



Vraagprijs
€ 575.000 k.k.

47

UILENPAD

HAAREN



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1994

WOONOPPERVLAKTE:
77 m²

INHOUD:
277 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
1165 m²



OMSCHRIJVING

Welkom in deze verrassend stijlvolle en volledig instapklare vrijstaande woning op de geliefde "De Noenes" te Haaren. Gelegen aan een rustig groen buurtschap met veel privacy, vormt dit huis een perfecte combinatie van luxe, comfort en sfeer. Binnenkomen voelt direct als thuiskomen.

Op deze unieke locatie staat in een parkachtige tuin deze complete als nieuwe 3-kamer woning. Wat direct opvalt is de moderne uitstraling en perfectie in afwerking. Aan alles is gedacht; betonvloer voorzien van vloerverwarming over de gehele benedenverdieping, hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. Het klinkt cliché, maar hier is het iedere dag, ieder jaargetijde, ongeacht het weer genieten van het goede leven. Vanuit het toegangspad komt u bij een middelhoog hekwerk welke toegang geeft tot het grote perceel (1.165 m² eigen grond!). Hier is op de inrit parkeerplek voor wel 4 auto's (carport).

Specificaties

Woonoppervlakte: 77 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 46 m²

Externe bergruimte: 16m²

Perceeloppervlak: 1.165 m² eigen grond

Indeling woning

Begane grond

Bij binnenkomst tref je de verzorgde hal met garderobe. Vanuit hier heb je direct toegang tot een separate toiletruimte. Deze is stijlvol afgewerkt met grote moderne wandtegels, een strak wandcloset en een modern fonteintje. De afwerking is tot in detail verzorgd en sluit naadloos aan op de rest van het interieur.

De royale woonkamer is voorzien van grote raampartijen, pvcvloer met vloerverwarming die doorgetrokken is over gehele begane grond en openslaande deuren naar de prachtige overkapping en tuin.

De vernieuwde open keuken is een absolute eyecatcher. Hoogwaardige zwarte kasten

worden gecombineerd met een strak wit composiet werkblad en een moderne, luxe afwerking. De keuken is uitgerust met een inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, een ingebouwde vaatwasser, een ingebouwde koel-vriescombinatie, een combi-magnetron en een waterzuiveringsinstallatie. Dankzij de efficiënte U-opstelling is er volop werkruimte en comfort. Aansluitend vind je de gezellige eethoek met ruimte voor een grote eettafel. Vanuit de keuken is ook de meter/kelderkast te vinden en de trap naar de eerste verdieping.

De vernieuwde badkamer bevindt zich in de hal bij binnenkomst. De ruimte straalt rust en luxe uit dankzij de warme kleurtonen, het gebruik van hoogwaardige materialen en de doordachte indeling. De royale inloofdouche is voorzien van een glazen wand en stijlvolle douche, terwijl de dubbele wastafel met bijpassend meubel en ronde spiegel zorgt voor een elegante uitstraling. Er is ruim voldoende opbergruimte aanwezig dankzij de kastenwand.

De combinatie van natuursteenlook tegels, visgraat accentwand en modern sanitair maakt dit een badkamer die comfortabel, sfeervol is en klaar voor dagelijks gemak.

Eerste verdieping

De eerste verdieping van deze woning biedt verrassend veel ruimte en is slim ingedeeld. Je vindt hier drie slaapkamers, allen sfeervol afgewerkt met laminaatvloeren en lichte kleuren en voorzien van dakramen die zorgen voor prettig daglicht. De schuine kapconstructie zorgt bij de slaapkamers voor een karakteristieke uitstraling en biedt dankzij de knieschotten extra opbergruimte.

De centrale overloop geeft toegang tot alle vertrekken, inclusief de ruime wasruimte. Deze is voorzien van een dakraam, aansluiting voor wasmachine en droger, een extra toilet, een wastafel en de cv-installatie. Een praktische en lichte ruimte.

Tuin

De woning wordt omringd door een prachtig aangelegde en zeer royale tuin, een echte oase van rust en privacy. Het groen rondom zorgt voor volledige beschutting, waardoor je hier in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Of je nu wilt ontspannen onder de overkapping met een goed boek of uitgebreid wilt dineren met vrienden en familie: de tuin biedt ruimte én sfeer voor elk moment.

De overkapping is voorzien van een stijlvolle houten constructie met een lichtdoorlatend dak en vormt een verlengstuk van de woonkamer. Hierdoor ontstaat een perfecte overgang tussen binnen en buiten – ideaal voor lange zomeravonden of beschut loungen in het voor- en najaar.

Verderop in de tuin vind je meerdere gezellige zitplekken, een ruime grasweide, fraaie borders en een houten berging – perfect voor tuingereedschap of fietsen. De tuin is fraai aangelegd met volwassen beplanting en is voorzien van een beregening installatie. De tuin biedt een oase aan rust en is goed onderhouden.

Haaren De Noenes

Wilt u vrij wonen midden in de natuur, in een gebied waar wonen nog wordt beleefd als vakantie vieren? Dan is deze (recreatie)woning* zeker een bezichtiging waard! "De Noenes" in Haaren (gemeente Oisterwijk) is een fraai en groene buurtschap, met in totaal ongeveer 240 woningen allen op eigen grond en grotendeels vast bewoond.

De woning is aangesloten op water, gas, glasvezel, elektra en op het gemeentelijk riool.

Bijzonderheden

- Vloerverwarming op de gehele begane grond;
- Energielabel B;
- Glasvezel internet
- Strakke moderne keuken 2020;
- Moderne badkamer en toilet 2021;
- Bouwjaar woning 1994
- Aanvaarding in overleg;

*NOTE

De gemeente heeft een wijziging van het huidige bestemmingsplan in procedure gebracht waarmee permanente bewoning wordt geformaliseerd en een verruiming van de bouwmogelijkheden tot 90m² en 480m³ inhoud en 7m bouwhoogte wordt mogelijk gemaakt.

FINANCIERING:

Hoewel de gemeente een bestemmingsplan in procedure heeft gebracht waarin de permanente bewoning op de Noenes wordt gelegaliseerd is de officiële huidige bestemming van de woning nog recreatief. Zolang het nieuwe bestemmingsplan nog in procedure is en dus nog niet van kracht is, is het mogelijk dat de woning niet volledig middels een hypothecaire geldlening gefinancierd kan worden. Voor recreatiewoningen gelden immers andere financieringsregels. Wij adviseren u daarom voor een bezichtiging te onderzoeken of u deze woning zou kunnen financieren.

A modern living room with a large window on the left side, offering a view of a garden. In the center, there is a round brass coffee table with a vase of colorful flowers, a candle, and a small jar. A large, shaggy grey rug covers the floor. To the right, a dark grey sofa is visible with patterned cushions. In the background, a television sits on a dark console, and a wicker lamp is visible. The room is bright and airy.

'Omringd
door een
prachtige,
royale tuin.'

































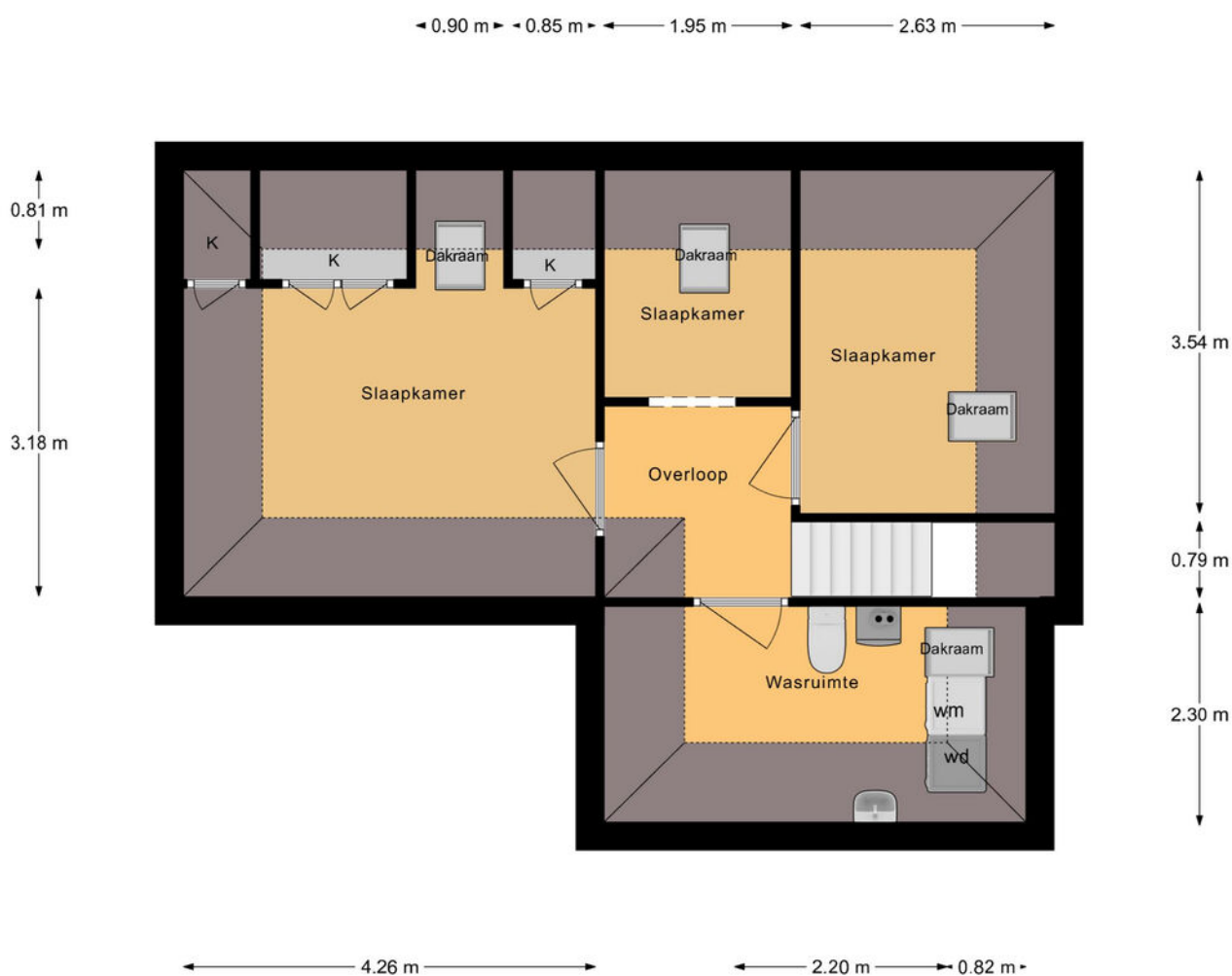
PLATTEGROND



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

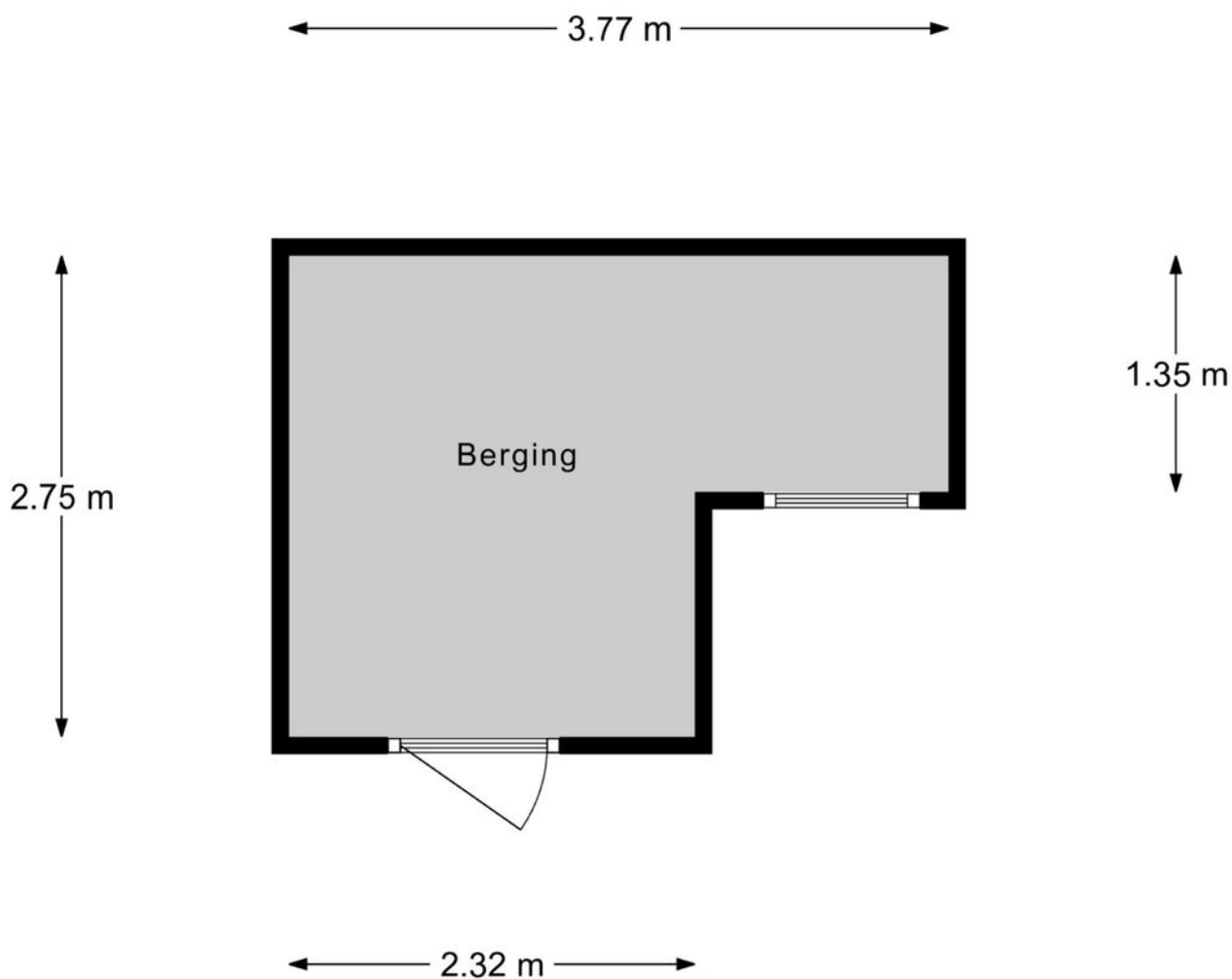
PLATTEGROND



Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

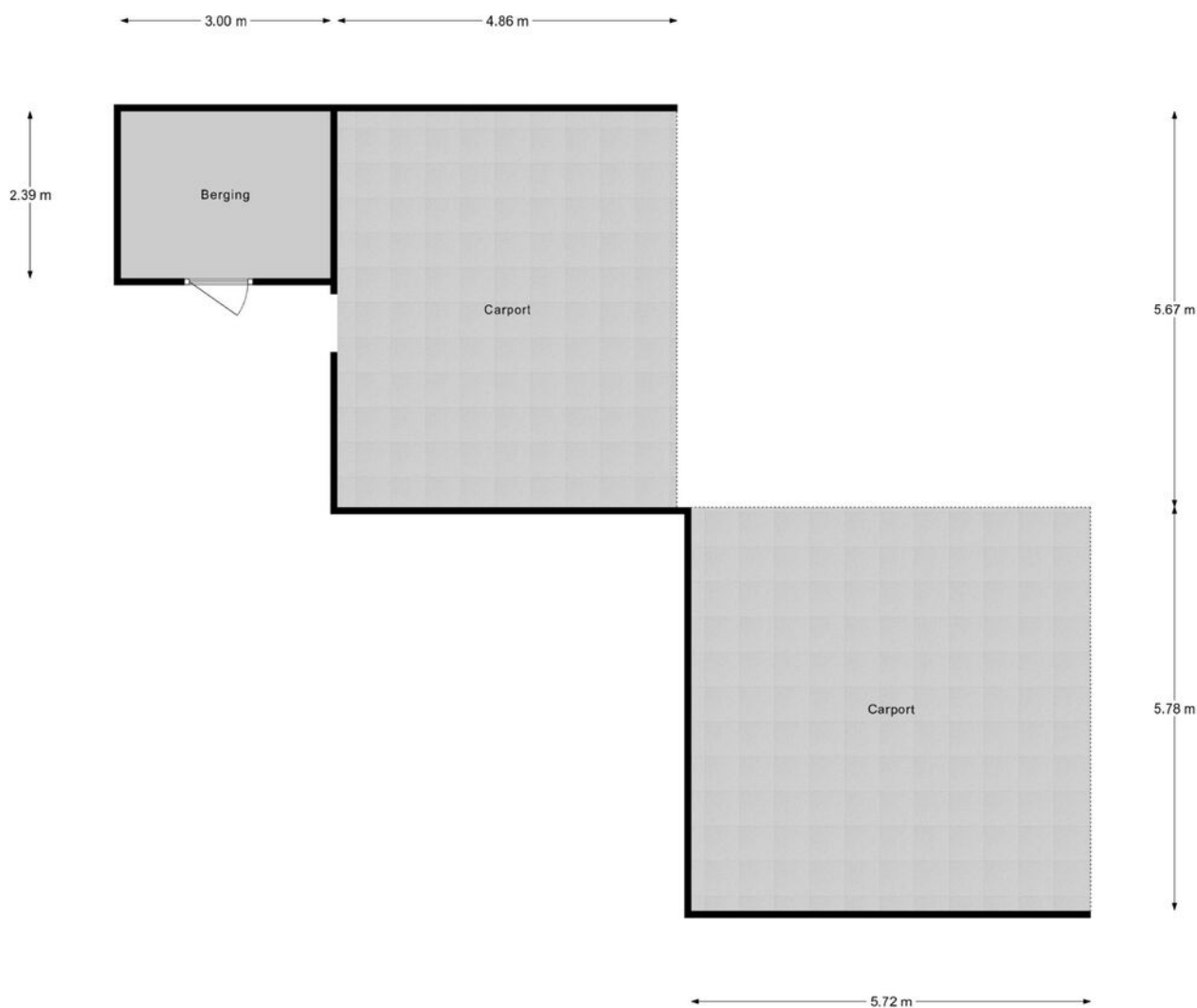
PLATTEGROND



Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



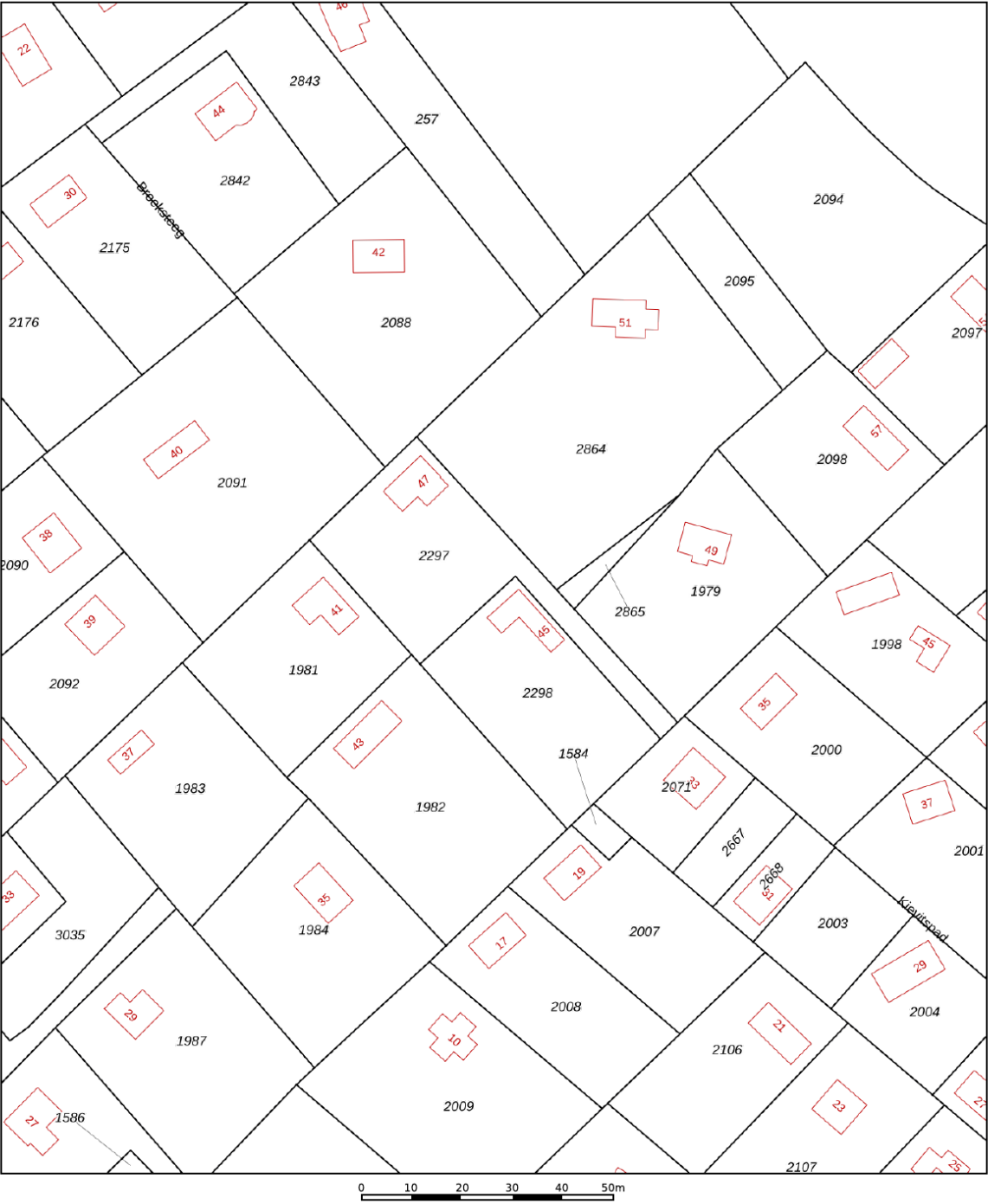
Berging 2

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: AMB vught



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Haaren

Sectie B

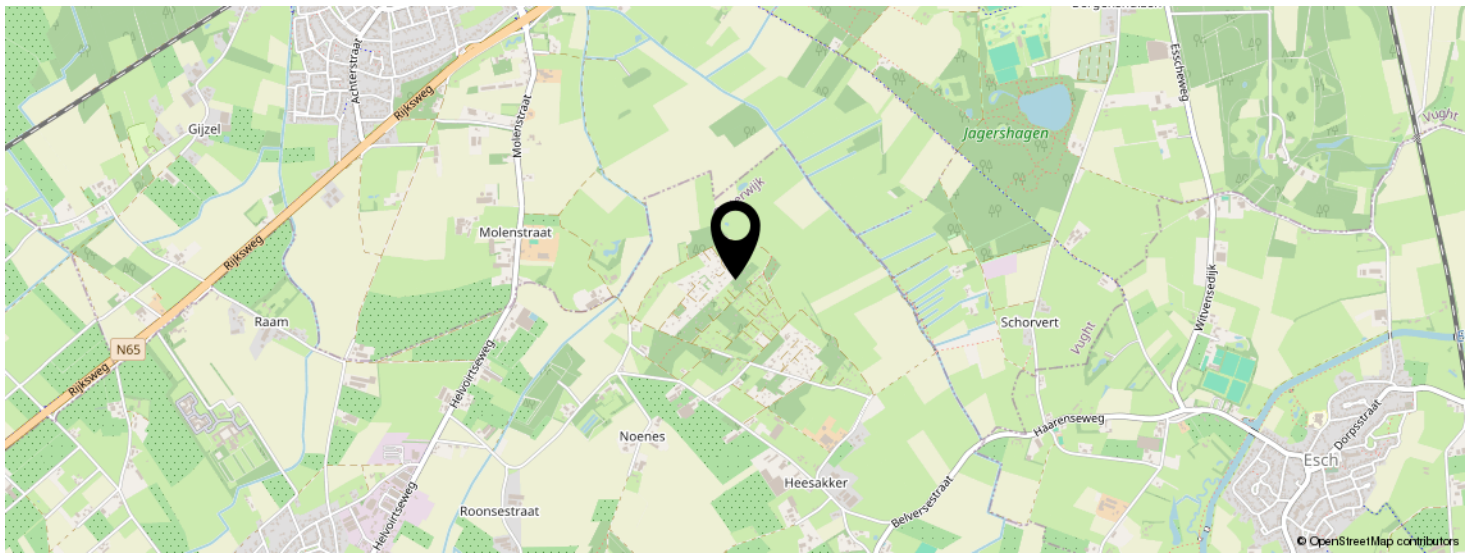
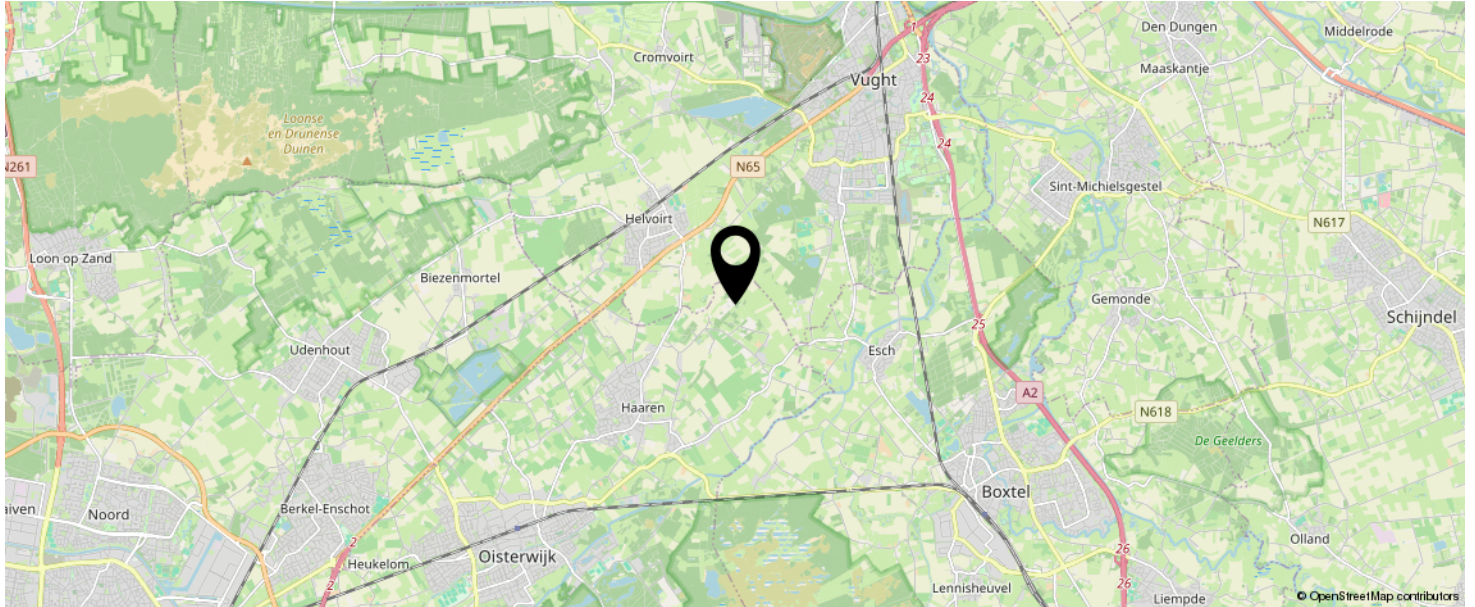
Perceel 2297

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



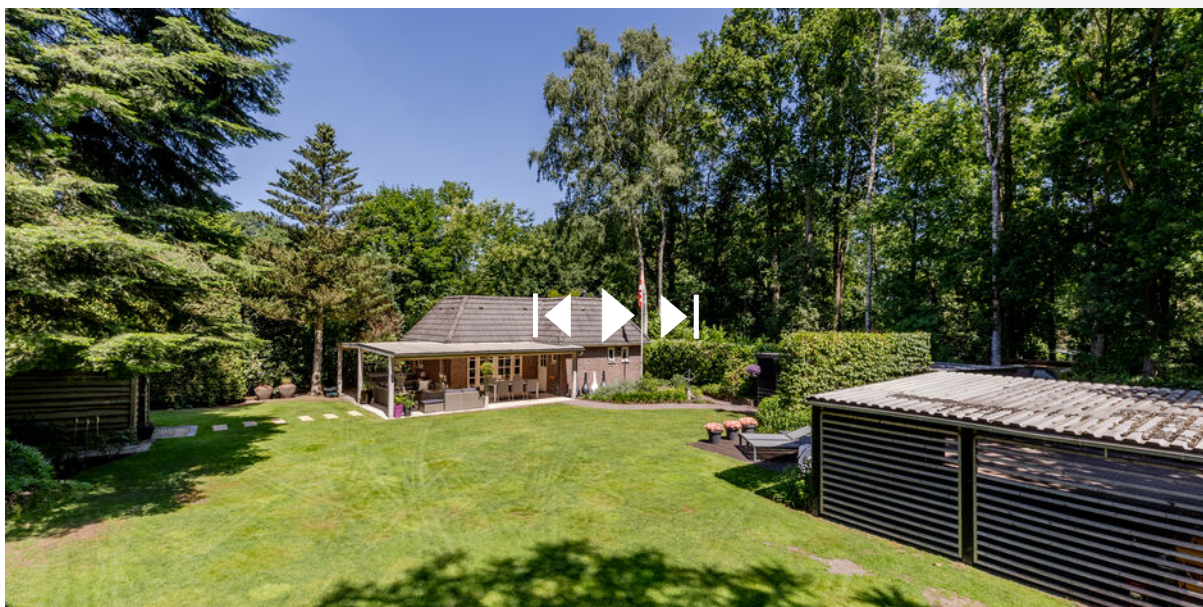
**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

uilenpad47.nl

beekhuizen
makelaardij

Uilenpad 47, Haaren



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Beekhuizen Makelaardij B.V.

Sint Nikolaasstraat 6

5268 EK, Helvoirt

06-21395588

helvoirt@beekhuizenmakelaardij.nl

www.beekhuizenmakelaardij.nl

**beekhuizen
makelaardij**



Uw woning **verkopen?** *‘Vraag het de vrouw des **huizen**’*

gratis
waarde
bepaling

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen, of wilt u een **gratis waardebepaling van uw huis?** Neem dan contact op voor een vrijblijvende afspraak.



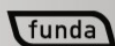
**beekhuizen
makelaardij**

Beekhuizen Makelaardij

Ingrid van Beek
Register makelaar
Register Taxateur

Sint Nikolaasstraat 6
5268 EK Helvoirt
0411 611302
06 21395588

info@beekhuizenmakelaardij.nl
www.beekhuizenmakelaardij.nl



Documentatie

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat deze verstrekte informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Voor eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden verkoper en Beekhuizen Makelaardij B.V. geen enkele aansprakelijkheid.

Onderzoeksplicht

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook een onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop, en zich nimmer kan beroepen op onbekendheid van feiten.

Bouwkundige risico's

De koper is te allen tijden gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Er wordt bij onroerende zaken ouder dan 20 jaar ook standaard een algemene ouderdomsclausule in het koopcontract opgenomen.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. De woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte / Waarborgsom

Beekhuizen Makelaardij hanteert de koopovereenkomst vastgesteld door NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). In deze koopovereenkomst is opgenomen dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort bij de notaris of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Koper dient hieraan te voldoen.

Vorbehouden

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór/ tijdens de (mondelinge) overeenstemming. Alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Vanaf het moment van mondelinge overeenstemming, wordt de koopakte binnen 5 werkdagen getekend. Kan dit niet gehaald worden door de koper, dan zal dat in de onderhandeling kenbaar gemaakt moeten worden.

Oplevering

Het object wordt in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan geleverd. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per datum van de eigendomsoverdracht.