

# Fijne woning



OISTERWIJK | Oirschotsebaan 13 d

vraagprijs € 319.000 k.k.



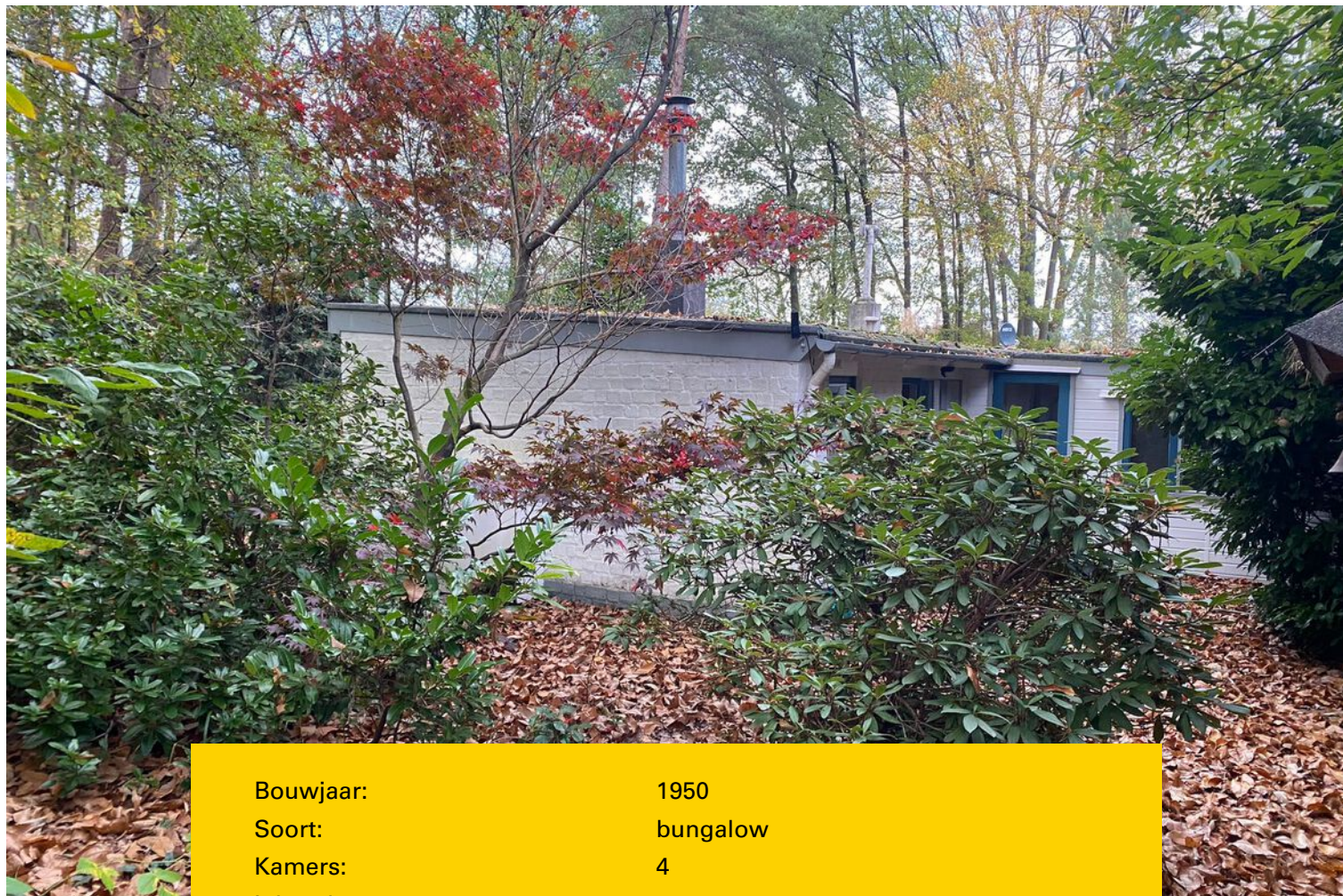
FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



013-3031899 | [info@fijnemakelaar.nl](mailto:info@fijnemakelaar.nl)  
[www.fijnemakelaar.nl](http://www.fijnemakelaar.nl)



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1950
Soort:	bungalow
Kamers:	4
Inhoud:	150 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	51 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	815 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	18 m <sup>2</sup>
Verwarming:	gaskachels
Isolatie:	-

# Omschrijving

Bestaande opstal is te renoveren en te gebruiken als 2de woning of als hoofdverblijf. Het betreft een woning met woonkamer, half open keuken met douche mogelijkheid, 3 slaapkamers en een separate toiletruimte. Woning verkeert in gedateerde staat en dient gerenoveerd te worden om aan huidige maatstaven te voldoen.

Eventueel kan er ook een nieuwe woning op gerealiseerd worden. Zie onderstaand.

Eventueel kan er ook een nieuwe woning op gerealiseerd worden. zie onderstaand.

Dit prachtige perceel van 815 m<sup>2</sup> biedt de unieke mogelijkheid om een vrijstaande woning voor permanente bewoning te bebouwen, waarbij de huidige woning als gastenverblijf of berging gebruikt kan worden. Vanaf de Oirschotsebaan kijk je naar de hoge bomen op het perceel en de inrit is aan het begin van de zijstraat, nog voor de parkeerplaats van Résidence Sparrenburg. Als je eenmaal het perceel oploopt, zie je tussen de bomen een witte gelijkvloerse woning staan. Deze kan worden gebruikt als tijdelijke woning tijdens de bouw van jouw droomhuis, om later als gastenverblijf of berging te gebruiken.

## Locatie:

De locatie is fantastisch. Je woont aan de zuidkant van Oisterwijk omringd door prachtige bossen en vennen. Hier kun je eindeloos wandelen, fiets en hardlopen in een omgeving die ieder seizoen van ongekende schoonheid is. Met de fiets ben je snel bij de basis- en middelbare school, de vele sportverenigingen, winkels en restaurants. Ontdek de prachtige omgeving richting Moergestel, Oirschot en de Kampinase heide richting Boxtel.

## Bebouwingsmogelijkheden:

Er is nog geen bouwvlak aangegeven en het bestemmingsplan geeft in samenvatting het volgende aan:

- Goothoogte 6 meter, bouwhoogte 10 meter en een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Onder voorwaarden mag de goothoogte worden overschreden door dakkapellen;
- De afstand van de woning tot de as van de Oirschotsebaan dient 55 meter te bedragen i.v.m. de geluidsnorm van 48 dB.

Nieuwe woningen ingevolge van planwijziging mogen op een kleinere afstand tot de weg worden gebouwd, indien blijkt dat op die afstand aan de hogere grenswaarde, voor zover hiervoor ontheffing is verleend bij de vaststelling van het plan, uit de wet geluidhinder wordt voldaan.

In geval van herbouw van een woning elders binnen een bouwvlak of een bestemmingsvlak mag de afstand van de voorgevel van de nieuwe woning tot de weg 55 meter bedragen. Indien de afstand van de bestaande woning tot de weg al minder is dan de afstand genoemd in de tabel, dan mag de te herbouwen woning niet dichterbij de weg worden gebouwd.







FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR





FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR





FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR





FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR





FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR





FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR





FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

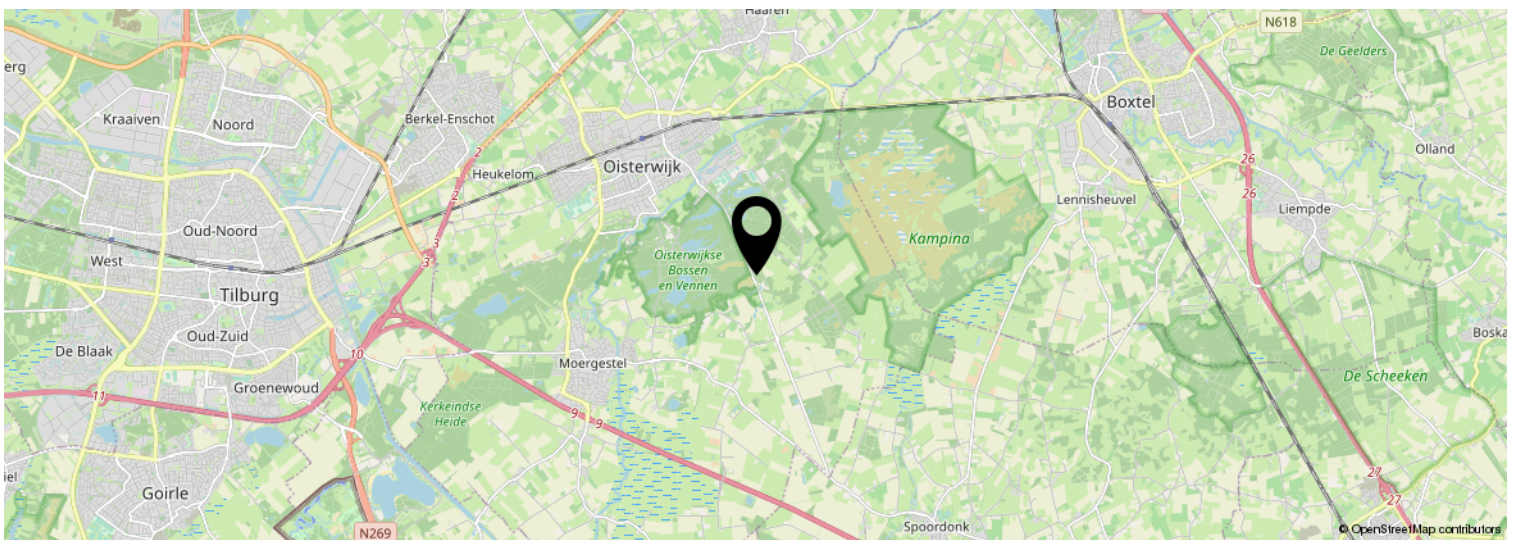
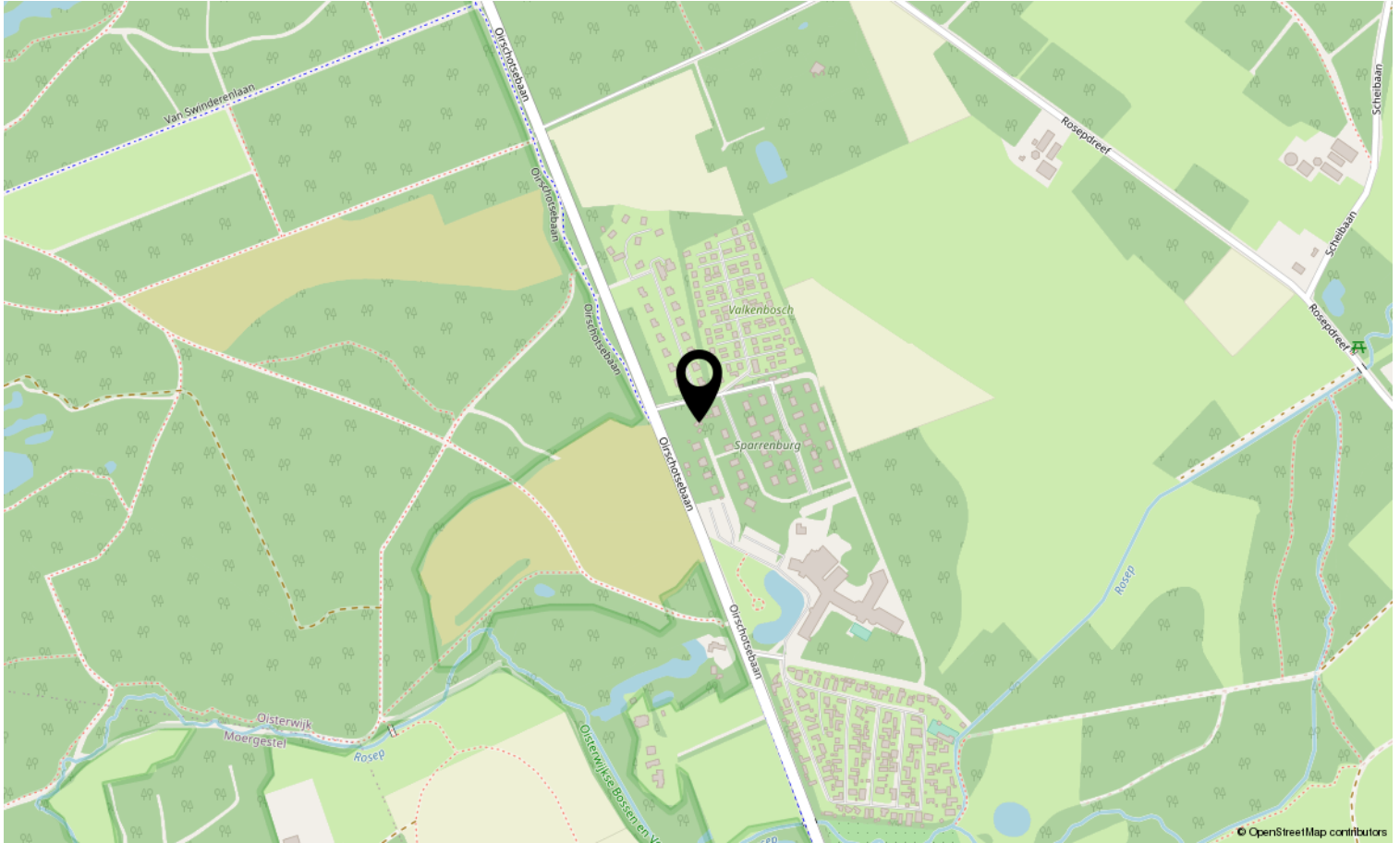




FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



# Locatie op de kaart



FJUNE  
FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oirschotsebaan13



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
ZS	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oisterwijk	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 833	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2022  
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.



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



# Over ons

Bij Fijne Makelaar ben je aan het juiste adres! Jouw full-service makelaar in Oisterwijk en omgeving, dat is Fijne Makelaar. Ben je op zoek naar een NVM-makelaar om jouw woning in Oisterwijk, Moergestel, Haaren, Tilburg of één van de andere dorpen rondom Oisterwijk te verkopen? Of wil je een woning gaan kopen en ben je op zoek naar een NVM-makelaar met jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk? NVM-makelaar Marc Slijper kan jou helpen bij de verkoop, verhuur, aankoop en taxatie in Oisterwijk en omgeving.

Fijne Makelaar is een jong en dynamisch makelaarskantoor met een duidelijke focus op het behalen van een optimaal resultaat. Ons kantoor is gevestigd in Oisterwijk en wordt geleid door NVM makelaar Marc Slijper. Marc is lokaal goed bekend en heeft een uitgebreid netwerk in Oisterwijk en omgeving

Met zijn jarenlange ervaring als makelaar, zijn lokale bekendheid en zijn passie voor het vak makelen is hij de perfecte match voor jou als woningverkoper, verhuurder of in de begeleiding van de aankoop van jouw droomwoning of appartement. Wij weten vaak vanuit ons netwerk als er een woning te koop komt, waar jij als onze opdrachtgever voordeel uit kan halen.

Niet alleen voor verkoop, verhuur en aankoop kun je terecht bij Fijne Makelaar. Marc is niet alleen gecertificeerd makelaar maar ook NWWI gecertificeerd taxateur. Zodoende kan Fijne makelaar voor iedere geldverstrekker en bank een gevalideerd taxatierapport opstellen. Dit kan een taxatie zijn voor de aankoop, verbouwing of herfinanciering. Neem contact met ons op voor het inplannen van een persoonlijk kennismakingsgesprek; of het nu om een verkoop, aankoop of taxatie gaat.



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de

verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook



**vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.**

#### **7. 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 voorwaarde 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 verkopende NVM-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 NVM-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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?**

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.







**Marc Slijper**



**Claire Tseng**



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

Spoorlaan 50, 5061 HB Oisterwijk  
013-3031899 | [info@fijnemakelaar.nl](mailto:info@fijnemakelaar.nl)  
[www.fijnemakelaar.nl](http://www.fijnemakelaar.nl)

