

TE KOOP



Mandenmaker 3
Middelbeers
(gemeente
Oirschot)

Vraagprijs
€ 525.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Mandenmaker 3 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.

Bent u op zoek naar een woning met slaap- en badkamer op de begane grond? Dan is deze 2 onder 1 kapwoning met eigen oprit misschien iets voor u.

In de Mandenmaker wordt een vrijstaande woning verbouwd tot 2 levensloopbestendige 2 onder 1 kapwoningen. Hoe eerder u erbij bent hoe meer u nog mee kunt beslissen!

Gelegen aan een rustige woonstraat met volwassen groen en op korte afstand van alle dorpsvoorzieningen, geniet u hier van optimaal woongenot. De woning ligt op steenworp afstand van prachtige natuurgebieden om heerlijk te wandelen.

Bovendien zijn sfeervolle kernen zoals het historische Oirschot met al haar voorzieningen en gezellige terrassen in de directe omgeving. Daarnaast heeft de gemeente een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg.

- Bouwjaar hoofdbouw 1990, aanbouw 2026
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 130 m²
- Perceel ca 315 m²
- Energielabel B
- 14 zonnepanelen



BEGANE GROND

Begane grond:

Via de keurig aangelegde voortuin en entree met zij- en bovenlichten in de voorgevel betreedt u de nette ontvangsthall van de woning. Hier bevinden zich de meterkast, de toegang tot de verdiepte trapkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en de keurige, volledig met keramische wand- en vloertegels in neutrale kleurstellingen betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De toiletruimte is voorzien van natuurlijk daglicht en natuurlijke ventilatie.

Vanuit de hal komt men in de keuken.

De goed bemeten woonkamer is afgewerkt met een leistenen vloer, stucwerk wanden en plafond in lichte kleurstellingen en is aan de voorzijde voorzien van triple glas en aan de achterzijde van een schuifpui naar de fraaie achtertuin. In het middengedeelte van de woning bevindt zich een schouw met gashaard welke met name in de koude wintermaanden de ruimte van een aangename stralingswarmte en sfeer kan voorzien.

Momenteel is in de woonkamer tijdelijk de keuken gemonteerd, deze is ter overname beschikbaar.

Keuken met mogelijkheid keukenblok in dubbele opstelling. Oude keuken ter overname.

In 2026 is een aanbouw geplaatst achter de oorspronkelijke woning. Via een portaal, met opstelruimte voor de wasmachine en droger loopt u vanuit de keuken naar de slaap- en mogelijke badkamer. Deze ruimte kan ook gebruikt worden als speelkamer of werkkamer maar een hobbyruimte of andere invulling behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden.



1^e + 2^e VERDIEPING

1^e Verdieping:

De overloop op de 1e verdieping biedt toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer en is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, die mooi is doorgelegd in de slaapvertrekken. De eerste verdieping heeft kunststof kozijnen met HR ++ beglazing in de dakkapellen. De overige kozijnen zijn van hardhout, voorzien van dubbele beglazing.

De ruime en keurige ouderslaapkamer bevindt zich aan de zijgevel van de woning. Het brede raamkozijn brengt hier heel wat prettig daglicht binnen. Deze slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en stucwerk in lichte kleurstellingen op de wanden en het plafond. Deze slaapkamer heeft bovendien volop bergruimte achter geprofileerde schuifdeuren onder de kapschuimte.

Slaapkamer 2 ligt eveneens aan de zijkant van de woning en is aangenaam ruim van opzet. Deze ruimte heeft eenzelfde afwerking als de ouderslaapkamer.

De badkamer is goed bemeten en functioneel ingedeeld met een donkere keramische tegelvloer. De wanden zijn betegeld met gemêleerde keramische wandtegels in een lichte kleurstelling.

De ruimte is ingericht met een ligbad, een duoblok, een radiator, een douchegelegenheid met glazen deur en thermostaatkraan, een dubbele wastafel in meubel met twee mengkranen, een spiegel en verlichting. Ook bevinden zich hier momenteel de noodvoorzieningen voor de wasmachine en de droger, (tijdelijk op het bad geplaatst).

De dakkapel zorgt voor prettige natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie.

2^e Verdieping:

De vaste trapopgang in de overloop leidt naar de zolder verdieping,

Op de voorzolder bevindt zich de CV-opstelling Intergas Extreme 2023. Vanuit hier heeft u tevens toegang tot een ruime bergzolder op stahoogte.

ACHTERTUIN

Achtertuint:

De achtertuin met achterom is een heerlijke, rustige verblijfsplek met een goede maatvoering en een verzorgde uitstraling. Dankzij de zuidwestelijke oriëntatie kunt u hier volop genieten van de zon. De tuin biedt een uitstekende mate van privacy.

De inrichting is gevarieerd en met zorg aangelegd, met een prachtige kastanjeboom, diverse vaste beplantingen en een sfeervolle vijverpartij.

Voortuin:

Voortuin met vaste beplanting en opgeschoten groen, oprit voor eigen auto. Hier is een vergunning voor een carport aanwezig.



Prachtige
kastanjeboom in de
achtertuin

Centrum van Middelbeers



Oost- West- Middelbeers is een gemoedelijk dorp dat bekend staat om zijn rustieke karakter en prachtige natuurgebieden in de directe omgeving. Voor liefhebbers van het buitenleven zijn er talloze wandelpaden en fietsroutes die u door de bossen en landerijen van de Brabantse Kempen leiden. De ligging t.o.v. omringende kernen is ideaal. Zo ligt het historische centrum van Oirschot op slechts enkele minuten rijden.



Prachtig wandelen bij De Heilige Eik

Oirschot is een prachtig dorp met vele monumenten, sfeervolle straten en steegjes. In haar rustieke kern treffen we een marktplein aan vol winkels, gezellige restaurants en winkels. Maar ook andere voorzieningen als scholen en sportvoorzieningen liggen binnen handbereik.

Via nabijgelegen uitvalswegen zijn steden als Eindhoven (incl. airport) en Tilburg snel en eenvoudig bereikbaar.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwoning ca. 1990, aanbouw 2026.
- **Woninggrootte:** gebruiksoppervlakte wonen ca. 130 m².
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 315 m², sectie G, nummer 3104.
- **Woningtype:** 2-onder-1 kapwoning met mogelijkheid slaap- en badkamer begane grond.
- **Verblijfsruimtes:** nette inkomhal, ruime woonkamer, keuken, aanbouw met diverse gebruiksmogelijkheden, 3 ruime slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond), compleet ingerichte badkamer, nette toiletruimte.
- **Onderhoud en afwerking:** goed en huiselijk.
- **Bijgebouwen:** vergunning voor bouwen carport.
- **Achtertuint:** oriëntatie op het zuidwesten, privacy biedend, achterom, rustige ligging, verzorgd aangelegd, prachtige kastanjeboom zitterras en vaste beplanting.
- **Parkeren:** parkeergelegenheid voor twee voertuigen op eigen terrein. Ruim voldoende openbare parkeergelegenheid (voor de deur in de daartoe bestemde parkeerstrook).
- **Ligging:** aan een rustige, groen aangelegde woonstraat in kindvriendelijke woonwijk aan een plein nabij speel- en groenvoorzieningen. Op enkele minuten rijden van het historische centrum van Oirschot met alle voorzieningen. Nabij 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. 25 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.

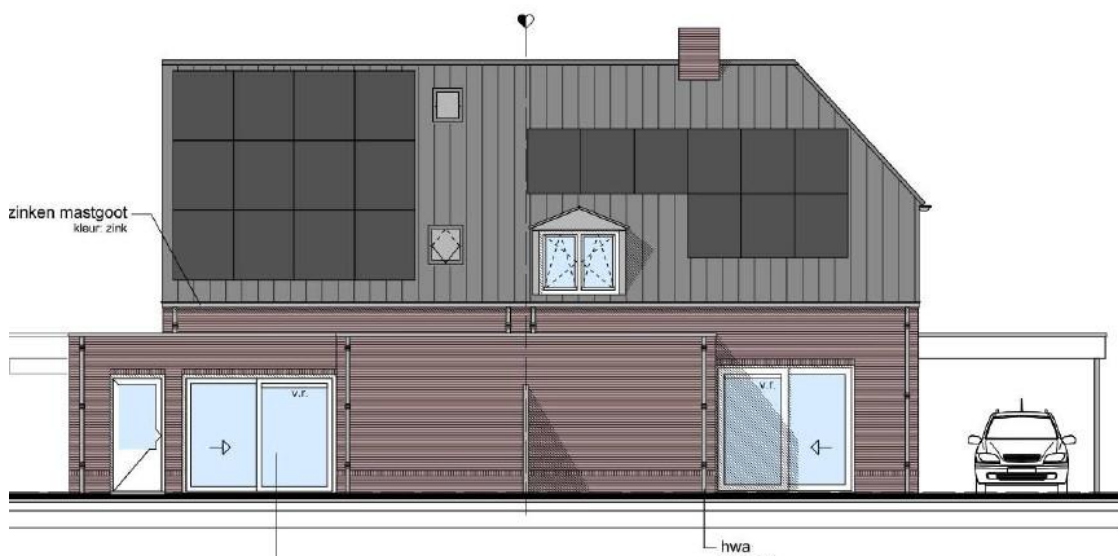
- **Verwarming/koeling:** HR combiketel, merk Intergas Extreme, plaatsingsjaar 2023. Warmwater vloerverwarming: in nieuwe aanbouw, keuken en hal.
- **Warm water:** Hr combiketel.
- **Energie label:** B.
- **Meterkast:** voldoende groepen, aardlekvoorzieningen.
- **Kozijnen en beglazing:** hardhouten kozijnen met dubbele beglazing op nagenoeg de gehele begane grond (m.u.v. voorzijde woonkamer triple glas) en de 1^e verdieping. De dakkapellen zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ glas. Ook de aanbouw is voorzien van kunststof kozijnen (2026).
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie.
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingvloeren.
- **Zonnepanelen:** 14 stuks, plaatsingsjaar 2015.
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig.
- **Schilderwerk:** buitenzijde in goede staat (2025).
- **Vernieuwd:** de dakkapellen zijn in 2017 vernieuwd.
- **Vergunning:** er is een vergunning aanwezig voor het realiseren van een carport.



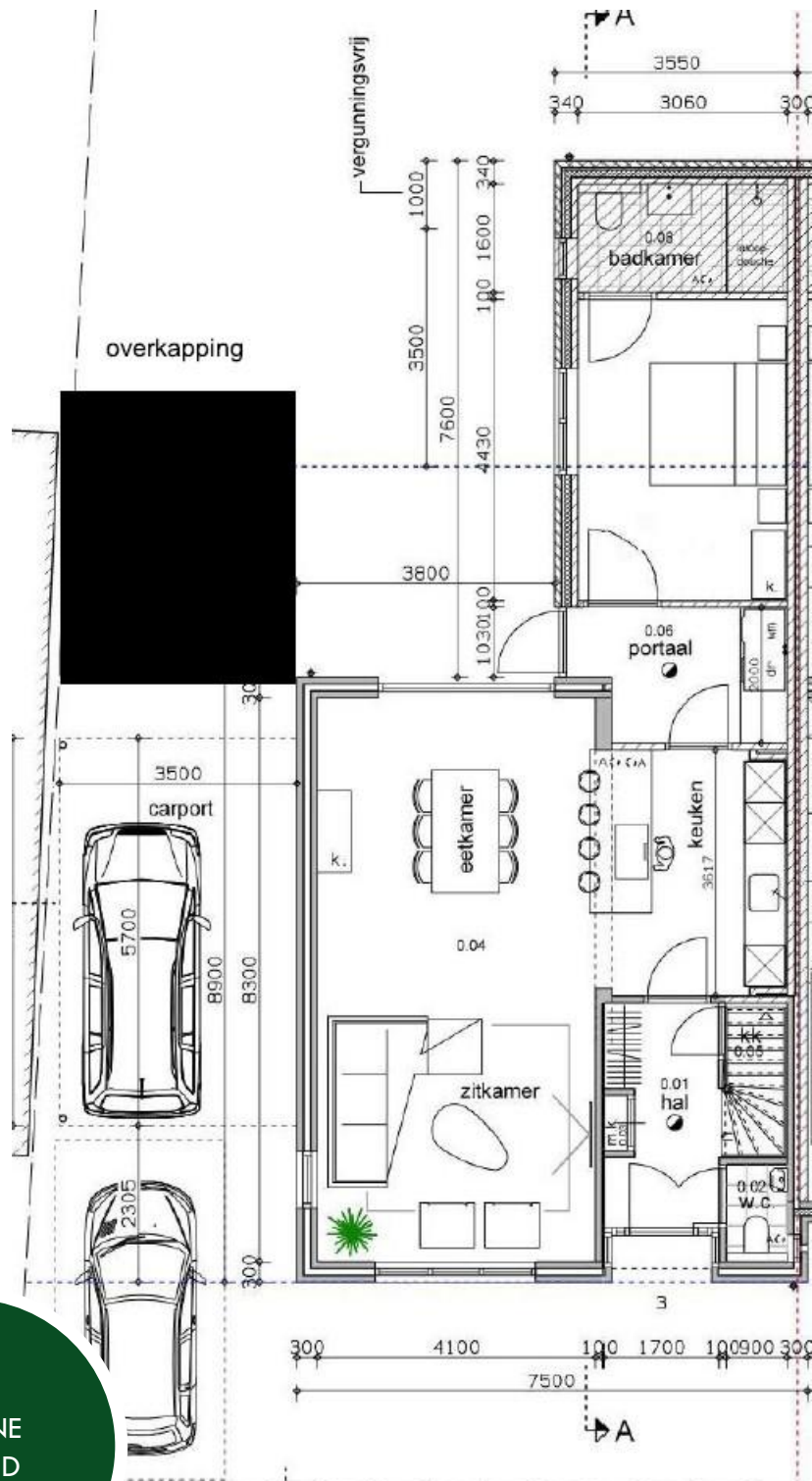
VOORAANZICHT



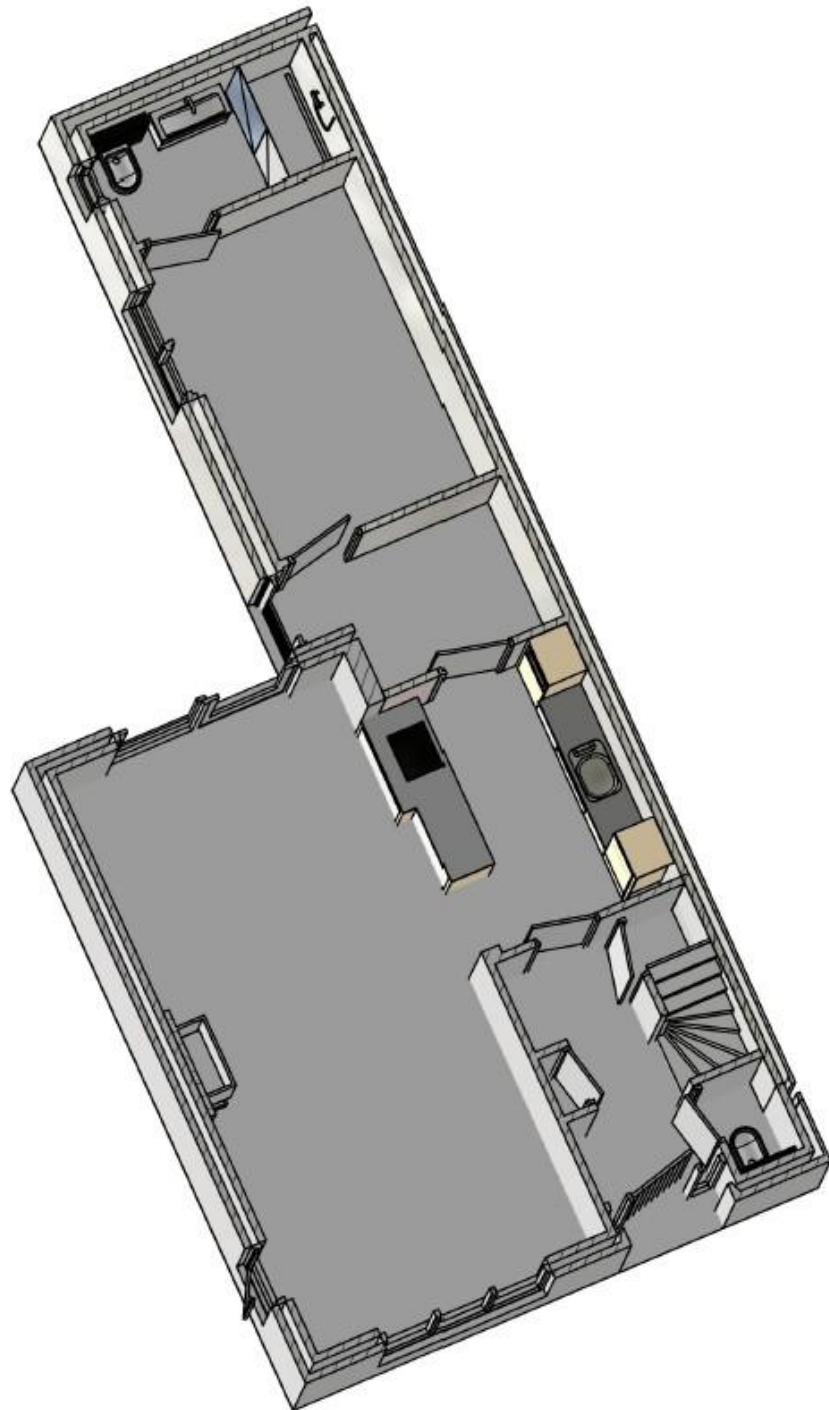
LINKER
ZIJAANZICHT



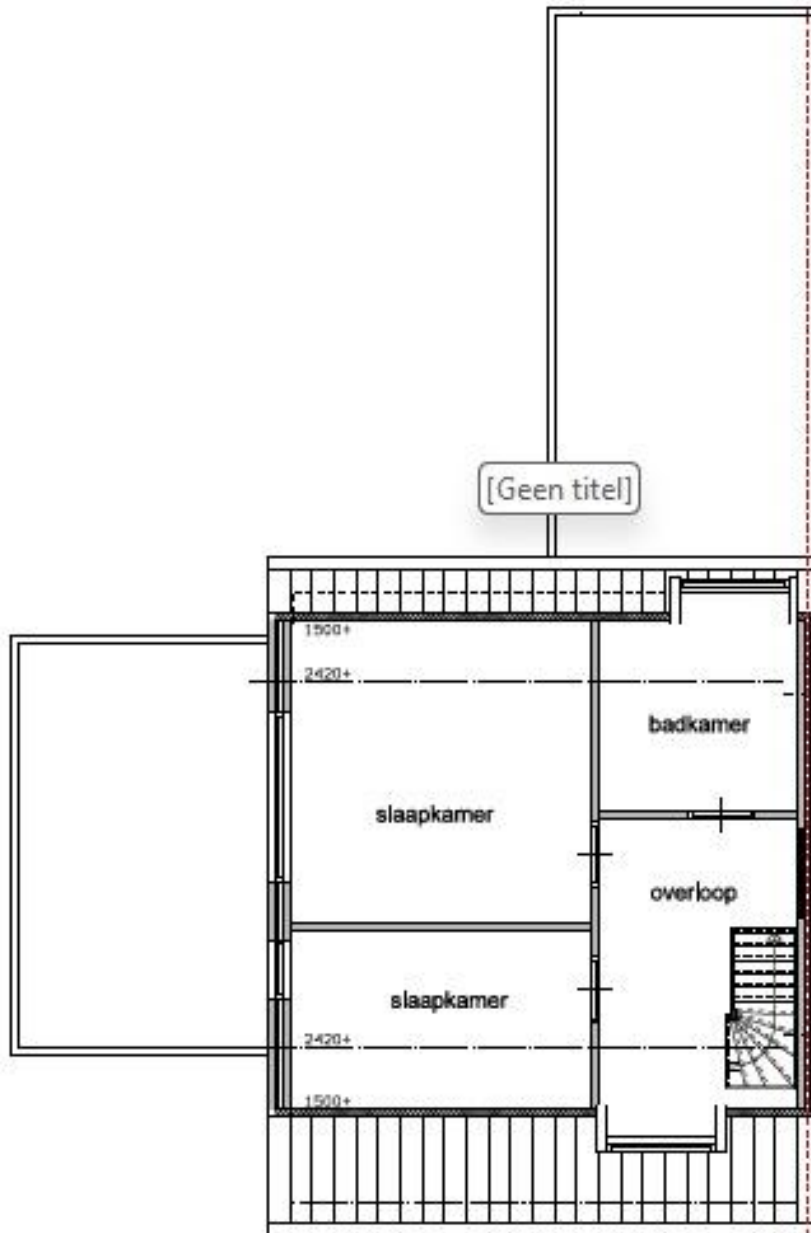
ACHTER AANZICHT



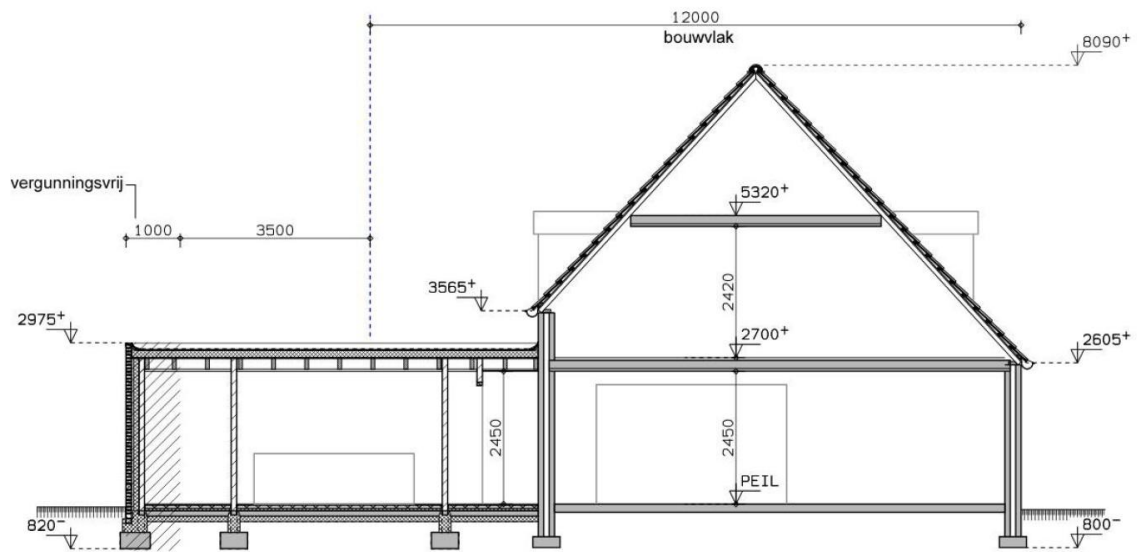
BEGANE
GROND



BEGANE
GROND



EERSTE
VERDIEPING



DOORSNEDE



Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 * kadastrele grens
 kadastrele grens
 v kadastrele grens

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers
 Sectie G
 Perceel 3104

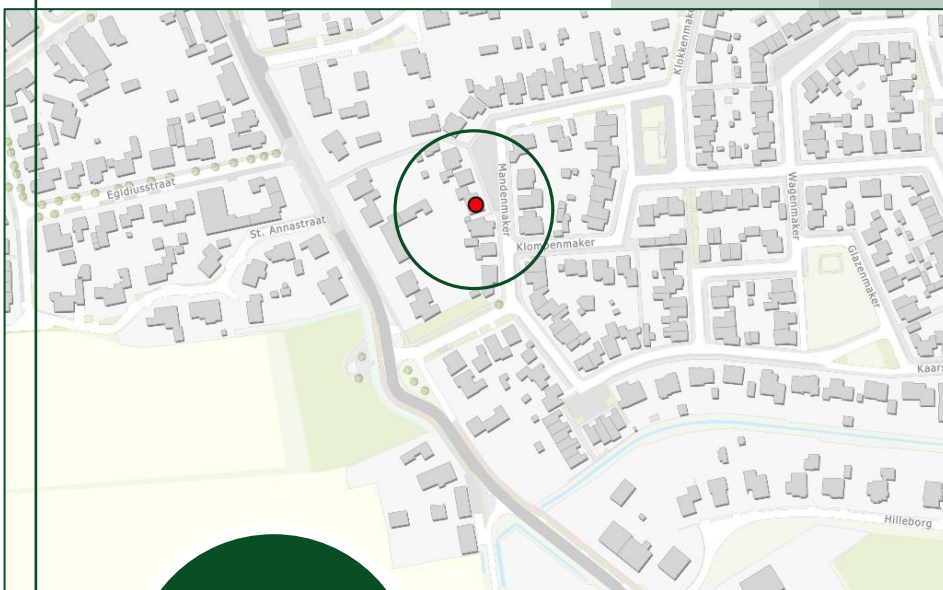


werd op 21 april 2026
 openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

KADASTRALE KAART
 SECTIE G
 PERCEEL 3104

Oost-, West-
en Middelbeers
(Gemeente
Oirschot)



Mandenmaker 3
Middelbeers

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.

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.