

# TE KOOP



Marjolein 7  
Oostelbeers  
(gem. Oirschot)

Vraagprijs  
€ 499.000,-  
kosten koper

## ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Marjolein 7 te Oost-, West- en 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. 2019
- Inhoud woning ca. 382 m<sup>3</sup>
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 108 m<sup>2</sup> (incl. zolderruimte)
- Externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>
- Perceel ca. 201 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- 5 Zonnepanelen, 2019

Hoekwoning in  
prettige rustige  
woonomgeving

**Bent u op zoek naar de ideale start voor uw gezin? Deze eigentijdse en smaakvolle hoekwoning uit 2019 biedt alles wat een modern huishouden wenst.**

**Gelegen aan een aangenaam rustige straat in een jonge woonwijk, geniet u hier van een instapklaar afwerkingsniveau en een heerlijke achtertuin op het oosten met sfeervolle terrasoverkapping, achterom en tuinberging. Met een energielabel A, vijf zonnepanelen en volledige vloerverwarming op zowel de begane grond als eerste verdieping is de woning bovendien zeer duurzaam en comfortabel. Een lichte, huiselijke woning met drie slaapkamers (mogelijkheid voor meer) en een royale open zolder die wacht op uw eigen invulling. Parkeren kan direct voor de deur en alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik.**

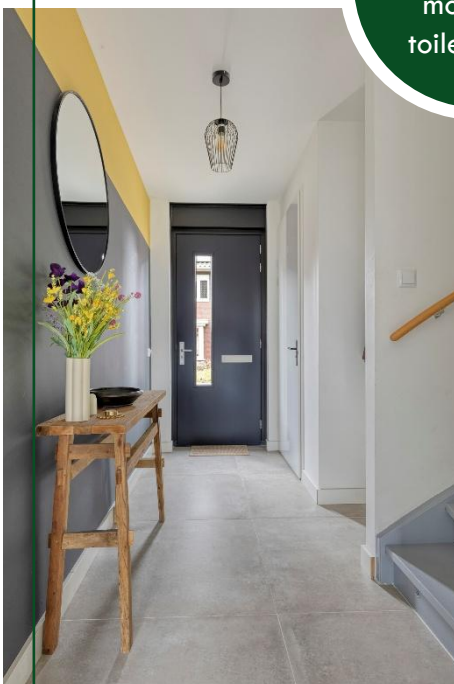
**Rondom de gemeente zijn bovendien prachtige natuurgebieden te vinden met vele fiets- en wandelroutes. Daarnaast heeft Oirschot een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg.**





Keurig  
ontvangsthal met  
moderne  
toiletruimte

Via de bescheiden, onderhoudsvriendelijke voortuin bereikt u de entree van deze nette woning. In de ontvangsthall wordt direct de toon gezet door de moderne afwerking met een lichtgrijze keramische tegelvloer van groot formaat, die drempelloos is doorgelegd over de gehele begane grond. Verder is de hele woning voorzien van strak wit stucwerk op de plafonds en gestuukte wanden in eigentijdse kleurtönen.



De hal biedt toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping en een moderne toiletruimte in lichte neutrale tinten met een wandcloset, fonteintje, natuurlijk lichtinval en mechanische ventilatie.

Eigentijds en  
verzorgd  
afgewerkte  
woonkamer



Een stijlvolle glazen deur in zwart houten frame leidt naar de woonkamer. Deze heeft een gezellige opzet met een open indeling, wat zorgt voor een optimaal ruimtelijk gevoel.

Het is tevens een fijne lichte ruimte met brede raamkozijnen in de voor- en achtergevel die de ruimte van heel wat natuurlijk daglicht voorzien.



lichte zithoek  
met tuinzicht

De afwerking is eigentijds en verzorgd, uitgevoerd in lichte, neutrale kleurtonen met wanden in wit (RAL 9010) en heel licht zacht beige. De lichtgrijze keramische tegelvloer is uitgerust met comfortabele vloerverwarming als hoofdverwarming (hele begane grond); hierdoor zijn er geen beeldontsierende radiatoren in de ruimte aanwezig.



Living met  
comfortabele  
vloerverwarming

De zithoek is aan de tuinzijde gesitueerd, waar een breed raamkozijn en een loopdeur naar de tuin zorgen voor heerlijke lichtinval en een directe toegang bieden tot de privacy biedende achtertuin.



Tussen de zithoek aan de achterzijde en de keuken aan straatzijde bevindt zich de bescheiden eethoek. Een praktische toevoeging aan de woonkamer is de aanwezige trapkast, die is voorzien van legplanken, verlichting, elektra en de verdeelunit voor de vloerverwarming.



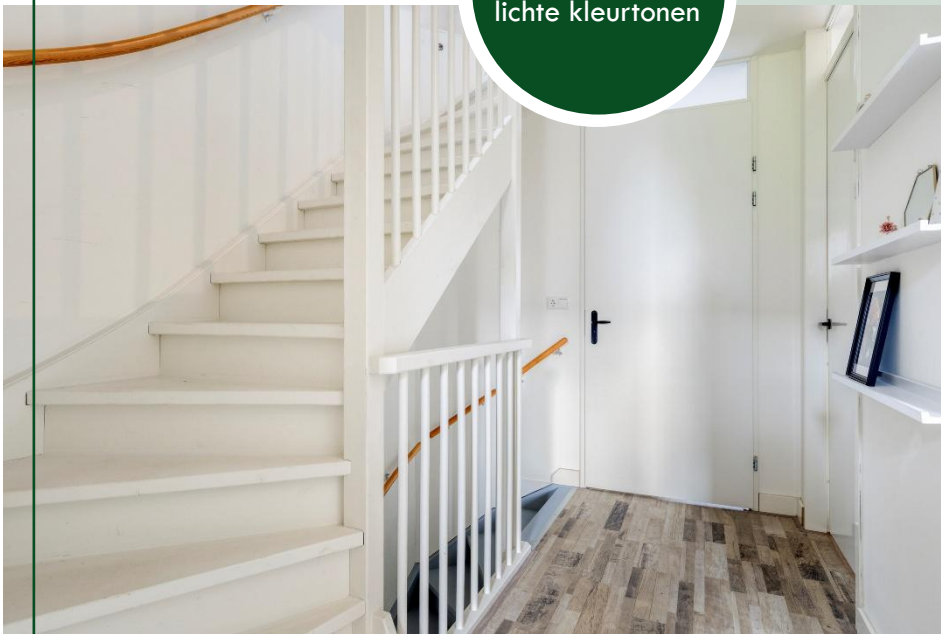
Stijlvolle keuken  
in hoekopstelling

De stijlvolle open keuken biedt uitstekend zicht op de openbare buitenruimte en is ingericht met een keukenblok in hoekopstelling met een warm en eigentijds karakter. De inrichting bestaat uit houtlook fronten met soft-close lades en een donkergrijs kunststof werkblad.



De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over de volgende IKEA-inbouwapparatuur: een 4-pits inductiekookplaat met een zwarte afzuigkap in schouwmodel, een combi-oven/magnetron en een koel-/vriescombinatie, een vaatwasser en een praktische carrouselkast voor extra opbergruimte en een roestvrijstalen gootsteen. Tevens is de keuken voorzien van mechanische ventilatie.

Nette overloop in  
lichte kleuren



De 1<sup>e</sup> verdieping is met zorg afgewerkt en biedt een rustige basis voor de drie slaapvertrekken. Over de gehele verdieping ligt een laminaat vloer in een warme houtlook. Dankzij de aanwezigheid van vloerverwarming op deze hele woonlaag geniet u in elke kamer van een aangenaam klimaat zonder dat er radiatoren aanwezig zijn die de inrichting beperken. Alle plafonds zijn strak afgewerkt met wit stucwerk.



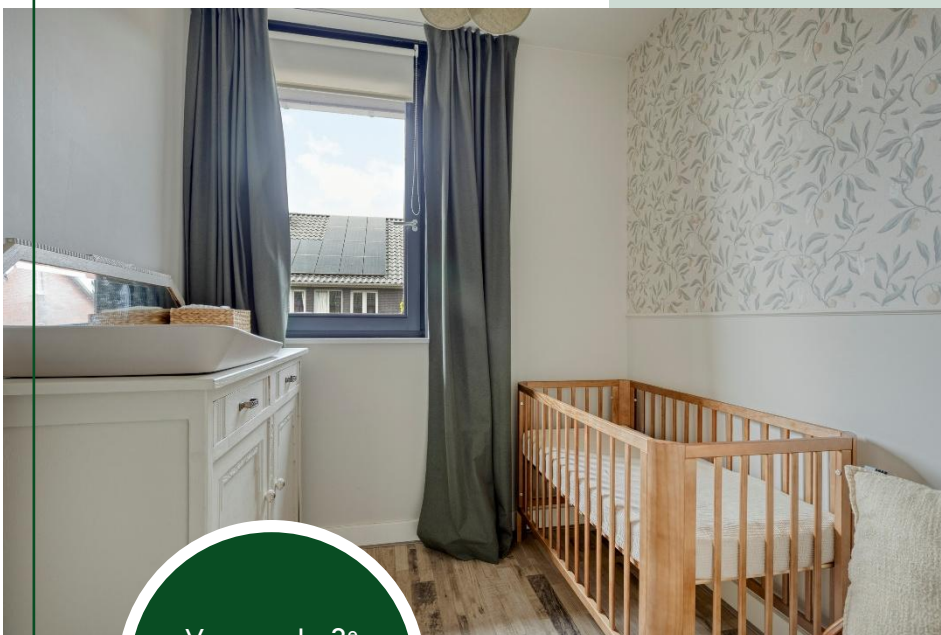
Lichte  
ouderslaapkamer  
aan tuinzijde

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2<sup>e</sup> verdieping. De goed bemeten ouderslaapkamer ligt aan de tuinzijde van de woning en ademt een huiselijke sfeer dankzij de combinatie van wit stucwerk en een wand die is voorzien van sfeervol behang met een landschappelijke afbeelding. Voor optimaal comfort is deze kamer uitgerust met een elektrisch bedienbaar screen.

## Slaapkamer 2 licht en ruim



De lichte en eigentijdse 2<sup>e</sup> slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De wanden zijn hier speels afgewerkt met stucwerk in de kleuren wit en roze. Door het brede raamkozijn geniet u van een prettige lichtinval en goed zicht op de openbare buitenruimte voor de woning. De kamer is van een goed formaat en keurig onderhouden.



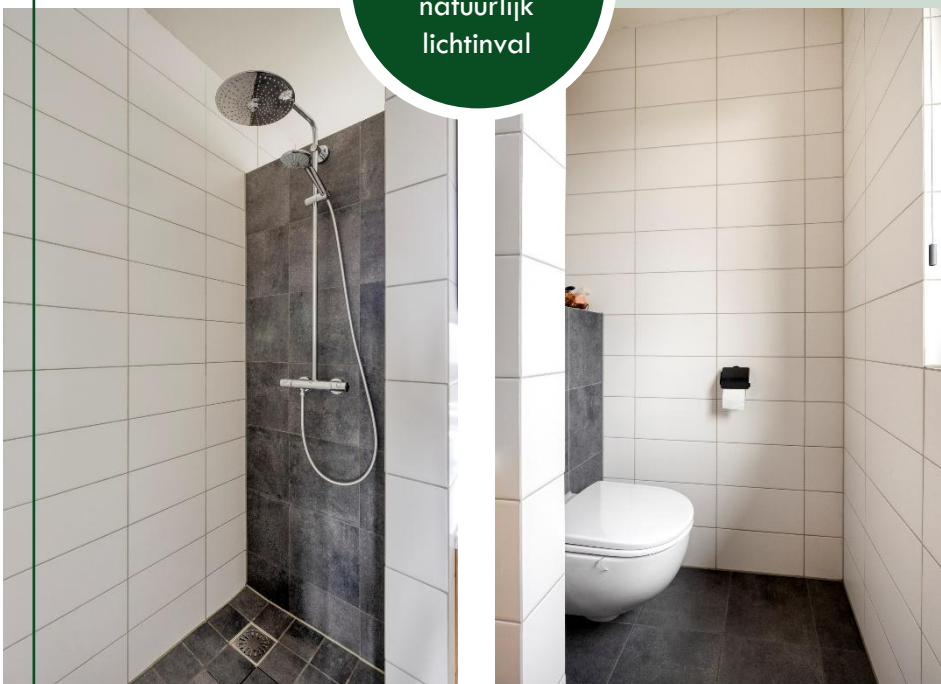
## Verzorgde 3<sup>e</sup> slaapkamer aan voorzijde woning

Ook slaapkamer 3 bevindt zich aan de straatzijde. Dit betreft een bescheiden maar stijlvol vertrek. De afwerking is uitgevoerd in lichte, zachte kleurtonen op de wanden, wat de kamer een rustige uitstraling geeft. Ondanks de compacte afmeting is het afwerkniveau ook hier van een hoog en verzorgd niveau.



Moderne  
badkamer met  
natuurlijk  
lichtinval

De badkamer is van een goed formaat en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze nette ruimte is modern afgewerkt met een grijze tegelvloer, een wit gestuukt plafond en witte wanden die volledig zijn betegeld met horizontale wandtegels. Voor een optimaal binnenklimaat is de ruimte uitgerust met vloerverwarming en mechanische ventilatie, maar ook is er een raampartij die zorgt voor prettig natuurlijk daglicht.

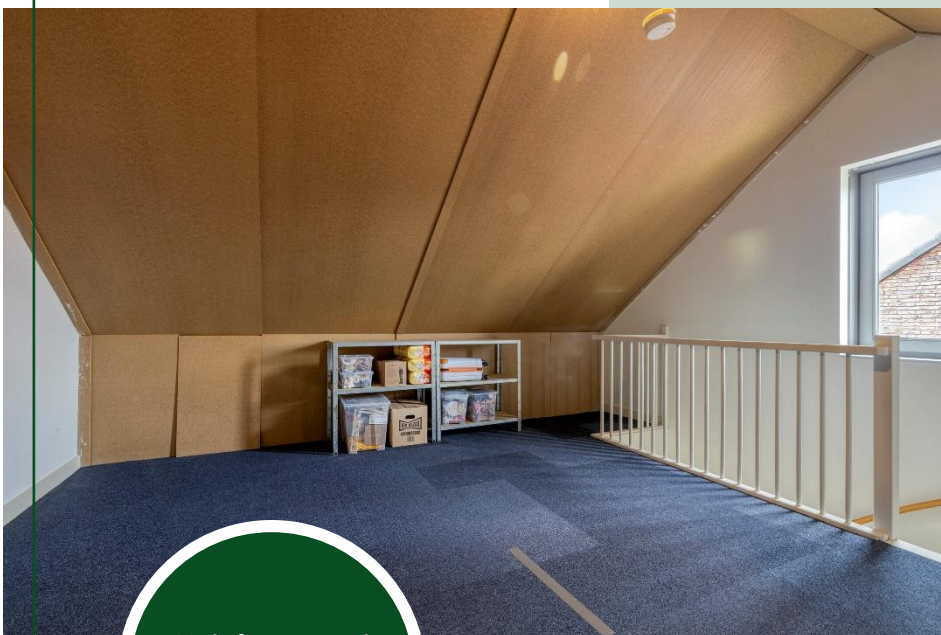


Het algehele afwerkkniveau is, conform de rest van de woning, als goed te bestempelen. De inrichting is uitgevoerd met de volgende voorzieningen: een breed wastafelmeubel met 2 wastafels en 2 brede soft-close lades, boven het meubel hangt een brede spiegel met verlichting, er is extra kastruimte in de vorm van een verticale toiletkast in houtlook, een wandcloset en een inloopdouche met thermostaatkraan, hand- en regendouche.

Ruime open  
zolder met  
natuurlijk  
daglicht



Via een vaste trap bereikt u de royale open zolder op de 2<sup>e</sup> verdieping. Deze ruimte is afgewerkt met nette tapijttegels, beschikt over prettig natuurlijk lichtinval en biedt veel bergruimte achter de knieschotten aan weerszijden van de ruimte.



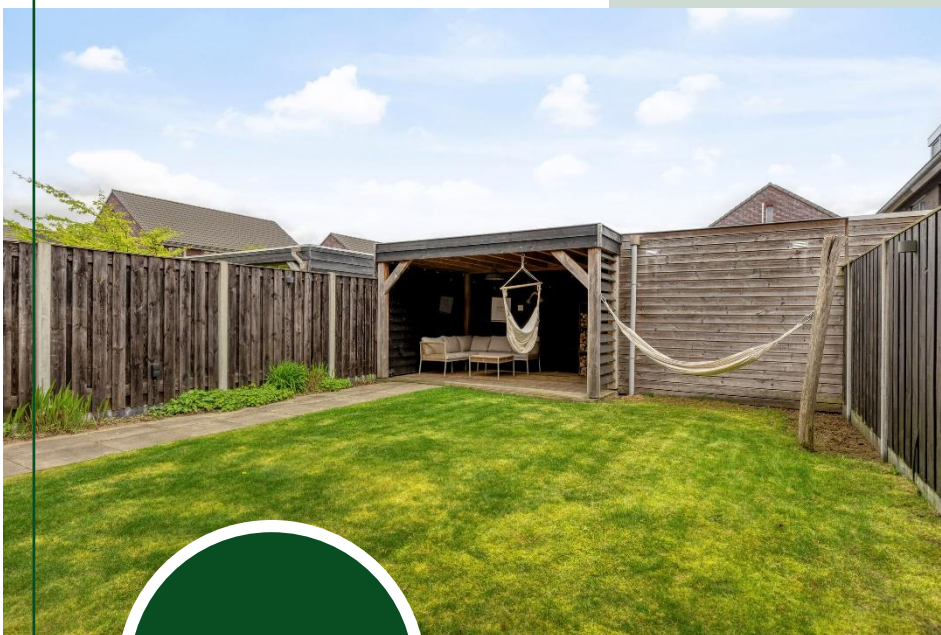
Multifunctioneel  
inzetbare  
zolderruimte

Naast de opstelplaats voor de was-apparatuur, de CV-ketel, omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit, biedt deze verdieping de perfecte mogelijkheid voor het realiseren van een extra slaap- of werkkamer.

Privacy biedende  
achtertuint



De achtertuin van de woning aan de Marjolein 7 is een heerlijke plek die rust, privacy en comfort combineert. De tuin heeft een goede omvang en is gelegen op het oosten, waardoor u hier heerlijk van de ochtend- en middagzon kunt genieten. De tuin is zeer goed bereikbaar via een eigen achterom. Via de zijtuin loopt u naar een afsluitbare houten poort aan de zijgevel, die direct toegang geeft tot de openbare weg.



Goed onderhouden  
tuin op het oosten

Door de rustige ligging en de goede houten erfafscheidingen rondom het perceel geniet u van een hoge mate van privacy. De tuin is keurig onderhouden en straalt een verzorgde sfeer uit. De tuin is sfeervol en gevarieerd ingericht met een mooie balans tussen groen en verharding. Voor optimaal gemak is de tuin uitgerust met een buitenkraan, tuinverlichting en diverse elektrapunten.

**BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN**

Breed terras aan achtergevel



Direct aan de achtergevel bevindt zich een kavelbreed terras van tegelbestrating. Dit terras biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote tuintafel. De tuin beschikt over een centraal gazon en een border die is voorzien van diverse vaste beplanting.

Achter in de tuin vindt u extra faciliteiten die het buitenleven veraangenamen: een sfeervolle, ruime houten terrasoverkapping met een vlonderterras.



Sfeervolle terrasoverkapping en tuinberging achter in de tuin

Dit is een ideale plek voor een lounge-set, waar u met name in de namiddag en avond heerlijk in de zon kunt zitten. Aan de overkapping grenst een houten tuinberging. Deze berging is toegankelijk via een afsluitbare loopdeur en is voorzien van verlichting en elektra, een perfecte plek voor het stallen van fietsen en tuingereedschap.

**BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN**

Ruime en  
groen ingerichte  
voortuin



De voortuin van de woning is bescheiden van omvang en zeer goed onderhouden. Bij de inrichting is gekozen voor een onderhoudsvriendelijk karakter, waarbij gebruik is gemaakt van een combinatie van siergrind en nette tegelbestrating.

Oostelbeers is een karakteristiek dorp dat bekend staat om zijn gemoedelijke sfeer en groene omgeving.



Prachtig wandelen  
bij De Heilige Eik

De woning ligt in een jonge, kindvriendelijke wijk met diverse speel- en groen voorzieningen. Voor de dagelijkse behoeften, scholen en sportverenigingen kunt u terecht in het dorp en de omliggende kernen. De natuurgebieden rondom Oostelbeers bieden volop gelegenheid voor fiets- en wandeltochten en de ontsluiting naar steden als Eindhoven, Tilburg en Den Bosch is uitstekend via de snelwegen (A2 en A58).

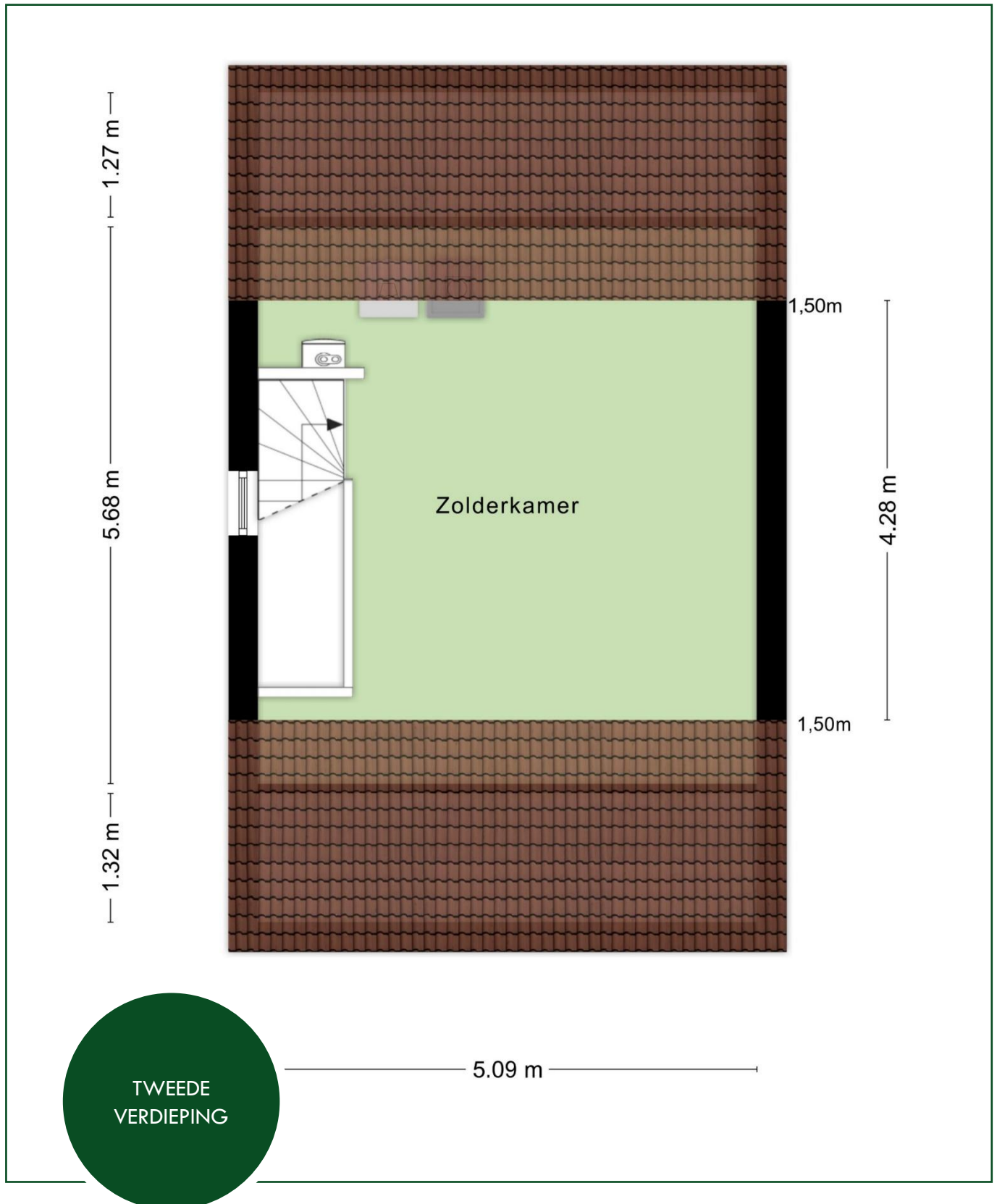
**BUITENRUIMTE: VOORTUIN + OMGEVING**

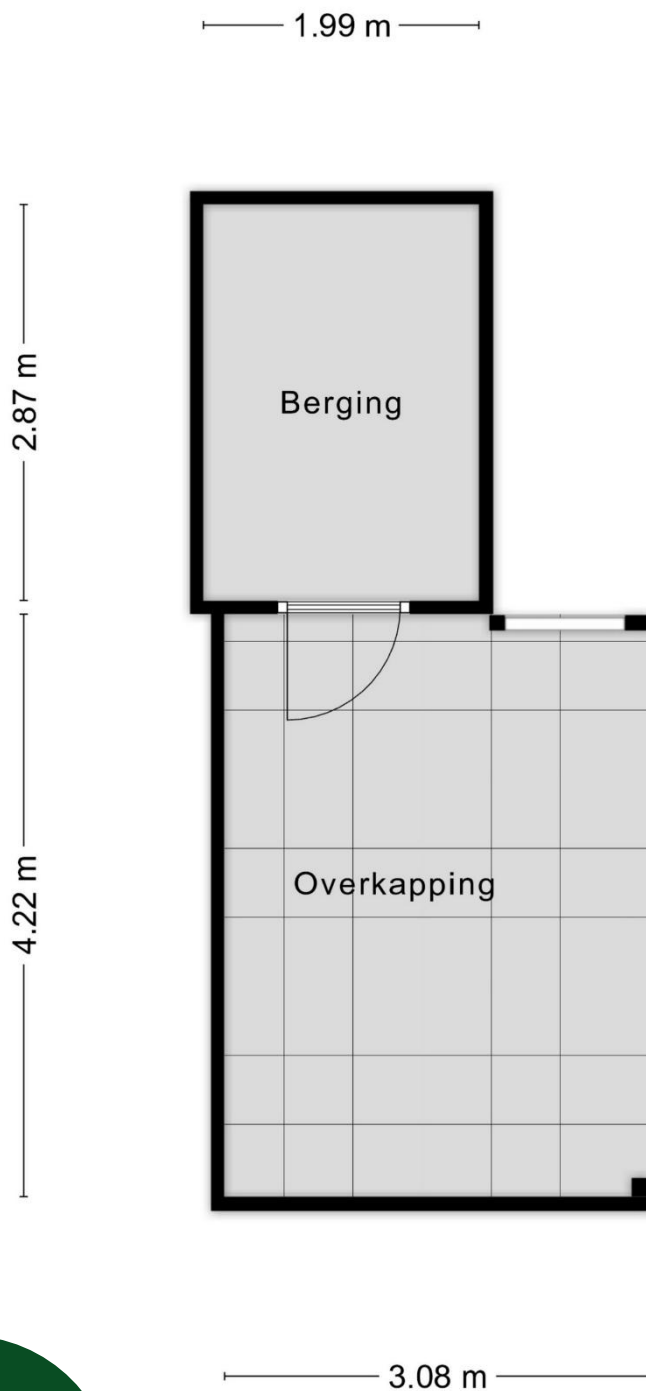
## WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwooning ca. 2019
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 382 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen ca. 108 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 6 m<sup>2</sup>
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 201 m<sup>2</sup>, G 2747
- **Woningtype:** hoekwooning, eengezinswooning
- **Verblijfsruimtes:** nette inkomhal, lichte, verzorgd afgewerkte woonkamer, open straatgerichte keuken, 3 slaapkamers, multifunctioneel inzetbare open zolderruimte, moderne badkamer en nette toiletruimte
- **Onderhoud en afwerking:** goed en eigentijds
- **Achtertuint:** oriëntatie op het oost, goed bemeten, verzorgd en groen aangelegd, breed terras aan achtergevel, sfeervolle houten terrasoverkapping (2020) en houten tuinberging, eigen afsluitbare achterom (houten poort)
- **Parkeren:** ruim voldoende openbare parkeergelegenheid, direct voor de deur in parkeerstrook
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat in kindvriendelijke jonge woonwijk. Op enkele minuten rijden van het gezellige, historische centrum van Oirschot met vele voorzieningen
- **Voorzieningen:** nabij scholen, horeca, winkels, medische en culturele voorzieningen en 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 a 25 minuten bereikbaar
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, NS station in Best et directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch
  
- **Verwarming/koeling:** HR combiketel, Intergas, plaatsingsjaar 2019. Warmwater vloerverwarming op hele begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping (hoofdverwarming)
- **Warm water:** HR combiketel
- **Energielabel:** A
- **Zonnepanelen:** 5 stuks, geplaatst in 2019, merk Goodwe
- **Meterkast:** 9 groepen, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** houten kozijnen met dubbele beglazing (Isolide Superplus)
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren
- **Mechanische ventilatie:** keuken, badkamer en toiletruimte, merk Duco, unit op zolder, 2019
- **Screens:** elektrisch bedienbaar, ouderslaapkamer achterzijde
- **Schilderwerk:** in goede staat, binnenzijde in goede staat
- **Glasvezelvoorziening:** tot aan voordeur









TUINBERGING +  
TERRAS-  
OVERKAPPING

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: marjolein 7



KADASTRALE KAART  
SECTIE G  
PERCEEL 2747

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers  
Sectie G  
Perceel 2747

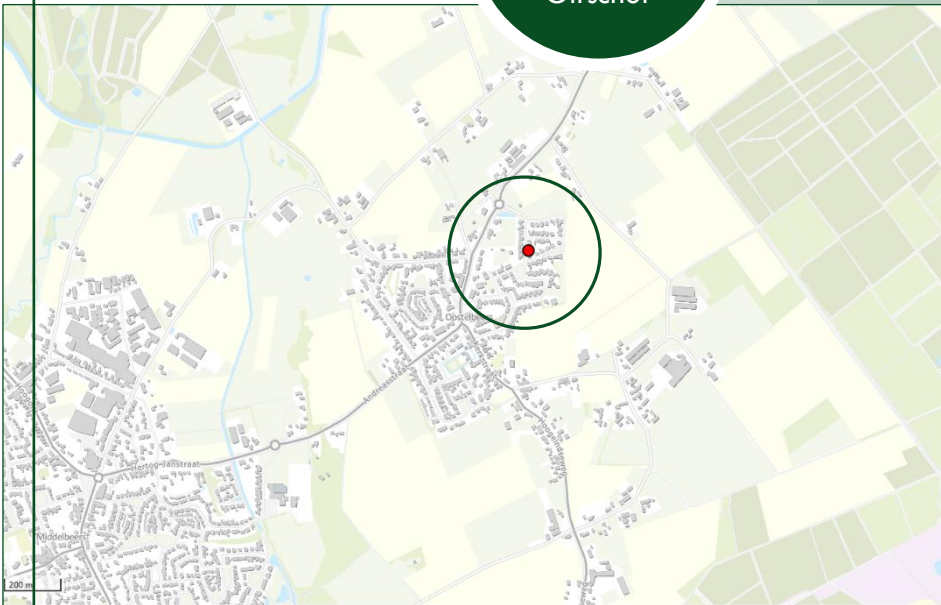
kadaster



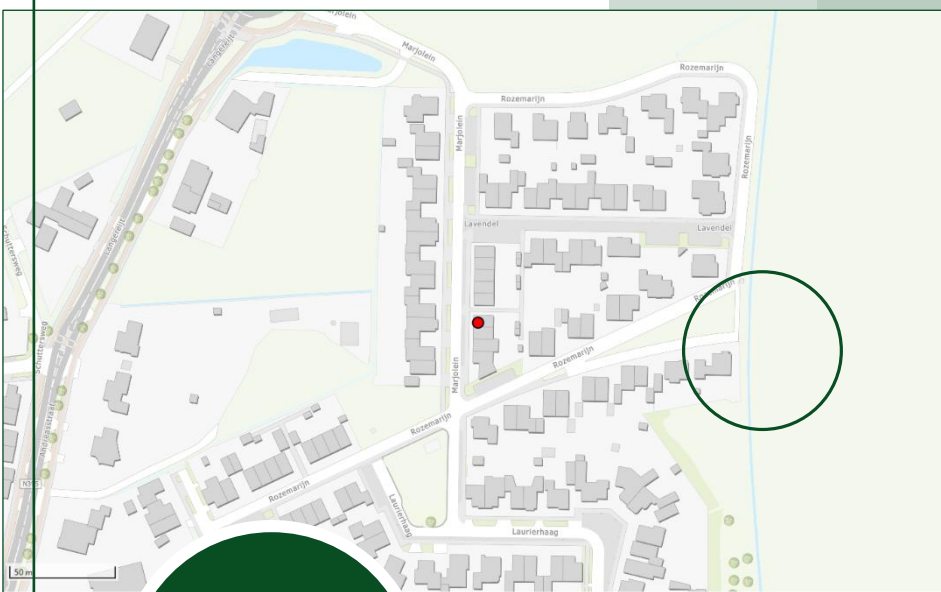
9 maart 2006  
bare registers

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



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.



Marjolein 7,  
Oostelbeers

OOSTELBEERS (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 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.