

TE KOOP



Kaarsenmaker 46,
Middelbeers
(gem. Oirschot)

Vraagprijs
€ 675.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Kaarsenmaker 46 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.

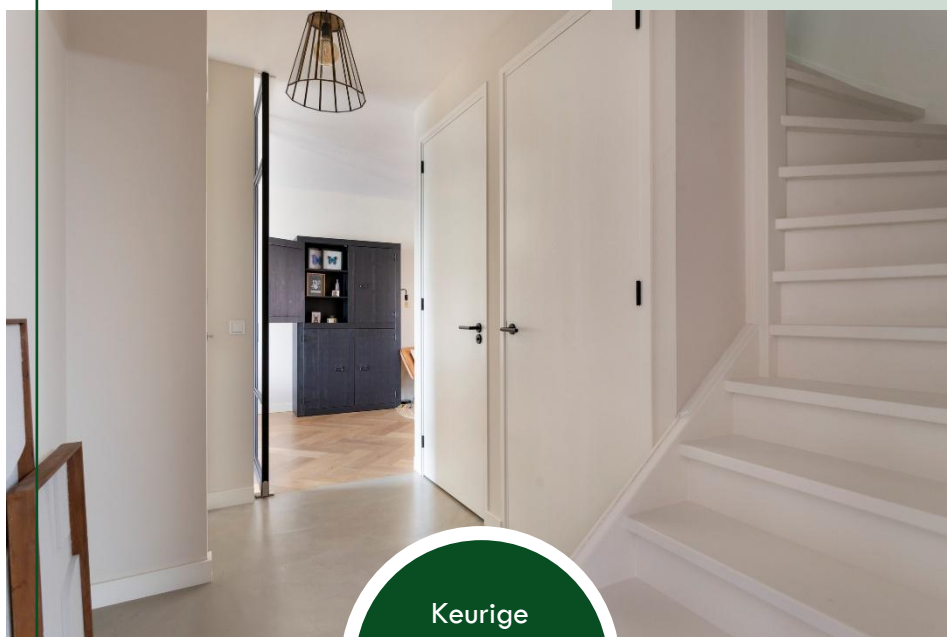
- Bouwjaar ca. 2018
- Inhoud woning ca. 571 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen 161 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 40 m²
- Perceel ca. 210 m²
- Energielabel A+
- 9 Zonnepanelen, jaar 2022 en 2023

Ruime
eengezinswoning
aan rustige
woonstraat

Wonen in stijl en optimaal comfort aan de rand van Middelbeers! Deze eigentijdse, smaakvolle twee-onder-één-kap woning is instapklaar afgewerkt, uitstekend onderhouden en uitermate geschikt voor gezinnen en doorstromers. Het object is in 2018 gebouwd en later fraai uitgebouwd met een multifunctionele bijkeuken, carport en een sfeervolle terrasoverkapping. Met een ruime lichte living met open indeling, drie volwaardige slaapkamers en een royale zolder met mogelijkheid voor twee extra kamers, biedt het huis verrassend veel leefruimte. Parkeren kan comfortabel op eigen terrein onder de carport of in de straat. Het perceel grenst aan de achterzijde direct aan uitgestrekte landerijen, wat zorgt voor een prachtig vrij uitzicht en optimaal rustgevoel. De achtertuin is op het zonnige zuiden gesitueerd en uitgerust met een heerlijke overkapping. De woning ligt aan een rustige straat in de jonge, gewilde woonwijk "De Hille", op korte afstand van de dorpskern met dagelijkse voorzieningen,

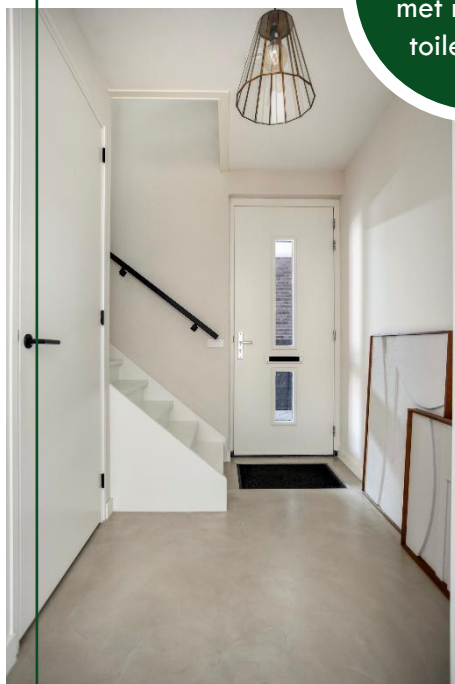
scholen en enkele sport-accommodaties. Omliggende steden zoals Eindhoven, Den Bosch en Tilburg zijn via uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar. Rondom de gemeente zijn bovendien prachtige natuurgebieden te vinden met vele fiets- en wandelroutes.





Keurige
hal in lichte tinten
met moderne
toiletruimte

Via de oprit en de overdekte entree in de zijgevel betreedt u de nette ontvangsthall van de woning. Deze is strak afgewerkt met glad stucwerk op de wanden in een zachte lichtbeige tint, een wit gestuct plafond en een moderne, grijze vloer van woonbeton met comfortabele vloerverwarming (welke is doorgelegd naar de woonkamer en keuken).



In de hal bevindt zich de meterkast, een praktische trapkast (met verlichting en elektra), de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de moderne, volledig gestucte toiletruimte. Deze is ingericht met een wandcloset, fonteintje en beschikt over mechanische ventilatie.

Woonkamer
met veel
lichtinval



Een stijlvolle glazen deur in zwart stalen frame leidt hier naar de ruime woonkamer. Deze U-vormige living heeft een sfeervolle, eigentijdse uitstraling en een hoog afwerkingsniveau. Het is tevens een fijne lichte leefruimte met een brede pui in de achtergevel en diverse raamkozijnen in de voor- en zijgevel die de ruimte van heel wat natuurlijk daglicht voorzien.



Moderne living met
u-vormige indeling
en verzorgde
afwerking

De vloer in het zit- en eetgedeelte is belegd met een hoogwaardige multi-plank eikenhouten vloer in visgraatmotief. De wanden en het plafond zijn respectievelijk lichtbeige en wit gestuct, waarbij het plafond is voorzien van diverse dimbare inbouwspots.

BEGANE GROND: WOONKAMER

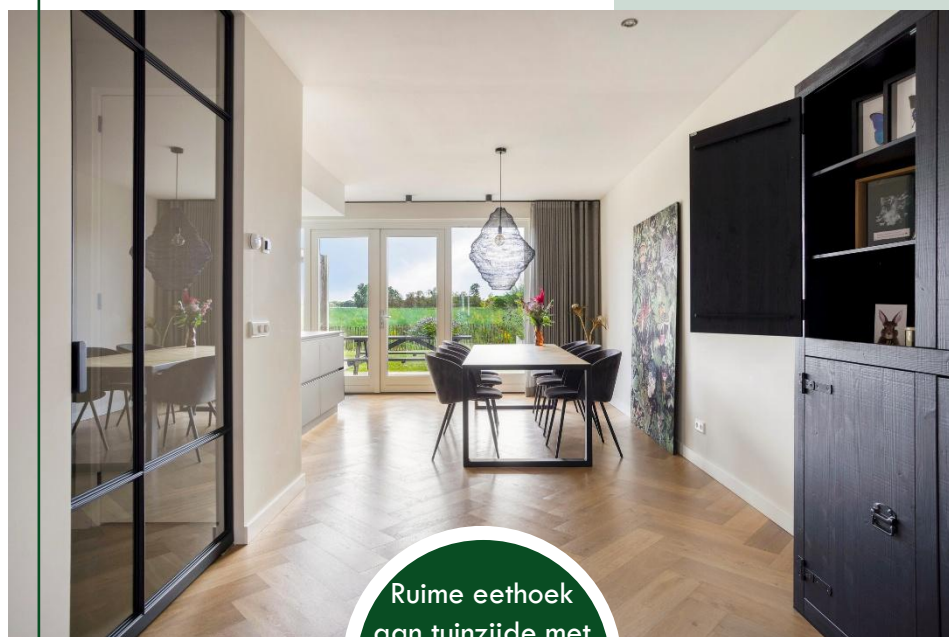


Lichte zithoek aan
straatzijde

Aan de voorzijde bevindt zich een smaakvolle zithoek met aangenaam meerzijdige lichtinval en goed zicht op de woonstraat en voortuin.



In de hoek van de ruimte bevindt zich een sfeervolle, ingebouwde gashaard die de leefruimte in de koudere maanden voorziet van een aangename stralingswarmte.



Ruime eethoek
aan tuinzijde met
openslaande
tuindeuren naar
terras

De prettige lichte eethoek aan de achterzijde vormt een harmonieus geheel met het terras, de tuin en de achterliggende landelijke buitenruimte dankzij de brede glazen pui met dubbele openslaande tuindeuren. Het leefgedeelte biedt hier bovendien alle plek voor een grote vrijstaande eettafel en toegang tot de ernaast gelegen open keuken aan tuinzijde.



Moderne
open keuken aan
tuinzijde



De moderne keuken is voorzien van een grijze vloer in woonbeton en stucwerk op de wanden en het plafond in een overeenkomstig licht kleurenpalet als de rest van de living.



Keuken met breed
kookeiland en vaste
kastenwand

De inrichting bestaat uit een breed kookeiland en een kastenwand in een parallelle opstelling, uitgevoerd met zwarte greeploze Fenix-fronten, brede soft-close lades en een strak zwart Dekton werkblad.



Keuken met
Quooker en
degelijke
apparatuur



De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur: een inductiekookplaat van Atag, Novy afzuigkap, een Siemens vaatwasser, een rvs-spoelbak met Quooker, koelkast (Siemens), combi-oven/stoomoven en een combi-oven/magnetron, beide van Siemens.

Daarnaast is de ruimte voorzien van mechanische ventilatie en heeft u vanuit hier toegang tot de in 2019 gerealiseerde, multifunctionele bijkeuken.

Praktische
bijkeuken met
brede vaste
kastenwand



Deze praktische bijkeuken heeft stucwerk op de wanden en het plafond in dezelfde neutrale kleurstelling als de woonkamer, diverse inbouwspots, prettig natuurlijk lichtinval en een nette betonvloer met een eigen vloerverwarmingsgroep.



Keurig afgewerkte
bijkeuken met
vloerverwarming

De bijkeuken is ingericht met een uitstortgootsteen met boiler en een brede kastenwand met soepel lopende schuifdeuren en heel wat bergruimte. Aan de voorzijde geven dubbele openslaande deuren toegang tot de oprit met carport; aan de achterzijde leidt een loopdeur (met plissé hor) naar de tuin.



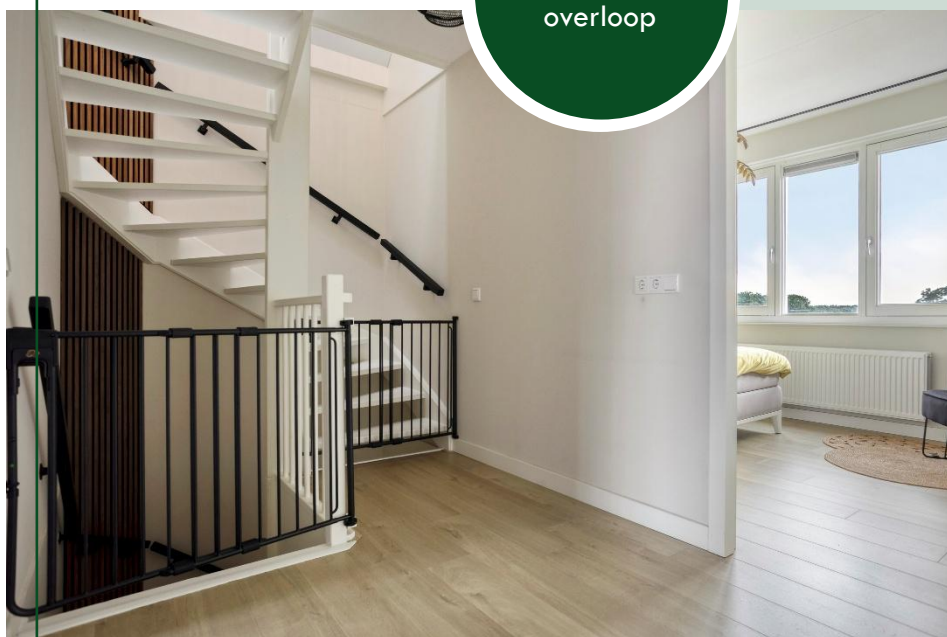
Bijkeuken met 2^e
toiletruimte en
uitstortgootsteen



Door de hoogwaardige afwerking is deze ruimte ook uitermate geschikt als kantoorruimte aan huis. Daarnaast is hier een 2^e keurige en eigentijdse toiletruimte te vinden, ingericht met een wandcloset en deels afgewerkt met zwarte hexagon-tegels en goudkleurig behang met bladmotief.

BEGANE GROND: BIJKEUKEN

Nette
overloop



De overloop op de 1^e verdieping geeft toegang tot drie goed bemeeten slaapkamers, de eigentijdse badkamer, een separate toiletruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met een keurige laminaatvloer in houtlook, strak gestucte wanden in lichte tinten (met hier en daar accentbehang) en wit spuitwerk op de plafonds.



Ruime en lichte
ouderslaapkamer

De ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning beschikt over een breed raamkozijn met hor, van waar u prachtig en uniek uitzicht heeft over de achterliggende landerijen. De combinatie van lichtbeige stucwerk en smaakvol groen reliëfbehang geeft de kamer een rustgevende sfeer.

Ruime en
sfeervolle 2^e
slaapkamers



Slaapkamer 2 en 3 bevinden zich aan de voorzijde van de woning en bieden goed zicht op de rustige, openbare buitenruimte.



Slaapkamer 3 in
zachte kleurtonen

Het zijn beide volwaardige, lichte en verzorgd afgewerkte slaapvertrekken in warme, zachte kleurtonen met licht stucwerk en sfeervol behang.



Slaapkamer 3
en separate
toiletruimte



Slaapkamer 3 is voorzien van een koof voor de verdeelunit van de vloerverwarming van de badkamer en een smalle vaste kast voor extra bergruimte.

De keurige, separate en moderne toiletruimte op deze verdieping is uitgevoerd in zachte tinten en beschikt over een wandcloset en mechanische ventilatie.

Sfeervolle
badkamer met
eigentijdse
afwerking

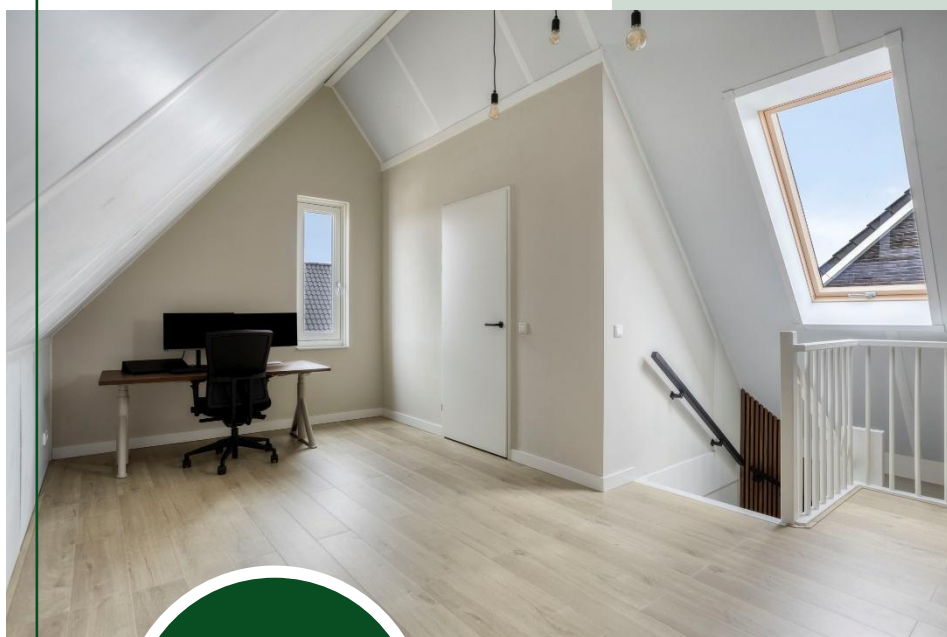


De badkamer aan de achterzijde van de woning heeft een eigentijdse, sfeervolle uitstraling dankzij het stijlvolle, donkergroene stucwerk (in aard-gebonden tint) op de wanden gecombineerd met een warm grijze tegelvloer met vloerverwarming.



Slaapkamer 3 in
zachte kleurtonen

De ruimte is ingericht met een kunststof ligbad onder het raam met een thermostaat kraan en handdouche, een ruime inloopdouche met witte, geprofileerde wandtegels, thermostaat kraan, regen- en handdouche en een breed wastafelmeubel in houtlook met vier lades. Verder beschikt de ruimte over mechanische ventilatie en prettig natuurlijk daglicht.



Royale open zolder
met mogelijkheden

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime en hoge tweede verdieping. Deze open zolderruimte beschikt over een lichte laminaatvloer en geniet van driezijdige lichtinval dankzij twee gevelramen en een dakraam. Onder de dakhelling is volop bergruimte gecreëerd achter de knieschotten. De afmetingen en de hoeveelheid daglicht maken het eenvoudig om op deze verdieping een royale vierde (en vijfde) slaapkamer of een volwaardige thuiswerkplek te realiseren.

Aangrenzend bevindt zich een nette technische-/wasruimte met de opstelplaats voor de cv-ketel, de mechanische ventilatie-unit en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Achtertuint, aan
achterzijde
prachtig vrij
gelegen



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zonnige en uitermate rustig gelegen achtertuin met een gunstige oriëntatie op het zuiden.



Verzorgd
aangelegde
achtertuin

De tuin beschikt over heel wat privacy door het ontbreken van directe achterburen; hier kijkt u namelijk heerlijk vrij uit over de landerijen.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Achtertuint op het zuiden



De tuin is gevarieerd ingericht met een gazon, tegelbestrating, een houten vlonder, brede witte plantenbakken met beplanting (ter overname aangeboden) en goede, houten schuttingen in combinatie met een laag hekwerk op de achtererfgrens.



Breed en zonnig terras aan achtergevel

Verder is de tuin uitgerust met een buitenkraan en enkele elektrapunten. Een achterom is aanwezig via de bijkeuken én via het perceel van de burens.

Direct aan de achtergevel bevindt zich een breed, zonnig terras met opstelruimte voor een grote tuintafel.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN



Gezellig overdekt
terras met
fantastisch uitzicht

Daarnaast is aan de achterzijde van de bijkeuken een sfeervolle houten terrasoverkapping geplaatst.



Deze voorziet in een heerlijke verblijfsplek in de schaduw met alle ruimte voor een lounge set of tuintafel met fantastisch zicht op de groene, landelijke buitenruimte.

Onderhouds-
vriendelijke
voortuin



De bescheiden tuin aan de voorzijde van de woning is onderhoudsvriendelijk aangelegd met klinkerbestrating en siergrind.



Oprit met carport
voor 1 voertuig

Op eigen terrein is tevens een oprit te vinden met opstelruimte voor 1 auto. In 2018 is deze voorzien van een fraaie carport met inbouwspots en elektra.

BUITENRUIMTE: VOORTUIN



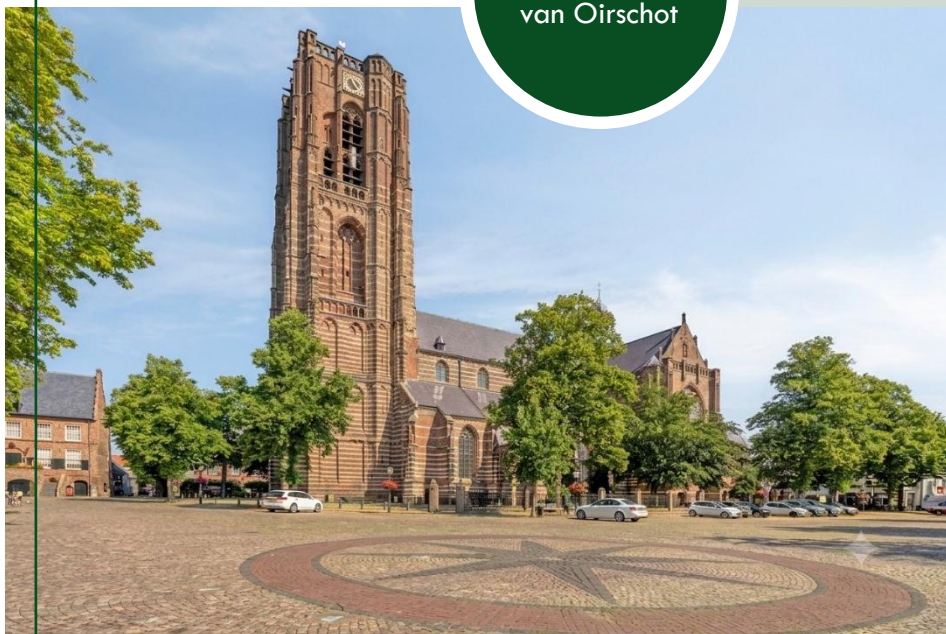
Speel- en groen-
voorzieningen in
de nabijheid



De Kaarsenmaker is een zeer rustige woonstraat in de jonge, kindvriendelijke nieuwbouw wijk "De Hille" aan de rand van Middelbeers. De straat kent voornamelijk bestemmingsverkeer en biedt ruim voldoende openbare parkeergelegenheid in de hiervoor bestemde parkeervakken langs de straat. Middelbeers maakt deel uit van de karakteristieke Brabantse gemeente Oirschot en staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer en hechte gemeenschap.

Op korte afstand van de woning bevinden zich basisscholen, diverse speel- en groenvoorzieningen, een supermarkt, sportaccommodaties en horecagelegenheden. Bovendien zijn in de omgeving uitgestrekte natuurgebieden te vinden zoals de Oirschotse Heide en de Kampina, waar u heerlijk kunt wandelen en fietsen.

De grote markt
van Oirschot



De gezellige, historische kern van Oirschot met al zijn voorzieningen bevindt zich op enkele autominuten rijden hier vandaan en kenmerkt zich door prachtige monumenten en sfeervolle straten en steegjes.



Prachtig wandelen
op de Oirschotse
heide

En via de nabijgelegen provinciale wegen zijn de snelwegen A58 (Eindhoven - Tilburg) en A2 binnen circa 10 tot 15 minuten bereikbaar. Hierdoor bent u snel op weg naar grote steden als Eindhoven, Tilburg of 's-Hertogenbosch, evenals Eindhoven Airport. Ook met het openbaar vervoer (busverbindingen richting Oirschot, Best en Tilburg) is het dorp goed bereikbaar.

WONING KENMERKEN

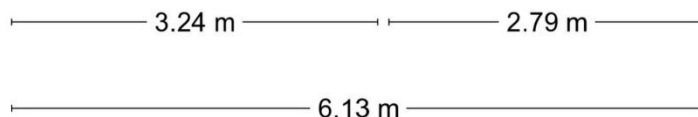
- **Bouwjaar:** hoofdwooning uit 2018, terrasoverkapping uit 2020, bijkeuken en carport uit 2019
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 571 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 161 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 40 m²
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 210 m², Oost-, West- en Middelbeers, sectie G, nummer 2704 en 3040
- **Woningtype:** 2-onder-1 kapwoning, eengezinswoning
- **Verblijfsruimtes:** keurige ontvangsthall, lichte, U-vormige woonkamer met open indeling en smaakvolle afwerking, moderne tuingerichte open keuken, praktische bijkeuken, 3 slaapkamers, een smaakvol afgewerkte badkamer, 2 nette toiletruimtes en een grote open zolder met mogelijkheid voor een extra (slaap-)kamer
- **Onderhoud en afwerking:** goed, eigentijds en stijlvol
- **Achtertuint:** oriëntatie op het zuiden (gunstig t.a.v. bezonning), privacy biedend, rustige ligging, aan achterzijde heerlijk vrij gelegen aan de landerijen, verzorgd aangelegd, sfeervolle terrasoverkapping, achterom via tuin van burens of via bijkeuken, buitenkraan en elektra
- **Parkeren:** oprit met carport voor 1 auto, ruim voldoende openbare parkeer gelegenheid in parkeerstroken in de straat
- **Ligging:** aan uitermate rustige woonstraat in kindvriendelijke, jonge woonwijk met diverse speel- en groenvoorzieningen
- **Voorzieningen gemeente:** diverse scholen, horeca, winkels, medische en culturele voorzieningen, diverse sportaccommodaties en prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes
- **Ontsluiting:** goede ligging t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg (A58 en A2)
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, NS station in Best met directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch
- **Verwarming/koeling:** HR combiketel, Atag, plaatsingsjaar 2018. Warmwater vloerverwarming: hele begane grond (verdeelunit in de trapkast), bijkeuken (met eigen verdeelunit) en badkamer. Ingebouwde gashaard in woonkamer (aansluiting voor de gashaard in trapkast).
- **Warm water:** HR combiketel en boiler in keuken t.b.v. Quooker
- **Energielabel:** A+
- **Zonnepanelen:** 9 stuks, geplaatst in 2022 en 2023
- **Meterkast:** 9 groepen, aardlekvoorzieningen, krachtstroom en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** houten kozijnen met isolerende beglazing, HR++
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren
- **Mechanische ventilatie/WTW systeem:** in keuken, badkamer en toiletruimte, merk Duco, plaatsing unit in technische ruimte 2^e verdieping, 2018
- **Schilderwerk:** binnen- en buitenzijde in goede staat
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig

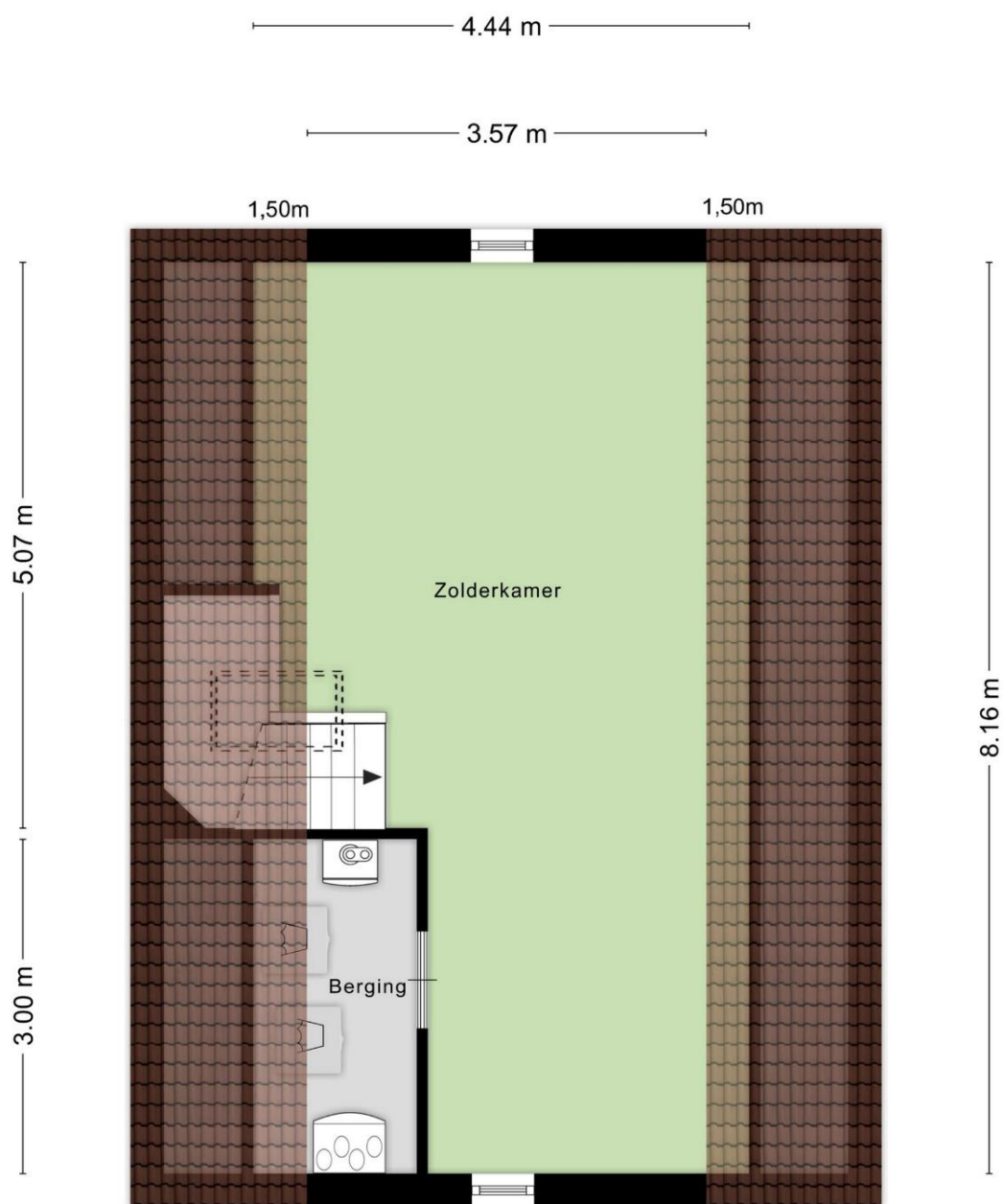


**BEGANE
GROND**



EERSTE
VERDIEPING





TWEEDE
VERDIEPING

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: kaarsenmaker 46



KADASTRALE KAART
SECTIE G
PERCEEL 2704 en
3040

Schaal 1: 500

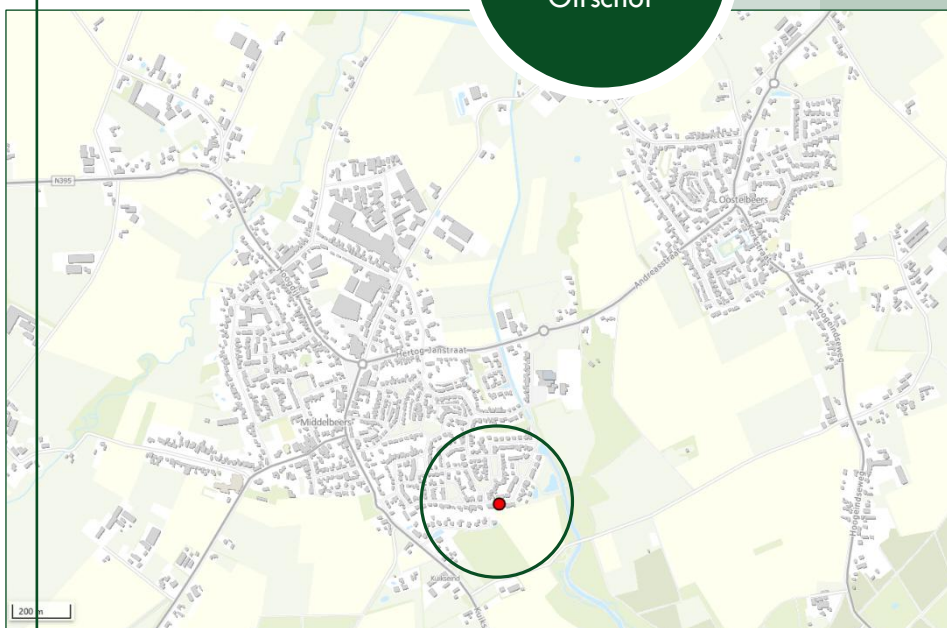
Kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers
Sectie G
Perceel 2704

kadaster

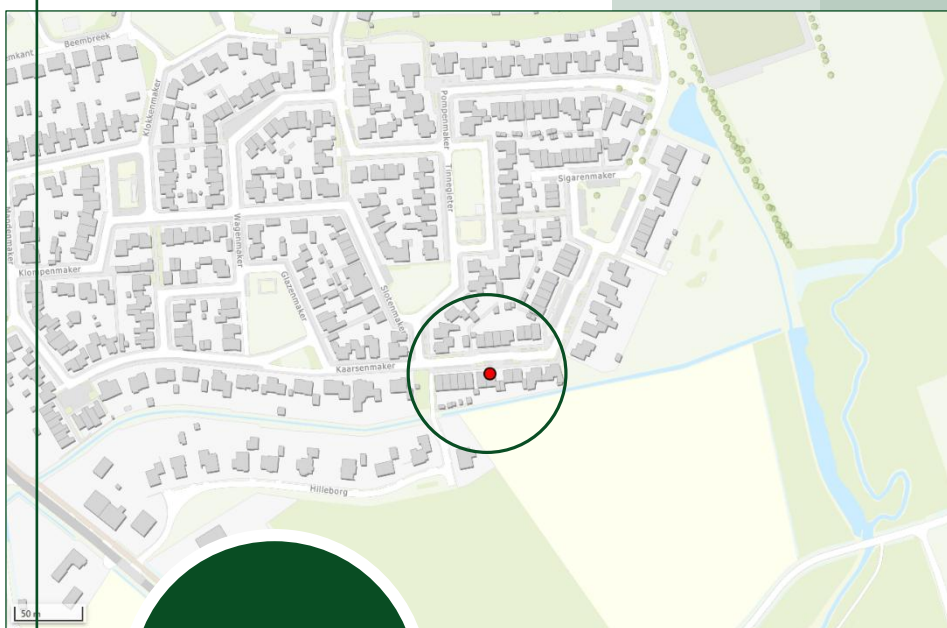


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Middelbeers,
gemeente
Oirschot



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.



Kaarsenmaker 46,
in woonwijk De Hille

MIDDELBEERS, GEMEENTE OIRSCHOT

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 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 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.