

TE KOOP



Michiel de
Ruyterlaan 44
Oirschot

Vraagprijs
€ 615.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Michiel de Ruyterlaan 44 te Oirschot. Deze brochure is onder voorbehoud van wijzigingen in teksten en tekeningen. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij geven u in deze brochure een globale omschrijving en indruk van de indeling. Voor maatvoering verwijzen wij u naar bijgaande tekeningen.

Woning op rustige woonlocatie in kindvriendelijke woonwijk

Aan een rustige woonstraat gelegen, keurig afgewerkte en ruim uitgebouwde twee-onder-een kapwoning met een ruime oprit, lichte living, bijkeuken, vier slaapkamers en een privacy biedende, goed onderhouden achtertuin op het noordwesten met tuinberging en een eigen afsluitbare achterom.

Dit heerlijk ruime en smaakvol afgewerkte woonhuis ligt in de kindvriendelijke woonwijk 'De Pullen' nabij diverse scholen, speel- en groenvoorzieningen en het gezellige historische centrum van Oirschot met zijn monumentale markt en al zijn voorzieningen.

De gemeente heeft prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes en een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg.



- Bouwjaar ca. 1958
- Inhoud woning ca. 641 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 139 m²
- Overige inpandige (berg)ruimte ca. 38 m²
- Perceel 266 m²
- Energielabel B



Verzorgd afgewerkte hal met nette, volledig betegelde toiletruimte

Via de verzorgd aangelegde voortuin en entree met glas-in-lood bovenlicht in de voorgevel betreedt men de nette ontvangsthal van de woning. Deze biedt toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de woonkamer, de meterkast, een volledig betegelde kelderkast met legplanken en verlichting en tot de keurige, volledig in zwart/wit tinten betegelde toiletruimte met wandcloset (Sphinx) en natuurlijk daglicht.



De woning is zowel boven als beneden nagenoeg overal voorzien van nette stucwerk wanden in overwegend lichte eigentijdse kleurtonen. In 2020 heeft de woning beneden een fraaie nieuwe pvc vloer in houtlook gekregen, nieuwe plinten en twee nieuwe binnendeuren.

Woonkamer met veel lichtinval

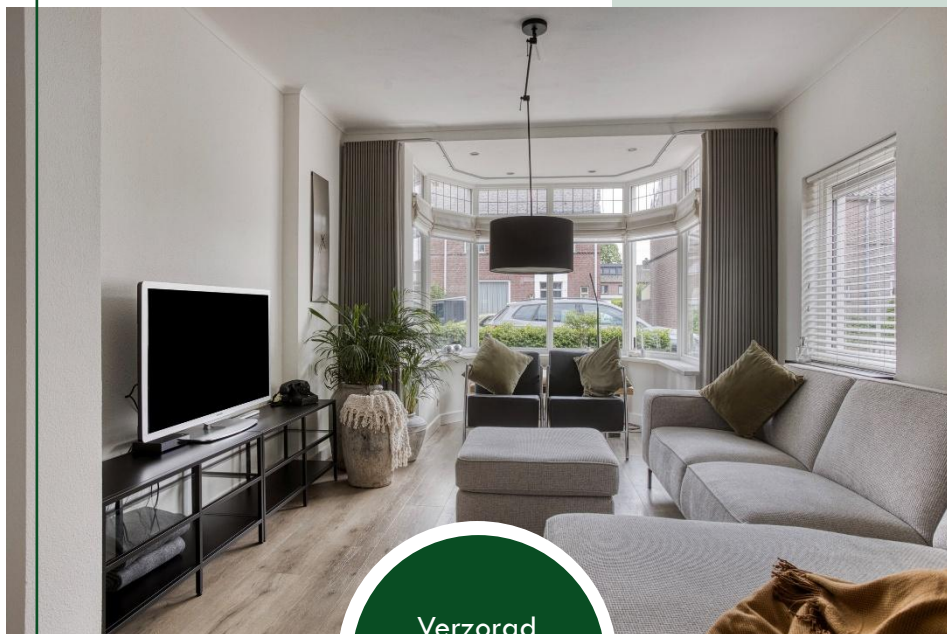


De woonkamer is in 2002/2003 aan de achterzijde flink uitgebouwd en is daarmee een heerlijk ruim bemeten leefruimte geworden. Daarnaast is het een fijne lichte verblijfsruimte met een sfeervolle erker uit 2010 (met glas-in-lood bovenlicht) in de voorgevel en een kamerbrede pui tot op peil in de uitbouw aan de achterzijde die de living van heel wat aangenaam daglicht voorzien.



Ruime zithoek met sfeervolle erker en goed straatzicht

De woonkamer heeft een verzorgde, eigentijdse uitstraling en een smaakvolle afwerking met wit stucwerk op de wanden en het plafond en een sfeervolle pvc vloer in houtlook incl. comfortabele vloerverwarming. Daarnaast zijn er diverse dimbare inbouwspots aangebracht (diverse zones) en is de ruimte voorzien van internetaansluiting en vele stopcontacten.



Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek

De ruime zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft via de brede erker en het zijraam goed zicht op de voortuin en rustige woonstraat.



Tevens is de zithoek voorzien van een fraaie pelletkachel, die in de kouder maanden de living van een aangename stralingswarmte voorziet.

Eethoek en
open keuken in
aanbouw



De eethoek en keuken zijn in de uitbouw aan de achterzijde van de woning te vinden.



Eethoek nabij
het daglicht

Dit leefgedeelte biedt alle plek voor een vrijstaande opstelling van een grote eettafel nabij het daglicht waar men heerlijk met een gezelschap kan verblijven met mooi zicht op de achtertuin.

Eethoek met
directe toegang
tot het terras in
de tuin



De eethoek is een uitermate lichte ruimte, vanwege de brede raampartijen tot op peil en de lichtstraat nabij de keuken. De zeer brede schuifpui (incl. hor) voorziet hier bovendien in een directe toegang tot het terras in de achtertuin.



Praktische werkhoek
aan achtergevel

De woonkeuken heeft dimbare plafondverlichting boven de eettafel, inbouw spots en een mooie grijze design radiator rondom de kolom.

Helemaal aan de achterzijde is nog een bescheiden, maar praktische en tuingerichte speel-/werkhoek te vinden nabij het daglicht.



Moderne keuken
uit 2023

De moderne open keuken, met keukeninrichting in hoekopstelling is in 2023 nieuw geplaatst en beschikt over veel kastruimte met witte hoogglans fronten, soft-close lades en over een luxueus, zwart granieten werkblad met aanrechtverlichting (in kleur en intensiteit instelbaar).



De keuken is uitgerust met een rvs gootsteen met Quooker, een boiler, een breed Boretti gasfornuis met een 6-pits gaskookplaat en een elektrische oven, een afzuigkap (Siemens), een vaatwasser (Siemens), een grote koelkast (Siemens) en een hoge apothekerskast.

Keurig portaal
naar badkamer
en bijkeuken/
wasruimte



Middels een portaal nabij de keuken aan de achterzijde van de woning heeft men toegang tot de badkamer, de bijkeuken. Deze heeft een zelfde nette afwerking met een gelijkwaardige uitstraling als de woonkamer en biedt via een loopdeur toegang tot de achtertuin. De ruime, volledig betegelde bijkeuken met lichtkoepel is uitgerust met een eenvoudig keukenblok met gootsteen, radiator en verhoogde opstelruimte voor droger en wasmachine (met bergruimte eronder).



Badkamer met
natuurlijk lichtinval

De ruimte biedt plaats aan de verdeelunit van de vloerverwarming en de CV ketel.

De nette badkamer is volledig betegeld met een keramische wand- en vloertegel in zwart/wit tinten en beschikt over prettig natuurlijk daglicht middels een elektrisch te openen lichtkoepel (incl. afstandsbediening).



Volledig
betegelde
badkamer in
zwart/wit
tinten

Daarnaast is de ruimte voorzien van inbouwspots, elektrische verwarming (op afstand bedienbaar via Wifi, ter overname), een design radiator en elektrische afzuiging.



De badkamer is ingericht met een wastafel in meubel, een spiegelkast, een kunststof duo ligbad met thermostaatkraan en handdouche en een douchegelegenheid met thermostaatkraan, een glazen douchedeur, hand- en regendouche. In de hoek van de ruimte bevindt zich tevens nog een inbouwkastje achter een 'shutter' deur.



Ruime overloop met walk-in-closet en lichte ouderslaapkamer



Middels een vaste trapopgang bereikt men de overloop op de 1^e verdieping. In 2021 is op de hele verdieping een mooie nieuwe Novilonvloer (in houtlook) gelegd, zijn er nieuwe plinten aangebracht en zijn de gestucte wanden geschilderd in zachte lichte tinten. In de meeste vertrekken zijn kunststof kozijnen aangebracht, m.u.v. slaapkamer 2 en 3, heir is hout toegepast. Alle kozijnen zijn voorzien van draai/kiep raamkozijnen en horren.



De overloop leidt naar vier slaapkamers, een separate toiletruimte en een walk-in closet met vaste, op maat gemaakte garderobekasten in houtlook. Via de vlizotrap is vanuit hier ook de ruime bergzolder op stahoogte op de 2^e verdieping bereikbaar. De ruime, lichte en eigentijds afgewerkte ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een inbouwkast met legplanken, airconditioning en tv aansluiting.

Slaapkamer 2



Aan de achterzijde, in de uitbouw van de woning, liggen twee ruime slaapkamers met zicht op de tuin. Beide vertrekken hebben een moderne uitstraling en zijn voorzien van een gezellig houten afgerond raamkozijn.



Slaapkamer 3

De kamers hebben momenteel een verlaagd plafond, maar het zijn eigenlijk leuke hoge ruimtes, direct gelegen onder de hoge schuine kap.



Slaapkamer 4
en separate
toiletruimte

Aan de zijgevel van de woning bevindt zich een vierde slaapkamer. Wederom een keurig afgewerkte ruimte in een eigentijdse kleurstelling.



De nette, separate toiletruimte is te vinden aan de voorzijde van de woning en is volledig betegeld in lichte neutrale tinten. Verder beschikt de toiletruimte over natuurlijk lichtinval en bestaat de inrichting uit een staande closetpot en een wastafel met planchet en spiegel.

Achtertuin met
heel wat privacy



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zonnige achtertuin met oriëntatie op het noordwesten. De tuin beschikt over heel wat privacy en is heerlijk rustig gelegen. Het is een goed onderhouden buitenruimte waarin het absoluut zeer aangenaam verblijven is.



Keurig onderhouden
achtertuin op het
noordwesten

De onderhoudsvriendelijk ingerichte tuin heeft sierbestrating, goede houten erfafscheidingen, enkele lage haagjes en een border met hoog groen.

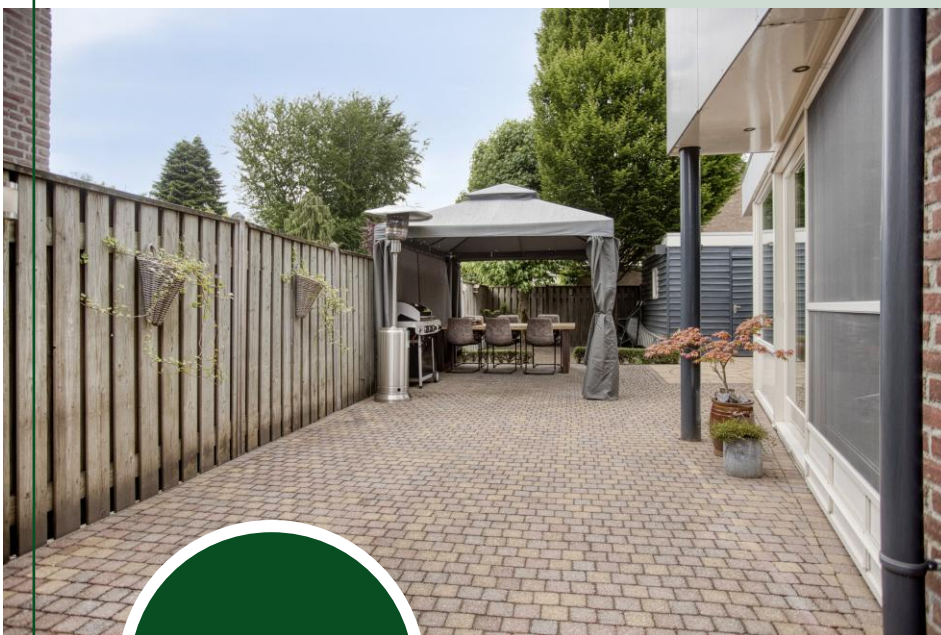
De tuin beschikt verder over een buitenkraan, een afvoerputje, tuinverlichting (op sensor) en over elektravoorzieningen.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Parkeer
mogelijkheid naast
de woning



Naast de woning bestaat de mogelijkheid een auto te parkeren, achter de brede poort en uit het zicht van de straat. De brede afsluitbare poort (met loopdeur) leidt naar de oprit aan de voorzijde van de woning.



Houten berging
achter in de tuin

Vanuit de tuin is via een afsluitbare loopdeur ook de ruime tuinberging achter in de tuin bereikbaar. Deze praktische ruimte is voorzien van natuurlijk daglicht, verlichting (opnieuw aangelegd) en elektra (vernieuwd en uitgebreid met extra stopcontacten).

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Ruime en
groen ingerichte
voortuin



De voortuin van de woning is uitstekend onderhouden en verzorgd aangelegd met borders met vaste beplanting, een beukenhaag op de erfgrans aan de voorzijde van de woning en voorzien van een buitenkraan en elektrapunten.

De ruime oprit in sierbestrating biedt parkeerplek op eigen terrein, maar ook in de woonstraat, direct voor de deur, is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



Rustige woonstraat
met hoog volwassen
groen en ruim
voldoende parkeer
gelegenheid

De woning is gelegen aan een fijne rustige straat met hoog volwassen groen in een kindvriendelijke woonwijk.

In de nabijheid bevinden zich diverse speel- en groenvoorzieningen, een basisschool en het karakteristieke centrum van Oirschot.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Het oude
Raadhuis op de
markt van
Oirschot



Oirschot is een historisch dorp met prachtige monumenten en sfeervolle straten en steegjes en heeft een compleet winkelaanbod te bieden. In haar rustieke kern treffen we een marktplein aan vol monumentale panden, de prachtige Sint- Petrusbasiliek, winkels, gezellige restaurants, cafés en terrassen. Maar ook alle andere voorzieningen als scholen en sportvoorzieningen liggen binnen handbereik.



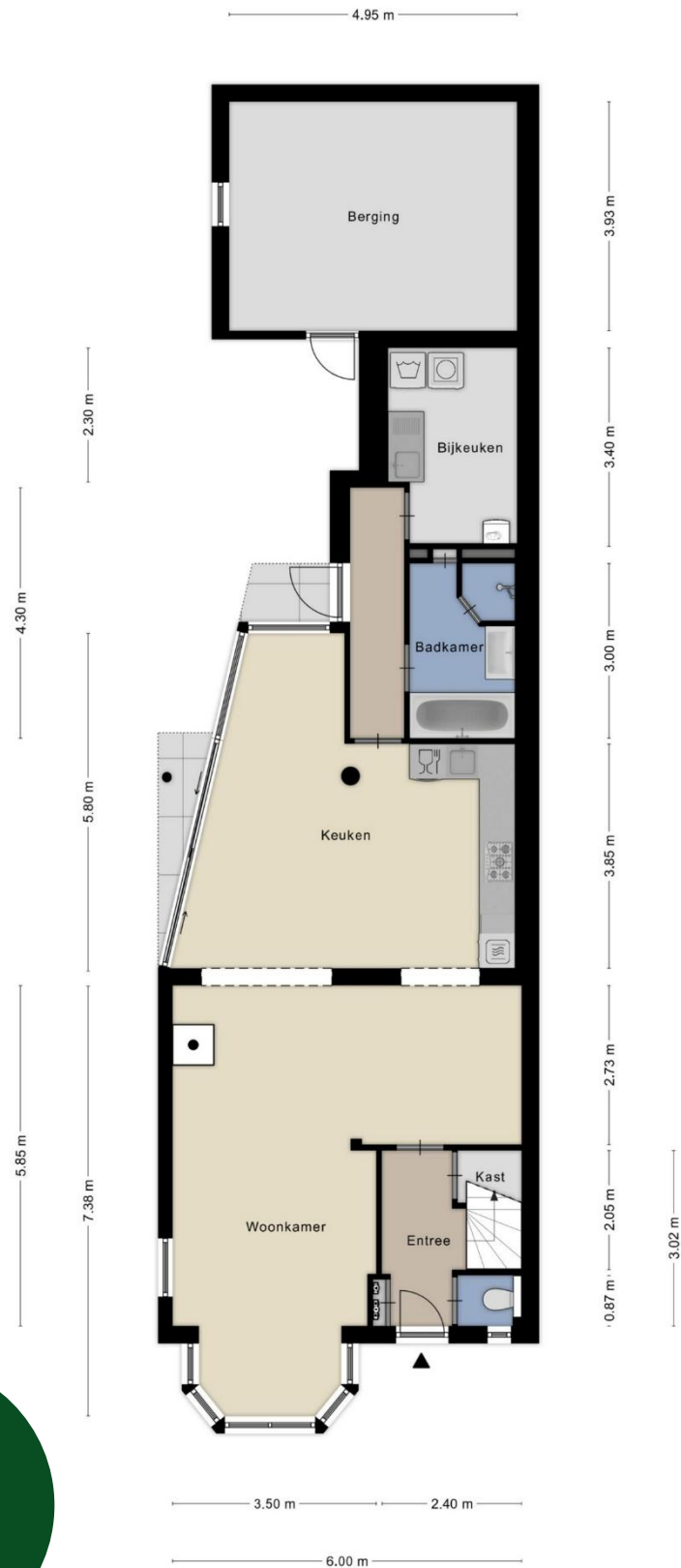
Prachtig wandelen
bij De Heilige Eik

Oirschot is centraal gelegen tussen de steden Tilburg, Den Bosch en Eindhoven. Binnen ca. 20 minuten rijden zijn de binnensteden hiervan bereikbaar.

De gemeente is ook rijk aan vele mooie fiets- en wandelroutes in diverse (bosrijke) natuurgebieden.

WONING KENMERKEN

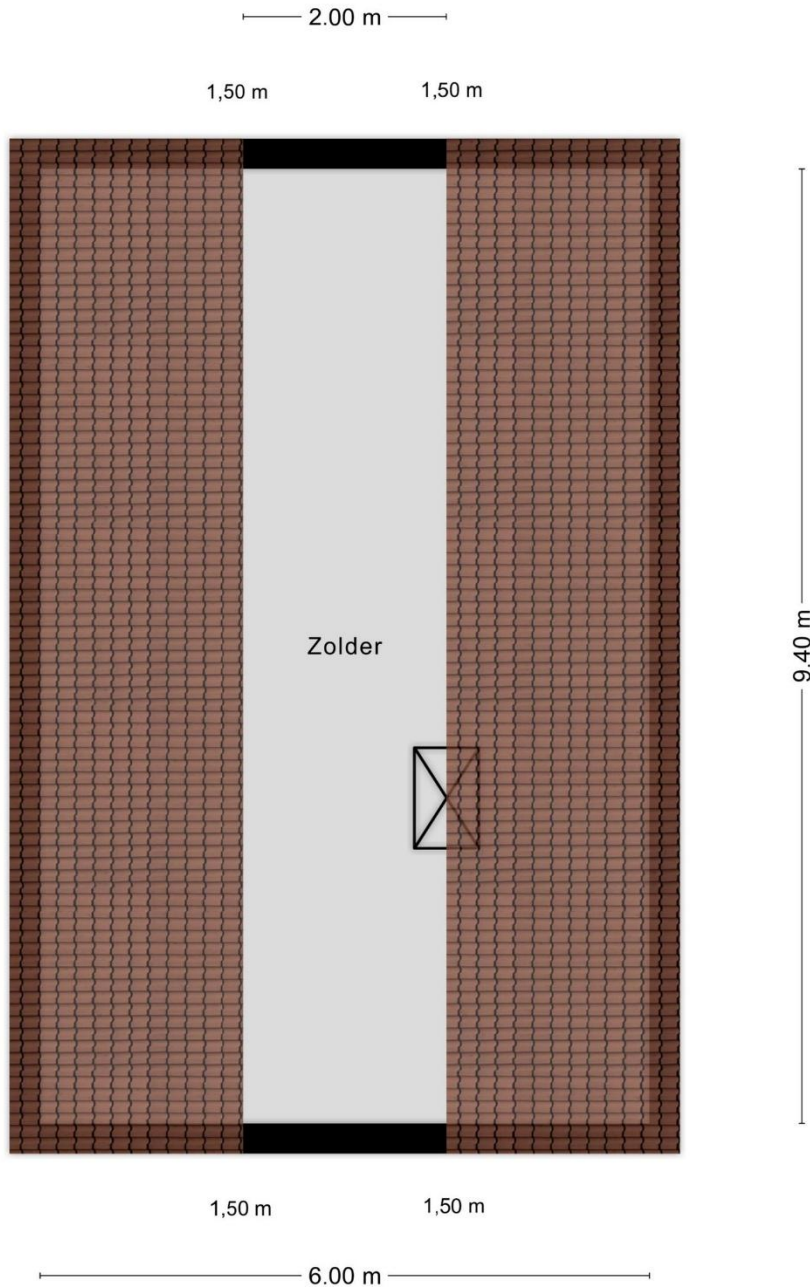
- Bouwjaar woning ca. 1958, inhoud woning ca. 641 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 139 m², overige inpandige ruimte ca. 38 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 3 m², perceel 266 m²
- Aan een rustige woonstraat gelegen, keurig afgewerkte en ruim uitgebouwde twee-onder-een kapwoning met een ruime oprit, lichte living, bijkeuken, vier slaapkamers en een privacy biedende, goed onderhouden achtertuin op het noordwesten met tuinberging en een eigen afsluitbare achterom
- Dit heerlijk ruime en smaakvol afgewerkte woonhuis ligt in de kindvriendelijke woonwijk 'De Pullen' nabij diverse scholen, speel- en groenvoorzieningen en het gezellige historische centrum van Oirschot met zijn monumentale markt en al zijn voorzieningen
- Rondom Oirschot zijn prachtige natuurgebieden te vinden met vele fiets- en wandelroutes
- Oirschot heeft een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg
- NS station op ca. 6 km afstand
- Ruim voldoende parkeergelegenheid op openbaar terrein in de directe nabijheid
- Woning is in 2002/2003 aan de achterzijde uitgebouwd over twee bouwlagen. In 2010 is er aan de voorgevel een erker geplaatst.
- Centrale verwarming en warm water middels HR combiketel (type Nefit Excellent Ecomline, plaatsingsjaar 2003). In de keuken bevindt zich een boiler t.b.v. de Quooker
- Nieuwe keuken geplaatst in 2023
- In 2020 is de begane grond voorzien van een nieuwe pvc vloer in houtlook en 2 nieuwe binnendeuren. In 2021 is de verdiepingsvloer voorzien van een nieuwe Novilonvloer
- Bij het plaatsen van een vaste trapopgang naar de 2^e verdieping en een dakraam/dakkapel is het mogelijk een extra kamer te realiseren op de 2^e verdieping
- Energielabel B
- Hele woning heeft dubbel glas (m.u.v. bovenlicht voordeur en toiletraampje). De begane grond heeft nagenoeg overal houten kozijnen, de verdieping heeft kunststof en houten draai/kiep raamkozijnen
- Overal horren geplaatst
- Vernieuwde meterkast: 8 groepen, krachtstroom (t.b.v. keuken en bijkeuken), aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters
- Woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie. Gevel is na-geïsoleerd in 2023
- Betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren
- Warmwater vloerverwarming: hele begane grond m.u.v. bijkeuken en badkamer
- Schilderwerk: in goede staat
- Moderne pelletkachel in woonkamer, **wordt ter overname aangeboden?**
- Airconditioning (verwarming en koeling) in ouderslaapkamer, geplaatst in 2023, merk LG, met afstandsbediening en Wifi
- Glasvezelvoorziening aanwezig, rookmelders op diverse plaatsen
- Geen kruipruimte



BEGANE
GROND



EERSTE
VERDIEPING



TWEEDE
VERDIEPING

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: m de ruyterlaan 44



0 5 10 15 20 25m

KADASTRALE KAART
SECTIE F
PERCEEL 5078

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Oirschot
Sectie F
Perceel 5078

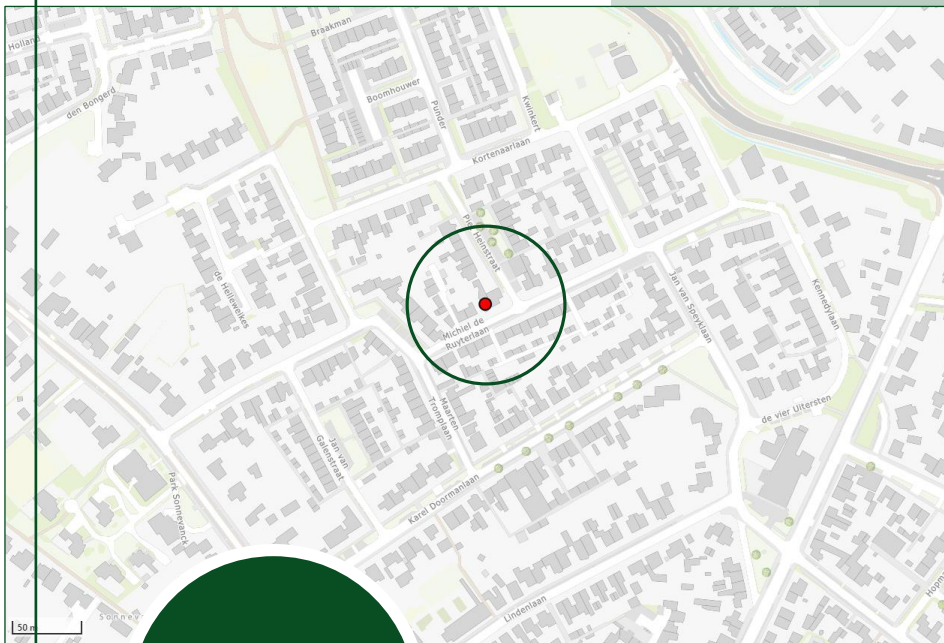


Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Gemeente Oirschot



Oirschot, een gemeente met 18.000 inwoners met de dorpskernen Middelbeers, Oostelbeers, Westelbeers (de Beerzen) en Spoordonk kent 2 beschermde dorpsgezichten: de met kastanjes omzoomde monumentale Markt en, in het buitengebied, het Stratense kapelletje met omgeving. Daarnaast getuigen, verspreid over Oirschot en de Beerzen, ruim 300 goed geconserveerde monumentale gebouwen van een rijk historisch verleden. Niet minder dan 11 unieke natuurgebieden maken Oirschot en de Beerzen tot een groene gemeente. Om die reden noemt Oirschot zich met trots "monument in het groen". Buiten de bebouwde kom is het één en al natuur: heide, vennen en voor deze streek specifieke landschappen. De Oirschotse Markt met de meer dan vijf eeuwen oude St. Petrus basiliek en het uit 1513 daterende voormalig raadhuis is een van de mooiste pleinen van Brabant. In de schaduw van het plein ligt het intieme Vrijthof met het Boterkerkje, dat het oudste tufstenen godshuis van Brabant is. Ook in de kernen van Spoordonk en de Beerzen staan bezienswaardige monumenten.



Michiel de
Ruyterlaan 44

GEMEENTE OIRSCHOT

Wij laten
dit pand graag
aan u zien!

Voor een
bezichtiging kan een
afspraak gemaakt
worden via ons
kantoor

Een bezichtiging is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij, verkopers stellen het daarom zeer op prijs als een kijker binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons laat weten wat zijn of haar ervaringen zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Voorwaarden

Koopakte	Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning. Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, Vastgoed PRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
Notaris	De koper is vrij in zijn keuze voor een notaris.
Waarborgsom	Binnen ca. 6 weken na overeenstemming dient koper in handen van de notaris een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom. Deze dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper.
Financierings- voorbehoud	Het is gebruikelijk dat een koper, voor een bod gedaan wordt op een woning, zich van zijn financieringsmogelijkheden op de hoogte heeft gesteld. In de koopovereenkomst kan een financieringsvoorbehoud worden opgenomen.
Oplevering	De woning zal worden geleverd in de staat waarin deze zich bevindt bij het tot stand komen van de overeenkomst. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De makelaar kan u hier meer over vertellen.
Baten / lasten	Bij de notariële overdracht worden baten, lasten en canons verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. De meest voorkomende zijn de onroerend zaakbelasting en milieueffingen. Bij appartementen wordt ook de bijdrage van de Vereniging van Eigenaren verrekend.
Algemeen	Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding. De overeenkomst is pas geldig als beide partijen de koopovereenkomst getekend hebben.