

TE KOOP



Elsenwas 2
Oirschot

Vraagprijs
€ 619.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Elsenwas 2 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.

Aan een rustige woonstraat gelegen goed onderhouden en heerlijk ruime hoekwoning met aangebouwde houten berging, drie (mogelijk 4) ruime slaapkamers, parkeergelegenheid op eigen terrein en een zonnige, privacy biedende achtertuin op het zuidwesten.

Deze royaal uitgebouwde en recent op diverse punten gemoderniseerde woning ligt in de kindvriendelijke en gewilde woonwijk 'De Notel' met diverse speel- en groenvoorzieningen en op korte afstand van winkelcentrum 'De Poort' en het sfeervolle historische centrum van Oirschot met zijn karaktervolle markt en vele voorzieningen.

Rondom Oirschot zijn prachtige natuurgebieden te vinden met vele fiets- en wandelroutes. Daarnaast heeft Oirschot een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg.

Straatbeeld
Elsenwas



- Bouwjaar ca. 1990
- Inhoud woning ca. 606 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 171 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 47 m²
- Perceel ca. 257 m²
- Energielabel A
- 15 Zonnepanelen

Ruime en modern
afgewerkte
ontvangsthal



Via de verzorgd aangelegde voortuin en overdekte entree betreedt men de moderne, in 2024 vernieuwde ontvangsthal van de woning.

De ruime hal is keurig afgewerkt met stucwerk in een warme kleurstelling op de wanden en het plafond met inbouwverlichting. De fraaie lichtgrijze tegelvloer is mooi doorgelegd naar de woonkamer.



Vernieuwde
toiletruimte met
wandcloset en
fontein

De hal is voorzien van een op maat gemaakte, eiken houten garderobekast (2025) met hang- en legmogelijkheden en biedt toegang tot de woonkamer en tot de volledig met wand- en vloertegels in neutrale kleurstellingen betegelde toiletruimte met wandcloset en natuurstenen fontein.

De moderne toiletruimte beschikt over natuurlijk lichtinval en natuurlijke ventilatie en is in 2024 vernieuwd.

BEGANE GROND: HAL + TOILETRUIMTE

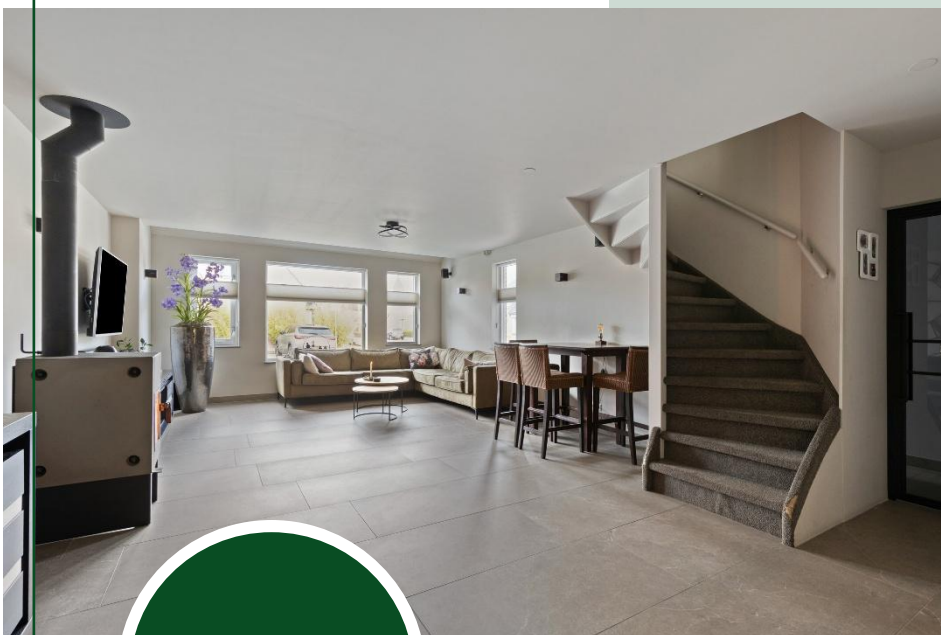
Op maat
gemaakte stalen
deur naar de
woonkamer



Middels een moderne stalen deur met roedeverdeling in het glas betreed men de ruime woonkamer van de woning.

Deze op maat gemaakte deur is in 2025 geplaatst.

Nabij deze deur bevindt zich de meterkast met 11 groepen, krachtstroom, 2 slimme meters en glasvezel aansluiting.



Woonkamer met
fijne lichtinval

De woonkamer heeft een moderne uitstraling en is zeer ruim van opzet. Het is tevens een fijne lichte ruimte met raampartijen in de voor- en zijgevel die de ruimte van heel wat natuurlijk daglicht voorzien.

BEGANE GROND: WOONKAMER

Strak stucwerk op
de wanden en het
plafond



De ruimte is verzorgd en smaakvol afgewerkt met een lichtgrijze tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, strak stucwerk in warme kleurstelling op de wanden en het plafond.



Ruime zithoek
met straatzicht

De living heeft een open trap in de hoek van de ruimte die leidt naar de overloop op de 1e verdieping.

De unit t.b.v. de vloerverwarming bevindt zich onder de trap.

Verzorgd
afgewerkte
zithoek



De ruime zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning met mooi zicht op de voortuin en rustige woonstraat.

De woonkamer kan sfeervol worden verlicht door de aanwezigheid van diverse aansluitpunten voor wandverlichting.



Ruime zithoek
met straatzicht



Ook is de woonkamer voorzien van een rookkanaal waardoor het mogelijk is een houtkachel te plaatsen welke met name in de koude wintermaanden voor een aangename stralingswarmte en sfeer kan zorgen.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Praktische speel
of werkplek

In het middengedeelte van de woning bevindt zich naast de deur van de woonkamer naar de keuken nog een praktische ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek of speelplek.



Uiteraard is deze hoek ook voor andere doeleinden geschikt zoals een bergkast of kleine bibliotheek.



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de riante woonkeuken. Het brede raamkozijn biedt vanuit hier zicht op de achtertuin.

Ruime keuken met
keukeninrichting in
hoekopstelling



De keuken, met keukeninrichting in een hoekopstelling in een lichte kleurstelling, beschikt over veel kastruimte met hoogglans witte deuren, soft-close lades en over een kunststof werkblad in houtlook met een spatwand van gemêleerde keramische wandtegels en een spiegel achter de gaskookplaat.



Keuken met
inbouw-
apparatuur



De keuken is ingericht met een anderhalve rvs gootsteen met één hands mengkraan, een close-in boiler, een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap in landelijke schouw, een vaatwasser (2023), een koelkast, een combi oven/magnetron en praktische apothekerskasten.



De keuken is afgewerkt met een gemêleerde tegelvloer met vloerverwarming, deels betegelde wanden en een MDF delen plafond met solar-tube voor extra lichtinval.

Bovendien is er in de keuken meer dan ruimte genoeg om een grote opstelling van een vrijstaande eettafel te kunnen plaatsen.

Praktische bijkeuken



Vanuit de keuken bereikt men de ruime bijkeuken aan de achterzijde van de woning. De bijkeuken is afgewerkt met dezelfde keramische tegelvloer als in de keuken, volledig betegelde wanden, geschilderd in een frisse lichte kleur en een wit stucwerk plafond.

De ruimte is voorzien van een vaste kast met hang- en legmogelijkheden en biedt toegang tot de speelkamer en middels een loopdeur tot de achtertuin.



Speelkamer

De ruimte grenzend aan de bijkeuken is nu in gebruik als speelkamer maar kan ook uitstekend dienst doen als werkplek, hobbyruimte of werkplek.

Deze kamer is afgewerkt met een betonvloer en stucwerk op de wanden en het plafond en voorzien van prettig natuurlijk daglicht.

Overloop



De overloop en op de 1^e verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en stucwerk in frisse lichte tint op de wanden en het plafond. De gehele 1^e verdieping is in 2020 bovendien gemoderniseerd.

Vanuit de overloop zijn de 3 ruime slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en middels een vaste trapopgang de voorzolder op de 2^e verdieping bereikbaar.

De separate toiletruimte is volledig betegeld met keramische wand- en vloertegels in neutrale tinten en afgewerkt met een stucwerk plafond.

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en mechanische ventilatie.

Separate toiletruimte met wandcloset





Riante
ouderslaap-
kamer

De ouderslaapkamer is door de oppervlakte en de hoogte zeker riant te noemen. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en strak stucwerk op de wanden en het plafond.

Door de tweezijdige raampartijen heeft deze ouderslaapkamer een fijne lichtinval.



In 2020 is hier een grote dakkapel geplaatst met kunststof kozijnen en een elektrisch bedienbaar rolluik.

Achter landelijke houten deuren bevindt zich veel bergruimte in een vaste kast.

Onder de kapschuimte bevindt zich tevens nog veel bergruimte met hang- en legmogelijkheden.



Ruime en lichte
slaapkamer 2+3

De ruime en keurig afgewerkte slaapkamer (2) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Het brede raamkozijn brengt hier heel wat prettig daglicht binnen en biedt goed zicht op de rustige woonstraat.

Het raamkozijn is, net als alle raamkozijnen op deze verdieping, voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik, bedienbaar middels een afstandsbediening.

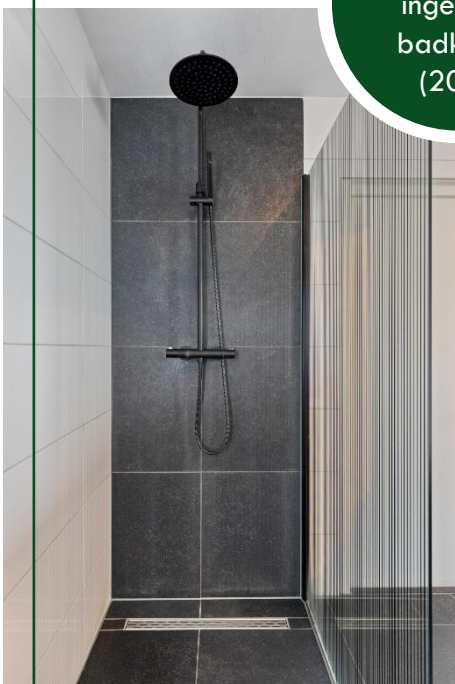


Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde van de woning. Ook deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, strak stucwerk in lichte kleurstelling op de wanden en een wit stucwerk plafond met inbouwverlichting. In 2020 is hier een grote dakkapel geplaatst met kunststof kozijnen en elektrisch bedienbaar rolluik. Achter een fraaie landelijke schuifdeur bevindt zich nog volop bergruimte met hang- en legmogelijkheden



Moderne,
compleet
ingerichte
badkamer
(2020)

De aan de voorzijde van de woning gelegen badkamer is volledig betegeld met een antracietkleurige tegelvloer met comfortabele vloerverwarming en lichte in combinatie met donkere keramische wandtegels. Het plafond is daarbij voorzien van wit stucwerk. De badkamer beschikt over prettig natuurlijk daglicht en zowel mechanische als natuurlijke ventilatie.



Verder is de ruimte compleet ingericht met een design radiator, een natuurstenen dubbele wastafel met twee mengkranen in houtlook meubel met twee soft-close lades en spiegelkast met verlichting, een extra diep ligbad met thermostaatkraan en handdouches en een inloopdouche met thermostaatkraan, handdouches, regendouche en easy-drain.

Voorzolder



Middels een vaste trap is de voorzolder op de 2^e verdieping te bereiken. De voorzolder met natuurlijk daglicht biedt toegang tot de opstelruimte van de cv-ketel (2023) en de wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier in het trappengat de unit van de airconditioning (Mitsubishi, 2023) en de omvormer t.b.v. de zonnepanelen. Vanuit hier is een 4^e slaapkamer toegankelijk en middels een losse trap een bergvliering.



Slaapkamer 4 met dakraam

Slaapkamer 4 is een heerlijke lichte en royale kamer met een goede lichtinval door het grote Velux dakraam met verduistering.

Deze ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk op de wanden en een balkenplafond.

Onder de schuine van de kap bevindt zich nog volop bergruimte.

Zonnig gelegen
achtertuint



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een privacy biedende, zonnige achtertuin met oriëntatie op het zuidwesten.



Verzorgd
aangelegde
achtertuint (2022)

De tuin is in 2022 grotendeels opnieuw aangelegd met onder andere borders met vaste beplanting, gazon, sierbestrating en leibomen.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Heerlijk terras,
direct aan de
achtergevel



Direct aan de achtergevel bevindt zich een ruim terras met een riante aluminium overkapping. Deze is in 2023 voorzien van nieuwe lichtdoorlatende kunststof platen.



Aluminium
overkapping met
glazen wanden

De overkapping beschikt over een fraaie natuursteenlook tegelvloer, wandverlichting, elektra en een buitenkraan.

Bovendien is deze af te sluiten met twee glazen schuifwanden waardoor het hier nagenoeg het gehele jaar door heerlijk genieten is!

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN



In de tuin bevindt zich verder nog een houtopslag en een aangebouwde houten berging.



De ruime berging is uitstekend geschikt voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuinmateriaal. Ook deze ruimte is ruim en voorzien van licht en elektra.

Een loopdeur biedt vanuit hier toegang tot de oprit aan de straatzijde van de woning

Houten
aangebouwde
fietsenberging

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Ruime en
fraai ingerichte
voortuin



De voortuin van de woning is fraai en onderhoudsvriendelijk aangelegd met siergrind en twee verhoogde borders met cortenstaal en vaste beplanting.

Op de oprit in sierbestrating is het mogelijk één voertuig te parkeren op eigen terrein.



Gelegen in
kindvriendelijk
woonwijk "de Notel"

De woning is gelegen aan een prettige rustige, autoluwe straat in een gewilde en kindvriendelijke woonwijk met diverse diverse speel- en groenvoorzieningen.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Het oude Raadhuis
op de markt van
Oirschot



Oirschot is een historisch dorp met prachtige monumenten en sfeervolle straten en steegjes en heeft een compleet winkelaanbod te bieden. In haar rustieke kern treffen we een marktplein aan vol monumentale panden, de prachtige Sint- Petrusbasiliek, winkels, gezellige restaurants, cafés en terrassen. Maar ook alle andere voorzieningen als scholen en sportvoorzieningen liggen binnen handbereik.



Prachtig wandelen
bij De Heilige Eik

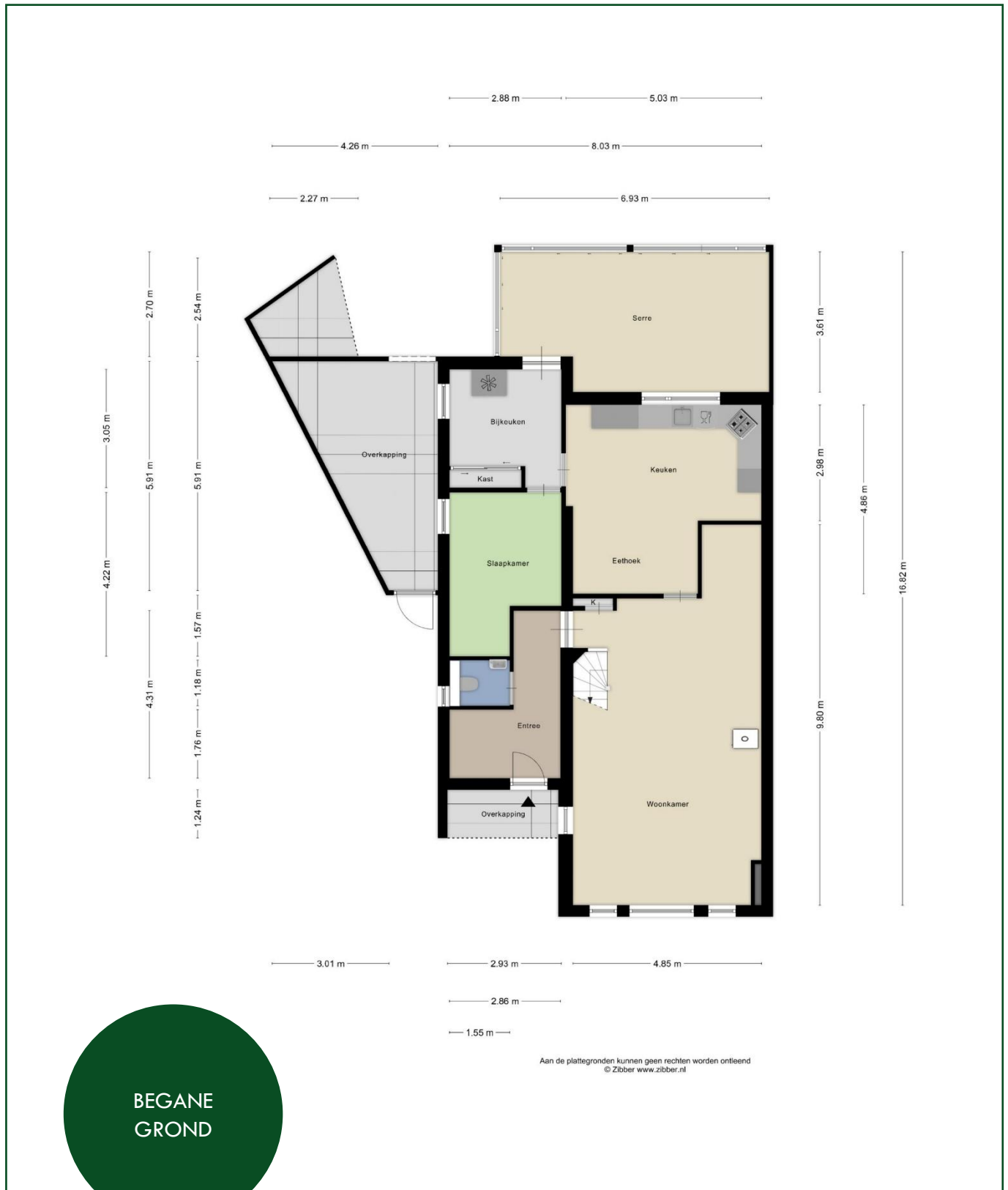
Oirschot is centraal gelegen tussen de steden Tilburg, Den Bosch en Eindhoven. Binnen ca. 20 minuten rijden zijn de binnensteden te bereiken.

De gemeente is ook rijk aan vele mooie fiets- en wandelroutes in diverse (bosrijke) natuurgebieden.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwooning ca. 1990, aanbouw ca. 2000.
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 606 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 171 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 47 m².
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 257 m², sectie D, nummer 4351.
- **Woningtype:** hoekwoning, eengezinswoning.
- **Onderhoud en afwerking:** goed en eigentijds.
- **Achtertuint:** oriëntatie op het zuidwesten, rustige ligging, nieuw aangelegd in 2022, aangebouwde houten tuinberging, terrasoverkapping, houtopslag, eigen afsluitbare achterom.
- **Parkeren:** op eigen terrein voor 1 auto, ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat in jonge kindvriendelijke woonwijk "de Notel". Nabij het centrum van Oirschot met vele voorzieningen. Rondom Oirschot zijn prachtige natuurgebieden te vinden met vele fiets- en wandelroutes.
- **Voorzieningen:** nabij scholen, horeca, winkels sportaccommodaties etc.
- **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:** HR combiketel, type Nefit, plaatsingsjaar 2023.
- **Vloerverwarming:** begane grond (m.u.v. de bijkeuken en speelkamer) en badkamer.
- **Airconditioning:** Mitsubishi, plaatsingsjaar 2023, trapgat 2^e verdieping.
- **Warm water:** cv ketel en close-in boiler in keuken (type Daalderop).
- **Energie label:** A.
- **Zonnepanelen:** 15 stuks, geplaatst in 2023.
- **Meterkast:** 11 groepen, krachtstroom en 2 slimme meters.
- **Kozijnen en beglazing:** deels hardhout, deels kunststof, nagenoeg geheel met dubbele beglazing.
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie.
- **Vloeren:** Betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren.
- **Mechanische ventilatie:** badkamer, toilet begane grond en toilet 1^e verdieping.
- **Rolluiken:** elektrisch bedienbaar, slaapkamers 1^e verdieping.
- **Houtkachel:** in de woonkamer is een rookkanaal aanwezig, houtkachel gaat mee.
- **Glasvezelvoorziening:** tot in de meterkast.
- **Vernieuwd:**, Voordeur (2025), begane grond (hal, toilet en woonkamer) in 2024 en 1e verdieping inclusief dakkapel in 2020.
- **Aanvaarding:** in overleg.

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.



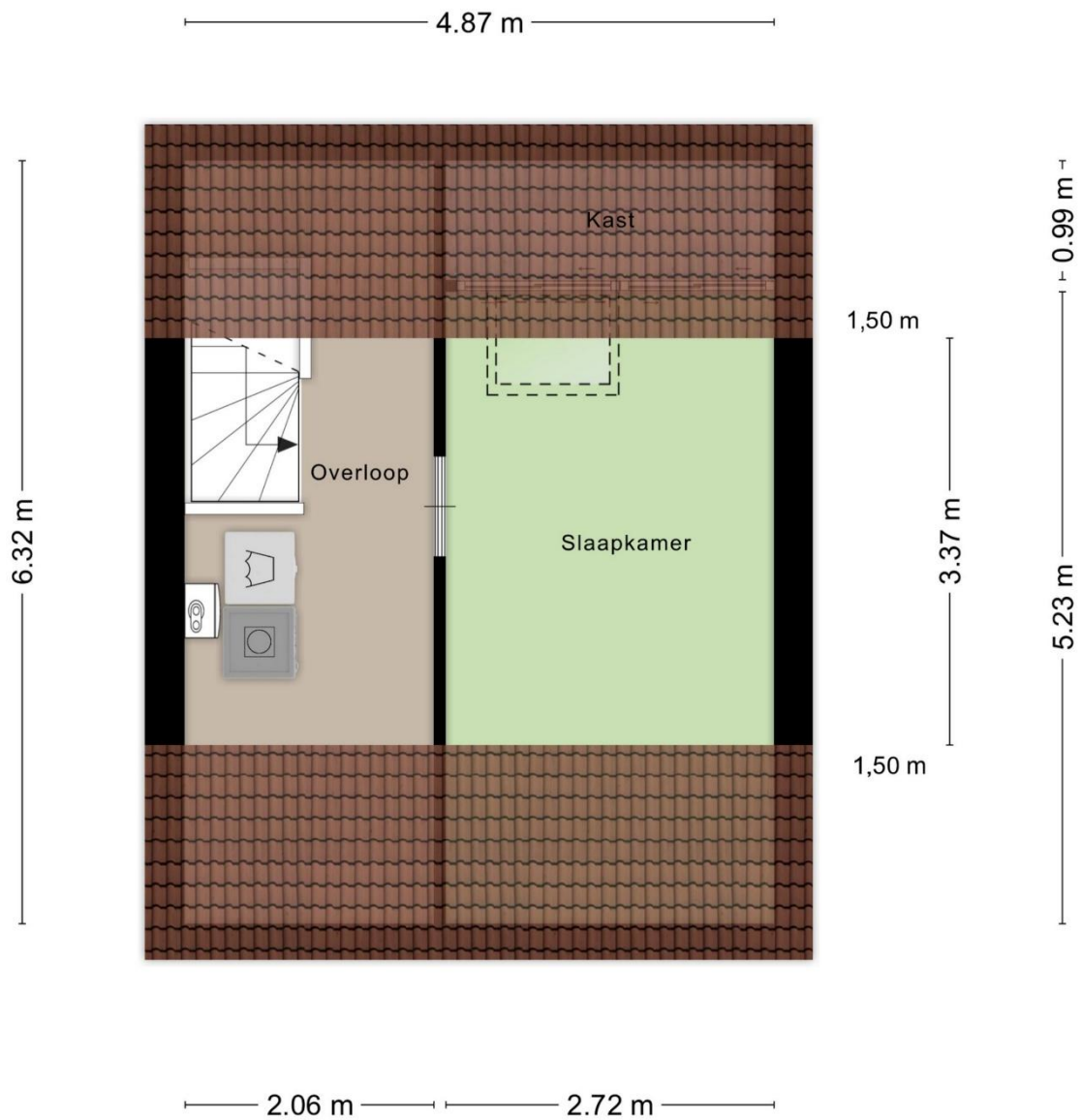
**BEGANE
GROND**

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



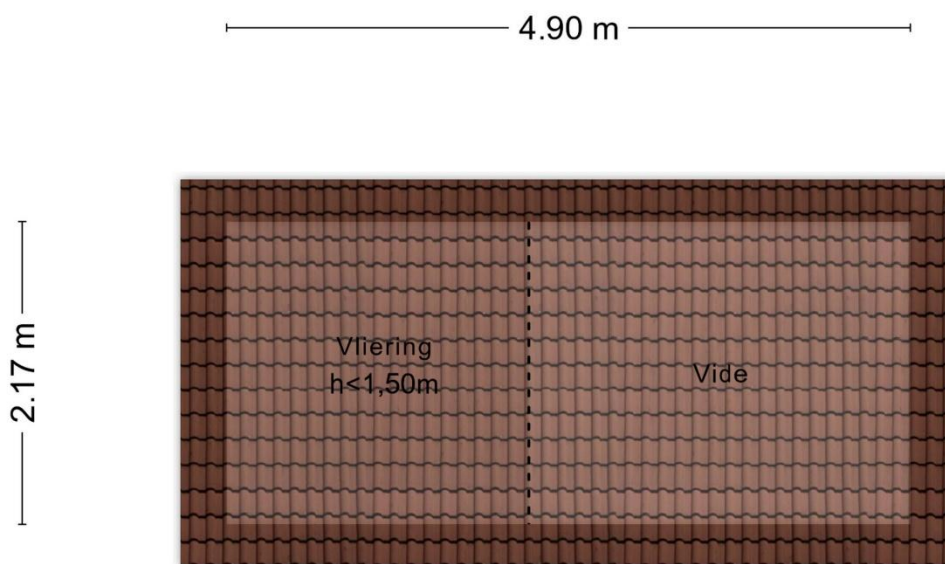
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

**EERSTE
VERDIEPING**



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

TWEDE
VERDIEPING



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

BERGVLIERING

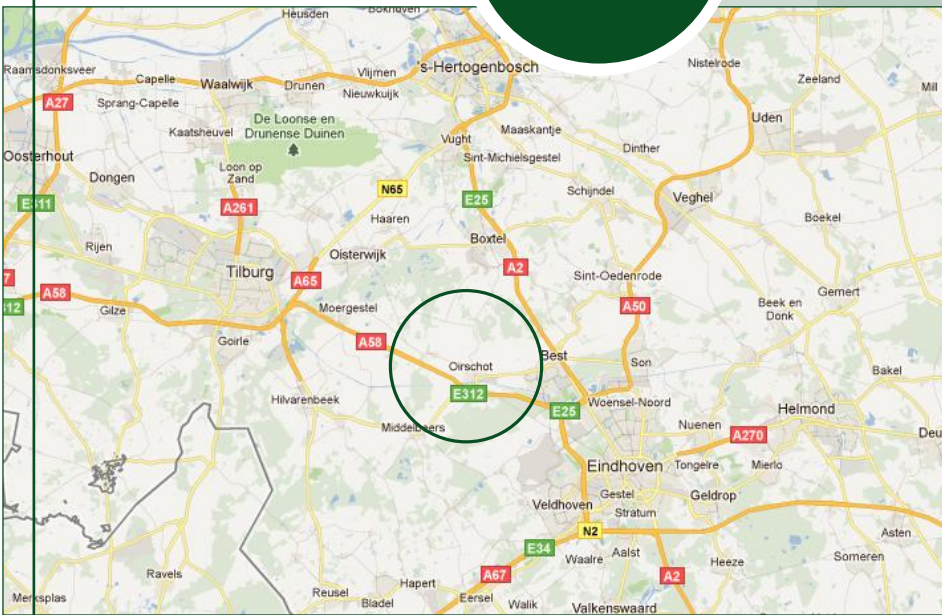


**KADASTRALE KAART
SECTIE D
PERCEEL 4351**

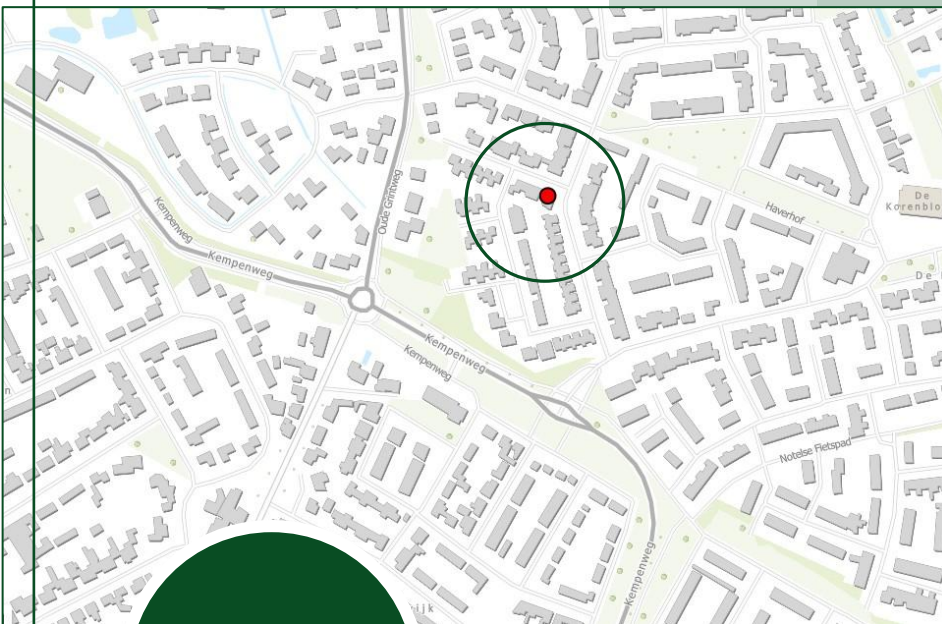
<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Kasnummer</p> <p>→ kadestrale grens</p> <p>→ kadestrale grens</p> <p>→ kadestrale grens</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oirschot</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4351</p>	
---	--	--

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



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.



Elsenas 2
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 hypotheeken, 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 milieueffingen. 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.