



Vraagprijs € 450.000 k.k.

ESCH

Willibrordusweg 13



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar:

1982

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

110 m²

Perceeloppervlakte:

225 m²

Inhoud:

390 m³

Bijgebouwen:

8 m²

Tuin gelegen op:

Noorden

Ligging:

Aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

Spouw-, vloer- en dakisolatie, alsmede dubbele beglazing



Willibrordusweg 13

Deze woning, gelegen aan Willibrordusweg 13 te Esch betreft een keurig afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande stenen berging en ruime overkapping.

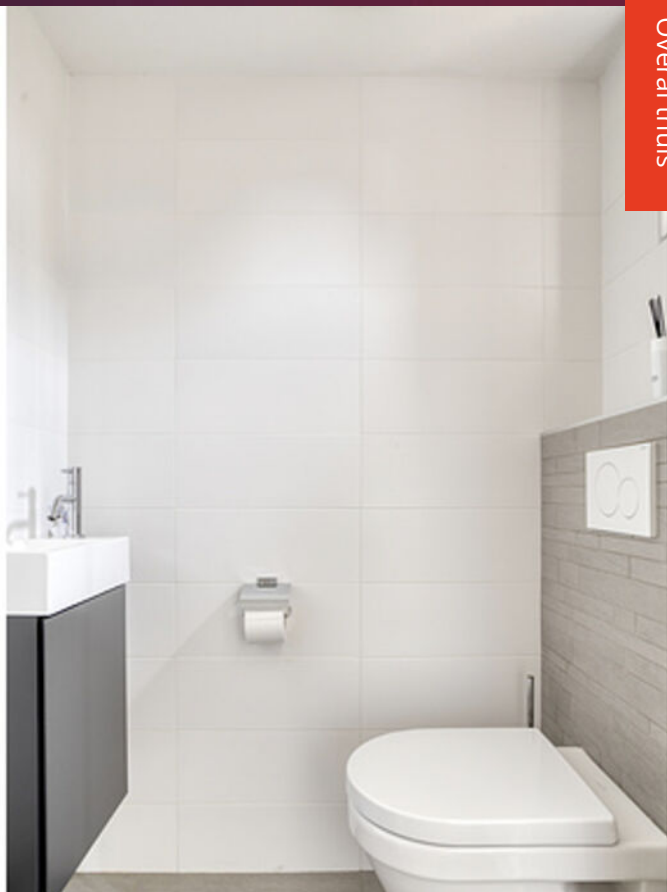
De woning is gelegen in een rustige woonwijk, achter de kerk in het centrum van het dorp, in een groenrijke omgeving. Uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch en Boxtel zijn nabij. Daarnaast zijn alle voorzieningen te voet bereikbaar.

Niet alleen de ligging heeft u het nodige te bieden, maar ook de woning zelf. Neemt u mee een kijkje van binnen?

Via de entree/hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich tevens de separate toiletruimte, de meterkast, de garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping. Van hieruit heeft u toegang tot de lichte woonkamer.



Omgeving



Entree & toilet



De woonkamer verkrijgt voldoende natuurlijke lichtinval door middel van de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Daarnaast bevindt zich aan de achterzijde een deur naar de achtertuin.

De woonkamer is ruim genoeg om een zitgedeelte en een eetgedeelte te creëren, de open keuken en de lichte inrichting zorgen er mede voor dat de woning zeer ruimtelijk oogt. De deuren met glas in lood, de keurig weggewerkte radiatoren en de strakke wanden laten zien dat er goed nagedacht is over ieder detail.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is geplaatst in een hoekopstelling. De inbouwapparatuur bestaat uit een combi-magnetron, koelkast, vriezer en 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Onder de trap is via de woonkamer een praktische vaste kast bereikbaar, welke ideaal geschikt is voor de opslag van uw proviand.

Lichte woonkamer









Open keuken

Op de eerste verdieping zijn via de overloop drie ruime slaapkamers en een badkamer te bereiken. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De masterbedroom beschikt over een plafondhoge inbouwkast die fraai is afgewerkt met lichte paneeldeuren.

De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is ingericht met een inloofdouche, een wastafel en een wc. Ook hier is gekozen voor een lichte tijdloze inrichting waar u de keurige afwerking opnieuw ziet terugkomen. De badkamer verkrijgt natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie door middel van een raam.

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken, deze is afgesloten met een deur. Hier wordt natuurlijk daglicht verkregen door middel van een dakraam. Hier bevinden zich de wasmachineaansluiting en de cv-combiketel. Er is een kast gerealiseerd die voor voldoende bergruimte zorgt. Deze ruimte kan in gebruik genomen worden als een vierde slaapkamer.

Eerste verdieping





3 Slaapkamers





Keurige badkamer



Tweede verdieping



Privacy biedende tuin





Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2024 en betreft het merk Nefit.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- De vloeren zijn uitgevoerd in beton.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met dubbele beglazing in de gehele woning.
- Drie ruime slaapkamers waarbij de tweede etage als vierde slaapkamer kan dienen.
- Keurig afgewerkte woning

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Plattegrond



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

Begane grond

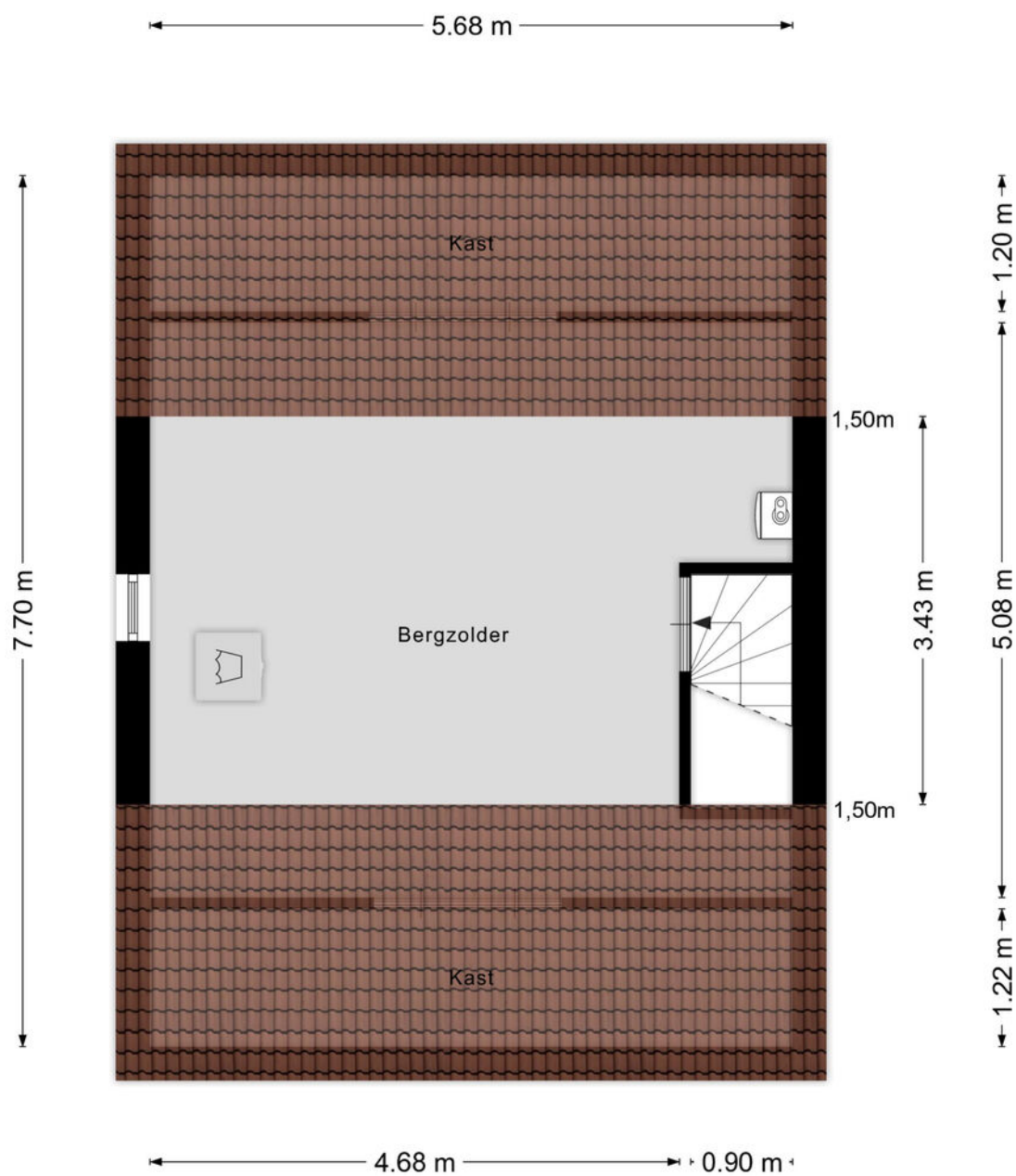
Plattegrond



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

Eerste verdieping

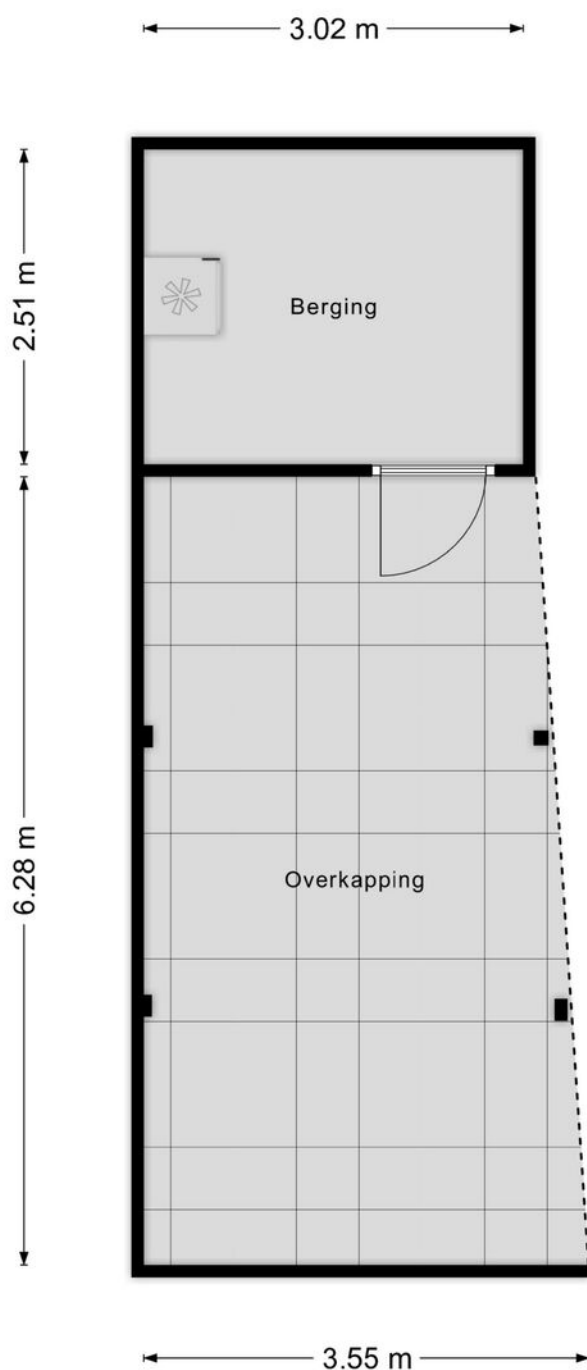
Plattegrond



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

Tweede verdieping

Plattegrond



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

Berging met overkapping

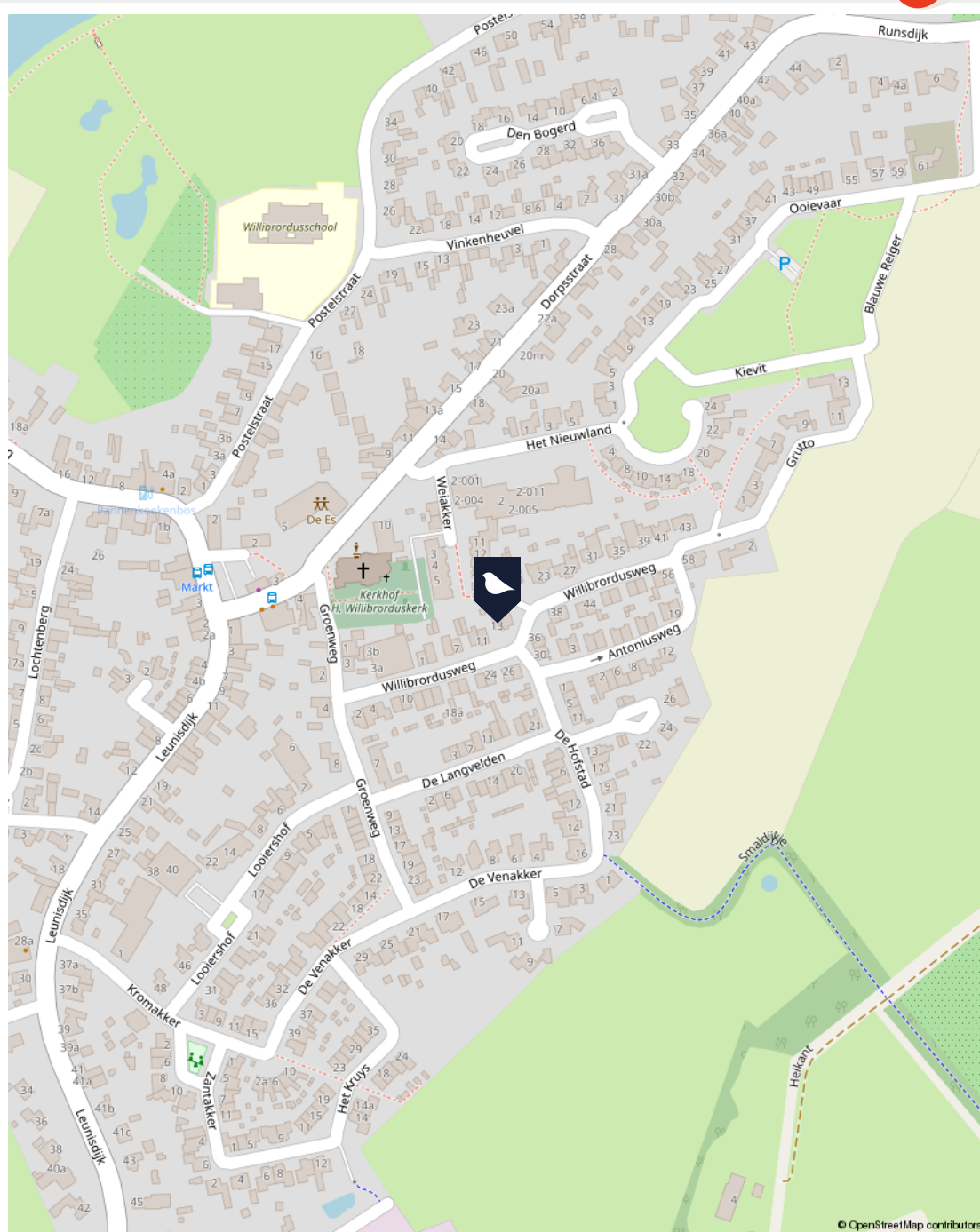
[illegible]

Oppervlakte
225 m²

Staat hier uw nieuwe woning?



In de omgeving



De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. U woont hier aan een rustige weg nabij het centrum van het dorp. Voorzieningen zoals een school, sportclubs, huisarts en een groene omgeving zijn binnen handbereik gelegen. Bovendien bent u binnen enkele minuten in het centrum van Bostel en Vught en heeft u een vlotte verbinding richting 's-Hertogenbosch.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv kast en badkamer meubel			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



John Strik RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z.

T 06 - 41 83 40 28

E j.strik@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

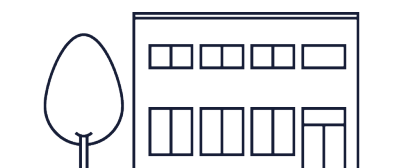


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Willibrordusweg 13
Postcode/plaats	5296ND, Esch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	27-11-2025
Datum meetrapport	28-11-2025
Certificaatnummer	1594853

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	110,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	7,60	M ²

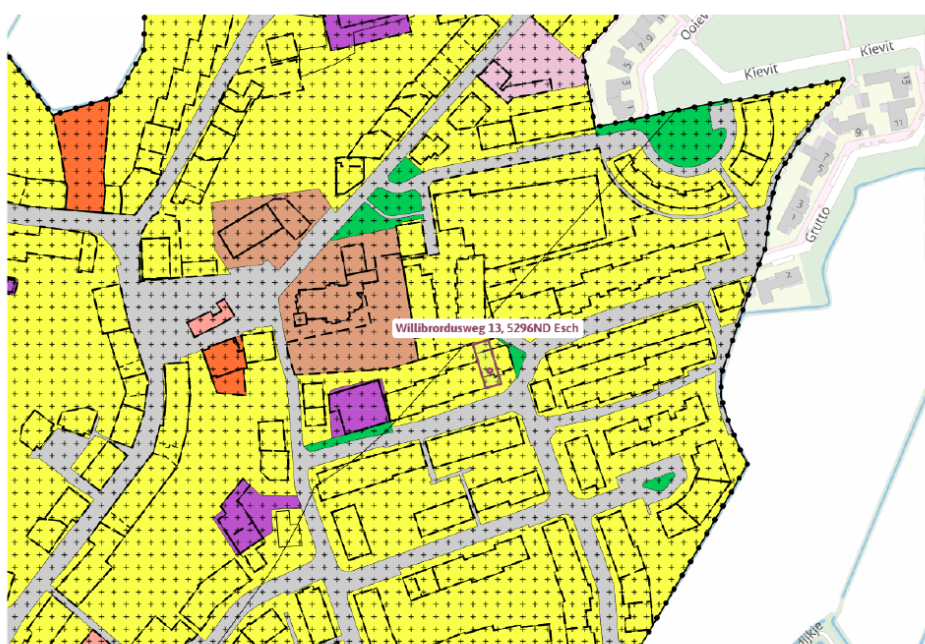
Bruto vloeroppervlak	156,30	M ²
Bruto inhoud woning	389,94	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Bijlage: Bestemmingsplan



om Esch 2020

gemeente Haaren

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', tevens maatschappelijke voorzieningen en wonen in zorgwoningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens de instandhouding van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en/of monumentale waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens ondergeschikte detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'terras', tevens een horecagelegenheid in de achtertuin van de woning als ondergeschikte activiteit aan de woonfunctie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - cultuurhistorische inpassing', tevens de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden en de cultuurhistorische inpassing van het aangrenzende woongebied;
- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag bij:
 1. vrijstaande woningen; aan twee zijden minimaal 3 m bedragen;
 2. twee-aan-een geschakelde woningen; aan één zijde minimaal 3 m bedragen;
 3. aaneengebouwde woningen; aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m bedragen;
met dien verstande dat voor zover de bestaande afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minder is, die afstand als minimum geldt;

- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. voor het maximum aantal woningen geldt het volgende:
 - 1. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
 - 2. daar waar geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding is opgenomen geldt als maximum aantal woningen het aantal woningen dat bestaand legaal aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' geldt als maximum aantal woningen het aantal (zorg)woningen dat bestaand legaal aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
- e. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder c, gelden die bestaande maten als maximum.

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met in acht neming van het bepaalde in artikel 12.2.5;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan:
 - 1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 - 2. 65 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m²;
 - 3. 75 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 - 4. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m²;
mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50%;
- d. de maximum goothoogte bedraagt 3,25 m;
- e. de maximum bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 5,5 m;
- f. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder c tot en met e, gelden die bestaande maten als maximum;

- g. voor zover de bestaande situatie minder is dan het bepaalde onder b, gelden die bestaande maten als minimum.

12.2.3 Bouwen voor de voorgevel

In afwijking van artikel 12.2.2 onder b geldt voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel (niet zijnde het verlengde van de voorgevel) dat:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m mag bedragen;
- b. de afstand van een erker of entreeportaal tot de voorste perceelsgrens minimaal 2,5 m dient te bedragen;
- c. de breedte maximaal 2/3 van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning mag bedragen;
- d. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw betreft, vermeerderd met 0,25 m;

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2,5 m;
- c. pergola's: 2,5 m;
- d. speeltoestellen: 3 m;
- e. vlaggenmasten: 6 m;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,25 m.

12.2.5 Cultuurhistorische inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - cultuurhistorische inpassing' zijn geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 sub d ten behoeve van het splitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige woningen, mits:

- a. als gevolg van de woningsplitsing twee woningen ontstaan die ruimtelijk of bouwtechnisch een duidelijk gescheiden eenheid vormen;
- b. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming;
- c. de normale afwikkeling van het verkeer mogelijk blijft en de verkeersveiligheid niet in het geding komt;

- d. de beoogde functie milieuhygiënisch en voor wat betreft veiligheid en gezondheid in de omgeving inpasbaar is (aanvaardbaar woon- en leefklimaat);
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- f. het vloeroppervlak van een woning bedraagt minimaal 60 m².

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- b. gebouwen ten behoeve van een bedrijf of beroep aan huis;
- c. gronden voor evenementen en/of standplaatsen.

12.4.2 Theetuin

Ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn horeca-activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. de ondergeschikte horeca-activiteiten zijn uitsluitend toegestaan op woensdag, donderdag en vrijdag van 10.00 uur tot 16.00 uur in de maanden april, mei, juni, juli, augustus, september en oktober;
- b. er mag alleen lunch geserveerd worden en koffie, thee en frisdrank geschonken worden. Het vertrekken van alcoholische dranken is niet toegestaan;
- c. de bereiding van de gerechten moet in de keuken van de woning gebeuren.

12.4.3 Cultuurhistorische inpassing

Voor gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' waarbinnen tevens de aanduiding 'specifieke vorm van groen - cultuurhistorische inpassing' is opgenomen, gelden de volgende bepalingen:

- a. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de betreffende gronden conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan wanneer de cultuurhistorische inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - cultuurhistorische inpassing' is aangelegd overeenkomstig het cultuurhistorisch inpassingsplan, zoals opgenomen in [Bijlage 1](#) bij deze regels, en vervolgens aldus in stand wordt gehouden;
- b. tot een strijdig gebruik van de gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - cultuurhistorische inpassing' wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor erf bij een, op een aangrenzend perceel of perceelsgedeelte gelegen, hoofdgebouw, in de zin van artikel 1, lid 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Bedrijf of beroep aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 en artikel 12.4.1 onder b voor het toestaan van een bedrijf of beroep aan huis, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt, tot een maximum van 60 m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt, behalve:
 - 1. als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een bedrijf of beroep aan huis, en/of;
 - 2. een internetwinkel zonder opslag en/of verkoop aan huis;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum, een winkelstraat of op een bedrijventerrein worden uitgeoefend;
- e. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer mogelijk blijft en de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- g. de beoogde activiteit milieuhygiënisch en voor wat betreft veiligheid en gezondheid in de omgeving inpasbaar is (aanvaardbaar woon- en leefklimaat).

12.5.2 Bed and breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorend bouwwerk bij de woning voor "bed and breakfast" voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m² mag voor "bed and breakfast" worden gebruikt;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorende bouwwerk zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming;
- d. de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
- e. de beoogde activiteit is milieuhygiënisch en voor wat betreft veiligheid en gezondheid in de omgeving inpasbaar (aanvaardbaar woon- en leefklimaat);
- f. er dient een nachtregister zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening te worden bijgehouden.

12.5.3 Evenementen en standplaatsen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 en 12.4.1 onder c voor evenementen en standplaatsen ten behoeve van ambulante handel, indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig aantast en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.