



Vraagprijs
€ 849.000 K.K.

13

BOEKWEITSTRAAT

RIETHOVEN



WELKOM THUIS

Wauw, wat een unieke kans is dit! Deze zeer royale vrijstaande woning biedt alles waar je van droomt: ruimte, comfort en een toplocatie! Met maar liefst 203 m² woonoppervlakte en een schitterend vrij uitzicht over de landerijen is dit dé plek waar rust en ruimte samenkomen. Hier woon je in alle vrijheid, omringd door natuur en met een fantastisch gevoel van thuis.

De woning is uiterst degelijk gebouwd, altijd keurig onderhouden en heeft een praktische indeling. Deze instapklare woning biedt alle ruimte en comfort, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, is deze woning ook volledig levensloopbestendig. Ideaal voor nu én voor de toekomst!

SOORT WONING:
VRIJSTAANDE WONING

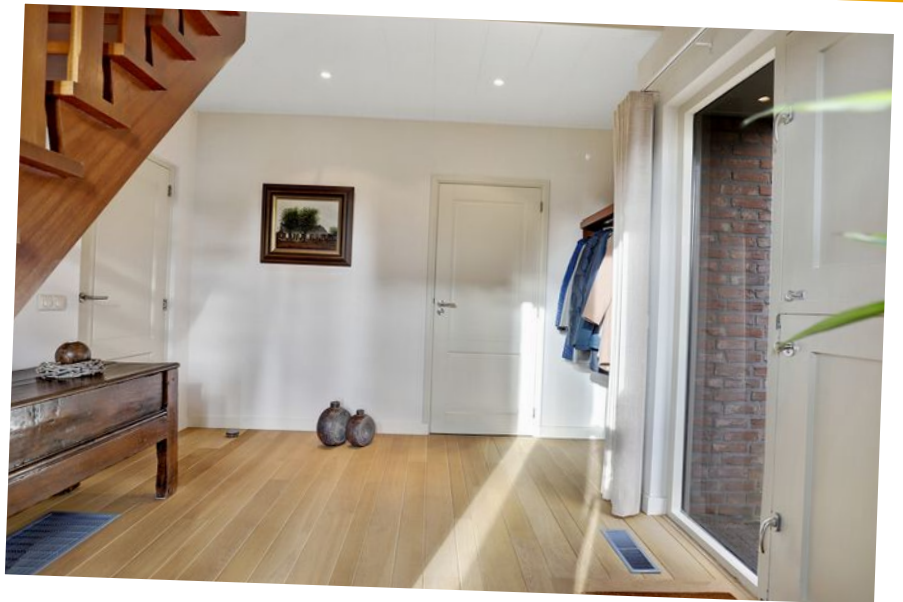
ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1977

WOONOPPERVLAKTE:
203m²

INHOUD:
924m³

PERCELOPPERVLAKTE:
746m²

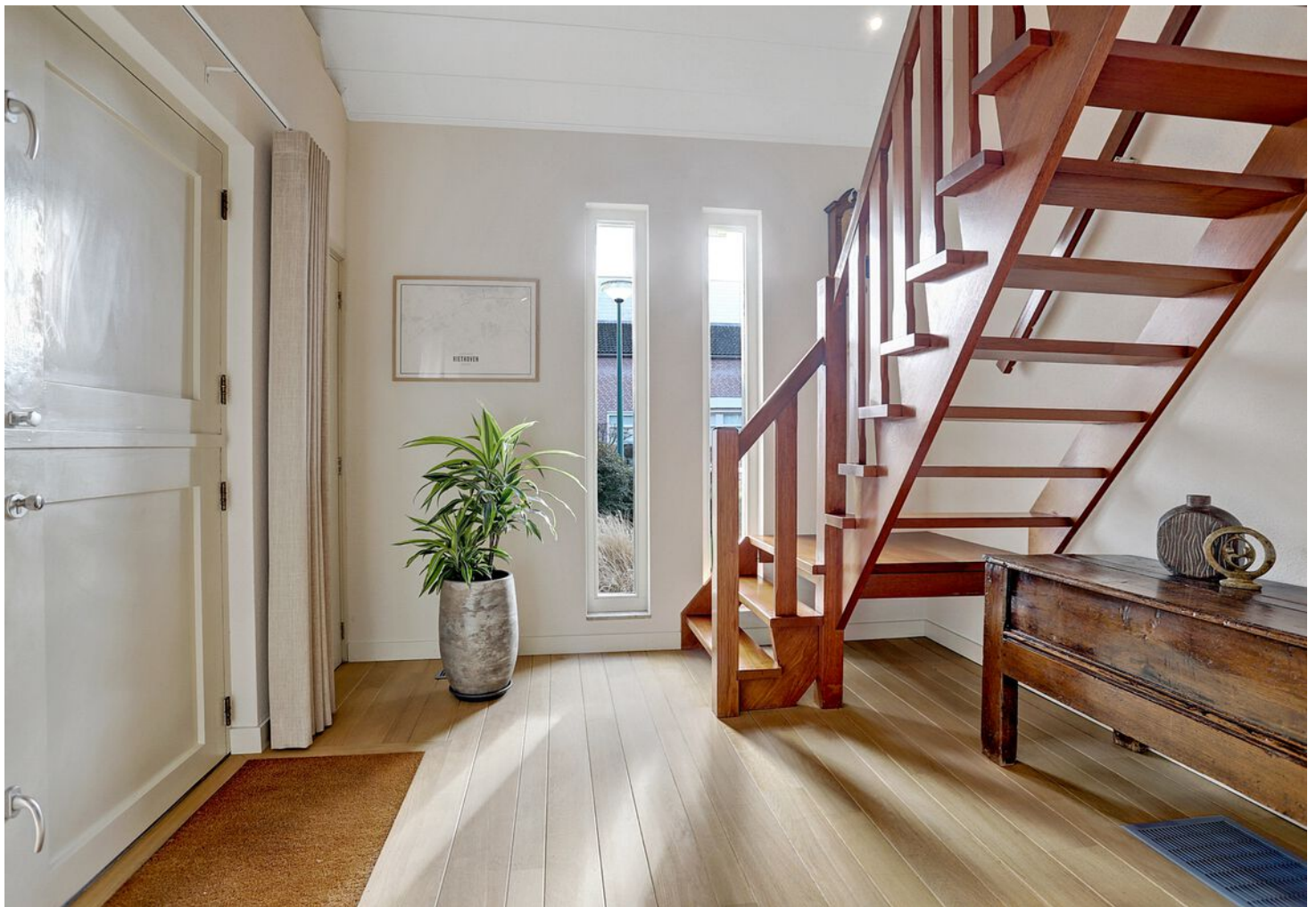


Ook op energetisch gebied is de woning helemaal bij de tijd: zo is de woning voorzien van een energielabel A, 18 zonnepanelen (2018), een airco (2023) en een all electric warmtepomp van het type Vaillant (2023).

Naast de fijne ligging in een rustige straat biedt deze woning volop ruimte voor jouw woonwensen. Of je nu een groot gezin hebt, hobbyruimte nodig hebt of gewoon graag royaal woont – hier kan het allemaal.

De tuin, met vrij uitzicht, vormt de kers op de taart: een heerlijk plekje om in alle privacy van het buitenleven te genieten.

Kortom, dit is een zeer unieke kans om jouw droomwoning te bemachtigen. Maar woorden schieten tekort om de charme van deze woning echt over te brengen. Kom het zelf ervaren en laat je verrassen door alles wat Boekweitstraat 13 in Riethoven te bieden heeft! Plan snel een bezichtiging in.



ENTREEHAL

De huidige eigenaren hebben écht aan alles gedacht om van Boekweitstraat 13 een fijn en comfortabel huis te maken.

Entree

Welkom in de imposante entreehal van deze woning. Hier word je meteen verwelkomd door een prachtige houten parketvloer die de ruimte een warme en uitnodigende uitstraling geeft. De royale hal biedt voldoende ruimte voor een garderobe en heeft een open trap die het geheel compleet maakt. Wat direct opvalt, is de indrukwekkende vide, die zorgt voor een nog ruimtelijker en lichter effect in de hal.

Vanuit de entree heb je toegang tot de meterkast, een modern toilet dat gedeeltelijk is betegeld en is uitgerust met een hangcloset en een strak meubel met wastafel. Daarnaast loop je via de hal door richting de heerlijk ruime woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.





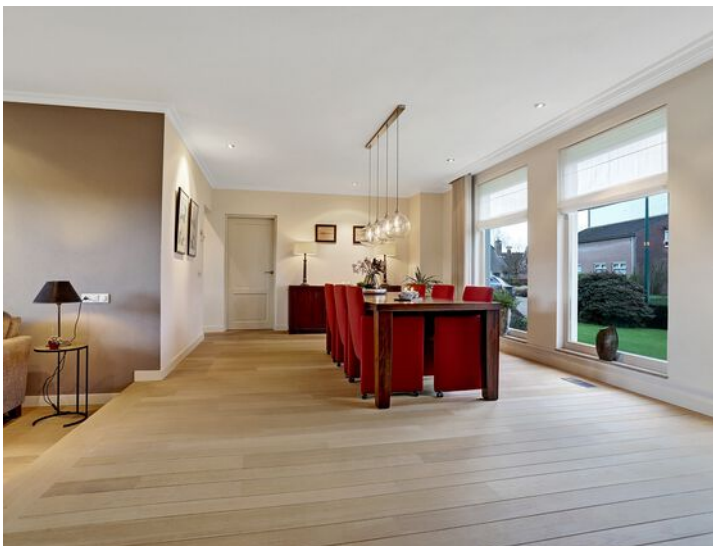


LIVING

We openen de deur naar de royale woonkamer, waar comfort en stijl perfect samenkomen. De ruimte is afgewerkt met een prachtige houten parketvloer, die recent is geschuurd en gelakt (2023), en voorzien van nette stucwerkwallen en een plafond met elegante sierlijsten. Dit alles zorgt voor een verzorgde uitstraling en een warme sfeer.

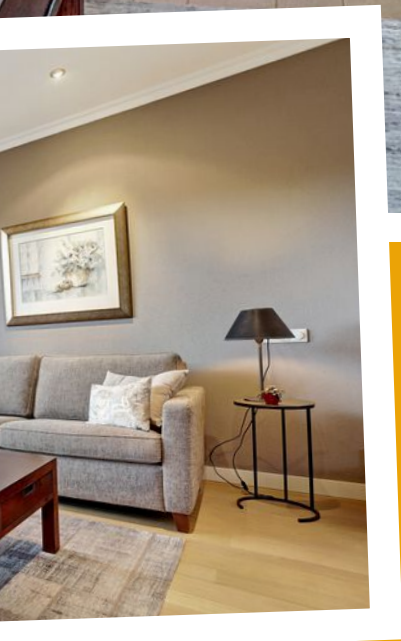
Het eetkamergedeelte biedt meer dan genoeg ruimte voor een eettafel waar je met maar liefst acht personen heerlijk kunt tafelen. Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Screens zorgen bovendien voor extra comfort in de zomermaanden.

Een uniek detail in deze woonkamer is de gezellige zithoek, die zich op een niveau lager bevindt via een stijlvol afstapje. Deze 'zitkuil' creëert een intieme en knusse sfeer, ideaal om lekker te ontspannen met een boek of om samen te genieten van een avondje tv.









De zithoek is voorzien van een sfeervolle design houtkachel voor die koude winteravonden, en de Daikin airco (2023) houdt de temperatuur het hele jaar door precies zoals jij dat wilt.

Middels de schuifpui kun je eenvoudig de tuin bij de woonruimte betrekken en heb je direct dat heerlijke binnen-buiten gevoel.

We nodigen je van harte uit om de mooie view over de landerijen, vanuit deze prachtige woonkamer met eigen ogen te komen bewonderen.



LEEFKEUKEN



Via de open doorgang vanuit de woonkamer kom je in de royale keuken, een ruime en lichte ruimte die van alle gemakken is voorzien. De keuken is opgesteld in een hoek, wat zorgt voor een efficiënte indeling en biedt meer dan genoeg ruimte voor al je kook- en opberggemakken. Het is uitgerust met handige inbouwapparatuur, zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, elektrische warmwater boiler en een combi-oven.





De keuken biedt daarnaast ook voldoende ruimte voor een gezellige eettafel, perfect om samen te dineren of een kopje koffie te drinken. Wat deze keuken extra bijzonder maakt, is de ligging in een mooie hoek van het huis, omringd door raampartijen die je een prachtig uitzicht bieden over de achtertuin. Dit maakt de ruimte niet alleen praktisch, maar ook bijzonder aangenaam om in te verblijven. Daarnaast is de keuken voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort, vooral tijdens de koudere maanden. En tijdens de warmere maanden zorgen de screens ervoor dat het niet te warm wordt.



PORTAAL & WASRUIMTE

Vanuit de keuken kom je in de betegelde kelderkast en het portaal, die toegang biedt tot de wasruimte en de slaapkamer. Het portaal is afgewerkt met een nette tegelvloer alsmede de wasruimte. Met dank aan de naastgelegen carport stap je altijd droog binnen in de woning.

Wasruimte

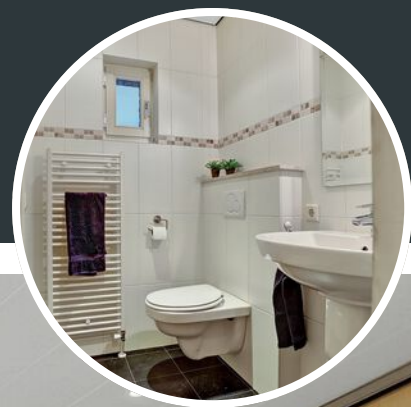
Via het portaal heb je toegang tot de praktische wasruimte welke voorzien is van een inbouwkast, aansluitingen voor het witgoed en een handige meubel met wasbak. Daarnaast bevindt zich hier de hetelucht verwarming en is deze ruimte ideaal om de was te laten drogen in de wintermaanden.







SLAAPKAMER



De slaapkamer is zeer royaal van opzet en is voorzien van een praktische inbouwkast, ideaal voor het opbergen van al jouw kleding. Daarnaast beschikt de slaapkamer over royale raampartijen, die zorgen voor het nodig daglicht, maar welke ook voorzien zijn van screens. De vloer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en voorzien van vloerverwarming en de wanden zijn voorzien van stucwerk met een mdf plafond. Via de slaapkamer heb je een directe toegang tot de ensuite-badkamer, welke beschikt over een hangcloset, wastafel en een inlopdouche.



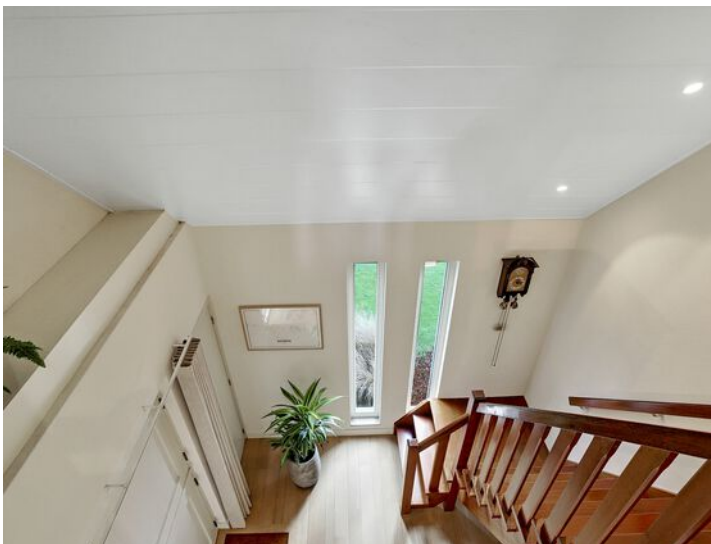
OVERLOOP

Via de vaste trapopgang bereik je de eerste etage van deze royale woning welke toegang biedt tot 3 slaapkamer, een moderne badkamer en een apart toilet. De toiletruimte is geheel betegeld is en voorzien van een hangcloset met fonteintje. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer, gestucte wanden en neutrale plafonds.

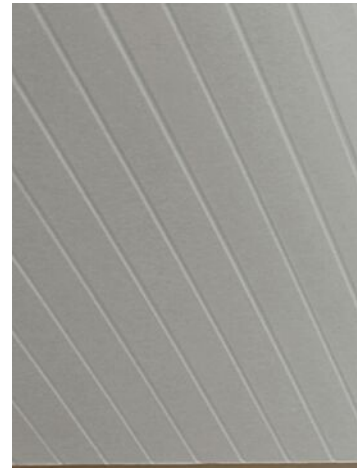
Slaapkamers

De slaapkamers variëren qua grootte maar hebben allen hetzelfde afwerkingsniveau en beschikken daarmee ook allen over handig opslagruimte onder de schuine kanten en rolluiken (gedeeltelijk elektrisch).

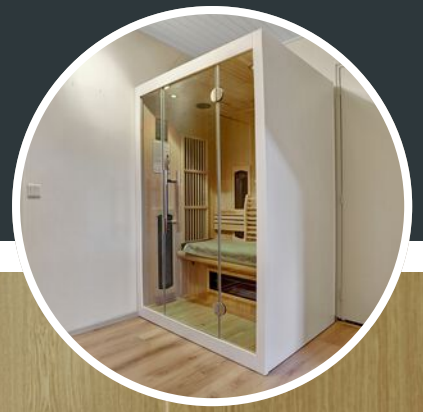
Daarnaast zijn ze allen groot genoeg om een tweepersoonsbed en een kast in te plaatsen of zelfs een extra bureau. De slaapkamers zijn allen gelegen aan de achterzijde en de masterbedroom beschikt over een balkon.







SLAAPKAMERS



Slaapkamer twee beschikt over een handige bergruimte, waar zich dan ook de omvormer van de zonnepanelen, de elektrische warmwaterboiler (150 liter) en de hetelucht verwarmingsinstallatie bevinden.







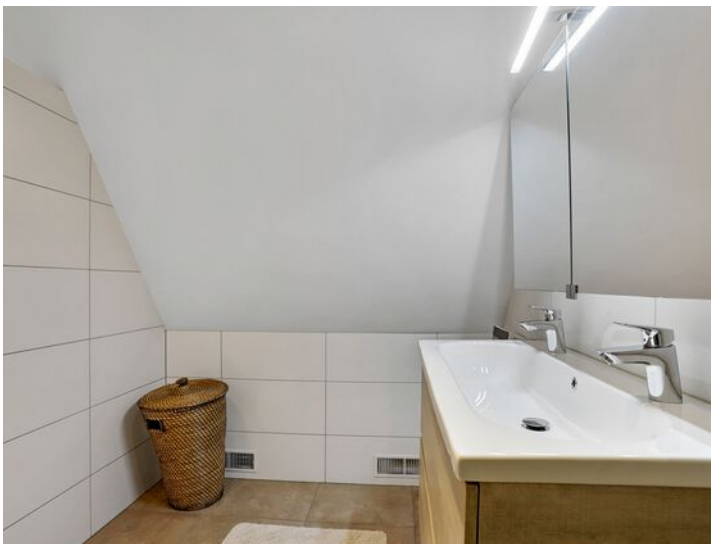
BADKAMER

Badkamer

De badkamer is een zeer nette ruimte die altijd goed bijgehouden is en beschikt over een fijne en royale inloopdouche en een meubel met wasbak en dubbele kraan. Daarnaast kan je de badkamer verwarmen doormiddel van een elektrische verwarming.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap vanuit de overloop bereik je de zeer royale bergzolder van deze woning. Dit is een ideale ruimte voor het opbergen van o.a. seizoensgebonden spullen. Maar het kan ook zeker voor andere doeleinden worden gebruikt.







EXTERIEUR

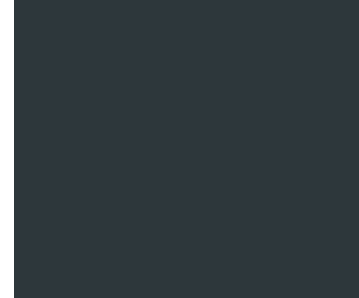
Achtertuin

Een heerlijke plek om samen te komen en te genieten. Dat is wat deze tuin met prachtige view over de landerijen jou te bieden heeft! De royale overkapping nodigt uit om het hele jaar door buiten te zitten, en met een warmtelamp en een warmtestralers blijf je ook op frisse avonden comfortabel genieten. Het ruime grasveld biedt volop ruimte voor de kinderen om lekker te spelen, terwijl jij geniet van het prachtige uitzicht over de uitgestrekte landerijen.



De tuin wordt omringd door volwassen beplanting en kleurrijke borders, wat zorgt voor een nette uitstraling. En als kers op de taart is de tuin voorzien van een beregeningsinstallatie en aansluitpunten voor sfeervolle tuinverlichting.





EXTERIEUR



De praktische berging is vanuit de tuin bereikbaar, biedt volop mogelijkheden en heeft een vaste trap naar de royale bergzolder welke op stahoogte beloopbaar is over de gehele aanbouw. Tevens bevindt zich hier ook de opstelling van de all electric warmtepomp (2023). De berging is ideaal voor het stallen van je fietsen of voor de klusser, die hier makkelijk een werkbank kan plaatsen.

Achter de berging vind je een overkapping, perfect voor het opbergen van een aanhanger, klike's of andere grote spullen.



VOORTUIN

Voortuin

De voortuin van deze woning is zeer netjes aangelegd, met een strak groen gazon en diverse beplanting. Aan de rechterzijde van de woning vind je een praktische en bovendien ruime oprit met carport, zodat je altijd je auto droog kunt parkeren.

Aan de linkerzijde bevindt zich een handige achterom, bereikbaar met een brede tweedelige afsluitpoort.





LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Locatie

Genoeg te vertellen over de woning zelf dus, maar hoe is de locatie? Want een locatie verander je niet. Geen zorgen! Gelukkig is dit huis gelegen op een TOP locatie.

Boekweitstraat staat bekend als een zeer fijne woonomgeving. De wijk heeft relatief een lage verkeersdruk, Alleen aanwonende in deze U-vormige straat bereiken hun woning, wat zorgt voor een veilige en kindvriendelijke sfeer. In de straat is voldoende openbare parkeergelegenheid en diverse kinderspeelgelegenheden kun je vinden in de nabije omgeving van de woning.

Riethoven ligt in 'the middle of everywhere'. Je bent binnen 5 minuten op de uitvalswegen naar Eersel, Bergeijk, Valkenswaard, Veldhoven en Eindhoven. De nieuwe N69 zorgt hier voor een nog snellere verbinding naar de A67 en de A2. Met de auto sta je binnen 20 minuten op Eindhoven Airport. Zo ben je snel op weg naar je vakantiebestemming!

Reis je liever met het openbaar vervoer? Bij het dorpsplein vertrekt regelmatig een stadsbus die je binnen een half uur naar het station van Eindhoven brengt.

Ook met de fiets kun je alle kanten op. Er zijn veel fietspaden en kleinere wegen rondom Riethoven die je snel naar Eersel, Bergeijk, Veldhoven, Valkenswaard of Eindhoven brengen en als je stevig doorfietst sta je na een half uur al bij ASML of het Maxima Medisch Centrum.

Rondom het dorpsplein en de Dorpsstraat vind je een aantal bekende restaurants, waar veel mensen graag voor naar Riethoven komen. Maar ook voor een biertje op een terras of in een café kun je terecht in Riethoven.

Voor de dagelijkse boodschappen pak je de auto en sta je binnen een kwartiertje bij de slager, bakker, Hema, Kruidvat en grotere supermarktketens in Bergeijk, Eersel, Veldhoven-Dorp of Valkenswaard.

Voor kinderen is wonen in de Boekweitstraat ideaal want je kunt te voet naar basisschool St. Willibrordus in Riethoven. Oudere kinderen kunnen met de fiets naar het voortgezet onderwijs in Eersel, Veldhoven of Valkenswaard.

Riethoven kent een actief verenigingsleven. Sportpark Droevendaal in Riethoven is de thuisbasis van de rood-witte voetballers van VV Riethoven, de korfbalvereniging Sportiva en De Riethovense Tennis Vereniging. In Sporthal De Kempphaan, ook gewoon in Riethoven, spelen de zaalvoetbalvereniging en de badmintonclub hun wedstrijden.

En hou je van golfen? Binnen een straal van 10 kilometer kun je op maar liefst 3 verschillende golfbanen spelen. Maar als je minder sportief bent, kun je je ook altijd aansluiten bij carnavalsvereniging De Bremspoersen, Sint Anna Gilde, de Harmonie, de biljartclub of een kaartje leggen in De Rietstek. Genoeg te kiezen dus.

Heb jij het gevoel dat je hier veel woonplezier gaat beleven? Neem dan snel contact op met de makelaar!

KENMERKEN

Verbeteringen door de jaren heen

- Een all electric warmtepomp (Vaillant 2023)
- Een Daikin airco woonkamer 2023
- 18 zonnepanelen 2018 (Jaarlijks ongeveer 5600 kWh)
- Design houtkachel 2006
- Schuifpui woonkamer in 2019 vernieuwd en voorzien van HR++ beglazing
- Hardhouten kozijnen voorzijde woning, zowel begane grond als eerste verdieping voorzien van HR++ beglazing 2006
- Dak renovatie; extra isolatie (folie) + nieuwe pannen 2022
- Spouwmuurisolatie in 2023 (na geïsoleerd met AminoFoam)
- Tijdens de verbouwing in 2006 is de vloerisolatie grotendeels vernieuwd
- Slaapvleugel herbouwd in 2006 (voorheen garage)
- Houten parket vloer opnieuw geschuurd en behandeld 2023

Kenmerken

- Bouwjaar 1977;
- Energielabel A
- Levensloopbestendig wonen
- Unieke ligging
- Vrij uitzicht over de landerijen
- Tuin voorzien van beregeningsinstallatie
- Drie ruime slaapkamers op de verdieping
- 2 badkamers (waarvan 1 op de begane grond)
- Woning voorzien van vloerisolatie
- De spouw en het dak zijn na geïsoleerd
- Volledig voorzien van isolerende beglazing
- Heteluchtverwarming
- De begane grond wordt momenteel met een airco en de houtkachel verwarmd
- Eerste verdieping wordt momenteel elektrisch verwarmd
- Gedeeltelijke vloerverwarming
- Massieve binnendeuren
- 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.

De strakke in architectuur gebouwde woning biedt binnen veel meer ruimte dan het vooraanzicht doet vermoeden Wij nodigen jullie daarom graag uit voor een rondleiding om het gevoel van 'thuiskomen' zelf te ervaren.

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
770747930

Datum registratie
18-12-2024

Geldig tot
26-11-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+/- + ++
4 Vloeren	+/- + ++
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	+/- + ++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5040 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



44,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Boekwielstraat 13
5561AB Rielthoven
BAG-ID: 172401000004298

Detailaanduiding

Bouwjaar 1977
Compactheid 1,59
Vloeroppervlakte 218m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

L. Angles Isom

Examnummer

7472.4124.1999

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Inschrijfnummer

EPG2022-89W

KvK-nummer

85722022

Certificerende Instelling

EPG-Certificering

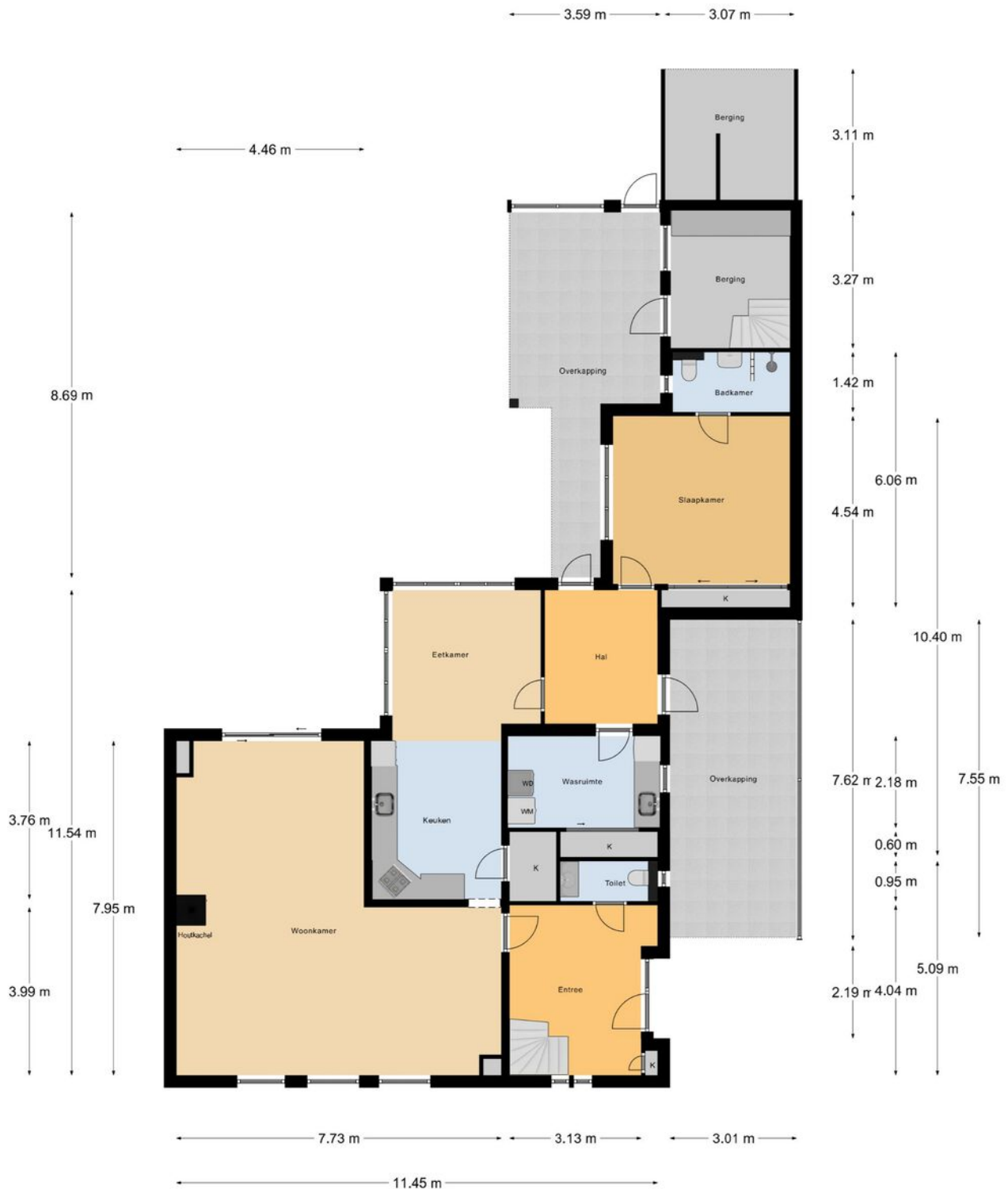
Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

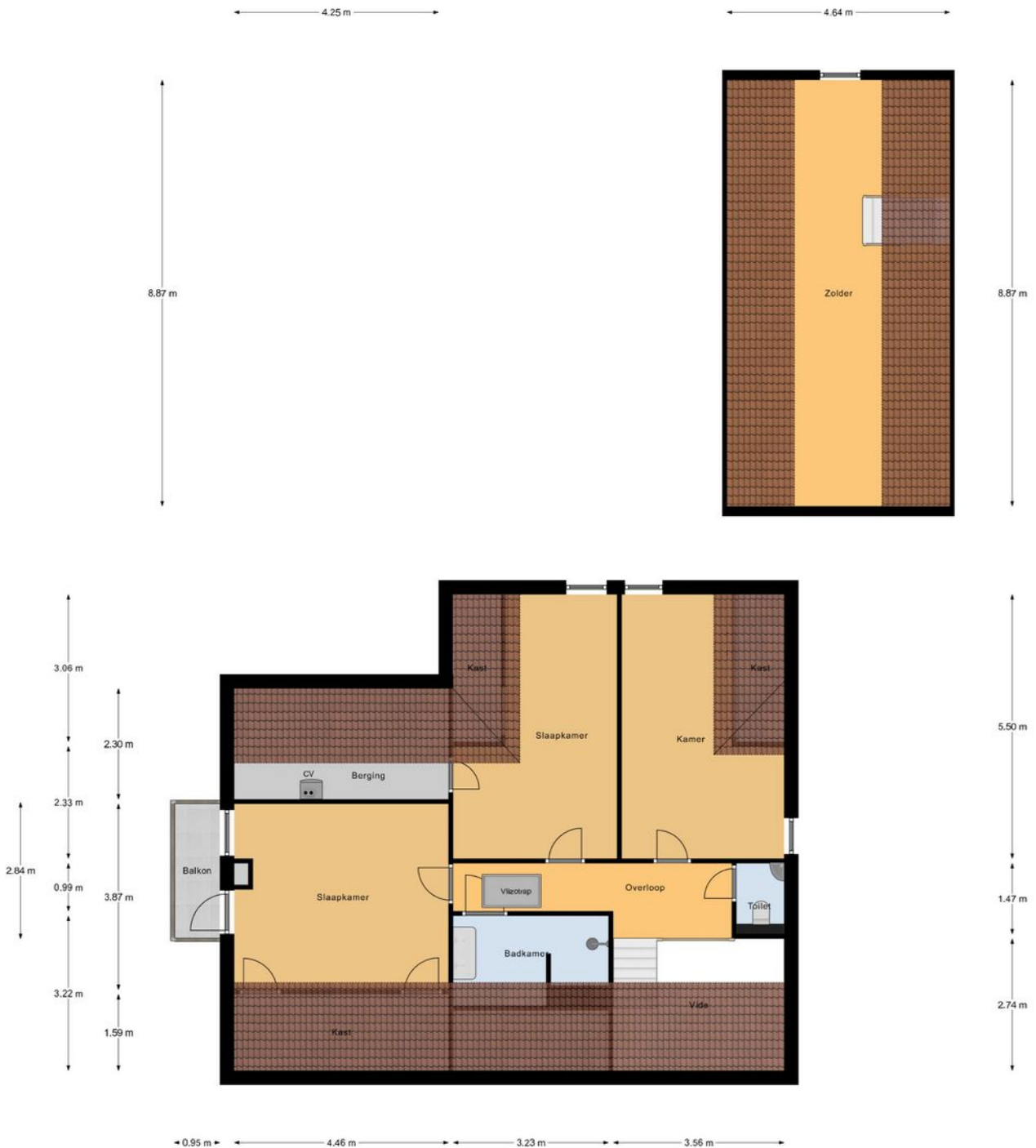
PLATTEGROND



Begane Grond

betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

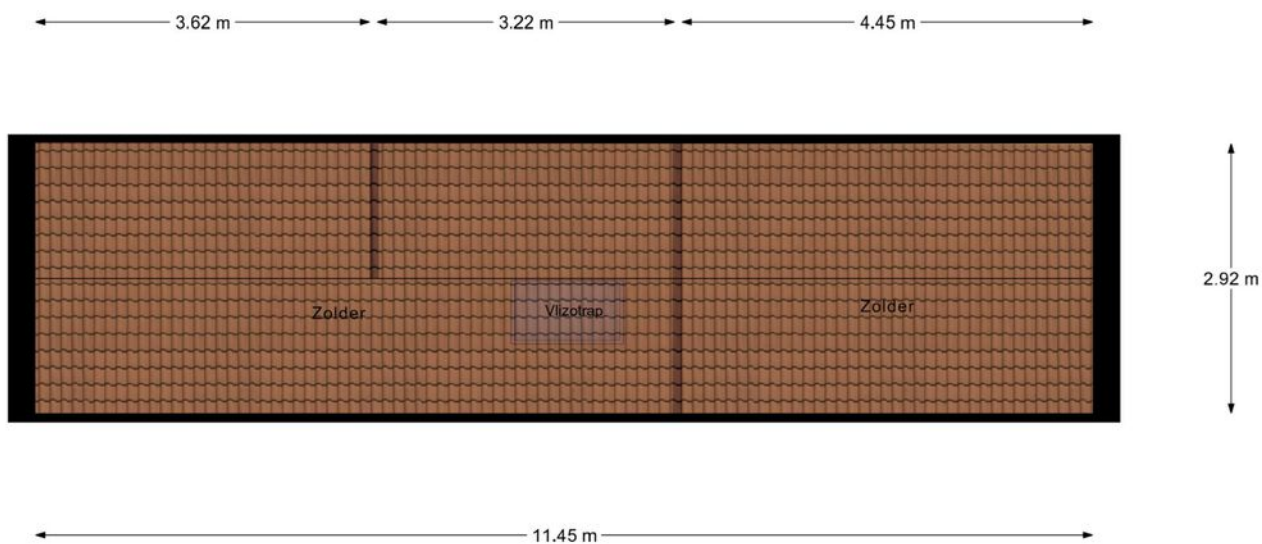
PLATTEGROND



Eerste Verdieping

betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

PLATTEGROND



Zolder

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

Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Revast Makelaardij

Hof 35

5571 CB Bergeijk

0497 229 030

info@revastmakelaardij.nl

www.revastmakelaardij.nl