



Vraagprijs:

€ 595.000,- k.k.

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

*Ook geschikt als
gezinswoning door
slaapkamers en 2e
badkamer op verdieping*

*Zonnige achtertuin op
het westen met
afsluitbare carport en
een riante berging*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1988
Type woning	vrijstaande woning
Perceeloppervlakte	251 m ²
Woning inhoud	521 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	144 m ²
Externe bergruimte	24 m ²



Energie label

Welkom!

Welkom aan de Wagenmaker 32 in Middelbeers, een verrassend ruime, uitstekend onderhouden en fors uitgebouwde vrijstaande woning waar comfort, flexibiliteit en woonplezier perfect samenkomen. Met maar liefst 144 m² gebruiksoppervlakte, een slaap en badkamer op de begane grond, drie slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping én een royale zolder met uitbreidingsmogelijkheden, biedt deze woning alle ruimte om jarenlang met plezier te wonen. Of je nu op zoek bent naar een levensloopbestendige woning of juist een royale gezinswoning, hier vind je alle mogelijkheden onder één dak. Tel daar de zonnige achtertuin op het westen, de afsluitbare carport en de riante berging bij op en je hebt een woning die werkelijk aan veel woonwensen voldoet.

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.
Kozijnen	de woning is voorzien van houten kozijnen, nagenoeg volledig met isolerende beglazing.
C.V. en warm water	- verwarming en warmwatervoorziening middels een Remeha c.v. combi-ketel (bouwjaar 2020). - de woning is ter plaatse van de uitbouw voorzien van vloerverwarming.
Overige	alle verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton.
Locatie	uitstekende ligging in een gewilde, verkeersarme woonomgeving met diverse groen- en speelvoorzieningen in de directe nabijheid.
Kortom:	ben je op zoek naar een uitstekend onderhouden, verrassend ruime vrijstaande woning waar comfort, ruimte en flexibiliteit centraal staan? Dan is Wagenmaker 32 in Middelbeers absoluut een woning die je gezien moet hebben. Met een complete woonvoorziening op de begane grond, volop slaapkamers en badkamers voor het hele gezin, een royale uitbreidbare zolder, een zonnige achtertuin op het westen, een afsluitbare carport en een grote multifunctionele berging biedt deze woning werkelijk alles om jarenlang zorgeloos en met veel woonplezier te genieten. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf hoeveel ruimte en mogelijkheden deze prachtige woning jou te bieden heeft.



Begane grond

Hal met toilet

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal vind je de meterkast, de gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De ruime L-vormige woonkamer vormt het gezellige hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht, terwijl de praktische indeling volop mogelijkheden biedt voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. De sfeervolle schouw met gaskachel zorgt voor extra warmte en karakter. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast en een afsluitbare trapopgang naar de eerste verdieping.







Open keuken

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is ingericht met een nette hoekopstelling. Je beschikt hier over een gaskookplaat, afzuigkap, combi oven, koelkast, vaatwasser en een close in boiler. Terwijl je kookt, houd je eenvoudig contact met familie of gasten aan de eettafel.

Bijkeuken

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur, een handige kastenwand met de verdeelunit van de vloerverwarming en een lichtkoepel die voor aangenaam daglicht zorgt. Via de buitendeur loop je direct de achtertuin in.



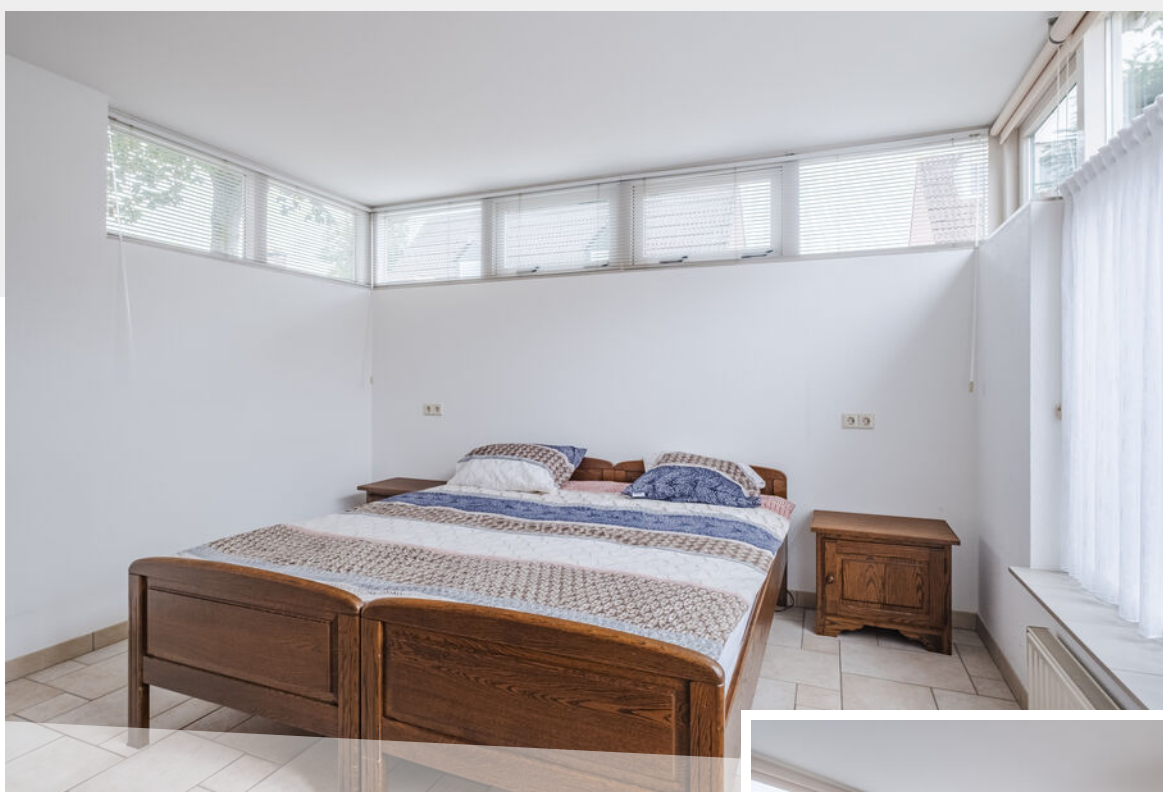


Slaapkamer

Een van de grootste pluspunten van deze woning is de royale slaapkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning uitstekend geschikt als levensloopbestendige woning, maar ook ideaal als ouderslaapkamer, hobbyruimte of kantoor aan huis.

Badkamer

Aansluitend bevindt zich de volledig betegelde badkamer. Deze is zowel vanuit de slaapkamer als vanuit de bijkeuken bereikbaar en beschikt over een ruime inloopdouche met dubbele douchedeur, een modern wandcloset en een wastafelmeubel met bijpassende wandkast.



Ruime slaapkamer op
de begane grond







Eerste verdieping

Overloop

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop, die toegang geeft tot drie keurige slaapkamers, de tweede badkamer en de vaste trap naar de zolder.

Drie slaapkamers

De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en daardoor uitstekend geschikt als kinder-, logeer-, werk of hobbykamer. Dankzij de praktische indeling biedt deze verdieping volop ruimte voor een groter gezin of voor thuiswerken.

Badkamer

De tweede badkamer maakt deze woning extra compleet. Deze volledig betegelde ruimte beschikt over een heerlijk ligbad met whirlpool, een aparte douchecabine, een wastafelmeubel en een wandcloset. Zo geniet iedereen in huis van voldoende comfort en privacy.











Tweede verdieping

Multifunctionele zolderverdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Hier bevinden zich de opstelling van de cv ketel, een Velux dakvenster en veel praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.

Dankzij de royale afmetingen biedt deze verdieping volop mogelijkheden om één of zelfs twee extra slaapkamers, een hobbyruimte of een fijne thuiswerkplek te realiseren. Hiermee groeit de woning moeiteloos mee met jouw woonwensen.





Exterieur

Tuin

Ook buiten is het volop genieten. De verzorgde voortuin zorgt direct voor een nette eerste indruk. De achtertuin ligt op het zonnige westen, waardoor je hier van de middag tot in de avond heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating, diverse beplanting en beschikt bovendien over een elektrisch bedienbare zonneluifel, zodat je ook op warme dagen altijd een fijne plek in de schaduw hebt.

Carport met berging

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich de afsluitbare carport, welke ook kan fungeren als terrasoverkapping. Dankzij de elektrisch bedienbare segmentdeur parkeer je jouw auto veilig en droog op eigen terrein. Daarnaast beschikt de woning over een bijzonder ruime berging, die voorheen als garage dienst deed. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een keukenblok met koudwateraansluiting, een gasgevelkachel en een vliztrap naar een ruime bergzolder. Hierdoor biedt de berging volop mogelijkheden voor opslag, een hobbyruimte of een werkplaats.















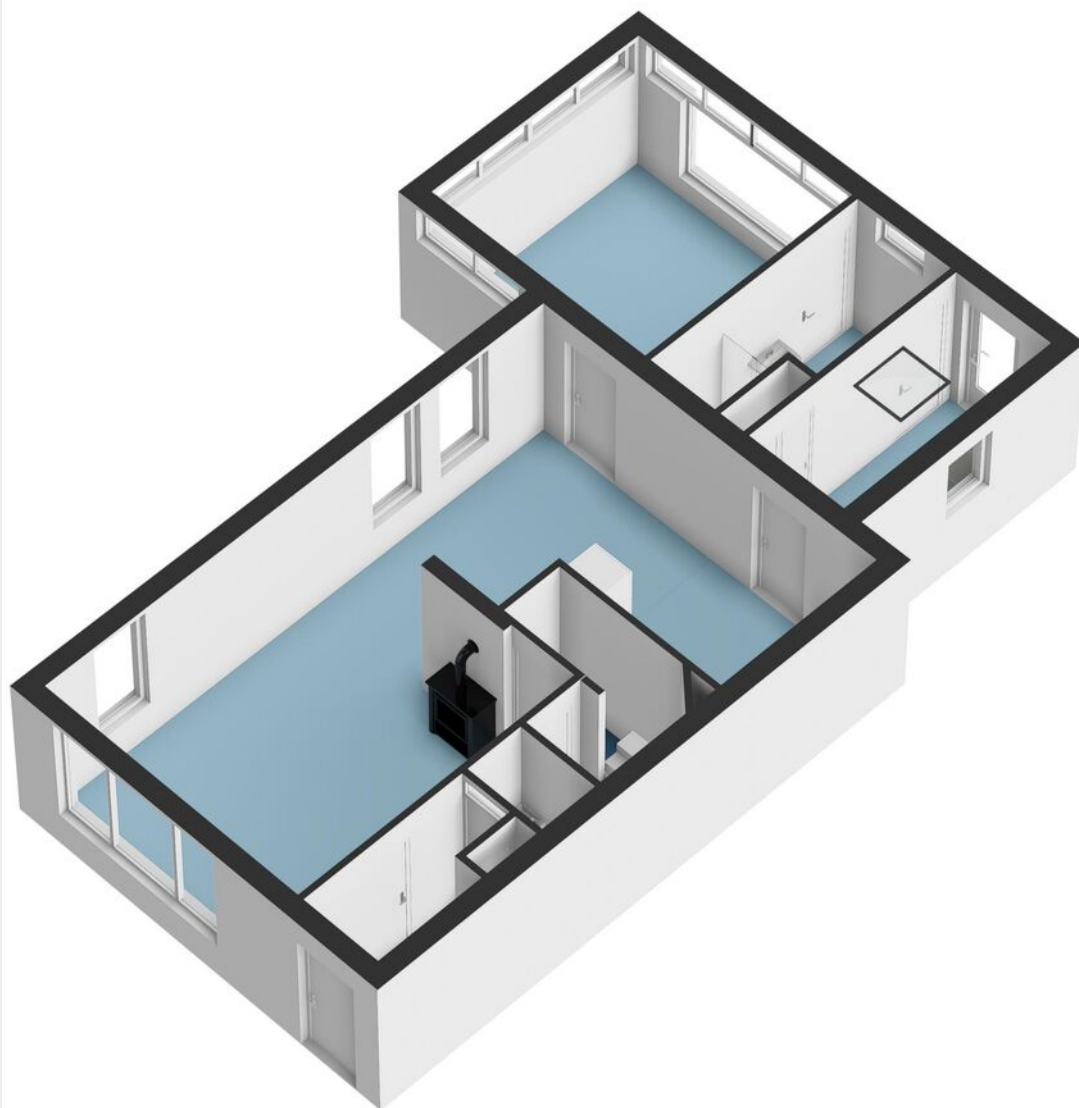


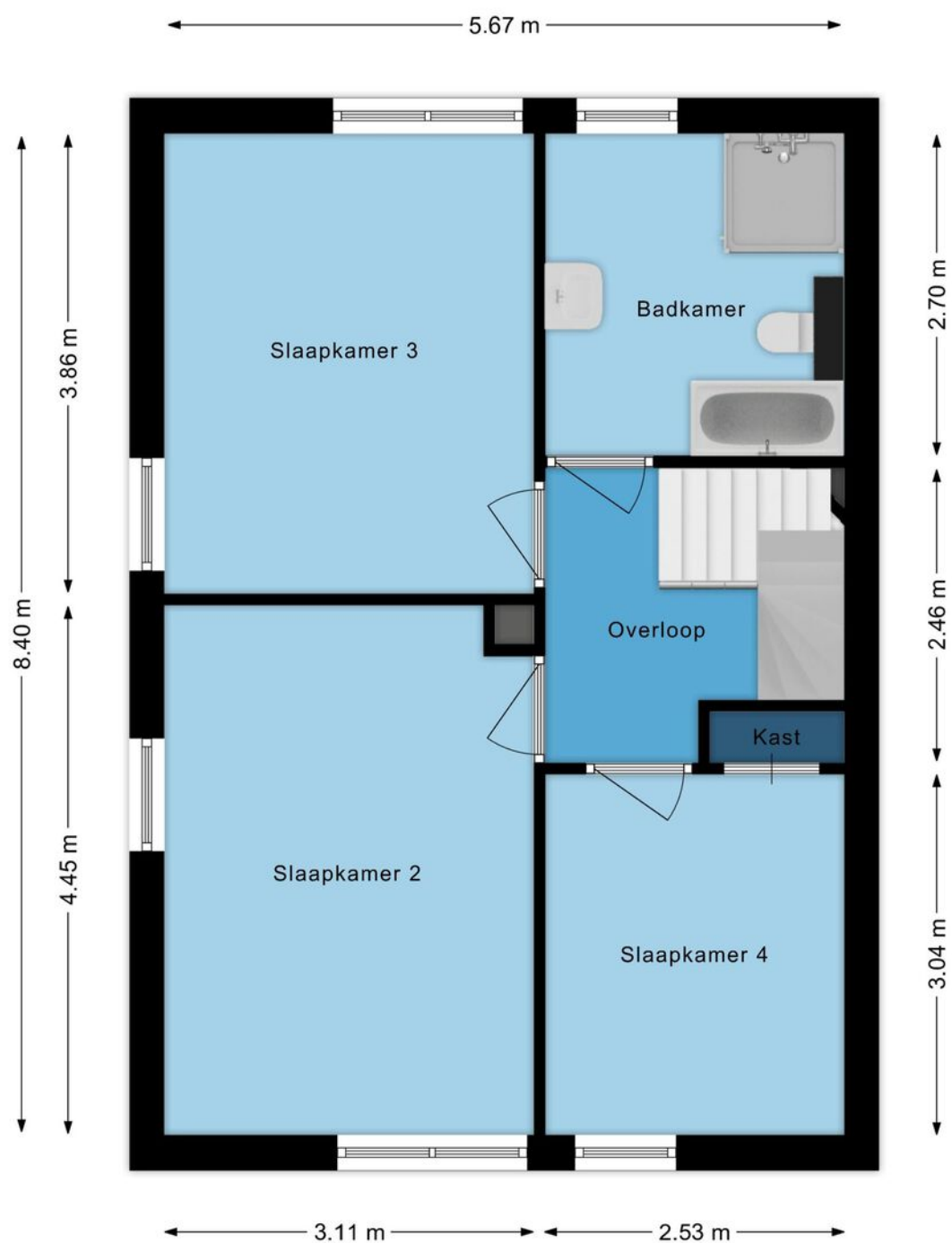
Speel-
veld

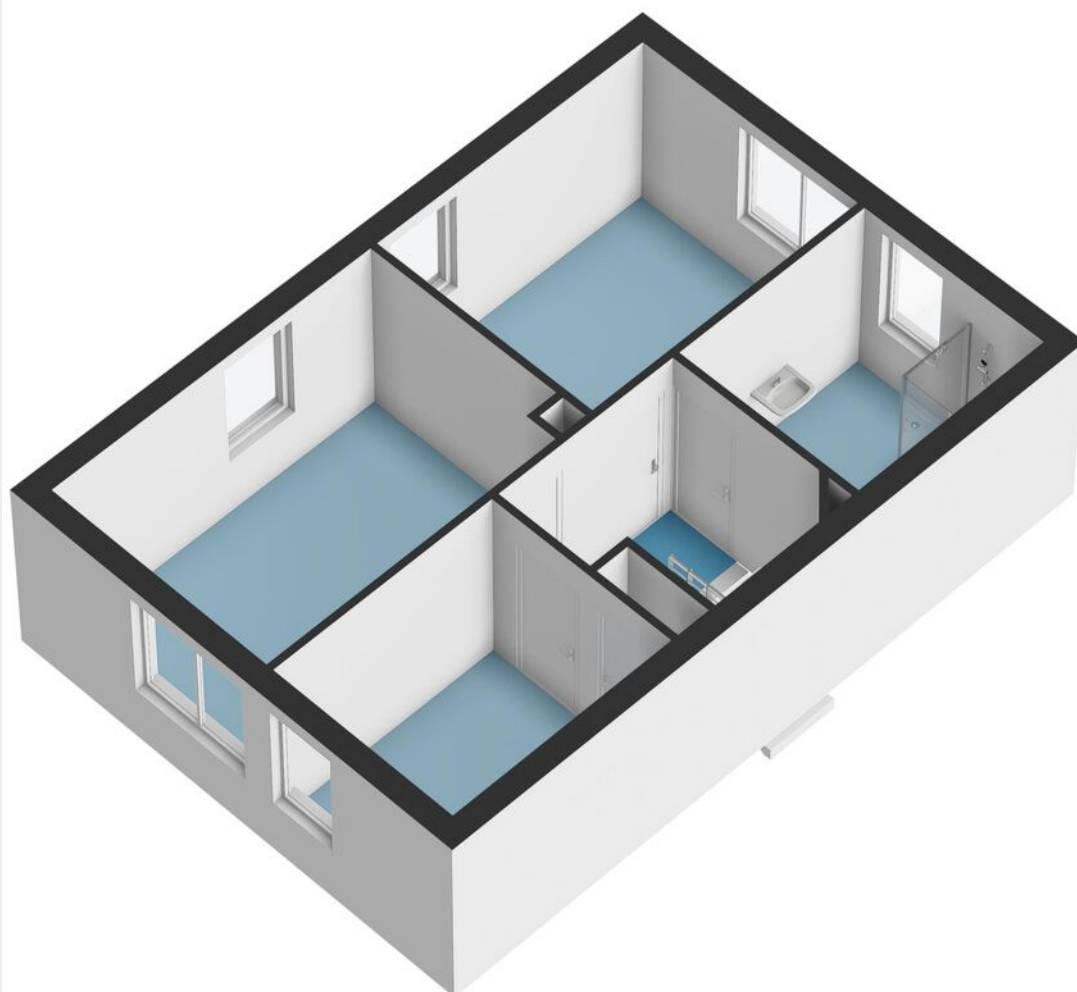
[illegible]

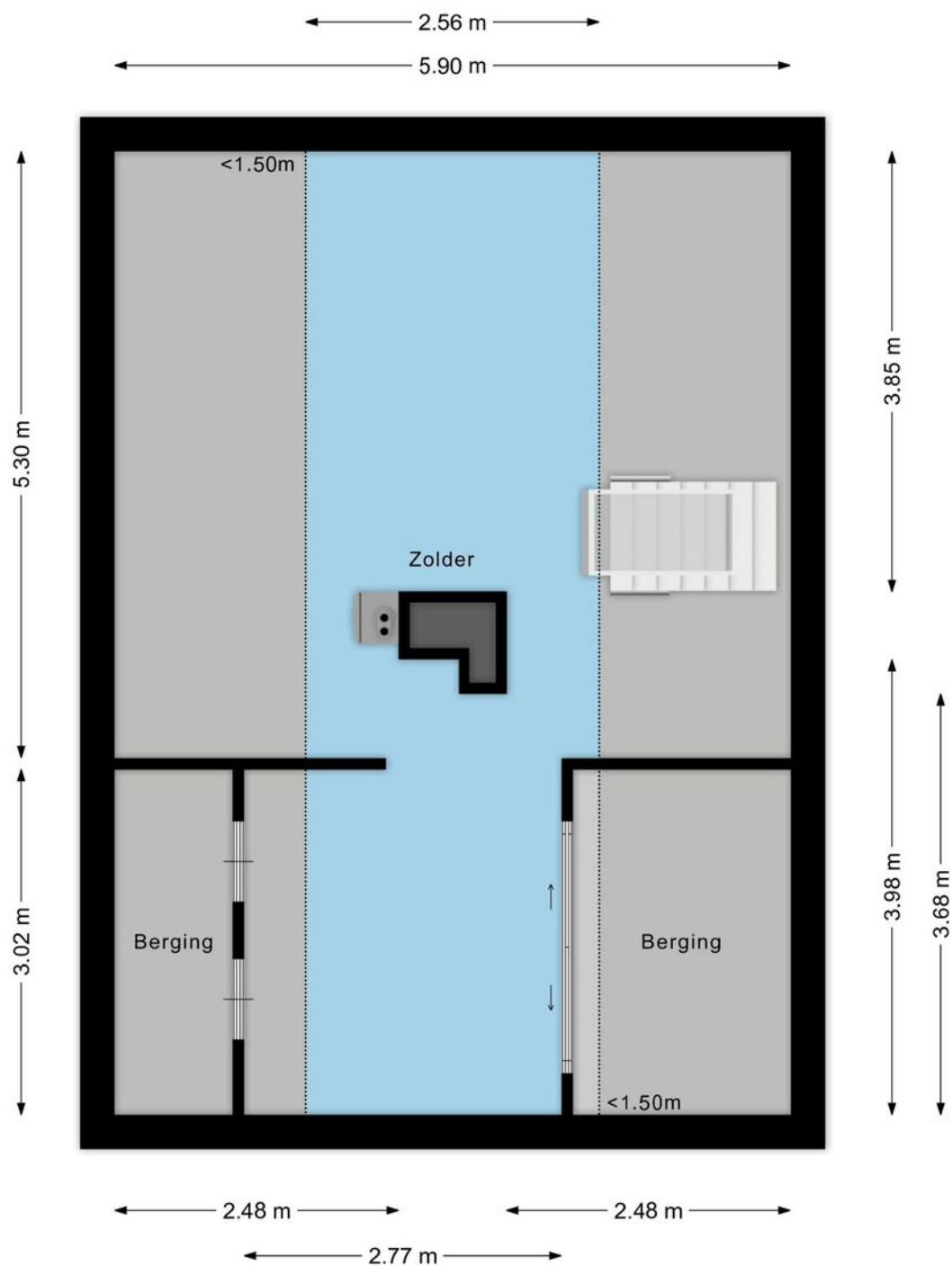


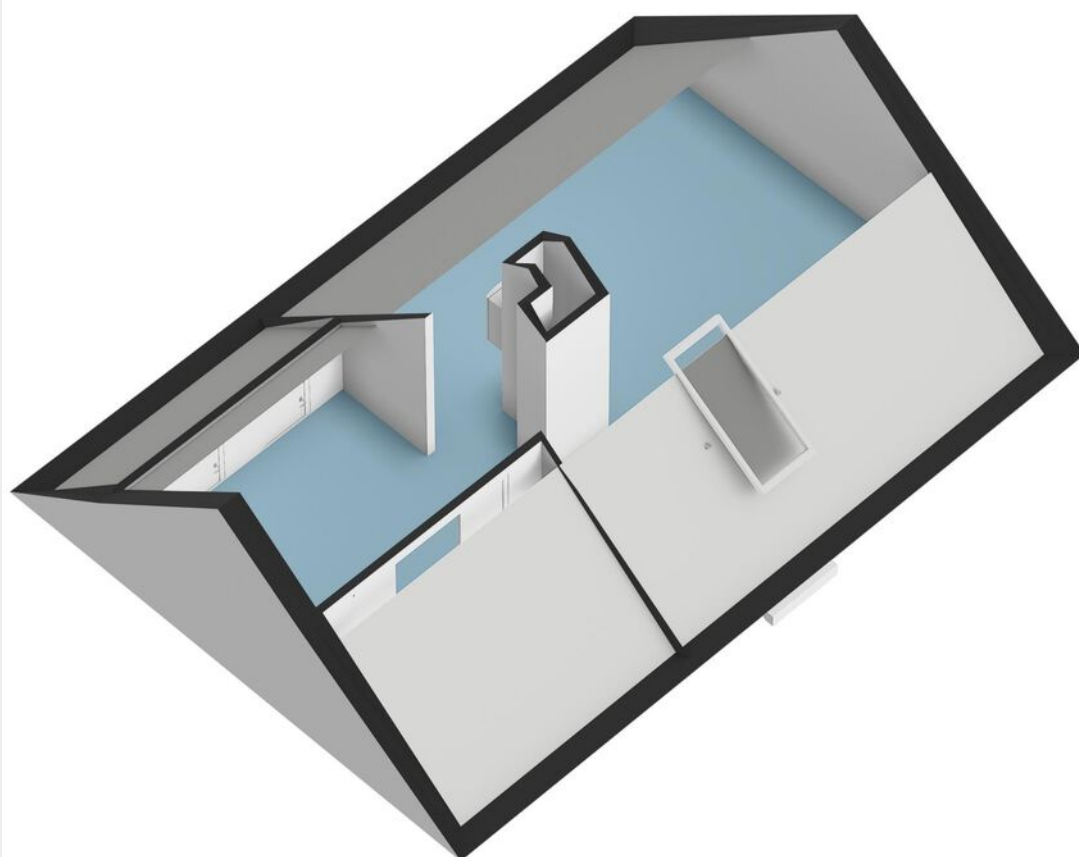


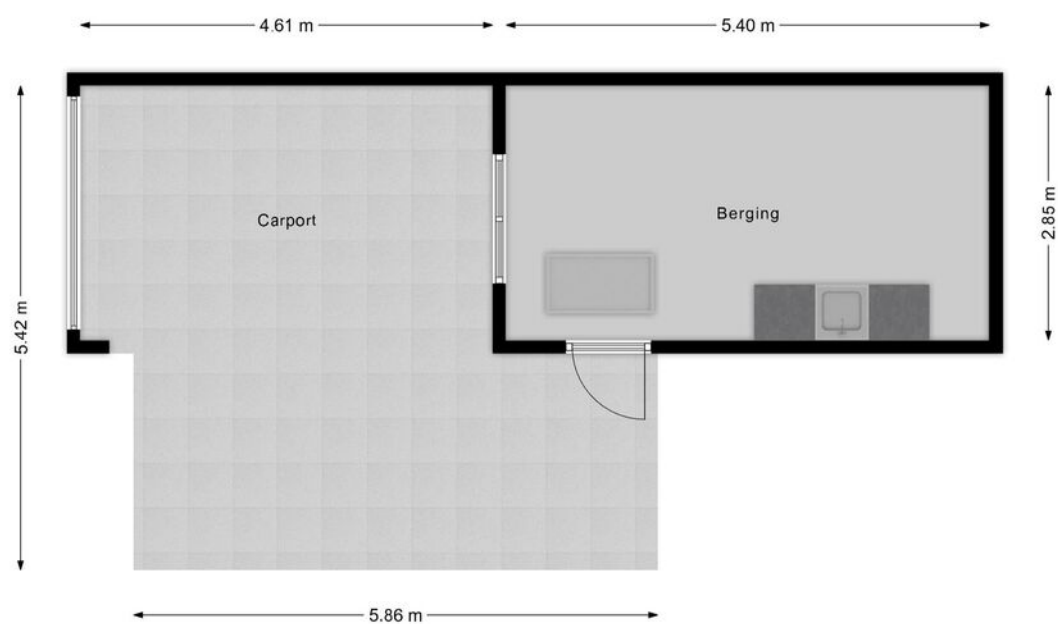


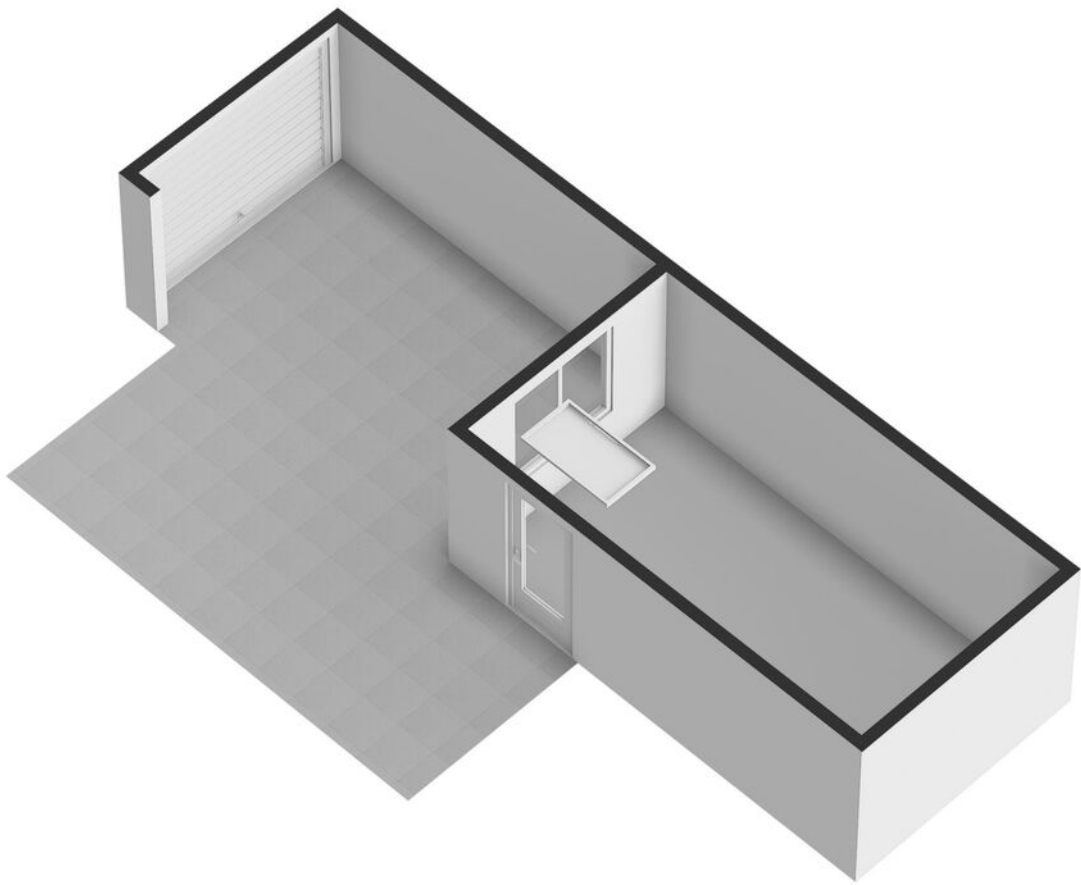


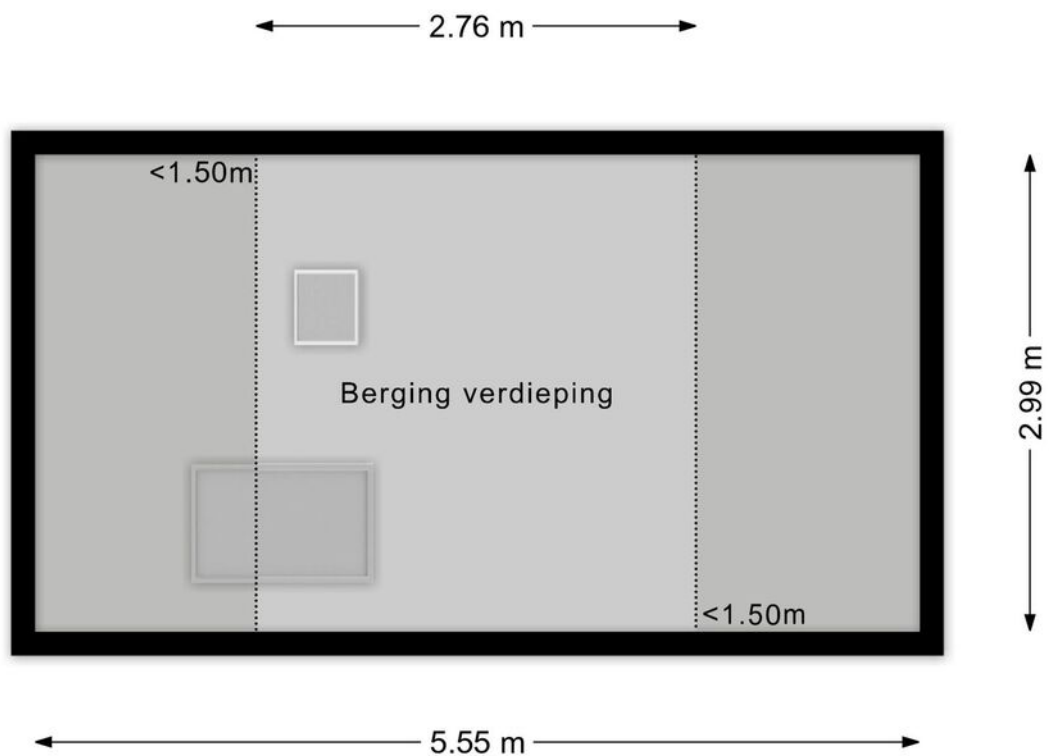














Deze woning heeft energielabel

C

212,88 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

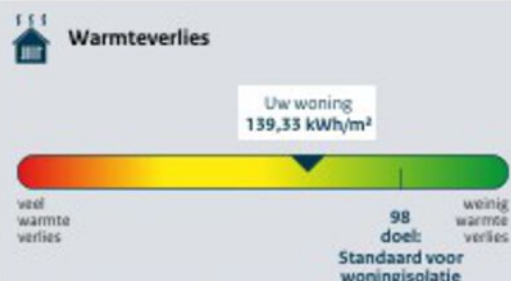
Isolatie van uw woning



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] 45,64

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Wagenmaker 32
5091EX Oost West en Middelbeers

Bouwjaar

1988

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

142 m²



Energieadviseur

T. van Britsom

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	Wagenmaker 32
Plaats	Oost West en Middelbeers
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	09-07-2026

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	143,9
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	23,7
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	521

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



12345
25

Huisnummer

Vastgestelde

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens
Beheersing

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente	Oost-, West- en Middelbeers
Sectie	G
Perceel	1477

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.

kadaster



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.

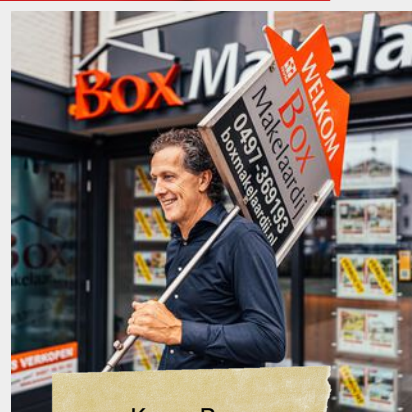


Benieuwd naar ons overige aanbod?

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