

# TE KOOP



Sleebos 13  
Oirschot

Vraagprijs  
€ 525.000,-  
kosten koper

## ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Sleebos 13 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 een rustige woonstraat gelegen goed onderhouden en heerlijke lichte hoekwoning met vrijstaande stenen berging, drie (mogelijk 4) ruime slaapkamers en een privacy biedende achtertuin op het noordoosten.**

**Deze uitgebouwde en instapklare woning ligt aan de rand van de kindvriendelijke en gewilde woonwijk 'De Notel' met diverse speel- en groenvoorzieningen in de directe nabijheid en op korte afstand van het winkelcentrum 'De Poort' en het sfeervolle historische centrum van Oirschot met zijn karaktervolle markt en vele voorzieningen.**

**Rondom Oirschot zijn 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.**

Sleebos 13



- Bouwjaar ca. 1992
- Inhoud woning ca. 407 m<sup>3</sup>
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 115 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 1 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 9 m<sup>2</sup>
- Perceel ca. 195 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- 12 Zonnepanelen, jaar 2020

Keurig  
afgewerkte  
ontvangsthal



Via de verzorgd aangelegde en goed onderhouden voortuin en overdekte entree met bovenlicht in de voorgevel betreedt men de nette en ruime ontvangsthal van de woning.

De hal is keurig afgewerkt met een keramische tegelvloer met comfortabele vloerverwarming en strak stucwerk in frisse lichte kleurtelling op de wanden en het plafond.



Nette, moderne  
toiletruimte met  
wandcloset en  
fontein

De hal met garderobe-mogelijkheden biedt toegang tot de woonkamer, de meterkast, de trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping en tot de deels met keramische wand- en vloertegels betegelde, keurige toiletruimte met wandcloset (Villeroy & Boch) en fontein.

De moderne toiletruimte is in 2014 vernieuwd en beschikt over mechanische ventilatie.

**BEGANE GROND: HAL + TOILETRUIMTE**

Woonkamer  
met veel  
lichtinval



De woonkamer heeft een moderne uitstraling en is ruim van opzet. Het is tevens een fijne lichte ruimte met grote raampartijen die de ruimte van heel wat natuurlijk daglicht voorzien.



Ruime zithoek  
met tuinzicht

De ruimte is modern en smaakvol afgewerkt met een grijze keramische tegelvloer met comfortabele vloerverwarming en strak stucwerk in lichte kleurstellingen op de wanden en het plafond.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Verzorgd  
afgewerkte  
zithoek

De ruime zithoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning met mooi zicht op de privacy biedende achtertuin.

Een brede schuifdeur (met plissé hor) en een loopdeur met 2 zijlichten (incl. plissé hor) in de zijgevel bieden toegang tot het terras in de tuin.



In 2014 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd en zijn de binnendeuren vervangen door fraaie geprofileerde stompe deuren met architraven.

Nabij de achtergevel bevindt zich tevens een sfeervolle moderne gashaard (incl. afstandsbediening) welke met name in de koude wintermaanden voor een aangename sfeer en stralingswarmte kan zorgen.



Riante opstelling  
eethoek mogelijk

In het middengedeelte, tussen de zit hoek en de keuken bevindt zich de eethoek.

Hier is voldoende ruimte voor een vrijstaande opstelling van een grote eetkamertafel.



Ook bevindt zich in het middengedeelte een trapkast met licht, elektra en praktische legplanken. Ook is hier de verdeler t.b.v. de vloerverwarming te vinden.

Moderne  
keukeninrichting in  
hoekopstelling



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. De fraaie erker met elektrisch bedienbaar screen biedt vanuit hier zicht op de groen aangelegde voortuin en rustige woonstraat.



De moderne keuken, met keukeninrichting in een hoekopstelling (2014) in een lichte kleurstelling, beschikt over veel kastruimte met greeploze witte deuren, soft-close lades en over een composieten werkblad met een spatwand van glas.



Keukeninrichting  
met inbouw  
apparatuur

De keuken is ingericht met een rvs gootsteen met mengkraan en Quooker, een 5-pits gaskookplaat (Atag, gas op glas) en een rvs afzuigkap (type schouw).



In de kastenwand met dezelfde afwerking als de keukeninrichting bevindt zich een combi oven/magnetron (AEG), een koelkast (Liebherr) en een vaatwasser (Miele) op hoogte.

De strakke wandverlichting draagt hier bij aan de moderne uitstraling van de keuken.

Ruime overloop



De overloop en slaapvertrekken op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn alle afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook.

Vanuit de overloop zijn 3 ruime slaapkamers, de badkamer en middels een vaste trapopgang de open zolder op de 2<sup>e</sup> verdieping bereikbaar.



Ruime en lichte ouderslaapkamer

De ruime en keurig afgewerkte ouderslaapkamer (1) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Het kunststof raamkozijn (draai/kiep) met hor brengt hier heel wat prettig daglicht binnen en biedt goed zicht op de rustige woonstraat.

Deze kamer is voorzien van een tv-aansluiting en afgewerkt met stucwerk wanden in donkerblauw en wit en een wit spuitwerk plafond.

Slaapkamer 2 met  
Frans balkon



Slaapkamer (2) is eveneens aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een hele fijne lichtinval door het grote raam en de deur met Frans balkon.

Deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, stucwerk wanden in een lichte kleurstelling en een wit spuitwerk plafond.



Slaapkamer 3

Slaapkamer (3) aan de achterzijde heeft eenzelfde afwerking als de overige kamers op deze verdieping en is voorzien van een Velux dakraam met verduistering.

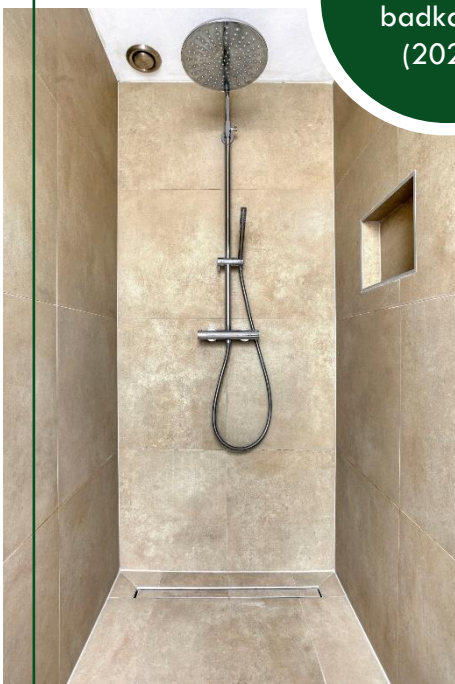
Een fijne ruimte met een nette afwerking!



Compleet ingerichte badkamer (2023)

De aan de achterzijde van de woning gelegen badkamer (2023) is volledig betegeld met keramische wand- en vloertegels in moderne kleurstellingen, afgewerkt met een strak stucwerk plafond en beschikt over prettig natuurlijk daglicht door het kunststof Velux dakraam.

Ook is de badkamer voorzien van aangename vloerverwarming en mechanische ventilatie.



Verder is de ruimte compleet ingericht met een wastafel op meubel met 2 soft-close lades, één hands mengkraan en spiegel, een wandcloset, een half vrijstaand ligbad met thermostaatkraan en handdouches en een inloopdouche met easydrain, thermostaatkraan, regendouche, handdouches en nis voor doucheaccessoires.

Open zolder



De open zolder op de 2<sup>e</sup> verdieping biedt toegang tot een technische hoek met cv-ketel, opstelruimte voor de wasmachine en droger, de omvormer t.b.v. de zonnepanelen en de unit t.b.v. de mechanische ventilatie.

De hele verdieping is netjes afgewerkt en belegd met een laminaatvloer in houtlook.



Mogelijkheid tot  
royale  
slaapkamer 4

De combinatie van het zijraam en een klein dakraam zorgt voor een goede lichtinval.

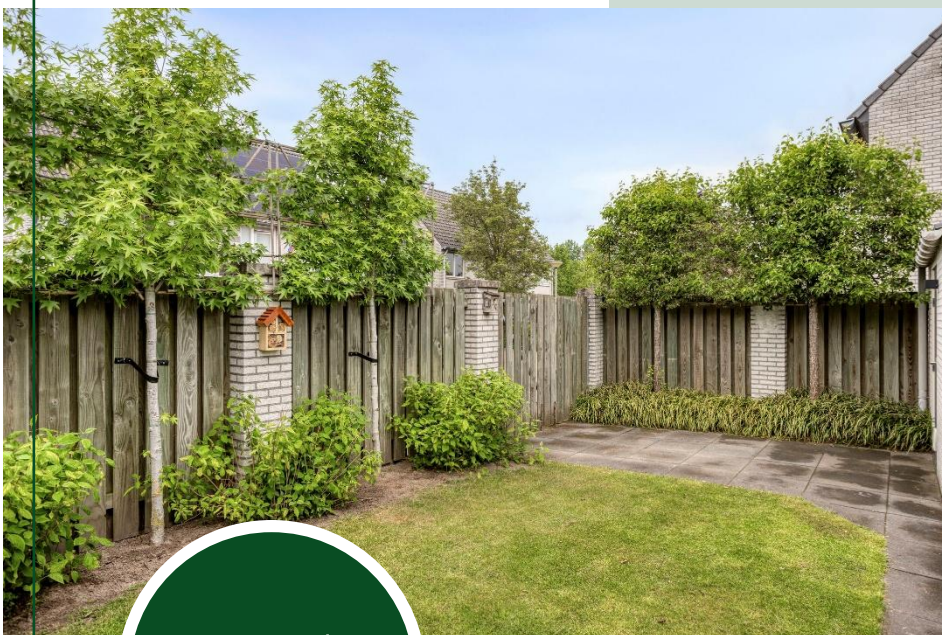
Op deze verdieping is het op vrij eenvoudige wijze mogelijk om een heerlijke lichte en royale 4<sup>e</sup> slaapkamer te realiseren.

Onder de schuine van de kap bevindt zich achter schuifpanelen nog volop bergruimte.

Privacy biedende  
achtertuint op het  
noordoosten



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime, privacy biedende achtertuin met oriëntatie op het noordoosten.



Verzorgd  
aangelegde  
achtertuint

De tuin is groen en verzorgd aangelegd met onder andere borders met vaste beplanting, leibomen, gazon, tegelbestrating en stenen met houten erfafscheidingen.

**BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN**

Zonnig gelegen  
terras



In de tuin bevinden zich diverse zitplekken waar het tot in de late uurtjes heerlijk genieten is.



Vrijstaande stenen  
berging met licht en  
elektra

De vrijstaande stenen berging is voorzien van licht en elektra en uitstekend geschikt voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinmateriaal.

Middels een houten poort en een dubbele houten poort is de tuin toegankelijk vanaf de straat.

**BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN**

Ruime en  
groen ingerichte  
voortuin



De voortuin van de woning is mooi groen aangelegd met diverse borders met vaste beplanting, rode leibeuken en een groenblijvende taxushaag op de erfgrenzen.



Gelegen aan een  
rustige straat in  
woonwijk  
"de Notel"

De woning is gelegen aan een rustige woonstraat in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk "de Notel" met diverse diverse speel- en groenvoorzieningen in de directe omgeving.

Parkeren kan direct voor de deur en in de nabijheid in de daarvoor bestemde openbare parkeervoorzieningen.

**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.



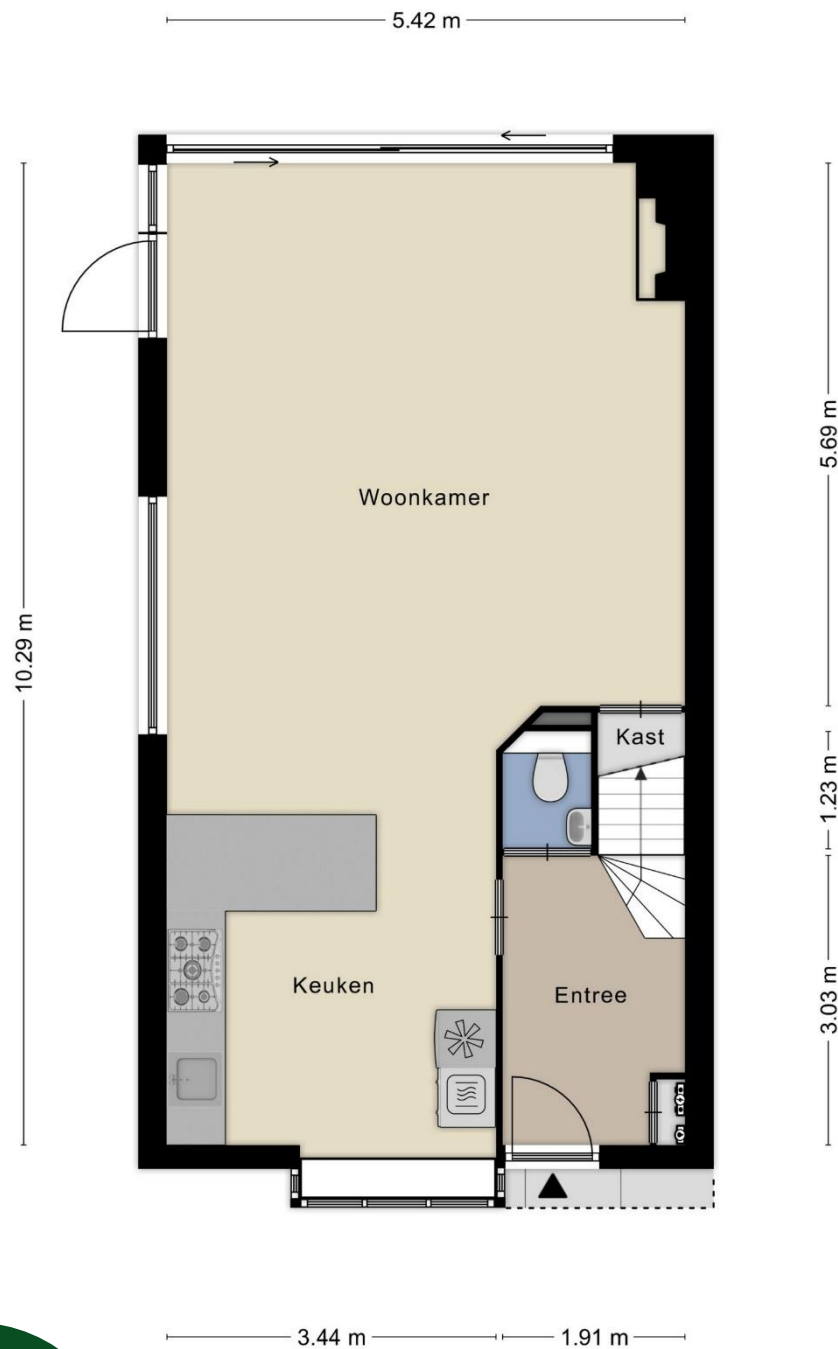
Prachtig wandelen  
bij De Heilige Eik

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. 1982, aanbouw 2014.
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 407 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen ca. 115 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte ca. 1 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 9 m<sup>2</sup>.
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** totaal 195 m<sup>2</sup>, (sectie D, nummer 4670, groot 49 m<sup>2</sup> en sectie D, nummer 4671, groot 146 m<sup>2</sup>).
- **Woningtype:** hoekwooning, eengezinswooning.
- **Verblijfsruimtes:** ruime en lichte woonkamer, moderne open keuken, toiletruimte, 3 slaapkamers, moderne in 2023 vernieuwde badkamer en open zolder.
- **Onderhoud en afwerking:** goed en eigentijds. Instapklaar.
- **Achtertuint:** oriëntatie op het noordoosten, goed van formaat, rustige ligging, verzorgd/groen aangelegd, meerdere zitplekken, vrijstaande tuinberging, 2x eigen achterom (enkele en dubbele poort).
- **Bijgebouw:** vrijstaande stenen tuinberging.
- **Parkeren:** ruim voldoende openbare parkeergelegenheid direct voor de deur en in de directe nabijheid.
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat in kindvriendelijke woonwijk "de Notel" met diverse speel- en groenvoorzieningen in de directe nabijheid. Op korte afstand van winkelcentrum De poort en het historische centrum van Oirschot.
- **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 Nefit Topline, plaatsingsjaar 2011/2012. Warmwater vloerverwarming: gehele begane grond.
- **Warm water:** cv ketel.
- **Energie label:** A.
- **Zonnepanelen:** 12 stuks, geplaatst in 2020, merk Canadian Solar.
- **Meterkast:** 8 groepen, 2 aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters.
- **Kozijnen en beglazing:** deels houten en deels kunststof kozijnen met dubbele beglazing (m.u.v. het bovenlicht boven de voordeur), grotendeels HR+ beglazing.
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie.
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren.
- **Mechanische ventilatie:** badkamer, keuken en toilet.
- **Screens:** elektrisch bedienbaar screen voorzijde begane grond.
- **Schilderwerk:** buitenzijde gedaan in 2021, binnenzijde in goede staat.
- **Houtkachel/ gashaard:** gashaard in de woonkamer.
- **Glasvezelvoorziening:** aansluiting KPN tot in de meterkast.



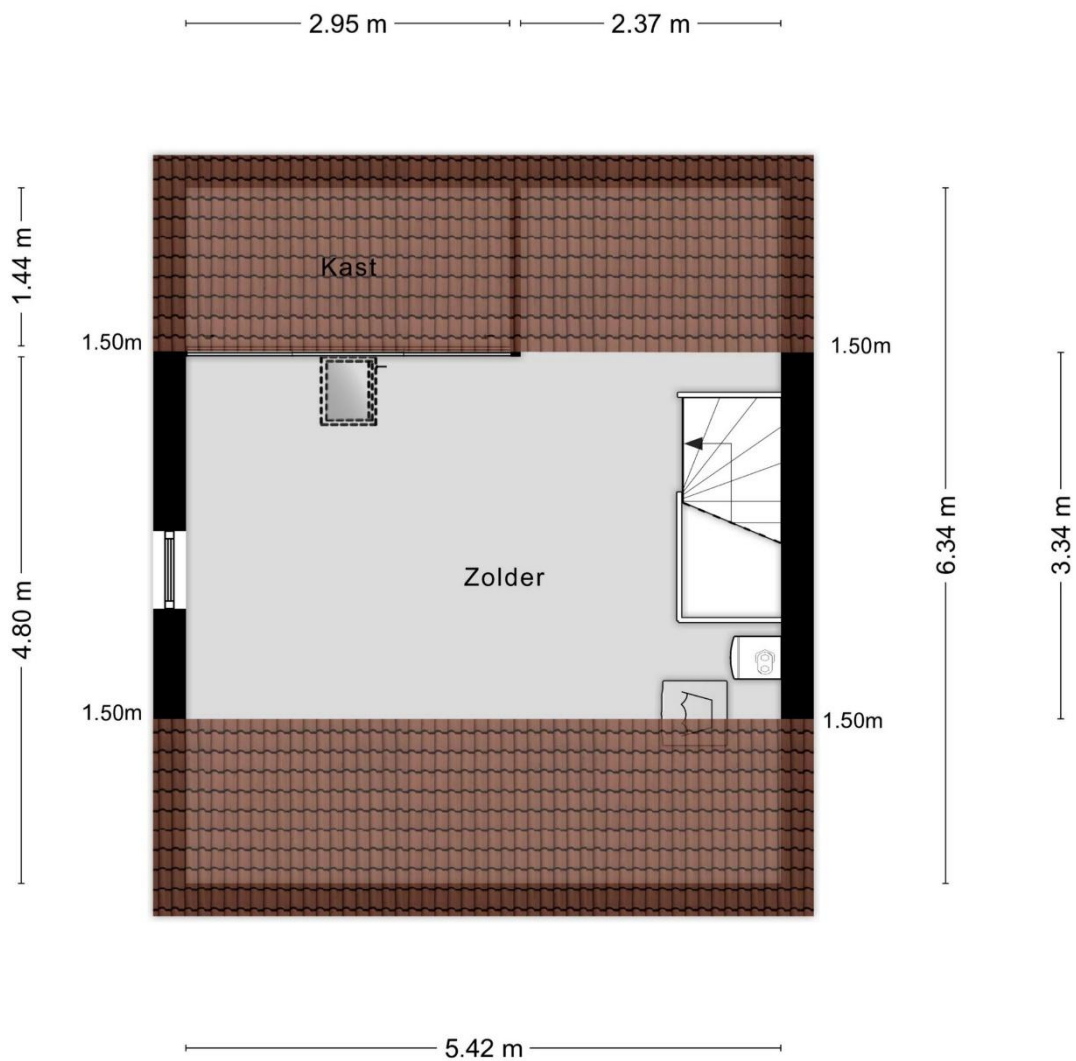
BEGANE  
GROND

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



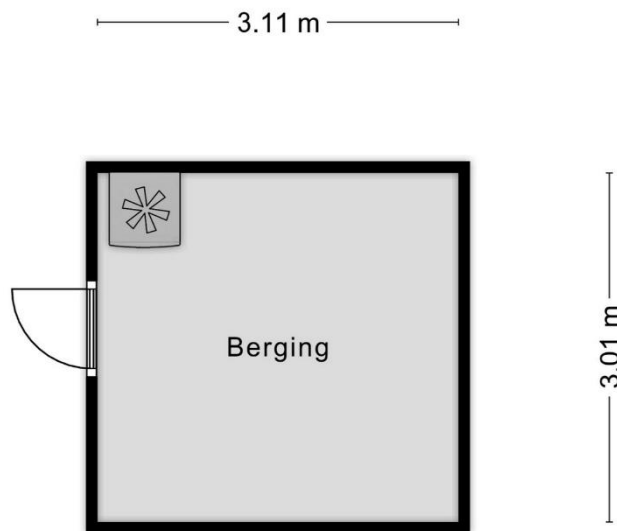
**EERSTE  
VERDIEPING**

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



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

VRIJSTAANDE  
BERGING



KADASTRALE KAART  
SECTIE D  
PERCEEL 4670  
en 4671

noordgerichte

Schaal 1: 500

te grens  
vers  
te grens

Kadastrale gemeente Oirschot  
Sectie D  
Perceel 4670

23 april 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.

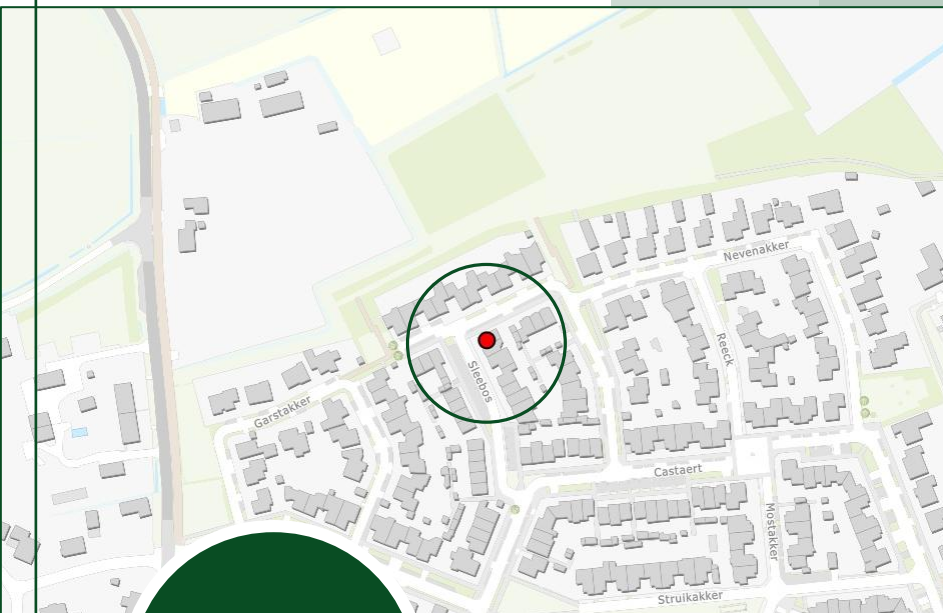
kadaster



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.



Sleebos 13

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 hypotheken, 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.