

TE KOOP



Kaarsenmaker 34
Middelbeers
(gem. Oirschot)

Vraagprijs
€ 509.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Kaarsenmaker 34 te Middelbeers (gemeente 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. 2018
- Inhoud woning ca. 417 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 118m²
- Externe bergruimte ca. 10 m²
- Perceel ca. 148 m²
- Energielabel A

Instapklare
woning aan rustige
straat in jonge
woonwijk

Instapklare, stijlvol afgewerkte hoekwoning uit 2018, zeer geschikt voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar een verzorgde gezinswoning in een rustige, groene dorpsomgeving. Dit sfeervolle woonhuis heeft vier slaapkamers, een moderne badkamer, een straatgerichte open keuken en een lichte, comfortabele woonkamer. Het woonoppervlak is verdeeld over drie bouwlagen, waarbij de smaakvolle, eigentijdse afwerking door het hele huis van consistent goed niveau is. De keurig onderhouden achtertuin op het zuiden is aangenaam rustig gelegen en voorzien van een afsluitbare achterom en een vrijstaande houten tuinberging met sfeervolle terrasoverkapping — ideaal om van het buitenleven te genieten. Parkeren vindt plaats direct voor de deur in de daartoe bestemde parkeerstroken in de straat. De woning staat op een aantrekkelijke en rustige hoeklocatie in een jonge woonwijk aan de rand van Middelbeers nabij diverse speelvoorzieningen. Op korte afstand bevinden

zich winkels, een kind-centrum en enkele sportaccommodaties. De gezellige dorpskern van Oirschot ligt op slechts enkele minuten rijden. De gemeente kent prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes en heeft een goede ligging en ontsluiting t.o.v. van Den Bosch, Eindhoven en Tilburg.



Keurig
afgewerkte
ontvangsthal



Via de bescheiden voortuin en entree met zijlicht in de voorgevel betreedt u de nette ontvangsthal van de woning. Deze verwelkomt u met een warme, eigentijdse sfeer: de pvc-vloer in houtlook loopt mooi door over de gehele begane grond en is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Het plafond is uitgevoerd in wit spuitwerk en de wanden zijn glad gestuukt in een zachte zandkleur.



Nette, moderne
toiletruimte

Fraaie witte paneeldeuren accentueren de verzorgde uitstraling.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De moderne en keurige toiletruimte met grijze tegelvloer, witte en grijze horizontale keramische wandtegels is ingericht met een wandcloset en een fonteintje en voorzien van mechanische afzuiging.

BEGANE GROND: HAL + TOILETRUIMTE



Woonkamer
met verzorgde en
eigentijdse
uitstraling

De woonkamer ademt een eigentijdse en warme sfeer en is ruim van opzet. Het is tevens een fijne lichte ruimte met meerzijdig lichtinval



De ruimte is verzorgd en stijlvol afgewerkt met een pvc vloer in houtlook (incl. vloerverwarming), wanden met stucwerk in diverse kleurtonen en zandkleurig behang in motief.

Lichte zithoek
aan tuinzijde



De zithoek is gelegen aan de tuinzijde en ontvangt veel licht dankzij de dubbele openslaande tuindeuren naar het terras aan de achtergevel, die zijn uitgerust met een zonwerend elektrisch screen.



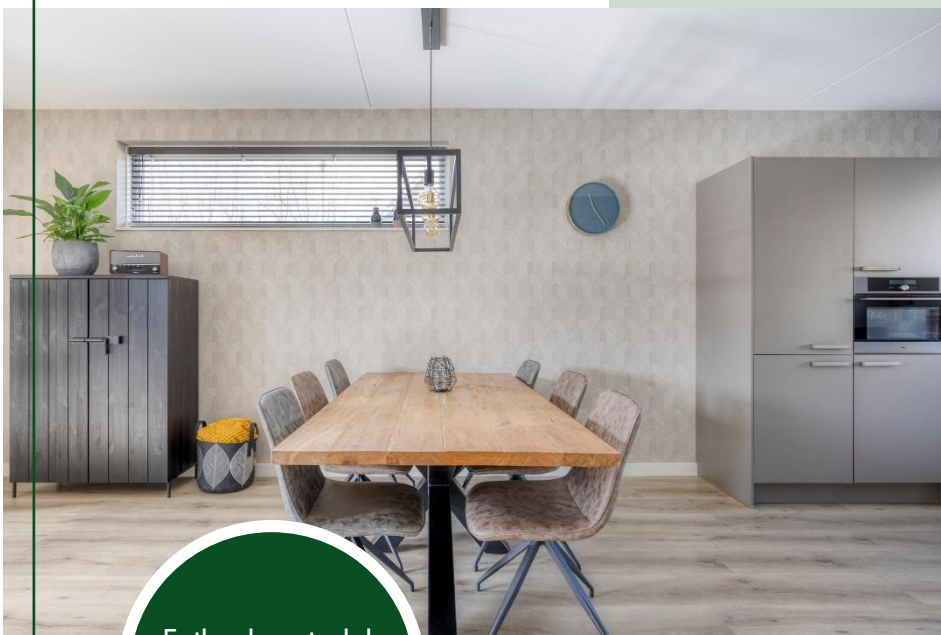
Living met praktisch
portaal met toegang
tot tuin

Vanuit de zithoek heeft men goed zicht op de zonnige achtertuin. De verblijfsplek kent een goede afmeting voor het plaatsen van het zitmeubilair.

Eethoek nabij
het daglicht



De eethoek bevindt zich in de middenzone tussen de zithoek aan de achterzijde en de keuken aan straatzijde. Hier heeft u alle plek voor een vrijstaande opstelling van een grote eettafel.



Eethoek met plek
voor een grote
eettafel

Aansluitend is er een trapkast met legplanken, verlichting en elektra aanwezig.



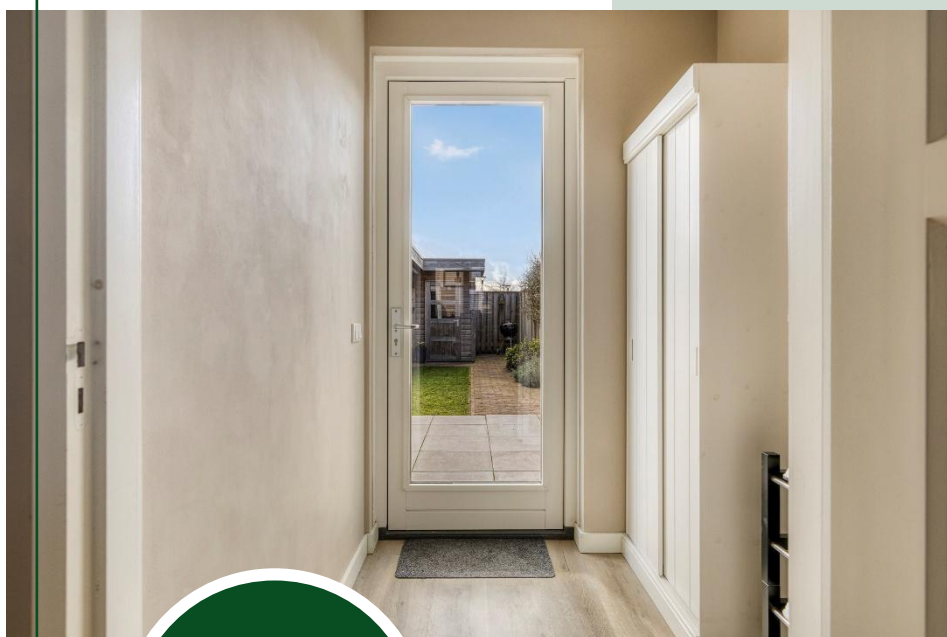
Moderne
keuken in lichte
kleurstelling

De open keuken is gelegen aan de straatzijde en biedt via het raamkozijn prettig zicht op de openbare buitenruimte. De afwerking sluit naadloos aan op die van de woonkamer.

Het moderne keukenblok is opgesteld in een praktische hoekindeling met greeploze crème witte fronten, brede soft-close lades en een donkergrijs composieten werkblad. Een hoge kast in warme grijze tint completeert het geheel.



De keuken is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, een rvs afzuigkap in schouwmodel, een rvs gootsteen, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie en een combi oven/magnetron — alles van het merk Pelgrim. Dimbare inbouwspots zorgen voor een sfeervolle verlichting.



Portaal met
loopdeur naar tuin

Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot een functioneel en licht portaal aan de achtergevel met een loopdeur naar de achtertuin en extra garderoberuimte en bergkasten.

Keurige
overloop in lichte,
neutrale tinten



De lichte overloop op de 1^e verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping — met uitzondering van de badkamer — is voorzien van een laminaatvloer in houtlook. Wanden zijn voorzien van stucwerk in warme, neutrale tinten en plafonds in wit spuitwerk, passend bij de sfeer van de rest van de woning.



Ruime en lichte
ouderslaapkamer

De goed bemeten ouderslaapkamer aan de rustige tuinzijde van de woning is licht en verzorgd afgewerkt en ingericht met een brede garderobekast die ter overname wordt aangeboden.

Slaapkamer 2 in
warme kleurtonen



Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde van de woning en is eveneens ruim en licht van opzet. Een nette kamer in warme kleurtonen met een verzorgde uitstraling en zicht op de openbare buitenruimte.



Slaapkamer 3
aan tuinzijde

De bescheiden 3^e slaapkamer is gelegen aan de tuinzijde van de woning en is tevens smaakvol afgewerkt in dezelfde stijl als de overige vertrekken.



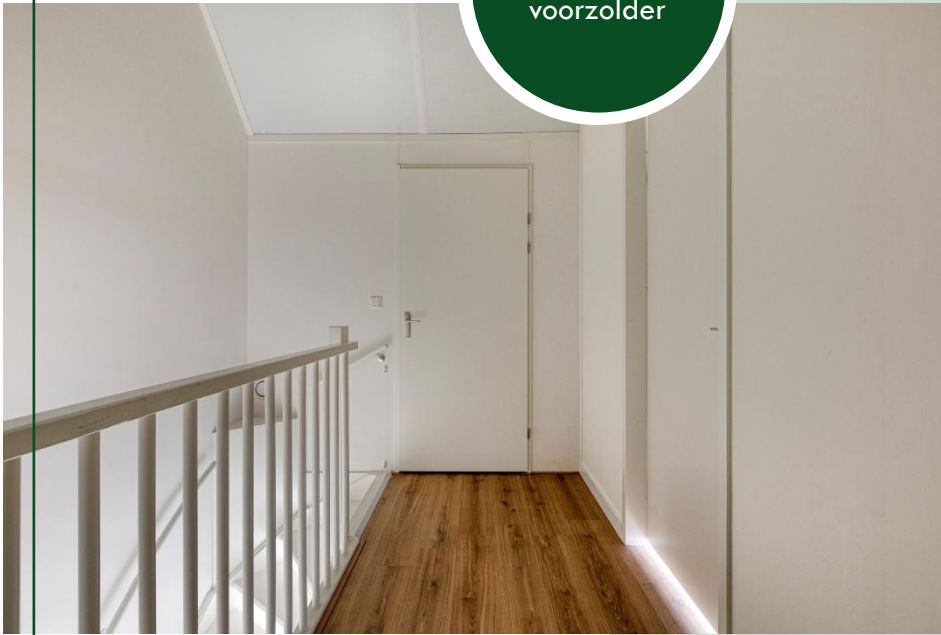
Moderne
badkamer met
natuurlijk
lichtinval

De aan de voorzijde van de woning gelegen moderne badkamer is volledig betegeld met een witte en grijze horizontale wandtegels en een grijze, keramische tegelvloer met vloerverwarming. De sanitaire ruimte is voorzien van mechanische afzuiging, een radiator en beschikt over prettig natuurlijk daglicht.



De badkamer is uitgerust met een breed wastafelmeubel met twee waskommen en soft-close lades, een verticale toiletkast in houtlook, een brede spiegel met verlichting, een wandcloset en een inloopdouche met glazen douchedeur en thermostaatkraan.

Nette
voorzolder



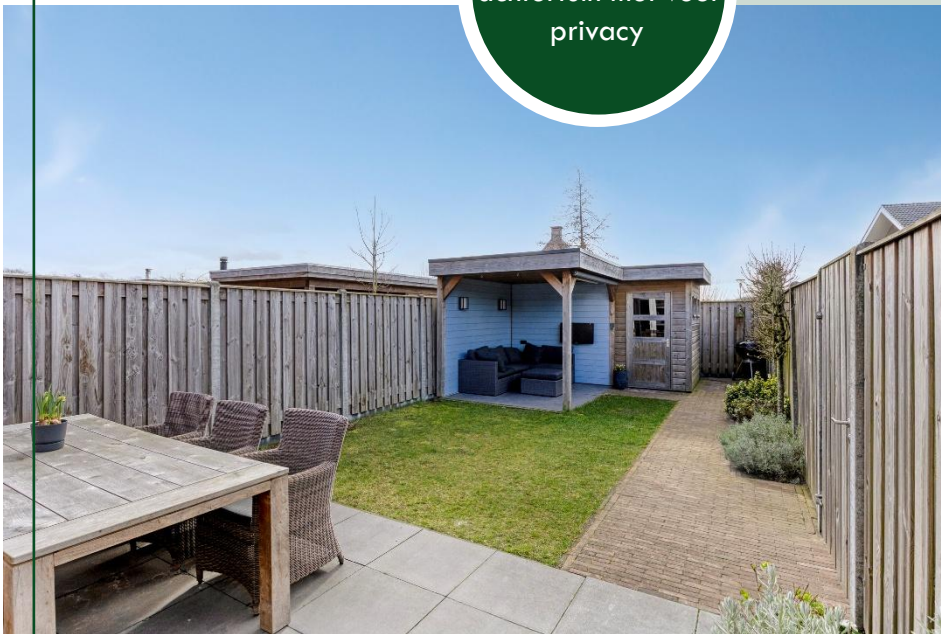
De ruime en hoge voorzolder op de 2^e verdieping is bereikbaar via een vaste trapopgang en voorzien van een laminaatvloer in houtlook en wit geverfde wanden. Naast opstelruimte voor wasmachine en droger biedt deze verdieping toegang tot een keurige vierde slaap-/werkkamer en de technische ruimte, met daarin de cv-installatie, de wtw-unit en bergruimte (achter de knieschotten).



slaapkamer 4 met
tweezijdig lichtinval

De 4^e slaapkamer is een net afgewerkt vertrek in lichte neutrale tinten en multifunctioneel inzetbaar. De kamer beschikt over prettig tweezijdig natuurlijk lichtinval via een groot dakraam en een hoog gevelraam en heeft aan weerszijden heel wat bergruimte achter de knieschotten.

Rustig gelegen
achtertuin met veel
privacy



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zonnige achtertuin met gunstige oriëntatie op het zuiden. Deze goed bemeten buitenruimte beschikt over heel wat privacy en is heerlijk rustig gelegen. Een goed onderhouden tuin waarin het absoluut heel aangenaam verblijven is.



Verzorgd
aangelegde
achtertuin op het
zuiden

De tuin is verzorgd aangelegd met een gazon, een border met vaste beplanting, terrastegels en klinkerbestrating en goede houten erfafscheidingen. Voorzieningen als een buitenkraan en elektra zijn aanwezig

Direct aan de achtergevel bevindt zich een kavelbreed terras met mooi zicht op de gehele tuin.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN



Sfeervolle houten
terrasoverkapping
en tuinberging

Achter op het perceel staat een vrijstaande houten tuinberging met sfeervolle terrasoverkapping. De tuinberging beschikt over verlichting, elektrapunten en natuurlijke lichtinval — ideaal voor het stallen van fietsen en tuinmaterialen.

De terrasoverkapping is een uitnodigende buitenruimte met plek voor een gezellige lounge-set.



Daarnaast is de tuin voorzien van een afsluitbare houten poort naar het pad naast de woning, zodat er een handig achterom beschikbaar is.

Eengezinswoning
met nette,
bescheiden
voortuin



De bescheiden maar goed onderhouden voortuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met siergrind, klinkerbestrating en siergrassen.

De woning staat op een mooie hoeklocatie aan een uitermate rustige woonstraat in een jonge woonwijk aan de rand van Middelbeers. De straat heeft een groen karakter met borders met hoge en lage beplanting en beschikt over ruim voldoende parkeergelegenheid.



Hoekwoning, rustig
gelegen aan de
rand van
Middelbeers

Nabij de woning bevindt zich een speel-/ groenvoorziening, ideaal voor jonge kinderen. Middelbeers is het grootste van de drie Beerzen, maakt deel uit van de gemeente Oirschot (gelegen in de Kempen) en heeft een dorps karakter. Beers wordt omgeven door het landschap van de Kleine en Grote Beerze. Ten zuiden strekt zich de Landschotse Heide uit, een fraai heidegebied met vennen en naaldbossen — ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN + OMGEVING

Centrum van Middelbeers



Middelbeers kenmerkt zich door een rijk verenigingsleven, zowel op sport- als cultureel vlak, veel leef- en woonruimte en een hechte gemeenschap. De gemeentelijke hoofdplaats Oirschot, met zijn monumentale, historische dorpskern, gezellige terrassen en winkels, ligt op slechts enkele minuten rijden hier vandaan.



Prachtig wandelen
bij De Heilige Eik

Voor het openbaar vervoer zijn busverbindingen beschikbaar en het treinstation van Best met directe verbindingen naar Eindhoven en Den Bosch is per auto bereikbaar. Via de N395 sluit Middelbeers aan op het regionale wegennet. De snelwegen A58 en A2 zijn binnen circa 10 minuten bereikbaar, wat uitstekende verbindingen biedt richting Eindhoven (incl. airport), Tilburg en 's-Hertogenbosch.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwoning ca. 2018
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 417 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 118 m², externe bergruimte ca. 10 m²
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 148 m², G 2695, 3029, 3034
- **Woningtype:** hoekwoning, eengezinswoning
- **Verblijfsruimtes:** keurige ontvangsthall, verzorgd afgewerkte woonkamer, open keuken aan straatzijde, 4 slaapkamers, moderne badkamer en nette toiletruimte
- **Onderhoud en afwerking:** goed en eigentijds
- **Achtertuint:** gunstige oriëntatie op het zuiden, privacy biedend, rustige ligging, goed onderhouden, vrijstaande houten tuinberging met houten terrasoverkapping, eigen achterom middels afsluitbare houten poort naar pad naast woning
- **Parkeren:** voldoende openbare parkeergelegenheid, voor de deur
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat in kindvriendelijke jonge woonwijk aan de rand van Middelbeers, nabij met diverse speel- en groenvoorzieningen
- **Voorzieningen:** nabij een kindcentrum, winkels voor dagelijkse boodschappen, sportaccommodaties en prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes
- **Ontsluiting:** goede ligging t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg via de A58 en A2. Allen binnen ca. 25 minuten bereikbaar
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, NS station in Best met directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch

- **Verwarming/koeling:** HR combiketel (Atag), plaatsingsjaar 2018. Wtw installatie (Duco) uit 2018. Warmwater vloerverwarming: hele begane grond (mu.v. trapkast en toiletruimte) en badkamer
- **Warm water:** cv combiketel
- **Energie label:** A
- **Meterkast:** 8 groepen, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** houten kozijnen met dubbele beglazing, HR++
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren, geen kruipruimte aanwezig
- **Screens:** elektrisch bedienbaar, achterzijde woning beneden en boven
- **Schilderwerk:** buitenzijde gedaan in 2018, binnenzijde in goede staat
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig



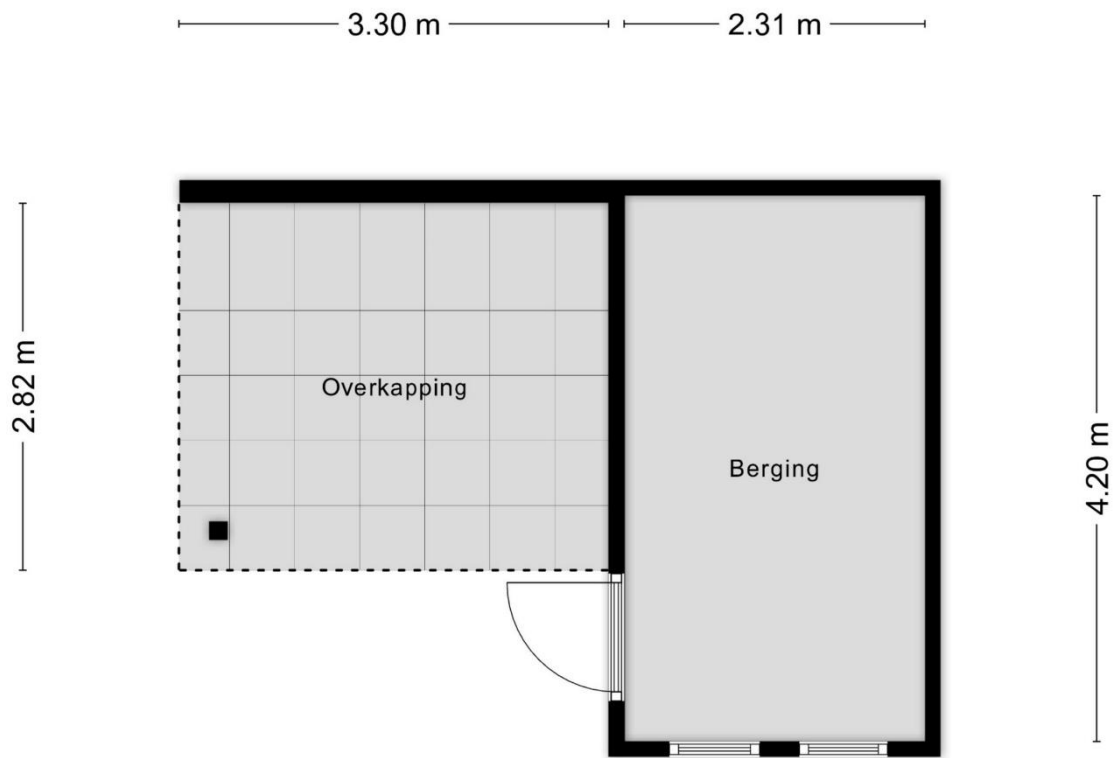
**BEGANE
GROND**





TWEEDE
VERDIEPING

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



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

VRIJSTAANDE
GARAGE

Kadastrale kaart

Uw referentie: kaarsenmaker 34



0 5 10 15 20 25m

KADASTRALE KAART
SECTIE G
PERCEEL 2695, 3029,
3034

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers
Sectie G
Perceel 2695

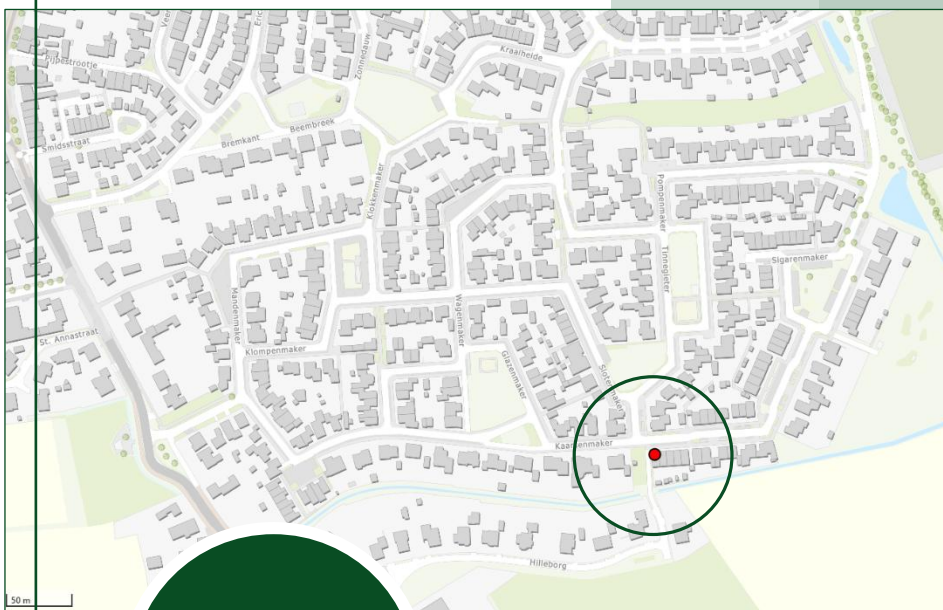
kadaster



19 januari 2025
bare 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 databankrecht.

Oost-, West- en
Middelbeers
(Gemeente
Oirschot)



Kaarsenmaker 34

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.

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 erfdiensbaarheden, 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 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.