

# Fijne woning



OISTERWIJK | Dorpsstraat 17 b

huurprijs € 1.995 p.m.

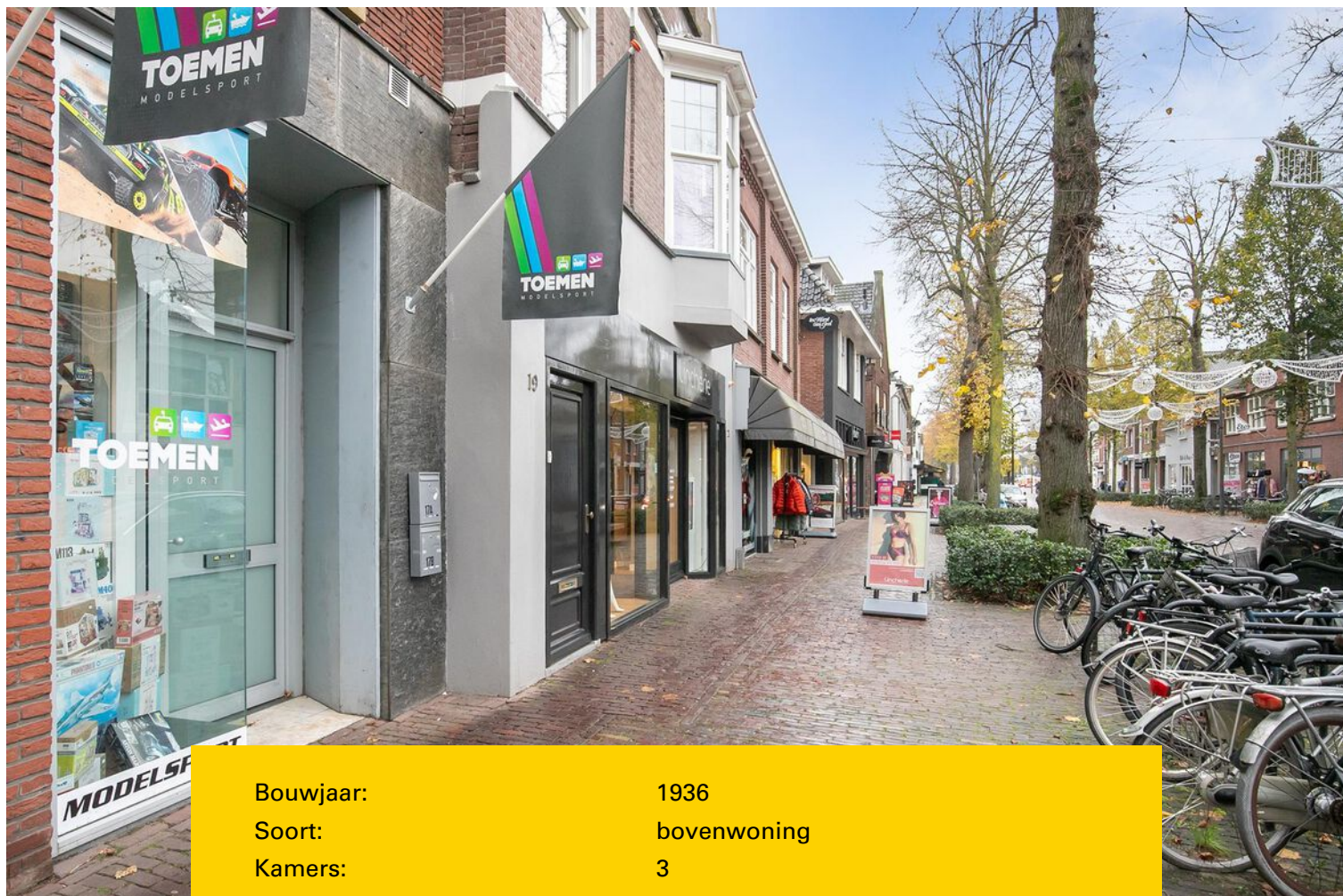


FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



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

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1936
Soort:	bovenwoning
Kamers:	3
Inhoud:	328 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	107 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	0 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	80 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie

# Omschrijving

Welkom in het hart van levendig Oisterwijk, waar dit unieke stukje paradijs zich bevindt aan de befaamde Dorpsstraat. Deze centrumlocatie plaatst u in het kloppende hart van de stad, op slechts een steenworp afstand van alle voorzieningen die het bruisende stadsleven te bieden heeft.

Laat u betoveren door de charme van de Dorpsstraat, omringd door gezellige horecagelegenheden en boetiekwinkels die uw dagen en avonden zullen verrijken. Of het nu gaat om een ontspannen middagwandeling, een smaakvol diner in een nabijgelegen restaurant of een shopping spree in de trendy winkels, alles wat u nodig heeft, bevindt zich op een steenworp afstand.

Deze exclusieve locatie biedt niet alleen comfort en luxe in uw eigen woning, maar ook de ongeëvenaarde luxe van alles wat het stadscentrum te bieden heeft. Ervaar het gemak en de levendigheid van wonen aan de Dorpsstraat in Oisterwijk. Dit is niet zomaar een plek om te wonen; dit is een levensstijl die u verdient.

Bovenwoning op

Stap binnen in de weelde van ultiem woongenot! Dit superluxe appartement met twee slaapkamers is een oase van comfort en stijl, gelegen op de eerste verdieping en klaar om u te verwelkomen in een wereld van luxe en verfijning.

De badkamer, een waar toevluchtsoord, biedt een overvloed aan ontspanning met een ligbad en een verkwikkende inloopdouche. Geniet van het gemak van de dubbele wastafel, ontworpen met oog voor zowel functionaliteit als esthetiek. De aparte toiletruimte voegt een extra laag van privacy en comfort toe.

De woonkamer straalt warmte en elegantie uit, dankzij de prachtige visgraatvloer die de ruimte een tijdloze uitstraling geeft. De open keuken is een droom voor elke culinaire liefhebber, voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur die het koken tot een waar genot maakt. Of u nu een ervaren chef-kok bent of gewoon van koken houdt, deze keuken voldoet aan al uw wensen.

Stap naar buiten op het riante dakterras van maar liefst 80 vierkante meter, een zeldzame parel in stedelijk wonen. Dit buitengewone privéterras is de perfecte plek om te ontspannen, te entertainen en te genieten van de frisse lucht.

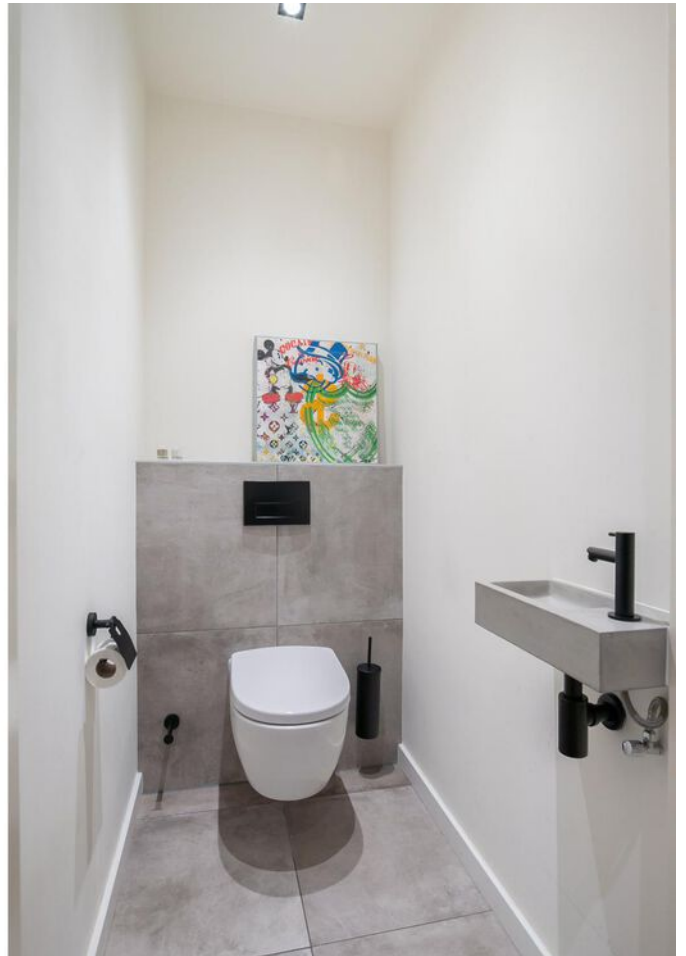
Dit appartement is niet alleen een huis, het is een levensstijl. Het is ontworpen met aandacht voor detail en hoogwaardige afwerkingen, waardoor het een uitzonderlijk en exclusief karakter heeft. De locatie op de eerste verdieping biedt het perfecte evenwicht tussen privacy en het gemak van stadsleven.

Mis deze unieke kans niet om eigenaar te worden van dit superluxe appartement. Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek de prachtige wereld die op u wacht!

De genoemde huurprijs is exclusief gas/water/electra



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



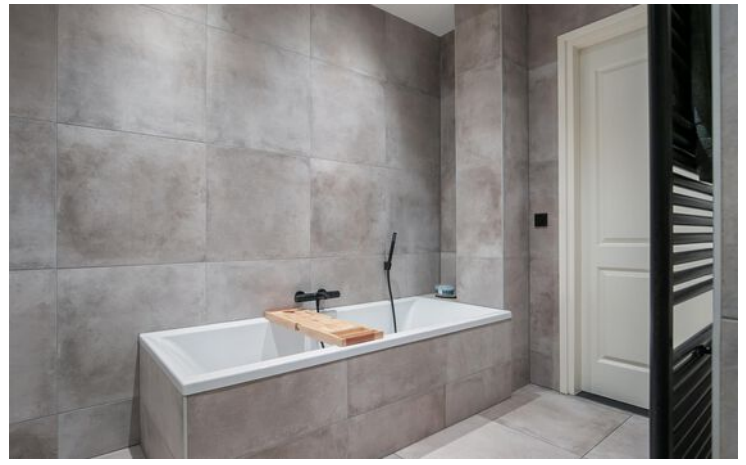
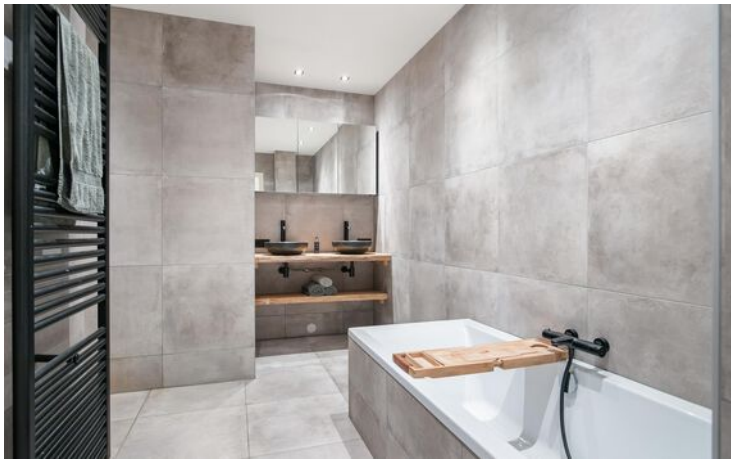
FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



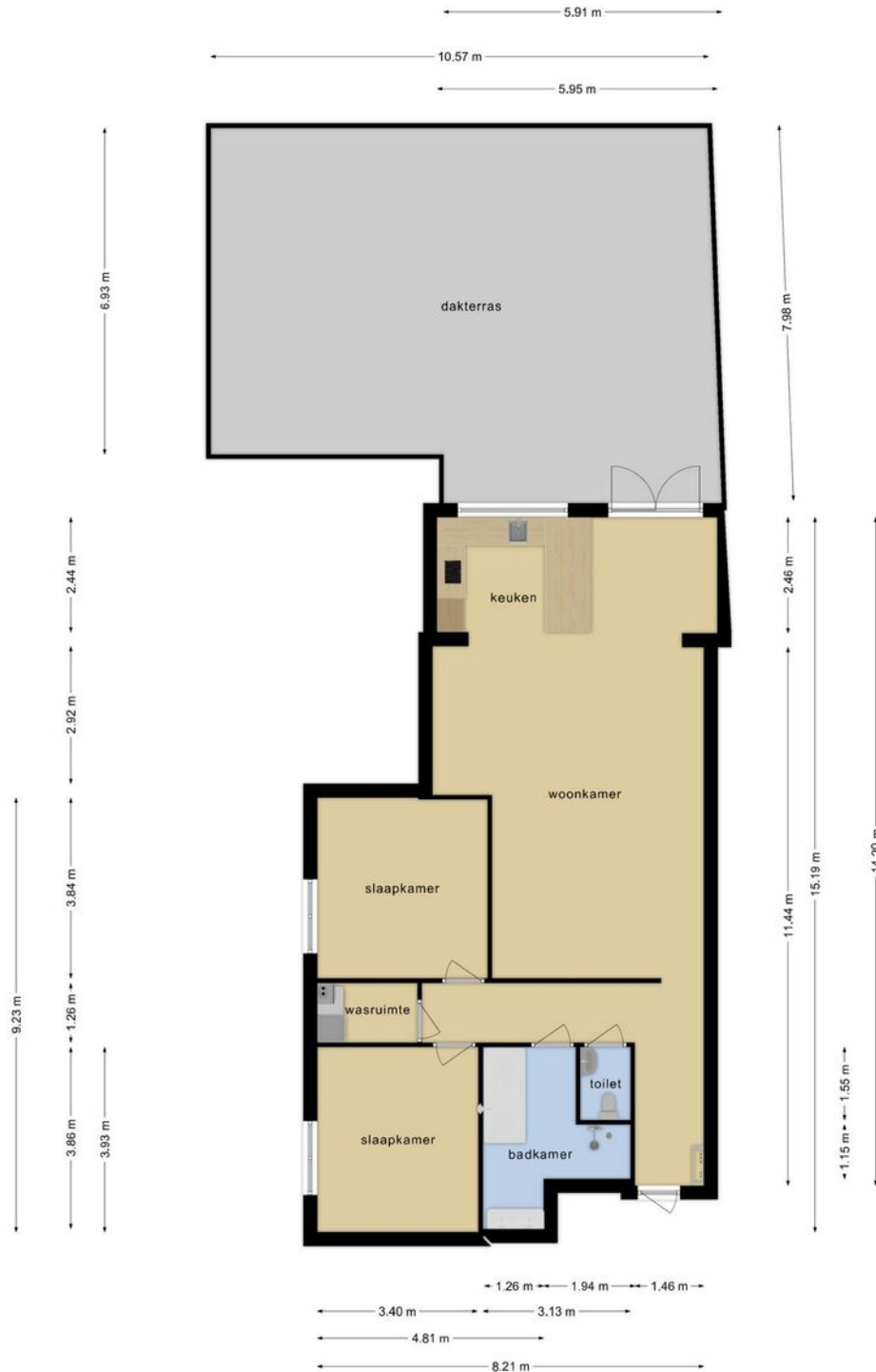


FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

# Plattegrond

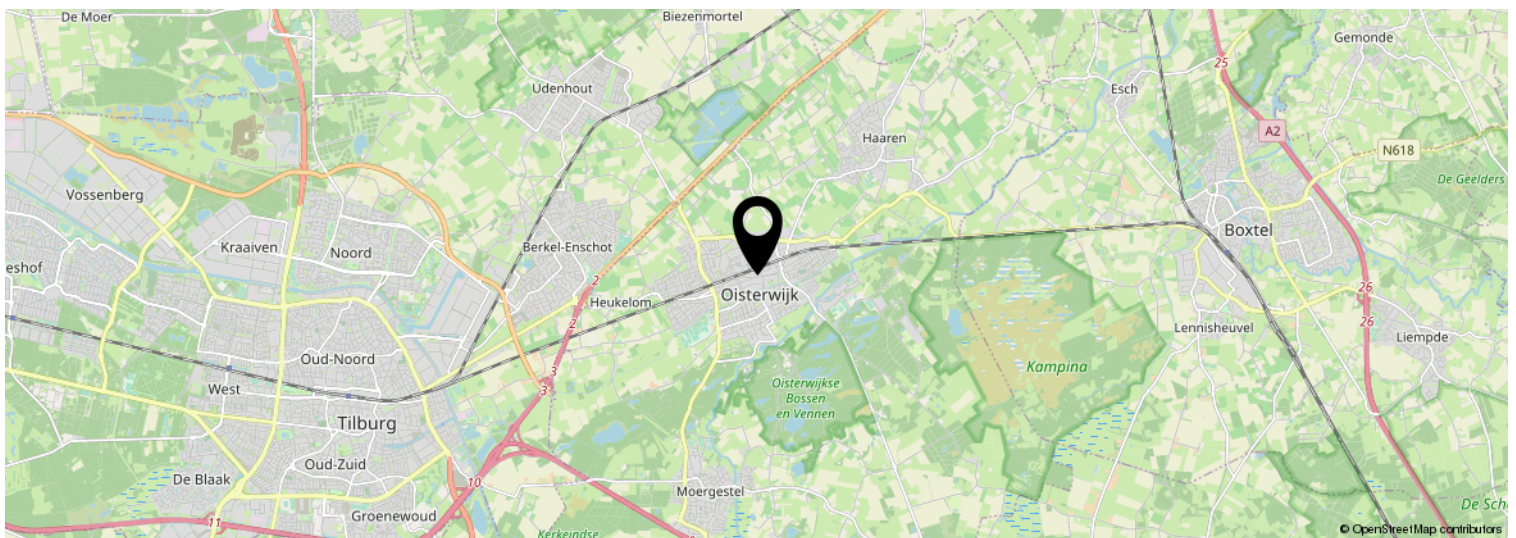
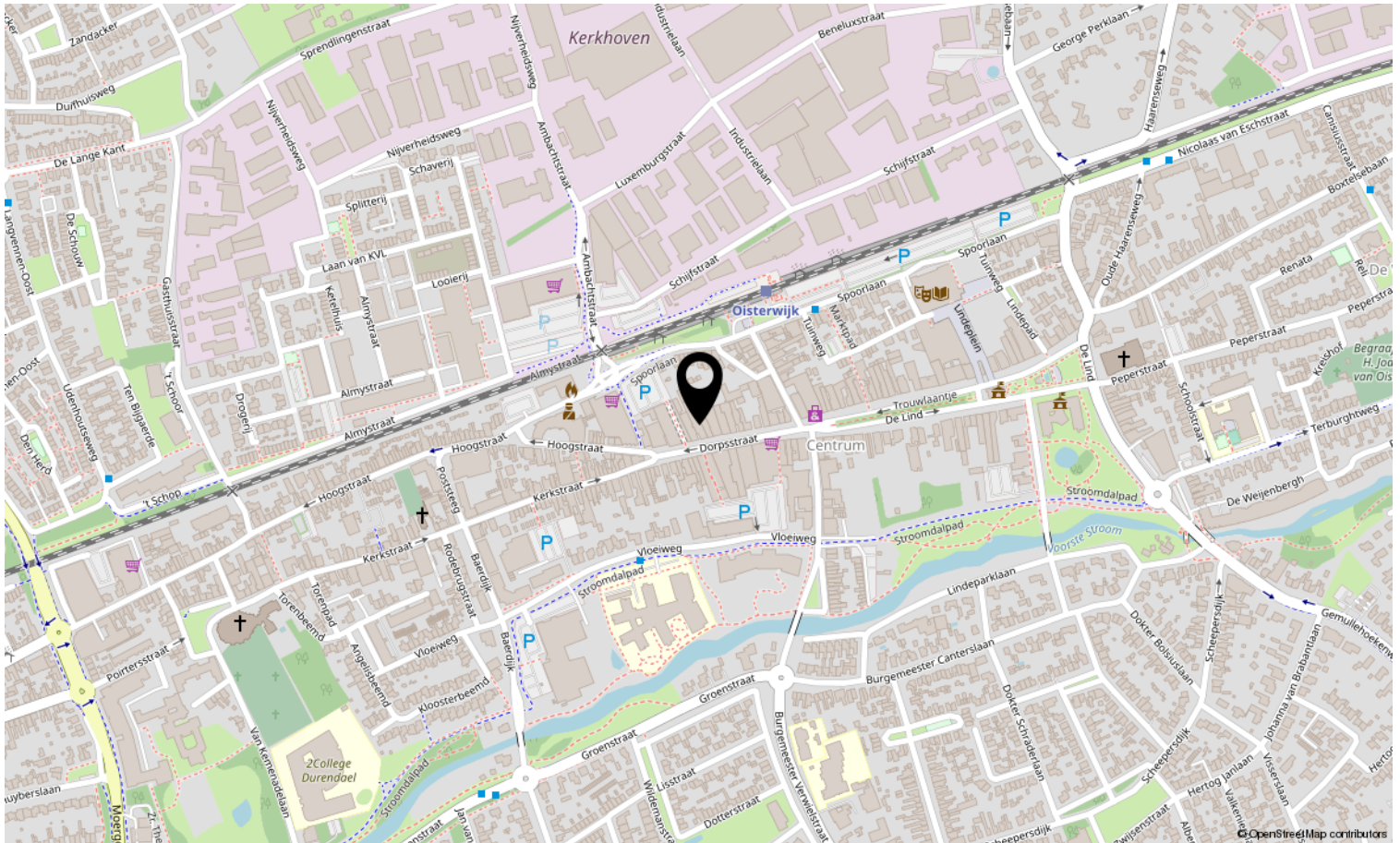


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

# Locatie op de kaart



# Wonen in Moergestel

## Locatie

Moergestel, plaatselijk ook wel 'Gessel' genoemd ligt ten zuiden van Oisterwijk en ten noorden van de A58 (Tilburg-Eindhoven). Het dorp heeft bijna 6.000 inwoners en maakt sinds 1997 deel uit van de gemeente Oisterwijk. De gunstige ligging aan de A58 en de omliggende natuur maken Moergestel een geliefde plek bij forenzen om te wonen. Vanuit het zuiden stroomt de Reusel langs de oost-kant van Moergestel en rondom het dorp zijn meerdere natuurgebieden met klinkende namen als de Moergestelse Broek, Oude Hondsborg, Ter Braakloop en Galgeven en de Oisterwijkse Bossen en Vennen.

## Historie

Het dorp Moergestel is voortgekomen uit vier herdgangen; Kerkeind, Heizen, Heuvel en Over 't Water. Vroeger maakte de Heerlijkheid Moergestel deel uit van het Kwartier van Oisterwijk en de Meierij van 's-Hertogenbosch. De Heerlijkheid had haar zetel op Kasteel Nieuwenhof; sinds 1840 in gebruik als klooster en nu Park Stanislaus genaamd.

## Economie

Moergestel is vanouds een dorp van schoen-makers en schoenenfabrieken. Van de talrijke schoenenfabrieken is slechts de Schoenenfabriek van Bommel nog

overgebleven, een merk dat bij velen bekend in de oren zal klinken. Het inter-nationaal opererend familiebedrijf heeft een geschiedenis dat teruggaat tot het jaar 1734 en dat reeds door negen opvolgende generaties Van Bommel wordt bestuurd. In 2002 werd de AvanG schoenenfabriek (Antoon van Gils) te Moergestel overgenomen en het bedrijf produceert jaarlijks maar liefst 500.000 paar schoenen.

## Onderwijs en openbaar vervoer

Moergestel is een dorp met verrassend veel voorzieningen. Kinderen kunnen terecht bij meerdere centra voor kinderopvang en buitenschoolse opvang en er is in het dorp een goede basisschool. Worden de kinderen groter dan kunnen zij middelbaar onderwijs volgen in Oisterwijk of Tilburg. De buslijn dwars door Moergestel heeft directe verbindingen met het treinstations van Tilburg, Oisterwijk en Best.

## Sport en recreatie

In Moergestel zijn diverse sportverenigingen; hier kun je onder andere terecht voor tennis, voetbal, handbal en honkbal. Het dorp en de omliggende vennen en bossen lenen zich uitstekend voor een goede wandeling, hardlopen, recreatief fietsen of wielrennen.



# 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 bidder 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

De Lind 18, 5061 HW, Oisterwijk  
013-3031899 | [info@fijnemakelaar.nl](mailto:info@fijnemakelaar.nl)  
[www.fijnemakelaar.nl](http://www.fijnemakelaar.nl)

