van de Meerendonk Makelaars

NVM

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

TE KOOP



Klompenmaker 20
Middelbeers

Vraagprijs
€ 495.000,-
kosten koper

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

ALGEMENE GEGEVENS

U ontvangt hierbij de vrijblijvende verkoopinformatie van Klompenmaker 20 in Oost-, West- en Middelbeers. 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.

Aan een rustige woonstraat gelegen goed onderhouden en heerlijke lichte twee onder één kapwoning met aangebouwde stenen garage, drie (mogelijk 4) ruime slaapkamers en een zonnige privacy biedende achtertuin op het zuiden. Deze verzorgde eengezinswoning ligt in een kindvriendelijke en gewilde woonwijk met vrij uitzicht over speel- en groenvoorzieningen.

Middelbeers staat bekend om zijn warme, dorpse karakter en fijne woonklimaat. Vanuit de Klompenmaker wandelt of fietst u binnen enkele minuten naar het gezellige dorpscentrum met onder meer een supermarkt, bakker en horecagelegenheden. Ook basisschool De Beerze, kinderopvang en diverse sportverenigingen bevinden zich op korte afstand. Liefhebbers van het buitenleven halen ook hier hun hart op. Middelbeers wordt omringd door prachtige Brabantse natuurgebieden, zoals de Landschotse Heide, de Oostelbeerse Heide en het dal van de Kleine Beerze.

Straatbeeld “Klompenmaker”



- Bouwjaar ca. 1987
- Inhoud woning ca. 423 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 86 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 34 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 15 m²
- Externe bergruimte ca. 18 m²
- Perceel ca. 284 m²
- Energielabel C

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



Verzorgd afgewerkte ontvangsthal

Via de verzorgd aangelegde voortuin en overdekte entree in de voorgevel betreedt men de nette ontvangsthal van de woning.

De hal met garderobe-mogelijkheden is keurig afgewerkt met een antraciet kleurige keramische tegelvloer en spuitwerk in lichte kleurstellingen op de wanden en het plafond.



Toiletruimte met wandcloset en fontein

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de meterkast en tot de deels betegelde toiletruimte met wandcloset en hoekfontein. De toiletruimte beschikt bovendien over natuurlijk ventilatie.

BEGANE GROND: HAL + TOILETRUIMTE

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

Woonkamer met veel lichtinval



De woonkamer heeft een nette uitstraling en is ruim van opzet. Het is tevens een fijne lichte ruimte met grote raampartijen in de voor- en achtergevel die de kamer van heel wat natuurlijk daglicht voorzien.



De ruimte is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, behang in lichte kleurstelling op de wanden en een wit spuitwerk plafond.

Verzorgd afgewerkte woonkamer

BEGANE GROND: WOONKAMER

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



Verzorgd afgewerkte zithoek

Aan de voorzijde van de woning ligt de royale en lichte zithoek. Hier geniet u van een fraai, vrij uitzicht over de voortuin en de openbare groen- en speelvoorzieningen.



Tussen de zit- en eethoek in bevindt zich in het middengedeelte van de woning een sfeervolle pelletkachel (ter overname). Een echte sfeermaker die vanuit beide leefruimtes voor aangename warmte en extra wooncomfort zorgt.

BEGANE GROND: WOONKAMER

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



Eethoek aan de achterzijde nabij de keuken

Aan de achterzijde ligt de eethoek met een fraai uitzicht op de achtertuin.



Vanuit hier heeft u direct toegang tot de keuken, wat zorgt voor een fijne en praktische verbinding tussen koken en tafelen.

BEGANE GROND: WOONKAMER

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



Woonkeuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. Een loopdeur biedt vanuit hier toegang tot de achtertuin. De keuken, met keukeninrichting in een lengte-opstelling in een lichte kleurstelling, beschikt over veel kastruimte met geprofileerde lichte deuren en lades, aanrechtverlichting en over een donker granieten werkblad met een spatwand van lichte keramische wandtegels.



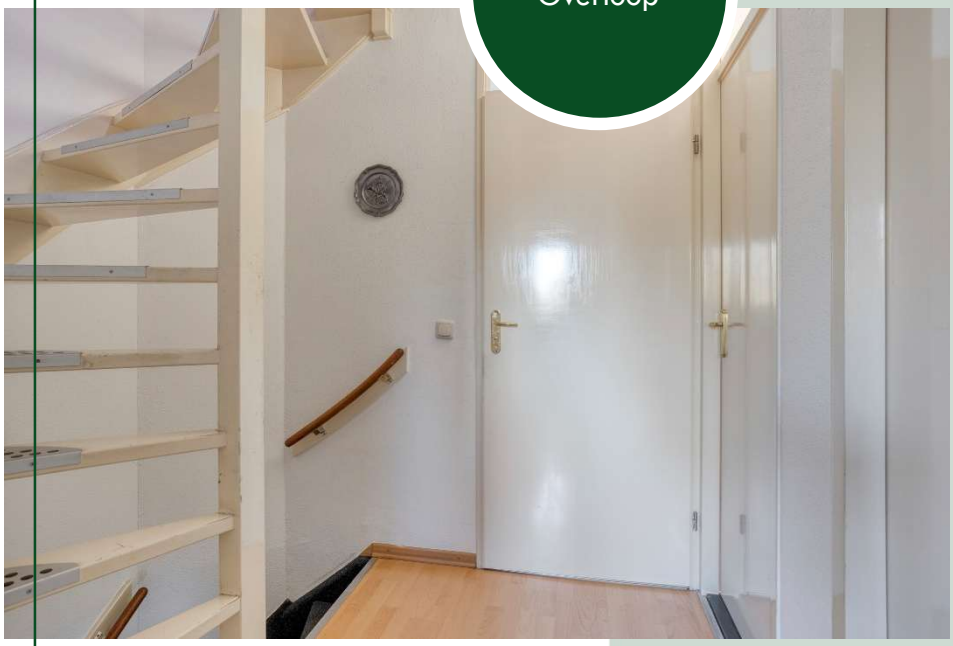
De keuken is ingericht met een rvs gootsteen met één-hands-mengkraan (Hansgrohe), een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast en een combi oven/ magnetron.

De keuken biedt ruimte voor een gezellige, compacte eethoek. Bovendien beschikt u hier over volop praktische bergruimte dankzij de ruime trapkast, welke is voorzien van verlichting en elektra.

BEGANE GROND: KEUKEN

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

Overloop



De overloop op de 1e verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en wit spuitwerk op de wanden en het plafond.

Vanuit de overloop zijn 3 slaapkamers, de badkamer en middels een vaste trapopgang de open zolder op de 2e verdieping bereikbaar.



Ruime en lichte slaapkamer (1)

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich slaapkamer 1. Ondanks dat dit de kleinste van de drie kamers is, biedt de ruimte nog altijd volop mogelijkheden voor een volwaardige inrichting. De kamer is verzorgd afgewerkt met een houtlook laminaatvloer, granol wanden en een wit spuitwerk plafond. Dankzij de ligging aan de voorzijde kijkt u hier heerlijk vrij uit over groen- en speelvoorzieningen.

VERDIEPING 1: OVERLOOP + SLAAPKAMER 1

van de Meerendonk Makelaars

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



Ouderslaapkamer (2)
licht en ruim

De ruime en verzorgd afgewerkte ouderslaapkamer ligt eveneens aan de voorzijde. Dankzij de twee raamkozijnen valt er veel prettig daglicht binnen en geniet u van een fraai, vrij uitzicht over de omgeving.



Deze slaapkamer heeft eenzelfde afwerking als de overige slaapkamers: een laminaatvloer in houtlook, wit granol op de wanden en een wit spuitwerk plafond.

Een lichte en comfortabele kamer met ruimte voor een groot bed en garderobekast.

VERDIEPING 1: SLAAPKAMER 2

van de Meerendonk Makelaars

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



Ruime en lichte slaapkamer 3

Aan de achterzijde van de woning ligt slaapkamer 3, die dankzij de dakkapel en het zijraam opvallend ruim en licht aanvoelt. De combinatie van deze raampartijen zorgt voor een fijne lichtinval.



Dit vertrek is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en licht spuitwerk op de wanden en het plafond.

VERDIEPING 1: SLAAPKAMER 3

van de Meerendonk Makelaars

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



Compleet ingerichte badkamer met natuurlijk daglicht

De aan de achterzijde van de woning gelegen badkamer is volledig betegeld met een lichte keramische wand- en vloertegel en beschikt door het Velux dakraam over prettig natuurlijk daglicht en natuurlijke ventilatie.





Verder is de ruimte compleet ingericht met een radiator, een elektrische straalkacheltje, een toilet, een keramische wastafel met planchet, spiegel en verlichting, een toiletkast, een ligbad met thermostaatkraan (Grohe) en handdouche en een douchecabine met thermostaatkraan (Grohe) en handdouche.

VERDIEPING 1: BADKAMER

van de Meerendonk Makelaars

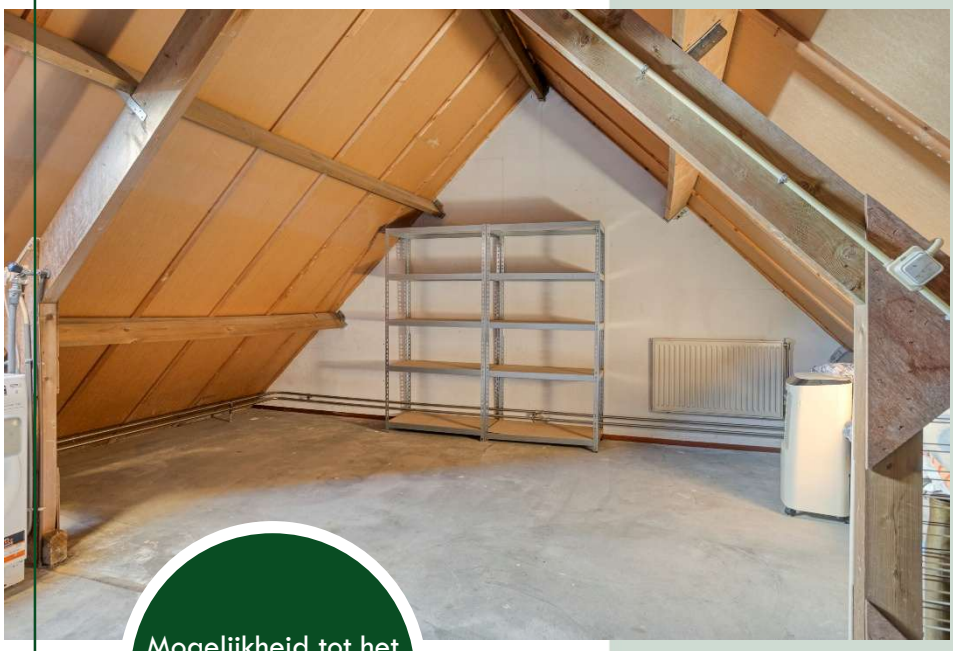
Rijkesluisstraat 51 5688 EC Oirschot Tel: 0499-575875 Info@vandemeerendonkmakelaars.nl

Ruime open zolder met cv-ketel en wasmachine aansluitingen



De ruime zolder op de 2e verdieping is middels een vaste trap bereikbaar en biedt plaats aan de cv-ketel en opstelruimte voor de wasmachine en droger.

Een klein dakraam zorgt hier voor natuurlijke lichtinval.



Op deze ruime zolder is het op vrij eenvoudige wijze mogelijk een extra slaapkamer te realiseren.

Mogelijkheid tot het realiseren van een extra slaapkamer

VERDIEPING 2: OPEN ZOLDER

van de Meerendonk Makelaars

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

Privacy biedende achtertuin



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een privacy biedende, zonnig gelegen achtertuin met oriëntatie op het zuiden.



De tuin is groen en verzorgd aangelegd met onder andere gazon, borders met vaste beplanting, tegelbestrating, en goede erfafscheidingen (deels van steen en deels taxushaag).

Zonnig gelegen achtertuin op het zuiden

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

van de Meerendonk Makelaars

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

Heerlijk overdekt terras direct aan de achtergevel



Direct aan de achtergevel bevindt zich een ruim overkapt terras. Deze heerlijke aluminium overkapping is voorzien van sfeervolle inbouwverlichting.



Goed onderhouden ruime tuin

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

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

BUITENRUIMTE: ACHTERTUIN

van de Meerendonk Makelaars

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

Vrijstaande stenen tuinberging met overkapping



Achter in de tuin staat een royale stenen berging met een praktische bergzolder. Dankzij de degelijke betonvloer, dakisolatie, verlichting en elektra is dit een ideale ruimte voor de klusser of hobbyist. Links van de berging is een overkapping met schuifpoort aanwezig die dienstdoet als afsluitbare achterom, terwijl rechts een tweede overkapping extra ruimte biedt voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuinmateriaal.



Direct naast de woning bevindt zich tenslotte nog een aangebouwde garage, bereikbaar middels een loopdeur vanuit de tuin en middels een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. De garage beschikt over verlichting, elektra-voorzieningen en een praktische bergzolder. De ruimte is geschikt voor het stallen van een auto maar zou ook op vrij eenvoudige wijze bij de woonruimte betrokken kunnen worden.

Aangebouwde stenen garage

BUITENRUIMTE: BERGING + GARAGE

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

Ruime, groen aangelegde voortuin



De voortuin van de woning is verzorgd aangelegd met sierbestrating, en borders met vaste beplanting zoals siergrassen. Ook hier zijn praktische zaken zoals een buitenkraan, gevelverlichting en elektrapunten aanwezig.

Op de oprit is ruimte voor het parkeren van twee voertuigen op eigen terrein.



De woning ligt aan een rustige, ruim opgezette straat in een fijne, kindvriendelijke woonwijk met veel volwassen groen en volop openbare parkeergelegenheid. Direct tegenover de woning bevindt zich een grote groen- en speelvoorziening. Een heerlijke plek waar kinderen veilig voor de deur kunnen spelen!

Straatbeeld

BUITENRUIMTE: VOORTUIN

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

Centrum Middelbeers



Middelbeers maakt deel uit van de gemeente Oirschot, een dynamische gemeente die landelijke rust en recreatie in omliggende natuurgebieden combineert met stedelijke voorzieningen.

Het historische centrum van Oirschot zelf bevindt zich op ca. 10 minuten rijden en biedt prachtige monumenten, sfeervolle straten en steegjes en heeft een compleet winkelaanbod te bieden.



Prachtig wandelen bij De Heilige Eik

De ligging is uitstekend: vanaf de snelweg A58 neemt u afrit Oirschot/Middelbeers, waardoor u binnen no-time op het nationale wegennet bent. Voor gebruikers van het openbaar vervoer rijden er diverse buslijnen door de gemeente, waarmee u kunt reizen richting Best, Tilburg en Eindhoven. Dit maakt de locatie ideaal voor zowel forenzende als lokaal werkende bewoners.

OIRSCHOT: CENTRUM EN OMGEVING

van de Meerendonk Makelaars

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

WONING KENMERKEN

- **Bouwjaar:** hoofdwoning ca. 1987
- **Woninggrootte:** inhoud ca. 423 m³, gebruiksoppervlakte wonen ca. 86 m², overige inpandige ruimte ca. 34 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 15 m², externe bergruimte ca. 18 m².
- **Perceelgrootte en kadastrale aanduiding:** 284 m², sectie G, nummer 1461.
- **Woningtype:** twee onder één kapwoning, eengezinswoning.
- **Verblijfsruimtes:** ruime en lichte woonkamer, tuingerichte keuken, nette toiletruimte, 3 slaapkamers, verzorgde badkamer en een ruime open zolder.
- **Onderhoud en afwerking:** goed en verzorgd.
- **Achtertuin:** oriëntatie op het zuiden, heerlijk van formaat, rustige ligging, verzorgd/groen aangelegd, meerdere zitplekken, terrasoverkapping en eigen afsluitbare achterom.
- **Bijgebouw:** aangebouwde stenen garage en vrijstaande stenen tuinberging.
- **Parkeren:** Parkeergelegenheid op eigen terrein en ruim voldoende openbare parkeergelegenheid, onder andere direct voor de deur.
- **Ligging:** op een mooie locatie aan een rustige woonstraat in een kindvriendelijke woonwijk op korte afstand van het centrum van Middelbeers.
- **Voorzieningen:** basisschool/kindcentrum, een dorpshuis en diverse verenigingen op het gebied van sport en cultuur. In de directe omgeving zijn vele wandel- en fietsroutes te vinden in prachtige natuurgebieden.
- **Ontsluiting:** goede ligging en ontsluiting t.o.v. Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg via de A58 en A2. Allen binnen ca. 25 minuten bereikbaar.
- **Openbaar vervoer:** lijndiensten bus naar omliggende gemeenten, NS station in Best en Eindhoven en Tilburg, Eindhoven Airport op ca. 25 minuten rijden.
- **Verwarming/koeling:** HR combiketel, type Remeha, plaatsingsjaar 2020. Palletkachel in de woonkamer (ter overname).
- **Warm water:** cv ketel.
- **Energielabel:** C.
- **Meterkast:** 5 groepen, 2 aardlekvoorzieningen en 2 slimme meters.
- **Kozijnen en beglazing:** hardhouten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing op de begane grond en enkel glas op de 1e verdieping.
- **Isolatie:** dak-, gevel- en vloerisolatie.
- **Vloeren:** betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren.
- **Kruipruimte:** niet aanwezig.
- **Schilderwerk:** buitenzijde gedaan in ca. 2020, binnenzijde in goede staat.
- **Glasvezelvoorziening:** tot in de meterkast (Delta).
- **Rookmelders:** aanwezig.
- **Aanvaarding:** in overleg.

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.

van de Meerendonk Makelaars

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



BEGANE GROND

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

van de Meerendonk Makelaars

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

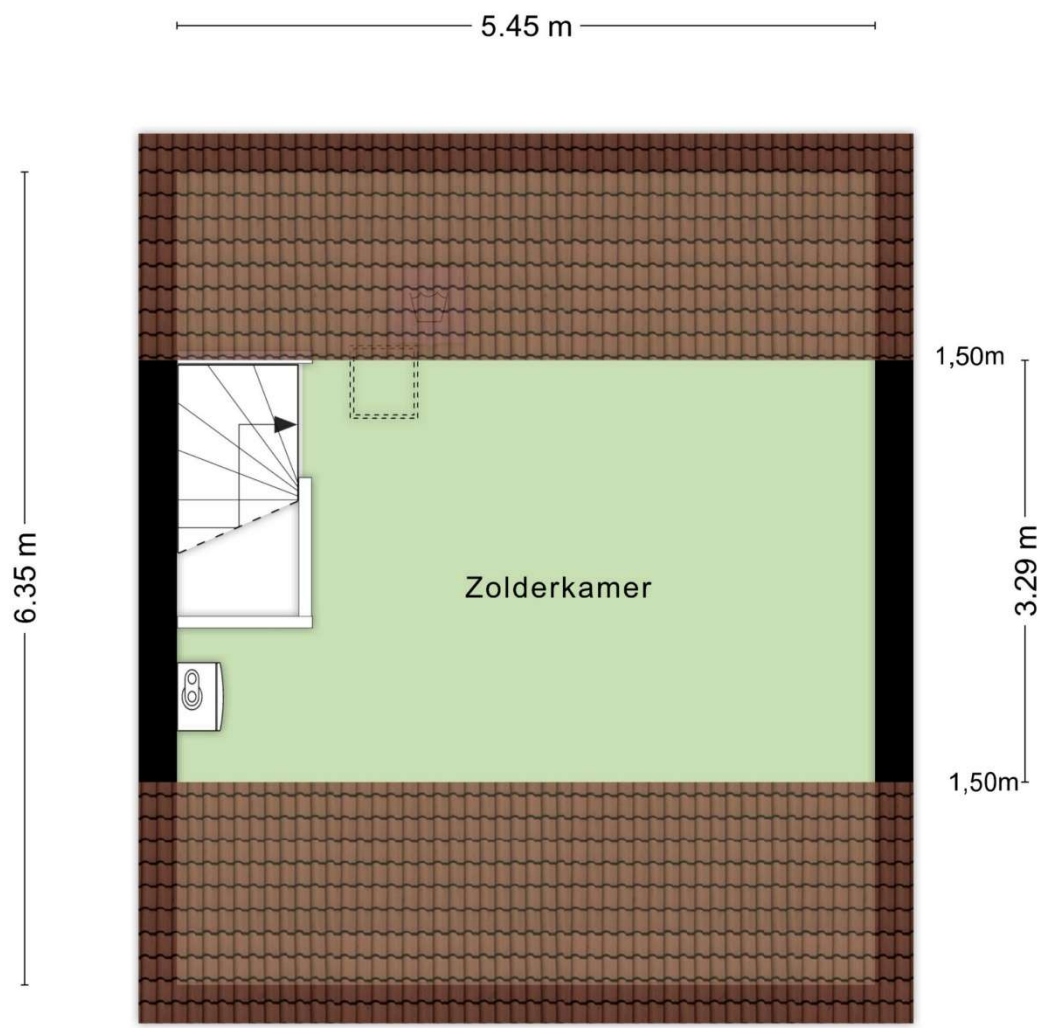


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING

van de Meerendonk Makelaars

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



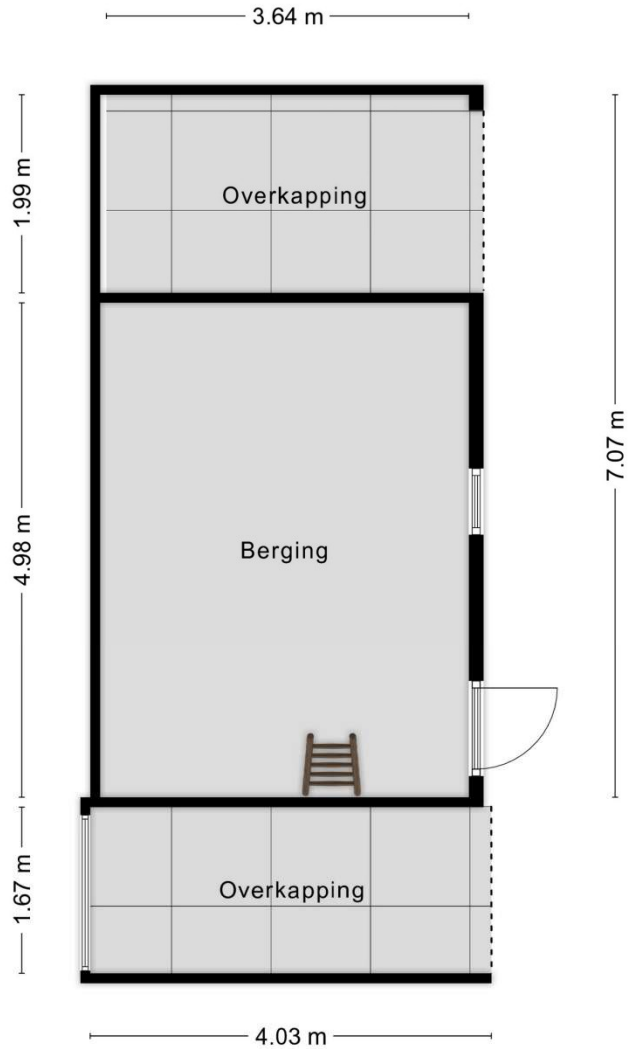
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING

van de Meerendonk Makelaars

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

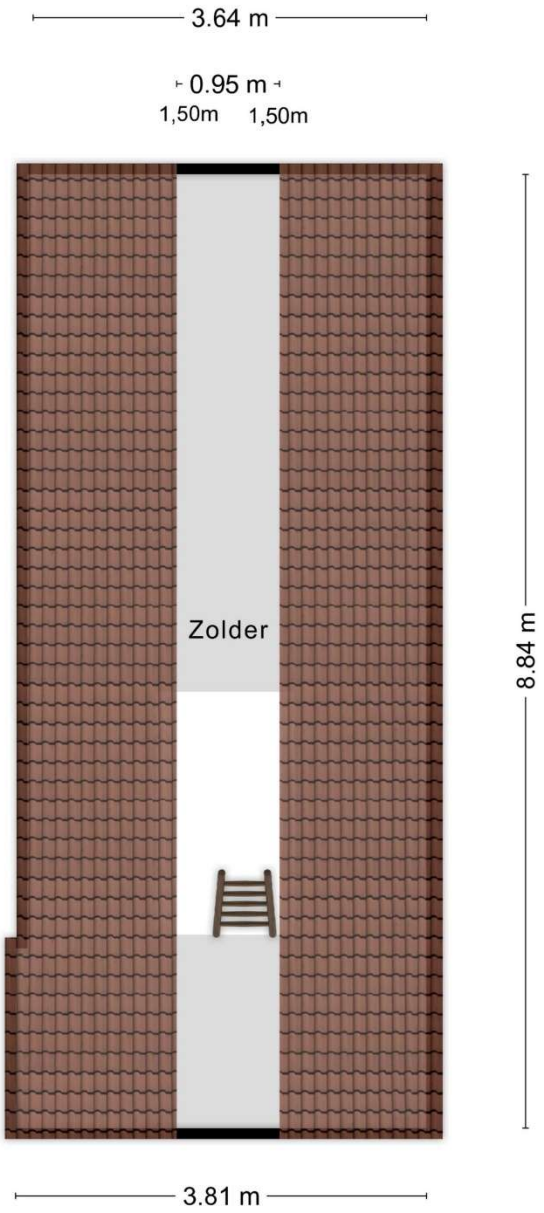


BEGANE GROND
VRIJSTAANDE
BERGING

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

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

VERDIEPING
VRIJSTAANDE
BERGING

van de Meerendonk Makelaars

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

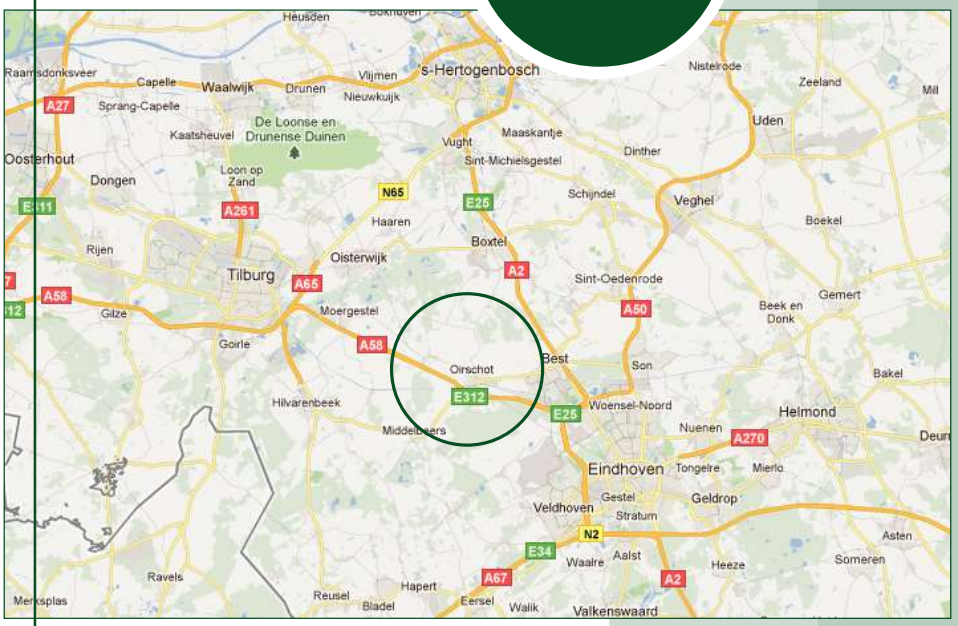


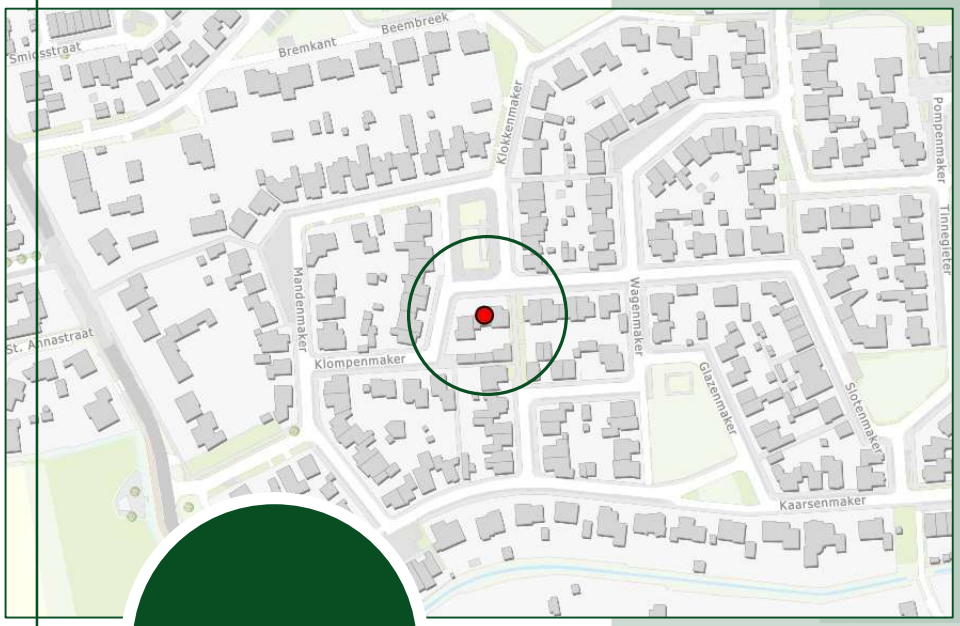
KADASTRALE KAART
SECTIE G
PERCEEL 1461

van de Meerendonk Makelaars

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

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.

Klompenmaker 20

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.



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.