

# WILLIBRORDUSWEG 6 ESCH



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1986</b>
<b>Type:</b>	<b>hoekwoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>5 (waarvan 4 slaapkamers)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 432 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 114 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>225 m<sup>2</sup></b>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	<b>ca. 14 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte:</b>	<b>ca. 1 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>ca. 13 m<sup>2</sup></b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel (Nefit, 2018)</b>
<b>Energie label</b>	<b>C</b>

# Esch / Moderne woning met garage en oprit

Royaal wonen met verrassend veel leefruimte, een verzorgde afwerking en een heerlijke tuin met overkapping. Aan de Willibrordusweg 6 in Esch staat deze ruime en goed verzorgde hoekwoning met garage, oprit, vier slaapkamers, een royale leefruimte en een fijne achtertuin op het zuidoosten met overkapping. De woning is in de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en heeft een eigentijdse uitstraling. Dit is een woning die uitstekend past bij een gezin, maar ook bij wie graag ruimte heeft voor werken aan huis, hobby's of logés.

## LOCATIE

De Willibrordusweg ligt in een rustige straat aan de rand van Esch, op korte afstand van het dorps hart met basisschool, sportvelden en horeca. De omgeving is groen en kindvriendelijk, met wandel- en fietsroutes door Het Groene Woud en langs de Essche Stroom. De ligging is bovendien centraal: Bostel, Vught en Den Bosch zijn goed bereikbaar via de A2, terwijl ook Eindhoven gemakkelijk te bereiken is. Een ideale locatie voor wie dorps wil wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

## INDELING

### BEGANE GROND

#### ENTREE

De entree geeft meteen een goede indruk van de afwerking van de woning. De visgraatvloer, lichte paneeldeuren, zwarte accenten en rustige wandafwerking sluiten mooi op elkaar aan en zorgen voor een verzorgde binnenkomst.

Vanuit de hal zijn de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar. De trap is voorzien van verlichting, waardoor ook deze praktische ruimte een sfeervol detail heeft gekregen.

### WOONKAMER EN EETKAMER

De woonkamer is ruim van opzet en heeft een verzorgde, moderne uitstraling. De visgraat PVC vloer, rustige wandafwerking en zwarte accenten zorgen voor een eigentijdse sfeer. Aan de voorzijde is ruimte

voor een royale eethoek, terwijl het zitgedeelte aan de achterzijde prettig is ingedeeld rondom de maatwerk wand met televisieopstelling, nisjes en sfeerhaard.

Door de lengte van de ruimte ontstaat een duidelijke scheiding tussen eten en zitten, zonder dat het geheel gesloten aanvoelt. De grote raampartijen zorgen voor prettig daglicht en vanuit de woonkamer is er zicht op de tuin.

## KEUKEN

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. De keuken is modern uitgevoerd met lichte fronten, een donker composiet werkblad en zwarte accenten. De opstelling biedt veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Boretti fornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. De keuken heeft voldoende ruimte voor dagelijks gebruik en staat in directe verbinding met de tuin. Via de deur aan de achterzijde loop je zo naar het terras en de overkapping.

## GARAGE

Naast de woning bevindt zich de ruime garage. Deze is bereikbaar via de oprit en binnendoor via de keuken. Aan de voorzijde beschikt de garage over dubbele deuren. De garage is voorzien van ingebouwde kasten en is daarmee geschikt voor stalling, opslag of hobbygebruik.

## TOILETRUIMTE

De toiletruimte is voorzien van een zwevend closet, fonteintje en raam. De afwerking met donkere accenten sluit mooi aan bij de stijl van de woning.

## EERSTE VERDIEPING

### OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

### SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich drie

# Esch / Moderne woning met garage en oprit

slaapkamers. De kamers zijn praktisch ingedeeld, netjes afgewerkt en beschikken over rolluiken. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en kastenwand. De andere slaapkamers zijn geschikt als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De vloerafwerking loopt mooi door en zorgt voor een rustige, verzorgde basis.

## BADKAMER

De badkamer is compact maar compleet ingericht met een ligbad, wastafelmeubel en toilet. Door het dakraam valt er prettig daglicht binnen. De ruimte is betegeld in lichte tinten en gecombineerd met houten accenten in het schuine dakvlak en het wastafelmeubel.

## TWEDE VERDIEPING

### OVERLOOP

Via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De overloop biedt ruimte voor de cv-opstelling, witgoedaansluitingen en extra bergruimte.

### SLAAPKAMER

Op deze verdieping bevindt zich een vierde slaapkamer. Door de dakkapel en het extra raam is dit een volwaardige slaapkamer. De schuine daklijnen geven de ruimte karakter, terwijl de rechte gevel- en dakkapelzijde zorgen voor praktische indelingsmogelijkheden. De dakkapel is voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing en beschikt over rolluiken.

### BERGING

Aansluitend is er bergruimte aanwezig achter de spiegeldeur. Dit maakt de verdieping niet alleen geschikt als slaapkamer, maar ook als werkruimte of tienerkamer met eigen opslag.

### TUIN

De achtertuin is royaal, verzorgd en grotendeels onderhoudsvriendelijk ingericht. Er zijn meerdere terrassen, waardoor je op verschillende plekken kunt zitten. Direct achter de woning is ruimte voor een

loungeset, terwijl achter in de tuin een grote overkapping aanwezig is. Deze overkapping maakt het mogelijk om ook bij minder weer comfortabel buiten te zitten. De combinatie van bestrating, kunstgras en de palmboom geeft de tuin een verzorgde en sfeervolle uitstraling. Achter in de tuin bevindt zich daarnaast een berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of extra opslag.

## BIJZONDERHEDEN

- Deze woning is ruim, verzorgd en direct prettig bewoonbaar.
- De leefruimte op de begane grond is royaal en praktisch ingedeeld.
- De moderne afwerking geeft de woning een rustige en eigentijdse uitstraling.
- De visgraatvloer, zwarte accenten en paneeldeuren zorgen voor een stijlvol geheel.
- De tuin biedt volop ruimte om buiten te zitten, te eten en te ontspannen.
- De grote overkapping maakt de tuin ook bij minder weer goed bruikbaar.
- De garage, oprit, ingebouwde kasten en berging bieden veel praktische opslagruimte.
- Het buitenschilderwerk van de kozijnen is in 2025 professioneel uitgevoerd.
- De woning beschikt over energielabel C en een Nefit cv-ketel uit 2018.
- Een klein gedeelte aan de voorzijde is in gebruik van de gemeente.

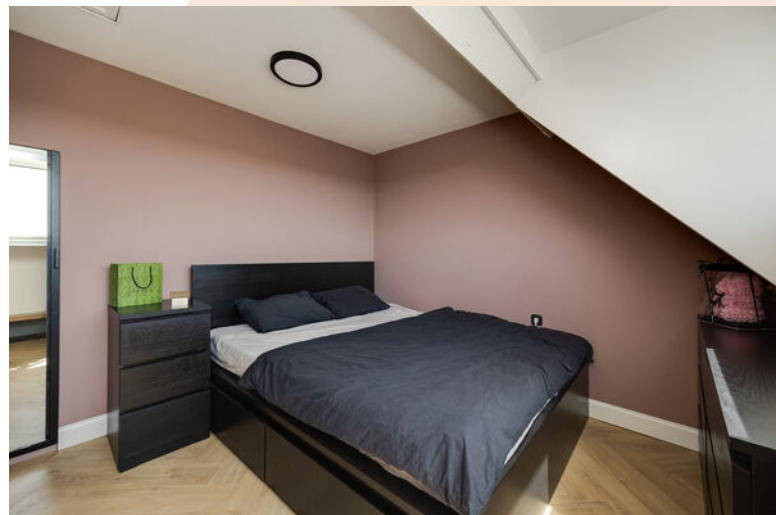


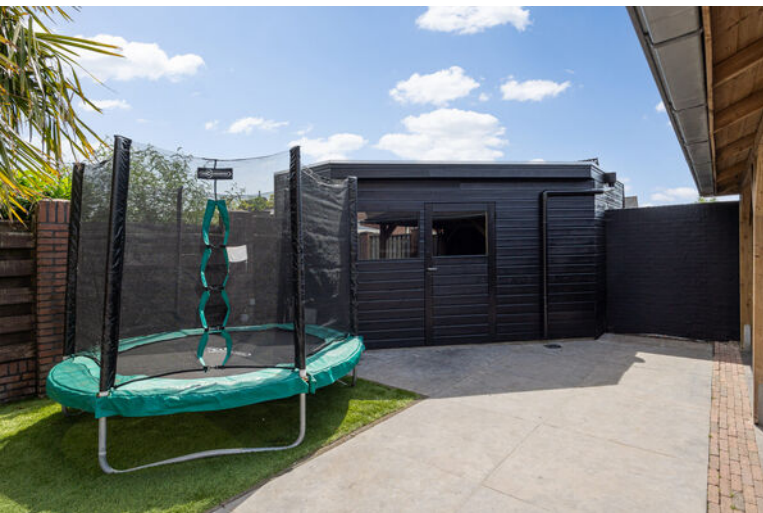














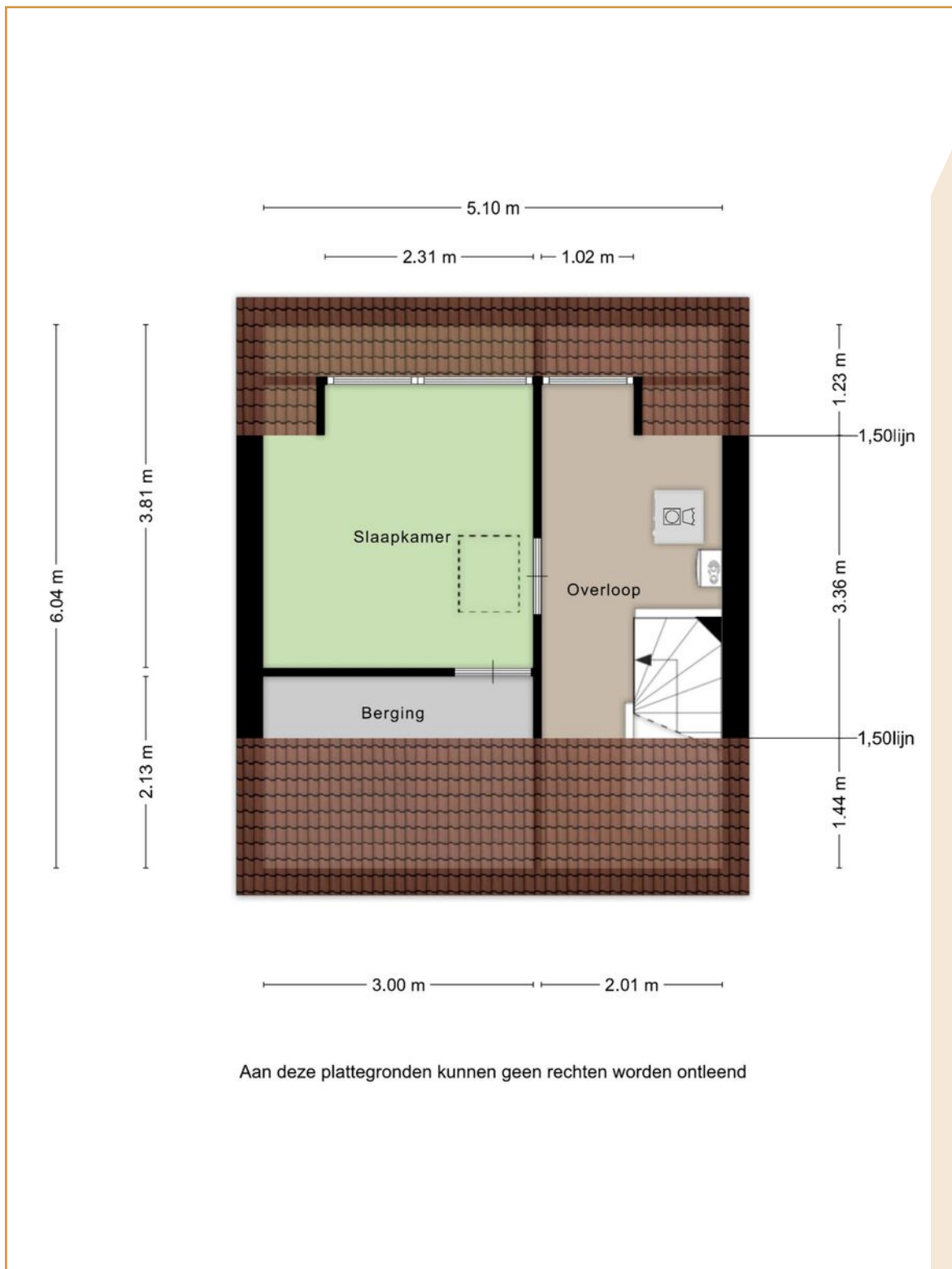
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Algemene informatie

## **BROCHURE**

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## **VOORBEHOUDEN**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

## **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De 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. De opgegeven maten en oppervlakten zijn daarom uitsluitend indicatief. Noch verkoper noch makelaar aanvaarden aansprakelijkheid voor afwijkingen in de maatvoering.

## **NVM VOORWAARDEN**

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele algemene consumentenvoorwaarden van de NVM. Deze zijn verkrijgbaar via [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl).

## **FINANCIERING**

Het is raadzaam dat een kandidaat-koper vooraf inzicht heeft in de financiële mogelijkheden alvorens een bod uit te brengen. Indien gewenst kunnen wij kandidaten in contact brengen met een onafhankelijke financiële dienstverlener.

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

Bij woningen van vóór 1995 wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

## **WAARBORG SOM / BANKGARANTIE**

Na het financieringsvoorbehoud dient de koper een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten of stellen, ter grootte van 10% van de koopsom.

## **VRAGEN?**

Voor vragen naar aanleiding van deze brochure of de bezichtiging kun je uiteraard contact met ons opnemen.



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

**Telefoon**

0411 212 601

**Email**

[info@vandervenmakelaardij.nl](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

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

