



BIJZONDER WONEN  
MAKELAARDIJ

*Landgoed 'Heerenbeek'*  
Heerenbeek 1 en 2 Oirschot

[www.bijzonderwonen.com](http://www.bijzonderwonen.com)



## BIJZONDER WONEN

MAKELAARDIJ

Met veel plezier plannen wij met u een bezichtiging in bij NSW-Landgoed Heerenbeek, een in topconditie verkerende monumentale buitenplaats met A+-label. Bij het hoofdhuis staan een riant koetshuis (Heerenbeek 2) en een kapschuur voor meerdere auto's.

Na een bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.



## Heerenbeek 1 en 2 Oirschot

Op sprookjesachtige locatie staat midden in de bossen NSW-Landgoed Heerenbeek, een in topconditie verkerende monumentale buitenplaats met A+-label. Bij het hoofdhuis staan een riant koetshuis (Heerenbeek 2) en een kapschuur voor meerdere auto 's. Het geheel staat op bijna een hectare erfpachtgrond van Stichting Het Noord-Brabants Landschap, ingericht met volwassen bomen, heesters, gazon en een tuinhuis.

Hal, eetkamer en zitkamer met haarden, hoge stucplafonds en parketvloer, volledig geoutilleerde woonkeuken met hoogwaardige apparatuur en bijkeuken op de begane grond.

Bovenhal met toilet, suite met kleedkamer en aangrenzende badkamer, twee gastenslaapkamers met een gezamenlijke 2e badkamer en een grote bergkamer op de eerste verdieping.

Overloop met toilet, gastenslaapkamer annex ontspanningsruimte met aangrenzende wellness met inloofdouche, sauna en ligbad onder de uitstekend geïsoleerde hoge kap op de tweede verdieping.

### Gemeentelijke monumenten

**Bruto inhoud: 2.155 m<sup>3</sup>**

**Gebruiksoppervlak wonen: 673 m<sup>2</sup>**  
(waarvan 195 m<sup>2</sup> in het koetshuis Heerenbeek 2)

**Perceeloppervlak: 9.758 m<sup>2</sup>**

**Bouwjaar: 1864; herbouwd in 1998**





## INDELING BEGANE GROND

Via een lange oprijlaan is de majestueuze entree bereikbaar.

Aan de hal grenzen de woonkamer, keuken en bijkeuken, waar eveneens een buitendeur is.

De volledig op de natuur gerichte woonkamer bestaat uit een zithamer en een eetkamer.

Er zijn twee haarden en vier paar openslaande deuren naar de tuin. De 3.60m hoge stucplafonds zorgen in combinatie met de hoeveelheid licht door de hoge ramen voor een magnifieke ruimtelijke beleving.

Dubbele deuren leiden naar de gezellige woonkeuken. Deze volledig geoutilleerde keuken is ingericht met een klassiek Tinello keukenmeubel met een natuurstenen werkblad, spoeleiland en hoogwaardige apparatuur. In de toren die aan de woonkeuken grenst is een provisieruimte. In de woonkeuken zijn twee paar dubbele deuren naar de tuin. De gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming.











## INDELING EERSTE VERDIEPING

Via het imposante trappenhuis is de eerste verdieping bereikbaar.

De eyecatcher op deze verdieping is de suite; een natuurgerichte slaapkamer van 45 m<sup>2</sup> met hoog stucplafond, drie paar dubbele deuren naar de Franse balkons, een aangrenzende kleedkamer en een privébadkamer. Vanuit deze suite is eveneens toegang tot de toren waar desgewenst ruimte is voor een schoenencollectie. Op deze verdieping zijn nog twee slaapkamers, eveneens met Franse balkons. Tussen deze slaapkamers bevindt zich de 2e badkamer met dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en toilet. Op de overloop is nog een separaat 2e toilet. De vloer in de suite is belegd met luxe tapijt en de vloeren van de twee andere slaapkamers zijn belegd met parket. Ook deze verdieping is geheel voorzien van vloerverwarming.





## INDELING TWEEDE VERDIEPING

Onder de ruim drie meter hoge geïsoleerde kap bevinden zich een grote leefruimte, bestaande uit een slaapkamer annex ontspanningsruimte met aangrenzende wellness. Ideaal om in te richten als gastenruimte, eigen gym annex wellness. In de ruimte, die we hebben aangemerkt als wellness, is een grote inloopdouche en een 4-persoons sauna, terwijl in de toren -onder een sterrenhemel van Ledlampjes- een ligbad is van waaruit je zo het bos in kijkt. Ook op deze verdieping is vloerverwarming als hoofdverwarming aanwezig.



## INDELING KOETSHUIS (Heerenbeek 2)

Het vrijstaande koetshuis is onderverdeeld in een tuingerichte zelfstandige werkruimte met pantry, toilet en bergruimte, een woonkamer met vide, woonkeuken en badkamer op de begane grond en een slaapkamer op de verdieping. Aan de zijde van het landhuis zijn een praktische inpandige tuinberging en garage. Recent is een grote veldschuur gerealiseerd met plaats voor vijf auto's. Uiteraard is hier een laadaansluiting voorzien.











# PLATTEGROND BEGANE GROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter blijft geen garantie en er kunnen kleine verschillen aan bodend worden"  
Van Rossumburg & Woning Diagnostiek

# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.  
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
 Van Rensburg & Woning Diagnostiek

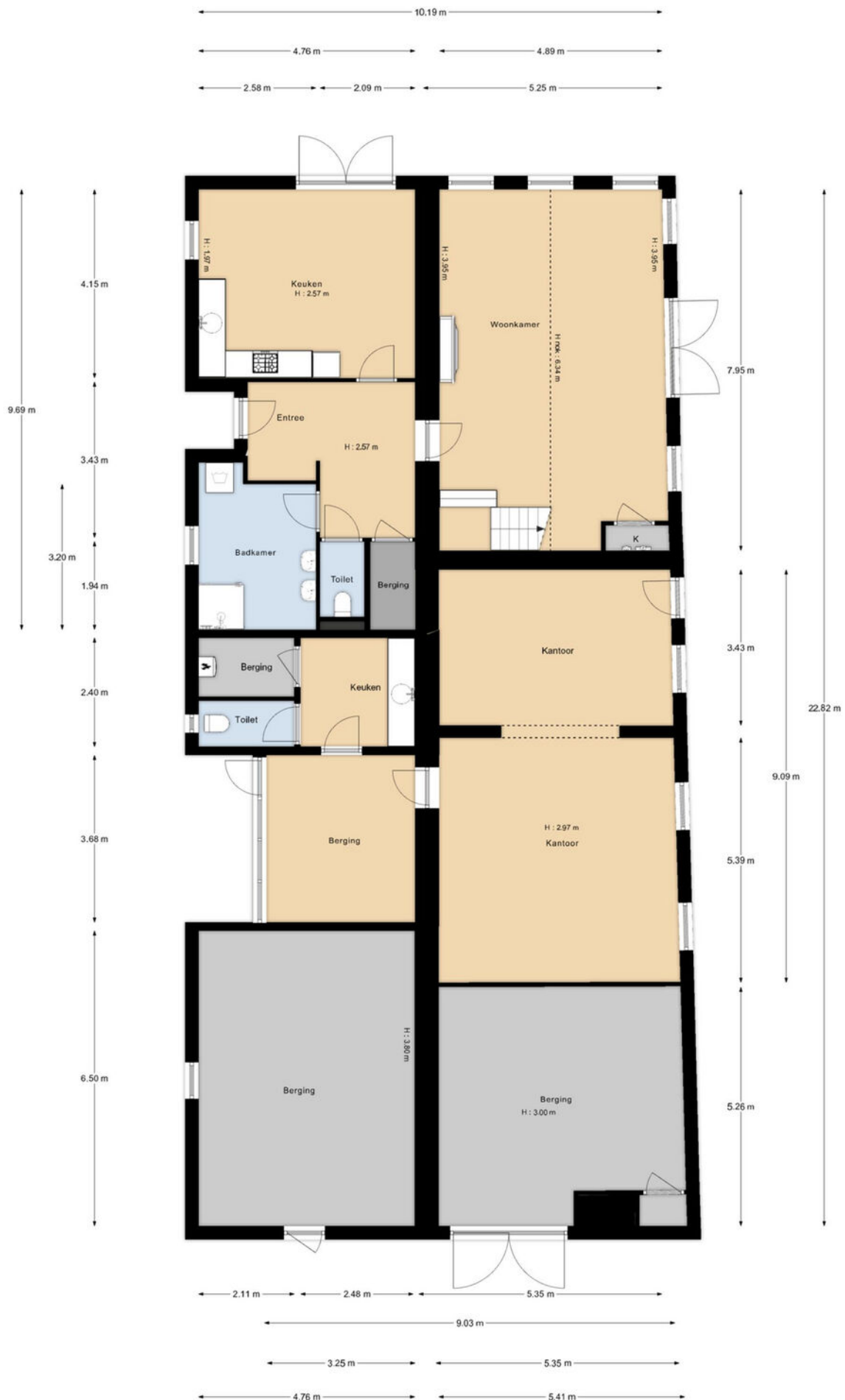
# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden\*  
Van Roemburg & Woning Diagnose

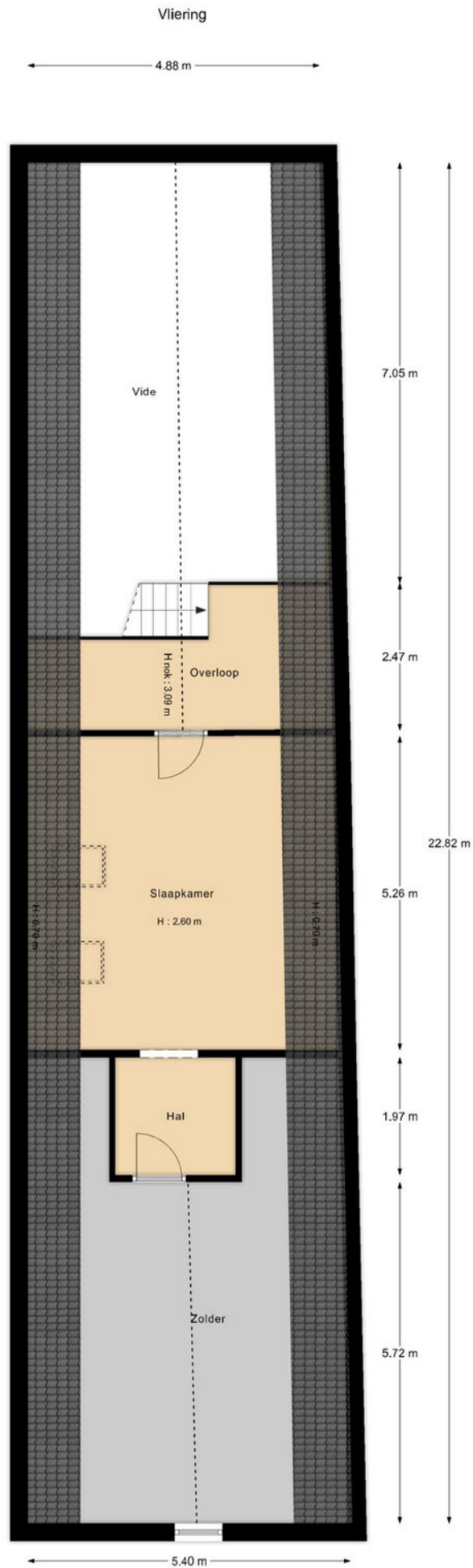
# PLATTEGROND KOETSHUIS

Begane grond



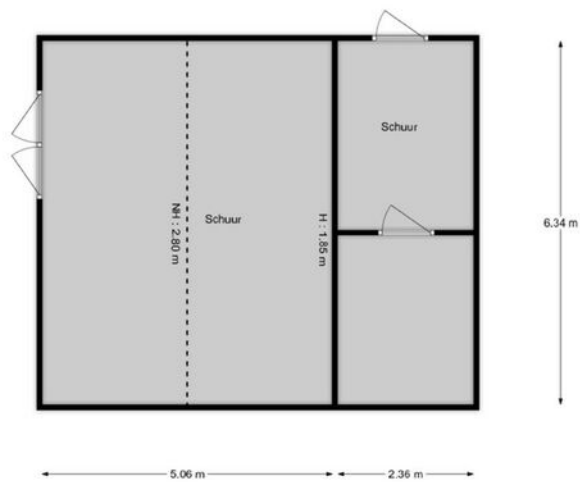
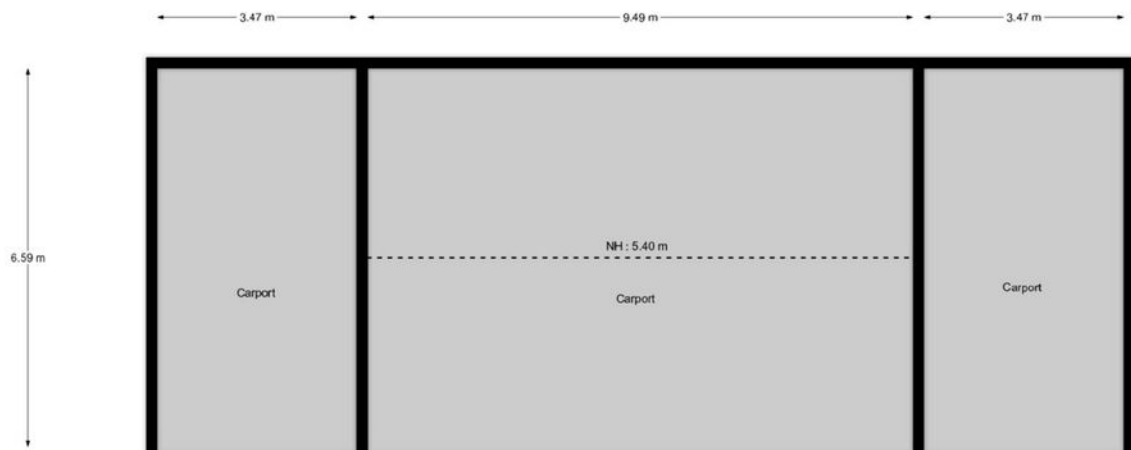
\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING KOETSHUIS

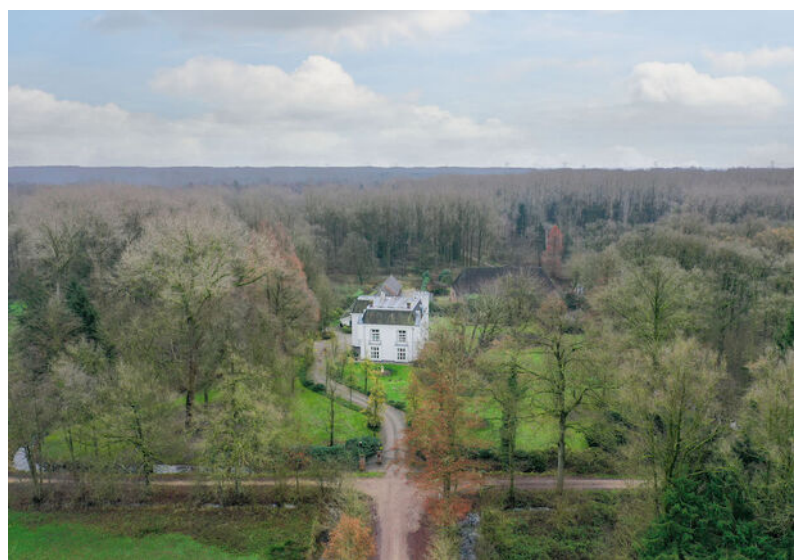


# PLATTEGROND BERGINGEN

## Bergingen



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose







LOCATIE



## DE KLEINE LETTERTJES

### Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit door Bijzonder Wonen worden gemeld. In de koopovereenkomst zal, als het een oudere woning betreft, de navolgende clausule worden opgenomen. "Het verkochte is gebouwd in een periode waarin de toepassing van asbesthoudende materialen niet bij wet was verboden, waardoor de aanwezigheid ervan niet geheel is uit te sluiten. Koper vrijwaart verkoper van de eventuele aanwezigheid hiervan.

### Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wil laten uitvoeren door Vereniging Eigen Huis dient dit voor aanvang van de onderhandelingen te geschieden.

### Brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De door Bijzonder Wonen verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

### Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

### Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, zullen we in de koopovereenkomst de zogenaamde ouderdomsclausule opnemen, waarvan de inhoud als volgt luidt: "Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de woning meer dan ..... jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering, houtaantasters en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht".

### Overeenkomst

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.

### Plattegronden

De plattegronden in de brochure zijn gemeten conform de meetinstructie NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Waarborgsom

Kopende partij dient ter zekerheidsstelling na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

Heilige Geeststraat 11, 5301 Zaltbommel | Postbus 138, 5300 AC Zaltbommel  
(0418) 68 00 50 | info@bijzonderwonen.com

[www.bijzonderwonen.com](http://www.bijzonderwonen.com)



Nationale  
Monumenten  
organisatie

**Baerz & Co**  
LUXURY HOMES