

# TE KOOP



De Korte Spruit 1  
Oirschot

Vraagprijs  
€ 539.000,-  
kosten koper

## ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van De Korte Spruit 1 te Oirschot (gemeente Best-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.

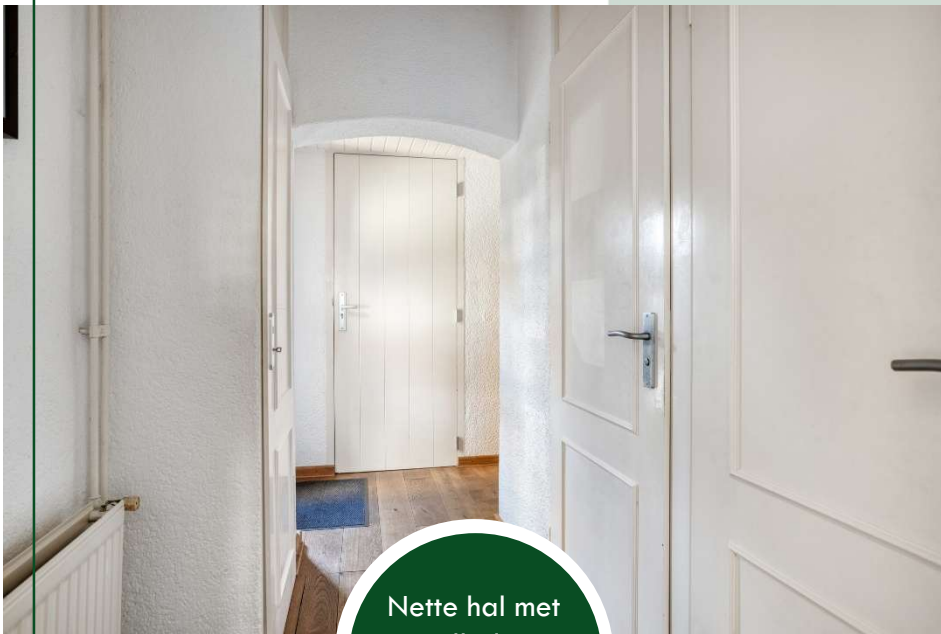
- Bouwjaar ca. 1977
- Inhoud woning ca. 493 m<sup>3</sup>
- Gebruiksoppervlak wonen ca. 132 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 7 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 15 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 22 m<sup>2</sup>
- Perceel ca. 206 m<sup>2</sup>
- Energielabel B
- 12 Zonnepanelen, 2022

Hoekwoning aan  
woonstraat voor  
bestemmings-  
verkeer

**Charmante eengezinswoning met eigentijdse uitstraling op hoeklocatie in gewilde woonwijk**  
**De Notel:** goed onderhouden hoekwoning welke bij uitstek geschikt is voor gezinnen en doorstromers. Deze eigentijdse en huiselijk afgewerkte woning is in de loop der jaren gemoderniseerd, uitgebouwd en voorzien van moderne voorzieningen zoals 12 zonnepanelen en kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De woning biedt een prettige woonoppervlakte met vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, een moderne badkamer, een ruime uitgebouwde woonkeuken en een sfeervolle woonkamer. Het verzorgde perceel heeft een onderhoudsvriendelijk aangelegde, privacy biedende achtertuin op het noordwesten met een fraaie terrasoverkapping en achterom. De tuin biedt mooi zicht op hoog volwassen openbaar groen. Parkeren voor 1 auto op eigen terrein kan op de oprit onder de carport. Daarnaast is er voldoende openbare parkeer-

gelegenheid in de directe omgeving. De woning ligt in aan een rustige woonstraat in een kindvriendelijke woonwijk met veel groen, op korte afstand van scholen, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Oirschot. De uitvalswegen naar Eindhoven, Tilburg zijn binnen enkele minuten te bereiken.





Nette hal met  
volledig  
betegelde  
toiletruimte

Via de voordeur in de zijgevel van de voorbouw betreedt u de nette ontvangsthal van de woning. De hal maakt direct een uitstekende 1<sup>e</sup> indruk met een smaakvolle eikenhouten kasteelvloer van 18 mm dik die mooi doorloopt in de woonkamer. Het plafond is afgewerkt met witte houten plafonddelen en voorzien van inbouwverlichting, de wanden zijn afgewerkt met wit granol. De hal biedt een praktische garderobe nis en geeft toegang tot de woonkamer,



in pandig bereikbare berging, woonkamer, meterkast, toiletruimte en een handige provisiekast met legplanken.

De nette toiletruimte is volledig betegeld in licht-beigekleurige keramische wandtegels met een sierband in Pergamon-kleur. De vloer is afgewerkt met lichte tegels en het plafond met witte houten delen en inbouwverlichting. De ruimte beschikt over een wandcloset, fontein en elektrische afzuiging.

Lichte living  
met eigentijdse  
uitstraling



De goed bemeten woonkamer ademt een huiselijke en nette sfeer en is voorzien van dezelfde warme eikenhouten vloer als de hal, wat zorgt voor een sfeervol en warm geheel. Het plafond is wit gestuukt en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz in neutrale grijze en witte kleurtonen.



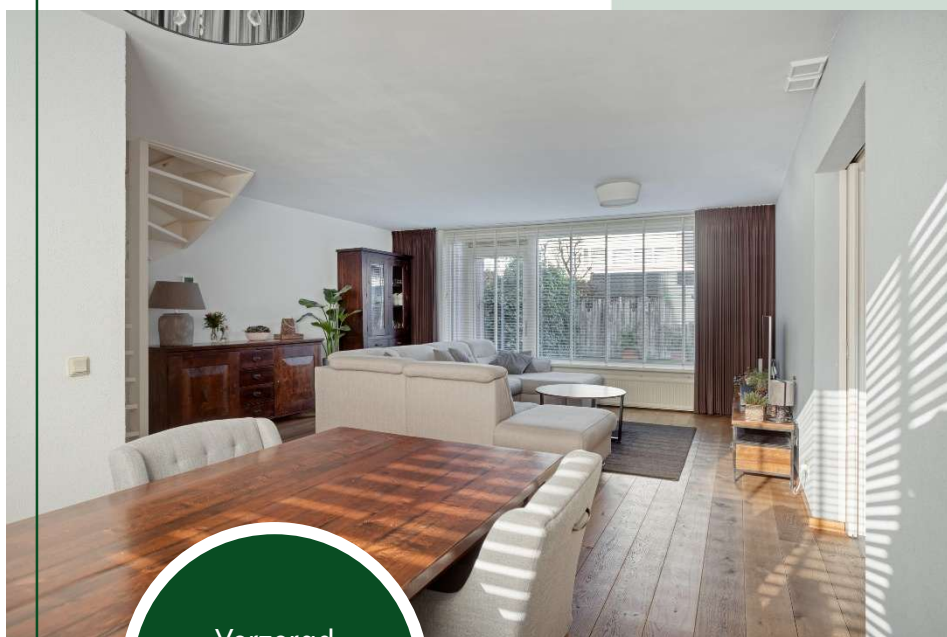
Ruime zithoek  
met tuinzicht

De ruime zithoek bevindt zich aan de tuinzijde waar een brede pui zorgt voor een heerlijke hoeveelheid natuurlijk lichtinval en vrij zicht biedt op de achtertuin. Een loopdeur voorziet hier in een directe toegang tot het terras aan de achtergevel.

Lichte eethoek  
aan straatzijde



Aan de voorzijde van de leefruimte is plek voor een grote eettafel nabij het daglicht. Vanuit hier heeft u mooi zicht op de rustige woonstraat.



Verzorgd  
afgewerkte zit-  
en eethoek

In de hoek van de ruimte bevindt zich de open trapopgang naar de overloop op de eerste verdieping.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Smaakvolle 'en suite' schuifdeuren naar woonkeuken in aanbouw

En de luxe 'en suite' schuifdeuren naar de woonkeuken, gelegen in de aanbouw uit 2006, geven de ruimte extra sfeer.



## Ruime woonkeuken



De ruime woonkeuken heeft een eigentijdse uitstraling en is een heerlijk vertrek met volop daglicht vanuit de voor- en achtergevel. De twee aanwezige solar tubes zorgen hier voor extra natuurlijke lichtinval.

De vloer is afgewerkt met een donkergrijze keramische tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, het plafond en de wanden zijn wit gestuukt.



## Eigentijdse keuken in hoekopstelling

De keukeninrichting, gelegen aan de voorgevel, is uitgevoerd in een hoekopstelling met crèmekleurige fronten, soft-close lades en een duurzaam zwart gemêleerd granieten werkblad met een wit betegelde achterwand.



Volledig  
uitgeruste keuken  
en een extra zit-  
gelegenheid

De keuken is uitgerust met een 4-pits kookplaat, roestvrijstalen afzuigkap in schouwmodel van Whirlpool, combi-oven/magnetron van Etna (2024), koel-/vriescombinatie van Samsung, roestvrijstalen gootsteen, carrouselkast en vaatwasser van Samsung (2024).

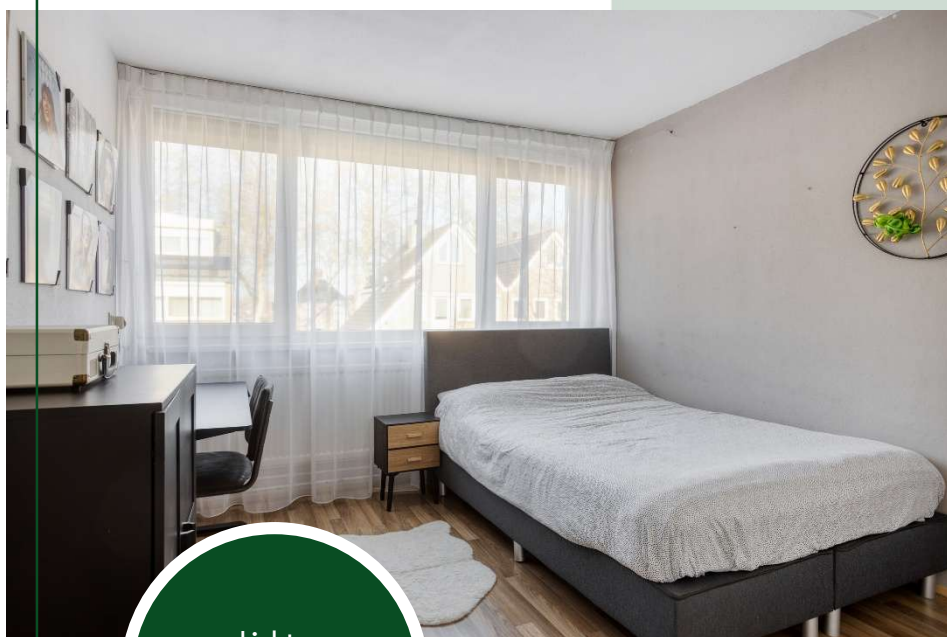


Richting tuinzijde is er ruimte voor een tweede informele eet- en/of zithoek. Via de schuifpui in de achtergevel heeft u toegang tot de sfeervolle terrasoverkapping met mooi zicht op de tuin.

Nette  
overloop



De overloop op de 1<sup>e</sup> verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook die doorloopt in alle slaapkamers. De plafonds op de verdieping zijn voorzien van wit spuitwerk en de wanden afgewerkt in overwegend lichte en neutrale kleurtonen. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.



Lichte  
ouderslaapkamer  
aan tuinzijde

De goed bemeten ouderslaapkamer aan de rustig gelegen achterzijde heeft een kamerbreed raamkozijn, waardoor er prettig veel natuurlijk daglicht binnenkomt. De slaapkamer beschikt over een elektrisch bedienbaar rolluik en draai-/kiepramen met horren.



Slaapkamer 2  
licht en ruim

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde van de woning en is tevens ruim en licht van opzet. Het kamerbrede raamkozijn is voorzien van horren en een handmatig bedienbaar rolluik.

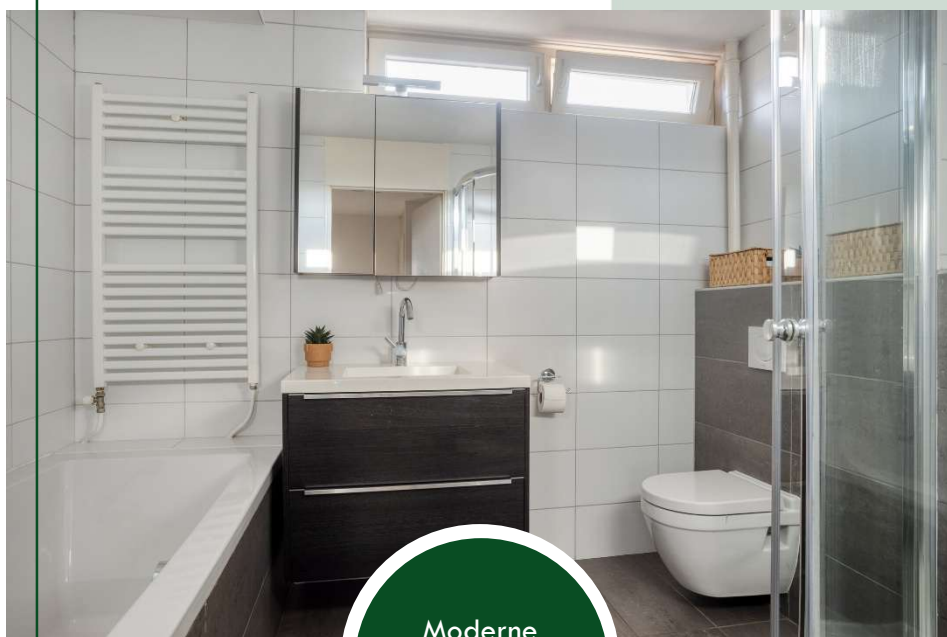


Daarnaast is er een vaste, brede garderobekast met schuifdeuren aanwezig met heel wat hang- en legmogelijkheden.



Lichte 3<sup>e</sup>  
slaapkamer in  
frisse, neutrale  
kleurtonen

Slaapkamer 3 is een bescheiden slaapvertrek aan de tuinzijde met eigentijdse afwerking in frisse, lichte en neutrale tinten. De slaapkamer beschikt over draai-/kiepramen met een hor en een handmatig bedienbaar rolluik.



Moderne  
badkamer in  
grijs/wit tinten

De moderne badkamer aan straatzijde is volledig betegeld met witte en grijze wand- en vloertegels. Tezamen met het wit gestuukte plafond met inbouwverlichting geeft dit het geheel een nette en hedendaagse uitstraling. De badkamer beschikt over hoog geplaatste raamkozijnen voor prettig natuurlijk lichtinval en natuurlijke ventilatie.



De badkamer is compleet uitgerust met een wastafel in meubel met twee soft-close lades, spiegelkast met verlichting, wandcloset, kunststof duo-ligbad met thermostaatkraan en handdouches, design-radiator en een afgeronde douchecabine met glazen schuifdeuren en een thermostaatkraan.

Ruime en heerlijk  
lichte 4<sup>e</sup>  
slaapkamer



De goed bemeten zolderverdieping is momenteel in gebruik als vierde slaapkamer maar ook uitstekend multifunctioneel inzetbaar. De ruimte heeft een laminaatvloer in houtlook, een wit plafond en witte schoon metselwerk wanden.



slaapkamer 4 met  
brede dakkapel

Een brede dakkapel met handmatig bedienbare rolluiken zorgt voor ruim voldoende natuurlijke lichtinval. Aan weerszijden van de ruimte is onder de dakhelling en achter schuifpanelen heel wat bergruimte te vinden. En achter een deur, uit het zicht weggewerkt, bevinden zich de wasmachine en de cv-ketel.

Privacy biedende  
achtertuint op het  
noordwesten



De bescheiden maar verzorgde achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, biedt goede privacy en heeft fraai zicht op hoog volwassen openbaar groen.

De tuin is ingericht met sierbestrating, een kunstgazon, een ruime terrasoverkapping en wordt afgescheiden door goede houten erfafscheidingen die deels begroeid zijn met groenblijvende Hedera.



Onderhouds-  
vriendelijk  
aangelegde  
achtertuint

De tuin beschikt over een buitenkraan, elektravoorzieningen en verlichting op sensor nabij de afsluitbare houten poort die toegang geeft tot de achterom.

Tuin met houten  
tuinberging



Aan de achterzijde van de tuin, tegen de terrasoverkapping, staat een ruime houten tuinberging die afsluitbaar is en beschikt over verlichting en elektriciteit.



Bijzonder sfeervolle  
tuinkamer/terrasover-  
kapping

De bijzonder sfeervolle terrasoverkapping uit 2021 is uitgevoerd in een Douglas houten constructie met overstek. De overkapping is voorzien van glazen schuifpanelen die open of dicht geschoven kunnen worden teneinde het gewenste klimaat te verkrijgen. Er is elektra aanwezig en voldoende ruimte voor een royale zitgelegenheid met zicht op de tuin.

Ruime voortuin  
met carport



Aan de voorzijde van de woning voorziet het perceel parkeergelegenheid op eigen terrein voor 1 auto onder een carport met lichtkoepel. Hier bevindt zich ook een berging die bereikbaar is vanuit de hal als de oprit. De berging heeft een vliering en is voorzien van verlichting en elektriciteit. De berging is niet geïsoleerd, maar kan na een kleine verbouwing prima ingezet worden als speel- of werkkamer.



Nabij gelegen  
basisschool

De woning is gelegen aan een rustige straat in de kindvriendelijke woonwijk De Notel. De wijk straalt rust uit en is bijzonder geschikt voor gezinnen met kinderen. Oirschot biedt alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Diverse basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen (waaronder voetbal, tennis en atletiek) en recreatiemogelijkheden bevinden zich in de directe omgeving.

**BUITENRUIMTE: VOORTUIN**

Het oude Raadhuis  
op de markt van  
Oirschot



Het gezellige historische centrum met zijn karakteristieke uitstraling ligt op fietsafstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, restaurants en gezellige terrassen. De prachtige natuurgebieden rondom Oirschot nodigen uit tot wandelen en fietsen.

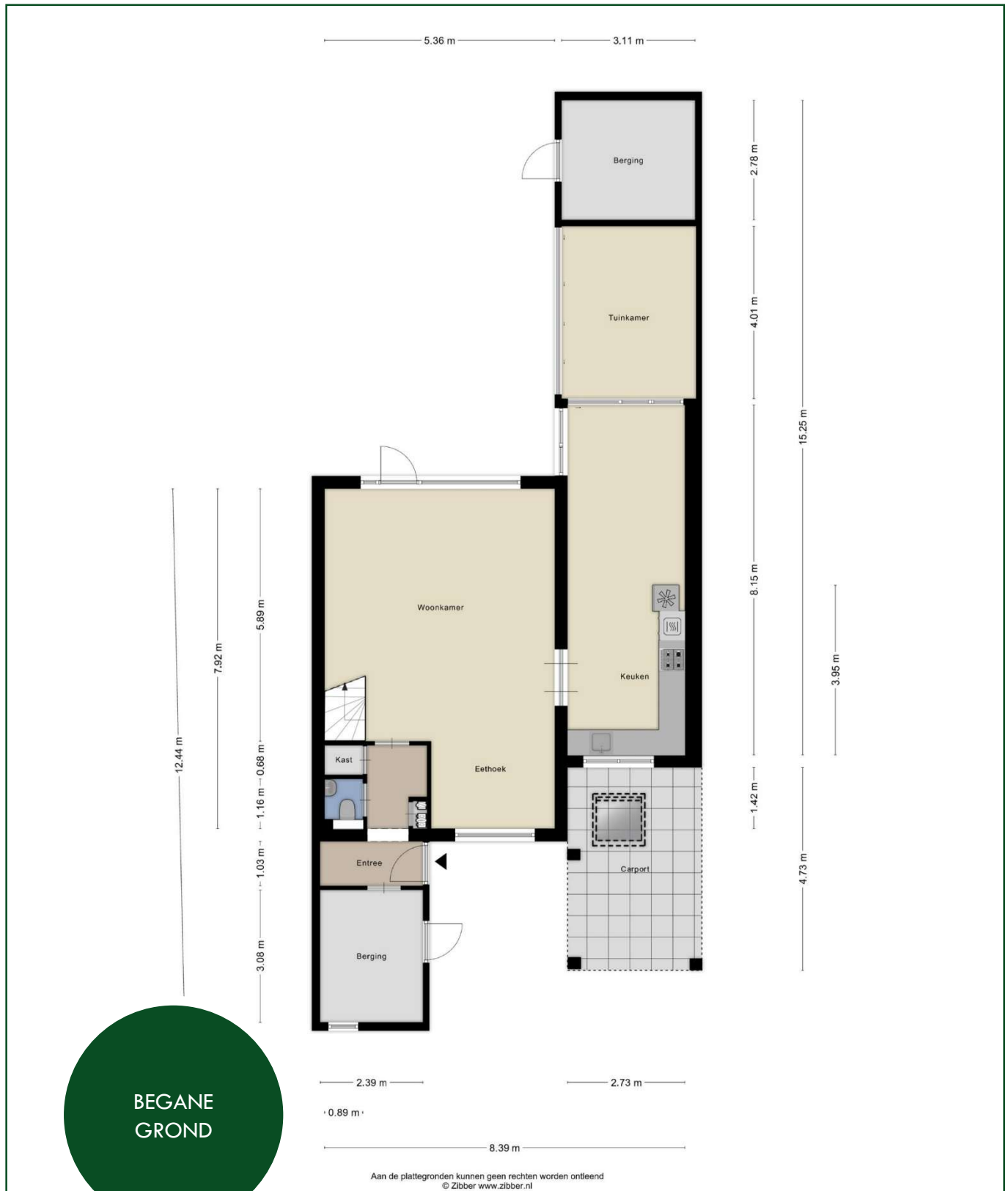


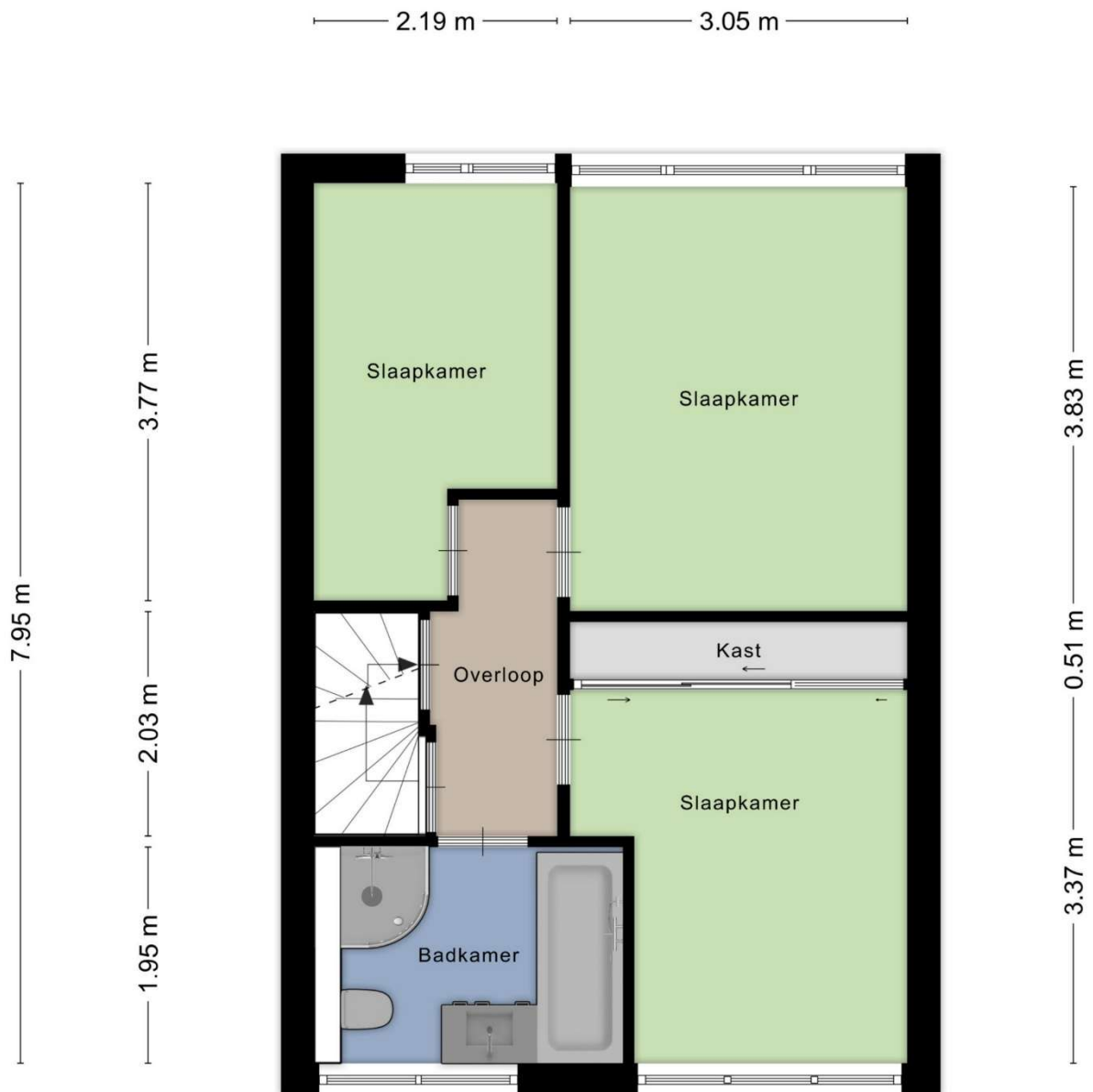
Prachtig wandelen  
bij De Heilige Eik

Oirschot is een charmant dorp in de Brabantse Kempen met een rijk historisch karakter. Het centrum wordt gekenmerkt door monumentale panden, gezellige pleintjes en een authentieke Brabantse sfeer. Ondanks het dorpse karakter beschikt Oirschot over alle moderne voorzieningen en een actief verenigingsleven. Het dorp combineert rust en ruimte met de aanwezigheid van alle gewenste faciliteiten voor het dagelijks leven.

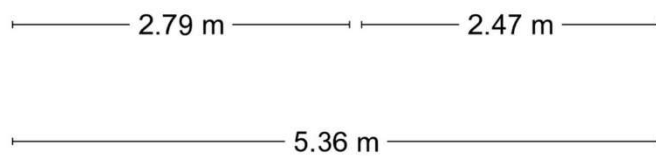
## WONING KENMERKEN

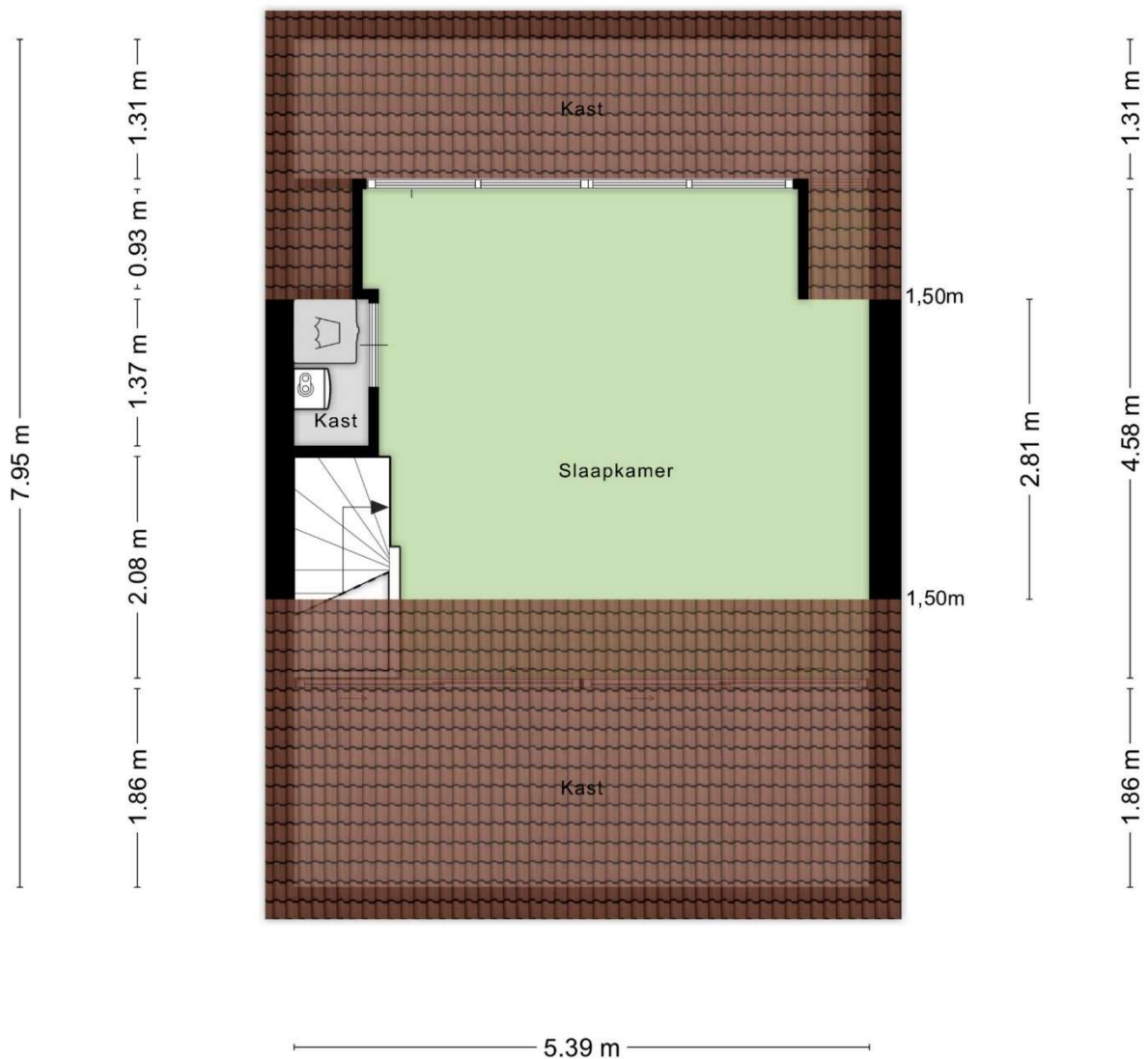
- **Bouwjaar:** hoofdwooning ca. 1977, uitbouw keuken 2006
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 493 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen ca. 132 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte ca. 7 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte ca. 15 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 22 m<sup>2</sup>
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 206 m<sup>2</sup>, D 3819 en 5260
- **Woningtype:** hoekwooning, eengezinswooning
- **Verblijfsruimtes:** ontvangsthal, lichte woonkamer, ruime woonkeuken, 3 slaapkamers, zolder met brede dakkapel met extra slaapgelegenheid, moderne badkamer en nette toiletruimte
- **Onderhoud en afwerking:** gemiddeld tot goed, eigentijds
- **Achtertuint:** oriëntatie op het noordwesten, rustige ligging, zicht op hoog openbaar groen, verzorgd en onderhoudsvrij aangelegd, Douglas houten terrasoverkapping met ruime houten tuinberging, afsluitbare houten poort naar achterom, verlichting en elektravoorzieningen
- **Parkeren:** op eigen terrein op oprit voor 1 auto onder carport met lichtkoepel. Voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat voor bestemmingsverkeer in gewilde en kindvriendelijke woonwijk De Notel. Nabij het karaktervolle centrum van Oirschot
- **Voorzieningen:** nabij scholen, horeca, winkels, sportaccommodaties en prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes
- **Ontsluiting:** centrale ligging en goede 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 op zolder, Remeha Calenta, 2015. Warm water vloerverwarming in keuken (verdeelunit bij achtergevel in woonkamer)
- **Warm water:** HR combiketel
- **Energie label:** B
- **Zonnepanelen:** 12 stuks, geplaatst in december 2022, merk Solar Edge
- **Meterkast:** 7 groepen, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters, vernieuwd in 2006. Bedrading en meeste stopcontacten vernieuwd in 2004. In 2022 extra groepen geplaatst t.b.v. zonnepanelen
- **Kozijnen en beglazing:** kunststof kozijnen met dubbele beglazing, HR++ (m.u.v. houten kozijnen in aanbouw keuken, deur en raamkozijn in berging)
- **Isolatie:** dak is aan binnenzijde met isolatieplaten geïsoleerd (2017), gevel- en vloerisolatie in aanbouw aanwezig
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren, kruipruimte vanuit hal toegankelijk
- **Rolluiken:** elektrisch bedienbaar rolluik op 1 slaapkamer, overige slaapkamers en dakkapel op zolder handmatig bedienbare rolluiken
- **Schilderwerk binnenzijde:** beneden in goede staat (buitenzijde n.v.t.)
- **Glasvezelvoorziening:** 2x, Glaspoort en Delta
- **Vernieuwd:** aanbouw keuken (2006), combi oven/magnetron en vaatwasser (2024), dakkapel (2011), kunststof kozijnen en beglazing (2011), badkamer en toiletruimte (2011), terrasoverkapping en tuinberging uit 2021 (constructie staat in bouwkundig opzicht los van het woonhuis)





EERSTE  
VERDIEPING



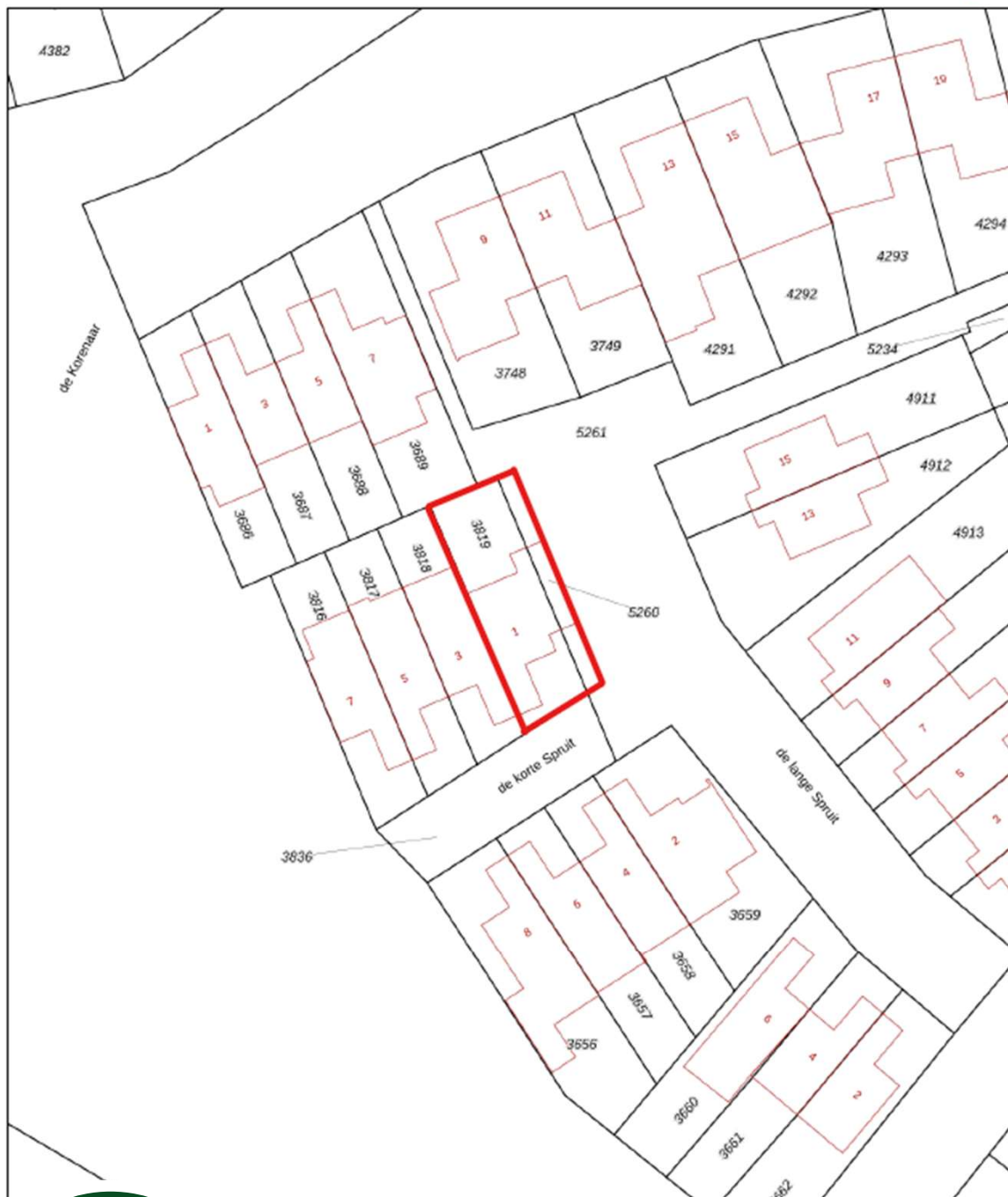


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE  
VERDIEPING

Kadastrale kaart

Uw referentie: de korte spruit 1



0 5 10 15 20 25m

**KADASTRALE KAART  
SECTIE D  
PERCEEL 3819, 5260**

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oirschot  
Sectie D  
Perceel 3819

kadaster

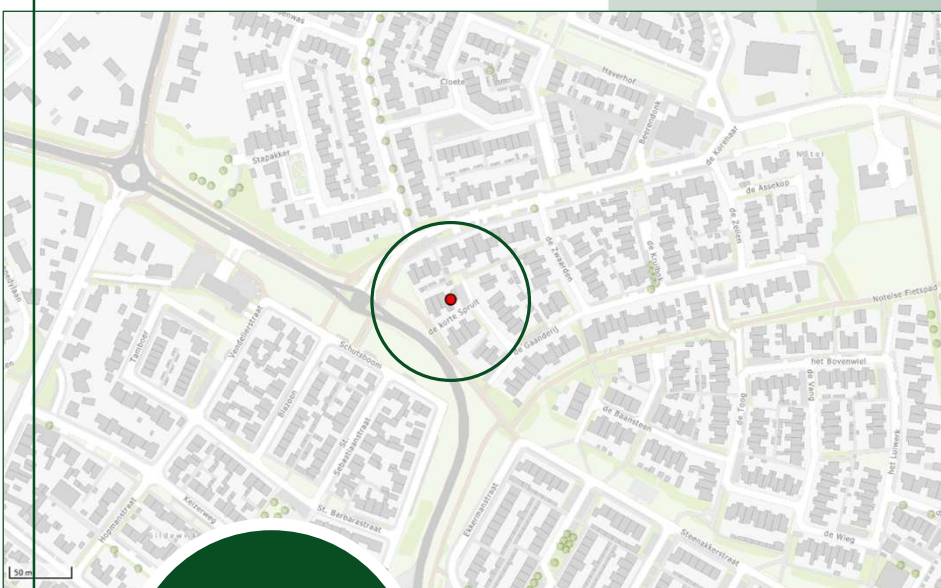


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

## Gemeente Best - Oirschot



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.



## De Korte Spruit 1 te 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.