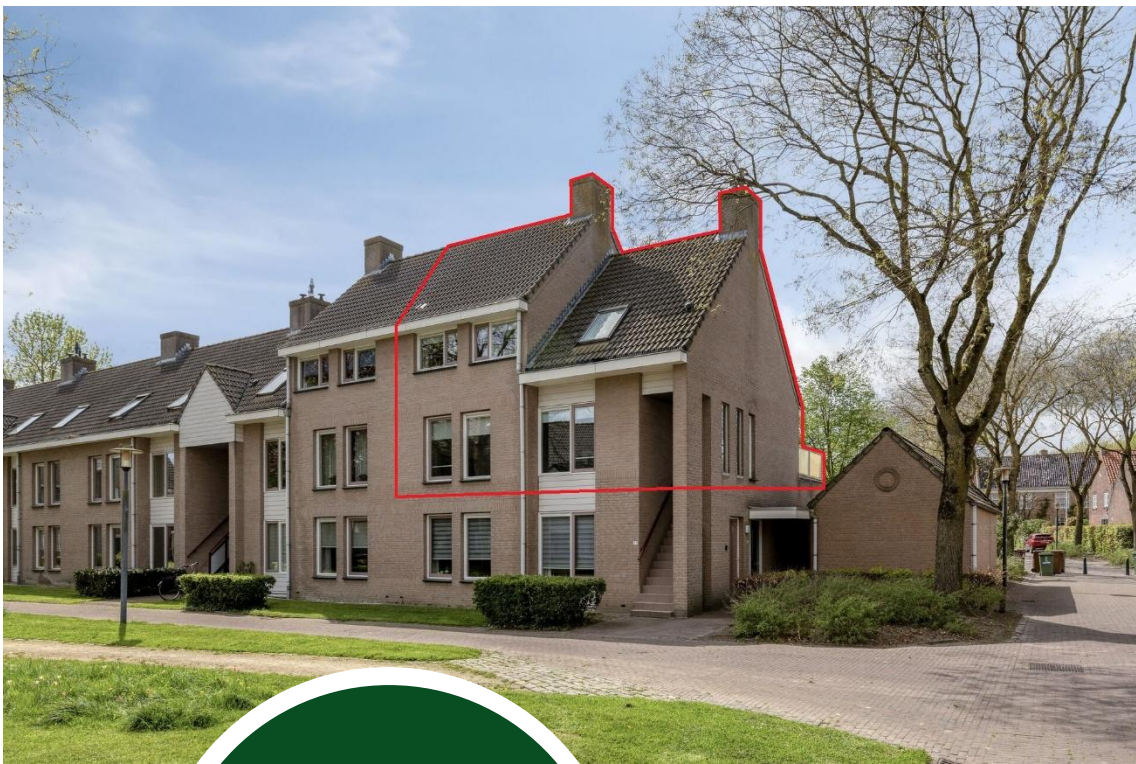


TE KOOP



Kapittelhof 27
Oirschot

Vraagprijs
€ 485.000,--
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Kapittelhof 27 te Oirschot. Deze brochure is onder voorbehoud van wijzigingen in teksten en tekeningen. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

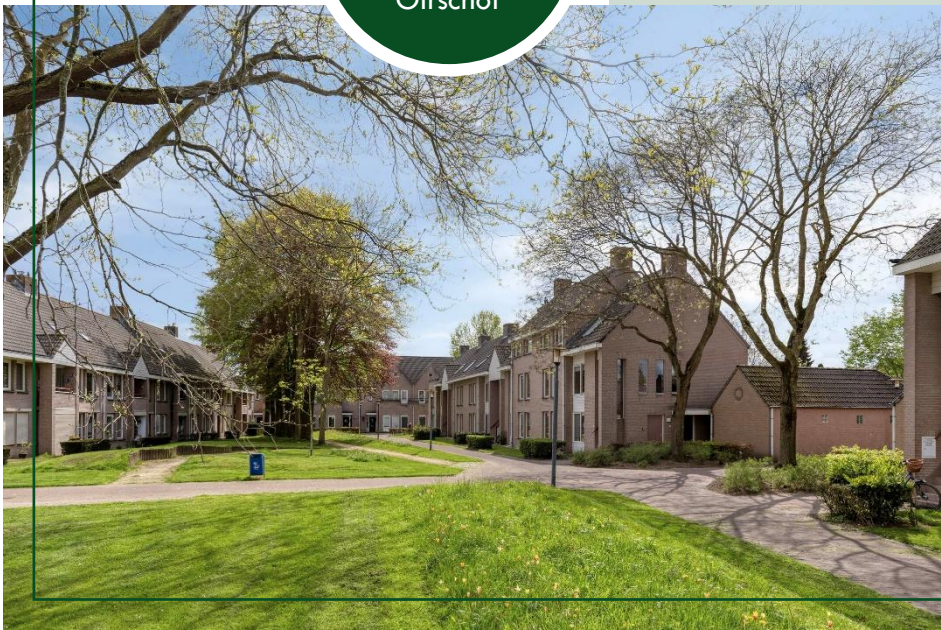
Wij geven u in deze brochure een globale omschrijving en indruk van de indeling. Voor maatvoering verwijzen wij u naar bijgaande tekeningen.

- Bouwjaar ca. 1996
- Inhoud woning ca. 455 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 117 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 21 m² (bergzolder)
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 28 m²
- Externe bergruimte ca. 9 m²
- Energielabel B

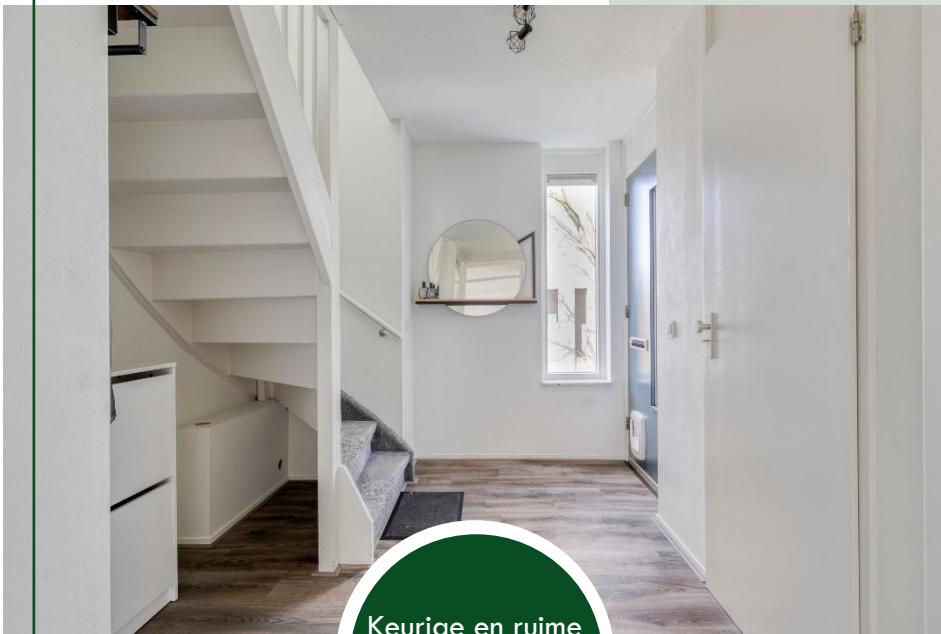
Woning aan
groen ingericht hof
in centrum van
Oirschot

Op zoek naar de ruimte van een gezinswoning, maar met het comfort en het weidse uitzicht van een bovenwoning? Deze eigentijdse, uitstekend onderhouden maisonnette biedt met maar liefst 117 m² aan puur wooncomfort het beste van twee werelden: een heerlijk rustige ligging aan een autovrij hofje met vrij uitzicht op een grote groenzone, én de gezelligheid van het historische centrum van Oirschot op letterlijk een steenworp afstand.

Groot pluspunt van deze woning is het riante dakterras van ca. 28 m² op het westen. Hier geniet u in alle privacy van de middag- en avondzon, met de monumentale Markt om de hoek. De woning is smaakvol afgewerkt, nagenoeg volledig geïsoleerd (energielabel B) en voorzien van airconditioning (2023). Een eigen stenen berging op de begane grond maakt het plaatje compleet.



Dit is een ideale stap voor starters, jonge gezinnen en dynamic professionals die thuiswerken en stads wonen willen combineren. Kortom: een unieke kans op een sfeervol, instapklaar thuis in een karakteristiek Brabants dorp met een perfecte ontsluiting richting Eindhoven, Tilburg en Den Bosch!



Keurige en ruime
ontvangsthal met
nette toiletruimte

Vanuit de openbare buitenruimte bereikt u via een trapopgang met brievenbus de entree naar de woning op de 1^e verdieping. Via de overdekte voordeur betreedt u de nette ontvangsthal van de woning. Dit is een lichte en uitnodigende ruimte die direct de eigentijdse stijl van de woning reflecteert. De wanden zijn strak afgewerkt met wit schuurwerk, het plafond met wit spuitwerk (hele bouwlaag) en op de



vloer ligt warm, donker laminaat in houtlook die drempelloos doorloopt in de woonkamer en werk-/slaapkamer. De hal is praktisch ingericht met een garderobe nis en biedt toegang tot de meterkast, de vaste trapopgang naar de tweede verdieping, de woonkamer, werkkamer en de nette, deels betegelde toiletruimte in lichte kleurstelling. De toiletruimte is voorzien van een staande closetpot, fonteintje en mechanische ventilatie.

Woonkamer
met veel
lichtinval



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



Ruime doorzon living
met verzorgd
afwerkingsniveau

De leefruimte kent een verzorgd en smaakvol afwerkingsniveau. De wanden zijn deels voorzien van fris wit stucwerk en deels van een sfeervol behang met bladmotief en op het plafond is wit spuitwerk aangebracht.



Zithoek aan
voorzijde en
eethoek aan
achtergevel

Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, waar u vanuit de bank geniet van het rustgevende zicht op het openbare groen. De zithoek biedt goede opstel mogelijkheden voor het zitmeubilair.



Aan de achterzijde is de ruim bemeten eethoek gesitueerd, die dankzij de brede glazen pui met loopdeur naadloos overloopt in het zonnige dakterras. De woonkamer is uitgerust met moderne voorzieningen voor optimaal comfort, waaronder airconditioning (LG, 2023), zonwerende screens en een zonneluifel aan de terraszijde.

Eethoek met
toegang tot
keuken aan
achterzijde

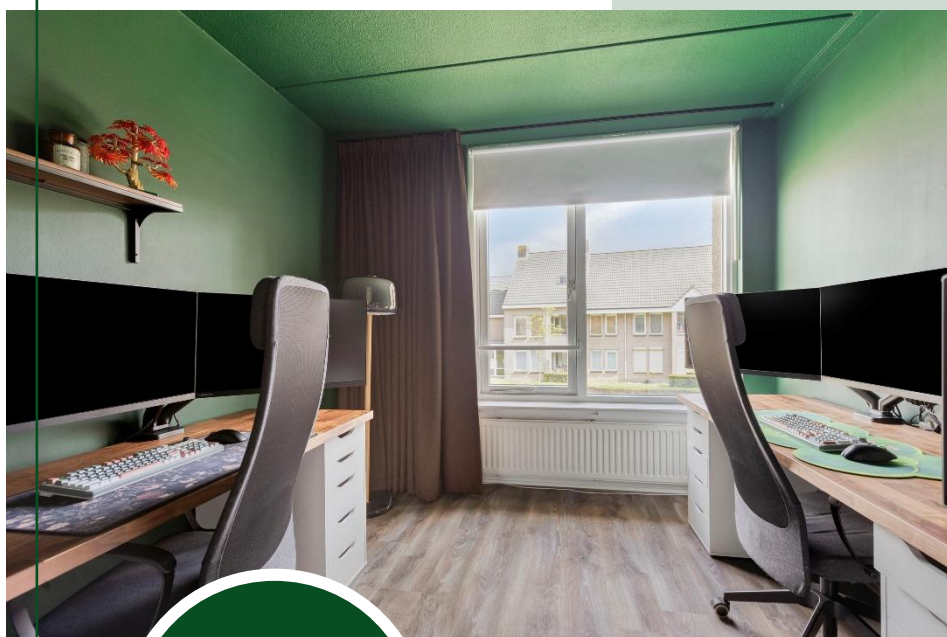


De halfopen keuken aan de achterzijde is zeer licht door het brede raamkozijn, dat eveneens is voorzien van zonwering (zonneluifel en screens). De keuken is uitgevoerd in een tijdloze hoekopstelling met witte fronten, soft-close lades en een duurzaam zwart composiet werkblad met geïntegreerde verlichting.



Prettige lichte
keuken met
keukenblok in
hoekopstelling

De uitrusting is compleet met hoogwaardige Siemens-apparatuur: een 4-pits inductiekookplaat, een combi-oven/magnetron, een rvs-afzuigkap in schouwmodel, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Een praktische inbouwkast met legplanken biedt daarnaast veel extra bergruimte.



Werk-/slaapkamer
aan voorzijde
woning

De multifunctioneel inzetbare werkkamer op deze woonlaag heeft een breed raamkozijn. Dit zorgt voor heel wat natuurlijk daglicht en biedt een prachtig, vrij zicht op de grote groenzone voor de woning.

Of u nu een rustige thuiswerkplek, een speelkamer of een hobbyruimte zoekt, deze kamer biedt de perfecte basis.

Ruime overloop
in neutrale
kleurstelling



De overloop en slaapvertrekken op de 2^e verdieping hebben wederom een keurig afwerkingsniveau in een neutrale lichte kleurstelling. De ruimtes zijn hier afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, wit spuitwerk plafonds en hebben nagenoeg overal wit stucwerk op de wanden. Vanuit de overloop heeft u toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer, de was- en technische ruimte, een diepe inbouwkast en een inpandig berging.



Ruime en heerlijk
lichte
ouderslaapkamer

De ruime en keurige ouderslaapkamer (1) is gelegen aan de achterzijde van de woning en straalt een rustgevende sfeer uit. De afwerking bestaat uit wit stucwerk in combinatie met een stijlvol bloemenbehang. Twee grote Velux dakramen met zonwerende screens zorgen voor een prettige lichtinval (met middagzon).

Slaapkamer met
airconditioning



Aan de voorzijde bevindt zich de tweede, eveneens ruim bemeten slaapkamer. Deze kamer geniet van de ochtendzon en heeft prachtig uitzicht op de openbare buitenruimte door de twee aanwezige raamkozijnen. De wanden zijn hier strak en fris wit gestuct. Voor een goede nachtrust in alle seizoenen is deze kamer voorzien van airconditioning (2023).



Was-/technische
ruimte

De technische ruimte op deze verdieping biedt opstelruimte voor de wasmachine en droger en plaats aan de cv – ketel en de unit van de mechanische ventilatie.

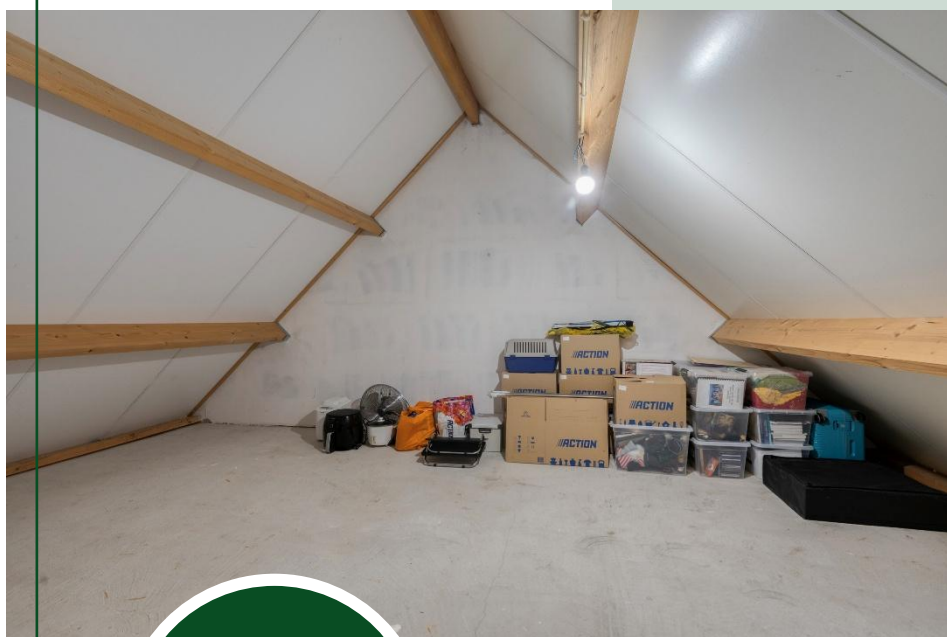


Nagenoeg
geheel betegelde
badkamer met
natuurlijk
lichtinval

De badkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en keurig onderhouden. De ruimte is nagenoeg volledig betegeld met witte keramische wand- en vloertegels en voorzien van een wit spuitwerk plafond.



U beschikt hier over een compleet pakket aan voorzieningen: een ligbad met mengkraan, een douchegelegenheid met thermostaatkraan, een wastafel met planchet en spiegelkast en een tweede toilet. Een Velux dakraam zorgt voor natuurlijke ventilatie en prettig daglicht. Daarnaast is de ruimte ook voorzien van mechanische ventilatie.



Grote
bergzolder met
mogelijkheden

Via een vlizotrap op de overloop is de grote bergzolder op stahoogte op de 3^e verdieping bereikbaar.

Deze is opgesplitst in twee ruimtes en biedt absoluut heel wat ruimte voor opslag. De zolder is voorzien van elektra en verlichting.

Zonnig terras met
gunstige oriëntatie
op het westen



Het dakterras is zonder twijfel een van de sterkste punten van deze woning. Met een oppervlakte van ca. 28 m² en een gunstige ligging op het westen kunt u hier optimaal genieten van de middag- en avondzon. De ligging is tevens bijzonder rustig. U kijkt uit op hoog volwassen groen, terwijl u zich midden in het centrum bevindt.



Breed terras
met goede
zitmogelijkheden

Het terras is woningbreed en heeft voldoende diepte, waardoor er meer dan voldoende ruimte is voor het plaatsen van een volledige lounge-set, een tuintafel en plantenbakken.

Mede door de degelijke stenen balustrade die het terras omlijst heeft u privacy daar waar nodig.



Rustig gelegen
terras met
zonneluifels

Het terras is onderhoudsvriendelijk aangelegd met tegelbestrating en twee brede zonneluifels zorgen desgewenst voor de nodige schaduw.



De aanwezigheid van een buitenkraan maakt het eenvoudig om planten te verzorgen of het terras schoon te houden. Kortom, dit dakterras fungeert als een volwaardige "buitenkamer" waar u in alle rust en comfort kunt genieten van het buitenleven, met de sfeervolle Markt van Oirschot letterlijk om de hoek.

BUITENRUIMTE: DAKTERRAS

Bovenwoning aan
rustige openbare
buitenruimte



De woning is gelegen aan een aangenaam rustig en autovrij hof in het hart van Oirschot op werkelijk slechts een paar minuten lopen van de monumentale grote markt van Oirschot.



Autovrij hof met
groene inrichting

Deze buitenruimte heeft een verzorgd, representatief voorkomen en een groen karakter met hoge en lage beplanting en goed onderhouden toegangspaden.

OPENBARE BUITENRUIMTE

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

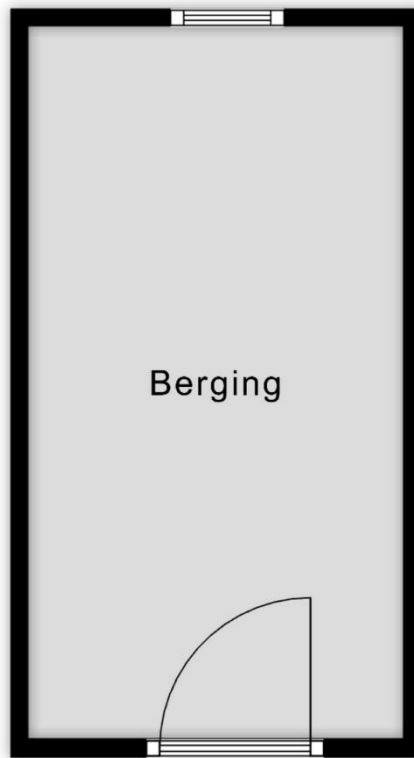
Daarnaast wordt de gemeente omringd door prachtige (bosrijke) natuurgebieden met vele mooie fiets- en wandelroutes.

Oirschot is centraal gelegen tussen de steden Tilburg, Den Bosch en Eindhoven (incl. Eindhoven Airport) en de ontsluiting hier naartoe is daarbij uitstekend via de nabijgelegen snelweg A58.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwooning ca. 1996
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 455 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 117 m², overige inpandige ruimte ca. 21 m² (zolder), gebouw gebonden buitenruimte ca. 28 m², externe bergruimte ca. 9 m²
- **Woningtype:** bovenwoning/maisonnette
- **Verblijfsruimtes:** nette hal, lichte doorzon woonkamer, keuken aan terraszijde, werkkamer, 2 ruime slaapkamers, goed bemeten badkamer, nette toiletruimte, was-/technische ruimte en een grote bergzolder. Afsluitbare externe (fietsen)berging op begane grond
- **Onderhoud en afwerking:** goed, verzorgd en eigentijds
- **dakterras:** oriëntatie op het zonnige westen, brede goed bemeten buitenruimte, rustige ligging,
- **Parkeren:** ruim voldoende openbare parkeergelegenheid
- **Ligging:** aan een rustig en groen aangelegd hof op steenworp afstand van de grote monumentale markt in het historische centrum van Oirschot. Nabij het winkelcentrum De poort
- **Voorzieningen:** op loopafstand 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, merk Remeha Avanta, ca. 2010. Airconditioning: merk LG, ca. 2023, in woonkamer en slaapkamer
- **Warm water:** HR combiketel
- **Energielabel:** B
- **Meterkast:** ruim voldoende groepen, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** houten kozijnen met dubbele beglazing
- **Isolatie:** spouw- en dakisolatie. Isolerende beglazing.
- **Vloeren:** betonnen vloeren
- **Mechanische ventilatie:** keuken, toiletruimte en badkamer
- **Screens:** elektrisch bedienbaar in woonkamer aan terraszijde, handmatig bedienbaar screen in keuken
- **Zonneluifel:** elektrisch bedienbare zonneluifel aan achtergevel (woonkamer en keuken)
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig (KPN en Delta)
- **Schilderwerk binnenzijde:** in goede staat
- **Kosten VVE:** gezonde/actieve VvE met een solide maandelijkse bijdrage, €141,- per maand.

1.97 m



3.77 m

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

BEGANE
GROND

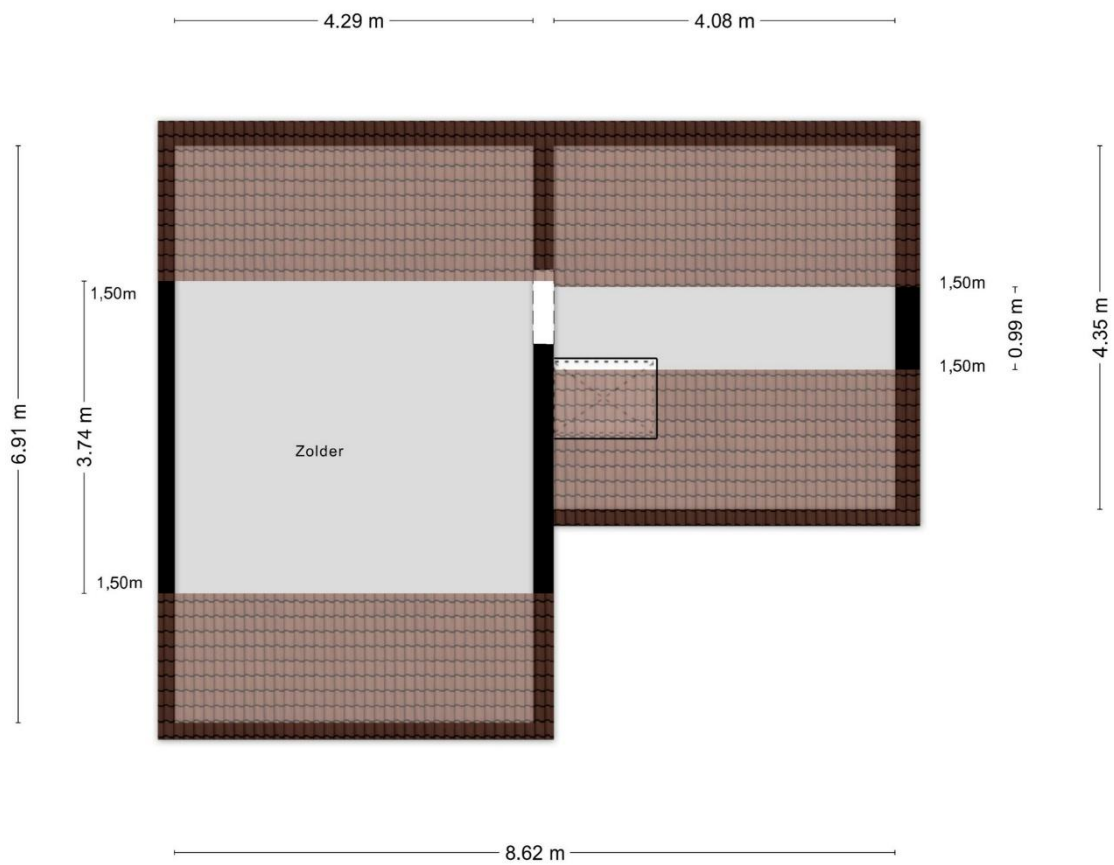


EERSTE
VERDIEPING



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

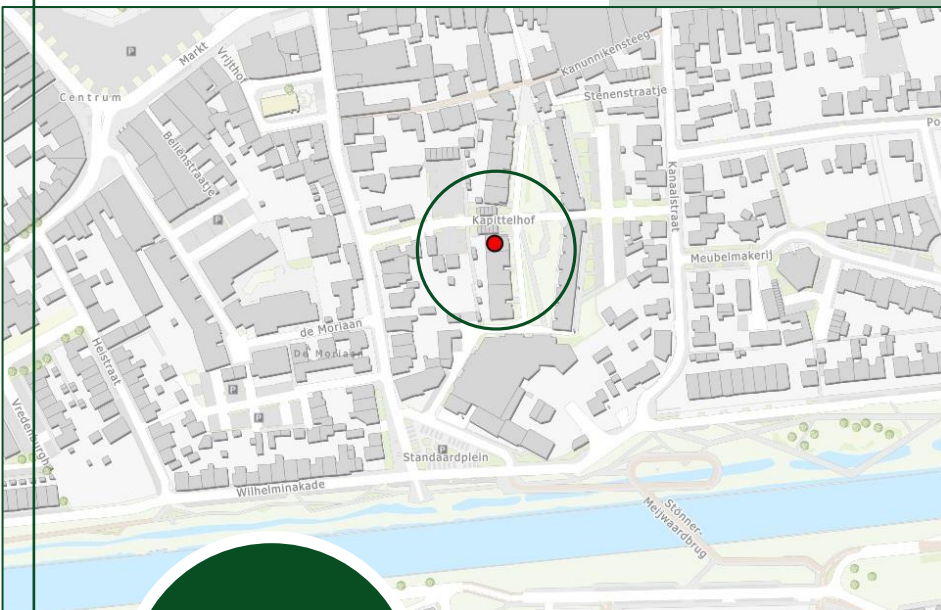
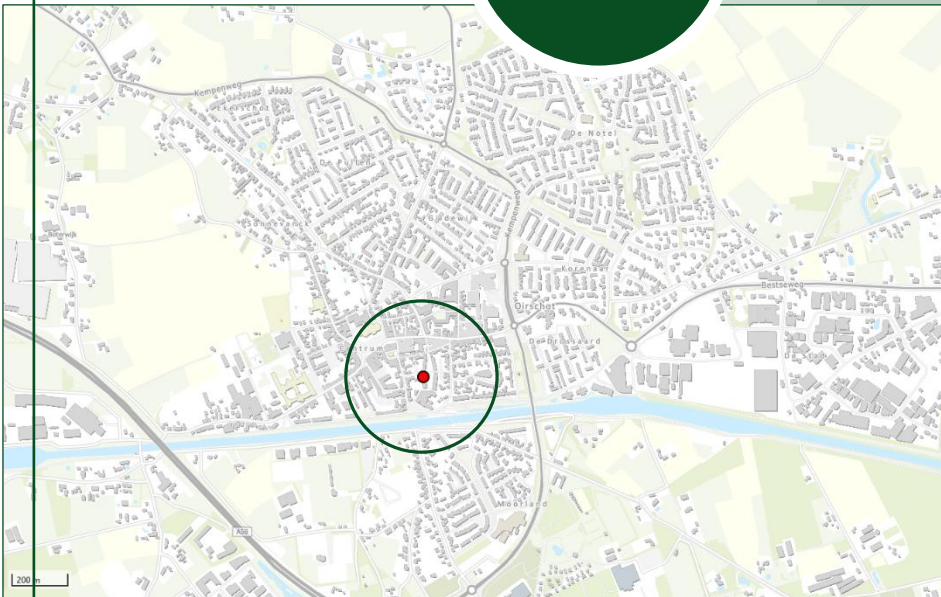
TWEEDE
VERDIEPING



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

DERDE
VERDIEPING:
ZOLDER

Gemeente
Oirschot



Kapittelhof 27

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 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.