

# TE KOOP



Van Aerlestraat 27  
Oirschot

Vraagprijs  
€ 475.000,-  
kosten koper

## ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van van Aerlestraat 27 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.

**Starters opgelet! Deze ruime hoekwoning met 4 slaapkamers en privacy biedende achtertuin op het oosten met vrijstaande berging biedt volop mogelijkheden.**

**Deze verzorgde en gasloze woning ligt in de kindvriendelijke en gewilde woonwijk 'De Notel' met diverse speel- en groenvoorzieningen 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.**

Entree van  
Aerlestraat 27



- Bouwjaar ca. 1980
- Inhoud woning ca. 414 m<sup>3</sup>
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 117 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte ca. 47 m<sup>2</sup>
- Perceel ca. 150 m<sup>2</sup>
- Energielabel C
- 12 Zonnepanelen, jaar ca. 2020

Nette en lichte  
ontvangsthal



Via de entree in de voorgevel betreedt men de nette ontvangsthal van de woning.

De ruime en lichte hal is afgewerkt met een gemêleerde keramische tegelvloer en licht spuitwerk op de wanden het plafond.



Toiletruimte met  
staand toilet en  
fontein

De hal biedt toegang tot de woonkamer en tot de deels met keramische tegels betegelde toiletruimte met toilet en fontein.

De toiletruimte is voorzien van natuurlijk daglicht en natuurlijke ventilatie.

Woonkamer  
met veel  
lichtinval



De Z-vormige woonkamer is ruim van opzet met grote raampartijen in de voor- en achtergevel die de ruimte van heel wat natuurlijk daglicht voorzien.



Ruime zithoek  
met zicht op de  
voortuin en  
woonstraat

De ruime zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning met zicht op de bescheiden voortuin en woonstraat.

BEGANE GROND: WOONKAMER



De ruimte is afgewerkt met dezelfde tegelvloer als in de hal en wit spuitwerk op de wanden en het plafond.

De palletkachel welke is aangesloten op de centrale verwarming zorgt voor een aangename warmte.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de meterkast en tot de trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping.

Z-vormige  
woonkamer



In het middengedeelte van de woning bevindt zich een ruime trapkast met praktische legplanken, licht en elektra.

Aan de achterzijde bevindt zich nabij de keuken een ruime eethoek waar voldoende ruimte is voor een vrijstaande opstelling van de eetkamertafel.



Keuken  
met keuken  
inrichting in  
lengteopstelling

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. Een loopdeur biedt vanuit hier toegang tot de achtertuin.

De keuken, met keukeninrichting in een lengte-opstelling beschikt over veel kastruimte met grijze deuren en soft-close lades en over een kunststof werkblad met een spatwand van lichte keramische wandtegels.



De keuken is ingericht met een rvs gootsteen met wandkraan, een 4-pits inductiekookplaat (Etna), een afzuigkap, een oven (Etna) en een design radiator.

In de keuken is voldoende ruimte om eventueel een eethoek of hoekkeuken te plaatsen.

Ruime overloop



De overloop is afgewerkt met vloerbedekking en spuitwerk in lichte kleurstelling op de wanden en het plafond.

Vanuit de overloop zijn 3 ruime slaapkamers, de badkamer en middels een vaste trapopgang de voorzolder op de 2e verdieping bereikbaar.



Slaapkamer (1) aan de voorzijde van de woning

Slaapkamer 1 is aan de voorzijde van de woning gelegen, is goed van formaat en biedt mooi zicht op de voortuin en woonstraat. De beide kunststof raamkozijnen zorgen voor een fijne lichtinval.

De slaapkamer is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een spuitwerk plafond in lichte tint. Aansluitingen voor een wastafel zijn hier nog aanwezig.



Slaapkamer 2+3  
licht en ruim

De ruime en keurig afgewerkte ouderslaapkamer (2) is gelegen aan de achterzijde van de woning. De twee kunststof raamkozijnen brengen hier heel wat prettig daglicht binnen en bieden goed zicht op de achtertuin en de achter de woning gelegen speel- en groenvoorzieningen.

Deze kamer is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een spuitwerk plafond.



Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde van de woning, is eveneens goed van formaat.

Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, behangen wanden en een spuitwerk plafond en is op het moment in gebruik als kasten-/kleedkamer



Badkamer met  
natuurlijk daglicht



De aan de voorzijde van de woning gelegen badkamer is volledig betegeld met lichte gemêleerde, keramische wand- en vloertegels waarbij het plafond is voorzien van wit spuitwerk.

De badkamer beschikt over prettig natuurlijk daglicht en natuurlijke ventilatie.

Verder is de ruimte ingericht met een staand closet, een radiator, een inloop douchecabine met thermostaatkraan (Grohe), handdouches en glazen wand en een wastafel met mengkraan.

Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine.



Voorzolder en  
slaapkamer (4)

Middels een vaste trap is de voorzolder op de 2e verdieping bereikbaar. De voorzolder biedt plaats aan de elektrische boiler (Tesy Bilight). Het Velux dakraam met verduisteringsgordijn zorgt hier voor een fijne lichtinval.

Deze ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, spuitwerk op de wanden en een gipsplaten plafond en voorzien van een werkblad met rvs gootsteen en mengkraan.



De voorzolder biedt toegang tot de ruime en lichte 4e slaapkamer.

Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, spuitwerk op de wanden en een stucwerk plafond. Ook hier zorgt het Velux dakraam met verduisteringsgordijn voor een goede lichtinval.



Ruime en lichte  
slaapkamer

Dit is een fijne, lichte ruimte welke uitstekend geschikt is als slaapkamer maar ook als bijvoorbeeld werkrumte of hobbykamer.

Onder de schuine van de kap bevindt zich nog volop praktische bergrumte en de kamer is voorzien van een airconditioning welke kan koelen en verwarmen (Panasonic, 2018).

Privacy biedende  
achtertuint



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



Onderhouds-  
vriendelijk  
aangelegde  
achtertuint

De tuin beschikt over veel privacy en fraai zicht op het hoge (openbaar) volwassen groen aan de achterzijde van het perceel.

**BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN**

Ruim terras, direct  
aan de  
achtergevel



De tuin is volledig bestraat met trottoirtegels en voorzien van goede stenen en houten erfafscheidingen.

Direct aan de achtergevel bevindt zich een ruim terras.



Ruime, uitgebouwde  
berging

De tuin beschikt verder over een buitenkraan met putje.

De ruime, uitgebouwde berging is deels van steen en deels van hout en biedt volop mogelijkheden. Deze is voorzien van licht en elektra.

Brede achterom  
naar achtertuin



Er is bovendien een brede achterom aanwezig waardoor het parkeren van een auto in de ruime berging mogelijk is.



Aan de  
achterzijde gelegen  
aan speel- en  
groenvoorziening

Aan de achterzijde is de woning heerlijk vrij gelegen aan een grote speel- en groenvoorziening met hoog openbaar groen.

**BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN**

Bescheiden,  
onderhouds-  
vriendelijke  
voortuin



De bescheiden voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en een beukenhaag.

Parkeren kan op openbaar terrein direct voor de deur en in de nabije omgeving.



Parkeren direct voor  
de deur en in nabije  
omgeving

De woning is gelegen aan een rustige woonstraat in een gewilde en kindvriendelijke woonwijk met diverse speel- en groenvoorzieningen.

**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.



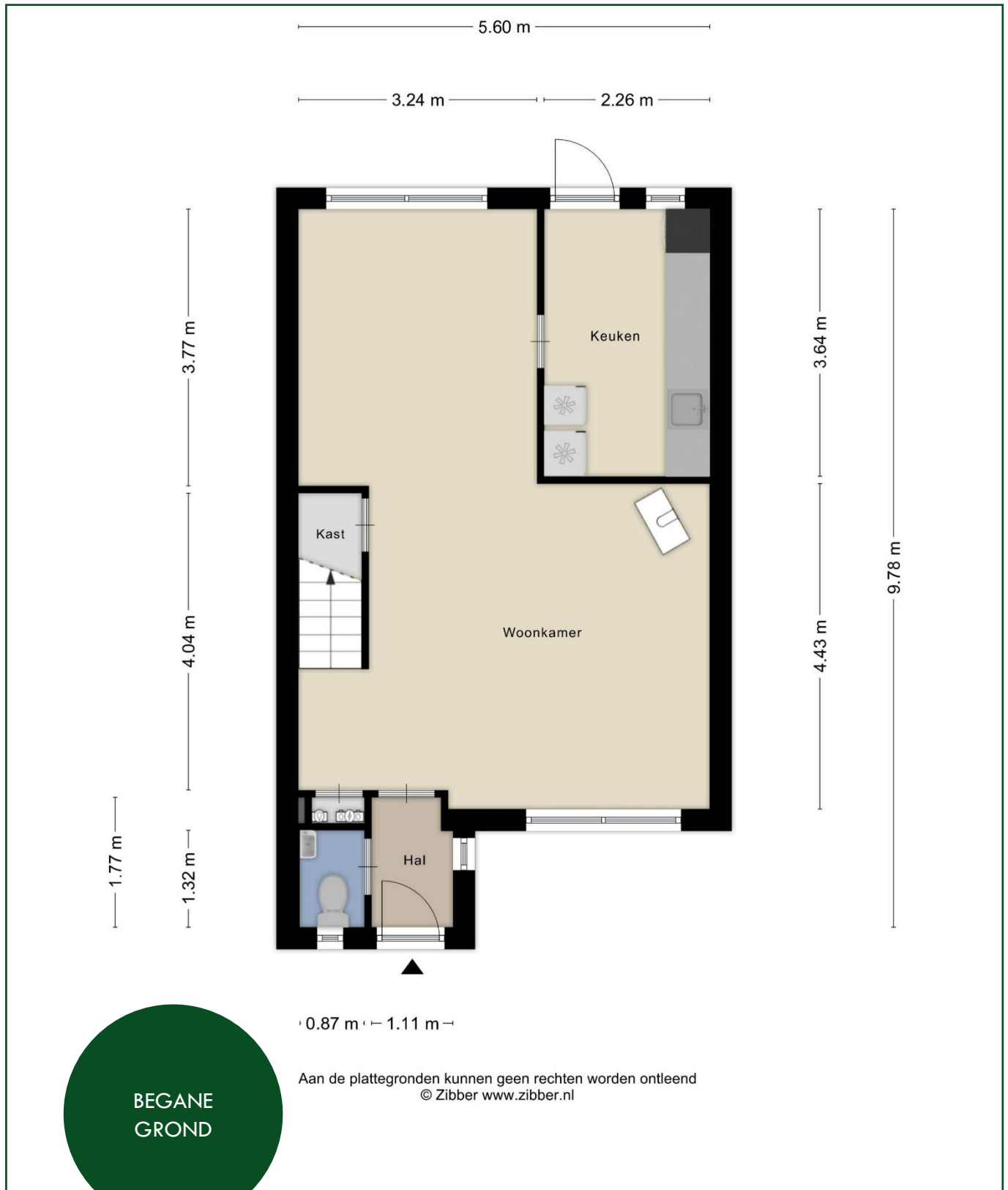
Prachtig wandelen  
bij De Heilige Eik

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

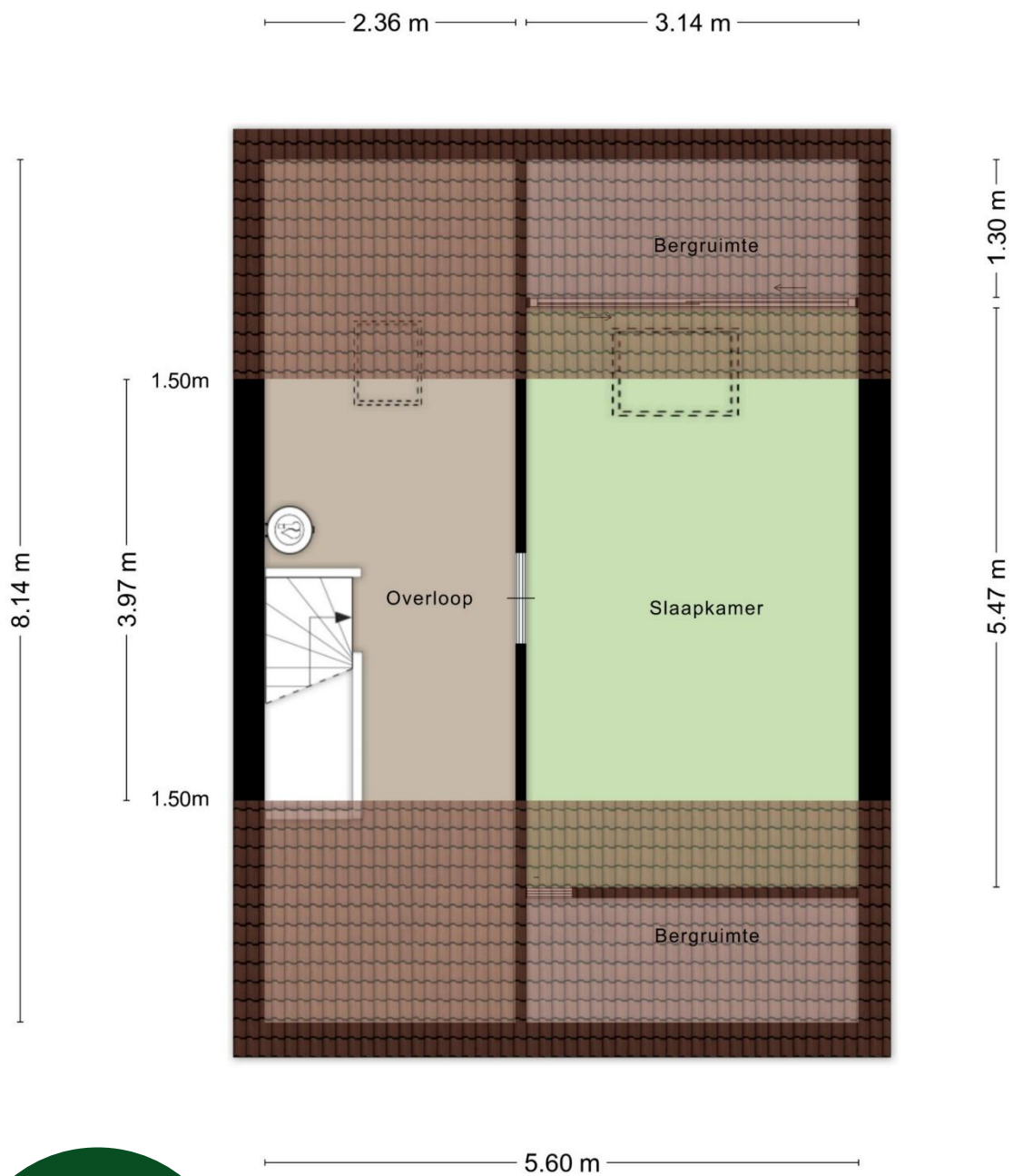
- **Bouwjaar:** hoofdwooning ca. 1980.
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 414 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen ca. 117 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 47 m<sup>2</sup>.
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 150 m<sup>2</sup>, sectie D, nummer 5112.
- **Woningtype:** hoekwooning, eengezinswooning.
- **Verblijfsruimtes:** ruime en lichte Z-vormige woonkamer, keuken, toiletruimte, 4 slaapkamers en ruime badkamer met natuurlijk daglicht.
- **Onderhoud en afwerking:** verzorgd.
- **Achtertuint:** oriëntatie op het oosten, rustige ligging, onderhoudsvriendelijk aangelegd, vrijstaande tuinberging deels van steen en deels van hout en eigen achterom.
- **Bijgebouw:**
- **Parkeren:** openbare parkeergelegenheid direct voor de deur en in de nabije omgeving.
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat in kindvriendelijke woonwijk "de Notel" met diverse speel- en groenvoorzieningen. 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:** pelletkachel, aangesloten op het centrale verwarmingssysteem. Airconditioning: Panasonic, 2018, op de slaapkamer 2<sup>e</sup> verdieping.
- **Warm water:** elektrische boiler en middels de pelletkachel.
- **Energielabel:** C, gasloos.
- **Zonnepanelen:** 12 stuks, geplaatst in ca. 2020.
- **Meterkast:** voldoende groepen, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters.
- **Kozijnen en beglazing:** grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing, HR++ (m.u.v. de dakramen en het toiletraampje).
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie. Het dak is van binnenuit extra na geïsoleerd.
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren.
- **Rolluiken:** elektrisch bedienbaar woonkamer voor- en achterzijde.
- **Schilderwerk:** weinig in verband met kunststof kozijnen.
- **Houtkachel/ gashaard:** palletkachel in de woonkamer welke is aangesloten op het cv-netwerk.
- **Glasvezelvoorziening:** één aansluiting tot in de woonkamer.
- **Kruipruimte:** niet aanwezig.
- **Aanvaarding:** in overleg.





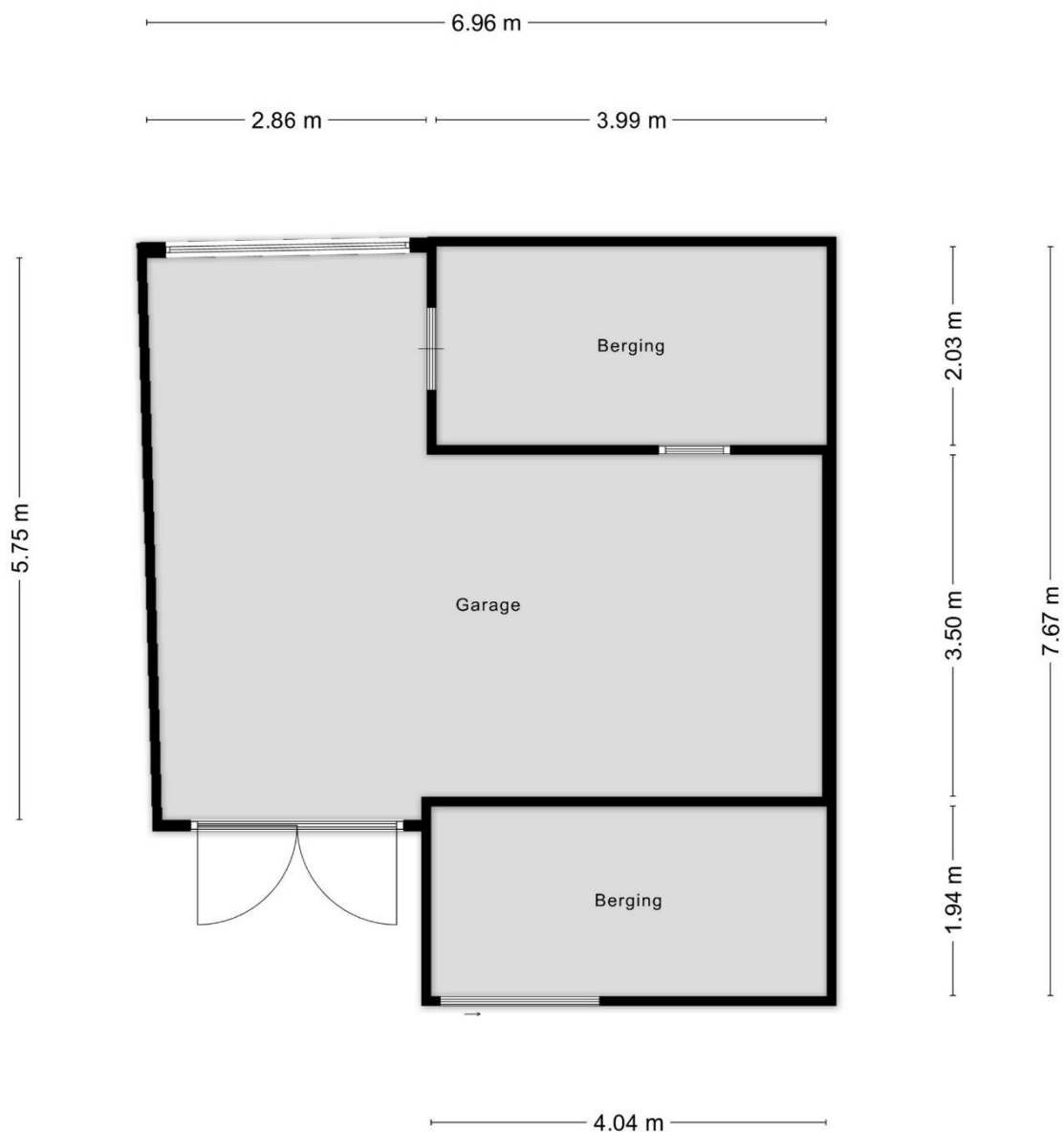
EERSTE  
VERDIEPING

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



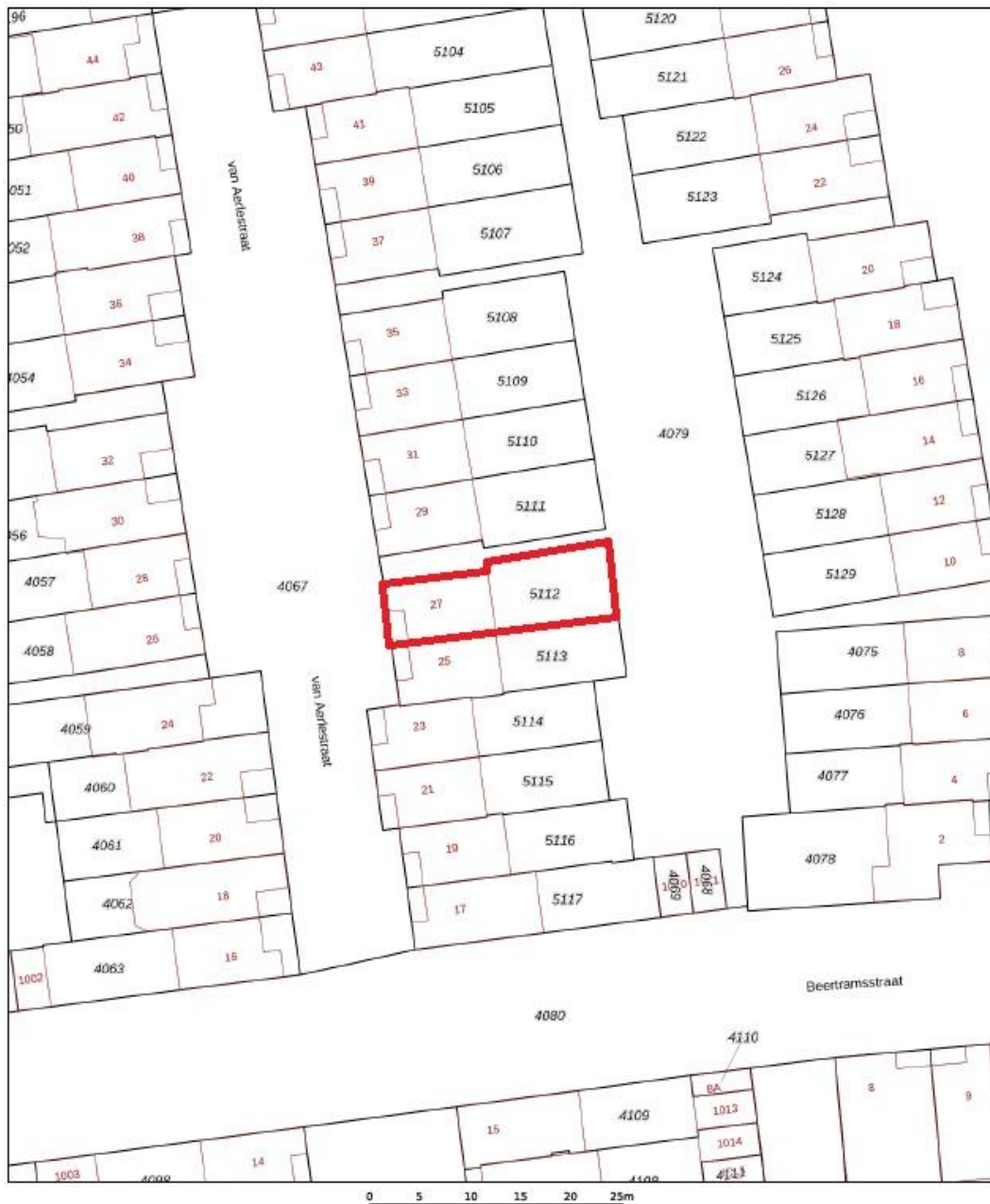
TWEEDE  
VERDIEPING

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  
BERGING



**KADASTRALE KAART  
SECTIE D  
PERCEEL 5112**

alle noordgericht  
alle grens  
grens  
alle grens

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oirschot  
Sectie D  
Perceel 5112

p 11 mei 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.

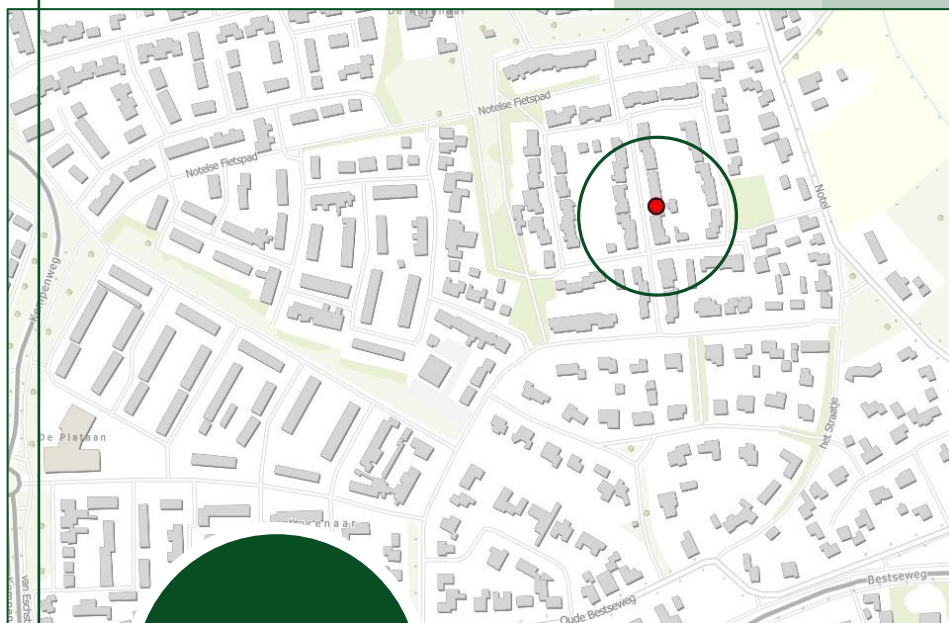
kadaster



## 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.



Van Aerlestraat 27  
in woonwijk  
"de Notel"

## 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.