



Wordt dit je
NIEUWE
THUIS?



Vraagprijs:

€ 850.000,- k.k.

*Gemoderniseerde
vrijstaande woning met
energielabel A++*

*Prachtige, privacy
biedende tuin op het
zuid-westen met riante
berging en carport*

*Toplocatie aan een
rustige, zeer gewilde
straat midden in het
centrum van Bladel*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1982
Type woning	vrijstaande woning
Perceeloppervlakte	578 m ²
Woning inhoud	692 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	143 m ²
Overige inpandige ruimte	46 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²
Externe bergruimte	32 m ²



Welkom!

Vrijstaand wonen op een absolute toplocatie, midden in het centrum van Bladel! Van Dissellaan 8a is een perfect onderhouden vrijstaande woning op een fraai perceel van bijna 600 m². De woning ligt aan een zeer gewilde straat en combineert een centrale ligging met verrassend veel privacy. Binnen wacht een sfeervolle Z-vormige woonkamer, fijne leefkeuken, drie ruime slaapkamers en een zeer grote zolderverdieping. De woning is recent op diverse onderdelen gemoderniseerd en ook op het gebied van duurzaamheid helemaal bij de tijd. Een compleet isolatiepakket, full electric warmtepomp en 14 zonnepanelen zorgen voor energielabel A++. Buiten vormt de schitterend aangelegde achtertuin op het westen een echte blikvanger, compleet met terrasoverkapping, royale berging en afsluitbare carport welke via de achterzijde bereikbaar is. Een bijzonder compleet huis op een plek die maar zelden beschikbaar komt.

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.
Kozijnen	de woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing.
C.V. en warm water	- middels een full electric warmtepomp (WeHeat Blackbird, juli 2024). - de begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.
Overige	- de woning beschikt over 14 zonnepanelen. - door alle verduurzamingsmaatregelen is de woning op het gebied van energiezuinig wonen uitstekend voorbereid. Deze combinatie resulteert in het uitstekende energielabel A++. Daarmee gaan het karakter en wooncomfort van de woning samen met een bijzonder goede energieprestatie. - alle verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in beton. - het buitenschilderwerk is in 2025 vernieuwd.
Locatie	de ligging behoort zonder twijfel tot de sterke punten van deze woning. Je woont aan een zeer gewilde straat midden in het centrum van Bladel, waardoor een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen op korte afstand bereikbaar is. Tegelijkertijd biedt het perceel van bijna 600 m² juist veel ruimte en privacy. Vooral in de achtertuin merk je nauwelijks dat je zo centraal woont. Daarmee combineert deze locatie het gemak van wonen in het centrum met de rust en buitenruimte die je normaal gesproken eerder aan de rand van het dorp verwacht.
Kortom:	een bijzonder complete vrijstaande woning waar veel belangrijke zaken al uitstekend voor elkaar zijn. De verzorgde afwerking, drie ruime slaapkamers, grote zolderverdieping en uitstekende verduurzaming worden gecombineerd met een schitterende tuin en een zeer royaal bijgebouw. De afsluitbare carport met eigen achterontsluiting en de centrale ligging midden in Bladel maken het geheel extra bijzonder.



Ruime hal

Via de onderhoudsvriendelijke voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in een ruime en verzorgde hal met een in visgraatmotief gelegde PVC-vloer. Hier bevindt zich de volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Ook de vernieuwde meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping zijn vanuit de hal bereikbaar.

Kelder

Een praktisch pluspunt is de ruime manshoge voorraadmelder. Deze is rechtstreeks vanuit de hal toegankelijk en biedt volop extra ruimte voor voorraad en andere spullen.



Woonkamer

De sfeervolle Z-vormige woonkamer heeft een speelse indeling en biedt voldoende ruimte voor verschillende zit- en eetgedeeltes. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en geven de ruimte een aangenaam open karakter.

De woonkamer is stijlvol afgewerkt met een in visgraatmotief gelegde PVC-vloer, stucwerkwallen en een gestuct plafond met sierlijst. De marmeren schouw met gashaard vormt een fraaie blikvanger en geeft het zitgedeelte extra sfeer.

Door de Z-vormige indeling zijn de verschillende woonfuncties op een natuurlijke manier van elkaar gescheiden, zonder dat het open karakter verloren gaat.



Sfeervolle woonkamer













Keuken

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de halfopen leefkeuken. De keuken staat prettig in verbinding met het leefgedeelte en biedt voldoende ruimte voor een eettafel. De keurige keukeninrichting is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Het granieten aanrechtblad zorgt voor een verzorgde afwerking en biedt fijne werkruimte.

Bijkeuken

Achter de keuken bevindt zich de praktische, gedeeltelijk betegelde bijkeuken. Hier beschik je over een handige inbouwkast en een uitstortgootsteen. Vanuit de bijkeuken geeft een deur rechtstreeks toegang tot de terrasoverkapping en de achtertuin. Hierdoor vormt deze ruimte een praktische verbinding tussen binnen en buiten.





Eerste verdieping

Overloop met 2 toiletten

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Deze is afgewerkt met een blokparketvloer en geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Opvallend praktisch zijn de twee separate toiletruimtes op deze verdieping, die beide zijn voorzien van een fonteintje.

Drie slaapkamers

De drie slaapkamers zijn allemaal keurig afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerkwallen en een gestuct plafond. De ouderslaapkamer is bijzonder royaal van formaat en beschikt bovendien over een eigen inloopgarderobe. Hier zijn twee kastenwallen aanwezig, waardoor er volop ruimte is voor kleding en schoenen. Eén van de overige slaapkamers beschikt momenteel over een wasmachine-aansluiting. Indien gewenst kan deze aansluiting worden verplaatst naar de bijkeuken of de tweede verdieping, waardoor de slaapkamer weer volledig vrij te gebruiken is.



Master bed- room













Badkamer

De volledig betegelde badkamer is netjes en compleet ingericht. Je beschikt hier over zowel een ligbad als een separate inloofdouche met glazen douchedeur. Daarnaast is een wastafelmeubel aanwezig. Bovendien er elektrische vloerverwarming aanwezig. Daarmee biedt de badkamer alle voorzieningen voor comfortabel dagelijks gebruik.



Tweede verdieping

Veel potentie

Via een vaste trap bereik je de zeer grote zolderverdieping. Dankzij de royale afmetingen biedt deze verdieping volop mogelijkheden om hier een volwaardige multifunctionele kamer te creëren. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer.

De verdieping is momenteel afgewerkt met vloerbedekking en hier bevindt zich tevens de opstelling van de full electric warmtepompinstallatie. Ook met deze technische installatie blijft er bijzonder veel bruikbare ruimte over, waardoor deze verdieping een waardevolle aanvulling vormt op het woonprogramma.



Grote zolderverdieping
met opstelling van de
warmtepomp





Voor- en achtertuin

Aan de voorzijde is de tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. Hierdoor heeft de woning een verzorgde entree die weinig onderhoud vraagt.

Aan de achterzijde verandert het karakter volledig. Hier wacht een fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin met veel groen, ruimte en privacy. De achtertuin is een van de absolute blikvangers van deze woning. De tuin ligt op het zonnige westen en biedt volop privacy, ondanks de centrale ligging midden in Bladel. Direct tegen de achtergevel bevindt zich een prachtige terrasoverkapping. Deze is voorzien van een lichtstraat, inbouwspots en een gasheater. Hierdoor ontstaat een comfortabele buitenkamer waar je een groot deel van het jaar heerlijk kunt zitten.

De tuin zelf is fraai aangelegd met een gazon, diverse beplanting en bestrating. Alles vormt een verzorgd geheel met verschillende plekken om van de tuin te genieten. Aan zowel de linker- als rechterzijde van de woning bevindt zich een achterom met poort, waardoor de achtertuin vanaf beide zijden bereikbaar is.











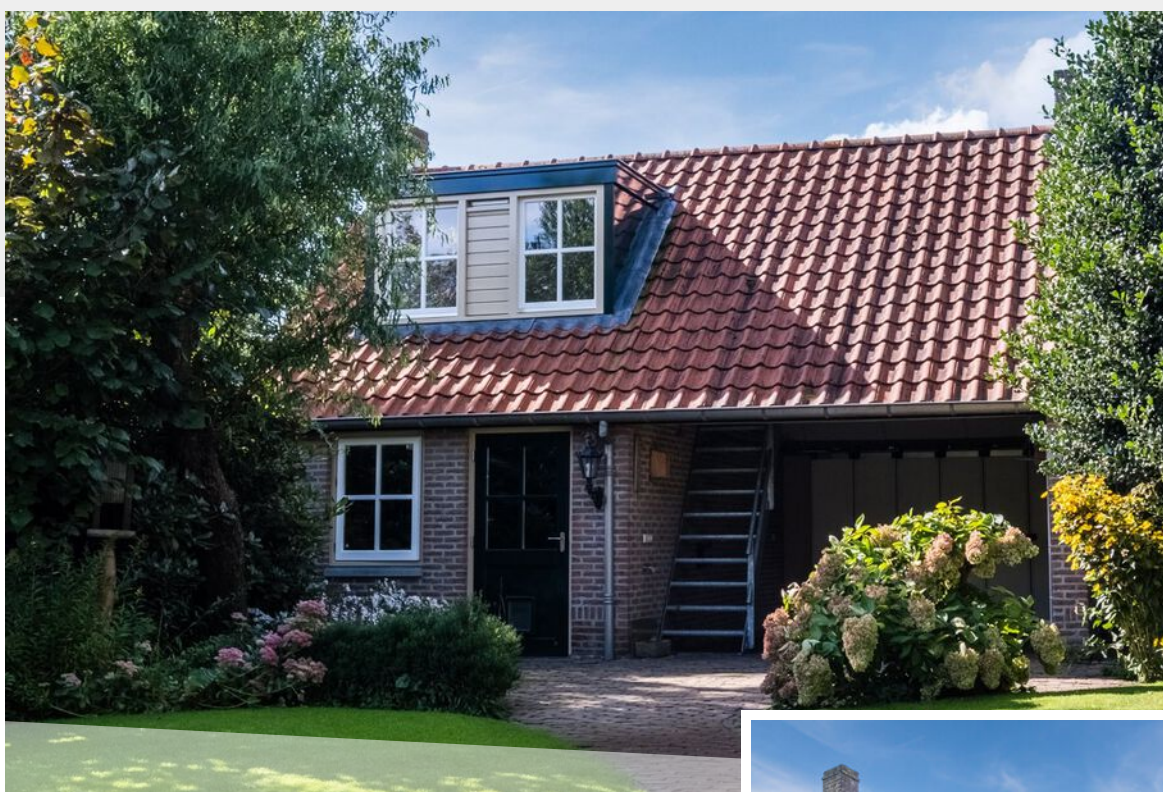






Berging en carport

Achter op het perceel staat een royale vrijstaande berging die in spouwmuren is gemetseld. De ruimte beschikt over een uitstortgootsteen en een gevelkachel en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of klussen. Hier bevindt zich tevens de grondwaterpomp ten behoeve van de beregening van de tuin. Boven de berging bevindt zich een royale bergzolder. Deze is bereikbaar via een vaste stalen trap onder de naastgelegen carport. Ook deze verdieping is opvallend compleet uitgevoerd met een uitstortgootsteen, gevelkachel en een dakkapel. Hierdoor biedt het bijgebouw bijzonder veel praktische ruimte en verschillende gebruiksmogelijkheden. Naast de berging bevindt zich de afsluitbare carport. Deze is voorzien van een elektrisch bedienbare segmentdeur en is via de achterzijde van het perceel bereikbaar. Vanuit de carport kom je uit op het achtergelegen pad. Dit pad wordt aan de zijde van de Varkensmarkt afgesloten met een elektrisch bedienbare dubbele sierpoort. Vanaf de Varkensmarkt is er vervolgens rechtstreeks toegang tot de openbare weg. Deze achterontsluiting is een bijzonder praktisch voordeel. Je kunt de auto via de achterzijde van het perceel onder de carport parkeren, terwijl de tuin volledig afgesloten blijft.



Berging met afsluitbare
carport









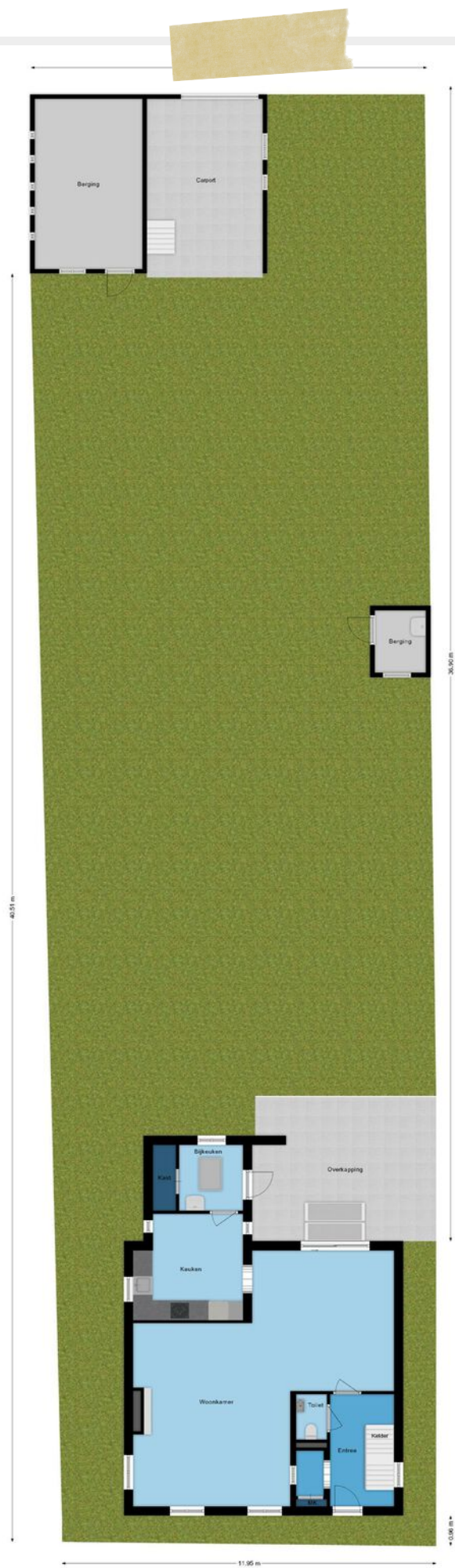


Straat- beeld

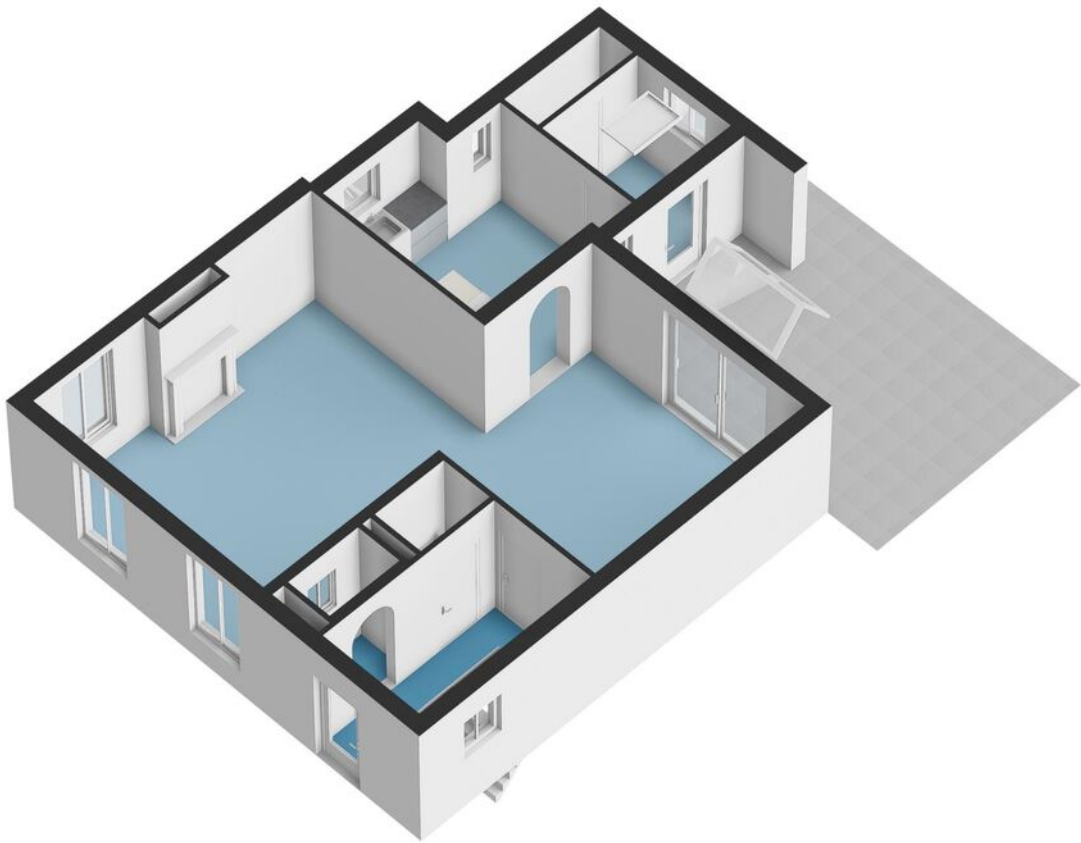


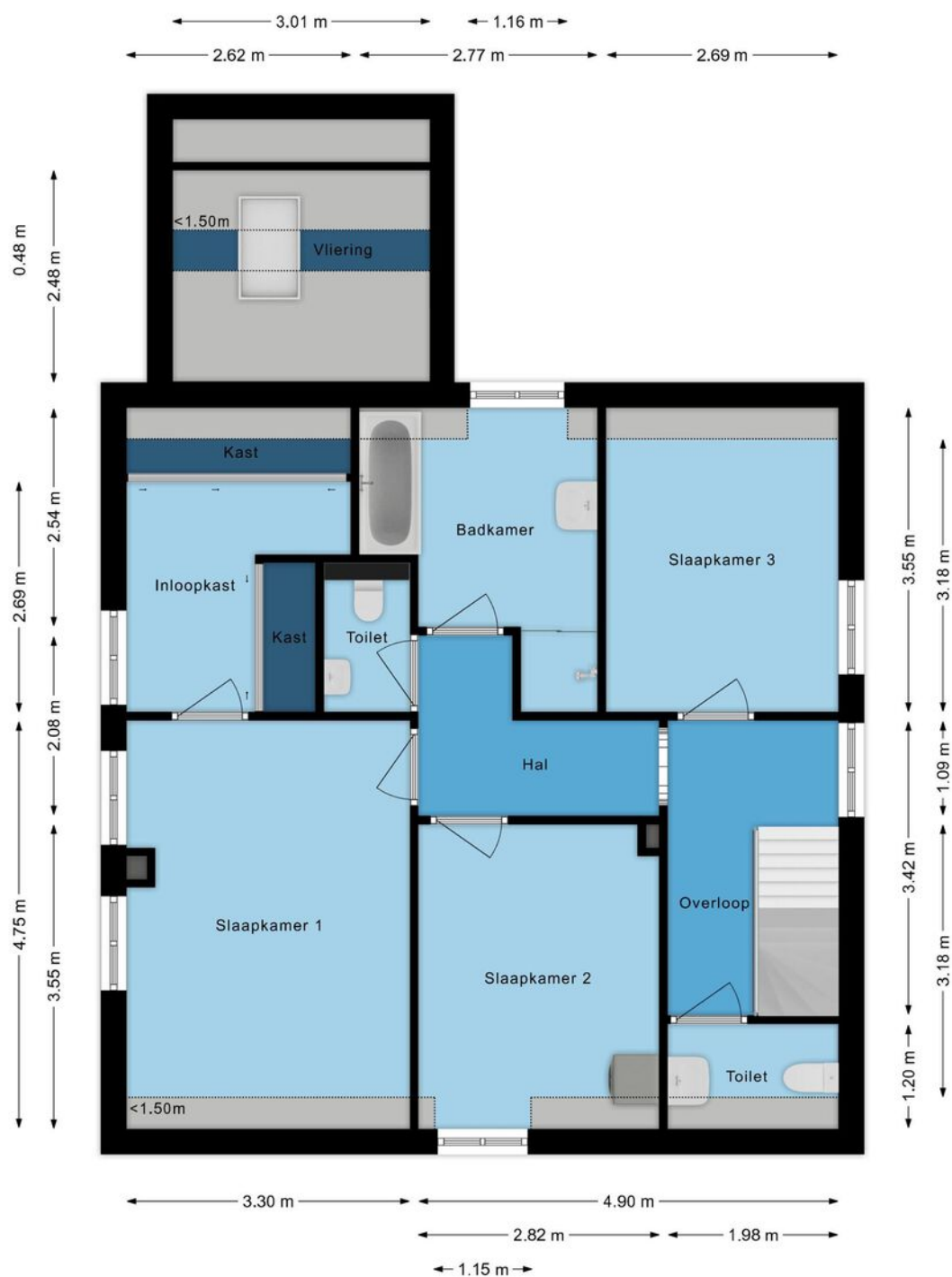




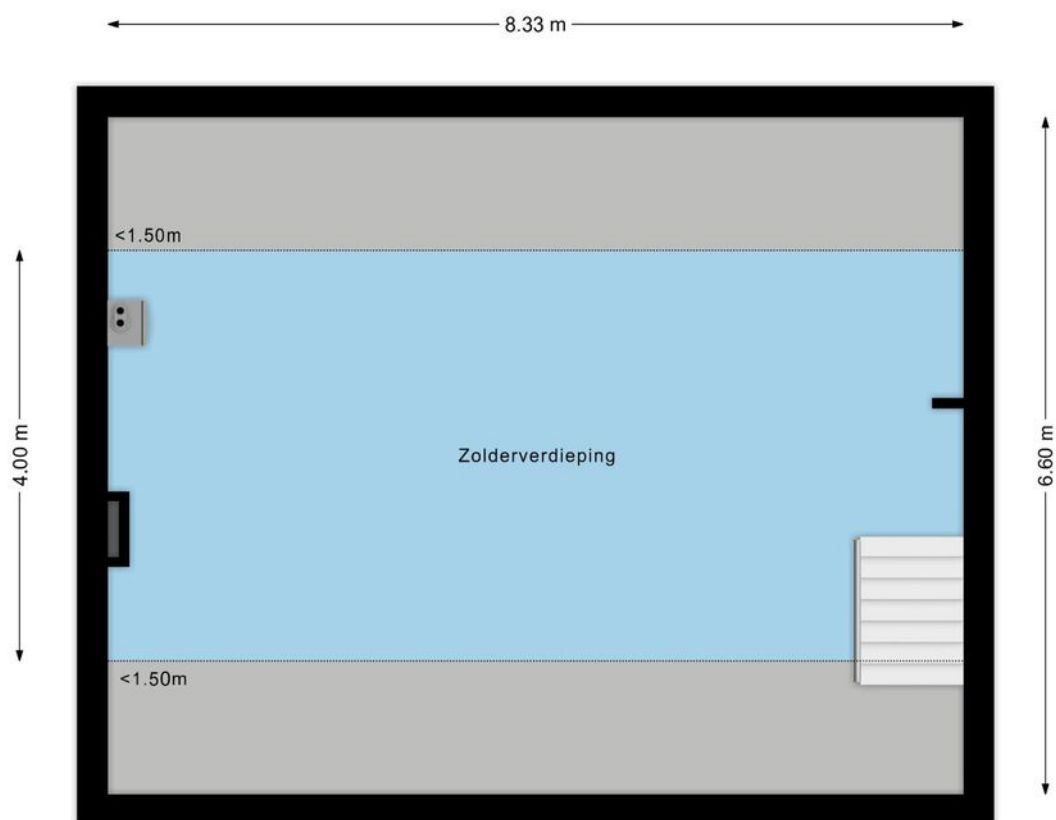


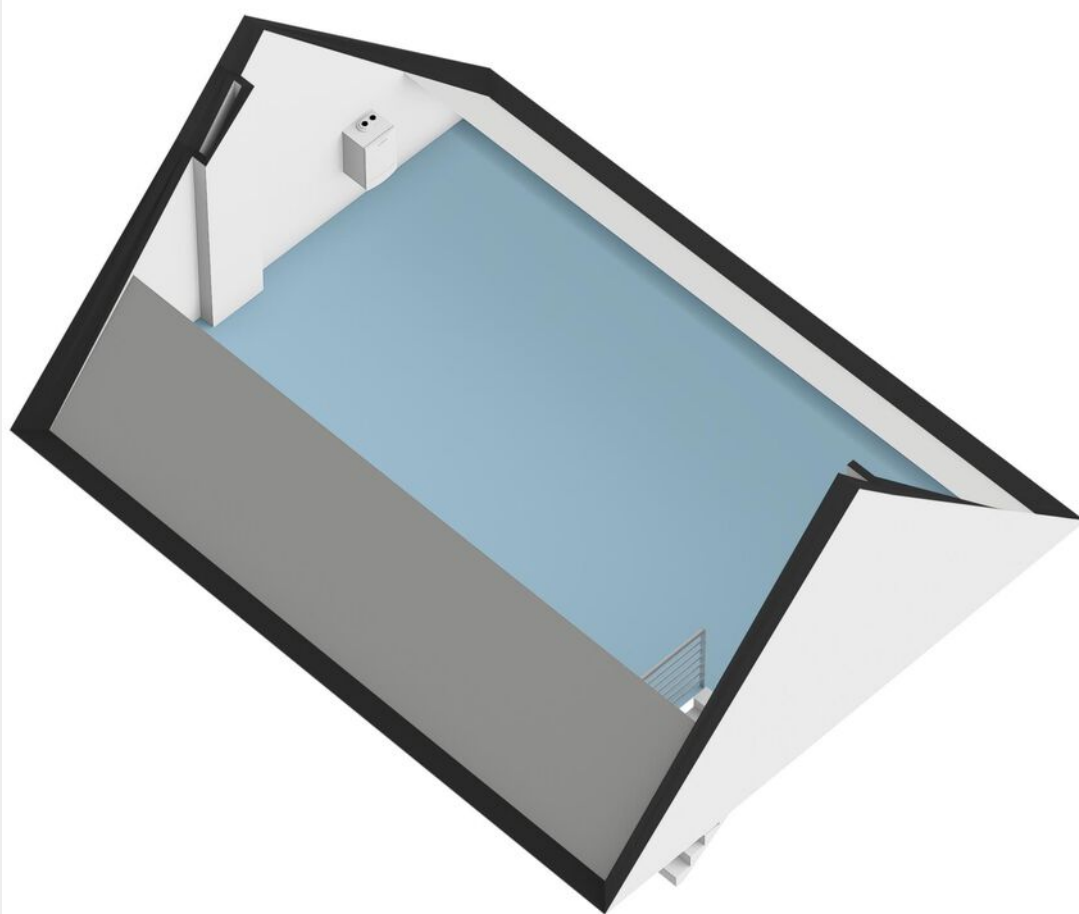


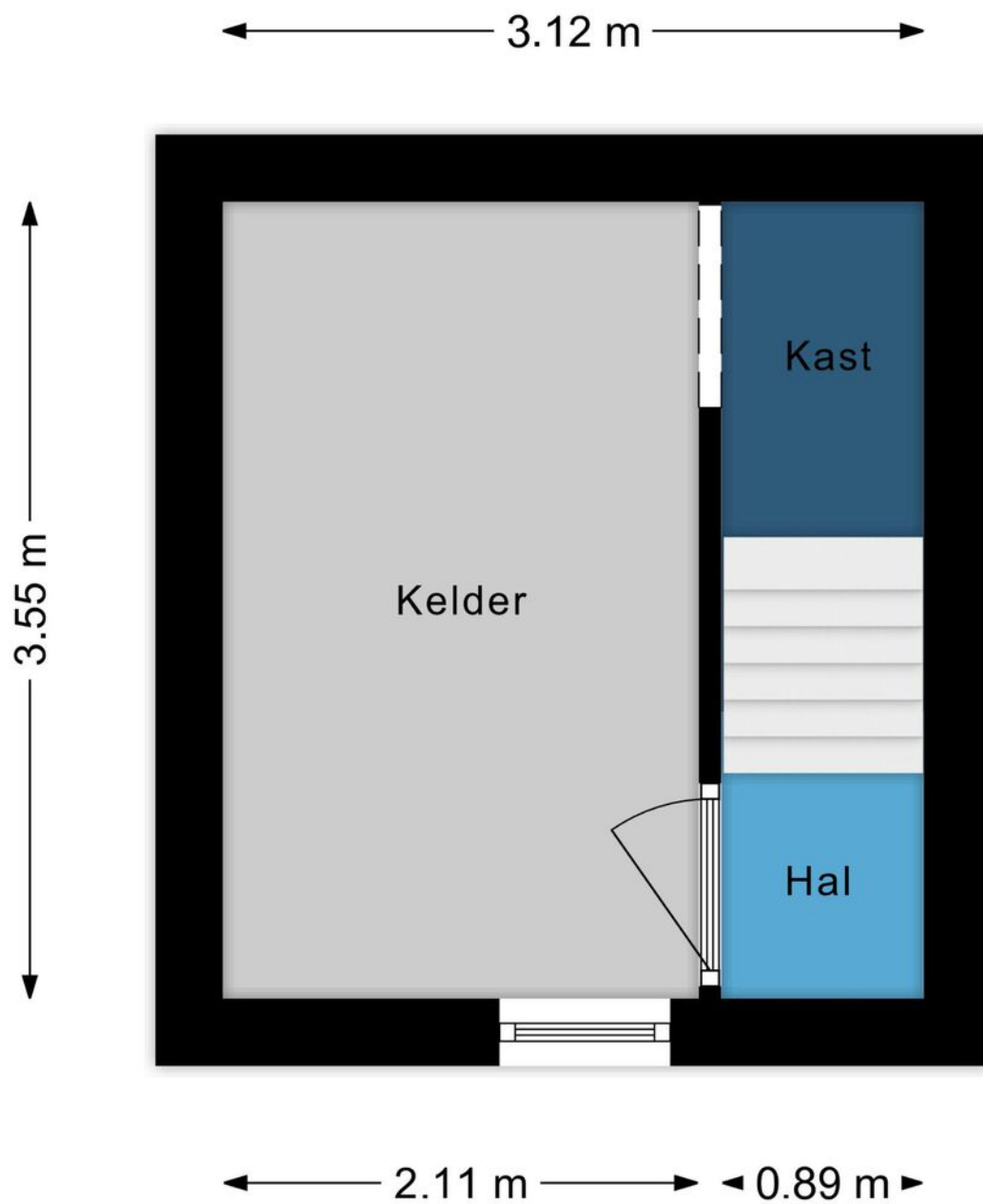






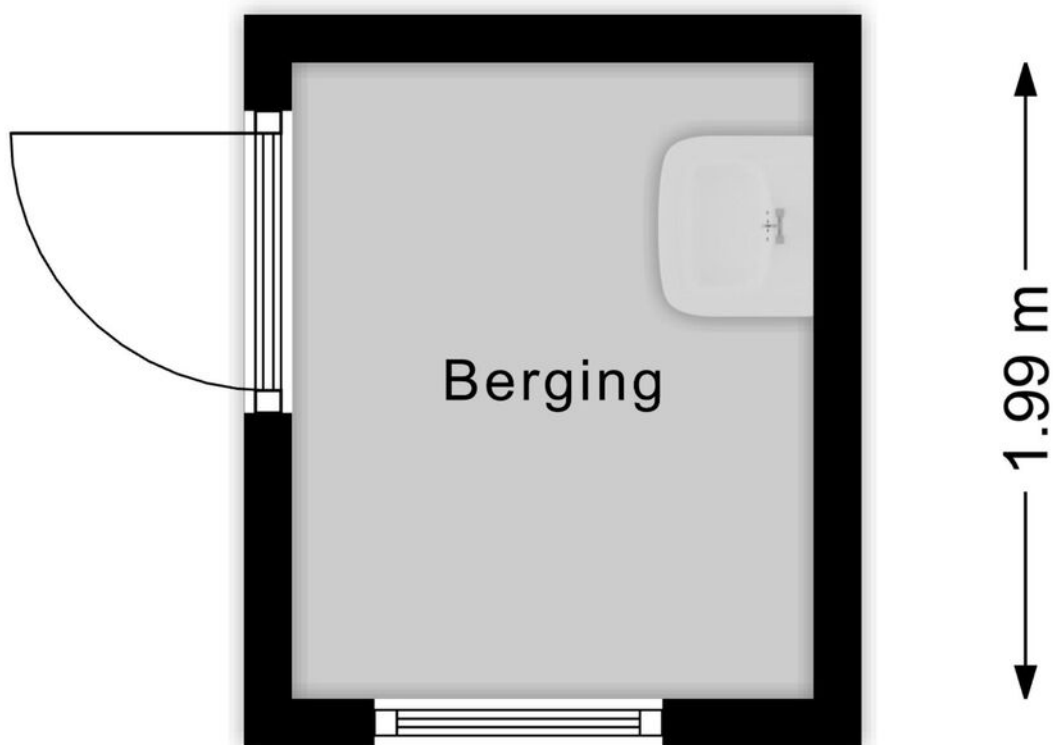


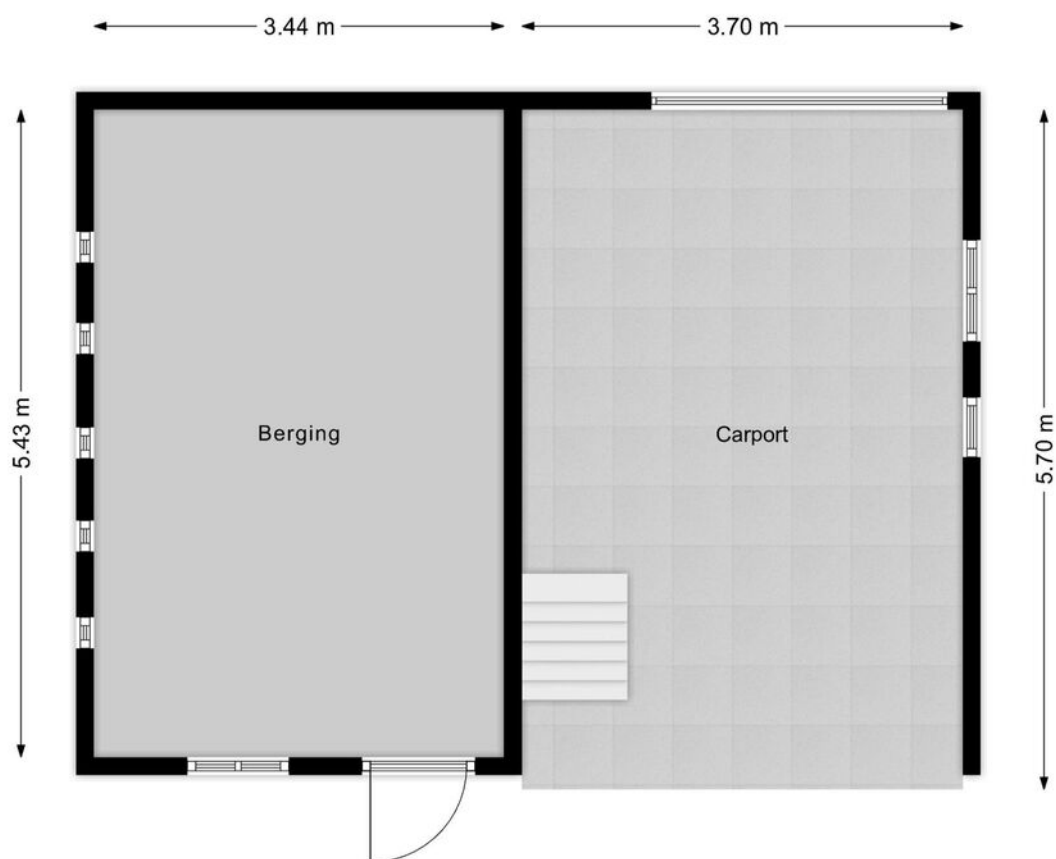


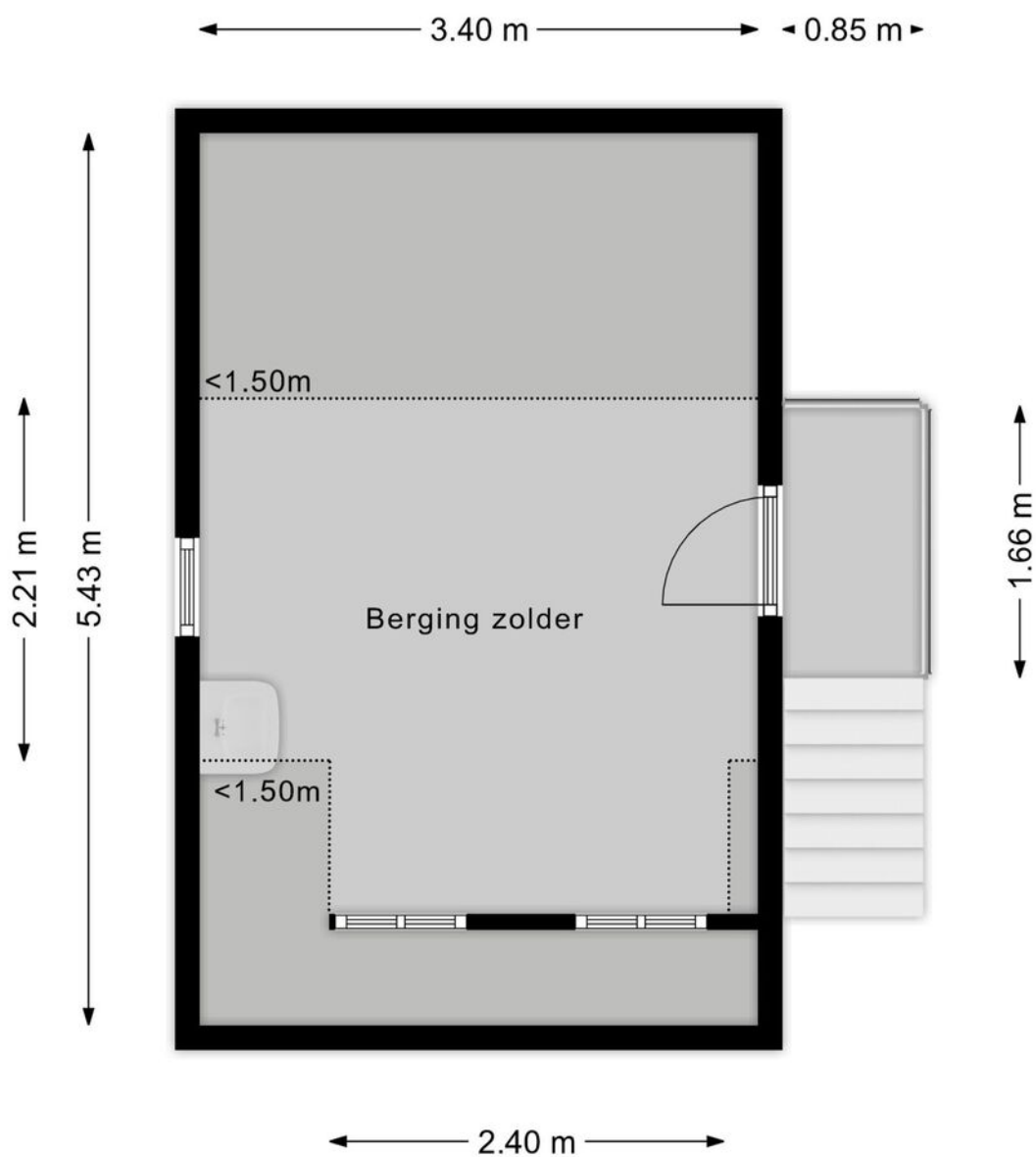




← 1.63 m →







Deze woning
heeft energielabel

A⁺⁺

(energie uit fossiele brandstoffen) 55,69 kWh/m²



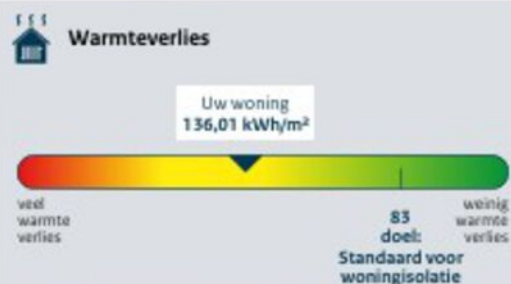
Isolatie van uw woning

	Gevels	
	Daken	
	Vloeren	
	Ramen	Niet van toepassing
	Buitendeuren	Niet van toepassing
	Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

	Verwarming	Warmtepomp
	Warm water	Warmtepomp
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	3.920 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 10,29

Aandeel hernieuwbare energie [%] 72,7

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Van Dissellaan 8 B
5531BR Bladel

Bouwjaar

1982

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

165 m²



Energieadviseur

TDI 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	Van Dissellaan 8B
Plaats	Bladel
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	18-09-2026

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	142,8
Gebruiksoppervlakte Overig in pandige ruimte	m2	Ca.	45,8
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	27,2
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	31,7
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	692

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 kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Bladel	
25	Huisnummer	Sectie	G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5184	
	Voorlopige kadastrale grens	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.		
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				

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