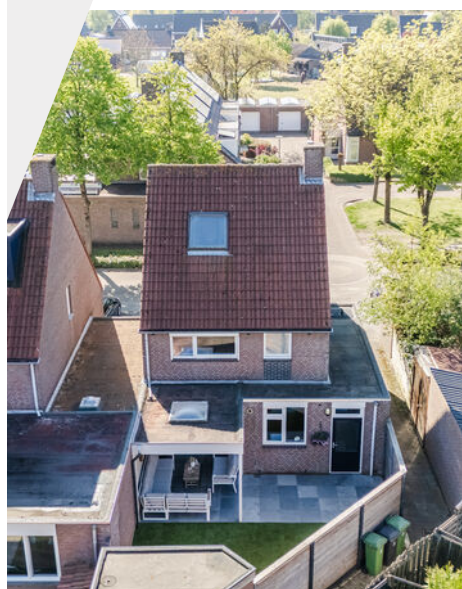




Wordt dit je  
**NIEUWE**  
THUIS?



Vraagprijs:

**€ 499.000,- k.k.**

*Sfeervolle en  
gemoderniseerde  
vrijstaande woning met  
4 slaapkamers*

*Instapklaar  
afwerkingsniveau,  
zonnige achtertuin en  
energielabel B*

*Uitstekende ligging in een  
kindvriendelijke  
woonomgeving nabij een  
royaal park*





Stap  
binnen  
bij deze  
prettige  
woning

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Bouwjaar                    | 1986               |
| Type woning                 | vrijstaande woning |
| Perceeloppervlakte          | 160 m <sup>2</sup> |
| Woning inhoud               | 471 m <sup>3</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 133 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 12 m <sup>2</sup>  |

B

Energie label

## Welkom!

Welkom aan de Boekweit 22 in Eersel – een verrassend ruime, vrijstaande én energiezuinige woning met ruim 130 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, voorzien van een compleet isolatiepakket, 10 zonnepanelen en energielabel B, waar comfort, sfeer en modern woonplezier moeiteloos samenkomen. Hier woon je in een rustige, kindvriendelijke omgeving tegenover een groenvoorziening en op korte afstand van een groot park, terwijl je binnen geniet van een instapklare woning die in de loop der jaren volledig is gemoderniseerd. Met vier volwaardige slaapkamers, een heerlijke leefruimte en een zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin met maar liefst twee overkappingen, biedt deze woning alles wat je zoekt én meer.

## Overige kenmerken

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Isolatie</b>           | de woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Kozijnen</b>           | de woning is voorzien van houten kozijnen met HR en HR+ isolerende beglazing.                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>C.V. en warm water</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- middels een Nefit c.v. combi-ketel (bouwjaar 2014).</li><li>- de begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.</li></ul>                                                                                                                  |
| <b>Overige</b>            | <ul style="list-style-type: none"><li>- de woning beschikt over 10 zonnepanelen.</li><li>- alle verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton.</li><li>- het buitenschilderwerk is in 2025 vernieuwd.</li><li>- de woning is op diverse plaatsen voorzien van rolluiken.</li></ul>                    |
| <b>Locatie</b>            | uitstekende ligging in een kindvriendelijke en gewilde woonomgeving, tegenover een openbare groenvoorziening en met ruim voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving. Nabij bevindt zich een groot park, heerlijk voor een wandeling (met de hond) of voor kinderen om te spelen. |
| <b>Kortom:</b>            | dit is zo'n woning waar je direct voelt dat alles klopt – een moderne, instapklare, duurzame en verrassend ruime vrijstaande woning op een toplocatie, waar je elke dag geniet van comfort, licht, ruimte én een heerlijke tuin, en waar je zonder klussen jouw nieuwe thuis van maakt.            |





## Begane grond

### Hal met toilet

Je komt binnen in een ruime, verzorgde hal waar direct de moderne afwerking opvalt. De houtlook tegelvloer geeft een warme uitstraling en loopt mooi door richting de leefruimtes. In de hal vind je de meterkast met glasvezelaansluiting, een volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, een praktische garderobenis en een handige trapkast voor extra bergruimte. Vanuit hier heb je toegang tot zowel de woonkamer als de keuken, en de trapopgang leidt je naar de eerste verdieping.

### Sfeervolle woonkamer

De sfeervolle L-vormige woonkamer voelt direct als thuis. Dankzij de royale opzet en de openslaande tuindeuren geniet je hier van veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten. De strakke stucwerkwallen en het plafond zorgen voor een moderne basis, terwijl de houtlook tegelvloer warmte en karakter toevoegt. Hier creëer je moeiteloos een gezellige zithoek én een ruime eethoek waar je samenkomt met familie en vrienden.



















# Woon- kamer









## Keuken

De half-open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is ingericht met een moderne keukenopstelling voorzien van alle benodigde apparatuur. Denk aan een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser. De grote koel-/vriescombinatie is ter overname beschikbaar, wat het geheel extra compleet maakt.

## Bijkeuken

Aansluitend vind je de praktische bijkeuken, ideaal voor extra opslag en voorzien van een wasmachine-aansluiting en een deur naar de achtertuin.

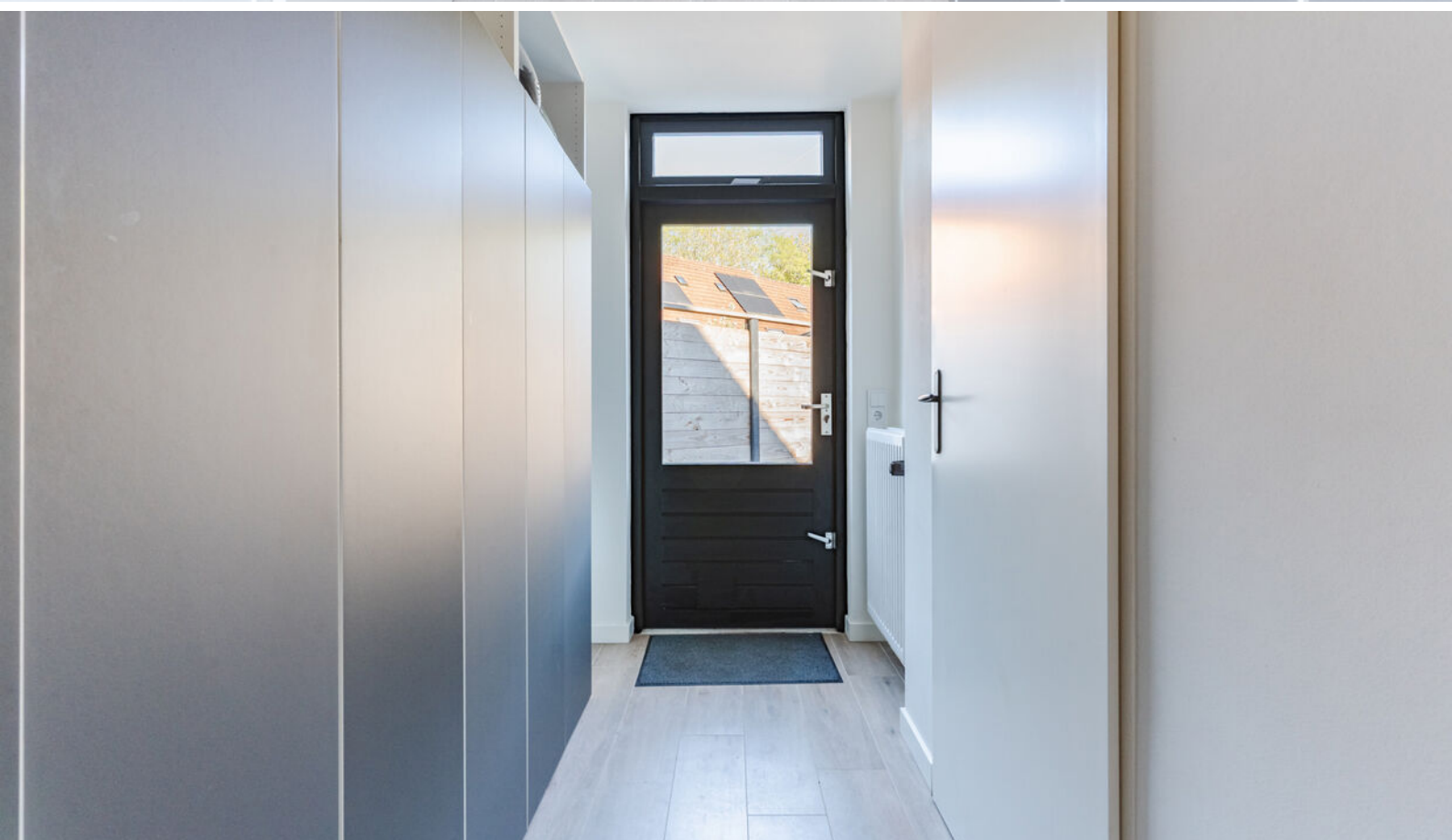
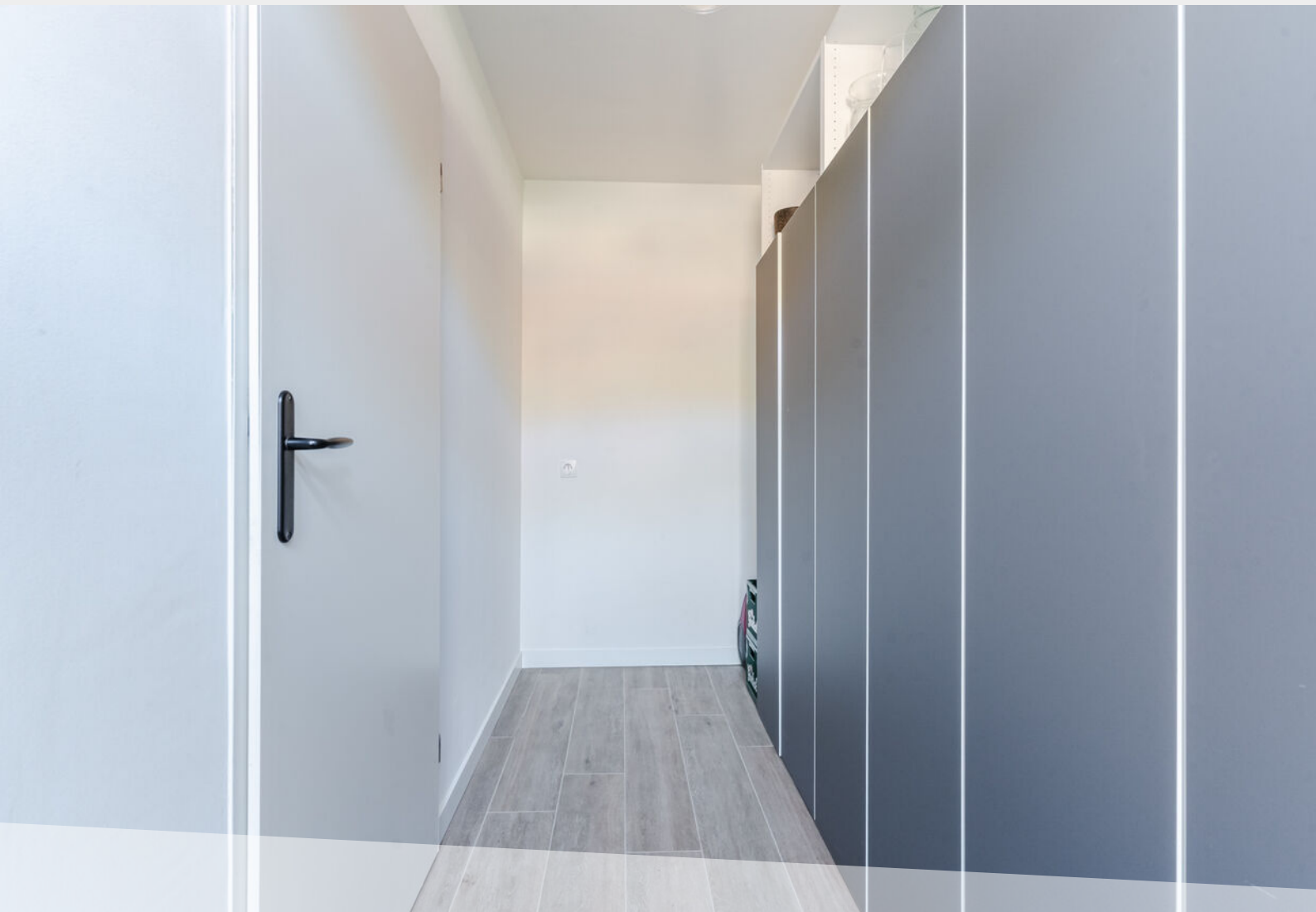


Moderne  
keukeninrichting

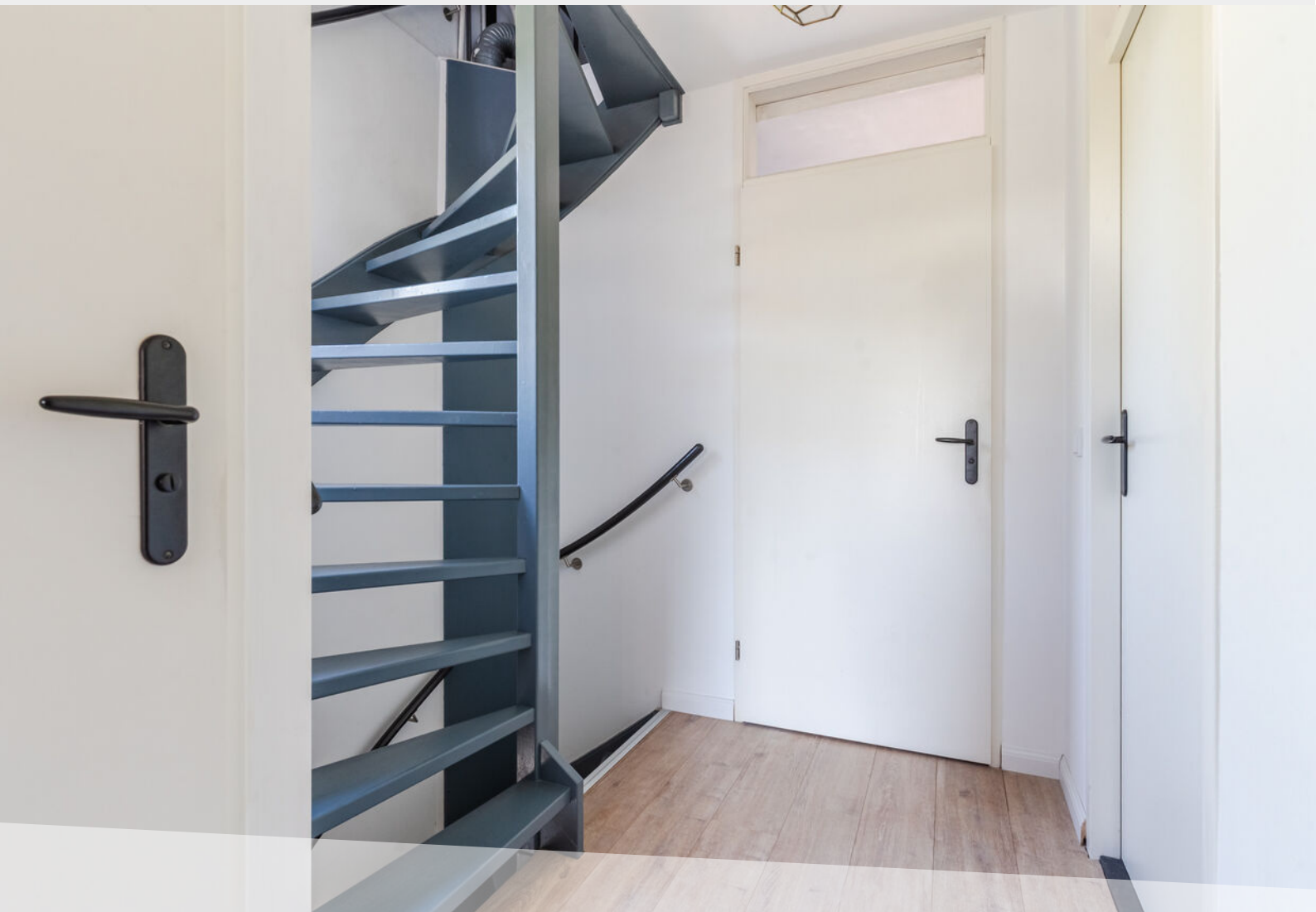












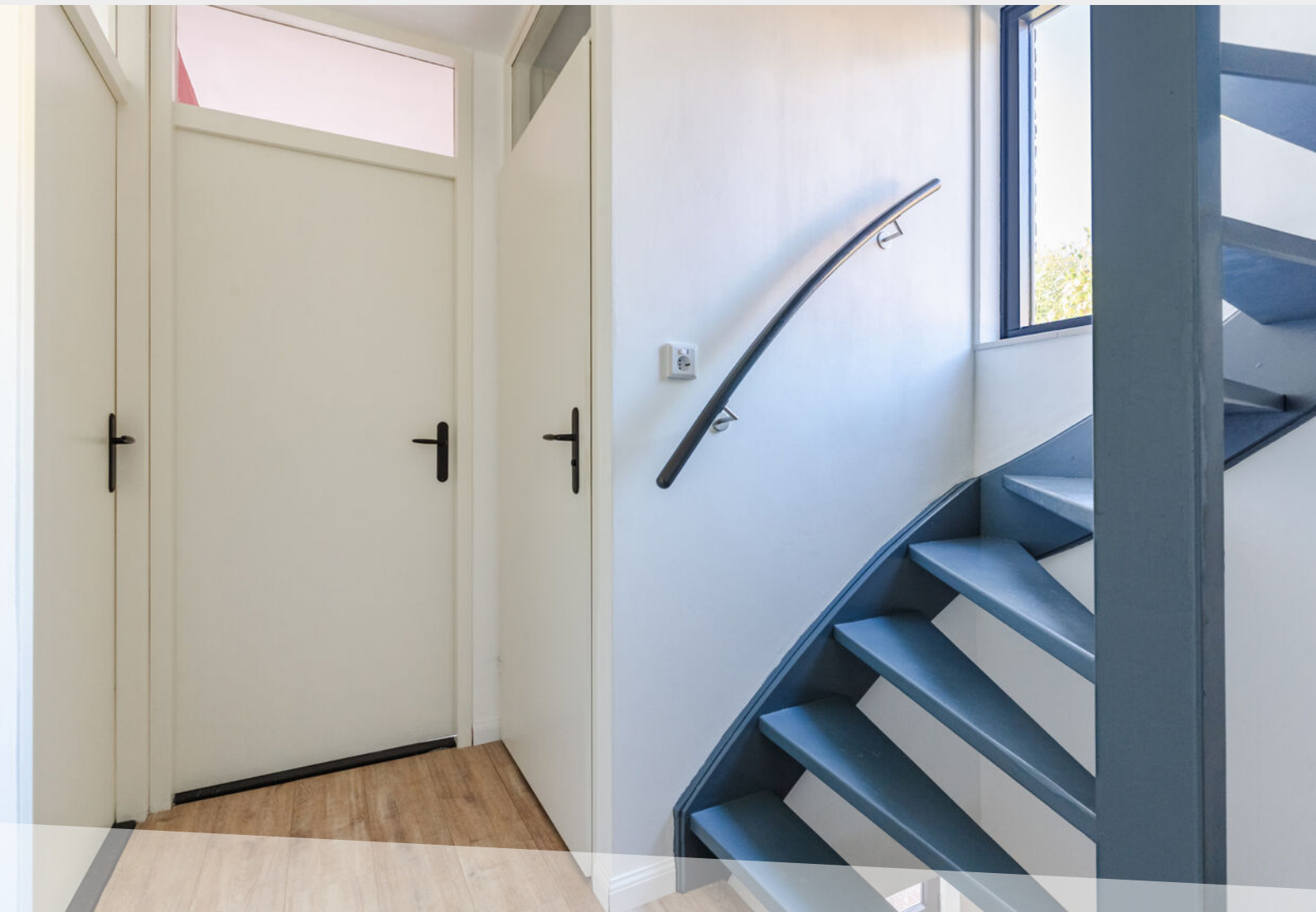
## Eerste verdieping

### Overloop met toilet

Op de eerste verdieping kom je uit op een nette overloop met een laminaatvloer die doorloopt naar de slaapkamers. Hier vind je opnieuw een volledig betegelde separate toiletruimte met wandcloset, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

### Drie slaapkamers

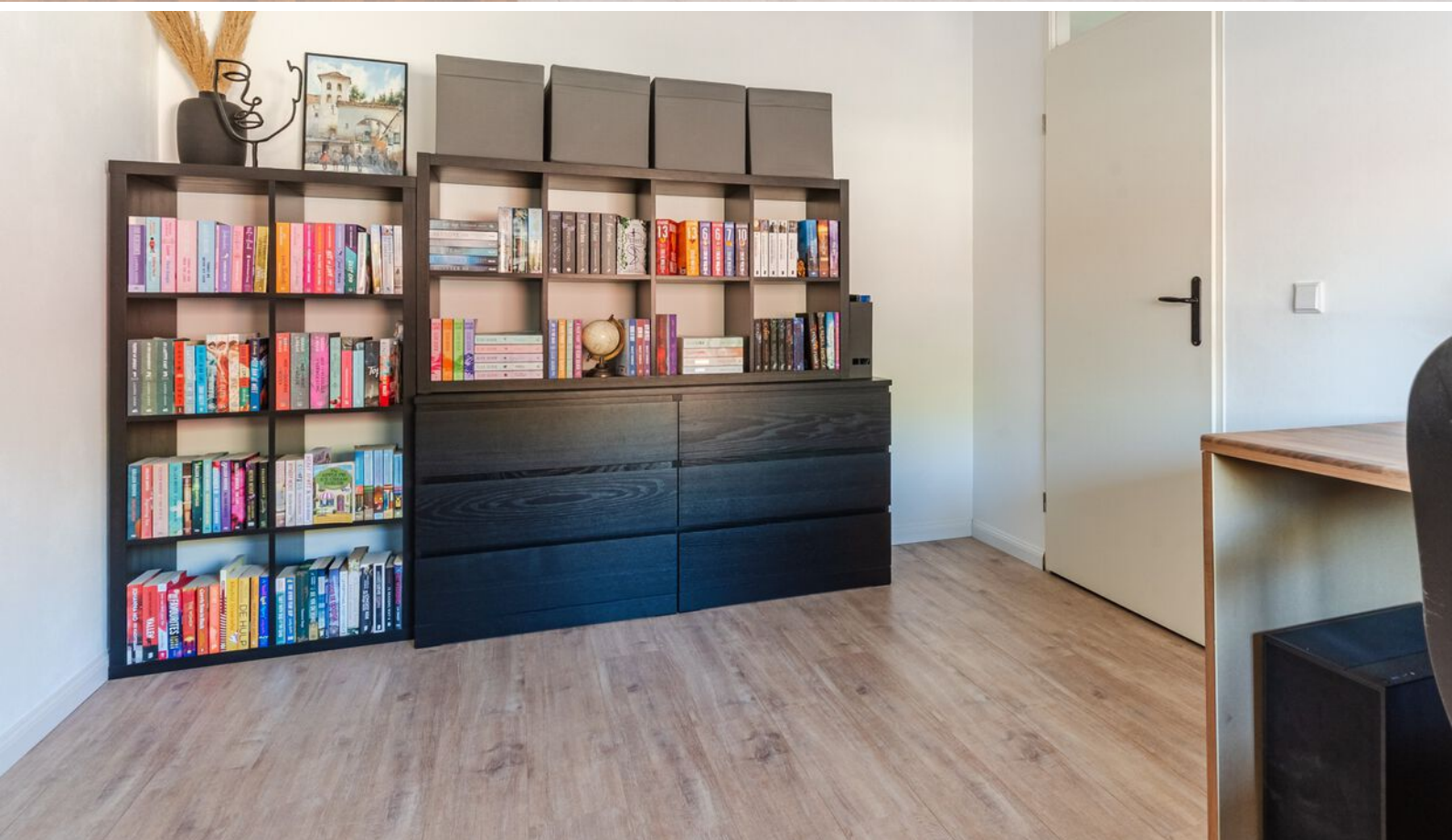
De drie slaapkamers op deze verdieping zijn stuk voor stuk keurig afgewerkt met een laminaatvloer, strakke stucwerkwanden en plafonds. Of je ze nu gebruikt als slaapkamers, werkkamer of hobbyruimte, ze bieden volop mogelijkheden en een prettige lichtinval.















## Badkamer

De badkamer is een echte blikvanger en van alle gemakken voorzien. Je ontspant hier in het ligbad met whirlpool of kiest voor de ruime inloopdouche met draingoot, regen- en handdouche. Het dubbele wastafelmeubel biedt voldoende ruimte en de designradiator en inbouwspots maken het geheel stijlvol en compleet.



Moderne badkamer







## Tweede verdieping

### Voorzolder

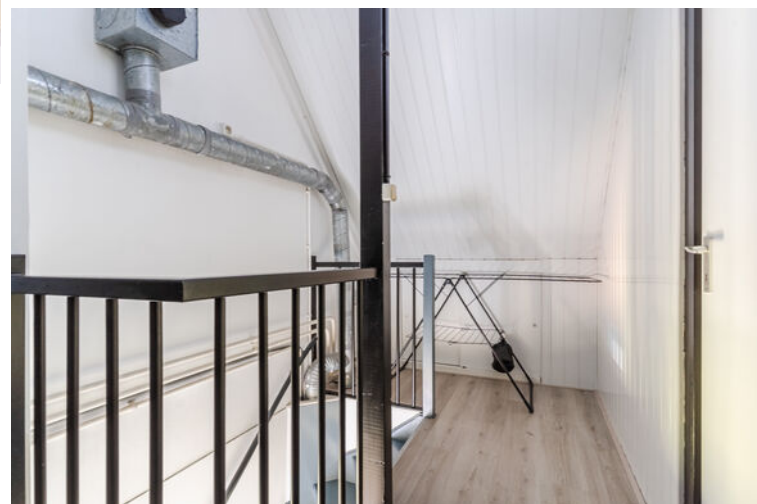
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je eerst op de voorzolder komt. Deze ruimte is praktisch ingericht met de opstelling van de c.v.-installatie, mechanische ventilatie en een wasmachine-aansluiting. Daarnaast is er volop bergruimte onder de schuine kap, wat deze verdieping extra functioneel maakt.

### Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer is verrassend ruim en vormt een volwaardige extra kamer. Dankzij het Velux dakvenster geniet je hier van prettig daglicht en de bergruimte aan beide zijden onder de dakschuimte zorgt ervoor dat je de ruimte optimaal benut. Ideaal als master bedroom, tienerkamer of rustige thuiswerkplek.



Ruime voorzolder







# Exterieur

## Voortuin

De voortuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting en een pad dat je naar de voordeur leidt.

## Achtertuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt alles voor comfortabel buitenleven. Met sierbestrating, kunstgras en een praktische achterom is het geheel zowel mooi als functioneel. Direct aan de woning vind je een fraaie terrasoverkapping met inbouwspots en een lichtkoepel, waardoor je hier tot in de late uurtjes geniet van het buitenleven. Achter in de tuin bevindt zich een tweede overkapping, ideaal als fietsenstalling of voor het opbergen van tuingereedschap.



Achtertuin met 2  
overkappingen























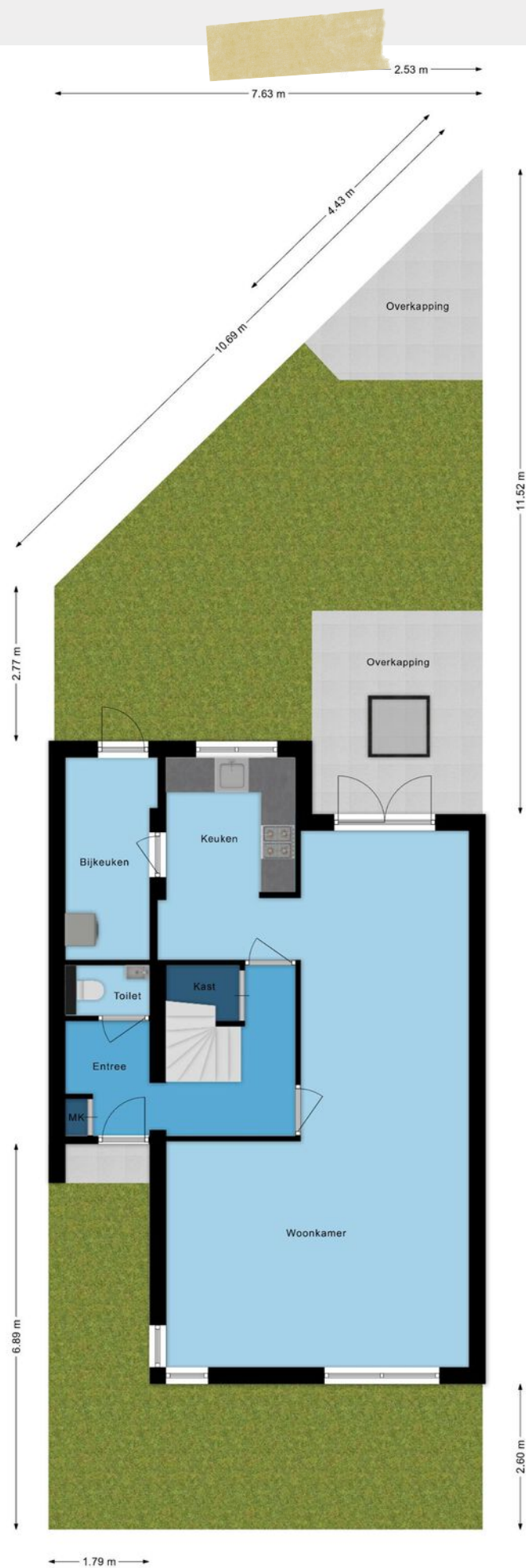








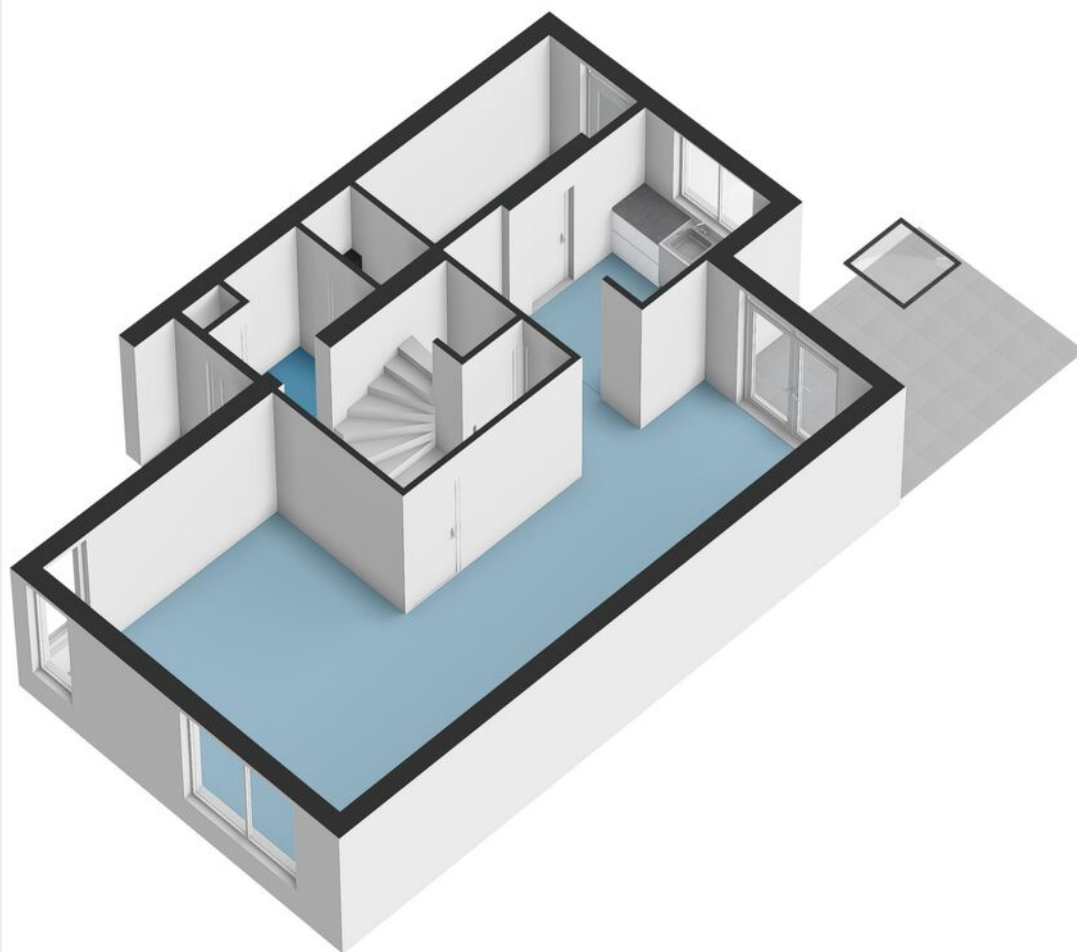




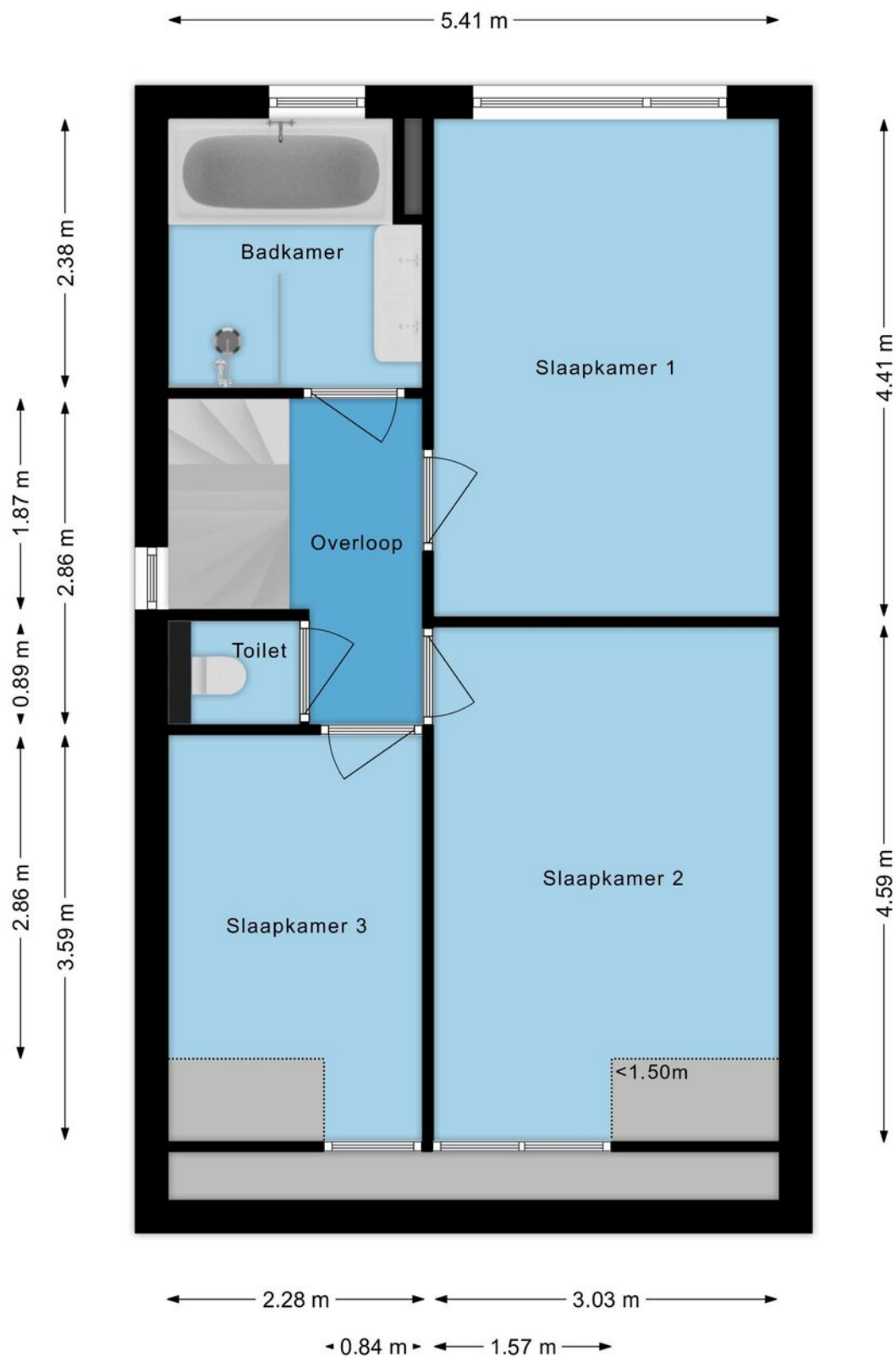




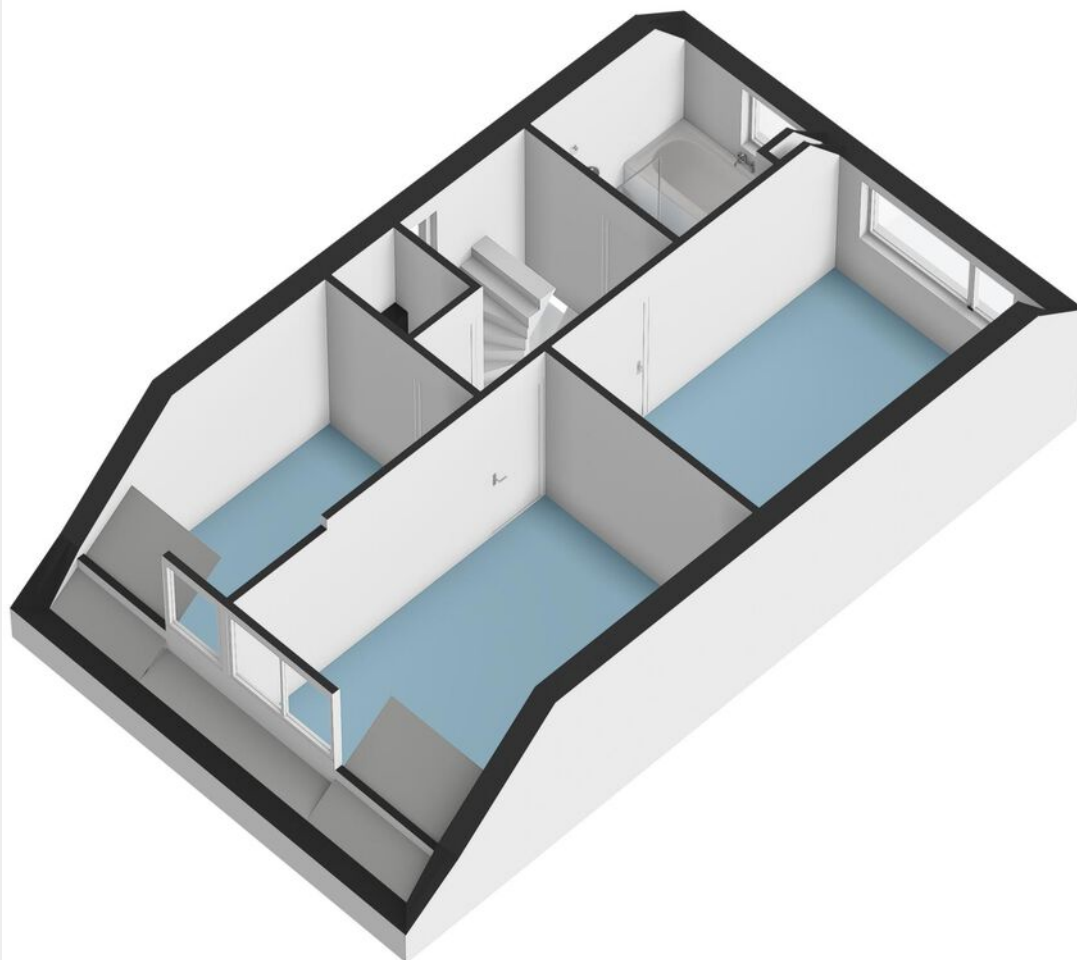




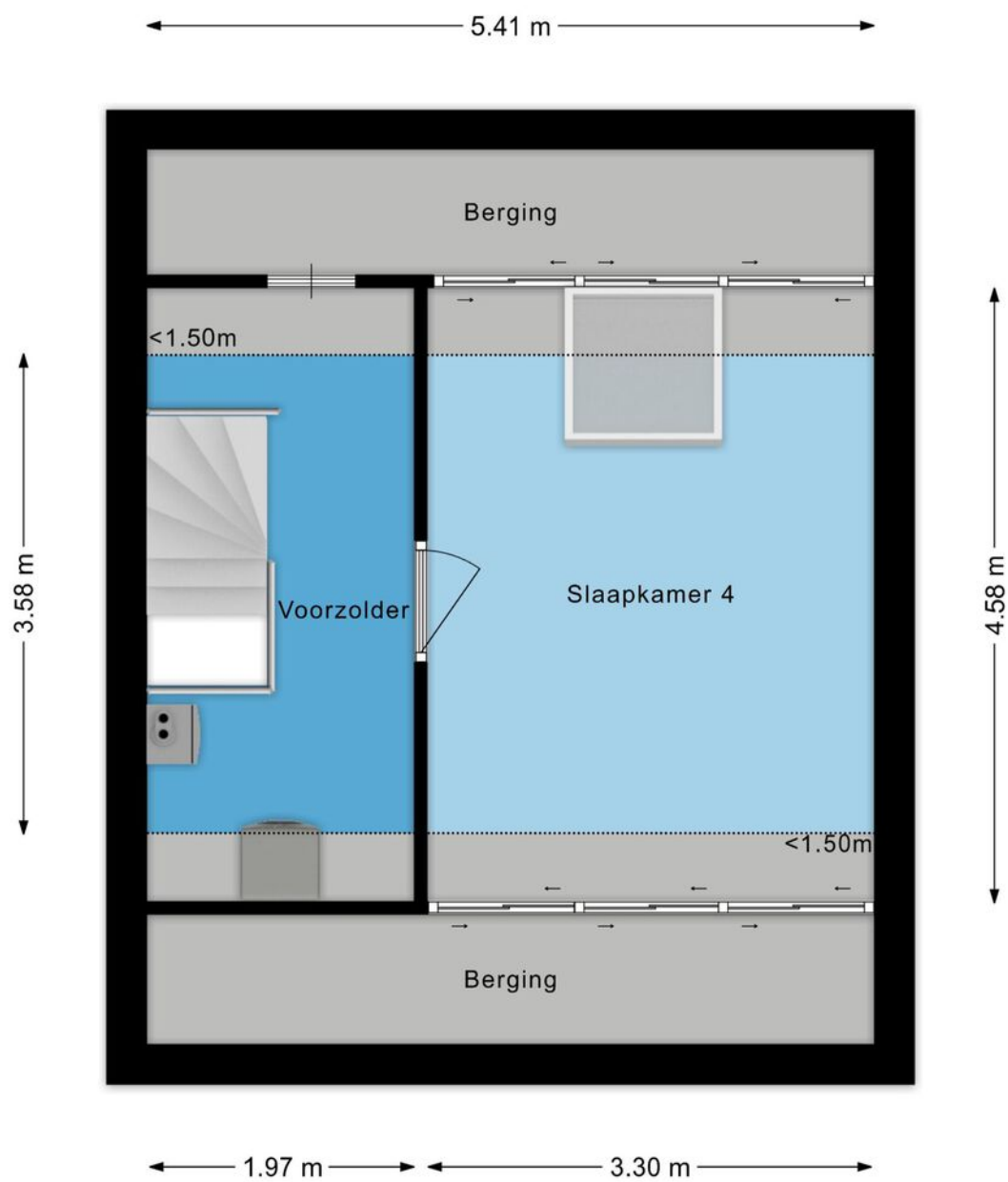




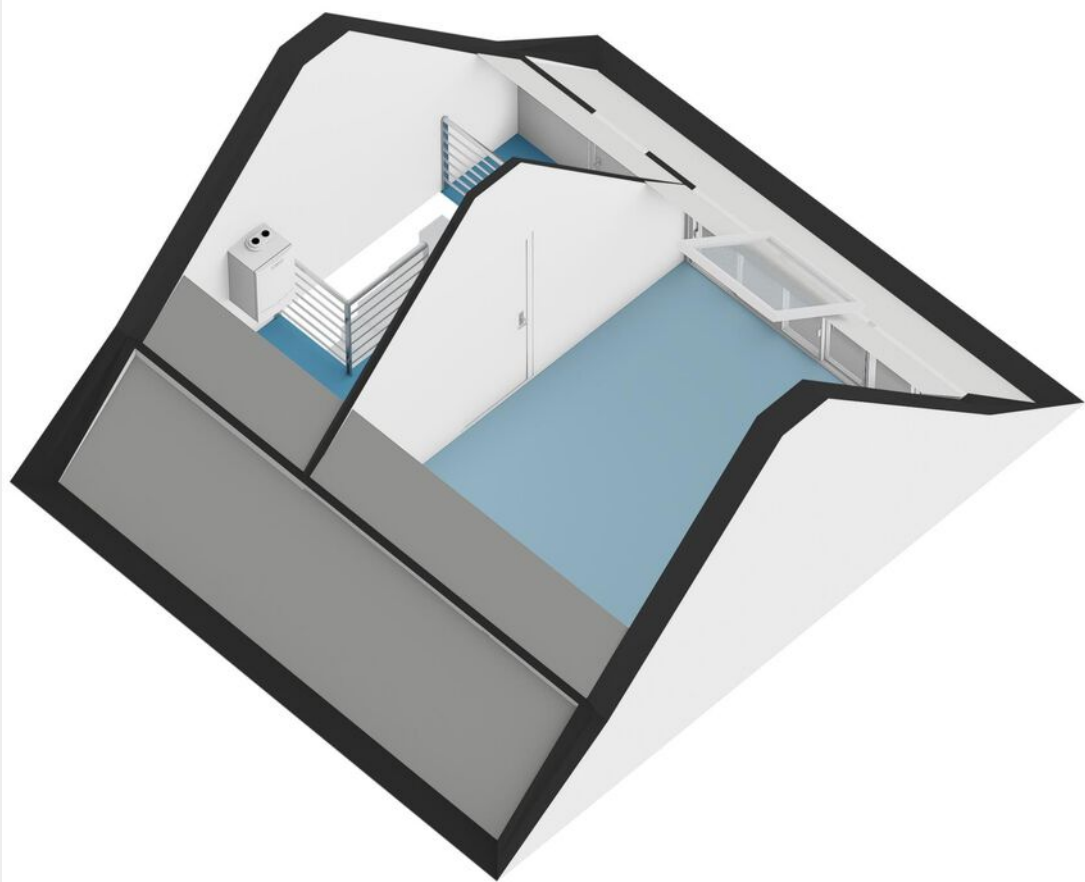














Deze woning  
heeft energielabel**B**

## Isolatie

|                |     |     |    |
|----------------|-----|-----|----|
| 1 Gevels       | +/- | +   | ++ |
| 2 Gevelpanelen | +/- | +   | ++ |
| 3 Daken        | +/- | +   | ++ |
| 4 Vloeren      | +/- | +   | ++ |
| 5 Ramen        |     | +   | ++ |
| 6 Buitendeuren | -   | +/- | +  |

## Installaties

|                 |                                               |                |
|-----------------|-----------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                  | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                    | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                              | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                  |                |
| 12 Zonnepanelen | 3750 Wp                                       |                |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie

15,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

## Adres

Boekweit 22  
5521MZ Eersel  
BAG-ID: 077001000008737

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1986  
Compactheid 2,28  
Vloeroppervlakte 131m²

## Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

## Naam

PTA Hoeks

## Vakbekwaamheidsnummer

8945.3675.9074

## Certificaathouder

Energie label Deskundige

## Inschrijfnnummer

EPG2022-69W

## KvK-nummer

85722022

## Certificerende instelling

EPG-Certificering

## Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://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                    | Boekweit 22     |
| Plaats                   | Eersel          |
| Opdrachtgever            | Box Makelaardij |
| Opgemaakt door           | Boykeys B.V.    |
| Datum opmaak meetrapport | 27-04-2026      |

|                                                        |    |     |              |
|--------------------------------------------------------|----|-----|--------------|
| <b>Gebruiksoppervlakte Wonen</b>                       | m2 | Ca. | <b>133,4</b> |
| <b>Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte</b>     | m2 | Ca. | <b>0,0</b>   |
| <b>Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte</b> | m2 | Ca. | <b>12,1</b>  |
| <b>Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte</b>          | m2 | Ca. | <b>0,0</b>   |
| <b>Bruto inhoud woning</b>                             | m3 | Ca. | <b>471</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



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>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<br/>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 858</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Notities

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.

[illegible]



## 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://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