



Deensestraat 4  
5575 CL Luyksgestel

Een fijne & rustige  
woonlocatie!

# Modern & instapklaar!

Een vrijstaande garage van circa 21 m<sup>2</sup>!



0497-229030 | [info@revastmakelaardij.nl](mailto:info@revastmakelaardij.nl)  
[revastmakelaardij.nl](http://revastmakelaardij.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1963

Soort:  
Tussenwoning met  
vrijstaande garage

kamers:  
4 (waarvan 3 slaapkamers)

Inhoud:  
276m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
72m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
206m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buiten ruimte:  
9m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
21m<sup>2</sup>





# Omschrijving

Welkom bij je nieuwe (t)huis; op een fijne en rustige plek in een kindvriendelijke woonomgeving aan de rand van het dorp. Deze goed onderhouden, grotendeels gemoderniseerde (2022/2023) tussenwoning beschikt onder andere over een fraaie woonkamer, ruime keuken, drie slaapkamers, een zonnige achtertuin en een vrijstaande garage van circa 21 m<sup>2</sup>! Van een woning als deze worden wij als makelaar nou echt blij. En hopelijk jij binnenkort ook!

## Indeling

### BEGANE GROND

Bij aankomst treft je een mooie en breed opgezette straat met een speelveld en parkeerplaatsen, direct voor de deur.

### Hal

Stap binnen en laat je verwachtingen overtreffen. De modern afgewerkte hal beschikt over een trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en een gedeeltelijk betegelde toiletruimte.

### Keuken

Aangekomen in de ruim opgezette keuken met een combinatie van landelijk en strak met volop sfeer. Een van de eyecatchers in de woning is de houten keukeninrichting met een 4-pits gaskookplaat, afzuigschouw, spoelbak, vaatwasmachine, koelkast en volop kastruimte.

De afwerking maakt hier het plaatje compleet! Er is gekozen voor een PVC visgraatvloer en een strakke wand- en plafondafwerking.

### Woonkamer

Stap binnen in de gezellige, knus ingerichte woonkamer met een oase van natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen. Het resultaat van de woonkamer is een harmonieus geheel met een heel warme sfeer. Zo heeft de huidige eigenaar in 2023 gekozen voor een prachtige PVC visgraatvloer en is het geheel gestuukt! De woonkamer is werkelijk waar een plaatje!

## **EERSTE VERDIEPING**

### **Overloop**

Aangekomen op de eerste verdieping vinden we de badkamer en drie slaapkamers. Een slaapkamer ligt aan de voorkant en twee slaapkamers liggen er aan de achterkant. Middels een vlizotrap bereik je de bergzolder.

### **Slaapkamers**

De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een groot raampartij met een elektrisch rolluik.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde en eveneens een ruime kamer met aansluitingen voor het wasapparaat en een deur naar een klein balkon.

De slaapkamers aan de achterzijde zijn afgewerkt met vloerbedekking, gestuukte wanden (2022) en een neutrale plafondafwerking.

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een groot raampartij met een elektrisch rolluik en een mooi uitzicht.

### **Badkamer**

De badkamer is aan de voorzijde gesitueerd en uitgerust met een inloopdouche, wastafel en een designradiator. Er is gekozen voor een vintage tegelvloer in combinatie met witte wandtegels.

## **BERGZOLDER**

Middels een vlizotrap te bereiken ruime bergzolder. De zolder beschikt over de opstelling van de cv-installatie (Remeha HR, bouwjaar 2013) en de mechanische afzuigunit.



## **EXTERIEUR**

### **Achtertuintuin**

**De achtertuin is ruim, verzorgd en netjes aangelegd met bestrating, een plantenborder, boompjes en een oprit met afsluitbare poort. Het terras is direct aan het huis, biedt ruimte voor een grote tafel, beschikt over een zonneluifel en is in 2023 voorzien van nieuwe betontegels.**

**Loop je met ons mee? Via de overkapping aan het huis vast bereiken we de vrijstaande garage van circa 21 m<sup>2</sup> met een kanteldeur, loopdeur, elektra en een gootsteen. Vanuit het gezamenlijke pad aan de achterzijde kun je met je eigen auto bij de garage komen. Ideaal toch?**

### **Voortuin**

**Middels het verharde pad door de nog grotendeels, naar eigen wens in te richten voortuin bereik je de voordeur.**

## **BIJZONDERHEDEN**

### **Kenmerken**

- **Bouwjaar 1963;**
- **Gebruiksoppervlakte 72 m<sup>2</sup>**
- **Externe bergruimte 21 m<sup>2</sup>**
- **Gebouwgebonden buitenruimte 9 m<sup>2</sup>**
- **206 m<sup>2</sup> perceel**
- **Energielabel D**
- **Dakisolatie toegepast**
- **De woning beschikt over houten kozijnen met isolerende beglazing HR++ (excl. toiletraam)**
- **De gehele begane grond is voorzien van een fraaie PVC visgraatvloer (2023)**
- **De begane grond is in 2023 grotendeels voorzien van nieuw stucwerk (2023)**
- **De keuken is in 2023 professioneel geschilderd**
- **In 2022 is er aan de achterzijde een nieuw hekwerk met poort geplaatst**
- **De woning is in 2023 voorzien van een nieuwe voordeur; inclusief kozijn en dorpel**
- **De eerste verdieping is gedeeltelijk voorzien van nieuw stucwerk (2022)**
- **De woning beschikt over diverse elektrisch bedienbare rolluiken en een zonnescreen**
- **Er is voldoende parkeerruimte voor de deur**
- **Op ca. 30 minuten rijden van ASML, High Tech Campus en het Maxima Medisch Centrum**
- **Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 7 weken na het tot stand komen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ten bedrage van 10% van de koopsom.**















































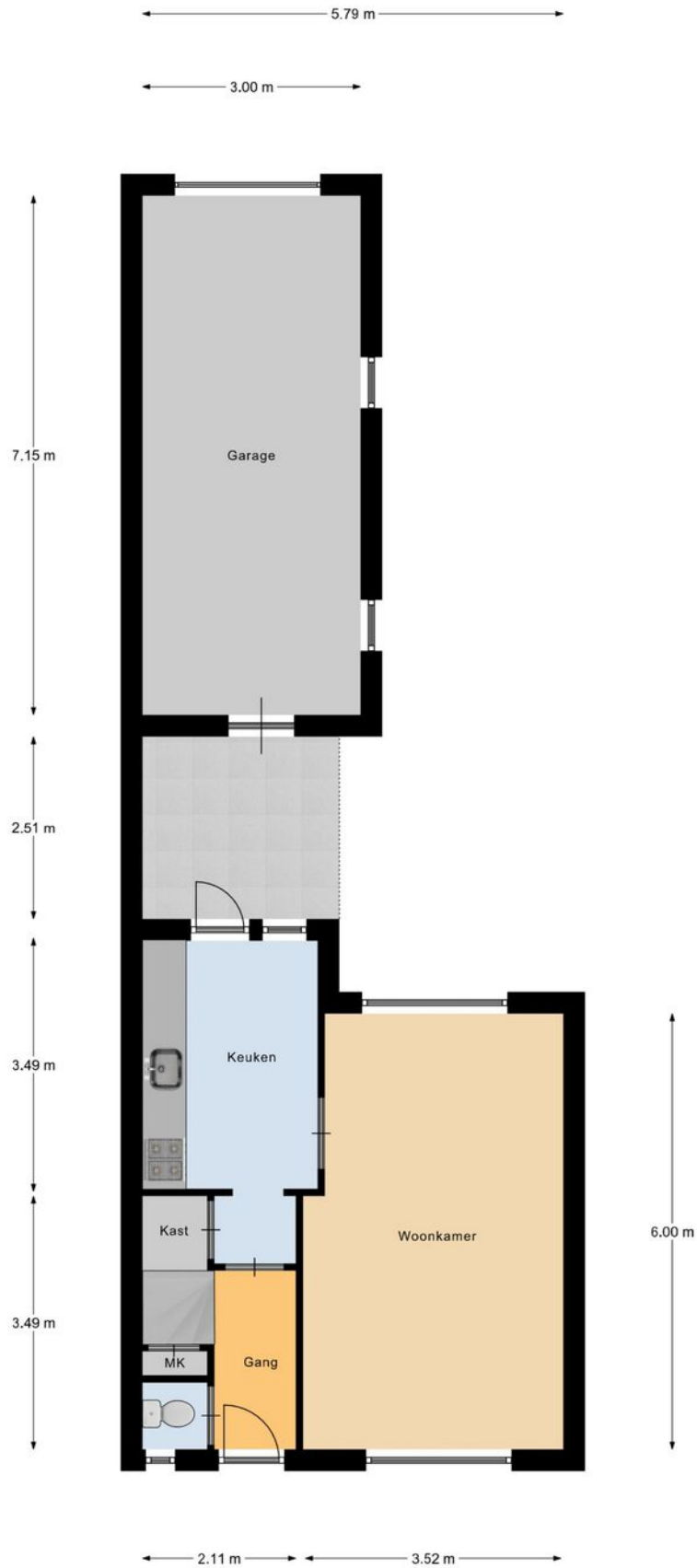








# Plattegrond



Begane Grond

"betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden"



# Plattegrond

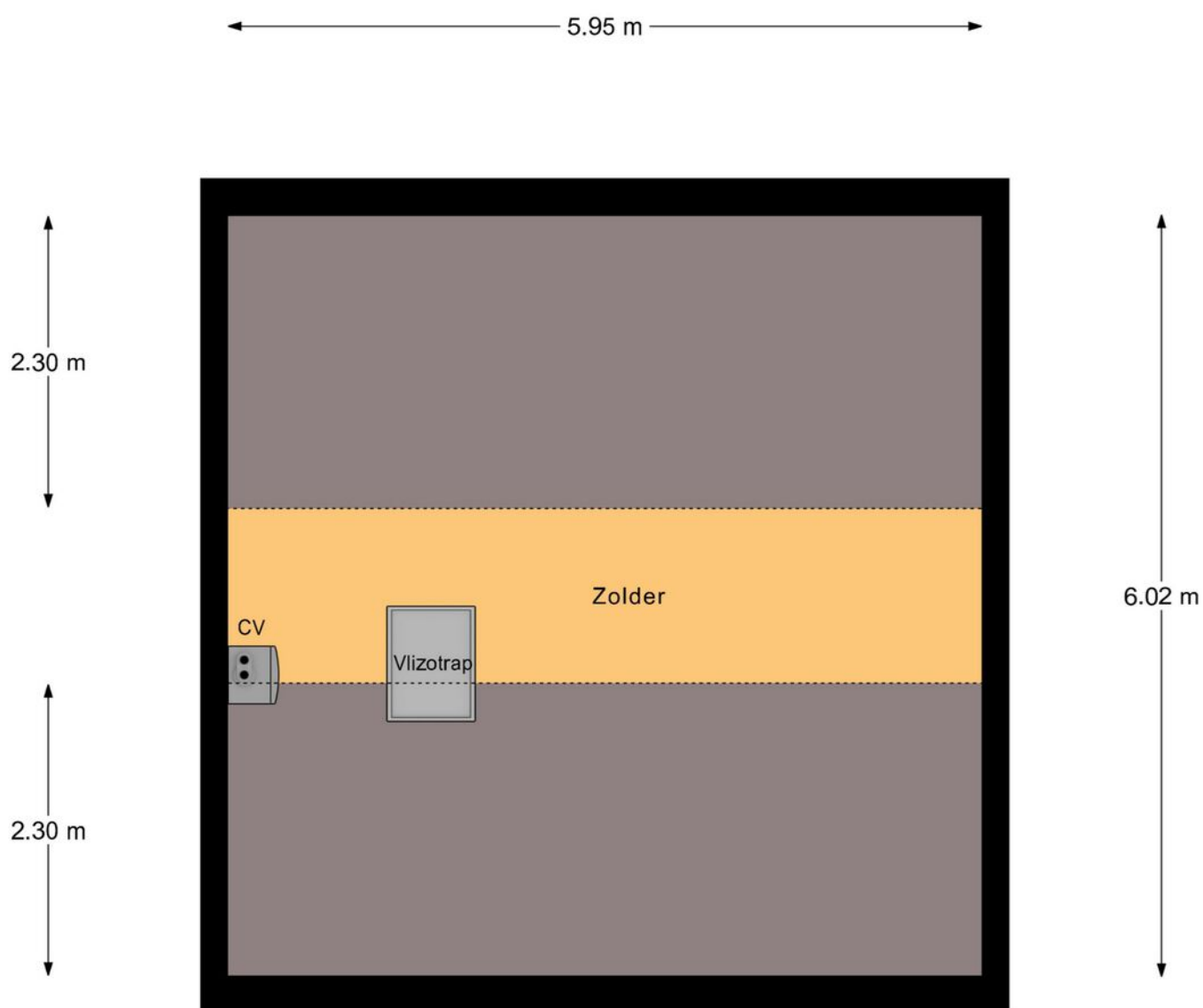


## 1e Etage

"betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden"



# Plattegrond



Zolder

"betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden"



# Energie label



Rijksoverheid

## Energie label woning

Deensestraat 4  
5575CL Luyksgestel

BAG-ID: 1724010000003991

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label D

Registratienummer 320429714  
Datum van registratie 12-04-2018  
Geldig tot 12-04-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
Bouwperiode	1946 t/m 1964
Woonoppervlakte	81 t/m 100 m <sup>2</sup>
2. Glas woonruimte(s)	HR glas
Glas slaapruiimte(s)	HR glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1990
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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 Michel Dijkstra  
Examnummer 358577  
KVK nummer 65305624

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.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

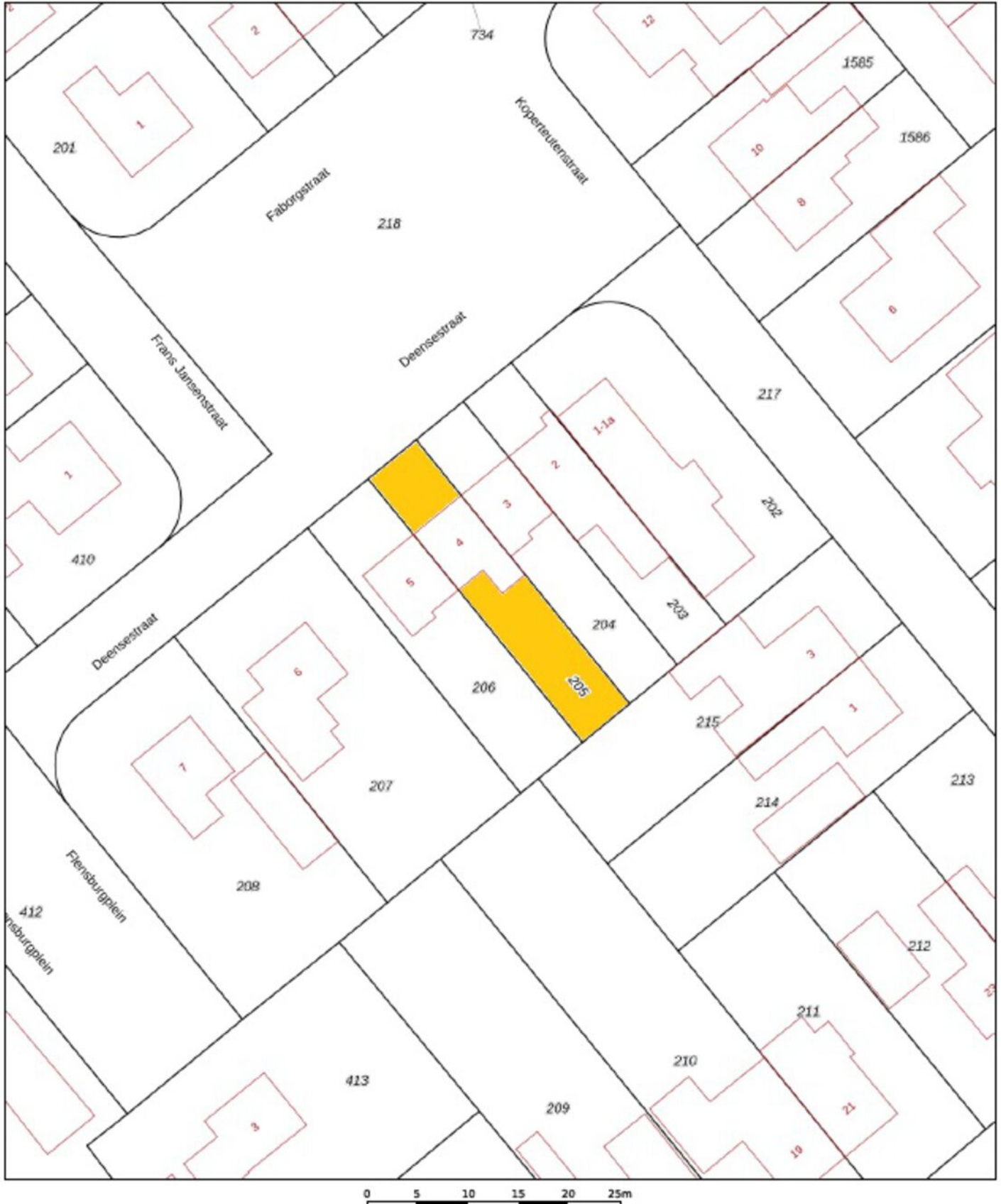
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



# Kadastrale kaart

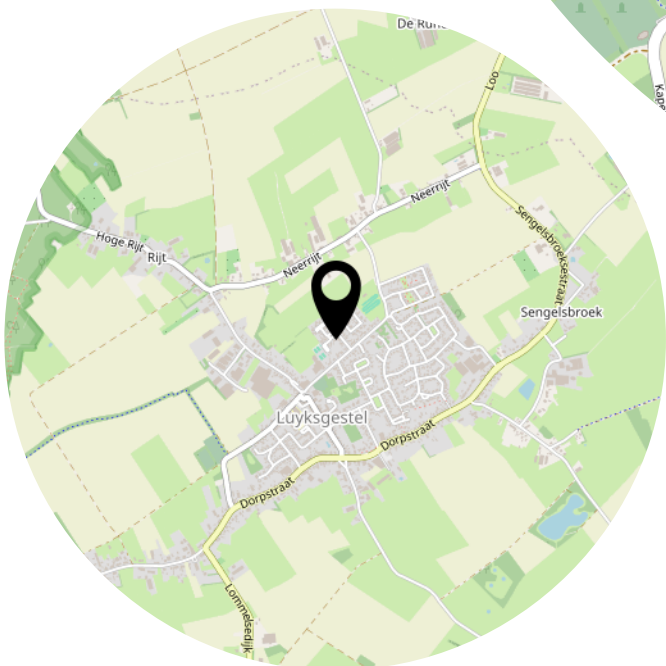
Kadastrale kaart

Uw referentie: ...





# Locatie op de kaart





# Heb je interesse?



Hof 35  
5571 CB Bergeijk

0497-229030  
[info@revastmakelaardij.nl](mailto:info@revastmakelaardij.nl)  
[revastmakelaardij.nl](http://revastmakelaardij.nl)

