



Vraagprijs
€ 835.000 k.k.

36

HAARENDIJK

HAAREN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1925

WOONOPPERVLAKTE:
106 m²

INHOUD:
462 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
4510 m²



OMSCHRIJVING

Halfvrijstaande vooroorlogse woning met authentiek details en een royaal perceel van circa 4.510 m². Paarden/dieren liefhebbers opgelet, hier is ruimte voor paarden aan huis!

Welkom aan de Haarendijk 36, een charmante halfvrijstaande woning met een warme uitstraling, goed onderhouden, een moderne afwerking én een heerlijk ruime kavel van maar liefst circa 4.510 m². Hier geniet je van het buitenleven, rust en ruimte – met alle voorzieningen van het dorp Haaren binnen handbereik.

Specificaties

Woonoppervlak 106 m²

Overige inpandige ruimte 7 m²

Externe bergruimte 14m²

Inhoud 462 m³

Perceel: 4.510 m²

Indeling

Begane grond

Na het parkeren van je auto op eigen terrein bereik je via de zijkant van de woning de entreehal. Bij binnenkomst tref je de hal met meterkast, vaste trap naar de eerste verdieping en een praktische garderobehoek. Vanuit hier heb je toegang tot zowel de keuken als de woonkamer. De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle stenen vloer met vloerverwarming die zorgt voor een rustige, natuurlijke uitstraling.

De woonkamer is bereikbaar via en-suite schuifdeuren en beschikt over een sfeervolle open haard. Dankzij de grote raampartijen valt er veel daglicht binnen, wat de ruimte extra uitnodigend maakt. Er is voldoende plaats voor een royale zithoek.

De woonkeuken is een echte blikvanger van deze woning. Via en-suite deuren vanuit de hal kom je in deze lichte, speels ingedeelde ruimte met een royaal kookeiland, voorzien van een afzuigkap, gasfornuis, combimagnetron, ingebouwde

vaatwasser, dubbele spoelbak en veel kastruimte. Tevens is de kelderkast vanuit de keuken bereikbaar.

Vanuit de eethoek geniet je van het uitzicht op de tuin door de grote ramen en openslaande tuindeuren. De combinatie van lichtinval, moderne afwerking en sfeer maakt dit zonder twijfel het pareltje van het huis.

Vanuit de keuken is tevens het portaal te bereiken met de toiletruimte en toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Via de vaste trap in de hal bereik je de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers bevinden. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een lichte laminaatvloer die zorgt voor een warme en moderne uitstraling.

De slaapkamers beschikken over grote ramen met prachtige details en dakramen, waardoor de ruimtes heerlijk licht zijn en je vanuit elke kamer uitzicht hebt op de groene omgeving. De hoofdslaapkamer beschikt zelfs over twee velux ramen.

De moderne badkamer uit 2024 is keurig afgewerkt, de vloer met donkergrijze vloertegels, wat een strak contrast vormt met de lichte wanden. De badkamer beschikt over een dubbele wastafel met meubel, een inloopdouche met glazen deur, een tweede toilet, en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Het Veluxraam zorgt voor veel natuurlijk licht en ventilatie.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over een kleine voorzolder met toegang tot de vierde slaapkamer met dakraam en geweldig mooi rond raam. In deze ruimte is ook de cv-installatie geplaatst en is zit ook een aansluiting voor de wasmachine en droger. Deze

verdieping is ideaal als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Tuin en schuur

Zodra je via de openslaande deuren vanuit de keuken naar buiten stapt, ontvouwt zich een waar paradijs. Tussen het bijgebouw en de woning bevindt zich een gezellig bestraat terras, perfect voor lange zomeravonden en etentjes in de buitenlucht. Maar daarna... gaat de tuin écht voor je open.

Het bijgebouw is voorzien van water en elektra. Het plafond is geïsoleerd en o.a. de kunststof kozijnen (2025) en, keukenblok zijn vernieuwd, waardoor deze ruimte die nu in gebruik is al praktijkruimte multifunctioneel inzetbaar is, denk aan een praktijk aan huis, atelier, kantoorruimte of het realiseren van een knusse Bed & Breakfast. De gevel en deel van het dak zijn gerenoveerd in 2024. Het bijgebouwd beschikt ook over een zolder.

Maar nu gaat het beginnen! Wat een ruimte, wat een uitzicht! De tuin strekt zich uit over een perceel van maar liefst circa 4.510 m², en ademt rust, vrijheid en natuur. Overal waar je kijkt zie je groen: oude bomen, open grasvelden, weides en bloeiende planten. Er zijn verschillende zitplekken gecreëerd, waaronder een knusse hoek met kampvuurplaats, waar je tot laat in de avond kunt genieten van de ondergaande zon en het uitzicht over de omliggende weilanden.

Voor dierenliefhebbers is dit een droomlocatie. Achterin bevindt zich een paardenweide waar volop ruimte is voor het houden van paarden en of andere dieren.

De tuin van Haarendijk 36 is zonder twijfel de parel van deze woning. Hier leef je met de seizoenen, midden in het groen, met volop privacy en een eindeloos gevoel van vrijheid. Een unieke plek waar wonen, werken en genieten naadloos in elkaar overgaan.

Extra buitenruimte;

Het achterste gedeelte is volledig ingericht als paarden paradijs om paarden op een natuurlijke manier te huisvesten.

Het terrein is aangelegd met loop paden om meer beweging te stimuleren. Er staan twee grote schuiltenten met rubberen tegels voor rust en schuil ruimte en diverse bestrate voer plaatsen voor het voeren van hooi.

Er zijn volop eetbare hagen, bomen en struiken geplant die het terrein volledig optimaliseren om je paarden natuurlijk te huisvesten.

Achterin de tuin bevindt zich nog een houten schuilstal, die in gebruik is geweest voor hooiopslag.

Er zijn hierdoor verschillende mogelijkheden te bedenken voor het houden van paarden of andere dieren!

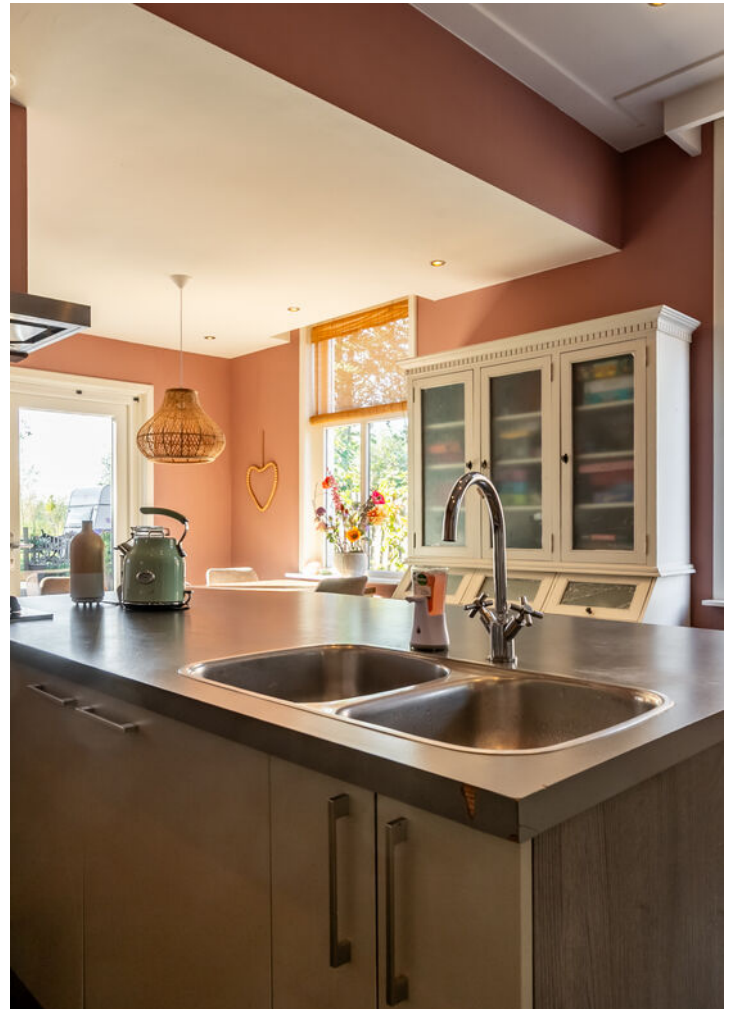
Op de grens van het weiland is een grond water pomp aanwezig om de dieren te voorzien van drinkwater en om de weide en planten te bewateren indien nodig.

Omgeving

Haarendijk 36 ligt in het hart van het gezellige dorp Haaren, ook wel bekend als de Tuin van Brabant. Dit dorp, dat deel uitmaakt van de gemeente Oisterwijk, combineert het beste van twee werelden: het landelijke karakter met veel rust, ruimte en groen, én de gunstige ligging tussen de steden Tilburg, 's-Hertogenbosch en Vught. Hierdoor woon je heerlijk buitenaf, maar ben je binnen een kwartier rijden in de stad.

Haaren staat bekend om zijn gemoedelijke dorpsfeer, betrokken gemeenschap en het omliggende natuurschoon. Vanuit de Haarendijk fiets of wandel je zó de prachtige Kampina, de Oisterwijkse Bossen en Vennen of landgoed Nemerlaer in — stuk voor stuk gebieden waar je eindeloos kunt genieten van rust en natuur. De dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, basisschool, sportclubs en horeca, liggen op korte



















































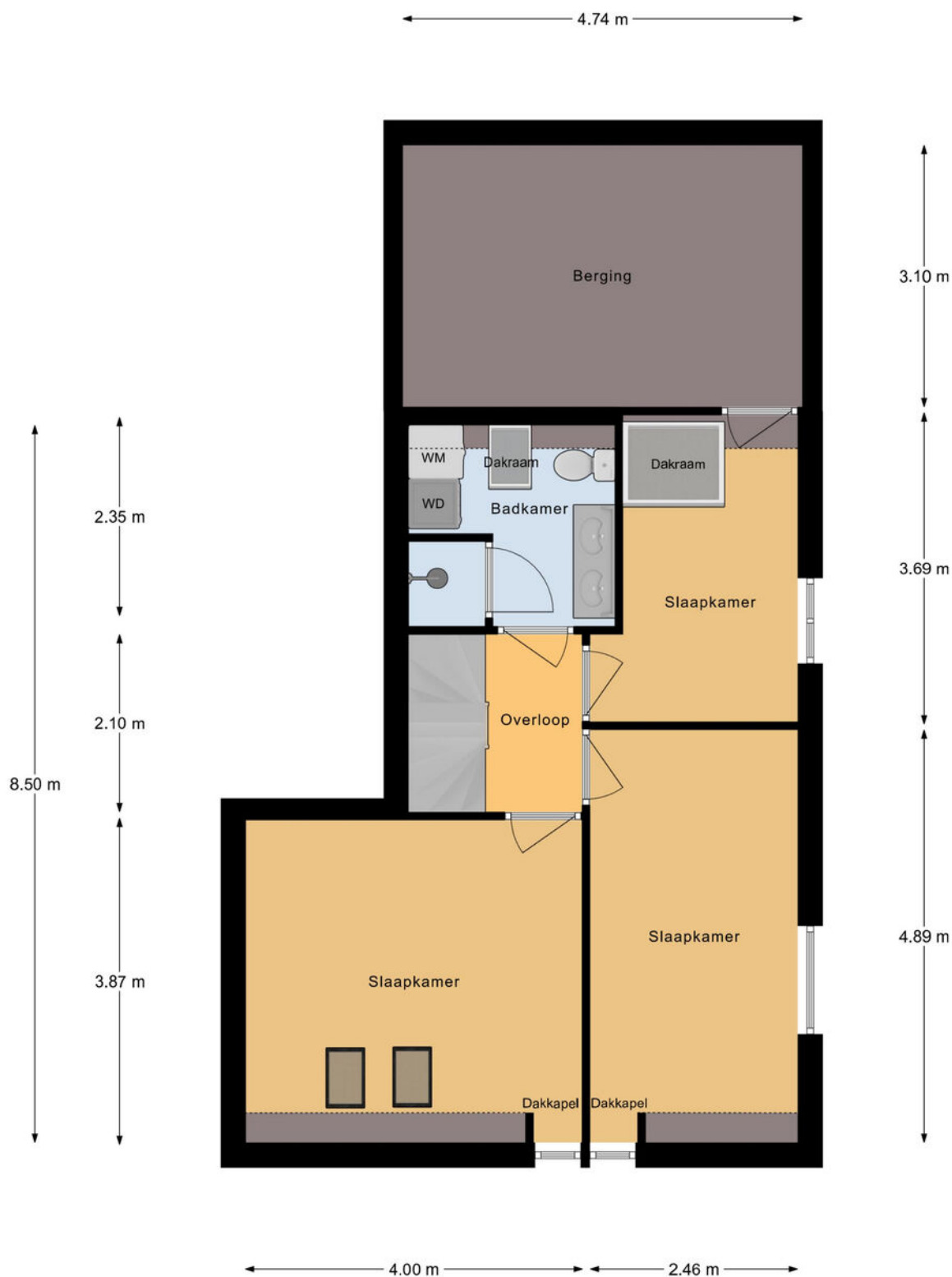
PLATTEGROND



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

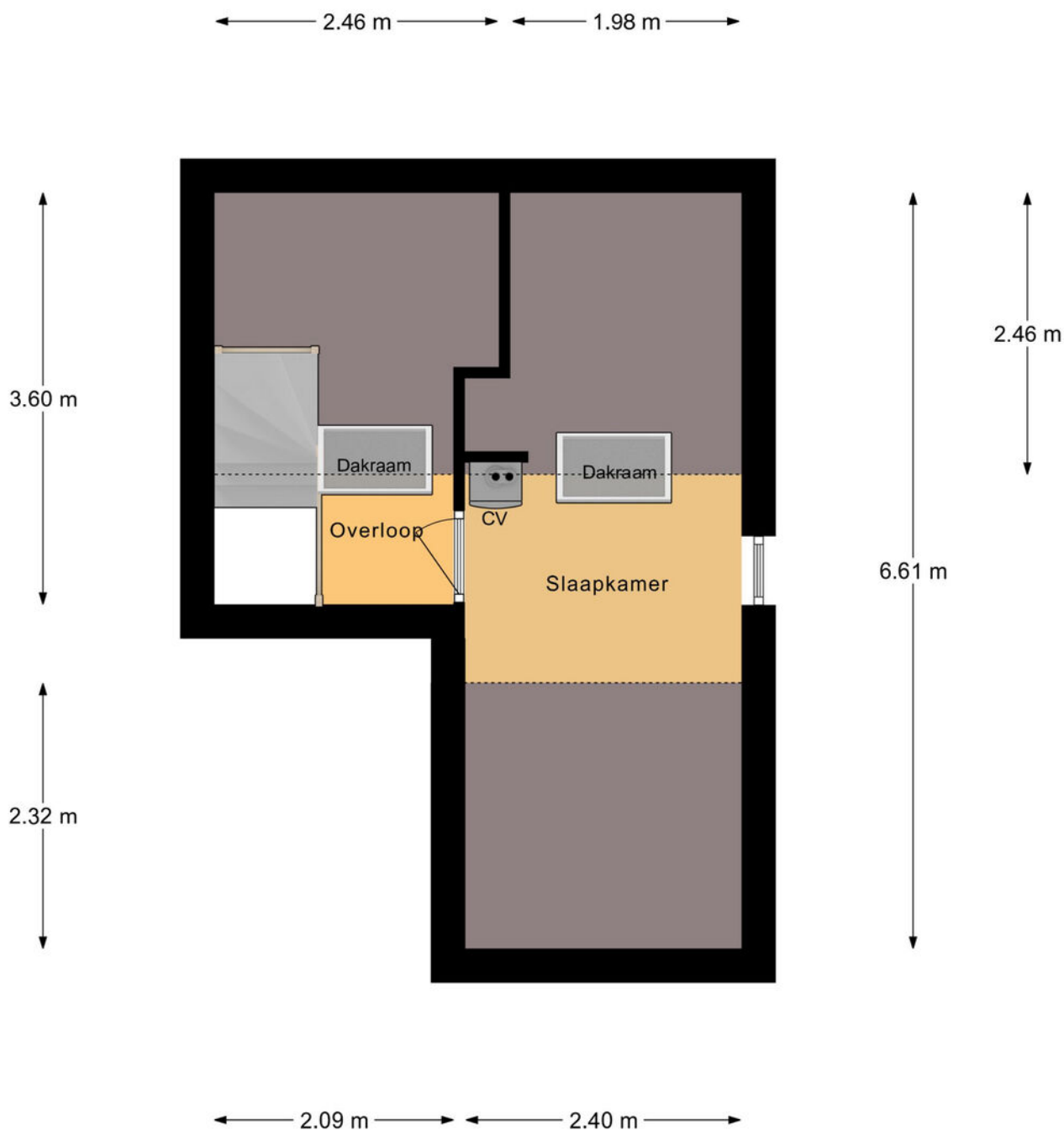
PLATTEGROND



1e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



2e Verdieping

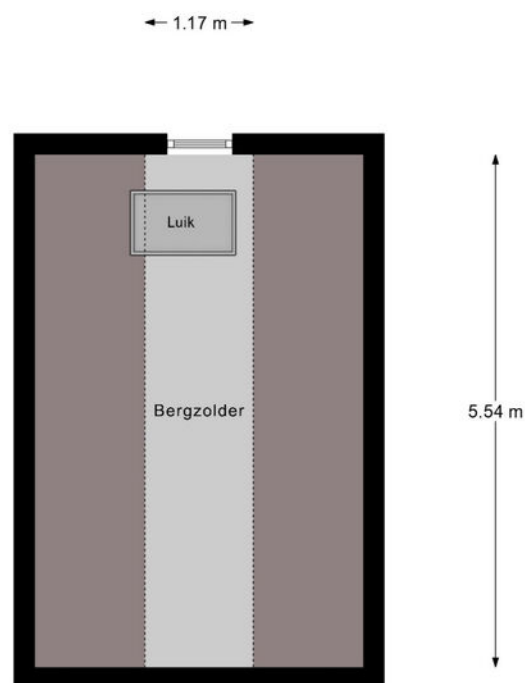
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Bijgebouw Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

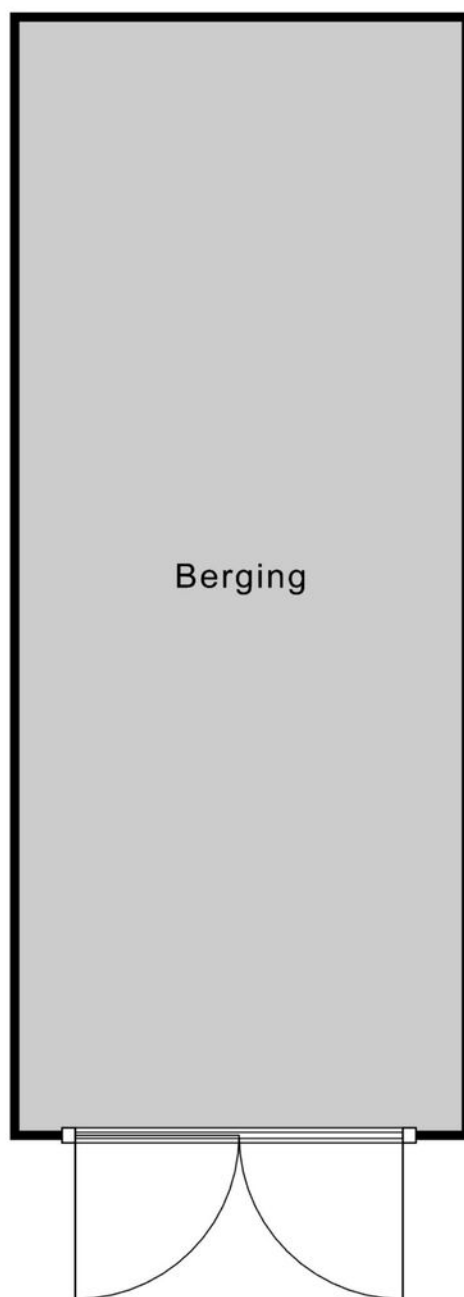


Bijgebouw Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

← 2.35 m →

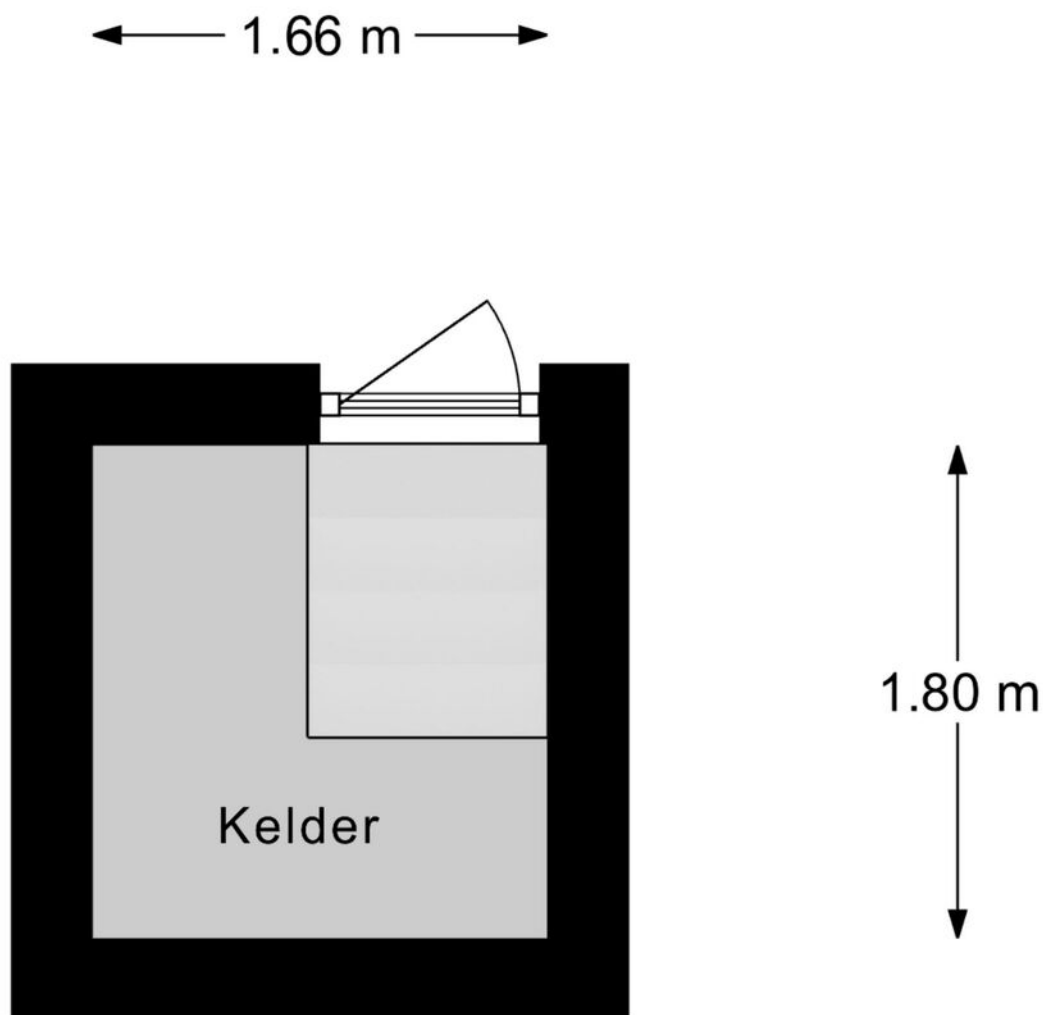


5.89 m

Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



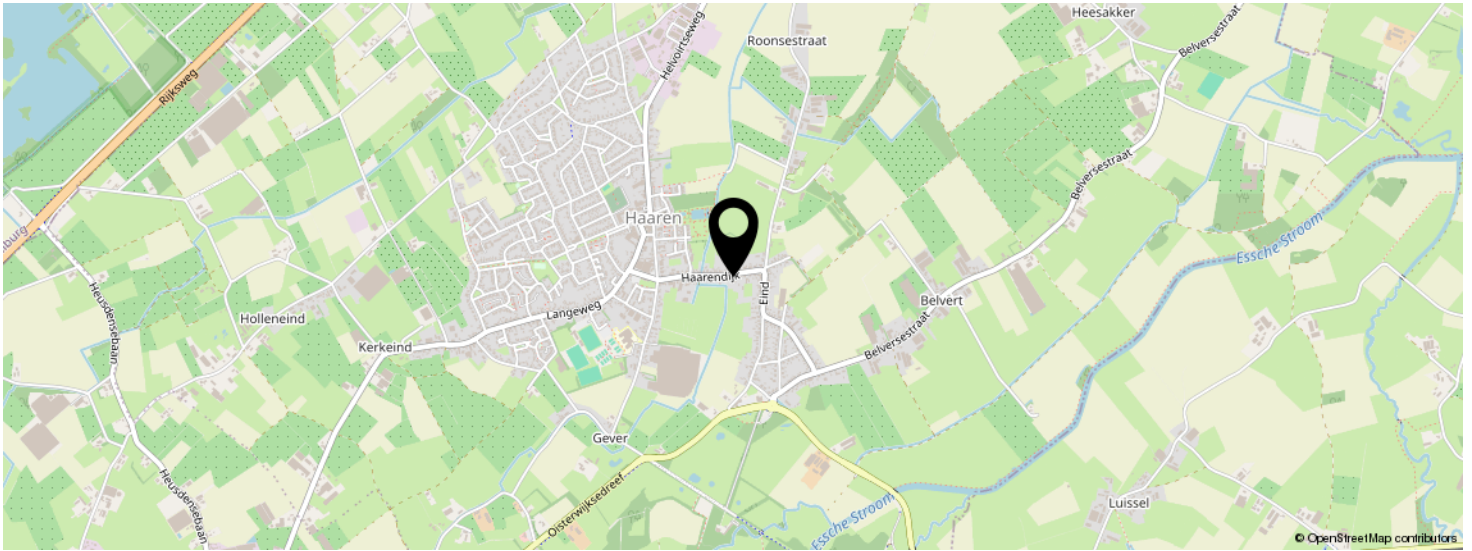
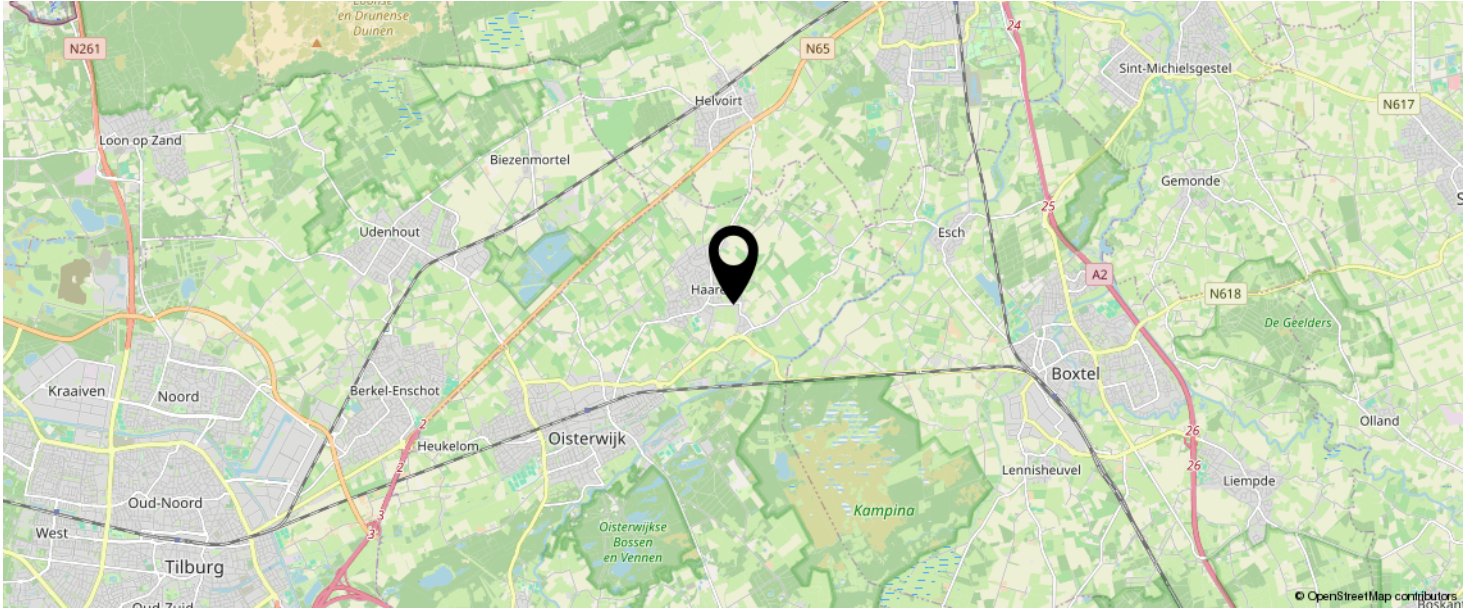
Kelder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



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.



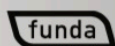
**beekhuizen
makelaardij**



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs



vastgoedcert
gecertificeerd



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.

Voorbehouden

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. Als bieder 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.