



Wordt dit je  
**NIEUWE**  
THUIS?



Vraagprijs:

**€ 419.000,- k.k.**

*Bijzonder speels  
ingedeelde split-level  
woning met garage en  
tuin met berging*

*Sfeervolle leefruimte met  
niveauverschillen en drie  
riante slaapkamers*

*Uitstekende locatie  
midden in het centrum  
van Reusel nabij alle  
voorzieningen*





Stap  
binnen  
bij deze  
prettige  
woning

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Bouwjaar</b>                    | 1999               |
| <b>Type woning</b>                 | geschakelde woning |
| <b>Perceeloppervlakte</b>          | 142 m <sup>2</sup> |
| <b>Woning inhoud</b>               | 498 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>   | 98 m <sup>2</sup>  |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>    | 27 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gebouwgebonden buitenruimte</b> | 2 m <sup>2</sup>   |
| <b>Externe bergruimte</b>          | 7 m <sup>2</sup>   |

**B**

Energie label

## Welkom!

Bijzonder leuk wonen in hartje Reusel! Deze speels ingedeelde split-level woning combineert een verrassende indeling met veel leefruimte, drie riante slaapkamers en een heerlijke achtertuin op het zuiden. Dankzij de verschillende woonniveaus heeft de woning een geheel eigen karakter. Zo geniet je in de sfeervolle woonkamer van een extra hoog plafond, terwijl je vanuit de hoger gelegen leefkeuken fraai uitkijkt over het plein aan de voorzijde. De woning is volledig geïsoleerd, keurig onderhouden en beschikt bovendien over een praktische garage onder de woning. De ligging maakt het plaatje compleet: midden in het centrum van Reusel, met winkels, horeca, scholen en overige voorzieningen binnen handbereik, terwijl de achtertuin juist volop privacy en groen biedt.

## Overige kenmerken

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Isolatie</b>           | de woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Kozijnen</b>           | de woning is voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>C.V. en warm water</b> | middels een Nefit c.v. combi-ketel (bouwjaar 2020).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Locatie</b>            | de ligging in het centrum van Reusel is een van de sterke punten van deze woning. Vanuit huis wandel je binnen enkele minuten naar winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn gemakkelijk bereikbaar. Ondanks deze centrale ligging woon je aan de achterzijde verrassend rustig en groen. De combinatie van het plein aan de voorzijde, de privacyvolle tuin op het zuiden en de openbare groenvoorziening met speeltuintje aan de achterzijde geeft deze woning een bijzonder prettige woonomgeving.                                                                                                                                             |
| <b>Kortom:</b>            | Kruisstraat 24 is een bijzonder leuke en verrassend ruime split-level woning voor wie nét even anders wil wonen. De speelse indeling, sfeervolle woonkamer met extra hoog plafond, hoger gelegen leefkeuken met uitzicht over het plein, drie riante slaapkamers, volledige isolatie, eigen garage en zonnige achtertuin met volop privacy maken dit tot een compleet woonhuis. Voeg daar de toplocatie midden in het centrum van Reusel en het groen met speeltuintje direct achter de woning aan toe en je hebt een woning waar ruimte, sfeer, comfort en een centrale ligging op een mooie manier samenkomen. Een huis dat je van binnen gezien moet hebben om de verrassende indeling en het fijne woongevoel echt te ervaren! |



## Begane grond

### Hal

Via de entree aan de voorzijde stap je binnen in de hal. Deze is verzorgd afgewerkt met een moderne PVC-tegelvloer en biedt toegang tot de meterkast met glasvezelaansluiting. Direct bij binnenkomst krijg je al een eerste indruk van de speelse split-level indeling die deze woning zo bijzonder maakt.

### Toilet

Een paar traptreden hoger bereik je het centrale portaal. Vanuit hier heb je toegang tot de toiletruimte, de leefkeuken en de vaste trap naar de slaapverdieping.



Ruime hal met  
toiletruimte







### **Leefkeuken**

De leefkeuken ligt aan de voorzijde van de woning en vormt een fijne plek om uitgebreid te tafelen. Door de verhoogde ligging kijk je vanuit de keuken mooi uit over het plein voor de woning. De ruimte is afgewerkt met een PVC-tegelvloer en biedt volop plaats aan een royale eettafel. Hierdoor kun je hier gemakkelijk een gezellige eethoek creëren waar je met familie en vrienden kunt samenkomen.

De keukeninrichting is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven. Alles wat je nodig hebt voor dagelijks gebruik is binnen handbereik en dankzij de ruime opzet houdt je voldoende bewegingsvrijheid over.







## Woonkamer

Vanuit de leefkeuken ga je enkele treden naar beneden naar de woonkamer. Juist dit niveauverschil zorgt voor een verrassend ruimtelijk effect. De woonkamer heeft hierdoor een extra hoog plafond, waardoor de ruimte nog groter en luchtiger aanvoelt. De warme eikenhouten vloer sluit hier mooi op aan en zorgt samen met de strak gestucte wanden en het gestucte plafond voor een sfeervol geheel.

Er is volop ruimte voor een royale zithoek en door de directe verbinding met de achtertuin betrek je buiten gemakkelijk bij het dagelijkse wonen. Via de deur in de woonkamer loop je zo het terras en de zonnige achtertuin in.









## Slaapverdieping

### Overloop

Via de vaste trap bereik je de slaapverdieping. De overloop is voorzien van een laminaatvloer en airconditioning en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte.

### Drie slaapkamers

Aan de voorzijde ligt de royale masterbedroom. Deze slaapkamer biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte. De kamer is netjes afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerkwallen en een gestuct plafond. Een extra pluspunt is het eigen balkon, dat rechtstreeks vanuit de slaapkamer bereikbaar is.

De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Ook deze kamers zijn ruim van formaat en op dezelfde verzorgde wijze afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerkwallen en een gestuct plafond. Dankzij de royale afmetingen zijn deze kamers uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamers, maar natuurlijk ook als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.















## Badkamer

De volledig betegelde badkamer is praktisch en compleet ingericht en beschikt over een douchecabine, toilet en wastafel. Daarnaast zorgen twee staande wandkasten voor extra opbergruimte voor handdoeken en toiletartikelen.

## Technische ruimte

De technische ruimte biedt plaats aan de c.v.-installatie en de wasmachine-aansluiting. Vanuit deze ruimte geeft een vlizotrap toegang tot de royale bergzolder. Hier vind je de WTW-unit en beschik je over veel praktische bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



Volledig betegelde  
badkamer



## Garage

### Garage onder de woning

Een groot praktisch voordeel van deze woning is de eigen garage. Deze bevindt zich onder de keuken en is rechtstreeks vanaf de straat bereikbaar via een hellingbaan. De garage wordt afgesloten met een stalen kanteldeur en biedt ruimte voor het stallen van een auto, fietsen, gereedschap en andere spullen. Zeker bij een woning midden in het centrum is deze eigen garage een waardevolle toevoeging.



Handige en royale  
garage







## Achtertuin

Ook buiten heeft Kruisstraat 24 veel te bieden. De achtertuin ligt op het zonnige zuiden en biedt opvallend veel privacy. Een fijne combinatie, zeker gezien de centrale ligging van de woning.

De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, kunstgras en diverse beplanting. Hierdoor heb je een onderhoudsvriendelijke buitenruimte met voldoende plek voor een grote tuinset of loungehoek. Op zonnige dagen zorgt de zonneluifel voor extra comfort en schaduw direct aan de woning.

Achter in de tuin staat een gemetselde berging met elektra, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. Via de eigen achterom met poort loop je rechtstreeks naar de achtergelegen openbare groenvoorziening. Hier zorgen volwassen bomen voor een groene omgeving en bevindt zich een speeltuintje. Dat maakt deze plek extra aantrekkelijk wanneer je kinderen hebt, terwijl je zelf vanuit huis geniet van het groen direct achter de woning.

























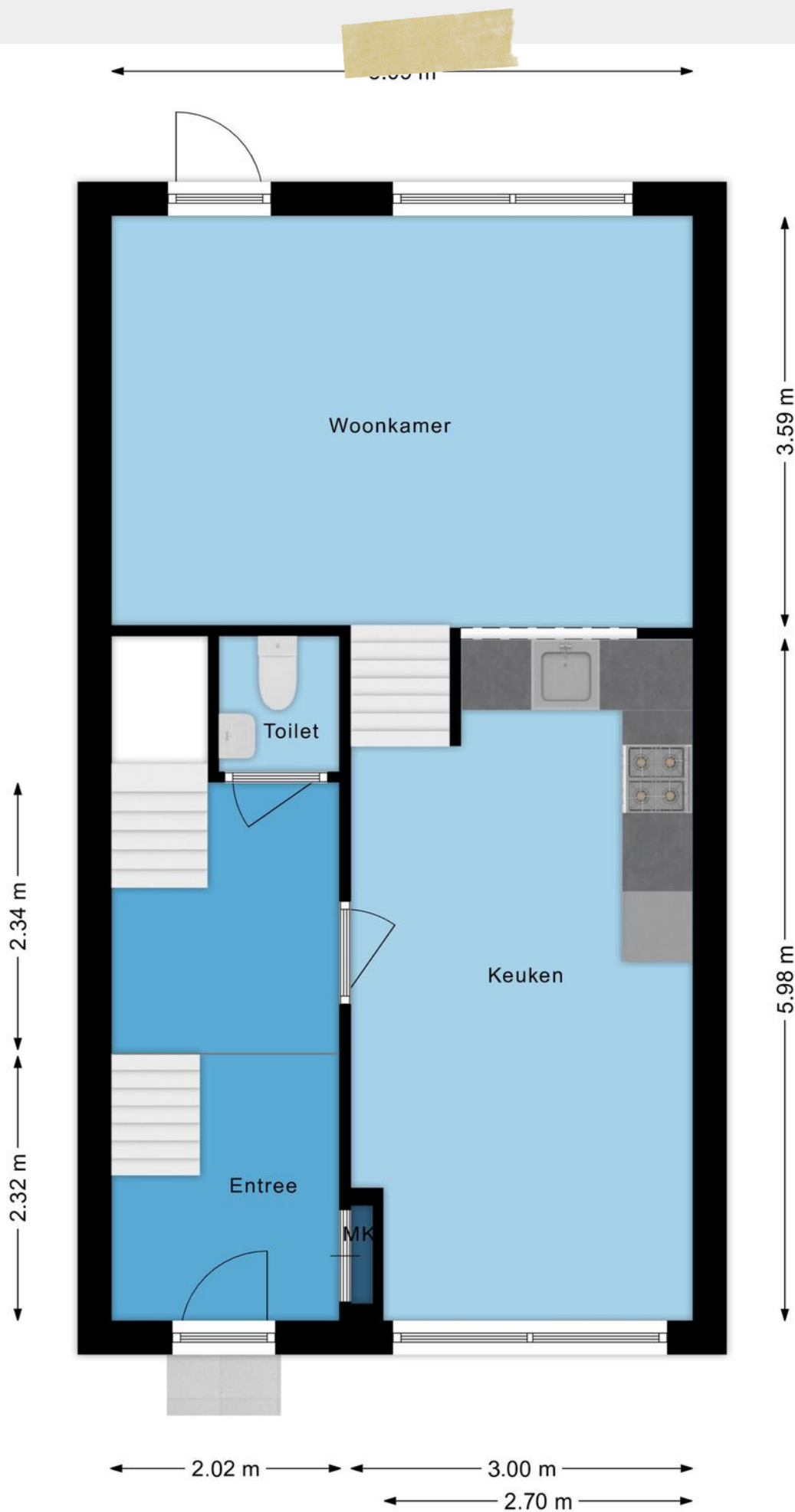


[illegible]

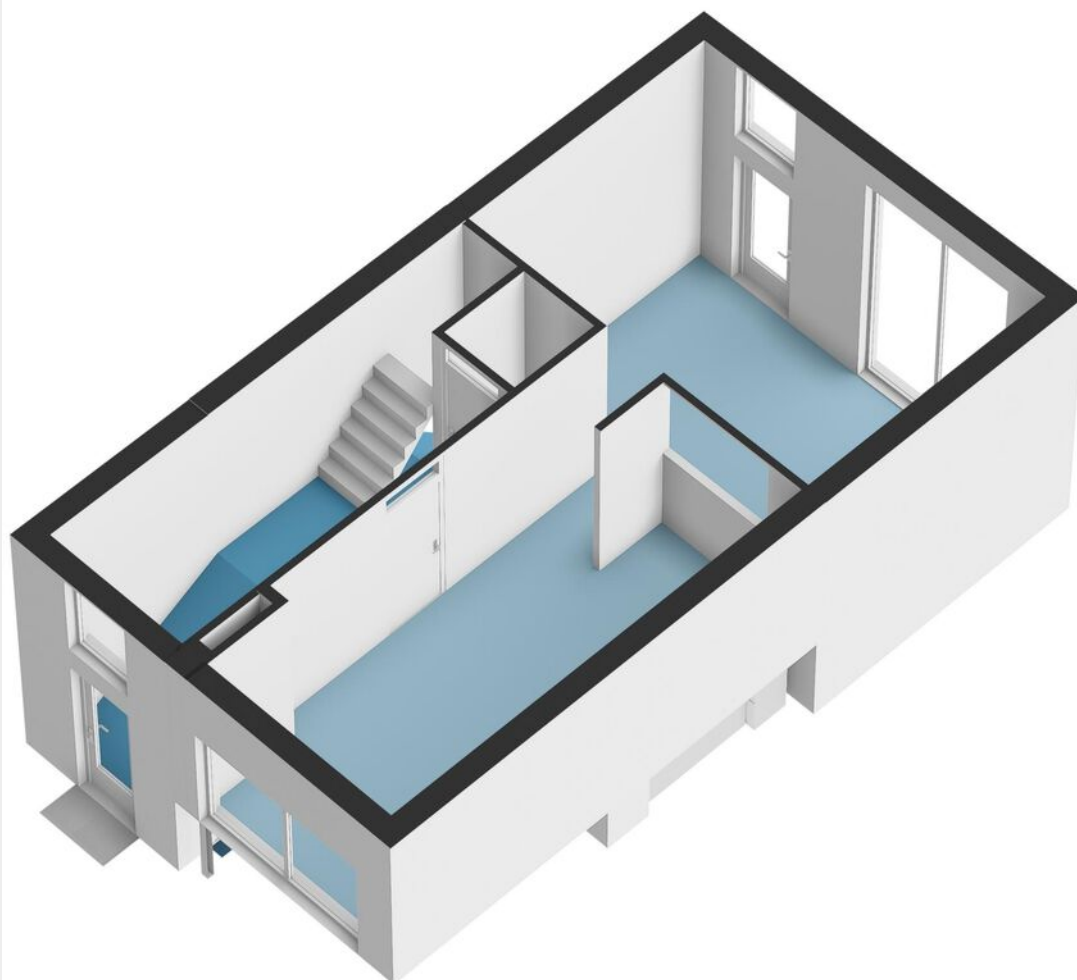




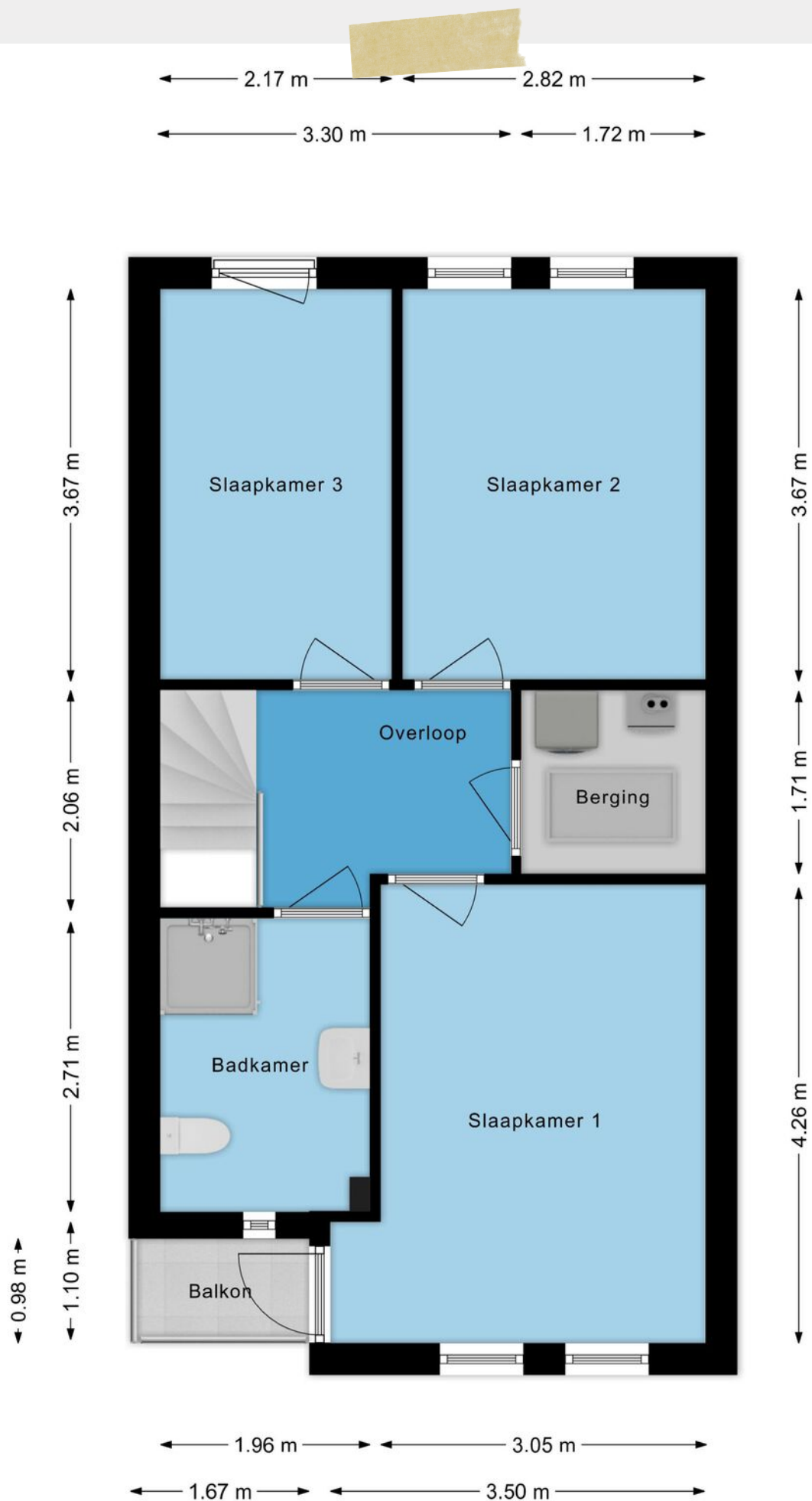




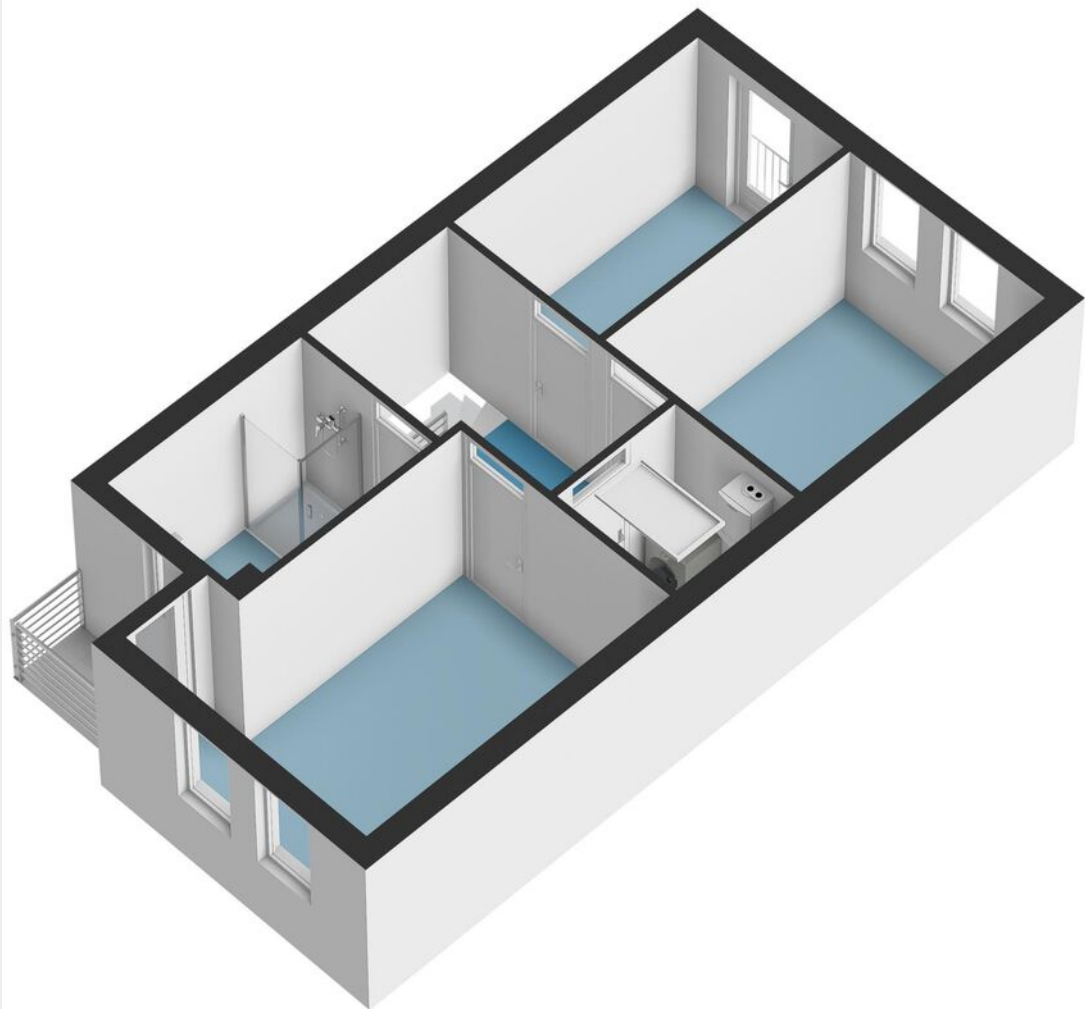




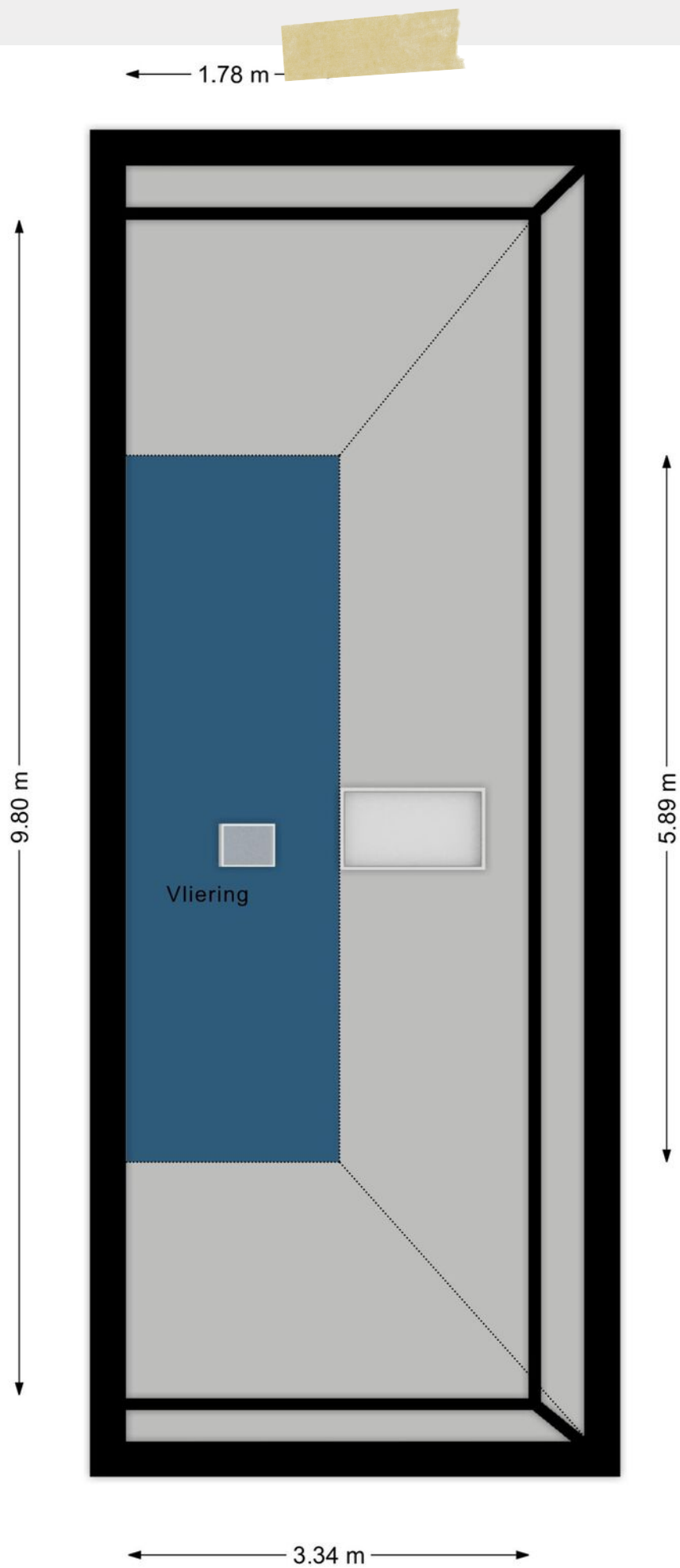


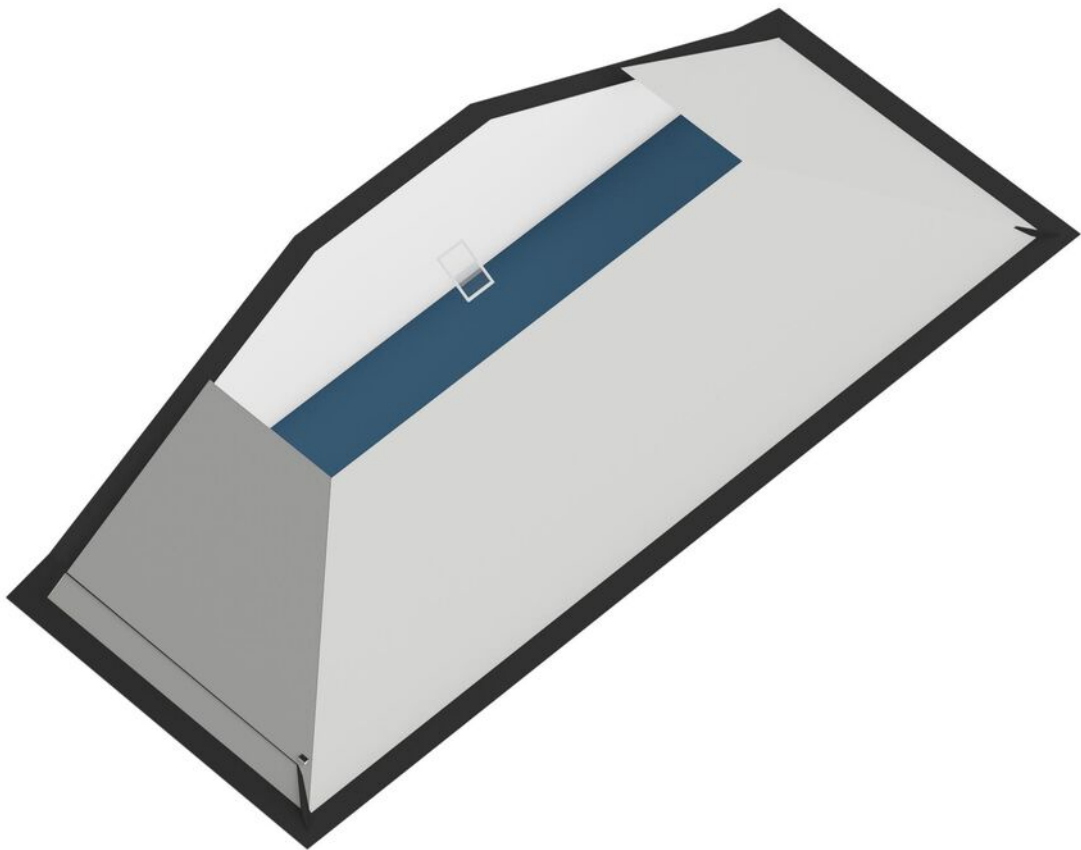




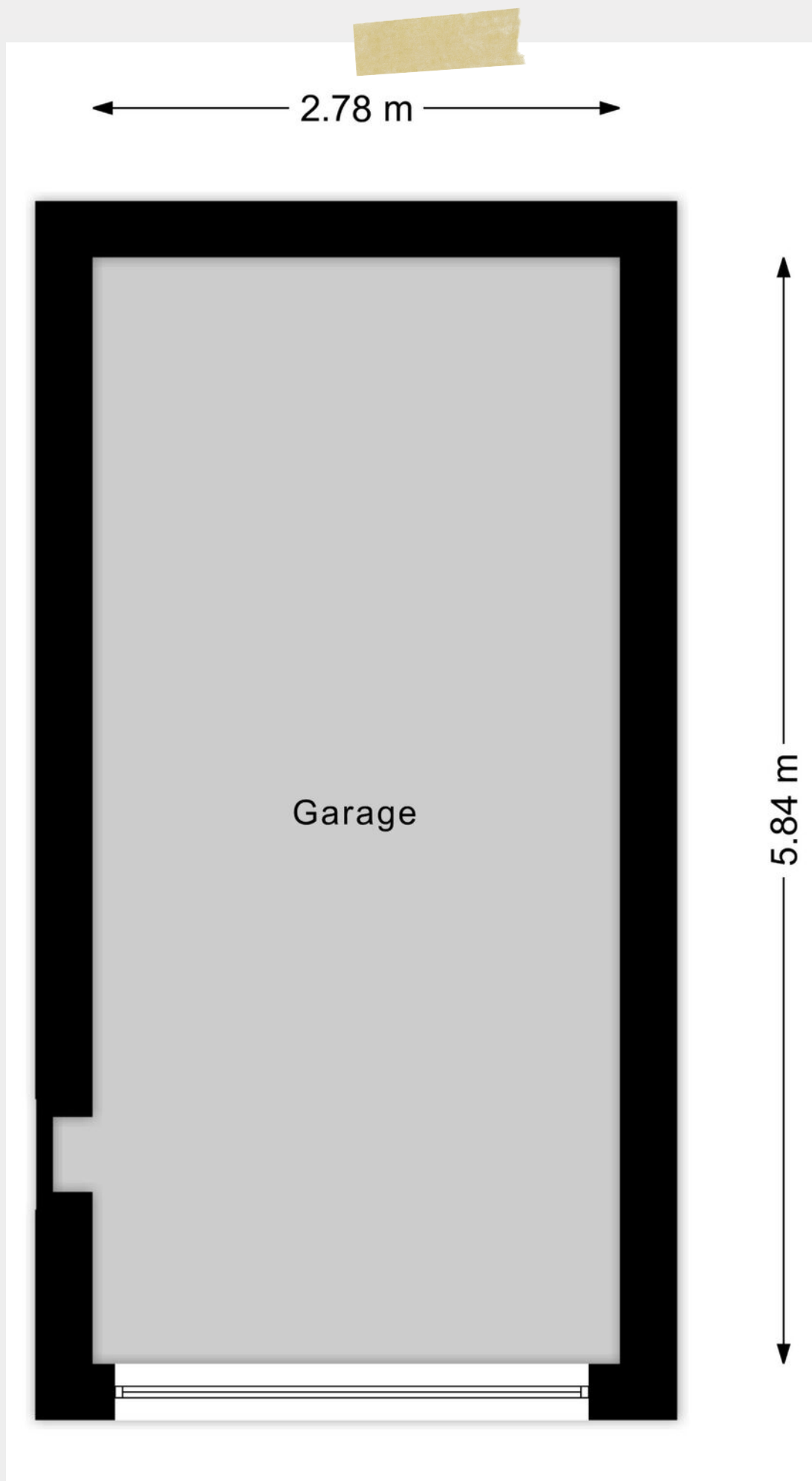


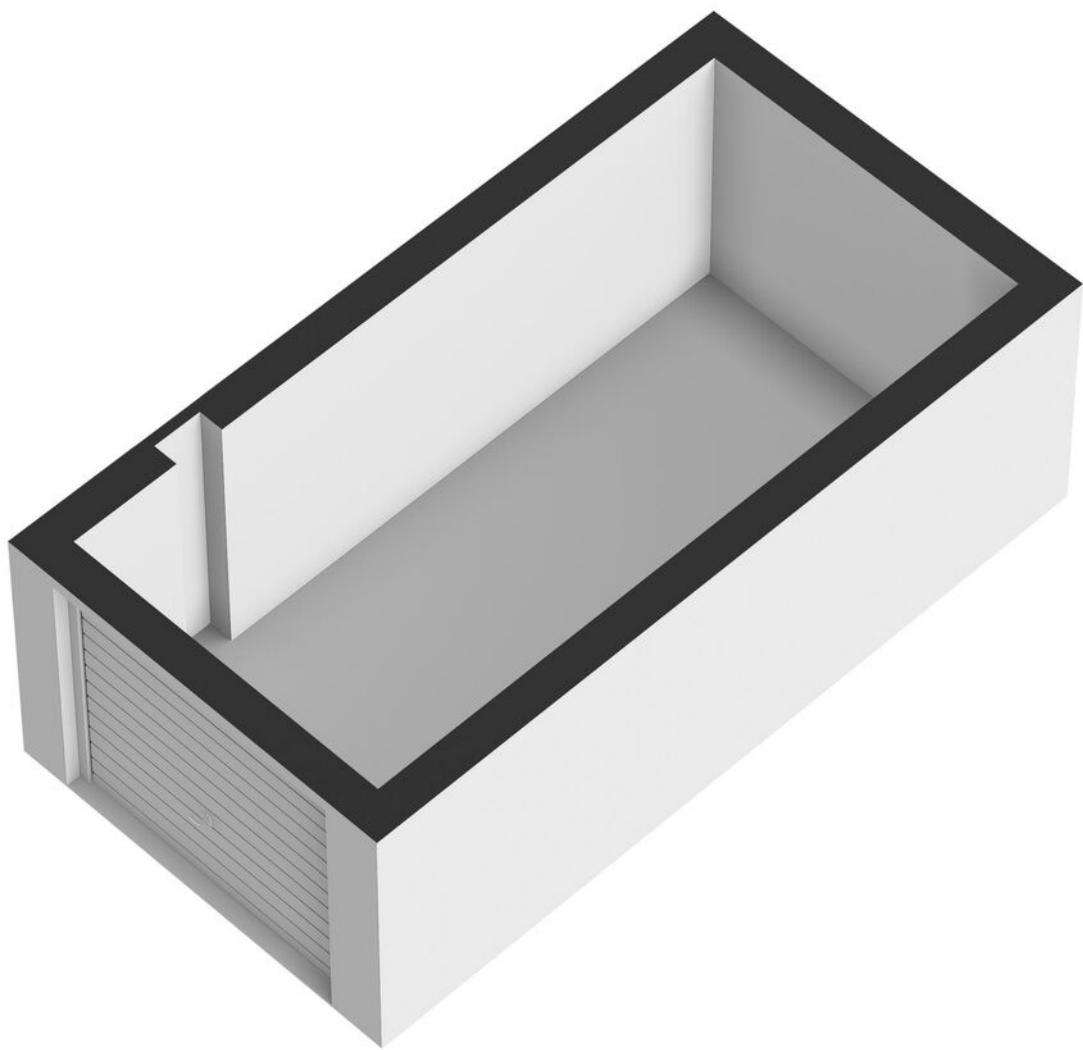








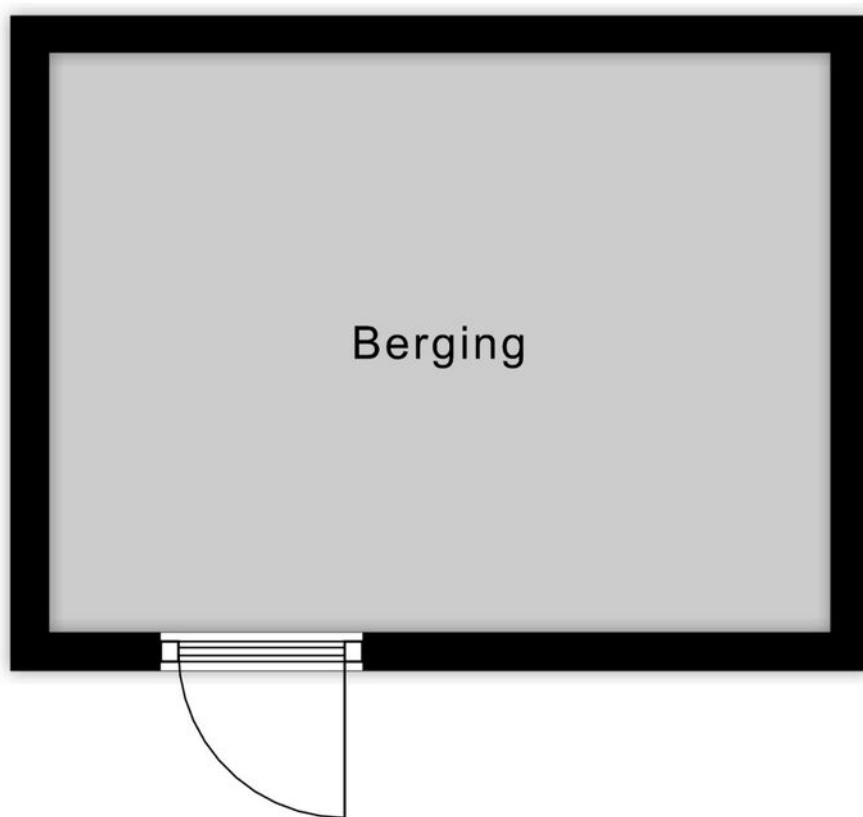




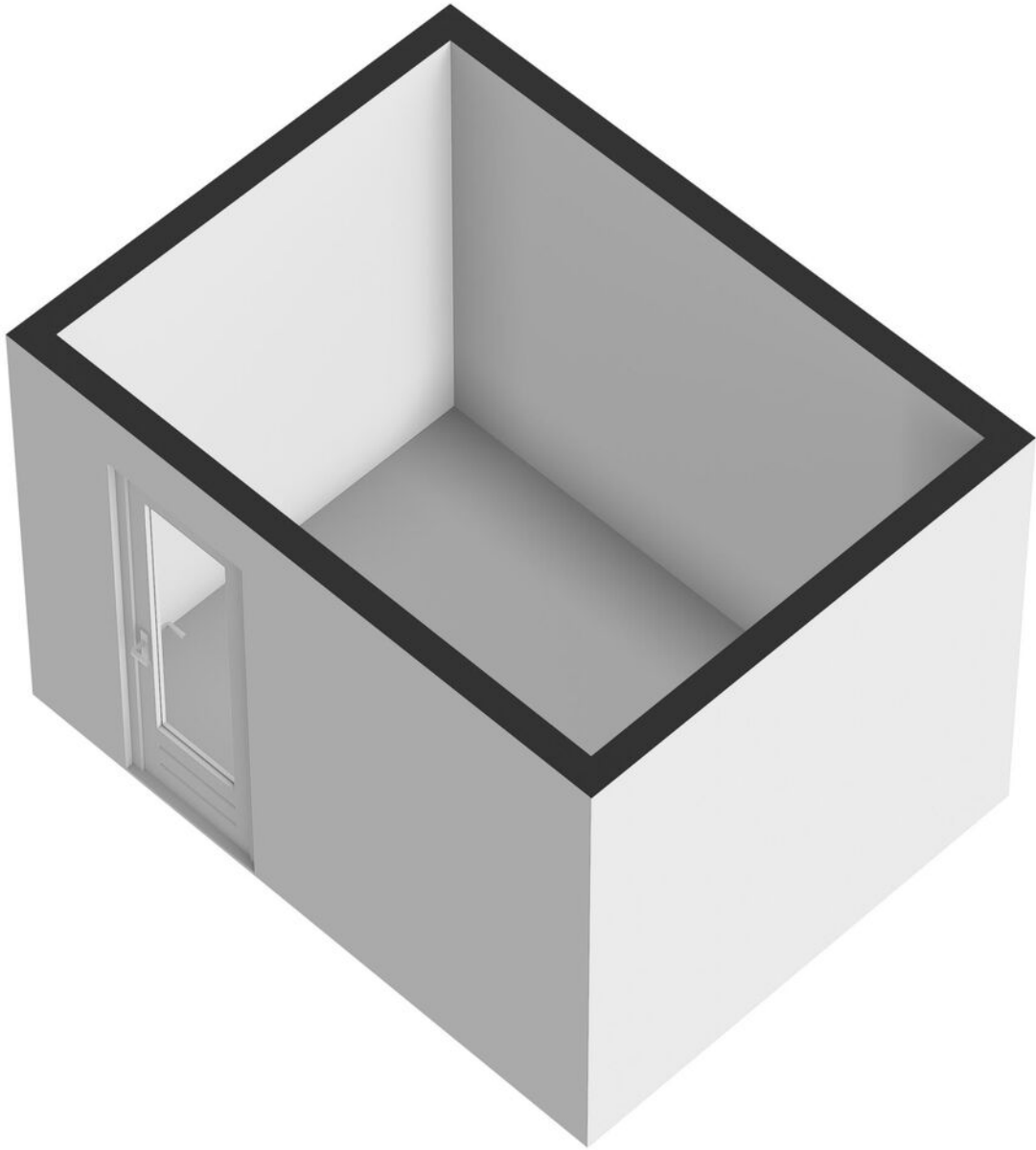




← 3.10 m →



↑ 2.30 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                    | Kruisstraat 24  |
| Plaats                   | Reusel          |
| Opdrachtgever            | Box Makelaardij |
| Opgemaakt door           | Boykeys B.V.    |
| Datum opmaak meetrapport | 12-08-2026      |

|                                                        |    |     |             |
|--------------------------------------------------------|----|-----|-------------|
| <b>Gebruiksoppervlakte Wonen</b>                       | m2 | Ca. | <b>97,5</b> |
| <b>Gebruiksoppervlakte Overig in pandige ruimte</b>    | m2 | Ca. | <b>26,7</b> |
| <b>Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte</b> | m2 | Ca. | <b>2,1</b>  |
| <b>Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte</b>          | m2 | Ca. | <b>7,1</b>  |
| <b>Bruto inhoud woning</b>                             | m3 | Ca. | <b>498</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



Rijksoverheid

## Energie label woning

Kruisstraat 24

5541CJ Reusel

BAG-ID: 1667010000005262

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label B

Registratienummer 638434506  
Datum van registratie 23-11-2020  
Geldig tot 23-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

|    |                                |                                                   |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. | Woningtype                     | Rijwoning niet op een hoek                        |
|    | Bouwperiode                    | 1992 t/m 1999                                     |
|    | Woonoppervlakte                | 121 t/m 140 m <sup>2</sup>                        |
| 2. | Glas woonruimte(s)             | HR 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                     | Mechanische afzuiging                             |



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel 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 Rob Hendrix  
Examennummer 43312182  
KvK nummer 56076479

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

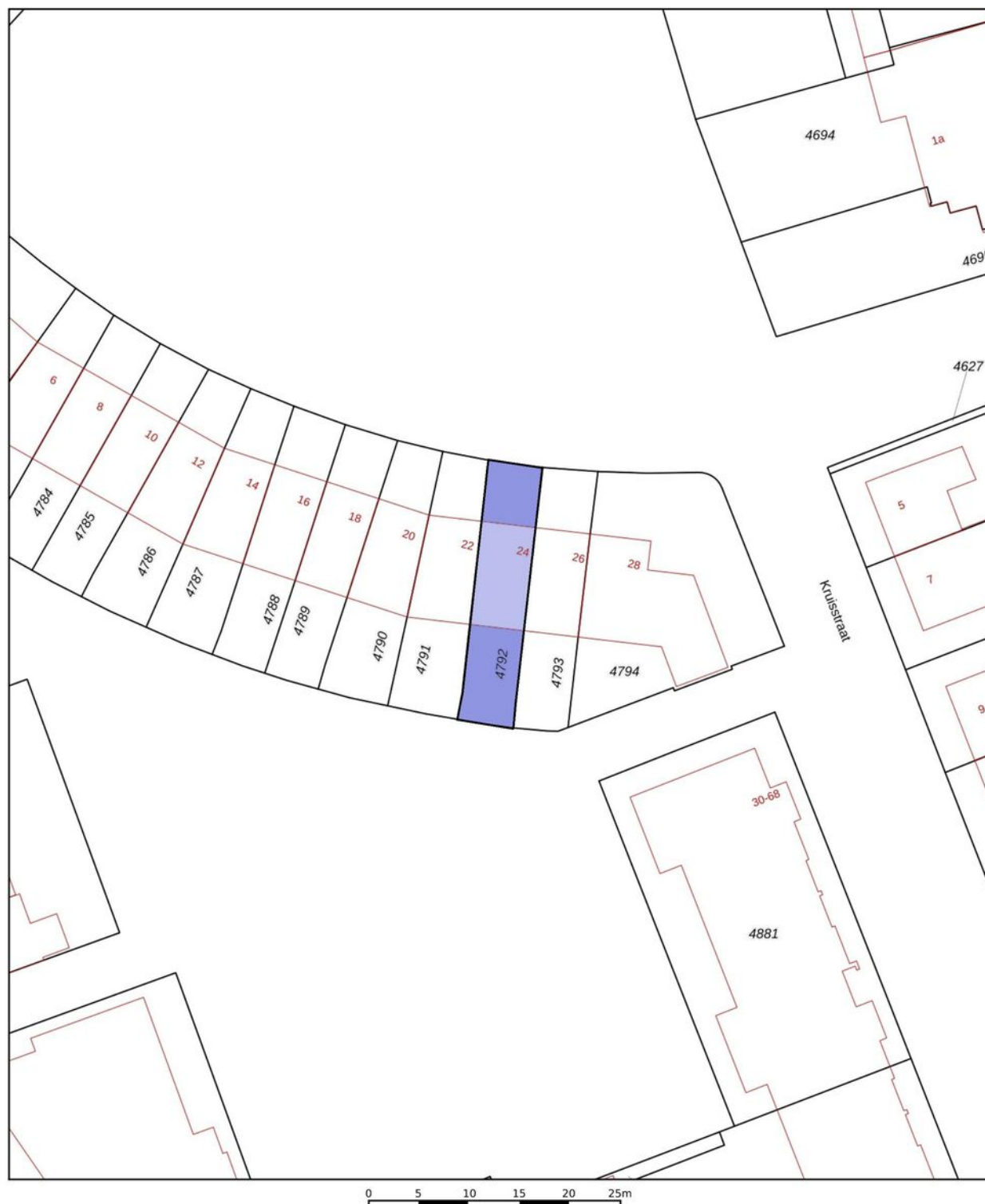
Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voor woningen.nl](http://www.energie label voor woningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### 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 energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Reusel

A

4792

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.



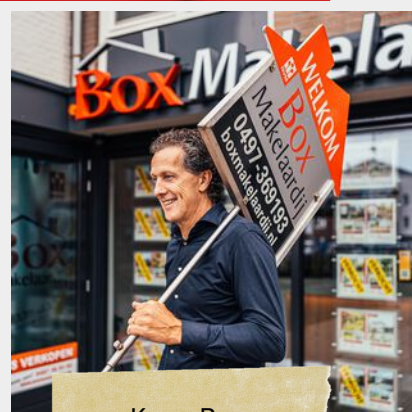
### Benieuwd naar ons overige aanbod?

Scan de QR code of ga naar [boxmakelaardij.nl](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