

TE KOOP



Pompenmaker 21
Middelbeers
(gem. Oirschot)

Vraagprijs
€ 650.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Pompenmaker 21 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. 2005
- Inhoud woning ca. 627 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 162 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 15 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 41 m²
- Perceel 274 m²
- Energielabel A+
- 18 Zonnepanelen, 2022

Rustige
woonstraat met
hoog volwassen
groen

Verrassend ruime en eigentijds afgewerkte twee-onder-een kapwoning met zonnige tuin op het westen en luxueuze veranda:

Aan een rustige straat in de jonge woonwijk De Hille te Middelbeers bieden wij u deze uitstekend onderhouden eengezinswoning aan. Dit energiezuinige woonhuis beschikt over een ruime living, open keuken, praktische bijkeuken, inpandige berging, compleet ingerichte badkamer en vijf slaapkamers. Het ruime perceel biedt parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee à drie auto's, een carport met laadpaal en een goed onderhouden, privacy biedende achtertuin op het zonnige westen. Een absolute blikvanger is hier de in 2021 gerealiseerde sfeervolle tuinkamer.

Deze instapklare woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt met volwassen groen en op loopafstand van het nieuwe kindcentrum en diverse speel- en groenvoorzieningen.

De ligging combineert een dorps karakter met rust en een goede bereikbaarheid: het centrum van Middelbeers en de dagelijkse voorzieningen zijn snel dichtbij en de uitvalswegen naar de grotere steden als Tilburg en Eindhoven zijn uitstekend bereikbaar.





Keurig
ontvangsthal en
royale
woonkamer



Via de keurig onderhouden voortuin met ruime oprit en de overdekte voordeur met zijlicht in de zijgevel bereikt u de keurige ontvangsthal. Deze maakt direct een stijlvolle indruk met de antracietkleurige keramische tegelvloer in groot formaat, die fraai doorloopt naar de woonkamer. De wanden zijn afgewerkt met wit spachtelputz en het plafond met stucwerk. Luxeuzen massieve paneeldeuren en hoge plinten completeren het geheel.

De hal biedt comfortabele vloerverwarming, een handige garderobe-nis en toegang tot de woonkamer, meterkast en de vaste trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich een verdiepte trapkast, volledig wit betegeld en voorzien van legplanken, verlichting en elektra. Via geprofileerde binnendeuren met glas-in-lood betreedt u de lichte living met U-vormige indeling.

Ruime woonkamer
met eigentijdse
uitstraling



De woonkamer heeft een verzorgde en eigentijdse uitstraling en is heerlijk ruim van opzet.



Lichte zithoek aan
straatzijde

Aan de straatzijde bevindt zich de zithoek met een brede erker inclusief inbouwspots, die zorgt voor veel natuurlijk lichtinval en uitstekend zicht op de openbare buitenruimte en voortuin.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Verzorgd
afgewerkte zit-
en eethoek

De eethoek ligt aan de tuinzijde en biedt via dubbele openslaande tuindeuren met zijlichten en plissé-hor direct toegang tot het terras aan de achtergevel. De eethoek is wederom een fijne lichte verblijfsplek, welke bovendien alle ruimte biedt voor een vrijstaande opstelling van een grote eettafel.



De woonkamer is voorzien van dezelfde hoogwaardige keramische tegelvloer als de hal, witte spachtelputz wanden en een wit schuurwerk plafond. Voor optimaal comfort beschikt de leefruimte over vloerverwarming en twee lage temperatuur radiatoren met ventilatoren die in combinatie met de warmtepomp ook een verkoelende functie hebben.

Moderne keuken in hoekopstelling



Naast de eethoek bevindt zich de open keuken met een eigentijdse keukeninrichting. De keuken uit 2016 is uitgevoerd in een hoekopstelling met fronten in houtlook, brede soft-close lades en een gemêleerd antracietkleurig kunststof werkblad met bijpassende spatwand. Aanrechtverlichting zorgt voor optimaal werkcomfort.



Keukeninrichting en
apparatuur uit 2016

De keuken is compleet uitgerust: RVS gootsteen, 6-pits gaskookplaat (Pelgrim), zwarte afzuigkap in schouwmodel (Pelgrim), carrouselkast, vaatwasser (Siemens), koelkast (Pelgrim) en een combi-oven/magnetron (Pelgrim).

BEGANE GROND: OPEN KEUKEN



Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met dezelfde tegelvloer als de woonkamer. Deze veelzijdige ruimte biedt aansluitingen voor wasmachine en droger, een uitstortgootsteen, een ruime bergkast met legplanken en beschikt over aangenaam natuurlijk daglicht.

Ruime en nette
bijkeuken



De deels betegelde wanden zijn uitgevoerd in lichte beige tinten. Via de bijkeuken heeft u toegang tot het separate toilet, de inpandige berging en een loopdeur met plisséhor leidt hier naar de achtertuin.



Volledig betegelde
toiletruimte met
natuurlijke ventilatie



De keurig afgewerkt toiletruimte is volledig betegeld in lichte beige tinten en voorzien van daglicht. De ruimte is ingericht met een wandcloset en fonteintje. De ruime inpandige berging met grijze keramische tegelvloer is veelzijdig inzetbaar en beschikt over legplanken, elektra, de omvormer voor de zonnepanelen en de verdeelunit voor de vloerverwarming. Via een loopdeur met zijlicht heeft u toegang tot de oprit.

Ruime overloop
met natuurlijk
lichtinval



De gehele eerste verdieping is voorzien van een laminaatvloer in houtlook in een warme tint, wit schuurwerk plafonds en witte spachtelputz wanden – een neutrale en frisse afwerking die doorloopt in alle vertrekken. Via luxe geprofileerde binnendeuren bereikt u drie slaapkamers en de badkamer. De overloop beschikt over daglicht en een luik naar de verdeelunit van de vloerverwarming.



Ruime en lichte
ouderslaapkamer

De ruime ouderslaapkamer aan straatzijde biedt mooi zicht op de openbare buitenruimte en is keurig afgewerkt in neutrale tinten. Het vertrek beschikt over een brede, donkergrijze vaste garderobekast met soepel lopende schuifdeuren. De kast biedt veel hang- en leggelegenheden. Het raamkozijn is voorzien van een hor.

Ruime 2^e
slaapkamer



Aan de tuinzijde van de woning bevinden zich twee rustig gelegen en goed bemeten slaapkamers.



Nette 3^e slaapkamer
aan tuinzijde

Beide vertrekken kennen een eigentijdse, neutrale afwerking en zijn voorzien van een hor.



Ruime en
compleet
ingerichte
badkamer

De ruime badkamer aan de straatzijde is compleet en sfeervol afgewerkt. De vloer is betegeld in een grijs/wit ruitpatroon en de wanden zijn volledig betegeld in een lichte kleursetting. De badkamer beschikt over comfortabele vloerverwarming, inbouwspots en natuurlijk daglicht.



De inrichting is compleet: een ruime douchegelegenheid met thermostaatkraan en glazen douchedeur, wandcloset, kunststof duo-ligbad met handdouche, een wastafelmeubel met veel kastruimte en een design radiator.

Slaapkamer 4 met
bergruimte onder
de kap



Via de vaste trap bereikt u de voorzolder op de 2^e verdieping. Deze beschikt over natuurlijk lichtinval via het raamkozijn in de zijgevel. De hele verdieping is voorzien van laminaat in houtlook, witte wanden met spachtelputz, wit plafond en geprofileerde binnendeuren. Boven het trapgat bevindt zich de airconditioning. Verder biedt de voorzolder plaats aan de CV-ketel en toegang tot nog eens twee slaapkamers.



Lichte 5^e
slaapkamer

Slaapkamer 4 en 5 zijn goed bemeten vertrekken. Beiden zijn voorzien van een Velux dakraam (incl. verduisterend screen en hor) en heel wat bergruimte onder de dakhelling achter de schuifpanelen. Daarnaast heeft slaapkamer 4 een luik in het plafond met toegang (via een vlioztrap) tot een bergzolder.

Privacy biedende
achtertuin op het
westen



De goed onderhouden achtertuin met gunstige oriëntatie op het westen biedt een gezellige en verzorgde buitenruimte met veel privacy.



Verzorgd
aangelegde
achtertuin

De tuin is praktisch en onderhoudsvriendelijk ingericht met kunstgras en klinkerbestrating, omgeven door stenen en houten erfafscheidingen. Elektrapunten en gevelverlichting zorgen voor extra comfort.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN



Terras aan
achtergevel

Direct aan de achtergevel bevindt zich een zonnig terras met alle plek voor een tuintafel of lounge set. Hier kan men heerlijk verblijven met goed zicht op de gehele tuin.



Het terras is voorzien van een brede elektrisch bedienbare zonneluifel.

Royale
tuinkamer,
gerealiseerd in
2021



Het absolute hoogtepunt van de buitenruimte is de luxe tuinkamer die in 2021 is gerealiseerd. Deze grote, stijlvolle ruimte is een gezellige verlengde van het woongenot en uitstekend afgewerkt. De keramische tegelvloer in houtlook, houten wandbekleding, natuurstenen wandbekleding (steenstrips), schoon metselwerk en het witte plafond met diverse inbouwspots creëren een fraai geheel.



De terras-
overkapping is
afsluitbaar met
glazen schuif-
panelen

De ruimte biedt plaats voor een vrijstaande eettafel en beschikt over een fraaie houten bar met koelkast, spoelbak en plafondverlichting. De glazen schuifpanelen kunnen naar wens geheel open of dicht geschoven worden teneinde een aangename verblijfstemperatuur te realiseren. De tuinkamer is voorzien van televisieaansluiting, verlichting en diverse elektrapunten.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Voortuin met
carport en
parkeerplek voor
meerdere
auto's



De ruime, keurig onderhouden voortuin is praktisch ingericht met voornamelijk klinkerbestrating en siergrind. De oprit biedt parkeerplek voor twee à drie auto's op eigen terrein, waarvan 1 overdekt onder de carport met lichtkoepel, inbouwspots en diverse elektrapunten. Ook is hier een buitenkraan en een laadpaal voor de elektrische auto aanwezig.



Woonstraat met ruim voldoende parkeer-gelegenheid op openbaar terrein

De woning is gelegen aan de rustige Pompenmaker in de jonge, kindvriendelijke woonwijk De Hille. De straat kenmerkt zich door hoog volwassen groen en een aangename leefomgeving. Parkeren in de straat is ruim voldoende. Direct in de nabijheid bevindt zich een ruime speel- en groenzone waar kinderen veilig kunnen spelen. De buurt ademt rust en ruimte- ideaal voor gezinnen.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Centrum van Middelbeers



Het nieuwe kindcentrum ligt op loopafstand van de woning. Maar ook diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, sportverenigingen en recreatie mogelijkheden zijn gemakkelijk bereikbaar. De omgeving leent zich tevens uitstekend voor mooie wandel- en fietstochten door de natuur. De authentieke Brabantse gezelligheid en het sterke gemeenschapsgevoel maken Middelbeers tot een prettige woonomgeving.



Prachtig wandelen
op de Landschotse
Heide

De ligging van Middelbeers combineert een rustige woonomgeving met uitstekende bereikbaarheid. Via de N269 zijn grotere plaatsen als Tilburg en Eindhoven snel te bereiken. De aansluiting op de A58 en A2 ligt binnen handbereik, waardoor u gemakkelijk reist naar andere delen van het land. Voor openbaar vervoer zijn er goede busverbindingen naar omliggende plaatsen.

WONING KENMERKEN

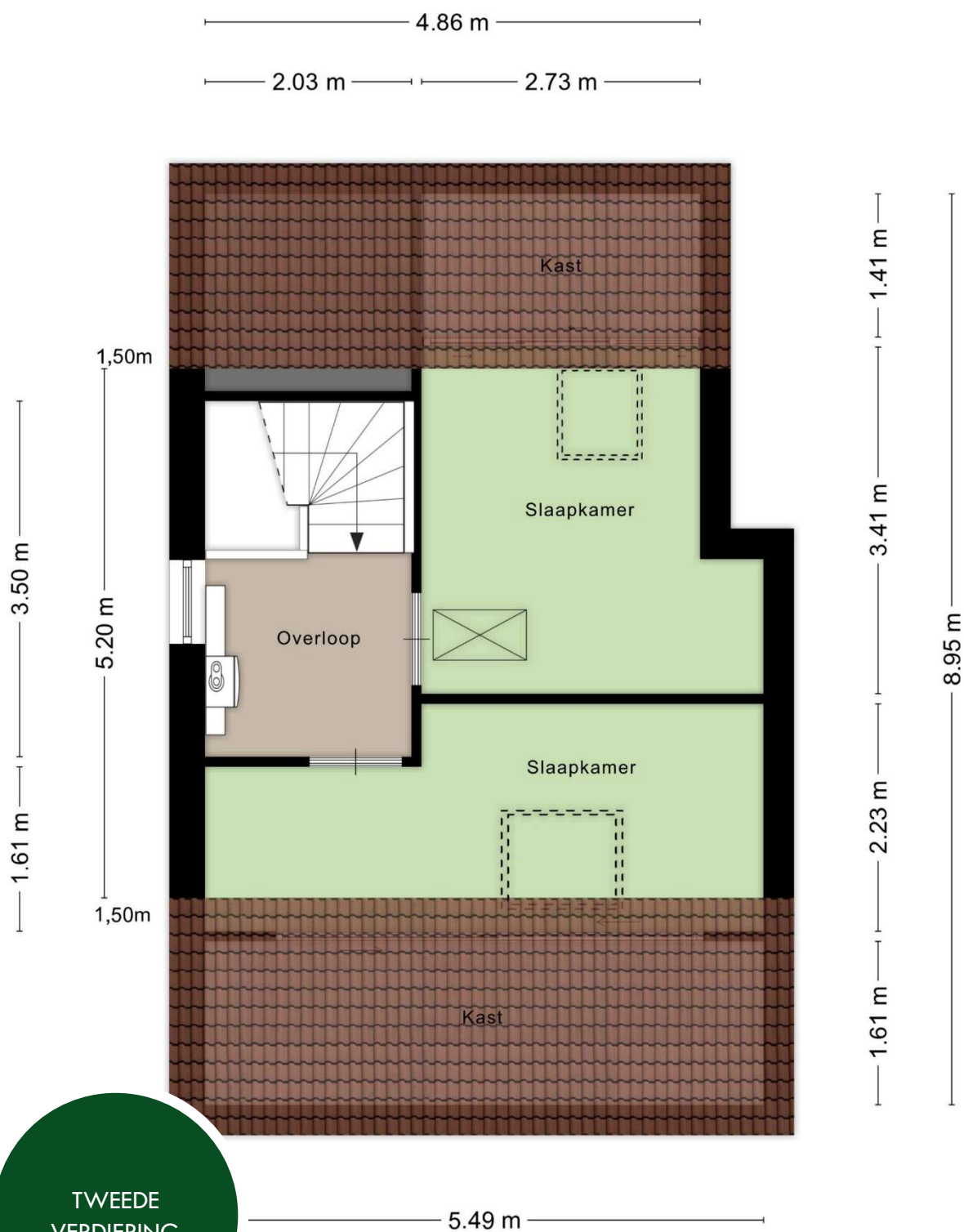
- **Bouwjaar:** hoofdwooning ca. 2005
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 627 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 162 m², overige in pandige ruimte ca. 15 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 41 m²
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 274 m², G 2212
- **Woningtype:** twee-onder-een kapwoning, eengezinswoning
- **Verblijfsruimtes:** ruime woonkamer, open keuken, bijkeuken, in pandige berging, 5 slaapkamers, toiletruimte en badkamer
- **Onderhoud en afwerking:** goed en eigentijds
- **Achtertuint:** gunstige oriëntatie op het westen, privacy biedend, onderhoudsvriendelijk aangelegd, goed onderhouden, royale veranda/tuinkamer, gevelverlichting en elektravoorzieningen
- **Veranda:** geplaatst in 2021, royaal, keurig en stijlvol afgewerkt, met bar en goede zitgelegenheid, afsluitbaar met glazen schuifpanelen, verlichting, elektra en televisieaansluiting
- **Parkeren:** op eigen terrein voor 2 a 3 auto's waarvan 1 onder carport, ruim voldoende openbare parkeergelegenheid
- **Ligging:** aan rustige straat in jonge, kindvriendelijke woonwijk met speel- groenvoorzieningen. Rondom de gemeente liggen prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes
- **Voorzieningen:** nabij kindcentrum, horeca, winkels sportaccommodaties etc.
- **Ontsluiting:** goede ligging en ontsluiting t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg via de A58 en A2. alle circa. Binnen 20 minuten bereikbaar
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, NS station in Best op ca. 12 km afstand
- **Verwarming/koeling:** HR combiketel (Nefit, november 2022), hybride warmtepomp (LG, november 2022, op dak carport), airconditioning (Haier, 2021, geplaatst bij trapopgang naar 2^e verdieping). Warm water vloerverwarming op hele begane grond (m.u.v. in pandige berging) en badkamer
- **Warm water:** HR combiketel
- **Energie label:** A+
- **Zonnepanelen:** 18 stuks, geplaatst begin 2022, merk Jinko
- **Meterkast:** 9 groepen, extra groepen voor zonnepanelen, groepen voor warmtepomp, loze groepen voor keuken, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** houten kozijnen met dubbele beglazing, HR++. Tuindeuren voorzien van HR+++ glas
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren
- **Zonneluifel:** elektrisch bedienbare zonneluifel aan achtergevel begane grond
- **Schilderwerk:** buitenzijde gedaan in 2022, binnenzijde in goede staat
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig (Delta en Kpn)
- **Laadpaal elektrische auto:** onder carport
- **Vernieuwd:** dak carport, berging en tuinkamer in 2021, keukenopstelling uit 2016



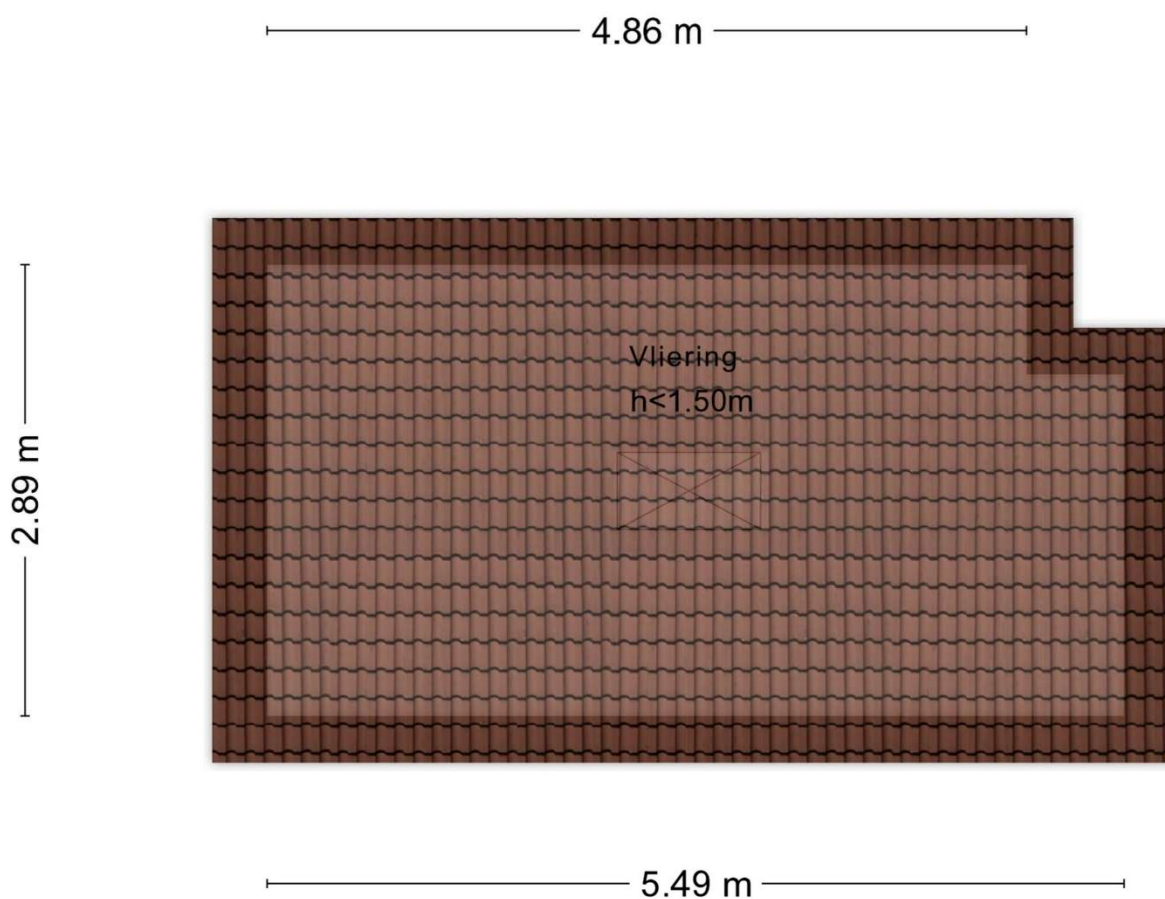
BEGANE
GROND



EERSTE
VERDIEPING



**TWEDE
VERDIEPING**



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

VLIERING

Kadastrale kaart

Uw referentie: pompenmaker 21



KADASTRALE KAART
SECTIE G
PERCEEL 2212

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers
Sectie G
Perceel 2212

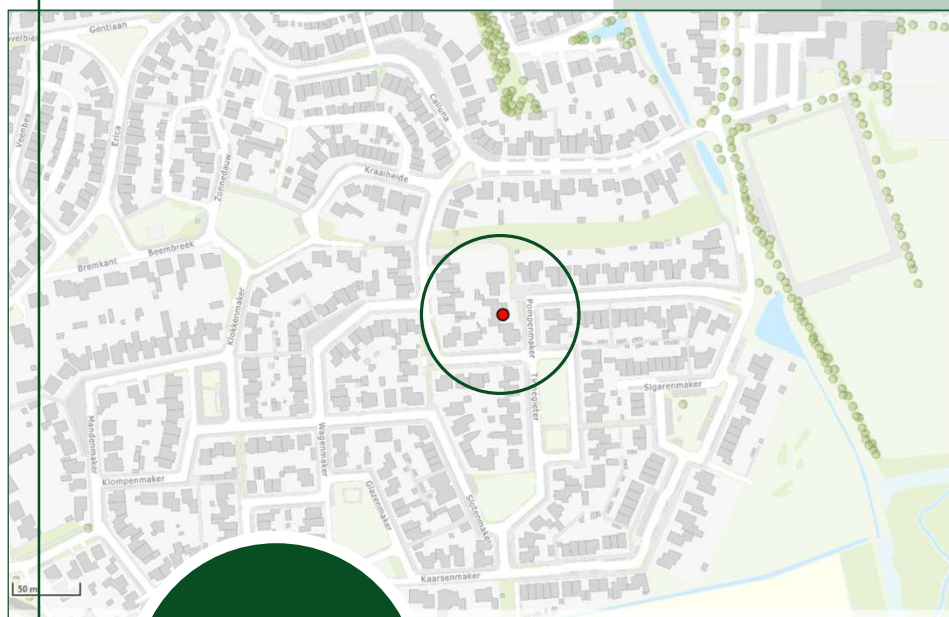
op 18 september 2025
aanbare registers

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



Middelbeers, gemeente Oirschot



Pompenmaker 21

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.