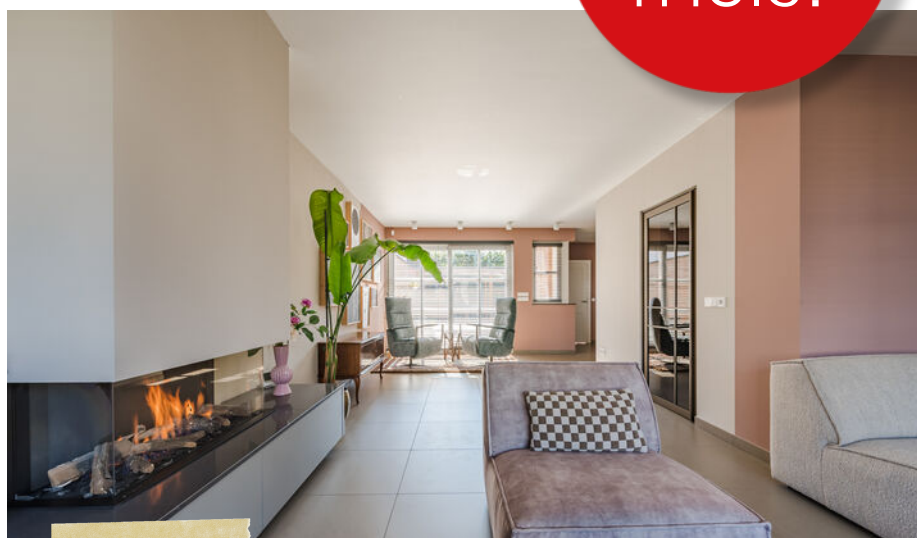




Vraagprijs:

€ 695.000,- k.k.

*Zeer grote 2-kapper met
206 m² gebruiks-
oppervlakte en
energielabel A++*

*Hoogwaardig
afwerkingsniveau, met
sfeervolle woonkamer en
luxe keuken*

*Uitstekende ligging in een
kindvriendelijke
woonomgeving nabij
uitvalswegen*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	2001
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Perceeloppervlakte	297 m ²
Woning inhoud	753 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	206 m ²
Externe bergruimte	10 m ²



Welkom!

Royaal, stijlvol en energiezuinig wonen op een heerlijke plek in Westerhoven!

Wat een ruimte, comfort en kwaliteit vind je aan Hoefakkers 22! Deze zeer degelijk gebouwde 2-onder-1-kapwoning biedt maar liefst 206 m² gebruiksoppervlakte en is in 2017-2018 grondig gemoderniseerd met oog voor kwaliteit en wooncomfort. Je geniet hier van een sfeervolle, riante woonkamer, een prachtige leefkeuken, vier ruime slaapkamers en de mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer. Met energielabel A++, 13 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en een zonnige, privacyvolle achtertuin op het zuidwesten met terrasoverkapping is het plaatje compleet. En dat alles op een gewilde, verkeersarme en kindvriendelijke locatie in Westerhoven!

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.
Kozijnen	de woning is voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing en HR++ beglazing ter plaatse van de keuken.
C.V. en warm water	- middels een Daikin/Intergas hybride warmtepomp (bouwjaar 2021). - de begane grond van de woning is voorzien van vloerverwarming.
Overige	- de woning beschikt over 13 zonnepanelen. - alle verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in beton. - hardhouten binnendeurkozijnen met stompe paneeldeuren. - alle slaapkamers zijn voorzien van horren en rolluiken (grotendeels elektrisch bedienbaar). - alarminstallatie aanwezig.
Locatie	Hoefakkers 22 ligt in een zeer gewilde, verkeersarme en kindvriendelijke woonomgeving in Westerhoven. De rustige woonomgeving maakt dit een fijne plek voor gezinnen en voor iedereen die graag ruim en rustig wil wonen. Tegelijkertijd woon je praktisch ten opzichte van de voorzieningen in Westerhoven en de omliggende dorpen. De combinatie van de rustige ligging, het royale woonoppervlak en de hoogwaardige uitvoering maakt deze woning tot een bijzonder compleet geheel. Met 206 m ² gebruiksoppervlakte is er bovendien aanzienlijk meer ruimte aanwezig dan je aan de buitenzijde misschien zou verwachten.
Kortom:	Hoefakkers 22 in Westerhoven is een bijzonder royale en degelijk gebouwde 2-onder-1-kapwoning die uitblinkt in ruimte, comfort, afwerkingsniveau en duurzaamheid. Met 206 m ² gebruiksoppervlakte, een prachtige L-vormige woonkamer met gashaard, een indrukwekkend ruime leefkeuken, vier royale slaapkamers met de mogelijkheid om eenvoudig een vijfde slaapkamer te creëren, een complete badkamer, praktische bijkeuken en wasruimte, twee airconditionings, een volledig isolatiepakket, 13 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en energielabel A++ is deze woning helemaal klaar voor comfortabel wonen. Tel daar de brede oprit voor twee auto's, de zonnige en privacyvolle achtertuin op het zuidwesten en het fraaie vrijstaande bijgebouw met riante berging en afsluitbare terrasoverkapping bij op en je hebt een compleet familiehuus op een rustige en geliefde plek waar ruimte, kwaliteit en woonplezier uitstekend samenkomen.



Begane grond

Riante hal

Je komt binnen in de verzorgde hal, die direct een goede indruk geeft van het afwerkingsniveau van de woning. De hal is voorzien van een tegelvloer en biedt toegang tot de uitgebreide meterkast met glasvezelaansluiting. Onder de trap is een praktische garderoberuimte gecreëerd, zodat jassen en schoenen netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen. Vanuit de hal leidt de trap naar de eerste verdieping. Een prachtige maatwerk taatsdeur welke in 2026 is gerealiseerd vormt de stijlvolle verbinding met de woonkamer. Eenmaal binnen valt direct op hoeveel leefruimte deze woning te bieden heeft.

Sfeervolle woonkamer

De sfeervolle L-vormige woonkamer is bijzonder royaal van formaat en beschikt over een tegelvloer, strak afgewerkte stucwerkwanden en een stucwerkplafond. Aan de voorzijde zorgt de erker voor extra ruimte en een prettige lichtinval. De gashaard vormt een sfeervol middelpunt in de zithoek en is gecombineerd met een maatwerk haardmeubel.

Aan de achterzijde staat de woonkamer via een grote schuifpui rechtstreeks in verbinding met de tuin. Hierdoor komt er veel daglicht binnen en ontstaat een fijne overgang tussen binnen en buiten. Op zonnige dagen schuif je de pui eenvoudig open en wordt de achtertuin een verlengstuk van de leefruimte.



Sfeervolle woonkamer
met gashaard



Woon- kamer







Luxe leefkeuken

Een van de absolute blikvangers van deze woning is de riante leefkeuken. De voormalige inpandige garage is bij de woning betrokken, waardoor hier een uitzonderlijk ruime keuken is ontstaan. Er is volop plaats voor een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om uitgebreid te tafelen, samen te koken of gezellig met vrienden en familie te zitten.

De hoogwaardige keuken is voorzien van een royaal kookeiland en een praktische kastenwand, waarin een stijlvolle doorgang naar de bijkeuken naadloos is geïntegreerd. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, plafondafzuiging, combi-oven, combi-stoomoven, koffiemachine, koelkast, vriezer en vaatwasser. Nagenoeg alle apparatuur is uitgevoerd in het kwaliteitsmerk Siemens. Het robuuste composieten aanrechtblad maakt het geheel compleet en biedt volop werkruimte.



Naadloze deur in
kastenwand naar de
bijkeuken







Luxe
keuken









Portaal met toilet

Vanuit de keuken bereik je een portaal met de achterdeur en toegang tot de moderne toiletruimte. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een luxe Gebrit duo fresh wandcloset en fonteintje. Dankzij deze indeling beschikt de begane grond over meerdere praktische verbindingen met de tuin en is de woning bijzonder prettig ingericht voor dagelijks gebruik.

Bijkeuken

Daarnaast biedt de keuken toegang tot de praktische bijkeuken. Deze ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt over een uitstortgootsteen en een aparte afzuigkap. Ideaal bij gebruik van bijvoorbeeld een friteuse of airfryer. Een deur geeft vanuit de bijkeuken rechtstreeks toegang tot de achtertuin.



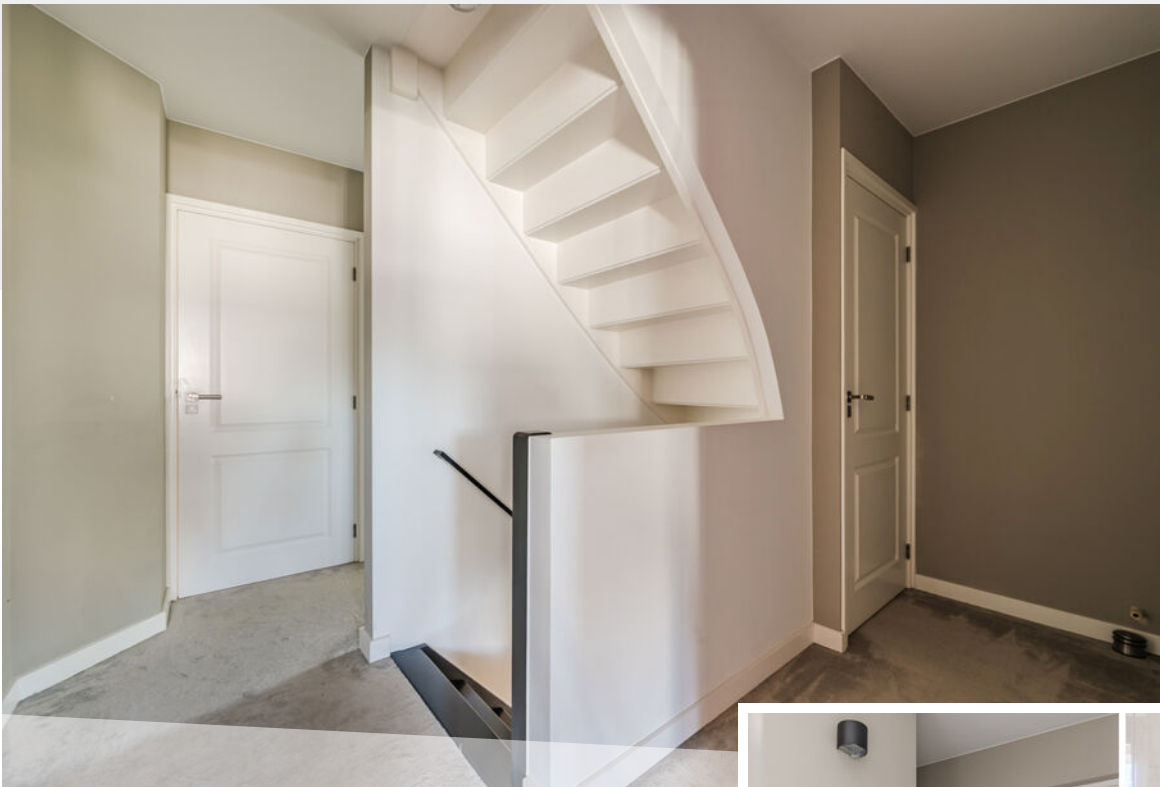
Eerste verdieping

Overloop met separaat toilet

Via de vaste trap bereik je de ruime overloop op de eerste verdieping. De overloop is voorzien van vloerbedekking en beschikt over een handige inbouwkast. Vanuit hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de wasruimte. Ook bevindt zich hier de vaste trap naar de tweede verdieping. Een groot pluspunt is het separate toilet op deze verdieping. Deze volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset, waardoor de badkamer en het toilet onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden.

Drie riante slaapkamers

De drie slaapkamers op deze verdieping zijn stuk voor stuk ruim van opzet en afgewerkt met een laminaatvloer of vloerbedekking. Hierdoor zijn de kamers uitstekend te gebruiken als volwaardige slaapkamers, maar bijvoorbeeld ook als kinder-, werk- of hobbykamer. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over airconditioning waarmee je zowel kunt koelen als verwarmen. Dat zorgt het hele jaar door voor extra comfort.

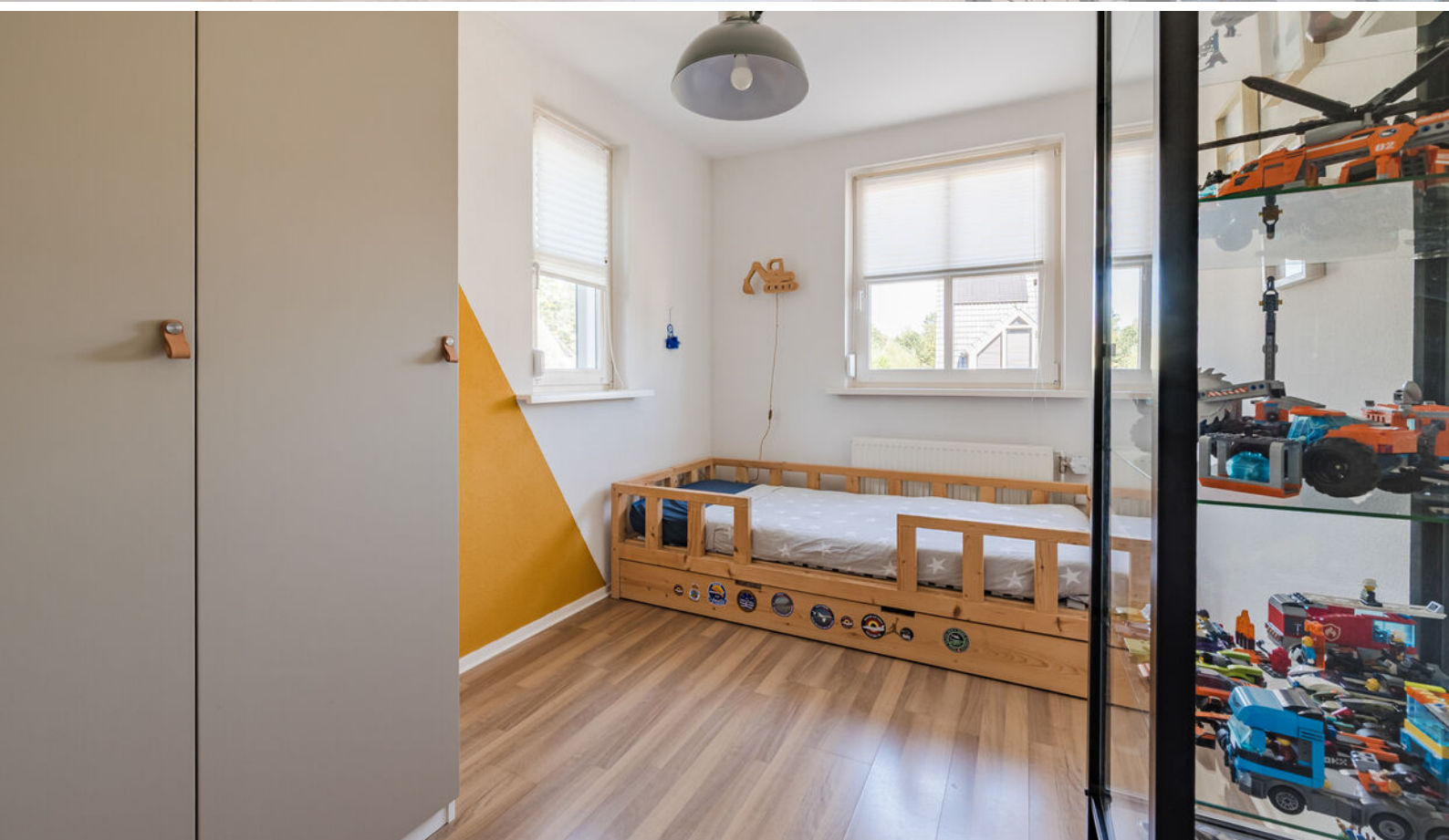


Royale overloop met
separaat toilet











Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en royaal uitgevoerd. Hier heb je de beschikking over een ligbad, een separate douchecabine en twee wastafels. Dankzij de dubbele wastafel is er voldoende ruimte om de badkamer met meerdere gezinsleden tegelijk te gebruiken.

Wasruimte

Ook de wasruimte is praktisch ingericht. Deze beschikt over een wastafel, een Velux dakvenster voor daglicht en ventilatie en een praktische kastenwand. In deze kastenwand bevinden zich de opstelling van de hybride warmtepomp en de aansluiting voor de wasmachine. Zo hebben de technische installaties en de wasapparatuur een eigen, nette plek.



Ruime badkamer









Tweede verdieping

Zeer grote 4e slaapkamer

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en vormt opnieuw een verrassing qua ruimte. Hier bevindt zich momenteel een zeer royale vierde slaapkamer. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking en stucwerkwallen en beschikt dankzij twee dakkapellen over veel extra ruimte en een prettige hoeveelheid daglicht.

Ook deze verdieping is voorzien van airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Daarnaast bevindt zich hier de mechanische ventilatie-unit.

Door het royale vloeroppervlak biedt deze verdieping volop mogelijkheden. De huidige slaapkamer kan bijvoorbeeld uitstekend dienstdoen als grote master bedroom, tienerkamer, werkruimte of combinatie van slapen en werken. Heb je behoefte aan nóg een extra slaapkamer? Dan kan deze ruimte relatief eenvoudig worden opgesplitst, waardoor een indeling met vijf slaapkamers tot de mogelijkheden behoort. Daarmee is de woning ook voor een groter gezin bijzonder geschikt.





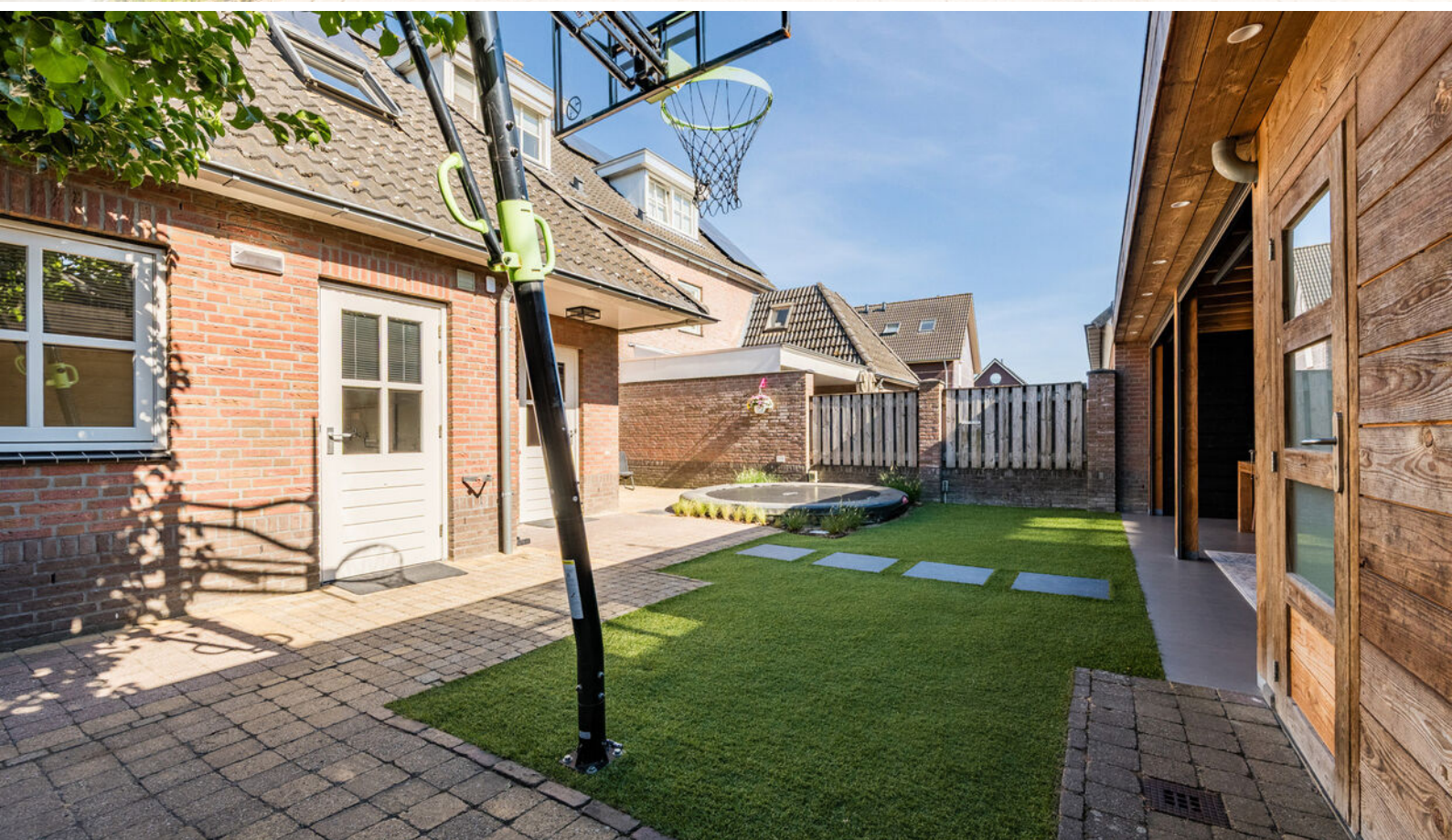


Exterieur

Ook buiten is alles keurig verzorgd. Aan de voorzijde ligt een nette en onderhoudsvriendelijke voortuin. De brede oprit biedt voldoende ruimte om twee auto's gemakkelijk naast elkaar op eigen terrein te parkeren.

De achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuidwesten. Een heerlijke ligging wanneer je graag van de middag- en avondzon geniet. De tuin biedt bovendien volop privacy en is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating en kunstgras. Via de achterom met poort is de tuin bereikbaar vanaf de oprit.

Een echte meerwaarde is het vrijstaande bijgebouw achter in de tuin. Dit bestaat uit een riante berging en een sfeervolle terrasoverkapping met een keramische tegelvloer. Hierdoor heb je niet alleen veel praktische bergruimte voor fietsen, gereedschap en tuinspullen, maar ook een heerlijke beschutte plek om buiten te zitten. De terrasoverkapping is bovendien voorzien van twee elektrisch bedienbare screens. Daarmee kun je de overkapping grotendeels afsluiten en ook op koelere of winderige momenten comfortabel buiten zitten. Zo kun je gedurende een groot deel van het jaar van de tuin genieten.







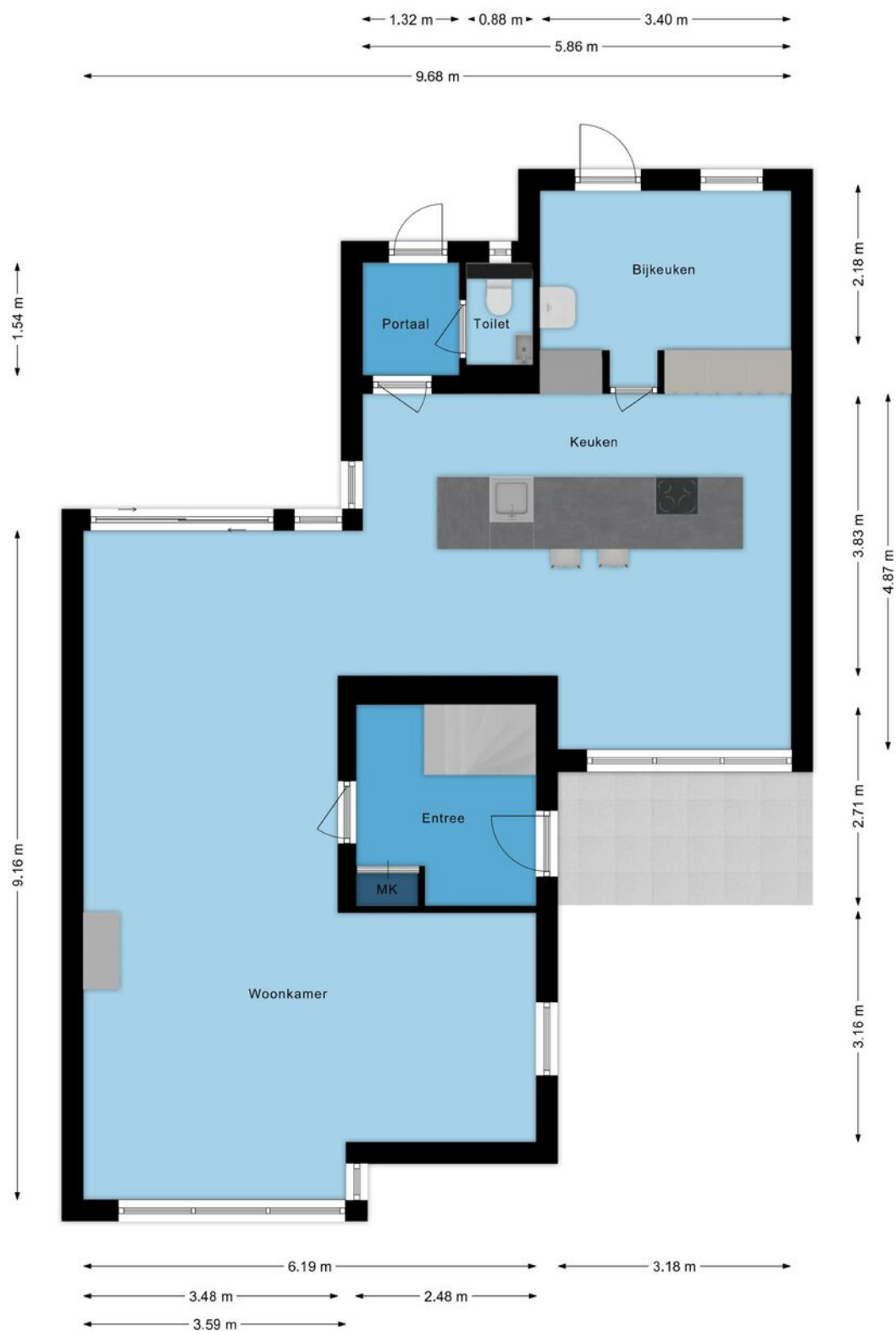






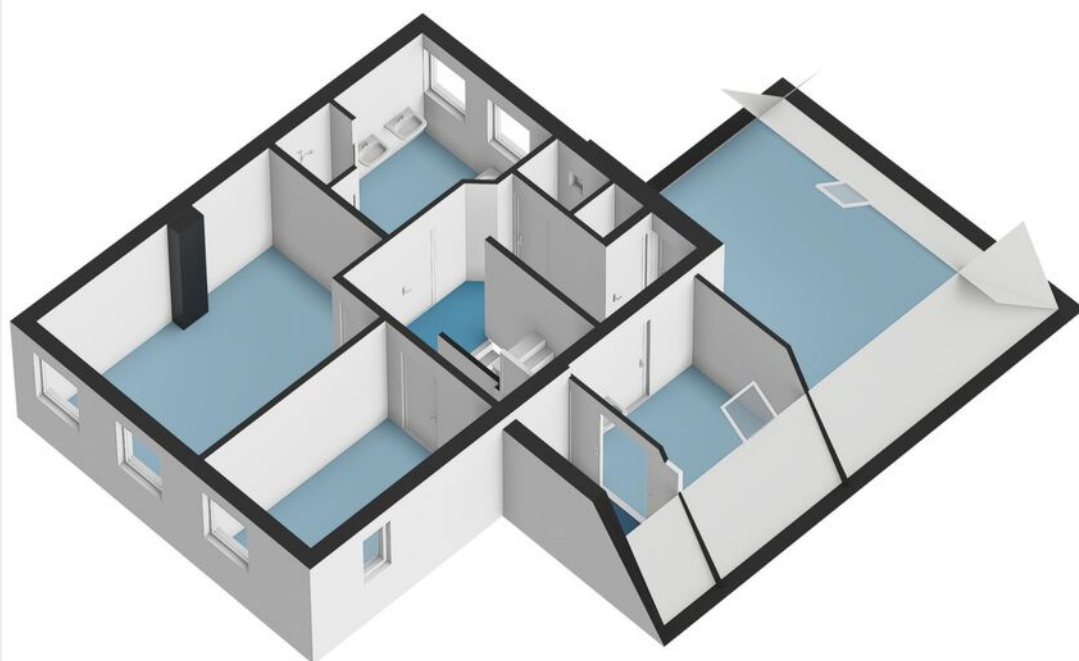


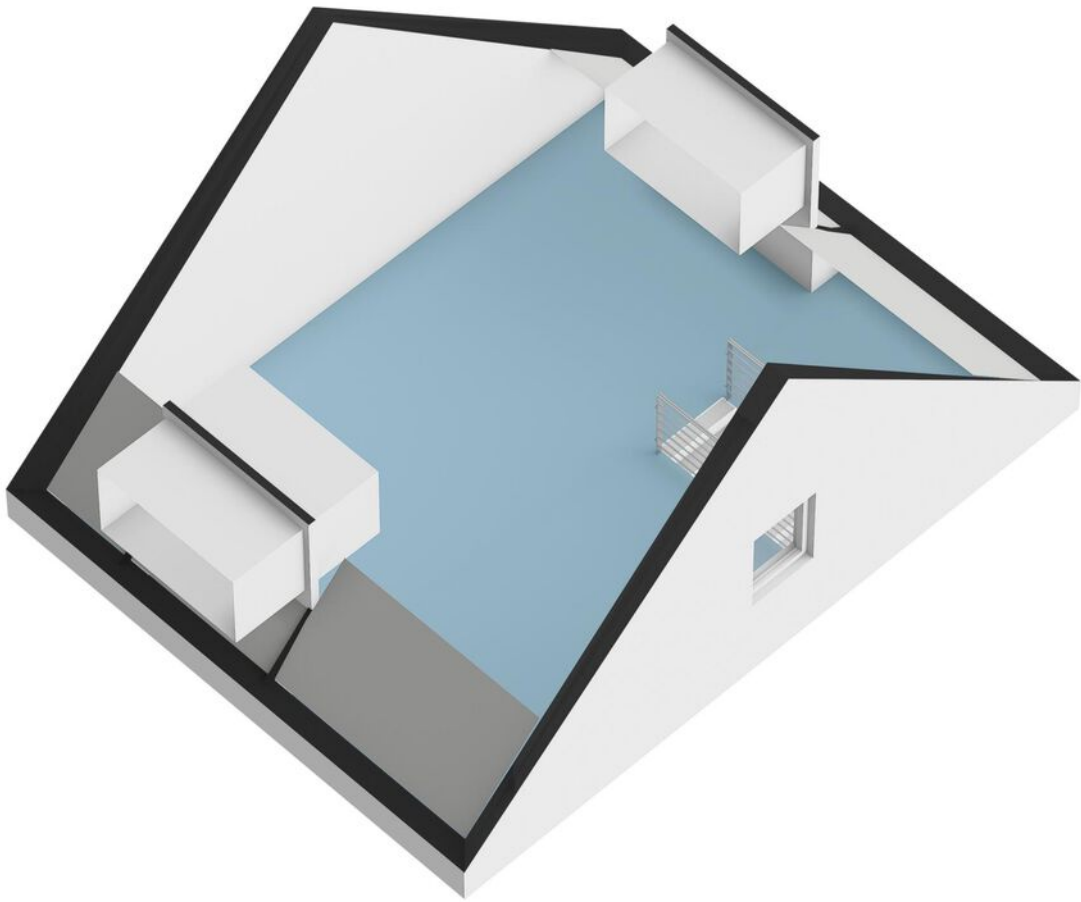


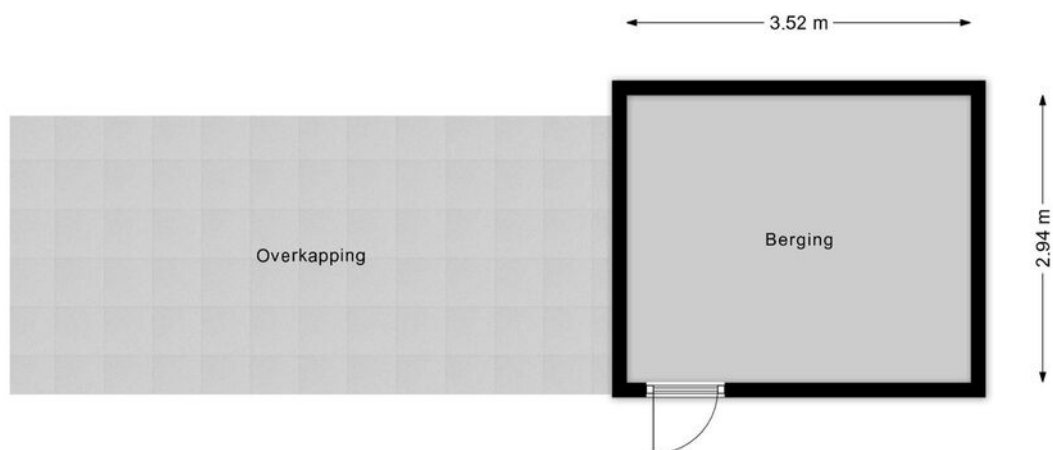


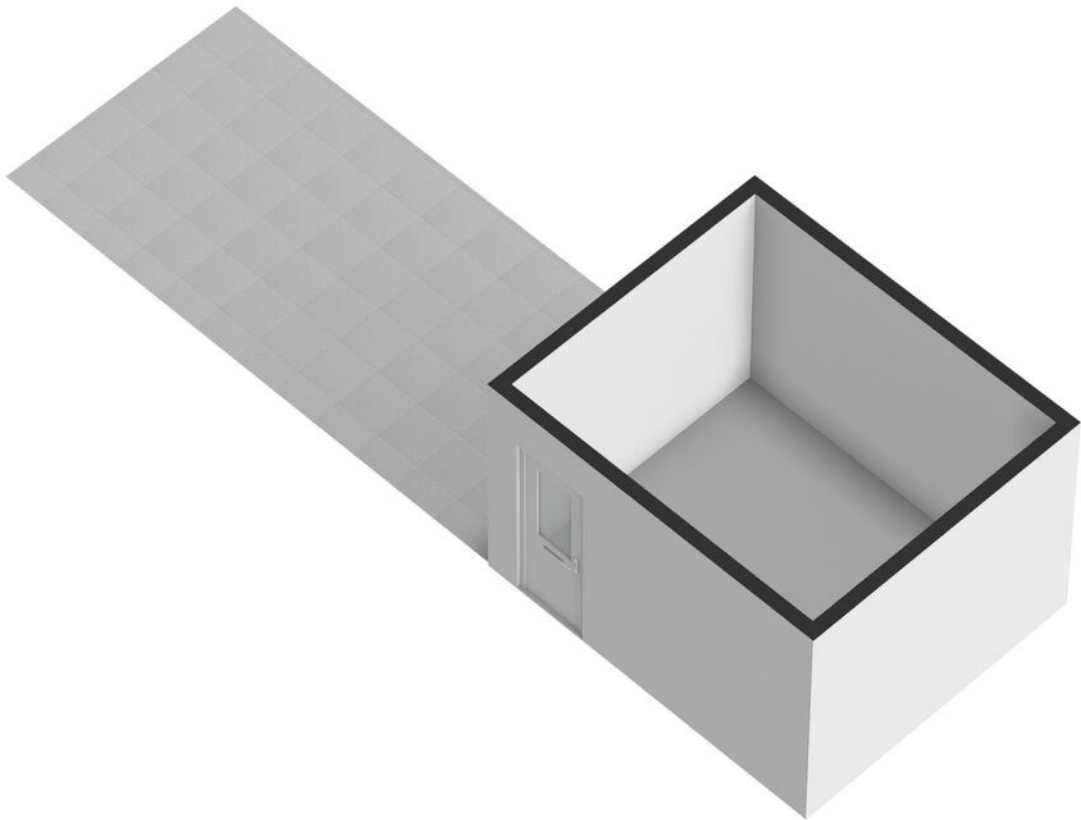












Deze woning
heeft energielabel

A⁺⁺

(energie uit fossiele brandstoffen) 63,86 kWh/m²



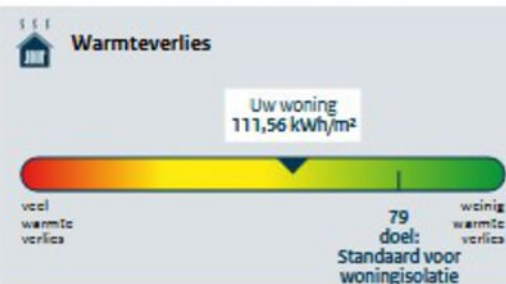
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Combietoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	3.640 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 12,89

Aandeel hernieuwbare energie [%] 62,5

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Hoefakkers 22
5563CH Westerhoven

Bouwjaar
2001

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
203 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	Hoefakkers 22
Plaats	Westerhoven
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	17-08-2026

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	206,2
Gebruiksoppervlakte Overig in pandige ruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	10,3
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	753

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	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Westerhoven
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	438
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	



Notities

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal grey lines across its entire width, providing a template for writing or drawing. The background is a solid off-white color.

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.

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



Collin van Heeswijk

Rachelle Smits

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