



**8**

## **BURGEMEESTER MAGNEESTRAAT**

**LUYKSGESTEL**



# OVER DE WONING

Wat een uitblinker binnen ons aanbod! Burgemeester Magneestraat 8 is verrassend ruim met maar liefst 147 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en bovendien duurzaam uitgevoerd met energielabel A+, 31 zonnepanelen (2020/2023), een hybride warmtepomp (2023) en drie airco's (2023).

Zodra je binnenkomt valt de lichtheid en prettige indeling van deze woning direct op. De woonkamer voelt ruim aan en loopt mooi over in de moderne keuken in houtlook (2020). Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer (2024) aanwezig. De zolder biedt volop potentie en kan eenvoudig worden omgetoverd tot een ruime vierde slaapkamer.

**SOORT WONING:**  
VRIJSTAANDE WONING

**ENERGIELABEL:**  
A+

**BOUWJAAR:**  
1973

**WOONOPPERVLAKTE:**  
147m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
508m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
312m<sup>2</sup>



Buiten is het net zo praktisch, met een onderhoudsvriendelijke tuin met bestrating en een royaal bijgebouw van 51 m<sup>2</sup>, ideaal als garage en multifunctionele ruimte.

Dit alles op een royaal perceel van 312 m<sup>2</sup>, gelegen op een rustige plek met volop groen in de directe omgeving. De kids rennen zo naar het speelveld en de basisschool ligt letterlijk om de hoek. Perfect!

# WOONKAMER

Rustig de wijk in rijden en dan... hop, daar is 'ie: Burgemeester Magneestraat 8! Je parkeert hier moeiteloos op de ruime oprit van de woning, waar voldoende ruimte is voor minimaal 2 auto's. De tuin ligt in een fijne L-vorm rondom het huis en wordt omringd door volop groen. Zin om naar binnen te gaan en de woning samen te bekijken? Dit is zo'n huis dat je echt even gezien móét hebben.

## Hal

Je komt de woning binnen in een heerlijk lichte hal, afgewerkt met een fraaie tegelvloer met vloerverwarming, schoon metselwerk wanden en een licht plafond. In de hal is ruimte voor de jassen, de meterkast (vernieuwd in 2020) en de nette toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen, waar de tegelvloer naadloos is doorgelegd. Dit zorgt voor een rustige uitstraling en een prettige eenheid in de ruimte.

## Woonkamer

Bij binnenkomst valt direct de ruimte en het open gevoel van de woonkamer op. Dankzij de praktische L-vorm is er aan de achterzijde volop plek voor een grote eettafel, waar met gemak acht personen kunnen zitten. Aan de voorzijde vind je de ruime zithoek, met een prettig uitzicht op de groene voortuin. De woonkamer heeft een prettige, verzorgde basis met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming en een rustige wand- en plafondbewerking, stijlvol afgewerkt met fraaie sierlijsten.

De woonkamer beschikt over een praktische provisieruimte met de trapopgang naar de eerste verdieping. Daarnaast is er een doorgang naar de in 2020 vernieuwde keuken en voor extra comfort is de ruimte voorzien van een airco (2023).











kiss better  
than I cook



Wat een blikvanger! In de ruime aanbouw vind je deze maatwerk houtlook keuken (2020). De keuken is opgesteld in een royale L-vorm en beschikt over volop onder- en bovenkasten met verlichting en alle gewenste inbouwapparatuur. Hierdoor is koken hier niet alleen praktisch, maar ook echt een plezier.

Zo is de keuken van alle gemakken voorzien, met onder andere een 4-pits inductiekookplaat, een designafzuigkap, een spoelbak met kraan en boiler voor direct heet water, een ruime koelkast, een combi-oven, een stoomoven en een vaatwasser.

De houtlook fronten, gecombineerd met zwarte handgrepen en een donker aanrechtblad, geven de keuken een stoere en robuuste uitstraling.





Ook de basisafwerking van deze ruimte is helemaal op orde en voelt direct prettig aan. De tegelvloer met vloerverwarming, strak gestuuke wanden en het gestuuke plafond met inbouwspots zorgen voor een comfortabele en sfeervolle basis.

Dankzij de raampartijen aan meerdere zijden stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen, wat de ruimte een lichte en uitnodigende uitstraling geeft.



# BIJKEUKEN

De geheel betegelde, nette bijkeuken is compact maar praktisch ingedeeld, met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de unit van de voerverwarming en een achterdeur naar de tuin. Maar voordat we naar buiten gaan is het tijd om boven te kijken, want op de eerste verdieping staan een aantal mooie ruimtes op ons te wachten!

Via de eerder benoemde provisieruimte nemen we de wenteltrap naar de eerste verdieping.



# EERSTE VERDIEPING

Zodra je bovenkomt voelt het meteen goed! Een ruime en overzichtelijke overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn aan de tuinzijde gesitueerd, terwijl de derde, eveneens ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning ligt. Alle slaapkamers zijn voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing en elektrische rolluiken en horren, wat zorgt voor privacy en extra comfort.

## Slaapkamers

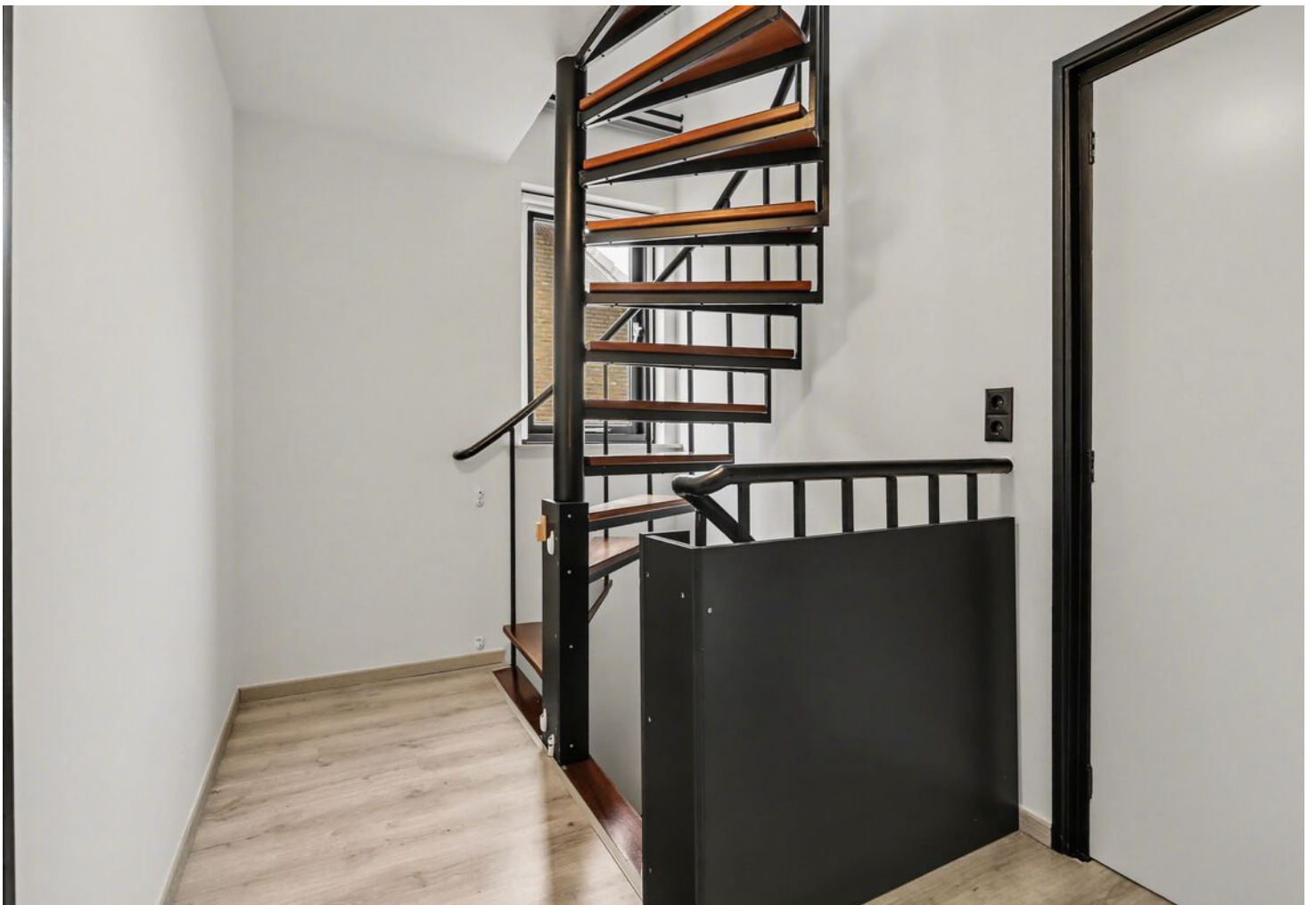
De master bedroom en die naam doet deze kamer zeker eer aan! Heerlijk ruim en licht dankzij de grote raampartij aan de tuinzijde. Er is volop plek voor een groot bed en een royale kledingkast. De kamer is verzorgd afgewerkt met

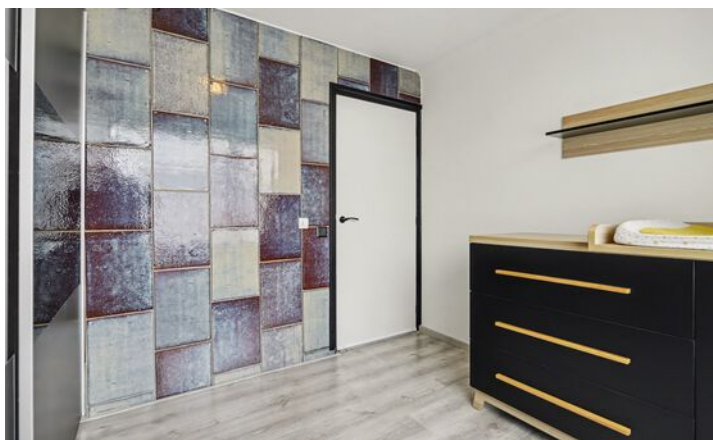
een laminaatvloer en neutrale wand- en plafondafwerking. Bovendien is de ruimte voorzien van een airco (2023), wat zorgt voor extra comfort het hele jaar door.

Naast de master bedroom bevindt zich een compacte, maar fijn ingedeelde slaapkamer met eenzelfde verzorgde afwerking. Een ideale kamer voor de kleine dreumes, met voldoende ruimte voor een bedje en een kledingkast. Ja, je ziet het goed. Deze kamer heeft een leuke accentwand met tegels!









De derde, en zeker niet te missen, ruime slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. De kamer is netjes en in dezelfde stijl afgewerkt, maar heeft als extra eyecatcher een stijlvolle betegelde wand. Een mooi en uniek accent dat de ruimte net wat meer karakter geeft. Er is volop plek voor een groot bed en een royale kledingkast.

En zeker niet onbelangrijk, deze ruime kamer is voorzien van een airco (2023), wat zorgt voor extra comfort gedurende het hele jaar.





# BADKAMER

De eyecatcher op deze verdieping is zonder twijfel de moderne badkamer uit 2024! Wat een plaatje én wat een genot in gebruik. In deze badkamer kom je werkelijk waar niets tekort. De ruimte is stijlvol ingericht met een halfvrijstaand bad, een ruime inloopdouche met zowel een hand- als regendouche, een betegeld zitje én een sunshower. Hoe luxe wil je het hebben!

Maar er is meer! De badkamer beschikt ook over een hangcloset, een designradiator en een prachtig maatwerkmeubel met dubbele wastafel en luxe spiegel, wat het geheel helemaal afmaakt.





De vloer- en wanden zijn geheel en modern betegeld, wat zorgt voor een rustige en luxe basis. In de douchehoek springt de accentwand direct in het oog en geeft de ruimte net dat beetje extra karakter. Het geheel wordt mooi afgerond met een neutraal plafond voorzien van inbouwspots, die zorgen voor een fijne, sfeervolle verlichting.

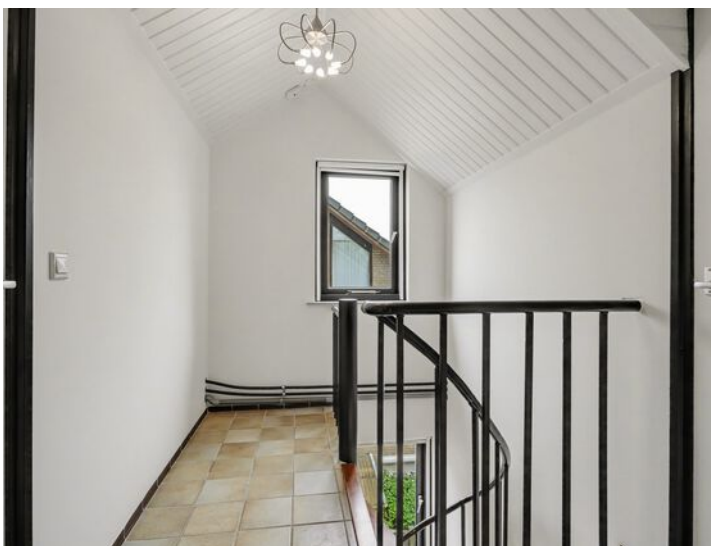
Maar ook aan comfort is gedacht, met elektrische vloerverwarming, mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie.





## TWEEDE VERDIEPING

De ruimtes blijven zich maar uitbreiden! We zijn inmiddels aangekomen op de verrassend ruime tweede verdieping, waar het je werkelijk aan niets ontbreekt. Vanaf de voorzolder heb je aan beide zijden toegang tot praktische, afsluitbare bergruimtes. Aan één zijde zijn bovendien de hybride warmtepomp en de omvormer van de zonnepanelen netjes weggewerkt, wat zorgt voor een opgeruimd en efficiënt geheel.



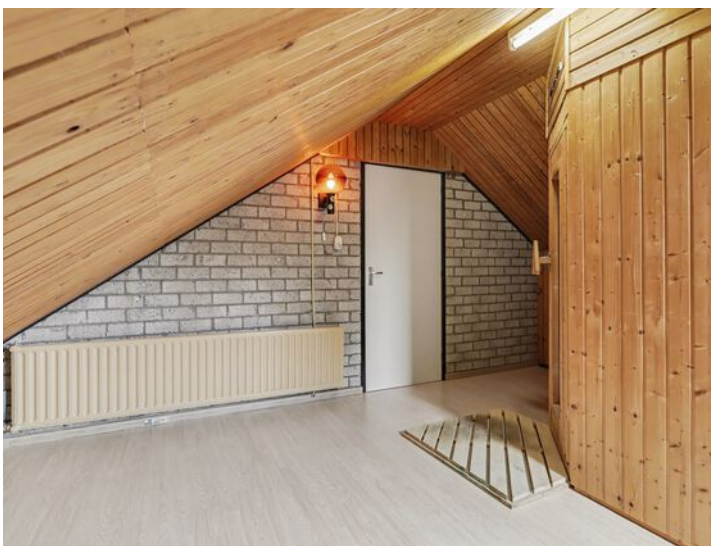


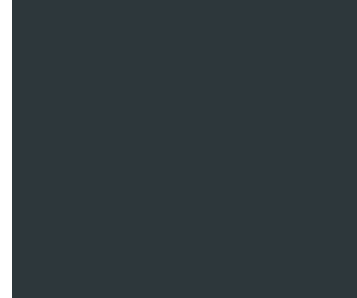
#### Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer bevindt zich op de tweede verdieping en is verrassend ruim van opzet. Dankzij het fraaie hoekraam profiteert de kamer van extra veel licht. Naast volop ruimte voor een bed en kastruimte, kan deze kamer ook gebruikt worden voor een werk- of hobbyhoek. Bovendien beschikt deze kamer over een sauna, die achterblijft bij de woning. Een bijzonder en ontspannen extra. Achter de sauna is nog een extra afsluitbare bergruimte gecreëerd.



De basis is netjes afgewerkt met onder andere een laminaatvloer. De ruimte is er en de mogelijkheden ook! Hier geef je eenvoudig je eigen invulling aan.



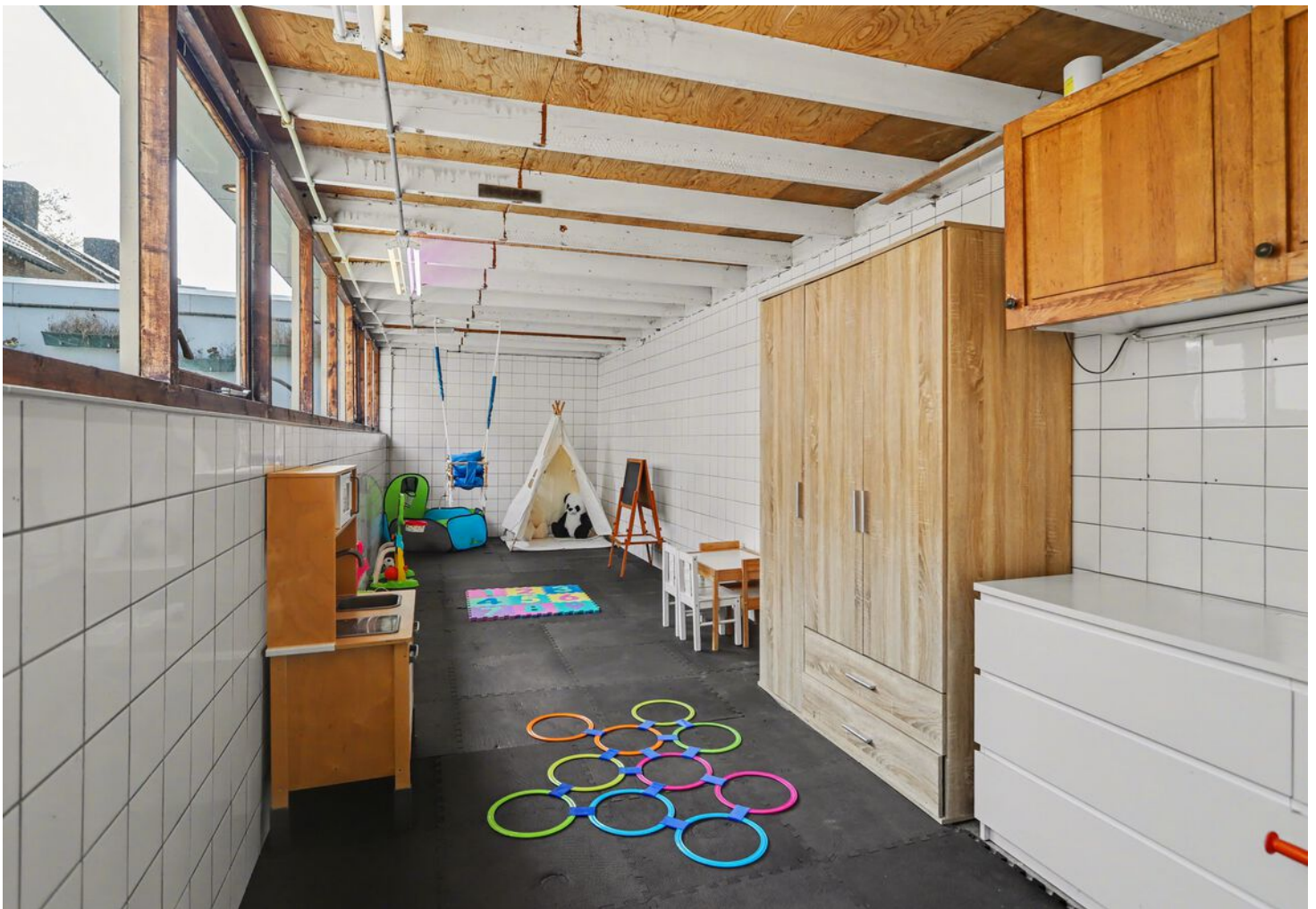


# TUIN



De tuin aan de voor- en zijkant is heerlijk groen en rijk beplant met volwassen beplanting, wat zorgt voor een sfeervolle en natuurlijke uitstraling. De achtertuin daarentegen is onderhoudsvriendelijk aangelegd met strakke bestrating en een vaste, verhoogde border direct tegen de woning. De tuin ligt georiënteerd op het zuiden waardoor er zon in overvloed aanwezig is. De tuin is aangelegd in een praktische L-vorm, biedt volop privacy en geeft directe toegang tot het bijgebouw, waar we je graag meer over vertellen.





## BIJGEBOUW / GARAGE

Een echte verrassing in de tuin is het bijgebouw van maar liefst 51 m<sup>2</sup>. Deze is praktisch ingedeeld, met aan de linkerkzijde een multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als speelkamer. Tussenin zit de ingang met recht vooruit een watervoorziening en aan de andere zijde bevindt zich de ruime garage, voorzien van elektra, krachtstroom/groep en een elektrische garagedeur.

Daarnaast is hier ook de omvormer van de zonnepanelen geplaatst, die zijn gesitueerd op het dak van de garage.



# BIJZONDERHEDEN

## Locatie

Wat een plek om thuis te komen! Rustig en groen, met een levendige buurt, een speelveld voor de kids, de school om de hoek en supermarkt en voorzieningen binnen handbereik.

Maar ook de faciliteiten, de terrasjes en uitgebreide winkels van Bergeijk zijn binnen enkele autominuten te bereiken. Maar dat is nog niet alles want door de nieuwe ontsluitingsweg N69 in Bergeijk bereik je gemakkelijk vanuit Luykgestel, Veldhoven en Eindhoven.

Rustig wonen én bereikbaarheid, perfect gecombineerd!

De straat krijgt een mooie boost! In 2027 staat een kleinschalige herontwikkeling (nieuwbouw) van de huizen tegenover gepland, inclusief extra openbare parkeergelegenheid. Dit versterkt de aantrekkelijkheid van de omgeving en maakt wonen hier alleen maar prettiger.

## Kenmerken

- Bouwjaar 1973;
- Energielabel A+
- 31 zonnepanelen (2020/2023)
- 3 airco's (2023)
- Een hybride warmtepomp van het merk Vaillant Ecotec plus 30/36CS (2023)
- Luxe badkamer met elektrische vloerverwarming (2024)
- Moderne houtlook keukeninrichting (2020)
- Tegelvloer met vloerverwarming op de gehele begane grond
- Meterkast en bedrading keuken vernieuwd (2020)
- De spouwmuur is in 2015 na-geïsoleerd met EPSHR++
- Het woonhuis is voorzien van dakisolatie
- Grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing
- Het woonhuis is gedeeltelijk voorzien van elektrische rolluiken
- 3 slaapkamers, met de mogelijkheid om op zolder eenvoudig een 4e slaapkamer te realiseren
- Een fijn bijgebouw van maar liefst 51 m<sup>2</sup> met meerdere gebruiksmogelijkheden!

Afspraak plannen? Zo gepiept! Jij kiest de tijd, wij doen de rest. Dit huis geeft je alle reden om meteen ja te zeggen!

# PLATTEGROND



Begane Grond

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

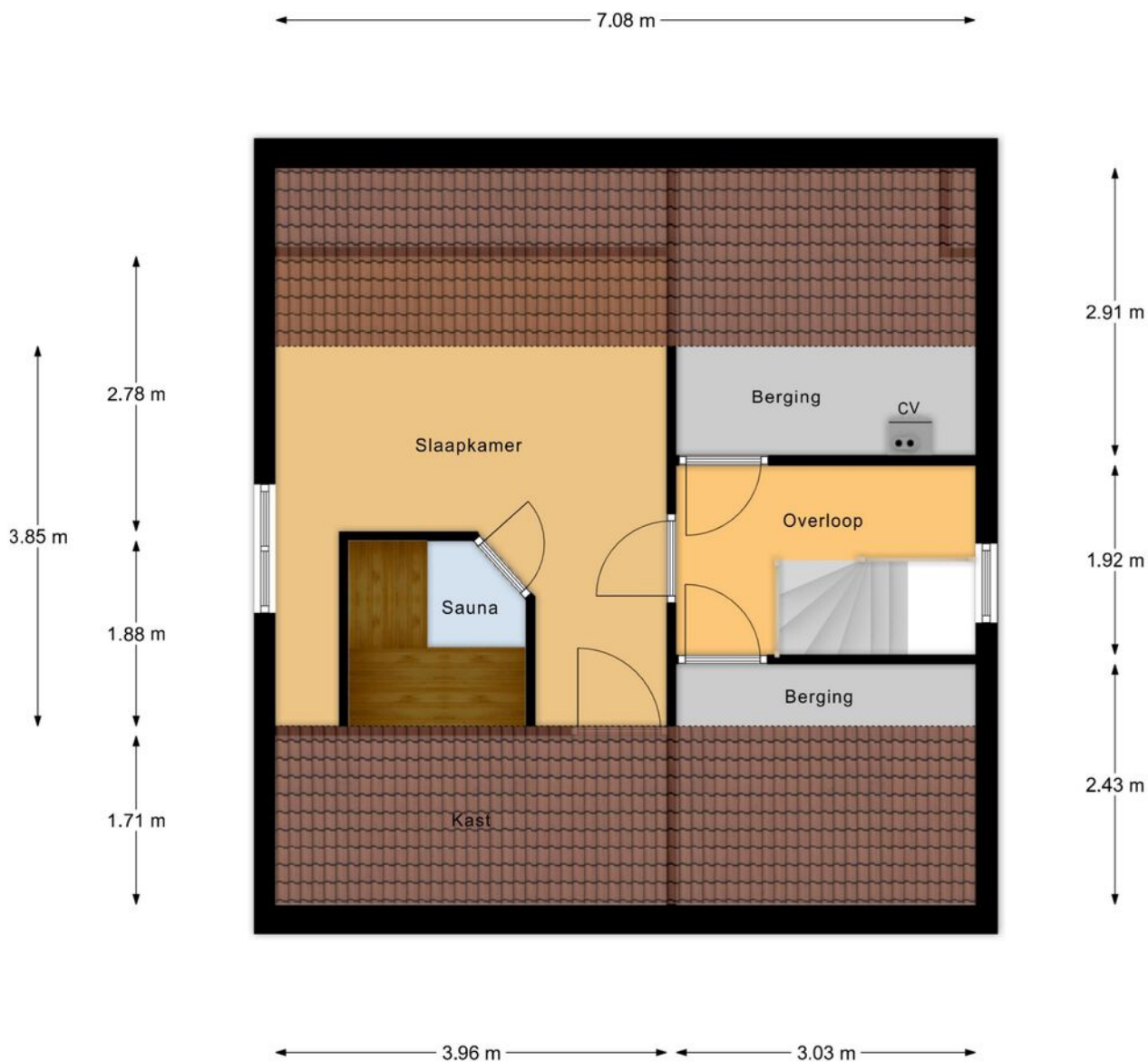
# PLATTEGROND



## 1e Verdieping

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

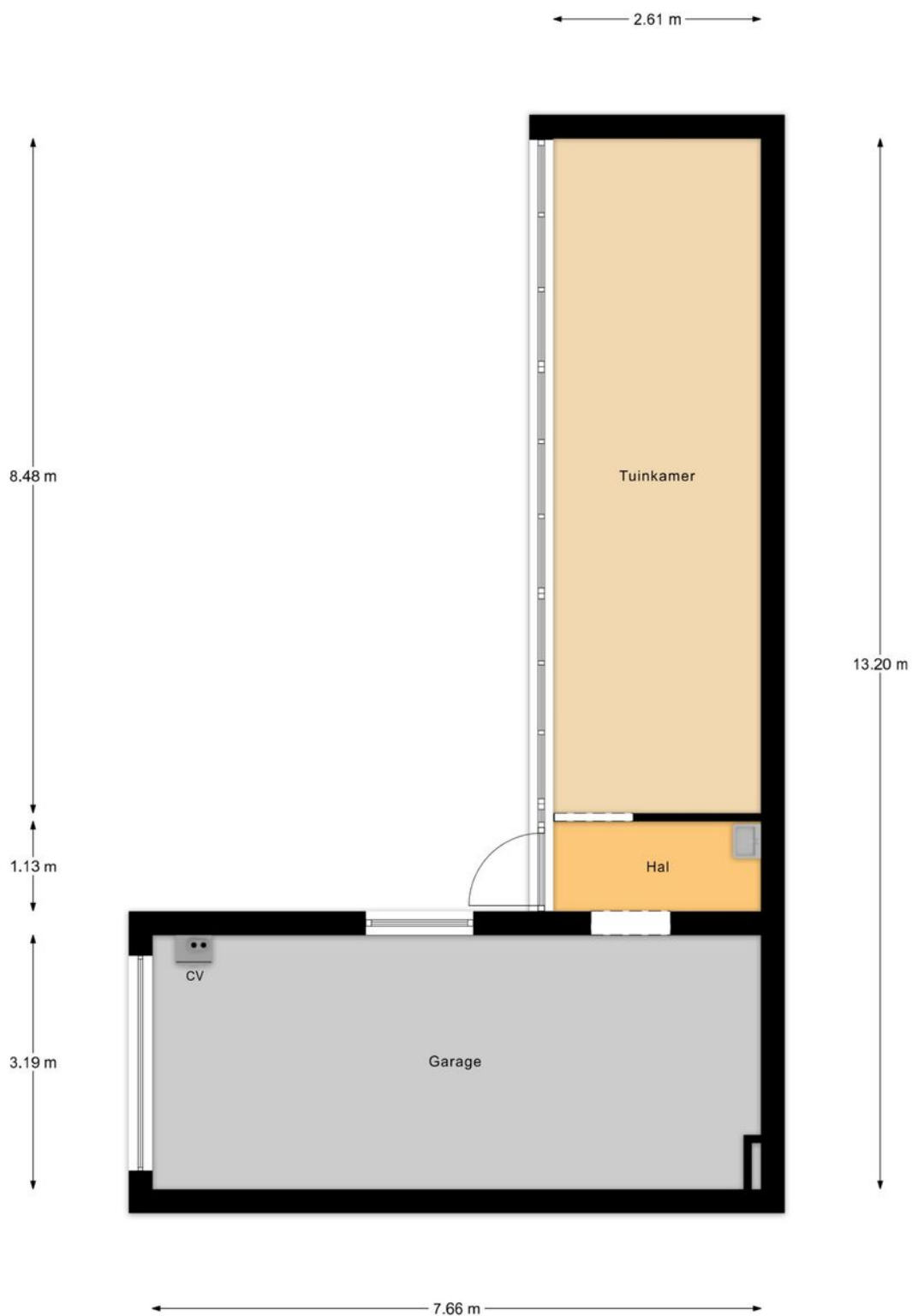
# PLATTEGROND



## 2e Verdieping

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

# PLATTEGROND



## Garage


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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Luyksgestel	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie F	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 522	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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](mailto:info@revastmakelaardij.nl)

[www.revastmakelaardij.nl](http://www.revastmakelaardij.nl)