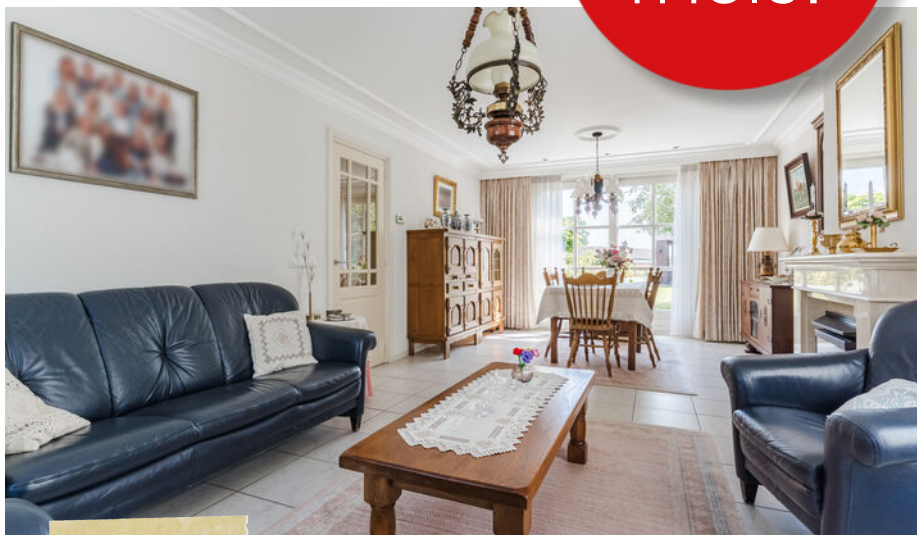


■ Boksheide 13 a, Eersel



Wordt dit je
NIEUWE
THUIS?



Vraagprijs:

€ 875.000,- k.k.

*Degelijke vrijstaande
woning met slaap- en
badkamer op de
begane grond*

*Met volop privacy
biedende tuin,
dierenweide en multi-
functioneel bijgebouw*

*Unieke locatie in
buitengebied van Eersel
in een landelijke
woon omgeving*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1997
Type woning	vrijstaande woning
Perceeloppervlakte	1760 m ²
Woning inhoud	526 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	147 m ²
Overige inpandige ruimte	2 m ²
Externe bergruimte	70 m ²

B

Energie label

Welkom!

Wonen op een unieke plek waar rust, ruimte en vrijheid samenkomen? Aan de Boksheide 13a in Eersel vind je deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning op een schitterend perceel van bijna 1.800 m². Gelegen in het geliefde buitengebied geniet je hier dagelijks van een landelijke woonomgeving, volop privacy en een prachtig vrij uitzicht over de omliggende natuur. De woning is degelijk gebouwd, uitstekend verzorgd en dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond volledig levensloopbestendig. Daarnaast beschik je over volop ruimte op de verdieping, een royale garage met carport, een zonnige tuin op het zuidwesten en een ruime dierenweide voor het houden van kleinvee.

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.
Kozijnen	de woning is voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing.
C.V. en warm water	<ul style="list-style-type: none">- verwarming en warmwatervoorziening middels een Nefit c.v. combi-ketel (bouwjaar 2017).- de begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming.
Overige	<ul style="list-style-type: none">- het betreft hier een keurige woning met een neutraal afwerkingsniveau, welke in de loop der jaren altijd perfect is onderhouden en daardoor instapklaar te betrekken is.- de woning is geschikt als levensloopbestendige woning, maar zeker ook als gezinswoning met een prachtige diepe tuin en voldoende ruimte op beide verdiepingen.
Locatie	magnifieke ligging in het buitengebied van Eersel met een prachtige uitzicht over de achtergelegen landerijen.
Kortom:	Boksheide 13a biedt alles wat je zoekt wanneer je droomt van vrijstaand wonen in het buitengebied. Je woont hier op een magnifieke locatie midden in het groen, met een uitstekend onderhouden en levensloopbestendige woning, royale leefruimtes, volop parkeergelegenheid, een groot vrijstaand bijgebouw, een zonnige privacyrijke tuin en zelfs een eigen dierenweide. Een unieke kans voor wie ruimte, comfort, rust en vrijheid wil combineren met de voorzieningen van Eersel op korte afstand. Dit is een plek waar je jarenlang met enorm veel plezier kunt wonen, genieten en thuiskomen.



Begane grond

Via de hal met tegelvloer en meterkast met glasvezelkabel (nog aan te sluiten) betreed je de woning. Vanuit hier heb je toegang tot de keuken, de slaapkamer op de begane grond en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De ruime slaapkamer biedt een comfortabele en rustige plek om te ontspannen. Dankzij de directe verbinding met de badkamer woon je hier volledig gelijkvloers. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, douchecabine, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator. Een complete ruimte waar comfort centraal staat.









Doorzon
woon-
kamer











Aansluitend bevindt zich de gesloten leefkeuken. Deze royale ruimte biedt volop mogelijkheden om uitgebreid te koken, gezellig te tafelen en samen te komen met familie en vrienden. De keuken is ingericht in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Het granieten werkblad, de dubbele spoelbak en de handige kelderkast maken het geheel compleet.

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de cv-installatie met verdeler voor de vloerverwarming en een separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de bijkeuken heb je direct toegang tot de achtertuin.



Leefkeuken met keurige
keukeninrichting en
kelderkast











Eerste verdieping

Op de eerste verdieping word je verwelkomd door een ruime overloop met Velux dakvenster, waardoor ook deze verdieping aangenaam licht aanvoelt.

Hier bevinden zich twee zeer royale slaapkamers die dankzij hun afmetingen eenvoudig zijn in te richten als luxe hoofdslaapkamer, tienerkamer of hobbyruimte. Daarnaast is er nog een extra kamer aanwezig die uitstekend geschikt is als slaap-, werk- of studeerkamer.

Een bijzonder pluspunt van deze verdieping is de aanwezige ruimte waar alle voorzieningen al aanwezig zijn om een tweede badkamer te realiseren. Dankzij de aanwezige dakkapel geniet je hier van extra leefruimte en een prachtig uitzicht over de diepe achtertuin en het achterliggende groen. Hierdoor biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor grotere gezinnen of voor wie extra comfort wenst.









Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder. Deze praktische verdieping biedt verrassend veel opslagruimte voor seizoensspullen, archief, hobbybenodigdheden of andere zaken die je graag uit het zicht bewaart.



Ruime geïsoleerde
bergzolder





Exterieur

Ook buiten maakt deze woning haar belofte volledig waar. De verzorgde voortuin met gazon en diverse beplanting zorgt direct voor een verzorgde eerste indruk. De diepe oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De achtertuin is een absoluut hoogtepunt. Dankzij de ligging op het zonnige zuidwesten geniet je hier vrijwel de hele dag van de zon. De tuin biedt volop privacy en beschikt over een verzorgd gazon, volwassen beplanting en een elektrisch bedienbare zonneluifel. Dit is een plek waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

Halverwege het perceel bevindt zich een royaal vrijstaand bijgebouw bestaande uit een garage en een deels afsluitbare carport. De garage is degelijk uitgevoerd met spouwmuren en beschikt over een tegelvloer, grondwaterpomp, uitstortgootsteen en een royale bergzolder. De afsluitbare carport kan daarnaast uitstekend functioneren als overkapping voor lange zomeravonden of als beschut terras. Achter de garage bevinden zich nog twee extra schuurtjes voor aanvullende opslagruimte. Helemaal achter op het perceel ligt de ruime dierenweide van circa 60 meter lang en 15 meter breed. Een ideale plek voor het houden van schapen, geiten of ander kleinvee en een unieke toevoeging die je zelden tegenkomt.























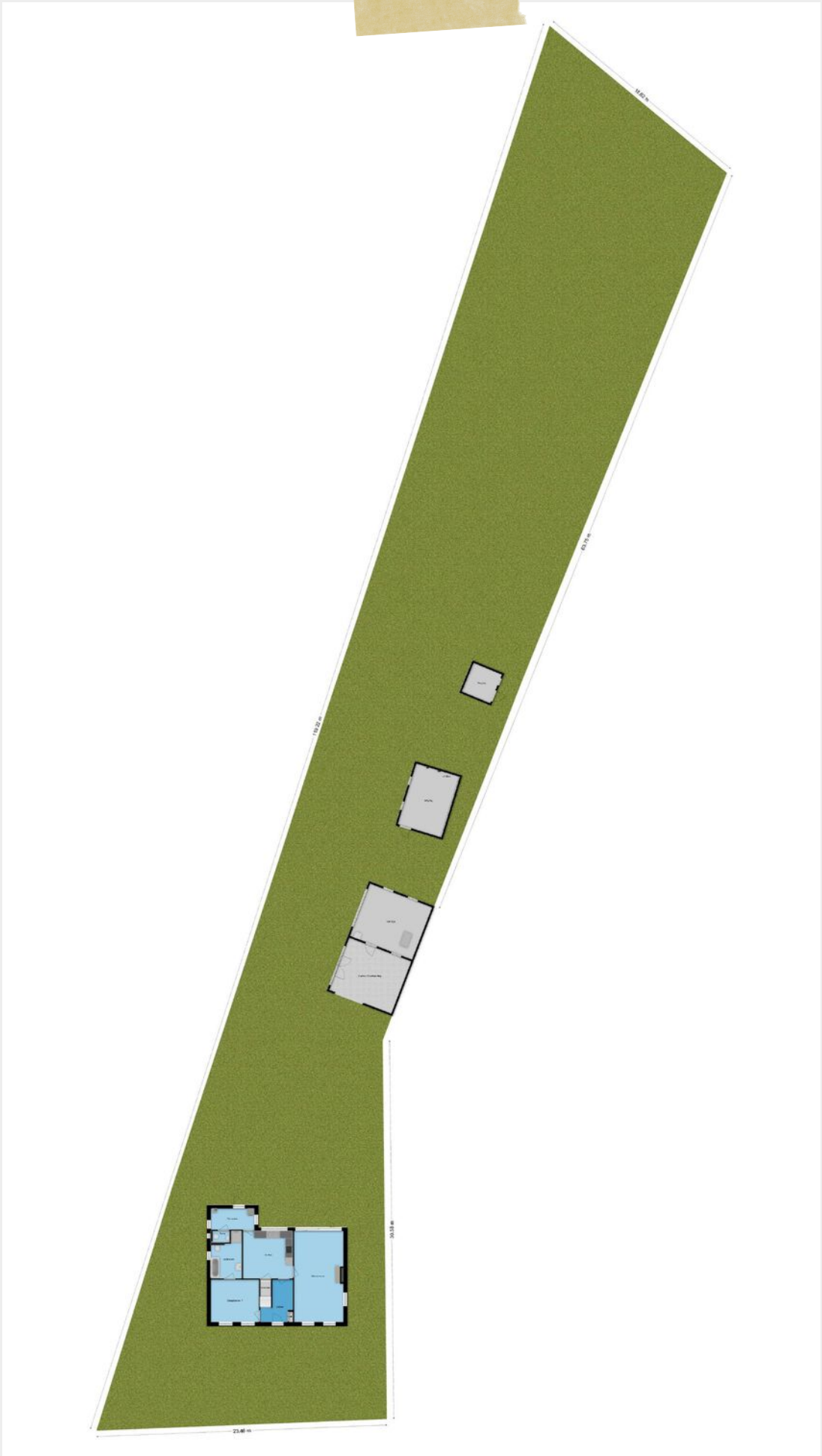




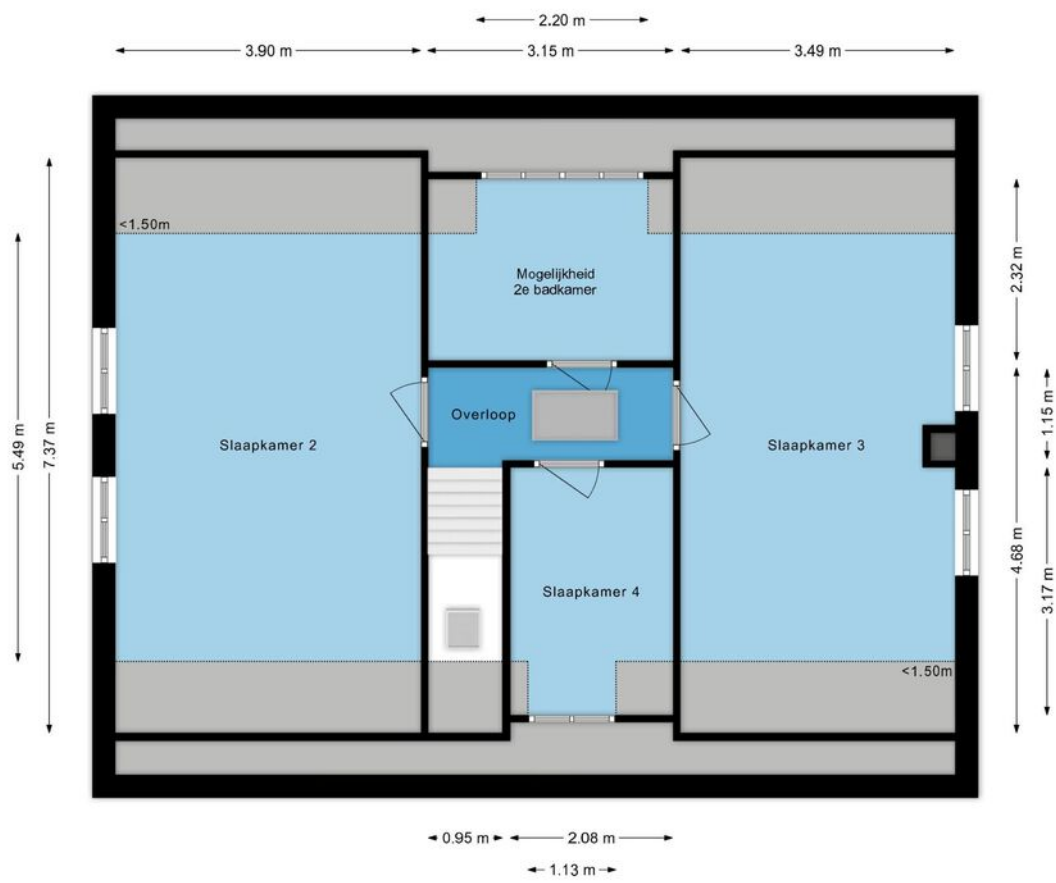


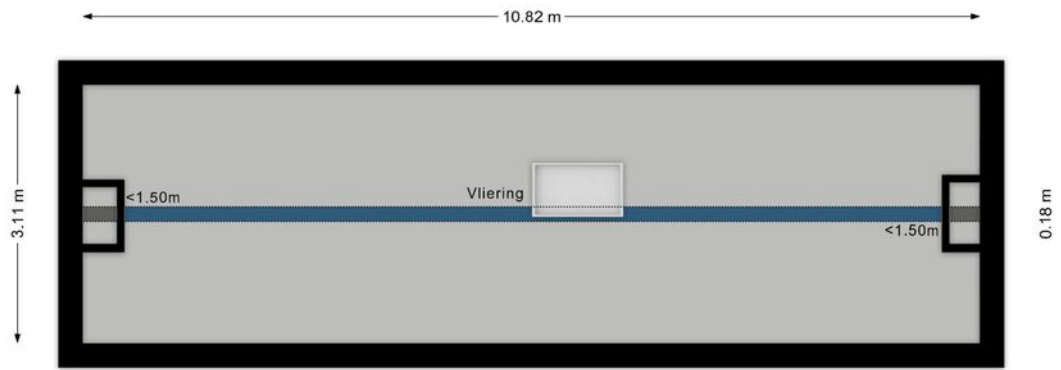














5.36 m

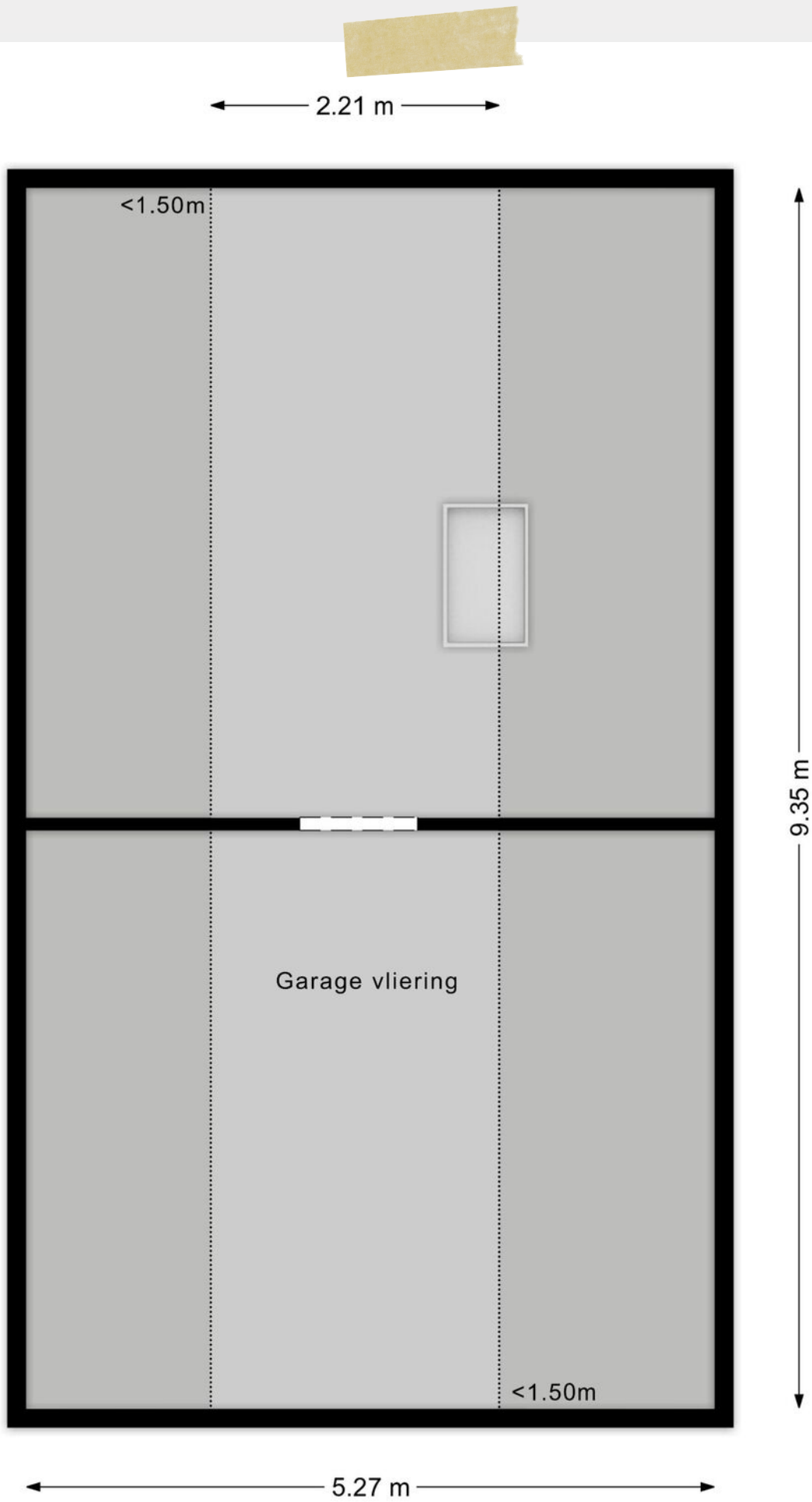


Garage

4.52 m

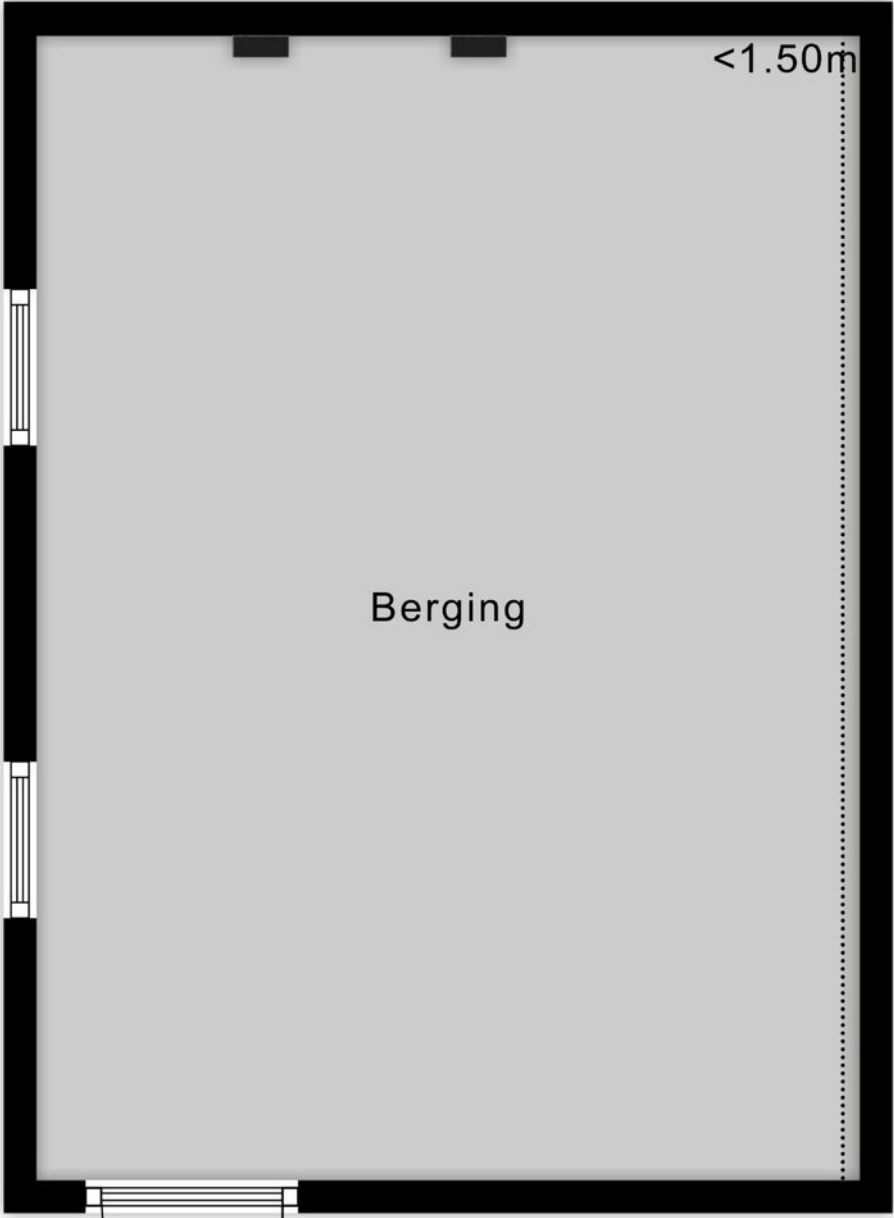
4.52 m

Carport/Overkapping





3.61 m



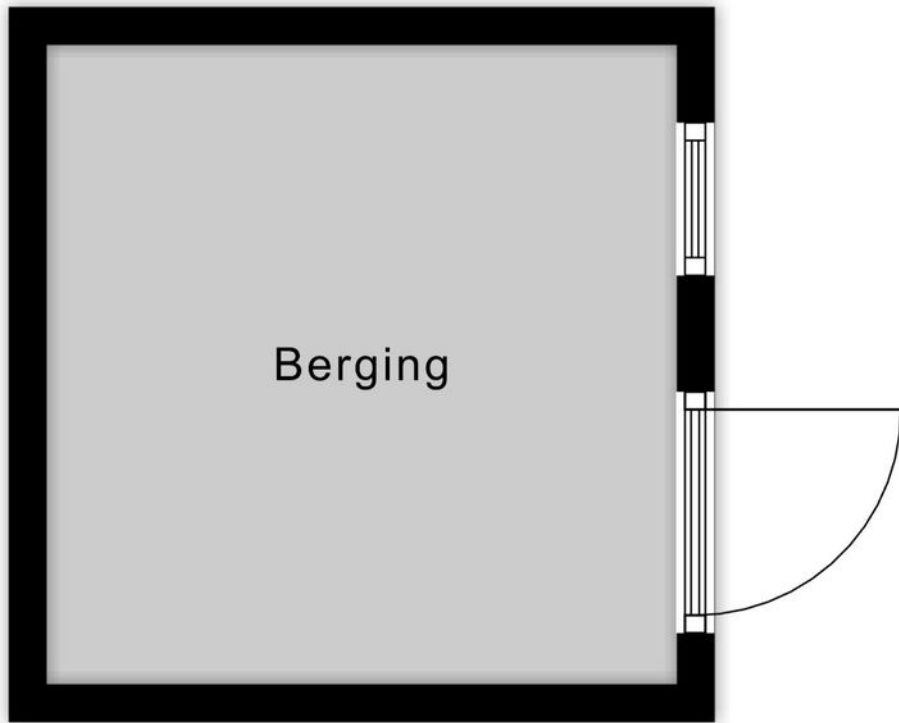
5.12 m

3.68 m



← 2.47 m →

↑ 2.51 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	Boksheide 13a
Plaats	Eersel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	18-06-2026

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	146,5
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	1,9
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	69,6
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	526

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**B**181,99 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

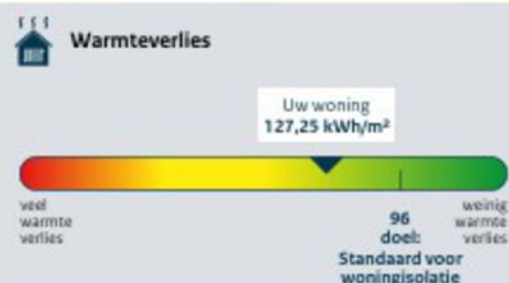
Isolatie van uw woning

Gevels	<input type="range" value="4"/>
Daken	<input type="range" value="4"/>
Vloeren	<input type="range" value="4"/>
Ramen	<input type="range" value="4"/>
Buitendeuren	<input type="range" value="1"/>
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

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

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

CO₂-uitstoot (kg CO₂ eq/m²) **39,65**Aandeel hernieuwbare energie [%] **0,0**Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer **klein**

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Boksheide 13 A
5521PL Eersel

Bouwjaar

1997

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

146 m²

Energieadviseur

T. van Britsom



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — 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 Eersel Sectie L Perceel 674</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.

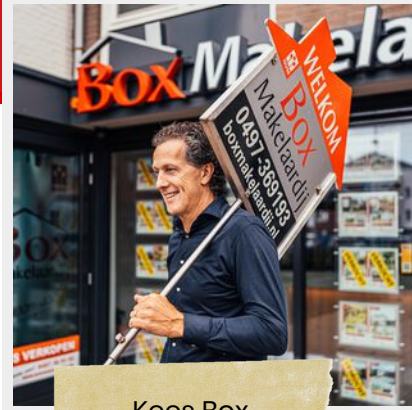


Benieuwd naar ons overige aanbod?

Scan de QR code of ga naar boxmakelaardij.nl



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

**Box**
Makelaardij

Markt 33
5531 BC
BLADEL