

TE KOOP



Sigarenmaker 1,
Oost-, West- en
Middelbeers

Vraagprijs
€ 479.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Sigarenmaker 1 te 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.

- Bouwjaar 2019
- Inhoud woning ca. 398 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 112 m²
- Externe bergruimte ca. 8 m²
- Perceel ca. 197 m²
- Energielabel A
- 4 Zonnepanelen, 2019

Hoekwoning aan
rustige straat in
jonge woonwijk

Keurige en eigentijds afgewerkte hoekwoning aan een heerlijke rustige woonstraat met heel wat openbare parkeergelegenheid in een kindvriendelijke woonomgeving. Deze comfortabele en lichte eengezinswoning beschikt over een tuingerichte woonkamer, een moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur, een nette badkamer en twee ruime slaapkamers (mogelijkheid tot twee extra kamers op de open zolder). De fraai en groen aangelegde achtertuin op het noordwesten beschikt over heel wat privacy en is voorzien van een vrijstaande houten tuinberging en een eigen afsluitbare achterom.

Gelegen in de jonge, gewilde woonwijk 'De Hille' aan de rand van Middelbeers nabij diverse wandel- en fietsroutes in landelijke, bosrijke omgeving. Het geheel is gunstig gesitueerd t.a.v. scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Middelbeers en op enkele minuten rijden bevindt zich het gezellige historische centrum

Oirschot. Daarnaast heeft de gemeente een goede ligging t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg.

Ideaal voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar een instapklare woning in een rustige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.





Lichte
ontvangsthal
met nette
toiletruimte

Via de verzorgd aangelegde voortuin en entree in de zijgevel betreedt u de nette ontvangsthal van de woning. Deze verwelkomt u met een praktische droogloopmat en een warme, donkerbruine eiken houtenvloer (multiplank met hardwax) met stijlvolle hoge plinten, welke mooi doorloopt in de woonkamer. Het plafond en de wanden zijn afgewerkt met wit spuitwerk (hele begane grond) respectievelijk fris wit stucwerk.



De hal biedt toegang tot een kruipruimte, de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De eigentijdse uitstraling en goede afwerking zorgen voor een uitnodigende ontvangst.

De moderne toiletruimte in neutrale kleurstelling heeft een lichtgrijze tegelvloer en is deels betegeld met lichtgrijze keramische wandtegels. De ruimte heeft mechanische ventilatie, een wandcloset en een hoekfontein.

Lichte
woonkamer met
tweezijdig
lichtinval



De woonkamer heeft een sfeervolle uitstraling en is tevens een fijne lichte leefruimte met een kamerbrede schuifpui in de achtergevel en een raamkozijn in de zijgevel die de ruimte van heel wat natuurlijk daglicht voorzien.



Ruime zithoek
aan tuinzijde

De ruimte is verzorgd en smaakvol afgewerkt met wit stucwerk op de wanden, een wit spuitwerk plafond en een eikenhouten vloer (inclusief comfortabele vloerverwarming). De ruimte beschikt over een WiFi-punt en dimbare plafondverlichting boven zowel de zit- als eethoek.



Verzorgd
afgewerkte living
in lichte
tinten

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



De schuifpui biedt u hier tevens direct toegang tot de buitenruimte.

Woonkamer met
houten vloer en
vloerverwarming



De eethoek ligt centraal tussen de keuken aan de voorzijde en de zithoek aan de achterzijde, met voldoende ruimte voor een grote eettafel.



Eethoek met ruimte
voor een grote
eettafel

De living biedt tevens plaats aan een praktische trapkast met verlichting en elektriciteit, waarin ook de cv-ketel en de verdeler van de vloerverwarming zijn geplaatst.



Moderne keuken
aan straatzijde

De keuken heeft dezelfde smaakvolle afwerking als de woonkamer en is gelegen aan de straatzijde, met goed zicht op de uitermate rustige woonstraat. De moderne keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met witte fronten en brede soft-close lades. Het antracietkleurige kunststof werkblad vormt een mooi contrast en er is een praktische carrouselkast aanwezig. De keuken beschikt over goede daglichtinval en mechanische ventilatie.

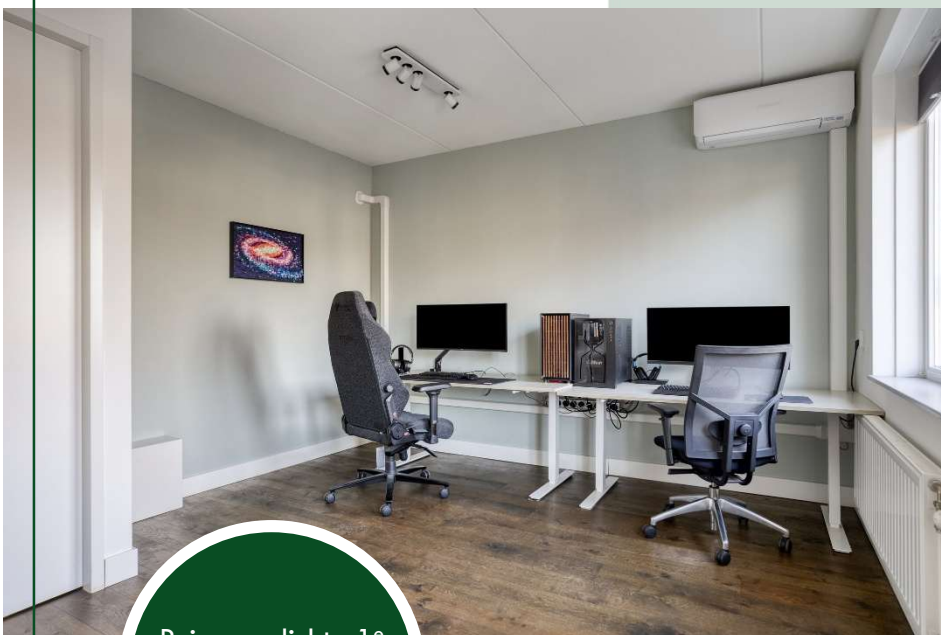


De inrichting is compleet met een 5-pits gaskookplaat, een zwarte gootsteen, een oven en een combi magnetron/oven, een vaatwasser, een koelkast en vriezer. Alle apparatuur is van het merk Pelgrim.

Nette overloop
in neutrale
kleurtonen



De overloop heeft dezelfde mooie eikenhouten vloer (incl. hoge plinten) als beneden, die doorloopt over de hele verdieping. De plafonds op deze bouwlaag zijn voorzien van wit spuitwerk en de wanden gestuukt in neutrale stijlvolle kleurtonen. De eigentijdse uitstraling en nette afwerking geven het geheel een verzorgd karakter.



Ruime en lichte 1^e
slaapkamer aan
tuinzijde

De overloop leidt naar 2 ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer. Dit is een fijne lichte ruimte met mooi zicht op de tuin. Het vertrek beschikt over airconditioning en biedt de mogelijkheid, indien gewenst, opgedeeld te worden in twee separate slaapkamers.

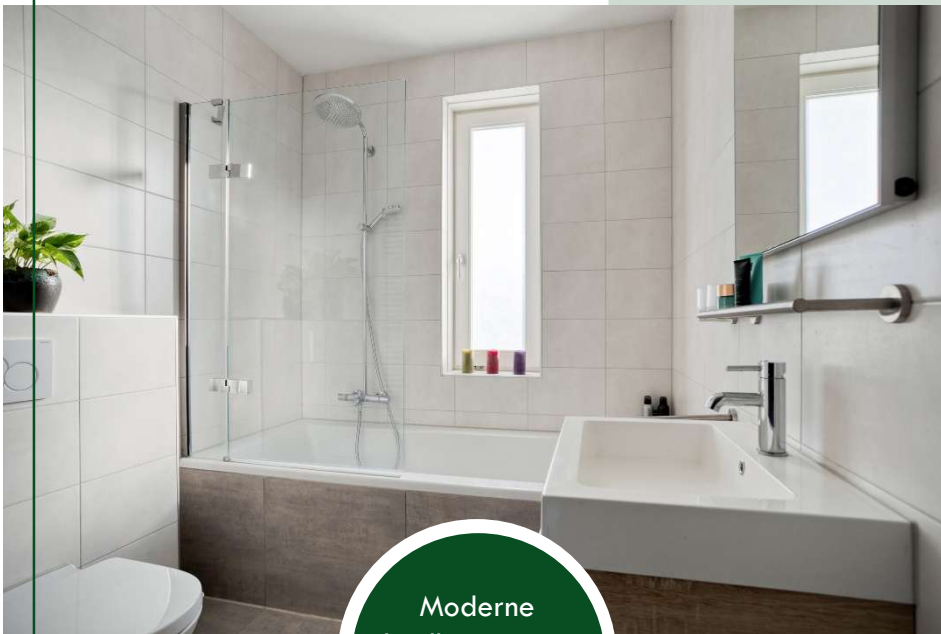


Ruime 2^e
slaapkamer met
airconditioning

De ruime en keurig afgewerkte 2^e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Het raamkozijn brengt hier heel wat prettig daglicht binnen en biedt goed zicht op de openbare buitenruimte.



Ook dit vertrek is voorzien van airconditioning, wat bijdraagt in een prettig woonklimaat.



Moderne
badkamer met
natuurlijk
lichtinval

De badkamer aan straatzijde is bescheiden van afmeting en ademt een moderne sfeer. De vloer is uitgevoerd in grijze tegels, het plafond heeft wit spuitwerk en de wanden zijn volledig betegeld met horizontale off-white wandtegels. De badkamer beschikt over aangenaam natuurlijk lichtinval, mechanische ventilatie en is voorzien van een design radiator.

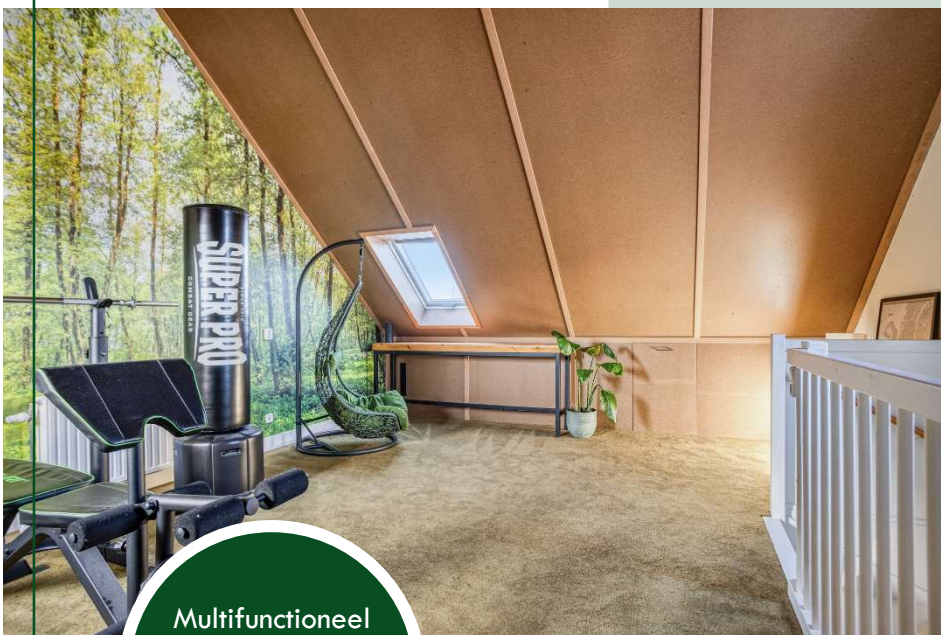


De inrichting bestaat uit een wastafel in een meubel met twee soft-close lades, een spiegel met verlichting, een wandcloset en een kunststof duo ligbad met thermostaatkraan en douchegelegenheid met zowel een hand- als regendouche en een glazen douchewand. Kortom een ruimte met een goede afwerking en een functionele indeling.

Royale open
zolder met
meerzijdig
lichtinval



De tweede verdieping bestaat uit een open zolder met de mogelijkheid voor het creëren van extra slaapkamer(s). De ruimte is ruim en hoog en heeft een nette vloerbedekking en sfeervol behang op de wanden. Daarnaast is het een fijne lichte ruimte dankzij driezijdig lichtinval via twee dakramen met plissé gordijntjes en een raamkozijn in de zijgevel.



Multifunctioneel
inzetbare zolder,
opdeelbaar in extra
slaapkamer(s)

De goede afwerking en de vele bergruimte onder de dakhelling achter de knieschotten maken dit een zeer praktische verdieping. Er is een radiator aanwezig en de ruimte biedt plaats aan de omvormer van de zonnepanelen, de unit voor mechanische ventilatie en een opstelruimte voor de wasmachine.

Achtertuint met heel wat privacy



De achtertuin aan de achterzijde van de woning is goed van formaat en zeer verzorgd en sfeervol aangelegd. De buitenruimte met oriëntatie op het noordwesten is rustig gelegen en biedt uitstekende privacy.



Verzorgde en groen aangelegde achtertuin met tuinberging

Het onderhoud is uitstekend en de inrichting bestaat uit gazon, siergrind, borders met vaste beplanting en een zonnig gelegen terras in tegelbestrating. De tuin is omheind met houten erfafscheidingen en gaashekwerk met groenblijvende Hedera.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Tuin met
zonnig terras



De voorzieningen zijn compleet met een buitenkraan met putje, elektra, bekabeling voor tuinverlichting en een afsluitbare stalen poort naar de straat voor gemakkelijke toegang.



Buitenruimte met zij-
tuin en eigen
achterom

Achterin de tuin staat een praktische, vrijstaande houten tuinberging die afsluitbaar is met een loopdeur en is voorzien van verlichting en elektra.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Keurige,
groen ingerichte
voortuin



De voortuin is goed van formaat en heeft een uitstekend onderhoudsniveau. De inrichting bestaat uit een grote border met vaste beplanting, siergrind en beukenhagen op de erfgrenzen. De verzorgde uitstraling draagt bij aan de aantrekkelijke presentatie van de woning.



Woonhuis op fraaie
hoeklocatie

De woning is gelegen aan een zeer rustige woonstraat in een kindvriendelijke woonwijk. De parkeersituatie is uitstekend met ruim voldoende openbare parkeergelegenheid (incl. laadpalen voor de elektrische auto) direct naast de woning en voor de deur.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN + WOONSTRAAT

Ruim voldoende
openbare
parkeer-
gelegenheid



De direct naast de woning
bevindt zich een grote en
groen ingerichte
speelvoorziening.



Grote
speelvoorziening
naast de woning

Middelbeers kent een dorps
en landelijke karakter. Alle
elementen voor plezierig
wonen zijn op loopafstand
aanwezig: onderwijs,
sportvoorzieningen, cultuur,
winkels en recreatie in o.a.
bosrijke omgeving.

Centrum van Oirschot



Op enkele minuten rijden bevindt zich het karaktervolle centrum 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.



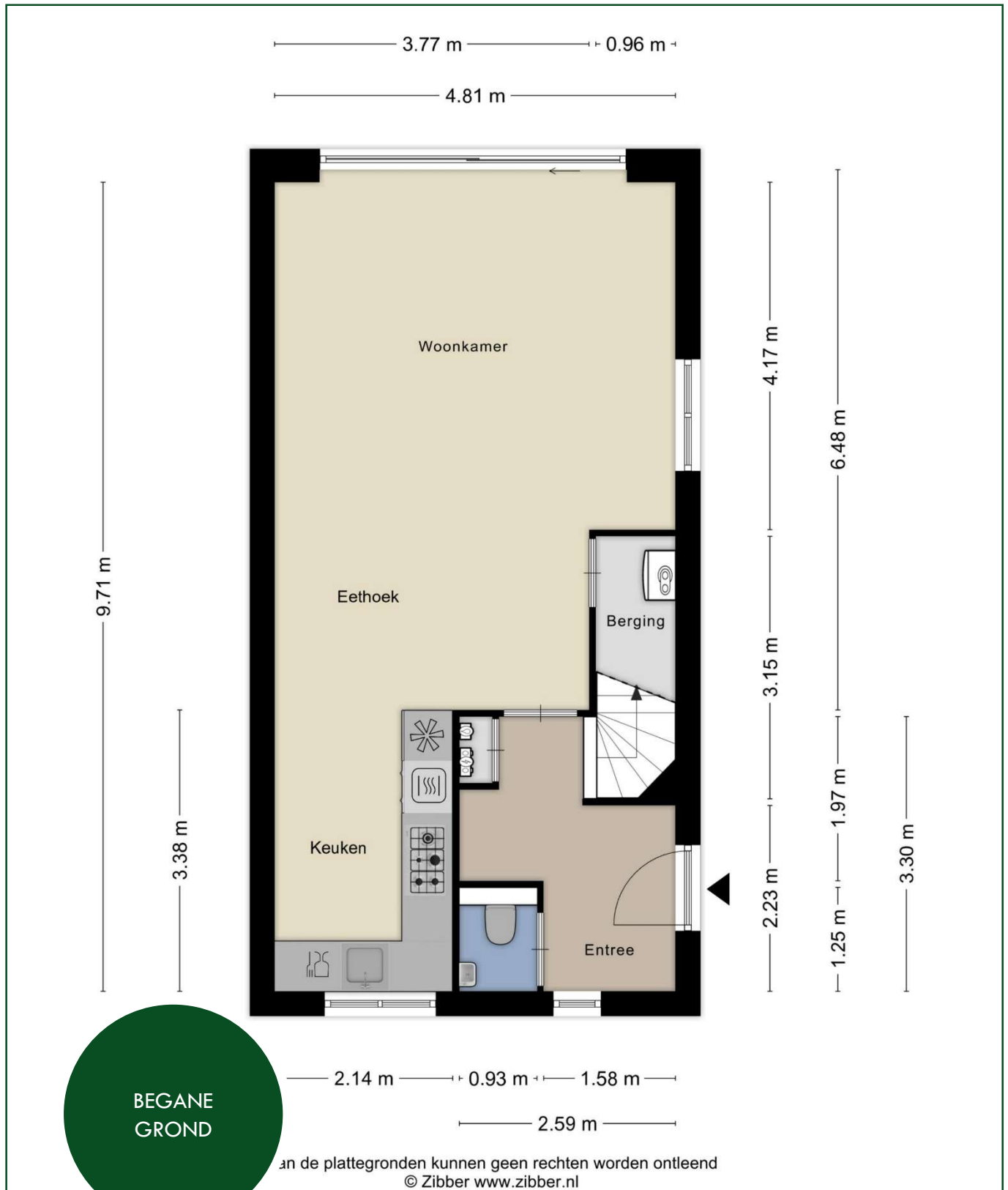
Prachtig wandelen
bij De Heilige Eik

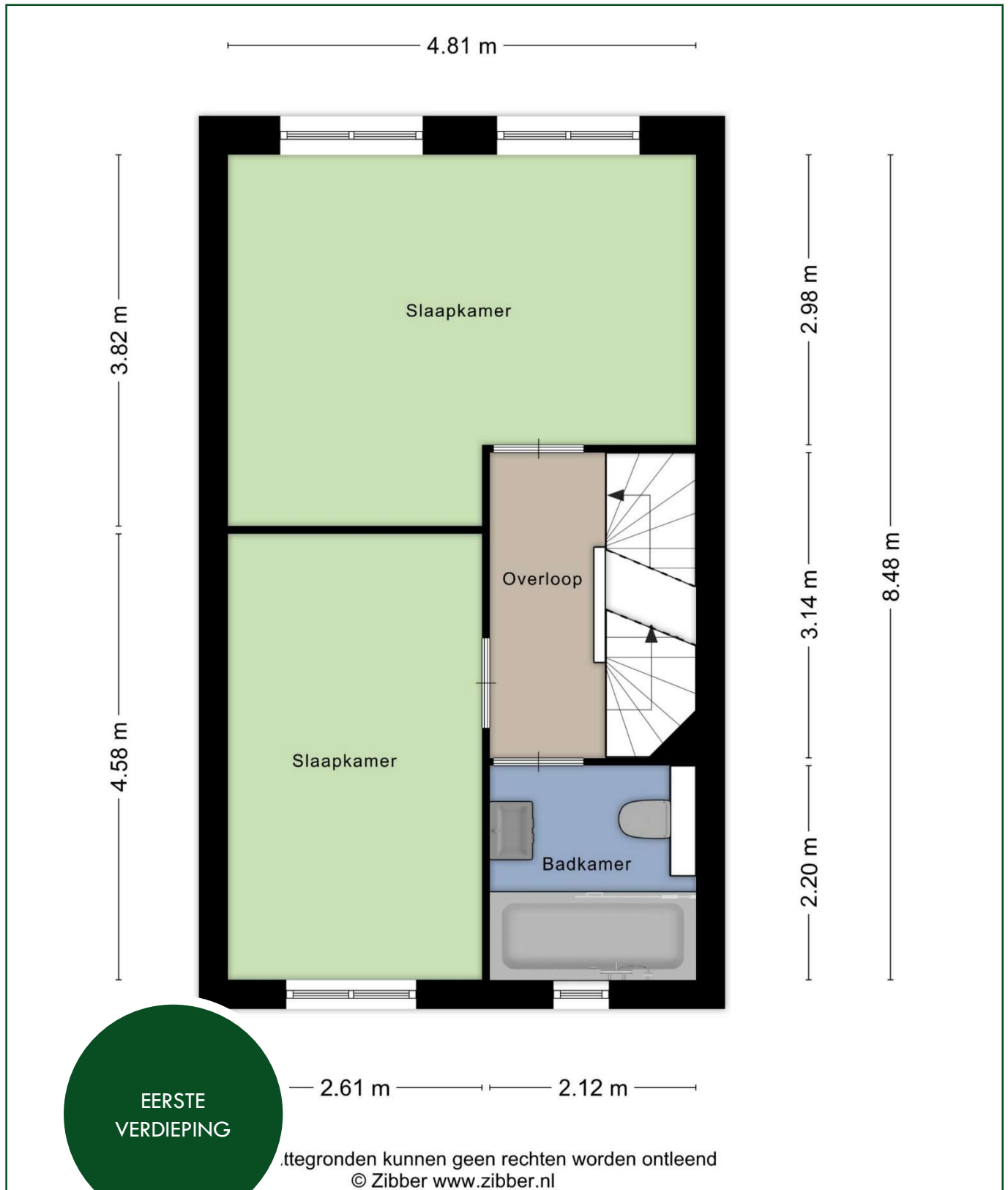
De gemeente is centraal gelegen tussen de steden Tilburg, Den Bosch en Eindhoven. Binnen ca. 25 minuten rijden zijn de binnensteden hiervan te bereiken.

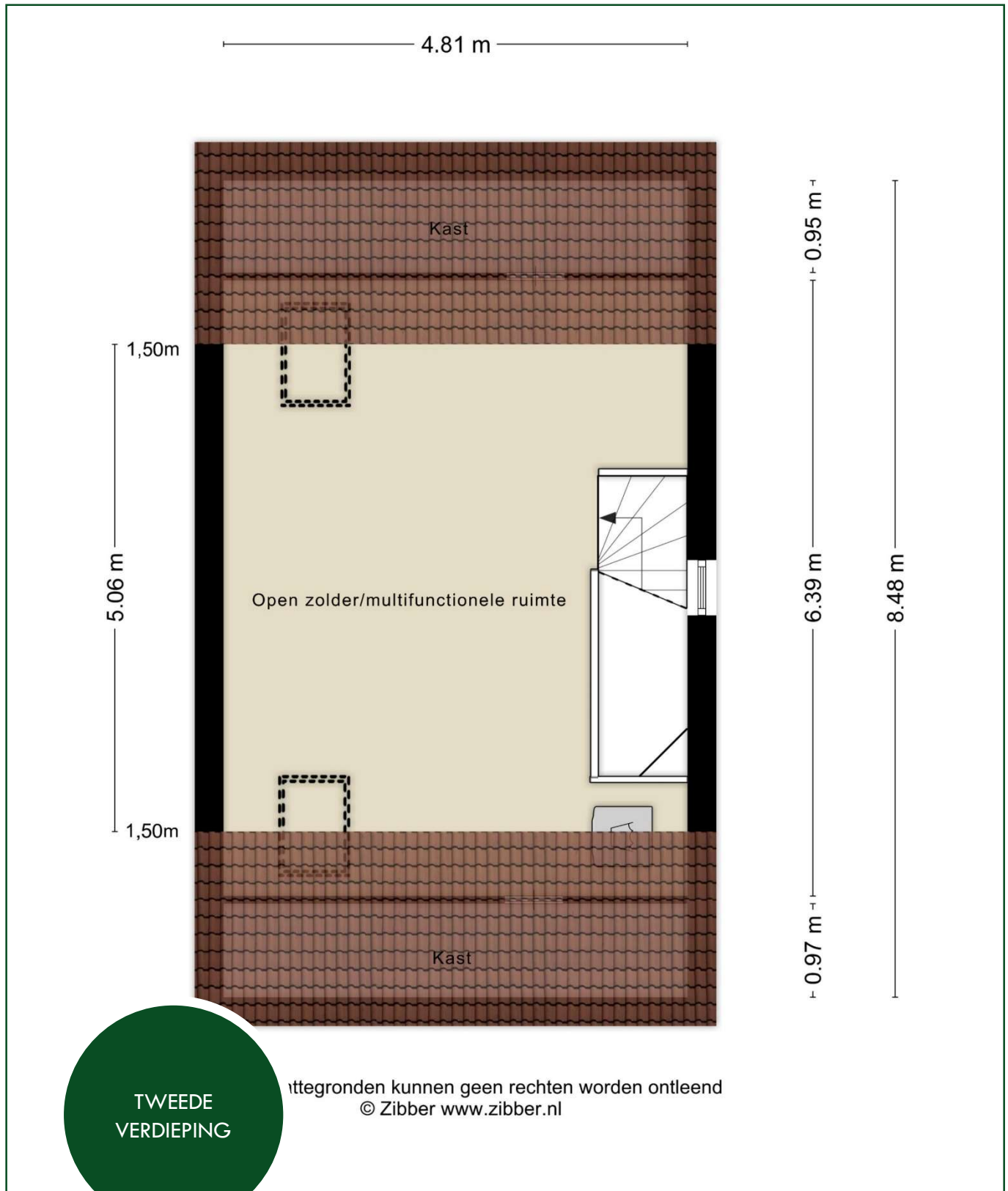
WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwooning 2019
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 398 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 112 m², externe bergruimte ca. 8 m²
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 197 m², G 2781
- **Woningtype:** hoekwooning, eengezinswooning voor jonge gezinnen
- **Verblijfsruimtes:** nette ontvangsthall, tuingerichte en lichte woonkamer, moderne open keuken aan straatzijde, 2 ruime slaapkamers (mogelijkheid voor 3 of 4 slaapkamers), volledig betegelde badkamer en nette toiletruimte
- **Onderhoud en afwerking:** goed en eigentijds
- **Achtertuint:** oriëntatie op het noordwesten, privacy biedend, verzorgd en groen aangelegd, vrijstaande houten tuinberging, eigen afsluitbare achterom
- **Parkeren:** ruim voldoende openbare parkeergelegenheid met laadpunten voor de elektrische auto, direct voor de deur
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat met ruime en groen ingerichte speelzone in jonge kindvriendelijke woonwijk aan de rand van Middelbeers. Nabij het centrum van Oirschot met vele voorzieningen
- **Voorzieningen:** nabij scholen, horeca, winkels sportaccommodaties en prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes
- **Ontsluiting:** goede ligging 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. 15 km afstand met directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch

- **Verwarming/koeling:** HR combiketel, type Intergas, plaatsingsjaar 2019. Warm water vloerverwarming: begane grond. Airconditioning: 2 stuks, op slaapkamers, merk Mitsubishi, jaar 2021
- **Warm water:** HR combiketel
- **Energielabel:** A
- **Zonnepanelen:** 4 stuks, geplaatst in 2019
- **Meterkast:** 8 groepen, aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** houten kozijnen met dubbele beglazing, HR++
- **Volledige isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren
- **Mechanische ventilatie:** keuken, badkamer, toiletruimte en zolder, 2019, type C+
- **Glasvezelvoorziening:** ja
- **Netwerk bekabeling:** voor elk vertrek aanwezig. Wifi punt op de begane grond en 1^e verdieping



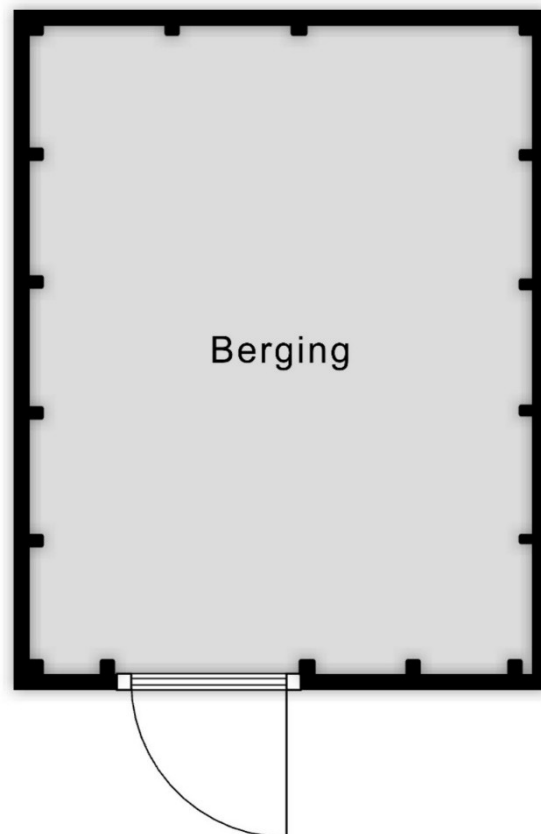




**TWEDE
VERDIEPING**

Alle afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.48 m



3.21 m

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

VRIJSTAANDE
HOUTEN
TUIBERGING

Kadastrale kaart

Uw referentie: sigarenmaker 1



0 5 10 15 20 25m

KADASTRALE KAART
SECTIE G
PERCEEL 2781

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers
Sectie G
Perceel 2781

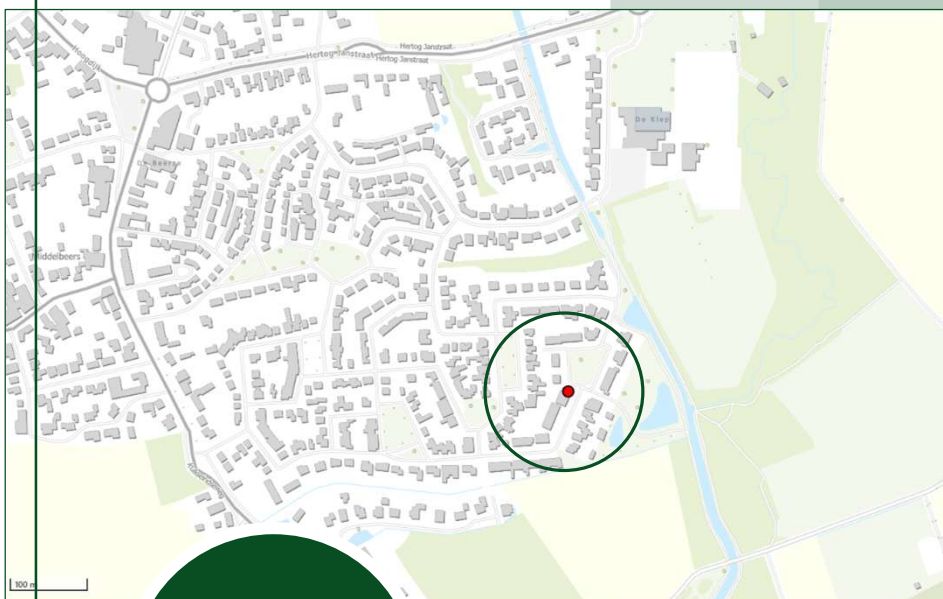
kadaster



5 januari 2006

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.

Middelbeers
(gemeente
Oirschot)



Sigarenmaker 1

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 milieueffingen. 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.