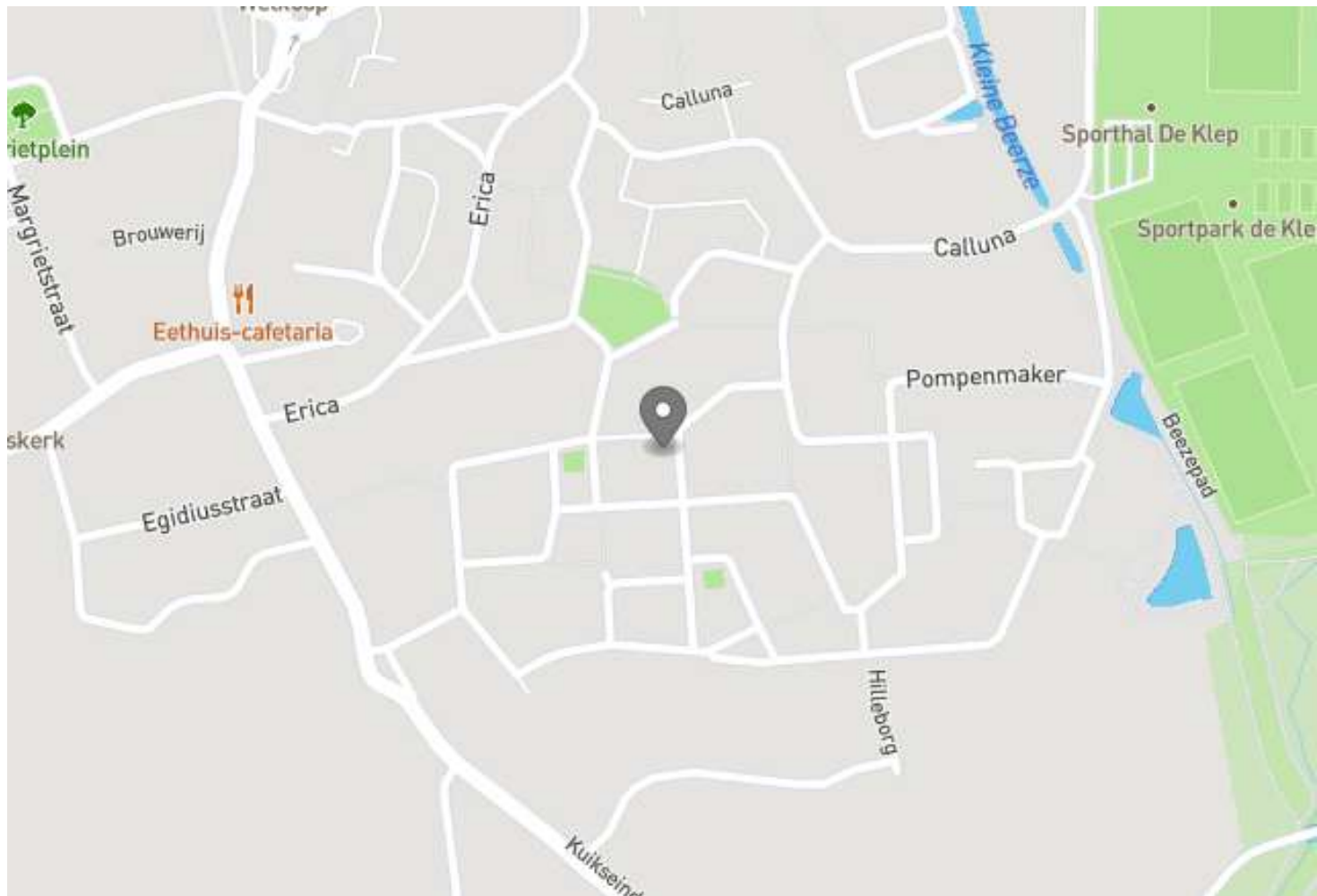


TE KOOP

Royale gemoderniseerde gezinswoning met grote woonkamer, open keuken en vijf slaapkamers in hartje Middelbeers





Royale gemoderniseerde gezinswoning met grote woonkamer, open keuken en vijf slaapkamers in hartje Middelbeers

Welkom in deze verrassend ruime, gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning met maar liefst vijf slaapkamers, een energiezuinig karakter (energielabel A) en een prachtige open leefruimte als hart van het huis. De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk van Middelbeers. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik; ook de nieuwe basisschool die momenteel wordt gebouwd, bevindt zich op loopafstand. Daarnaast zijn er goede verbindingen naar grotere steden zoals Eindhoven, Tilburg en Den Bosch. In en rondom Middelbeers zijn diverse mooie natuurgebieden te vinden met vele fiets- en wandelroutes.

Begane grond

Entree/hal met vernieuwde meterkast (2019/2024), voorzien van 12 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meter en glasvezelaansluiting.

Modern betegeld toilet met wandcloset. De hal biedt toegang tot de woonkamer.

Zodra je binnenstapt, voel je het meteen: ruimte en licht bepalen hier de sfeer. De royale woonkamer en open keuken hebben veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan beide zijden. Alle ramen van de woonkamer en keuken zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ glas en elektrische rolluiken, met uitzondering van één keukenraam, dat is voorzien van een screen. De moderne tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor een luxe en behaaglijke uitstraling. De vloerverwarming ligt over de gehele begane grond, met uitzondering van de bijkeuken.

De woonkamer loopt vloeiend over in de uitgebouwde open keuken, vernieuwd in 2019 en uitgerust met drie inbouwspots. De keuken is uitgevoerd in neutrale tinten en voorzien van diverse apparatuur, zoals een 5-pits inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, vaatwasser, afzuigkap, RVS-spoelbak en ruime opbergmogelijkheden.

Vanuit de woonkamer is er een vaste trap naar de eerste verdieping. Onder deze trap bevindt zich een ruime, volledig betegelde trapkast met legplanken en verlichting.

Via de woonkamer is er toegang tot de bijkeuken met inbouwkast, aansluitingen voor wasmachine en droger, een werkblad met spoelbak en mengkraan, en toegang tot de tuin en carport.

Vanuit de bijkeuken is via een vaste trap een extra (slaap)kamer bereikbaar. Deze kamer is voorzien van een kunststof Velux-dakraam en een laminaatvloer. Een ideale ruimte voor kantoor of logeerkamer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie verzorgde slaapkamers, waarvan twee opvallend ruim. Alle slaapkamers zijn uitgerust met kunststof kozijnen met HR++-beglazing en elektrische rolluiken. De wanden en plafonds zijn voorzien van spuitwerk en de verdieping heeft een betonnen vloer.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een kunststof Velux-dakraam en mechanische ventilatie. De inrichting bestaat uit een wastafel met mengkraan op een meubel met twee soft-close lades, een spiegel met verlichting, een badkamerkast, een wandcloset, een designradiator en een inloopdouche met thermostaatkraan.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en heeft eveneens een betonnen vloer. Op de voorzolder

bevindt zich de CV-installatie (Nefit, 2020). De vierde slaapkamer beschikt aan de voorzijde over een dakkapel met rolluik en aan de achterzijde over een Velux-dakraam. De gehele zolder is voorzien van een laminaatvloer. Onder de schuine dakdelen is extra bergruimte aanwezig.

Energiezuinig en instapklaar

Deze woning is niet alleen ruim, maar ook toekomstbestendig en modern afgewerkt:

- 17 zonnepanelen (2021)
- Kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ glas
- Nieuwe CV-ketel (Nefit, 2020)
- Vernieuwde beganegrondvloer en vloerverwarming (2019)
- Vernieuwde meterkast (2019/2024)

Dankzij deze vernieuwingen geniet je hier van comfortabel wonen met lage energiekosten.

Tuin en buitenleven

De verzorgde achtertuin ligt op het zuidwesten, biedt veel privacy en is fraai aangelegd met een terras, gazon en borders met vaste beplanting. De tuin is voorzien van een buitenkraan met putje en buitenverlichting.

Achter in de tuin bevindt zich een grote stenen berging met licht en elektra. Aan de berging grenst een ruime stenen overkapping met inbouwspots en elektra. Deze overkapping is perfect voor lange zomeravonden of als beschutte plek in het voor- en najaar.

De voortuin is ingericht met vaste beplanting en een verhoogde border in het midden. Aan de voorzijde bevindt zich een eigen oprit met carport.

Samenvattend

Wagenmaker 26 is een woning die opvalt door ruimte, licht en hoogwaardige afwerking. De grote woonkamer met open keuken vormt het kloppend hart van het huis. Met vijf slaapkamers, moderne voorzieningen en een energiezuinige uitvoering is dit het ideale huis voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die net wat meer ruimte zoekt.

Voor meer informatie kunt u mailen naar Vosters Onroerend Goed BV, info@vostersonroerendgoed.nl, of bellen op 0497-381775. Aan onvolkomenheden in tekst en inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend.



234 m²
Perceelopp.



140 m²
Woonopp.



5
Slaapkamer(s)



1
Badkamer(s)



2
WC('s)



Ja
Tuin



Nee
Garage











Algemeen

Vraagprijs:
€ 520.000 k.k.

Type
Eengezinswoning

Aanvaarding
In overleg

Bouwjaar
1988

Inhoud
450 m³

Algemene staat
Direct te aanvaarden

Comfort

Energielabel
A

Dak
Zadeldak

Raamwerk
Kunststof, Hout

Beglazing
Dubbel, Hoogrendementsglas

Verwarming
CV-ketel

Verwarming bouwjaar
2020

Verwarmd water
Combiketel

Isolatie
Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Uitrusting
rolluiken, mechanische ventilatie,

Indeling

Kamers
6

Slaapkamers
5

Badkamers
1

WC's
2

Tuin
Ja

Parking
1

Woonoppervlakte
140 m²

Externe bergruimte
31 m²

Ligging

Omgeving
In woonwijk, Aan rustige weg, Gemeente

Kadastrale gemeente
Oost-, West- en Middelbeers

Oppervlakte
0 ha 2 a 36 ca



















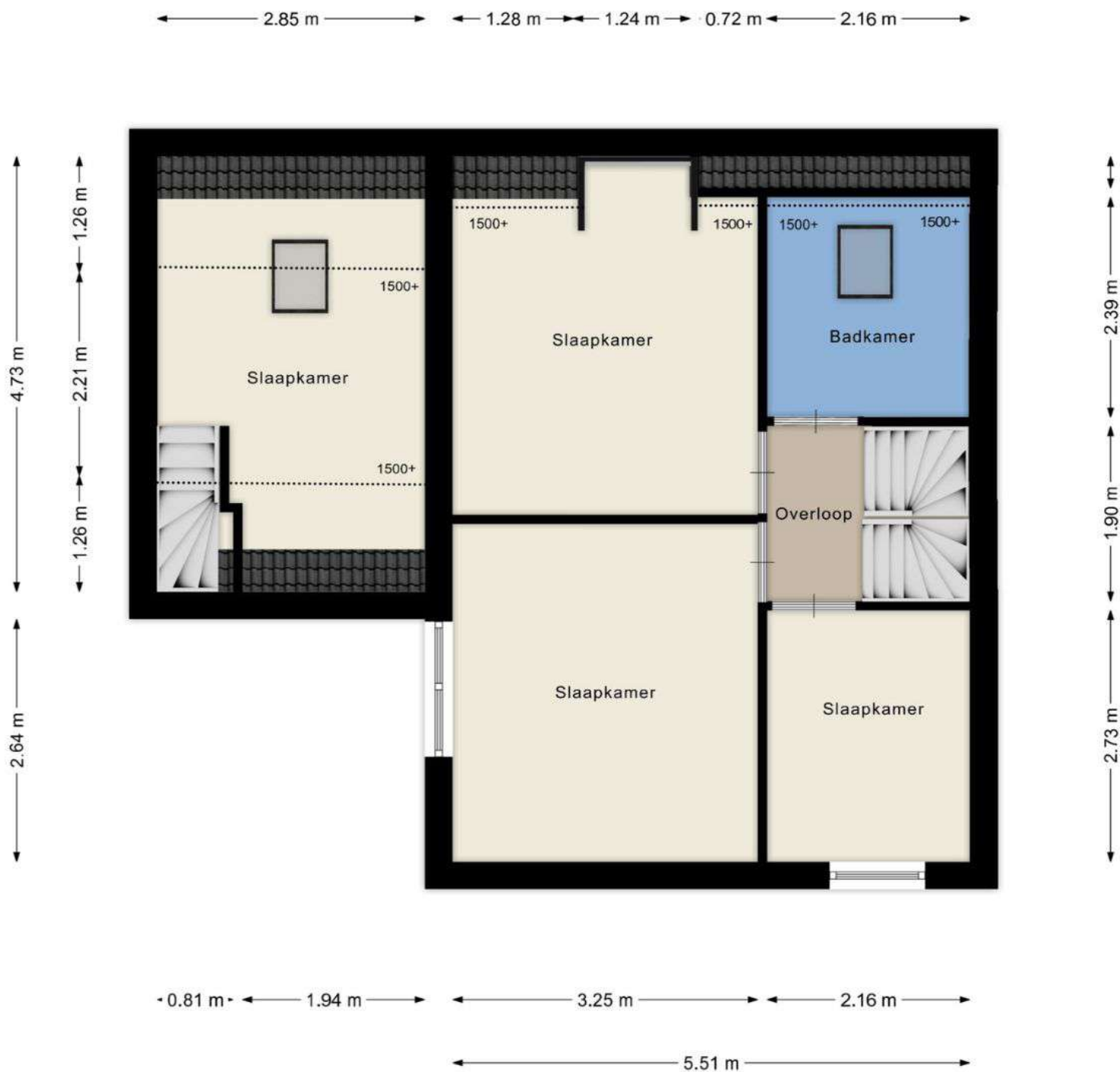




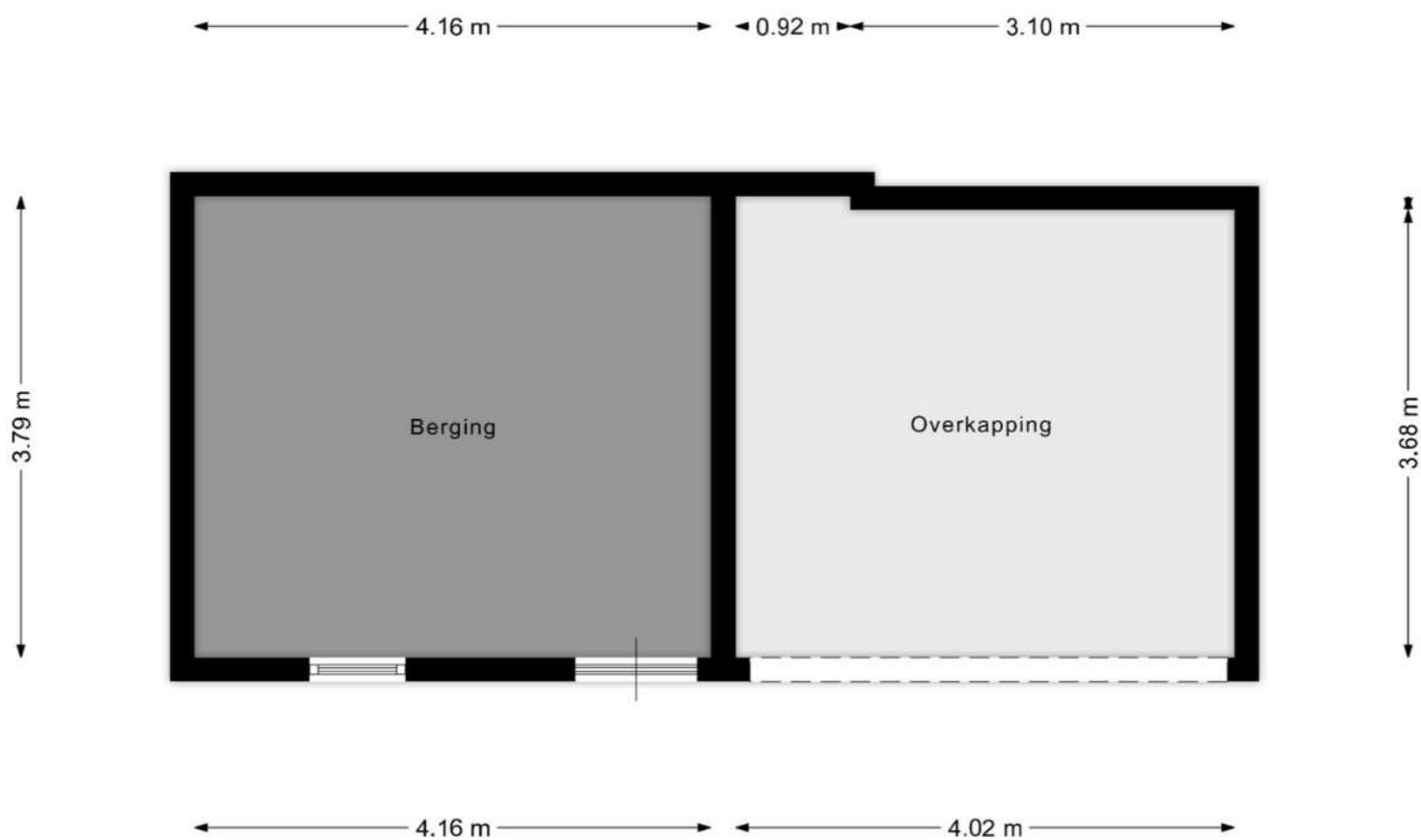




Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.iam-home.nl



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.iam-home.nl



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.iam-home.nl



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers Sectie G Perceel 1474	kadaster 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2025
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 databankenrecht.

Overzicht gebruiksoppervlakte

Totaal pand:

Gebruiksoppervlakte wonen:	140 m2
Overige inpandige ruimte:	0 m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	0 m2
Externe bergruimte:	31 m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	171 m2

Beganegrond:

Gebruiksoppervlakte wonen:	62,6 m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	62,6 m2

1e Verdieping:

Gebruiksoppervlakte wonen:	47,3 m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	47,3 m2

2e Verdieping:

Gebruiksoppervlakte wonen:	13,0 m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	13,0 m2

Bijkeuken:

Gebruiksoppervlakte wonen:	17,2 m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	17,2 m2

Berging+ overkapping:

Gebruiksoppervlakte wonen:	m2
Overige inpandige ruimte:	m2
Gebouwgebonden buitenruimte:	m2
Externe bergruimte:	30,6 m2
Gebruiksoppervlakte totaal:	30,6 m2

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Wonen in gemeente Oirschot.

Met in totaal ca. 20.000 inwoners, verdeeld over de kernen Oirschot, Spoordonk en Oost-, West- en Middelbeers, is de gemeente Oirschot een middelgrote gemeente in “de Kempen”, ontstaan in 1997. De gemeente beslaat maar liefst 10.284 hectare.

Wonen, werken en vrijetijdsbesteding komen hier samen. Wonen in een van de kernen, recreëren in de natuur, boodschappen doen om de hoek en daarna gezellig eten of drinken met vrienden; het kan allemaal. In Oirschot biedt gemeenschapshuis “De Stoelendans” een gevarieerd aanbod aan theatervoorstellingen. Met de jaarlijkse zomerfeesten, wekelijkse markten en muziekevenementen is er altijd iets te doen.

De industrieterreinen in Oirschot en Oost-, West- en Middelbeers bieden volop werkgelegenheid. Ook de onderwijsvoorzieningen zijn ruim aanwezig, met basisscholen in de kernen en het Kempenhorst College voor voortgezet onderwijs in Oirschot. Door de nabijheid van Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn diverse vervolgopleidingen goed bereikbaar.

Dankzij de ligging aan de A58 en de nabijheid van de A2 en Eindhoven Airport is de gemeente uitstekend bereikbaar.

Gemeente Oirschot is ideaal voor natuurliefhebbers, met maar liefst 11 natuurgebieden, waaronder de Oirschotse Heide, Landschotse Heide, Landgoed Baest en 'S-Heerenvijvers.

Ook voor senioren biedt de gemeente veel mogelijkheden, met appartementen, seniorenwoningen en verzorgings- en verpleeghuizen.

Waarom zou je eigenlijk niet in gemeente Oirschot willen wonen?



Hoe bereid je je voor op de aankoop van jouw huis?

1

Kies je budget

Bij de aankoop van jouw droomplek komen heel wat kosten kijken. Bekijk je financiële mogelijkheden zodat je perfect weet in welke prijsklasse je kan zoeken. Hulp nodig? Wij kunnen je in contact brengen met een financieel adviseur.

2

Bepaal jouw zoekcriteria

Ken je je budget? Dan kan je bepalen waaraan je droomplek zeker moet voldoen. Welk type pand (huis, appartement, ...) zoek je? Is een tuin of terras belangrijk? Hoeveel kamers heb je nodig? Uiteraard is het ook van belang om te weten in welke regio je zoekt. Ook wij kunnen je begeleiden in het zoeken naar je droomhuis.

3

Interesse in ons aanbod?

Laat het ons weten! Je kan Vosters Onroerend Goed bereiken op 0497-38 1775 of info@vostersonroerendgoed.nl

4

Plan je bezichtiging

Een huis gezien dat aan jouw wensen lijkt te voldoen? Plan vrijblijvend een bezichtiging in. Hulp nodig bij het bezichtigen van een woning van een andere makelaar? Ook hier kunnen we je begeleiden.

5

Bezichtiging

Kijk of de woning je aanspreekt. Vraag ook gerust meer inlichtingen over de woning en de aankoopvoorwaarden. Op die manier kan je na de bezichtiging goed geïnformeerd beslissen over de aankoop.

6

Doe een bod

Ben je overtuigd dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Doe dan een bod. Je vindt in deze brochure een formulier dat je kan invullen en aan ons kan bezorgen.

7

Het tekenen van de verkoopovereenkomst

Is er een akkoord over de koopprijs en de andere voorwaarden, dan zorgen wij dat je de koopovereenkomst kan tekenen. Wanneer alle partijen de overeenkomst hebben getekend bezorgen wij het dossier aan de notaris. Indien gewenst lichten wij de koopovereenkomst persoonlijk toe.

8

Afspraak notaris

Je tekent de notariële aankoopakte. De aankoop van je droomhuis is definitief. Je betaalt als koper de koopsom én je wordt officieel eigenaar!

9

Sleutel op zak en verhuizen maar!

Het verhuizen kan beginnen. Of heeft je woning eerst nog een opknapbeurt nodig? In ieder geval, de woning is nu helemaal van jou!

Interesse in dit pand? Doe een bod!

Ondergetekende(n):

* doorhalen wat niet van toepassing is

Naam: _____

Geboortedatum: _____ Beroep: _____

Adres: _____

Woonplaats: _____ Postcode: _____

Telefoon: _____ E-mail: _____

Burgerlijke staat: gehuwd / ongehuwd / geregistreerd partner / weduwe / weduwnaar *

Naam partner: _____

Brengt / brengen het volgende bod uit:

1. Bedrag (kosten koper): € _____

2. Datum overdracht: _____

3. Voorbehoud financiering: JA / NEE *

- Indien JA voor welk bedrag: _____

- Heeft de financieel adviseur dit bedrag al "goedgekeurd" voor u: JA / NEE *

- Welk financieel adviseur: _____

4. Andere voorbehouden: JA / NEE *, te weten: _____

Voor het object gelegen te: Wagenmaker 26, 5091 EX Oost West en Middelbeers

Datum: _____ Plaats: _____

Handtekening(en): _____

Heeft u momenteel een eigen woning welke u wilt verkopen: JA / NEE *

Wenst u een vrijblijvende waarde-indicatie?: JA / NEE *

Onze succesvolle aanpak in een notendop

Onze makelaars
werken in het gebied
waar zij zelf wonen en kennen
het gebied én de mensen
zodoende door en door.



Mensen-mensen,
laagdrempelig benaderbaar en
makkelijk te begrijpen.



Wij zijn goed
bereikbaar via ons eigen mobiel
nummer, ook in de avonden en
weekenden!



Een betrokken
sparringpartner, van de eerste
ontmoeting tot aan de
sleuteloverhandiging.



Waarmee wij jou van dienst kunnen zijn



Waardebepaling

Veel mensen zijn geïnteresseerd wat hun woning waard is. Soms uit interesse, maar veel vaker omdat men plannen heeft een andere woning te kopen. Om welke reden de waardebepaling dan ook gewenst is, wij kunnen u hierbij helpen! Allereerst, een waardebepaling is maatwerk en er is geen geautomatiseerd programma voor. Het vergt onderzoek vanuit onze kant en wij doen het net even wat anders dan de rest, een beetje persoonlijker!

Verkoop

Natuurlijk is het een grote beslissing om te verhuizen en ja het is een 'heel gedoe' om uw woning te verkopen. Daarom is het van belang om een deskundige en ervaren makelaar aan uw zijde te hebben die weet hoe het werkt, die de lokale markt kent en die hier volop contacten heeft liggen. Die zorgt dat u de juiste prijs krijgt voor uw woning en weet hoe dat juridisch feilloos op papier gezet moet worden. Vosters Onroerend Goed is al meer dan 35 jaar een begrip in de Kempen. Wij kennen de markt, de woningen, spreken de taal van de mensen en slaan een brug tussen kopers en verkopers. Gedurende het verkooptraject adviseren wij u en houden wij alle financiële, juridische en bouwkundige aspecten in de gaten. We regelen, in samenspraak met u, wat er geregeld moet worden. Wij ontzorgen u van A tot Z en nemen waar nodig het initiatief, maar alles in overleg en houden u volledig op de hoogte. Wij zorgen dat u tijdens het hele aan- of verkooptraject precies weet waar u aan toe bent. Met als doel 'de beste deal' voor u te sluiten!





Aankoop

U heeft plannen om een nieuwe woning te kopen en komt bij uw eerste bezichtiging in contact met de verkopende makelaar die de verkoper begeleidt! Deze verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Welke deskundige behartigt uw belangen bij de aankoop van een woning? Wie stelt kritische vragen over de woning, over de constructie en het onderhoud? Wat is de verkoopprocedure? Weet u waar u op moet letten of kijkt u vooral met een 'bewonersblik'? Met een aankoopmakelaar staat u niet alleen.

Verhuur

Als u plannen heeft om een woning of bedrijfsgebouw te huren of te verhuren kunnen wij u hier mee van dienst zijn. Met een grote eigen vastgoedportefeuille en de vele contacten met professionele verhuurders durven wij ons de grootste verhuurder van De Kempen te noemen. Met huur en verhuur hebben wij zodoende een jarenlange ervaring zodat we elke situatie al wel een keer mee hebben gemaakt en u daarmee optimaal kunnen adviseren.



Taxatie

Als u een woning aankoopt en u gebruikt daarvoor een financiering bij de bank dan heeft u een taxatierapport nodig. De bank zal u dan vragen om een NWWI taxatie. Dat is een gevalideerd rapport waarmee de waarde van het onderpand voor de bank bepaald wordt. Het is belangrijk dat u daar een erkend en bekwaam taxateur voor kiest. Vosters Onroerend Goed taxeert voor alle banken en in de wijde omstreken van de Kempen. Omdat wij zelf veel woningen verkopen hebben wij een uitstekend zicht op de recente ontwikkelingen in de markt. Het is vanzelfsprekend dat bij aankoop of (her)financiering van een woning een taxatie nodig is. Maar denkt u ook eens aan taxatie bij successie of schenking, echtscheiding of waardebepaling voor de fiscus.

Notities

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Bezichtiging

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende gelegenheid. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren. Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Bij voorbaat dank.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat, dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden. Ons kantoor kan u hierbij ook adviseren.

Onderzoeksplicht koper

De verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daar tegenover staat dat u als koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan er vanuit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die voor u van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het inwinnen van informatie bij de gemeente en het bestuderen van de door ons aangeboden informatie. Daarnaast gaan wij ervan uit dat u ook uw financiële mogelijkheden bestudeerd. Verder kunt u bij ons op kantoor de volgende stukken inzien

- inlichtingenformulier met roerende zakenlijst
- eigendomsbewijs
- kadastraal uittreksel

Onderhandelingen

De opdracht tot bemiddeling bij verkoop van het onderhavige object is verstrekt door de eigenaar/verkoper aan Vosters Onroerend Goed BV. Alle onderhandelingen dienen dan ook te geschieden via Vosters Onroerend Goed BV. Bij het uitbrengen van een bod zijn ook de volgende zaken van belang: datum van aanvaarding, eventueel overname roerende zaken. Opgemerkt dient te worden dat een koper niet automatisch ontbindende voorwaarde voor financiering en bouwkundige keuring krijgt. Dit dient uitdrukkelijk bij de onderhandelingen vermeld te worden.

NEN2580

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.

Waarborgsom

Tenzij anders overeengekomen wordt in de koopakte altijd een bankgarantie en/of waarborgsom opgenomen van tenminste 10% van de koopsom.

Vosters Onroerend Goed BV is een groot makelaarskantoor gevestigd in Bladel met een kernactiviteit in de Brabantse Kempen. Gedurende de afgelopen 35 jaar hebben wij woningen, appartementen, kavels grond, winkels en bedrijfsgebouwen aangekocht, verkocht en verhuurd.

Door de jaren heen is het team van Vosters Onroerend Goed flink gegroeid. Met een projectontwikkelaar, 5 lokaal gewortelde makelaars en een actieve administratieve en commerciële ondersteuning kunnen wij elke klus aan.

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een 9.2! Waarom zou u ons niet opbellen met uw woonvraag?



Aan- & verkoop onroerend goed - Huur & verhuur onroerend goed

Markt 5-A / 5531 BA Bladel
+31(0)497-381775 / info@vostersonroerendgoed.nl
www.vostersonroerendgoed.nl