van de Meerendonk Makelaars

NVM

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

TE KOOP

Westelbeersedijk 65
Oost-, West- en
Middelbeers

Vraagprijs
€ 1.195.000,-
kosten koper

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Westelbeersedijk 65 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. 1958, grondig verbouwd in 2005
- Inhoud woning ca. 985 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 214 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 52 m² (garage)
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 58 m² (o.a. terrasoverkapping en carport)
- Externe bergruimte ca. 24 m² (tuinhuis)
- Perceel ca. 944 m²
- Energielabel A
- 27 Zonnepanelen, 2019

Vrijstaand woonhuis met unieke ligging aan de bossen

Royale, verzorgde vrijstaande woning op een groot perceel direct grenzend aan de natuur!
Voor de gegoede doorstromer of het gezin dat op zoek is naar ruimte, sfeer en absolute privacy, biedt deze ruime gezinswoning een buitengewone kans. De woning is in 2005 en 2008 grondig en hoogwaardig ver- en uitgebouwd en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud. Met een eigentijdse, smaakvolle uitstraling beschikt het woonhuis over sfeervolle leefruimtes waaronder een royale woonkamer met werkhoek, een luxe, riante woonkeuken (2023) aan tuinzijde en een praktische bijkeuken met wasruimte. Op de verdieping treft u maar liefst 5 slaapkamers aan, een strijkkamer en een recent vernieuwde bad-kamer. Het geheel ligt vrij buiten de bebouwde kom. Aan de voorzijde geniet u van weids uitzicht over de landerijen; aan de achterzijde grenst de keurige achtertuin op het zuidoosten direct aan de bossen van de Landschotse Heide. Buiten ontspant u onder de royale terrasoverkapping, in de Jacuzzi en zwem- spa of in het vrijstaande tuinhuis met chill-ruimte, berging en overkapping. Dankzij de 2 diepe opritten én de diepe garage met bergzolder heeft u tevens ruim voldoende eigen parkeerplek. Een prachtige locatie in het landelijke buitengebied net buiten Middelbeers, op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen.

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Overdekte entree naar woning

Via de verzorgd aangelegde voortuin en de overdekte entree in de voorgevel betreedt u de nette ontvangsthal van de woning. Deze zet direct de toon met een warme, sfeervolle eikenhouten plankenvloer, strak gestucte wanden in een lichte stone-tint en een wit gestuct plafond met sierlijst.

Keurige ontvangsthal in lichte tinten

Alle vertrekken in het huis zijn daarnaast voorzien van stijlvolle, luxueuze houten paneeldeuren.

De hal biedt toegang tot een praktische trapkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

BEGANE GROND: ONTVANGSTHAL

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Lichte werk-speelhoek aan linker zijgevel

De ruim bemeten, speels ingedeelde woonkamer heeft een sfeervolle uitstraling en een hoog afwerkingsniveau met dezelfde eikenhouten vloer en gestucte wanden in warme, zachte tinten.

Werkhoek met een op maat gemaakte moderne kast met werkblad

Aan de linker zijgevel bevindt zich een praktische werk- of speelhoek nabij het daglicht met een op maat gemaakte witte, moderne wandkast, een geïntegreerd werkblad en dimbare plafondverlichting.

BEGANE GROND: WOONKAMER

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Sfeervolle en aangename lichte zithoek aan straatzijde

De ernaast gelegen, ruime zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze beschikt over prettig, tweezijdig lichtinval via de brede raamkozijnen in de voor- en zijgevel met karakteristieke glas in roedeverdeling. Hier geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de groene omgeving.

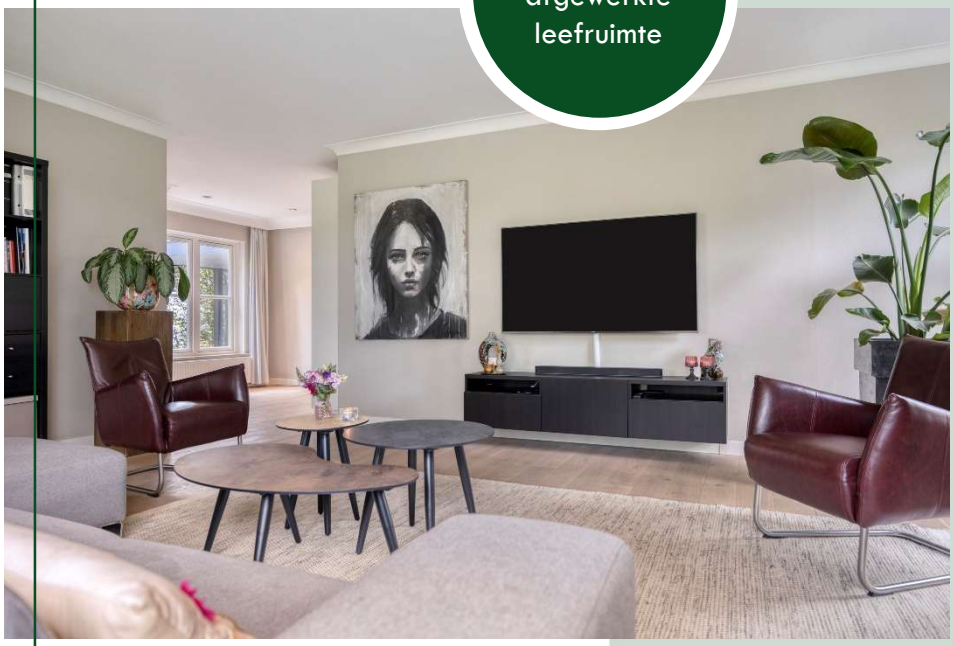
Er is tevens een sfeervolle houtkachel aanwezig die de leefruimte in de koudere maanden van een aangename stralingswarmte voorziet.

BEGANE GROND: WOONKAMER

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Verzorgd afgewerkte leefruimte



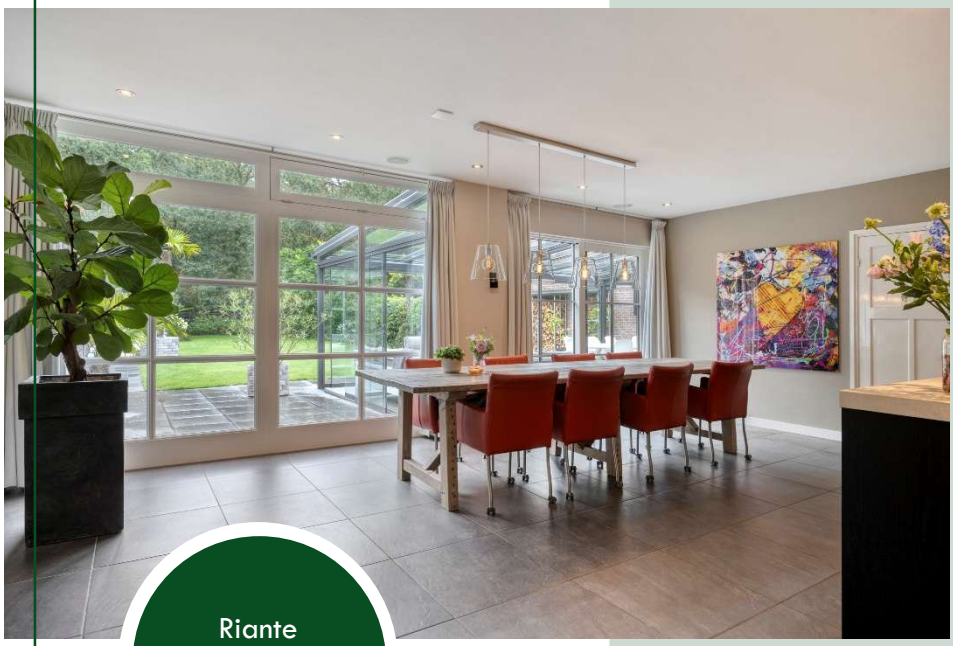
De living kent een fijne lay-out met alle ruimte voor goede opstelmogelijkheden van het zitmeubilair en kasten.

Verder dragen enkele dimbare inbouwspots bij aan een fijne lichtverdeling en bieden de elektrisch bedienbare gordijnen, een elektrisch zonneluifel en een elektrisch screen extra comfort.
In de hoek van de ruimte bevindt zich de meterkast.

Zithoek met mooi zicht op de landelijke omgeving

BEGANE GROND: WOONKAMER

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl



Riante woonkeuken aan tuinzijde

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de zeer royale, smaakvolle woonkeuken. Deze is in 2008 uitgebouwd en in 2023 vernieuwd met een nieuwe keukeninrichting.

Het eetgedeelte is een uitermate fijne verblijfsruimte met alle plek voor een grote, vrijstaande eettafel nabij het daglicht. Brede raampartijen en een schuifpui (voorzien van plissé hor) bieden een fantastisch zicht op en een directe toegang tot de verzorgd aangelegde achtertuin en de overdekte tuinkamer aan de achtergevel.
Een loopdeur in de zijgevel leidt daarnaast direct naar de carport.

BEGANE GROND: WOONKEUKEN

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Royaal kookgedeelte, geplaatst in 2023

De ruimte is afgewerkt met een donkergrijze keramische tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, een strak wit gestuct plafond met diverse dimbare inbouwspots en gestucte wanden in zachte neutrale kleurtonen.

Het stijlvolle en royale keukenblok in U-opstelling heeft zwarte greeploze houten fronten, soft-close lades en een dik beige composieten werkblad met aanrechtverlichting, een carrouselkast en een brede wandkast met glazen en houtkleurige accenten.

Smaakvolle keukeninrichting in warme kleurtonen

BEGANE GROND: WOONKEUKEN

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Compleet ingericht keuken in praktische U-opstelling

De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur: een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en Miele apparatuur waaronder een vaatwasser, grote koelkast, combi-oven/magnetron, combi-oven/stoomoven en een warmhoud-lade, een wijnklimaatkast en een rvs spoelbak met Quooker.

Daarnaast zijn er naast het keukenblok nog twee praktische, vaste inbouwkasten te vinden (waarvan één verdiept) met legplanken en verlichting.

BEGANE GROND: WOONKEUKEN

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Toegang vanuit keuken tot de ernaast gelegen bijkeuken

Naast de woonkeuken bevindt zich een praktische en nette bijkeuken, eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze is ca. 3 jaar geleden vernieuwd en voorzien van eenzelfde keramische tegelvloer als de keuken (incl. vloerverwarming), lichte zandkleurig gestucte wanden en een wit gestuct plafond met sensorverlichting.

De vaste, op maat gemaakte hoge en lage kasten in neutraal wit bieden hier heel wat extra bergruimte en een loopdeur met breed zijlicht leidt naar de achtertuin. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot een moderne wasruimte en een separate toiletruimte, beide vernieuwd in 2023.

Keurige en lichte bijkeuken met op maat gemaakt meubilair

BEGANE GROND: BIJKEUKEN

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

De wasruimte is volledig betegeld in een moderne sfeer met witte horizontale wandtegels en een donkergrijze tegelvloer. De ruimte is voorzien van natuurlijk lichtinval, sensorverlichting en ingericht met een breed wastafelmeubel met twee waskommen, een brede spiegel, verticale kasten en biedt opstelplaatsen voor de wasmachine en droger.

Nette was- en toiletruimte in grijs/wit tinten

De ernaast gelegen, eigentijds afgewerkte, separate toiletruimte is deels betegeld met eenzelfde witte wand- en vloertegel als de wasruimte en uitgerust met een wandcloset en een fonteintje van Belgisch hardsteen.

BEGANE GROND: WAS- + TOILETRUIMTE

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

De trapopgang met natuurlijk lichtinval leidt naar de keurige overloop op de eerste verdieping. Deze is netjes afgewerkt met een grijze vloerbedekking (die drempelloos is doorgelegd naar alle slaapkamers) en stucwerk op de wanden en plafonds (incl. inbouw verlichting). Op de overloop bevindt zich een diepe, praktische inbouwkast en airconditioning (vernieuwd in 2026) die de hele verdieping kan koelen of verwarmen.

Ruime overloop met natuurlijk daglicht

Deze bouwlaag beschikt over maar liefst 5 goed bemeten slaapkamers, een utilitaire kamer, een badkamer en een separate toiletruimte. Alle slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met glad stucwerk op wanden en plafonds in lichte neutrale kleurtonen (m.u.v. slaapkamer 5, welke een afwerking heeft met witte houten plafonddelen). Tevens zijn de vertrekken voorzien van inbouwspots en horren voor de draai-/kiep raamkozijnen.

VERDIEPING 1: OVERLOOP

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Slaapkamer 1
licht en ruim

De gezellige en goed bemeten ouderslaapkamer(1) bevindt zich aan de rustige achterzijde van de woning. Het vertrek is keurig afgewerkt met wit stucwerk op het plafond met geïntegreerde inbouwspots en wanden in een rustgevende zandkleur. De brede dakkapel brengt hier heel wat daglicht binnen en biedt prachtig zicht op de groene buitenruimte.

Daarnaast is de kamer uitgerust met een diepe inbouwkast met een royaal garderobegedeelte. Dankzij het elektrisch bedienbare rolluik en het hor voor het raam geniet u hier van een optimale nachtrust, doordachte verduistering en een aangenaam klimaat.

VERDIEPING 1: SLAAPKAMER 1

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Slaapkamer 2 met brede dakkapel

Slaapkamer 2 is een prettig ruim en aangenaam licht vertrek, eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning. De brede dakkapel zorgt niet alleen voor extra leefruimte, maar biedt ook prachtig uitzicht over de diepe achtertuin en het hoge volwassen groen van de achtergelegen bossen. De kamer heeft een verzorgd karakter in neutrale tinten en beschikt ook over een elektrisch bedienbaar rolluik.

Ruime en nette 3e slaapkamer

De ruime en nette 3e slaapkamer ligt aan de zijgevel van de woning. Met een doordachte indeling biedt de kamer ruimschoots plaats aan een bed, een losse kastenwand en bureau. Het wit gestucte plafond is voorzien van inbouw-verlichting, het raamkozijn beschikt over een praktisch draai-/kiepsysteem met hor en de vloerbedekking geeft de ruimte een warme uitstraling.

VERDIEPING 1: SLAAPKAMER 2 + 3

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Slaapkamer 4 met vaste kast

Slaapkamer 4 is een ruim bemeten slaapkamer met een karakteristiek verloop door de schuine daklijn. Onder deze dakhelling is een praktische vaste kast met legplanken gerealiseerd, waardoor de ruimte optimaal wordt benut. De kamer heeft een eigentijdse afwerking en biedt een fijne, rustige plek als kinderkamer, logeerkamer of kantoor.

Slaapkamer 5 met breed vast kastgedeelte onder de dakhelling

Slaapkamer 5 onderscheidt zich door de unieke afwerking van het plafond, dat is voorzien van wit geschilderde houten delen. Langs de schuine zijde bevindt zich een brede, vaste garderobekast met soepel lopende schuifdeuren en veel legruimte. Een volwaardige slaapkamer die indien naar wens ook uitstekend geschikt is als hobby- of studeerkamer.

VERDIEPING 1: SLAAPKAMER 4 + 5

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Strijk-/linnenkamer en moderne, separate toiletruimte

Naast de vijf slaapkamers bevindt zich op deze verdieping nog een bescheiden, maar zeer functionele strijk-/ linnenkamer. Deze kamer heeft een laminaatvloer in houtlook, wit gestucte wanden en een Velux dakraam voor natuurlijk daglicht en ventilatie. Het vertrek is uitgerust met een wastafelmeubel, radiator en handige kastruimte onder de schuine kap.

De separate toiletruimte is in 2026 vernieuwd en eigentijds afgewerkt met stucwerk, een bronskleurig tegeltje op de achterwand en een modern wandcloset.

VERDIEPING 1: STRIJKKAMER + TOILET

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Vernieuwde en smaakvolle badkamer

De royale en recent vernieuwde badkamer (2024) aan de achterzijde beschikt over een brede dakkapel met elektrisch bedienbaar screen en prachtig zicht op de diepe achtertuin.

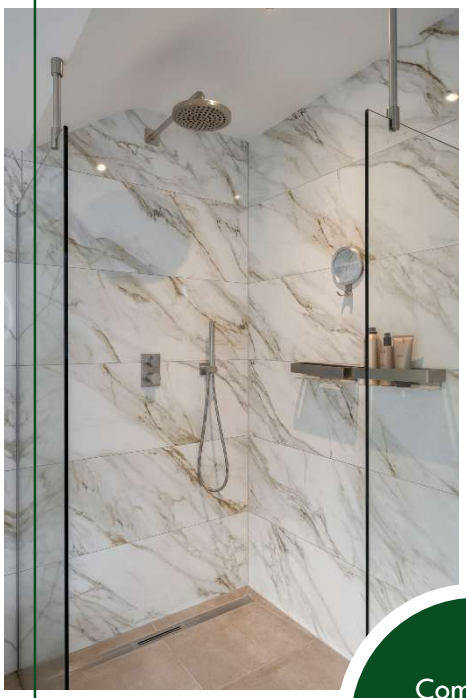
Lichte badkamer met tuinzicht

Deze stijlvolle ruimte is luxe afgewerkt en volledig betegeld met grote moderne, gemêleerd beige vloertegels (incl. van vloerverwarming), horizontale wandtegels in marmerlook en diagonaal geplaatste bronskleurige accenttegels. En ook hier is het gestucte plafond voorzien van inbouwverlichting. Tevens zijn er stortkokers aanwezig die direct uitkomen in de wasruimte op de begane grond.

VERDIEPING 1: BADKAMER

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl



Compleet ingerichte badkamer

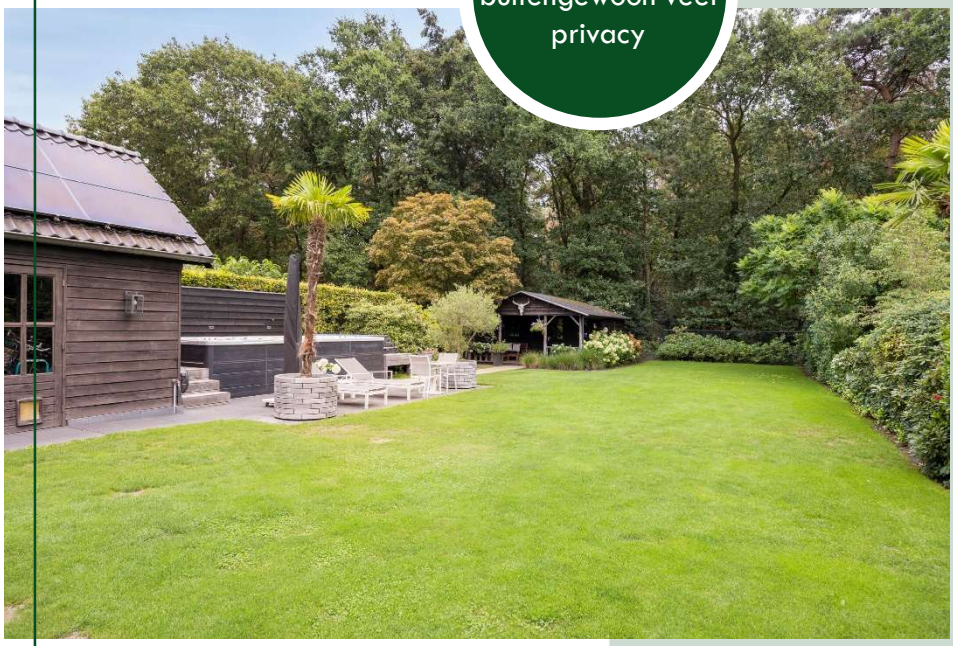
De inrichting omvat een breed wastafelmeubel in houtlook met twee soft-close lades, een ronde spiegel met verlichting en anti-condens functie, een verticale toiletkast, een modern kunststof duo-ligbad met thermostaatkraan en handdouche, een wandcloset (Duravit) en een ruime inloopdouche met glazen wanden, regen- en handdouche. De kranen zijn uitgevoerd in geborsteld rvs. Daarnaast beschikt de ruimte over mechanische afzuiging.

VERDIEPING 1: BADKAMER

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Achtertuin met buitengewoon veel privacy



De zeer royale achtertuin biedt een ultiem gevoel van rust, ruimte en vrijheid. Gesitueerd op het zonnige zuidoosten geniet u hier het grootste deel van de dag van de zon. De tuin is met veel zorg en groen aangelegd en bevindt zich in een uitstekende staat van onderhoud.

Verzorgd aangelegde achtertuin

Het absolute unicum is de ligging: het perceel grenst aan de achterzijde direct aan de bossen van de Landschotse Heide. Vanuit de tuin kijkt u uit over het hoge, volwassen groen en via een afsluitbare stalen poort loopt u zo vanuit uw eigen achtertuin de natuur in.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Diepe tuin op het zuidoosten

De inrichting combineert stijlvolle tegelbestrating met een strak onderhouden gazon en diverse gevarieerde borders voorzien van een rijke mix aan vaste, hoge en lage beplanting. Als erfafscheiding is gekozen voor een degelijk gaashekwerk dat grotendeels sfeervol is begroeid met dichte beukenhagen, wat in combinatie met de bosrijke achtergrond zorgt voor 100% privacy. De tuin is van alle moderne gemakken voorzien om het onderhoud te vergemakkelijken en het comfort te maximaliseren. Te denken valt hier aan **e**en geïntegreerde grondwater-aansluiting met een beregeningsinstallatie, een robotmaaier, verlichting, elektrapunten en buitenkraan. Verder wordt het perceel op meerdere manieren ontsloten. Aan de achterzijde bevindt zich de poort naar het bos, een afsluitbare houten poort leidt naar de oprit aan de voorzijde, maar ook kunt u binnendoor via de garage naar de voortuin.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Royale terrasoverkapping aan de achtergevel

Direct aan de achtergevel van het woonhuis bevindt zich een zeer royale, terrasoverkapping in een hoogwaardige aluminium constructie met een glazen dak dat is uitgerust met een elektrisch bedienbare zonneluifel.

Dankzij de volledig verschuifbare glazen panelen is deze ruimte compleet wind- en waterdicht af te sluiten, waardoor het een volwaardige verlenging van uw woonkamer vormt.

Overkapping met glazen schuifpanelen, glazen dak en zoneluifel

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Overkapping met goede opstelmogelijk-heden voor zitmeubilair

Met een knapperend vuur in de aanwezige moderne houtkachel, de sfeervolle dimbare inbouwspots en de tv-aansluiting kunt u hier in alle seizoenen comfortabel buiten zitten aan een grote tuintafel of op een royale loungeset met fantastisch zicht op de groene buitenruimte.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Vrijstaand houten tuinhuis achter in de tuin

Achter op het perceel staat een groot houten en volledig geïsoleerd tuinhuis dat is opgebouwd in een sfeervolle chaletstijl. Aan dit bouwwerk bevindt zich een tweede overdekt terras, eveneens ruim bemeten en met goede opstelmogelijkheden voor het tuinmeubilair.

Tuinhuis met sfeervolle houten terrasoverkapping

Het tuinhuis zelf is opgedeeld in twee functionele ruimtes:

- een ontspanningsruimte/ mancave: een unieke chill-ruimte met natuurlijk daglicht, een op maat gemaakt houten bargedeelte en een elektrische kachel. Een fantastische plek voor feestjes, hobby's of een gezellige borrel aan de bar.
- een praktische tuinberging uitgerust met verlichting en elektra.

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Jacuzzi met zwem-spa

Voor de ultieme ontspanning is de tuin uitgerust met een hoogwaardige, geïsoleerde en afdekbare wellness-set. Deze bestaat uit een heerlijk warme Jacuzzi om in te relaxen en een aangrenzende zwem-spa met 3 krachtige jet-streams (in te stellen op een lagere watertemperatuur), waar u naar hartenlust baantjes kunt trekken in uw eigen tuin.

Direct ernaast bevindt zich een diepe garage met donkere houten gevelbekleding en een pannen dak. Deze is toegankelijk vanuit de tuin via twee loopdeuren.

Diepe garage met pannen dak

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Garage met natuurlijk lichtinval en plek voor 2 auto's

De diepe garage met geïsoleerde gevels biedt plaats aan twee auto's achter elkaar en is voorzien van een 2-koloms hefbrug, daglicht, elektra, verlichting, een eigen groepenkast, de omvormer voor de zonnepanelen. Via een vlizotrap is de royale bergzolder bereikbaar.

De garage leidt via de dubbele openslaande garagedeuren in de voorgevel naar de carport (voor 1 auto) met plafondverlichting op sensor.

Carport aan voorzijde garage

BUITENRUIMTE: GARAGE

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Ruime en groen ingerichte voortuin

Ook de ruime voortuin kent een verzorgd onderhoudsniveau. De tuin is hier ingericht met klinkerbestrating, siergrind, beukenhagen op de erfgrenzen, enkele leibomen en een gazon met beregeningsinstallatie. Aan weerszijden van de woning liggen twee diepe opritten die parkeergelegenheid bieden aan meerdere voertuigen op eigen terrein.

De woning heeft een bevoorrechte, landelijke ligging in het buitengebied tussen de gemoedelijke dorpen Middelbeers en Westelbeers (gemeente Oirschot). Aan de voorzijde kijkt u uit over de rustgevende landerijen, terwijl de achterzijde van het perceel naadloos overgaat in de uitgestrekte bossen en natuur van de Landschotse Heide – een paradijs voor wandel- en fietsliefhebbers.

Woning met 2 diepe opritten, gelegen in landelijke setting

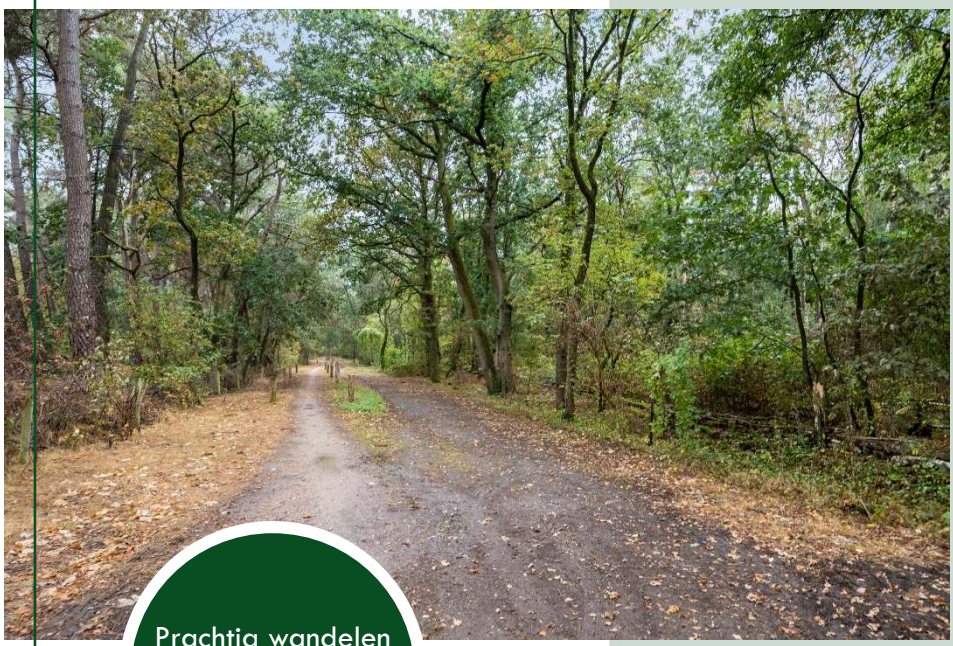
BUITENRUIMTE: VOORTUIN

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Woning buiten de bebouwde kom, nabij centrum van Middelbeers

Ondanks de rustige ligging buiten de bebouwde kom zijn alle dagelijkse voorzieningen snel bereikbaar. Het nabijgelegen Middelbeers en het historische dorpscentrum van Oirschot bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, gezellige terrassen, basisscholen, sportverenigingen en medische- en culturele voorzieningen.



Prachtig wandelen op de Landschotse Heide

Via nabijgelegen provinciale wegen zijn de snelwegen A58 (Eindhoven - Tilburg) en A2/N2 uitstekend bereikbaar. Steden als Eindhoven (en Brainport/ASML), Tilburg en 's-Hertogenbosch zijn binnen 20 tot 30 autominuten te bereiken.
Er zijn busverbindingen in de nabijgelegen dorpskernen. Treinstations bevinden zich in Best, Oisterwijk en Tilburg. Eindhoven Airport ligt op circa 15-20 autominuten afstand.

CENTRUM EN OMGEVING

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwoning ca. 1958, uitbouw verdieping achterzijde uit 2005, uitbouw keuken in 2008 geplaatst
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 985 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 214 m², overige inpandige ruimte ca. 52 m² (garage), gebouw gebonden buitenruimte ca. 58 m² (o.a. terrasoverkapping en carport), externe bergruimte ca. 24 m² (tuinhuis)
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 944 m², sectie H, nummer 277

- **Woningtype:** vrijstaande woning, eengezinswoning
- **Verblijfsruimtes:** nette ontvangsthal, sfeervolle living met zithoek aan straatzijde en een werk-speelhoek, royale tuingerichte woonkeuken met luxueuze keukeninrichting, praktische bijkeuken met toiletruimte en een sanitaire/wasruimte, 5 ruime slaapkamers, een moderne en vernieuwde badkamer, een strijkkamer en een separate toiletruimte
- **Onderhoud en afwerking:** goed, sfeervol en eigentijds
- **Achtertuin:** oriëntatie op het zuidoosten, uitstekende privacy, ruim bemeten, zeer rustige ligging direct grenzend aan de bossen, verzorgd aangelegd, royale terrasoverkapping aan achtergevel, jacuzzi met zwem-spa, afsluitbare achterom (houten poort) nabij achtergevel, stalen poort met toegang naar de bossen
- **Bijgebouw:** vrijstaand houten tuinhuis met overdekt terras, ontspanningsruimte (incl. bar) en tuinberging
- **Parkeren:** 2 diepe opritten met parkeerplek voor vele auto's op eigen terrein, carport voor 1 auto, diepe, aanpandige garage met plek voor 2 voertuigen en grote vliering
- **Ligging:** in buitengebied (tussen Middelbeers en Westelbeers) aan rustige doorgaande weg met prachtig vrij uitzicht over de landerijen aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde heeft de woning een unieke ligging direct aan de Landschotse Heide/bossen. Op enkele minuten rijden van het centrum van Middelbeers en het historische centrum van Oirschot met al hun voorzieningen

- **Voorzieningen gemeente Oirschot:** 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 via de A58 en A2. Allen binnen ca. 20 a 30 minuten bereikbaar
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, NS station in Best met directe verbinding naar Eindhoven en Den Bosch

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

WONING KENMERKEN

- **Verwarming/koeling:** HR combiketel, type Nefit Trendline, plaatsingsjaar 2022. Warmwater vloerverwarming: woonkeuken, bijkeuken en badkamer. Airconditioning op overloop, Midea, 2026. Houthaard in woonkamer, houtkachel onder terrasoverkapping
- **Warm water:** cv ketel en boiler in keuken t.b.v. Quooker. Waterontharder aanwezig (meterkast)
- **Energielabel:** A
- **Zonnepanelen:** 27 stuks, geplaatst in 2019, merk Solar Edge
- **Meterkast:** 11 groepen, aardlekvoorzieningen, 2 krachtgroepen en 2 slimme meters, vernieuwd in 2019. garage heeft eigen groepenkast voor o.a. de zonnepanelen en het zwembad
- **Kozijnen en beglazing:** begane grond voorzien van houten en aluminium kozijnen, verdieping heeft houten en kunststof kozijnen (draai/kiep). Overal isolerende beglazing (m.u.v. voordeur), HR++ en HR+++
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie. Dak vernieuwd in 2005, nieuwe pannen in 2019
- **Vloeren:** betonnen begane grondvloer en houten 1e verdiepingsvloer
- **Rolluiken:** elektrisch bedienbaar, slaapkamers
- **Screens:** elektrisch bedienbaar, badkamer en woonkamer
- **Horren:** alle slaapkamers, plissé hor bij schuifpui woonkeuken
- **Zonneluifel:** elektrisch bedienbaar, achter- en voorgevel begane grond
- **Schilderwerk:** buitenzijde onlangs gedaan, binnenzijde in goede staat
- **Glasvezelvoorziening:** aanwezig
- **Vernieuwd:** keukeninrichting in 2023, sanitaire ruimtes begane grond in 2023, badkamer 1e verdieping in 2024, stucwerk complete buitengevel 2024, airconditioning overloop in 2026

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

BEGANE GROND

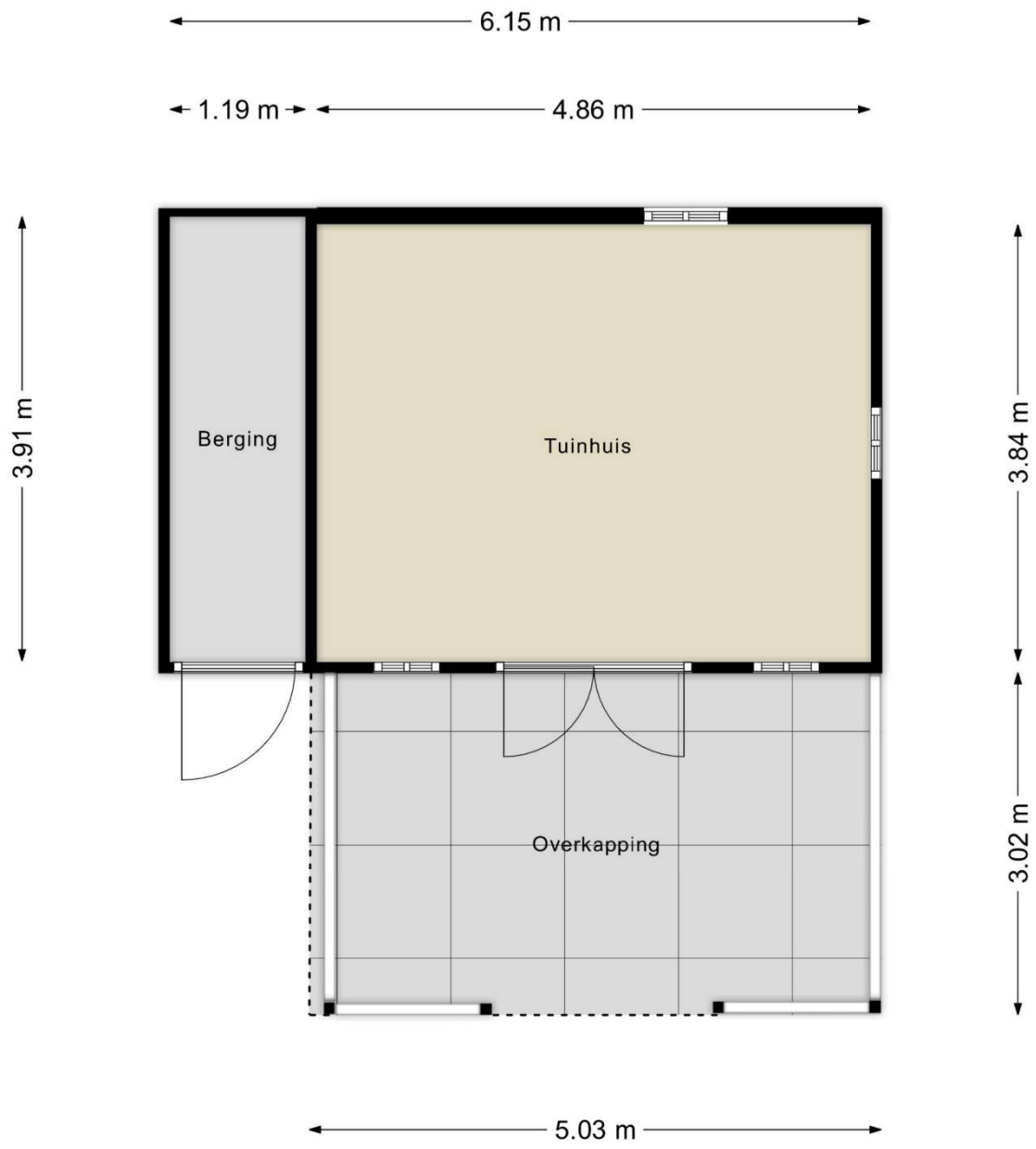
van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

EERSTE VERDIEPING

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl



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

VRIJSTAAND
HOUTEN TUINHUIS

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: westelbeersedijk 65

KADASTRALE KAART
SECTIE H
PERCEEL 277

Schaal 1: 500

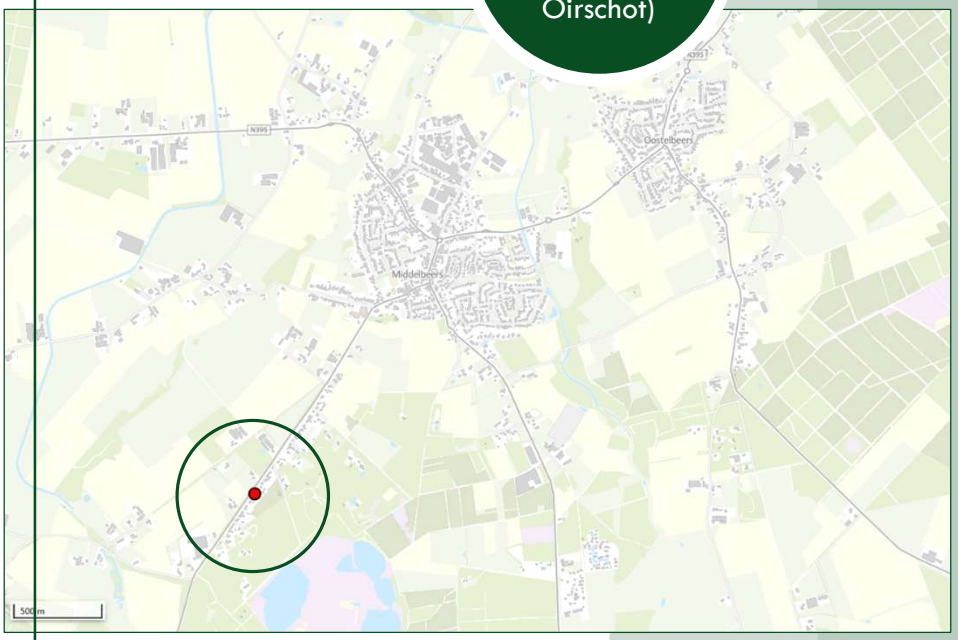
Kadastrale gemeente	Oost-, West- en Middelbeers
Sectie	H
Perceel	277

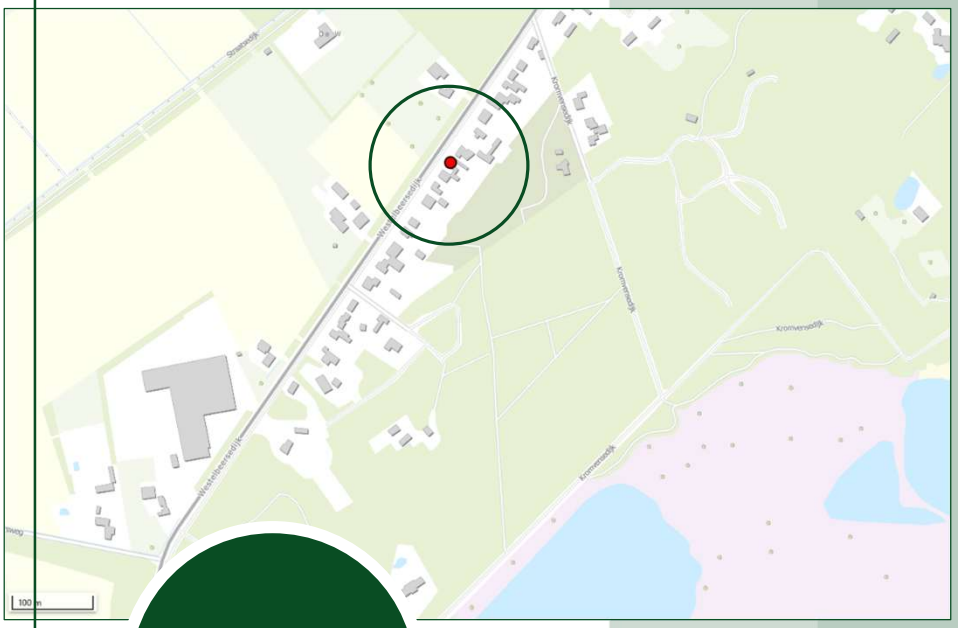
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Oost-, West- en Middelbeers, (Gemeente Oirschot)





Westelbeersedijk 65

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.

GEMEENTE OIRSCHOT

van de Meerendonk Makelaars

Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

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 afspraak 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 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.