

TE KOOP



Lavendel 7,
Oostelbeers
(gem. Oirschot)

Vraagprijs
€ 615.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Lavendel 7 te Oost-, West- en Middelbeers (gemeente 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.

- Bouwjaar 2019
- Inhoud woning ca. 550 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 155 m²
- Externe bergruimte ca. 6 m²
- Perceel 225 m²
- Energielabel: A+
- 11 Zonnepanelen, 2023

Degelijke
2-onder-1
kapwoning in
jonge woonwijk

Modern woongenot voor het gezin in een jonge, rustige woonwijk: deze eigentijdse 2-onder-1-kapwoning biedt alles wat een modern gezin zoekt: stijlvolle afwerking, royale ruimtes en hedendaags comfort. De woning is in 2022 uitgebreid met een praktische aanbouw, waardoor er extra verblijfsruimte is ontstaan voor werk of spel. Met drie goed bemeten slaapkamers, een luxueuze badkamer en een open leefruimte met moderne keuken vormt deze instapklare woning de perfecte uitvalsbasis voor gezinnen die willen genieten van rust en ruimte. Het wooncomfort wordt versterkt door vloerverwarming op de gehele begane grond en eerste verdieping, hoogwaardige isolatie en het energielabel A+. De nette achtertuin op het noorden biedt privacy en rust, terwijl de oprit plaats biedt aan twee auto's. Gelegen in een jonge, kindvriendelijke buurt aan de rand van Oostelbeers, op korte afstand van scholen en het gezellige centrum van Oirschot.

Via de nabijgelegen snelwegen (A58) bent u uitstekend verbonden met Eindhoven (incl. airport), Tilburg, Breda en andere grote steden in de regio. Rondom de gemeente zijn bovendien prachtige natuurgebieden te vinden met vele fiets- en wandelroutes.





Keurige hal en
toiletruimte,
woonkamer met
open indeling



Via de oprit en voordeur in de zijgevel heeft u toegang tot deze moderne woning. De hal verwelkomt u met een grijze keramische tegelvloer met grote vierkante tegels, luxe hoge plinten en comfortabele vloerverwarming die over de gehele begane grond is aangelegd. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met lichtgrijs en wit stucwerk, wat een moderne en frisse uitstraling geeft. De hal biedt toegang tot de meterkast, woonkamer, trapopgang en toiletruimte.



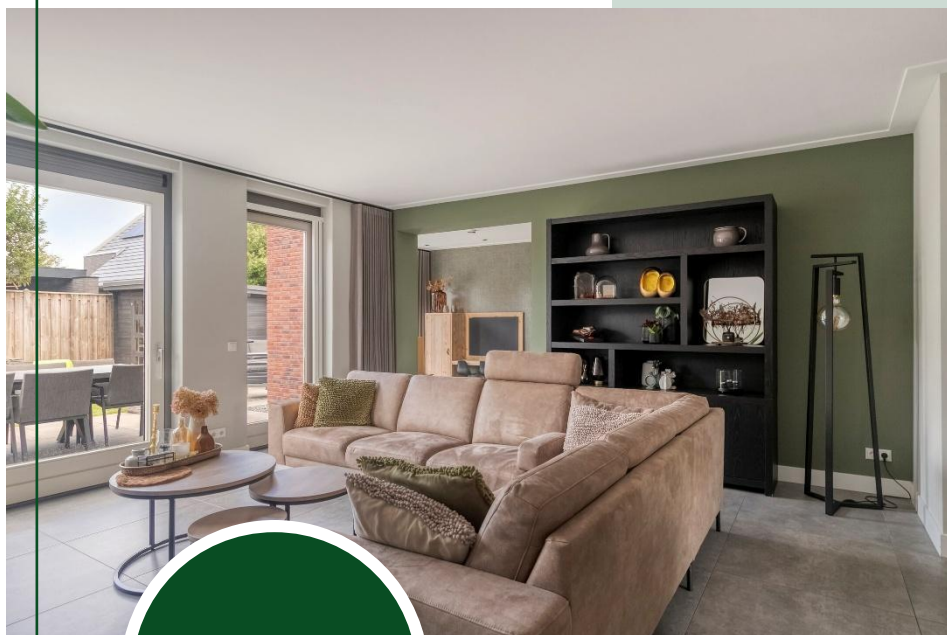
De moderne en volledig betegelde, keurige toiletruimte is tijdloos afgewerkt in grijs en wittonen, voorzien van prettig daglicht en mechanische ventilatie en ingericht met een wandcloset en een fontein in wandmeubel.

De toegang tot de woonkamer gebeurt via een stijlvolle glazen binnendeur in een zwart houten frame.

Living met
stijlvolle
eigentijdse
uitstraling



Deze goed bemeten, open leefruimte ademt moderne elegantie uit met dezelfde hoogwaardige tegelvloer als de hal, aangevuld met vloerverwarming en fraaie hoge plinten. Het wit gestuukte plafond is voorzien van platte sierlijsten, terwijl de wanden zijn uitgevoerd in stucwerk in zachte warmgrijze tinten en stijlvol donkergroen.



Ruime, tuingerichte
zithoek

Het is tevens een fijne lichte ruimte met brede raamkozijnen in de voor- en achtergevel die de ruimte van heel wat natuurlijk daglicht voorzien.

De lichte zithoek aan de tuinzijde biedt goede opstelruimte voor een bankstel en is voorzien van een brede schuifpui en loopdeur (beide met plissé hor) die toegang geven tot het terras aan de achtergevel.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek

In de middenzone bevindt zich de eethoek met plaats voor een grote eettafel, gelegen tussen de zithoek aan de achterzijde en de keuken aan straatzijde.



Een praktische trapkast met legplanken, verlichting en elektra biedt extra bergruimte.

Ruime keuken
aan straatzijde



De ruime open keuken kenmerkt zich door haar moderne uitstraling en lichte sfeer, mede dankzij het brede raamkozijn met zicht op de woonstraat. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met witte greeploze hoogglans fronten, brede soft-close lades en een strak grijs keramisch werkblad. Een zwarte vaste kast biedt plaats aan diverse apparatuur.



Moderne keuken in
hoekopstelling

De keukeninrichting omvat een inductiekookplaat met 5 zones, RVS afzuigkap in schouwmodel, vaatwasser, RVS spoelbak met Quooker, koelkast, vriezer en een combi-oven/magnetron. Alle apparatuur is van het merk AEG. Het wit gestuukte plafond is voorzien van dimbare inbouwspots en mechanische afzuiging zorgt voor een optimaal binnenklimaat.



Speel-/
werkkamer met
tuinzicht

Vanuit de zithoek heeft u toegang tot de in 2022 gerealiseerde aanbouw aan de zijgevel, die in open verbinding staat met de woonkamer. Deze fijne, lichte ruimte is multifunctioneel inzetbaar als speelkamer, werkkamer of chill-ruimte en biedt een prachtig zicht op de tuin.



De ruimte heeft dezelfde keurige afwerking als de woonkamer en is voorzien van vele dimbare inbouwspots (verdeeld in 3 groepen). Eén wand is smaakvol afgewerkt met groen behang, wat een warme en gezellige sfeer creëert.



Keurige
bijkeuken met
loopdeur naar
oprit

Via de multifunctionele ruimte bereikt u de praktische en nette bijkeuken aan de voorzijde van de woning. Deze heeft een grijze tegelvloer en wit stucwerk op de wanden en het plafond. Een loopdeur geeft toegang tot de oprit. De bijkeuken biedt opstelruimte voor droger en wasmachine, een op maat gemaakte kastenwand voor extra bergruimte en is voorzien van mechanische afzuiging en inbouw plafondverlichting.

Ruime, nette
overloop



De overloop en trap zijn bekleed met modern laminaat in houtlook, wat doorloopt naar alle kamers en zorgt voor een warme sfeer. De hele verdieping is tevens voorzien van aangename vloerverwarming. De wanden op deze verdieping zijn netjes gestuukt in lichte, zachte kleurtonen en de plafonds wit gestuukt. Vanuit de overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de 2^e verdieping.



Ruime en lichte
ouderslaapkamer

De verzorgde ouderslaapkamer aan de tuinzijde biedt een rustige ligging en veel lichtinval door het brede raamkozijn met zicht op de tuin. De kamer straalt een eigentijdse sfeer uit met een uitstekend afwerkingsniveau. Een bijzonder gemak is de walk-in closet met daglicht, die volop bergruimte biedt voor kleding en persoonlijke spullen.

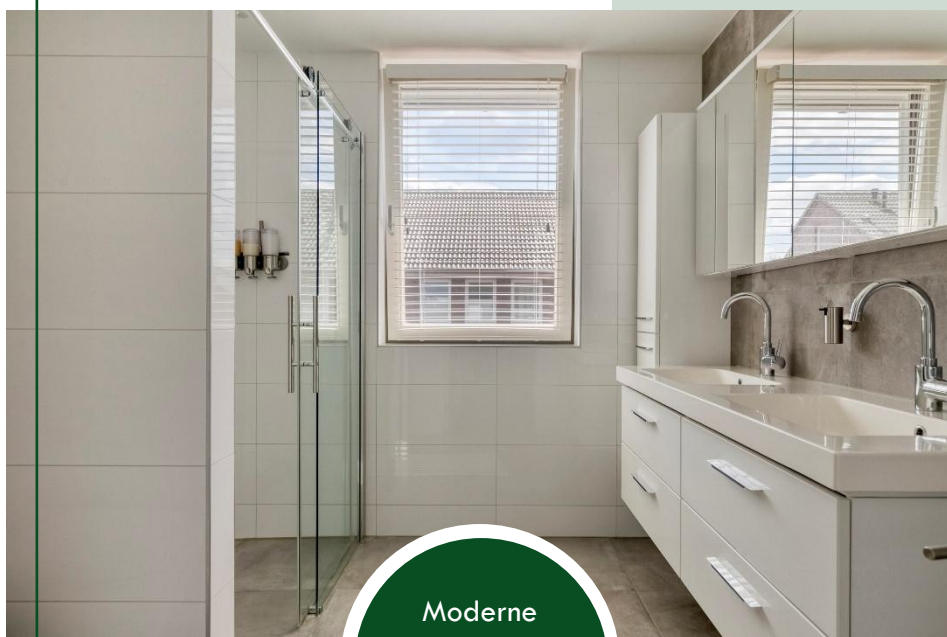


Slaapkamer 2
licht en ruim

De ruime 2e slaapkamer aan de straatzijde biedt goed zicht op de openbare buitenruimte. De kamer heeft een gezellige en eigentijdse uitstraling door de combinatie van licht stucwerk en het stijlvolle steenrode behang op één van de wanden.



Het brede raamkozijn zorgt voor veel natuurlijk licht en een open gevoel.



Moderne
badkamer met
natuurlijk
daglicht

De badkamer aan de voorzijde is modern en keurig afgewerkt. De ruimte heeft een moderne grijze tegelvloer, een wit gestuukt plafond met diverse inbouwspots en grijze en witte wandtegels. Daglicht zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie, aangevuld met mechanische ventilatie.

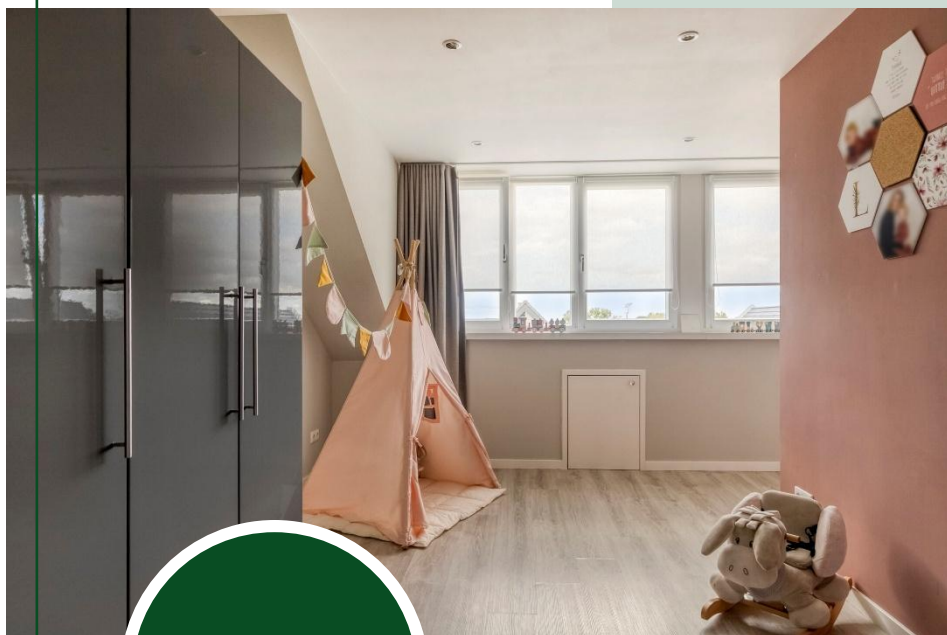


De inrichting omvat een breed wastafelmeubel met twee wastafels en vier soft-close lades, inclusief verlichting op bewegingssensor. Verder beschikt de badkamer over een design radiator, een brede spiegelkast met verlichting, een verticale toiletkast, een ruime inloofdouche met glazen schuifdeur, thermostaatkraan, hand- en regendouche en een wandcloset met handige nis erboven voor toiletartikelen.

Ruime en
verzorgd
afgewerkte 3^e
slaapkamer



De tweede verdieping bereikt u via een vaste trap naar een voorzolder van bescheiden afmeting en voorzien van wasmachineaansluiting. De hele verdieping heeft een goed afwerkingsniveau en is bekleed met een laminaatvloer in houtlook. De wanden zijn netjes gestuukt in zachte tinten en het witte plafond voorzien van inbouwverlichting.



Slaapkamer 3 met
brede dakkapel

Vanuit de voorzolder heeft u toegang tot de royale derde slaapkamer, die is voorzien van een brede dakkapel voor extra licht en ruimte. Achter luiken bevindt zich praktische bergruimte onder de dakhelling, wat de functionaliteit van deze kamer vergroot.

Rustig gelegen
achtertuin op het
noorden



De goed bemeten achtertuin op het noorden biedt een strakke en keurige uitstraling met goed onderhoud en voldoende privacy voor een rustige buitenervaring. De tuin is praktisch ingericht met tegelbestrating, siergrind, een kunstgazon en goede houten erfafscheidingen.



Verzorgd
aangelegde
achtertuin

Voor de kinderen staat er een trampoline opgesteld (ter overname), terwijl verhoogde borders met vaste beplanting en privacy biedende leibomen zorgen voor een verzorgde aanblik. De tuin beschikt verder over een buitenkraan, elektravoorzieningen en gevelverlichting. Een vrijstaande houten tuinberging biedt afsluitbare bergruimte voor tuinmaterialen en gereedschap.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Breed terras aan
achtergevel



Direct aan de achtergevel bevindt zich een breed terras met alle plek voor het plaatsen van een grote tuintafel met goed zicht op de buitenruimte.



Ruim 2^e terras voor
een lounge-set

Daarnaast is er nog een aangename 2^e terras in de tuin aanwezig. Hier is het mogelijk een royale lounge-set te plaatsen.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Uitstekend
onderhouden
voortuin met oprit
voor 2 auto's



De voortuin presenteert zich als keurig en goed onderhouden en is ingericht met klinkerbestrating en een border met siergrind, lavendel en siergrassen. De ruime oprit biedt, voor extra woongemak, comfortabel plaats aan twee auto's op eigen terrein. Maar ook op openbaar terrein, in de woonstraat is er ruim voldoende parkeer gelegenheid te vinden. Het geheel is gelegen aan een rustige woonstraat in een kindvriendelijke,



Kerk van
Oostelbeers

jonge woonwijk aan de rand van Oostelbeers. Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen als winkels, scholen en openbaar vervoer, wat het dagelijks leven aangenaam en praktisch maakt. Oostelbeers kenmerkt zich als een gezellig dorp met een hechte gemeenschap. Het pittoreske Oirschot is binnen 5 minuten met de auto bereikbaar.

De grote markt van Oirschot



Oirschot is een historisch dorp met prachtige monumenten en sfeervolle straten en steegjes en heeft een compleet winkelaanbod te bieden.

De omgeving biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie in het mooie Brabantse landschap. Natuurliefhebbers kunnen genieten van wandel- en fietsroutes door de bosrijke omgeving en de karakteristieke heidegebieden.



Prachtig wandelen bij De Heilige Eik

Voor uitgebreide winkelmogelijkheden en culturele activiteiten zijn de nabijgelegen steden Tilburg en Eindhoven via de A58 uitstekend bereikbaar. De gunstige ligging tussen Tilburg, Eindhoven (incl. airport) en 's-Hertogenbosch maakt deze woning ideaal voor forenzen. Voor openbaar vervoer zijn er diverse busverbindingen beschikbaar, en de grote treinstations in Tilburg en Eindhoven zijn binnen 25 min. bereikbaar.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwoning 2019, aanbouw 2022
- **Woning- en perceelgrootte:** inhoud ca. 550 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 155 m², externe bergruimte ca. 6 m², perceel ca. 225 m²
- **Woningtype:** degelijke 2-onder-1 kapwoning, eengezinswoning
- **Verblijfsruimtes:** tuingerichte woonkamer, moderne open keuken aan straatzijde, speelwerkkamer in aanbouw, bijkeuken, 3 slaapkamers (waarvan 1 met walk-in closet) en een moderne badkamer
- **Onderhoud en afwerking:** heel goed, eigentijds en instapklaar
- **Achtertuin:** oriëntatie op het noorden, verzorgd, meerdere zitplekken, vrijstaande houten tuinberging
- **Parkeren:** eigen terrein voor 2 auto's, ruim voldoende openbare parkeergelegenheid
- **Ligging:** aan een uitermate rustige woonstraat in jonge kindvriendelijke woonwijk aan rand van Oostelbeers. Op ca. 5 minuten rijden van het centrum van Oirschot met vele voorzieningen en nabij prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes
- **Ontsluiting:** goede ligging en ontsluiting t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg via A58
- **Verwarming:** Centrale verwarming via HR combiketel, Intergas, plaatsingsjaar 2019, vloerverwarming op hele begane grond en eerste verdieping, verdeelunit op begane grond in trapkast
- **Warm water:** CV-installatie en Quooker in keuken
- **Energielabel:** A+
- **Zonnepanelen:** 11 stuks, geplaatst in 2023, merk AEG
- **Meterkast:** ruim voldoende groepen, krachtstroom, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** begane grond en eerste verdieping houten kozijnen, dakkapel kunststof. Overal isolerende beglazing, type HR++
- **Isolatie:** volledige dak-, muur- en vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen begane grond en verdiepingsvloeren
- **Mechanische ventilatie:** in toiletruimte, badkamer en keuken, WTW- systeem Inventum (2019), unit op voorzolder
- **Schilderwerk:** buitenzijde gedaan in 2024, binnen schilderwerk in goede staat
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig, Delta (tot aan de oprit KPN)

Deze woning combineert moderne woonkwaliteit met praktisch comfort in een aantrekkelijke woonomgeving. De eigentijdse afwerking, energiezuinige installaties en uitstekende ligging maken dit een ideale keuze voor gezinnen die op zoek zijn naar eigentijds woongenot in een rustige, kindvriendelijke omgeving.



BEGANE
GROND

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



EERSTE
VERDIEPING

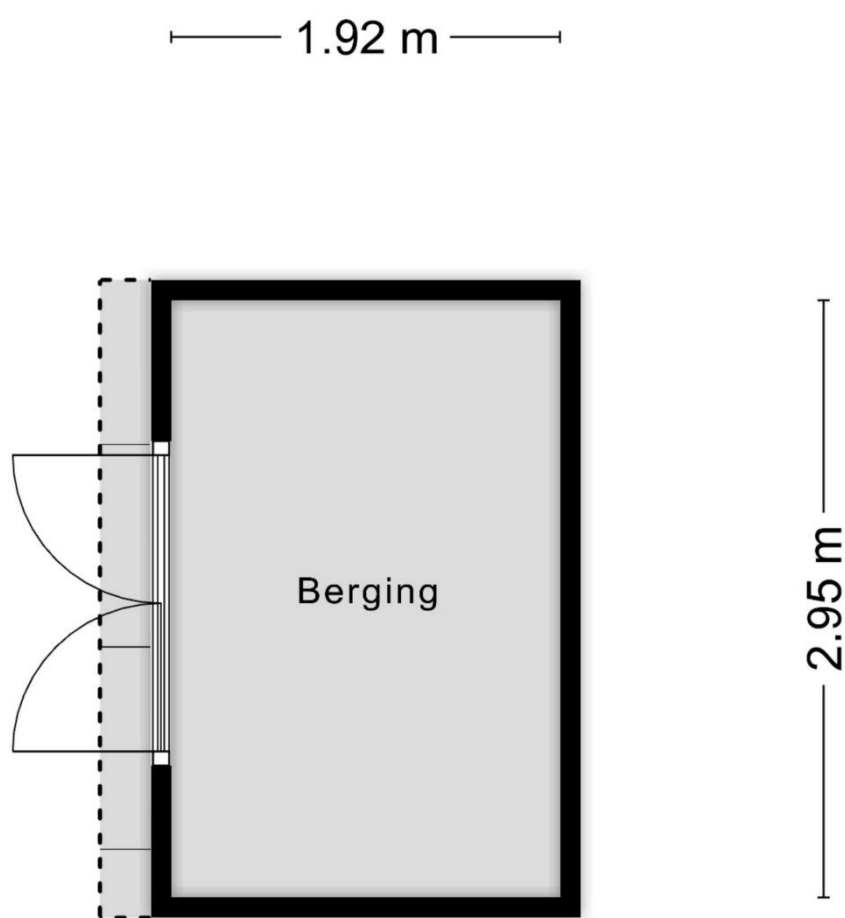
— 2.60 m — 2.69 m —

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



TWEDE
VERDIEPING

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



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

VRIJSTAANDE
TUINBERGING

Kadastrale kaart

Uw referentie: lavendel 7



KADASTRALE KAART
SECTIE G
PERCEEL 2733

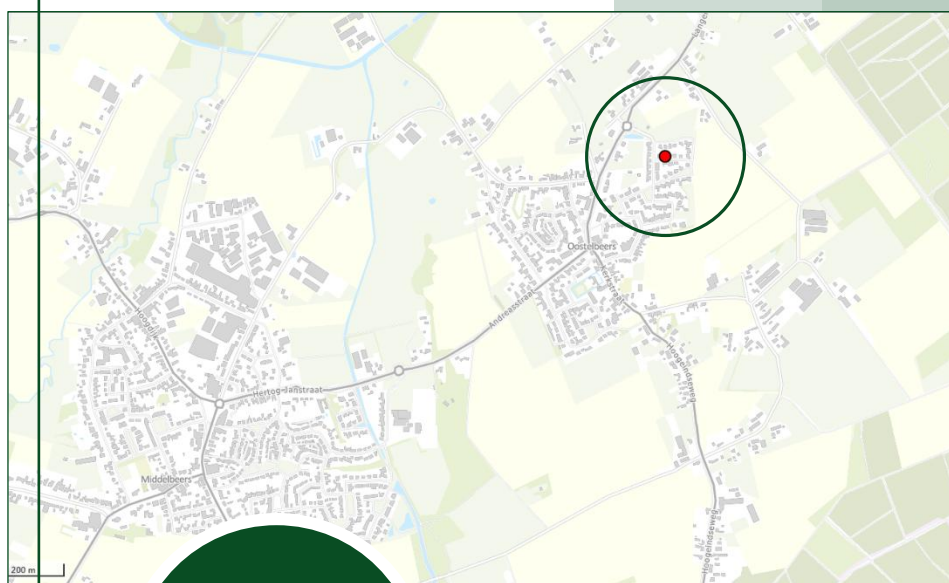
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers
Sectie G
Perceel 2733



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.

Oost-, West- en Middelbeers (Gemeente Oirschot)



Lavendel 7
te Oostbeers

Oirschot, een gemeente met 18.000 inwoners met de dorpskernen Middelbeers, Oostbeers, Westbeers (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.

Wij laten
dit pand graag
aan u zien!

Voor een
bezichtiging kan een
afsprake 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 hypotheken, 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 milieuheffingen. 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.