BART uw makelaar



Waterhoefweg 85, Oisterwijk

Vraagprijs € Nog nader te bepalen ,- K.K.

Zoek je een sfeervolle, uitgebouwde en aangenaam lichte woning op een aantrekkelijke locatie? Dan is dit je kans! De woning heeft een heerlijk vrij uitzicht op de Voorste Stroom en het Suysse Bos.

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

Welkom bij Waterhoefweg 85

Woonliefhebbers opgelet, want wat een fantastische woonplek hebben we hier! Aan de Waterhoefweg in Oisterwijk geniet je namelijk van een werkelijk fantastisch vrij uitzicht op de Voorste Stroom en het Suysse Bos. En niet alleen het uitzicht is een feestje, ook de woning zelf mag er absoluut zijn. Zo eentje waarbij je binnenstapt en eigenlijk meteen denkt: ja, hier zie ik mezelf wel wonen. Een heerlijke, uitgebouwde woning waarin modern wooncomfort en een flinke dosis huiselijke gezelligheid hand in hand gaan. Tel daar de prachtige ligging bij op en je begrijpt waarom wij zo enthousiast zijn. Nieuwsgierig geworden? Kom, we nemen je mee!

Omgeving

In de nabije omgeving van de woning vind je werkelijk alles wat je hartje begeert. De woning ligt in de luwte van het bruisende pittoreske centrum (op slechts 5 minuten fietsen) met haar grote aantal horecazaken, gezellige terrassen en leuke boetiekjes.

Ook verschillende speeltuinen, supermarkten, (basis)scholen, en het station bevinden zich in de buurt. En vergeet ook zeker de hippe Leerfabriek KVL niet. Een voormalig industrieel fabrieksterrein dat inmiddels is uitgegroeid tot een bruisende hotspot waar historie, creativiteit, ambacht en culinaire gezelligheid samenkomen.

Daarnaast woon je in de buurt van diverse prachtige natuurgebieden, zoals de Oisterwijkse Bossen en Vennen, de natuurparel Kampina en tegenover je het Suysse Bos. Er is hier dus voor iedereen 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, maar is met haar uitvalswegen ook gunstig gesitueerd ten opzichte van o.a. Tilburg, Eindhoven en ’s-Hertogenbosch.

Indeling

Begane grond

Je komt de woning binnen in de strakke entree, waar de glas-in-loodramen meteen in het oog springen. Hier bevinden zich verder de vernieuwde meterkast, een praktische trapkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte met hangend

closet en fonteintje. Op naar de living.

En dat is zo'n woonkamer waar je op slag verliefd op kan worden. De ruimte is niet alleen heerlijk royaal, maar ook heel sfeervol ingericht en stijlvol afgewerkt. De eikenhouten vloer vormt een warme basis en werkt geweldig samen met de moderne uitstraling van het interieur en de aangename hoeveelheid daglicht dankzij de grote raampartijen aan weerszijden.

Is de speelse indeling van de leefruimte je al opgevallen? Je hebt hier een heerlijke televisiehoek, een hoek voor een grote eettafel en ruimte aan de voorzijde waar je alle kanten mee op kan. En dan hebben we de sfeervolle houtkachel midden in de kamer nog niet eens genoemd. Zie jij jezelf al zitten op een koude winteravond, met een goed glas wijn en het knisperende geluid van het vuur op de achtergrond?

Aan de achterzijde van de woning vinden we de gezellige semi-open keuken, waar elke kookliefhebber zijn hart kan ophalen. Het professionele gasfornuis met dubbele oven en warmhoudfunctie is hier de absolute blikvanger. Verder is de keuken uitgerust met een vaatwasser, koel-vriescombinatie, afzuigkap, Quooker en een mooi granieten werkblad. De open verbinding met zowel de tuin als de eetkamer maakt dit een heerlijke plek om samen te koken, te borrelen en uitgebreid te tafelen.

Op de mooie dagen zet je de schuifpui aan de achterzijde lekker open en betrek je de tuin moeiteloos bij de leefruimte. Zo lopen binnen en buiten heerlijk in elkaar over.

Wat ook nog even goed is om te benoemen: in 2022 zijn de kozijnen op deze verdieping vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Eerste verdieping

Via de trap in de entree kom je op de overloop van de eerste verdieping. Ook hier is de verzorgde, moderne uitstraling van de woning consequent doorgetrokken. Op deze verdieping vinden we drie slaapkamers, een royale badkamer en een separate toiletruimte.

Aan de achterzijde van de woning vinden we de grootste slaapkamer, die alle ingrediënten in huis heeft om dienst te doen als master bedroom. De royale afmetingen, de mooie laminaatvloer, de stijlvolle afwerking en het fijne daglicht maken dit een heerlijke plek voor jouw nachtrust.

Aan de voorzijde bevinden zich de overige twee slaapkamers, waarvan de grootste (momenteel ouderslaapkamer) beschikt over een vaste kastenwand.

Beide kamers lenen zich uitstekend als kinder-, logeer- of hobbykamer, maar ook een fijne thuiswerkplek behoort tot de mogelijkheden. En wat dacht je ervan om dan van de kleinste slaapkamer die langgedroomde inloopkast te maken?

En dan de badkamer. Wat een heerlijke ruimte. De badkamer lijkt, met haar moderne en stijlvolle afwerkingen, zo uit een woonblad te komen en is van alle gemakken voorzien met een heerlijk ligbad, een brede inloopregendouche en een mooi dubbel wastafelmeubel met een verwarmde spiegel. Ontspanning is hier gegarandeerd.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereiken we de voorzolder, waar je de aansluitingen voor wasapparatuur en de cv-ketel kan vinden. Ook is er extra bergruimte onder het schuine dak; ideaal voor alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Deze verdieping is tevens netjes afgewerkt met een laminaatvloer.

Verder ontdek je vanuit de voorzolder de royale zolderkamer, die uitstekend geschikt is als vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapel (die doorloopt over de overloop) is dit een aangenaam lichte ruimte met volop mogelijkheden. Een fijne tienerkamer, een rustige master bedroom, een gastenverblijf of misschien wel een creatieve ruimte voor jouw hobby? Aan jou de keuze.

Tuin

Last but not least: de achtertuin. Dit is een fijne plek om op zonnige dagen neer te ploffen, vrienden uit te nodigen voor een barbecue of om heerlijk te ontspannen. Dankzij de grote schuifpui vanuit de eetkamer haal je op mooie dagen het buitengevoel gemakkelijk naar binnen.

Aan praktische bergruimte is ook gedacht. Je vindt hier zowel een kleinere berging direct naast de woning als een ruime houten berging achter in de tuin; handig voor de fietsen, gereedschap en overige spullen die je niet dagelijks nodig hebt. De tuin beschikt bovendien over een eigen achterom.

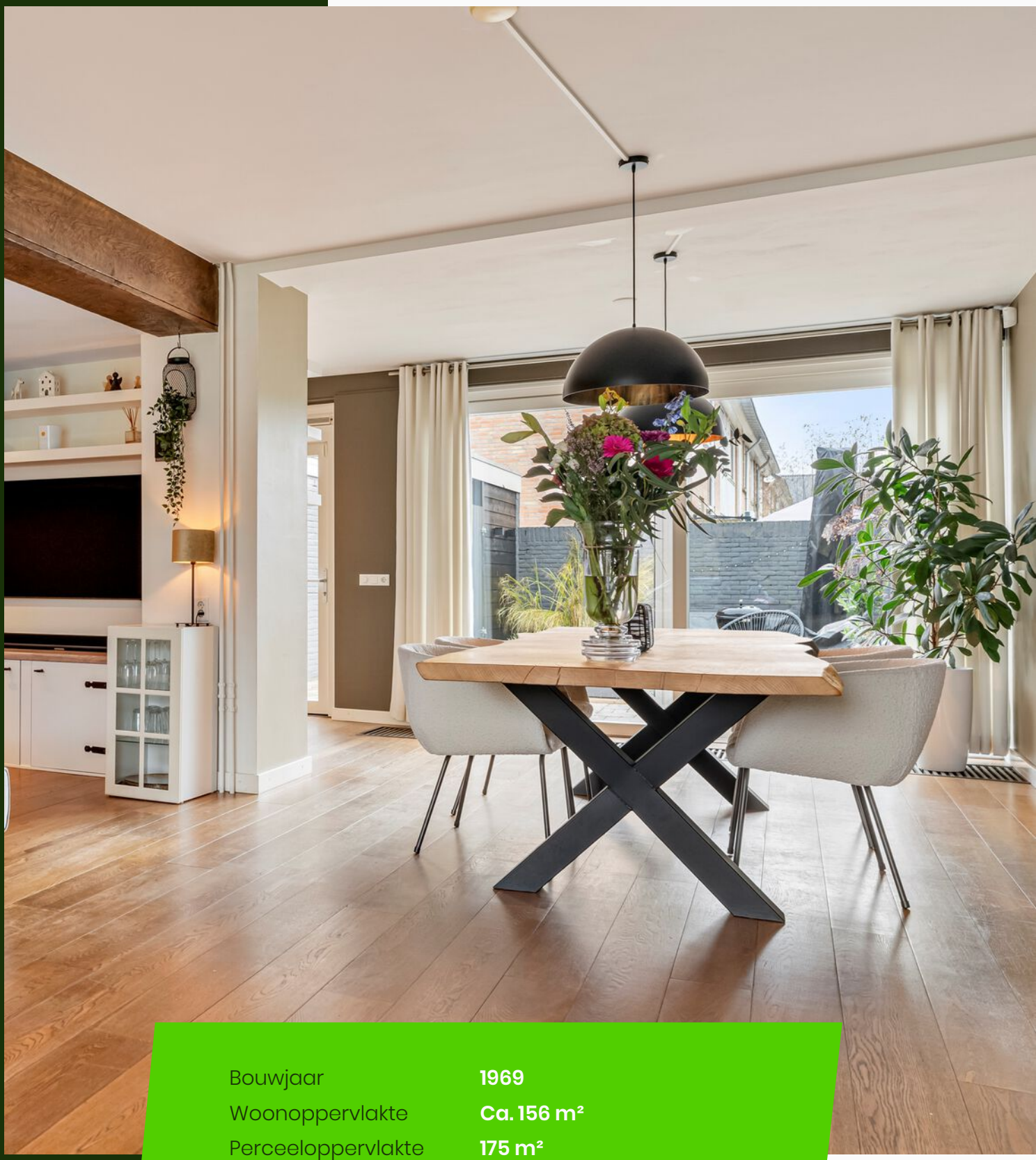
Bovendien is er meer dan voldoende parkeergelegenheid voor en rondom de deur. En voor wie zijn auto liever overdekt parkeert of gewoon wat extra bergruimte wenst: er is optioneel een garagebox bij te kopen.

Bijzonderheden:

- Sfeervolle, uitgebouwde woning;
- Heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde!
- Royale, lichte woonkamer met meerdere zitgedeeltes en houtkachel;
- Drie mooie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Royale zolderkamer, geschikt als vierde slaapkamer;
- Moderne badkamer met ligbad, brede inloopdouche en dubbel wastafelmeubel;
- Fijne achtertuin met twee bergingen en een achterom;
- Mogelijkheid tot aanschaf van een garagebox;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing op de begane grond en eerste verdieping;
- Nabij het gezellige centrum en de prachtige Oisterwijkse bossen en vennen.



Energielabel **B**



Bouwjaar	**1969**
Woonoppervlakte	**Ca. 156 m²**
Perceeloppervlakte	**175 m²**
Tuin oppervlakte	**Ca. 35 m²**
Inhoud	**Ca. 532 m³**
Aantal kamers	**5**
Aantal slaapkamers	**4**
































BERTOLLI






BERTOLLI







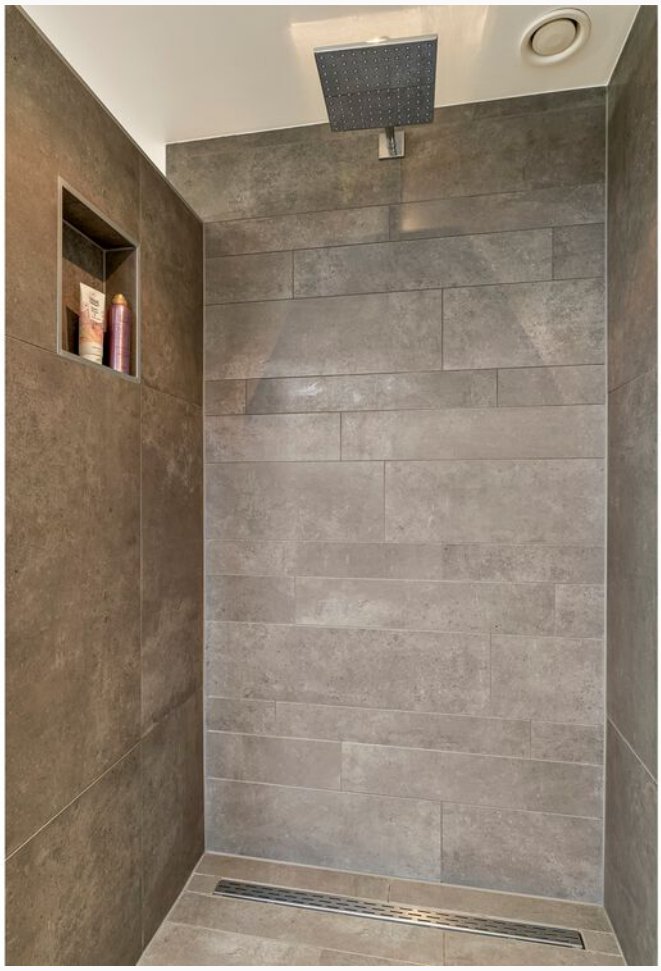







BONTE WAS














SAM


Toilet

































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



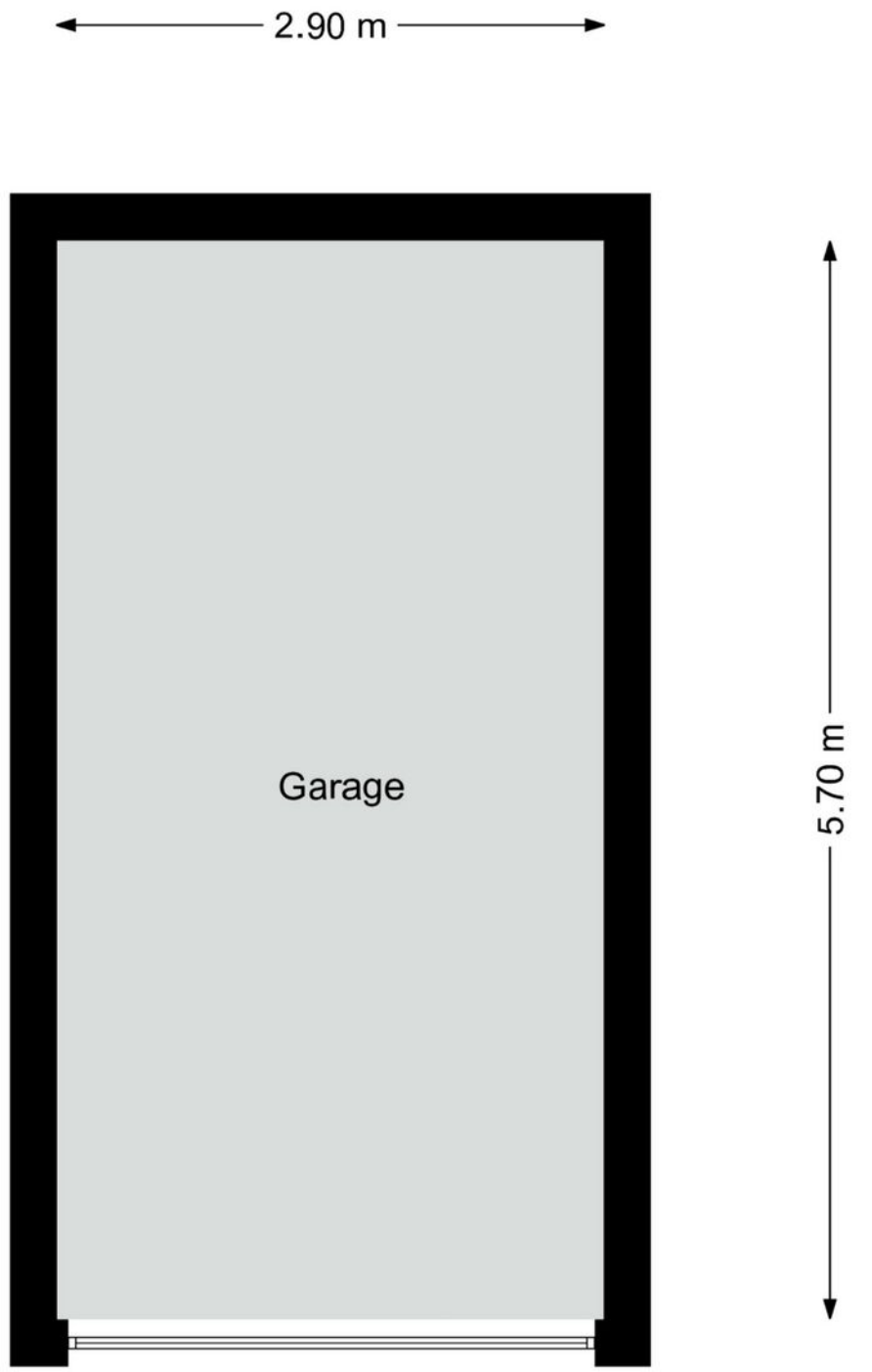
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

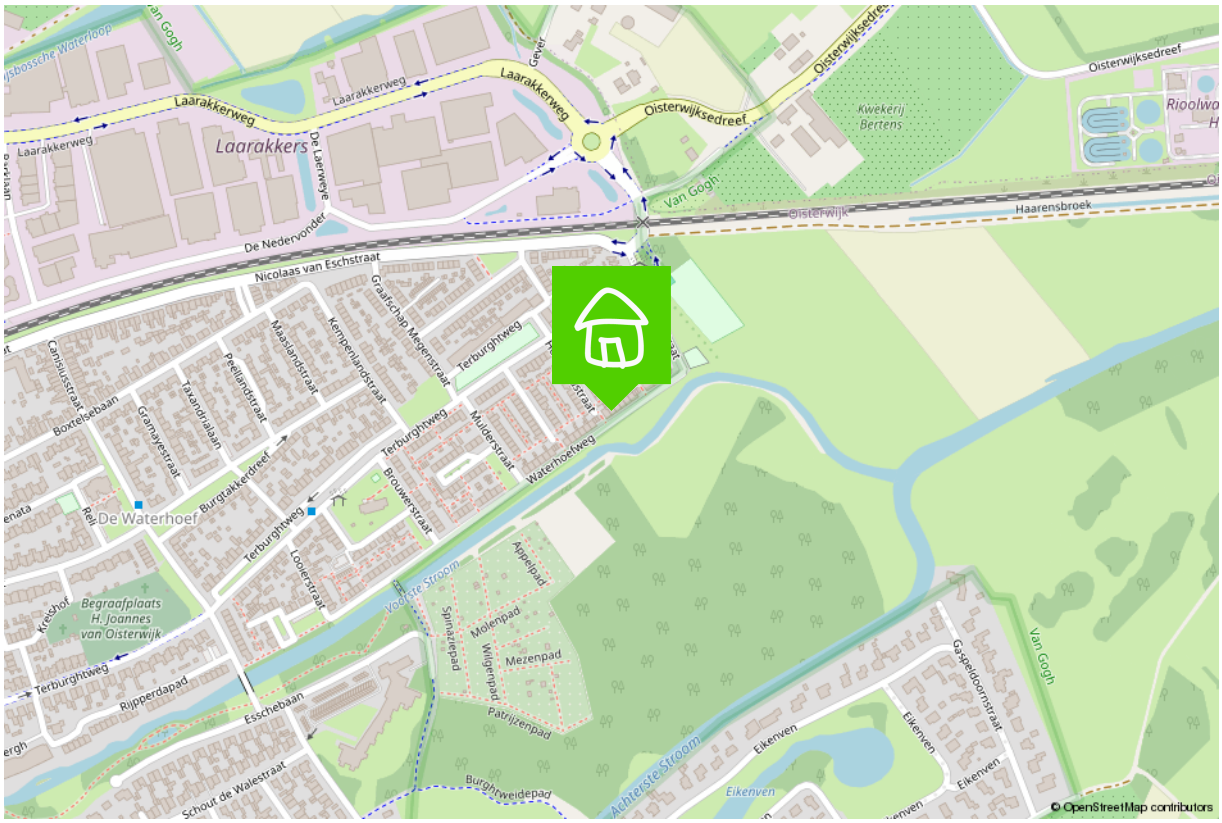
Kadastrale gemeente	Oisterwijk
Sectie	B
Perceel	1604

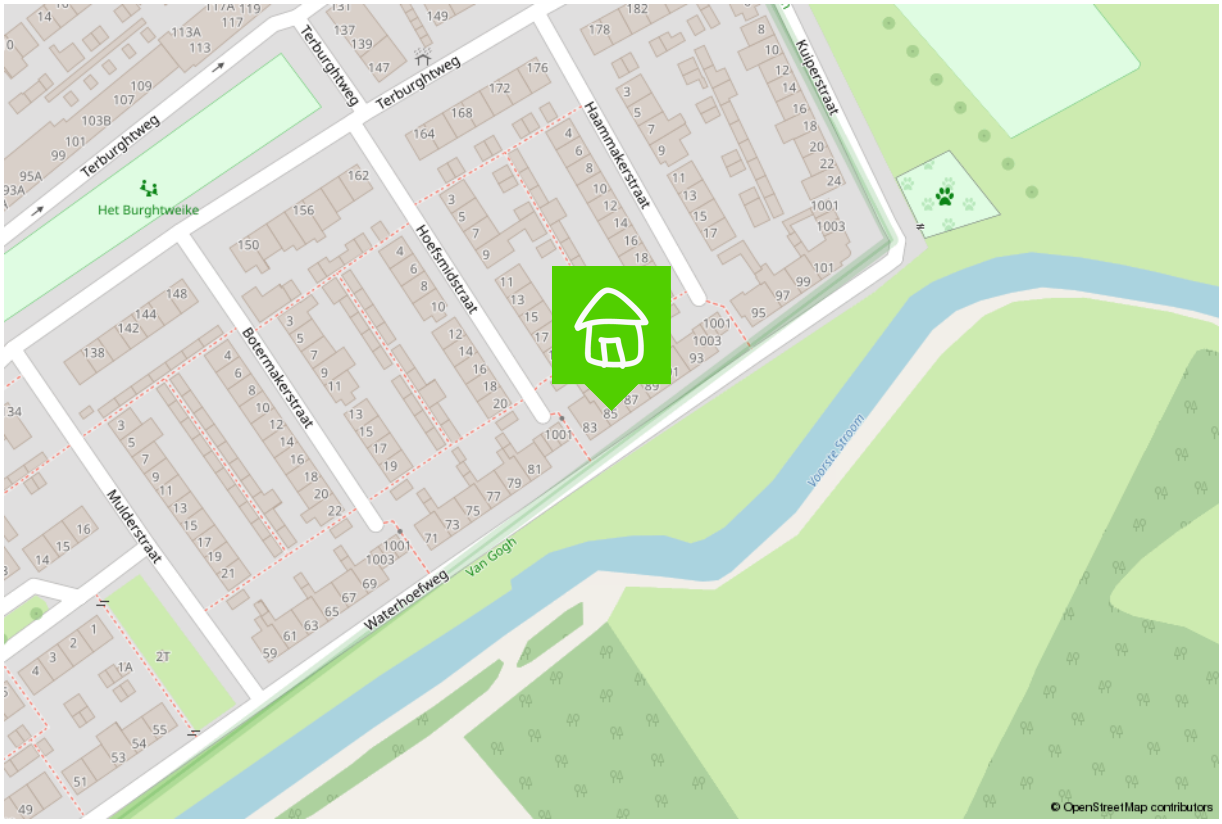
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 mei 2026
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 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 outs 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 er 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**

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar