



Langvennen-Oost 31 - Oisterwijk

Vraagprijs € 450.000,00 kosten koper

Omschrijving

Heerlijk wonen in Oisterwijk

Bijzonder sfeervolle jaren '30 hoekwoning, met zonnige tuin op een geliefde locatie op loopafstand van het gezellige centrum van Oisterwijk.

Woonoppervlak: 109 m²

Inhoud: 377 m³

Perceeloppervlak: 195 m²

Bouwjaar 1923

Begane grond

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Via een fraaie voordeur met glas in lood komt u binnen in de hal, waar zich een diepe trapkast bevindt, alsook de toegangsdeur naar de woonkamer. In de trapkast bevindt zich de elektriciteitsaansluiting die in 2021 compleet is vernieuwd. De hal is voorzien van een natuurstenen vloer en stucwerk wanden en een karakteristiek balkenplafond.

Wat u meteen opvalt als u de woonkamer binnenkomt, is de hele prettige lichtinval en het typische karakter van een jaren '30 woning. Dit geeft direct sfeer. Aan de voorzijde is een gezellige zithoek en aan de achterzijde, bij de openslaande tuindeuren een fijne eethoek. In het midden van de woonruimte geeft de prachtige houtkachel ontzettend veel warmte en sfeer. Dankzij het open karakter van de woonkamer, oogt de woonkamer ruim. Ook het niveauverschil in de woonkamer, maakt de ruimte net iets speelser. Dit is dan ook zeker geen doorsnee woning. De woonkamer is voorzien van een houten vloer (het lagere deel is in 2024 compleet vernieuwd en geïsoleerd), stucwerk wanden, een karakteristiek balkenplafond en airconditioning.

Vanuit de woonkamer is de half open keuken bereikbaar. De keuken is in 2021 compleet vernieuwd, met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-magnetron, vaatwasser, afzuigkap, koel/vrieskast en een 5-pits vrijstaand gasfornuis met een grote heteluchtoven. Er is een mooie neutrale tegelvloer aangelegd met vloerverwarming. De spoelbak is onder het raam gesitueerd, die een fijne lichtinval in de keuken geeft.

Via de bijkeuken met ingebouwde bergruimte is de toiletruimte en badkamer te bereiken. In deze ruimte is aansluiting voor de wasmachine en opstelling CV combiketel HR (deze is weggewerkt achter de wasmachine/droger). De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en natuurlijke ventilatie. De badkamer is van alle gemakken voorzien, zo is er een hoekligbad, een douchecabine en een wastafel. Het badkamerraam zorgt behalve voor natuurlijke ventilatie ook voor fijn daglicht in de ruimte.

Eerste verdieping

Middels een open trapopgang in de woonkamer is de eerste verdieping te bereiken. Grenzend aan de overloop liggen twee ruime slaapkamers. De grote slaapkamer aan de voorzijde wordt gebruikt als master bedroom, het heeft hele fijne inbouwkasten en een dakkapel. De slaapkamer aan de achterzijde wordt gebruikt als kleedruimte, maar kan ook als slaapkamer worden ingericht. In 2022 is in de tweede slaapkamer een apart toilet gerealiseerd met een eigen wastafel.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is via een vaste trap te bereiken. Deze verdieping biedt verrassend veel ruimte mede dankzij de grote dakkapel. Deze ruimte wordt nu gebruikt als kantoor, maar kan als slaapkamer worden ingericht. De gehele ruimte is voorzien van praktische kasten en opbergglades. De zolder is voorzien van een houten vloer en stucwanden.

De tuin

Hoe sfeervol wilt u het hebben? In deze zonnige tuin, die gelegen is op het zuidwesten, waant u zich al snel in de Mediterraan. Een gezellige achtertuin met mooie bestrating, verrijkt door diverse borders met vaste planten. In 2020 is er een grote schuur geplaatst, voorzien van een aparte achterom. De schuur is 4 meter lang en 3 meter breed met stellingkasten, een koelkast en extra wasmachine. Op de schuur zijn in 2024 vier zonnepanelen aangelegd, naar eigen wens uit te breiden met meer zonnepanelen. Het huis heeft één achterom via de voorkant van het perceel en één achterom door de schuur, via de achterkant van het perceel. In de lange gang naast het huis is een houten afdak gemaakt om het kachelhout droog weg te leggen. Hier is ook ruimte om de klinkers uit het zicht weg te zetten. Zowel aan de voorkant als aan de achterkant van het huis is een buitenkraan aanwezig. De tuin is voorzien van buitenverlichting.

Bijzonderheden

De woning is keurig afgewerkt en goed onderhouden

Het schilderwerk buiten is in 2024 uitgevoerd

De cv-ketel is van 2015

Het is een heel sfeervolle, knusse woning met vrij uitzicht aan de voorzijde

De locatie is heel fijn, op loopafstand van het gezellige centrum en het station

De woning heeft een goede bereikbaarheid en heeft voldoende parkeergelegenheid

Vanuit de Langvennen Oost bent u in enkele minuten op de N65 richting Tilburg of Den Bosch

De omgeving

De woning ligt op loopafstand van het gezellige centrum van Oisterwijk en het NS station. Voor de kinderen zijn er diverse speelveldjes aanwezig. Op loopafstand liggen meerdere brede scholen. Voor een boodschap is het winkelcentrum "De Pannenschuur" op loopafstand te bereiken, hier vindt u o.a. een grote Jumbo, cafetaria, kapsalon, Lego winkel en een bloemist. Vanuit de Langvennen Oost bent u heel snel op de N65 richting Tilburg of Den Bosch. U wandelt via de molen van Oisterwijk, zo naar het buitengebied "de Kerkhovenbaan" waar u prachtig kunt wandelen.

Wonen in Oisterwijk, oftewel "De Parel van Brabant", is bij velen bijzonder geliefd. Oisterwijk heeft een bruisend hart, met de alom bekende Lind voorzien van vele winkels en een breed aanbod aan horecagelegenheden. Oisterwijk heeft een eigen NS station en goede busverbindingen, een theater en natuurlijk zijn er de vele bossen en vennen met talrijke wandel-, fiets- en ruitersporen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 377 m ³
Perceel oppervlakte	: 195 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 109 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1923
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 59 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Langvennen-Oost 31
5061 DK OISTERWIJK



















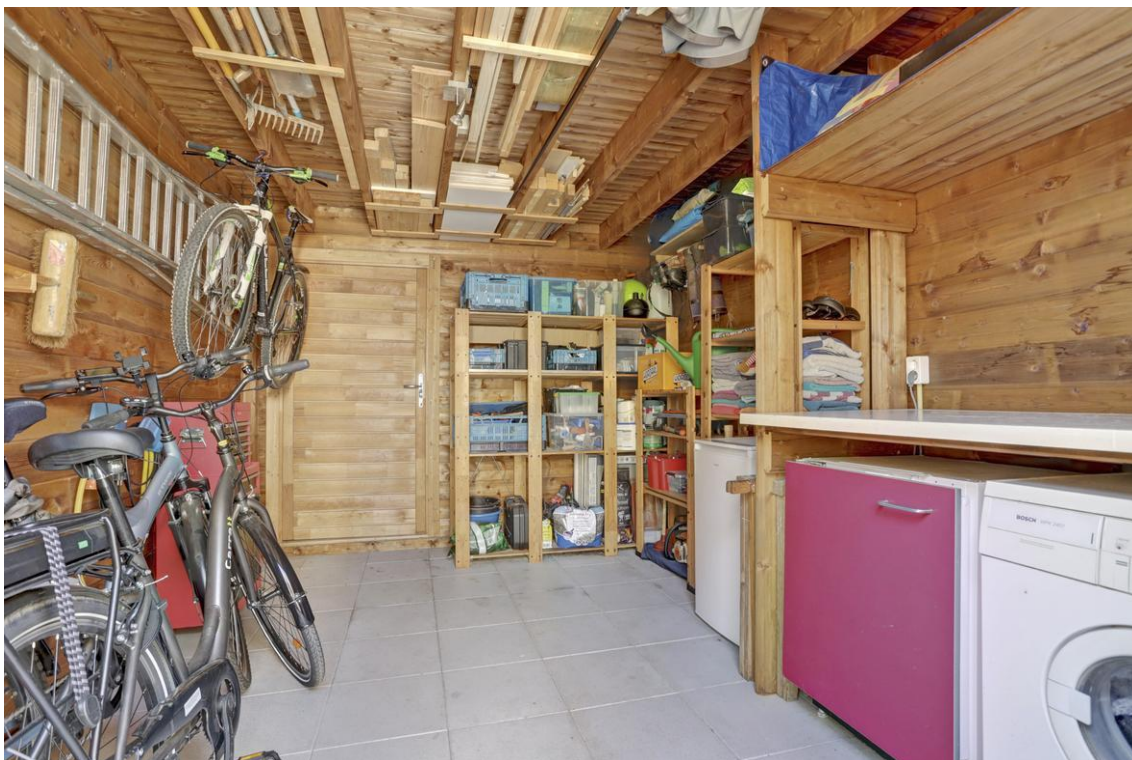










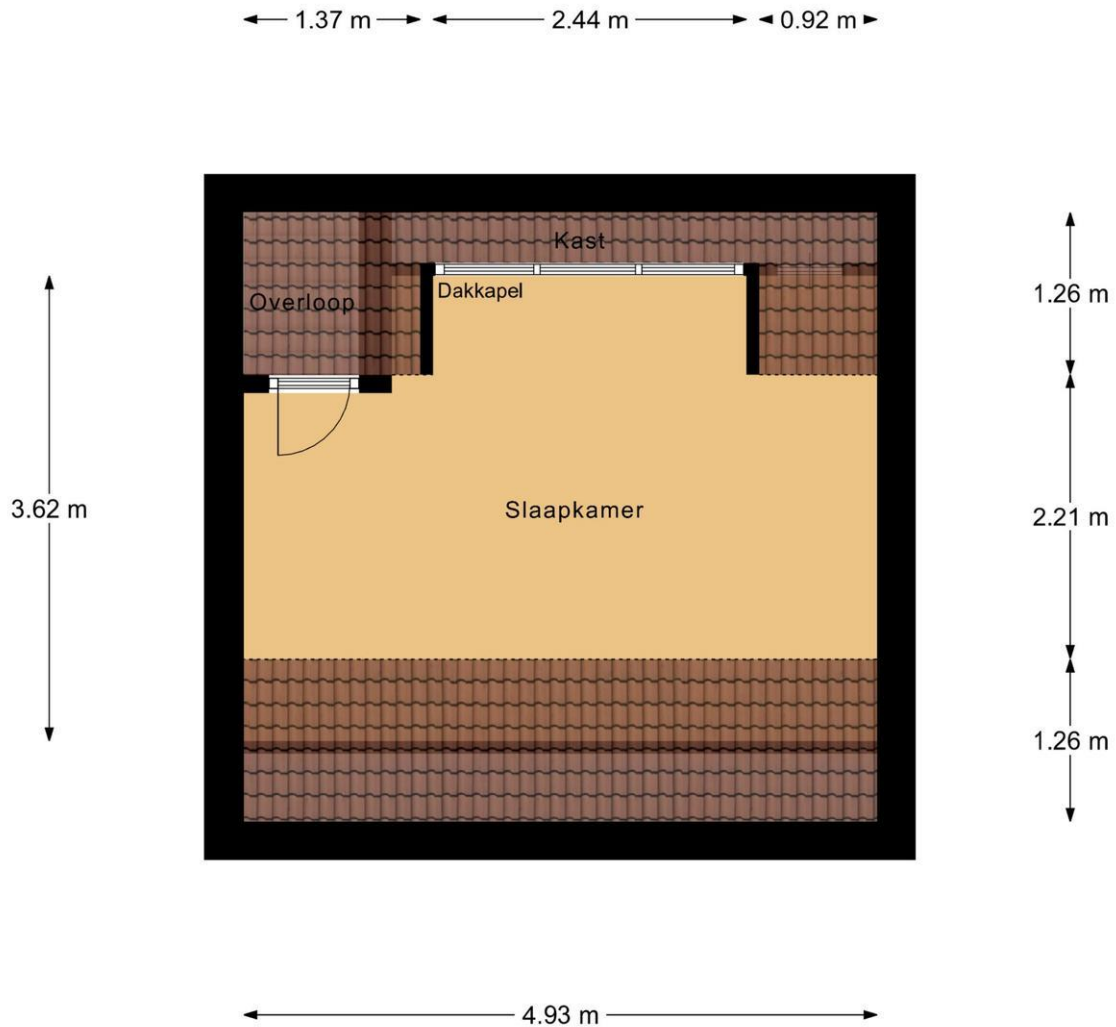




Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping

Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100.

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl

De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!

