

TE KOOP



Eikenbussel 57
Oirschot

Vraagprijs
€ 575.000,-
kosten koper

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Eikenbussel 57 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. 2010
- Inhoud woning ca. 472 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 133 m²
- Externe bergruimte ca. 10 m²
- Perceel ca. 162 m²
- Energielabel A+
- 6 Zonnepanelen, 2022

Tussenwoning
met prachtig
vrij uitzicht op
ruime speel-
/groenzone

Stijlvol, duurzaam en instapklaar wonen met aangenaam vrij uitzicht op het groen! Gelegen aan het einde van een rustige, groen aangelegde en brede woonstraat in de jonge, kindvriendelijke woonwijk Moorland bieden wij u deze uitstekend onderhouden tussenwoning aan. Deze verrassend ruime eengezinswoning combineert een eigentijdse afwerking met energiezuinig wooncomfort en presenteert zich met een tuingerichte woonkamer, moderne open keuken (2025), 4 nette slaapkamers, een was-/werk-kamer, een compleet ingerichte badkamer (2023) en een privacy biedende achtertuin op het noordoosten met een vrijstaande houten tuinberging en een afsluitbare achterom. Parkeren kan direct voor de deur in de aanwezige openbare parkeervakken. De woning is gelegen aan het einde van een woonstraat die uitmondt in een groen ingericht plein. Vanuit de woning kijkt u hierover prachtig vrij weg. Het historische centrum van Oirschot met alle dagelijkse

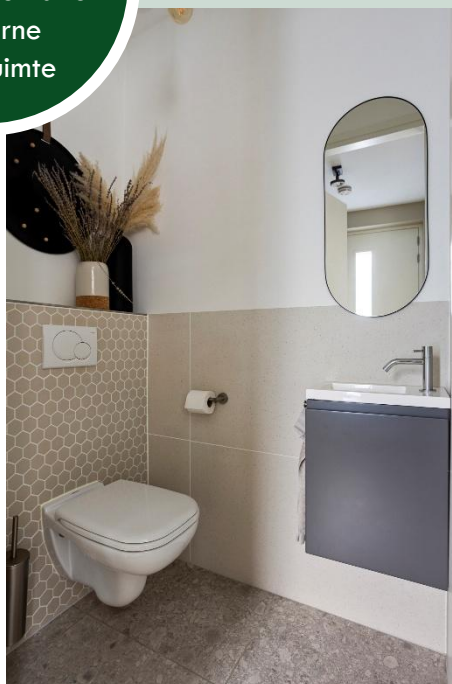
voorzieningen is via de fietsbrug over het kanaal snel bereikbaar. Maar ook scholen en sportvoorzieningen liggen binnen handbereik. Daarnaast heeft Oirschot een goede ligging en ontsluiting t.o.v. Den Bosch, Eindhoven (incl. Airport) en Tilburg en prachtige natuurgebieden met vele fiets- en wandelroutes.





Nette voortuin,
smaakvol
afgewerkte hal en
moderne
toiletruimte

Via de verzorgde voortuin en entree in de voorgevel betreedt u de representatieve en eigentijdse ontvangsthal van de woning. Deze is voorzien van een droogloopmat met een bloemenmotief, een wit spuitwerk plafond, wanden met stucwerk in een lichte zachte tint en een strakke, beige kleurige gietvloer die drempelloos is doorgelegd naar de woonkamer. Een blikvanger in de hal is de stijlvolle, ingebouwde kastenwand, verfraaid met



akoestische houten panelen, welke ruime opbergmogelijkheden voor de garderobe biedt. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, de toiletruimte en woonkamer. De in 2023 volledig vernieuwde toiletruimte heeft een moderne afwerking: de deels en in beige betegelde wanden worden gecombineerd met wit stucwerk en een warm grijs gemêleerde tegelvloer. De ruimte is uitgerust met een wandcloset, een fonteintje in meubel en mechanische ventilatie.

Ruime living in
lichte kleurtonen



Via een elegante glazen deur in wit houten kozijn bereikt u de woonkamer. Deze heeft een sfeervolle, eigentijdse uitstraling, is heerlijk ruim van opzet en kent een open indeling.



Stijlvol afgewerkte
woonkamer

De hoogwaardige beige gietvloer is uitgerust met comfortabele vloerverwarming (welke dient als hoofdverwarming, waardoor storende radiatoren ontbreken) en is afgewerkt met mooie hoge plinten. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk in gedekte, smakvolle kleurtonen, waarvan het gedeelte bij de eethoek is voorzien van fraaie sierlijsten.

BEGANE GROND: WOONKAMER



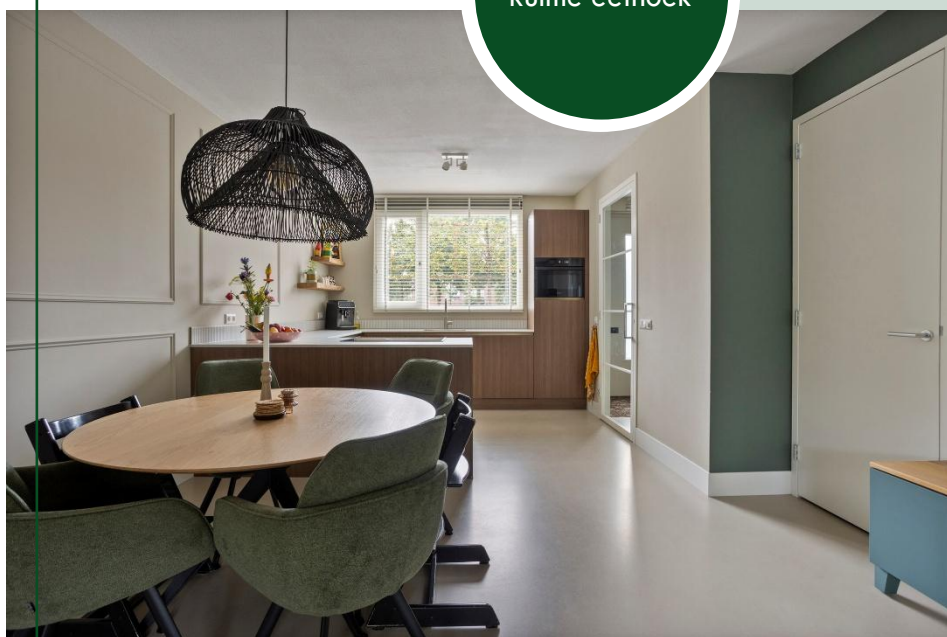
Lichte zithoek
aan tuinzijde

De ruime zithoek bevindt zich aan de achterzijde van de woning, waar een kamerbrede glazen pui met dubbele openslaande tuindeuren zorgt voor een uitstekende daglichttoetreding en voorziet in een goede visuele relatie met de achtertuin.



Het is een verblijfsruimte met goede opstel mogelijkheden voor het zitmeubilair.

Ruime eethoek



De eethoek is centraal gesitueerd tussen de zithoek aan de achterzijde en de keuken aan straatzijde. Dit is wederom een goed bemeten ruimte met ruimschoots plaats voor een grote, vrijstaande eettafel.



Vernieuwde keuken
in U-opstelling aan
straatzijde

Vanuit hier is een praktische, diepe trapkast bereikbaar voorzien van legplanken, verlichting, elektra en de verdeelunit van de vloerverwarming en heeft u tevens toegang tot de onlangs volledig vernieuwde, open keuken.

BEGANE GROND: WOONKAMER



Moderne open
keuken
in warm
kleurenpalet

De keuken is opgesteld in een royale U-vorm en de moderne uitvoering kenmerkt zich door bruine fronten in walnoot-houtlook met een verfijnd gestreept motief, brede soft-close lades en een licht crèmekleurig werkblad (limestone). Het brede raamkozijn in de voorgevel biedt hier een prachtig, vrij uitzicht op de voorgelegen groenzone.



De keuken is van alle gemakken voorzien: een luxe Bora 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een RVS gootsteen met Quooker en inbouwapparatuur van Whirlpool, zoals een vaatwasser, koelkast en combi-oven/magnetron. Daarnaast is de ruimte voorzien van mechanische ventilatie.



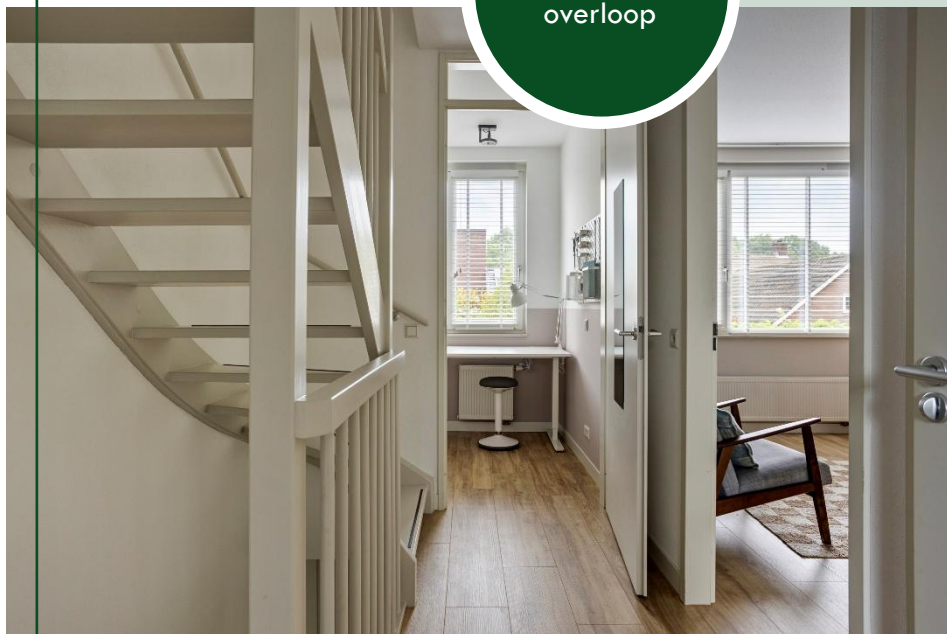
Portaal achterzijde
en portaal met
trapopgang naar 1^e
verdieping



Vanuit de zithoek geeft een glazen deur toegang tot een achterportaal met een droogloopmat, een handige inbouwkast met legplanken en een glazen buitendeur (met plisséhor) naar de achtertuin.

Daarnaast bevindt zich in de woonkamer een tweede afgesloten portaal met de trapopgang naar de eerste verdieping, eveneens voorzien van een praktische inbouwkast.

Keurige overloop



Via de trapopgang bereikt u de overloop op de 1^e verdieping. Deze biedt toegang tot drie slaapkamers, de modern ingerichte badkamer en de vaste trap naar de 2^e verdieping. De overloop is afgewerkt in lichte neutrale kleurtonen met wit spuitwerk op de wanden en het plafond (hele verdieping) en een nette laminaatvloer in houtlook die naadloos is doorgelegd naar de slaapkamers, wat zorgt voor een rustig en harmonieus geheel.



Ruime en lichte slaapkamer 1 aan tuinzijde

De goed bemeten 1^e slaapkamer aan de tuinzijde van de woning heeft een eigentijdse en gezellige sfeer. De combinatie van strak stucwerk in een zachte lichtbeige tint met een wand in een skyblauwe kleur geeft de kamer een speels karakter. Het brede raamkozijn zorgt voor heel wat prettig, natuurlijk lichtinval en biedt mooi zicht op de achtertuin.

Slaapkamer 2
licht en ruim



Slaapkamer 2 is eveneens een fijn ruim vertrek. Deze kamer is gesitueerd aan de straatzijde van de woning en heeft dankzij de brede raampartij een heerlijk lichte en open sfeer. Hier geniet u van een fraai, vrij uitzicht over de straat en de tegenovergelegen groene speelzone. De wanden zijn gestuct in een combinatie van lichtbeige en een diepe, nachtblauwe tint, wat de ruimte een rustige en keurige uitstraling geeft. Het kozijn is uitgerust met een elektrisch



Slaap-/ werkkamer
aan achterzijde

bedienbaar screen ter wering van zon en warmte. De van formaat bescheiden 3^e slaapkamer is uitstekend inzetbaar als thuiswerkplek, kinder- of kledkamer. De afwerking is verzorgd met wit spuitwerk op het plafond en gestucte wanden in een combinatie van wit en zacht oudroze. Een van de absolute pluspunten is de ingebouwde, kamerbrede kastenwand met soepel lopende schuifdeuren, die een zee aan opbergruimte biedt voor kleding of spullen.



Moderne,
vernieuwde en
compleet
ingerichte
badkamer

De in 2023 volledig vernieuwde, moderne badkamer aan de voorzijde van de woning is een heerlijke rustgevende en goed bemeten sanitaire ruimte. Uitgerust met vloerverwarming, een design radiator, mechanische ventilatie en een prettig raam voor natuurlijk daglicht. De vloer en wanden zijn voorzien van dezelfde moderne, lichtbeige tegels als de toiletruimte op de begane grond.



Verder is de ruimte compleet ingericht met een breed wastafelmeubel met twee soft-close lades, een kunststof duo-ligbad met thermostaatkraan, een wandcloset en een ruime inloopdouche met glazen schuifdeuren, thermostaatkraan, hand- en regendouche. (De spiegel met verlichting wordt ter overname aangeboden).

Heerlijk lichte
en royale
ouderslaapkamer



Via een vaste houten trap bereikt u de tweede verdieping, verdeeld in een portaal met toegang tot een functionele was-/werkruimte en een royale, volwaardige vierde (ouder-)slaapkamer.

De ouderslaapkamer is een zeer verzorgd en aangenaam licht vertrek, afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en beige/wit stucwerk op de wanden. Het kamerbrede raamkozijn biedt daarbij fantastisch uitzicht op de



Slaapkamer met
op maat gemaakte
vaste garderobe
kast

groene openbare buitenruimte. Het vertrek beschikt over een brede, op maat gemaakte hoge kastenwand in een lichte zandkleur met aansluitend een kaptafel. Extra comfort wordt geboden door de aanwezige airconditioning (Midea, 2021).



Was-/werkkamer
met bergruimte

De uiterst praktische was-/hobbyruimte kent een keurig afwerkingsniveau in lichte neutrale tinten en is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger en biedt plaats aan de HR combiketel, de omvormer van de zonnepanelen en de unit van de mechanische ventilatie. Daarnaast beschikt het vertrek over een Velux dakraam, een breed werkblad en veel praktische bergruimte achter schuifpanelen onder de schuinten van het dak.

Privacy biedende
achtertuin



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een uitstekend onderhouden achtertuin met oriëntatie op het noordoosten.



Verzorgd
aangelegde
achtertuin

De tuin beschikt over een goede mate van privacy en is hoogwaardig en onderhoudsvriendelijk ingericht met een kunstgazon, tegelbestrating, siergrind, groenblijvende lage hagen en een corten-stalen plantenbak.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Achtertuint op het
noordoosten



De erfafscheidingen bestaan uit een degelijke combinatie van steen en hout. Verder beschikt de tuin over een buitenkraan, tuinverlichting, zinken hemelwaterafvoeren en een handige eigen achterom via een afsluitbare houten poort naar de achtergelegen brandgang. (De houtopslag wordt ter overname aangeboden).



Kavelbreed terras
aan achtergevel

Aan de achtergevel is een kavelbreed terras te vinden met alle plek voor een grote tuintafel van waaruit u goed zicht heeft op de gehele tuin.



Vrijstaande
houten
tuinberging

Achter in de tuin bevindt zich een goed bemeten, vrijstaande, houten tuinberging.



Een praktische ruimte, welke is uitgerust met daglicht, verlichting en elektra. Een ideale plek voor het stallen van de fietsen en het tuingereedschap.

Ruime en
groen ingerichte
voortuin



De voortuin is in 2026 geheel nieuw en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Het stijlvolle ontwerp bestaat uit een combinatie van klinkerbestrating, witte pebbles, Frans boomschors, beukenhaagjes, twee leibomen (beuken) en robuuste corten-stalen plantenbakken. (De aanwezige laadpaal wordt ter overname aangeboden).

De woning is prachtig gelegen aan het einde van een rustige, brede woonstraat voor



Woning in geweldige
en kindvriendelijke
woonwijk Moorland

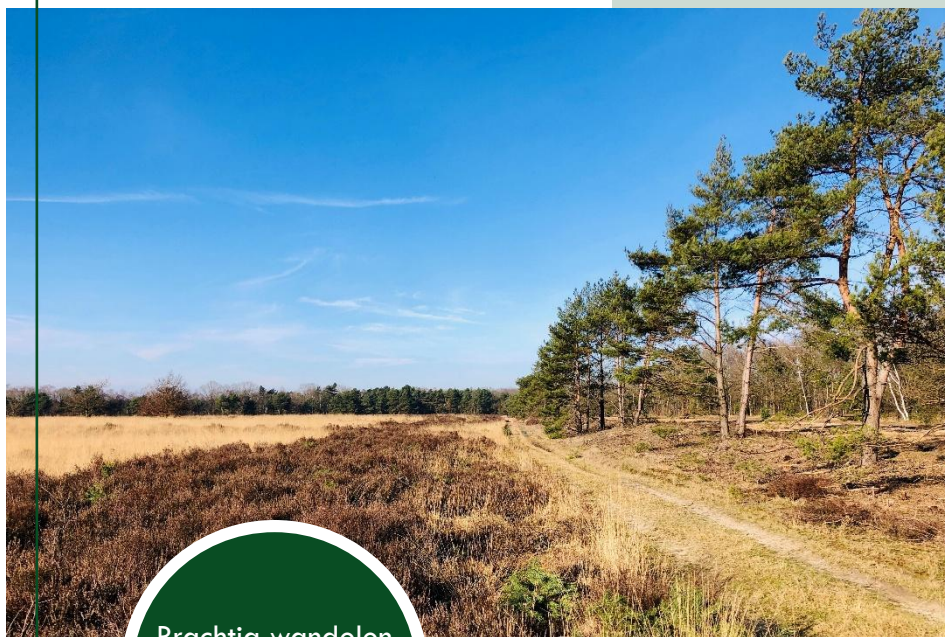
bestemmingsverkeer in de geweldige en kindvriendelijke woonwijk 'Moorland'. Het einde van de straat is vormgegeven als een aantrekkelijk groen plein met hoge en lage beplanting en een speelzone, waarover u vanuit de woning mooi vrij weg kunt kijken. Op openbaar terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid te vinden in de parkeervakken en –stroken (incl. een laadpaal voor de elektrische auto).

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

Het oude
Raadhuis op de
markt van
Oirschot



Via de nabijgelegen langzaam-verkeersbrug over het Wilhelminakanaal staat u te voet of met de fiets binnen enkele minuten in het historische en gezellige centrum van Oirschot. Oirschot staat bekend om zijn sfeervolle grote markt met vele terrassen, een rijke historie en een compleet aanbod aan voorzieningen waaronder winkels, supermarkten, basisscholen, voortgezet onderwijs, sportverenigingen en medische faciliteiten.



Prachtig wandelen
op de Oirschotse
Heide

Bovendien wordt de gemeente omgeven door prachtige natuurgebieden zoals de Oirschotse Heide en de Kampina, uitermate geschikt voor fiets- en wandelrecreatie.

Oirschot is centraal gelegen tussen de steden Tilburg, Den Bosch en Eindhoven (incl. airport en High Tech Campus / ASML). Via de A58 en de A2 zijn de binnensteden hiervan binnen ca. 20 minuten rijden te bereiken.

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofd woning ca. 2010
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 472 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 133 m², externe bergruimte ca. 10 m²
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** ca. 162 m², Gemeente Oirschot, sectie F, nummer 8115
- **Woningtype:** tussenwoning, eengezinswoning
- **Verblijfsruimtes:** bescheiden nette hal, ruime en smaakvol afgewerkte woonkamer met tuingerichte zithoek, open keuken (2025) aan straatzijde, 4 slaapkamers, een was-/werkkamer (zolderkamer), een moderne badkamer (2023) en nette toiletruimte
- **Onderhoud en afwerking:** heel goed, stijlvol en eigentijds
- **Achtertuint:** oriëntatie op het noordoosten, privacy biedend, verzorgd aangelegd, vrijstaande houten tuinberging, achterom via afsluitbare houten poort
- **Parkeren:** ruim voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat (in parkeervakken en parkeerstroken)
- **Ligging:** aan een rustige woonstraat voor bestemmingsverkeer in kindvriendelijke woonwijk met diverse speel- en groenvoorzieningen. Op loopafstand van winkelcentrum De poort en nabij het historische centrum van Oirschot
- **Voorzieningen Oirschot:** diverse scholen, horeca, winkels, medische en culturele voorzieningen, 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, Nefit Topline Aquapower, plaatsingsjaar 2010. Warmwater vloerverwarming op heel de begane grond (hoofdverwarming) en in de badkamer op 1^e verdieping. Airconditioning op zolderkamer, Midea, 2021
- **Warm water:** HR combiketel en boiler in keuken t.b.v. Quooker
- **Energie label:** A+
- **Zonnepanelen:** 6 stuks, geplaatst in 2022, Zonneplan
- **Meterkast:** 9 groepen, aardlekvoorzieningen, krachtstroom (t.b.v. laadpaal) en 2 slimme meters
- **Kozijnen en beglazing:** hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, HR++
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren
- **Mechanische ventilatie:** keuken, badkamer en toiletruimte, merk Duco, 2010
- **Screens:** elektrisch bedienbaar, aan voorgevel woning (m.u.v. badkamer)
- **Schilderwerk:** buitenzijde gedaan in 2018 en 2022, binnenzijde in goede staat; hele woning geschilderd in 2024
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig
- **Laadpaal:** ter overname
- **Vernieuwd:** badkamer in 2023, keukeninrichting en apparatuur in 2025



BEGANE
GROND



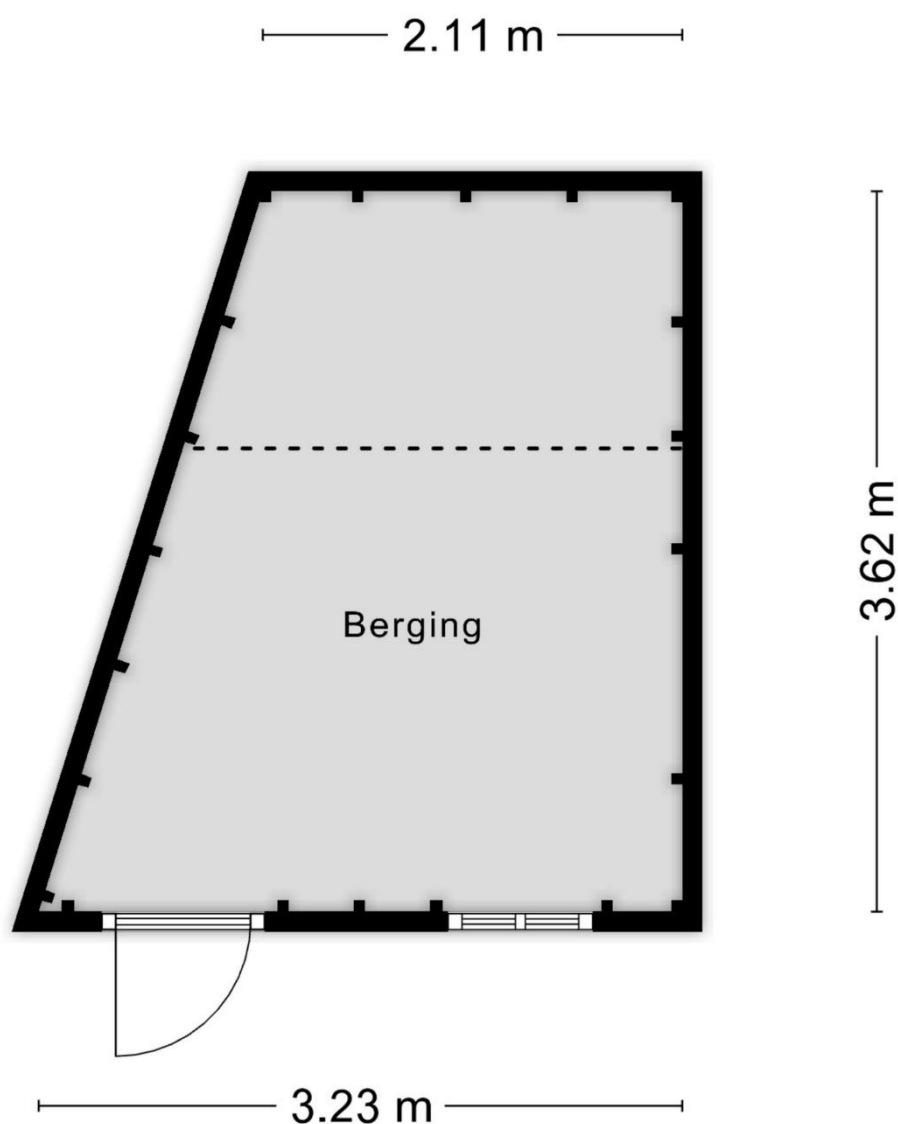
**EERSTE
VERDIEPING**

in 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

VRIJSTAANDE
TUINBERGING

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eikenbussel 57



KADASTRALE KAART
SECTIE F
PERCEEL 8115

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oirschot
Sectie F
Perceel 8115

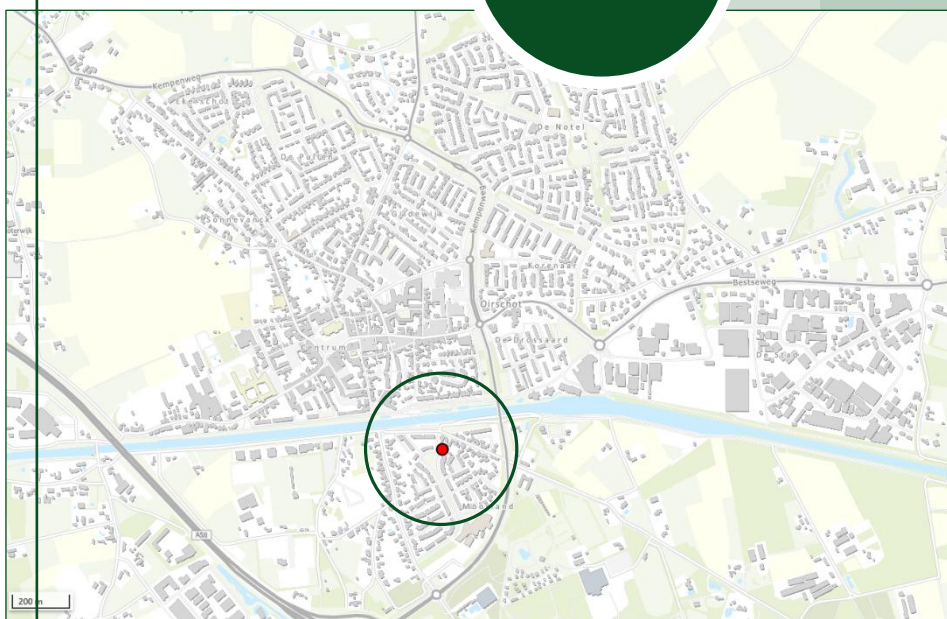
kadaster



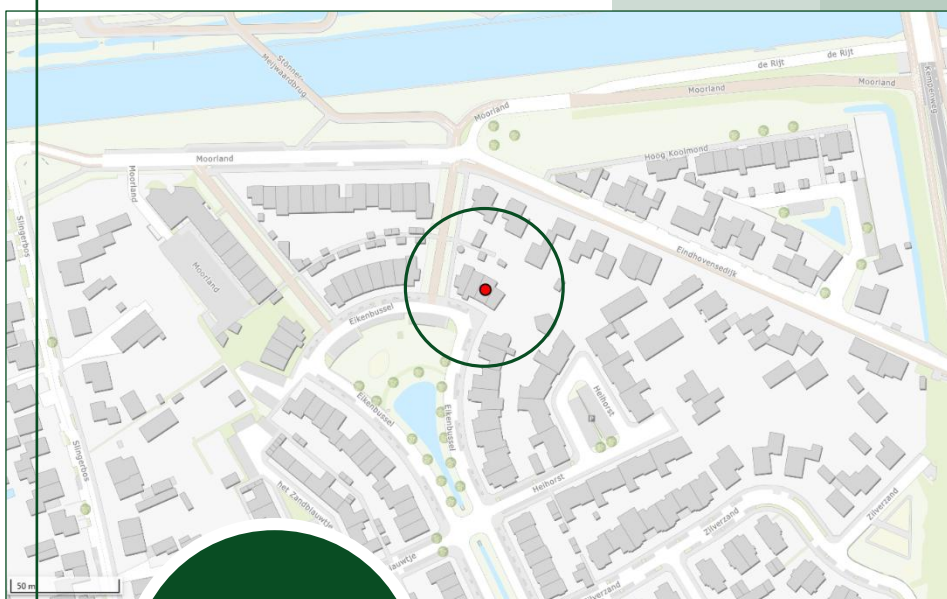
Op 25 januari 2024
aanbare registers

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.

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.



Eikenbussel 57,
in de woonwijk
Moorland

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.