

BART uw makelaar



Telstarlaan 48, Oisterwijk

Vraagprijs € 469.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een mooie en ruime gezinswoning met zonnige achtertuin en een vrijstaande garage? Dan is dit je kans.

Welkom bij **Telstarlaan 48**

Wees welkom in deze sfeervolle, instapklare woning met garage, die de afgelopen jaren van top tot teen is aangepakt. Met een ruime woonkamer met moderne keuken, vier nette slaapkamers, moderne badkamer en een zonnige achtertuin is dit een huis die elke dag een lach op je gezicht tovert.

Omgeving

Aan de Telstarlaan in Oisterwijk woon je in een prettige, kindvriendelijke woonomgeving waar ruimte, groen en gemak op een natuurlijke manier samenkomen. De auto kun je fijn voor de deur parkeren, achter het huis of in de garage. Kinderen kunnen hier veilig spelen bij een van de vele speelvoorzieningen in de wijk. De brede opzet van de straat, de vele groenvoorzieningen en de rustige sfeer maken dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Oisterwijk staat sowieso bekend als één van de meest geliefde woonplaatsen van Brabant. De combinatie van een sfeervol dorpscentrum, het bruisende verenigingsleven, de uitstekende voorzieningen en een prachtige natuurlijke omgeving maakt het wonen hier bijzonder aantrekkelijk. Op korte fietsafstand vind je diverse winkels, sport- en recreatievoorzieningen, speelveldjes en scholen. Ook de uitvalswegen richting Tilburg, Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend bereikbaar.

Ben je een natuurliefhebber? Dan word je vast en zeker blij door de prachtige omliggende natuur, alsmede door de diverse wandelroutes langs o.a. de Voorste Stroom, de vennen en de grazende koeien in het agrarische buitengebied, de Pierenberg en het Galgenven. Geen zorgen: je kan onderweg zeker stoppen voor een koffietje of wijntje.

Indeling

Begane grond

Via de nieuwe voordeur kom je binnen in de strakke hal, waar je de uitgebreide meterkast en de toiletruimte met hangend closet en fonteintje zal ontdekken. Op naar de woonkamer!

En die woonkamer is wat men bedoelt met modern wooncomfort. Je kan hier gemakkelijk een apart zit- en eetgedeelte aan weerszijden van de ruimte, zoals de huidige bewoners dat hebben gedaan. Terwijl de voetjes heerlijk omhoog kunnen op de bank aan de voorzijde, eet je gezellig met zijn allen in het eetgedeelte nabij de keuken.

De nette afwerkingen alom vallen direct op: een tegelvloer met vloerverwarming, gestucte wanden en plafond, inbouwspots, hoge plinten en vernieuwde binnendeuren zorgen voor een rustige en moderne uitstraling.

In de keuken, die dus aan de rechter achterzijde van de woonkamer gesitueerd is, kan jij heerlijk kokkerellen in stijl. De moderne keuken komt in een donkere look en feel en hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, combimagnetron, Smeg inductiekookplaat, vaatwasser, Quooker en afzuigkap. Vanuit hier is midels een loopdeur de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer die de woning rijk is.

De grootste slaapkamer ligt over de volledige breedte van het huis aan de voorzijde. Deze ruimte is mooi afgewerkt, aangenaam licht, ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en andere gewenste slaapkamermeubels en voorzien van een inbouwkast en airconditioning. Kortom: uitermate geschikt als master bedroom. Aan de achterzijde liggen de overige, maar zeker niet minder fijne, slaapkamers. Deze ruimtes kan je bijvoorbeeld goed inzetten als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

De moderne badkamer vormt het overige vertrek in het midden van de verdieping en lijkt, met haar voorzieningen en moderne betegeling, zo uit een woonblad te komen. En dat niet alleen: de badkamer is uitgerust met een heerlijk ligbad, een mooie inloopregendouche, een dubbele wastafelmeubel en een hangend closet. Ontspanning is hier gegarandeerd!

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is volwaardig in gebruik genomen en in 2024 voorzien van dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor is hier veel extra ruimte en daglicht ontstaan. Ook geen vervelend detail: de verdieping is afgewerkt met een visgraat PVC-vloer.

Vanuit de overloop bevindt zich een aparte berg-/wasruimte met de aansluitingen voor wasapparatuur en de HR cv-ketel uit 2018. Hier zijn voorbereidingen gemaakt om naast het wasmachine nog een wasbak te maken. Tevens liggen er leidingen en zijn er afvoeren aanwezig als men een douchecabine zou willen plaatsen.

De ruime vierde slaapkamer met dakkapel die zich op deze verdieping bevindt is ook voorzien van een airconditioning. Hoe jij deze mooie en sfeervolle zolderkamer gaat inzetten, is helemaal aan jou.

Tuin

Achter de woning ontdek je een zonnige achtertuin met een groot betegeld terras, beplanting, een overkapping en voldoende ruimte om verschillende leuke zitplekken te creëren. Achterin staat tevens een ruime vrijstaande garage, die niet alleen veel bergruimte biedt, maar ook beschikt over een watervoorziening zowel koud als warm water.

Bijzonderheden:

- Mooi en modern afgewerkte woning in Oisterwijk;
- Zeer netjes afgewerkt en goed onderhouden;
- Ruime living met tegelvloer;
- Moderne keuken voorzien diverse inbouwapparatuur;
- Vier nette slaapkamers;
- Moderne badkamer met ligbad en inloofdouche;
- Zonnige achtertuin met garage;
- Vloerverwarming over de volledige begane grond;
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Airconditioning in slaapkamer voorzijde eerste verdieping en slaapkamer tweede verdieping;
- Elektrische rolluiken zolderkamer;
- Dakkapellen aan voor- en achterzijde geplaatst in 2024;
- Vloerisolatie aangebracht in 2018;
- Spouwmuurisolatie aangebracht in 2021;
- Dakisolatie uit 2024;
- Leidingwerk, riolering en trappen vernieuwd;
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label A





Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte	Ca. 112 m ²
Perceeloppervlakte	132 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 38 m ²
Inhoud	Ca. 392 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4











































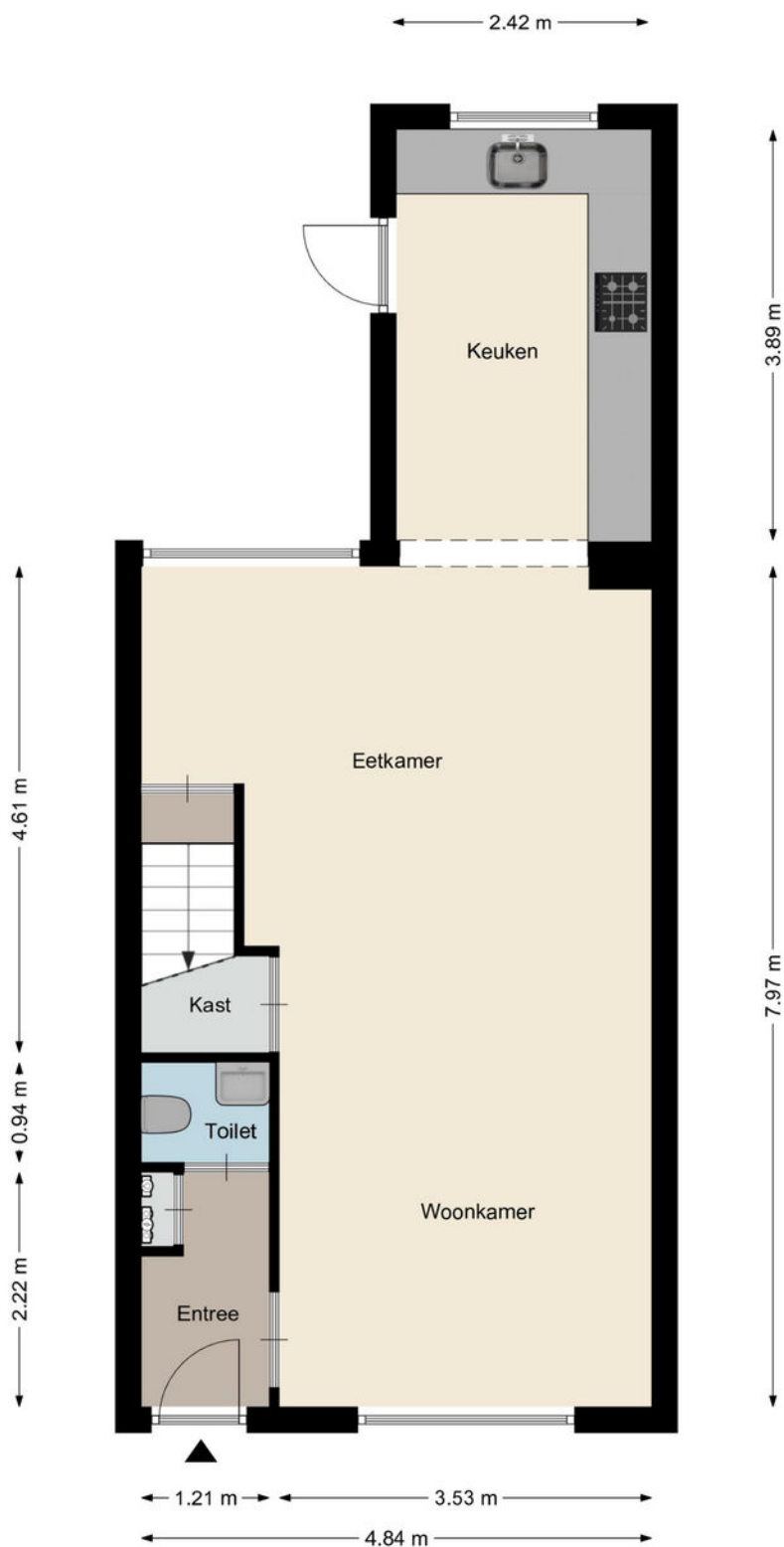


Plattegrond



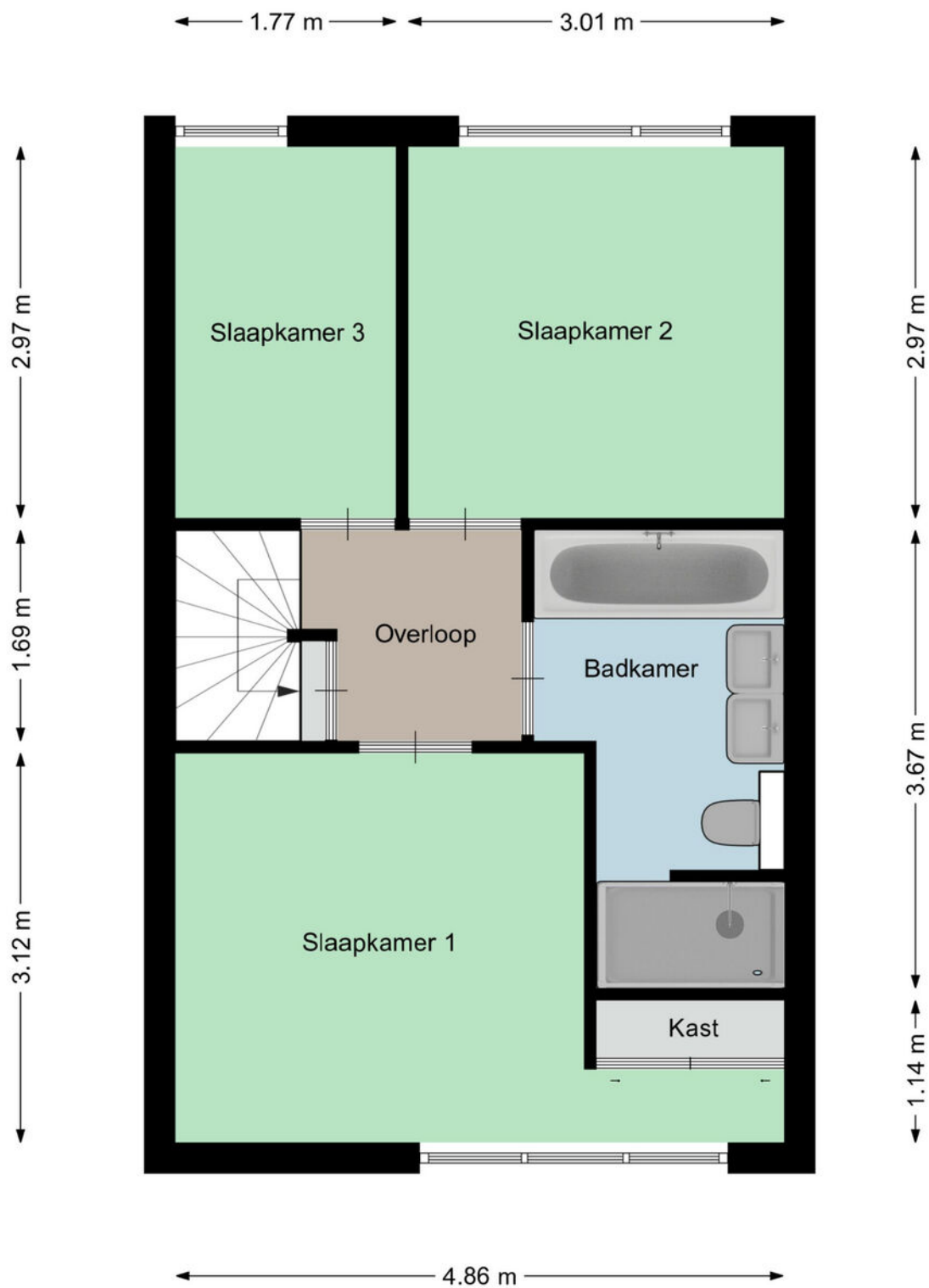
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



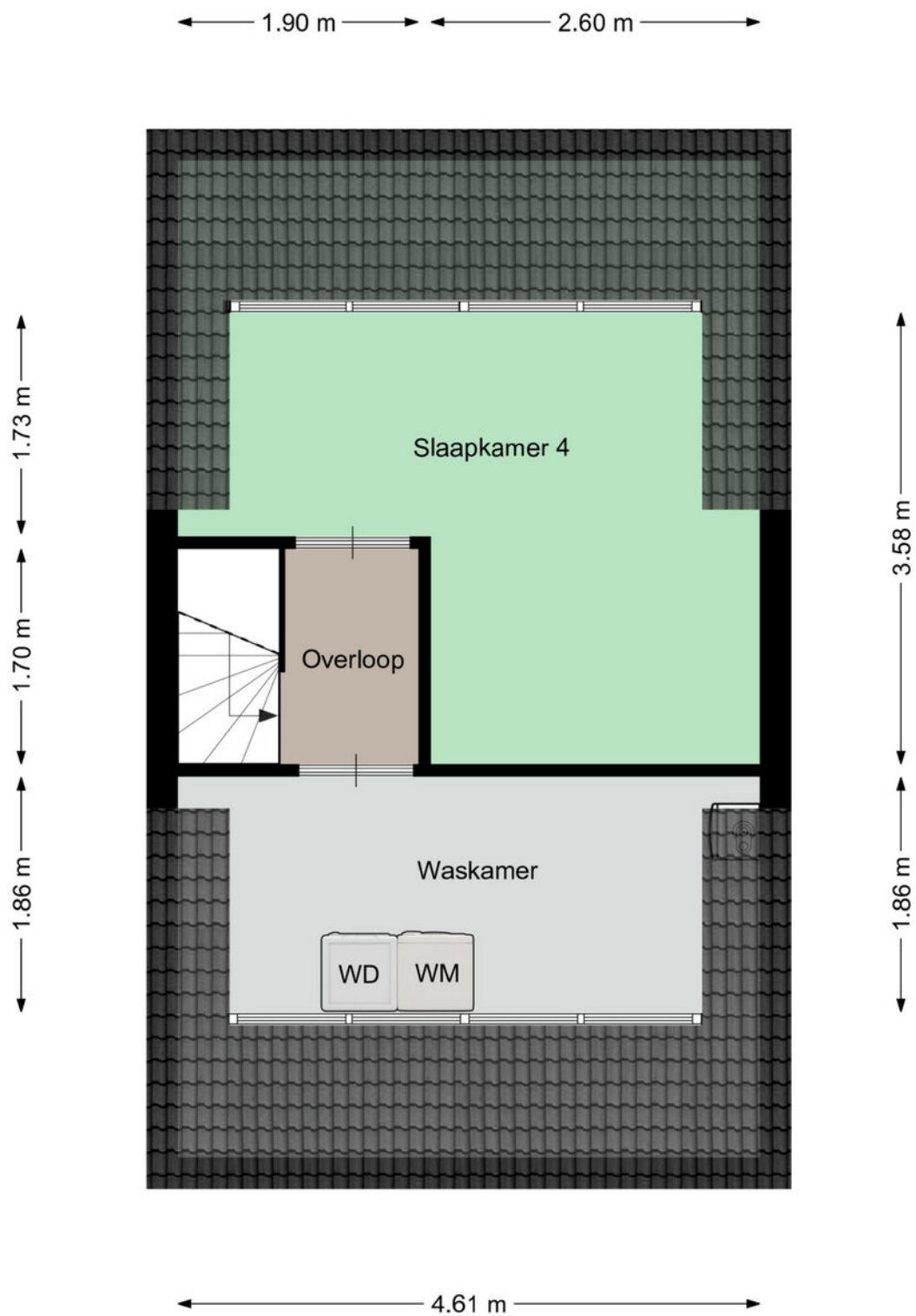
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

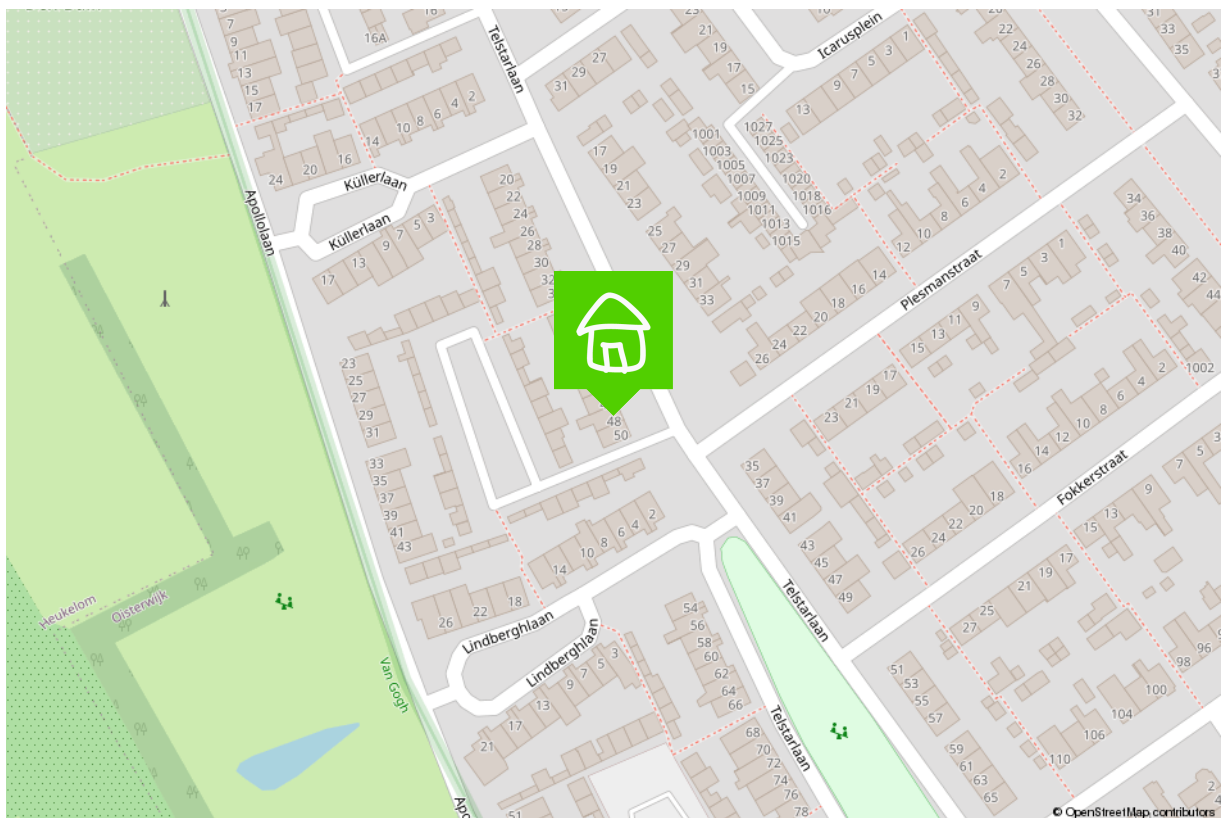
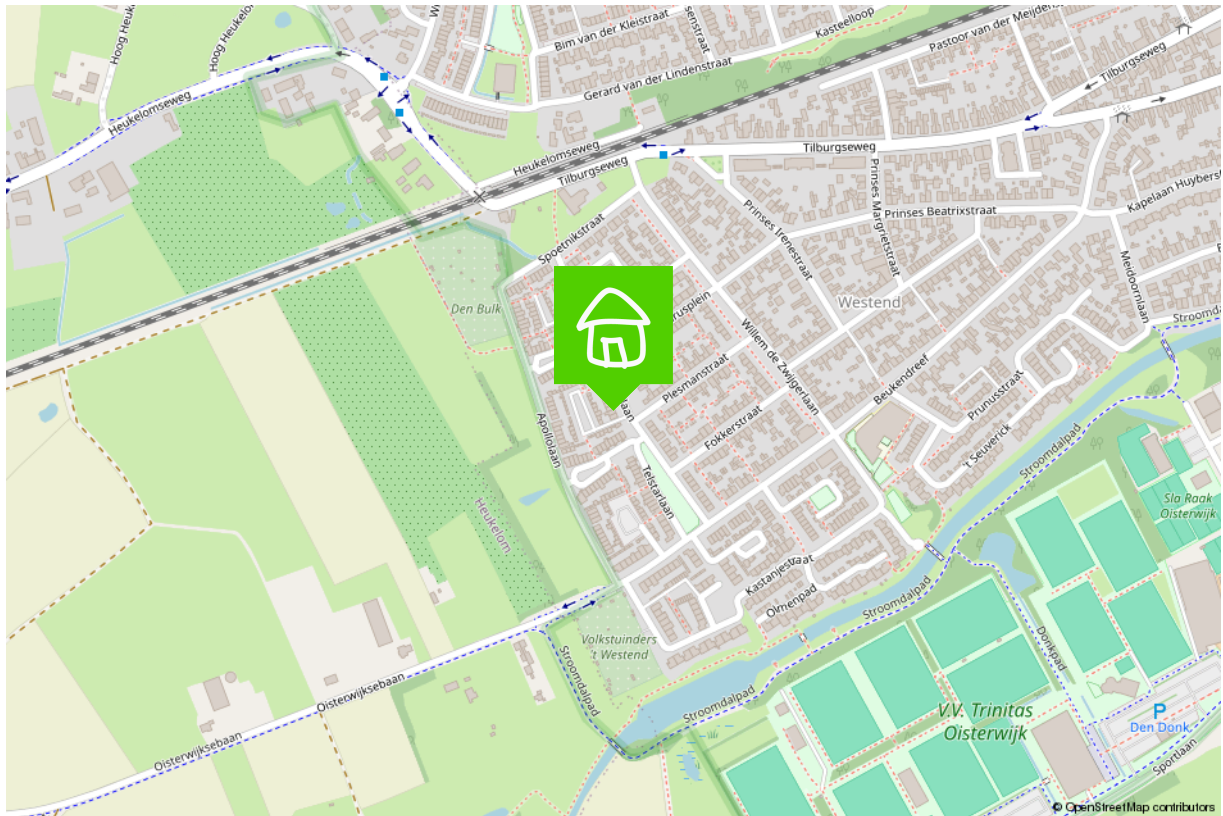


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar

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 verbieden 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](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar