

# TE KOOP



Oude Postelseweg 28 EERSEL

Vraagprijs: € 1.160.000,- KK

Monumentale en zeer royale, vrijstaande "kop-romp"-woonboerderij met o.a. 7 slaapkamers (waarvan één op de begane grond), 2 badkamers (waarvan één op de begane grond), erg ruime inpandige schuur /garage en multifunctioneel voorhuis voor b.v. praktijk- of kantoor aan huis. Prachtige, parkachtige tuin rondom, met volop eigen parkeergelegenheid aan de voorzijde en centraal gelegen op een zeer riant perceel van 3223 m<sup>2</sup> nabij het centrum van Eersel, onderdeel van de "Acht Zaligheden". Met een zeer gevarieerd winkel- en horeca aanbod, scholen en sportfaciliteiten. Prima ontsluitingsmogelijkheden via het landelijke (snel)wegennet N69/A2/A50/A67 naar o.a. Eindhoven, de High Tech Campus en ASML.

Bouwjaar omstreeks 1934, in 1972 onder architectuur gerenoveerd in "Bossche School"-stijl. Woonoppervlakte circa 496 m<sup>2</sup>, perceelsgrootte 3223 m<sup>2</sup>, inhoud circa 2269 m<sup>3</sup>.





**BEGANE GROND:**

Pad naar het voorhuis en woning. Via een overdekte entree is er toegang tot de hal.



De ruime hal met garderobe geeft toegang tot het voorhuis, de schuur en het woongedeelte.



Riante open leefruimte met trapopgang naar de eerste verdieping, vide en aansluitend de woonkamer.





De royale L-vormige woonkamer bestaat uit een eetgedeelte, werkhoek en twee zitgedeeltes, waarvan één met open haard, met de fraaie authentieke balkenpartijen en een plavuizen vloer. Met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin op het zuid-oosten en zijterras met vijver op het westen.



Eetgedeelte met toegang naar de keuken met U-vormige keukenopstelling voorzien van o.a. elektrisch fornuis, afzuigkap, vaatwasser, dubbele spoelbak en een doorgeefkast naar het eetgedeelte.



Vanuit de woonkamer te bereiken portaal met wastafel en toilet met wandcloset. Aansluitend badkamer (1) met ligbad, douchecabine en 2 wastafels-in-meubel.





Royale ouderslaapkamer (1) met inloopkast en fraai uitzicht op de achtertuin.  
Deze slaapkamer is zowel via de woonkamer als het portaal te bereiken.



Het portaal bevindt zich tussen de badkamer en de slaapkamer. Hier is de meterkast van de woning en een tweede trap naar de eerste verdieping. Via doorgang te bereiken studeerkamer met bergkast en toegang naar de achtertuin.





**EERSTE VERDIEPING:**  
Fraaie overloop met vide.



Stookruimte met opstelling van de gas-cv HR combiketel en aansluitpunt voor de wasmachine.  
Badkamer 2 met douche, toilet en 2 wastafels.



Slaapkamer 2 met toegang tot balkon.

Slaapkamer 3 met toegang tot balkon.





Ruime slaapkamer 4 met toegang tot balkon.



De royale vide met toegang tot de overloop.



Slaapkamer 5





### VOORHUIS/PRAKTIJKRUIMTE:

Via overdekte entree toegang tot gang/hal met meterkast en trap naar de eerste verdieping. Toegang tot manshoge kelder onder de opkamer.



Voorkamer rechts met originele zwart-witte mozaïek tegelvloer die doorloopt in de keuken.



Keuken met eenvoudig keukenblok.





Voorkamer links met verhoging naar de opkamer.



Vierde kleinere kamer naast de keldertoegang, het vroegere melkhok. Het toilet met fonteintje.



### EERSTE VERDIEPING VOORHUIS/PRAKTIJKRUIMTE:

Ruime overloop met toilet en toegang tot twee werk-/slaapkamers en werk-/wasruimte (voormalige badkamer). Vanuit deze overloop is er ook toegang tot de verdieping van de schuur.





Werk-/slaapkamer 6.



Werk-/slaapkamer 7.



### SCHUUR/BERGING/GARAGE:

Grote inpanidige schuur/berging met werkplaats en trap naar (open) verdieping/ entresol met opstelling C.V. ketel (Atag 1998) voor het voorhuis. Vanuit de schuur zijn de garage en (planten-)berging bereikbaar.



De entresol is daarnaast bereikbaar vanaf de vide van het achterhuis en de eerste verdieping van het voorhuis.





**TUIN:**

Met zorg aangelegde, fraaie volgroeide tuin rondom, met bomen en borders, moestuin, drie terrassen, overdekte houtopslag, vijver en houten tuinhuis. De tuin biedt enorm veel privacy, niet alleen in de tuin zelf, maar ook in het huis.





Grote voortuin met halfronde oprijlaan, volop parkeergelegenheid, carport en oprit naar de garage.



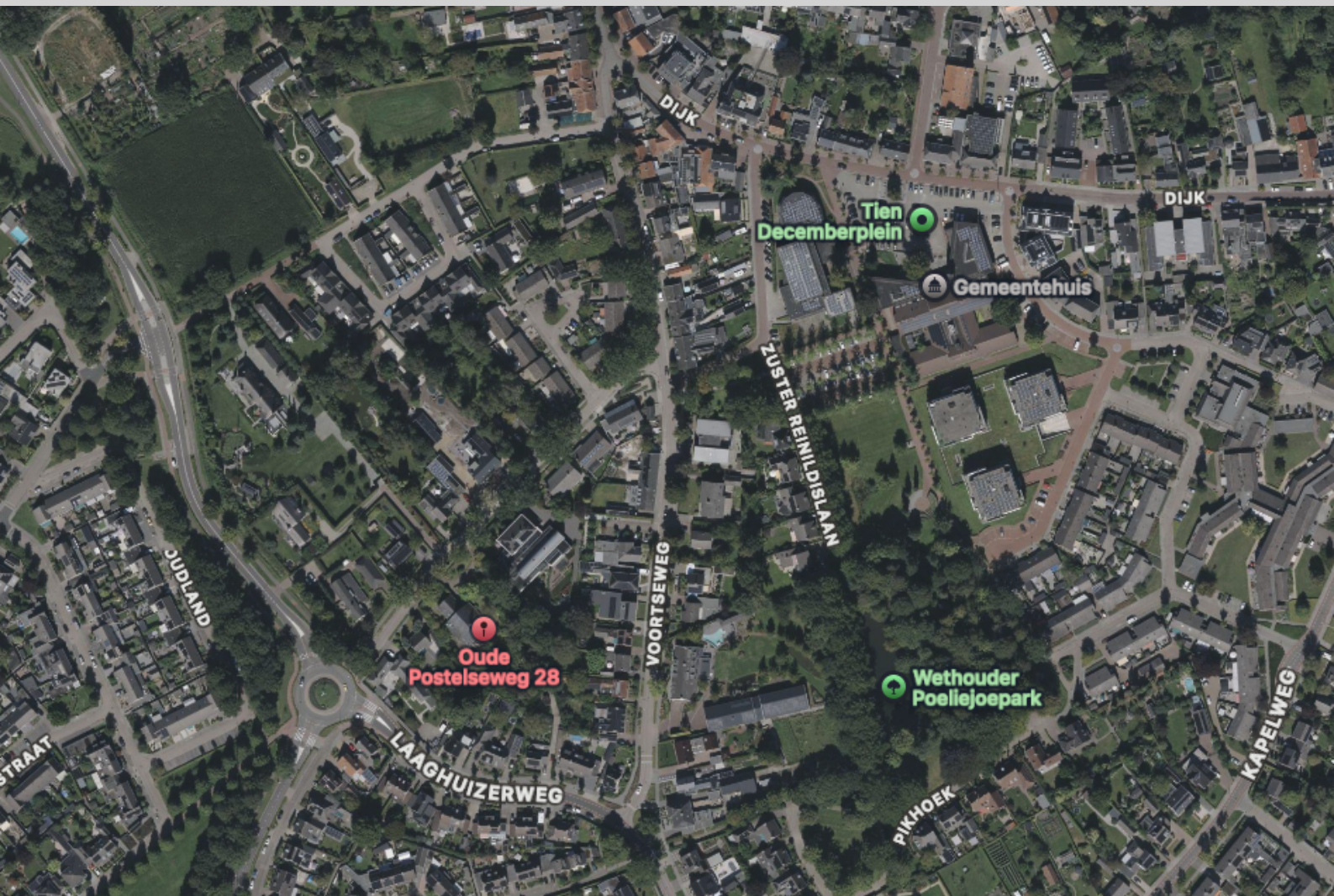


#### ALGEMEEN:

- Monumentale en zeer royale, vrijstaande “kop-romp”-woonboerderij met verrassend veel ruimte;
- Met een prachtig aangelegde parkachtige tuin rondom, gelegen in het centrum van Eersel;
- De woonboerderij is gedeeltelijk voorzien van spouwmuurisolatie en beneden dubbel glas;
- Dit pand leent zich uitstekend voor wonen met werken zoals b.v. kantoor / praktijk aan huis;
- En beschikt over een ruim eigen parkeerterrein en tevens een carport voor auto/caravan.
- De boerderij is aangemerkt als “cultuurhistorisch waardevolle bebouwing”;
- Koper dient rekening te houden met renovatie / moderniseringskosten.



LOCATIE:



Oude Postelseweg 28  
5521 RT EERSEL



#### TER INFORMATIE:

Deze brochure is met veel zorg samengesteld, maar omdat wij voor de inhoud ervan in belangrijke mate afhankelijk zijn van de informatie van derden, moet deze als indicatief worden beschouwd en kunnen hieraan derhalve geen rechten worden ontleend.

Tenzij anders is overeengekomen wordt in de koopakte een bepaling opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom. Indien het bouwjaar 1993 of eerder is zal er altijd een asbest clause in de koopakte worden opgenomen.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

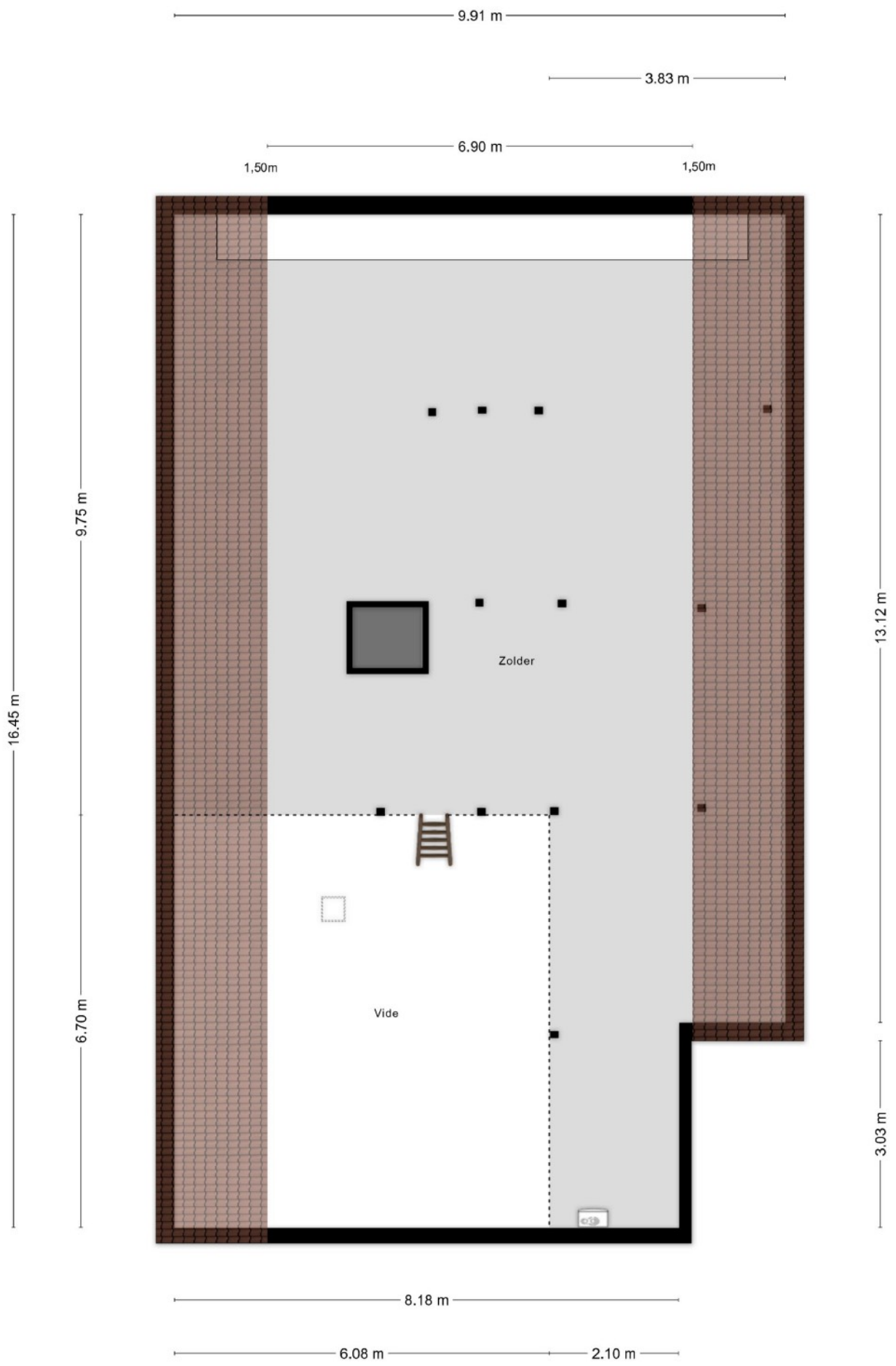
De rechten op de inhoud van deze brochure (copyright) zijn voorbehouden aan Verhagen Makelaars.

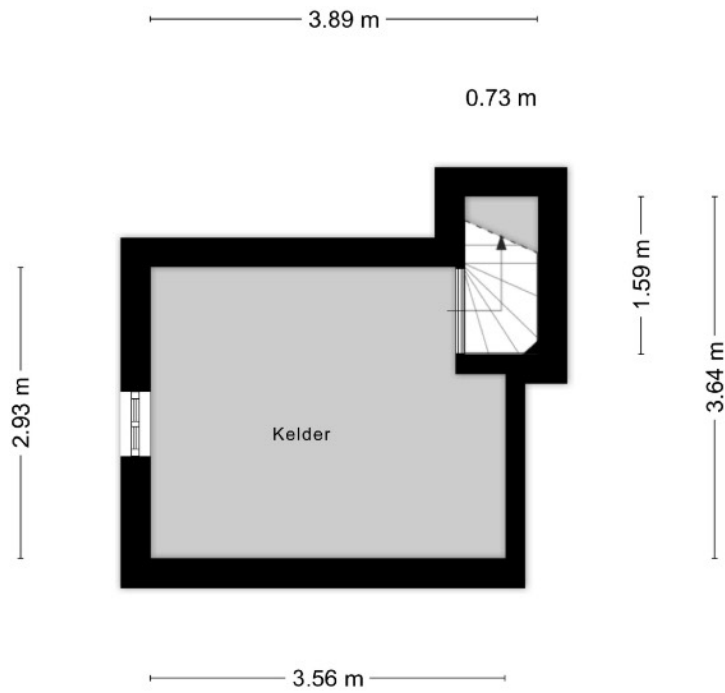
**Verhagen Makelaars**  
**Willibrorduslaan 27**  
**5581 GA WAALRE**

**040-2212291**  
**info@verhagenmakelaars.nl**  
**www.verhagenmakelaars.nl**

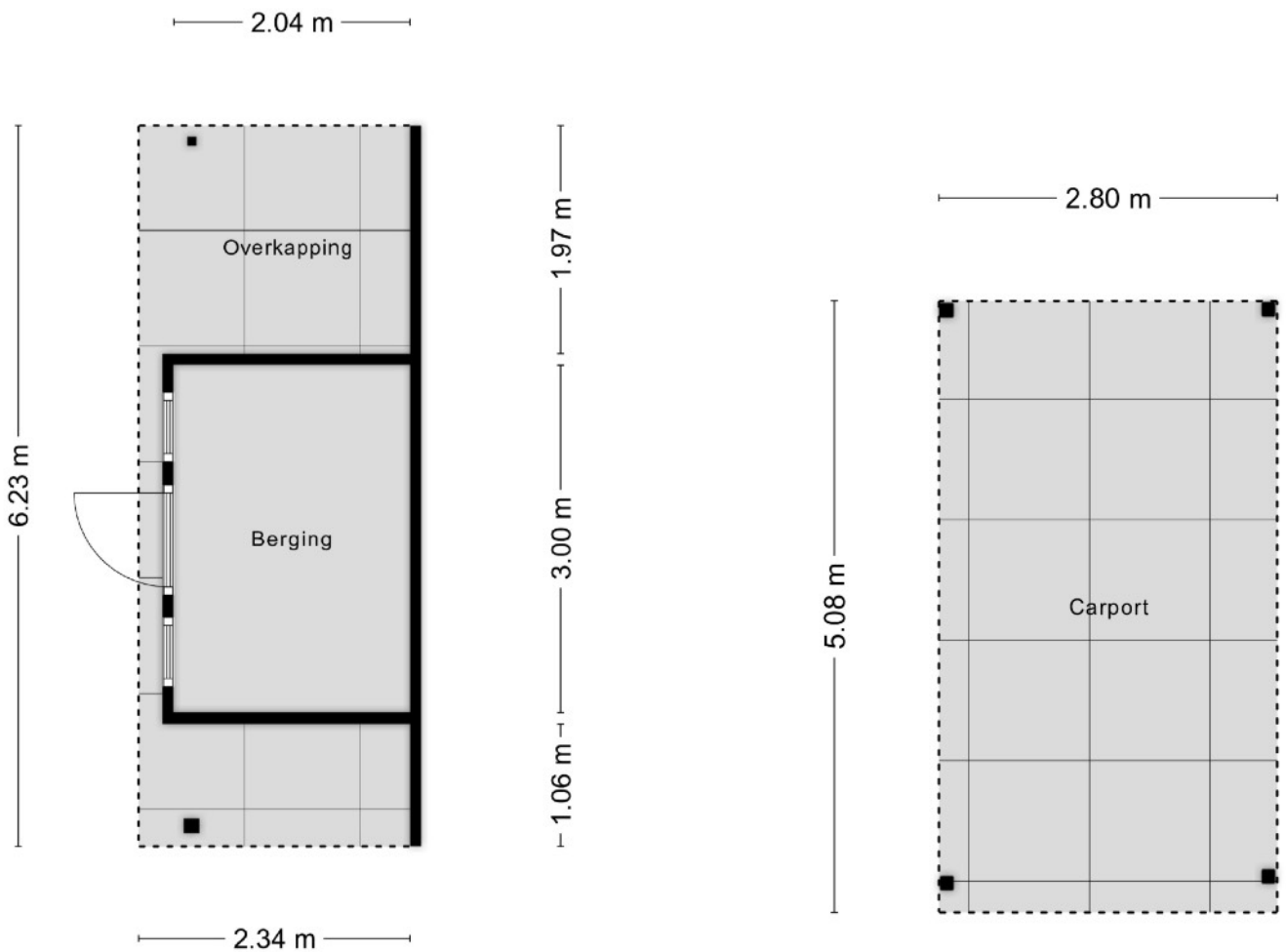








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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

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

