

TE KOOP



Nieuwstraat
36 en 38
Oirschot

Vraagprijs
€ 1.150.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Nieuwstraat 36 en 38 te Oirschot. Deze brochure is onder voorbehoud van wijzigingen in teksten en tekeningen. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

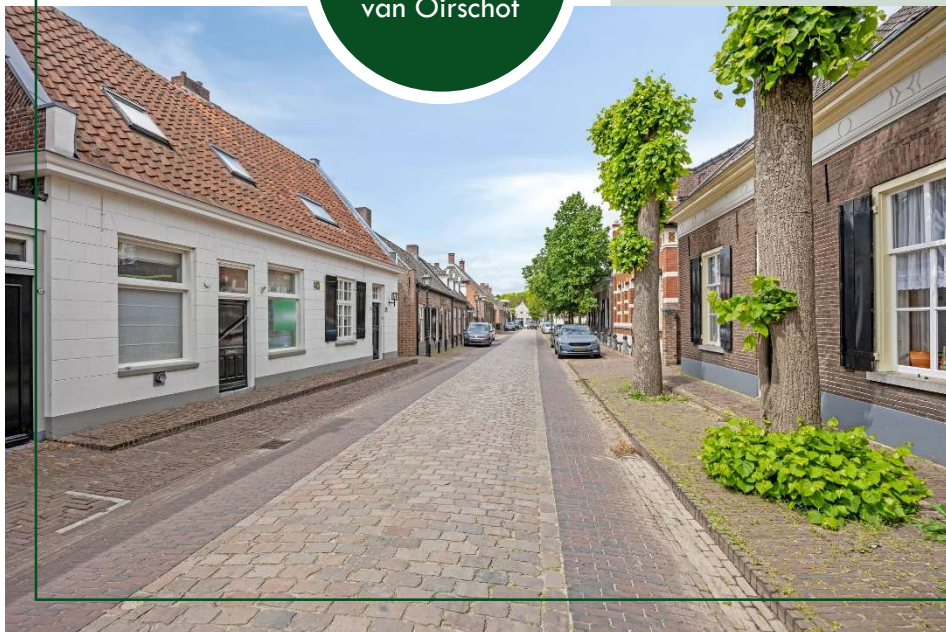
Wij geven u in deze brochure een globale omschrijving en indruk van de indeling. Voor maatvoering verwijzen wij u naar bijgaande tekeningen.

- Bouwjaar ca. 1870
- Inhoud woning ca. 832 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 218 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 16 m²
- Externe bergruimte ca. 55 m²
- Perceel 1510 m²
- Gemeentelijk monument
- 20 Zonnepanelen, 2018

Wonen in de
historische kern
van Oirschot

Een unieke kans voor de gegoede doorstromer: dit karaktervolle, gemeentelijke monument biedt de perfecte combinatie van historische charme en moderne woonmogelijkheden. Het woonhuis, voorheen 2 woningen (samengevoegd in 1998), presenteert zich als een royale vrijstaande woning met uitstekende mogelijkheden voor dubbele bewoning - ideaal voor meer-generatie-wonen of het hervormen tot twee aparte woningen. Het monumentale pand in klassieke bouwstijl kenmerkt zich door een eigentijdse afwerking en biedt maar liefst 2 woonkamers, een royale tuinkamer, 2 complete keukens, 3 badkamers en 2 grote slaapkamers. De woning heeft uitstekende parkeervoorzieningen met een eigen oprit voor meerdere auto's en een vrijstaande garage met carport. Het riante perceel herbergt een schitterende, bijna 100 meter diepe achtertuin met westelijke oriëntatie en biedt buitengewoon veel privacy en vrij uitzicht op weides en landerijen. De tuin biedt alle ruimte voor

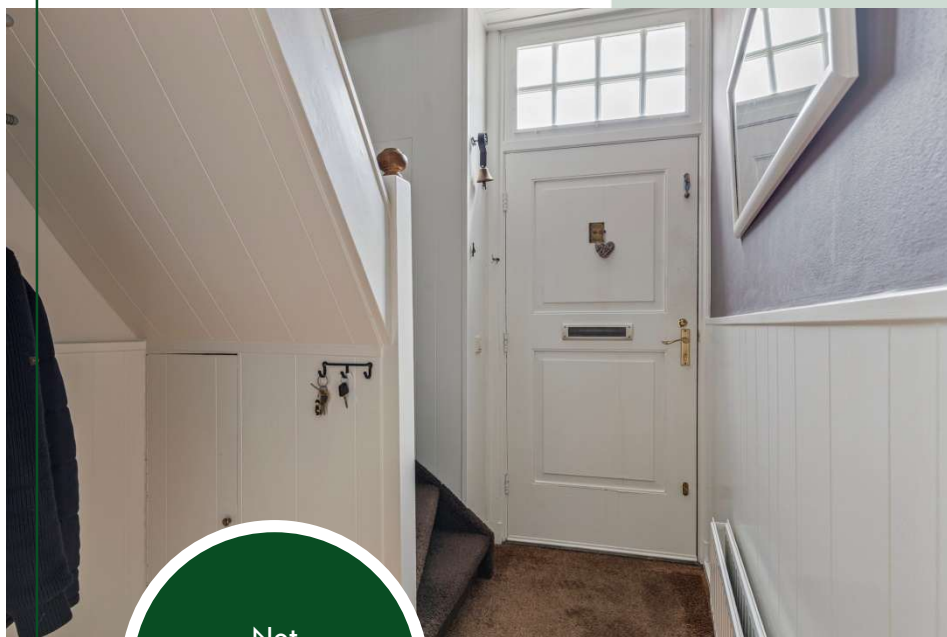
ontspanning en recreatie, compleet met terrasoverkapping, garage, tuinberging en zelfs een eigen sauna. Gelegen in de historische kern van Oirschot, op steenworp afstand van de gezellige markt met terrassen en winkels, combineert deze woning rust en privacy met alle voorzieningen binnen handbereik.



Woning in
klassieke
historische
bouwstijl



Dit gemeentelijk monument in een klassieke bouwstijl bood voorheen onderdak aan 2 separate woningen onder 1 dak. In 1998 is de woning verbouwd tot 1 woning, maar biedt nog steeds de mogelijkheid voor dubbele bewoning (2 separate woningen). U betreedt deze bijzondere woning via de charmante, klassieke voordeur in de voorgevel aan de rechterzijde, compleet met bovenlicht in roedeverdeling en authentiek kijkluikje.



Net
afgewerkte
ontvangsthal

De sfeervolle ontvangsthal met garderobe nis verwelkomt u met een warme beukenhouten plankenvloer (incl. droogloopmat), wit houten lambrisering, stucwerk wanden in warme tinten en een wit plafond in houten delen. Vanuit de hal bereikt u zowel de eerste woonruimte als de vaste eiken trapopgang naar de 1^e verdieping.

BEGANE GROND: ONTVANGSTHAL

Ruime
werk-/woonkamer



De eerste verblijfsruimte betreft een aangenaam licht, L-vormig vertrek met een huiselijke warmte. Tweezijdig lichtinval, via authentieke raamkozijnen met roedeverdeling, zorgt voor een prettige werksfeer.



Leefruimte met
prettig tweezijdig
lichtinval

Het vertrek is in 2020 liefdevol gerenoveerd en verzorgd afgewerkt met wit stucwerk op de wanden en het plafond en belegd met een warme beukenhouten plankenvloer. Een klassieke binnendeur met glas verbindt deze ruimte elegant met de eerste keuken.



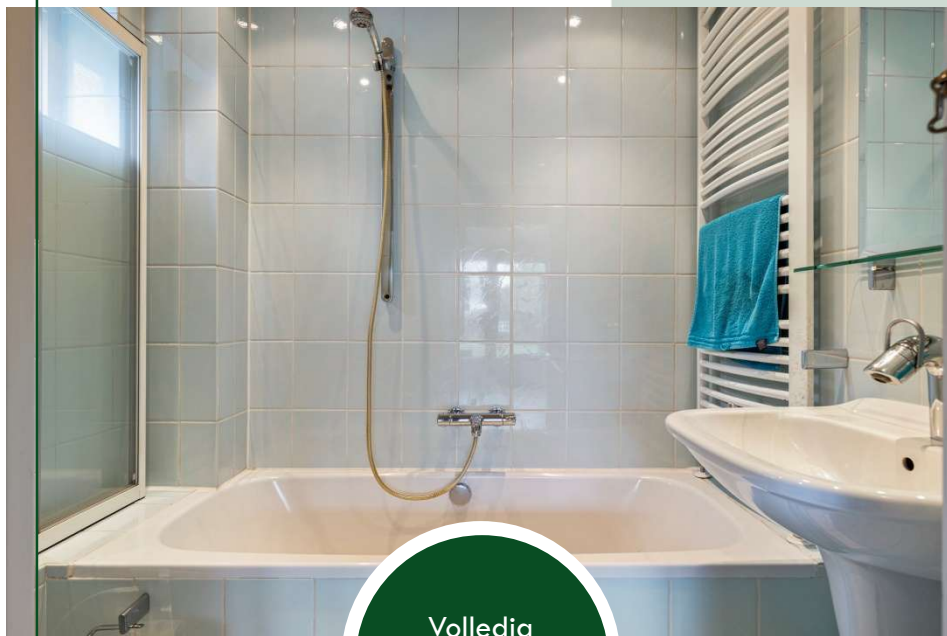
Keuken in
hoekopstelling en
met tuinzicht

Deze nette keukenruimte, centraal gelegen tussen werkkamer aan de voorzijde en tuinkamer aan de achterzijde van de woning heeft een breed raamkozijn met prachtig zicht op de groene achtertuin en de tuinkamer.

De pvc vloer in visgraatmotief en wit houten delen plafond completeren de verzorgde uitstraling.



De keuken uit 1998 beschikt over een keukenblok in hoekopstelling met lichte fronten in houtlook en een kunststof, antracietkleurig werkblad met aanrechtverlichting. Het geheel is compleet uitgerust met alle benodigde apparatuur waaronder een rvs gootsteen, koelkast (Bosch), 4-pits gaskookplaat (Atag), heteluchtoven (AEG), hot-fill boiler, een afzuigkap, een carrouselkast en een apothekerskast.



Volledig
betegelde nette
1^e badkamer

Direct aansluitend aan de keuken treft u een praktische bijkeuken met vaste kastruimte voor cv-ketel, vaatwasser en diepvriezer.



De aangrenzende badkamer is volledig betegeld in frisse, lichte tinten en voorzien van natuurlijk lichtinval, dimbare inbouwverlichting, een wastafel met planchet en spiegel, design radiator, wandcloset en een ligbad met thermostaatkraan.

Royale en lichte tuinkamer



Het absolute hoogtepunt van de begane grond vormt de zeer royale tuinkamer aan de achterzijde. Deze licht overgoten ruimte, voorzien van grote schuifdeuren en twee lichtkoepels, creëert een perfecte binnen-buiten relatie met fantastisch zicht op de diepe, groen aangelegde achtertuin.



Tuinkamer met
prachtig zicht op de
diepe achtertuin

Het is absoluut een heerlijke plek om te verblijven en dankzij de moderne afwerking met pvc vloer inclusief comfortabele vloerverwarming en strak gestuukte wanden en plafond, leent deze multifunctionele ruimte zich uitstekend voor diverse gebruiksdoeleinden.

BEGANE GROND: TUINKAMER



Een design radiator en rookkanaal voor een eventuele houtkachel maken het comfort compleet.

Tuinkamer, voor
vele gebruiks-
doeleinden
inzetbaar



Vanuit deze centraal gelegen tuinkamer worden beide woningdelen (huisnummer 38 en 36) ontsloten, waardoor deze ruimte het perfecte verbindende element vormt tussen de twee voormalige woningen.

Keuken 2 met
keukeninrichting in
landelijke stijl



De tweede, ruim bemeten keuken straalt landelijke charme uit met twee rechte keukenblokken met blauwgroen geprofileerde fronten, een kunststof werkblad in houtlook en een betegelde achterwand. De volledig uitgeruste keuken beschikt over een gootsteen, een 4-pits gaskookplaat, schouwmodel afzuigkap en opstelruimte voor wasmachine en droger.



Keuken 2 met zicht
op en toegang tot
de achtertuin

Het brede raamkozijn biedt mooi tuinzicht, terwijl de tuindeur direct toegang geeft tot het overdekte achterterras aan de achtergevel. De warme afwerking met houten plankenvloer, wit houten plafond en witte schoonmetselwerk wanden creëert een huiselijke sfeer.

Gezellige living
aan straatzijde



Een tweede en houtrijk afgewerkte woonkamer aan de voorzijde van de woning is in 2006 gerenoveerd en momenteel ingericht als gezellige televisiekamer. De warme sfeer wordt onder meer gecreëerd door de houten wanden, het houten plafond en de nette vloerbedekking.



Woonkamer met
moderne gashaard
in schouw

Inbouwplafondverlichting en de sfeervolle moderne gashaard in schouw completeren deze comfortabele leefruimte.

BEGANE GROND: WOONKAMER

Woonkamer
met toegang tot
hobbyruimte



De living biedt toegang tot de 1^e verdieping via een open trapopgang en tot een bescheiden kantoor/hobbykamer, eveneens gelegen aan de straatzijde van de woning.



Hobbykamer aan
straatzijde

De bescheiden maar fijne hobbykamer (voormalige inkomhal huisnummer 36) biedt extra gebruiksmogelijkheden. Dit vertrek heeft een laminaatvloer, wanden met houten delen en stucwerk, een gaskachel en biedt toegang tot de meterkast.



Moderne 2^e
badkamer,
vernieuwd in
2010

De moderne en keurige 2^e badkamer op de begane grond is in 2010 geheel vernieuwd en volledig betegeld in neutrale antraciete en witte kleurtonen.



Verder is de ruimte ingericht met een wastafelmeubel met 2 lades, een spiegel met verlichting, een wandcloset, een ruime inloophdouche met thermostaatkraan en voorzien van inbouwverlichting en plintverwarming.

Ruime overloop
met vaste
garderobekasten



Indien men de trapopgang neemt in de hal van huisnummer 38, dan komt men uit op een ruime en nette overloop met tweezijdig lichtinval op de 1^e verdieping. De overloop is in 2012 vernieuwd en eigentijds afgewerkt met bruine vloerbedekking en wit stucwerk op de wanden en het plafond.



Overloop met
moderne, separate
toiletruimte

Naast een Velux dakraam met een verduisterend screen zijn er vaste op maat gemaakte en losse garderobekasten aanwezig. Een vlizotrap biedt toegang tot de bergzolder (incl. licht en elektra) en verder zijn vanuit de overloop 2 grote slaapkamers en een separate, moderne toiletruimte bereikbaar. De toiletruimte is betegeld met een witte wandtegel, een grijze tegelvloer en voorzien van een wandcloset en inbouwverlichting.

Riante en lichte
ouderslaapkamer
aan tuinzijde



De royaal bemeten ouderslaapkamer aan de achterzijde is een zeer aangename verblijfsruimte met twee brede raamkozijnen die heel wat prettig daglicht binnenbrengen en prachtig zicht bieden op de zeer, diepe achtertuin.



Ouderslaapkamer
met gashaard in
schouw

Het vertrek heeft een luxueuze, verzorgde afwerking met bruine vloerbedekking op de vloer en stucwerk in een lichte kleurstelling op de wanden en het plafond. Het vertrek biedt daarbij alle comfort die wenselijk is. Zo is de ruimte ingericht met een gashaard (incl. afstandsbediening) in schouw en voorzien van airconditioning (Panasonic), dimbare inbouwspot en twee handmatig bedienbare rolluiken.



Slaapkamer met
open sanitaire
ruimte

Het hoogtepunt vormt de open 'en suite' badkamer naast het slaapgedeelte, welke bijdraagt aan een gevoel van luxe en comfort. Deze heeft een moderne afwerking in witte en warme natuurlijke tinten.



De inrichting bestaat hier uit een kunststof ligbad met thermostaatkraan en handdouche, een waskom op meubel en een inloophdouche met thermostaatkraan. Verder is de badruimte voorzien van een design radiator en elektrische afzuiging.



Royale 2^e
slaapkamer met
vliering

Over de volle diepte van woningdeel met huisnummer 36 strekt zich een tweede royale slaapkamer uit. Door de ligging direct onder de kap is het tevens een aangenaam hoge verblijfsruimte met plek voor een vliering.

De afwerking is keurig en in lichte kleurtonen uitgevoerd en voorzien van blauwe vloerbedekking, wanden met wit stucwerk en lichte houten delen.



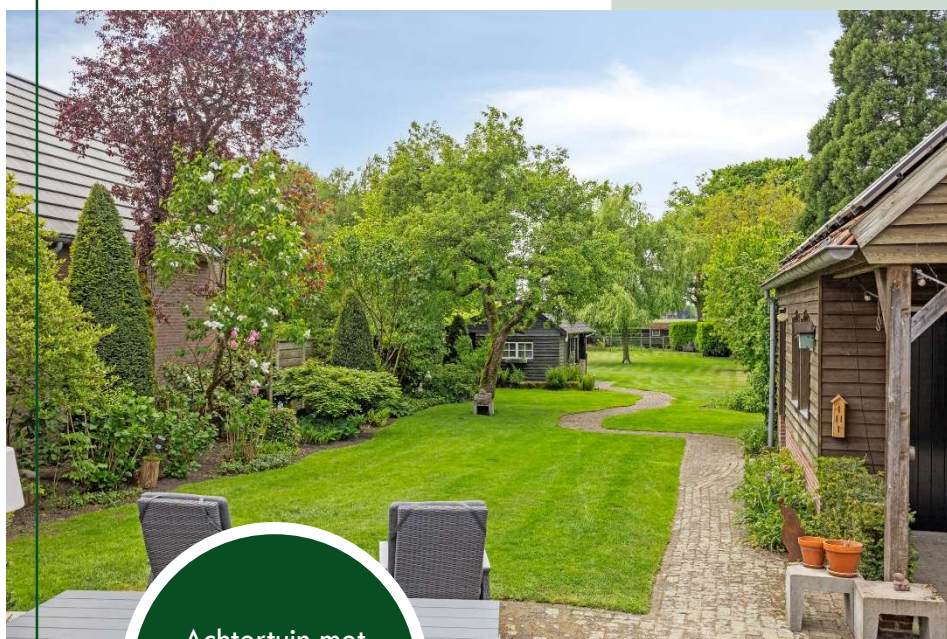
Deze in 2008 gerenoveerde kamer beschikt over drie Velux dakramen met verduisterende screens, gaskachel, vaste kastruimte en een eigen wastafel op een vast meubel. Bijzonder praktisch: de ruimte is eenvoudig op te delen in twee separate slaapkamers, perfect voor verschillende woonsituaties.

Riante groen
aangelegde
achtertuin



De bijna 100 meter diepe achtertuin met gunstige westelijke oriëntatie vormt een ware oase van rust en privacy. Aan de achterzijde is de tuin geheel vrij gelegen aan weides en landerijen, met bovendien mooi zicht op de karakteristieke kerktoeren van Oirschot.

Kortom een heerlijke buitenruimte waarin het zeer aangenaam verblijven is.



Achtertuin met
buitengewoon veel
privacy

Deze uitermate groen en verzorgd aangelegde tuin beschikt over borders met vaste beplanting, een groot gazon, volwassen bomen, groenblijvende hagen, goede houten erfafscheidingen en over gaashekwerk, grotendeels begroeid met Hedera.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Rustig gelegen
tuin met hoog
volwassen groen



Praktische voorzieningen zoals buitenkraan, elektra en tuinverlichting maken de tuin compleet gebruiksklaar.



Verzorgd
aangelegde
achtertuin

Aan de achterzijde van het perceel leidt een poort naar het openbaar begaanbare schelpenpaadje en nabij de achtergevel is in 2023 een brede afsluitbare houten poort geplaatst naar de gedeelde oprit naast de woning (inclusief parkeerplek voor 1 auto en laadpaal).

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Groot terras en
ruime terras-
overkapping aan
achtergevel



Het brede terras direct aan de achtergevel biedt alle ruimte voor gezellige maaltijden in de buitenlucht met prachtig zicht op de tuin, terwijl de met pannen gedekte terrasoverkapping extra beschutting biedt met alle plek voor een goede zitgelegenheid. In lente- en zomermaanden tooit deze houten constructie zich met weelderig bloeiende beplanting.



Vrijstaande garage
met carport in
achtertuint

De grote, vrijstaande garage uit 2005 met aangebouwde carport biedt parkeerplek voor één auto plus extra bergruimte. De in spouw uitgevoerde constructie beschikt over een geïsoleerd pannendak, gemetselde gevels met gepotdekselde gevelbekleding en een grote vliering met vaste trap. De ruimte heeft natuurlijk licht inval, elektra en verlichting en is toegankelijk vanuit de tuin via zowel een loopdeur als openslaande garagedeuren.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN + GARAGE



Vrijstaande houten
tuinberging

En tot slot, bevindt zich in de tuin nog een vrijstaande, zwart houten en met pannen gedekte tuinberging.



Deze is opgedeeld in 3 compartimenten: een berging voor tuinmaterialen, een berggedeelte met eigen entree en daglicht.



Sauna:
ontspannen in eigen
tuin



En een gedeelte welke is
ingericht met sauna (incl.
krachtstroom) - ultieme
ontspanning in eigen tuin!

BUITENRUIMTE: SAUNA



Vrijstaande
woning nabij de
grote markt van
Oirschot



Deze bijzondere woning is gelegen in de historische kern van Oirschot op steenworp afstand van de monumentale markt. Het centrum van Oirschot ademt historie en gezelligheid uit. Leuke straatjes, prachtige oude panden, mooie bomen en een keur aan restaurantjes en cafeetjes bepalen de sfeer. In de nabije omgeving zijn een grote parkeerplaats, een kinderdagverblijf en een basisschool te vinden.

De combinatie van historische charme en moderne voorzieningen maakt deze locatie bijzonder gewild bij zowel families als senioren die waarde hechten aan cultuur en het gemeenschapsleven.

Oirschot biedt uitstekende voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport en recreatie. En de omliggende natuurgebieden nodigen uit tot prachtige fiets- en wandeltochten door bossen en over heide.

WONING KENMERKEN

- Bouwjaar woning ca. 1870, inhoud ca. 832 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 218 m², overige inpandige ruimte ca. 7 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 16 m², externe bergruimte ca. 55 m², perceel 1510 m²
- Gemeentelijk monument (energielabel niet vereist). Kadastraal: F, 6931, 6932, 7386
- In 1998 zijn de twee naast elkaar gelegen woning bij elkaar getrokken tot 1 object
- Woning met dakisolatie (vanuit binnenzijde, 2011) en 1 geïsoleerde buitengevel (2021)
- Centrale verwarming en warm water op huis nr. 38 middels HR combiketel (Nefit Topline, 2009) Gaskachel: ouderslaapkamer 1^e verdieping (huisnummer 38). Verwarming op huis nr. 36 middels gaskachels en warm water via een boiler
- Vloerverwarming (warm water): in tuinkamer (verdeelunit in bijkeuken)
- Rookkanaal voor houtkachel aanwezig in tuinkamer
- Zonnepanelen: 20 stuks, plaatsingsjaar 2018 (huis nr. 38), op dak van garage
- Begane grond: kunststof en houten kozijnen. 1^e verdieping: houten kozijnen. Gehele woning is voorzien van dubbele beglazing of voorzetramen. Buitenkozijnen zijn geschilderd in 2024
- Grotendeels betonnen begane grondvloer, geen kruipruimte. Houten verdiepingsvloeren
- Airconditioning (ook als bijverwarming): 1^e verdieping ouderslaapkamer (huisnummer 38)
- Handmatig bedienbare rolluiken: 1^e verdieping achtergevel ouderslaapkamer (huisnummer 38)
- Glasvezelvoorziening: tot aan de stoep
- Vernieuwde meterkast huis nr. 36: 5 groepen, aardlekvoorzieningen, 1 slimme meter, krachtstroom voor sauna. Vernieuwde meterkast huis nr. 38: 5 groepen, 1 groep voor elektrische laadpaal, aardlekvoorzieningen en 1 slimme meter
- Achtertuin: westelijke oriëntatie, uitstekende privacy, vrijstaande garage (2005) met carport en vliering, tuinberging met 3 compartimenten inclusief sauna, eigen achterom met brede poort
- Openbaar parkeren voor de deur en op enkele parkeerzones in de nabijheid
- Gelegen op steenworp afstand van de monumentale markt van Oirschot
- Rondom de gemeente zijn prachtige natuurgebieden te vinden met vele fiets- en wandelroutes
- De strategische ligging tussen Tilburg, Den Bosch en Eindhoven maakt alle drie de binnensteden bereikbaar binnen circa 20 minuten. Het NS-station Best ligt op 6 kilometer afstand en Eindhoven Airport bevindt zich op slechts 15 kilometer, ideaal voor zakenreizigers

Bijzondere mogelijkheden:

- Uitstekend geschikt voor meer-generatie-wonen
- Mogelijkheid tot her-splitsing naar 2 aparte woningen
- Dubbele bewoning mogelijk dankzij 2 complete keukens en badkamers. Ideaal voor combinatie hoofdwooning/mantelzorgwoning
- Perfecte investeringsmogelijkheid verhuur 2 woningen

Deze unieke monumentale woning biedt de perfecte combinatie van historische allure, hedendaags comfort en uitzonderlijke flexibiliteit. Een zeldzame kans voor de gegoede doorstromer die op zoek is naar karakter, ruimte en onbeperkte woonmogelijkheden in een van Brabants mooiste historische kernen.

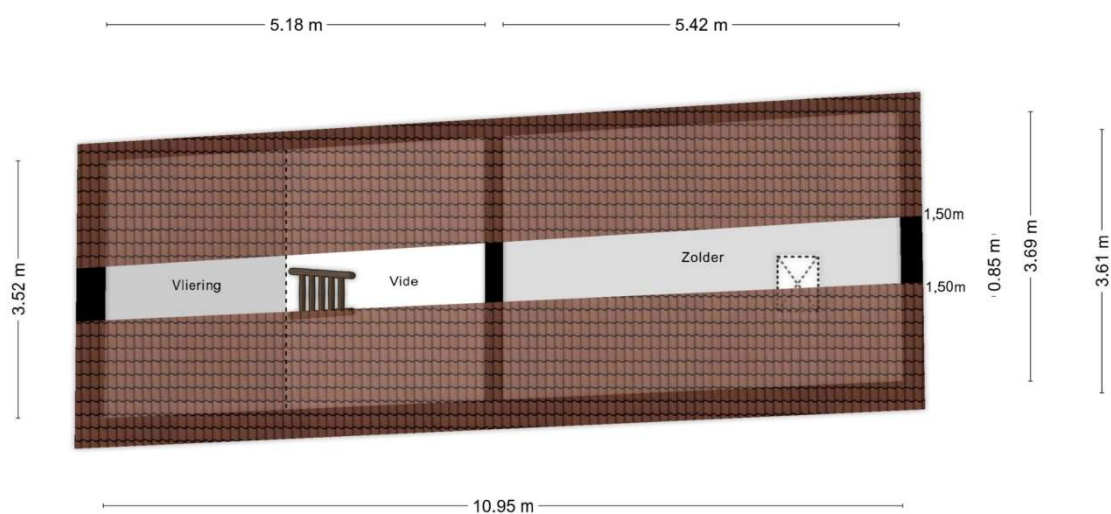


BEGANE
GROND



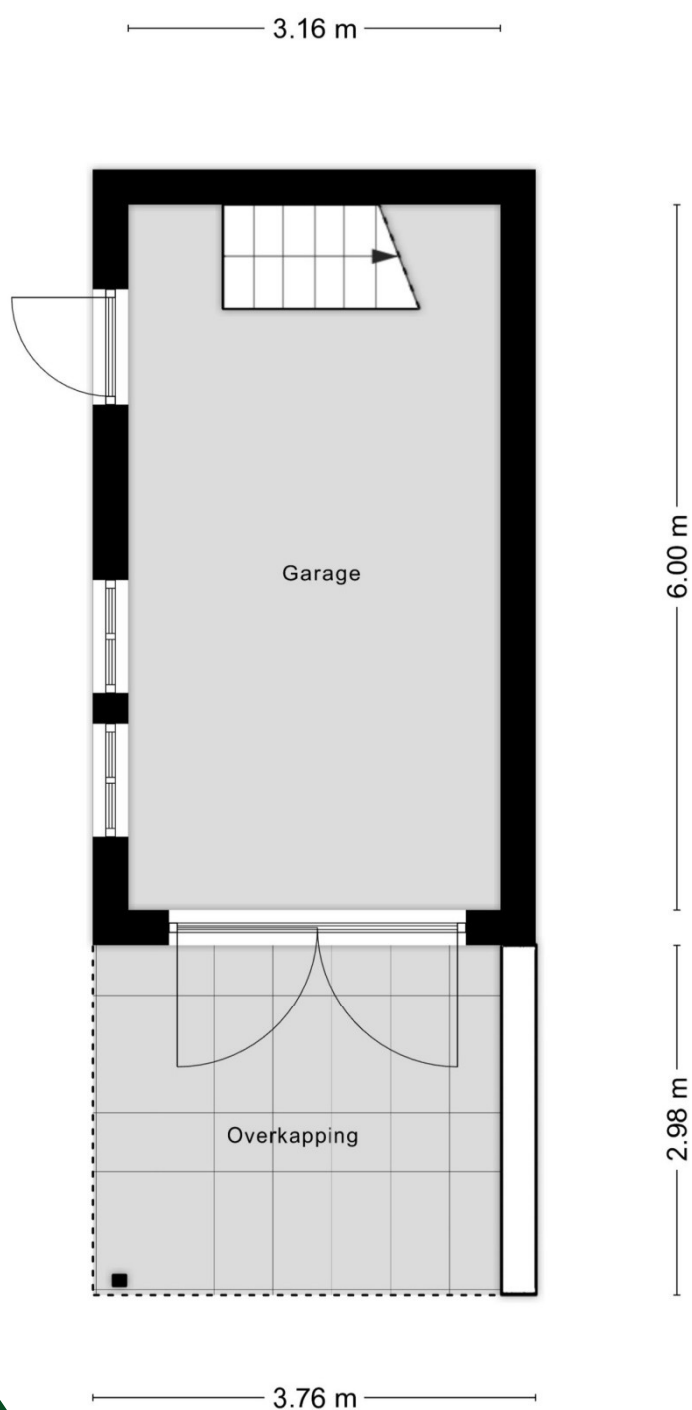
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE
VERDIEPING



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

TWEEDE
VERDIEPING



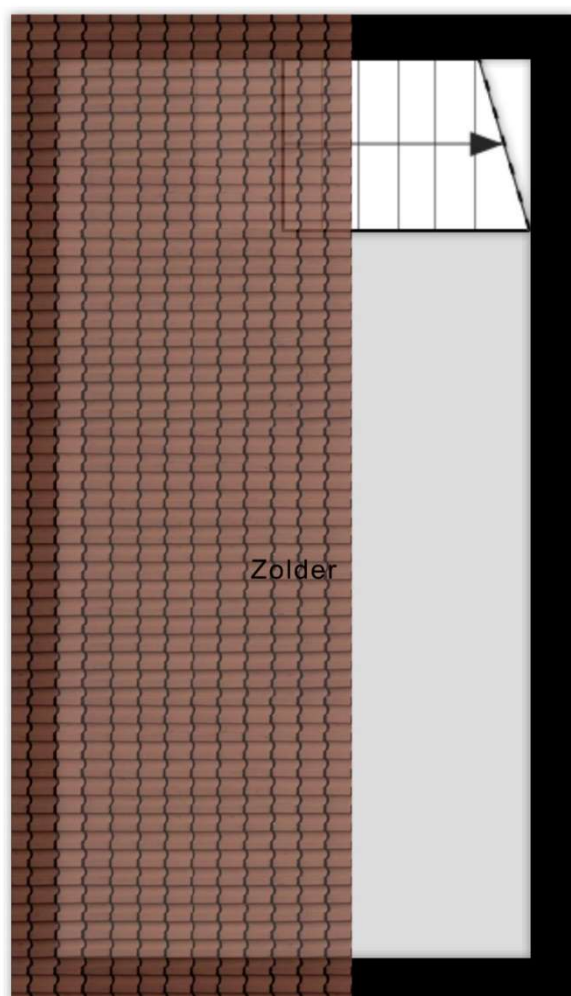
BEGANE GROND
VRIJSTAANDE
GARAGE

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

3.16 m

1.19 m

1,50m



6.00 m

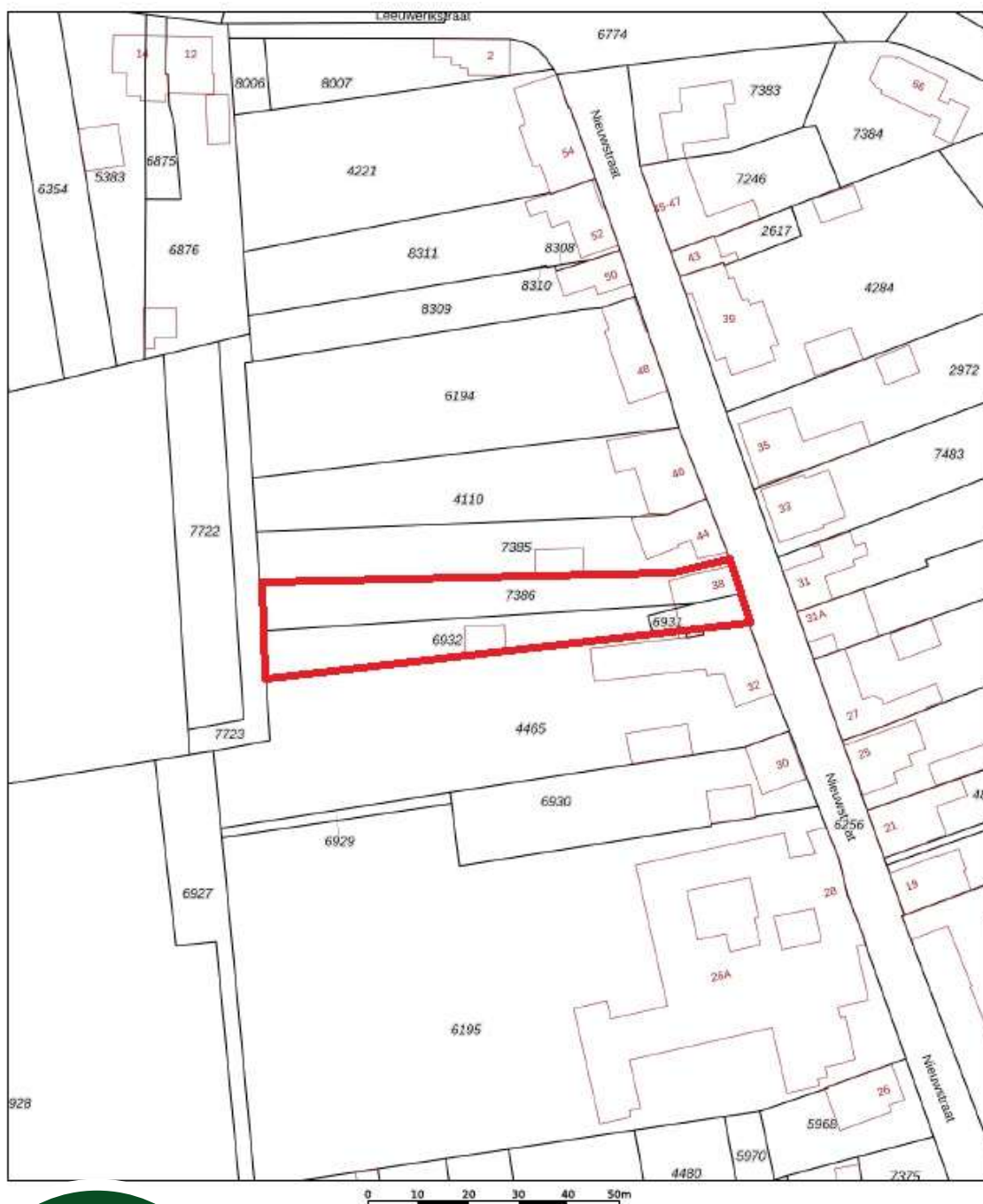
VERDIEPING
VRIJSTAANDE
GARAGE

Plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



HOUTEN
TUINBERGING

Plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



**KADASTRALE KAART
SECTIE F
PERCEEL 6931, 6932
en 7386**

richt
tens
te
grens

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente Oirschot
Sectie F
Perceel 7386

15 februari 2025
bare 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 databankrecht.

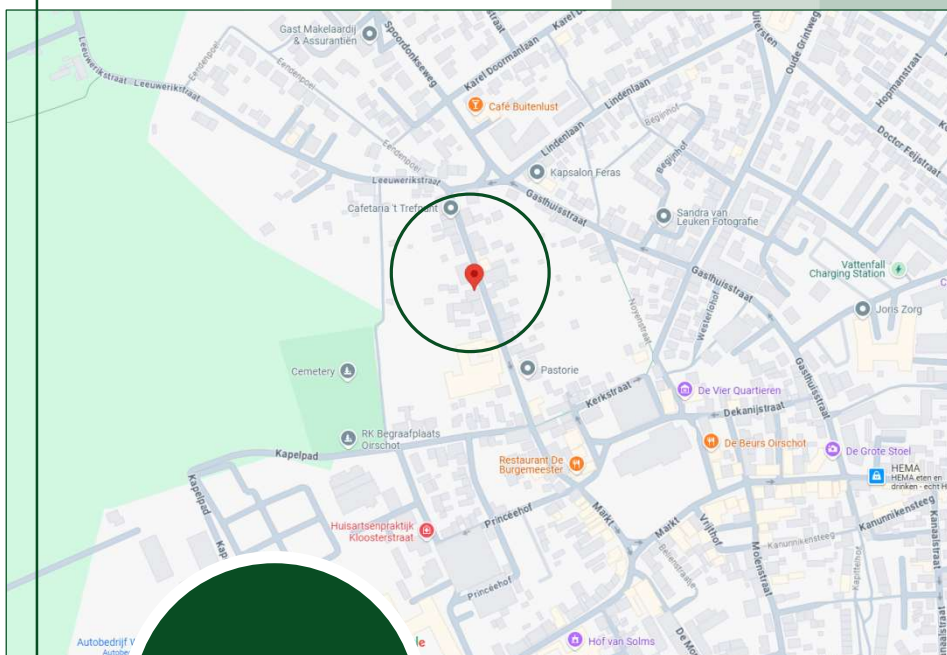
kadaster



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.



Nieuwstraat
36 en 38
te Oirschot

GEMEENTE OIRSCHOT

Wij laten
dit pand graag
aan u zien!

Voor een
bezichtiging kan een
afpraak 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.