

TE KOOP



Kuikseindseweg 8
Middelbeers
(gem. Oirschot)

Vraagprijs
€ 775.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Kuikseindseweg 8 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 ca. 1960
- Inhoud woning ca. 698 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 182 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 6 m²
- Externe bergruimte ca. 31 m²
- Perceel ca. 455 m²
- Energielabel B
- 12 Zonnepanelen, 2021

Vrijstaande
eengezinswoning
nabij dorpskern
Middelbeers

Royale vrijstaande en uitgebouwde woning met vrijstaande en volledig geïsoleerde garage (2019)

in verzorgde ruime achtertuin: deze eigentijds afgewerkte eengezinswoning is in 2009 grondig verbouwd en uitgebouwd en kenmerkt zich door haar prettig ruime leefruimtes, verzorgde afwerking en moderne voorzieningen zoals een hybride warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen. De goed onderhouden woning beschikt over een nette hal, ruime woonkamer, een tuingerichte woonkeuken, een praktische bijkeuken, kelder, een sanitaire ruimte en toiletruimte op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich drie goede slaapkamers en een 2e badkamer en separate toiletruimte. De tweede verdieping biedt een heel ruime open zolderverdieping die multifunctioneel inzetbaar is. Het perceel biedt parkeermogelijkheden op eigen terrein voor meerdere auto's. De verzorgde, privacy biedende tuin op het westen is voorzien van een sfeervolle terrasoverkapping en een

vrijstaande stenen garage, die naast autoberging ook perfect geschikt is als werkplaats of praktijk ruimte. De woning ligt in de dorpskern van Middelbeers aan een straat met een dorps karakter. Alle dagelijkse voorzieningen zoals scholen, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn op korte afstand bereikbaar.





Keurige ontvangsthal



Via de nette voortuin bereikt u de woning door een voorname voordeur met fraai glas in lood. U komt binnen in de goed onderhouden ontvangsthal die direct een verzorgde indruk maakt. De hal is voorzien van een antracietkleurige keramische vloertegel met rustieke uitstraling en bijpassende stenen plinten. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met wit schuurwerk schuurwerk.



Heerlijke ruime living

Luxueuze geprofileerde houten binnendeuren completeren het geheel. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkeuken, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De prettig ruime woonkamer kenmerkt zich door een speelse indeling en een verzorgde huiselijke sfeer.

Sfeervolle woonkamer



Het plafond met sierlijst en de wanden zijn hier afgewerkt met stucwerk in lichte en zachte eigentijdse kleurtonen en de comfortabele vloerverwarming (doorgelegd over heel de begane grond) zorgt voor een aangename temperatuur.



Ruime zithoek aan straatzijde

De woonkamer is functioneel ingedeeld met aan de straatzijde een gezellige zithoek. Deze zone heeft tweezijdige lichtinval en beschikt over een sfeervolle erker met glas in lood raam en een fraai zicht op de groene openbare buitenruimte.



Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek



De ingebouwde moderne gashaard geeft extra sfeer en aangename stralingswarmte tijdens de koudere maanden.



In het midden van de woning bevindt zich de eethoek die heel ruim is opgezet. Hier is alle plek aanwezig voor een vrijstaande opstelling van een grote eettafel.

Fraaie 'en suite'
schuifdeuren



De aanbouw aan de achterzijde van de woning biedt ruimte aan een fijn licht en praktisch inzetbaar multifunctioneel vertrek met een prachtig uitzicht op de achtertuin. Het vertrek is vanuit de woonkamer bereikbaar via fraaie 'en suite' schuifdeuren.



Ruime uitbouw
aan achterzijde
met multi-
functionele
ruimte

Deze ruimte kent eenzelfde nette afwerking als de living. Via de schuifpui heeft u bovendien directe toegang tot de achtertuin.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Huiselijke en ruime
woonkeuken

Aan de tuinzijde is een ruime en keurige woonkeuken gelegen met een huiselijke sfeer en prettig tweezijdige lichtinval. Hier is voldoende ruimte voor een 2^e en informele eethoek. Het keukenblok in hoekopstelling en in landelijke stijl heeft geprofileerde crème witte fronten, soft-close lades en een zwart granieten werkblad. De achterwand is betegeld met geglazuurde crème witte tegels. De keuken is in 2012 vernieuwd en



compleet uitgerust met een RVS spoelbak, vaatwasser (Bosch, 2023), een 4-pits inductiekookplaat (Pelgrim), afzuigkap in schouw (Siemens, 2024), oven (Siemens, 2024), een combi oven/magnetron (Siemens, 2024) en een koelkast (Pelgrim). Vanuit de keuken heeft u toegang tot de woonkamer, de praktische bijkeuken en een volledig in wit betegelde kelder met verlichting en heel wat bergruimte.



Bijkeuken met
brede vaste
kastenwand en
moderne
toiletruimte

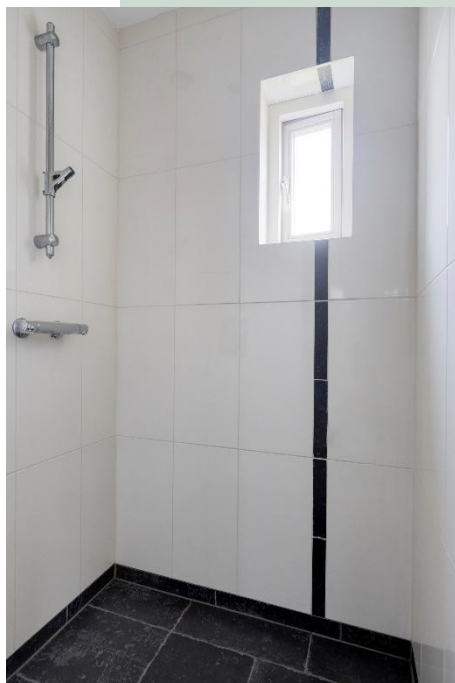
De bijkeuken is even verzorgd afgewerkt als de woonkamer met dezelfde afwerking van wanden, vloer en plafond. Deze praktische ruimte heeft prettig daglicht en een loopdeur naar de tuin. Een brede vaste kastenwand biedt opstelruimte voor de wasmachine, de droger, de omvormer van de zonnepanelen, de hybride warmtepomp en de cv-ketel.



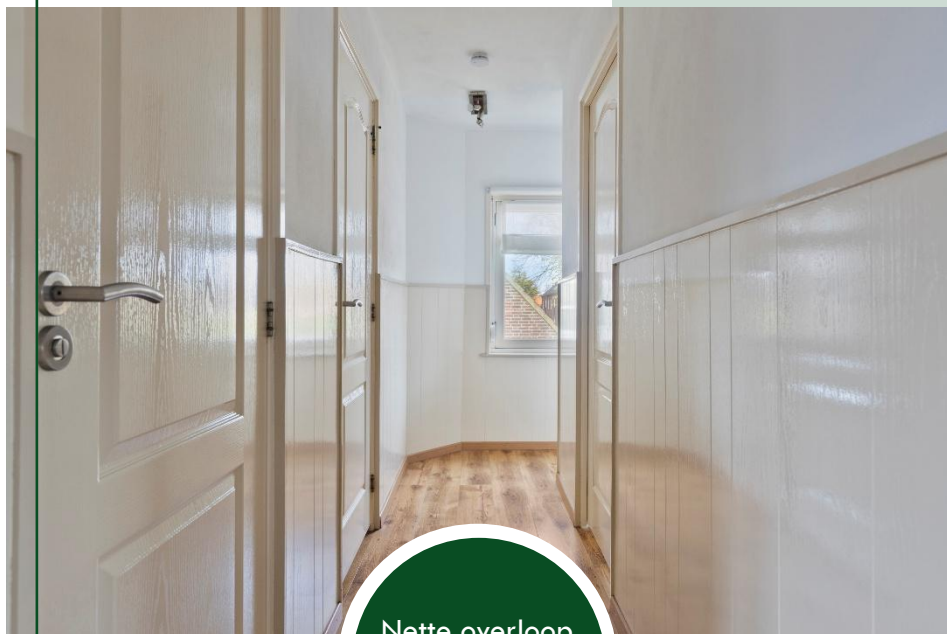
Tevens is er een handig keukenblokje met gootsteen met warm en koud water aanwezig. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot een sanitaire ruimte en de separate toiletruimte. De keurige toiletruimte is volledig crème wit betegeld in dezelfde afwerking en stijl als de ernaast gelegen badkamer. De ruimte is ingericht met een modern wandcloset.



Sanitaire ruimte op
begane grond

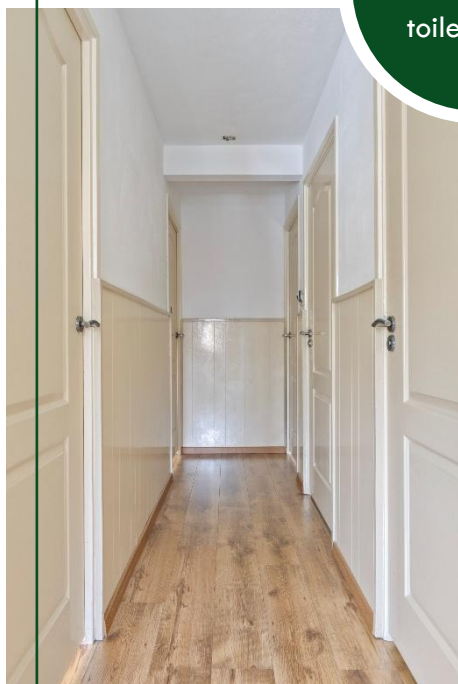


De nette badkamer op de begane grond is volledig crème wit betegeld en voorzien van de vertrouwde antracietkleurige tegelvloer. De ruimte heeft prettig daglicht en is voorzien van inbouwspots. De badkamer beschikt over een inloopdouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een spiegelkast met verlichting. Een radiator zorgt voor extra warmte.



Nette overloop
met separate
toiletruimte

De overloop en slaapkamers op de 1^e verdieping zijn voorzien van een fraaie laminaatvloer in houtlook en fris wit gestuukte plafonds. De wanden in de overloop zijn uitgevoerd in wit schuurwerk met een gezellige crèmekleurige lambrisering. De huiselijke sfeer en het goede afwerkingsniveau zetten zich hier voort.



Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers, een tweede badkamer en een separate toiletruimte. Deze nette en moderne toiletruimte is in dezelfde stijl afgewerkt als de badkamer en volledig crème wit betegeld. De ruimte is ingericht met een wandcloset.

Ruime
ouderslaapkamer
aan tuinzijde



De goed bemeten ouderslaapkamer ligt aan de tuinzijde van de woning en heeft een gezellige en verzorgde sfeer met gestuukte wanden en plafond in eigentijdse tinten. De kamer beschikt over een raamkozijn en een loopdeur met glas, wat zorgt voor heel wat prettige lichtinval.



Lichte
ouderslaapkamer
met toegang tot
dak aanbouw

Enkele inbouwspots zorgen voor sfeervolle verlichting. De kamer is voorzien van rolluiken en een hor.



Ruime en lichte
2^e slaapkamer

Aan de straatzijde bevindt zich een ruime tweede slaapkamer met een verzorgde eigentijdse uitstraling.



De wanden zijn afgewerkt in stucwerk in lichte zachte tinten. Ook deze kamer beschikt over een rolluik en hor.



Slaapkamer 3
aan straatzijde

De derde slaapkamer is goed van formaat en gelegen aan de straatzijde met goed zicht op de groene openbare buitenruimte. De wanden zijn glad gestuct in lichte tinten en voorzien het vertrek van een eigentijdse sfeer. De kamer is voorzien van een rolruik en vast hor en biedt toegang tot de vaste trapopgang naar de zolderverdieping.



Ruime, volledig
betegelde nette
badkamer met
natuurlijk
lichtinval

De ruime en nette badkamer ligt aan de tuinzijde en straalt met haar keurige uitstraling veel comfort uit. De vloer is uitgevoerd met bruine keramische tegels en het plafond heeft een witte schuurwerkafwerking met inbouwverlichting. De wanden zijn volledig crème wit betegeld. Naast een design radiator is er ook aangename vloerverwarming aanwezig. Het raam zorgt voor prettige natuurlijke lichtinval én



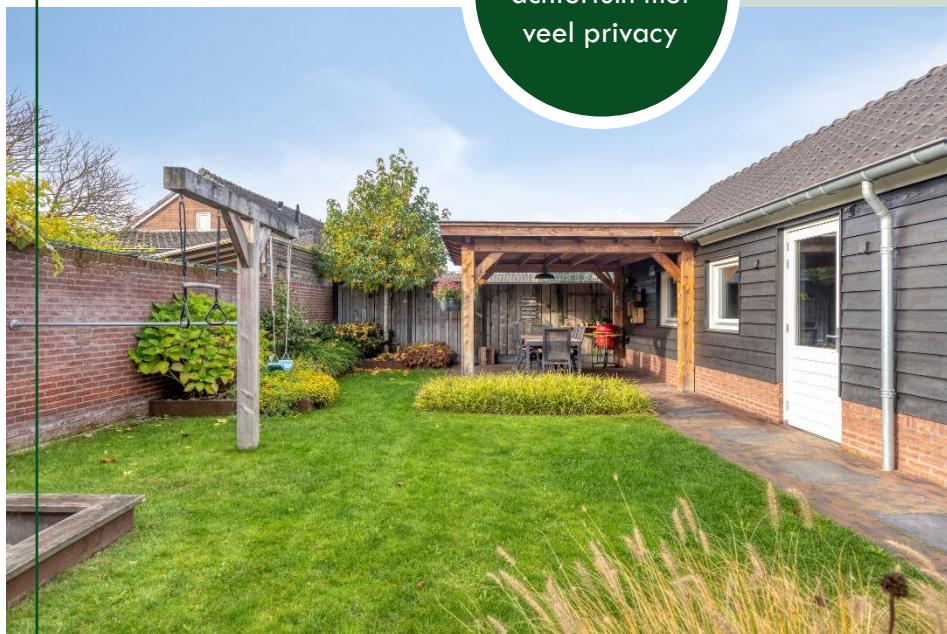
natuurlijke ventilatie en is voorzien van een screen. De badkamer is ingericht met een wastafelmeubel met twee wasbakken, een brede spiegelkast met verlichting, een kunststof duo hoekligbad met thermostaatkraan en handdouches en een inlooptdouche met thermostaatkraan en inbouwspots. Deze badkamer is in 2010 volledig vernieuwd.



Ruime
4^e slaapkamer

De tweede verdieping biedt een heel ruime open zolder die multifunctioneel inzetbaar is (te denken valt aan een extra slaapkamer). De vloer is afgewerkt met laminaat in houtlook, de witte wanden in schuurwerk en het plafond is voorzien van houtlook delen. Twee Velux dakramen met verduisterende screens zorgen voor voldoende daglicht. Aansluitingen t.b.v. verwarming zijn aan 2 zijden aanwezig.

Rustig gelegen
achtertuin met
veel privacy



De ruime en verzorgde achtertuin ligt op het westen/zuidwesten en biedt daarmee heerlijk veel zon vanaf de middag tot laat in de avond. De tuin is goed onderhouden en prettig privé gelegen.



Verzorgd
aangelegde
achtertuin

De inrichting bestaat uit een gazon, stenen en houten erfafscheidingen, klinker- en tegelbestrating, borders met vaste beplanting en een zandbak voor de kinderen.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Achtertuint op
het westen



Achter in de tuin staat een sfeervolle terrasoverkapping die aan de zijgevel van de garage is gebouwd.



Sfeervolle houten
terrasoverkapping

De volledige houten constructie is voorzien van dimbare inbouwspots en biedt alle ruimte voor een grote tuintafel of loungeset – ideaal voor gezellige zomeravonden.



Parkeer-
gelegenheid op
eigen afgesloten
terrein achter
houten poort

De tuin beschikt over diverse praktische voorzieningen zoals een buitenkraan, elektra, gevelverlichting en een beregeningsinstallatie. Via een brede dubbele afsluitbare houten poort heeft u een achterom naar de oprit aan de voorzijde.



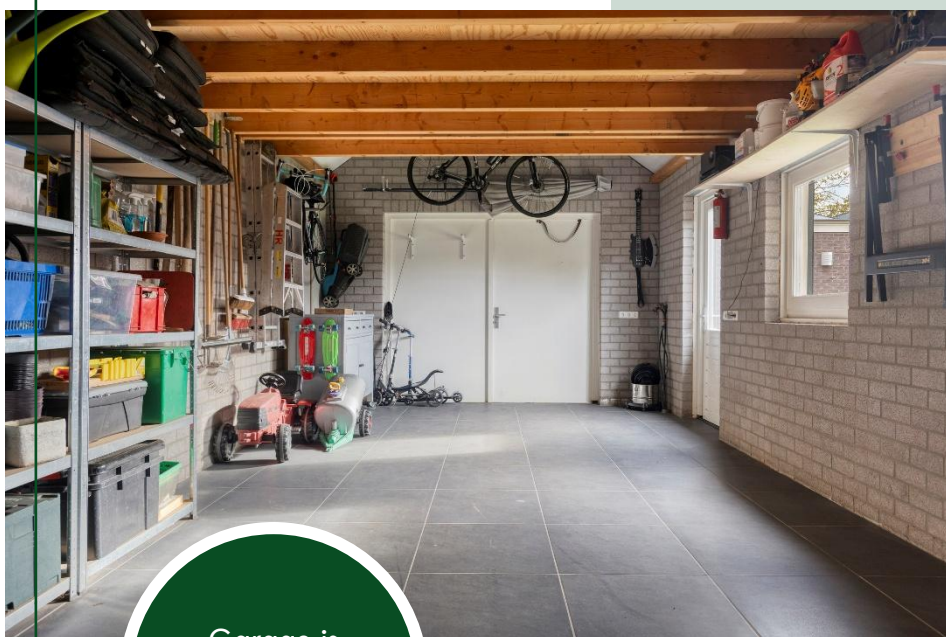
Een bijzonder extraatje bij deze woning is de vrijstaande garage die vrij in de tuin staat. Deze stenen garage met zwart houten gepotdekselde gevelbekleding en pannen dak is volledig geïsoleerd (dak, vloer en gevels) en voorzien van een grijze moderne tegelvloer.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Royale en keurig
afgewerkte
garage met grote
vliering



De garage is heel ruim en hoog van formaat en bereikbaar vanuit de tuin via een afsluitbare loopdeur. Door het schoon metselwerk en de verzorgde afwerking heeft de ruimte een nette uitstraling. De garage beschikt over vele voorzieningen: vele elektrapunten, verlichting, dubbele openslaande garagedeuren naar de voorzijde, wateraansluiting en een uitermate grote vliering die bereikbaar is met een ladder.



Garage is
multifunctioneel
inzetbaar

Voor de garage is nog extra opstel mogelijkheid voor een auto op het afgesloten terrein achter de poort. Door de ruimte en de hoogwaardige afwerking is deze garage multifunctioneel inzetbaar, bijvoorbeeld als werkplaats, hobbyruimte of zelfs praktijkruimte aan huis. De garage is in 2019 gebouwd.

BUITENRUIMTE: GARAGE

Ruime en
groen ingerichte
voortuin



De ruime verzorgde voortuin is aangelegd met klinkerbestrating en een border met vaste beplanting. Groenblijvende lage hagen op de erfgrenzen zorgen voor een nette afscheiding. De oprit biedt volop parkeermogelijkheden voor meerdere auto's: drie voor de afsluitbare poort, één op het afgesloten terrein achter de poort en één in de garage in de tuin.



Centrum van
Middelbeers

De Kuikseindseweg ligt in de gezellige dorpskern van Middelbeers en kent een dorps karakter. De straat is groen aangekleed met beukenhagen en hoog volwassen groen. Middelbeers biedt alle voorzieningen die u van een levendig dorp mag verwachten. Op korte afstand vindt u verschillende basisscholen, sportfaciliteiten, speel- en groenvoorzieningen.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Prachtig
wandelen op de
Landschotse
Heide



Voor de dagelijkse boodschappen zijn diverse winkels aanwezig in het centrum. Ook zijn er gezellige terrassen waar u kunt genieten van een drankje of een hapje. De natuurrijke omgeving nodigt uit tot prachtige wandel- en fietstochten door bossen, heide en over landwegen. Middelbeers maakt deel uit van de gemeente Oirschot, een groene gemeente in het hart van Noord-Brabant.

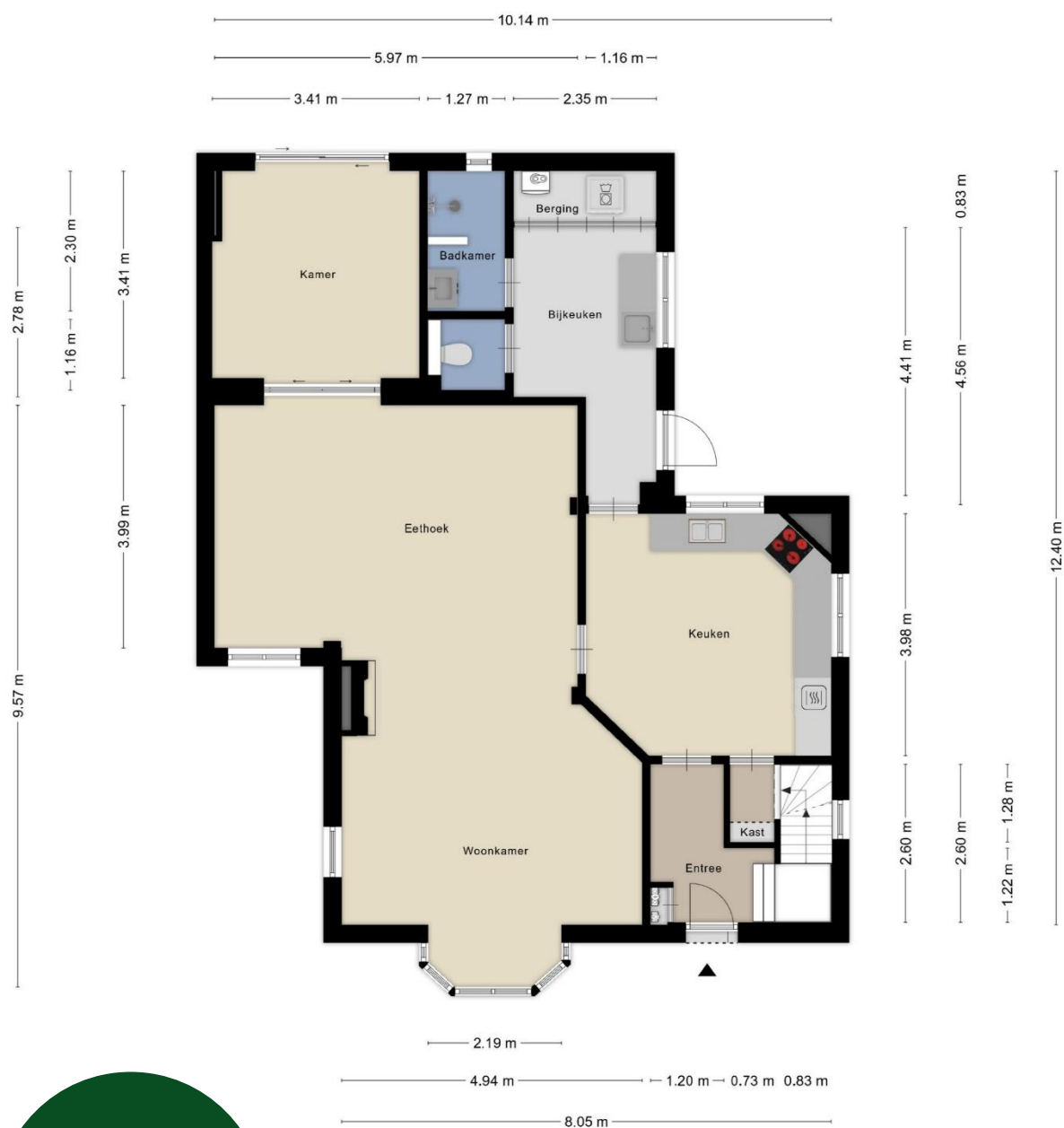


Het oude Raadhuis
op de markt van
Oirschot

Het historische centrum van Oirschot met zijn monumentale panden, gezellige winkeltjes en sfeervolle horeca is slechts enkele kilometers verwijderd. De gemeente biedt een uitstekende balans tussen rust, ruimte en bereikbaarheid. Oirschot is centraal gelegen tussen de steden Tilburg, Den Bosch en Eindhoven. Binnen ca. 20 minuten rijden zijn de binnensteden te bereiken.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofd woning ca. 1960, aanbouw achterzijde geplaatst in 2009, garage geplaatst in 2019
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 698 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 182 m², overige inpandige ruimte 6 m², externe berging ca. 31 m². Perceelgrootte en kadastrale aanduiding: 455 m², D 2418
- **Woningtype:** vrijstaande woning, eengezinswoning
- **Verblijfsruimtes:** ruime woonkamer, aanbouw met multifunctionele ruimte, bijkeuken met toiletruimte en sanitaire ruimte, woonkeuken met toegang tot kelder. 1^e Verdieping met 3 slaapkamers, nette badkamer en separate toiletruimte. 2^e verdieping met 4^e slaapkamer
- **Onderhoud en afwerking:** goed en eigentijds
- **Achtertuint:** oriëntatie op het westen/zuidwesten, ruim, rustige ligging, verzorgd aangelegd, vrijstaande garage (voor 1 auto), sfeervolle terrasoverkapping, eigen afsluitbare achterom
- **Garage:** vrijstaand, steen en gepotdekselde gevelbekleding, met pannen gedekt, volledig geïsoleerd, keurig afgewerkt, ruim en met vliering, multifunctioneel inzetbaar
- **Parkeren:** meerdere auto's op eigen terrein (oprit, garage en in achtertuin)
- **Ligging:** in dorpskern van Middelbeers
- **Voorzieningen:** nabij basisscholen, sportfaciliteiten, speel- en groenvoorzieningen en natuurgebieden. Voor de dagelijkse boodschappen zijn diverse winkels aanwezig
- **Ontsluiting:** ligging is ideaal voor de werkende inwoner. Via de N65 bent u binnen enkele minuten op de A58. Hierdoor zijn grote steden als Tilburg, Eindhoven en Den Bosch snel bereikbaar. Wonen in een rustige groene omgeving met het gemak van stedelijke voorzieningen dichtbij
- **Openbaar vervoer:** goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Er zijn diverse busverbindingen die Middelbeers verbinden met Tilburg, Eindhoven en omliggende dorpen. Voor internationale reizen ligt Eindhoven Airport op circa 25 kilometer afstand.
- **Verwarming/koeling en warm water:** cv ketel (Remeha Quinta, 2012) in combinatie met hybride warmtepomp (Elga Ace, september 2023). Warmwater vloerverwarming: hele begane grond en badkamer 1^e verdieping, topkoeling mogelijk i.v.m. warmtepomp
- **Energie label:** B
- **Zonnepanelen:** 12 stuks, geplaatst in 2021, merk Denim
- **Meterkast:** 8 groepen + groep zonnepanelen, aardlekvoorz., 2 slimme meters, vernieuwd in 2021
- **Kozijnen en beglazing:** hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, alles HR++ behalve het kelderraam (ramen voorgevel uit 2021, overige ramen uit 2010)
- **Isolatie:** platte dak tijdens bouw geïsoleerd, hellend dak aan binnenzijde geïsoleerd, gevels zijn na-geïsoleerd, vloerisolatie aanwezig
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en 1^e verdiepingsvloer. Houten 2^e verdiepingsvloer
- **Rolluiken:** handmatig bedienbaar, hele verdieping m.u.v. badkamer
- **Screens:** handmatig bedienbaar, keuken en badkamer
- **Schilderwerk:** buitenzijde gedaan in augustus 2022
- **Gashaard:** in woonkamer
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig
- **Vernieuwd:** riolering buiten in 2018, badkamer in 2010, keuken in 2012, vaatwasser in 2023, combi oven/magnetron, oven en afzuigkap in 2024



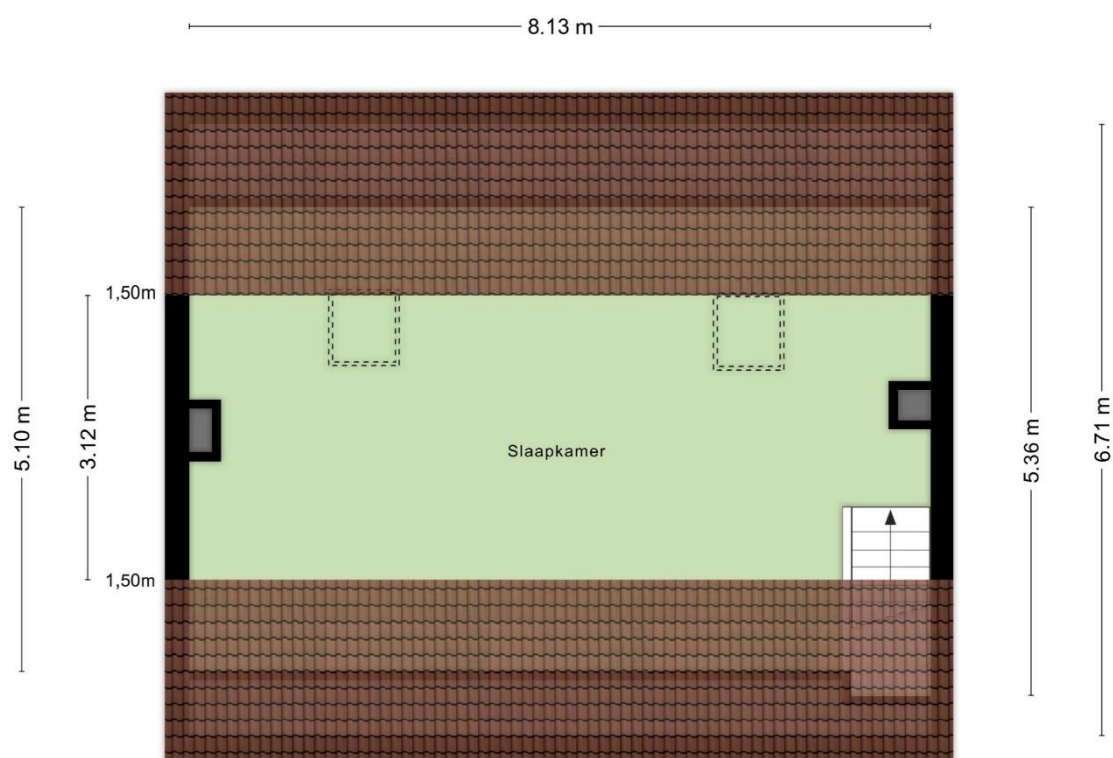
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE
GROND



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

EERSTE
VERDIEPING

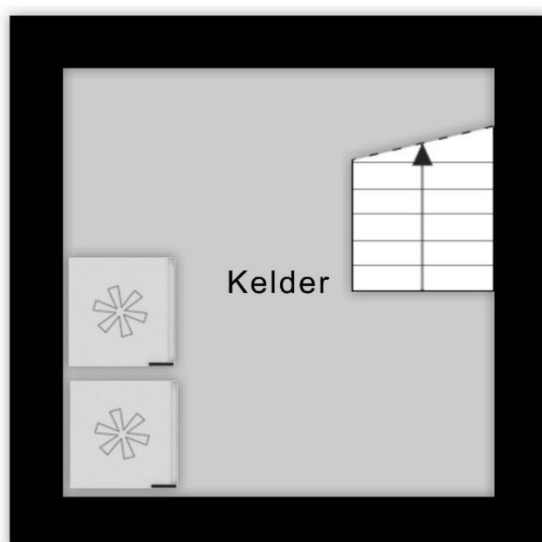


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE
VERDIEPING

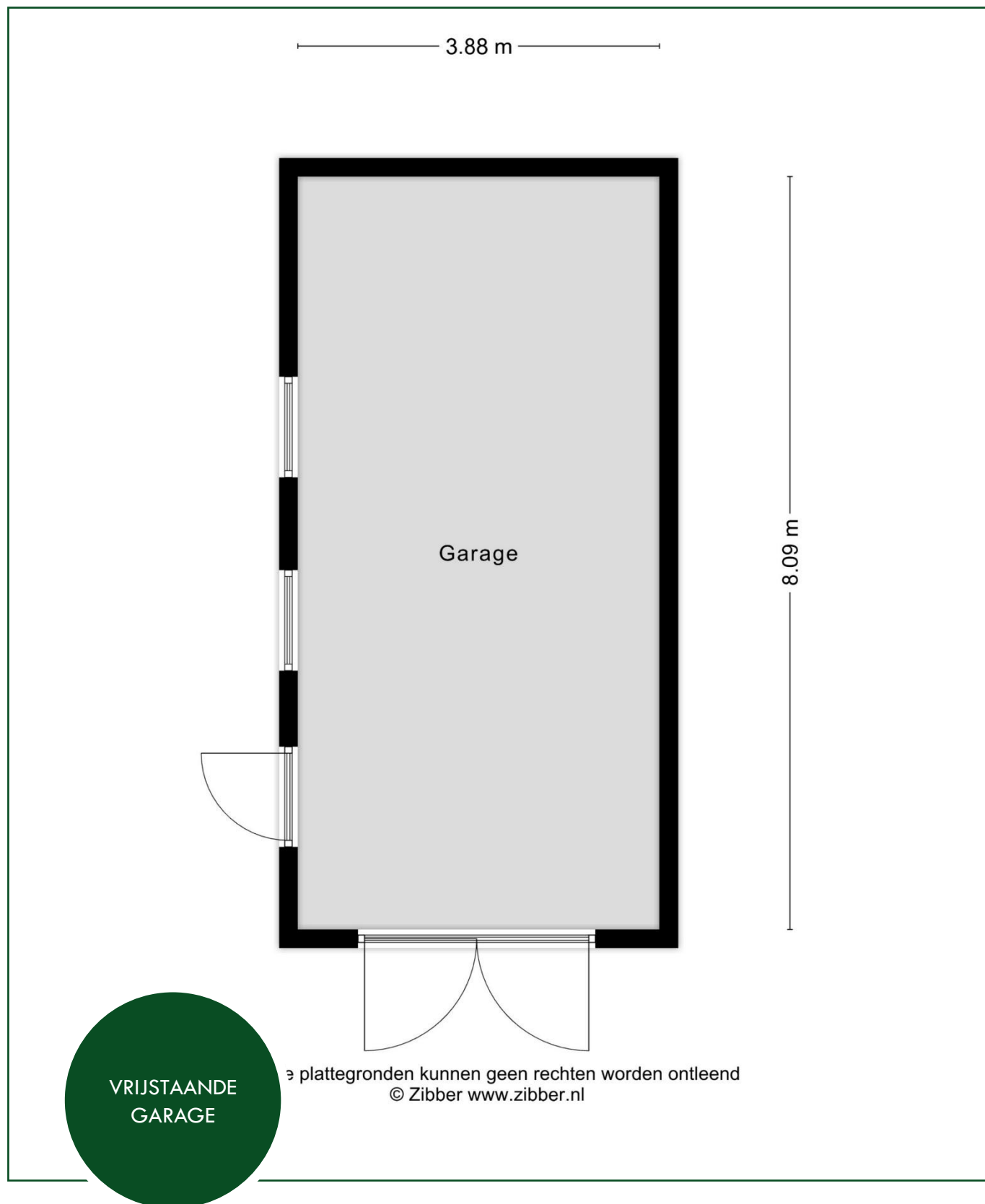
2.46 m

2.44 m



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

KELDER





0 5 10 15 20 25m

KADASTRALE KAART
SECTIE D
PERCEEL 2418

Schaal 1: 500

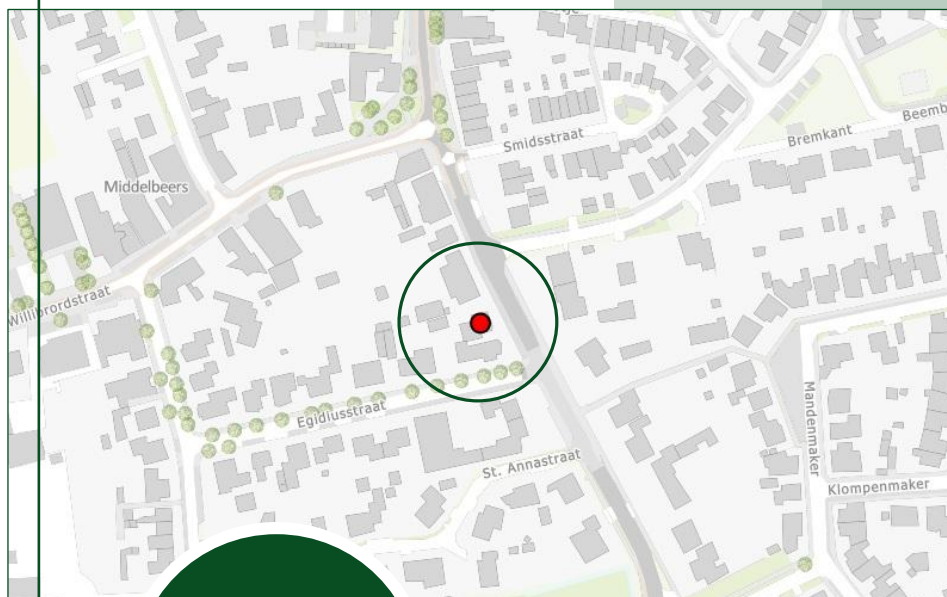
Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers
Sectie D
Perceel 2418



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.

op 17 oktober 2025
vanbare registers

Middelbeers (gem. Oirschot)



Kuikseindseweg 8

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.

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 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.