



SOLIDE GEBOUWDE TWEEKAPPER MET CARPORT EN DIEPE ACHTERTUIN

ESCH, WILLIBRORDUSWEG 35

viermakelaars

Tel. 073 611 0077 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	399 m ³
Woonoppervlakte:	105 m ²
Perceeloppervlakte:	260 m ²
Bouwjaar:	1983
Energie label:	C

- ✓ Bijzonder aantrekkelijk in een rustige kindvriendelijke woonstraat van het mooie dorp Esch gelegen tweekapper met ruime voor- en achtertuin.
- ✓ Lange oprit tbv twee auto's naar carport en achtertuin met overdekt loungeterras en berging.
- ✓ Voorzien van 8 zonnepanelen en recent geplaatste cv-combiketel met hybride voorbereiding.
- ✓ Begane grond uitgevoerd met airco.



LIGGING

Esch is een lieflijk dorp met ruim 2.200 inwoners dat sinds 2021 onderdeel uitmaakt van de gemeente Boxtel. Esch is centraal gelegen tussen Haaren, Vught, Sint-Michielsgestel en Boxtel en deze dorpen zijn dan ook zeer eenvoudig te bereiken. Wat voorzieningen betreft is er in Esch één basisschool en vele culturele- en sportvoorzieningen. Esch is gunstig gesitueerd ten opzichte van de uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch-Utrecht, Tilburg-Breda en Eindhoven-Maastricht en bovendien zijn de vele schitterende natuurgebieden in de omgeving zoals het Helvoirts Broek, de Kampina, Oisterwijkse vennen en het Nationaal park Loonse en Drunense Duinen goed bereikbaar. Begin vorig jaar werd de eerste fase van het project Essche Stroom Bruggelaar feestelijk geopend, waardoor meer ruimte is gemaakt voor water, natuur en wandelplezier. De huidige rechte loop van de Essche Stroom wordt verder aangepast en krijgt daardoor haar natuurlijke kronkels weer terug.



ALGEMEEN

Bijzonder aantrekkelijk in een rustige- en kindvriendelijke woonstraat gelegen tweekapper met een keurige living en toegang tot de open keuken, een aangebouwde serre, thans 4 slaapkamers (oorspronkelijk 3) en badkamer. Bovendien een ruim perceel met oprit ten behoeve van meerdere auto's, een afsluitbare carport en een brede achtertuin met recent geplaatste berging met overdekt loungeterras.

De woning is vanuit de bouw voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie, alsmede dubbele beglazing in de kozijnen. De vloeren van de hoofdbouw zijn uitgevoerd in beton. Op het dak zijn 8 zonnepanelen geplaatst en de cv-combiketel is in 2023 vernieuwd en voorbereid voor combinatie met een warmtepomp. In 2022 is achterin de tuin een houten berging met elektra gerealiseerd, gecombineerd met een overdekt loungeterras met elektra en verwarmingselement.

Geweldige (starters)woning met volop toekomstige mogelijkheden.



BEGANE GROND

Entree naar een voorportaal met meterkast voorzien van 9 groepen en extra kookgroep en toegang tot de living. Deze living heeft een zithoek aan de voorzijde en een eethoek met airco unit aan de achterzijde met daartussen een praktische trapkast en een portaal met toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trapopgang. De achterkamer staat in open verbinding met de keuken, die is uitgevoerd met een keukenmeubel in hoekopstelling, voorzien van inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, afzuigkap, combioven/magnetron en vaatwasser. Over de volle breedte aan de achtergevel is een serre geplaatst met lichtdoorlatende dubbelwandige dakplaten, een schuifpui naar de tuin en een betegelde betonnen vloer. In deze ruimte bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger.











TUIN

Een lange voortuin met oprit geeft toegang tot de afsluitbare carport naast de woning en de brede achtertuin. De tuin biedt volop zon- en schaduwplekken en volop privacy. Achterin is over de volle breedte een berging en overdekt loungeterras gerealiseerd.









EERSTE VERDIEPING

Overloop naar thans 4 slaapkamers en een badkamer voorzien van een inloopdouche met spatscherm, een toilet (sanibroyeur) en een wastafelmeubel met 2 wasbakken. Alle slaapkamers hebben een mooie laminaatvloer en grote ramen voor veel lichtinval. Een slaapkamer is voorzien van een dakkapel.













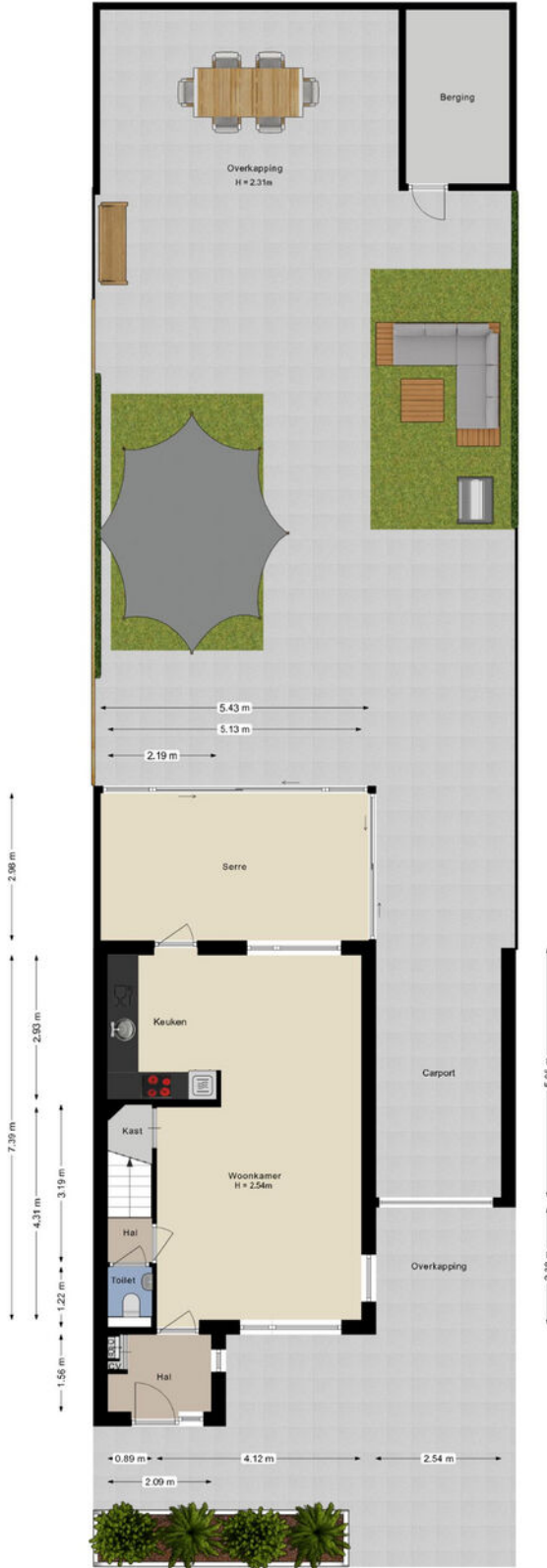
TWEEDE VERDIEPING

Een vlizotrap geeft toegang tot een bergzolder met stahoogte waarop de opstelling van de cv-combiketel en de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen.



Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND SITUATIETEKENING



**Begane grond met tuin
Willibrordusweg 35, Esch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Willibrordusweg 35, Esch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

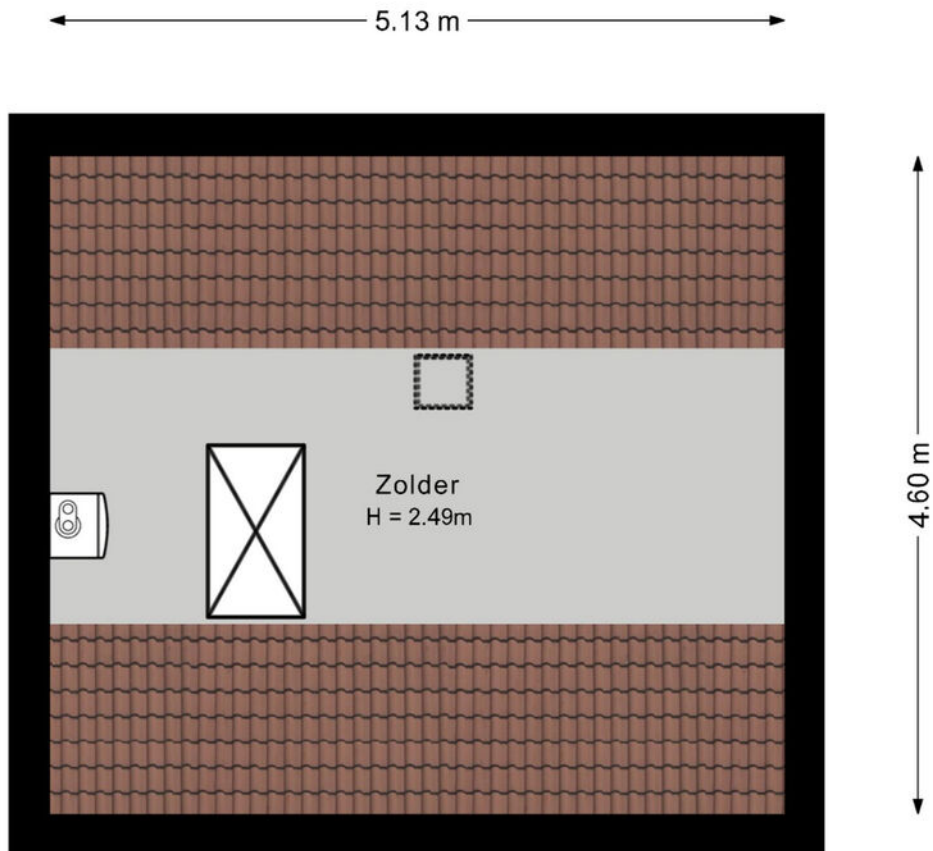


Eerste verdieping
Willibrordusweg 35, Esch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

ZOLDER



Zolder

Willibrordusweg 35, Esch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Vloerbedekking trap	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Willibrordusweg 35



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Esch
Sectie B
Perceel 2162

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

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

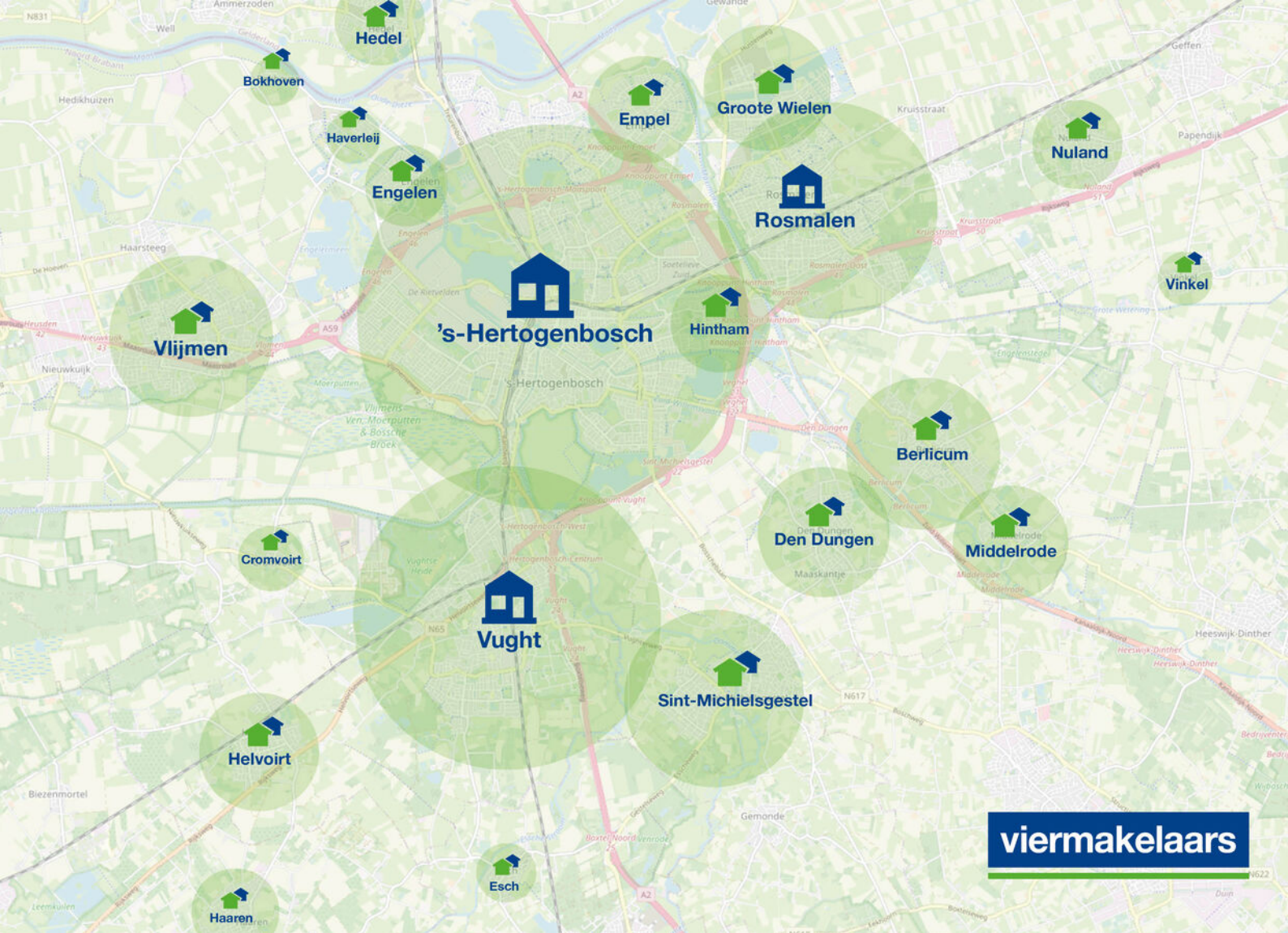


TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio.

Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.



viermakelaars

WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.2!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



HEUNPARK 1232

Fijne communicatie van begin tot eind.
Komen afspraken na en denken mee.
Als je langs kantoor gaat of belt weten ze direct wie je bent en welk pand daarbij hoort.
Dat voelt heel prettig.

Nogmaals onze dank voor de begeleiding bij de verkoop van het appartement van onze ouders

10

MOLENAKKER 11

Snelle en prettige communicatie - Deskundig advies -
Transparantie naar potentiële kopers - Fijne mensen om mee te werken

9.8

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl