



Wordt dit je  
**NIEUWE**  
THUIS?



Vraagprijs:

**€ 369.000,- k.k.**

*Leuke tussenwoning met  
3 ruime slaapkamers en  
een zolderverdieping  
met dakkapel*

*Fijne achtertuin met  
sfeervolle  
terrasoverkapping en  
een riante berging*

*Prettige ligging in een  
kindvriendelijke woon-  
omgeving aan een  
verkeersarm woonerf*



Stap  
binnen  
bij deze  
prettige  
woning

<b>Bouwjaar</b>	1972
<b>Type woning</b>	tussenwoning
<b>Perceeloppervlakte</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>Woning inhoud</b>	371 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	92 m <sup>2</sup> (excl. 2e verdieping)
<b>Overige inpandige ruimte</b>	19 m <sup>2</sup> (= 2e verdieping)
<b>Gebouwegebonden buitenruimte</b>	19 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	14 m <sup>2</sup>



Energielabel

# Welkom!

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning op een rustige locatie met volop ruimte en een praktische indeling? Dan is deze leuke tussenwoning aan De Wan 15 in Reusel zeker een bezichtiging waard. De woning ligt aan een verkeersarm woonerf in een kindvriendelijke woonomgeving, waardoor je hier geniet van een prettige woonlocatie met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Je beschikt over een sfeervolle leefruimte, een half open keuken, drie ruime slaapkamers, een multifunctionele zolderverdieping met dakkapel, een fraaie achtertuin met terrasoverkapping en royale berging. Bovendien is de woning volledig voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen.

## Overige kenmerken

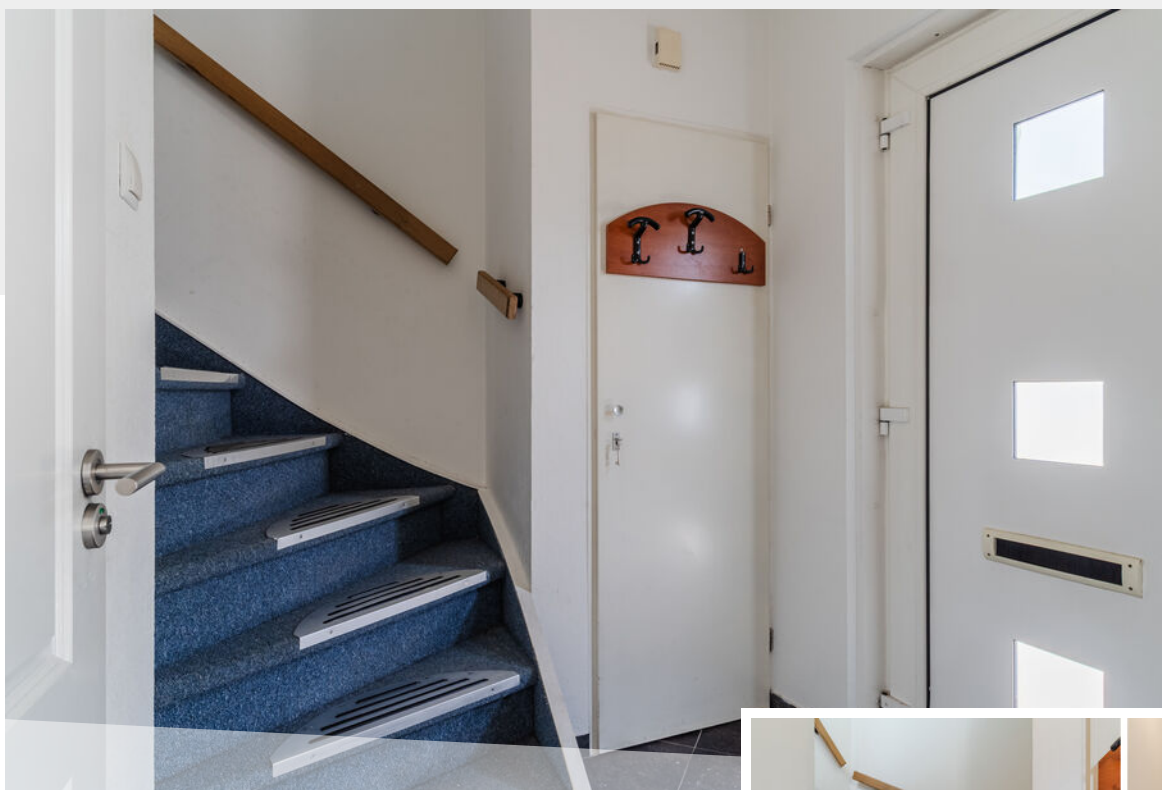
<b>Isolatie</b>	de woning is voorzien van dakisolatie.
<b>Kozijnen</b>	de woning beschikt over onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ isolerende beglazing.
<b>C.V. en warm water</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- verwarming en warmwatervoorziening middels een Nefit Proline c.v. combi-ketel (bouwjaar 2020).</li><li>- de badkamer is voorzien van vloerverwarming.</li></ul>
<b>Overige</b>	de woning beschikt over 6 zonnepanelen.
<b>Locatie</b>	fijne ligging in een kindvriendelijke woonomgeving aan een verkeersarm woonerf met speelveld voor de deur en basisschool op loopafstand.
<b>Kortom:</b>	ben je op zoek naar een ruime tussenwoning op een rustige en kindvriendelijke locatie, met een sfeervolle leefruimte, drie ruime slaapkamers, een multifunctionele zolderverdieping, een verzorgde achtertuin met terrasoverkapping en de voordelen van volledig kunststof kozijnen? Dan biedt De Wan 15 in Reusel alles wat je nodig hebt om hier met veel plezier te wonen.

## Begane grond

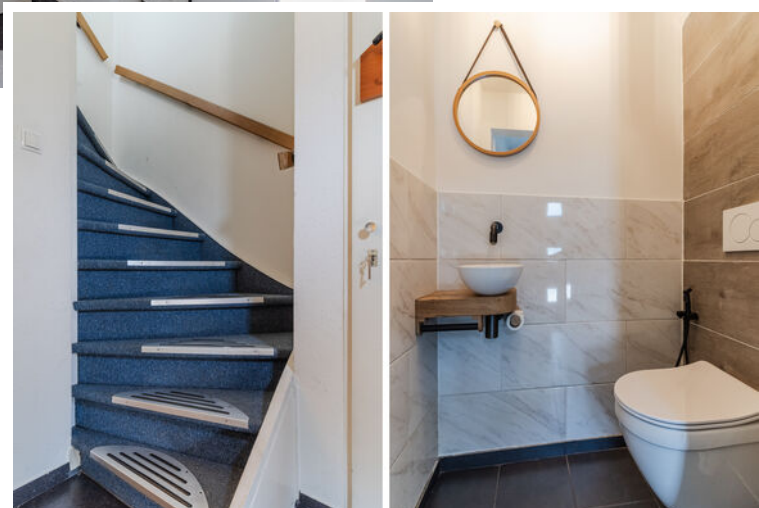
Via de hal met tegelvloer heb je toegang tot de vernieuwde meterkast, de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer vormt een gezellige leefruimte waar je eenvoudig een comfortabele zit en eethoek kunt creëren. De tegelvloer, gestucte wanden en het stucwerkplafond zorgen voor een nette uitstraling, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. Daarnaast biedt de praktische trapkast extra bergruimte voor de dagelijkse spullen.

De half open keuken sluit prettig aan op de woonkamer en is voorzien van een gezellige bar, waardoor je tijdens het koken gemakkelijk contact houdt met familie of vrienden. De keuken is ingericht in een praktische wandopstelling met een gaskookplaat, afzuigkap en combi-magnetron. Vanuit de keuken loop je direct naar de achtertuin en de terrasoverkapping.



  
Keurige hal met  
gemoderniseerde  
toiletruimte



















## Eerste verdieping

De overloop met laminaatvloer geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

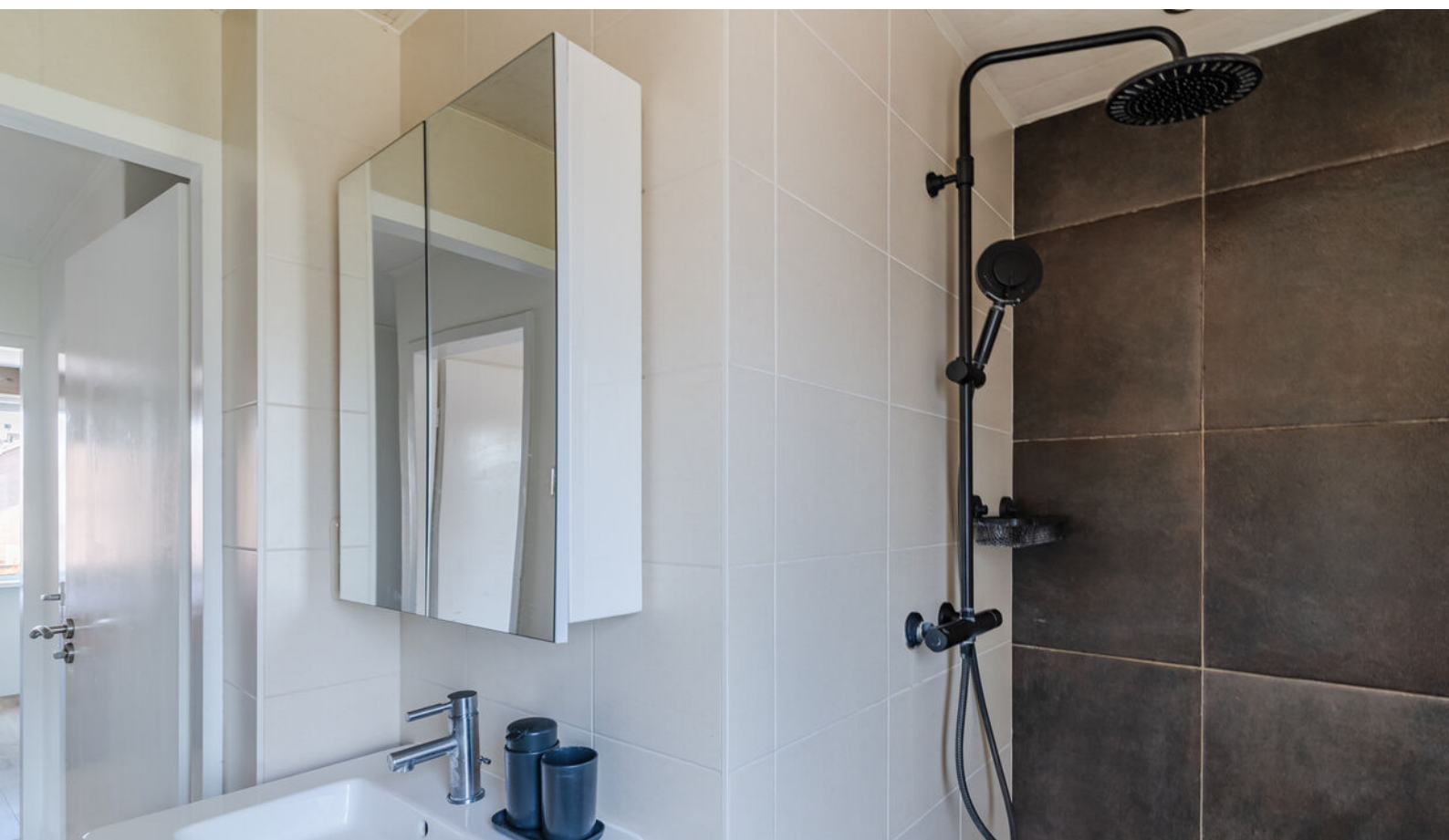
Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een stucwerkplafond. Twee slaapkamers beschikken bovendien over handige ingebouwde kastruimte, waardoor je de beschikbare ruimte optimaal benut.

De volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht met een inloopdouche, een wastafelmeubel met spiegelkast en een designradiator.







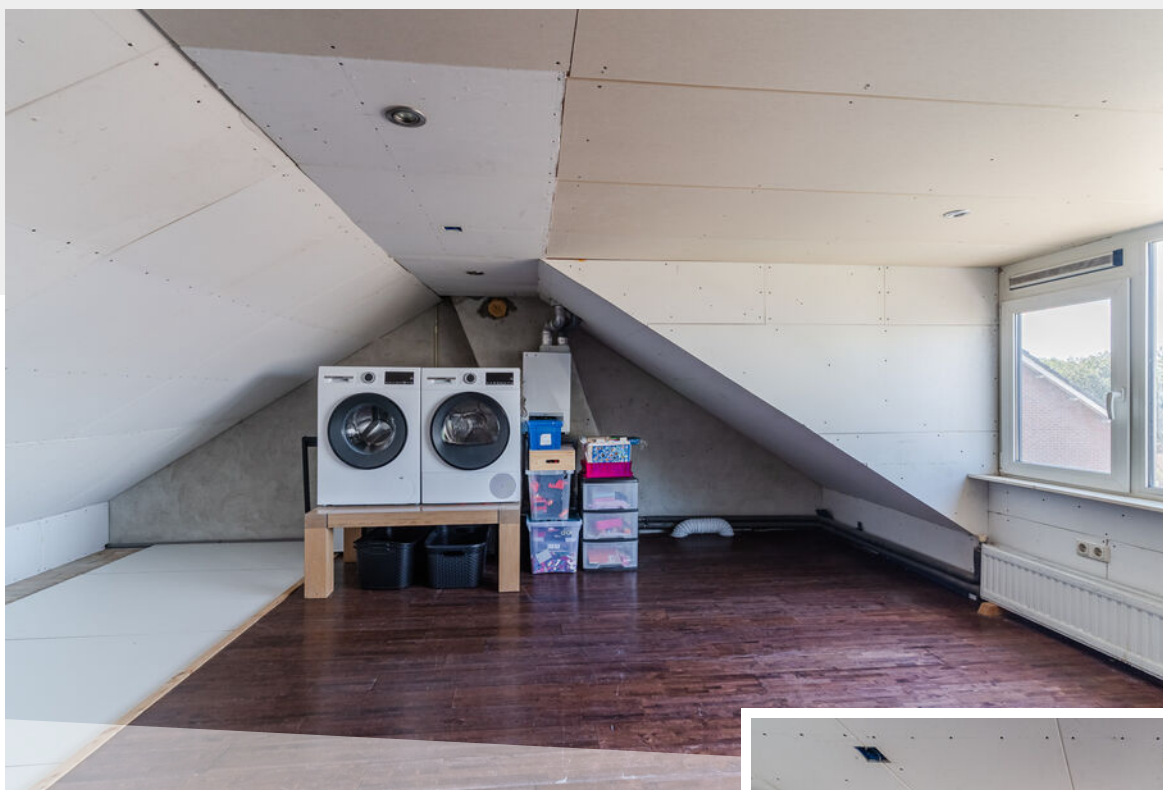




## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping met dakkapel. Hier bevinden zich tevens de wasmachineaansluiting en de opstelling van de cv installatie. Dankzij de dakkapel beschikt deze verdieping over prettig daglicht en volop ruimte.

Deze etage behoeft nog enige afwerking, maar biedt uitstekende mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, hobbyruimte, thuiswerkplek of bergruimte.



Riante zolderverdieping  
met dakkapel







## Exterieur

Aan de voorzijde is de tuin volledig verhard, waardoor je de mogelijkheid hebt om de auto direct voor de woning te parkeren.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een gazon, plantenborders en sierbestrating. Onder de fraaie terrasoverkapping geniet je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar van het buitenleven. Achter in de tuin bevindt zich een royale gemetselde berging met voldoende ruimte voor fietsen, tuinmeubilair en gereedschap. Via de praktische achterom is de tuin ook vanuit de achterzijde bereikbaar.



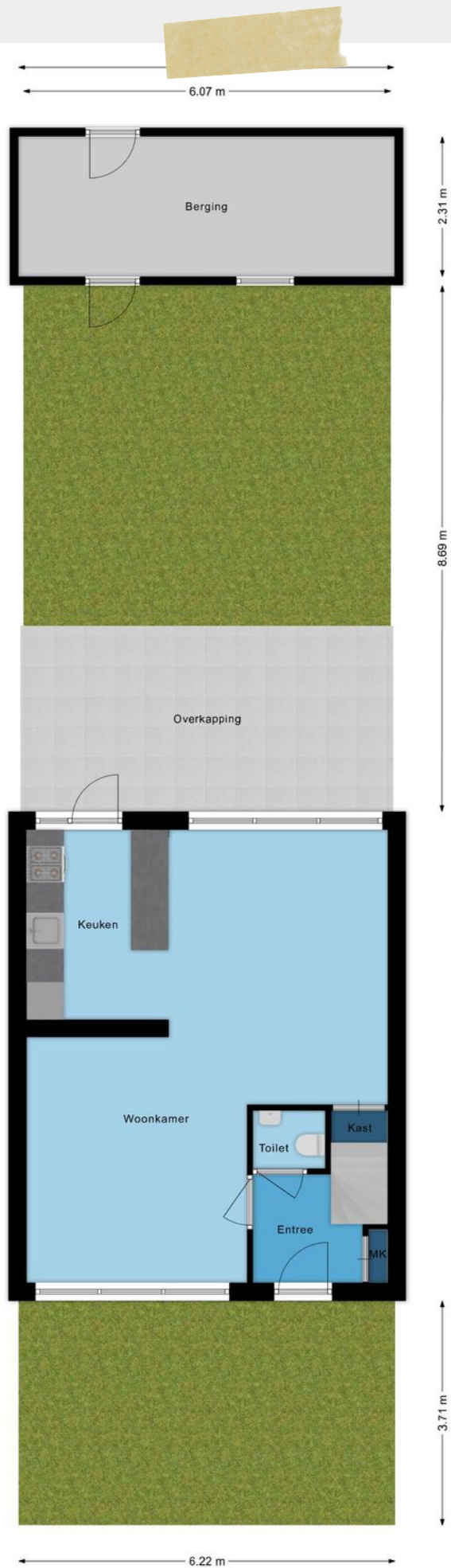


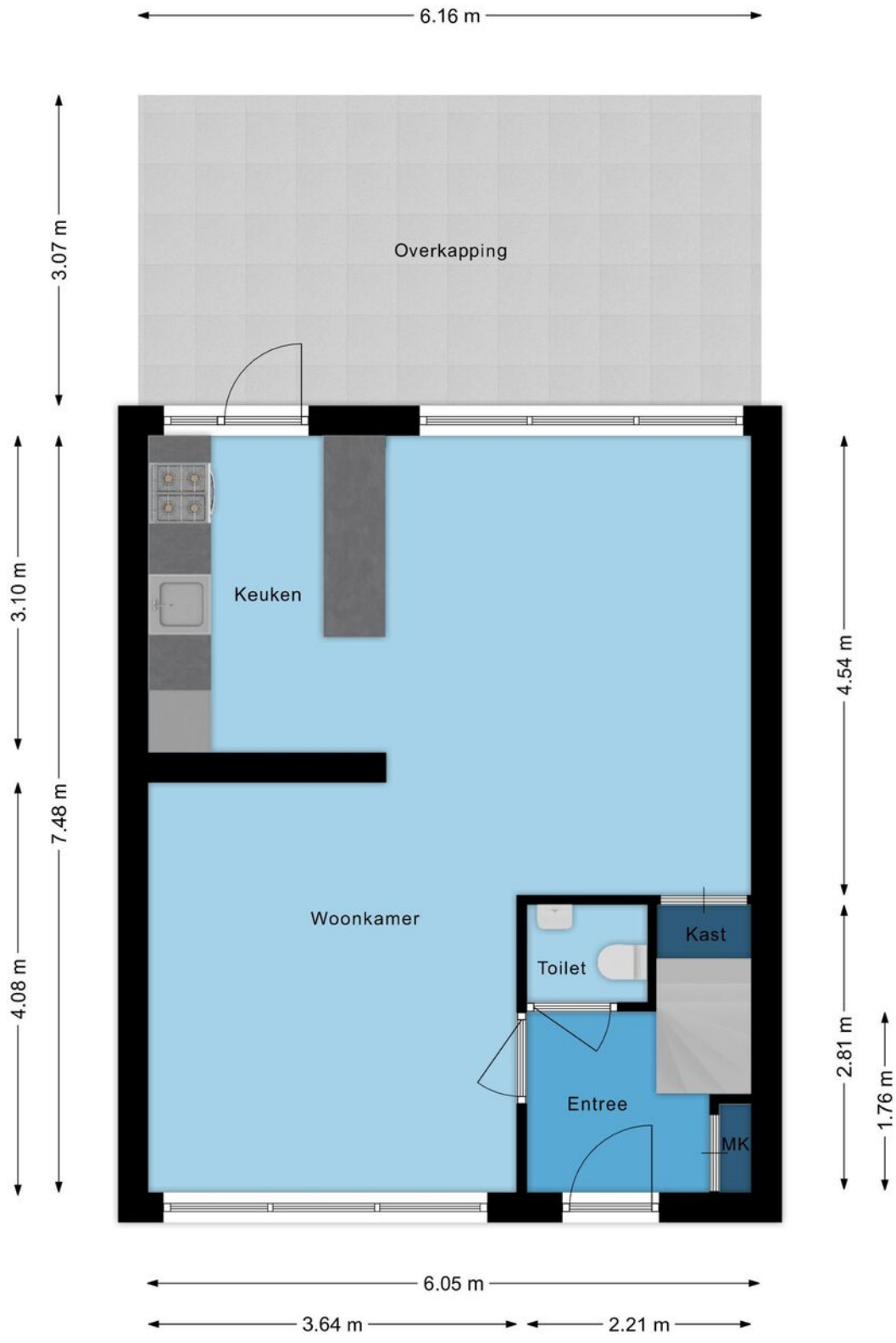


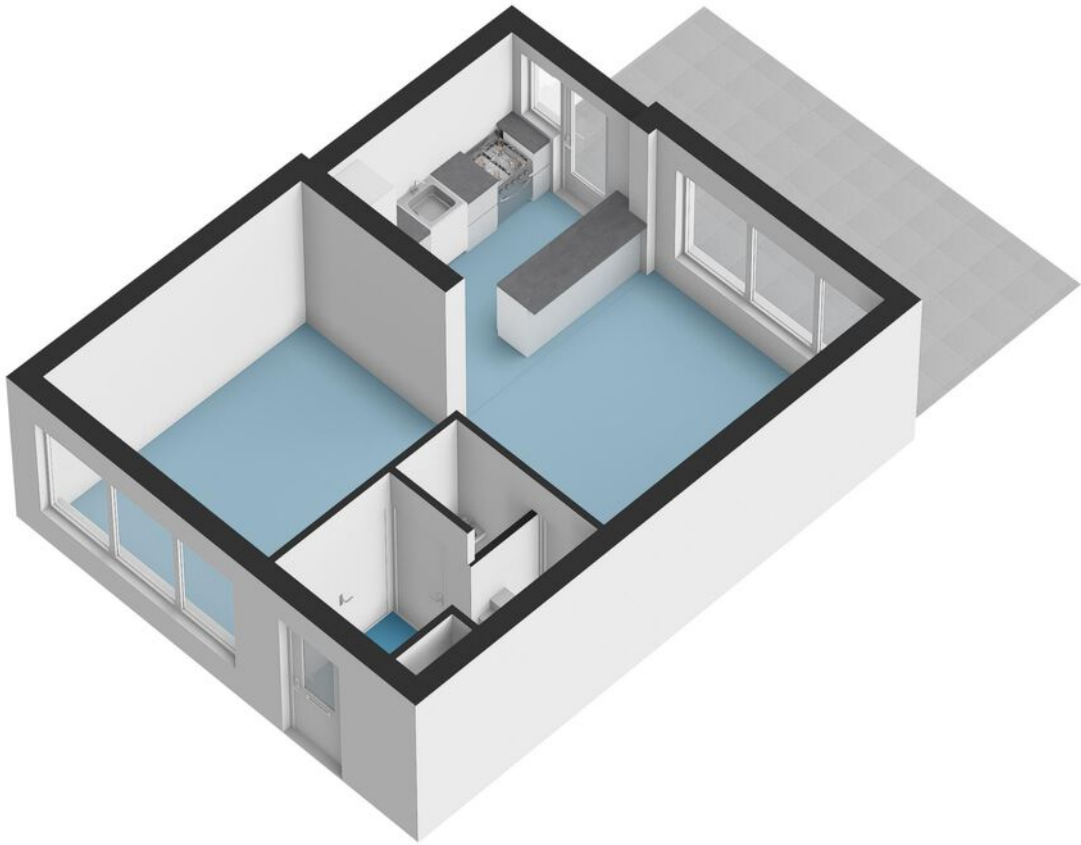


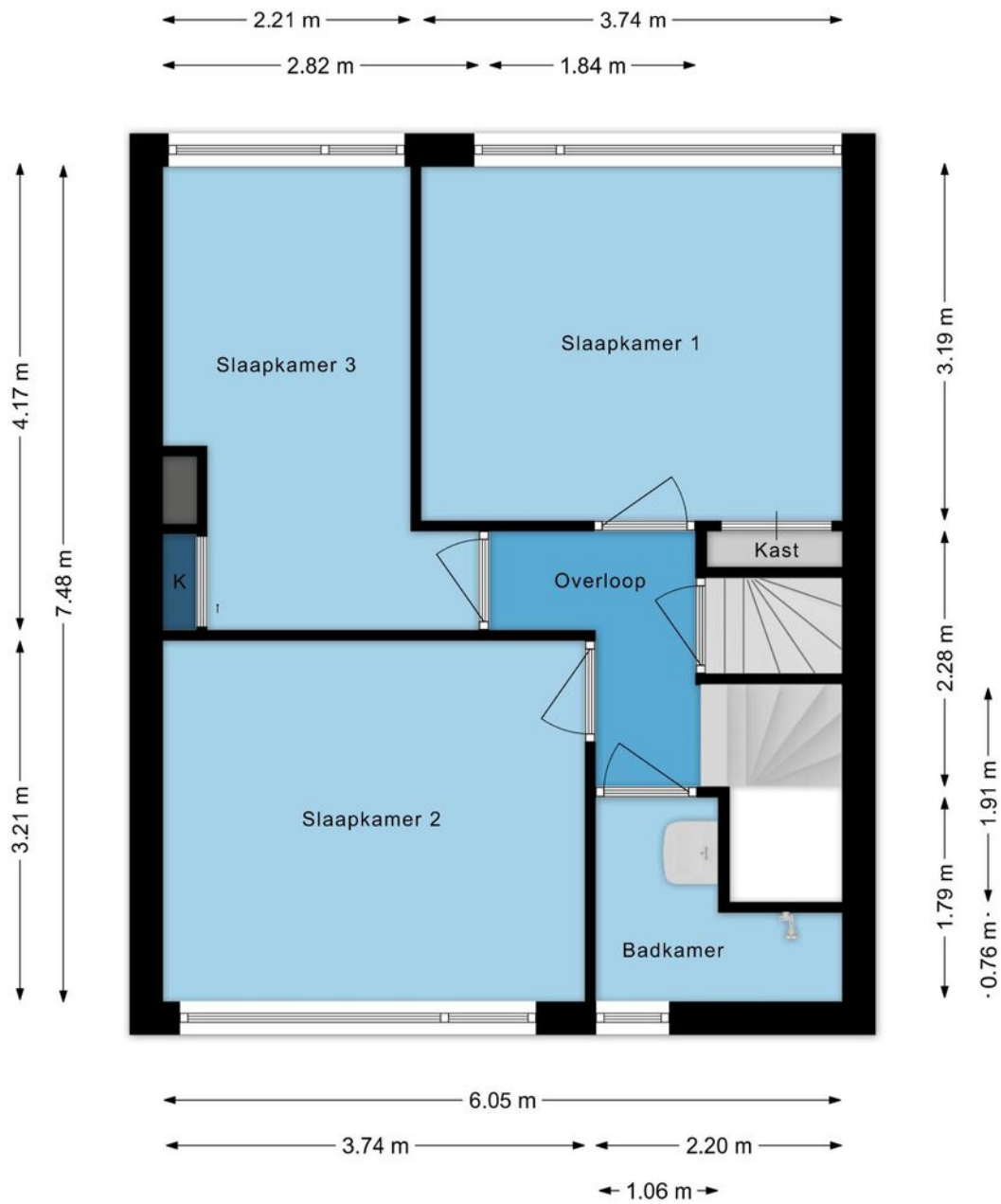


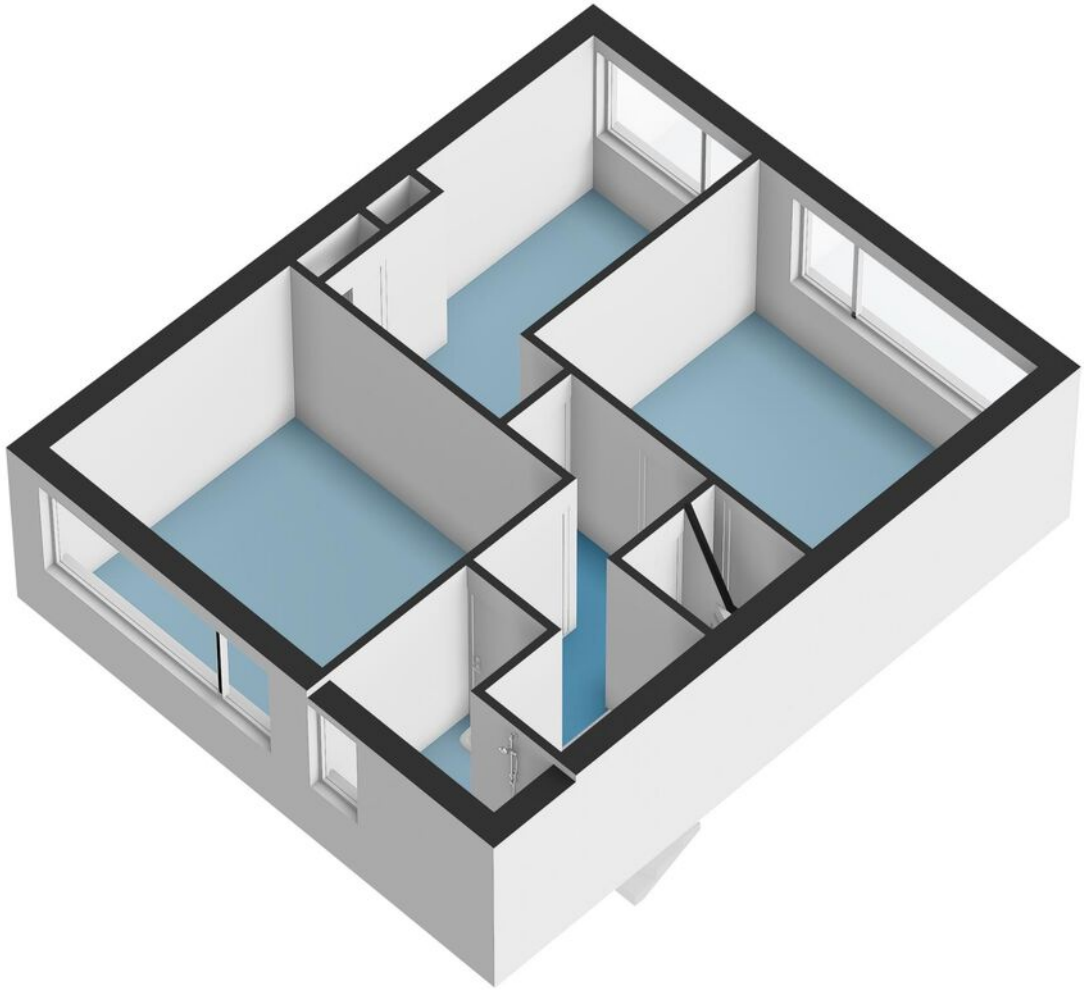


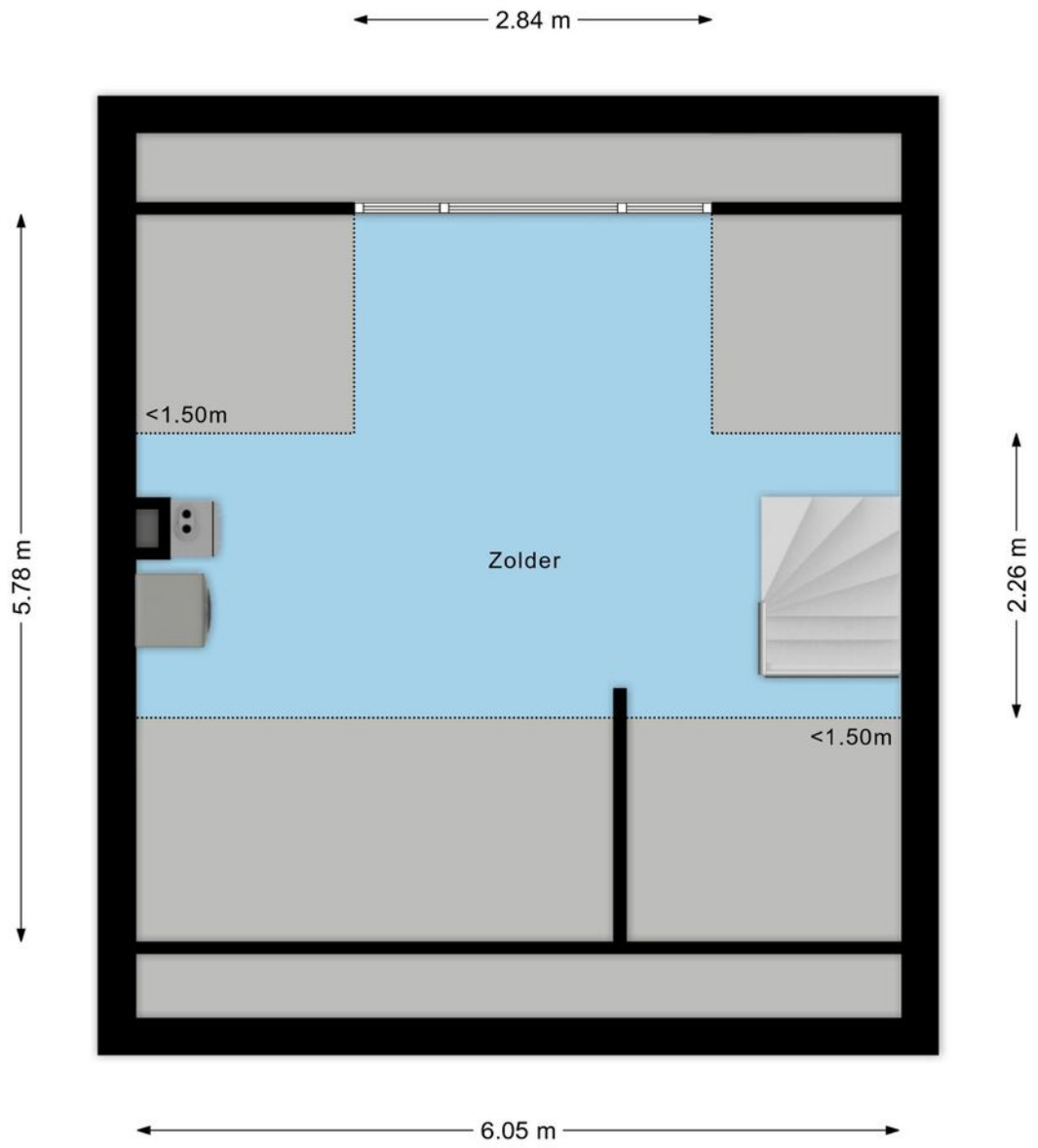


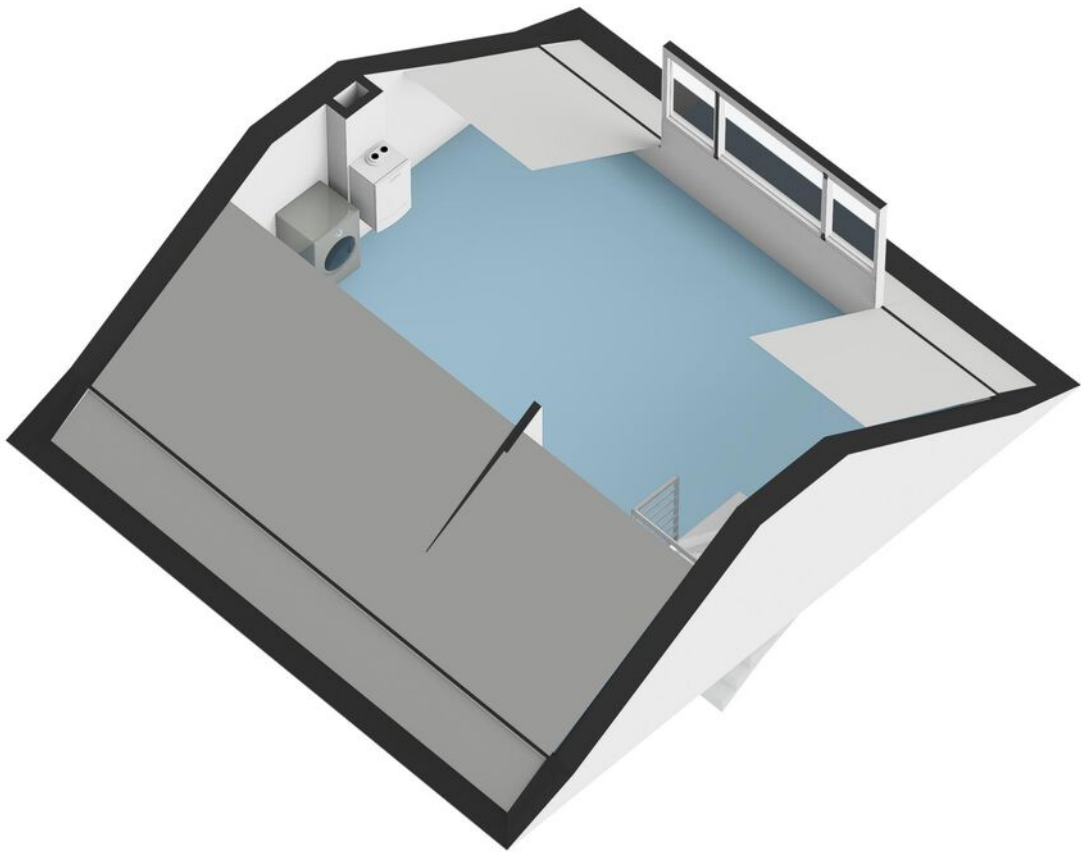






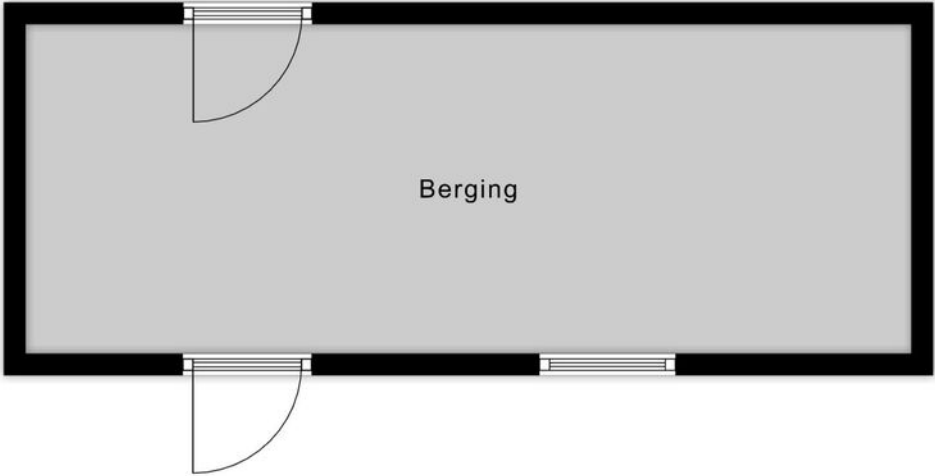




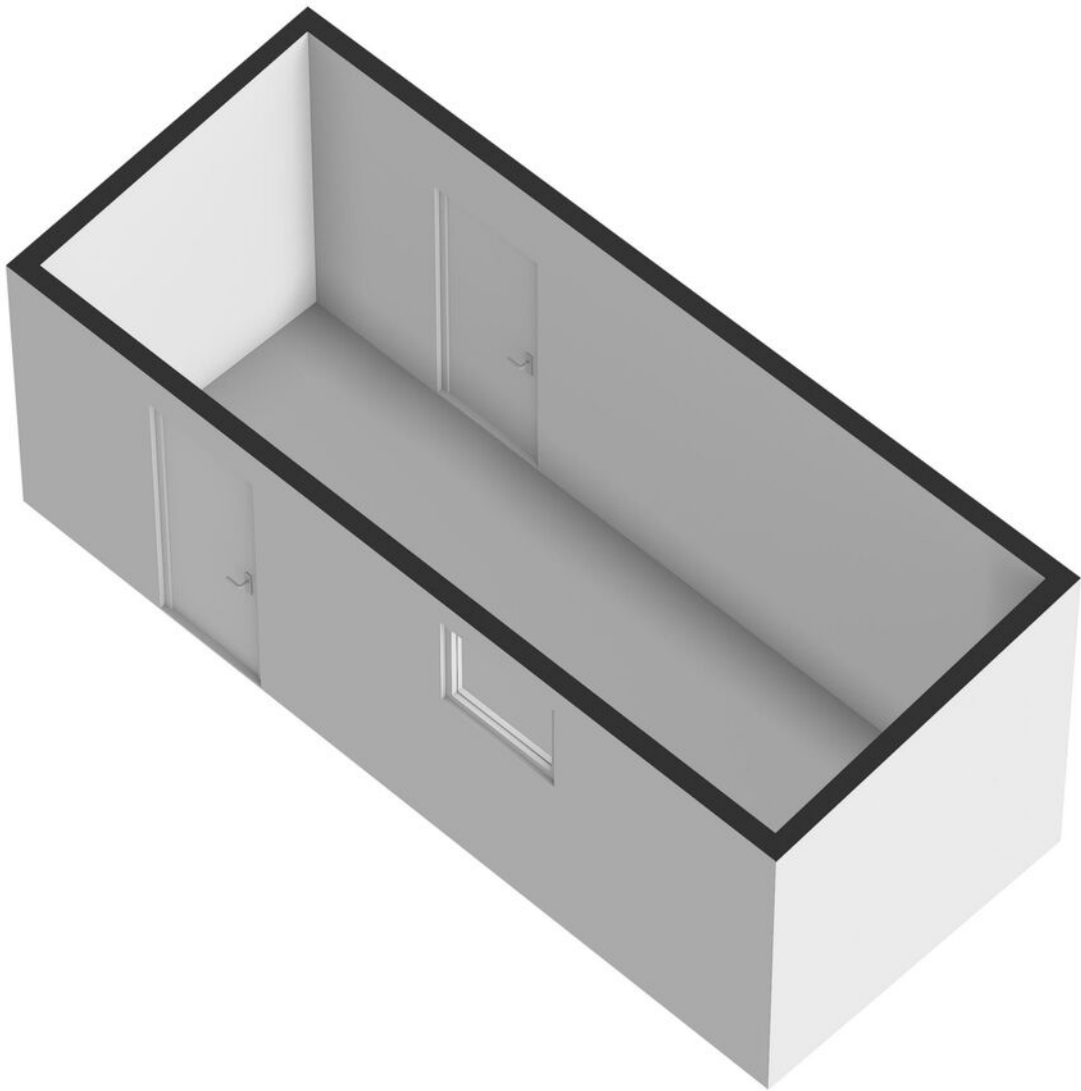




6.20 m



2.31 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	De Wan 15
Plaats	Reusel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	23-06-2026

<b>Gebruiksoppervlakte Wonen</b>	m2	Ca.	<b>90,6</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte</b>	m2	Ca.	<b>18,7</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte</b>	m2	Ca.	<b>18,9</b>
<b>Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte</b>	m2	Ca.	<b>14,3</b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	m3	Ca.	<b>371</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

de Wan 15

5541AM Reusel

BAG-ID: 1667010000002318

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label C

Registratienummer 988511472  
 Datum van registratie 17-02-2020  
 Geldig tot 17-02-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
Bouwperiode	1965 t/m 1974	
Woonoppervlakte	101 t/m 120 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 HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Tiffany Peoran  
 Examennummer 234487  
 KvK nummer 64537285

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

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

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdiencijden zoals vermeld op dit energielabel 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 Reusel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4003</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.

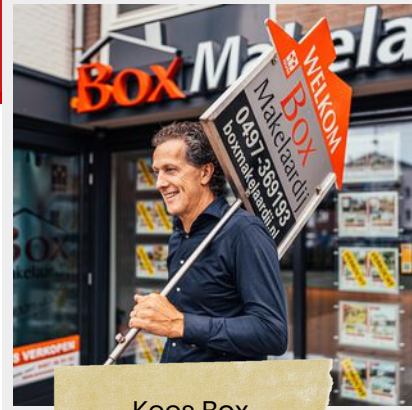


### Benieuwd naar ons overige aanbod?

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