

beekhuizen
makelaardij



Vraagprijs
€ 550.000 k.k.

19

ERFBOSCH

HAAREN

06-21395588
helvoirt@beekhuizenmakelaardij.nl
www.beekhuizenmakelaardij.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1983

WOONOPPERVLAKTE:
124 m²

INHOUD:
453 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
222 m²



OMSCHRIJVING

Deze uitgebouwde vrijstaand geschakelde woning is sinds 2023 grotendeels gemoderniseerd en instapklaar! Heerlijk rustig wonen op steenworp afstand van het fraaie buitengebied.

Specificaties:

Woonoppervlak: 124 m²

Inpandige ruimte: 0 m²

Gebouw gebonden buitenruimte: 21m²

Woonhuis inhoud: 453m³

Externe berging: 11m²

Bouwjaar: 1983

Perceel: 222m² groot

Aanvaarding: in overleg

Energielabel C

INDELING

Begane grond

Via de eigen oprit kunt u uw auto parkeren en loopt u naar de voordeur. Bij binnenkomst komt u in de hal, waar ruimte is voor een garderobe en waar zich de meterkast bevindt. Vanuit de hal heeft u toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond. In de woning is in 2023 alle elektra vernieuwd en de meterkast.

De woonkamer is een fijne, ruime leefruimte met comfortabele vloerverwarming en een prettige lichtinval. De indeling biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zit- en eethoek. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de overkapping en de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. Aansluitend bevindt zich een inpandige ruimte die multifunctioneel inzetbaar is. Deze ruimte is uitstekend geschikt als kantoor of praktijkruimte aan huis en beschikt over houten toegangsdeuren naar de oprit, wat zorgt voor extra gebruiksgemak en een eigen entree. In deze ruimte is ook de aansluiting aanwezig voor de wasmachine en de droger.

De halfopen keuken is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een stijlvolle houtlook met veel opbergruimte. De keuken is compleet en modern

ingericht met een elektrische kookplaat, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een Quooker voor direct kokend water. Het geheel vormt een praktische en luxe keuken die perfect aansluit bij het woongedeelte en uitnodigt tot dagelijks gebruik en gezellig samen koken.

Vanuit de woonkamer bereikt u via een afgesloten portaal de vernieuwde toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Deze scheiding zorgt voor extra rust en privacy tussen het leefgedeelte en het slaapverdieping.

Eerste verdieping betonvloer

Op de eerste verdieping komt u uit op de overloop, waaraan drie slaapkamers zijn gelegen. Alle slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met een fraaie gietvloer en strak gestucte wanden, wat zorgt voor een moderne en rustige uitstraling. De grootste slaapkamer is extra comfortabel uitgevoerd en beschikt over twee ruime inloopkasten met industriële schuifdeuren, een stoer en praktisch detail dat perfect past bij de stijl van de woning.

De badkamer is in juni 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse, luxe stijl. De ruimte is voorzien van een royale inloopdouche met zwarte accenten, een modern wastafelmeubel met geïntegreerde wastafel en bijpassende spiegelkasten, een hangend toilet en een vrijstaand ligbad. De afwerking is strak en modern, met een lichte vloer en wanden in een rustige grijs tint, gecombineerd met warme houtaccenten in het meubelwerk. De kleuren zorgen samen voor een stijlvolle en serene badkamer waarin comfort en design mooi samenkomen.

Tweede verdieping betonvloer

Via een vaste trap bereikt u de bovenste verdieping, waar zich een royale 4e slaapkamer bevindt. Dankzij maar liefst vier dakvensters wordt de ruimte rijkelijk voorzien van daglicht, wat zorgt voor een lichte en open sfeer. De kamer is netjes

en verzorgd afgewerkt met gietvloer en strakke wanden, waardoor deze direct gebruiksklaar is. Achter de knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig, ideaal voor het netjes opbergen van seizoensspullen. In een vaste kast is de opstelling van de cv-ketel (hybride 2023) geplaatst, keurig uit het zicht en functioneel geïntegreerd in de ruimte.

Tuin

Aan de achterzijde van de woning is een fraaie overkapping gerealiseerd, met nieuwe dakbedekking (2024), die het buitenleven naar een hoger niveau tilt. Dankzij de lichtkoepels valt er veel natuurlijk daglicht binnen en is dit een plek waar u het hele jaar door kunt genieten. De overkapping vormt een verlengstuk van de woonkamer en maakt het buitenleven bijzonder aangenaam. Achterin de tuin bevindt zich een praktische bering en aan de zijkant een extra brede en vernieuwde tuinpoort.

Omgeving

De woning aan Erfbosch 19 is gelegen in een rustige en prettige woonwijk aan de rand van Haaren. Dit deel van Haaren kenmerkt zich door een groen en ruim opgezet karakter, met voornamelijk bestemmingsverkeer en een gemoedelijke sfeer. Het is een wijk waar gezinnen, stellen en senioren zich snel thuis voelen, mede dankzij de rustige straten en de nabijheid van natuur en buitengebied.

Haaren zelf ligt centraal in Midden-Brabant en biedt een fijne combinatie van dorps wonen met goede bereikbaarheid. De uitvalswegen richting Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven zijn snel en eenvoudig te bereiken en ook de snelwegen A58 en A65 liggen op korte afstand, waardoor woon-werkverkeer vlot verloopt. Voor wie gebruikmaakt van openbaar vervoer zijn er goede busverbindingen richting omliggende steden en treinstations, waaronder Tilburg en Boxtel.

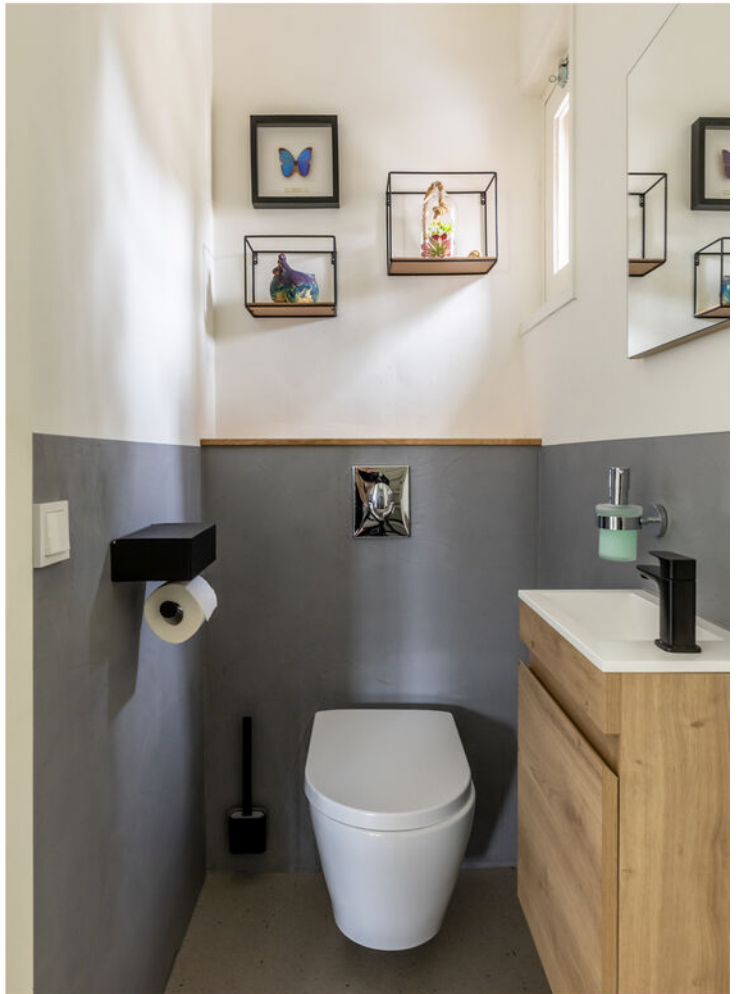
Daarnaast staat Haaren bekend om zijn groene omgeving met bossen, landerijen en natuurgebieden op korte afstand, ideaal voor wandelen, fietsen en ontspannen in de buitenlucht. Tegelijkertijd zijn dagelijkse voorzieningen, scholen en sportfaciliteiten binnen handbereik. De ligging van Erfbosch 19 combineert daarmee rust, ruimte en bereikbaarheid op een bijzonder prettige manier.



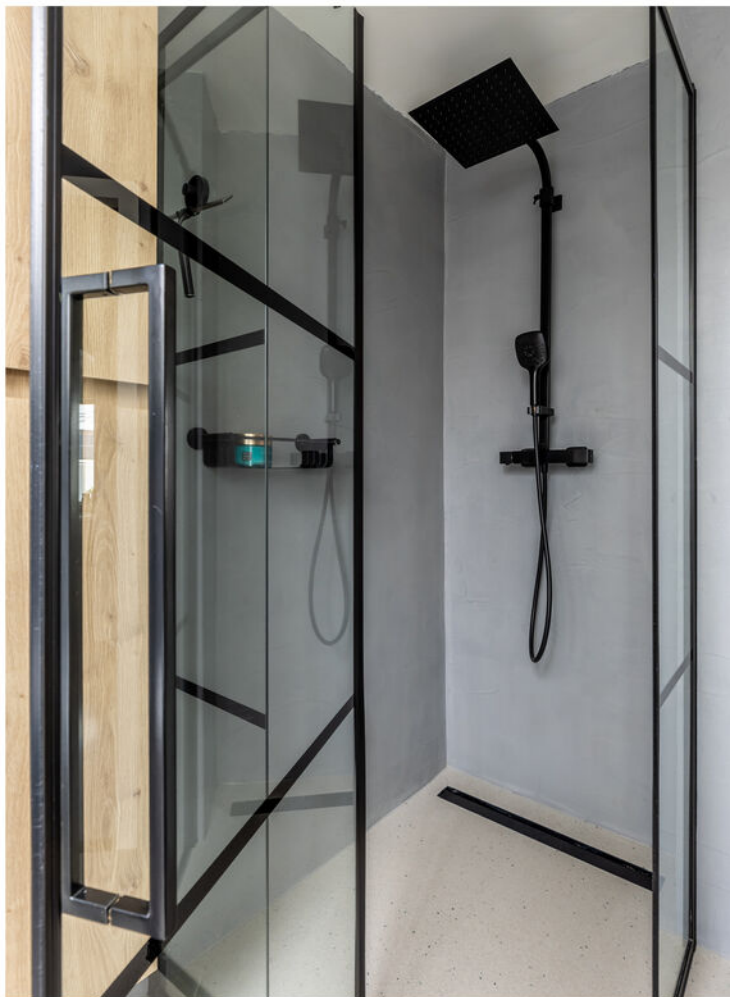
































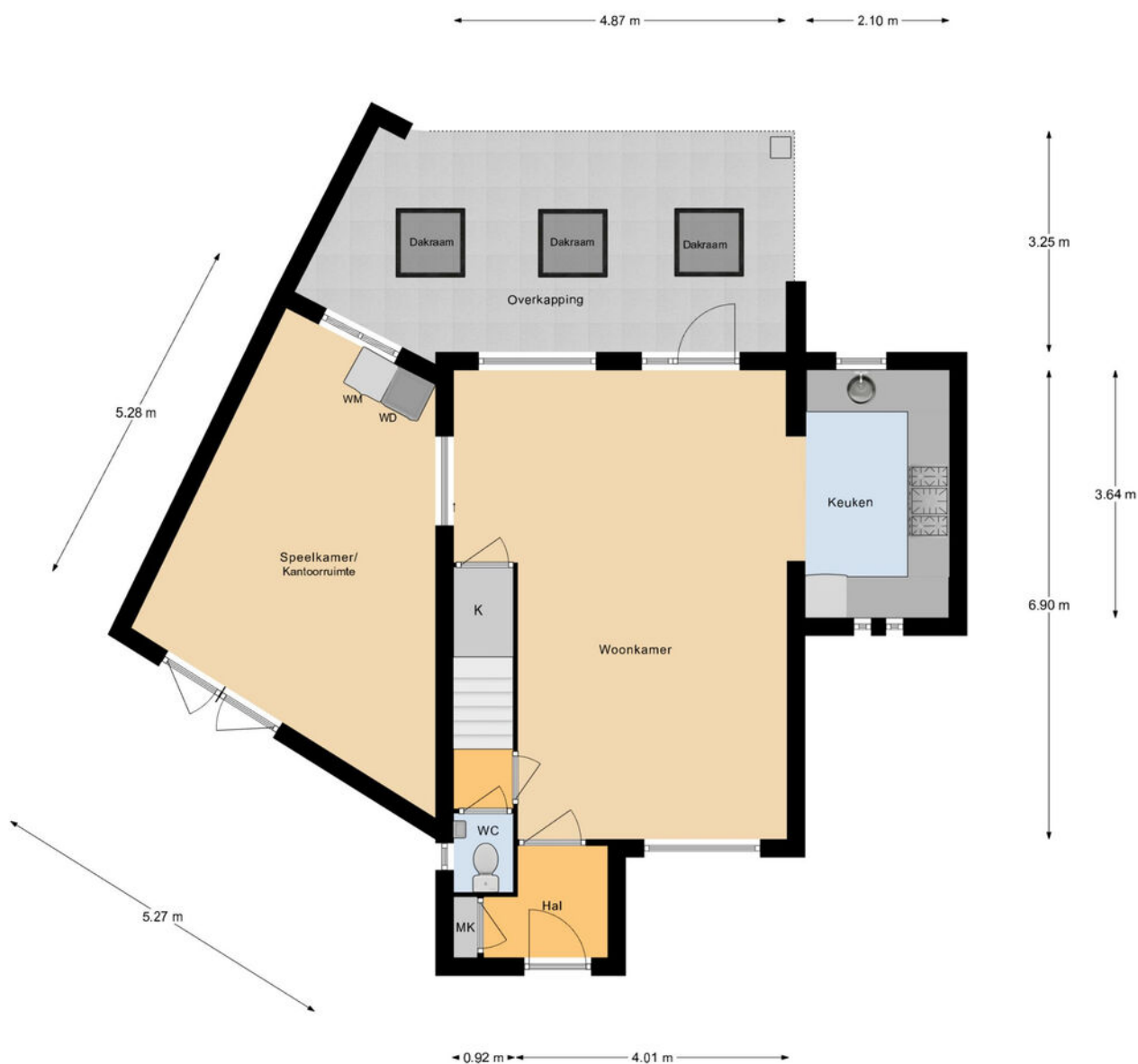
PLATTEGROND



Begane Grond Tuin

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

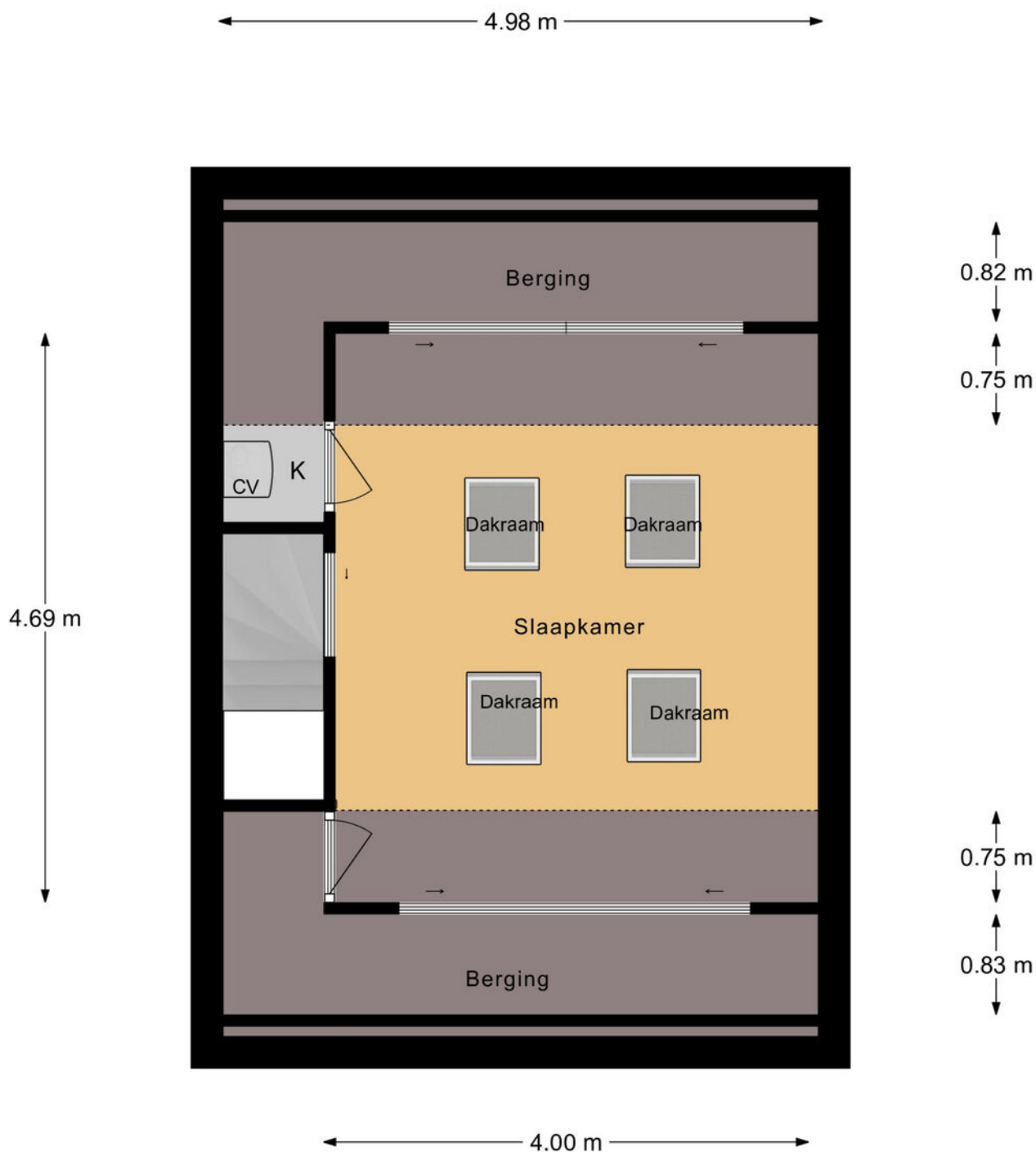
PLATTEGROND



1e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

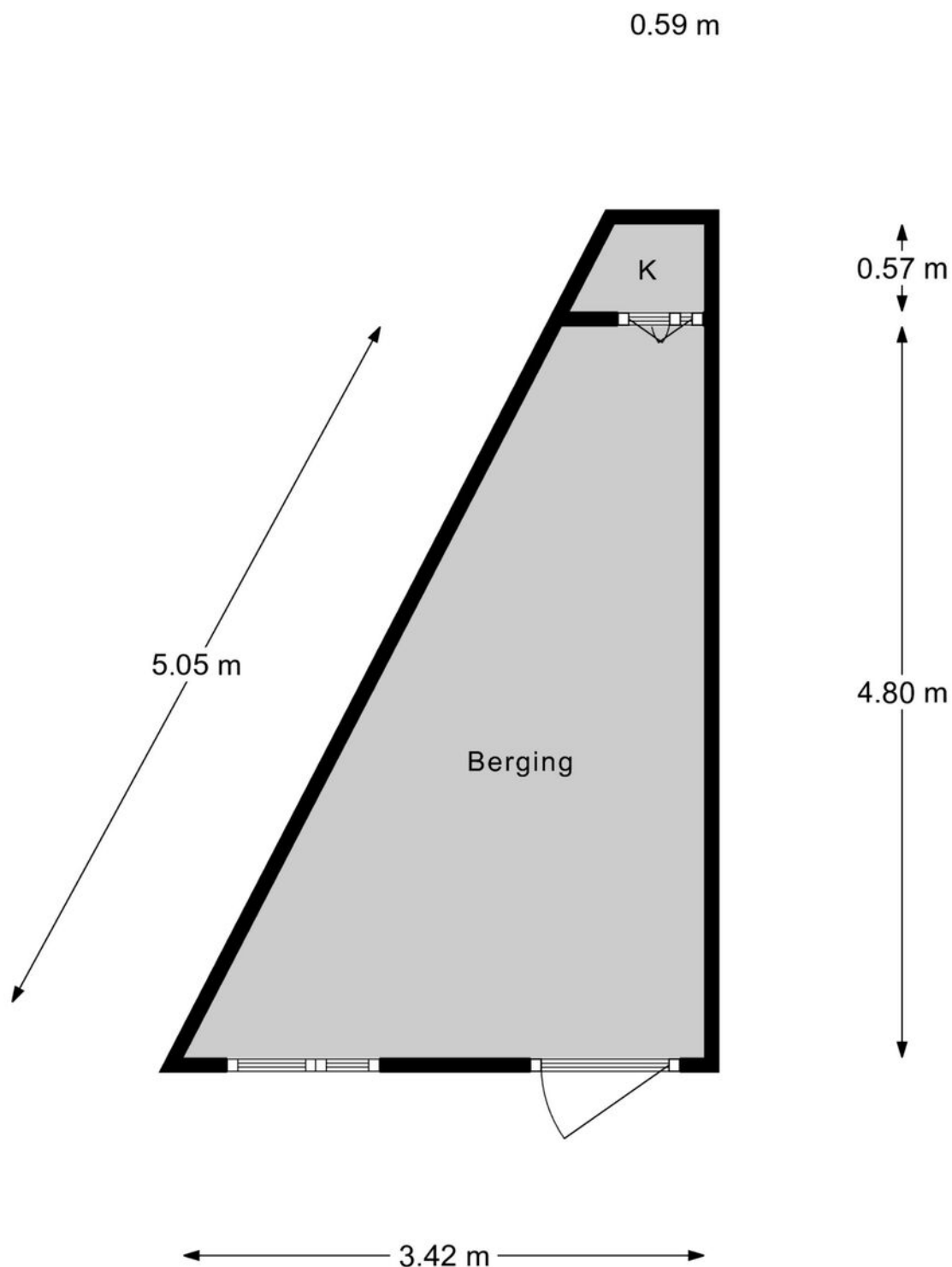
PLATTEGROND



2e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



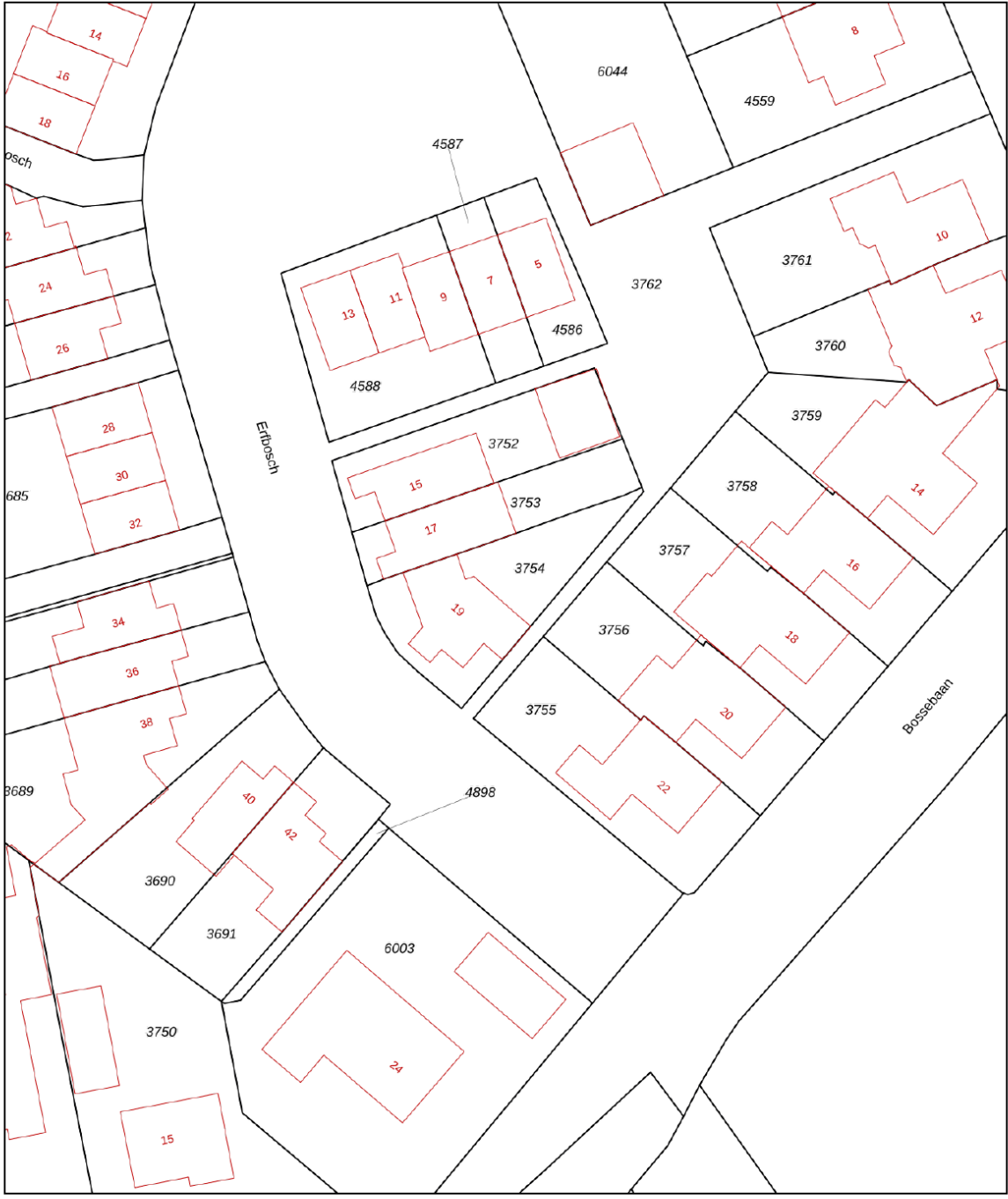
Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: AMB Helvoirt



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haaren

Sectie E

Perceel 3754

kadaster



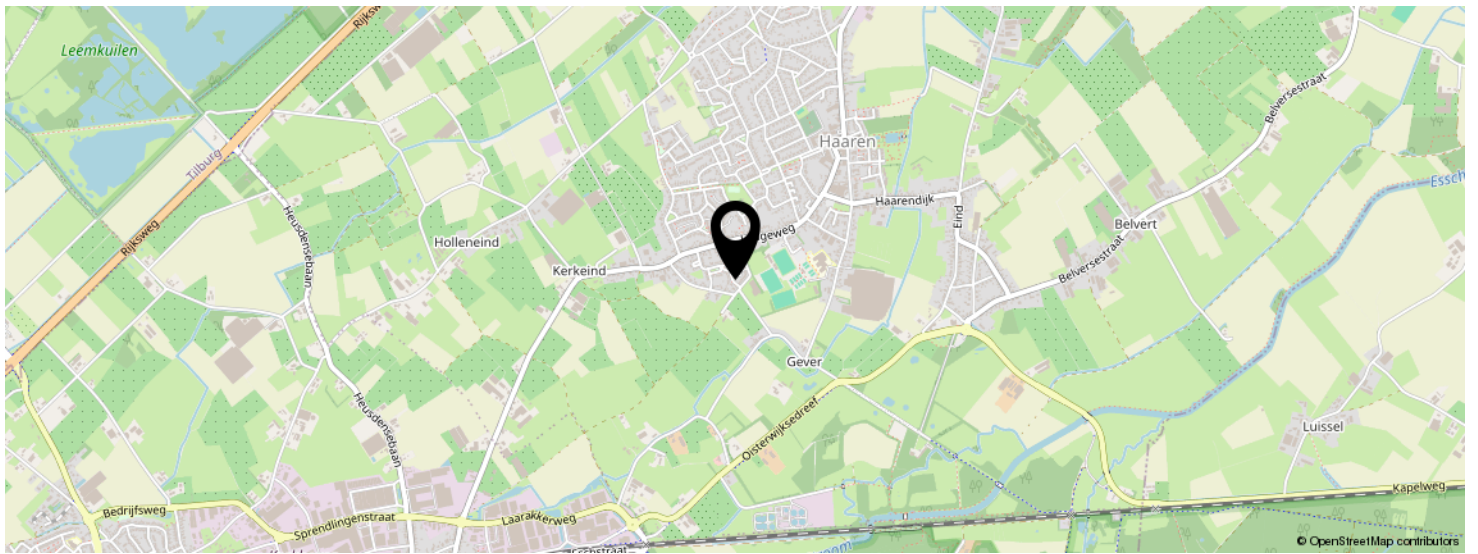
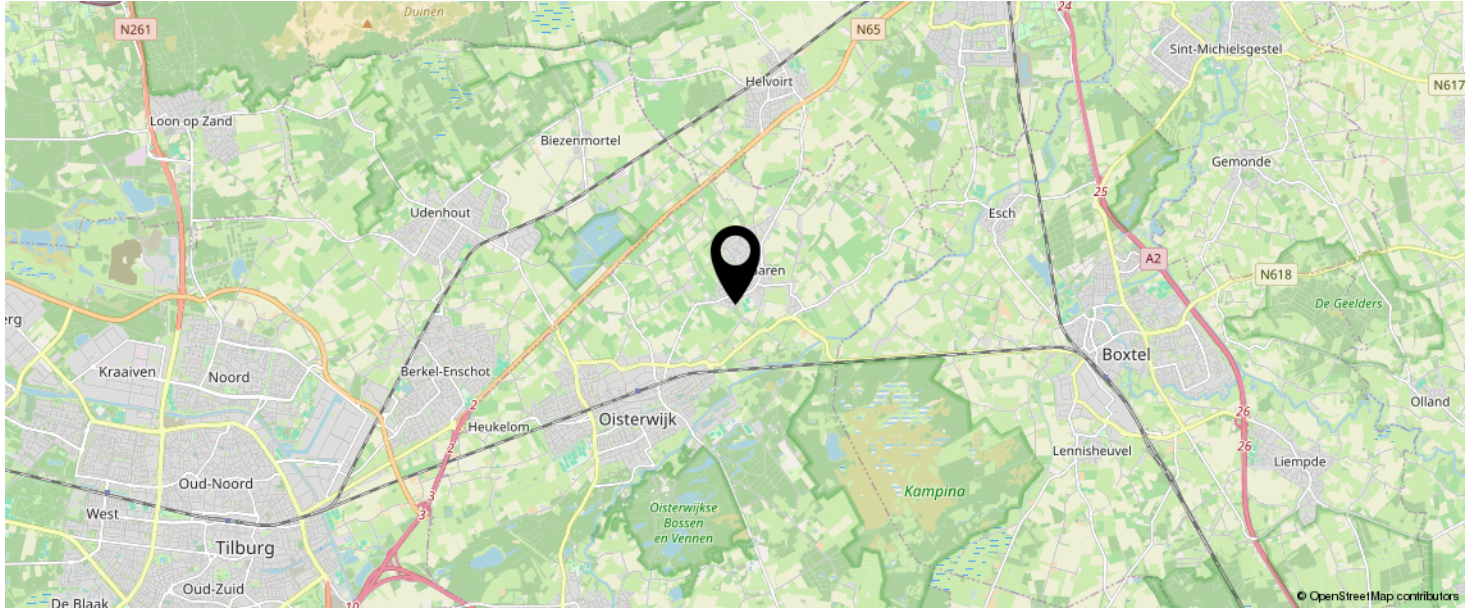
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

erfbosch19.nl

beekhuizen
makelaardij

Erfbosch 19, 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

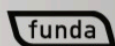
Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen, of wilt u een **gratis waardebepaling van uw huis?** Neem dan contact op voor een vrijblijvende afspraak.



**beekhuizen
makelaardij**



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.