



DOORNBOOMSTRAAT

18

OOST WEST EN MIDDELBEERS



Vraagprijs € 665.000,- k.k.
Aanvaarding in overleg

ALGEMENE INFORMATIE



Bouwjaar
1900

Isolatie
Geen isolatie

Verwarming
c.v.-ketel (2025),
vloerverwarming gedeeltelijk

Perceeloppervlakte
955 m²

Inhoud
ca. 614 m³

Woonoppervlakte
ca. 166 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
ca. 10 m²

Energie label G



HAL/ENTREE

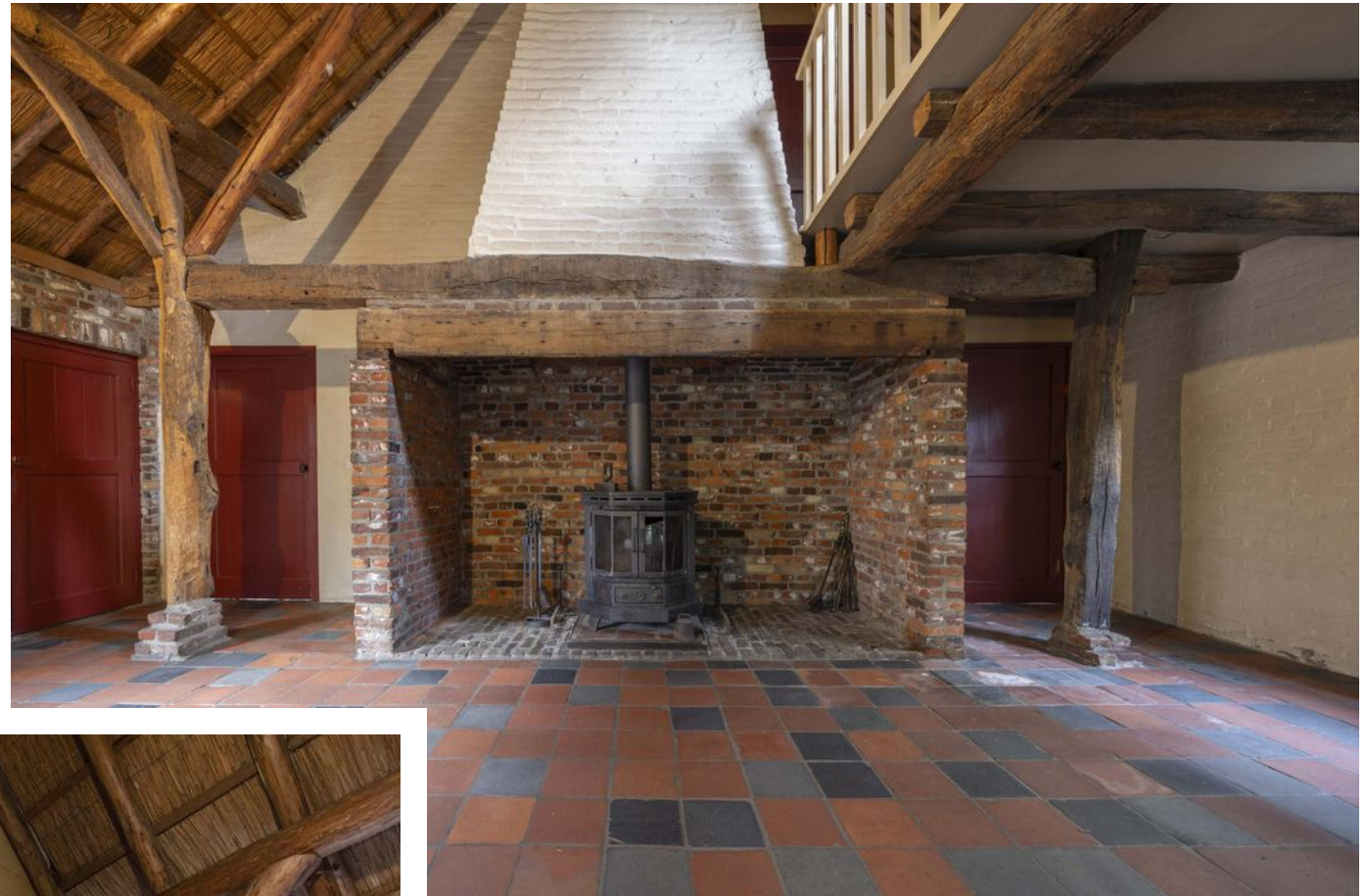


WERK-/SPEELKAMER



WOONKAMER





AUTHENTIEKE DETAILS

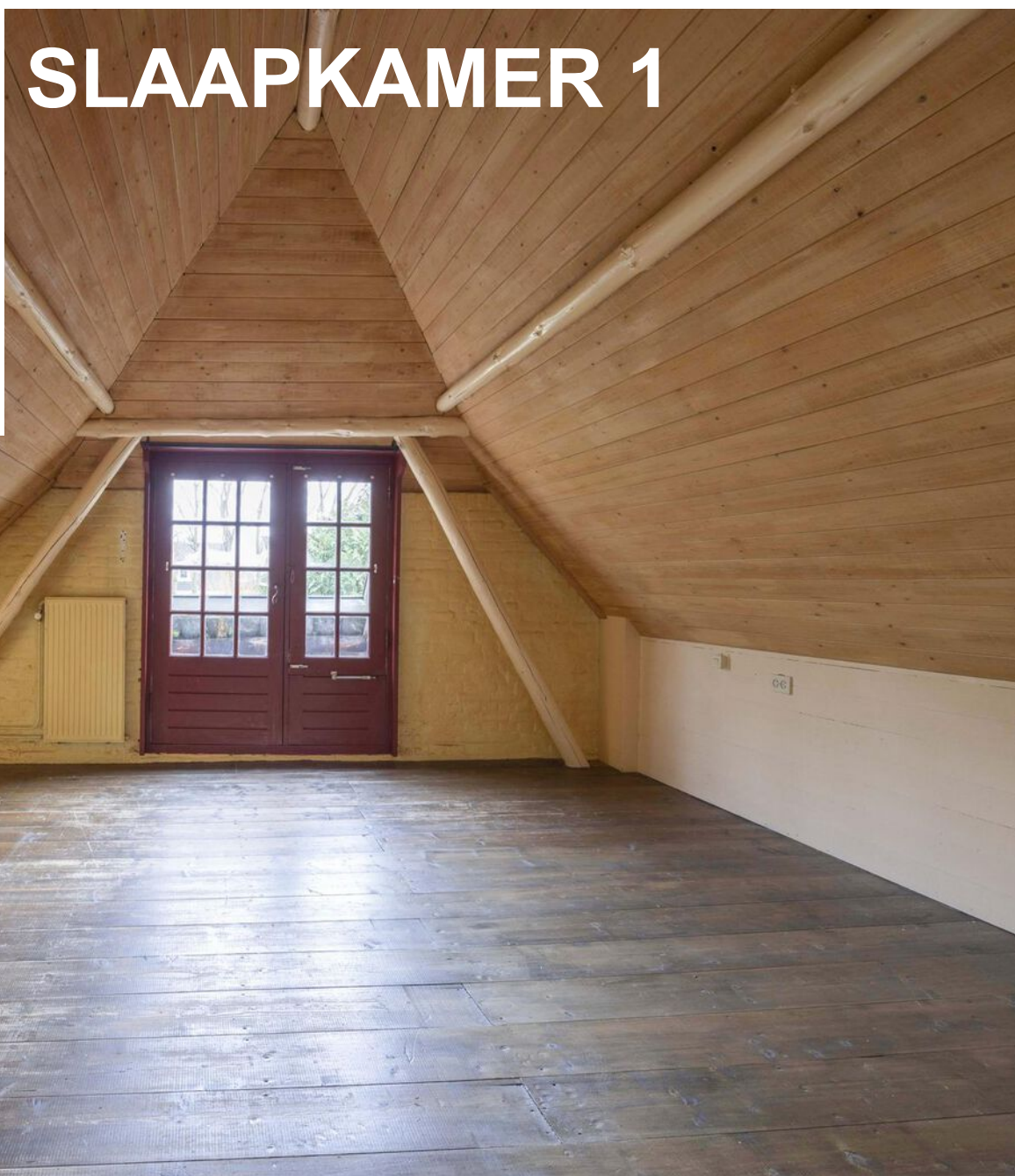


KEUKEN





KELDER EN OPKAMER



SLAAPKAMER 1



BADKAMER





BUITENLEVEN









DOORNBOOMSTRAAT 18 TE OOST-, WEST EN MIDDELBEERS

Ontdek deze plek! In het centrum van Middelbeers komt deze authentieke vrijstaande woonboerderij beschikbaar. De woning is voorzien van een ruime woonkamer met zitkuil, keuken met kelder en opkamer, een werk-/speelkamer op de begane grond en nog eens drie slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping. Wat aan de voorzijde niet direct zichtbaar is, maar wat deze woning zeker uniek maakt is de zeer diepe achtertuin. Aan de voorzijde het centrum van Middelbeers en aan de achterzijde een heerlijk rustige en groene achtertuin; de ideale combinatie. Laat u verrassen door alle unieke elementen van deze vrijstaande woonboerderij.

De woning is gelegen in het centrum van Middelbeers, dichtbij alle voorzieningen en dichtbij uitvalswegen (A58 en A2) richting Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. In het buitengebied zijn veel wandel-, fiets- en ruiterspaden in de bossen, over de heide en door de velden. Daarnaast is het gezellige, monumentale dorp Oirschot op zo'n 10 minuten rijden. Oirschot staat bekend als één van de aantrekkelijkste plaatsen in Brabant, met ruim 300 rijks- en gemeentelijke monumenten én met de vele winkels, restaurants en gezellige terrasjes.

Indeling:

Begane grond

Aankomst bij de woning laat direct de charme van deze woning zien; de ramen met roedeverdeling, de houten luiken en de kap met een wolfseind. Alles ademt direct de sfeer van een authentieke woonboerderij.

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en komt uit in de hal. In de hal zijn het toilet met fonteintje, de garderobe en de meterkast te vinden. Aan de voorzijde van de woning, met zicht op de straatzijde, is een werk-/speelkamer aanwezig. Uiteraard kan deze ruimte ook gebruikt worden als extra slaapkamer. Enkele vaste kasten bieden hier extra opbergruimte.

Doorloop van de hal naar de achterzijde leidt naar de woonkamer. Deze ruime woonkamer heeft een prachtige vide met zicht tot in de nok. De houtkachel onder een riante schouw geeft het geheel een sfeer van vervlogen tijden. Verder richting de tuin is een zitkuil, wat de woonkamer een speelse indeling geeft. De vele ramen rondom geven voldoende daglicht. Op de vloer liggen boeren plavuizen en een gedeelte is voorzien van een houten vloer. Verwarming gaat hier middels de convectorsputten en deels via vloerverwarming. De trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich ook in de woonkamer.

In de doorloop naar de keuken is een vaste kast aanwezig met daarin de opstelling cv-ketel (2025) en de aansluiting voor de wasmachine. De keuken is geplaatst in een U-opstelling en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en dubbele spoelbak. De vaatwasser en de koel-/vriescombinatie bestaan uit losse apparaten. De vele onder- en bovenkasten bieden voldoende bergruimte. Direct aansluitend aan de keuken zijn nog een tweetal ruimtes te bereiken. Enerzijds is dit de kelder met extra opbergruimte en anderzijds is dat de opkamer.

Eerste verdieping

Via de trapopgang in de woonkamer is de overloop met vide op de eerste verdieping te bereiken. Op deze verdieping zijn drie slaapkamers gelegen en de badkamer.

Slaapkamer 1 is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is de hoofdslaapkamer. Deze kamer is ruim van formaat en heeft een prachtige uitkijk op de achtertuin. Deze kamer is voorzien van een houten vloer. Slaapkamers 2 en 3 zijn gelegen aan de voorzijde en sluiten aan op een tussenportaal met vaste inbouwkasten. Slaapkamer 2 is voorzien van een houten vloer en heeft een kleine vliering voor extra opbergruimte. Slaapkamer 3 is voorzien van vloerbedekking en heeft een vaste bed ombouw met ingebouwde kast. Beide slaapkamers zijn van een prettig formaat en ideaal in te richten als kinderkamer.

De badkamer is eenvoudig maar compleet ingericht met een douche, ligbad, toilet en dubbele wastafel met spiegelkast.

Buitenleven

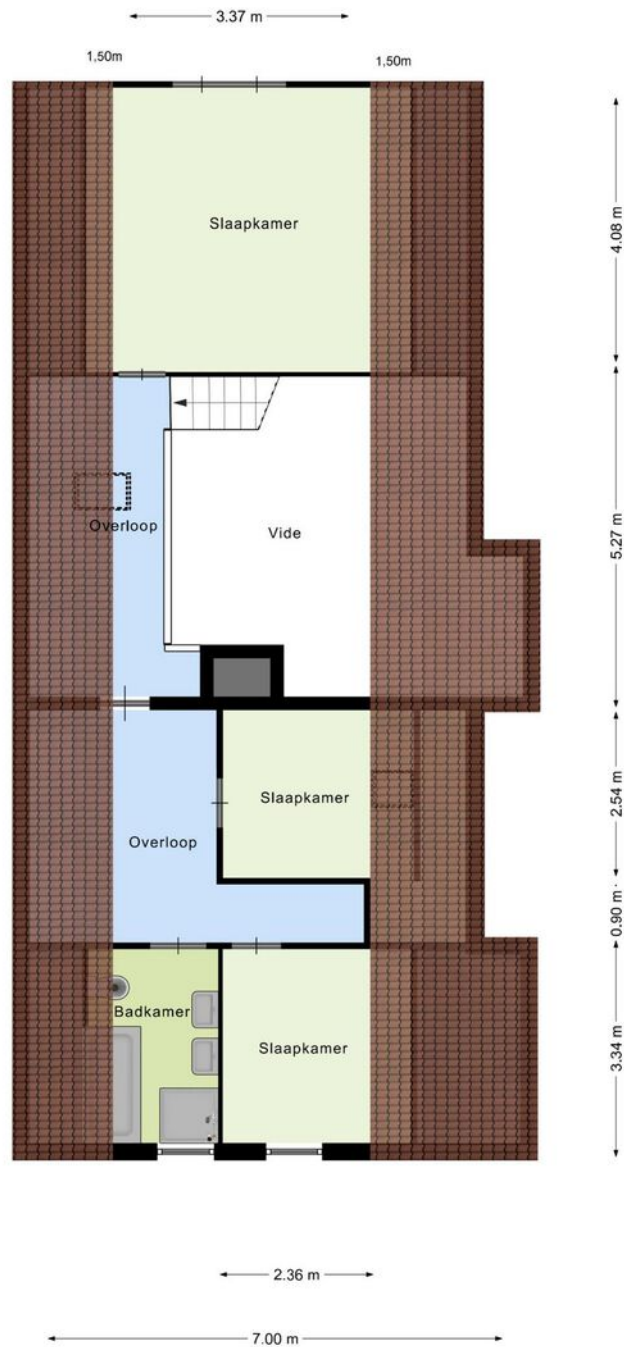
De absolute verrassing van deze woonboerderij is de grootte van de achtertuin. Ondanks de centrumlocatie biedt dit royale perceel van 955 m² een diepe achtertuin met diverse terrassen, volwassen beplanting in plantenborders en een vijver. In de tuin bevinden zich verder twee bergingen voor extra opslag, een overdekte tuinkas en een kippenren. De ligging van de tuin zorgt ervoor dat er altijd een fijne plek in zowel de zon als de schaduw te vinden is. Door de situering op het perceel is het mogelijk om zowel aan de linker- als rechterzijde om de woning heen de lopen. Aan de linkerzijde biedt dat een achterom naar de tuin, en aan de rechterzijde geeft het toegang tot de keuken. Deze rechterzijde heeft als extra detail een authentieke waterput. Kortom; geniet volop van het buitenleven!



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

PLATTEGROND BEGANE GROND

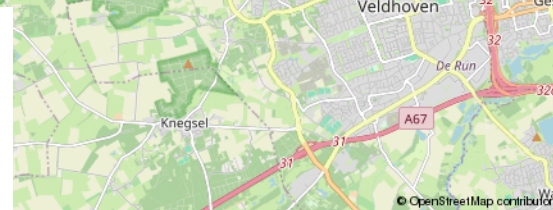
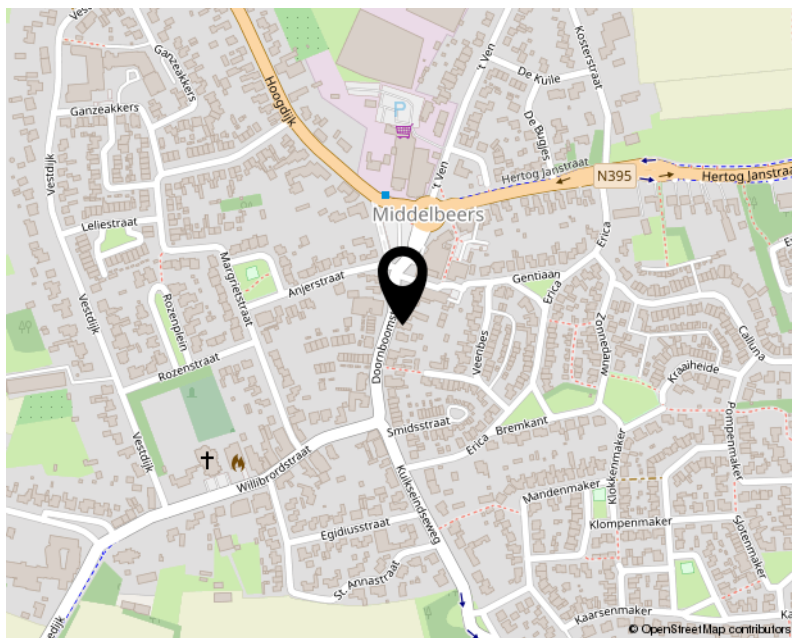
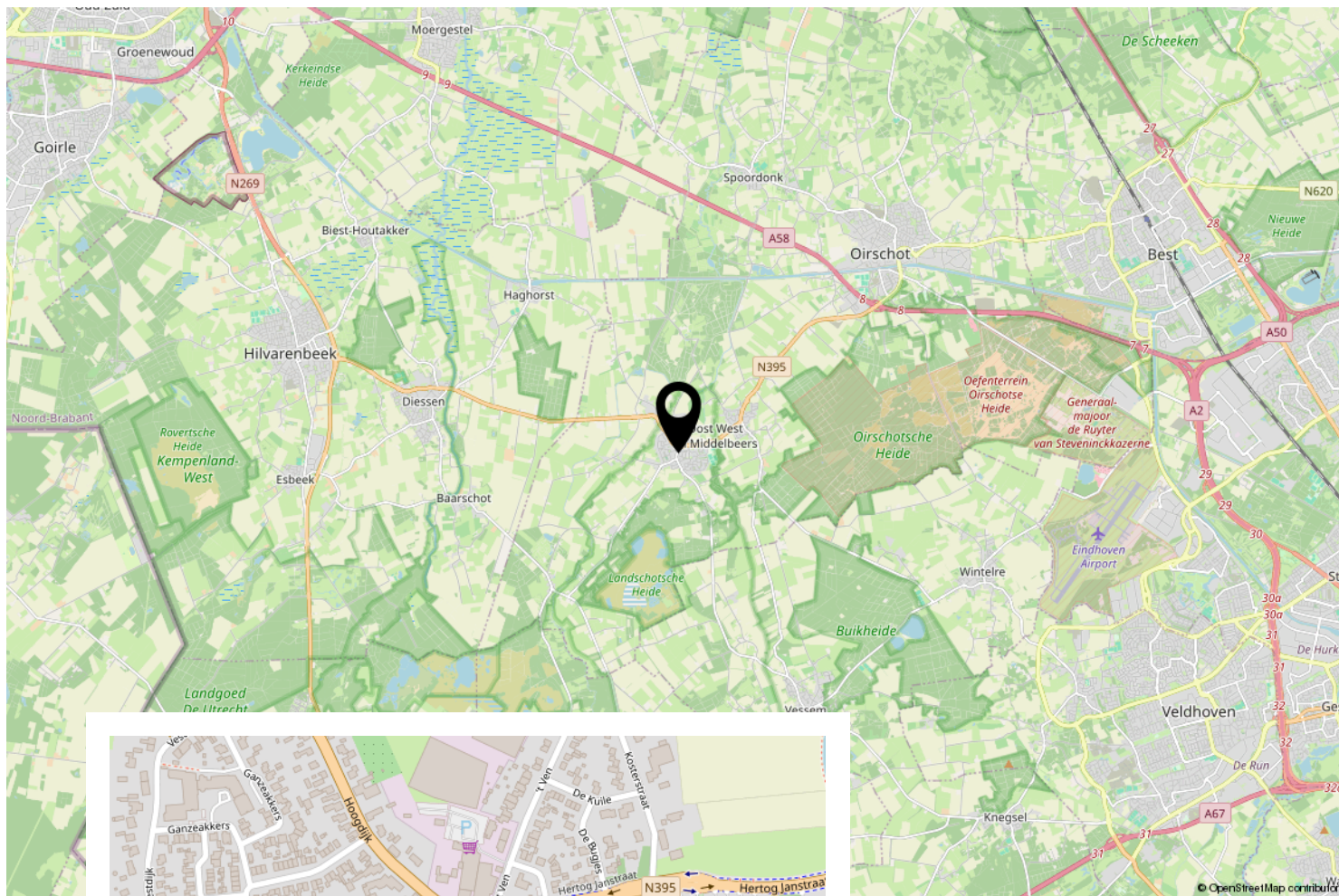
Tekening is indicatief, hieraan
kunnen geen rechten worden
ontleend.



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

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

Tekening is indicatief, hieraan
kunnen geen rechten worden
ontleend.



SITUERING



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers

Sectie D

Perceel 2681

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2024.
De bewaarder van het kadaster en de openbare 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.



Kom Middelbeers

Gemeentelijk plan; Bestemmingsplan artikel 10

meer kenmerken ▾

goedgekeurd; goedgekeurd met uitzondering van onthoudingen 23-06-2008

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (3)

☒ Wonen [↗](#)

☐ Tuin [↗](#)

☐ Verkeer [↗](#)

Bouwvlakken (1)

☐ Bouwvlak [➤](#)

Gebiedsaanduidingen (1)

☐ Wijzigingsbevoegdheid [↗](#)

Maatvoeringen (2)

▾ Maatvoering; hoogte; bouwhoogte; maximum bouwhoogte (m) (1)

BESTEMMING
OMGEVINGS LOKET

 Atelier	 Slaapkamer
 Badkamer	 Studeerkamer
 Beveiligd	 Te koop
 Lijnbussen in omgeving	 Tennisbaan
 Eetkamer	 Terras
 Garage	 Televisie
 2 garage's	 Trein in omgeving
 3 garage's	 Vliegveld in omgeving
 Garderobe	 Wasruimte
 Internet	 Wijnkelder
 Openhaard	 Zitkamer
 Rolstoelvriendelijk	 Zonnepanelen
 Sauna	 Zwembad

LEGENDA

Koopovereenkomst

Schriftelijke vastlegging

Waarborgsom bankgarantie

Notaris

Meetinstructie

Algemeen

Ouderdomsclausule Asbestclausule

Niet-zelfbewoningsclausule

Koopcontract volgens standaard NVM: model koopovereenkomst voor bestaande eengezinswoning (model 2023).

Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Door koper aan te wijzen.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aan tekst en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend, alle informatie is slechts een uitnodiging voor meerdere informatie en/of bezichtiging, gegevens worden aan meerdere personen verstrekt. Tekeningen zijn indicatief, slechts bedoeld om u inzicht te geven. Door de brochure opmaak kunnen de tekeningen verschalen.

Een ouderdomsclausule wordt als standaard opgenomen in het koopcontract hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouw en isolatiekwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwbouw woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de NVM koopakte komen (het normaal gebruik belemmerende) gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning, voor het risico van de koper. Gelet op bouwperiode bestaat de kans dat asbesthoudende materialen in de opstal zijn verwerkt (bijv. rookkanalen, spouwmuren etc.)

Een niet-zelfbewoningsclausule wordt als standaard opgenomen in het koopcontract hetgeen betekent dat de inlichtingen die bekend zijn vanuit verkopende partij niet door de laatste bewoner zijn gedaan. Koper wordt geattendeerd op het feit dat de verkopende partij welke de inlichtingen heeft verstrekt het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn beide partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Disclaimer

Aan de informatie en mededelingen in deze brochure van Lelieveld Makelaardij en haar samenwerkingsverbanden en gelieerde ondernemingen kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend. Hetzelfde geldt voor informatie of websites van derden en/of andere informatie waarnaar verwezen wordt, en ook voor de inhoud van flyers, nieuwsbrieven en andere commerciële uitingen.

Contactpersonen



Ilse Coehorst



Moniek van Beers

Te bereiken via telefoonnummer: 0499 - 57 74 00



Wenst u uw woning ook op een originele wijze effectief te verkopen?

Neem dan contact met ons op:

E info@lelieveldmakelaardij.nl • **I** www.lelieveldmakelaardij.nl



Helvoirtseweg 183C
5263 EC Vught
T 073 - 656 05 91



Stationsplein 1
5061 HG Oisterwijk
T 013 - 521 02 22



Rijkesluisstraat 19A
5688 EC Oirschot
T 0499 - 577 400

