

Fijne woning



HAAREN | Holstraat 1

vraagprijs € 949.000 k.k.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1991
Soort:	woonboerderij
Kamers:	5
Inhoud:	583 m ³
Woonoppervlakte:	171 m ²
Perceeloppervlakte:	3055 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	82 m ²
Isolatie:	-

Omschrijving

Landelijk wonen in het buitengebied tussen Haaren en Oisterwijk op een plek waar historie en wooncomfort naadloos met elkaar verbonden zijn. Deze prachtige, verrassend ruime woonboerderij uit 1880 heeft ongekend veel charme, zowel aan de binnen- als buitenzijde. Dit is een plek waar je iedere dag gaat genieten van de sfeer, ruimte en de natuur. De bijgebouwen zijn perfect voor werk en hobby, er zijn drie slaapkamers en met een oppervlakte van 3055 m² is dit de perfecte plek voor de tuinliefhebber.

De Holstraat is een rustige zijstraat van het Holleneind, strategisch gelegen tussen Haaren en Oisterwijk. Zo zijn de winkels, scholen, sportfaciliteiten en goede restaurants op korte fietsafstand. Zo is De Lind maar 2,5 kilometer fietsen vanaf deze bijzondere plek. Via de N65 zijn Tilburg, 's-Hertogenbosch, de A2 en A58 goed bereikbaar. Bent u een natuurliefhebber? De Oisterwijkse bossen, de Kampina en de Drunense Duinen liggen op 15 minuten fietsafstand.

Indeling:

Begane grond:

Volgens goed Brabants gebruik lopen we achterom, de voordeur wordt zelden gebruikt. Open de deur naar de hal, die volop karakter toont. De antieke plavuizen vloer ligt op bijna de hele begane grond en verder zie je een balkenplafond en mooie paneeldeuren.

Vanuit de hal zijn de woonkamer en woonkeuken te bereiken. De woonkeuken is een prachtige ruimte, die je gedachten laat afdwalen naar het Franse platteland. Bij de schouw staat een groot inductiefornuis met meerdere ovens, wat het hart van de kookliefhebber in vervoering brengt. De op maat gemaakte keukenopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur, past perfect in het geheel.

Je kunt niet alleen eten in de woonkeuken, maar ook in de aansluitende eetkamer. Er is ruimte voor een grote eettafel, waardoor je bij het haardvuur kunt eten als gezin en met vrienden of familie. De eetkamer staat in verbinding met de woonkamer, die geheel als zitkamer is ingericht. Hier zie je, net als in de eetkamer en woonkeuken, dikke eikenhouten balken en een mooie vloer. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin en ook bij het zitgedeelte kun je genieten van een haardvuur.

In de woonkeuken is een doorgang naar een tweede hal, waaraan de toiletruimte en badkamer grenzen. De toiletruimte met oud tegelwerk, toilet en fonteintje is in dezelfde stijl als de badkamer uitgevoerd. In de badkamer zijn alle benodigde voorzieningen aanwezig: een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en in een apart gedeelte is ruimte voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping:

Niet alleen op de begane grond, maar ook op de eerste verdieping is dit een woning met een fijne sfeer. Vanaf de overloop zijn drie ruime slaapkamers te bereiken. Het rieten dak is geïsoleerd en de vele ramen zorgen voor fijn lichtinval.

Aan de voorzijde zijn twee sfeervolle slaapkamers, groot genoeg om in te richten als tweepersoonskamer. Beide kamers zijn voorzien van een vaste kast met mooie, donkere paneeldeuren. De master bedroom met kleedruimte is aan de achterzijde. Ook deze kamer heeft een dakkapel en de oude balkenconstructie in het zicht. Vanaf de overloop, recht tegenover de kleedruimte, is een toiletruimte met fonteintje gemaakt.



Bijgebouwen:

Op het perceel staat een groot, multifunctionele schuur die uit drie ruimtes bestaat. Twee ruimtes in de schuur zijn voorzien van openslaande deuren naar een pad, die leidt naar de openbare weg. Zo zijn deze ruimtes onder andere geschikt voor de auto, motor, oldtimer en andere voertuigen. In dit gebouw zijn ook alle leidingen (elektra-, krachtstroom- en watervoorziening) aanwezig om eventueel een B&B realiseren.

Vlak achter de woning is een overdekt terras van 24 m² met open haard en ingebouwde barbecue met aan twee kanten fantastisch uitzicht naar het groen. Aan de schuur grenst een tweede, overdekt terras met open haard en voor het hardhout is elders op het perceel een berging gemaakt.

Exterieur:

Deze charmante woonboerderij heeft een oprit aan de linkerzijde en een diepe oprit aan de rechterzijde, die toegang geeft tot de schuur. De voor- en diepe achtertuin zijn fraai aangelegd met gevarieerde beplanting en gazon. Met diverse fruitbomen, waaronder appels, peren, kersen, walnoten, mispels en hazelnoot. Ook is er een moestuin aanwezig, beschut omzoomd door de volwassen beukenhaag. Bij de weide staan aan de slootkant oude knotwilgen. Voor tuin-, natuur- en dierenliefhebbers is dit de plek waar ultiem woongeluk binnen handbereik is.

Bijzonderheden:

- Circa 20 jaar geleden is de woning vergroot en is de rieten dakbedekking vernieuwd;
- Houten kozijnen, merendeels voorzien van enkel glas;
- Het buitenschilderwerk is in 2022/2023 gedaan;
- De begane grondvloer en het dak zijn geïsoleerd;
- Verwarming via een houtgestookte cv-ketel;
- Energielabel C.





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



FJUN
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



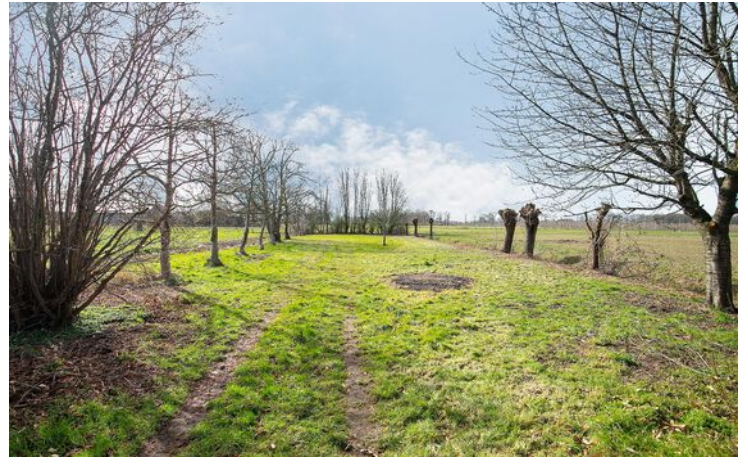
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



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



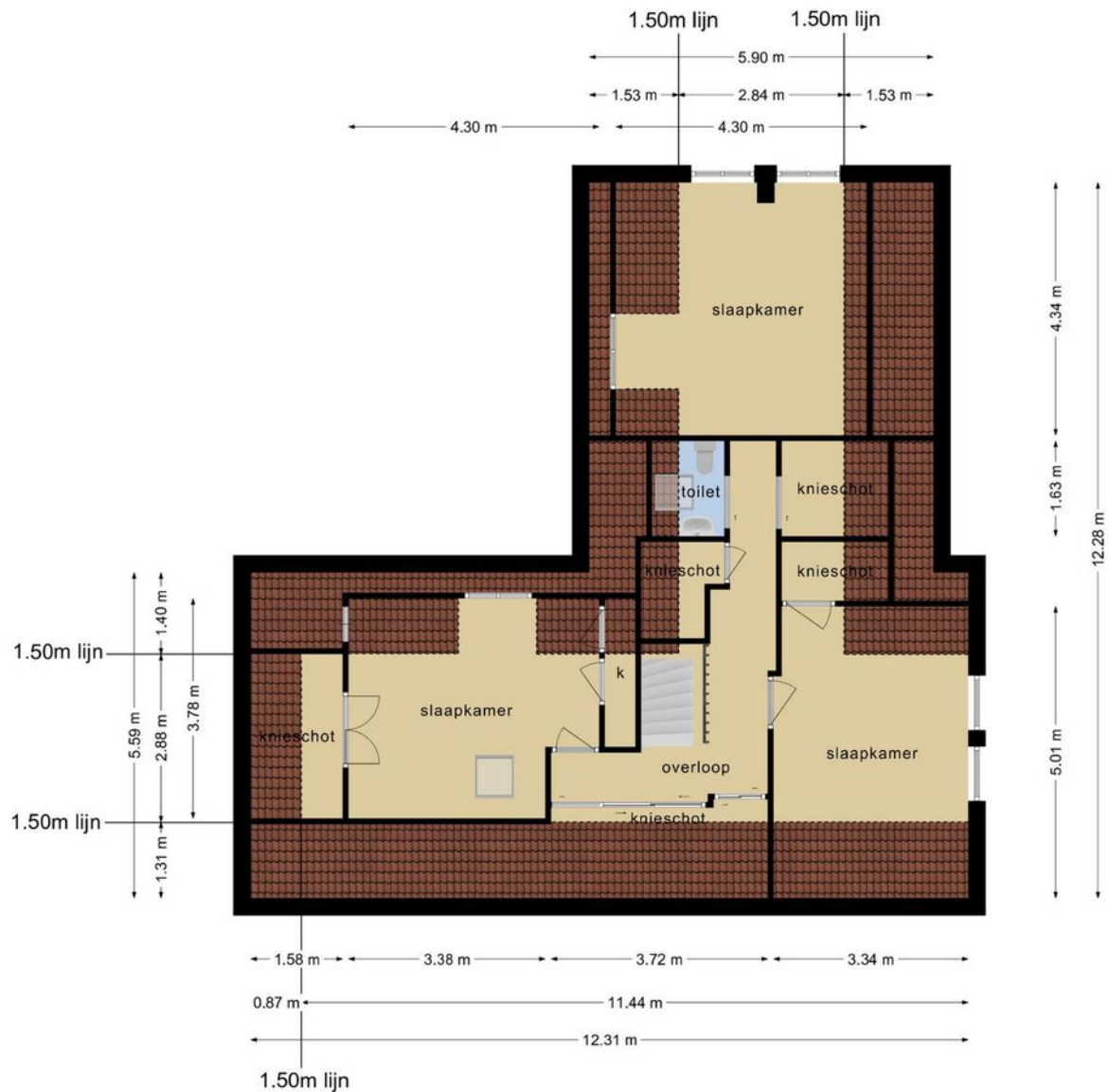
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Begane grond



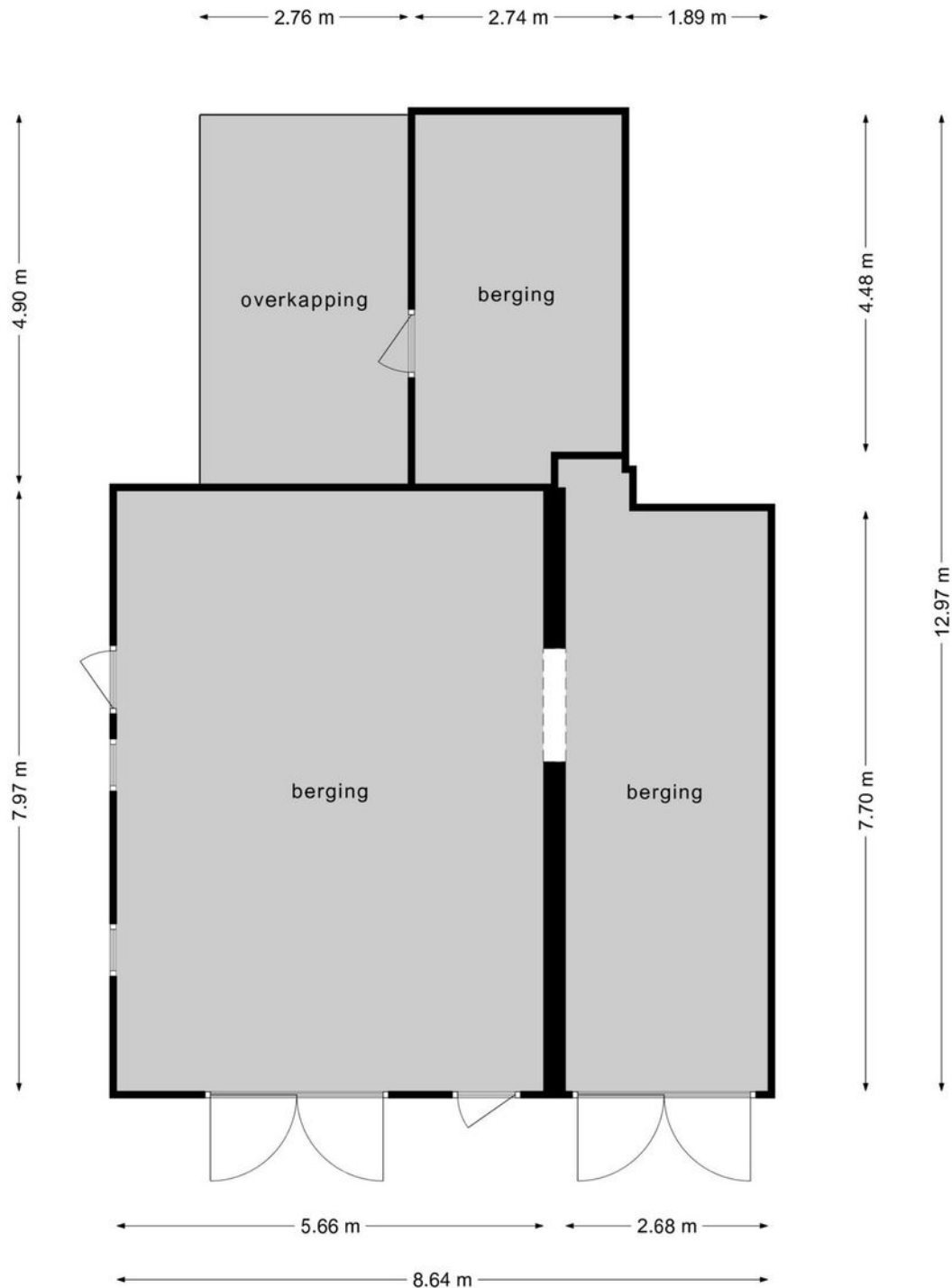
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



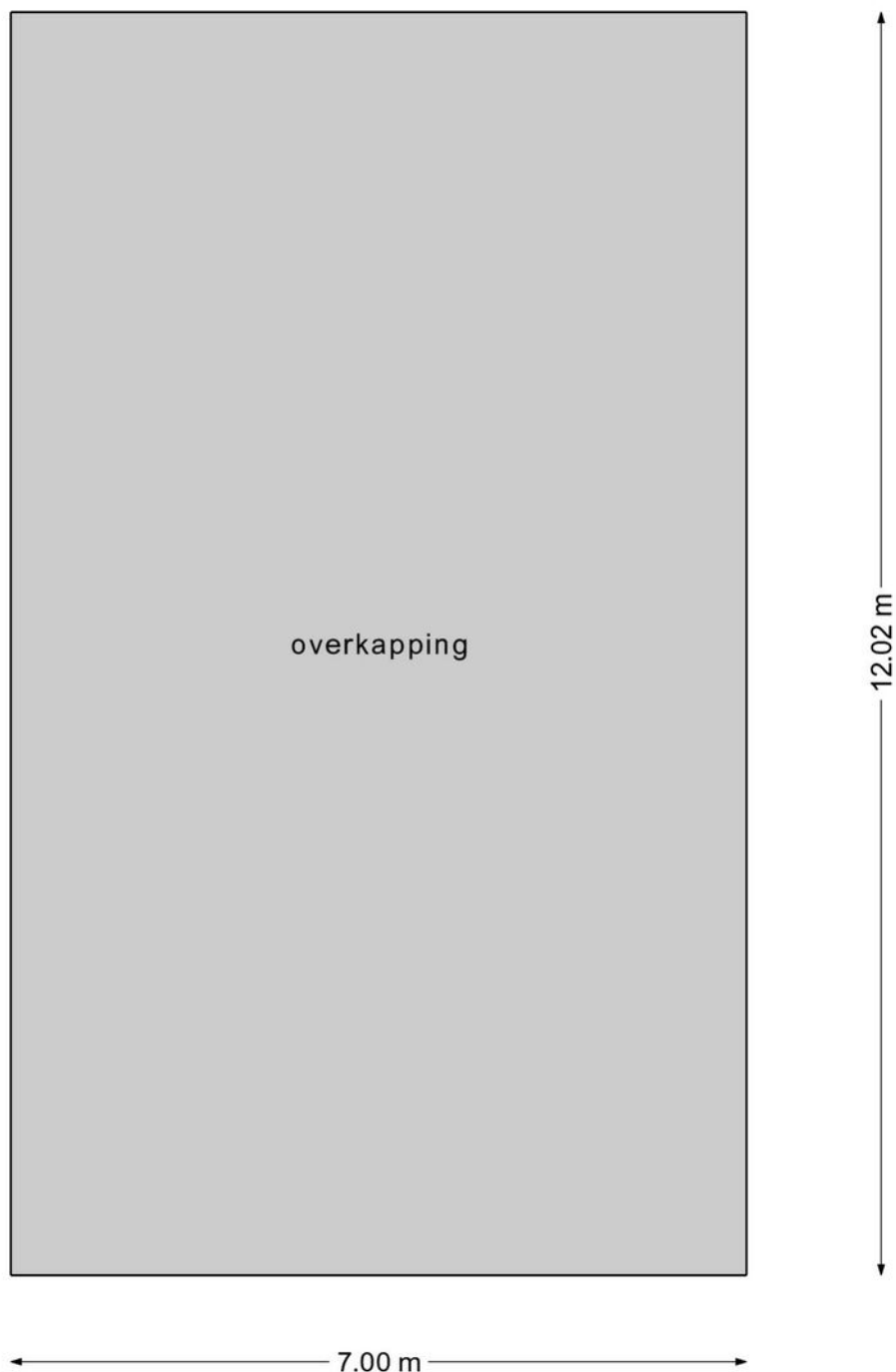
Deze plattelingen zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



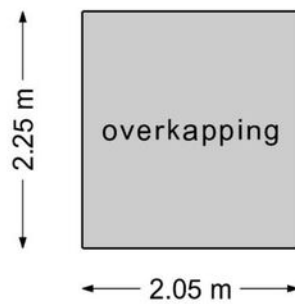
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Overkapping



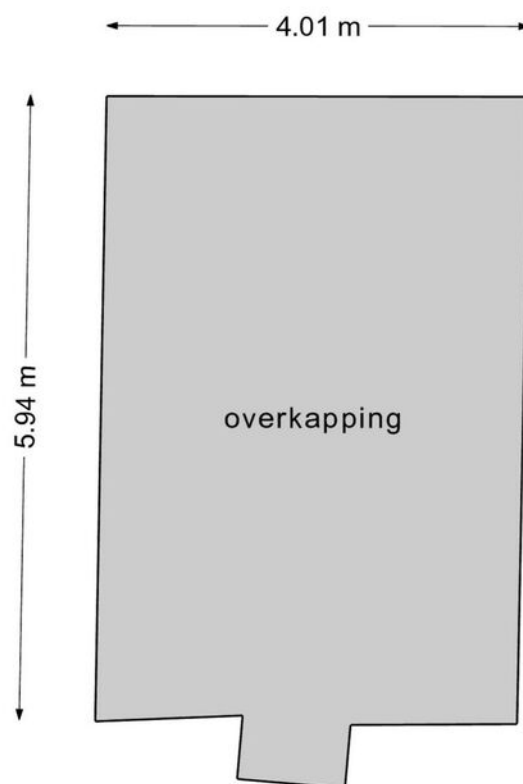
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Overkapping



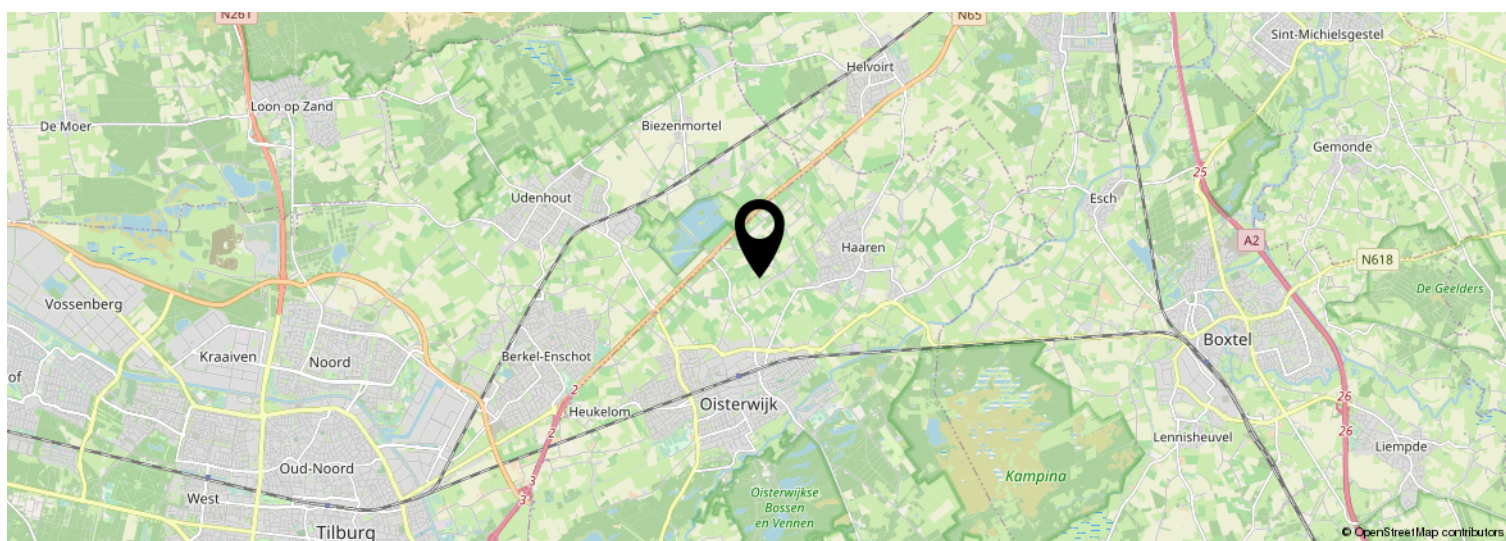
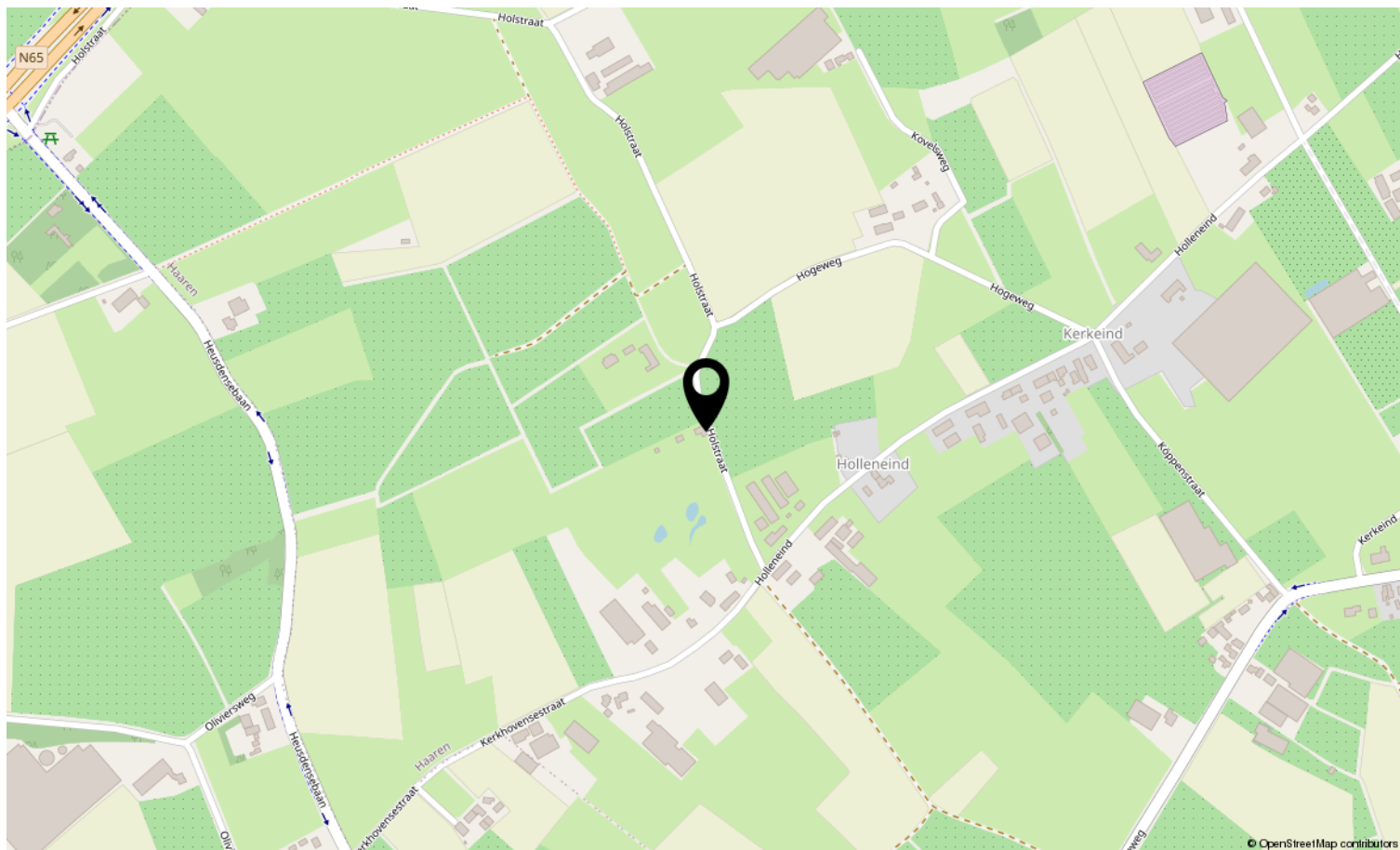
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Overkapping



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

Locatie op de kaart



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Wonen in Haaren

Locatie

Haaren is een gemeente met bijna 14.000 inwoners en ligt vlakbij 's-Hertogenbosch en Tilburg. De gemeente is een samensmelting van de voormalige gemeenten Haaren, Esch en Helvoirt en in 1997 werd het dorp Biezenmortel aan de gemeente toegevoegd. Haaren ligt vlak langs de N65 die 's-Hertogenbosch en Tilburg met elkaar verbindt. Haaren staat bekend als 'de tuin van Brabant', mede dankzij de aanwezigheid van vele boomkwekerijen.

Historie

De naam Haaren heeft betrekking op een met struikgewas begroeide hoogte in een heideveld. Archeologische vondsten uit de prehistorie en de Romeinse tijd tonen reeds bewoning in dit gebied aan; de oudste kern van Haaren was buurtschap Belvert. In 1147 werd het dorp voor het eerst schriftelijk vermeld en er was toen reeds een kerk die de dochterkerk van de parochie Moergestel was. In Belvert bestond de Sint-Martinuskapel die in 1380 voor het eerst werd vermeld. Kasteel Nemerlaer werd voor het eerst vernoemd in 1303 goed te bereiken. en heeft zijn naam te danken aan het riviertje Amer en Laer.

Economie

Haaren leefde vanouds van de landbouw, maar

tegenwoordig zijn er veel boomkwekerijen in en rondom het dorp. De land- en akkerbouw is nog steeds aanwezig en zorgt voor dynamiek. De dorpskern heeft meerdere supermarkten, diverse detailhandelszaken en gezellige horeca; het meeste gecentreerd rond de Kerkstraat en Driehoeven.

Onderwijs en openbaar vervoer

In Haaren zijn een basisschool, kinderopvang en buitenschoolse opvang aanwezig; voor middelbaar onderwijs gaan de meeste kinderen naar Oisterwijk toe. Er zijn meerdere busverbindingen in Haaren; 's-Hertogenbosch, Tilburg, Oisterwijk en omliggende dorpen zijn goed te bereiken.

Sport en recreatie

In Haaren kun je voetballen bij RKSVM Nemelaer, tennissen bij LTV Haaren en paardrijden bij Het Edele Ros. Sporthal de Sprankel is het onderkomen voor meerdere verenigingen waaronder een volleybalclub, jeugd circus, zaalvoetbal, korfbal, badminton en aikido. Rondom Haaren zijn meerdere bos- en natuurgebieden op korte afstand, waaronder het Nationaal Park de Loonse en Drunense duinen (langs de dorpskern van Esch).

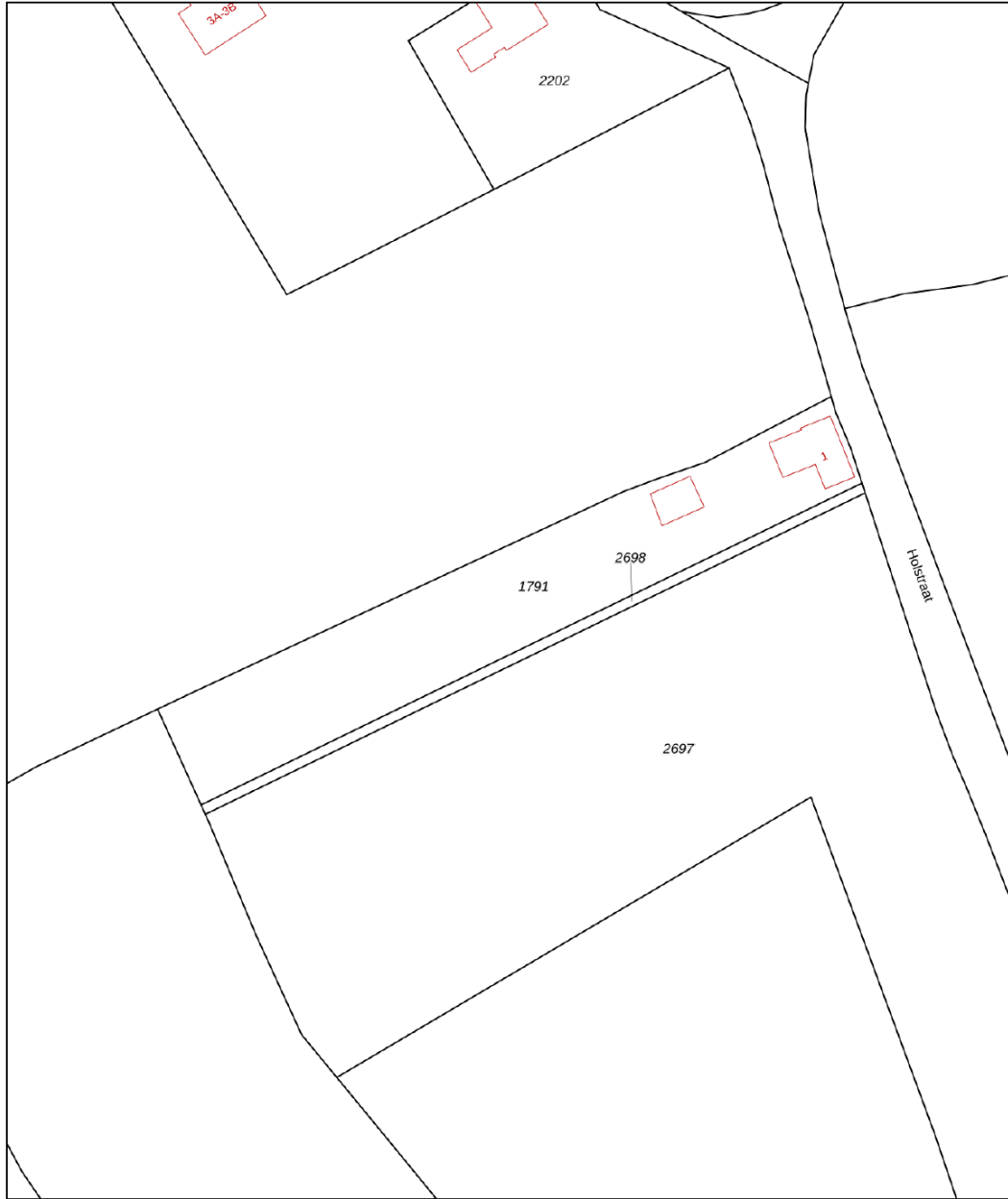


FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Holstraat1



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haaren	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1791	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 2023
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

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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-		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			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				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				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
- Wasmanden		X		
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	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		
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging (Broei)kas		X		
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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

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**

De Lind 18, 5061 HW, Oisterwijk
013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

