

BART **uw makelaar**



Pastoor van der Meijdenstraat 35, Oisterwijk

Vraagprijs € 489.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een instapklare, luxe afgewerkte en energiezuinige tussenwoning met verrassend diepe achtertuin? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Pastoor van der Meijdenstraat 35**

Werkelijk heerlijk thuiskomen of thuisblijven; daar is dit prachtige huis aan de Pastoor van der Meijdenstraat in Oisterwijk meer dan geschikt voor! De stijlvolle woning is er met haar instapklare look en feel, hoogwaardig afwerkingsniveau, optimaal benutte ruimtes en vier slaapkamers helemaal klaar voor om jouw favoriete plek te worden. De vraag is: ben jij dat ook?

Omgeving

De woning staat in een ruim opgezette straat met veel parkeergelegenheid, in het prachtige en pittoreske Oisterwijk. In de nabije omgeving van de Pastoor van der Meijdenstraat vind je werkelijk alles wat je hartje begeert: supermarkten, winkels, scholen, speeltuinen, kinderopvangen en sportaccommodaties zijn allemaal in de buurt gelegen.

Je bent binnen vijf minuten fietsen in het vernieuwde Willem van der Aa-Park, maar ook in het centrum van Oisterwijk met al haar winkelveorzieningen en eet- en drinkgelegenheden. Tevens wordt het dorp omgeven door diverse prachtige natuurgebieden zoals de Oisterwijkse Bossen en Vennen, de Kampina, het landgoed Nemerlaer en landgoed de Rosep. Er is hier dus voor iedereen, of je nu een stads- of natuurliefhebber bent, wat wils!

Hoewel je in Oisterwijk weinig zal missen, zijn de uitvalswegen richting Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch eenvoudig en snel te bereiken.

Indeling

Begane grond

Je komt de woning binnen in de nette entree, waar je achtereenvolgens de meterkast en de moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje zal ontdekken. De hal zet meteen de toon met haar eigentijdse details, zoals de stoere zwarte taatsdeur en de gietvloer. Op naar de living!

En die woonkamer is wat men bedoelt met mooi wonen. Je kan hier gemakkelijk een apart zit- en eetgedeelte realiseren, zoals de huidige bewoners dat hebben gedaan.

Terwijl de voetjes heerlijk omhoog kunnen op de bank nabij de tuin aan de achterzijde (bij de grote raampartijen), eet je gezellig met zijn allen in het eetgedeelte aan de open keuken. Het fijnste van alles is dan ook dat de living zo netjes is afgewerkt, dat hier alleen nog maar jouw eigen meubels missen.

Over de keuken gesproken. Deze komt in een witte, moderne look en feel en is voorzien van diverse soorten inbouwapparatuur en veel werk- en bergruimte. Het eiland middenin de keuken, wat een extra luxe uitstraling verzorgt, zal je ook niet zijn ontgaan. Dat wordt dagelijks kokkerellen in stijl, terwijl je door de open opstelling gewoon kan blijven kletsen met het gezelschap aan tafel.

Eerste verdieping

Middels de speelse wenteltrap in de woonkamer kom je op de overloop van de eerste verdieping. Op deze woonlaag bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer die de woning rijk is. Let's have a look.

De grootste slaapkamer ligt over de volledige breedte van de woning aan de achterzijde en is voorzien van veel daglichttoetreding door de raampartijen, nette afwerkingen en meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste meubels. De rustige kleurencombinatie, samen met de mooie vloer, maken dit een ideale hoofdslaapkamer. De twee kleinere kamers aan de voorzijde zijn tevens netjes afgewerkt en goed te gebruiken als kinderkamers. Dankzij de ruime slaapkamer op de tweede verdieping kun je (een van) deze extra ruimtes flexibel benutten. Wat dacht je van een thuiswerkplek, een fitnessruimte of zelfs een luxe inloopkast?

Nog niet overtuigd? Dan is het de hoogste tijd om de moderne badkamer te gaan bekijken, die met haar inloopregendouche de juiste omstandigheden biedt om even fijn te ontspannen na een lange dag. Verder beschik je hier over een hangend closet, een modern wastafelmeubel en een handige kast.

Tweede verdieping

Wanneer je de vaste trap volgt naar de tweede verdieping, kom je terecht op de ruime zolder van de woning. Hier ontdek je de CV-ketel, de aansluitingen voor wasapparatuur en – veel belangrijker – de vierde en laatste slaapkamer.

En dat is niet de minste! Dit is namelijk een tweede grote slaapkamer, met dakraam, die over alle elementen beschikt om een gave master bedroom te vormen onder het sfeervolle schuine dak.

Tuin

Last but not least, gaan we kijken naar de moderne, netjes aangelegde tuin op het zonnige zuiden. Deze is via de tuindeur in de woonkamer te bereiken en beschikt over een heerlijk lounge-terras in de zon, graspartijen, een handige vrijstaande berging én een achterom.

Kortom: de buitenruimte is dé ultieme plek om lekker neer te ploffen en te genieten van het zonnetje, de frisse lucht en elkaar. Genieten maar.

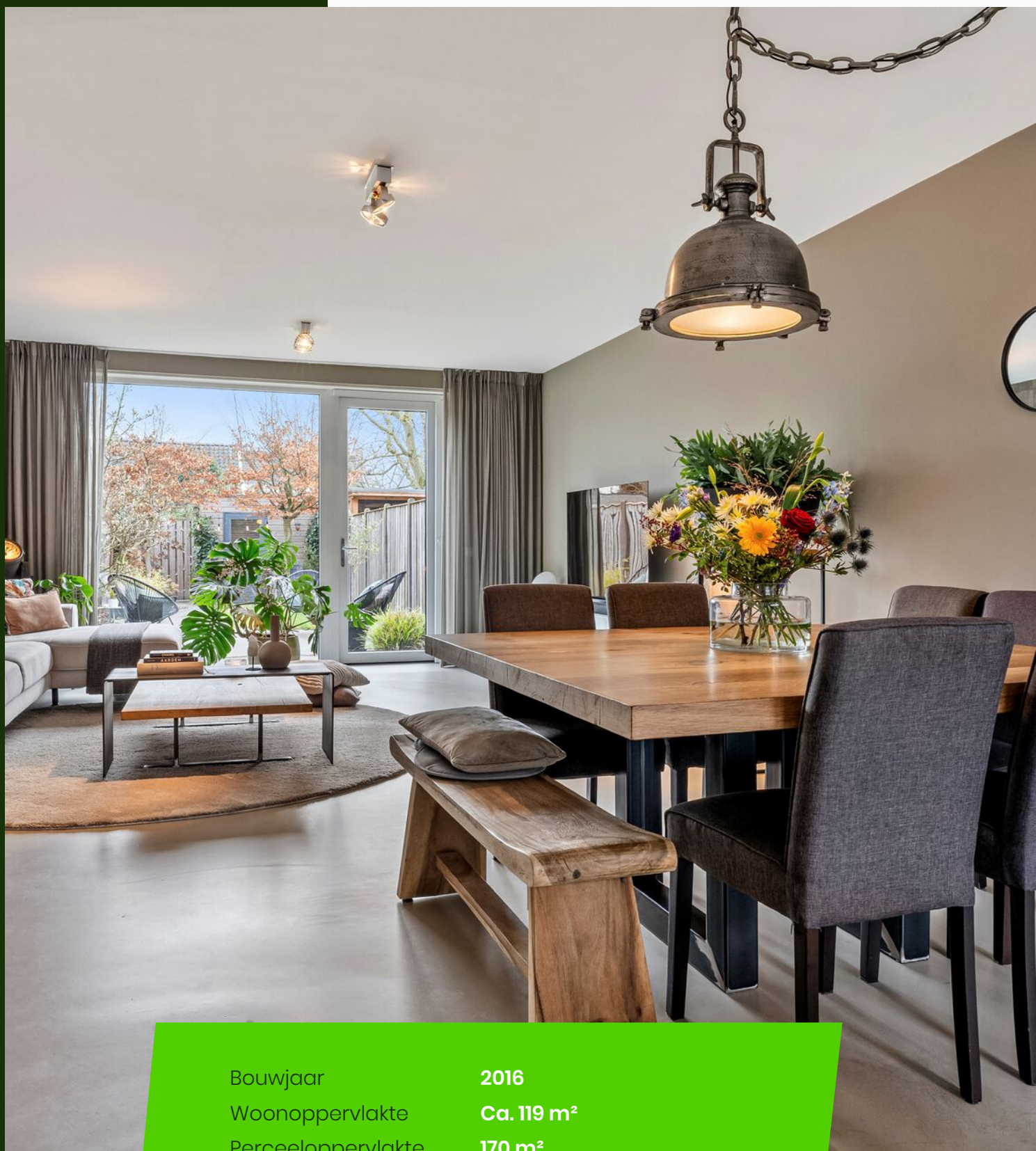
Bijzonderheden:

- Super sfeervolle instapklare woning in Oisterwijk;
- In een rustige woonstraat in een kindvriendelijke wijk;
- Top afgewerkt, goed onderhouden en gave styling alom;
- Royale woonkamer met mooie strakke vloer;
- Moderne en luxe keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Vier nette slaapkamers;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- Mooie en gezellige achtertuin met berging;
- Alle ruimte en mogelijkheden om je eigen wensen in vervulling te laten gaan;
- Vlakbij het Oisterwijkse centrum, maar niet middenin de drukte;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **A**





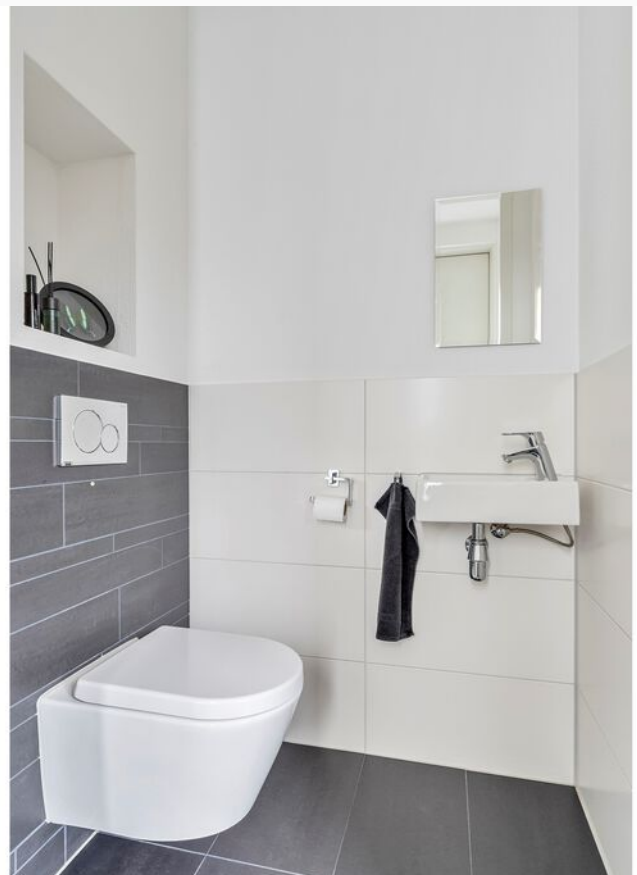
Bouwjaar	2016
Woonoppervlakte	Ca. 119 m ²
Perceeloppervlakte	170 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 82 m ²
Inhoud	Ca. 425 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





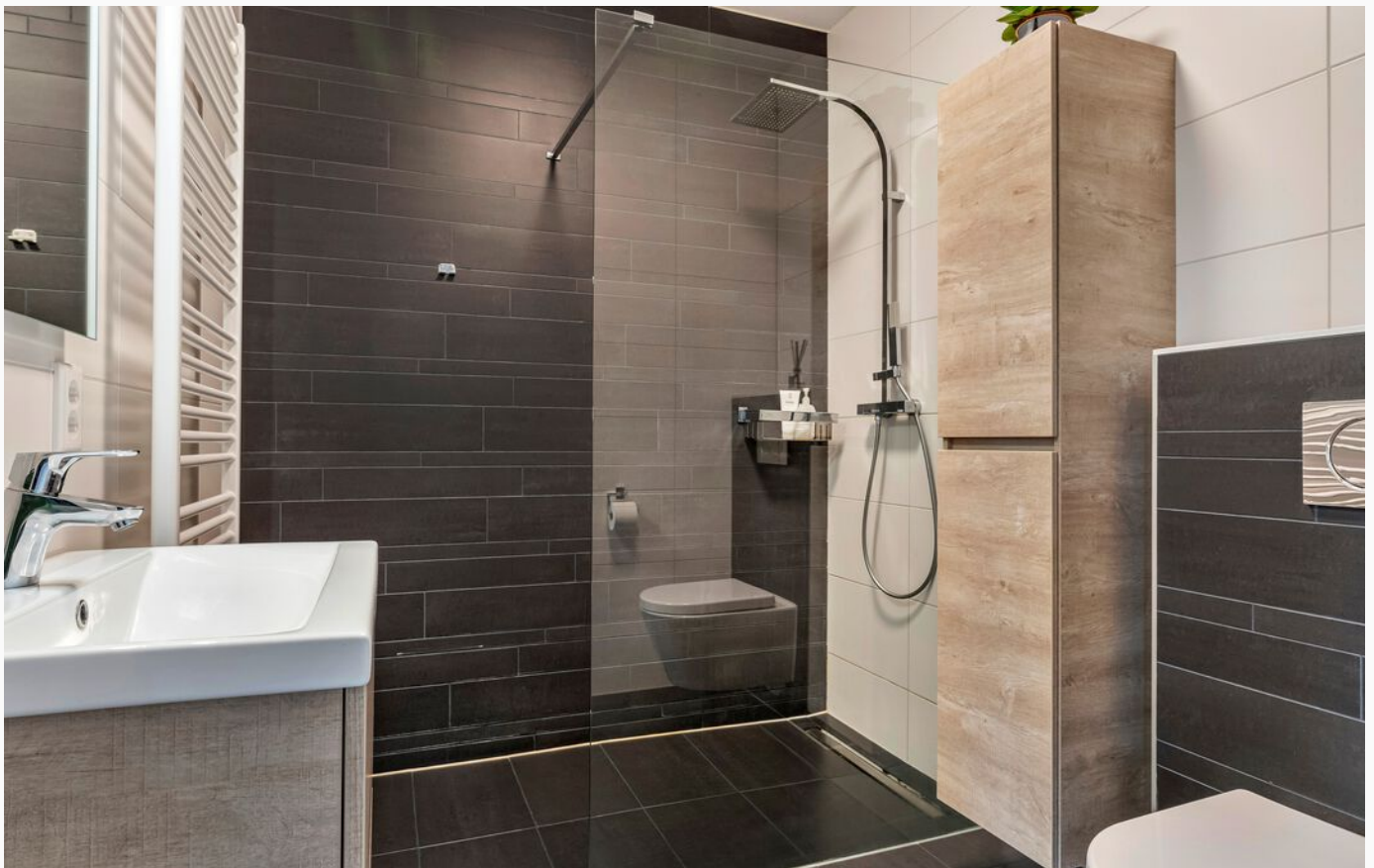














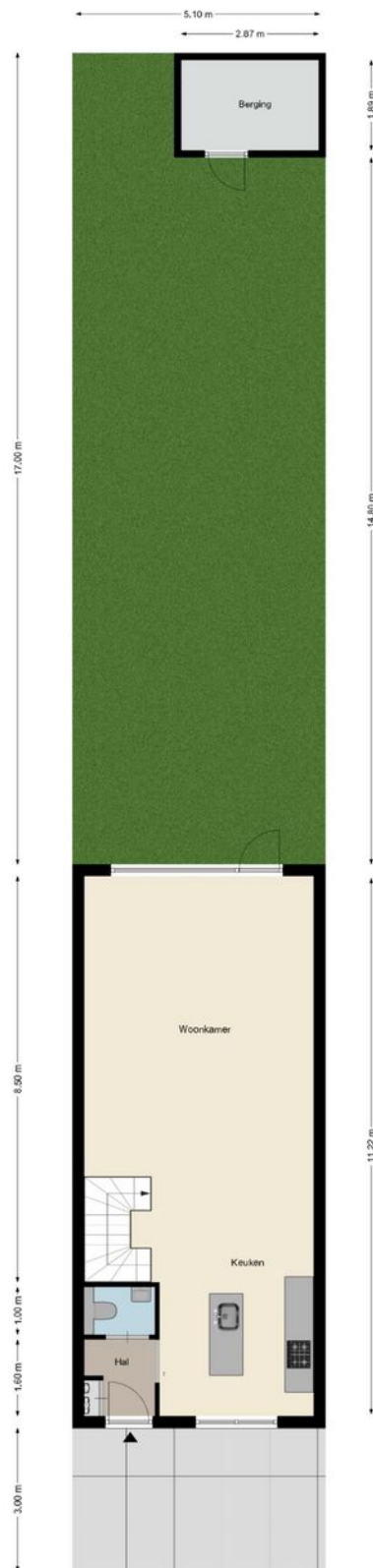






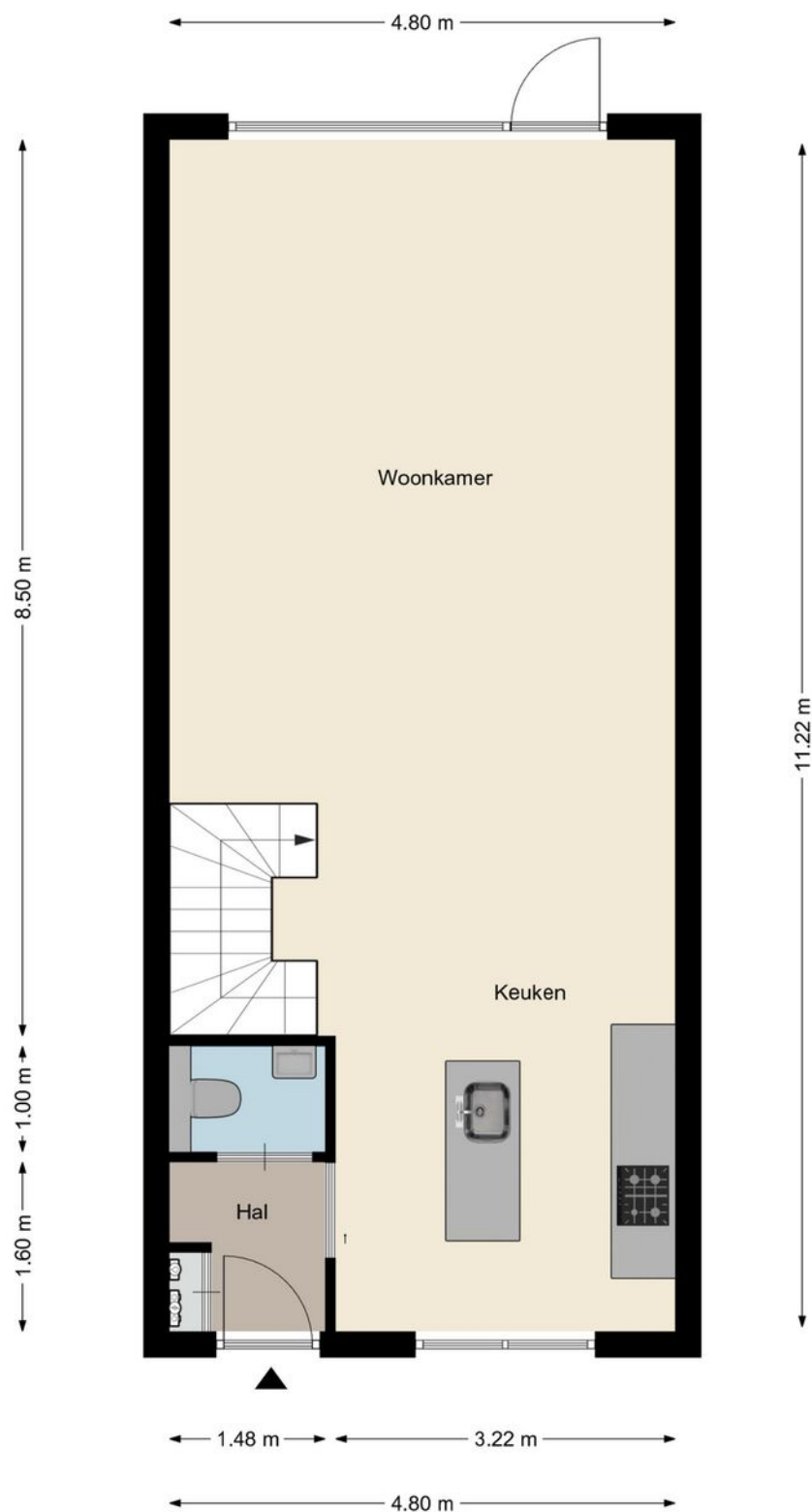


Plattegrond



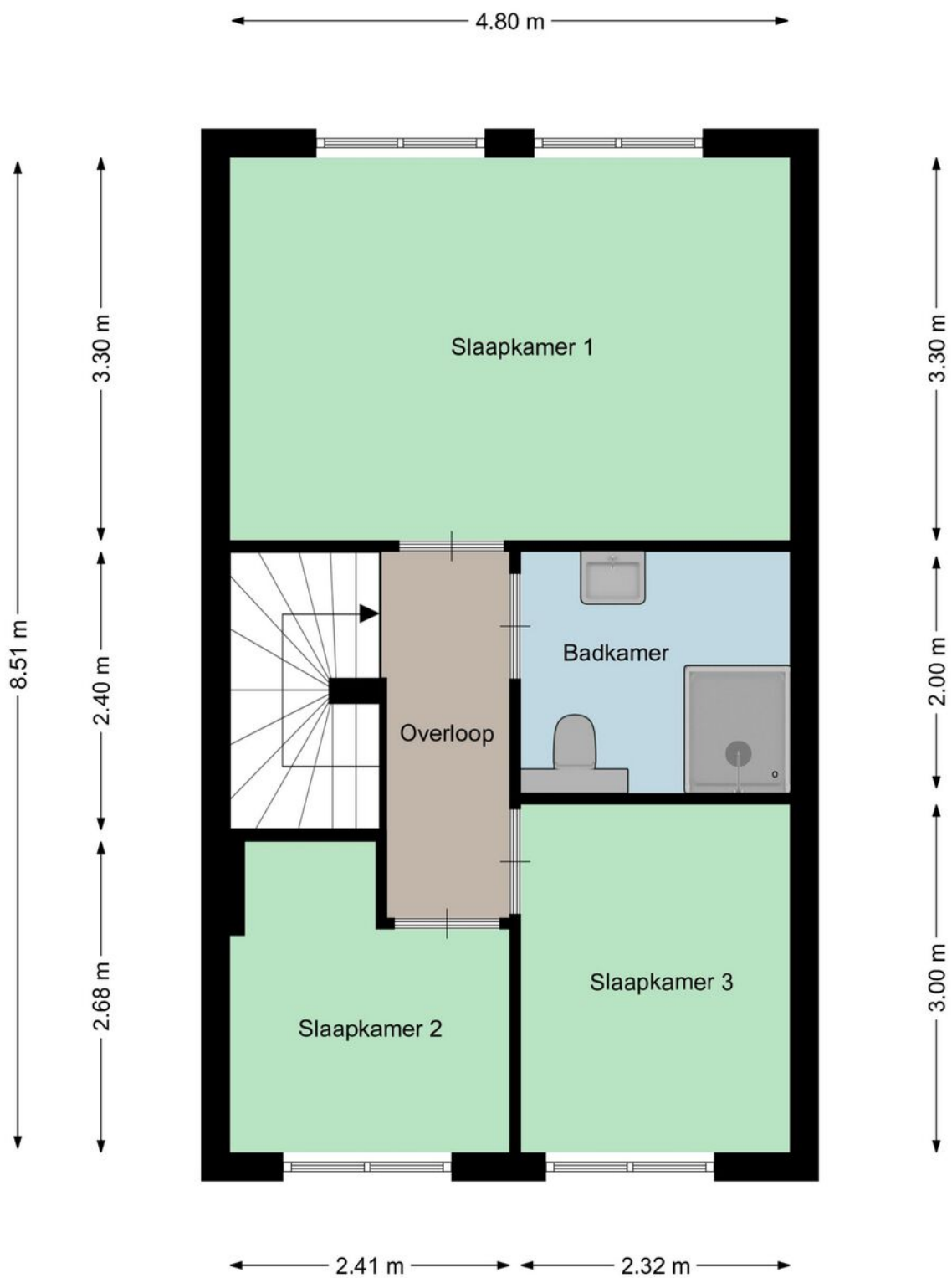
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLUEK www.studiobluek.nl

Plattegrond



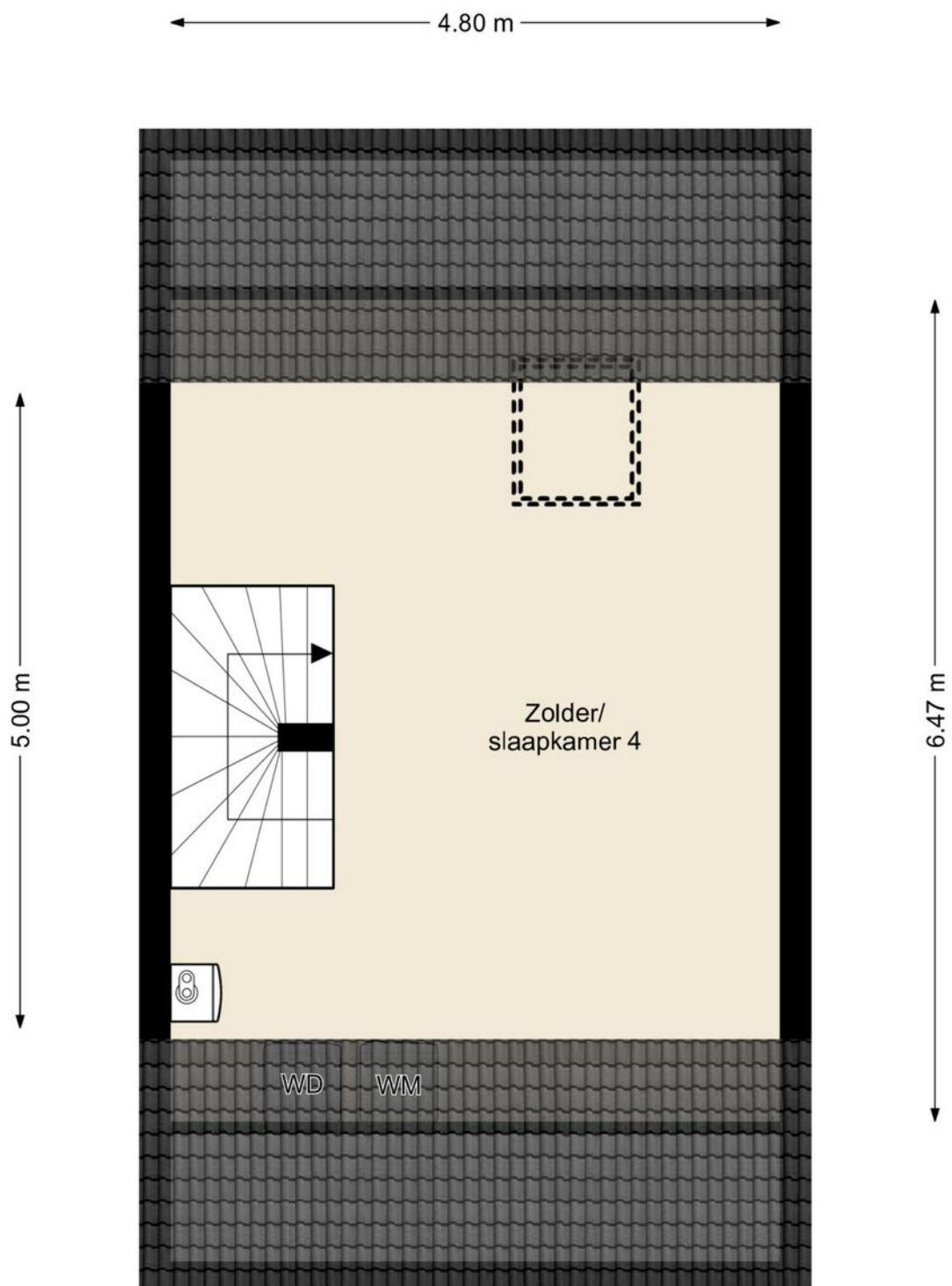
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond

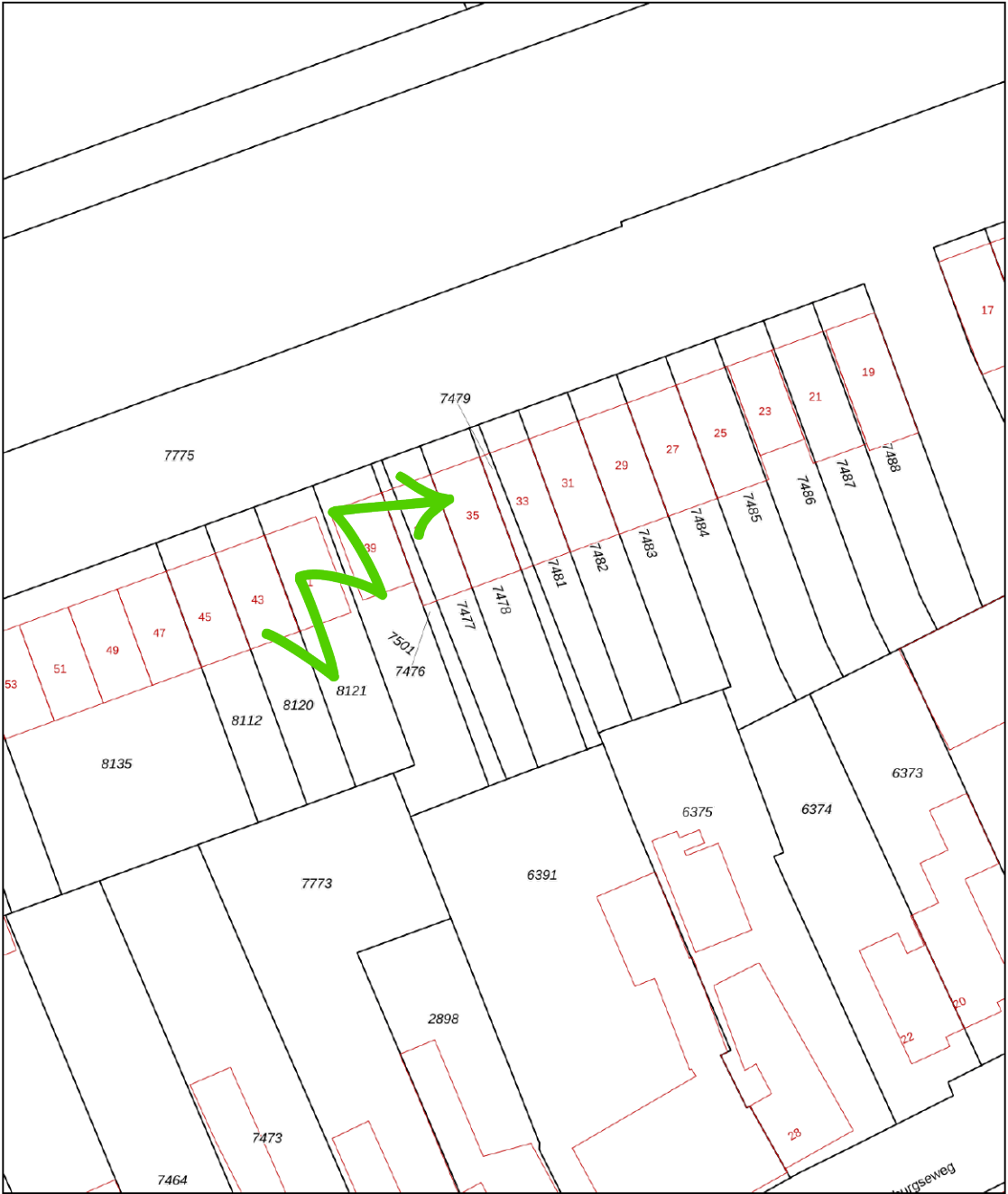


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



12345
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

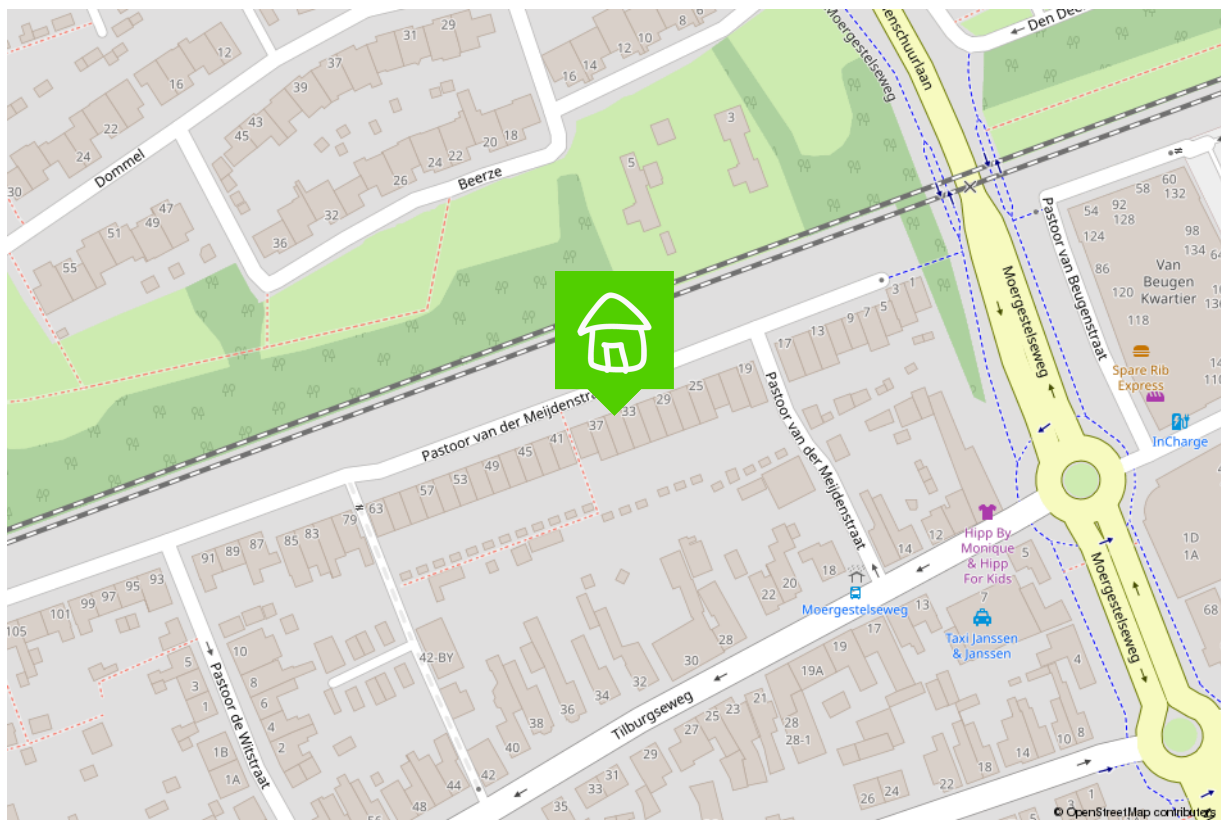
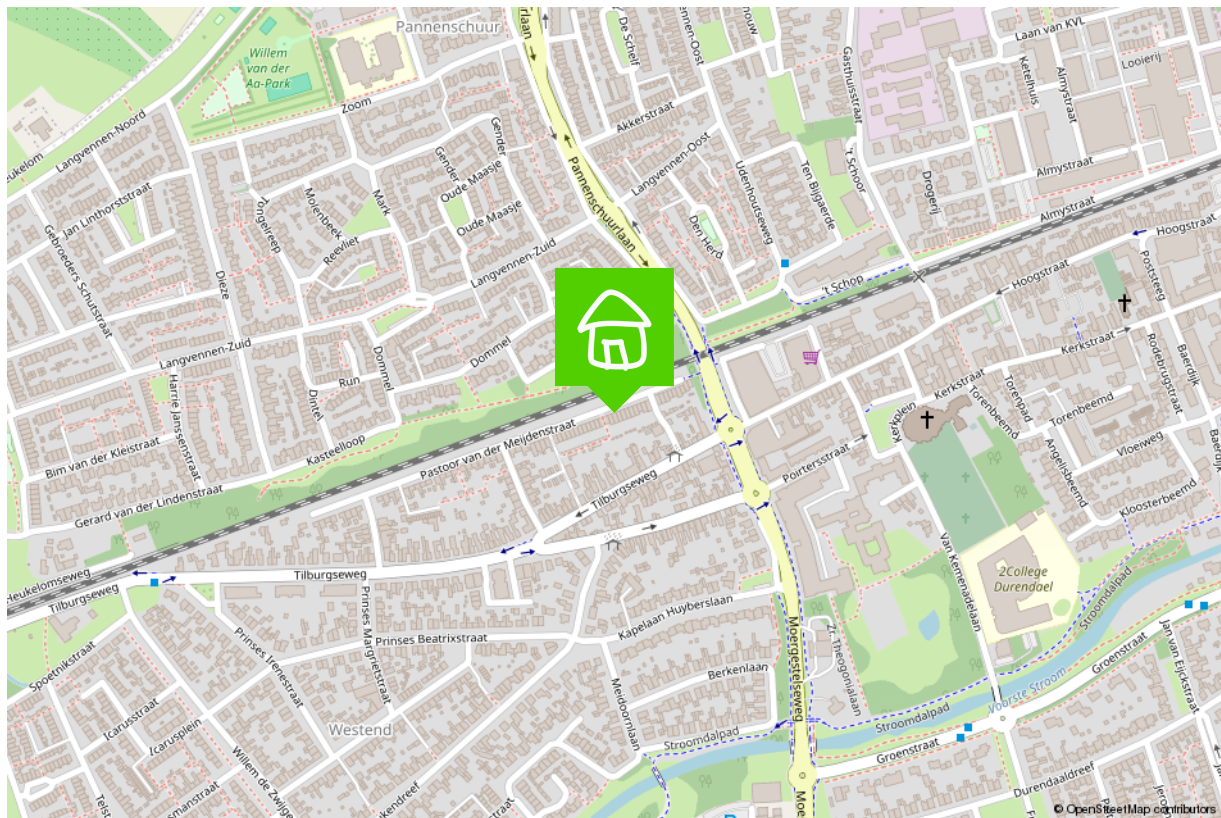
Kadastrale gemeente Oisterwijk
Sectie A
Perceel 7478

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 woningen 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 galleries, 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 belangrijkste. 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 onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden 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 bidders 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 ontleen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

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

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar