



23

DOORNBOS

REUSEL



OVER DE WONING

Welkom bij Doornbos 23 in Reusel: een fijne twee-onder-een-kapwoning in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. De ligging is ideaal, op korte afstand van een groot speelveld, de vijver én de basisschool.

Deze instapklare woning is de afgelopen jaren op veel punten gemoderniseerd en verduurzaamd en dat zie je: modern, fris en helemaal klaar voor

de nieuwe bewoners. Met energielabel A, diverse nieuwe kozijnen en zonnepanelen ben je klaar voor de toekomst!

Binnen word je verrast door een lichte woonkamer met moderne open keuken en openslaande deuren naar de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxe badkamer.

SOORT WONING:
TWEKKAPPER

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1990

WOONOPPERVLAKTE:
106m²

INHOUD:
350m³

PERCELOPPERVLAKE:
191m²



Ook de tweede verdieping is open en veelzijdig in te richten. Werken, sporten, logeren... alles kan!

En dan de tuin: die is pas écht compleet met de heerlijke overkapping zodat je hier het hele jaar door van kunt genieten. Wat een luxe! Daarnaast beschikt de tuin over een functionele berging.

De woning heeft een eigen oprit en aan de voorzijde is bovendien voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Waar wacht je nog op? Dit is jouw kans om zorgeloos te starten!

WOONKAMER

Aan de rechterzijde van de woning bereik je via de oprit de voordeur. Eenmaal binnengekomen betreed je de entreehal, welke is afgewerkt met een antracietkleurige tegelvloer, gestuukte wanden en spuitwerk plafond. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, het toilet en de vaste trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een hangcloset en fonteintje.

De trap naar boven is afgewerkt met nieuwe lichtgrijze overzettreden en voorzien van automatische verlichting die inschakelt zodra je de trap oploopt. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer.

Zodra je de woonkamer binnen loopt, komt het warme en sfeervolle gevoel je direct tegemoet, mede dankzij de prachtige houten vloer. Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek waar de grote raampartijen aan zowel de voor- als zijkant zorgen voor een fijne lichtinval en prettige uitkijk. Een fijne plek om te ontspannen en helemaal tot rust te komen.









Doorlopend naar achteren is er volop ruimte voor een royale eettafel waarbij je via de openslaande tuindeuren (2023) in de zomer moeiteloos de tuin bij de leefruimte betreft.

De afwerking van de woonkamer is netjes en verzorgd: prachtige houten vloer, de wanden zijn neutraal afgewerkt en het plafond is strak uitgevoerd met sierlijsten en inbouwspots. De kozijnen zijn in 2023 vervangen en uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing.





De open keuken (2020) is bereikbaar vanuit de woonkamer en is afgewerkt met een nette tegelvloer, strakke wandafwerking en een verzorgd plafond. De keuken is geplaatst in een praktische hoekopstelling en voorzien van een donkergrijs werkblad met houtlook kastjes. De achterwand is afgewerkt met stijlvolle tegels wat de keuken een moderne uitstraling geeft.

Qua apparatuur is de keuken uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, spoelbak met mengkraan, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Via een loopdeur heb je direct toegang tot de achtertuin.





EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping valt direct de nette afwerking op, met een mooie laminaatvloer, strak spuitwerk op de wanden en een spuitwerk plafond. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Grotendeels zijn de slaapkamers voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde waarvan de masterbedroom zeer ruim van opzet is en beschikt over een grote raampartij met hor. Deze kamer biedt dan ook voldoende ruimte om een tweepersoonsbed te plaatsen, de kamer beschikt al over een functionele inbouw kledingkast. De tweede slaapkamer is wat smaller van opzet en daarmee ideaal als werkkamer of babykamer. De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens ruim van opzet en biedt ruimte aan een tweepersoonsbed en een kledingkast. Deze kamer beschikt over een hardhouten dakkapel voorzien van rolluiken.









En dan de badkamer... Wauw wat een fijne ruimte is dit! Deze ruimte is volledig betegeld en voorzien van alles wat jij nodig hebt om de dag heerlijk te starten óf te eindigen! Een royaal ligbad voor ontspannen momenten, een ruime inloopdouche, een hangcloset, designradiator en een modern badmeubel met wastafel en mengkraan. Tevens zorgt het dakraam voor extra daglicht én ventilatie.



TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is te bereiken middels vaste trap en is opgedeeld in een voor-en achterzolder. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.

De voorzolder is royaal van opzet en biedt plaats aan de witgoedaansluitingen, de Vaillant cv-ketel (circa 2020) en de Itho warmwaterboiler van 150 liter, geplaatst in 2023. Daarnaast is er extra opbergruimte aanwezig.



Via een loopdeur bereik je de achterzolder met vliering. Deze ruimte is voorzien van dezelfde laminaatvloer en een neutrale afwerking. Aan beide zijden onder de dakschuinte is praktische bergruimte aanwezig. Het Velux dakraam met verduistering maakt deze ruimte zeer geschikt als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.



TUIN

De voortuin is netjes aangelegd en voorzien van diverse beplanting, wat zorgt voor een verzorgde eerste indruk. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de oprit, welke toegang biedt tot de voordeur en de achterom.

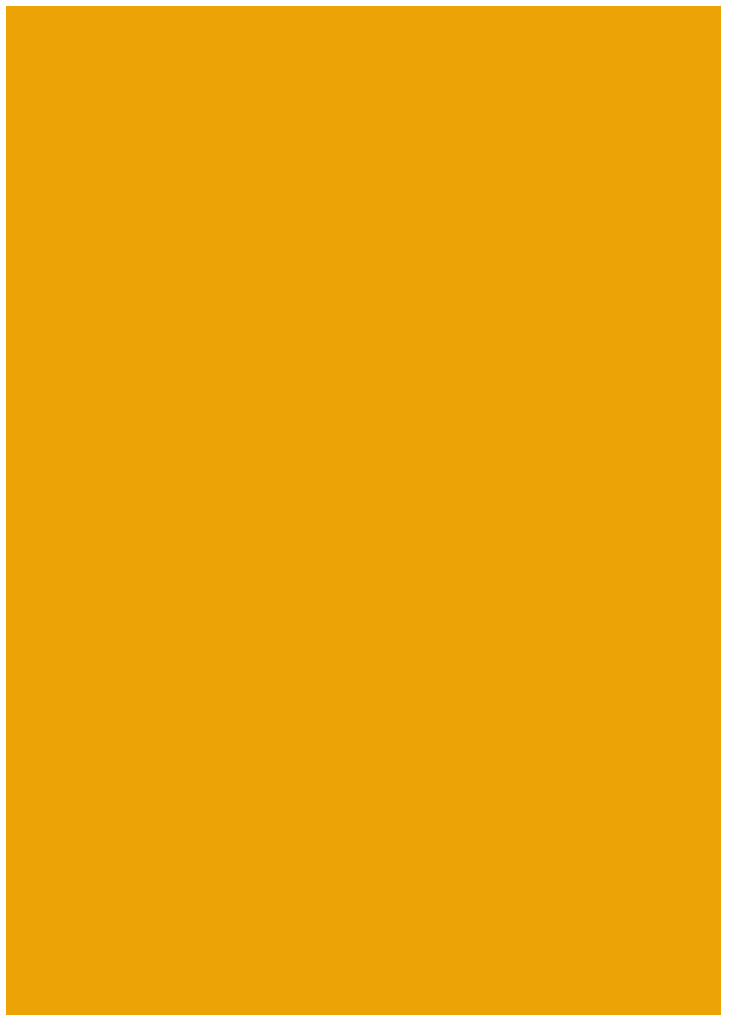
De achtertuin is heerlijke plek, voorzien van diverse bestrating en een gazon biedt het volop ruimte om hier te genieten. Aan de woningzijde is een luifel geplaatst, welke voor extra schaduwplekken zorgt in de zomer maanden. Achterin de tuin vind je nog een heerlijke overkapping welke voorzien is van inbouwspots. Deze plek is ingericht als gezellige loungehoek voor ontspannen dagen en avonden. Aansluitend vind je een praktische berging, welke ideaal is voor het stallen van fietsen,

tuingereedschap en het plaatsen van een extra koelkast of diepvries.

Via een schuifdeur loop je door naar de carport en oprit aan de voorzijde van de woning. Halverwege de carport is een extra poort geplaatst, waardoor er een beschutte ruimte is ontstaan voor het droog stallen van fietsen of klike's. Aan de voorzijde blijft er voldoende ruimte over om de auto op eigen oprit te parkeren.







EXTRA INFORMATIE

- Instapklare tweekapper
- Woonoppervlakte 106 m²
- Perceeloppervlakte 191 m²
- Drie slaapkamers (met mogelijkheid tot vier)
- Instapklaar en modern
- Toplocatie om de hoek van speeltuin, vijver en basisschool
- Vaillant CV ketel 2020
- Nieuwe Keuken voorzien van vloerverwarming
- Moderne badkamer
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (muv dakkapel & dakraam)
- Carport, berging & overkapping

Verbeteringen door de jaren heen:

- Kozijnen voorzijde woning kunststof kozijnen met HR++ glas 2023
- Openslaande tuindeuren kunststof kozijnen met HR++ glas 2023
- 8 zonnepanelen geplaatst 2023
- Waterontharder geplaatst 2023
- Trap opnieuw bekleed 2023
- Poort geplaatst opritzijde 2023
- Houtenvloer opnieuw geschuurd en geolied 2023
- Warmwaterboiler 150 liter geplaatst 2024

Kortom, een fraaie tweekapper op toplocatie die direct te betrekken is!

PLATTEGROND



Begane Grond

Betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

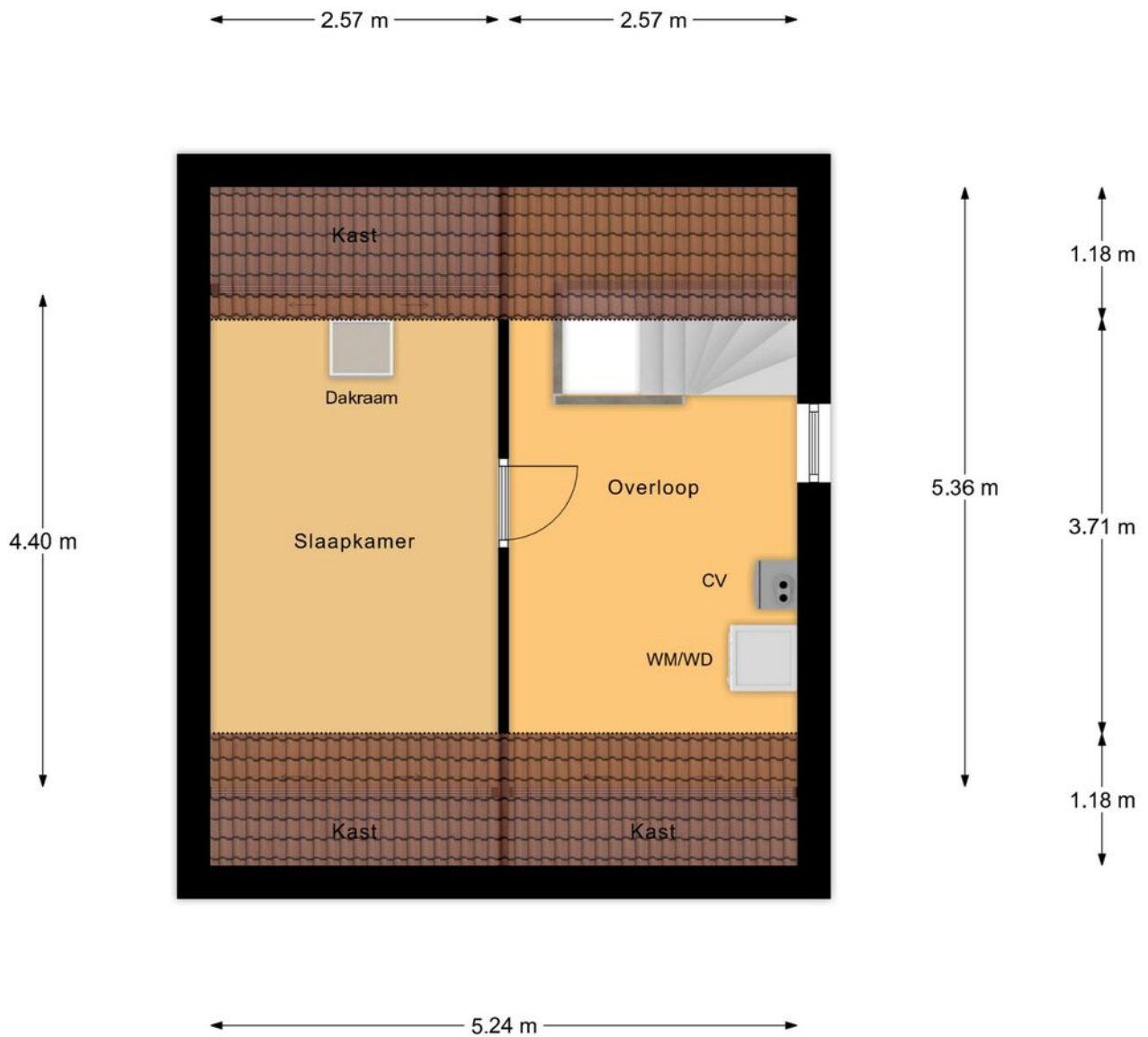
PLATTEGROND



1e Verdieping

Betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

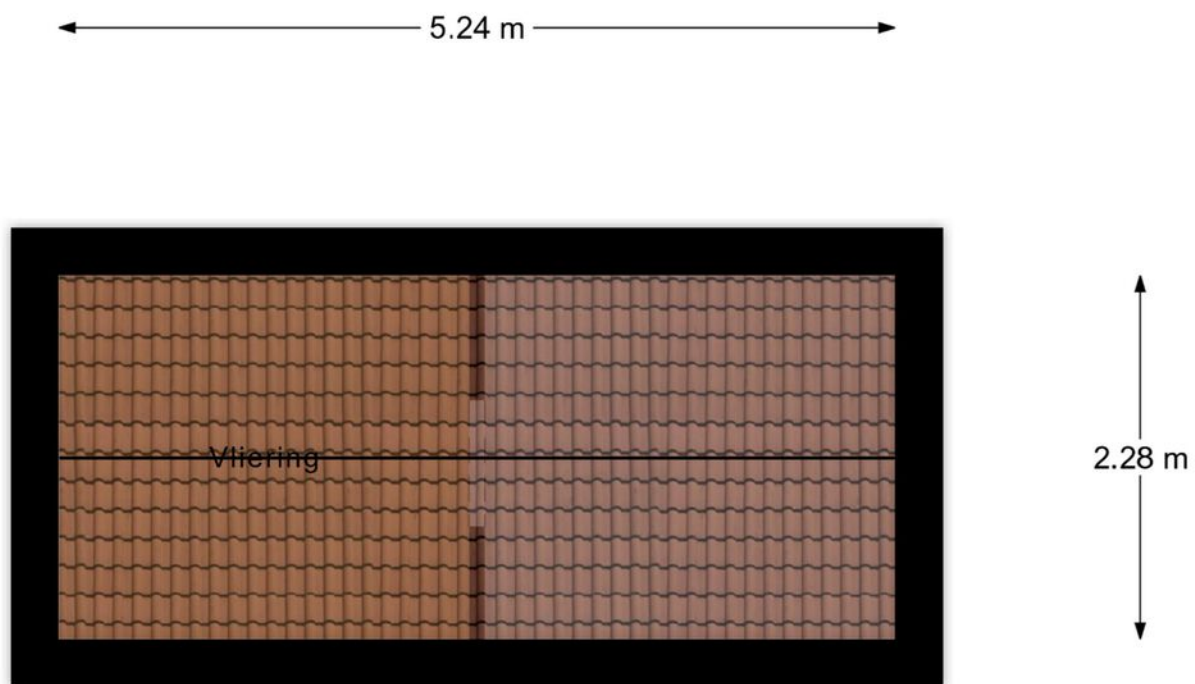
PLATTEGROND



2e Verdieping

Betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

PLATTEGROND



Vliering

Betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

Betreffen indicatieve plattegronden, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Reusel Sectie A Perceel 4230 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.	
--	---	---

AANTEKENINGEN



OVER ONS



Jouw Kempische makelaar, dat is Revast Makelaardij! Uniek in haar aanpak en werkwijze. Wij zijn trots op onze Kempische roots en op ons hechte team van 8 betrokken collega's die elke dag klaarstaan om je te helpen met al jouw vastgoedwensen.

Of het nu gaat om de verkoop van je huis, de aankoop van je nieuwe droomwoning, verhuur, bedrijfsmatig vastgoed of projectontwikkeling en beheer, wij bieden een compleet pakket aan diensten. Maar wat ons écht onderscheidt, is onze persoonlijke aanpak.

Stuur ons een appje, bel even of kom gezellig langs in Bergeijk of Hapert, de koffie (of thee) staat namelijk altijd voor je klaar!



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Revast Makelaardij

Hof 35

5571 CB Bergeijk

0497 229 030

info@revastmakelaardij.nl

www.revastmakelaardij.nl