

# TE KOOP



't Kasteeltje 2  
Oirschot

Vraagprijs  
€ 699.000,-  
kosten koper

## ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van 't Kasteeltje 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 de rand van het centrum van Oirschot gelegen karaktervolle twee onder één kap woning op een royaal perceel, welke aan de achterzijde heerlijk vrij gelegen is aan 'de Boterwijk' met uitzicht over weilanden.**

**Deze instapklare woning is vanaf 2022 op vele punten gemoderniseerd en is onder andere voorzien van een nieuwe keuken en badkamer, 3 ruime slaapkamers en een garage.**

**Niet alleen ligt het fraaie historische centrum van Oirschot met al zijn voorzieningen hier op loopafstand, maar zijn er in de omgeving ook prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes te vinden! Daarnaast heeft Oirschot een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg.**

Woningentree  
't Kasteeltje 2



- Bouwjaar ca. 1954
- Inhoud woning ca. 551 m<sup>3</sup>
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 137 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 21 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 11 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 5 m<sup>2</sup>
- Perceel ca. 676 m<sup>2</sup>
- Energielabel A+
- 14 Zonnepanelen, jaar 2023

Nette en sfeervol  
afgewerkte  
ontvangsthal



Via de verzorgd aangelegde voortuin en entree met bovenlicht in de voorgevel betreedt men de nette en sfeervolle ontvangsthal van de woning.

De hal met garderobemogelijkheden is keurig afgewerkt met een prachtige tegelvloer van decoratieve Portugese tegels en strak stucwerk in een warme kleurstelling op de wanden en het plafond.



Moderne  
toiletruimte met  
wandcloset

De hal biedt toegang tot de keuken, de meterkast, de trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping en tot keurige toiletruimte met wandcloset.

De moderne toiletruimte is afgewerkt met dezelfde tegelvloer als in de hal, strak stucwerk in warme en lichte kleurstellingen op de wanden en het plafond en beschikt over natuurlijke lichtinval (glas in loodraam).

BEGANE GROND: HAL + TOILETRUIMTE



Keuken met  
landelijke  
uitstraling

Middels een fraaie paneeldeur met facet geslepen glas komt men vanuit de hal in de heerlijke open keuken aan de zijkant van de woning. Het brede raamkozijn met roedeverdeling biedt vanuit hier zicht op de eigen oprit en zorgt tevens voor een aangename lichtinval.



De keuken met landelijke uitstraling en keukeninrichting in een lengteopstelling in warme, grijs/groene kleurstelling, beschikt over veel kastruimte met geprofileerde deuren, soft-close lades en over een Dekton werkblad met volop werkruimte.

Ook hier is de ruimte voorzien van fraaie gedecoreerde vloertegels en strak stucwerk op de wanden en het plafond.

In 2022  
vernieuwde  
keuken met  
inbouw-  
apparatuur



De keuken (2022) is ingericht met een keramische butlersink met koperen mengkraan, een grote koelkast (Pelgrim) en een vaatwasser (AEG).



De keuken is voorzien van een kookeiland met zitplaatsen voor 2 personen. Het eiland met dezelfde afwerking als de rest van de keukeninrichting is verder voorzien van een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi oven/magnetron (Pelgrim) en veel werk- en bergruimte.

**BEGANE GROND: OPEN KEUKEN**



De keuken biedt niet alleen toegang tot een zeer ruime, volledig betegelde provisiekelder met licht en elektra maar ook tot een praktische bijkeuken.

De kelder biedt volop opslagruimte en is bovendien voorzien van natuurlijk daglicht.



De bijkeuken is zoals alle vertrekken in deze woning eveneens keurig afgewerkt, dit keer met een grijze keramische tegelvloer met vloerverwarming.

De ruimte is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een keukenblok met rvs gootsteen en houten werkblad en een ruime vaste kast met hang- en legmogelijkheden en de verdeelunit t.b.v. de vloerverwarming.

Praktische  
bijkeuken met  
loopdeur naar de  
achtertuin

BEGANE GROND: BIJKEUKEN/WASRUIMTE

Woonkamer  
met veel  
lichtinval



De woonkamer heeft een sfeervolle uitstraling en is ruim van opzet. Het is tevens een fijne lichte ruimte met kamerbrede puien in de voor- en achtergevel die de ruimte van heel wat natuurlijk daglicht voorzien.



Smaakvol  
afgewerkte  
woonkamer

De ruimte is verzorgd en zeer smaakvol afgewerkt met een multiplank vloer met eiken toplaag in visgraatmotief en strak stucwerk wanden in lichte en warme kleurstellingen op de wanden en het plafond.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Verzorgd  
afgewerkte  
zithoek

De ruime zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning met mooi zicht op de ruime voortuin en groen ingerichte "Kanaalzone".



Tussen de zit- en de eethoek in bevindt zich een fraaie schouw met gashaard welke met name in de koude wintermaanden voor een aangename sfeer en stralingswarmte kan zorgen.

Ruime eethoek  
aan de  
achterzijde



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime eethoek met mooi zicht op de diepe en groen aangelegde achtertuin.

Hier is voldoende ruimte om een flinke vrijstaande opstelling van de eethoek te plaatsen.



Schuifpui  
naar diepe en groen  
aangelegde  
achtertuin

De schuifpui welke is voorzien van ventilatieroosters biedt toegang tot het terras aan de achterzijde van de woning.

Het plafond is hier voorzien van dimbare inbouwverlichting.

Ruime overloop



De overloop op de 1<sup>e</sup> verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook. De wanden zijn daarbij voorzien van strak stucwerk in warme, lichte tinten.

Vanuit de overloop zijn twee ruime slaapkamers, een kledkamer, de badkamer en middels een vaste trapopgang de voorzolder op de 2<sup>e</sup> verdieping bereikbaar.



Kledruimte met hang- en legmogelijkheden

De kledruimte is aan de voorzijde van de woning gelegen en is voorzien van op maat gemaakte kasten met volop hang- en legmogelijkheden.

Deze ruimte heeft dezelfde keurige afwerking als de overloop en is voorzien van natuurlijk daglicht middels het originele ovale raam.



Slaapkamer 1  
licht en ruim

Slaapkamer 1 ligt eveneens aan de voorzijde van de woning en is ruim en licht van opzet.

Het raamkozijn (draai/kiep) met roedeverdeling heeft een mooi zicht op de voortuin en de omgeving en is bovendien voorzien van een hor. Dit kozijn is evenals het kozijn op slaapkamer 2 een verhuisraam.



Een nette kamer met een laminaatvloer in houtlook, stucwerk wanden in moderne kleurstellingen en een wit stucwerk plafond.

De ruimte is voorzien van elektrische verwarming.

Ook op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn veel originele details bewaard gebleven zoals de deuren met fraaie architraven, het glas in lood raam bij de overloop en het ovale raam in de kleedkamer.



Ruime en lichte  
slaapkamer 2

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde van de woning, is eveneens ruim en licht te noemen. Vanuit hier heeft men een fantastisch zicht over de diepe achtertuin en omliggende landerijen.



Dit vertrek beschikt over eenzelfde afwerking als slaapkamer 1 maar is bovendien voorzien van een praktische vaste kast met hang- en legmogelijkheden.



De aan de achterzijde van de woning gelegen badkamer (2022) is met gevoel voor sfeer smaakvol afgewerkt en zeer passend bij de rest van de woning.

Compleet ingerichte badkamer



De badkamer is volledig betegeld met keramische wand- en vloertegels en het strak gestucte plafond is voorzien van sfeervolle en dimbare inbouwverlichting.

De ruimte wordt verwarmd middels elektrische vloerverwarming en een design radiator.

Badkamer met  
natuurlijk daglicht



Verder is de ruimte compleet ingericht met een vintage wastafelmeubel met waskom, staande koperen kraan, veel bergruimte en een spiegel, een halfvrijstaand ligbad met thermostaatkraan en handdouches, een wandcloset (Villeroy & Boch) en een inloopdouche met thermostaatkraan, handdouches, regendouche en easy-drain.



Luxe afgewerkte  
badkamer

Al het sanitair in de badkamer is luxe uitgevoerd in een moderne koperkleur.

De badkamer is voorzien van veel natuurlijk daglicht door de aanwezigheid van de loopdeur met zijlicht. Deze biedt toegang tot het aan de achterzijde van de woning gelegen dakterras.



Dakterras met  
uitzicht over de  
achtertuin en  
landeringen

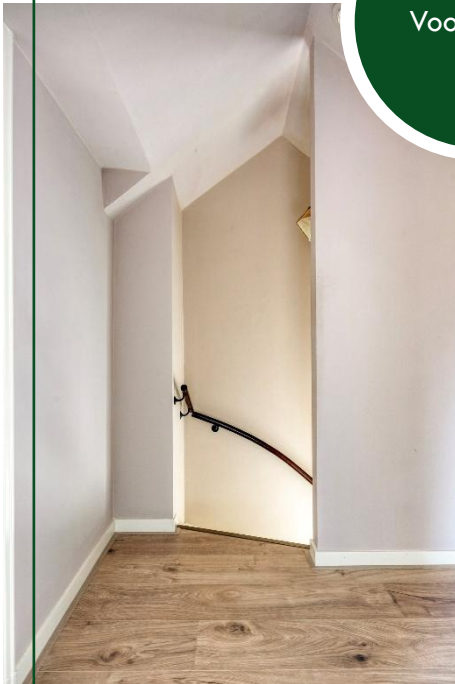
Vanuit de badkamer betreedt men het volledig met trottoirtegels betegelde dakterras aan de achterzijde van de woning.

De dakbedekking is hier, net zoals de isolatie in 2024 geheel vernieuwd.



Vanuit hier heeft men een fantastisch uitzicht over de diepe en groen aangelegde achtertuin maar ook over de omliggende landeringen in “de Boterwijk”.

Voorzolder



De voorzolder op de 2<sup>e</sup> verdieping biedt toegang tot een cv-/bergruimte (met cv-ketel, Vaillant, plaatsingsjaar ca. 2020) en de 3<sup>e</sup> slaapkamer.

De hele verdieping is netjes afgewerkt en belegd met een klik pvc vloer in houtlook en voorzien van strak stucwerk op de wanden en het plafond.



Slaapkamer 3 met  
dakraam en  
dakkapel

Slaapkamer 3 is een heerlijke lichte en royale kamer met tweezijdige lichtinval middels een dakkapel (2025) en een Velux dakraam met verduisterend screen.



Royale 3<sup>e</sup>  
slaapkamer

Deze royale kamer heeft vanuit de dakkapel een mooi zicht over de diepe, fraai aangelegde achtertuin.

In 2025 is deze ruimte verbouwd tot een luxe afgewerkte ouderslaapkamer maar deze kan uiteraard ook worden benut als werkkamer/kantoorruimte.



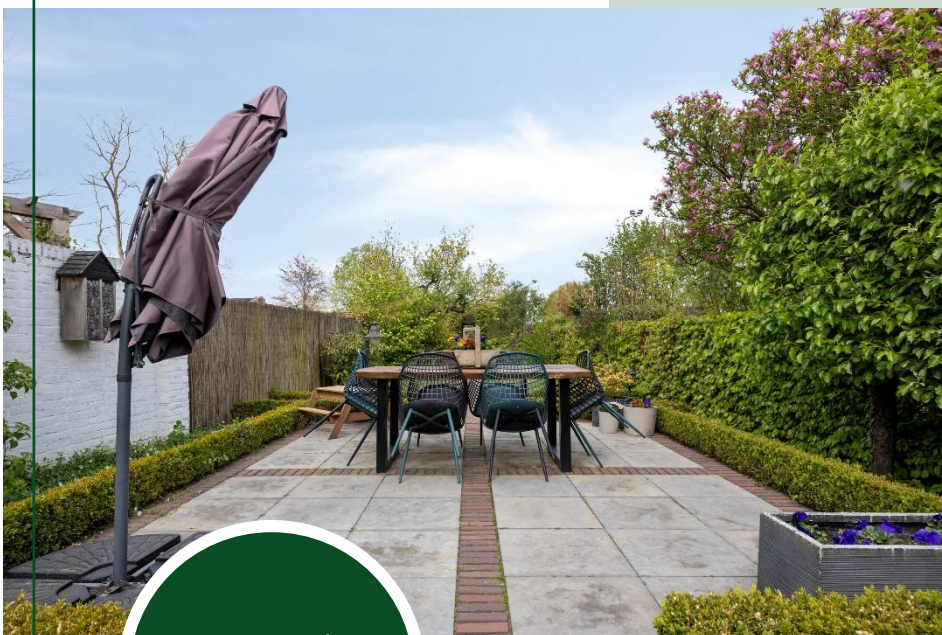
Onder de dakhelling, achter de knieschotten is bovendien nog heel wat praktische bergruimte aanwezig.

Achtertuint met  
buitengewoon veel  
privacy



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zeer diepe achtertuin met oriëntatie op het noordwesten.

Door de grootte van de tuin is er op elk moment van de dag wel een zonnig plekje te vinden.



Verzorgd  
aangelegde  
achtertuint

De tuin is zeer verzorgd en sfeervol aangelegd met diverse zitplekken.

Ruim terras, direct  
aan de  
achtergevel



Direct aan de achtergevel bevindt zich een ruim terras in sierbestrating waar men heerlijk kan zitten met zicht op de groene tuin.



Heerlijk groen  
aangelegde tuin

De tuin is ingericht met enkele terrassen in sierbestrating, borders met vaste beplanting, houten-en stenen erfafscheidingen, volwassen beukenhagen, buxus haagjes, leibomen en ander volwassen groen als een moerbeiboom, magnoliaboom, hortensia's vijgen-, kersen-, peren-, appel- en pruimenbomen en op verscheidene plekken ligt gazon.

**BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN**

Houten tuinberging  
met licht en  
elektra



Achter in de tuin bevindt zich nog een houten tuinhuis met licht en elektra. Hier bevindt zich ook een buitenkraantje.



Groen prieel van  
beukenhaag

Halverwege de tuin ligt een mooi prieel, geheel bestaande uit hoge beukenhagen.

Kleine boomgaard  
in het achterste  
gedeelte



Helemaal achter in de tuin bevindt zich een kleine boomgaard met diverse fruitbomen zoals appels, peren en pruimen.



Vrij uitzicht over  
landerijen

Vanuit de boomgaard heeft men een prachtig vrij uitzicht op de omliggende weilanden. Hier kan men, zittend onder de bomen, genieten van het Brabantse buitengebied.

**BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN**



Woning met  
aangebouwde  
garage

Zowel vanuit de achtertuin als vanuit de oprit heeft u middels dubbele deuren toegang tot de aangebouwde garage.



Deze ruimte is voorzien van licht, elektra en de voorbereidingen voor watervoorzieningen.



Parkeer-  
gelegenheid voor  
2 auto's op eigen  
oprit

De oprit biedt  
parkeergelegenheid voor  
twee auto's op eigen terrein.



De parkeersituatie is  
uitstekend geregeld met ruim  
voldoende openbare  
parkeerplaatsen naast de  
eigen parkeermogelijkheden.

**BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN**

Ruime en  
groen ingerichte  
voortuin



Ook de voortuin van de woning is mooi groen aangelegd met vaste beplanting, een verhoogde border van Cortenstaal met leibomen en sierbestrating.

Het is een goed onderhouden en ruime voortuin met een buitenkraan, gevelverlichting en beregening.



Straatbeeld

De woning biedt zicht op het Wilhelmina kanaal en is gelegen nabij het karakteristieke centrum van Oirschot met zijn monumentale markt, gezellige terrassen en al zijn voorzieningen.

**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. 1954, aanbouw ca. 2007.
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 551 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen ca. 137 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte ca. 21 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte ca. 11 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 5 m<sup>2</sup>.
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 676 m<sup>2</sup>, sectie F, nummer 6240.
- **Woningtype:** uitgebouwde twee onder één kapwoning, eengezinswoning.
- **Verblijfsruimtes:** ruime provisiekelder, hal, toiletruimte, ruime en lichte woonkamer, open keuken met eiland, bijkeuken/wasruimte, garage, 3 slaapkamers, kleedruimte, en moderne badkamer.
- **Onderhoud en afwerking:** goed en eigentijds, instapklaar.
- **Achtertuint:** oriëntatie op het noordwesten, zeer diepe tuin, verzorgd/groen aangelegd, meerdere zitplekken, vrijstaande houten tuinberging, privacy biedend.
- **Bijgebouw:** vrijstaande houten tuinberging in de achtertuin.
- **Parkeren:** op eigen terrein voor 2 auto's, ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.
- **Ligging:** aan de rand van het centrum van Oirschot, aan de groene "Kanaalzone". Het perceel is aan de achterzijde geheel vrij gelegen aan 'De Boterwijk' met zicht op de weilanden.
- **Voorzieningen:** op korte afstand van 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 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 Vaillant Eco, plaatsingsjaar 2020. Warmwater vloerverwarming: begane grond m.u.v. de hal, elektrische vloerverwarming badkamer.
- **Warm water:** cv ketel.
- **Energielabel:** A+.
- **Zonnepanelen:** 14 stuks, geplaatst in 2023.
- **Meterkast:** 12 groepen, 3 aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters.
- **Kozijnen en beglazing:** houten kozijnen met dubbele beglazing, HR++. Enkele ramen zijn voorzien van voorzetramen (originele glas in loodramen en ovale raam kleedkamer voorzijde).
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie (2022).
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer. Houten 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer.
- **Mechanische ventilatie:** badkamer, plaatsingsjaar 2022.
- **Rookmelders:** aanwezig, plaatsingsjaar 2022.
- **Schilderwerk:** in goede staat.
- **Houtkachel/ gashaard:** schouw met gashaard in de woonkamer.
- **Glasvezelvoorziening:** tot in de meterkast.
- **Vernieuwd:** Vanaf 2022 is de woning op vele punten gemoderniseerd.



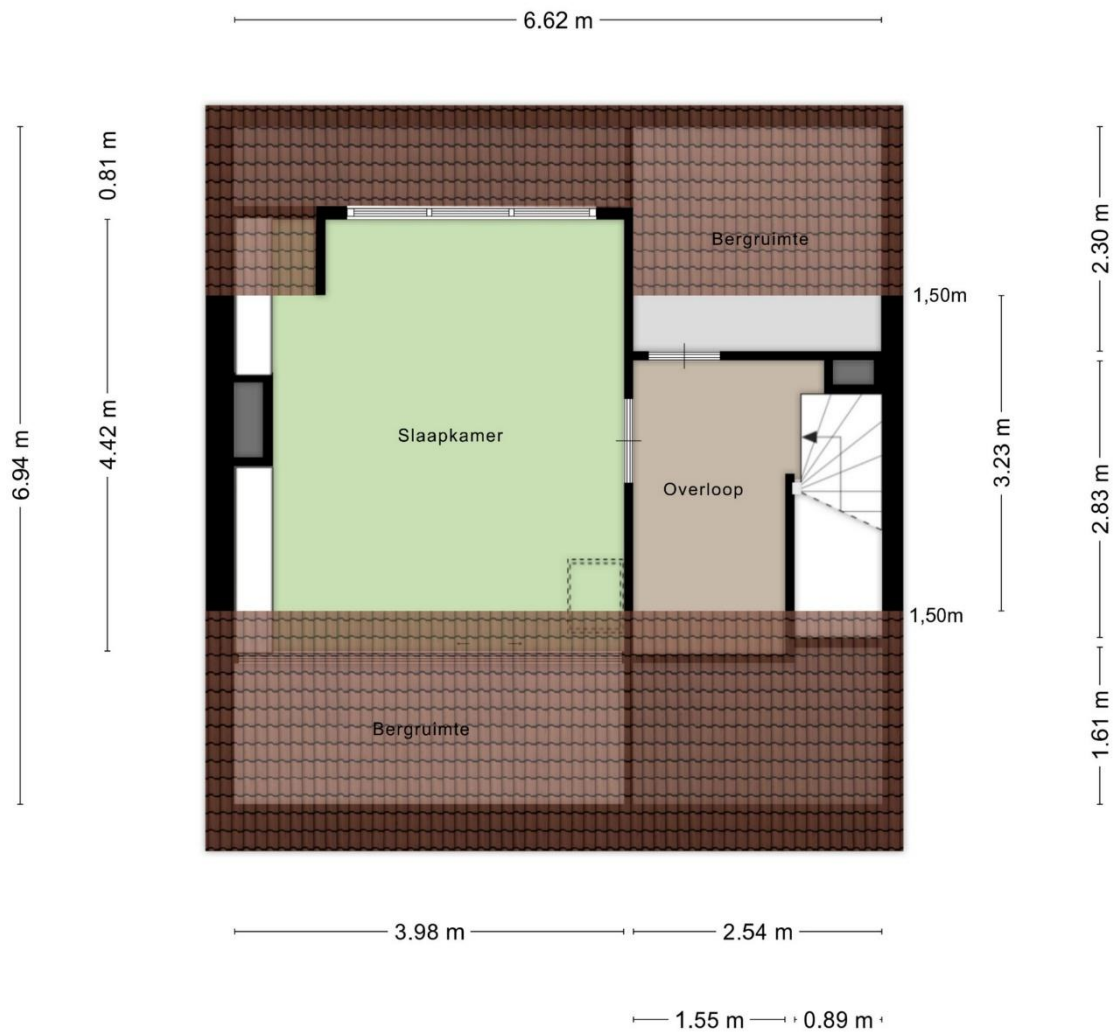
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE  
GROND



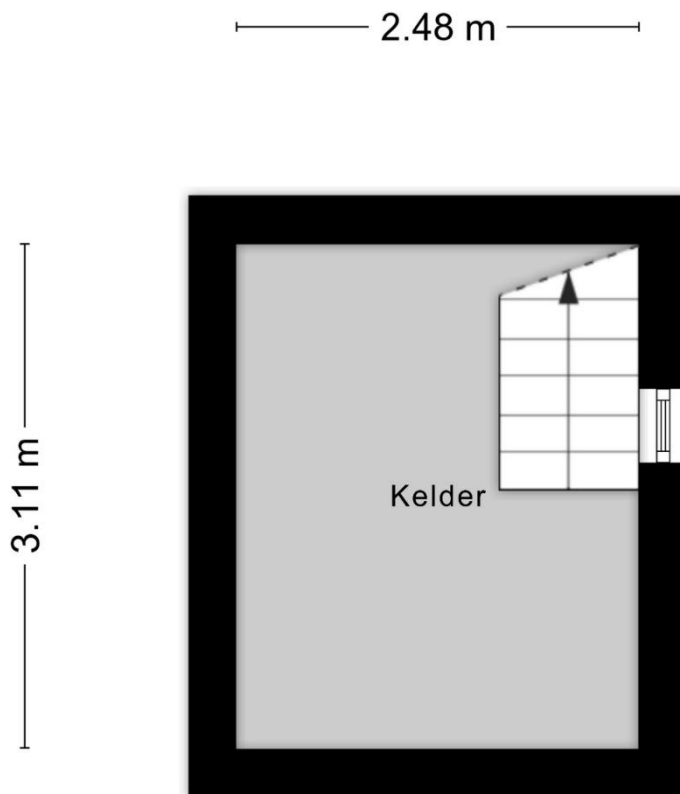
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE  
VERDIEPING

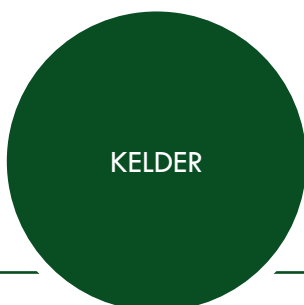


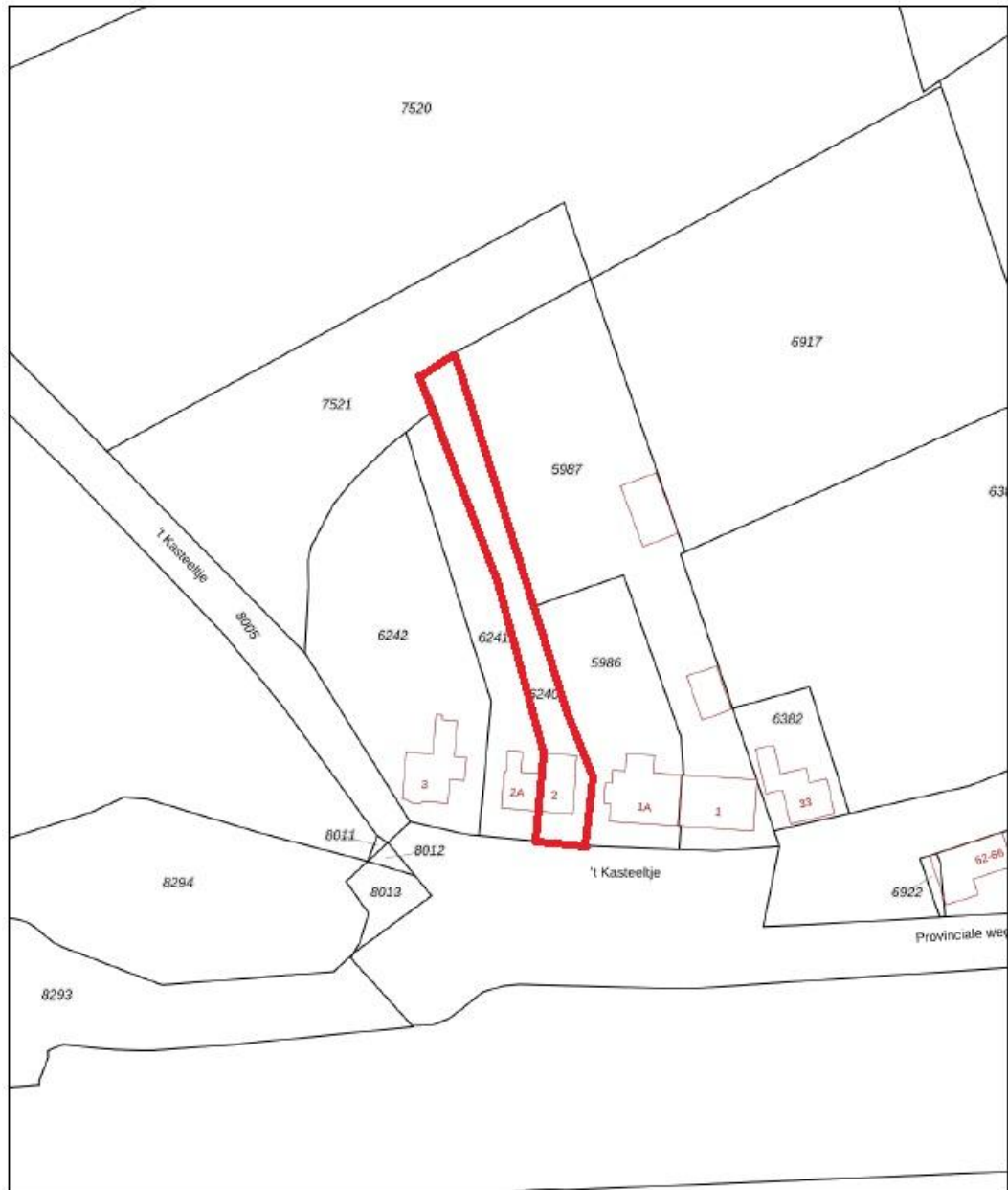
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

TWEDE  
VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht  
Nummer

Kadastrale grens  
Vla grens  
Statale grens

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Oirschot  
Sectie F  
Perceel 6240

kadaster



**KADASTRALE KAART  
SECTIE F  
PERCEEL 6240**

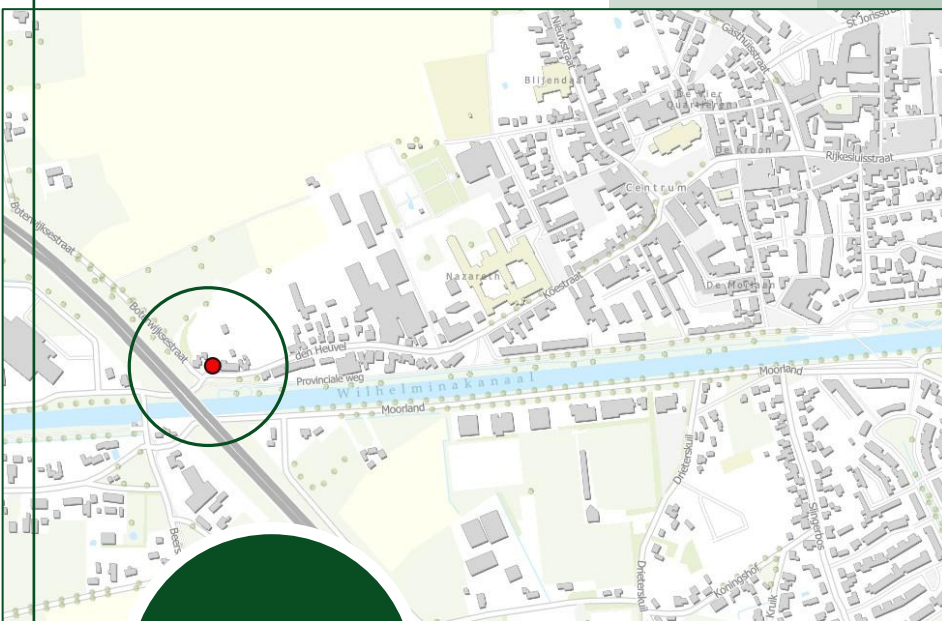
op 20 februari 2024  
Bare registers

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.

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.



't Kasteeltje 2

## 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.