

TE KOOP



Calluna 4
Middelbeers
(gem. Oirschot)

Vraagprijs
€ 649.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Calluna 4 te Middelbeers (gem. 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.

Vrijstaand wonen op een rustige locatie, met verrassend veel leefruimte, een zonnige tuin op het zuidwesten met volop privacy, een vrijstaande garage voor hobby, opslag of beroep aan huis, alsmede een ruim kantoor met alle IT voorzieningen voor thuiswerken.

Calluna 4 is een woning waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

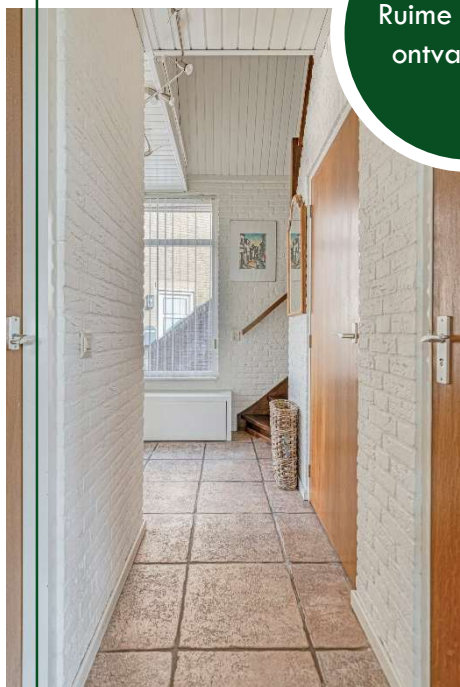
Dankzij de royale woonkamer, de praktische indeling, de grote tuinkamer als extra speelruimte voor kinderen en de uitstekende ligging nabij natuur en voorzieningen zoals winkels en het nieuwe kids- centrum en sportcomplex (125 m) is dit een ideale woning voor een gezin met jonge kinderen voor wie ruimte zoekt zonder concessies te doen aan comfort. Twee eigen opritten en 32 zonnepanelen in combinatie met een moderne meterkast voor mogelijkheden uitbreiding, opladen elektrische auto's, warmtepomp etc.

Calluna 4



- Bouwjaar ca. 1981
- Inhoud woning ca. 755 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 153 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 51 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 44 m²
- Externe bergruimte ca. 9 m²
- Perceel ca. 462 m²
- 32 zonnepanelen eigendom.

Ruime en lichte
ontvangsthal



Via de nette voortuin en eigen oprit betreedt men middels de overdekte entree met zij- en bovenlichten de ruime en lichte ontvangsthal van de woning.

De hal is afgewerkt met een tegelvloer, schoon metselwerk wanden en een licht houten delen plafond. Door de vele ramen heeft de hal een fijne lichtinval.

(De rechterfoto is een artist impression)



Toiletruimte met
wandcloset en
fontein

De hal biedt toegang tot de keuken, de in 2023 vernieuwde meterkast, een trapkast met praktische legplanken, de hardhouten trapopgang naar de 1^e verdieping en tot de volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein met planchet en spiegel. De toiletruimte beschikt over natuurlijke ventilatie.



Ruime en lichte
eethoek nabij de
open keuken

Middels een deur met facet geslepen glas betreedt men de eethoek met open keuken aan de voorzijde van de woning.



Vanuit de keuken heeft men mooi zicht op de rustige woonstraat en middels een loopdeur, toegang tot de tuin.

Door de erker aan de zijkant van de woning is dit een heerlijk lichte ruimte waar bovendien voldoende plek is voor een grote vrijstaande opstelling van de eettafel.



Keukeninrichting
In hoekopstelling
met inbouw-
apparatuur

De keuken met keukeninrichting in hoekopstelling en kersenhouten uitvoering beschikt over veel kastruimte met geprofileerde deuren en soft-close lades. De keuken beschikt verder over een fraai granieten werkblad, een spatwand van hetzelfde materiaal en aanrechtverlichting.



Artist impression keuken.



De keuken is ingericht met anderhalve rvs gootsteen met mengkraan, een afzuigkap, een inductiekookplaat, een vaatwasser (Bosch), een koel/vries combinatie (Siemens), een combi oven/magnetron (Siemens) en een close-in boiler (Daalderop).

De keuken is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming, spachtelputz wanden en een stucplafond met sierlijst.



Artist impression keuken.

Woonkamer
met veel
lichtinval



De woonkamer is ruim van opzet en een fijne lichte ruimte met grote raampartijen die de kamer van heel wat natuurlijk daglicht voorzien.

In het midden van de woonkamer bevindt zich een natuurstenen schouw met gashaard op afstandsbediening. Deze zorgt met name in de koude wintermaanden voor een aangename stralingswarmte.



Nette en verzorgd
afgewerkte
woonkamer

De woonkamer is royaal en toch huiselijk met tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, spachtelputz op de wanden en een strak stucwerk plafond met sierlijst en inbouwverlichting. Dit alles in lichte kleurstellingen.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Verzorgd
afgewerkte
eethoek

De ruime zithoek bevindt zich aan de zijkant van de woning met mooi zicht op de zijtuin. Deze is bereikbaar middels een loopdeur.



Artist impression woonkamer.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Tussen de zithoek en de aangebouwde serre bevindt zich nog een kleine zithoek bij de haard. Een heerlijke lees- of koffiehoe!



Artist impression woonkamer.

Serre met toegang
tot de werkruimte



Vanuit de woonkamer bieden dubbele deuren toegang tot de serre aan de achterzijde van de woning.

Deze ruimte is multifunctioneel inzetbaar en voor vele doeleinden geschikt. Denk hierbij aan een ruime eetkamer, atelierruimte of chillruimte. Maar ook een praktijk- of werkruimte behoort uiteraard tot de mogelijkheden.

Artist impression serre.



Ruime en lichte
multifunctionele
ruimte

BEGANE GROND: SERRE



De serre is heerlijk licht van opzet en afgewerkt met een massief houten vloer, schoon metselwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwverlichting. Ook hier is een gashaard (Dru) aanwezig voor een fijne sfeer en heerlijke stralingswarmte.

Dubbele tuindeuren bieden toegang tot de overkapping, een loopdeur biedt toegang tot de werkruimte.



Artist impression serre.

Werkkamer



De werkkamer is aan de zijkant van de woning gelegen met zicht op de oprit en woonstraat.

De ruimte is afgewerkt met massief houten vloerdelen en lichte schoonmetselwerk wanden.

Het plafond is voorzien van inbouwverlichting.

De lichtkoepel zorgt hier mede voor een uitstekende lichtinval.



Bijkeuken met
aansluitingen voor
wasmachine en
droger

Vanuit de hal is eveneens de aan de voorzijde van de woning gelegen bijkeuken toegankelijk. Deze ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, witte schoonmetselwerk wanden en een wit houten delen plafond. In de bijkeuken bevindt zich een ruime vaste kast met hang- en legmogelijkheden.

Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en een uitstortgootsteen met warm- en koud watervoorzieningen.

Overloop



De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, schoonmetselwerk wanden en een houten delen plafond. Dit alles in lichte kleurstellingen.

Vanuit de ruime en lichte overloop zijn 3 slaapkamers, de badkamer en middels een vlizotrap de 2^e verdieping bereikbaar.



Ruime en lichte
ouderslaapkamer

De ruime en keurig afgewerkte ouderslaapkamer (1) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Artist impression



Artist impression ouder-slaapkamer (1)



Slaapkamer met vaste kast

Deze ruime kamer met grote vaste kast met hang- en legmogelijkheden en verlichting is eventueel op vrij eenvoudige wijze te splitsen in twee slaapkamers.

Artist impression



Artist impression ouder-slaapkamer (1)



Dubbele deuren met toegang tot balkon

Onder de kapschuimte bevindt zich nog volop bergruimte.

Aan de achterzijde zijn twee deuren aanwezig welke niet alleen zorgen voor een hele fijne lichtinval maar deze bieden ook toegang tot het balkon aan de tuinzijde van de woning.



Slaapkamers 2 en 3 liggen beide aan de voorzijde van de woning en zijn tevens ruim en licht van opzet.

Ook deze kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, schoonmetselwerk en houten delen wanden en houten delen plafonds in lichte kleurstelling.



Deze slaapkamers zijn ook voorzien van veel bergruimte onder de kapschuimte en bieden mooi zicht op de rustige woonstraat.

Slaapkamer 2+3

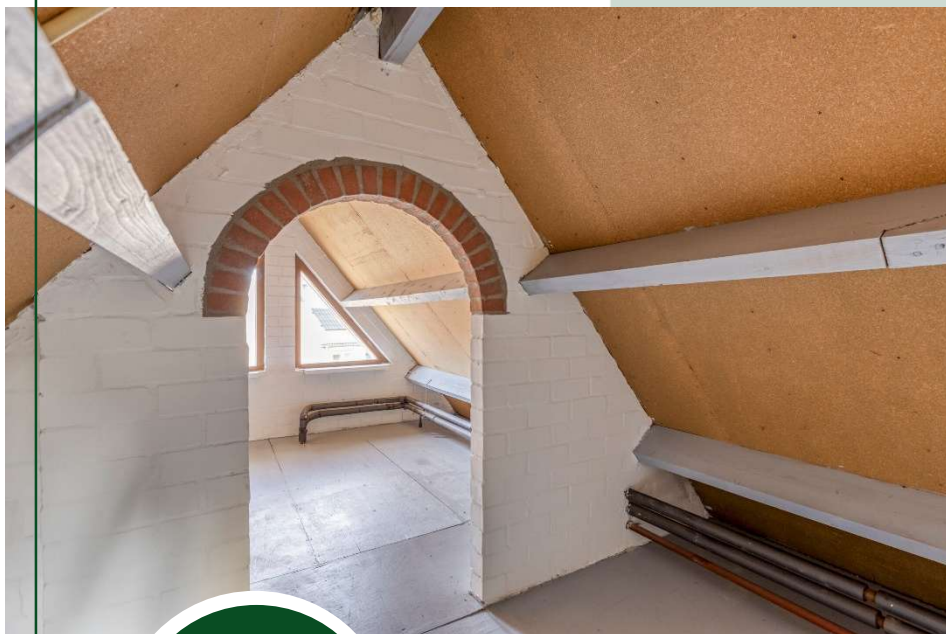
Compleet ingerichte badkamer



De badkamer is volledig betegeld met lichte tegels, en comfortabele vloerverwarming en afgewerkt met een wit houten delen plafond met inbouwverlichting. De ruimte beschikt door de dakkapel over prettig natuurlijk daglicht en is voorzien van elektrische ventilatie.



Verder is de ruimte compleet ingericht met een wandcloset, een ligbad met mengkraan (Hansgrohe) en handdouche, een dubbele wastafel met twee mengkranen (Hansgrohe), spiegel en verlichting, een radiator en een douchecabine met thermostaatkraan, handdouche en glazen wanden.



Ruime bergzolder
met natuurlijk
daglicht

De zolder op de 2^e verdieping biedt toegang tot een cv-/bergruimte (met cv-combiketel-ketel Nefit, plaatsingsjaar 2000).

Een nette, praktische bergzolder met stahoogte en natuurlijke lichtinval aan zowel de voor- als achterzijde van de woning.

Privacy biedende
achtertuin



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zonnig gelegen achtertuin met oriëntatie op het zuidwesten. Hier is het heerlijk vertoeven met plekken in de zon en plekken in de schaduw. Heerlijk veel privacy.



Zonnig gelegen tuin
op het zuidwesten

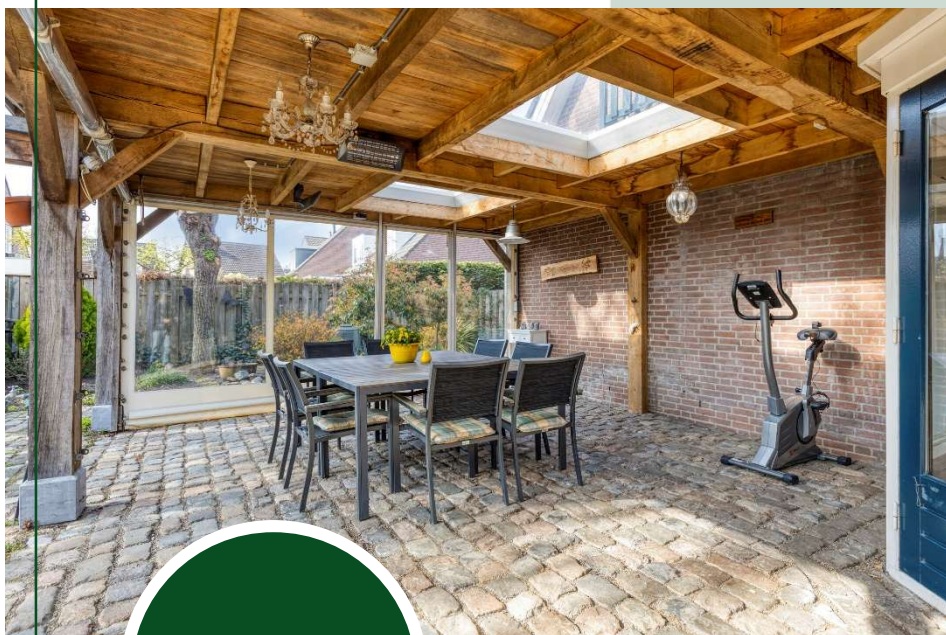
De achtertuin is onder andere voorzien van sierbestrating, gazon en borders met vaste beplanting.

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

Riante
eikenhouten
overkapping



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een heerlijke, riante overkapping van eikenhout welke is voorzien van licht, elektra en terrasverwarming. Hier kunt u van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar heerlijk genieten van het buitenleven.



Deze overkapping heeft drie lichtkoepels waardoor er een fantastische lichtinval ontstaat.

Door de mogelijkheid het geheel af te sluiten met licht doorlatend zeil is deze ruimte nagenoeg het gehele jaar door te gebruiken.

Heerlijk genieten, het
hele jaar rond!

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Achtertuint met
goede
erfafscheidingen
en achterom



Achter in de tuin bevinden zich enkele dierenverblijven en een overkapping voor het plaatsen van bijvoorbeeld een aanhanger.

Hier bevindt zich in de goede houten erfafscheidingen ook een afsluitbare achterom middels een houten poort.



De tuin beschikt verder over elektravoorzieningen, een buitenkraan en tuinverlichting.

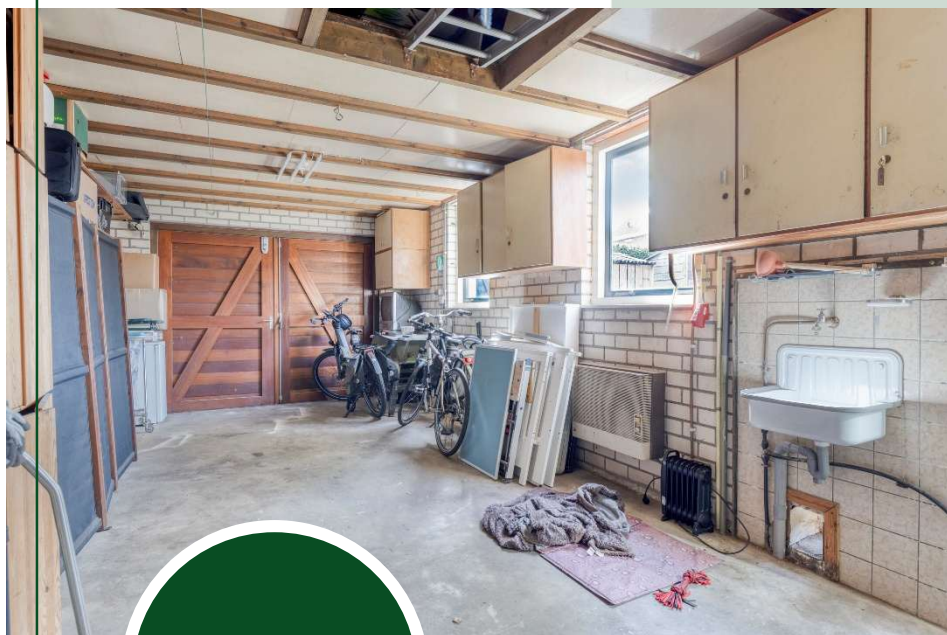
De fraaie volwassen wilgenboom zorgt op warme dagen voor een aangename schaduwplek.

Vrijstaande
stenen garage



Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een ruime vrijstaande garage.

De met pannen gedekte garage is voorzien van licht, elektra (krachtstroom), verwarming (gaskachel) en een uitstortgootsteen met koud watervoorziening. Geschikt voor diverse gebruiksdoeleinden.



Garage met trap
naar bergzolder

De garage biedt middels een loopdeur toegang tot de achtertuin en middels dubbele hardhouten deuren toegang tot de achtergelegen woonstraat.

Via een losse trap is bovendien nog een riante zolderruimte te betreden.

Een ideale ruimte voor het stallen van een auto. Maar uiteraard hoort een hobbyruimte of beroep aan huis ook tot de mogelijkheden.

Parkeer-
gelegenheid op
eigen terrein



De nette voortuin is aangelegd met sierbestrating, groenblijvende hagen en borders met vaste beplanting.

Naast de woning is er een achterom middels dubbele poort en loopdeur om de achtertuin te kunnen bereiken. Ideaal om met bijvoorbeeld een aanhanger of kleine camper achterom te kunnen komen.



Oprit voor 2 auto's
op eigen terrein

De oprit naast de woning voorziet in parkeren op eigen terrein. Maar ook direct voor de deur en in de nabije omgeving is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Straatbeeld Calluna



Het geheel is gelegen op korte afstand van de dorpskern van Middelbeers (gemeente Oirschot), op loopafstand van diverse horecagelegenheden, winkels, sportvoorzieningen, een tankstation en een basisschool.

Daarnaast zijn de sfeervolle en gezellige plaatsen als Oirschot en Hilvarenbeek, beide met een compleet winkelaanbod, binnen ca. 10 minuten met de auto bereikbaar.



Prachtig wandelen
op de Landschotse
Heide

De gemeente Oirschot, waar Oost-, West- en Middelbeers deel van uitmaakt, is centraal gelegen tussen de steden Tilburg, Den Bosch en Eindhoven. Binnen ca. 25 minuten rijden zijn de binnensteden hiervan te bereiken. Door de ligging nabij directe ontsluitingswegen ben je snel onderweg in alle richtingen en de talrijke (bosrijke) natuurgebieden van Middelbeers bieden vele mooie fiets en wandelroutes.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN + OMGEVING

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwoning ca. 1981.
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 755 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 153 m², overige inpandige ruimte ca. 51 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 44 m², externe bergruimte ca. 9 m².
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** G, 921, groot ca. 350 m² en G, 2057, groot ca. 112 m².
- **Woningtype:** vrijstaande woning met vrijstaande garage.
- **Verblijfsruimtes:** ruime woonkamer, open keuken, bijkeuken, multifunctionele ruimte, werkkamer, toiletruimte, 3 slaapkamers, badkamer, bergzolder, vrijstaande garage met zolder.
- **Onderhoud en afwerking:** verzorgde en nette afwerking.
- **Achtertuint:** oriëntatie op het zuidwesten, veel privacy, rustige ligging, verzorgd aangelegd, meerdere zitplekken, borders met vaste beplanting, diverse dierenverblijven, overkapping, buitenkraan, elektrapunten en afsluitbare achterom.
- **Parkeren:** op eigen terrein voor 2 auto's, ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat in gewilde en kindvriendelijke woonwijk. Nabij het centrum van Middelbeers en op ca. 10 minuten afstand van het centrum van Oirschot met vele voorzieningen. De gemeente heeft prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes.
- **Voorzieningen:** nabij basisschool, het nieuwe kids centrum, horeca, winkels en sportaccommodaties.
- **Ontsluiting:** goede ligging en ontsluiting t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg via de A58 en A2.
- **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/warm water:** HR combiketel, type Nefit, plaatsingsjaar 2000. In de keuken bevindt zich een close-in boiler t.b.v. warm water (Daalderop).
- **Vloerverwarming:** middels warm water in de keuken, de woonkamer en het toilet, middels elektrische vloerverwarming in de badkamer.
- **Energielabel:** C
- **Zonnepanelen:** 32 stuks (15 stuks 2011 en 18 stuks 2020).
- **Meterkast:** modern, 13 groepen, 2 aardlekvoorzieningen, 3-fase, 2 slimme meters en krachtstroom, vernieuwd in 2023.
- **Kozijnen en beglazing:** de woning is geheel voorzien van hardhouten (Meranti) kozijnen met dubbel glas (deels HR en deels triple glas).
- **Isolatie:** gevel- en dakisolatie. De begane grondvloer is geïsoleerd m.u.v. de berging, de garage, de serre en het kantoor.
- **Vloeren:** Betonnen begane grond- en 1^e verdiepingsvloer, houten 2^e verdiepingsvloer.
- **Mechanische ventilatie:** elektrische ventilatie in de badkamer.
- **Kruipruimte:** niet toegankelijk.
- **Rookmelders:** geplaatst in 2016.
- **Glasvezelvoorziening:** twee aansluitingen in de meterkast.



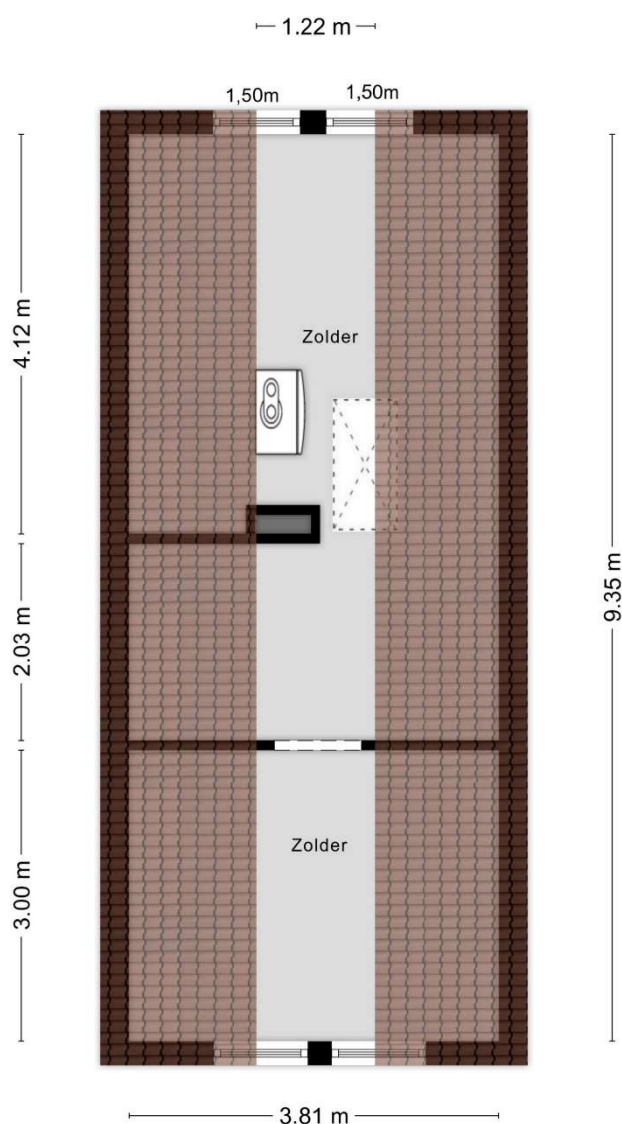
BEGANE
GROND

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



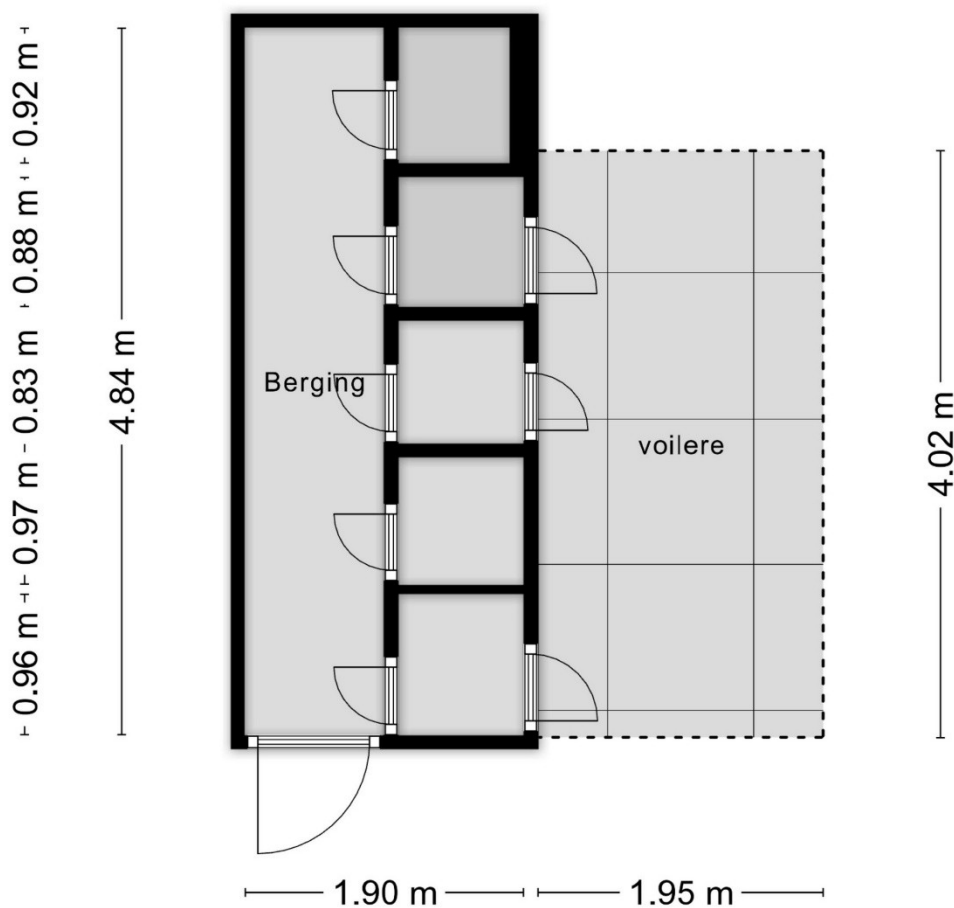
EERSTE
VERDIEPING

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



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

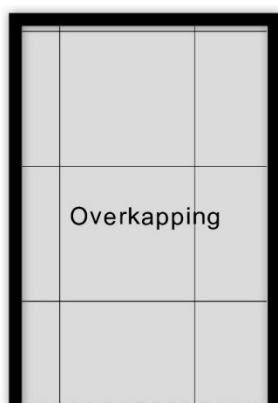
TWEEDE
VERDIEPING



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

DIERENVERBLIJF

1.81 m



2.80 m

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

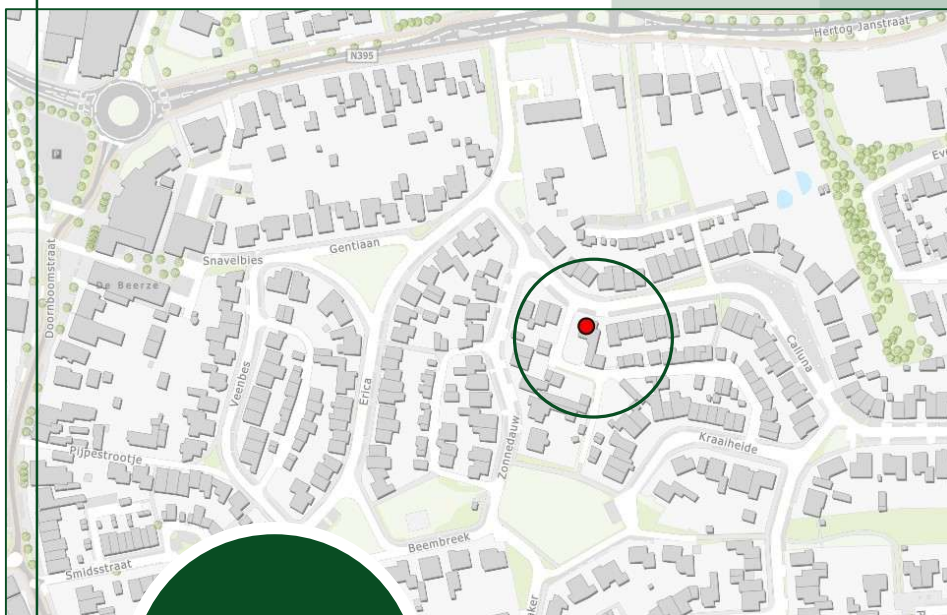
OVERKAPPING



12345 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelsnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers Sectie G Perceel 921	kadaster 
-------------	---	---	--

**KADASTRALE KAART
SECTIE G
PERCEEL
921 + 2057**

Middelbeers (gem. Oirschot)



Calluna 4

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 erfdienstbaarheden, 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.