



OISTERWIJK
Canisiusstraat 3

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 457 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 106 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 202 \text{ m}^2$
Bouwjaar: 1930



Inleiding

Welkom aan de Canisiusstraat 3 in Oisterwijk! Een karakteristieke woning met een gezellige uitstraling, een verrassend ruime tuin en een fijne ligging op loopafstand van het centrum. De woning bevindt zich bovendien binnen een beschermd dorpsgezicht, wat bijdraagt aan het bijzondere karakter van deze plek.

De gezellige De Lind, met diverse winkels, restaurants en cafés, ligt op slechts 5 minuten lopen. Ook het treinstation is uitstekend bereikbaar: in ongeveer 10 minuten wandel je ernaartoe of je bent er binnen circa 3 minuten met de fiets. Natuurliefhebbers kunnen eveneens hun hart ophalen: de prachtige Oisterwijkse Bossen en Vennen liggen op slechts 20 minuten loopafstand of 5 minuten fietsen en sluiten aan op het uitgestrekte natuurgebied de Kampina.

Vraagprijs € 459.500,-- k.k.



Begane grond:

Via de entree komen we binnen in de hal, waar zich de meterkast, trapopgang en kelderkast bevinden.



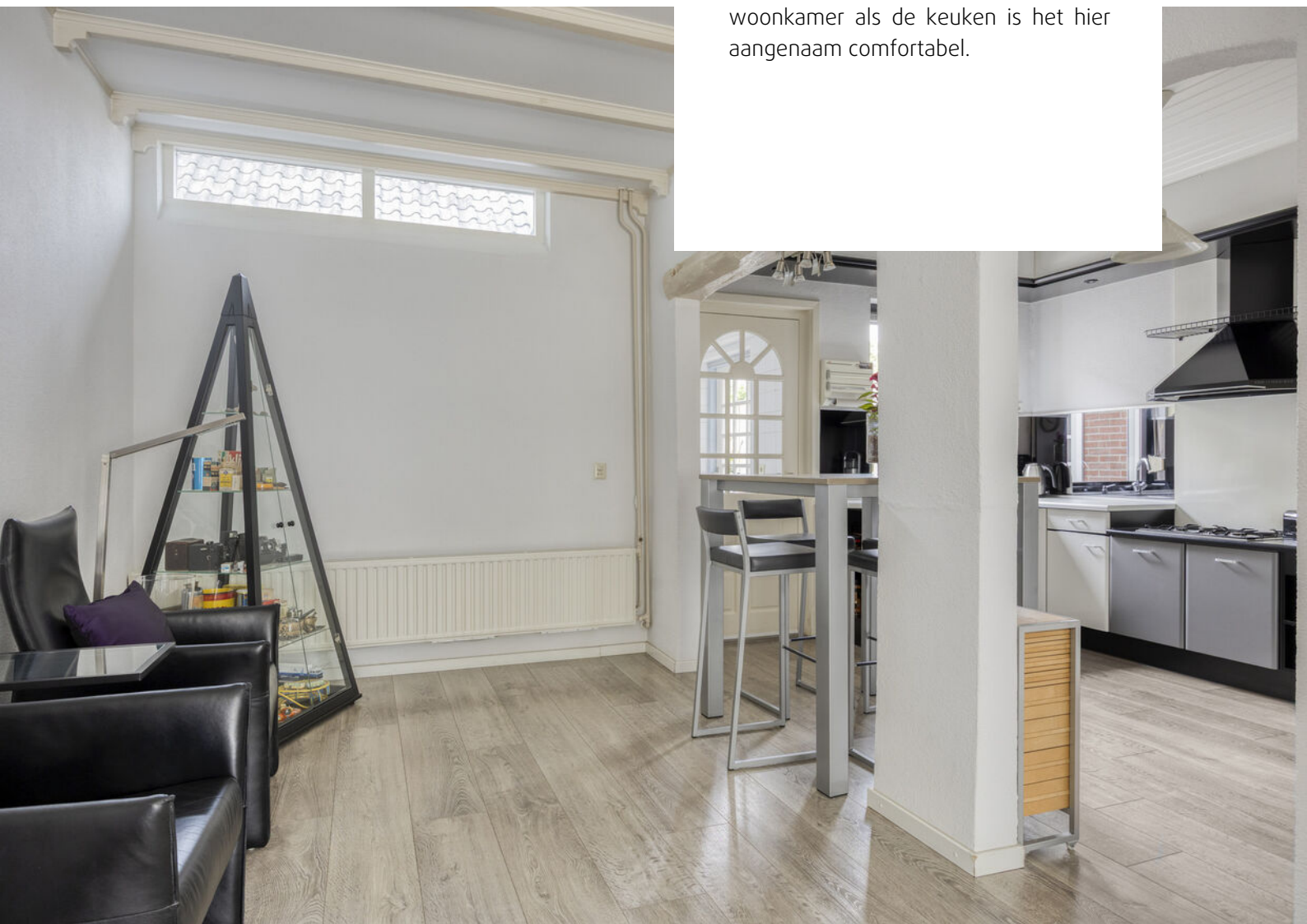
Keuken:

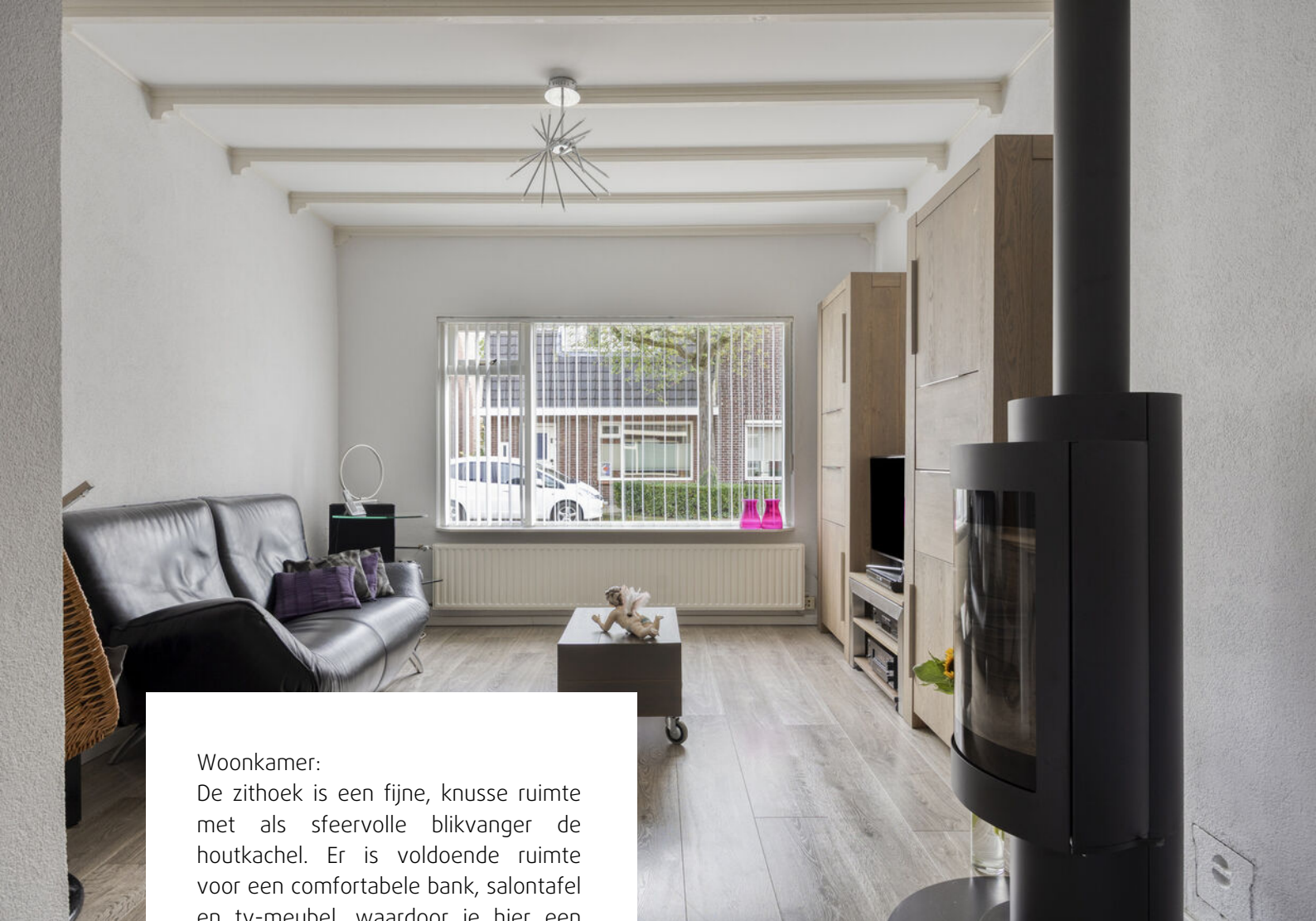
Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer, waarbij we eerst de keuken bereiken. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven (waarvan momenteel alleen de ovenfunctie werkt), dubbele spoelbak en voldoende kastruimte.





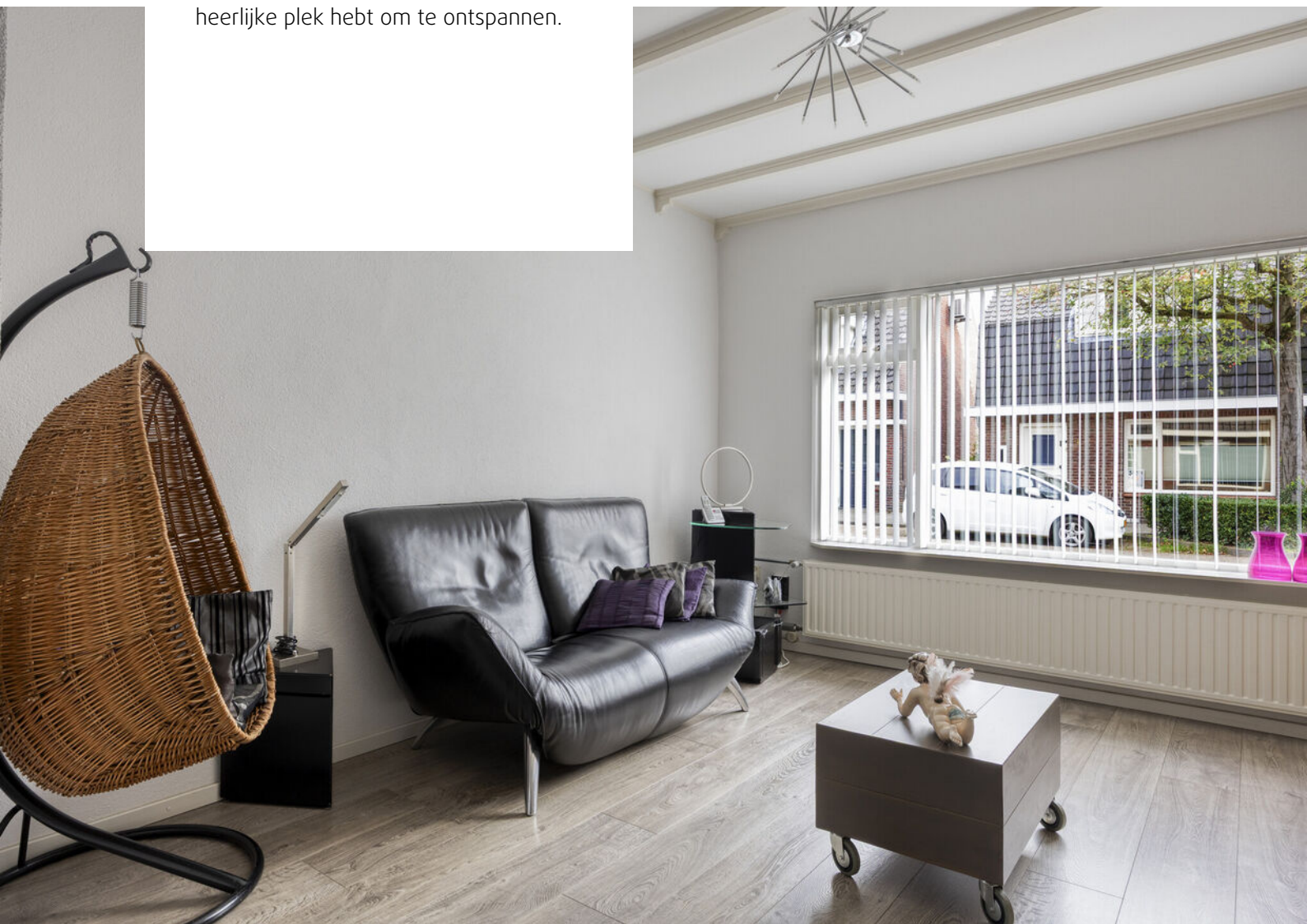
Aansluitend bevindt zich de eethoek, terwijl de gezellige zithoek aan de voorzijde van de woning is gelegen. De woonkamer beschikt over een laminaatvloer en dankzij de vloerverwarming in zowel de woonkamer als de keuken is het hier aangenaam comfortabel.





Woonkamer:

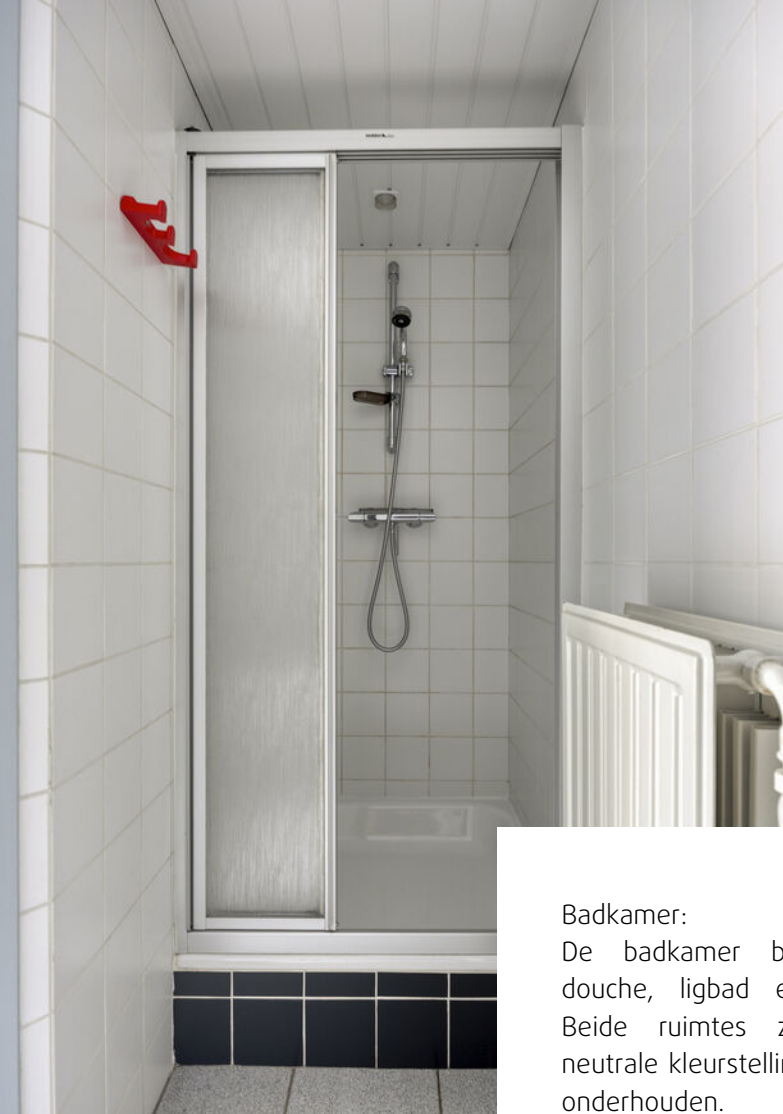
De zithoek is een fijne, knusse ruimte met als sfeervolle blikvanger de houtkachel. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele bank, salontafel en tv-meubel, waardoor je hier een heerlijke plek hebt om te ontspannen.





Bijkeuken:

Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en heb je toegang tot de badkamer en separate toiletruimte. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een staand closet en fonteintje.



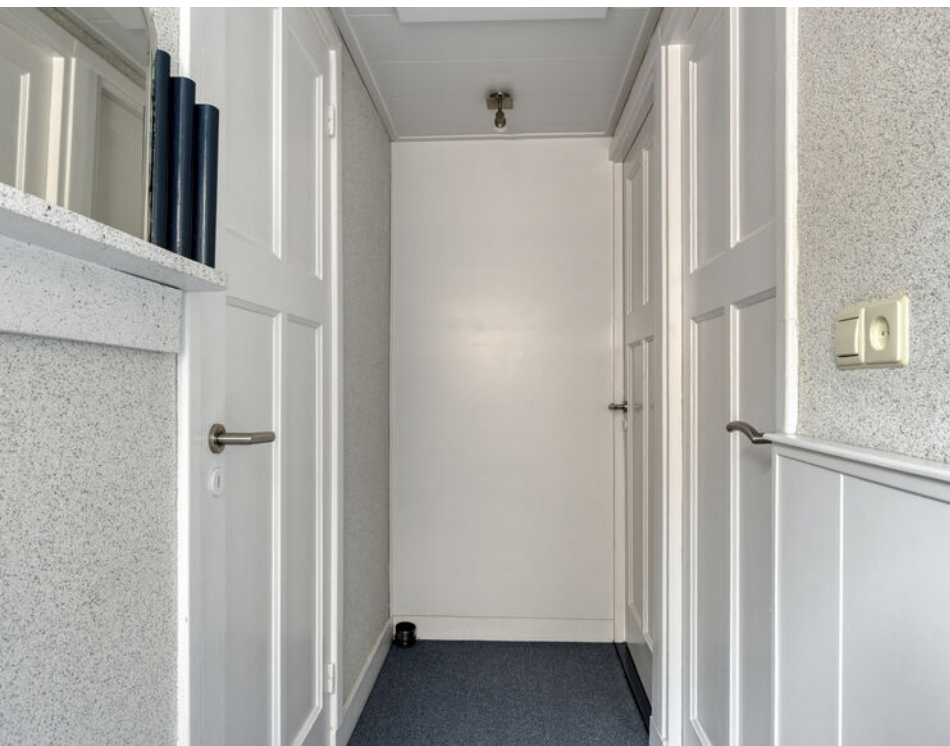
Badkamer:

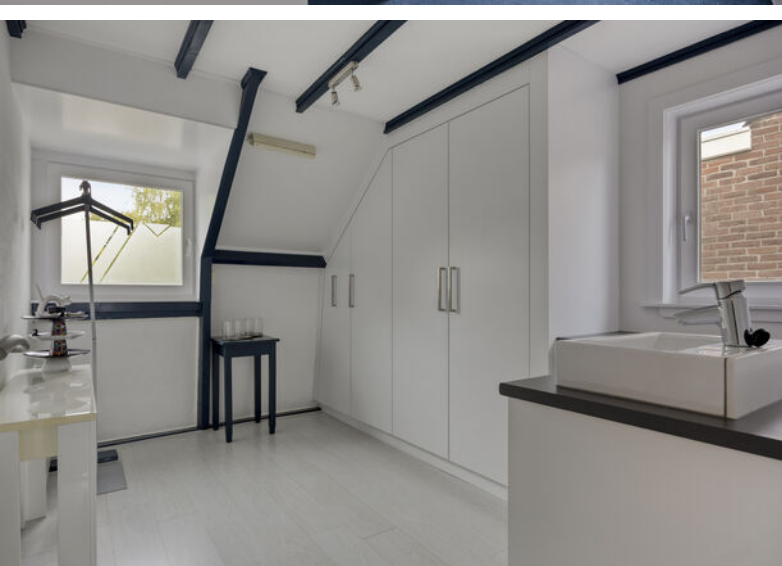
De badkamer beschikt over een douche, ligbad en wastafelmeubel. Beide ruimtes zijn uitgevoerd in neutrale kleurstellingen en altijd netjes onderhouden.



Slaapkamer:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en via een vlizotrap tot de bergzolder. De royale hoofdslaapkamer heeft vloerbedekking, granolwanden en een vaste kast. In een voormalige kastruimte zijn een tweede toilet en compacte douche gerealiseerd, als aanvulling op het separate toilet beneden. De hoofdslaapkamer is bovendien groot genoeg om desgewenst te worden opgedeeld in een volwaardige slaapkamer en badkamer.





De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van vloerbedekking, een wastafel en vaste kasten. Ook de derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Deze kamer beschikt over een laminaatvloer, een wastafel en praktische bergruimte in de vorm van een apothekerskast en een vakkenkast voor lijsten.





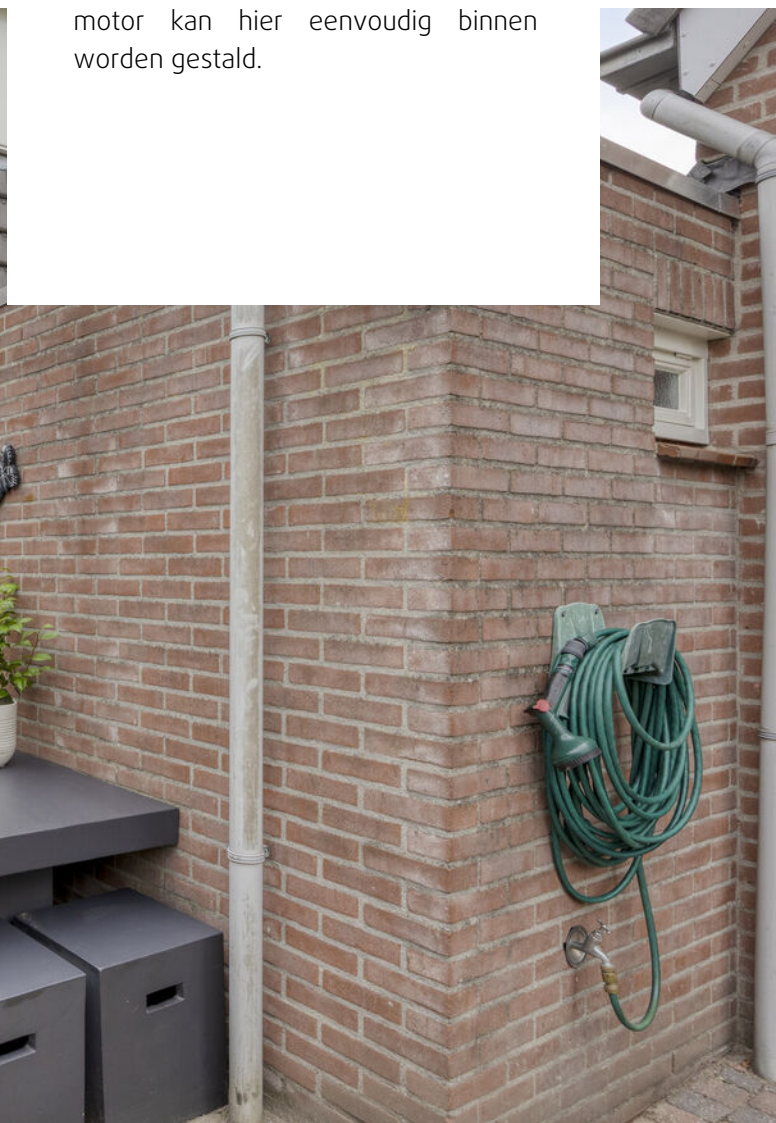
Tuin:

Vanuit de bijkeuken is de sfeervolle achtertuin bereikbaar. De op het zuidwesten gelegen tuin biedt veel privacy en beschikt over meerdere terrassen, twee vijvers, een recent geplaatste overkapping, een houthok en diverse borders met volwassen beplanting. Ook zijn er een buitenkraan en een achterom aan de zijkant van het perceel aanwezig.





De stenen berging is begin deze eeuw gerealiseerd en biedt verrassend veel ruimte. De berging beschikt bovendien over een bergvliering. Dankzij de ruime opzet is hier volop plek voor fietsen, tuinspullen en overige opslag. Ook een motor kan hier eenvoudig binnen worden gestald.





Bijzonderheden

- Goed onderhouden 2-onder-1-kap woning;
- Op 5 minuten lopen van De Lind;
- Op 20 minuten loopafstand van de bossen en vennen of 5 minuten fietsen met aansluitend de Kampina;
- NS-Station Oisterwijk op 3 minuten fietsen gelegen;
- 3 slaapkamers aanwezig met extra sanitaire voorzieningen;
- Rolluiken op alle slaapkamers boven elektrisch bedienbaar;
- Rolluiken keuken bij bijkeuken handmatig bedienbaar;
- Geheel vernieuwd dak incl. dakkapellen met tuimel-kiepramen;
- Houten vloer begane grond vervangen door een betonvloer met vloerverwarming;
- Beschermd dorpsgezicht;
- Grotendeels voorzien van HR-beglazing;
- Woning is grotendeels geïsoleerd (zie energielabel);

Plattegronden

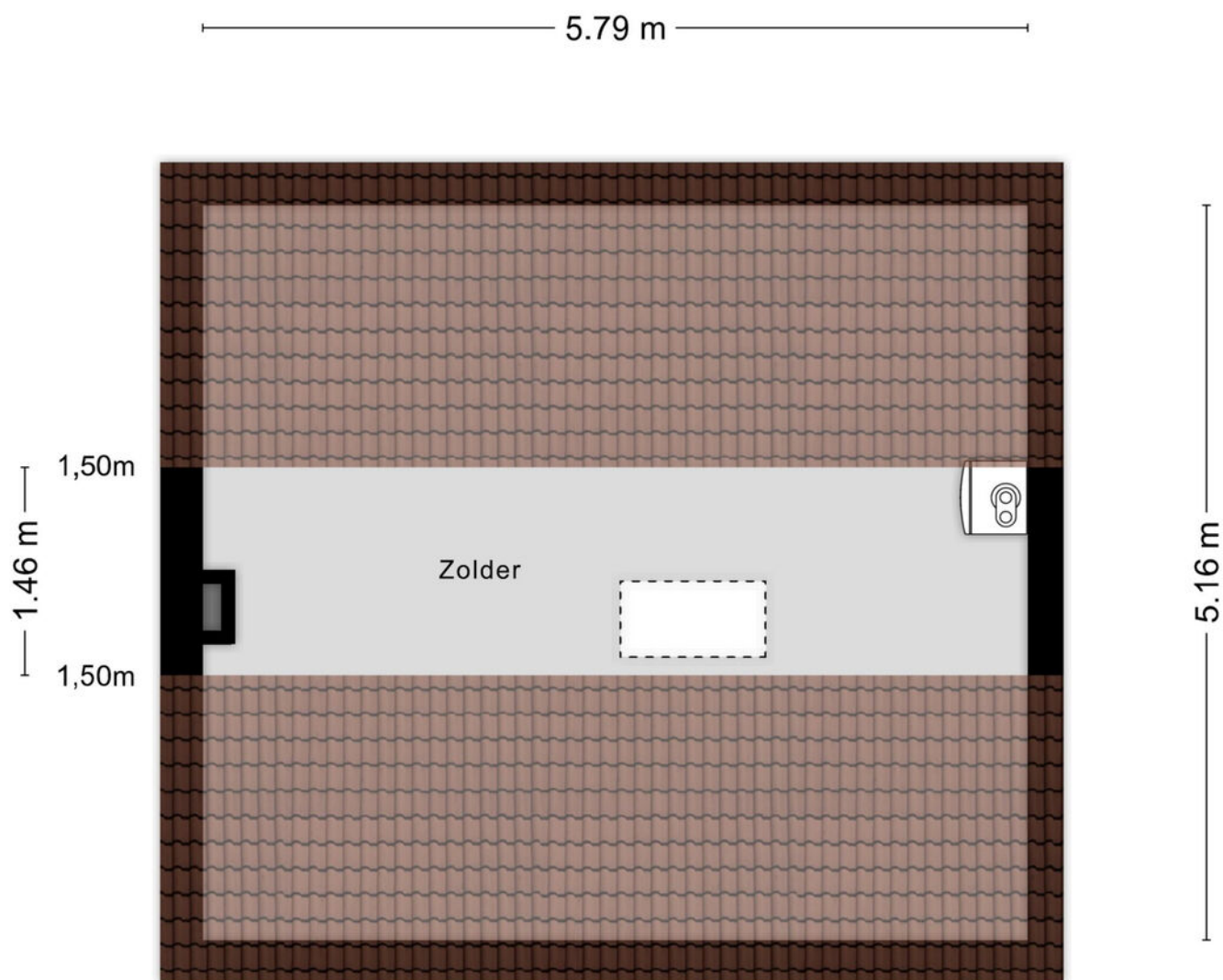


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

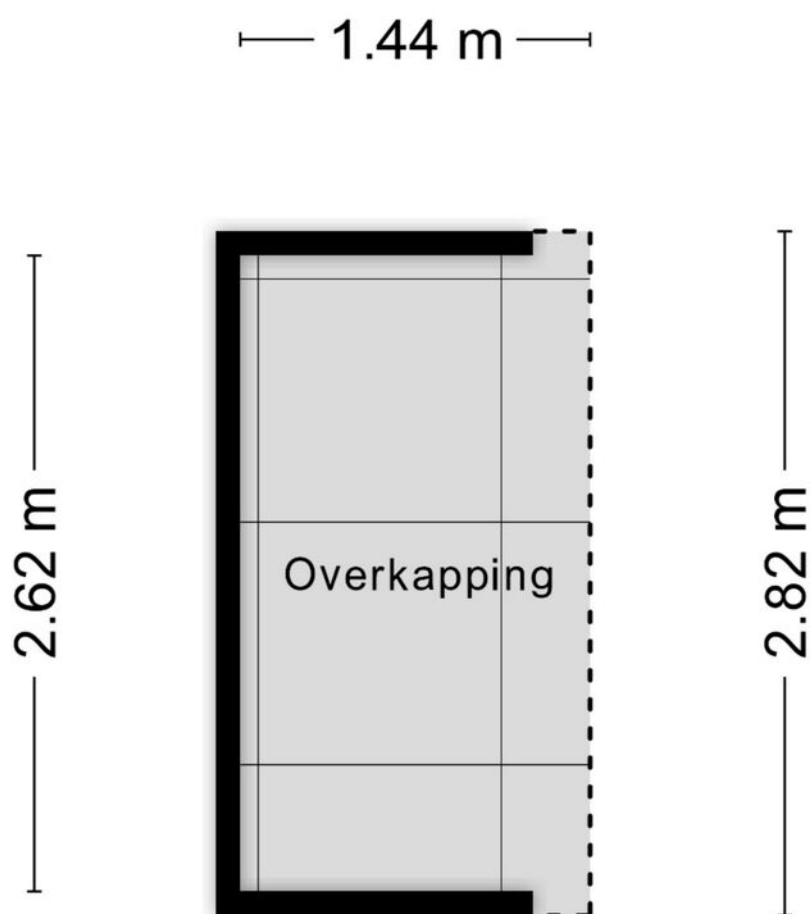


Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



A horizontal scale bar with markings at 0, 5, 10, 15, 20, and 25m.

12345

Deze kaart is noordgericht

345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oisterwijk

B

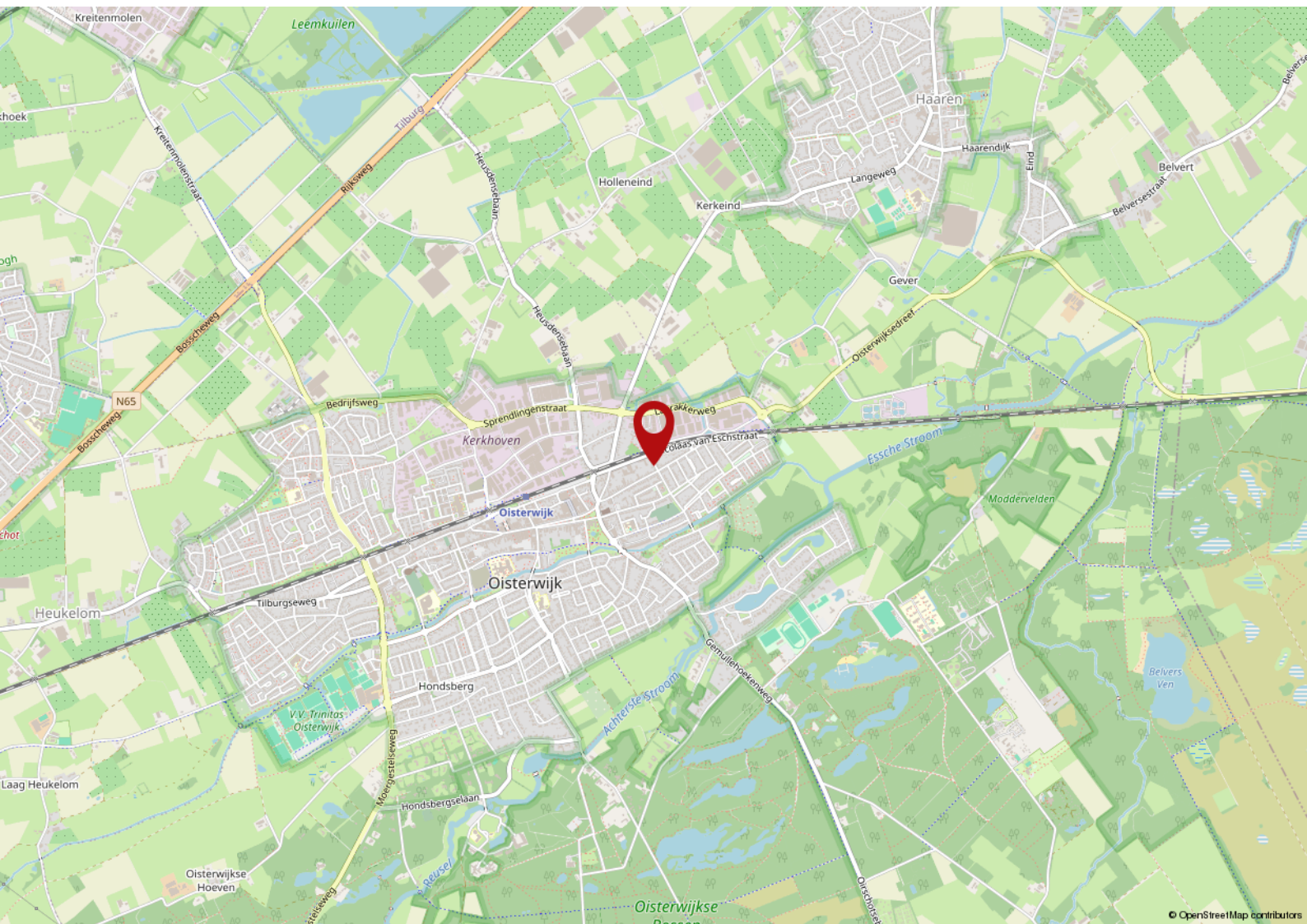
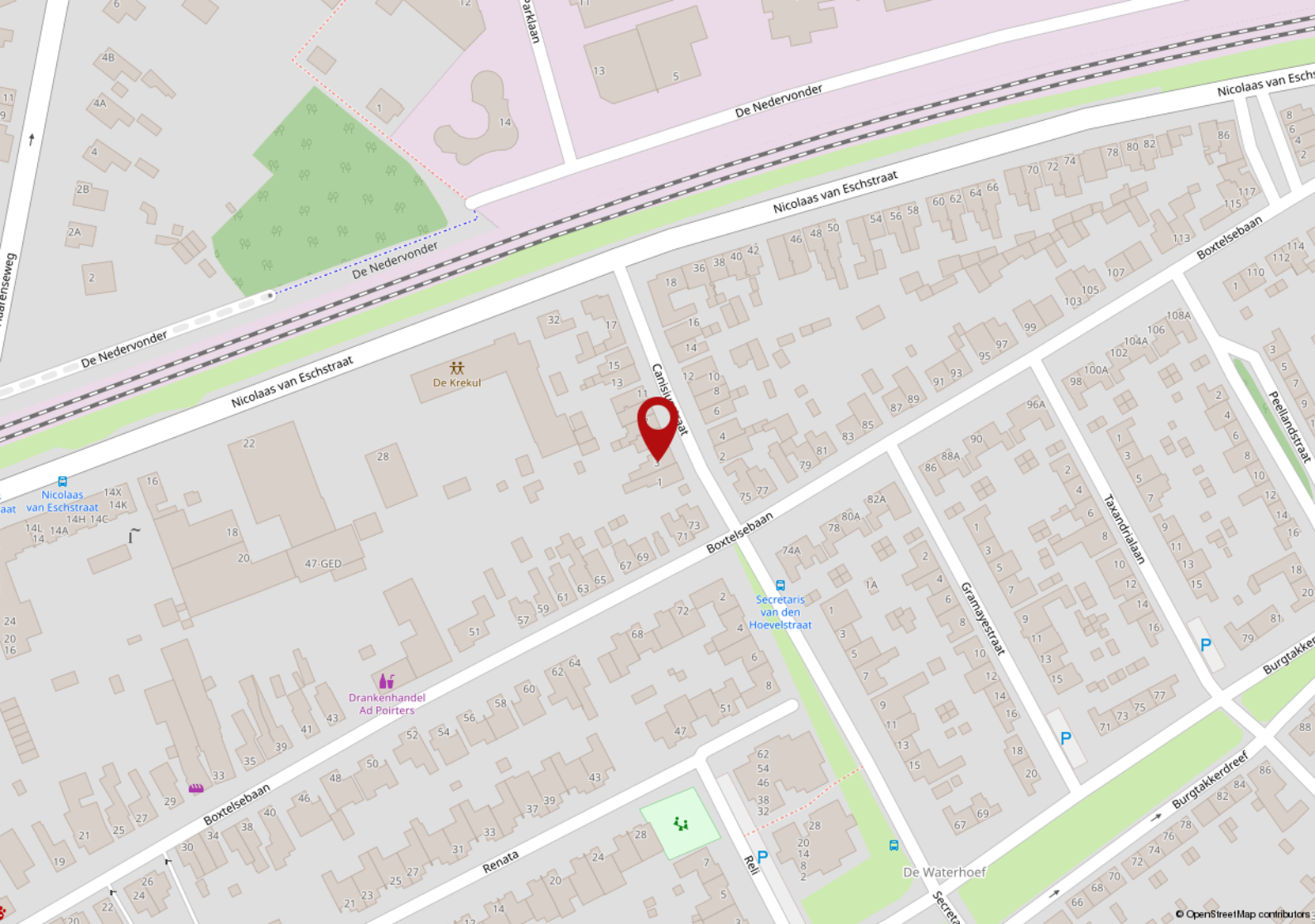
3387

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglampen woonkamer en keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kasten alle slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Metalen muurplaat gang	X		
- Kastje hoofdslaapkamer			X
- Half ledikant en spiegel overloop			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	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	
Waterslot wasautomaat		X	
Koolmonoxidemelder		X	
Nieuwe dakpannen van huis en schuur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
extra bestrating en stenen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
3 kub hout voor houtkachel [als nog aanwezig]			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Betonset, tuinset [als nog aanwezig]			X
Vijvers	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Regenton [als nog aanwezig]			X
- Rubberen tegels plat dak	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 bevroegen. 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

