

Fijne woning



OISTERWIJK | Boxtelsebaan 56

vraagprijs € 749.000 k.k.

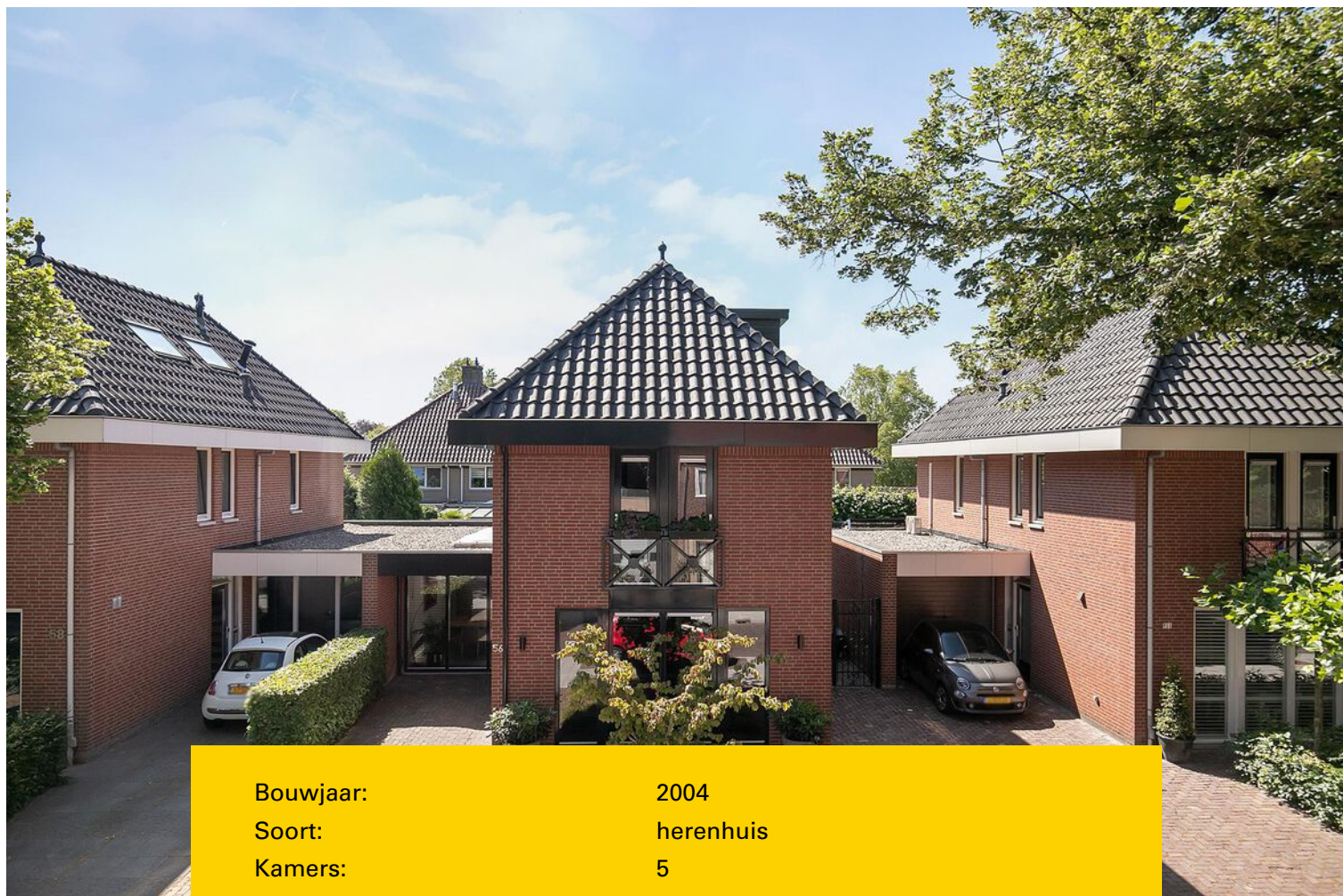


FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2004
Soort:	herenhuis
Kamers:	5
Inhoud:	560 m ³
Woonoppervlakte:	159 m ²
Perceeloppervlakte:	282 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	5 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Omschrijving

Op nog geen 300 meter van De Lind vind je ongekend veel luxe, sfeer en een prachtige tuin. Deze vrijstaande woning aan de Boxtelsebaan is in 2004 gebouwd in de populaire jaren '30 stijl en heeft een onweerstaanbare charme. In 2021 is de woning grondig verbouwd en deels opnieuw ingedeeld met een verbluffend resultaat.

Er is een halfopen verbinding tussen de woonkamer en eetkamer en aan de voorzijde is de luxe keuken met groot kook-/spoeleiland. De master bedroom staat in verbinding met de op ruime walk-in closet en de badkamer is zeer smaakvol uitgevoerd met alle denkbare luxe. In totaal zijn er drie slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping. Op de oprit kunnen twee auto's ruim staan en als je op een van de terrassen in de achtertuin zit, beseft je dat dit een geweldige plek is om te wonen.

De woning staat aan de rand van de woonwijk Renata, gebouwd op de plek van een bekende schoenenfabriek. Het is maar 5 minuten lopen naar De Lind, je favoriete restaurant en een basisschool. Met de fiets zijn de vele sportverenigingen en middelbare school snel te bereiken. Oisterwijk wordt omringd door uitgestrekte bossen en vennen en heeft een grote aantrekkingskracht dankzij de charmante uitstraling en vele voorzieningen. Met de auto, bus en trein zijn Tilburg en 's-Hertogenbosch goed te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Via de oprit kom je bij de overdekte entree van deze prachtige, instapklare woning. Links in de hal zijn de trap naar de eerste verdieping en de luxe toiletruimte met hexagoon tegels, prachtig stucwerk en zwart sanitair. De visgraatvloer met vloerverwarming ligt op de hele begane grond, de binnendeuren zijn vernieuwd en de wanden zijn, net als de plafonds, voorzien van fijn stucwerk.

In de woonkamer geniet je volop van de trendy sfeer en vele luxe. Openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin en dankzij de ligging aan de zuidoostkant valt er veel licht naar binnen. De muur naar de voormalige garage is deels verwijderd en de ruimte is ingericht als eetkamer. Twee grote lichtkoepels en ramen aan de voorzijde zorgen voor een fantastische plek om samen, als gezin en met familie of vrienden te genieten van een heerlijk diner of brunch. Aan de voorzijde is de stijlvolle keuken met openslaande tuindeuren, een groot eiland en een apparatenwand. Het eiland is verdeeld in een kook-, spoel- en zitgedeelte met ruimte voor vier personen. Alle denkbare apparatuur van topkwaliteit is ingebouwd en is pas één jaar oud, waardoor je hier nog vele jaren de sterren van de hemel kunt koken. In de eetkamer is een deur naar de bijkeuken; een prima ruimte voor opslag.

Eerste verdieping:

Niet alleen op de begane grond maar ook op de eerste verdieping is deze woning fors verbouwd en zelfs deels opnieuw ingedeeld. Aan de achterzijde is een schuifdeur naar de master bedroom die in verbinding staat met de walk-in-closet. Hierdoor hoeft er geen garderobekast op de master bedroom hetgeen zorgt voor een ruimtelijk effect. De tweede slaapkamer heeft, net als de master bedroom en badkamer, een Frans balkon en is groot genoeg om als eenpersoonskamer in te richten.

De badkamer is het toppunt van luxe. Het ovale design bad, de grote inloopdouche en het brede wastafelmeubel met wandkraan en grote, ronde spiegel lijken zo uit een lifestyle magazine te komen. De douche met fraaie tegels, regendouche en hardglazen wand zorgt, net als de rest van de badkamer, voor het wow-gevoel. Het separate toilet is vanaf de overloop te bereiken.



Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de geheel verbouwde tweede verdieping met een brede dakkapel, bergruimte in de schuimte van het dak en een hoge nok. Deze verdieping is verdeeld in een overloop en een ruime slaapkamer die nu als werk-/logeerkamer in gebruik is. Op de overloop zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur en op de hele verdieping ligt laminaat op de vloer. Ook aan bergruimte is gedacht; in de schuimten van het dak kun je veel spullen kwijt.

Exterieur:

Deze superluxe woning staat op een perceel van 282m² waarbij de achtertuin op het zuidoosten gesitueerd is. De voortuin is stijlvol aangelegd en op de oprit is ruimte voor twee auto's. Aan de rechterzijde is een eigen achterom, afgesloten met een stijlvolle poort. Blikvanger in de achtertuin is het grote terras met aluminium frame, voorzien van een zonnedak. Verder zie je een gazon van kunstgras, gevarieerde beplanting en een groot zonneterras. De bestrating van natuursteen, houten schuttingen en leibomen zorgen voor een tuin met optimale privacy en een fantastische sfeer.

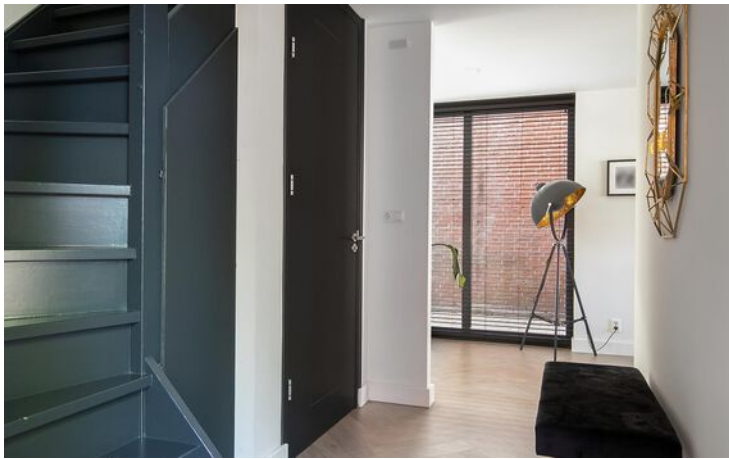
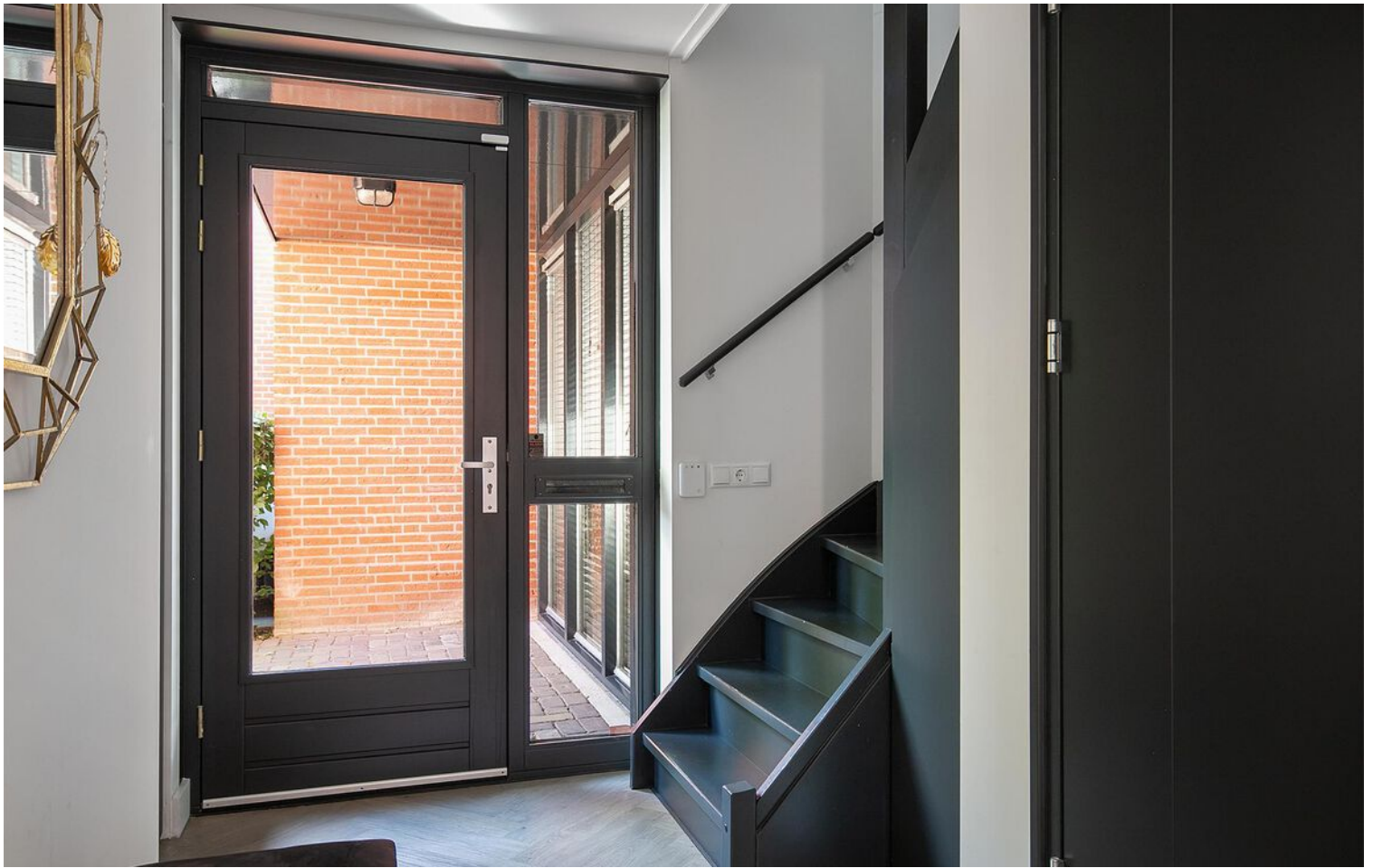
Bijzonderheden:

- De woning heeft dak-, spouwmuur- en vloerisolatie;
- Hardhouten kozijnen, voorzien van isolerende beglazing;
- Het buitenschilderwerk is in 2021 gedaan;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- In 2021 is de woning op diverse punten verbouwd (nieuwe binnendeuren, badkamer verplaatst, walk-in closet gemaakt, zolder afgetimmerd, dakkapel en zolderwand geïsoleerd, keuken is vernieuwd en diverse deuren zijn verplaatst);
- Energielabel A.





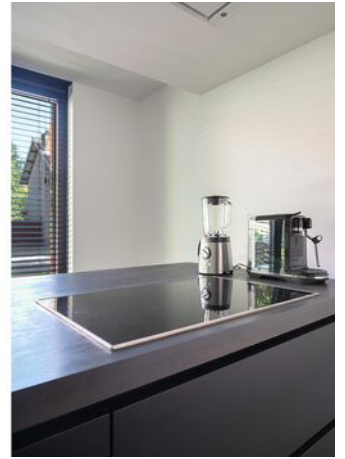
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



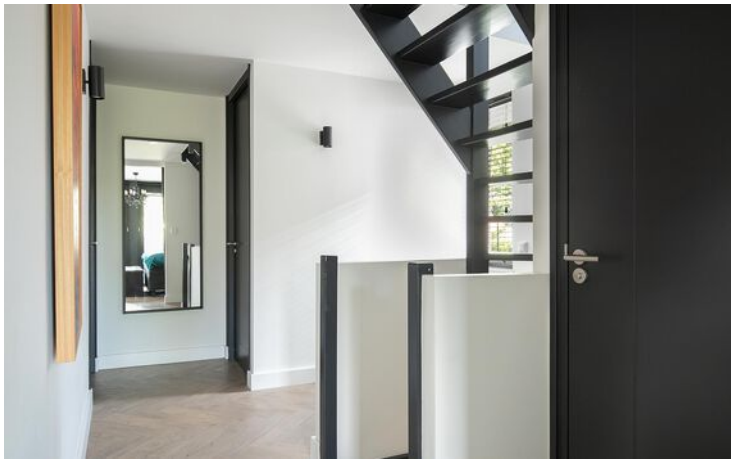
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



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



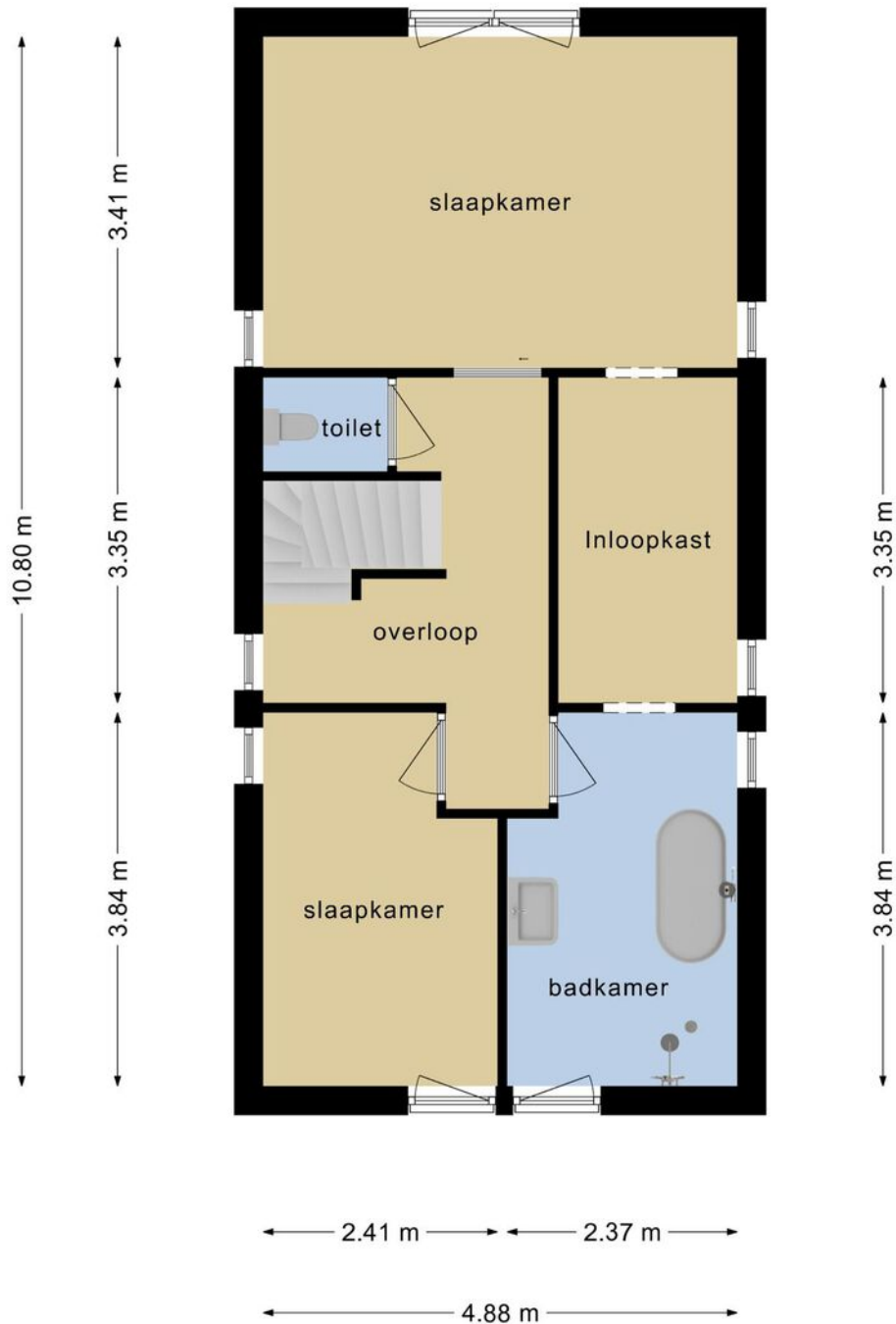
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Begane grond



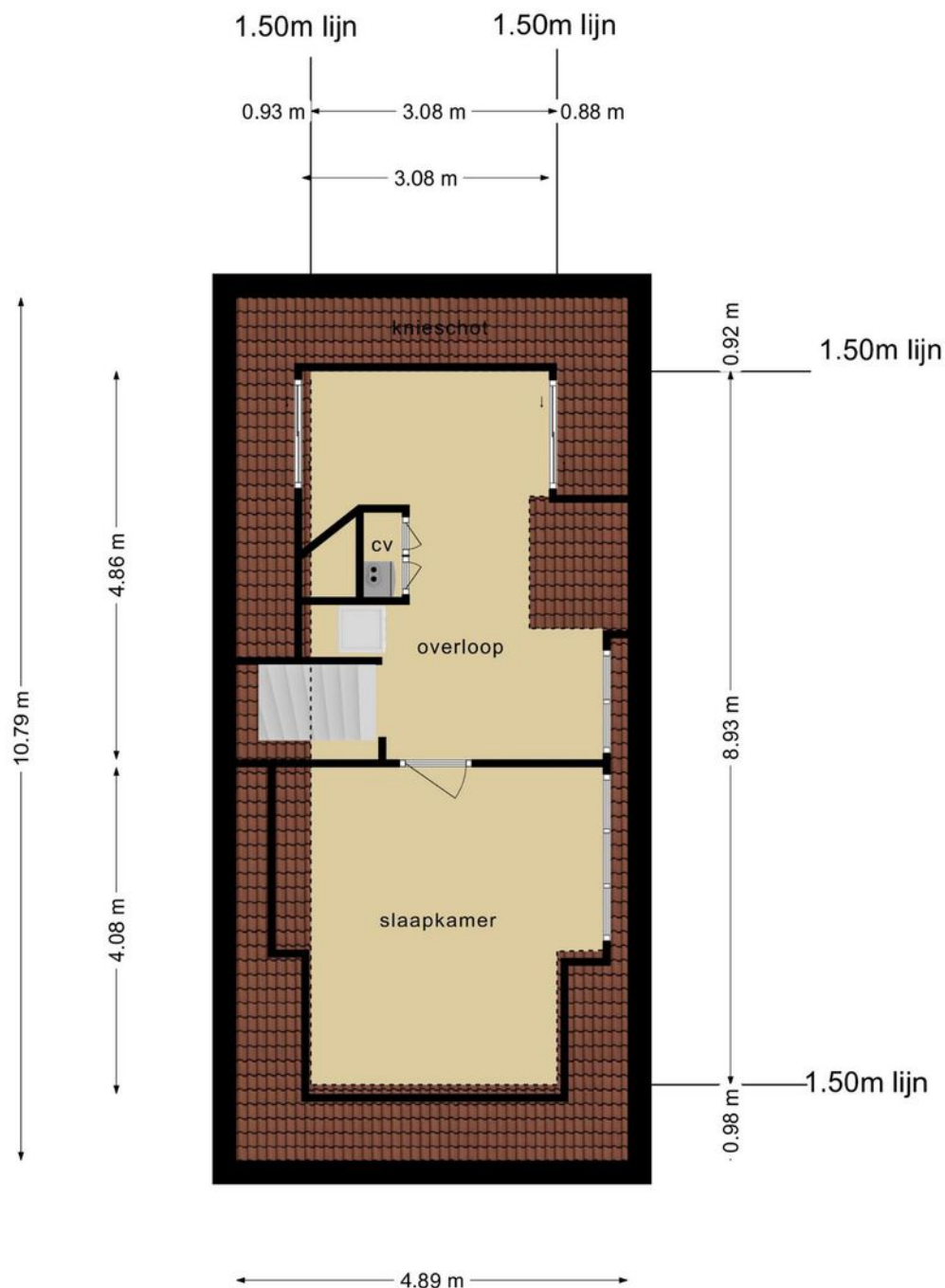
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



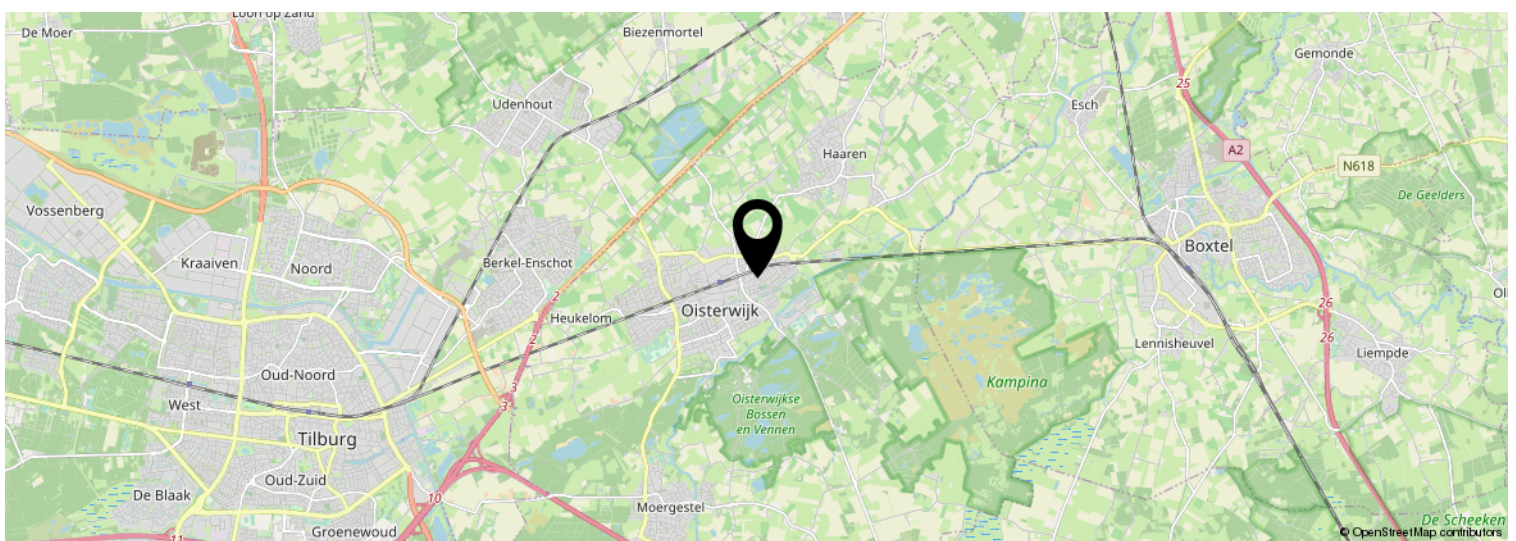
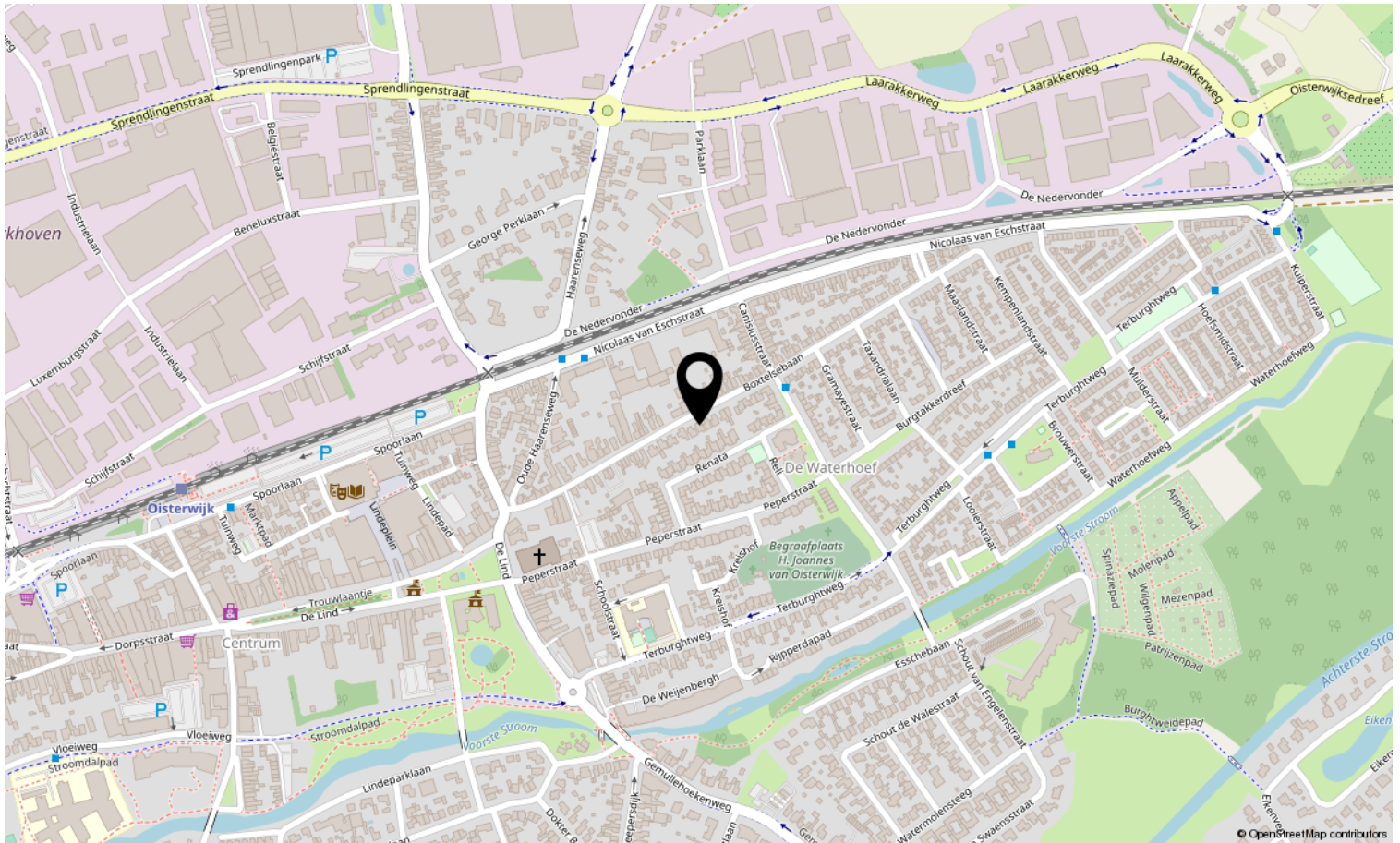
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Tweede verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Locatie op de kaart



FJNE
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Wonen in Oisterwijk

Locatie

Oisterwijk; de parel in 't groen. Een kleine stad met bijna 26.000 inwoners en gunstig gelegen ten opzichte van de provinciehoofdstad 's Hertogenbosch, Boxtel, Tilburg en Eindhoven. Oisterwijk heeft een grote aantrekkingskracht vanwege het mooie centrum met De Lind; een plek met gezellige horeca en leuke boe-tiekjes. Omliggende kernen zijn Moergestel, Oirschot, Haaren, Berkel-Enschot en Udenhout. Rondom Oisterwijk zijn vele bossen en vennen, waaronder de natuurgebieden De Oisterwijkse bossen en vennen, de Kampina, Landgoed Nemelaer en Landgoed de Rosep.

Historie

De naam Oisterwijk betekent 'een ten oosten van Oost-Tilburg liggende wijk'. Met Oost-Tilburg werd de nederzetting rond de kerk aan het kerkplein in het huidige Oisterwijk bedoeld. De huidige historische kern is een samensmelting van de nederzetting Oost-Tilburg rond de kerk en het stadje Oisterwijk rond De Lind. De eerste vermelding van Oisterwijk stamt al uit 1191; het getuigt van een rijke historie. Anno nu heeft Oisterwijk vele bezienswaardigheden en (rijks)monumentale

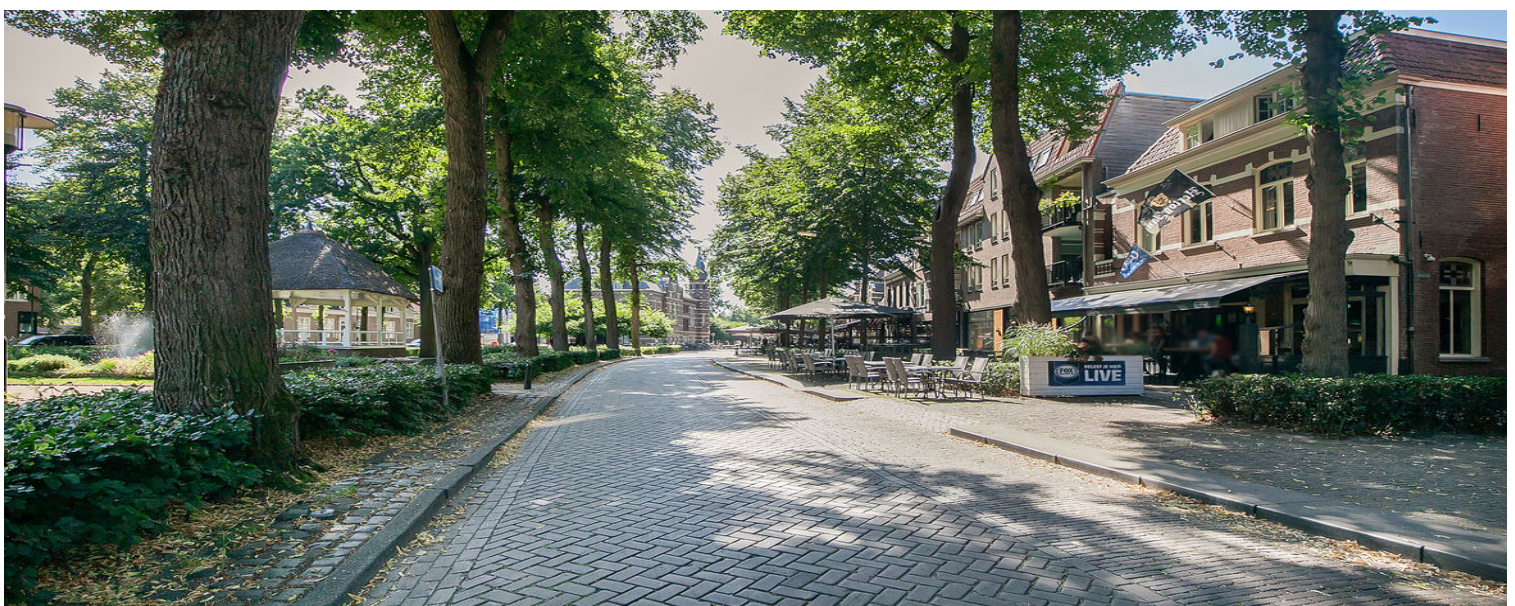
Economie

Oisterwijk staat bekend om de textiel-, schoen-, leder-, meubel- en sigarenindustrie. De textielindustrie was

rond 1870 grotendeels verdwenen doordat Tilburg zich profileerde als textielstad. Oisterwijk heeft vele grotere en kleinere schoenfabrieken gekend, welke door de opkomst van de concurrentie in Italië en later Azië vanaf 1965 steeds verder werd afgebouwd. Synoniem aan lederindustrie is de N.V. Lederfabriek Oisterwijk, opgericht in 1916 en vanaf 1974 onderdeel van de Koninklijke Verenigde Leder. In 2004 eindigde deze industrie in Oisterwijk; vanaf 2014 is het KVL-terrein in ontwikkeling. In 1899 werd sigarenfabriek 'de Huifkar' opgericht met de hoogtijdagen rond 1912 toen 6% van de lokale bevolking in de sigarenindustrie werkte; de merknaam bestaat momenteel nog steeds. Het hoofdkantoor en de productie van de Meubelfabriek Oisterwijk waren tot 1989 onlosmakelijk met Oisterwijk verbonden. Op al deze industrieën is Oisterwijk nog altijd trots.

Onderwijs en openbaar vervoer

Voor zijn inwoners heeft Oisterwijk veel te bieden. Er zijn meerdere basisscholen, goede kinderopvang en het 2College Durendael; een middelbare school met circa 1.600 leerlingen. Oisterwijk heeft een eigen treinstation met verbindingen naar Tilburg en Eindhoven; met de bus zijn omringende plaatsen goed te bereiken.



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Philips Hue systeem met lampen, bridge, schakelaars en dimmers			X	
- Hanglampen overloop zolder			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten walk-in-room 1e verdieping	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC vloeren BG en 1e Verdieping	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Gasaansluiting voor Gashaard woonkamer	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Kookeiland met barzitgedeelte	X			
- Ladeblok onder kookeiland	X			
- Besteklade	X			
- Voorraadkast met lades	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
Zonnepanelen voor boiler	X			
Wasmachine / Droger		X		
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Zonneboiler	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Betonnen pot(ten) met sierboom en rododendrons straatzijde			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Philips Hue Systeem gevelverlichting			X	
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging (Broei)kas		X		X
				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Overkapping met sunscreen			X	
- Tuinmeubilair en Parasol		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Abonnement alarminstallatie				Moet worden overgenomen



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 eersteieder 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

verkopende 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
www.fijnemakelaar.nl

