

# TE KOOP



De Kuile 6  
Middelbeers

Vraagprijs  
€ 425.000,-  
kosten koper

## ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van de Kuile 6 in Oost-, West- en Middelbeers. 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, verkeersarme woonstraat gelegen hoekwoning met eigen oprit, vrijstaande berging en een fijne overkapping met glaspanelen, paletkachel en elektra. De privacy biedende achtertuin is heerlijk zonnig gelegen op het zuidwesten. Parkeren is geen probleem met de eigen oprit en ruim voldoende openbare parkeergelegenheid direct voor de deur. In de gezellige dorpskern van Middelbeers geniet u hier van alle rust en privacy, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Via de A58 bent u snel op het snelwegennet en per bus kunt u reizen richting Tilburg en Eindhoven. Een ideale uitgangspositie voor zowel werk als ontspanning in de Brabantse natuur. De woning is goed verzorgd in de loop der jaren, de afwerking is enigszins gedateerd. Er zijn drie slaapkamers op de eerste verdieping. De zolder is bereikbaar middels een vlizotrap, eventueel zou er een vaste trap naar de zolder kunnen worden gerealiseerd, waardoor deze bij de woonoppervlakte kan worden betrokken.

Straatbeeld  
De Kuile



- Bouwjaar ca. 1975
- Inhoud woning ca. 406 m<sup>3</sup>
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 94 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 20 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 10 m<sup>2</sup>
- Perceel ca. 228 m<sup>2</sup>
- Energielabel D

## Ontvangsthal



Aan de voorzijde van de woning ligt een nette voortuin. De voordeur geeft toegang tot de hal van de woning. Hier is tevens de meterkast en een vaste kast.



## Deels betegelde toiletruimte



Vanuit de hal is er toegang tot de toiletruimte. Dit betreft een nette toiletruimte met fonteintje.

BEGANE GROND: HAL + TOILETRUIMTE

Woonkamer  
met fijn  
lichtinval



De woonkamer heeft veel lichtinval en is voorzien van een fraaie plavuizen vloer.

De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer.



Zithoek met zicht  
op de voortuin en  
woonstraat

BEGANE GROND: WOONKAMER



Woonkamer met  
zit- en eethoek





Keuken in  
U-opstelling



De keuken is middels een barretje afgescheiden van de woonkamer.

De keuken zelf is netjes, maar enigszins gedateerd. Er staat losse apparatuur.

In de keuken is de deur naar de achtertuin.

Nette overloop



De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.



Slaapkamer (1)

Slaapkamer (1) aan de achterzijde heeft toegang tot een vaste kast.



Ruime  
ouderslaap-  
kamer (2)

Slaapkamer (2) ligt aan de achterzijde van de woning, is ruim en licht.

Tussen slaapkamer (2) en (3) zitten inbouwkasten.





Slaapkamer (3), gelegen aan de voorzijde van de woning, is eveneens ruim en licht.

Ruime en lichte  
slaapkamer (3)



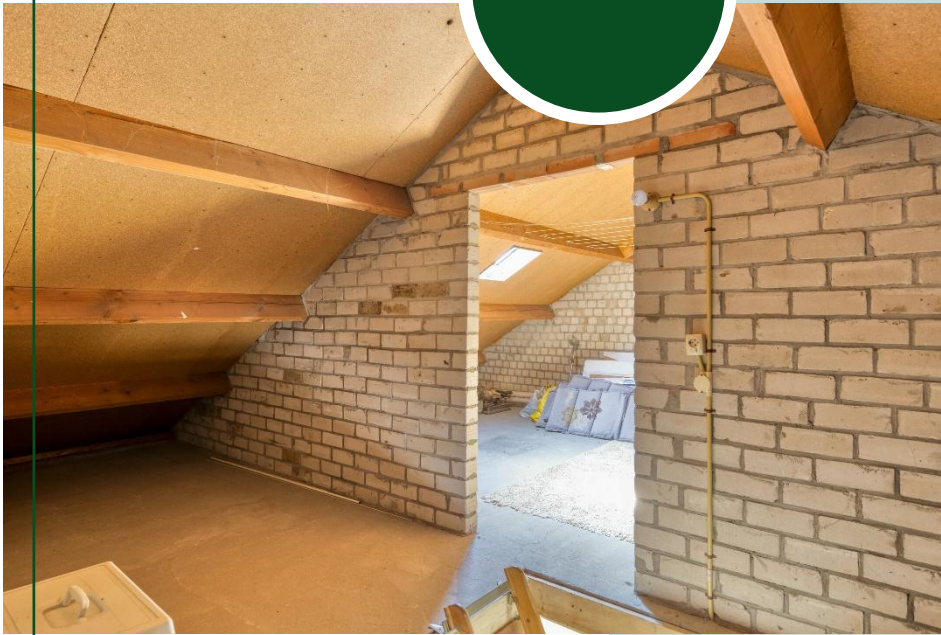


De aan de voorzijde van de woning gelegen badkamer is grotendeels betegeld en voorzien van een ligbad met douchevoorziening, toilet, een wastafel en aansluitingen voor een wasmachine.

Badkamer met  
natuurlijk daglicht



Voorzolder



De bergzolder is middels een vlizotrap bereikbaar. Op deze zolder bevindt zich de HR combiketel (Remeha Avanta uit ca. 2011).

De zolder betreft nu overige inpandige (berg)ruimte, maar middels een vaste trap en eventueel een dakkapel zou deze verdieping bij de woonoppervlakte kunnen worden betrokken.



Zolderruimte

Achtertuin met  
veel privacy



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zonnige achtertuin met oriëntatie op het zuidwesten.

Een heerlijke, goed onderhouden tuin om rustig in te kunnen verblijven.

Aan de achtergevel van de woning hangt een zonnescherm.



Verzorgde tuin op  
het zuidwesten

De tuin is groen en verzorgd aangelegd met onder andere goede erfafscheidingen, gazon en sierbestrating.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met houten gevelbekleding en elektra. Aan de berging is een ruime overkapping geplaatst.

**BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN**



Een heerlijke, goed onderhouden tuin om rustig in te kunnen verblijven.

Aan de achtergevel van de woning hangt een elektrisch bedienbaar zonnesherm.

Terras met  
elektrisch  
bedienbare  
zonneluifel



Ruime overkapping  
achter in de tuin



Aan de berging is een ruime overkapping geplaatst. Deze is afsluitbaar middels glaspanelen en deze ruimte is te verwarmen middels een palletkachel. De vloer is netjes afgewerkt en er is licht (met dimmers).

Kortom een heerlijke extra ruimte waar een groot deel van het jaar gebruik van gemaakt kan worden.



Overkapping met  
palletkachel  
en glazen  
schuifwanden

**BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN**

Ruime en  
groen ingerichte  
voortuin



De voortuin van de woning is mooi groen aangelegd met vaste beplanting.

Naast de woning licht een ruime eigen oprit, met ruimte voor meerdere auto's. Er zou eventueel een carport geplaatst kunnen worden.



Ruime, eigen oprit  
voor 2 auto's

De woning is gelegen aan een prettige rustige, autoluwe straat in een gewilde en kindvriendelijke woonwijk met diverse diverse speel- en groenvoorzieningen.

**BUITENRUIMTE: VOORTUIN**

## Centrum van Middelbeers



Middelbeers is een authentiek Brabants dorp dat deel uitmaakt van de gemeente Oirschot, gelegen in het hart van de Kempen. Het dorp heeft een eigen basisschool, een dorps huis en diverse verenigingen op het gebied van sport en cultuur. In de directe omgeving zijn wandel- en fietsroutes door het Landschap De Kempen, inclusief het Dommeldal en de Oirschotse Heide.



Prachtig wandelen  
bij De Heilige Eik

Winkelvoorzieningen, horeca en medische diensten zijn aanwezig in het nabijgelegen Oirschot (ca. 5 km) en Hilvarenbeek (ca. 10 km).

De grotere steden Tilburg, Den Bosch en Eindhoven zijn binnen circa 20 tot 25 minuten bereikbaar (via de A58 en A2). Voor openbaar vervoer zijn busverbindingen beschikbaar naar Eindhoven en Tilburg. Eindhoven Airport is eveneens goed bereikbaar binnen ca. 25 minuten.

## WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** Oorspronkelijk bouwjaar ca. 1975.
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 406 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen ca. 94 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte ca. 20 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 10 m<sup>2</sup>
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** Oost-, West- en Middelbeers, sectie D 4094, groot 228m<sup>2</sup>
- **Woningtype:** hoekwoning, eengezinswoning
- **Indeling:** ontvangsthal, toilet, woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers, badkamer, vlizotrap naar zolderruimte
- **Onderhoud en afwerking:** Goed verzorgd, afwerking over het geheel gedateerd, biedt volop mogelijkheden.
- **Achtertuint:** oriëntatie op het zuidwesten, goede afmeting, rustige ligging, verzorgd aangelegd, terras met elektrische zonneluifel, terrasoverkapping met palletkachel en glazen schuifwanden, tuinberging, eigen achterom
- **Parkeren:** op eigen terrein voor meerdere auto's, ruim voldoende openbare parkeergelegenheid
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat kindvriendelijke woonwijk met diverse speel- en groenvoorzieningen. Op loopafstand van het centrum van Middelbeers.
- **Voorzieningen Middelbeers:** basisschool/kindcentrum, een dorps huis en diverse verenigingen op het gebied van sport en cultuur. In de directe omgeving zijn vele wandel- en fietsroutes te vinden in prachtige natuurgebieden
- **Ontsluiting:** goede ligging en ontsluiting 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 en Eindhoven en Tilburg, Eindhoven Airport op ca. 25 minuten rijden.
- **Verwarming/warm water:** HR combiketel, type Remeha Avanta, plaatsingsjaar 2011.
- **Energie label:** D
- **Meterkast:** 4 groepen, 2 aardlekvoorzieningen, krachtstroom
- **Kozijnen en beglazing:** diverse soorten kozijnen (staal en (hard)hout. Deels dubbel glas, deels HR glas, deels enkel glas.
- **Isolatie:** gevelisolatie aanwezig, maar niet naar hedendaagse normen.
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer
- In de koopakte zal een ouderdomsclausule worden opgenomen en een clausule waaruit blijkt dat verkoper niet onlangs zelf in de woning gewoond heeft (verkoop door kinderen voormalig bewoner).



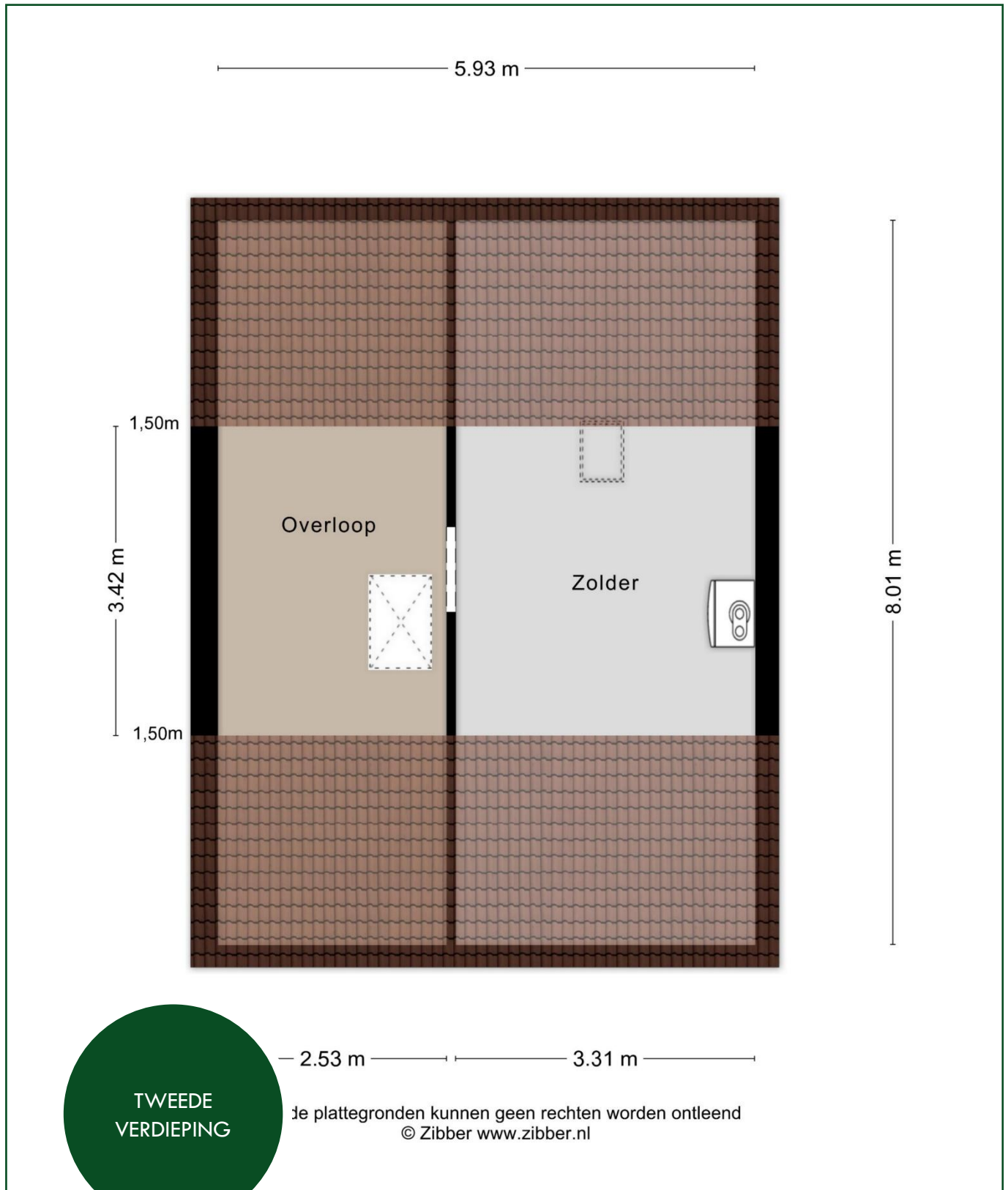
BEGANE  
GROND

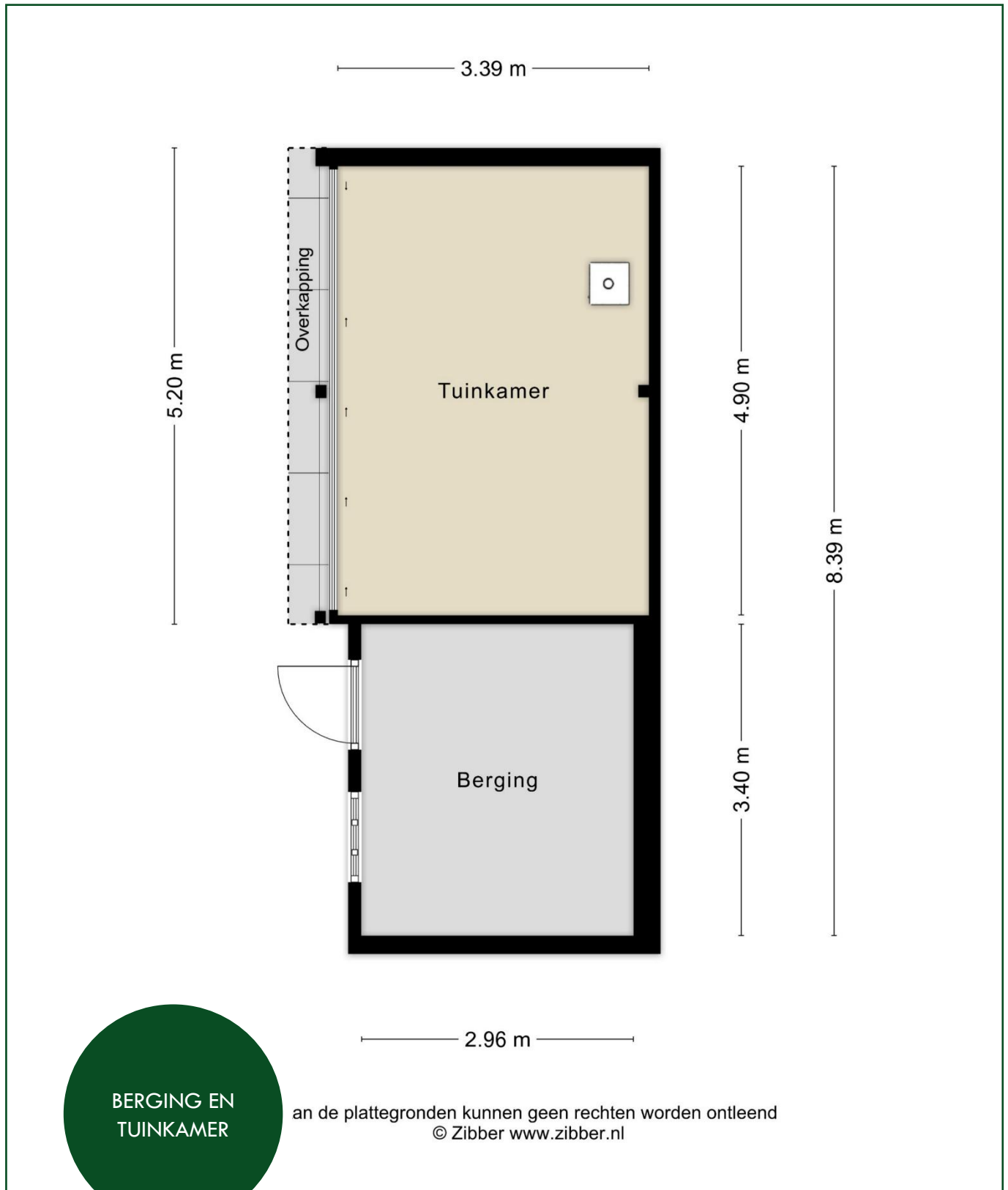
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



EERSTE  
VERDIEPING

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





**BERGING EN  
TUINKAMER**

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



0 5 10 15 20 25m

KADASTRALE KAART  
SECTIE D  
PERCEEL 4094

Hoofdgerecht

Schaal 1: 500

le grens  
rens  
le grens

Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers  
Sectie D  
Perceel 4094

14 april 2026  
bare registers

Aan dit uitbrekkel 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 databankenrecht.

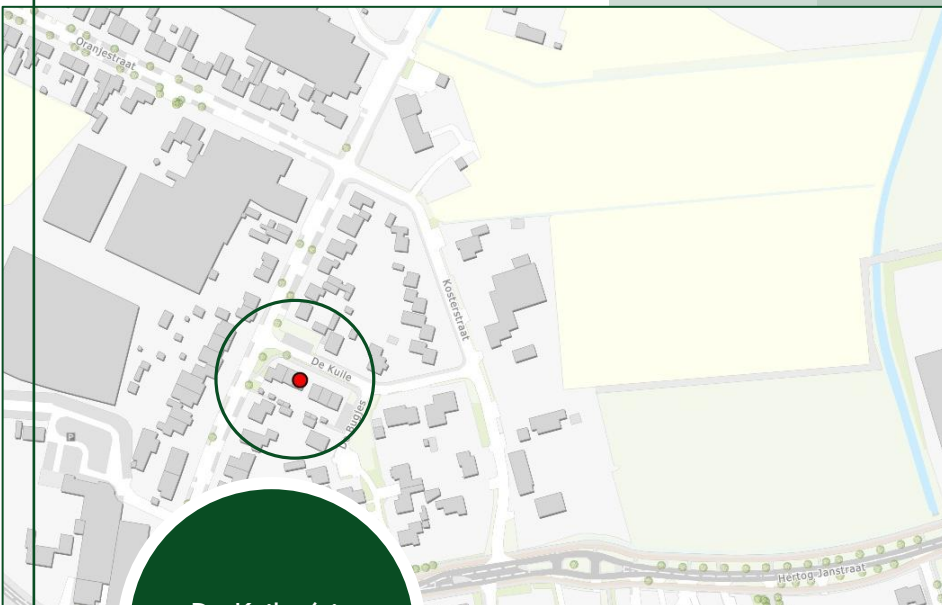
kadaster



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.



De Kuile 6 in  
Middelbeers

## 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.