

TE KOOP



Dr. van
Wamelstraat 19
Oirschot

Vraagprijs
€ 695.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Dr. van Wamelstraat 19 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.

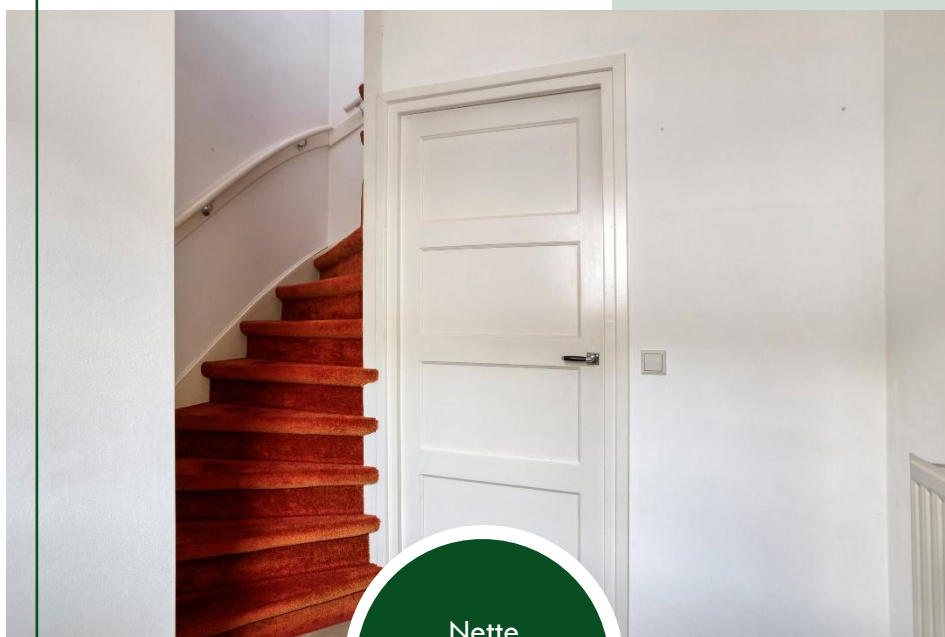
- Bouwjaar ca. 1955, grondig gemoderniseerd in ca. 2005/2006
- Inhoud woning ca. 477 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 115 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 14 m²
- Externe bergruimte ca. 7 m²
- Perceel ca. 350 m²
- Energielabel E

Vrijstaande
woning in centrum
van Oirschot

Charmante vrijstaande woning met royale tuinkamer en ruime oprit in het hart van Oirschot: Dit nette woonhuis is in eind 2005 / begin 2006 grondig gemoderniseerd en uitgebouwd, waarbij het wooncomfort aanzienlijk is vergroot. De woning biedt een prettig afwerkingsniveau en kenmerkt zich door een gezellige, huiselijke sfeer met karaktervolle details. De woning heeft een nette hal, gezellige woonkamer, een royale lichte tuinkamer, open keuken, een praktische bijkeuken, 2 slaapkamers (waarvan één met walk-in closet), een keurige badkamer en berg-zolder. Het perceel biedt parkeergelegenheid op eigen terrein voor maar liefst 4 auto's, waarvan 3 achter de afsluitbare poort, met 1 onder de carport (2007). De goed bemeten achtertuin ligt op het oosten en is sfeervol aangelegd. Een royale terrasoverkapping (2007) biedt alle ruimte voor gezellige zomeravonden. Een houten tuinberging en achterom maken het geheel compleet. De woning is gelegen aan een rustige woonstraat op

loopafstand van de gezellige markt en het winkelcentrum De Poort. Voorzieningen als scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich in de nabije omgeving. De strategische ligging bij uitvalswegen zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid van steden als Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch.





Nette
ontvangsthal met
toiletruimte

Via de voordeur in de voorgevel betreedt u de nette ontvangsthal met een sfeervolle gemêleerde bruine keramische tegelvloer die mooi doorloopt naar de keuken, woonkamer en tuinkamer. Het witte stucwerk op het plafond en de wanden en de paneeldeuren zorgen voor een frisse en verzorgde uitstraling.



In de hal bevinden zich de meterkast en een radiator. Vanuit hier heeft u toegang tot de toiletruimte, de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De toiletruimte is afgewerkt met dezelfde tegelvloer als de hal en deels betegeld met neutrale lichtbeige wandtegels. De ruimte beschikt over een wandcloset, een fonteintje, een radiator en een sfeervol glas-in-lood raampje.

Lichte
woonkamer
aan straatzijde



De gezellige woonkamer bevindt zich aan de straatzijde van de woning. Deze leefruimte ademt een huiselijke sfeer en is afgewerkt met een gemêleerde bruine tegelvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming (hele begane grond). De wanden zijn bekleed met behang en stucwerk in een lichte kleurstelling en het plafond is wit gestuct.



Woonkamer
met huiselijke
uitstraling

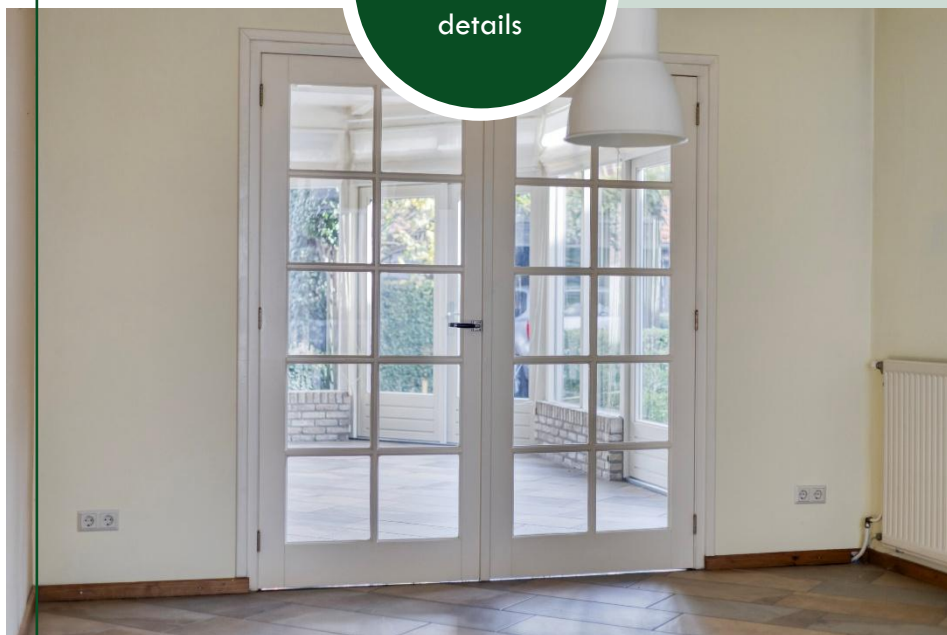
De zithoek biedt een goede opstelkans voor een ruim bankstel rond de kachel en het brede raamkozijn in de voorgevel geeft een aangenaam zicht op de rustige woonstraat.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Living met
smaakvolle
details

Een sfeervolle houtkachel vormt het middelpunt van de kamer en zorgt voor extra warmte en gezelligheid in de koudere maanden. Daarnaast geeft het glas-in-lood raampje in de zijgevel extra karakter aan de ruimte.

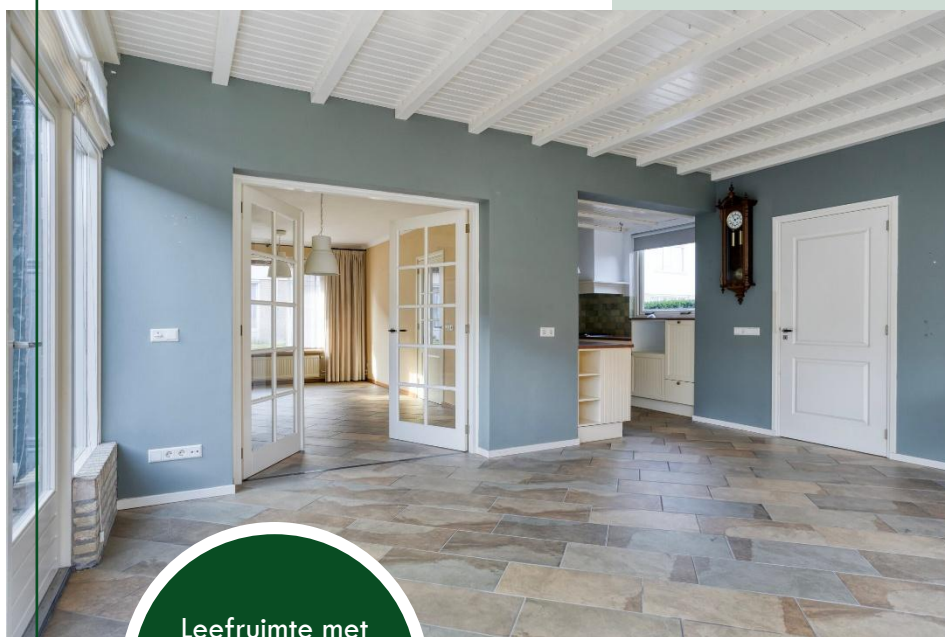


Fraaie dubbele openslaande deuren met glas in roedeverdeling leiden vanuit hier naar de royale tuinkamer aan de achterzijde, terwijl een loopdeur toegang biedt tot de keuken.

Royale en lichte tuinkamer



De in 2005/2006 aangebouwde tuinkamer is een heerlijk lichte ruimte die de woning een enorme meerwaarde geeft. Met brede puien in de voor- en zijgevel geniet u van een uitstekend zicht op de groene achtertuin. Het houten plafond in een lichte tint en de gestucte wanden dragen bij aan de warme sfeer. De ruimte is royaal bemeten en biedt alle ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel of extra zitgelegenheid.



Leefruimte met
extra zitgelegenheid
en goed zicht op
de tuin

Twee dubbele openslaande tuindeuren bieden directe toegang tot de achtertuin en de oprit naast de woning. Constructief gezien bestaat hier de mogelijkheid een dakopbouw te plaatsen bovenop de tuinkamer, teneinde de bovenverdieping te vergroten.

Vanuit de tuinkamer heeft u toegang tot de open keuken en een portaal.

BEGANE GROND: TUINKAMER



Keuken in
landelijke
keukeninrichting

De open keuken is gelegen aan de link zijgevel en voorzien van eenzelfde tegelvloer als de tuinkamer. Het sfeervolle houten plafond in een lichte tint en het gemêleerde tegelwerk aan de wanden geven de keuken een nette uitstraling. De keuken is uitgevoerd in landelijke stijl met 2 rechte keukenblokken in parallelle opstelling. De lichtgele geprofileerde fronten, soft-close lades en het bruine kunststof werkblad vormen een mooi geheel.



De keuken is uitgerust met een gaskookplaat van Atag, een afzuigkap in schouw, een vaatwasser van Bosch (geeft een storing) en een rvs gootsteen. Vanuit de keuken heeft u toegang tot een klein maar praktisch keldertje met daglicht, verlichting en elektra.

Net portaal met
toegang tot
voortuin en pad
naast woning



Het portaal, gelegen naast de tuinkamer, beschikt over een eigen woningentree met een pad langs de linkerzijgevel van de woning. Via het portaal, afgewerkt in dezelfde stijl als de overige leefruimtes, bereikt u tevens de ruime en nette bijkeuken.



Ruime bijkeuken met
loopdeur naar
achtertuin

De bijkeuken is voorzien van een lichtbeige keramische tegelvloer en grotendeels afgewerkt met schoon metselwerk. De ruimte beschikt over een loopdeur naar de achtertuin, een urinoir en biedt plaats aan de cv-ketel, de verdeelunit voor de vloerverwarming en een keukenblokje met gootsteen. Tevens is er opstelruimte voor de wasmachine en droger aanwezig.

BEGANE GROND: TUINKAMER



Overloop met
natuurlijk lichtinval

De overloop op de 1^e verdieping is voorzien van rode vloerbedekking en wit stucwerk op het plafond en de wanden. Sfeervolle paneeldeuren en een glas-in-lood raampje geven hier extra sfeer. Een vlizotrap biedt toegang tot de praktische bergzolder op de tweede verdieping, die over de volle breedte van het huis loopt en is voorzien van verlichting en elektra. Vanaf de overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.



Ouderslaapkamer
aan tuinzijde

De goed bemeten hoofdslaapkamer is gelegen aan de rustige achterzijde van de woning en voorzien van lichte vloerbedekking. Het plafond en de wanden zijn wit gestuct, wat zorgt voor een nette en frisse uitstraling.



Walk-in-closet bij
ouderslaapkamer

Een bijzonderheid van deze slaapkamer is de loopdeur naar de walk-in closet aan de voorzijde van de woning.



Deze inloopkast beschikt over een breed raamkozijn in de voorgevel, rode vloerbedekking en heeft wit stucwerk op de wanden en het plafond.



Slaapkamer 2
aan rustige
tuinzijde

De tweede slaapkamer is bescheiden van formaat en eveneens gelegen aan de rustige achterzijde.



De ruimte is netjes afgewerkt met rode vloerbedekking, wit stucwerk en een radiator.

Compleet
ingerichte
badkamer



De goed bemeten badkamer aan de straatzijde is in ca. 2005/2006 vernieuwd en heeft een eigentijds en stijlvol aanzien. De grijze keramische tegelvloer, het witte stucwerk aan het plafond en de lichtbeige wandtegels creëren een verzorgde uitstraling. Prettig daglicht maakt het geheel compleet.



Nette badkamer met
natuurlijk daglicht

De badkamer beschikt over een wastafel in meubel, lage toiletkastjes, een spiegel, een sfeervol vrijstaand klassiek bad met klassieke mengkraan en handdouche, een wandcloset en een douchegelegenheid met mengkraan en nis voor toiletartikelen. Zowel een radiator als elektrische verwarming zorgen voor een aangenaam klimaat.

Privacy biedende
en verzorgd
aangelegde
achtertuin



De goed bemeten achtertuin ligt op het oosten en is bijzonder sfeervol en groen aangelegd. Het onderhoud is uitstekend en de privacy is optimaal.



Achtertuin met
oriëntatie op het
oosten

De tuin is ingericht met klinkerbestrating, kunstgazon, borders met vaste beplanting en groenblijvende hagen. Een buitenkraan en ook een eigen achterom zijn aanwezig.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Royale
terrasoverkapping



De royale terrasoverkapping (2007) in houten constructie en met pannen bekapt dak bevindt zich achter in de tuin en biedt volop ruimte voor het plaatsen van een grote tuintafel en een comfortabele lounge-set.



Overkapping met
toegang tot houten
tuinberging

Via een houten deur heeft u vanuit hier toegang tot de houten tuinberging (voorzien van licht en elektra) en de carport.

Carport in houten
constructie



Rechts naast het woonhuis is parkeren op afgesloten terrein mogelijk achter een dubbele openslaande poort voor circa drie auto's, waarvan één onder de carport (2007).



Parkeerplek voor 3
auto's achter de
poort in achtertuin

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Nette vrijstaande
woning in rustige
woonstraat



De bescheiden voortuin is goed onderhouden en ingericht met groenblijvende hagen en klinkerbestrating. De oprit rechts naast de woning biedt ruimte voor één auto vóór de poort.



Woning met
parkeergelegenheid
voor meerdere
auto's op eigen
terrein

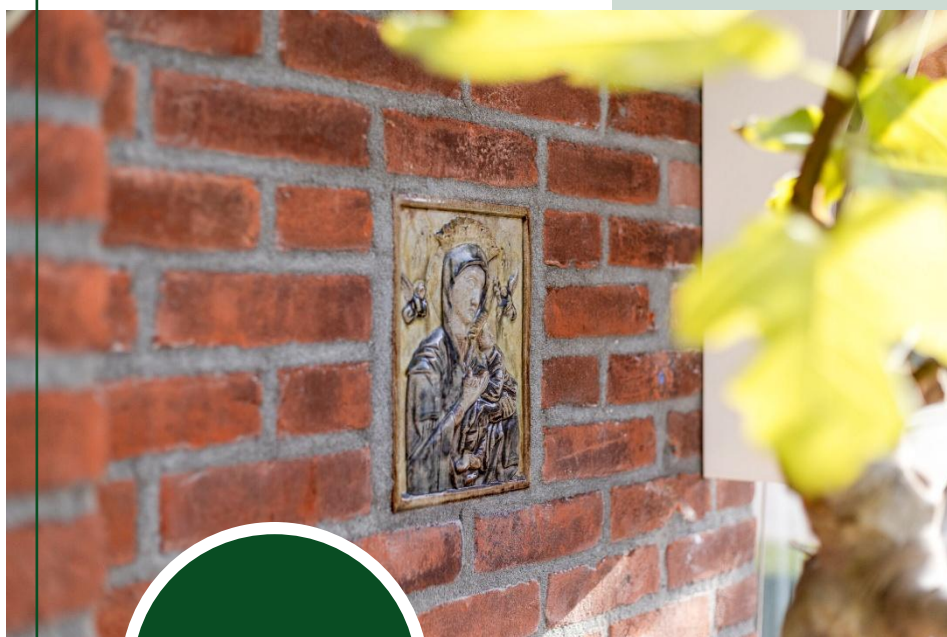
De Dr. Van Wamelstraat is een rustige woonstraat in de kern van Oirschot. Parkeren op openbaar terrein is zonder problemen mogelijk.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Pad naast woning
met toegang tot
portaal



Het geheel bevindt zich op loopafstand van de gezellige markt en het winkelcentrum De Poort. Hier vindt u diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, gezellige terrassen en restaurants.



Woning met
sfeervolle details

Basis- en voortgezet onderwijs, sportfaciliteiten en medische voorzieningen bevinden zich allemaal op korte afstand. Voor natuur liefhebbers bieden de omliggende bossen en landgoederen vele wandel- en fietsmogelijkheden.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Het oude Raadhuis
op de markt van
Oirschot



Oirschot is een levendig dorp met een rijke historie en een bruisend verenigingsleven. Het dorp staat bekend om zijn monumentale centrum met gezellige pleinen, bijzondere gebouwen en een gevarieerd winkelaanbod. Jaarlijks vinden er diverse evenementen plaats die het sociale leven versterken. Oirschot combineert op perfecte wijze de rust en ruimte van het Brabantse landschap met de nabijheid van stedelijke voorzieningen.



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 te bereiken. Eindhoven Airport ligt op circa 15 minuten rijden. Openbaar vervoer is goed geregeld met een bushalte op loopafstand die verbindingen biedt naar Eindhoven, Tilburg en Best. Station Best ligt op circa 10 minuten rijden en biedt snelle treinverbindingen naar onder meer Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwooning ca. 1955, woning is in ca. eind 2005/begin 2006 grondig gemoderniseerd en uitgebouwd (bijkeuken en tuinkamer aan achterzijde)
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 477 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 115 m², overige inpandige ruimte ca. 14 m², externe bergruimte ca. 7 m²
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 350 m², F 5616
- **Woningtype:** vrijstaande woning, eengezinswoning
- **Verblifruimtes:** hal, woonkamer met houtkachel, royale tuinkamer met open keuken, ruime bijkeuken, 2 slaapkamers, waarvan 1 met walk-in-closet, eigentijdse badkamer en toiletruimte
- **Onderhoud en afwerking:** goed
- **Achtertuint:** oriëntatie op het oosten, goed bemeten, privacy biedend, verzorgd en groen aangelegd, vrijstaande houten tuinberging met terrasoverkapping en carport (beide 2007), eigen afsluitbare achterom (dubbele openslaande poort)
- **Parkeren:** op eigen (en afgesloten) terrein voor 2 a 3 auto's (waarvan 1 onder carport) en 1 op oprit, ruim voldoende openbare parkeergelegenheid
- **Ligging:** aan rustige woonstraat in de kern van Oirschot op loopafstand van de karaktervolle markt en het winkelcentrum De Poort
- **Voorzieningen:** nabij scholen, horeca met gezellige terrassen, winkels, sportaccommodaties en prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes
- **Ontsluiting:** goede ligging en ontsluiting t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg via de A58 en A2. Allen binnen ca. 20 minuten bereikbaar
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, NS station in Best op ca. 6 km afstand met directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch
- **Verwarming/koeling:** HR combiketel, type Nefit, plaatsingsjaar ca. 2005/2006. warm water vloerverwarming: hele begane grond
- **Warm water:** cv ketel
- **Energielabel:** E (= zonder bewijs van vloerisolatie onder begane grondvloer van het oorspronkelijke woonhuis). Met bewijs vloerisolatie is het energielabel D
- **Meterkast:** 8 groepen, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters, vernieuwd in ca. 2005/2006
- **Kozijnen en beglazing:** hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, HR++ (m.u.v. voordeur en toiletraampje)
- **Isolatie:** dakisolatie (uit ca. 2005/2006), gevelisolatie in aanbouw en overal vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en 1^e verdiepingsvloer. Houten 2^e verdiepingsvloer
- **Screens:** elektrisch bedienbaar, in tuinkamer
- **Zonneluifel:** handmatig bedienbare markies aan voorgevel begane grond
- **Schilderwerk (binnen en buitenzijde):** in redelijke staat
- **Houtkachel:** in woonkamer
- **Glasvezelvoorziening:** tot aan voortuin
- **Vernieuwd:** badkamer en keuken in ca. 2005/2006

De brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

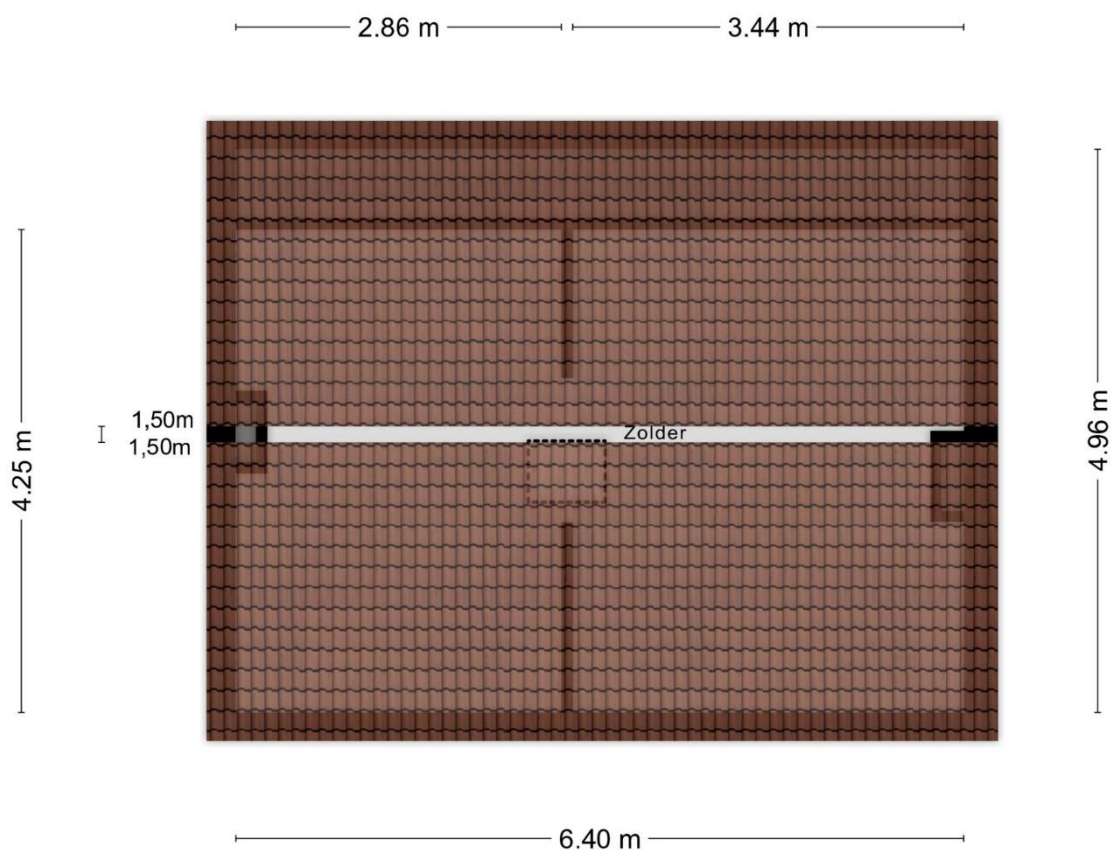


BEGANE
GROND



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

EERSTE
VERDIEPING

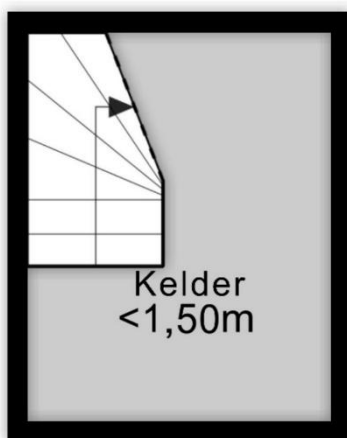


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE
VERDIEPING

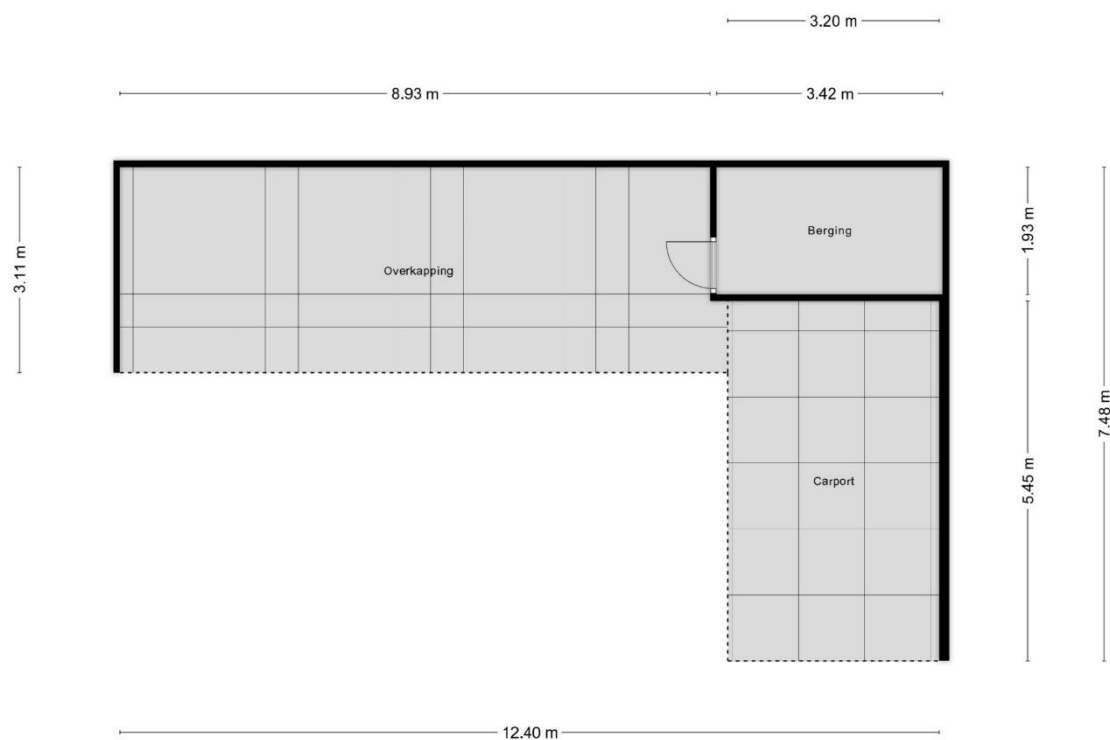
1.50 m

1.92 m



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

KELDER



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

TERRAS-
OVERKAPPING,
TUIBERGING EN
CARPORT



KADASTRALE KAART
SECTIE F
PERCEEL 5616

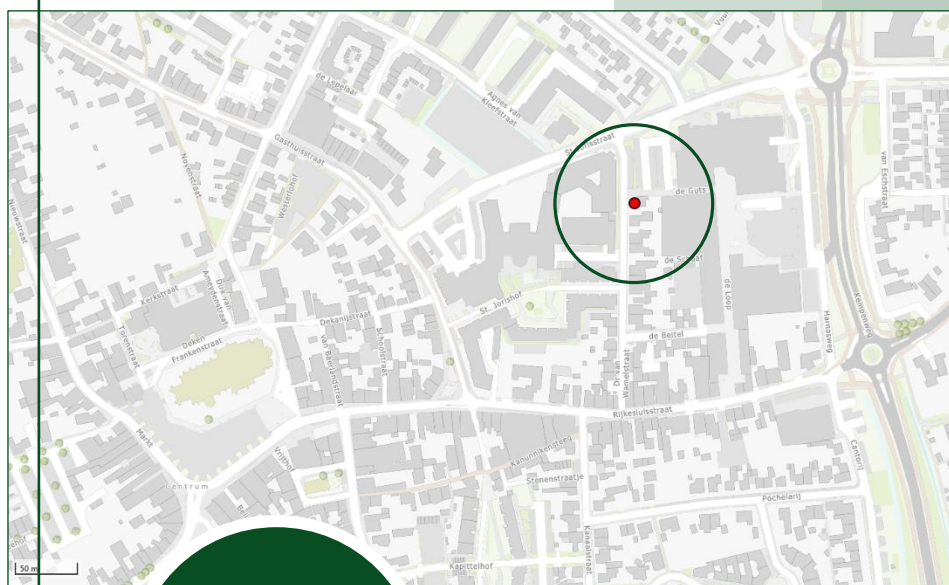
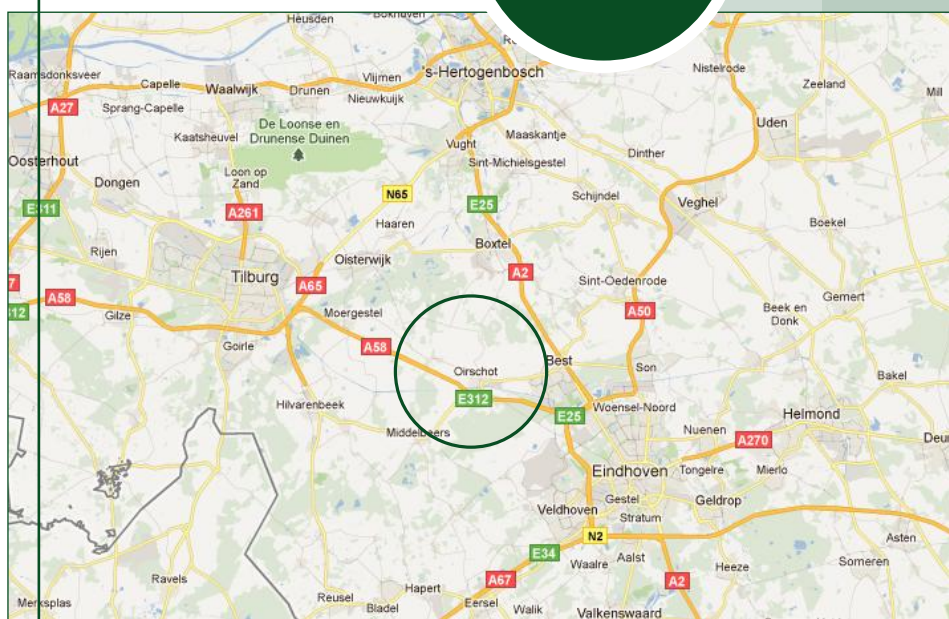
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oirschot
Sectie F
Perceel 5616



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.

Gemeente Oirschot



Dr. van
Wamelstraat 19

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.