

Te koop in Eersel

# Van Den Boomstraat 18

Gerenoveerde en uitgebouwde hoekwoning!



**Roijmans Makelaardij**

TEL. 0497380103

roijmans.nl

info@roijmans.nl



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1973
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Beveiliging
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	236 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	153,3 m <sup>2</sup>
Inhoud	516 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	8,1 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17,1 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan park In woonwijk Nabij school Nabij snelweg
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

# Kenmerken

Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Remeha Calenta 40L
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een jacuzzi	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Kenmerken

Woonoppervlakte

153.3 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

236 m<sup>2</sup>

Inhoud woning

516 m<sup>3</sup>

Energie label

A



# Omschrijving

Zoek je een in 2016 modern gerenoveerde en fors uitgebouwde hoekwoning die tot in detail op topniveau is afgewerkt en beschikt over een exclusief luxepakket zoals een 2 persoons Jacuzzi en domotica? Dan is dit een unieke kans! Het domotica-systeem blijft in de basis achter in de woning en het complete Domotica systeem en het camera-systeem kan worden overgenomen. De woonindeling is zeer ruim met o.a. op de begane grond een L-vormige woonkamer, royale uitgebouwde keuken en een met glazen wanden afsluitbaar overdekt terras. Op de eerste verdieping zijn een luxe badkamer en 3 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer met inloopgarderobekamer. Vaste trap naar tweede verdieping met overloop en vierde slaapkamer. De woning is volledig geïsoleerd, heeft zonnepanelen, een hybride warmtepomp en beschikt over een energielabel A!

Wat een mooie plek, aan de voorzijde en linkerzijde zijn groenvoorzieningen en je bent zo in de authentieke dorpskern van Eersel en daar vind je alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden.

Het buitengebeuren bestaat uit een groot overdekt terras met UTP en TV aansluitingen, rookkanaal en een mooie en onderhoudsvriendelijke achtertuin met een in cement betegeld terras voorzien van draingoot en hoogwaardig kunstgras.

## Wonen in Eersel

Deze woning ligt op circa 5-10 minuten loopafstand van de Markt. Eersel wordt ook wel 'de parel van de Kempen' genoemd. Het is er goed wonen, werken en recreëren. De gemoedelijke Brabantse sfeer is voor velen aanleiding om in het weekend of in de vakantie een bezoek te brengen aan Eersel. Karakteristiek voor de gemeente Eersel is zeker de historische markt in de kern Eersel. Deze markt is al vele jaren een beschermd dorpsgezicht en is omringd door vele fraaie oude panden. Door de eeuwen heen was het een trefpunt voor heel veel mensen. In voormalige herbergen, waar het altijd goed toeven was en de handelsreiziger rust en vertier zocht, treft men nu de toerist aan.

De Mariakapel uit de 15e eeuw, de dorpspomp en de kiosk, gelegen aan de Markt, geven een goede kijk op de rijke historie van Eersel. Eersel is het Kempische dorp bij uitstek, waar tevredenheid en gemoedelijkheid heerst. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het Eersels volkslied luidt: 'In Eersel is ne mens content'. De tevredenheid wordt ook tot uiting gebracht in het Eerselse symbool 'De Contente Mens', een bronzen beeld onder een oude boterlinde op de Markt.



# Omschrijving

## INDELING

### Begane grond:

Mooie entreehal waarbij meteen het hoog afwerkingsniveau in het oog springt. De hal biedt een modern welkom door het grootformaat tegelvloer, het verlaagd plafond met LED spots, blauwe sfeerverlichting in de wand en kleur nachtverlichting op sensor in design RVS trapleuning. Zeer uitgebreide meterkast met centrale sturing, glasvezel en ziggo aansluiting, voeding 3 x 25A. In de hal bevindt zich verder de garderobe en de volledig betegelde toiletruimte met hangcloset, fontein en mechanische afzuiging.

### Woonkamer

L-vormige woonkamer met grootformaat tegelvloer voorzien van vloerverwarming, verlaagd plafond met 12 dimbare LED spots, Dolby Atmos (surround) speakers in plafond van het merk KEF, rookmelders en leidingen voor speaker bekabeling in wanden. Voor de woningscheidende muur is een voorzetwand geplaatst van dik hout met geluidisolatie en het voorraam is van HR++ beglazing. In de woonkamer is een vaste voorraadkast en een kunststof schuifpui met HR beglazing naar het overdekt terras.

### Leefkeuken

Uitgebouwde leef-/woonkeuken met grootformaat tegelvloer voorzien van vloerverwarming (m.u.v. van ca 1,5 m<sup>2</sup> waar een kookeiland gepland was), kunststof kozijnen met HR beglazing, mechanische ventilatie, dimbare LED spots en dakvensters voor veel daglicht in de keuken, van de 4 dakvensters zijn er 2 automatisch te openen. In de keuken is er zicht tot in de nok voor veel ruimtelijke beleving. Luxe greeploos hoogglans witte inbouwkeuken in U opstelling voorzien van composiet werkblad, Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging (direct naar buiten), grote koelkast met biofresh lades, grote vriezer met 7 lades, Siemens Magnetron – hetelucht oven combi, Siemens grote hetelucht oven, Siemens vaatwasser met besteklade en korfje, 10 grote lades / grote hoekkast / spoelkast. Zelfs de stijlvolle klok aan de muur blijft achter.

### Achterbouw

Achterportaal met alarm bedienpaneel en garderoberuimte. Wasruimte met aansluitingen wasmachine en droger op aparte groepen. Stortbak met warm en koud water en opstelling unit mechanische afzuiging voor keuken en wasruimte.

### Eerste verdieping:

Via de nieuw beklede trappartij bereik je de overloop met dimbare spots en laminaatvloer (hele verdieping). Op deze verdieping zijn een volledig betegelde toiletruimte met hangcloset, 3 ruime slaapkamers en een luxe badkamer.



# Omschrijving

De ouderslaapkamer achterzijde is voorzien van verlaagd plafond met dimbare spots (op schakelaar en afstandsbediening bij bed), elektrisch rolluik (op schakelaar en afstandsbediening bij bed), HR++ glas, stijlvolle raamdecoratie, UTP en coax aansluitingen voor TV en een eigen inloopgarderobekamer met spiegel.

De grote slaapkamer voorzijde is uitgevoerd met verlaagd plafond voorzien van dimbare spots (op schakelaar), elektrisch rolluik, HR++ beglazing en stijlvolle klok op de muur.

Slaapkamer 3 is tevens uitgevoerd met HR++ beglazing en verduisterend rolgordijn.

Volledig betegelde badkamer is uitgevoerd met inlopdouche met glazen deur, designradiator, 2 persoons Jacuzzi met LED verlichting, designradiator, dubbele wastafel in badkamermeubel en grote spiegel met verlichting. De badkamer is uitgevoerd met vloerverwarming, vloerspot sfeerverlichting, speakers in de muur achter de hoofdsteunen, UTP TV aansluiting en een verlaagd plafond met dimbare spots.

Tweede verdieping:

Vaste trap met design RVS trapleuning naar overloop met opstelling centraal patchpaneel, camerarecorder (ter overname), Satel alarmkast (ter overname) en omvormer zonnepanelen. Opstelling Remeha Calenta 40L CW5 combi ketel van 2014. Inbouw LED spots en dakvenster aanwezig.

Royale 4e slaapkamer met laminaatvloer, radiator, dimbare LED verlichting en groot dakvenster met buitenzonwering en verduisteringsgordijn.

Tuin:

De achtertuin is perfect georiënteerd op het zuidwesten en onderhoudsvriendelijk aangelegd met in cement betegeld terras voorzien van draingoot en hoogwaardig kunstgras. Er is een houtopslag met verlichting op sensor. Stenen tuinberging voorzien van elektra en verlichting.

Fraai groot overdekt terras afsluitbaar met glazen schuifwanden en lichtstraat. Tevens uitgevoerd met tegelvloer, rookkanaal, UTP aansluitingen, dimbare LED spots. De houtkachel, elektrische heaters en elektrische verduisterende rolgordijnen (zonwering) zijn ter overname.



# Omschrijving

## Exclusief niveau:

De woning is volledig gerenoveerd en uitgebouwd in 2016.

Kunststof schuifpui en kunststof kozijnen in de aanbouw.

Gedeeltelijk HR++ beglazing.

Volledig vloerverwarming begane grond (m.u.v. 1,5 m<sup>2</sup> in keuken) op open verdeler (2023 vervangen).

Overall UTP aansluitingen en loze leidingen.

Quatt hybride warmtepomp 4KW.

Voldoende PV panelen.

Rookmelders op centrale systeem.

Ter overname: Satel Alarm en Hikvision Camera systeem.

Momenteel alles gestuurd op KNX Domotica, met apps, knoppen of sensoren.

Alles naar wens te schakelen en in te stellen.

Buitenverblijf in afsluitbaar terras.

Energie label A.

## Aandachtspunten:

Gezellige woonlocatie aan groenvoorzieningen

Alle voorzieningen in het authentieke dorpscentrum van Eersel

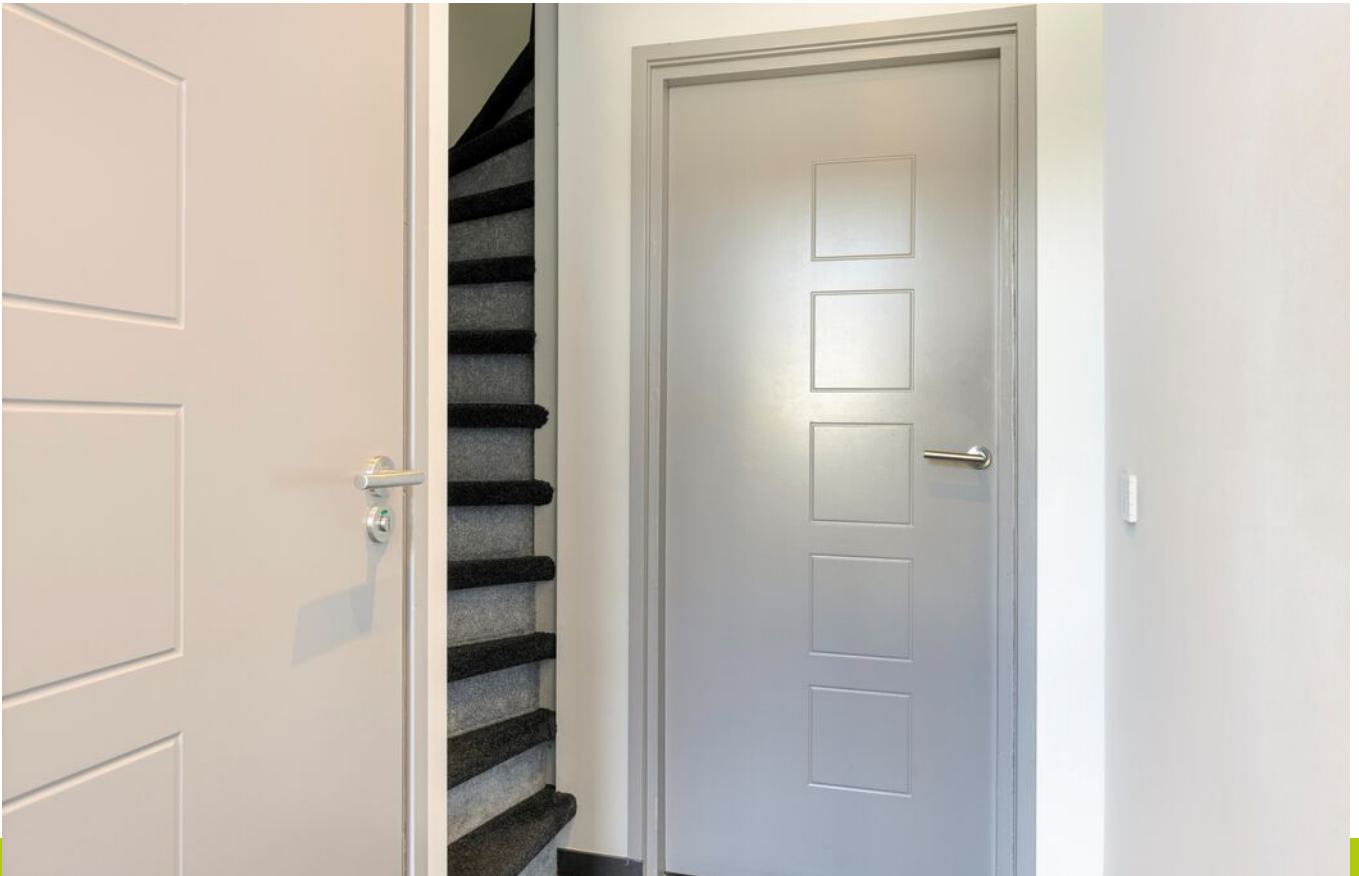
Ideaal gelegen ten opzichte van de uitvalswegen richting o.a. Eindhoven

## Algemeen:

Koper dient een waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren, groot 10% van de koopsom. Genoemde maten zijn indicatief. De gegevens die u hierbij ontvangt zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.































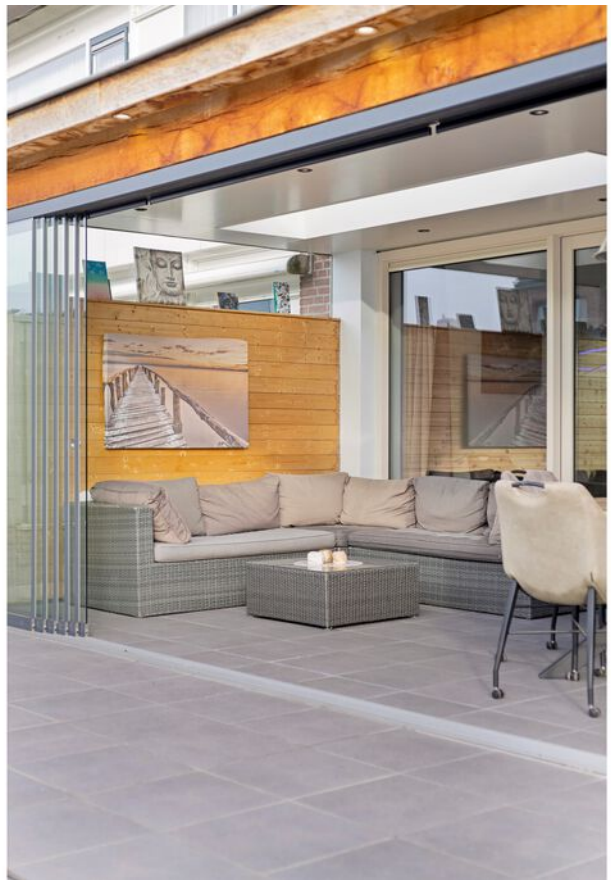












# Begane grond



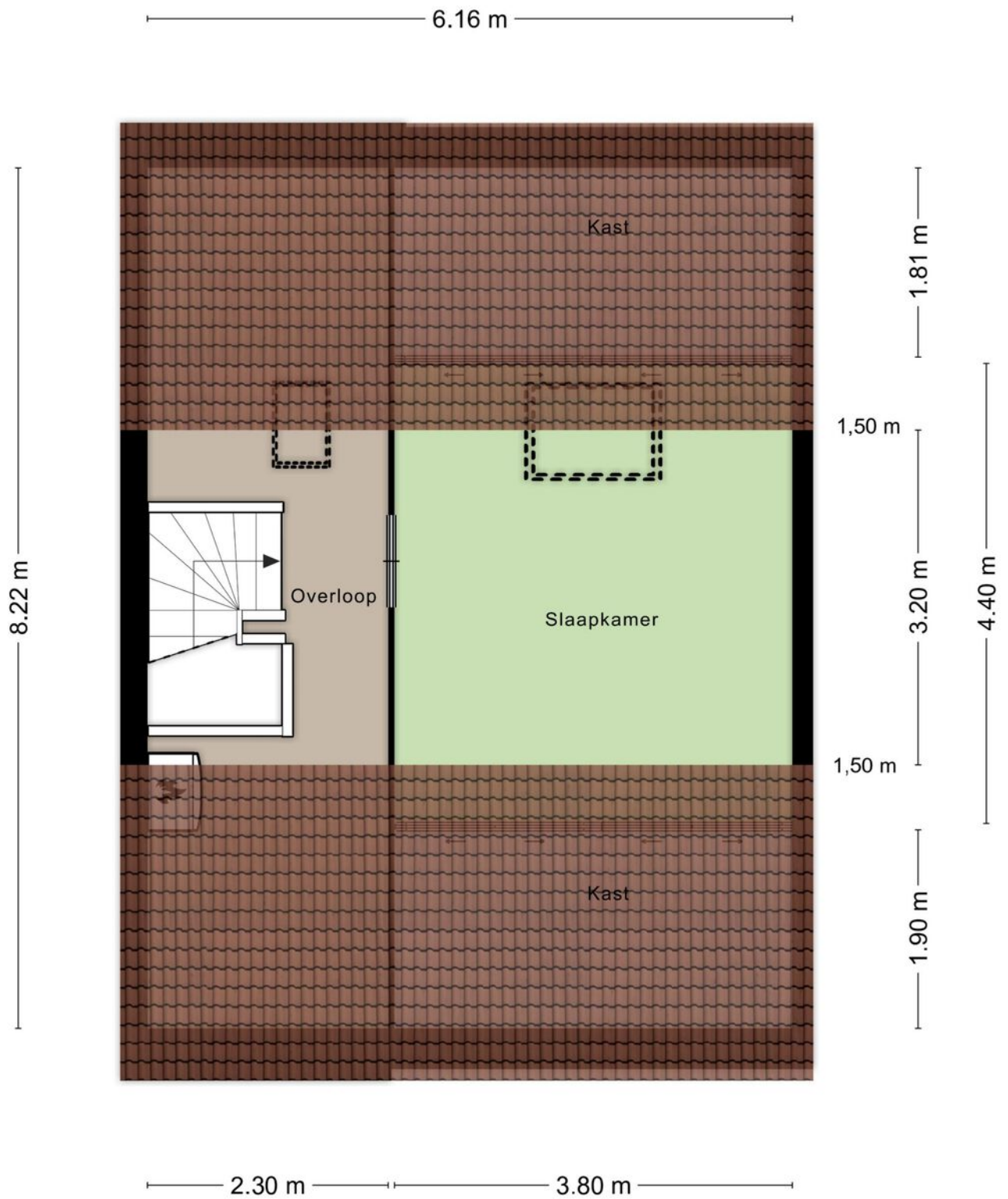
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping



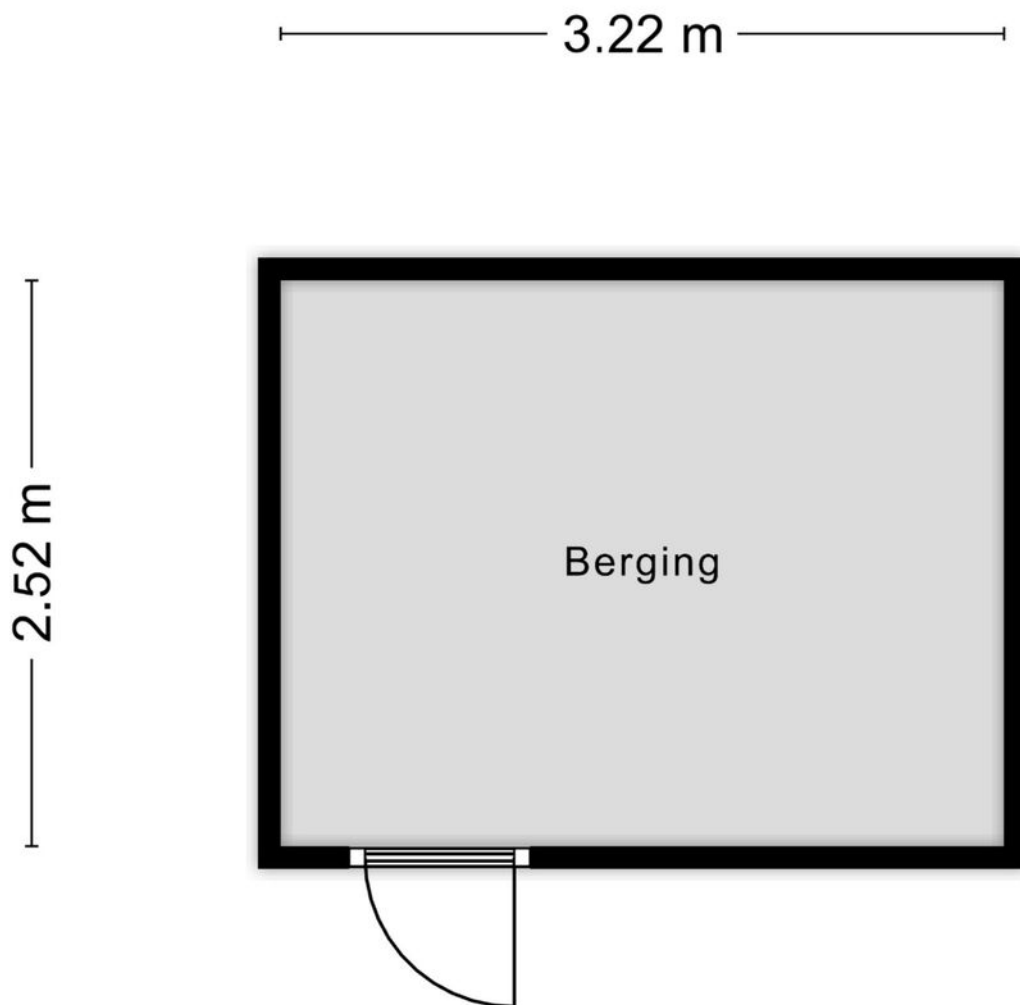
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Deze woning heeft energielabel

# A



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	Warmtepomp		nee ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel		nee ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	+/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging		nee ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig		nee n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig		nee ja

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



43,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

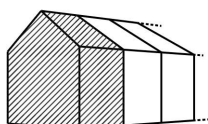
van den Boomstraat 18  
5521VT Eersel

BAG-ID: 0770010000008569

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1973  
Compactheid 2,20  
Vloeroppervlakte 143 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



## Opnamedetails

### Naam

B.L. van Lieshout

### Examnummer

4463.9001.3698

### Certificaathouder

De Twee Snoeken Bouwplantoets

### Inschrijfnnummer

K109465

### KvK-nummer

17192375

### Certificerende instelling

Kiwa N.V.

### Soort opname

Basisopname





## LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN BEHORENDE BIJ DE KOOPAKTE

Betreffende het perceel : Van den Boomstraat 18 Eersel

De in de kolom "blijft achter" aangekruiste zaken zijn in de koopsom inbegrepen.

### ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname	niet van toepassing
Tuinaanleg / (sier-)bestrating / beplanting / erfafscheiding	X			
Buiten / tuinverlichting	X			
Tuinhuisje / buitenberging / afdak stookhout	X			
Plantenkas / broeikas				X
Bekabeling en leidingen	X			
Bewateringssysteem				X
Vlaggenmast				X
Voet droogmolen				X
(Schotel)antenne				X
(Buiten)brievbus				X
(Voordeur)bel en trafo (hoort bij Camera systeem)			X	
(Veiligheids)sloten	X			
Alle sleutels	X			
Overig hang- en sluitwerk	X			
Alarminstallatie			X	
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen (onder overkapping)			X	
Zonwering binnen (op dakramen zolder)	X			
Gordijnrails	X			
Glasgordijnen				X
Overgordijnen begane grond			X	
Overgordijnen verdieping			X	
Losse horren / rolhorren				X
Rolgordijnen / lamellen / luxaflex			X	
Vloerbedekking / linoleum				X
Parketvloer(en) / kurkvloer(en)				X
Laminaatvloer(en)	X			
Andere vloerafwerking, te weten:				X
Warmwatervoorziening te weten:				X
- Warmwaterboiler + close-in-boiler				X
- Warmwatergeiser				X
C.v. met toebehoren	X			
(Klok)thermostaat	X			
Voorzet / inzet open haard met toebehoren				X
(Gas)kachel(s)			X	
Alle isolatievoorziening (voorzetramen, radiator, etc.)	X			
Mechanische afzuiginstallatie	X			
Airco-installatie				X
Keukenblok	X			
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
- Kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, diepvries, koelkast	X			
- Vaatwasmachine, combimagnetron, hetelucht oven	X			
Inbouwverlichting	X			
(Licht)dimmers	X			
Schakelmateriaal	X			



## LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN BEHORENDE BIJ DE KOOPAKTE

Betreffende het perceel : Van den Boomstraat 18 Eersel

De in de kolom “blijft achter” aangekruiste zaken zijn in de koopsom inbegrepen.

### ZAKEN

Opbouwverlichting (hanglamp woonkamer / overkapping)  
 Wasmachinekraan  
 Tap- en stop kranen  
 Thermostaatkranen  
 Wastafel(s) met accessoires  
 Wastafelverlichting  
 Toilet accessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)  
 Badkamer accessoires (spiegel, douchescherm etc.)  
 Losse kasten (bijkeuken)  
 Boekenplanken, legplanken (zolder)  
 Spiegelwanden  
 Sauna met toebehoren  
 (Huis) telefoontoestellen  
 Milieubox  
 Vuilcontainer(s)

Overige zaken, te weten:

- Zonnepanelen hellend dak (3660 WP)
- Zonnepanelen op platdak (3490 WP)
- Camera systeem – Hikvision + deurbel
- Domotica systeem – Bos (comfortclick) en Home Assistant servers + licenties
- Netwerk switch en bekabeling / patchpaneel
- Ubiquity Wifi Access points
- Duette gordijnen slaapk boven en woonk beneden
- Elektrische rolgordijnen onder overkapping
- Houtkachel onder overkapping
- Elektrische heaters onder overkapping
- TV onder overkapping
- KEF plafondspeakers woonkamer
- Vakkenkast woonkamer
- Siemens koffie automaat
- Wasmachine
- Inloopkast slaapkamer
- Losse kledingkasten / eenpersoons bedden
- TV Badkamer
- Raamdecoratie keuken
- Betonnen meubilair voortuin
- Raamdecoratie badkamer
- Legplanken zolder
- Legplanken kelder kast

blijft achter	gaat mee	ter overname	niet van toepassing
	X		
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
		X	
	X		
			X
			X
X			
X			
X			
		X	
		X	
		X	
		X	
		X	
		X	
	X		
X			
	X		
	X		
		X	
		X	
		X	
		X	
	X		
X			



# Kadastrale kaart

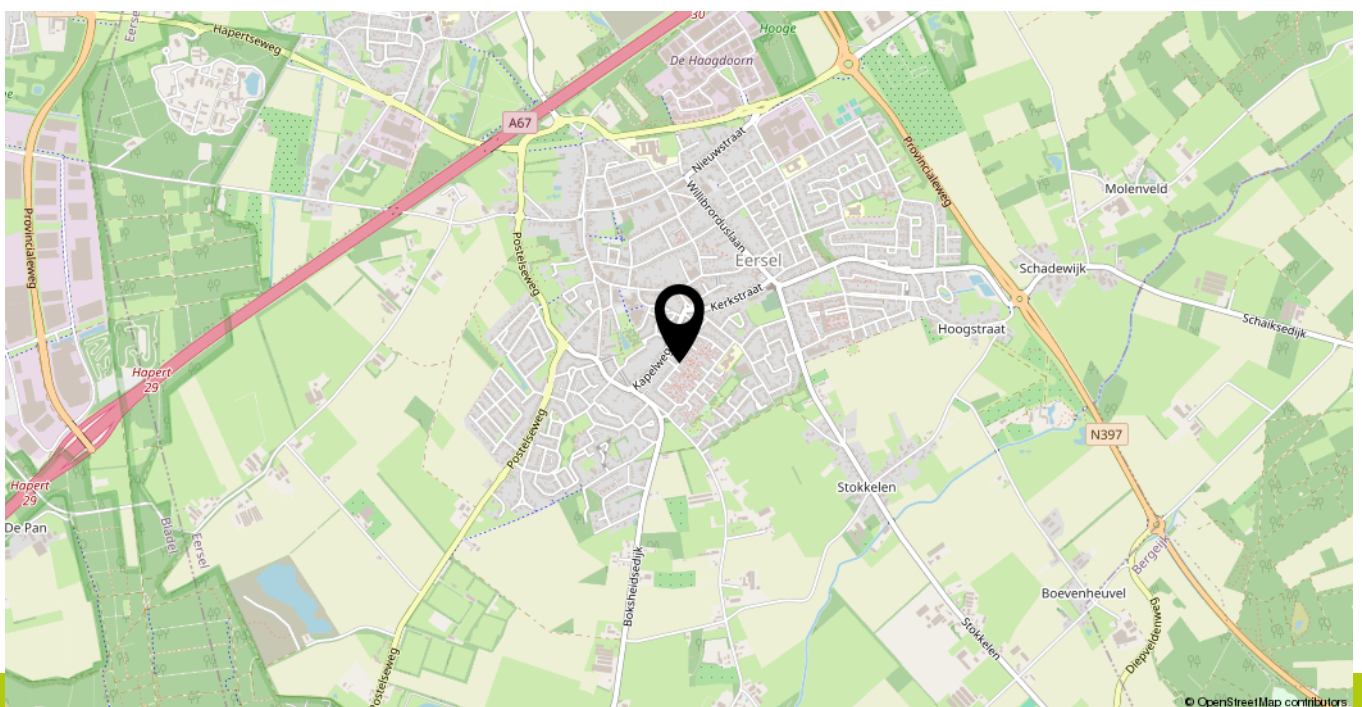
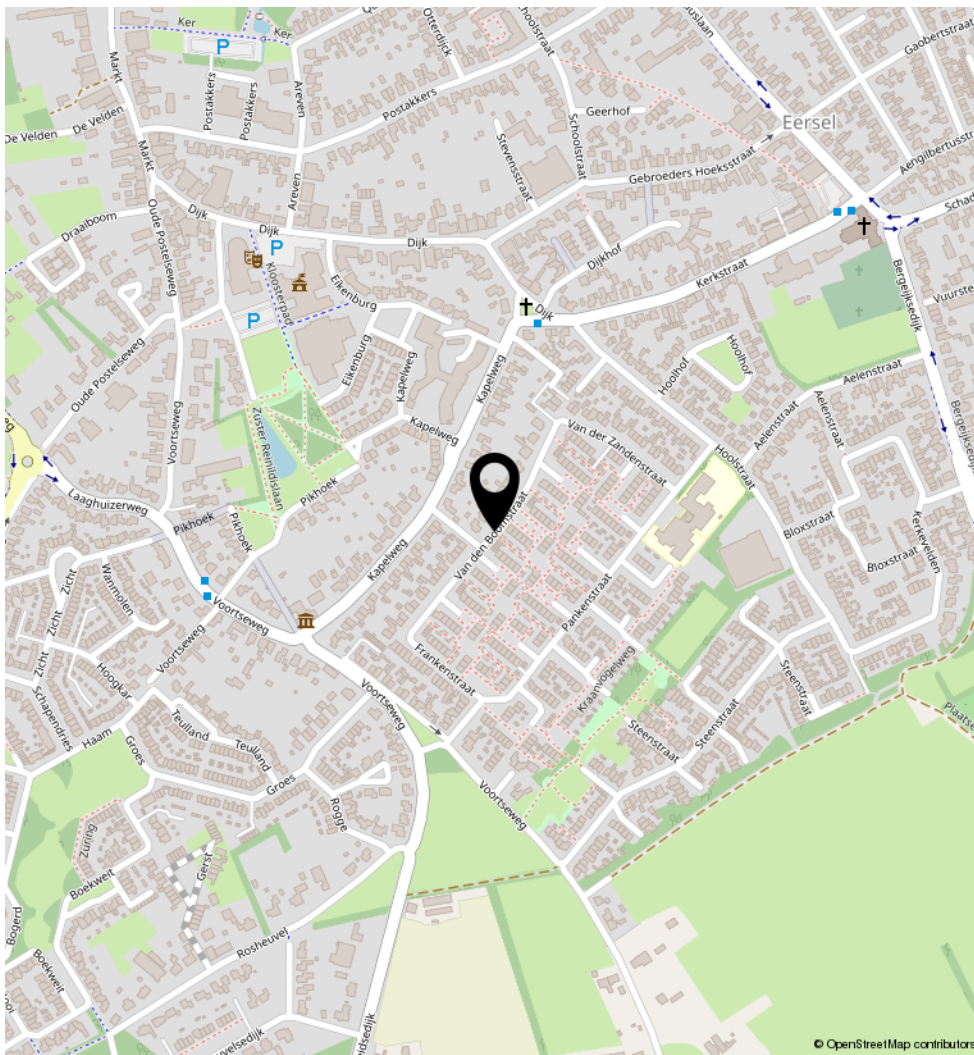
Kadastrale kaart

Uw referentie: Roijmans



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebauwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Eersel</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4795</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

# Locatie op de kaart



Heeft u interesse in

# Van Den Boomstraat 18?

Neem contact op met ons kantoor!



## **Roijmans Makelaardij**

Horizon 6  
5531 BG Bladel

TEL. 0497380103  
roijmans.nl  
info@roijmans.nl

