



Kronenburg  
MAKELAARDIJ

# | Koestraat 43, Oirschot

*Karaktervolle woning waar sfeer, comfort en uitstraling samenkomen*



VRAAGPRIJS € 935.000 k.k.

funda

Vastgoed  
Ned.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1955



**Tuin ligging**  
Noord-West



**Woonoppervlakte**  
148 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
550 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
763 m<sup>2</sup>  
uit te breiden tot 1788 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
4



## Extra bijzonderheden

Karaktervolle gemoderniseerde woning - 14 zonnepanelen (2020) - HR-combiketel 2018 - ruime tuin - luxe garage met tuinkamer, toilet en carport

**Wordt Koestraat 43 te Oirschot**

**uw nieuwe (T)huis ?**



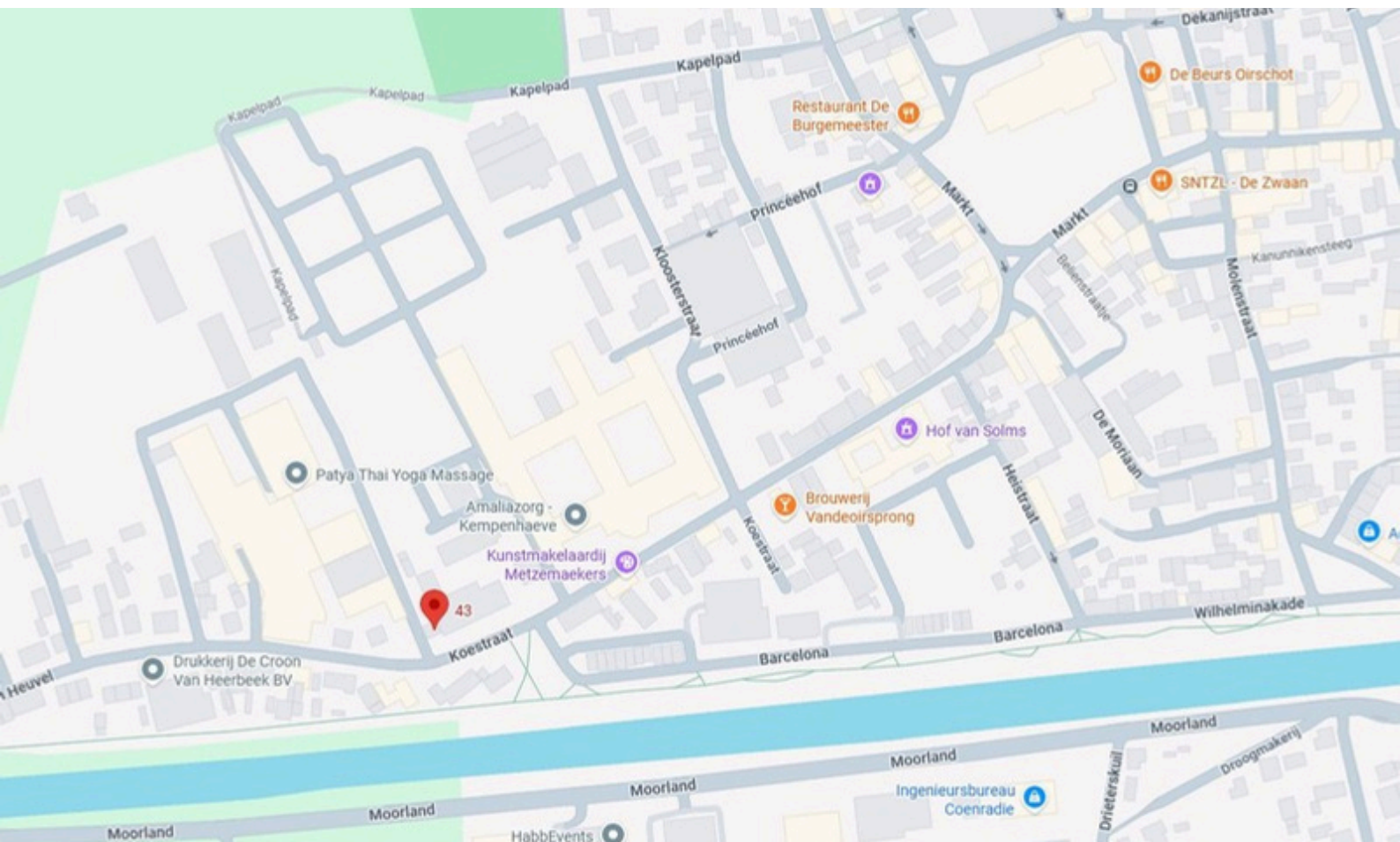


### Locatie:

Wonen aan de Koestraat betekent wonen in het historische hart van Oirschot. De omgeving wordt gekenmerkt door monumentale panden, sfeervolle straatjes en een gemoedelijke dorps sfeer waar rust, historie en gezelligheid samenkomen. Op korte loopafstand van de levendige Markt met diverse winkels, restaurants, terrassen en dagelijkse voorzieningen. Daarnaast biedt Oirschot volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreëren in de omliggende natuurgebieden en het Brabantse landschap. De centrale ligging nabij de A58 en A2 zorgt bovendien voor een uitstekende bereikbaarheid richting Eindhoven, Tilburg en omliggende dorpen.

Oirschot

Koestraat 43





# OMSCHRIJVING

## **Uw (t)Huis aan de Koestraat 43 in Oirschot**

Met trots presenteren wij u deze karaktervolle en verrassend ruime woning, gelegen in het historische hart van Oirschot. Een woning waar authenticiteit, sfeer en hedendaags wooncomfort op harmonieuze wijze samenkomen.

Een huis dat warmte uitstraalt, ruimte biedt en direct als thuis voelt.

Deze sfeervolle woning is gelegen aan de karakteristieke Koestraat, één van de meest geliefde straatjes van Oirschot. Hier woont u midden tussen monumentale panden, gezellige straatjes en de gemoedelijke Brabantse sfeer waarvoor het dorp zo geliefd is. De levendige Markt, winkels en horeca bevinden zich op korte loopafstand, terwijl rust en privacy volop aanwezig blijven.

De combinatie van de authentieke uitstraling, royale leefruimtes, multifunctioneel bijgebouw en het royale perceel maakt dit een bijzonder compleet woonobject voor liefhebbers van karaktervol wonen.

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal met meterkast en trapgang naar de eerste verdieping. De verzorgde afwerking met tegelvloer en spachtelputz op wanden en plafond zorgt direct voor een warme en verzorgde uitstraling.

De sfeervolle doorzonwoonkamer kenmerkt zich door de royale lichtinval, de fraaie eikenhouten vloer en de gezellige open haard die als centraal middelpunt van de ruimte fungeert. De combinatie van sierlijsten en spachtelputz versterkt het karaktervolle geheel.



*"Sfeer, comfort en uitsparing  
op uitzonderlijk niveau samenkomen"*



Vanuit de keuken is toegang tot de praktische kelder, ideaal als provisie- of bergruimte.

De royale woonkeuken vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte om te koken, leven en samen te komen. De keuken is uitgevoerd in hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven-/magnetroncombinatie. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische kastenwand met extra bergruimte. De verwarmde tegelvloer, hoge plinten en het deels verlaagde plafond met inbouwspots zorgen voor extra comfort en sfeer.

Aansluitend bevindt zich de gang met een verwarmde tegelvloer en netjes afgewerkte wanden en plafonds. Het toilet is voorzien van een hangcloset en fonteintje. De ruimte beschikt over een tegelvloer, deels betegelde wanden met daarboven spachtelputz en natuurlijke ventilatie middels een raam.

De praktische bijkeuken beschikt over een wasbakje, aansluitingen voor een wasmachine en een schuifkast en is eveneens netjes afgewerkt met tegelvloer, hoge plinten en spachtelputz.

Achter de bijkeuken bevindt zich een overkapping, ideaal voor extra beschutting en praktische buitenruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een sfeervolle houten overkapping met lichtstraat, een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.



# OMSCHRIJVING

Via de vaste trap bereikt u de overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer.

De ouderslaapkamer beschikt over een praktische inbouwkast, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en een fraaie houtlook vinylvloer die is doorgelegd over de gehele eerste verdieping. De ruimte is afgewerkt met glad stucwerk wanden en een houten panelen plafond.

De twee overige slaapkamers zijn uitgevoerd in dezelfde verzorgde stijl en eveneens voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en dezelfde doorlopende houtlook vinylvloer.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een vaste wastafel in meubel, spiegel, douchecabine, designradiator en comfortabele vloerverwarming. Vanuit de badkamer is er toegang tot het platte dak.



# OMSCHRIJVING

Middels een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De overloop beschikt over een dakraam en zichtbare houten spanten die bijdragen aan de warme sfeer van deze verdieping. In de schuinte van de kap is praktische kastruimte gerealiseerd.

Daarnaast bevindt zich hier een extra slaapkamer met eveneens kastruimte in de schuinte van de kap, twee dakramen en een doorlopende houtlook laminaatvloer.

De voortuin is verzorgd aangelegd met sfeervolle vaste beplanting, leibomen en een gemetselde muur rondom, wat zorgt voor privacy en uitstraling.

De woning beschikt over een ruime inrit en een praktische achterom.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon, bestrating en volwassen bomen, wat zorgt voor een groene en sfeervolle buitenruimte.



# OMSCHRIJVING

Een absolute meerwaarde van deze woning is het luxe en multifunctionele buitenverblijf (2017) met garage, tuinkamer, carport én praktische achterom.

De royale garage biedt volop mogelijkheden voor hobby, opslag of het stallen van een auto en is uitgevoerd met een handbediende roldeur aan de achterzijde, een loopdeur, een toilet en een vaste trap naar de zolderverdieping. Dankzij de ruime opzet en praktische indeling is dit een ideale ruimte voor werken aan huis, klussen of extra bergruimte.

De sfeervolle tuinkamer met glazen wand vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte en biedt een fijne plek om het hele jaar door te genieten van het buitenleven.

De aanwezige carport zorgt daarnaast voor comfortabele parkeergelegenheid op eigen terrein.

Extra praktisch is de aanwezige achterom, waardoor de tuin en garage eenvoudig bereikbaar zijn met fietsen, motoren of tuinmateriaal. Dit draagt bij aan het comfortabele en functionele karakter van de woning.

De combinatie van garage, tuinkamer, carport en achterom maakt dit bijgebouw uitzonderlijk compleet en veelzijdig.

# De woning



**Kozijnen**  
begane grond: hout  
1e verdieping: kunststof



**Garage/tuinkamer/carport**  
2017, geheel geïsoleerd



**Tentddak/plat dak**  
pannen/bitumen gedekt



**Schilderwerk**  
binnen en buiten: 2024

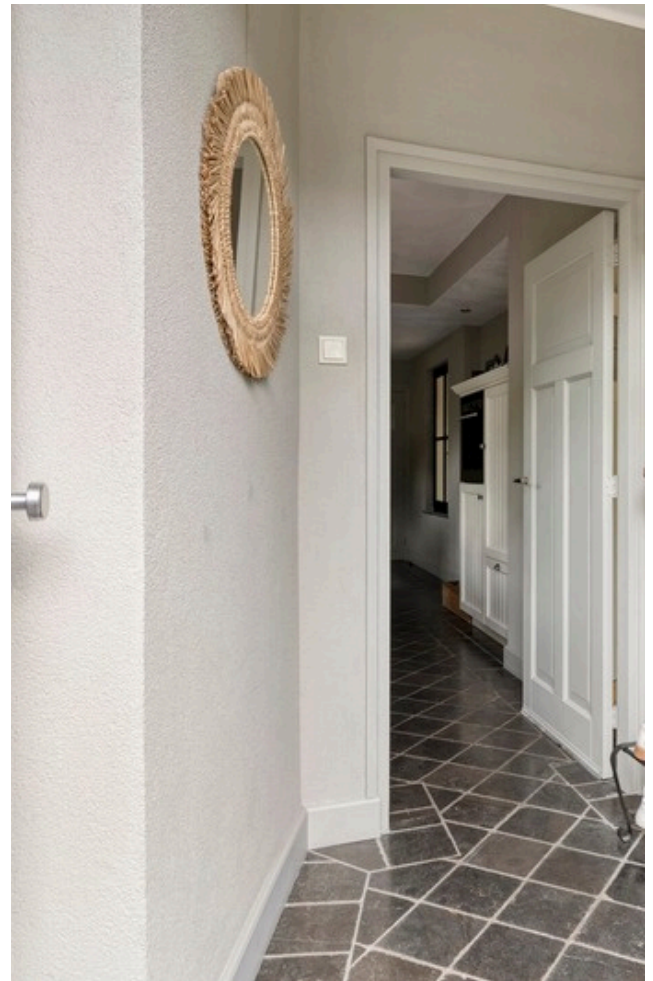


**Vloeren**  
begane grond: beton  
1e verdieping: hout

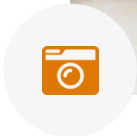


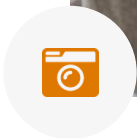
**Aanvaarding**  
in overleg



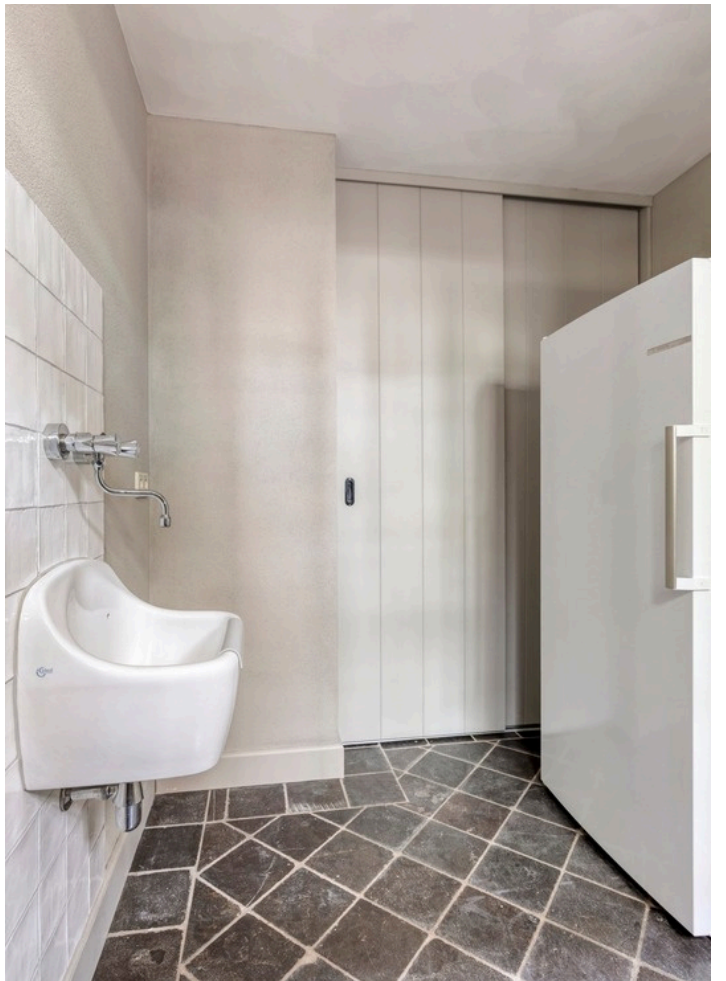


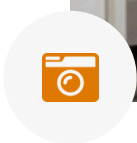


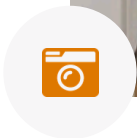


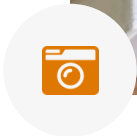


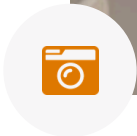




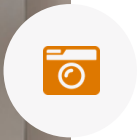


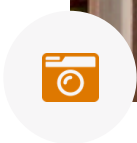




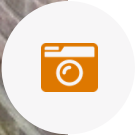


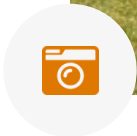


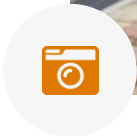


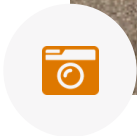




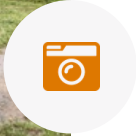












# PLATTEGROND



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



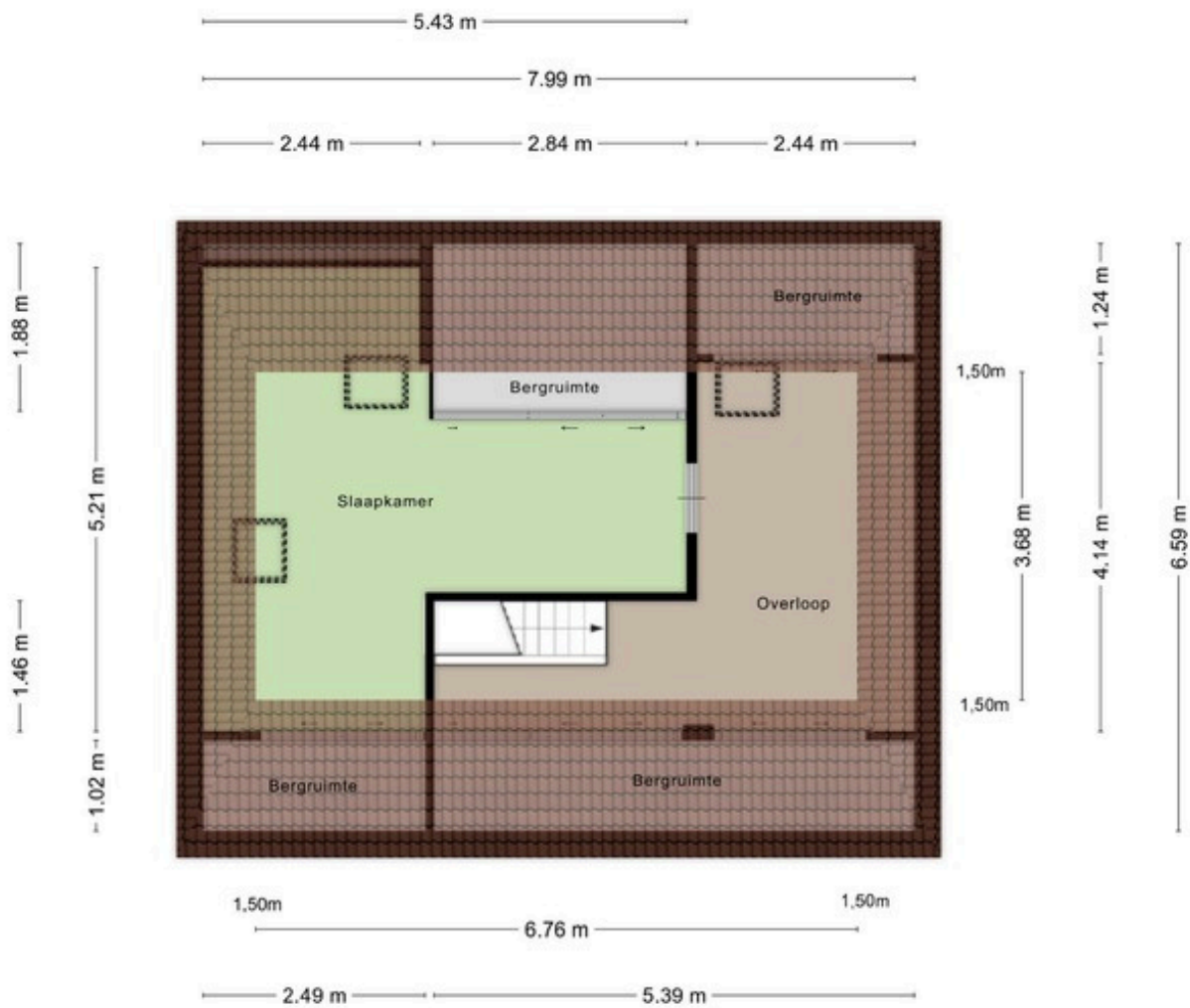
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



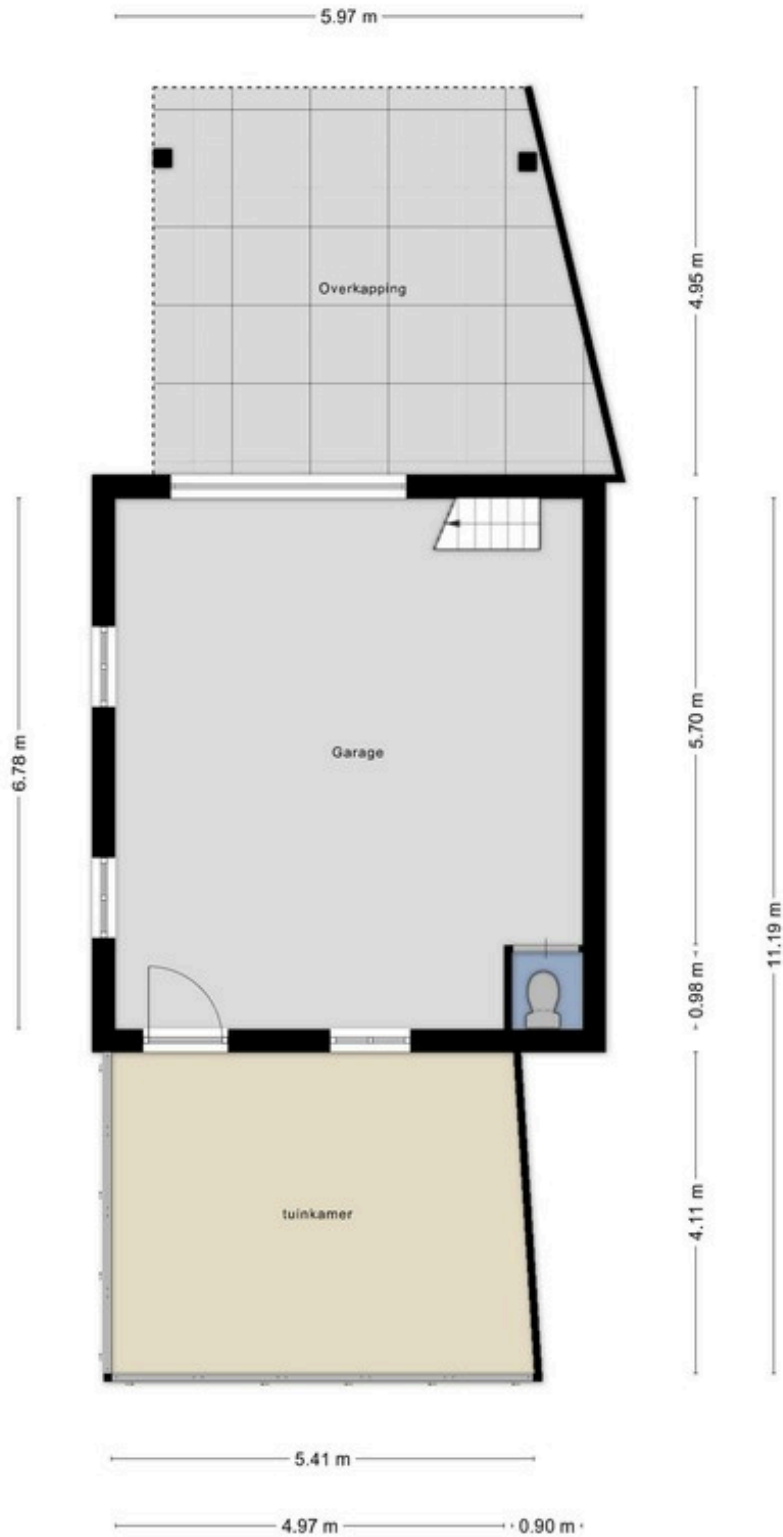
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



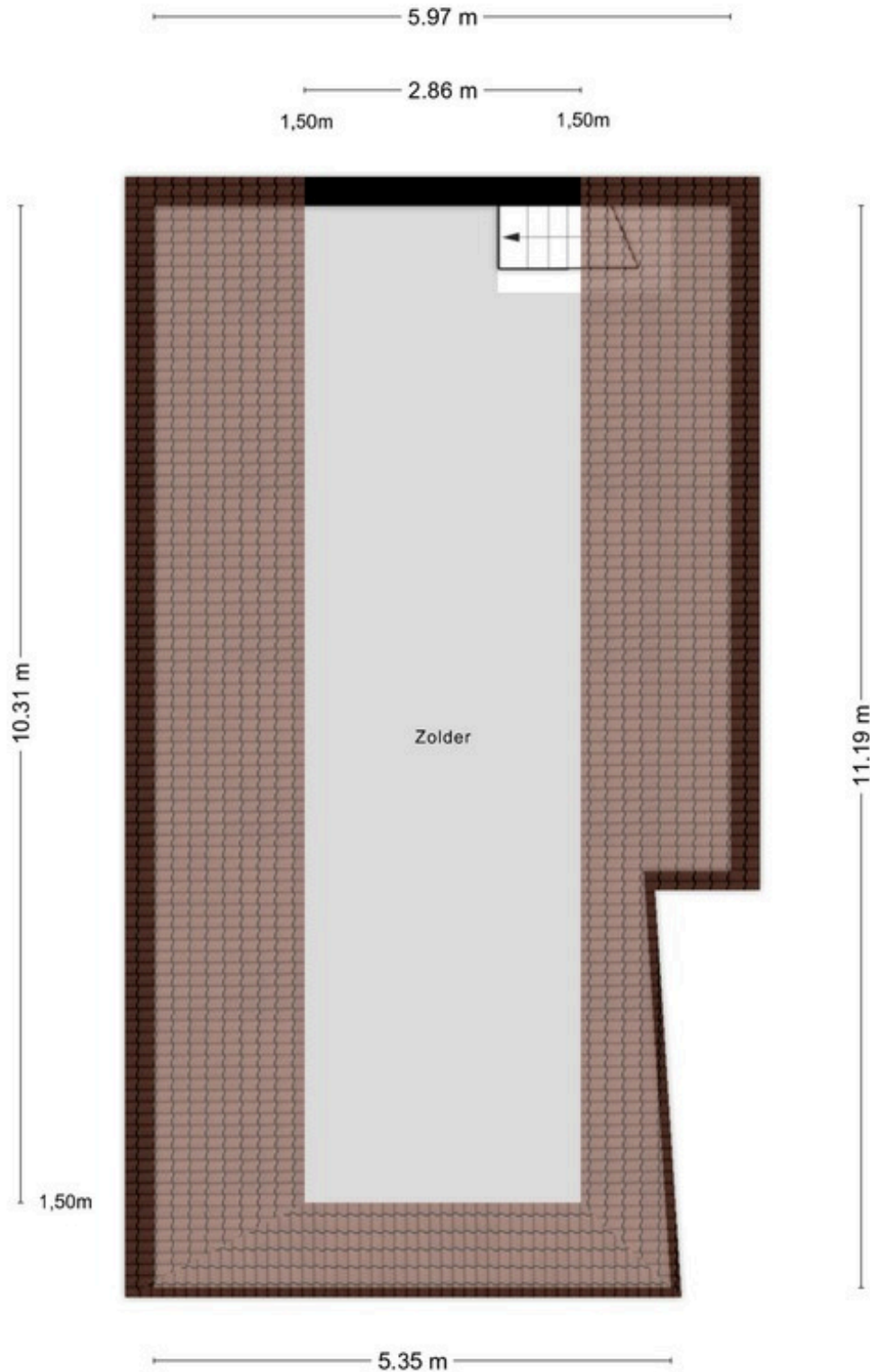
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# KADASTRALE KAART

---



# Duurzaamheid



**HR-ketel**  
**2018**



**Beglazing**  
**1e en 2e verdieping**  
**HR++ beglazing**



**Zonnepanelen**  
**14 stuks, 2020**



**Dak- vloer en gevelisolatie**  
**ja, alles is geïsoleerd**



**Energie label**  
**B, 07-05-2036**



**Verwarming**  
**ja, vloerverwarming, gashaard**  
**radiatoren**



# ALGEMENE INFO

---

## **Verkoopprocedure – hoe werkt het?**

De informatie die u ontvangt van Kronenburg Makelaardij en de verkoper is bedoeld als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Ook wanneer u de vraagprijs biedt, betekent dit niet automatisch dat de woning aan u wordt gegund.

De verkoper behoudt zich het recht voor om een bod te accepteren, een tegenbod te doen of het biedingsproces voort te zetten. Pas wanneer er overeenstemming is bereikt over zowel de prijs als de voorwaarden, komt er een koopovereenkomst tot stand.

Wilt u een bod uitbrengen? Dit kan eenvoudig en veilig via [Move.nl](https://www.move.nl).

## **Wat vermeldt u bij een bod?**

Bij het uitbrengen van een bod ontvangen wij graag de volgende informatie:

- Het bedrag van uw bod
- De gewenste opleverdatum
- Eventuele overname van roerende zaken, zoals meubels of apparatuur
- Eventuele ontbindende voorwaarden, zoals financiering of een bouwkundige keuring

## **Wat gebeurt er bij akkoord?**

Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw bod, stelt Kronenburg Makelaardij de koopakte op. Hierin wordt doorgaans opgenomen dat een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom wordt gesteld bij de notaris.

Eventuele ontbindende voorwaarden dienen bij het uitbrengen van het bod te worden vermeld. Alleen dan kunnen deze worden opgenomen in de koopakte.

## **Belangrijke informatie voor kopers**

Uw eigen onderzoek

Als koper bent u zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van onderzoek naar de woning. Dit betreft onder andere de bouwkundige staat, juridische aspecten en uw financiële mogelijkheden. Zorg ervoor dat u vooraf inzicht heeft in uw financiële ruimte. Het inschakelen van een eigen aankoopmakelaar kan hierbij waardevolle ondersteuning bieden.

# ALGEMENE INFO

---

## **Over deze brochure**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen kleine afwijkingen of onjuistheden voorkomen. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Ook kunnen afmetingen op plattegronden enigszins afwijken, bijvoorbeeld als gevolg van schaalverkleining.

## **Bedenktijd bij aankoop**

Sinds 1 september 2003 heeft u als koper recht op een wettelijke bedenktijd van drie dagen na ontvangst van de door beide partijen ondertekende koopakte. Binnen deze termijn kunt u zonder opgave van redenen afzien van de aankoop.

## **Na de bezichtiging**

De eigenaar stelt het op prijs om te vernemen wat uw indruk van de woning is. Wij ontvangen uw reactie graag binnen enkele dagen na de bezichtiging, zodat wij u zo goed mogelijk verder kunnen begeleiden.

## **Maak een bezichtiging afspraak**

Wilt u deze prachtige woning aan de Dennenhei 41 te Best bezichtigen? Neem contact op met Kronenburg Makelaardij: Telefoon: 06-53961078  
E-mail: [info@kronenburgmakelaardij.nl](mailto:info@kronenburgmakelaardij.nl)

Wij plannen graag een persoonlijke rondleiding voor u in.



# Kronenburg

## MAKELAARDIJ

### WAT IS MIJN HUIS WAARD?

*Vraag nu een gratis waardebepaling aan!*

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via [info@kronenburgmakelaardij.nl](mailto:info@kronenburgmakelaardij.nl) of telefonisch via **06.53961078**.

Naam: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode: \_\_\_\_\_ Woonplaats: \_\_\_\_\_

Telefoon: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

 06 53961078

 [www.kronenburgmakelaardij.nl](http://www.kronenburgmakelaardij.nl)

 [kronenburgmakelaardij](https://www.facebook.com/kronenburgmakelaardij)

 [kronenburgmakelaardij](https://www.instagram.com/kronenburgmakelaardij)

**Kronenburg Makelaardij**

Broekstraat 13

5684 LW BEST

