BART uw makelaar

Mgr. Verhoevenlaan 19, Oisterwijk

Vraagprijs € 650.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een karakteristieke, multifunctionele halfvrijstaande woning met ruime privacy biedende tuin? Dan is deze verrassende woning zeker iets voor jou!

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • **bartuwmakelaar.nl**

Welkom bij Mgr. Verhoevenlaan 19

Ben jij op zoek naar een fijn, karakteristiek en groot huis met een praktijk/kantoorruimte aan huis? Een woning waar je leeft én werkt als een koning? Staak die zoektocht maar! Deze verrassende woning aan de Monseigneur Verhoevenlaan – een van de oudste en hoogstgelegen straten - is, met haar ligging in het prachtige Oisterwijk en zeeën aan ruimte helemaal klaar om jou tal van mogelijkheden te bieden. Kom je het zelf ontdekken?

Omgeving

In de nabije omgeving van de Monseigneur Verhoevenlaan, een pittoreske straat in het sowieso al pittoreske Oisterwijk, vind je alles wat je nodig hebt. Zo zijn in de directe omgeving verschillende speeltuinen, supermarkten, sportvoorzieningen, gezondheidscentra en (basis)scholen gelegen en zijn tevens de KVL en het station vlakbij. Je woont op loopafstand van het gezellige Oisterwijkse centrum, met al haar winkelvoorzieningen en eet- en drinkgelegenheden, maar ook vlakbij diverse prachtige natuurgebieden zoals de Oisterwijkse Bossen en Vennen, de Kampina en de Loonse en Drunense Duinen. Er is hier dus voor iedereen, of je nu een stads- of natuurmens bent (of allebei), wat wils!

Hoewel je in Oisterwijk weinig zal missen, verplaats je je eenvoudig en snel naar dorpen en steden in de omgeving. Oisterwijk beschikt namelijk niet alleen over goede openbaar vervoersvoorzieningen en een eigen station, maar is met haar uitvalswegen ook gunstig gesitueerd ten opzichte van Tilburg (slechts 7km naar het centrum), Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Top, toch?

Algemeen

De woning is gebouwd rond 1930 en beschikt over 10 zonnepanelen (2012). Zoals bovengenoemd leent deze woning zich uitstekend voor een woon/werk-combinatie, mede vanwege de aparte opgang en ingang en de werk/studeer/prakrijkruimte met lichtkoepel achter de woning. Heb je een kleine auto? Dan kan je via de poort de zeer ruime binnenplaats oprijden.

Indeling

Begane grond

Je stapt de woning binnen in de hal, waar je de vernieuwde meterkast, de trapopgang en de deur naar de woonkamer kan vinden.

En die woonkamer? Daar kan je door de ruimte, de aangename hoeveelheid lichtinval en de sfeervolle look en feel gemakkelijk een leuk zit- en eetgedeelte creëren. Waar in het zitgedeelte aan de voorzijde de voetjes lekker omhoog kunnen bij de tegelkachel, kan je achterin de kamer een eettafel plaatsen. Dit hoeft overigens niet. Waarom? Omdat de keuken, in het volgende vertrek, zo ruim van opzet is dat de eettafel ook hier kan staan. Dat is dus helemaal aan jou! De woonkeuken is verder voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en heteluchtoven. De landelijke vloer geeft een karakteristieke touch aan het geheel.
Wanneer je verder doorloopt kom je terecht in de bijkeuken, waar je de HR cv-ketel (Remeha w28eco), een handige bergkast, een bergzolder (via het luik) en toegang tot de binnenplaats vindt. Daarna bereik je de badkamer met bubbelbad, inloopdouche, hangend closet en een dubbel wastafelmeubel. Voorbij de badkamer kom je uit in de wachtkamer met een aparte toiletruimte voorzien van een hangend closet. De wachtkamer heeft een aparte ingang.
De werk-, studeer of praktijkruimte is ruim van opzet en heeft een lichtkoepel voor extra lichtinval. Vervolgens heeft het tussenportaal ook een lichtkoepel, net als een bergkast en de doorgang naar de tuinkamer en garage. Ja, je leest het goed! Naast de werkruimte beschikt de woning ook nog over een tuinkamer met grote schuifpui en een ruime garage met openslaande deuren, die je eventueel ook nog bij de praktijk zou kunnen betrekken. Wat een ruimte! Wat ga jij hier alemaal realiseren?

Eerste verdieping
Via de trap in de hal kom je terecht op de eerste verdieping, waar je toegang hebt tot drie slaapkamers.
Alle kamers, waarvan één iets kleinere en twee grotere kamers, beschikken over een raam voor natuurlijke ventilatie en een fijne hoeveelheid lichtinval. De laatstgenoemde kamers zijn beiden geschikt als master bedroom of kinderkamer, terwijl de derde en kleinere kamer bijvoorbeeld kan dienen als hobby- of studeerkamer. Een tweede optie is om een muur tussen twee van de drie kamers weg te halen, om zo een extra grote kamer te creëren. Of maak je van de kleinere kamer een bij de master bedroom horende inloopkast? De mogelijkheden zijn oneindig!

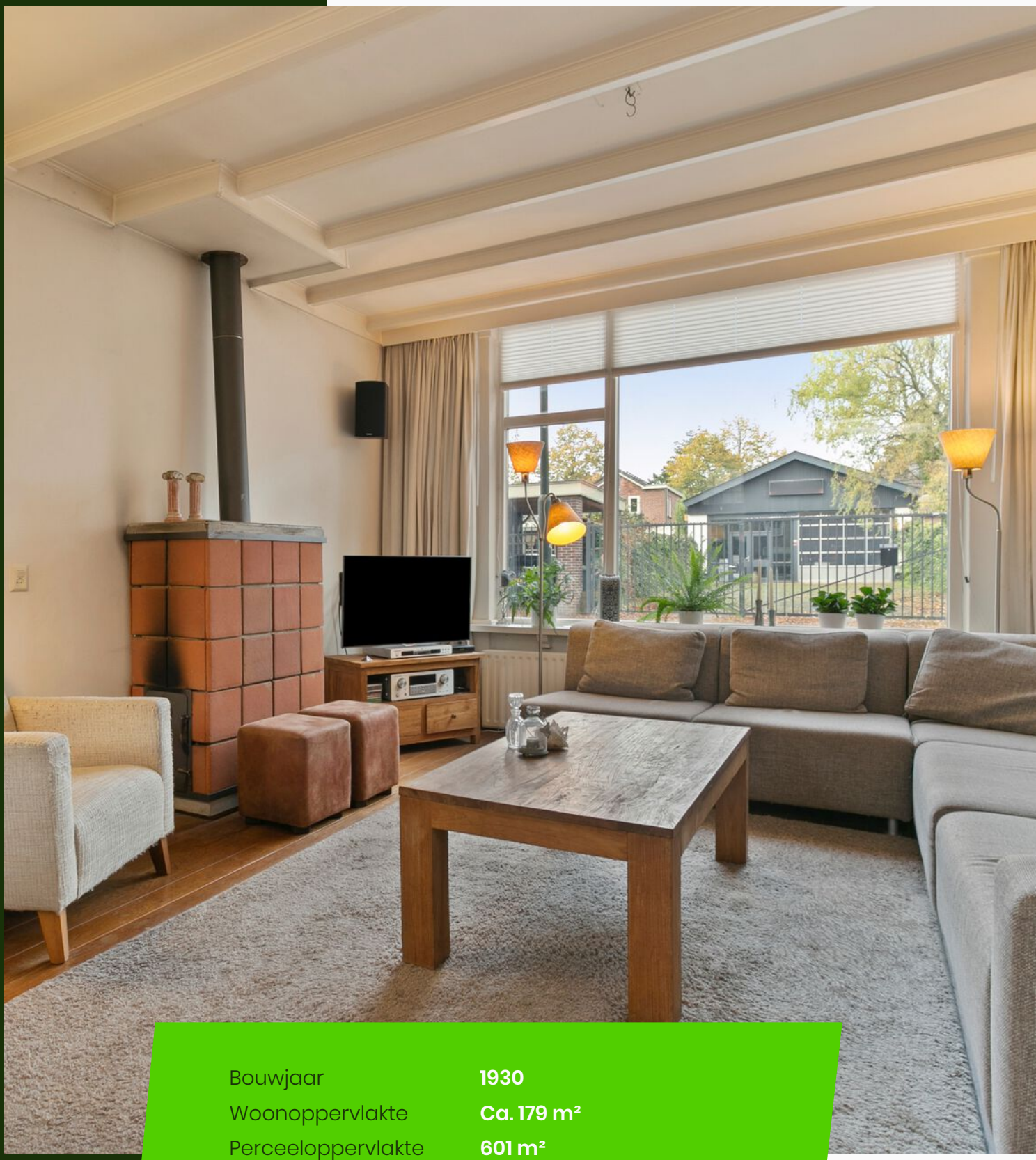
Tweede verdieping
De zolder van de woning komt in de vorm van een vierde slaapkamer, waar je na wat klus- en stijl-werk goud in handen hebt. Je hebt hier bijvoorbeeld de optie om de karakteristieke details, zoals het schuine dak en de balken, in tact houden en te laten

samenwerken met nieuwe moderne features. Zo behoud je toch een stukje authenticiteit van vroeger, maar ga je wel mee met de tijd. De kamer beschikt tevens over een dakkapel.

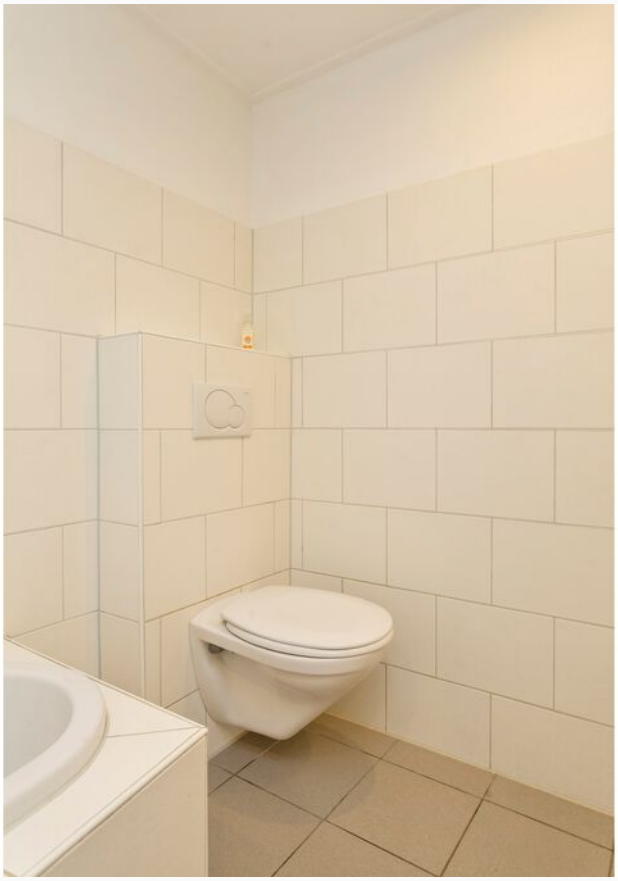
Tuin
Last but not least lopen we via de binnenplaats en garage of via de tuinkamer, de mooie privacybiedende tuin in. Hier is in 2022 een nieuwe schutting geplaatst en beschik je over een vijver, terras, diverse beplanting (o.a. hoog- en laagstam appelbomen, peer, zwarte walnoot) en een gazon. Achterin de tuin bevindt zich een open tuinhuis – hier is het heerlijk koel in de zomer en beleef je de tuin optimaal.
Vanuit de tuin heb je een prachtig uitzicht op de 19e eeuwse neogotische kruisbasiliek de Petruskerk. De tuin is aangelegd volgens de FeelGood-filosofie.
Door de ruimte in deze tuin kan jij hier de buitenruimte van je dromen creëren. Door de grootte van de tuin heb je altijd wel ergens een plekje in de zon en/of schaduw.
Ready? Set. Go!

Bijzonderheden
- Multifunctionele gezinswoning;
- In een pittoreske wijk in het prachtige en gewilde Oisterwijk;
- Ideaal voor woon/werk-combinatie;
- Perfecte locatie tussen de stad en de natuur;
- Vier prima slaapkamers;
- Tuinkamer, garage, binnenplaats en riante tuin;
- Ruime binnenplaats (nieuwe schutting 2022) waar je auto('s), aanhanger en fietsen kwijt kunt. Maar je kunt er ook heerlijk genieten van de ochtendzon!
- Ideale praktijk/werkruimte met aparte opgang en ingang; zelfs mogelijkheid voor een dubbele praktijk;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.

Energielabel

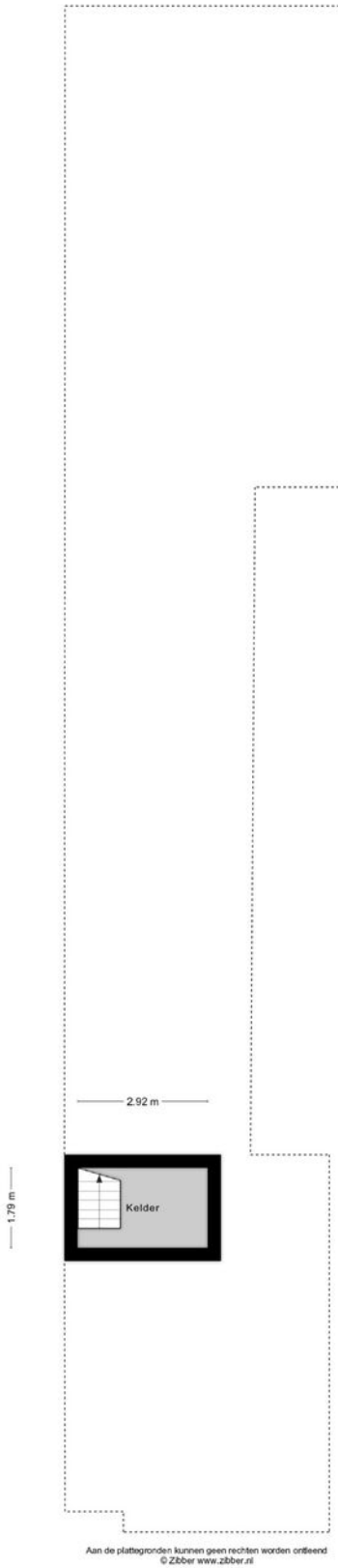


Bouwjaar	**1930**
Woonoppervlakte	**Ca. 179 m²**
Perceeloppervlakte	**601 m²**
Tuin oppervlakte	**Ca. 392 m²**
Inhoud	**Ca. 782 m²**
Aantal kamers	**7**
Aantal slaapkamers	**4**

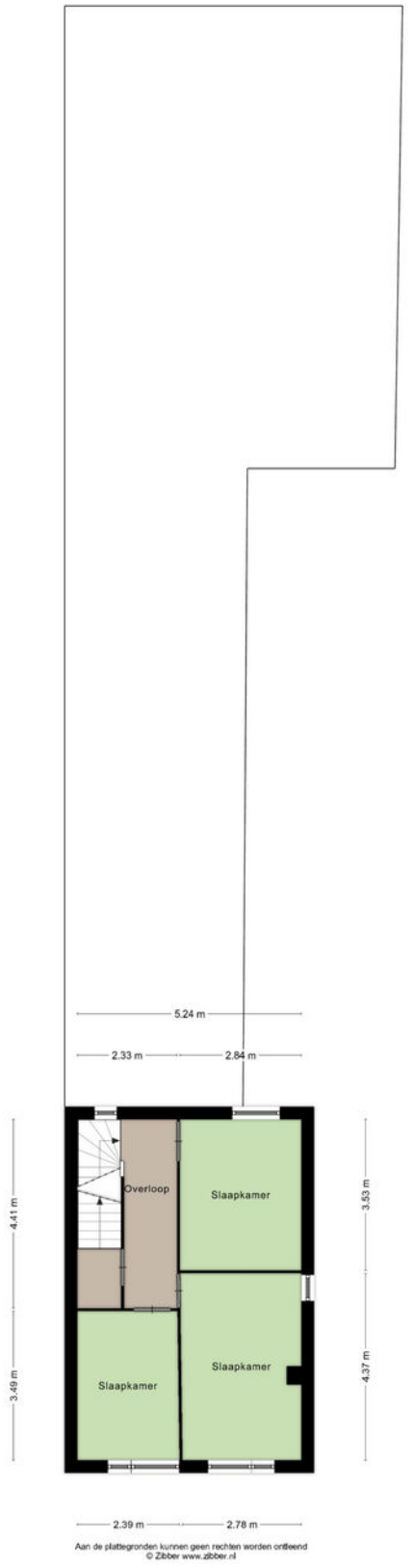


Plattegrond

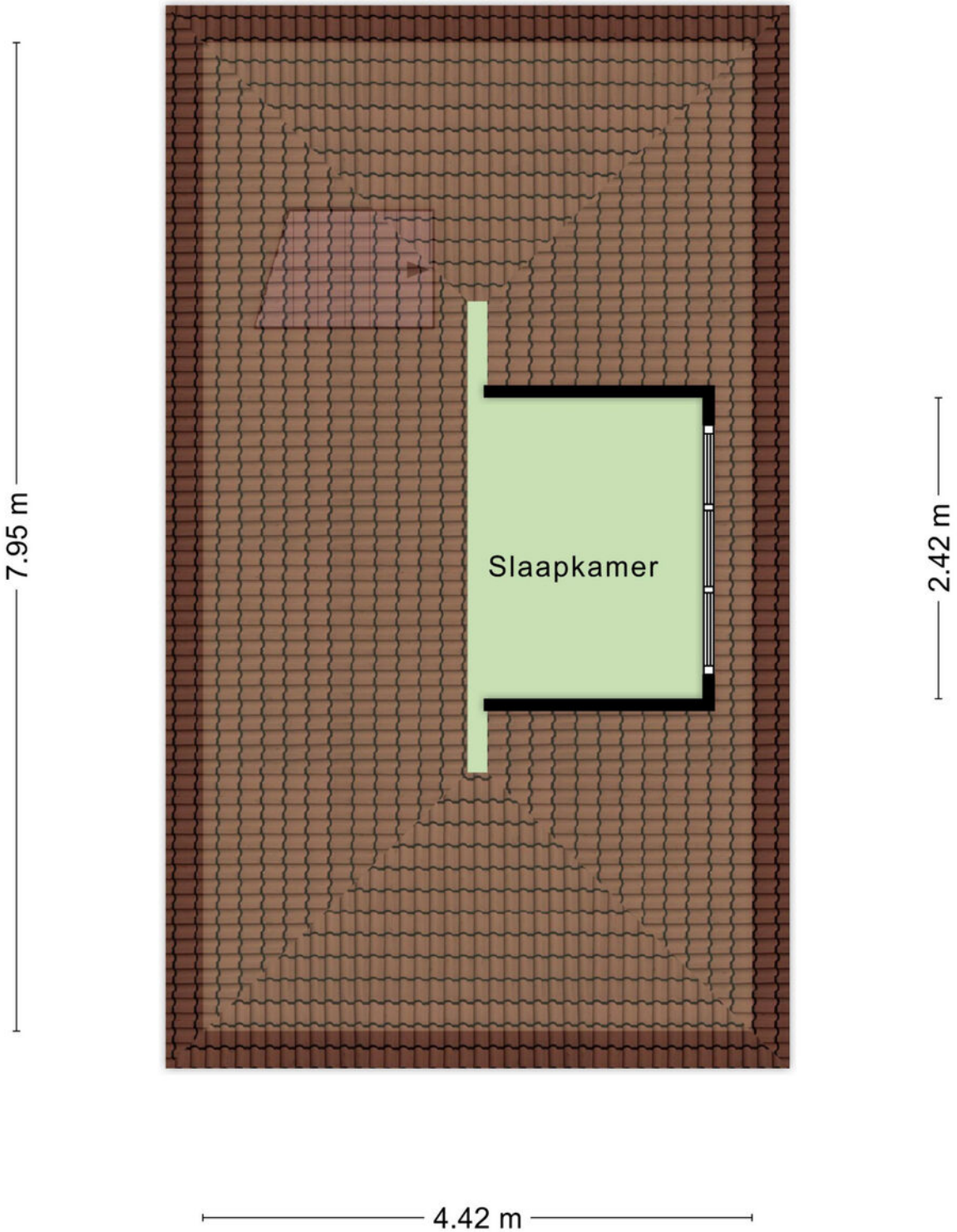
Plattegrond



Plattegrond

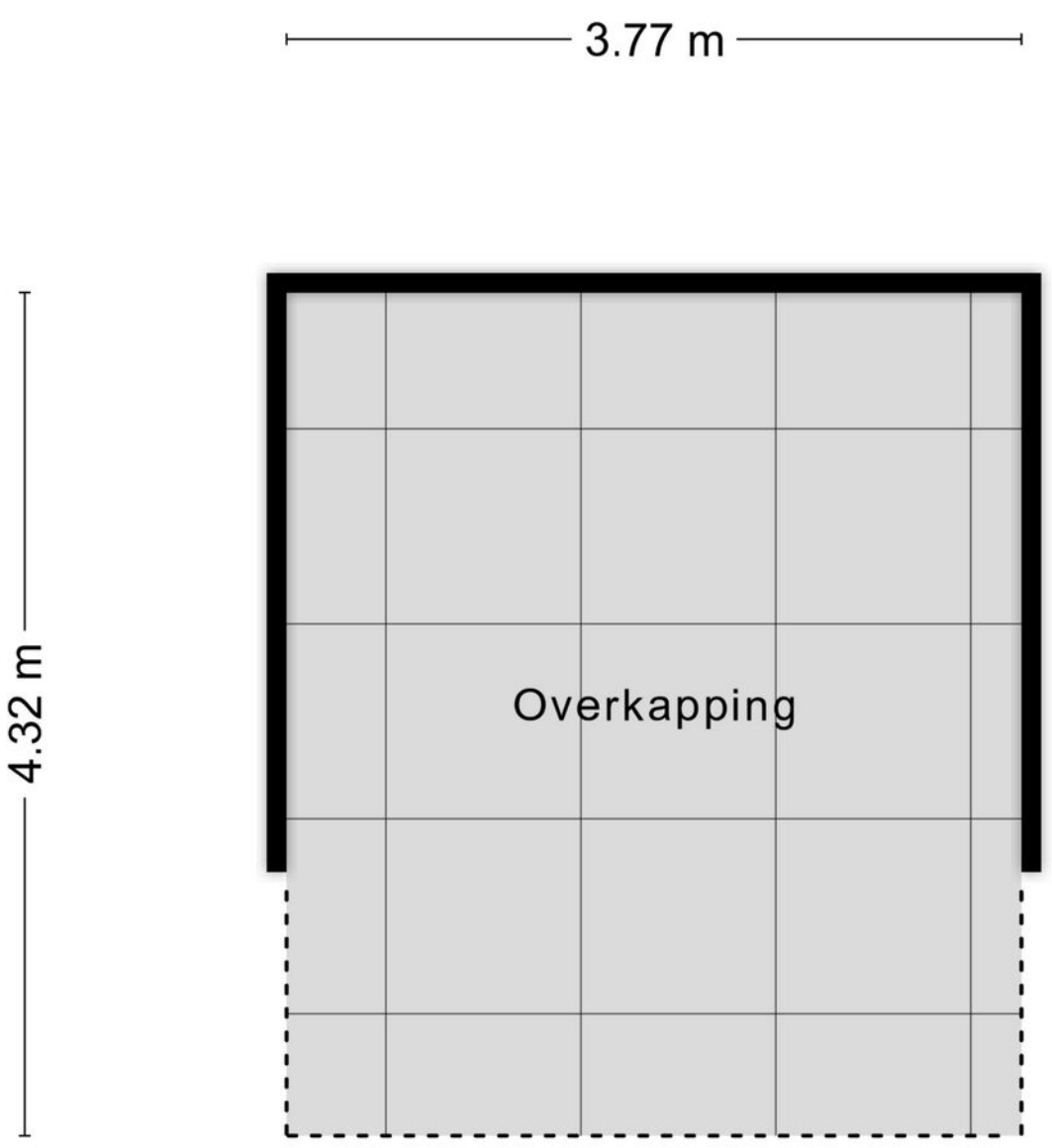


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

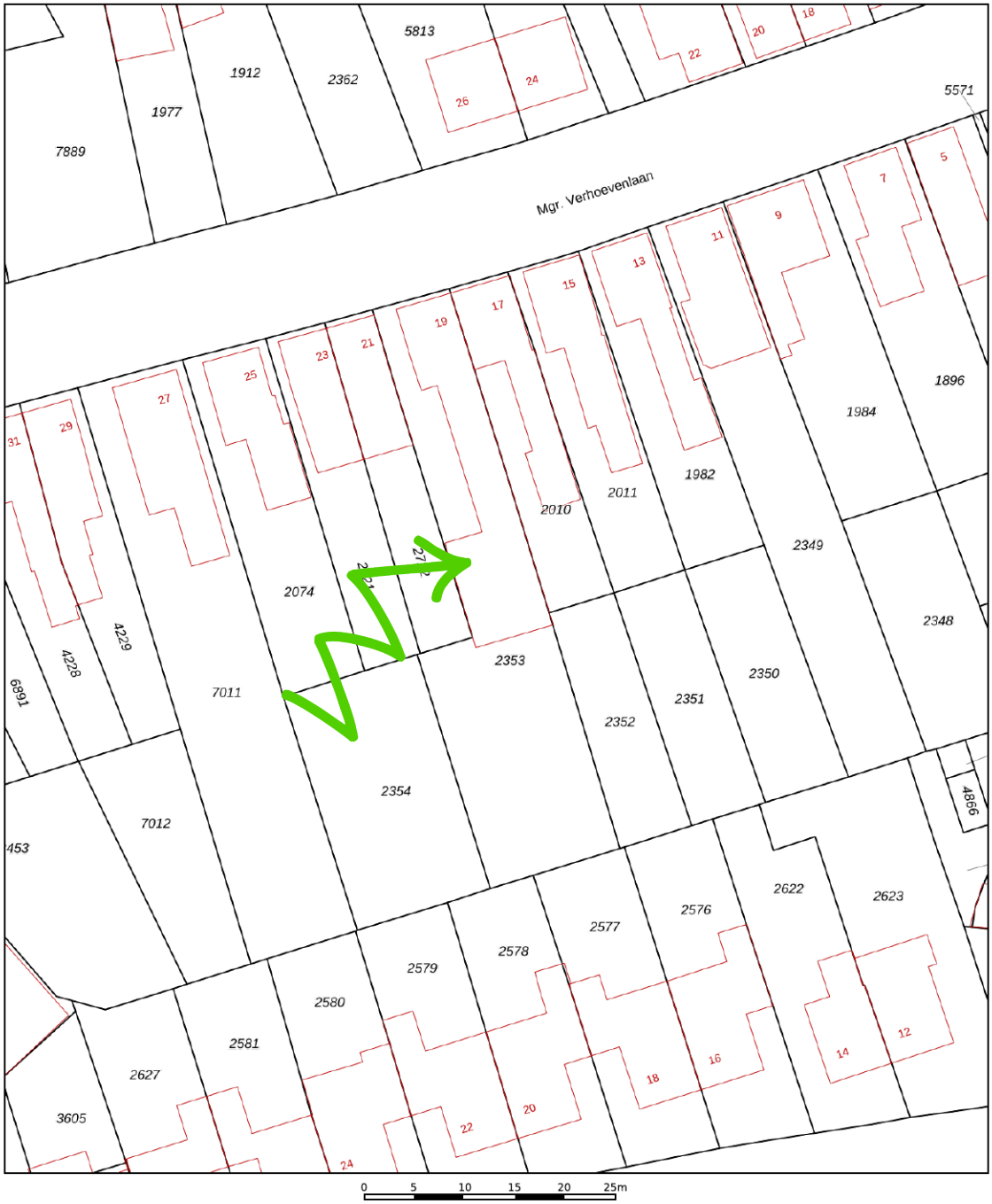


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mgr.VerhoevenIn19Ois



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

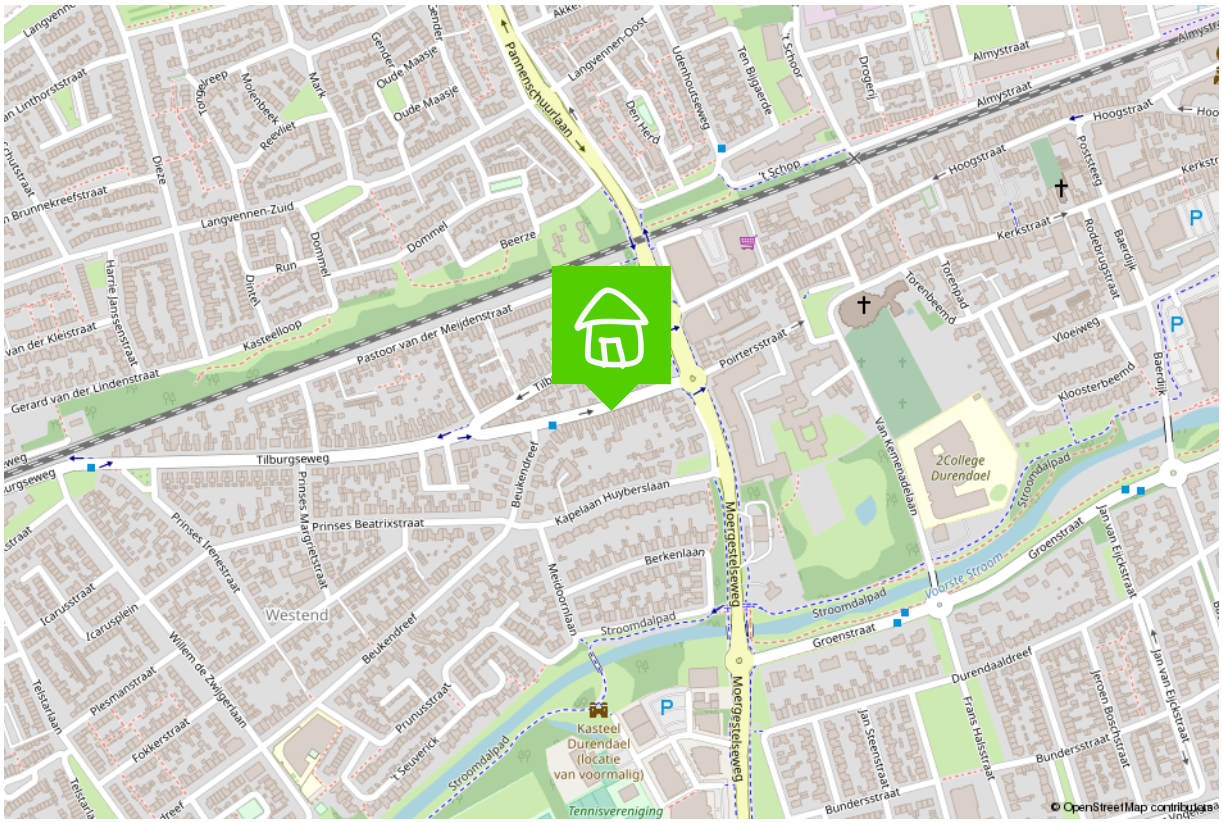
Kadastrale gemeente	Oisterwijk
Sectie	A
Perceel	2353

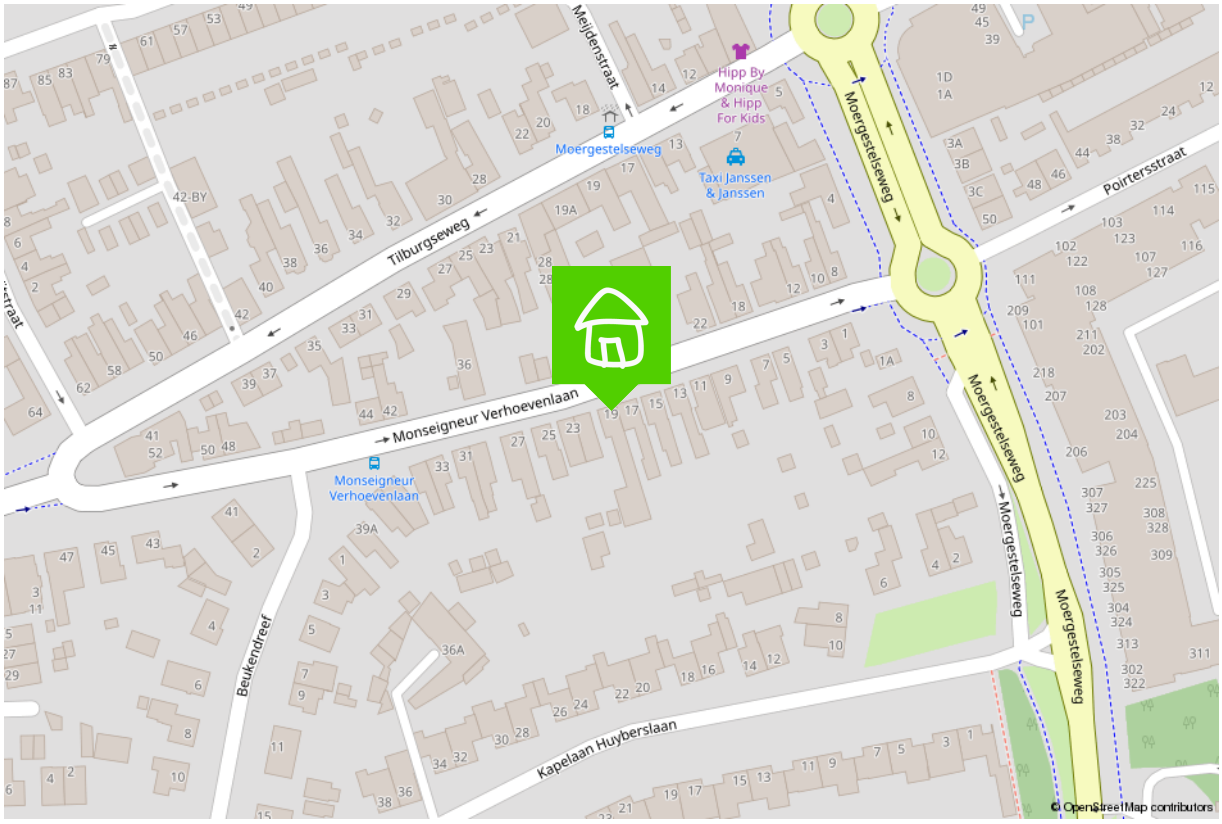
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 2021
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





Wonen in Oisterwijk

Oisterwijk: historie, sfeer en groen
Oisterwijk kent een rijke geschiedenis. Het is in 1212 gesticht door de hertog van Brabant en kreeg meteen stadsrechten en een eigen jaarmarkt. Die historie proef je nog steeds als je vandaag wandelt over de Lind met de herenhuizen, het oude Raadhuis en de monumentale lindeboom. Oisterwijk is niet voor niets door de ANWB genomineerd als 'mooiste dorp van Nederland'. Wie wil daar nu niet wonen?

Inmiddels telt Oisterwijk bijna 20.000 inwoners en de huizenmarkt bestaat voor 68% uit koopwoningen. Verder is het dorp van alle moderne gemakken voorzien. De vele winkels, gezondheidscentra, sportclubs, een openluchtbad (het Staalbergven) en natuurlijk de befaamde eet- en drinkgelegenheden in het bruisende centrum maken het een prettige plek om te wonen, werken en leven.

Makelaar aan huis in Oisterwijk
Zelf heb ik 26 jaar in Oisterwijk gewoond en ook nu nog kom ik er graag als makelaar. Zo heb ik hier de afgelopen jaren vele woning verkocht, aangekocht maar ook getaxeerd. Ik ben dus goed op de hoogte van de ins en out van de lokale huizenmarkt en de verschillende wijken, maar weet ook hoe het is om er zelf te wonen.

Zo heeft Oisterwijk veel te bieden op het gebied van kunst en cultuur. Natuurlijk is de De Lind met haar exclusieve winkels en galeries, maar ook de Leerfabriek KVL. Dat was eens een verlaten fabrieksterrein langs het spoor, maar is nu een unieke hotspot om te eten en drinken, van kunst te genieten, te dansen en te beleven. Maar ik heb ook warme herinneringen aan het Natuurtheater en boscafé De Rode Lelie, een openluchttheater op een prachtige plek aan de rand van Oisterwijk.

Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn actieve social media kanalen!

/bartuwmakelaar

/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, ‘de grote stad’. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: “Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda beoordeling 9.7

Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkst. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onder-handelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonduren of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.
Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip ‘optie’ wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?
Nee. Onder ‘kosten koper’ vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer
Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?

Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • **bartuwmakelaar.nl**

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar