



OISTERWIJK
Tilburgseweg 110

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 474 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 127 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 206 \text{ m}^2$
Bouwjaar: 1938



Inleiding

Op zoek naar iets unieks?

Deze prachtige twee onder een kap woning is in 2017 en in 2020 grootschalig gemoderniseerd, uitgebouwd en gerenoveerd. Echt een super sfeervol huis met veel ruimte en een prachtig afwerkingsniveau.

Er is de mogelijkheid voor een praktijk-/salon of werkplek aan huis.

Boven is er uitgebouwd en is een riante ouderslaapkamer gecreëerd. Enkele andere visitekaartjes zijn de luxe badkamer, ruime zolder, tuin met zonnige veranda en niet te vergeten isolatieglas, nieuwe kozijnen, dakkapel, rolluiken en hoogwaardige afwerking.

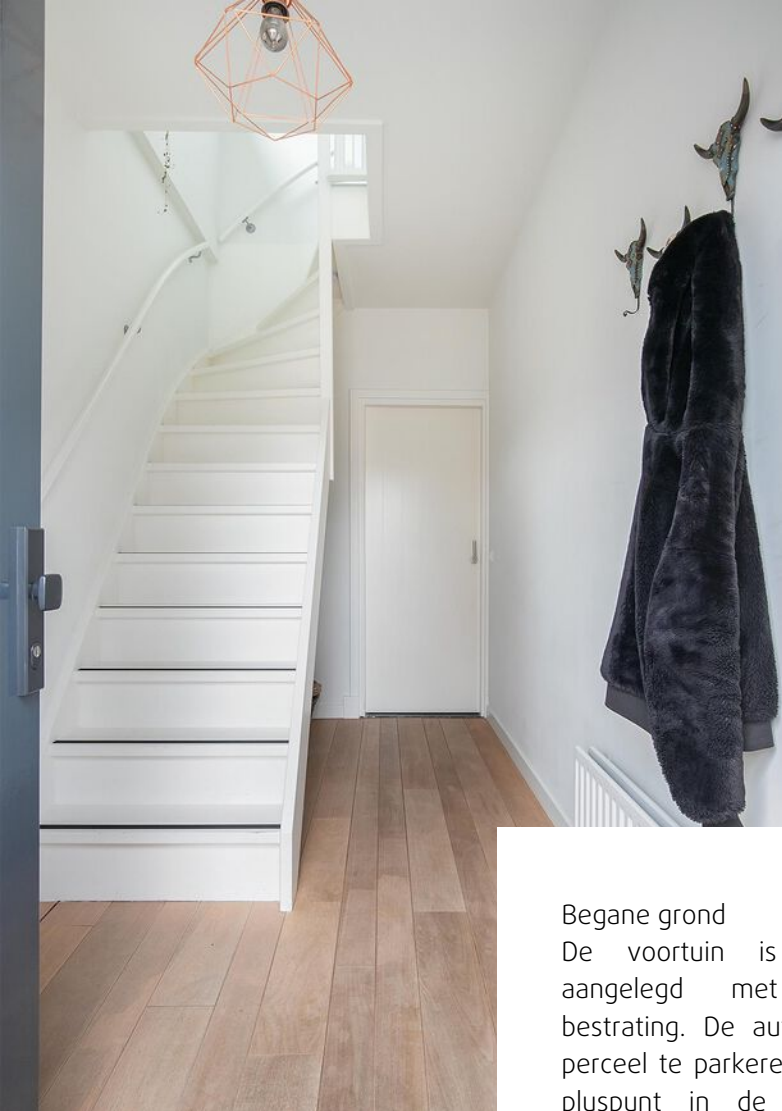
De Tilburgseweg is een van de verbindingswegen van en naar Oisterwijk, scholen en meerdere winkels liggen in de buurt en je fietst zo naar het buitengebied.

Binnendoor steek je naar den Donk waar je de sporthal met zwembad, de voetbalclub, hockeyclub en manege vindt.

Mooi wonen op enkele fietsminuten van het gezellige Oisterwijkse centrum.

Een heerlijk huis, kom kijken en ervaar.

€ 395.000,-- k.k.



Begane grond

De voortuin is geheel opnieuw aangelegd met beplanting en bestrating. De auto is op het eigen perceel te parkeren en dit is echt een pluspunt in de straat. Vanuit de voortuin treden we de woning binnen via een ruime hal.

Onder de trap is nog veel ruimte en daar zou je een extra kast kunnen maken of plaatsen.



Keuken

Vanuit de hal gaan we door naar de open keuken.

Deze is in 2017 geheel vernieuwd en voorzien van een inrichting in hoekopstelling. Een mooie keuken die gezien mag worden en compleet is ingericht.

Zo is er een vaatwasmachine, oven, 5-pits gasfornuis, een afzuigkap, koelkast, spoelbak en veel kast- en werkruimte.





De speelse woonkamer heeft een mooie houten vloer op een betonvloer, stucwerk wandafwerking en mooie grote raampartijen.

De meterkast is mooi weggewerkt en ook deze is vernieuwd, er zijn 9 groepen en 3 aardlekschakelaars.

De elektra in de gehele woning is vernieuwd.







Vanuit de woonkamer gaan we naar het achtergedeelte. Dit is een verrassende ruimte. Voorin de bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en de droger, de netjes weggewerkte CV-ketel van Remeha uit 2020, een prachtige tegelvloer en tegels met steigerplanken op de wanden.

Centraal ligt dan de toiletruimte die eveneens luxe is afgewerkt met tegelwerk, een vrijhangend toilet en een fonteyntje. Maar achterin is er nog een vrije ruimte. Ideaal te gebruiken als salon, praktijkruimte, werkplek of speelkamer. Er zijn aansluitingen voor warm en koud water in deze ruimte, elektra en openslaande tuindeuren. Ook hier is de prachtige tegelvloer doorgetrokken en zijn de wanden deels afgewerkt met steigerplanken en deels met tegels.

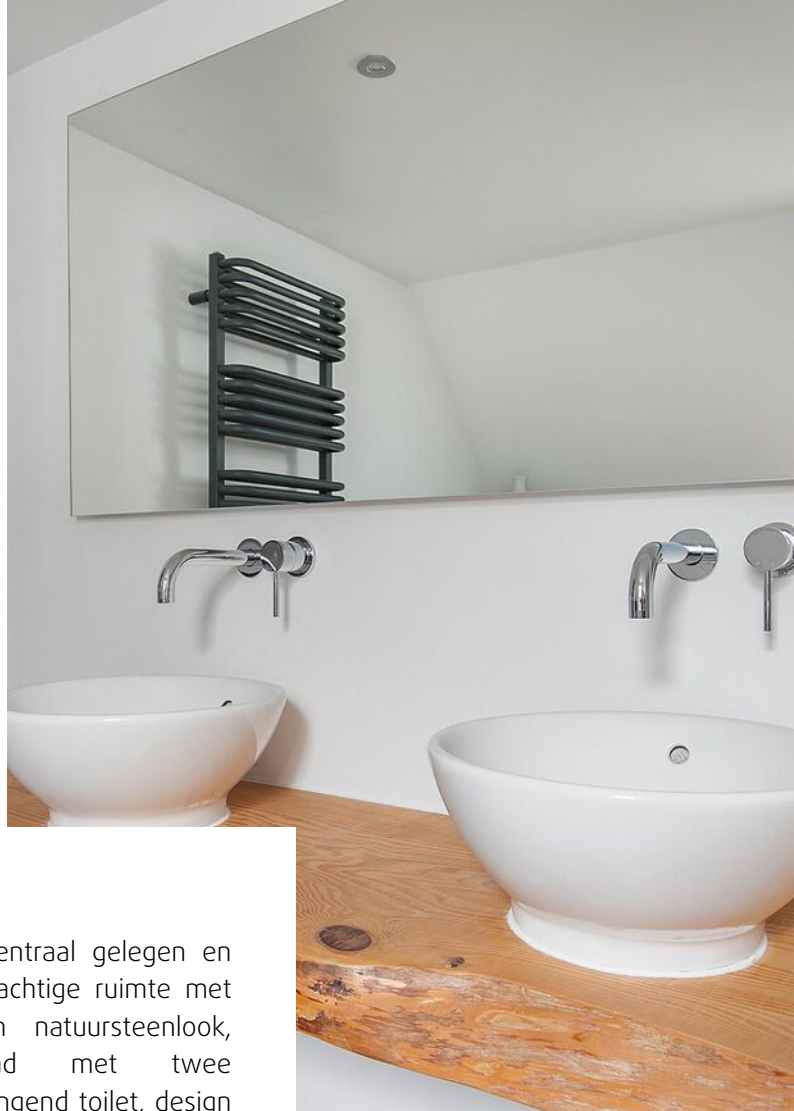
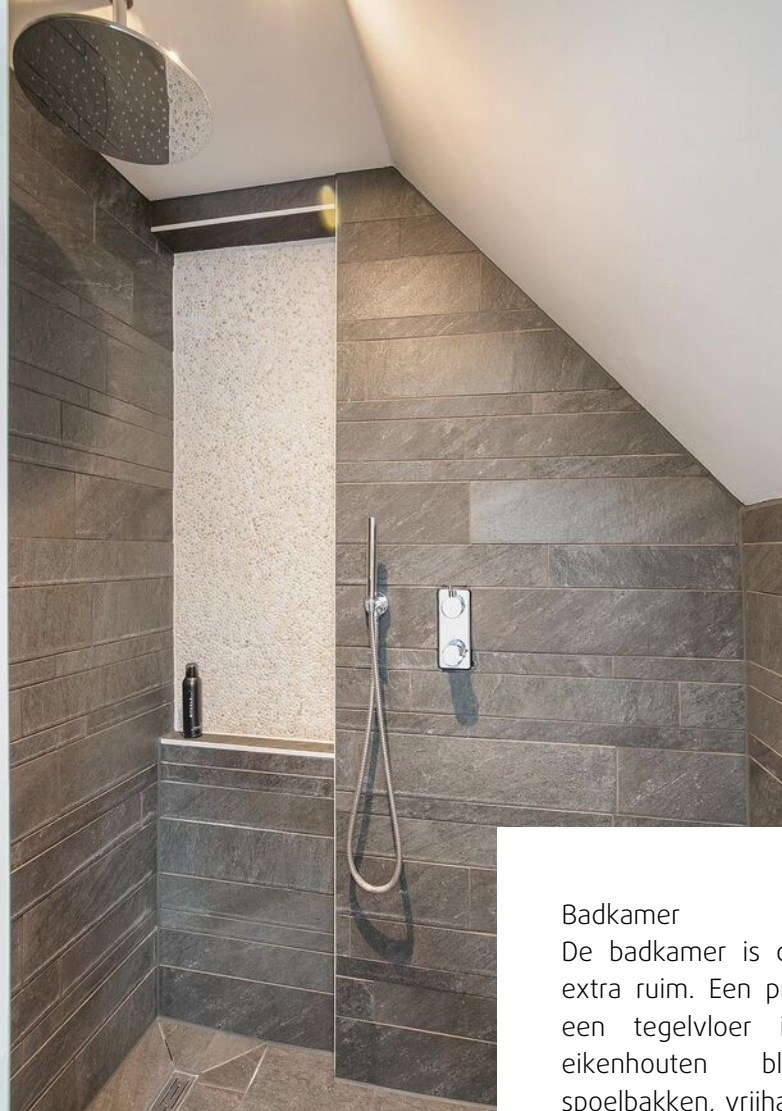




Eerste verdieping

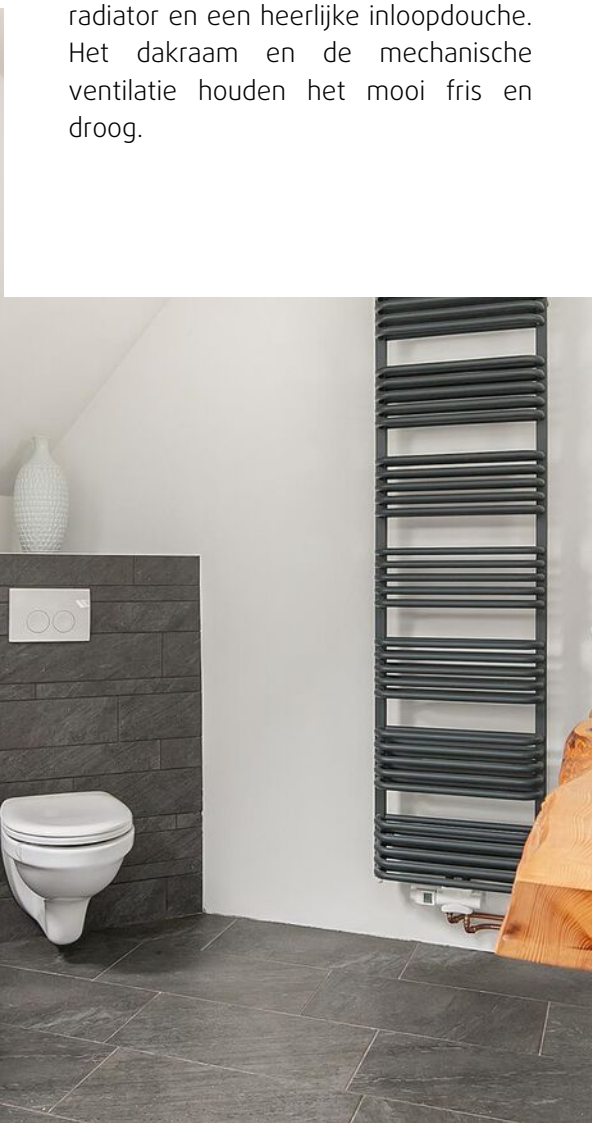
Via de vernieuwde trap gaan we naar de eerste verdieping. Een riante verdieping die aan de achterzijde is uitgebouwd en waar aan de voorzijde een dakkapel geplaatst is. De gehele verdieping is gemoderniseerd en de vloer is zowel van boven als van onderuit geïsoleerd. Aan de voorzijde zijn de twee kinderkamers gelegen, een met dakkapel en beiden met rolluiken, laminaat op de vloer, stucwerk wandafwerking, voldoende elektra punten en utp aansluiting.





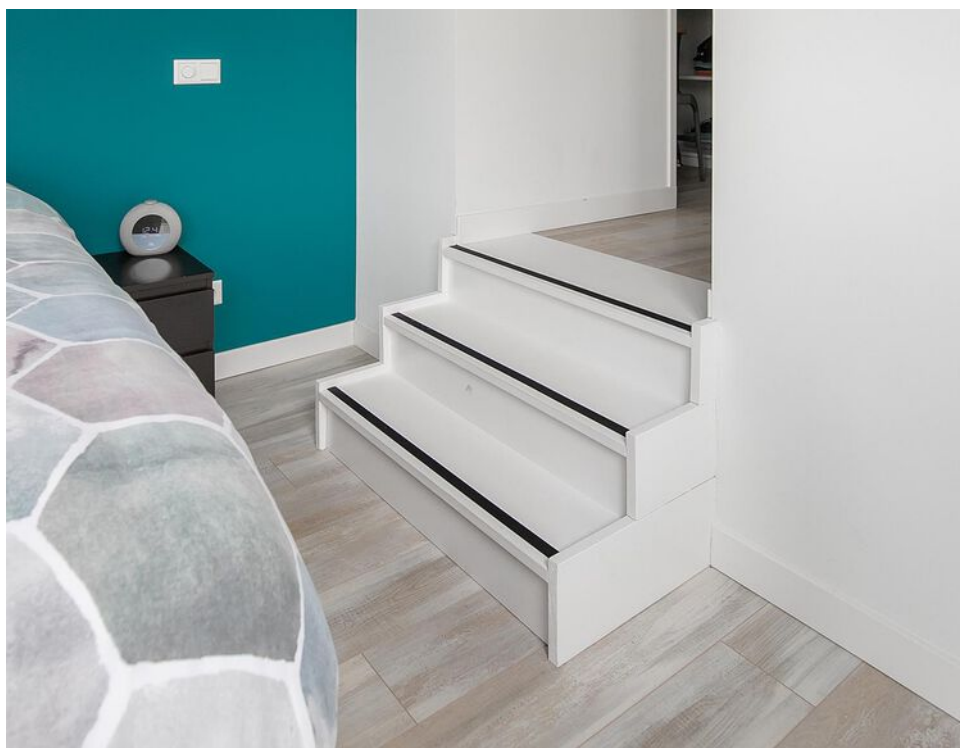
Badkamer

De badkamer is centraal gelegen en extra ruim. Een prachtige ruimte met een tegelvloer in natuursteenlook, eikenhouten blad met twee spoelbakken, vrijhangend toilet, design radiator en een heerlijke inloopdouche. Het dakraam en de mechanische ventilatie houden het mooi fris en droog.





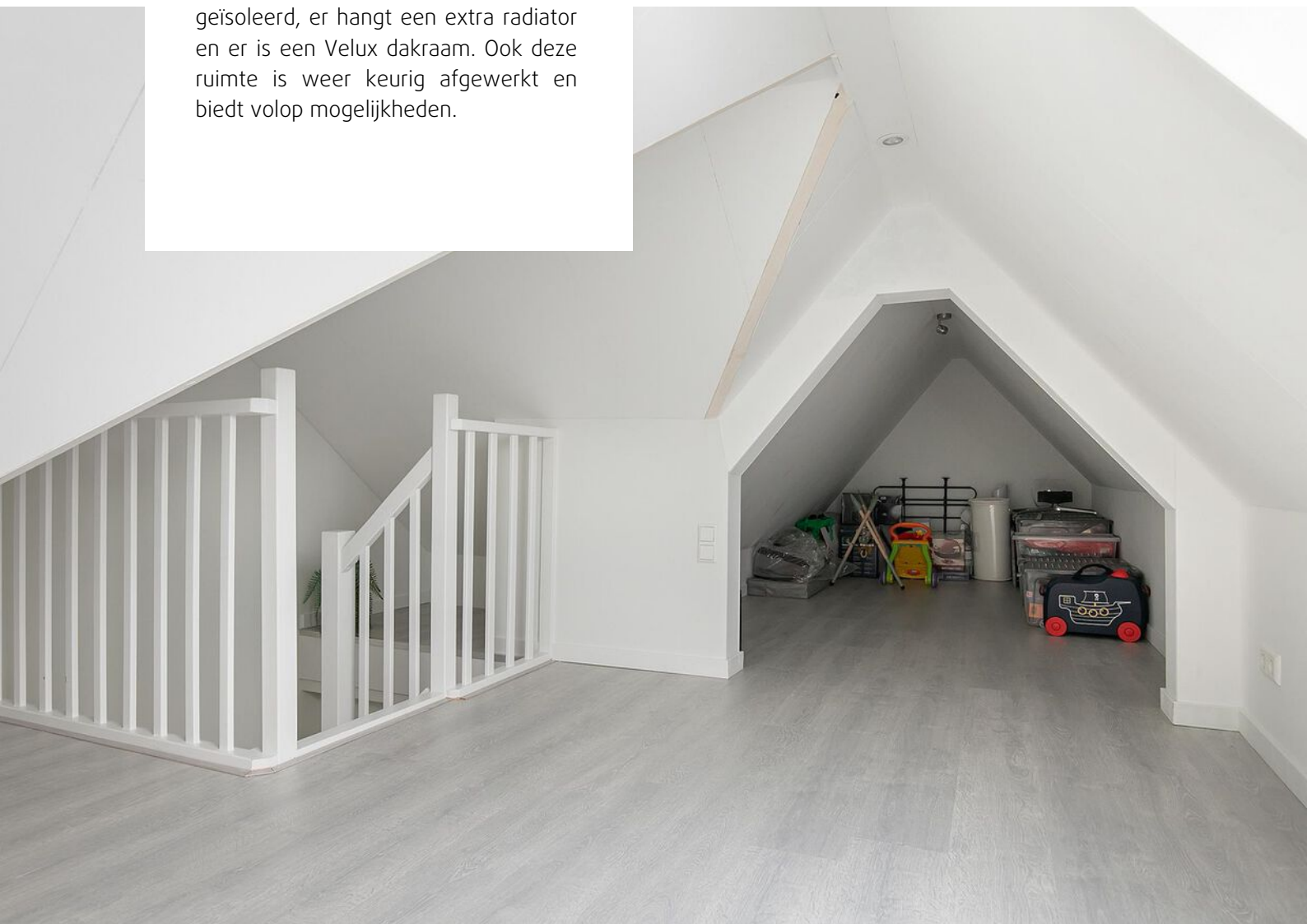
Vanuit de overloop gaan we door naar de aanbouw. We passeren de trapopgang naar de zolder met extra bergruimte, dan een ideale walk-in closet met veel kastruimte en dan komen we in de riante ouderslaapkamer. Deze opbouw is volledig geïsoleerd, heeft ook een mooie laminaatvloer, stucwerk wand- en plafond afwerking, televisie aansluiting en rolluiken. Er is een terrasdeur en eventueel zou je hier nog een dakterras kunnen realiseren. Een prachtige kamer die in 2020 gerealiseerd is.





Zolderverdieping

Er gaat een nieuwe vaste trap naar de zolderverdieping. Een mooie open ruimte die kan dienen als bergruimte of hobbyruimte. Ook deze vloer is volledig geïsoleerd, het dak is geïsoleerd, er hangt een extra radiator en er is een Velux dakraam. Ook deze ruimte is weer keurig afgewerkt en biedt volop mogelijkheden.



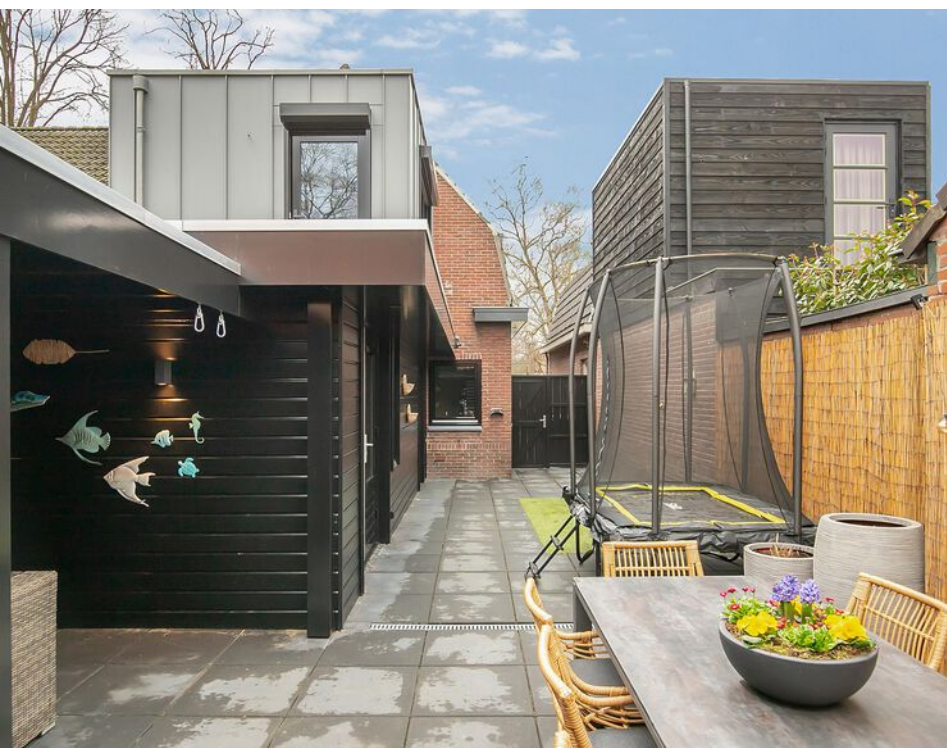


Tuin

Via de bijkeuken of hobbykamer kunnen we naar buiten.

De tuin is strak aangelegd met siertegels, kunstgras en heeft een prachtige veranda. De veranda ligt ideaal zodat in de zomer de zon tot de laatste uurtjes op het terras schijnt. Er is elektra, verlichting en er zijn mooie wandspots. De spotjes onder de goten maken de sfeer in de tuin helemaal af. Achter in de tuin staat een stenen berging en voor kun je langs de woning weer terug naar de straat.



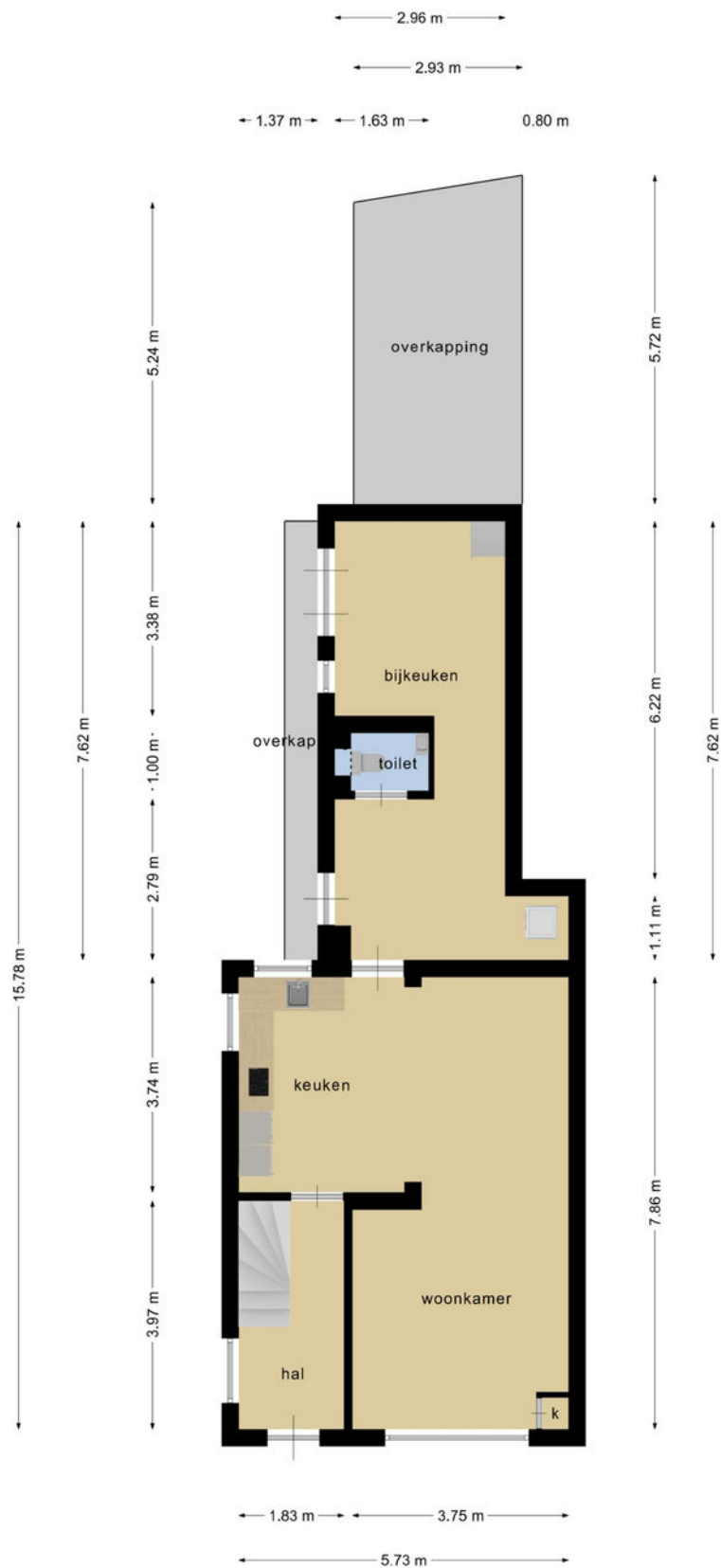




Bijzonderheden

- Geheel gemoderniseerde woning en keurig onderhouden.
- Fijne ruimtes en een ideale multifunctionele ruimte op de begane grond.
- Luxe badkamer en keuken.
- Elektrische rolluiken en een handmatig rolluik bij de ouderslaapkamer.
- Fijne locatie.
- Tuin op het noorden maar volop zon en in de zomer tot laat op de veranda.
- Verbouwd in 2017 en 2020 en daardoor nieuwe riolering, elektra, CV-ketel, leidingwerk en grotendeels nieuwe radiatoren met eventueel slimme thermostaten.
- De oplevering geschiedt in onderling overleg.

Plattegronden



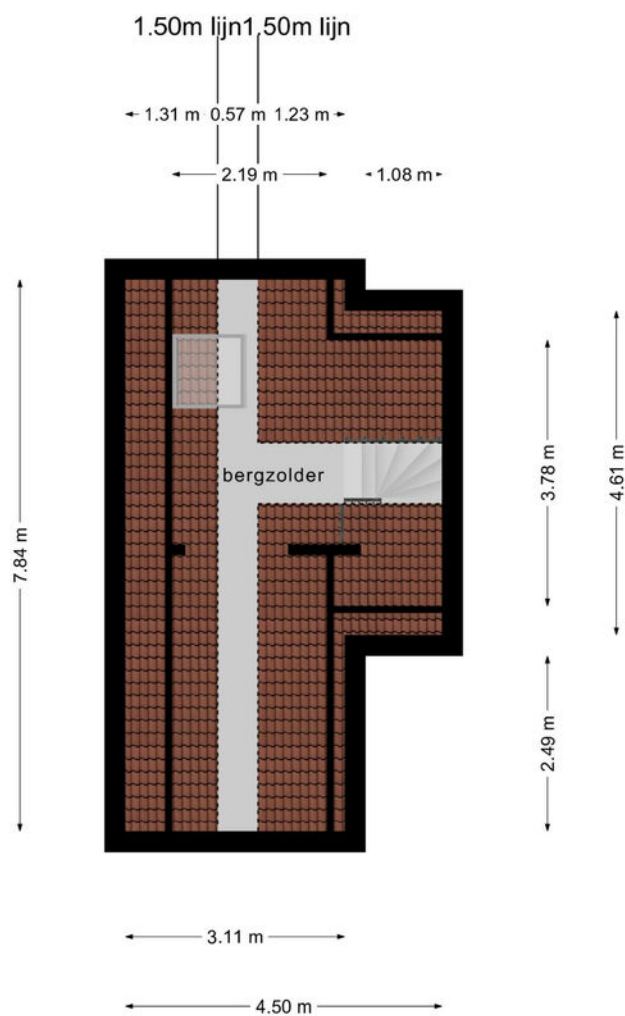
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



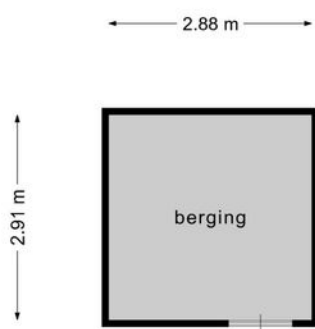
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tilburgseweg110



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 februari 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oisterwijk

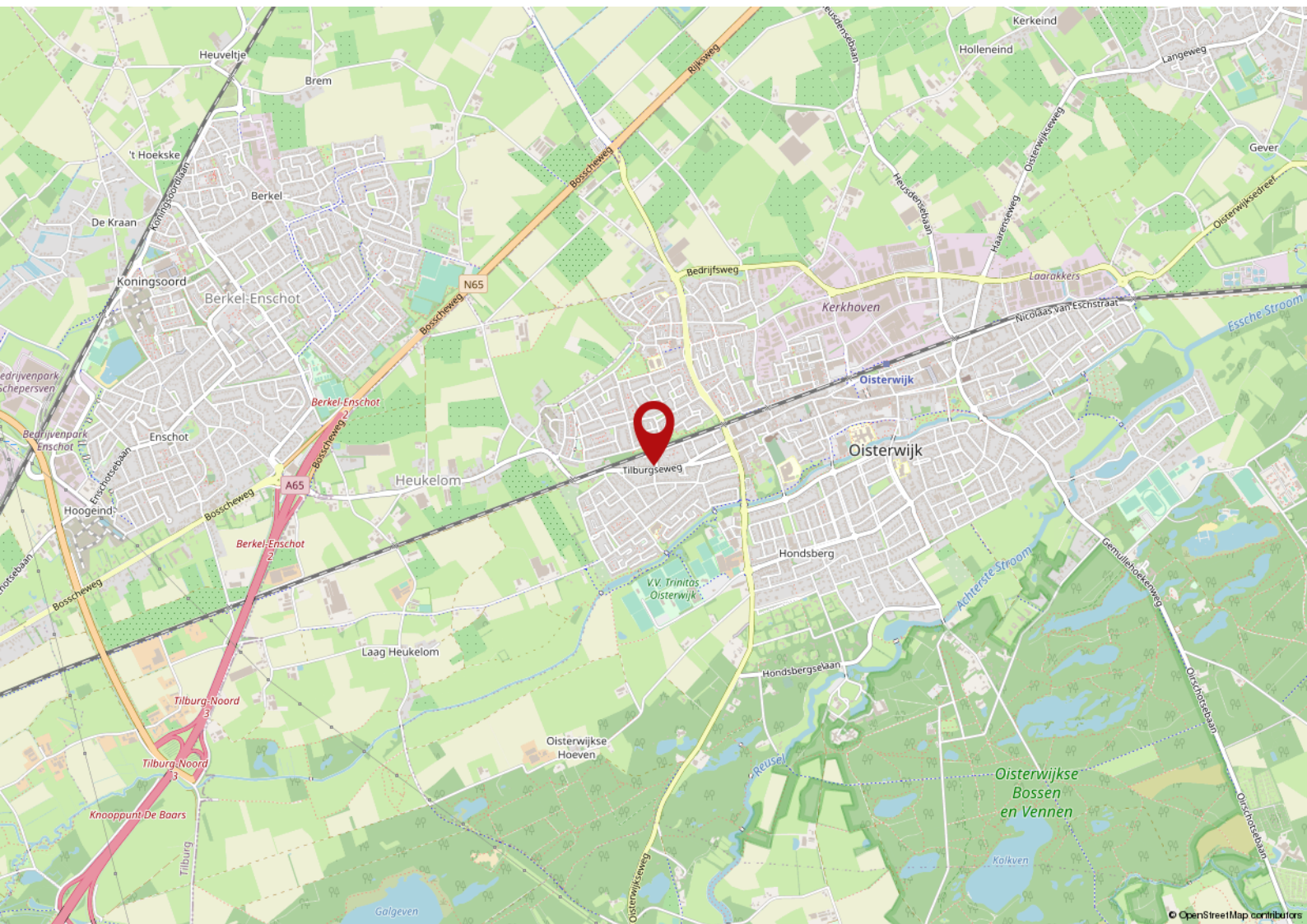
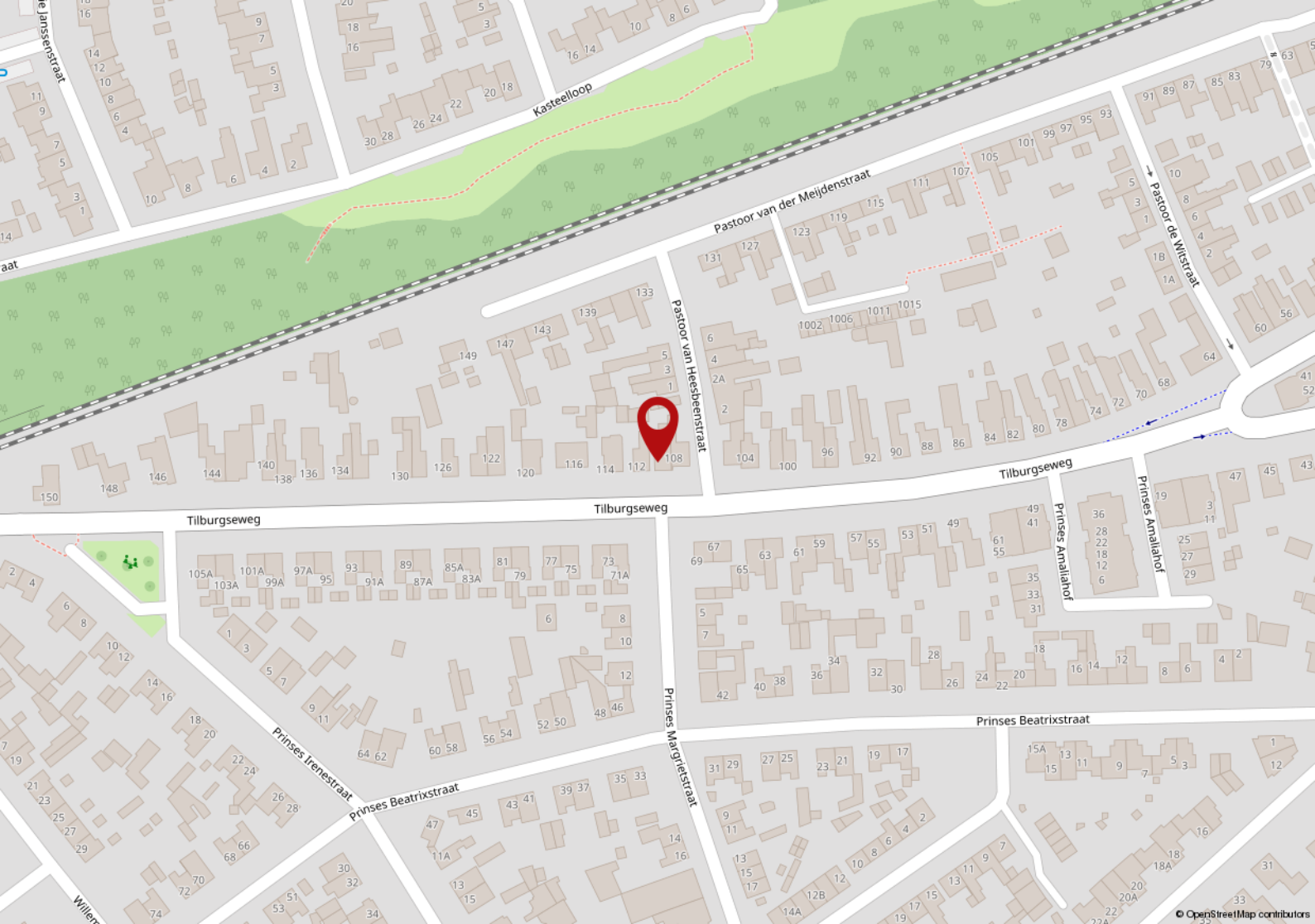
Sectie A

Perceel 2482

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.

kadaster



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
- inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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 NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-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 NVM-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 van de NVM 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 bidders 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 van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-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 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 makelaar van de NVM 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 verkopende NVM-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 is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een 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. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant, waaronder kantoor Tilburg met een presentatieruimte in Oisterwijk.

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl

‘Ik wil gewoon even weten waar ik aan toe ben’

De kosten van het eerste gesprek over je
hypotheek zijn voor onze rekening.



Duidelijk verhaal

Kijkduinlaan 93 | 5045PH Tilburg | (013) 58 35 005
tilburg1538@hypotheekshop.nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Tilburg

Kijkduinlaan 95
5045 PH Tilburg

T. 013 - 572 0672

E. regiotilburg@vmg-makelaars.nl



[vmgmakelaars](#)



[vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

