een directe toegang naar de achtertuin.

## Inpandige garage/hobbyruimte

Ook de inpandige garage/hobbyruimte verdient speciale aandacht. Deze royale ruimte beschikt over verwarming, een uitstortgootsteen, openslaande deuren naar de oprit en een deur naar de zijtuin. Hierdoor is deze ruimte niet alleen ideaal voor het parkeren van een auto, maar ook perfect geschikt als hobbyruimte, werkplaats of opslagruimte. Via een vaste trap bereik je bovendien een ruime bergzolder met opstelling van de cv-installatie.



Keurige bijkeuken





# Eerste verdieping

## Overloop

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

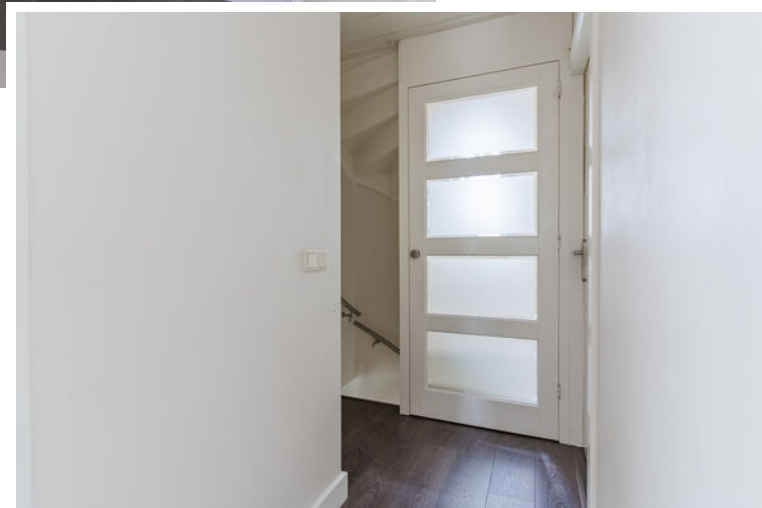
## Drie slaapkamers

Alle slaapkamers zijn royaal van formaat en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, logeerkamers of een thuiswerkplek. De kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en hebben een verzorgde afwerking met stucwerk- en behangwanden.

De masterbedroom vormt een bijzonder comfortabele ruimte dankzij de aanwezige airconditioning waarmee je zowel kunt verwarmen als koelen. Daarnaast beschikt deze kamer over een Velux dakvenster met elektrisch bedienbaar rolluik voor extra comfort en gebruiksgemak.



Nette overloop met toegang tot slaapkamers en badkamer









## Luxe badkamer

De absolute blikvanger op deze verdieping is zonder twijfel de luxe badkamer die in oktober 2025 volledig is vernieuwd. Hier geniet je dagelijks van een hotelwaardige wellnesservaring. De badkamer is uitgerust met een royale inloopdouche voorzien van regen- en handdouche, een stijlvolle inbouwkraan en een draingoot. Daarnaast beschik je over een heerlijk ligbad, een modern wandcloset, een fraai wastafelmeubel met dubbele waskom, een designradiator en een Velux dakvenster dat zorgt voor prettig natuurlijk licht.



Luxe badkamer uit 2025





## Tweede verdieping

### Riante zolderverdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping. Deze royale zolderverdieping biedt verrassend veel ruimte en tal van mogelijkheden. Of je nu behoefte hebt aan een extra slaapkamer, een thuiswerkplek, fitnessruimte of hobbykamer, hier kun je jouw woonwensen eenvoudig realiseren. De beschikbare ruimte maakt deze verdieping een waardevolle aanvulling op het woonoppervlak.



Zolderverdieping met  
veel gebruiks-  
mogelijkheden



## Exterieur

### Voortuin met brede oprit

Ook buiten maakt deze woning een uitstekende indruk. De verzorgde voortuin met bodembedekkende beplanting vormt een fraaie entree. De brede oprit biedt plaats aan twee auto's naast elkaar en zorgt voor veel praktisch gemak. Aan het einde van de oprit bevindt zich bovendien een handige fietsenstalling.



Brede oprit naast  
de woning





### **Privacy biedende achtertuin**

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Dankzij de ligging op het zonnige westen profiteer je hier optimaal van de middag- en avondzon. De tuin is smaakvol aangelegd met sierbestrating, een verzorgd gazon, diverse borders en volwassen beplanting die zorgen voor een groene en sfeervolle uitstraling. Bovendien geniet je hier van veel privacy.

### **Luxe terrasoverkapping**

De absolute eyecatcher is de luxe terrasoverkapping. Deze stijlvolle buitenruimte is afgewerkt met houten wandbekleding, een strak gestuct plafond met inbouwspots en twee lichtkoepels die zorgen voor een aangename lichtinval. Hierdoor ontstaat een verlengstuk van de woning waar je vrijwel het hele jaar door comfortabel kunt zitten. Vanuit de overkapping bereik je bovendien een extra berging voor al je tuinspullen en opslagbehoeften.





















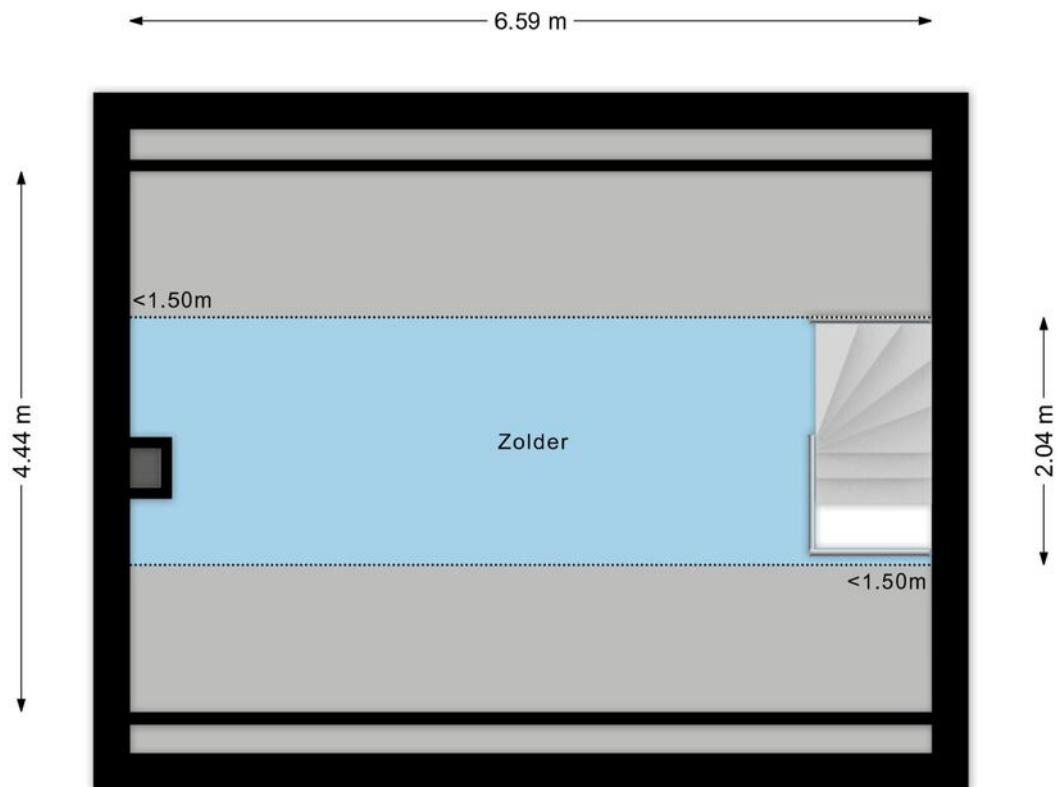


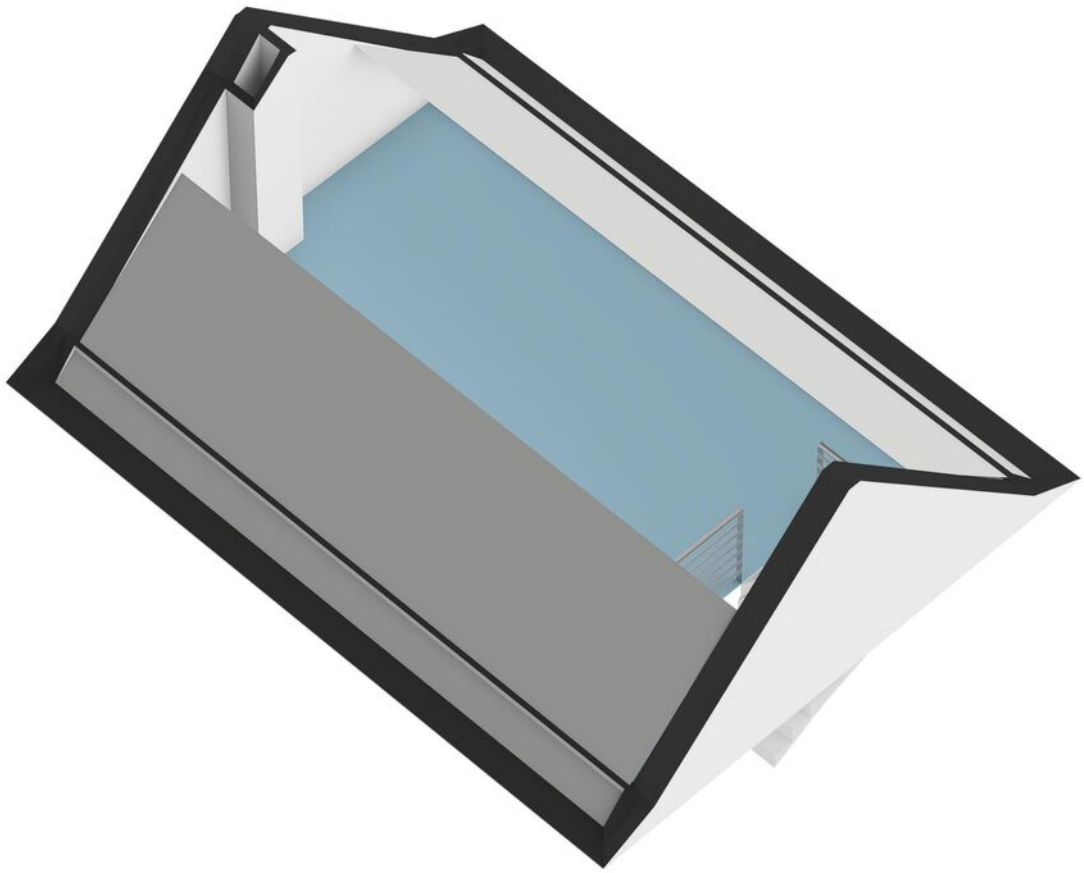












## Meetcertificaat

### *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	Lupine 1
Plaats	Eersel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	15-06-2026

<b>Gebruiksoppervlakte Wonen</b>	m2	Ca.	<b>162,6</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Overig in pandige ruimte</b>	m2	Ca.	<b>32,2</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Gebouwwgebonden buitenruimte</b>	m2	Ca.	<b>33,1</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte</b>	m2	Ca.	<b>0,0</b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	m3	Ca.	<b>703</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



## Energie label woning

### Lupine 1

5521MD Eersel

BAG-ID: 0770010000006564

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label B

Registratienummer S78108439  
 Datum van registratie 28-12-2020  
 Geldig tot 28-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningstype	Vrijstaande woning	
Bouwperiode	1988 t/m 1991	
Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruiimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR++-ketel, HR++-combi ketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam J. Boonman  
 Examenummer 35984684  
 RvK nummer 56204167

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voor woningen.nl](http://www.energie label voor woningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energieverbruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Eersel</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1122</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.

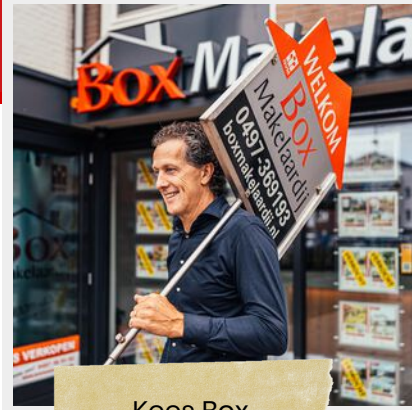


### Benieuwd naar ons overige aanbod?

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



Markt 33  
5531 BC  
BLADEL