

TE KOOP



Rijkesluisstraat 38
Oirschot

Vraagprijs
€ 975.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Rijkesluisstraat 38 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.

- Bouwjaar ca. 2003
- Inhoud woning ca. 829 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 213 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 38 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 53 m²
- Energielabel A
- 20 Zonnepanelen, 2022

Riant privacy
biedend
dakterras

Bijzonder royaal en stijlvol, levensloopbestendig appartement op fraaie en unieke centrum-locatie te Oirschot! Bent u op zoek naar de perfecte combinatie van dorpse gezelligheid, luxe en rust? Deze riante en hoogwaardig afgewerkte woning biedt het allemaal. Met een eigen lift die u direct vanuit de inpandige garage naar de woonverdieping brengt, is dit appartement bij uitstek geschikt voor wie op zoek is naar comfort en een levensloopbestendige woonoplossing. De woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en geniet van een sfeervolle living, een luxe woonkeuken en een heerlijke lichte tuinkamer die naadloos overgaat in een zeer groot dakterras met optimale privacy. Met 4 slaapkamers, 2 badkamers, een wasruimte en een royale inloop garderoberuimte biedt de woning een overvloed aan ruimte. Gelegen op een unieke toplocatie in het hart van Oirschot, op loopafstand van het winkelcentrum De Poort en de monumentale markt met een keur aan terrassen en winkels.

Oirschot is centraal gelegen tussen de steden Eindhoven (incl. airport, technologische bedrijven en multinationals), Tilburg en Den Bosch. Deze zijn via de A58 en A2 binnen 20 minuten rijden bereikbaar. Rondom Oirschot zijn bovendien prachtige natuurgebieden te vinden met vele fiets- en wandelroutes.



Gezamenlijke
entree op begane
grond aan linker
zijde

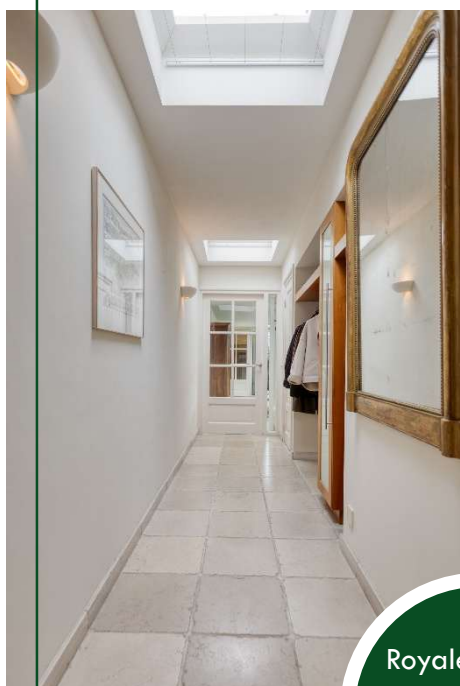


Deze woning is door de indeling en de grootte ook uitermate geschikt als woning met mantelzorg of kantoor-/praktijkruimte aan huis.

Via een gezamenlijke entree aan straatzijde op de begane grond en aan de linker zijde van het gebouw betreedt u de brede trapopgang naar de eigenlijke woningentree op de eerste verdieping.

Gezamenlijke
trapopgang naar
woning op 1^e
verdieping





Royale hal met
garderobruimte
en keurige
toiletruimte

De ruime ontvangsthall zet direct de toon: een luxueuze afwerking met een beige natuurstenen vloer (met bijpassende stenen plinten), glad stucwerk in een lichte zachte tint op de wanden en fraai geprofileerde binnendeuren. Het wit gestuukte plafond heeft 2 recent vernieuwde lichtkoepels met plissé gordijnen, wat zorgt voor prettig lichtinval. In de hal bevindt zich een brede garderobenis met hang- en legmogelijkheid en een vaste kast.



De hal biedt toegang tot de woonkamer, de serre, een technische ruimte met het centrale stofzuigstelsel en tot de ruime, smaakvol afgewerkte toiletruimte. De toiletruimte is deels betegeld met natuursteen, voorzien van warmbeige stucwerk en ingericht met een wandcloset, urinoir, fontein en mechanische ventilatie.

Verzorgd
afgewerkte zit- en
eethoek aan
straatzijde



De ruime en verzorgd afgewerkte woonkamer ademt een warme, huiselijke sfeer en is toegankelijk via een binnendeur met zijlicht. De vloer in de living is afgewerkt met een sfeervolle eikenhouten plankenvloer die prachtig combineert met het zachte kleurenpalet op de gestuukte wanden.



Ruime zithoek
met goede
indelingsmogelijk-
heden

Aan de straatzijde bevindt zich zowel de zithoek als de eethoek, waarbij u door diverse raamkozijnen — allen voorzien van stijlvolle houten binnenluiken — een mooi zicht heeft op de omgeving.



Eethoek met
vrijstaande
opstelruimte voor
grote eettafel

Zowel de zit- als eethoek bieden zeer goede indelingsmogelijkheden voor ruim opgesteld meubilair.



Voor optimaal wooncomfort is de leefruimte uitgerust met airconditioning (Dual Inverter, 2022), een brede lichtkoepel met plissé zonwering, een wit gestuukt plafond met inbouwspots, elektrische radiatoren en mechanische ventilatie.

Woonkamer
met o.a.
airconditioning en
lichtstraat



Vanuit de woonkamer zijn de
woonkeuken en de grote
ouderslaapkamer bereikbaar.



Vanuit woonkamer
toegang tot
woonkeuken en
ouderslaapkamer



Heerlijk lichte
woonkeuken
met toegang tot
dakterras

De woonkeuken is een zeer verzorgde en aangenaam lichte verblijfsruimte met een lichtbeige natuurstenen vloer en een kamerbrede pui met schuifdeuren en zijlichten (inclusief plissé hor) met niet alleen een prachtig zicht op, maar ook direct toegang tot het riante dakterras.



De aanwezige informele eethoek is prettig gelegen bij het daglicht en biedt een vrijstaande opstel­mogelijkheid van een grote eettafel.

Royaal keukenblok
in hoekopstelling



De moderne keuken, met keukeninrichting in een hoekopstelling beschikt over veel kastruimte met hoogglans fronten in een warme leverkleur (recent opnieuw gespoten), soft-close lades en over een grijs gemêleerd marmeren werkblad met een dito achterwand en aanrechtverlichting.



Compleet uitgeruste
keukeninrichting

De keuken is uitgerust met een rvs gootsteen met Quooker, een close-in boiler, een 5-pits inductiekookplaat van Atag, een rvs afzuigkap in schouwmodel van Itho, een vaatwasser (Aeg), een koelkast van Liebherr, een oven en een stoomoven (beide Miele) en een carrouselkast.

Marmere
werkblad met rvs
gootsteen en
Quooker



De vaatwasser, koelkast en kookplaat zijn in 2023 vernieuwd.



Praktische
provisiekast met
legplanken

Naast de aanwezige vloerverwarming en mechanische ventilatie is er een extra elektrische kachel en een nette, praktische provisiekast met verlichting, elektra en legplanken aanwezig.

Zeer ruimte
ouderslaapkamer



De zeer royale en lichte 'master suite' ademt een sfeer van rust en luxe. De kamer biedt via een kamerbrede pui met schuifdeuren (voorzien van plissé hor) direct toegang tot het privacy biedende dakterras.



Lichte
ouderslaapkamer
met toegang tot
dakterras

De stijlvolle afwerking bestaat uit een warme bruine vloerbedekking, wit stucwerk op het plafond en de wanden in een combinatie van lichte en donkere warme tinten.



Grote inloop
garderobruimte
met op luxueuze
garderobekasten

Vanuit de slaapkamer loopt u door naar een luxueuze inloop garderobruimte. Hier vindt u aan weerszijden op maat gemaakte, hoge kastenwanden met hang- en leggelegenheden en diverse passpiegels.



Een lichtkoepel met plissé gordijn zorgt hier voor aangenaam natuurlijk daglicht en een loopdeur biedt hier toegang tot de 'en suite' badkamer.

Compleet
ingerichte
luxueuze
badkamer



De badkamer straalt klasse uit door het gebruik van beige natuursteen op de vloer en wanden. U beschikt hier over een kunststof ligbad met handdouches, twee op maat gemaakte wastafelmeubels, een wandcloset met spoelfunctie en een inloopdouche met glazen wand en thermostaatkraan.



Badkamer met
natuurlijk daglicht,
inbouwverlichting en
vloerverwarming

De ruimte is voorzien van comfortabele vloerverwarming, een design radiator, een wit gestuukt plafond met inbouwspots en beschikt over natuurlijk lichtinval.



Uitermate lichte
tuinkamer met
zicht op en
toegang tot
terras

Aangrenzend aan de centrale hal vindt u een heerlijk lichte serre/tuinkamer. Dit is een fijne plek om te ontspannen met volledig zicht op het dakterras via een brede pui met dubbele openslaande tuindeuren.

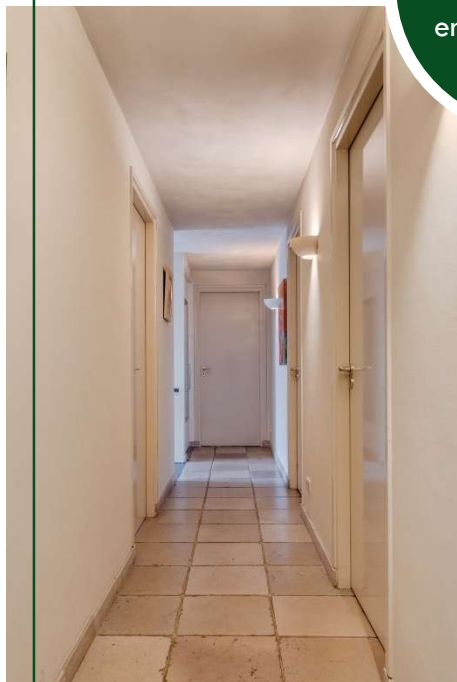


De ruimte is keurig afgewerkt met dezelfde natuurstenen vloer en biedt voldoende plek voor een goede zitgelegenheid.



Gangzone naar
overige slaapkamers
en 2^e badkamer

De serre biedt tevens toegang tot een gang in het achterste gedeelte van de woning van waaruit de overige slaapvertrekken en utilitaire ruimtes (als wasruimte, 2^e badkamer en de lift naar de garage) worden ontsloten.



Ook dit gedeelte van de woning kent een keurige afwerking, geheel in lijn met de leefruimtes aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer
2/hobbyruimte



Slaapkamer 2 is een goed bemeten vertrek welke momenteel in gebruik is als hobbyruimte. Een nette kamer met een donkerbruine houten vloer en crème-witte wanden. Het raamkozijn is voorzien van karakteristieke houten binnenluiken en kijkt uit op de openbare buitenruimte.



Ruime 3^e
slaapkamer/
werkkamer

Slaapkamer 3 is ruim van opzet en momenteel in gebruik als werkkamer. Ook deze kamer kent een nette afwerking met een warme houten planken vloer en roomwit gestuukte wanden. De kamer kijkt uit op het dakterras.



Slaapkamer 4 tot slot, is eveneens ruim bemeten en geniet van veel lichtinval door ramen aan twee zijden.

Ruime 4^e
slaapkamer



De vloer is voorzien van vloerbedekking en in de hoek bevindt zich een zeer ruime, praktische inbouwkast. Door de grote kasten te verwijderen ontstaat er een ruime slaap- of werkkamer.

Wederom een net en verzorgd vertrek.



2^e badkamer met
natuurlijk lichtinval



Ideaal voor gasten is de tweede, keurig onderhouden badkamer. Deze is afgewerkt met een beige keramische tegelvloer en crème-witte wandtegels met een sierband.

De badkamer is uitgerust met een wastafel, spiegel, wandcloset en een bescheiden inloopdouche met zowel een hand- als regendouche en een thermostaatkraan. Ook hier is vloerverwarming aanwezig en zorgt een raam met houten binnenluik voor natuurlijk daglicht.



Wasruimte met
brede kastenwand
en natuurlijk
daglicht

De praktische wasruimte is voorzien van een beige keramische tegelvloer en biedt plaats aan de wasmachine en droger.



Bijzonder functioneel is de brede kastenwand met schuifdeuren, waarachter de technische installaties (omvormers zonnepanelen, geiser, verdeler vloerverwarming en WTW-unit) netjes uit het zicht zijn geplaatst.

Groot dakterras
met buitengewoon
veel privacy



Het riante dakterras van circa 50 m² biedt een ongekeende mate van privacy en rust midden in het centrum.



Terras met ruimte
voor meerdere
zitgelegenheden

Het terras is gezellig ingericht met kunstgras (met daaronder in België gemaakte, gestorte betontegels), is goed onderhouden en biedt genoeg ruimte voor verscheidene zitplekken.



Brede
terrasoverkapping
met glazen dak

Er is een brede glazen terrasoverkapping aanwezig, waaronder een elektrische zonneluifel is gemonteerd.

Dankzij de aanwezige terrasverwarming, elektra en verlichting kunt u hier tot in de late uurtjes genieten. Er is meer dan voldoende ruimte voor een grote tuintafel en/of een uitgebreide lounge-set

Eigen garage
met opstelruimte
voor 1 auto



Uniek aan dit appartement is de inpandige garage met eigen liftinstallatie die u vanuit de woonverdieping (1^e verdieping) direct naar de garage op de begane grond brengt.



Inpandig bereikbare
garage via
binnentrap en eigen
personenlift

De inpandige garage biedt parkeergelegenheid voor één auto en is afsluitbaar met een elektrisch bedienbare sectionaal garagedeur. De ruimte is voorzien van verlichting, krachtstroom, een aparte loopdeur naar buiten en beschikt over extra ruimte voor een werkhoek, het stallen van de fietsen en het bergen van materialen.

Ruime en
groen ingerichte
voortuin



De woning is gelegen in een karakteristieke straat in het historische centrum van Oirschot. Oirschot staat bekend als een van de mooiste dorpen van Brabant, met een prachtig marktplein, vele monumentale panden en sfeervolle straten en steegjes. Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, culturele voorzieningen en horeca met gezellige terrassen bevinden zich op loopafstand.



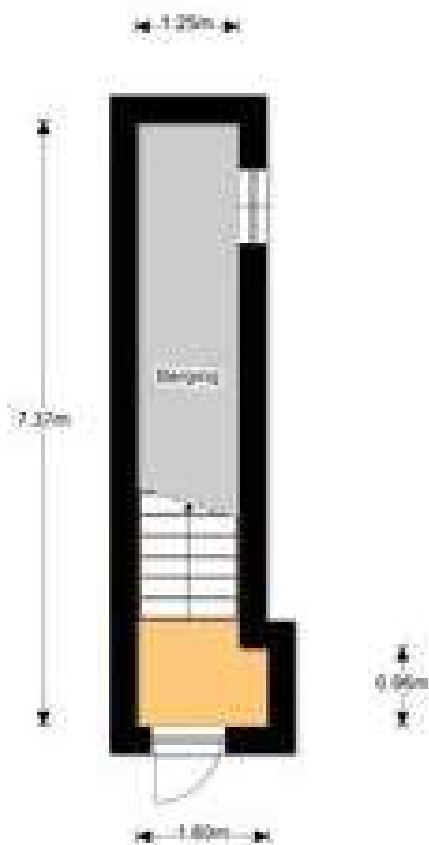
Het oude Raadhuis
op de markt van
Oirschot

Maar ook diverse sportvoorzieningen liggen binnen handbereik. Daarnaast heeft de gemeente ook vele mooie fiets- en wandelroutes in diverse (bosrijke) natuurgebieden.

Oirschot is centraal gelegen tussen de steden Tilburg, Den Bosch en Eindhoven (incl. Eindhoven airport). Binnen ca. 20 minuten rijden zijn de binnensteden hiervan bereikbaar.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwooning ca. 2003, terrasoverkapping uit ca. 2004
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 829 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 213 m², overige inpandige ruimte ca. 38 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 53 m².
- **Woningtype:** riant appartement/bovenwoning 1^e verdieping
- **Verblijfsruimtes:** sfeervolle ruime woonkamer, grote luxe woonkeuken, heerlijke lichte tuinkamer/serre, 4 slaapkamers, 1 'en suite' badkamer bij master bedroom, 1 gastenbadkamer, een wasruimte en een keurige toiletruimte
- **Onderhoud en afwerking:** zeer goed en verzorgd
- **Dakterras:** oriëntatie op het noorden, afmeting ca. 50 m², rustige ligging en uitstekende privacy, onderhoudsvriendelijk aangelegd, royale terrasoverkapping met glazen dak en brede elektrisch bedienbare zonneluifel
- **Parkeren:** eigen, inpandig bereikbare (via lift of trap) garage voor 1 auto, voldoende openbare parkeergelegenheid
- **Ligging:** in het centrum van Oirschot op loopafstand van winkelcentrum De Poort en het historische centrum van Oirschot met zijn monumentale markt.
- **Voorzieningen:** op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen als scholen, horeca, winkels, medische- en culturele voorzieningen, nabij diverse sportaccommodaties en prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes
- **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/koeling:** HR combiketel, type Remeha, plaatsingsjaar 2022. Woning is inmiddels van het gas afgesloten, maar het gas kan redelijk eenvoudig weer worden aangesloten. Warm watervloerverwarming in heel de woning. Airconditioning: Dual Inverter, 2022, in woonkamer. Geisers (2x): Stiebel Eltron, 2022. WTW unit in het voorste gedeelte van de woning aanwezig
- **Warm water:** cv ketel, 2 boilers, Daalderop, 2022, in keuken en in badkamer
- **Energielabel:** A
- **Zonnepanelen:** 20 stuks, geplaatst in 2022
- **Meterkast:** 7 groepen, aardlekvoorzieningen, krachtstroom (in garage) en 1 slimme meter
- **Kozijnen en beglazing:** hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, HR++
- **Isolatie:** volledige isolatie, dak-, gevel- en vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen 1^e verdiepingsvloer
- **Mechanische ventilatie:** WTW systeem en afzuigingsysteem, beide van het merk Velu, (2003)
- **Plissé gordijnen:** bij de diverse lichtkoepels, glas van lichtkoepel woonkamer is in 2025 vervangen
- **Zonneluifel:** elektrisch bedienbare zonneluifel onder glazen dak van terrasoverkapping
- **Schilderwerk:** buitenzijde gedaan in 2025 (erkend schildersbedrijf), binnenzijde in zeer goede staat
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig
- **Vernieuwd:** vaatwasser, koelkast en kookplaat vernieuwd in 2023.
- **Kosten VVE:** 202,- per maand

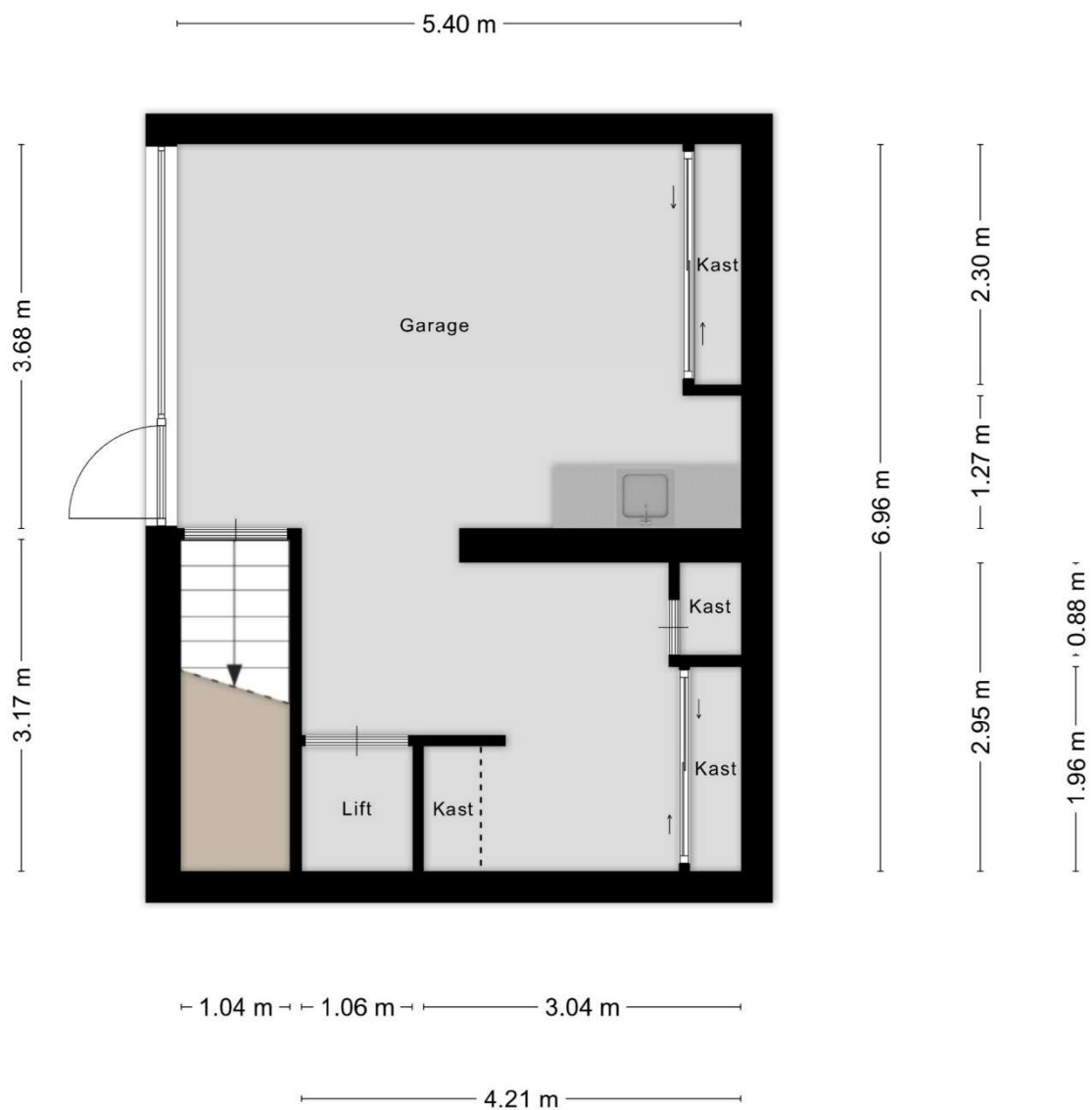


BEGANE GROND:
GEZAMELIJKE ENTREE
MET TRAPOPGANG



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

EERSTE VERDIEPING:
WONING



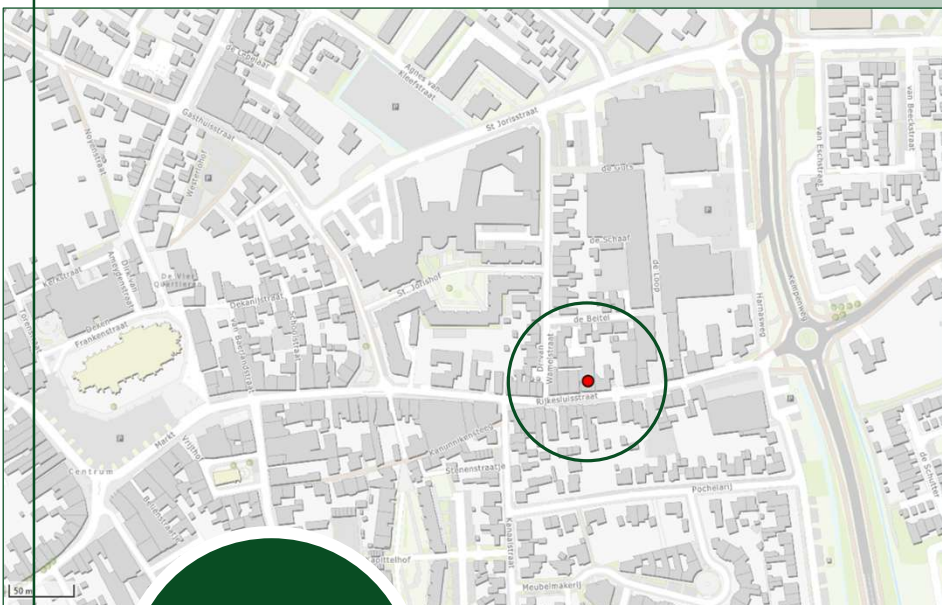
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

**BEGANE GROND:
INPANDIG
BEREIKBARE GARAGE
MET BERGING**

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.



Rijkesluisstraat 38

GEMEENTE OIRSCHOT

VOORWAARDEN

Een bezichtiging is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij 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.

Wij laten
dit pand graag
aan u zien!

Voor een
bezichtiging kan een
afpraak gemaakt
worden via ons
kantoor

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 hypotheek, 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.