



Wordt dit je
NIEUWE
THUIS?



Vraagprijs:

€ 419.000,- k.k.

*Fors uitgebouwde,
gemoderniseerde
tussenwoning met
kunststof kozijnen*

*Riante leefruimte,
4 slaapkamers en
onderhoudsvriendelijke
tuin met ruime berging,*

*Fijne ligging aan een
rustige straat op
loopafstand van de
centrumvoorzieningen*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1963
Type woning	tussenwoning
Perceeloppervlakte	165 m ²
Woning inhoud	392 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	96 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Externe bergruimte	13 m ²

D

Energie label

Welkom!

Verrassend veel leefruimte op een centrale plek in Bladel! Deze fors uitgebouwde tussenwoning biedt vooral op de begane grond aanzienlijk meer ruimte dan je aan de voorzijde zou verwachten. De royale L-vormige woonkamer loopt door naar de uitbouw met keuken en praktische bijkeuken, waardoor hier een prettig en ruim leefgedeelte is ontstaan. Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en de badkamer. Via een vaste trap bereik je bovendien de multifunctionele zolderverdieping, waar momenteel een vierde slaapkamer is ingericht. Ook op het gebied van onderhoud is er al het nodige aangepakt. Zo zijn de kozijnen in 2013 volledig vervangen door kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Buiten beschik je over een onderhoudsvriendelijke achtertuin met een royale berging en achterom. Dit alles op een leuke locatie met voldoende openbare parkeergelegenheid en de centrumvoorzieningen van Bladel op loopafstand.

Overige kenmerken

Isolatie	berging voorzien van dak- en wandisolatie.
Kozijnen	geheel voorzien van moderne kunststof kozijnen (2013) met draai-/kiepramen en isolerende beglazing.
C.V. en warm water	- middels een Vaillant c.v.-combiketel, bouwjaar 2022. - de begane grond is voorzien van vloerverwarming.
Overige	de woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.
Locatie	Ericastraat 28 ligt aan een leuke woonstraat in Bladel. In de directe omgeving is ruim voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig, waardoor je de auto gemakkelijk in de buurt van de woning kunt parkeren. Een belangrijk voordeel is de korte afstand tot het centrum. Vanuit de woning wandel je gemakkelijk naar de centrumvoorzieningen van Bladel met onder andere supermarkten, winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, sportvoorzieningen en het buitengebied rondom Bladel zijn goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen heb je daarnaast een goede verbinding met de omliggende Kempendorpen, de regio Eindhoven en de Belgische grens.
Kortom:	Ericastraat 28 is een verrassend ruime tussenwoning die vooral op de begane grond veel leefruimte te bieden heeft. De forse uitbouw met keuken en praktische bijkeuken vormt samen met de riante L-vormige woonkamer een prettig leefgedeelte, terwijl je boven beschikt over drie ruime slaapkamers en een badkamer. De vaste trap naar de multifunctionele zolderverdieping met een vierde slaap-/werkkamer zorgt voor waardevolle extra ruimte. Met volledig vernieuwde kunststof kozijnen met isolerende beglazing, een onderhoudsvriendelijke achtertuin, royale berging en een centrale ligging op loopafstand van het centrum van Bladel is dit een fijne woning met volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen.

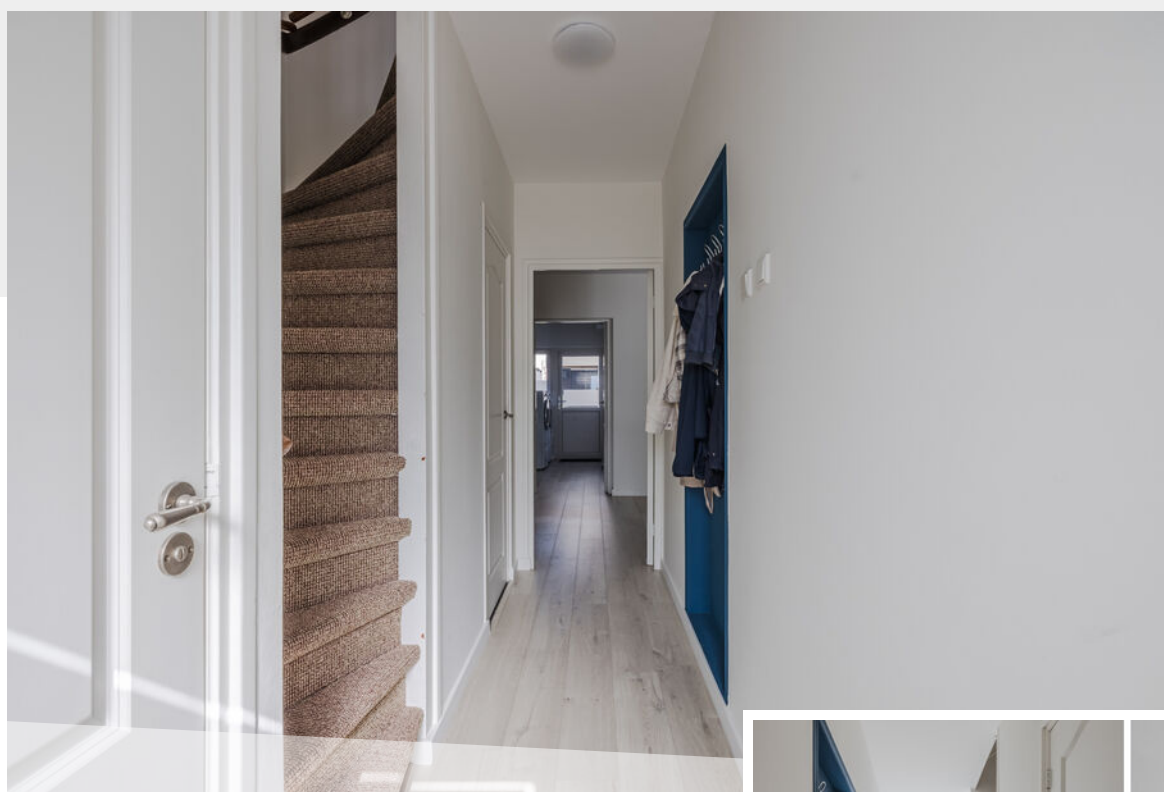
Begane grond

Hal met toilet

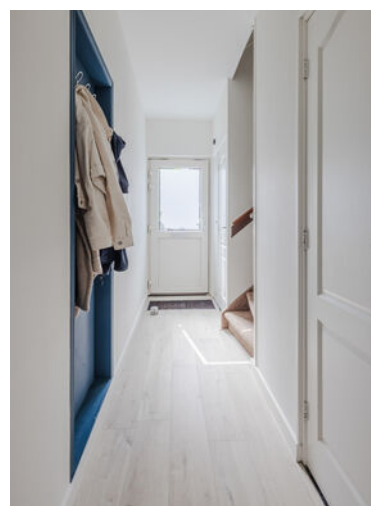
Via de onderhoudsvriendelijke voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal, die is afgewerkt met een laminaatvloer. Hier bevinden zich de uitgebreide meterkast, een praktische kelderkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Ook de gedeeltelijk betegelde toiletruimte bevindt zich aan de hal. Vanuit de hal stap je vervolgens de woonkamer binnen.

Riante woonkamer

De L-vormige woonkamer is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden om verschillende woonfuncties een eigen plek te geven. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel, zonder dat dit ten koste gaat van de bewegingsruimte. De woonkamer is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerkwanden en een gestuct plafond. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is de leefruimte flink vergroot en staat de woonkamer prettig in verbinding met de keuken.



Ruime hal met
toiletruimte







Woon- kamer







Keuken

De keuken bevindt zich in de uitbouw aan de achterzijde van de woning. Hierdoor blijft er in de oorspronkelijke woonkamer veel ruimte over voor het zit- en eetgedeelte. De keukeninrichting is uitgevoerd in een praktische wandopstelling en voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. Je beschikt hier over een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. De ligging van de keuken aan de achterzijde zorgt bovendien voor een fijne verbinding met de tuin en de aangrenzende bijkeuken.

Bijkeuken

Een praktisch pluspunt van de uitbouw is de separate bijkeuken. Hier bevindt zich een wastafel en is de aansluiting voor de wasmachine aanwezig. Ook de verdeelunit van de vloerverwarming is in deze ruimte ondergebracht. Via een deur loop je vanuit de bijkeuken rechtstreeks de achtertuin in. Hierdoor is de ruimte ook handig te gebruiken als extra entree vanuit de tuin en als plek voor bijvoorbeeld schoenen, jassen en huishoudelijke spullen.



In uitbouw gesitueerde
keuken







Eerste verdieping

Overloop

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. De overloop is voorzien van vloerbedekking en beschikt over een handige inbouwkast voor extra bergruimte. Vanuit hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook bevindt zich hier de vaste trap naar de tweede verdieping.

Drie slaapkamers

De woning beschikt op deze verdieping over drie ruime slaapkamers. Alle kamers zijn afgewerkt met een Novilonvloer, stucwerkwanden en een gestuct plafond. Door de goede afmetingen zijn de kamers prima te gebruiken als volwaardige slaapkamers. Afhankelijk van jouw woonwensen kun je een van de kamers natuurlijk ook inrichten als thuiswerkplek, kleedkamer of hobbyruimte.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een ruime douche en een wastafelmeubel. Een designradiator maakt de ruimte compleet.











Tweede verdieping

Voorzolder

Een groot voordeel van de woning is de vaste trap naar de tweede verdieping. Hierdoor is de zolder gemakkelijk bereikbaar en biedt deze verdieping meer gebruiksmogelijkheden dan alleen bergruimte. Je komt boven op de voorzolder, die is voorzien van een laminaatvloer. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de c.v.-installatie.

Slaapkamer 4

Aansluitend bereik je de multifunctionele zolderkamer, die momenteel als vierde slaapkamer is ingericht. Ook deze ruimte is voorzien van een laminaatvloer. Een Velux dakvenster zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden. Deze verdieping kun je naar eigen wens gebruiken als extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbykamer of logeerruimte.



Slaap- kamer 4





Exterieur

Voortuin

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en twee bomen. Hierdoor heeft de woning een verzorgde uitstraling zonder dat je veel tijd kwijt bent aan tuinonderhoud.

Achtertuintuin

Ook de achtertuin is volledig gericht op gemak. De tuin is grotendeels voorzien van sierbestrating, waardoor je verschillende zitplekken kunt creëren en weinig onderhoud hebt. Achter in de tuin bevindt zich een royale berging met tegelvloer. Hier heb je ruim voldoende plaats voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Via de achterom met poort is de tuin ook vanaf de achterzijde bereikbaar.



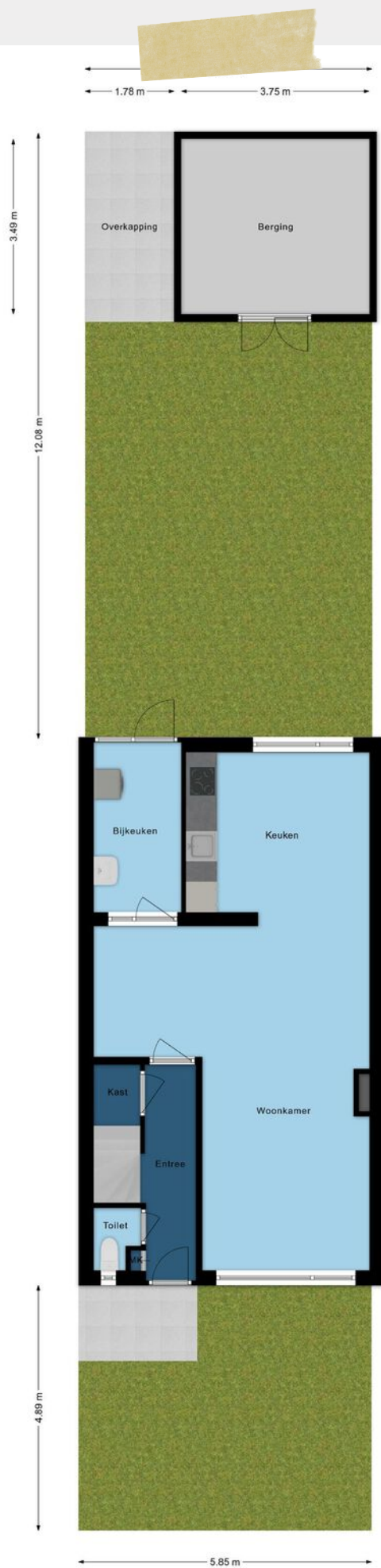


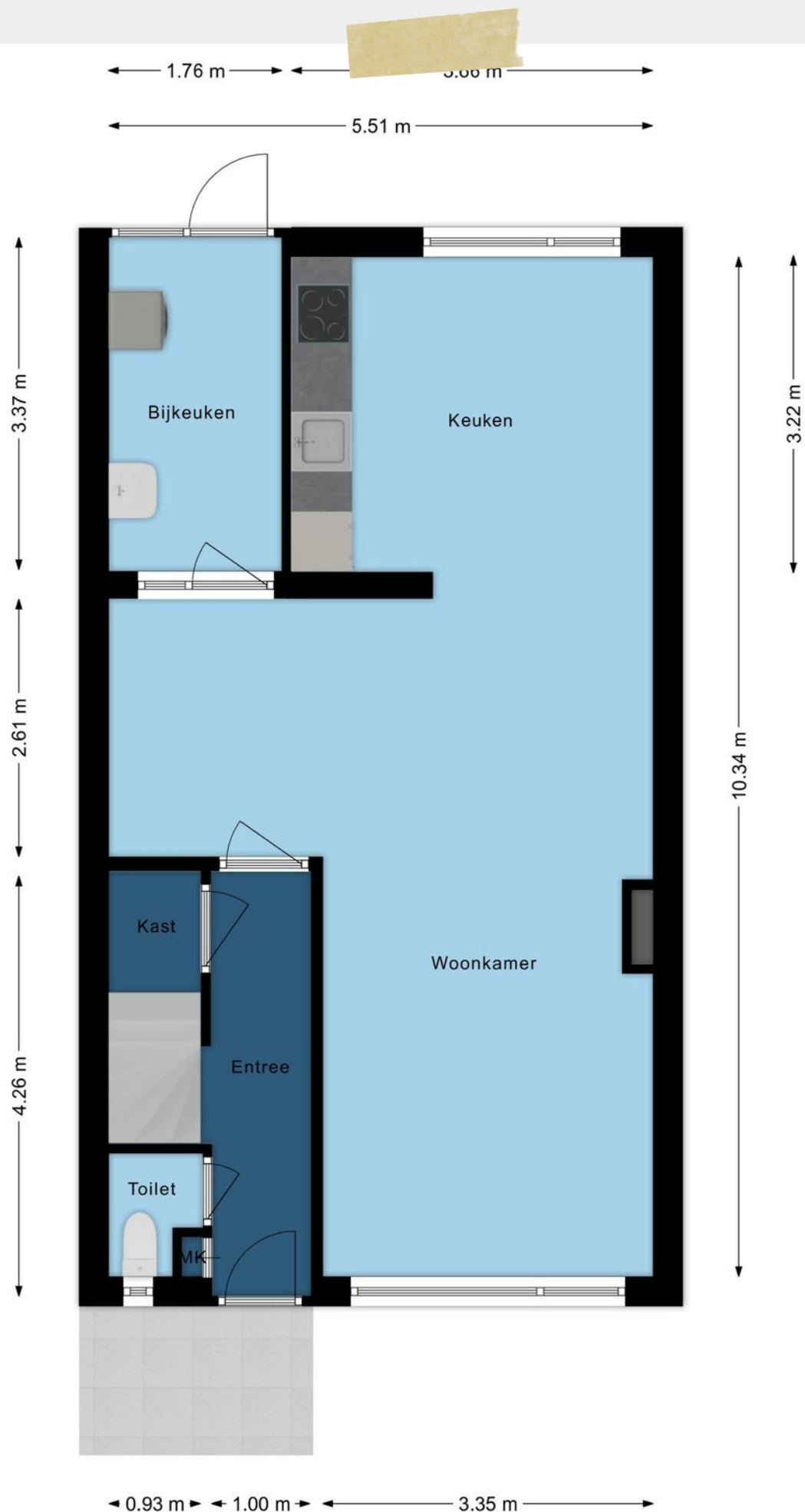


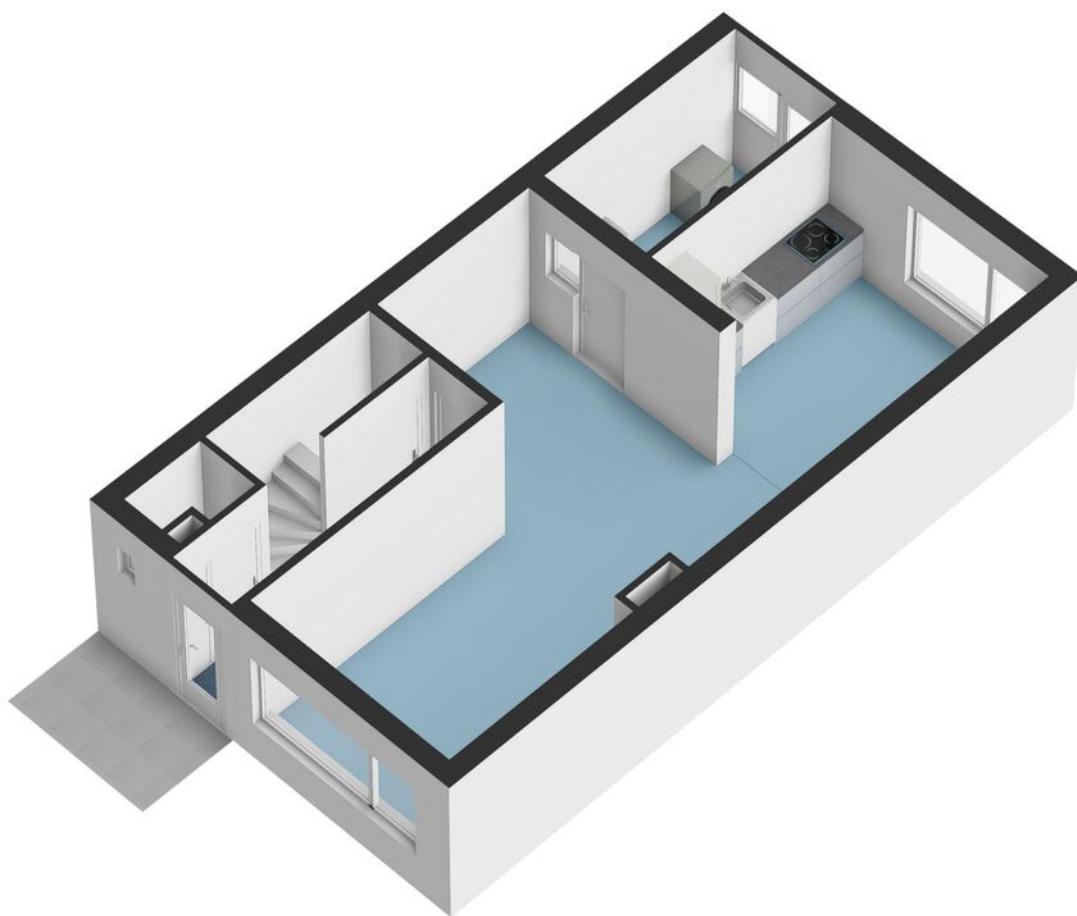


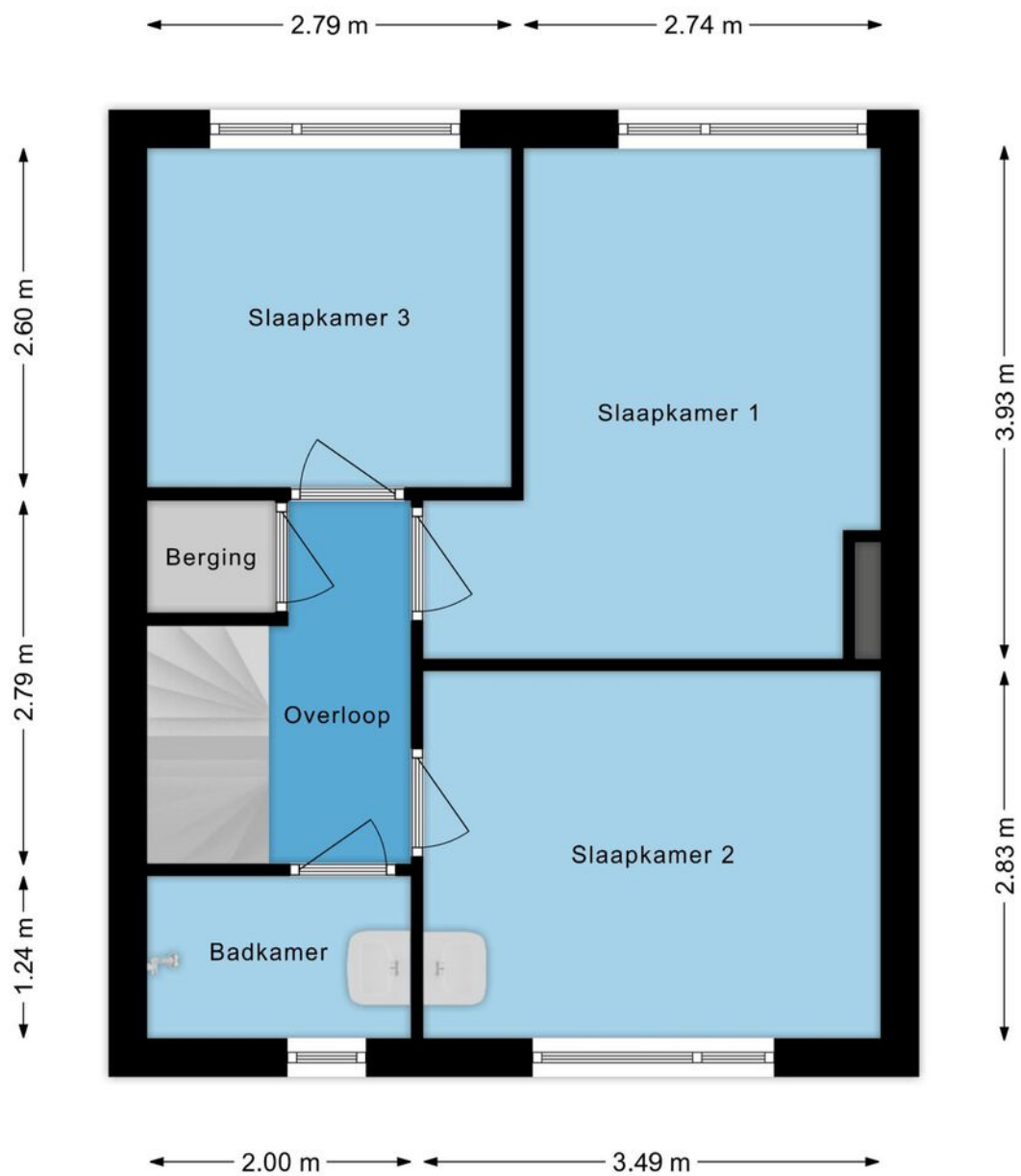


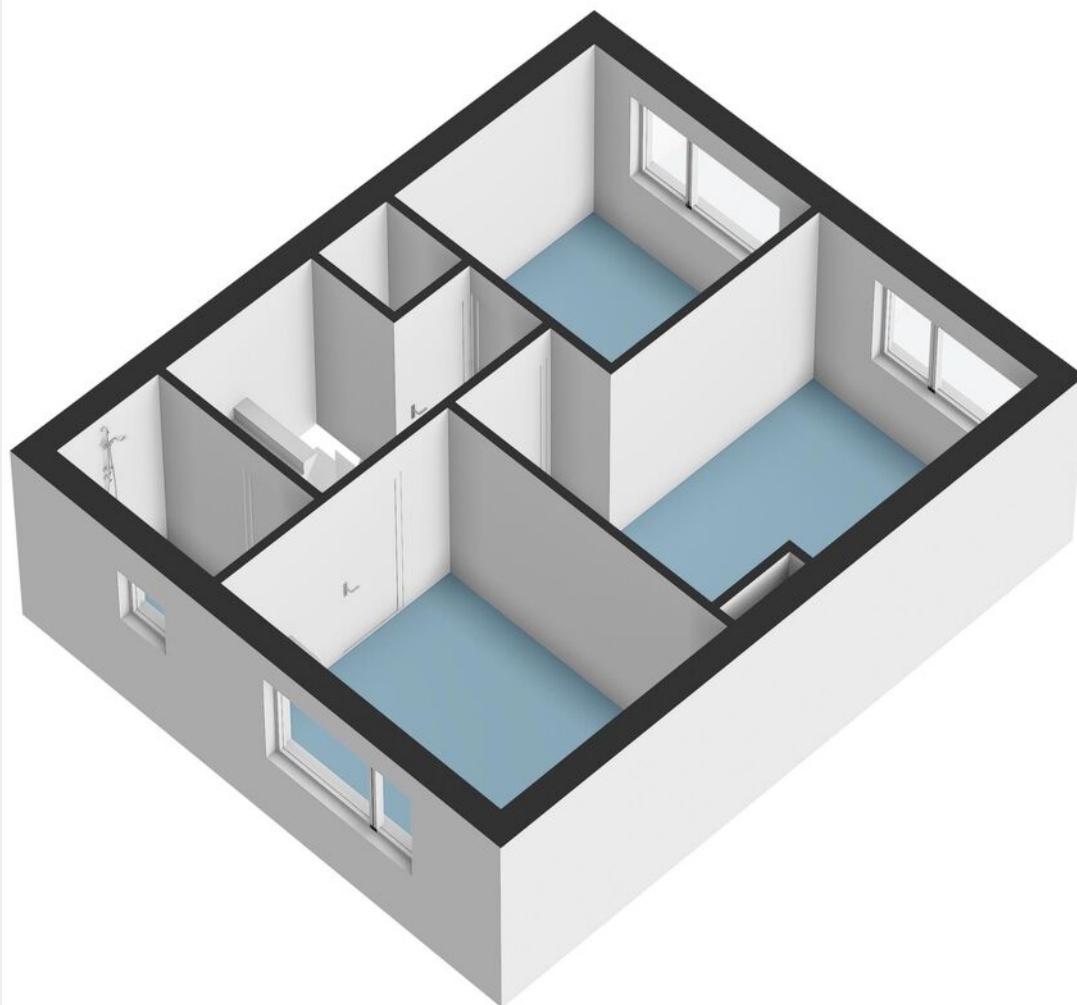
[illegible]

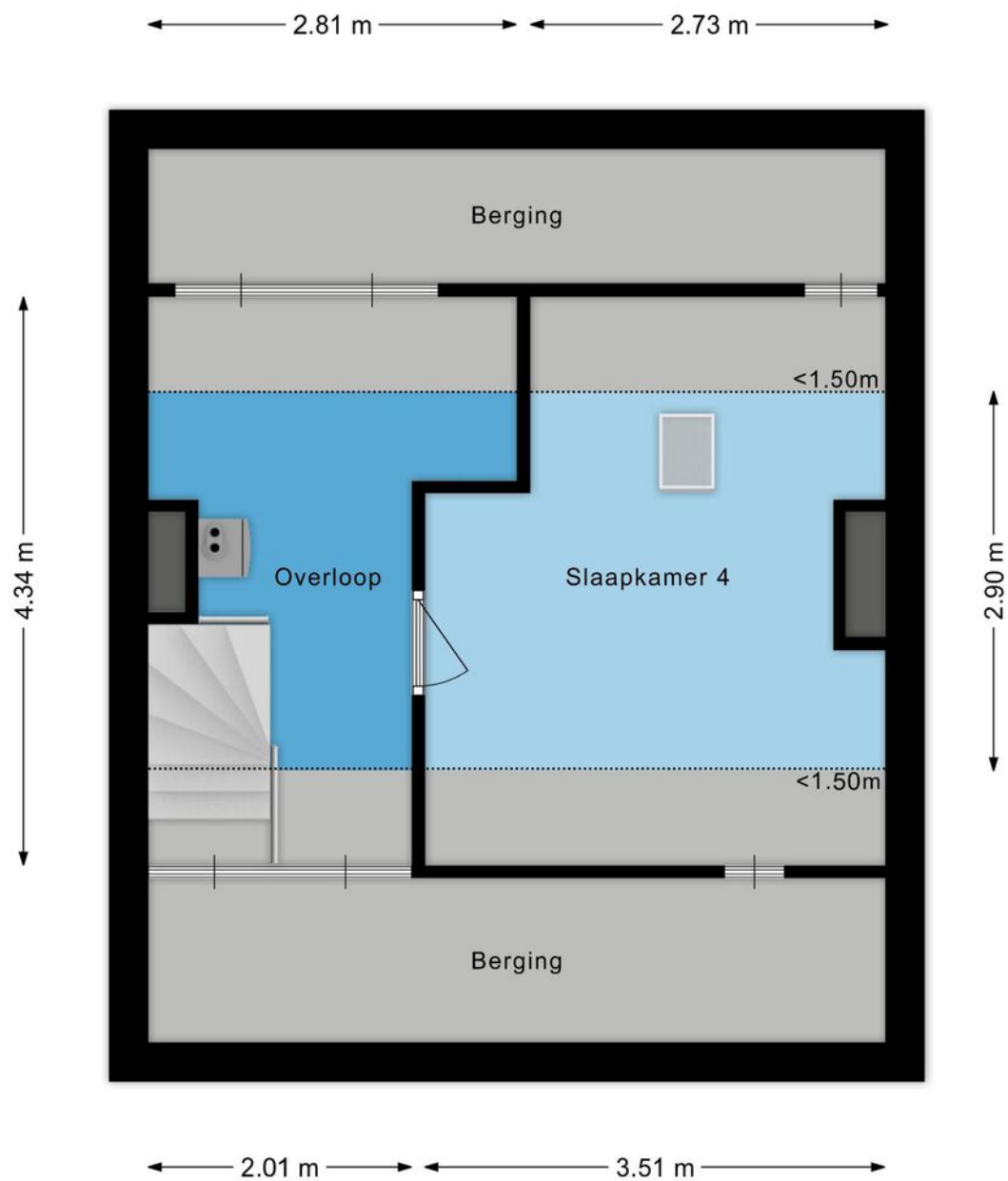


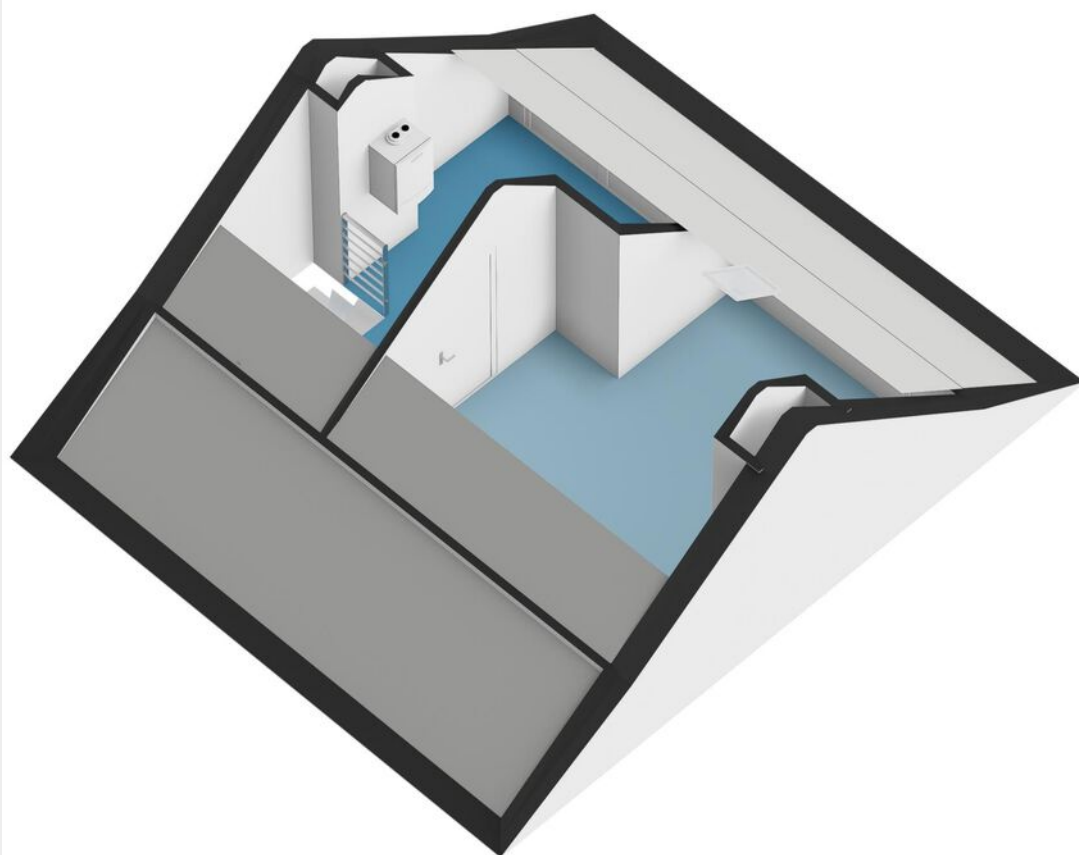


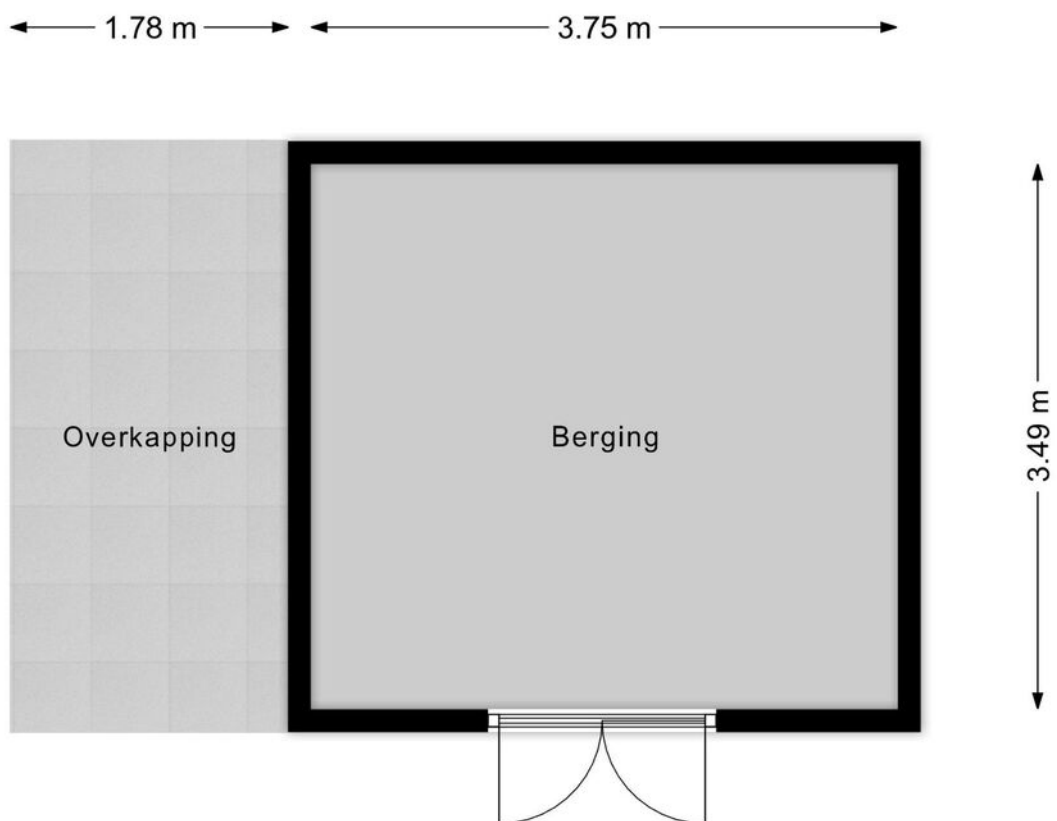


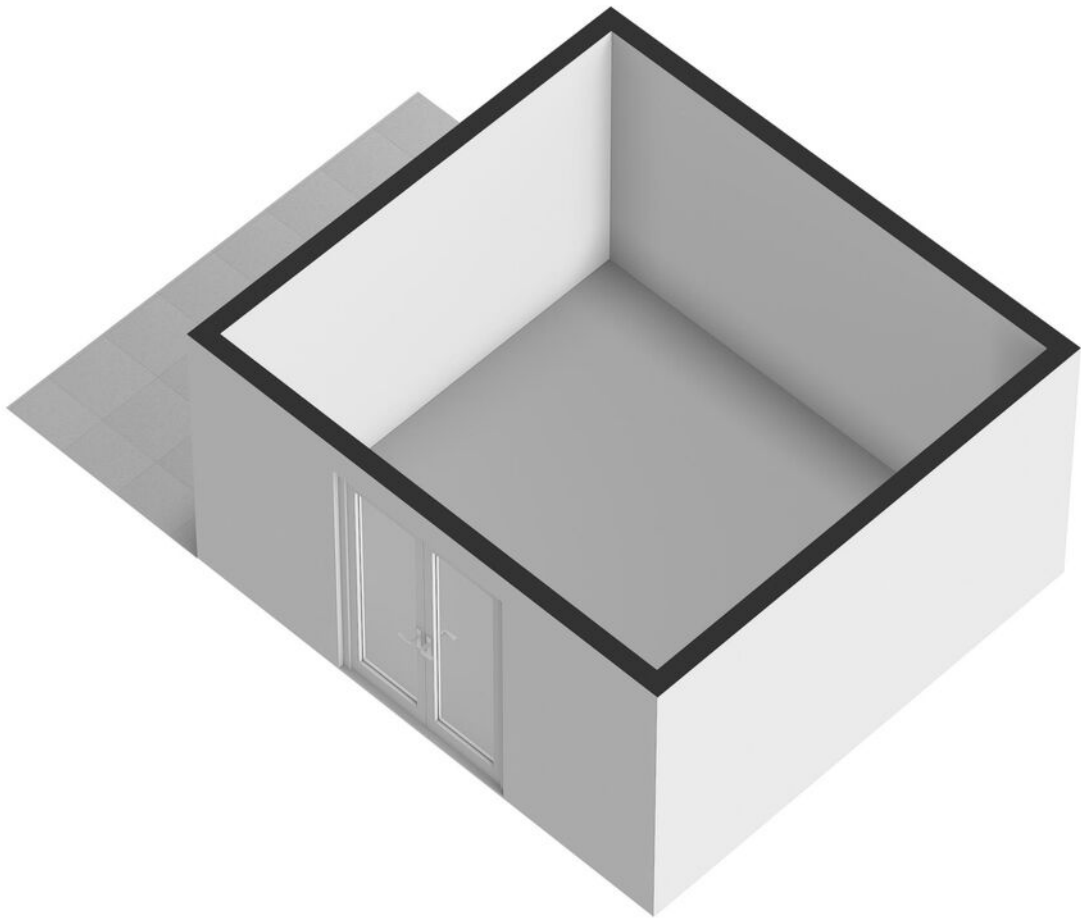












Meetcertificaat

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	Ericastraat 28
Plaats	Bladel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	25-08-2026

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	95,8
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	16,3
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	13,1
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	392

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

Deze woning heeft energielabel

D

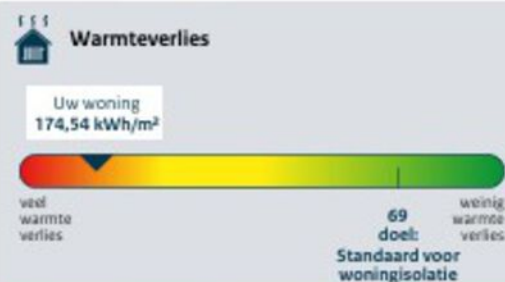
261,79 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

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]** 56,90**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

Ericastraat 28
5531CK Bladel**Bouwjaar**
1963**Woningtype**
Tussenwoning**Gebruiksoppervlakte**
109 m²**Energieadviseur**
T. van Britsom



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 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 Bladel

Sectie G

Perceel 1797

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



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