

Fijne woning



OISTERWIJK | Plesmanstraat 18

vraagprijs € 475.000 k.k.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1964
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	549 m ³
Woonoppervlakte:	142 m ²
Perceeloppervlakte:	202 m ²
Overige inpandige ruimte:	13 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	11 m ²
Externe bergruimte:	44 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Omschrijving

Een verwarmd buitenzwembad, luxe keuken, prachtige badkamer en vier slaapkamers maken van dit huis een droomhuis. Laat je verrassen en verleiden als je deze woning aan de Plesmanstraat van binnen en buiten komt bewonderen. Luxe, sfeer en stijl zijn volop aanwezig en ook aan duurzaamheid is gedacht met zonnepanelen en airco-units. In de tuin staat een luxe bijgebouw met een bijkeuken/berging en een royaal thuishkantoor, perfect voor de ondernemer. De garage, de eerste op het achtergelegen pleintje is optioneel en wordt separaat te koop aangeboden.

Met de fiets en bus zijn het centrum van Oisterwijk en Tilburg goed bereikbaar. Verder woon je in de nabijheid van een basisschool, een sbo-school, volkstuintjes en een speeltuin. Aan de andere kant van de Voorste Stroom vind je vele sportfaciliteiten, perfect voor jong en oud. Het buitengebied rondom Oisterwijk nodigt uit om te gaan wandelen, fietsen en hardlopen door prachtige natuur. En twijfel je over wonen buiten Tilburg? De Heuvel is ongeveer 7 kilometer fietsen!

Indeling:

Begane grond:

De voorzijde van deze woning oogt fraai en stijlvol, maar geeft niet weer hoeveel luxe er is. Open de voordeur naar de hal, waar je direct ziet en voelt wat we bedoelen. Mooie materialen, rustige kleuren en een goede afwerking maken van dit huis een droomhuis. Aan de linkerzijde is de toiletruimte en aan de rechterzijde de fraaie trap naar de eerste verdieping.

In de L-vormige woonkamer van circa 28 m² valt je oog op het maatwerk wandmeubel, de visgraatvloer en de schouw met gashaard. De woonkamer kan geheel als zitkamer worden ingedeeld, omdat de eettafel in de aangebouwde woonkeuken staat. Er hangt een airco-unit van LG, die kan koelen en verwarmen.

Met een oppervlakte van circa 19 m² is de woonkeuken perfect voor de kookliefhebber en om in stijl te eten. Niet alleen samen of als gezin, maar ook met vrienden en familie. Voor een 6-persoonstafel is genoeg plek in de woonkeuken! De luxe hoekopstelling uit 2025, met een marmerlook wandafwerking, is voorzien van een composiet aanrechtblad en alle benodigde inbouwapparatuur: een inductie kookplaat (2022), afzuigkap (2019), vaatwasser, oven, combi-magnetron en een koelkast.

Als je naar buiten kijkt, vanuit de keuken en woonkamer, zie je de prachtige tuin met zwembad. Maar we gaan eerst naar de eerste verdieping...

Eerste verdieping:

Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers, die als kinderkamer in gebruik zijn. In beide kamers hangt een airco-unit en één van de kamers heeft een handige inbouwkast. Wat vroeger de derde slaapkamer was, is nu een kastenkamer met de vaste trap naar de tweede verdieping.

Naast deze kamer is de luxe badkamer (2020) met een XL-douche, een fraai badmeubel met wastafel en een tweede toilet. Grote, witte tegels zijn gecombineerd met houtlook tegels, modern sanitair en stijlvolle kranen. Dit is een badkamer met de wow-factor!

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, met een brede dakkapel aan de achterzijde. Deze verdieping is het domein van de ouders, met een fraai slaapgedeelte en een kleedruimte. Ook op deze verdieping hangt een airco-unit, waardoor er het hele jaar een fijne temperatuur is.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Tuin:

Vanuit de woonkeuken is de achtertuin te bereiken, met een fantastisch buitenzwembad voor urenlang waterplezier.

De rest van de tuin biedt genoeg plek voor een loungeset en een tafel met stoelen. Ook is er veel groen, waardoor de tuin een plek met veel sfeer is.

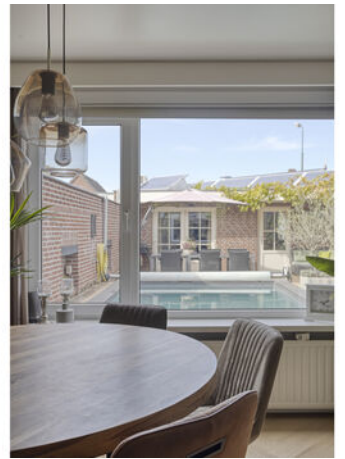
Bijgebouw:

Verrassend is het multifunctionele bijgebouw, te bereiken vanuit de tuin. Er zijn twee ruimtes, een thuishokantoor en een berging/wasruimte met een eigen entree vanaf het rustige Icarusplein. Beide ruimtes zijn verwarmd en in het thuishokantoor hangt een airco-unit, waardoor het een fijne plek is om rustig te werken.

Bijzonderheden:

- Spouw muren zijn geïsoleerd (voor 2016);
- Buitengevels (voor/achter) en schoorstenen zijn gerenoveerd in 2021 (o.a. voegwerk en hydrofoberen);
- Kunststof kozijnen met HR-glas;
- Alle kantel-/kiepramen zijn voorzien van horren;
- Verwarming via een HR-ketel (Nefit), een gashaard en LG-airco-units;
- De airco-unit in het bijgebouw wordt ter overname aangeboden;
- Warm water via een zonneboiler (Nefit);
- Vloerverwarming op de begane grond (woonhuis), badkamer (woonhuis) en bijgebouw (beide ruimtes);
- 13 zonnepanelen van 410 Wp op het dak van de woning, geplaatst in 2023 (blijven achter);
- 9 zonnepanelen op het dak van de garage (deze blijven achter indien de garage aangekocht wordt);
- 6 zonnepanelen op het dak van het bijgebouw (deze blijven achter);
- Energielabel A.





FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR





FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR







FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Begane grond



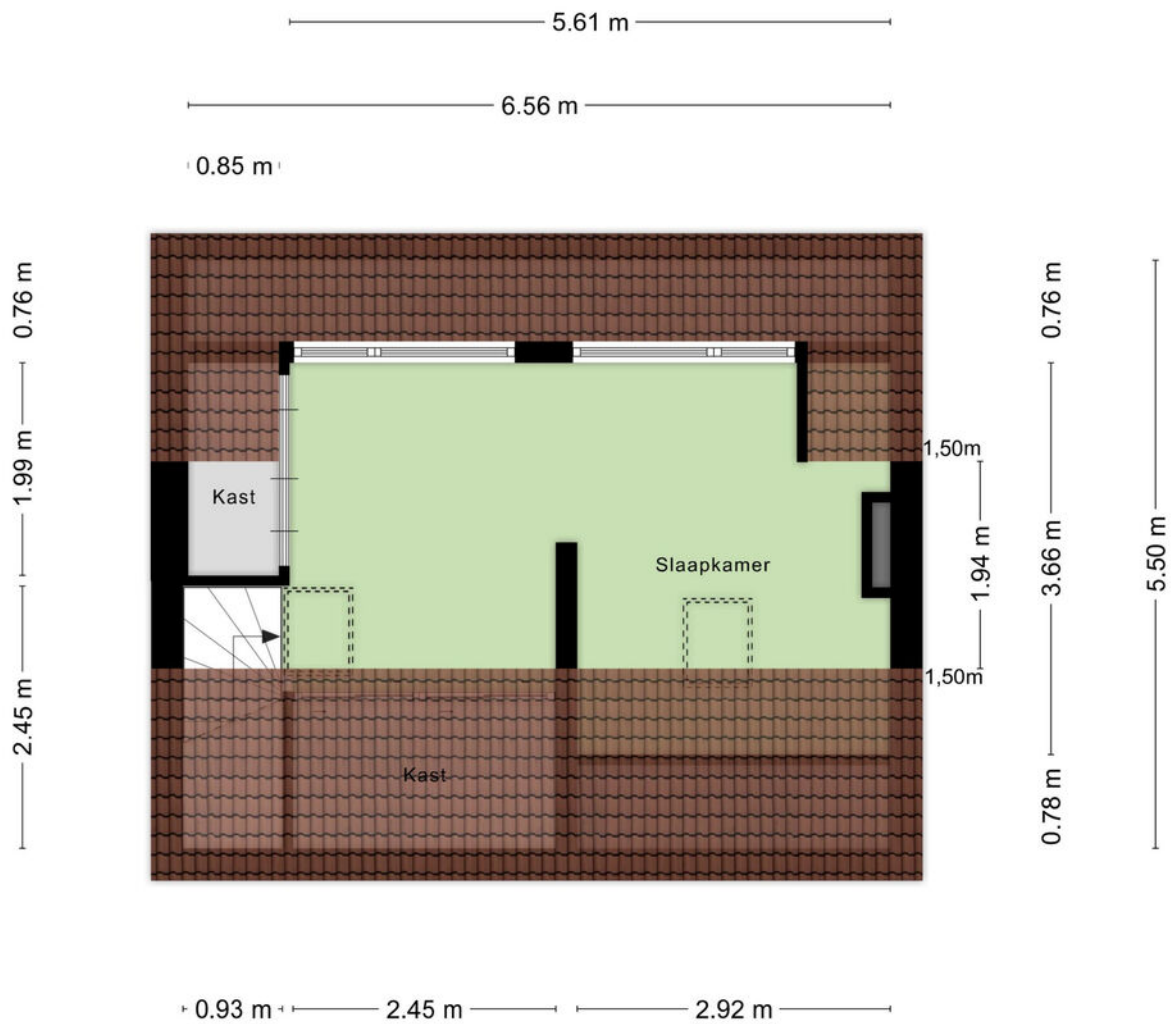
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



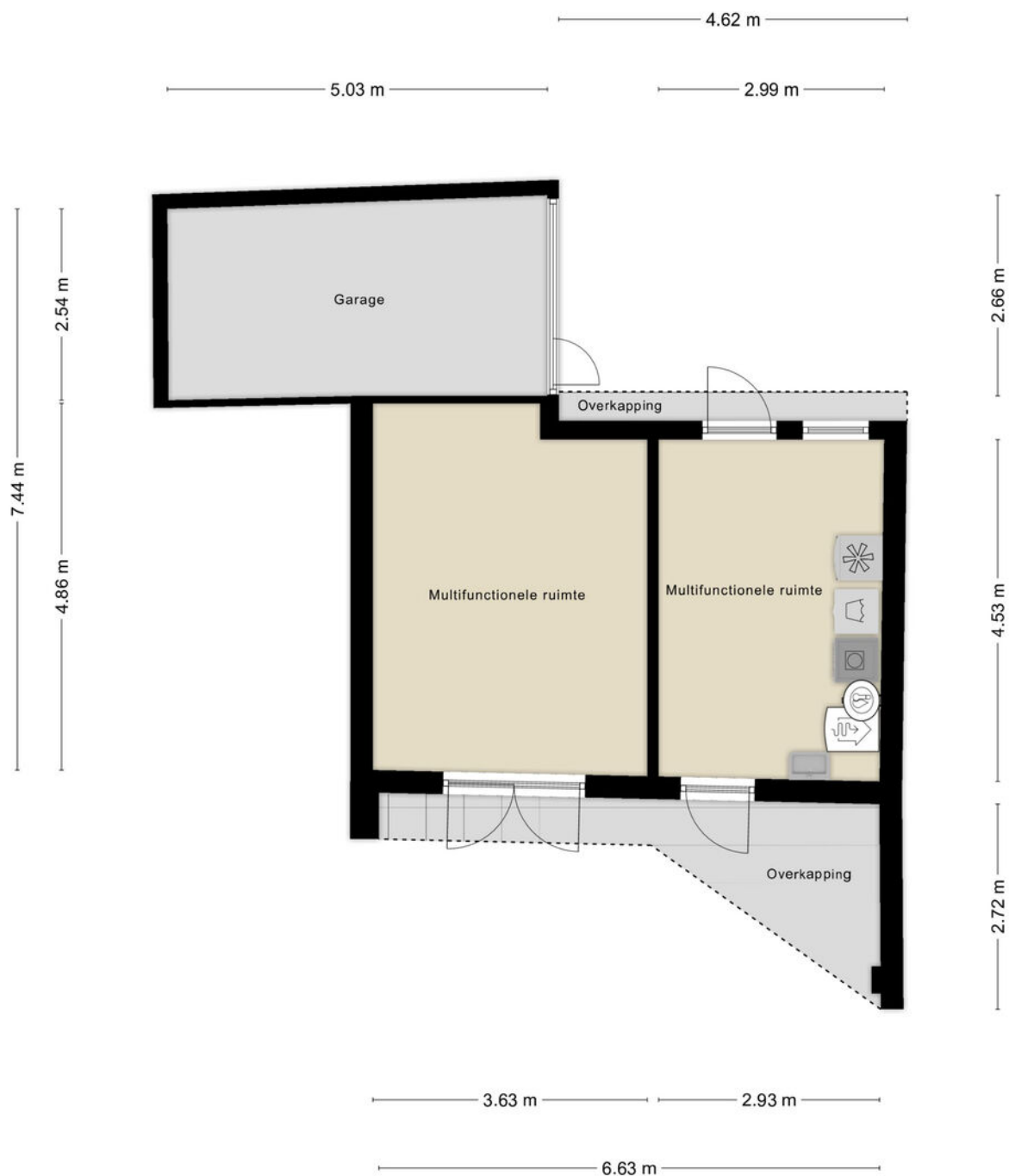
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



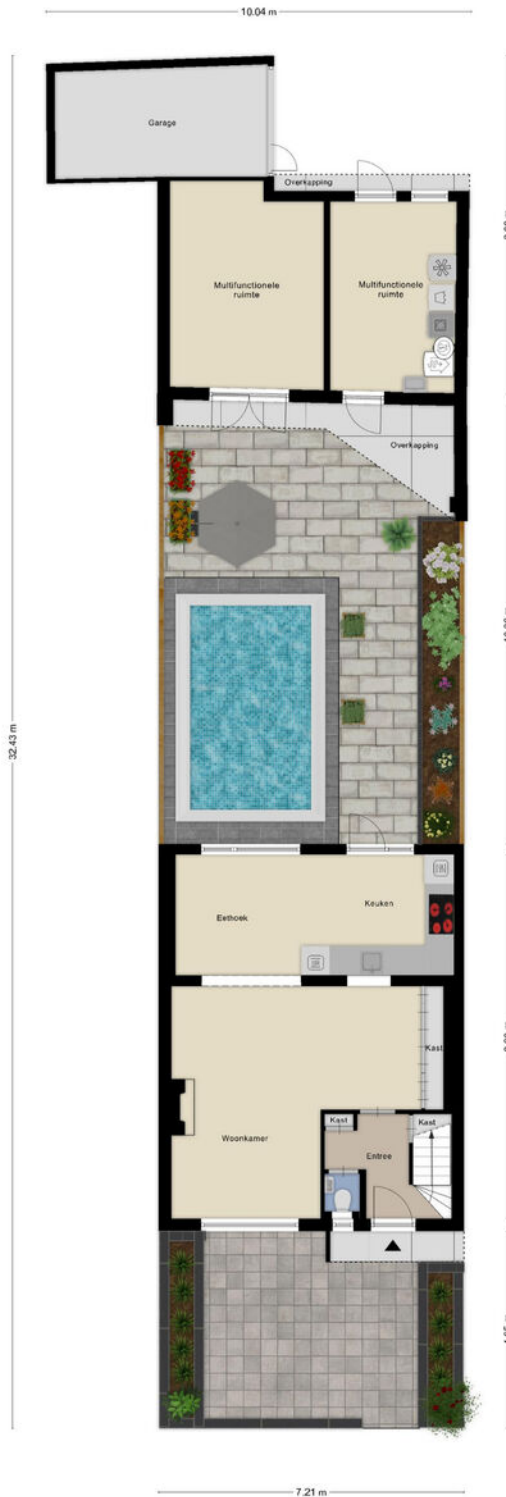
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinhuis



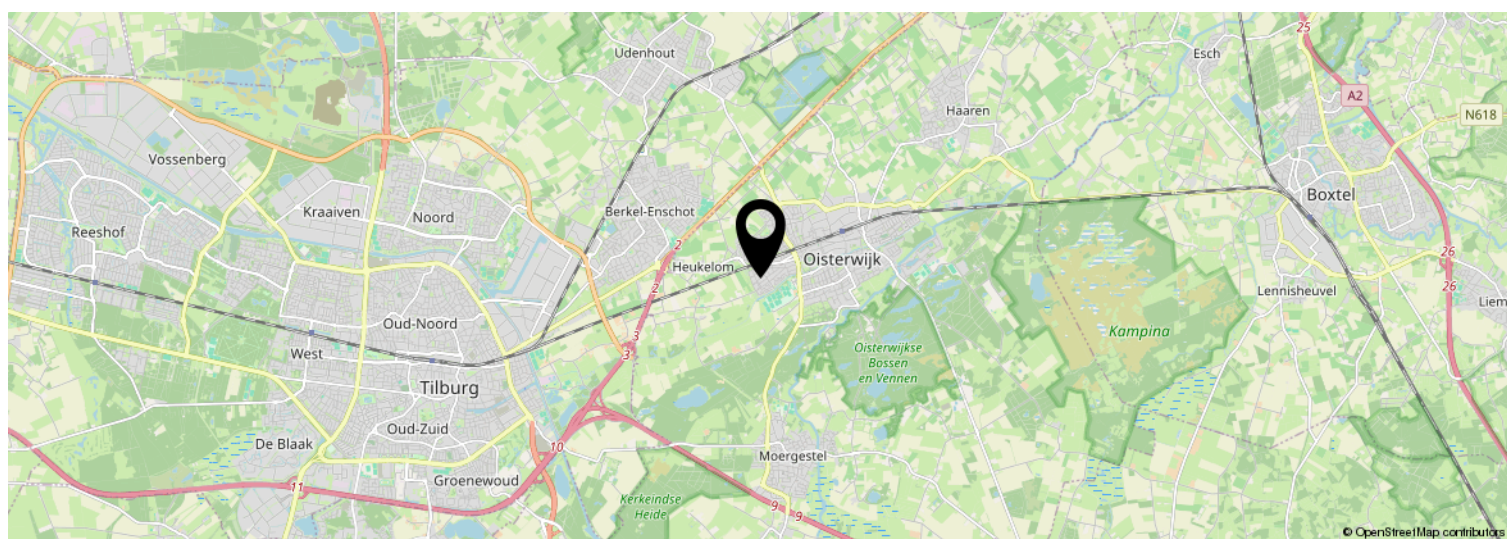
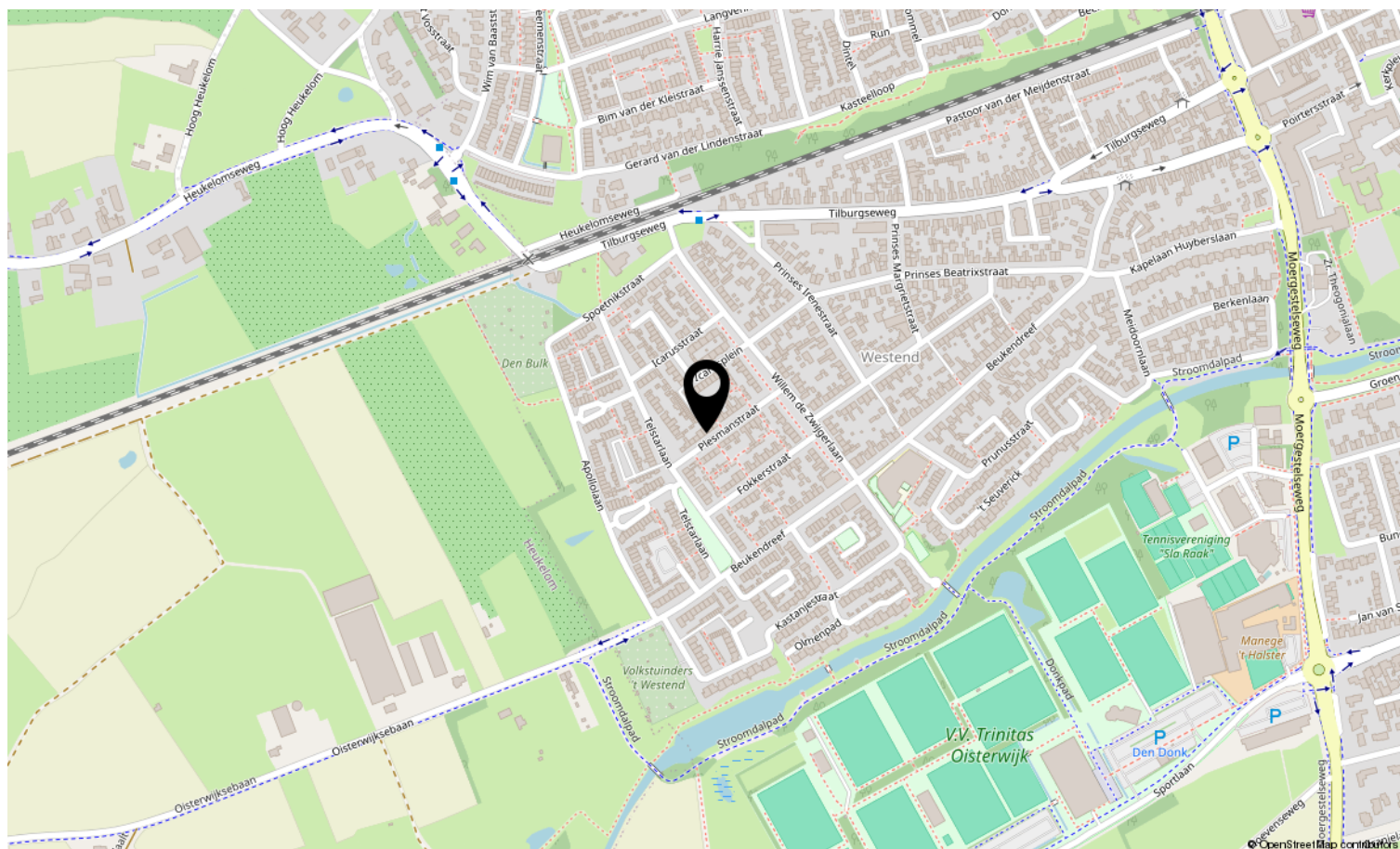
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Totaaloverzicht



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

Locatie op de kaart



Wonen in Oisterwijk

Locatie

Oisterwijk; de parel in 't groen. Een kleine stad met bijna 26.000 inwoners en gunstig gelegen ten opzichte van de provinciehoofdstad 's Hertogenbosch, Boxtel, Tilburg en Eindhoven. Oisterwijk heeft een grote aantrekkingskracht vanwege het mooie centrum met De Lind; een plek met gezellige horeca en leuke boe-tiekjes. Omliggende kernen zijn Moergestel, Oirschot, Haaren, Berkel-Enschot en Udenhout. Rondom Oisterwijk zijn vele bossen en vennen, waaronder de natuurgebieden De Oisterwijkse bossen en vennen, de Kampina, Landgoed Nemelaer en Landgoed de Rosep.

Historie

De naam Oisterwijk betekent 'een ten oosten van Oost-Tilburg liggende wijk'. Met Oost-Tilburg werd de nederzetting rond de kerk aan het kerkplein in het huidige Oisterwijk bedoeld. De huidige historische kern is een samensmelting van de nederzetting Oost-Tilburg rond de kerk en het stadje Oisterwijk rond De Lind. De eerste vermelding van Oisterwijk stamt al uit 1191; het getuigt van een rijke historie. Anno nu heeft Oisterwijk vele bezienswaardigheden en (rijks)monumentale

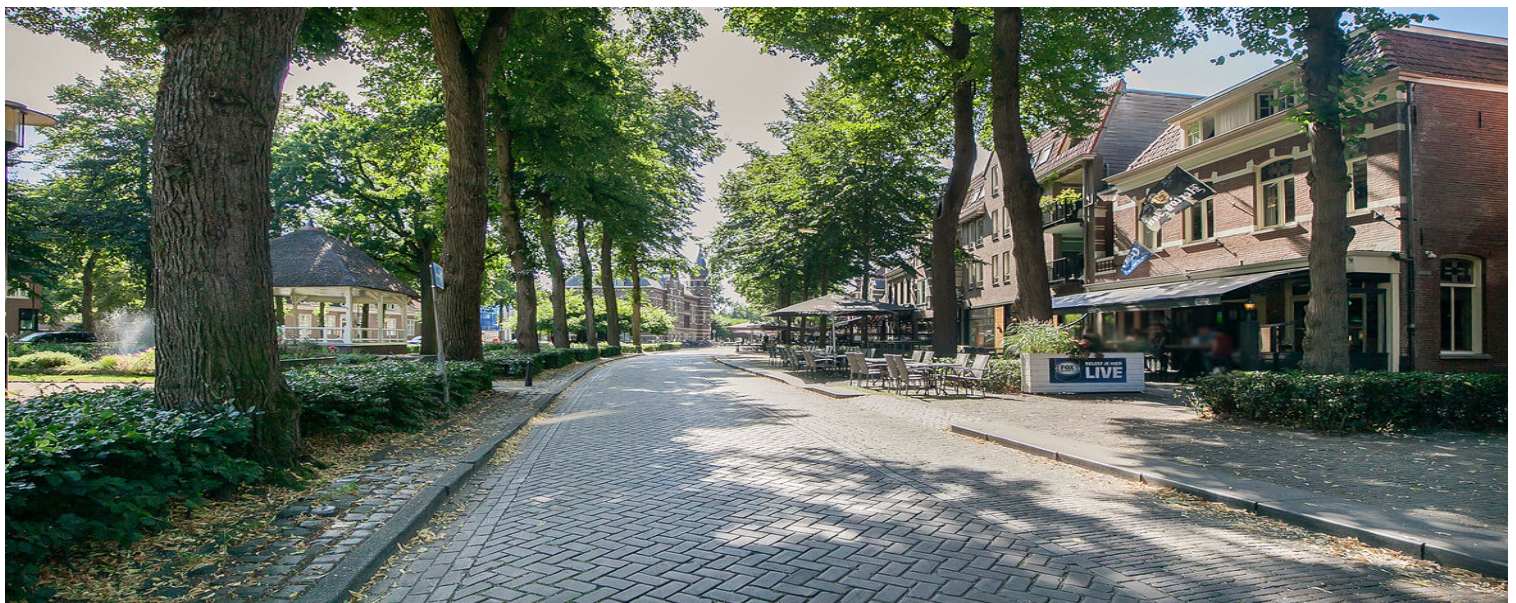
Economie

Oisterwijk staat bekend om de textiel-, schoen-, leder, meubel- en sigarenindustrie. De textielindustrie was

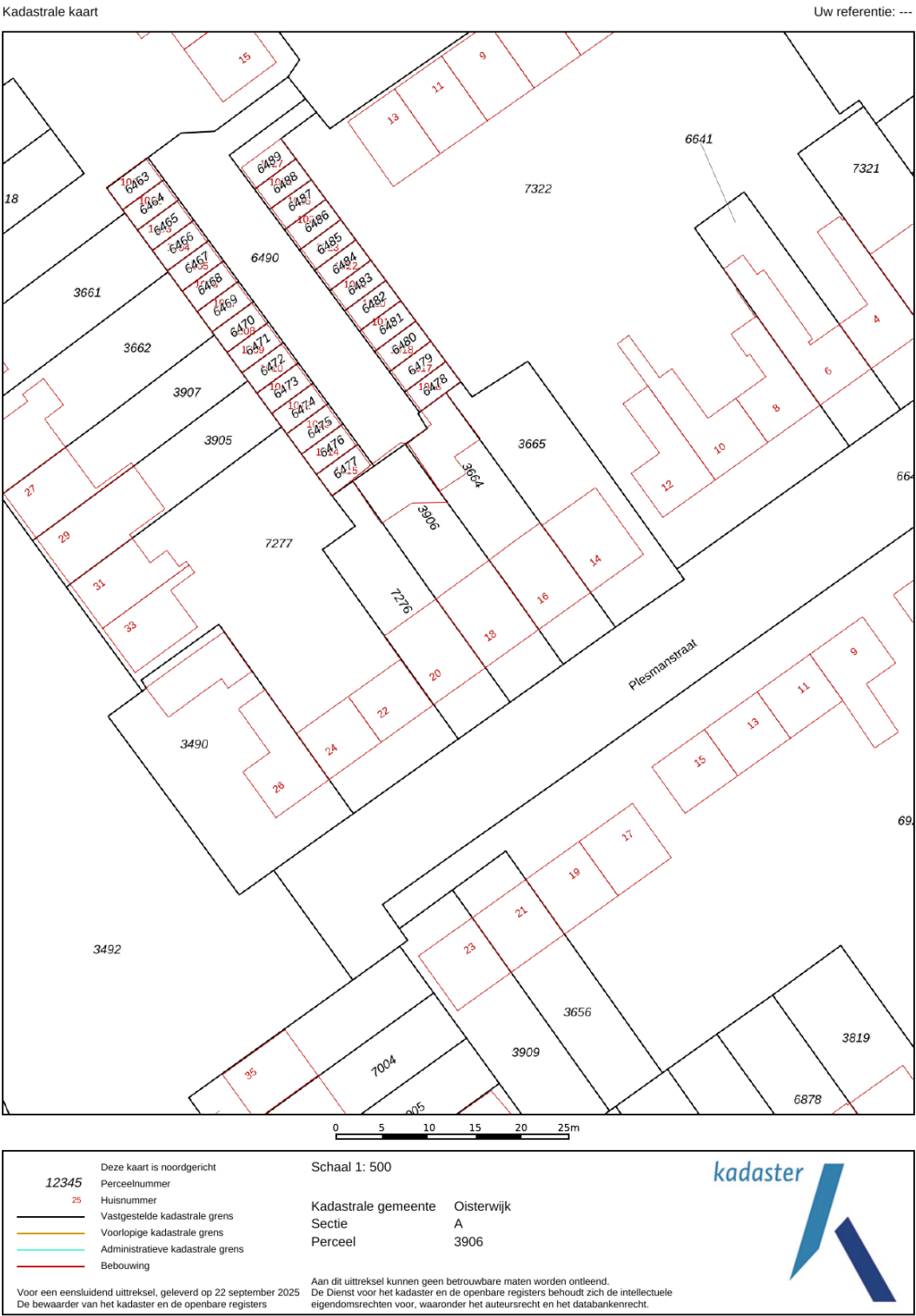
rond 1870 grotendeels verdwenen doordat Tilburg zich profileerde als textielstad. Oisterwijk heeft vele grotere en kleinere schoenfabrieken gekend, welke door de opkomst van de concurrentie in Italië en later Azië vanaf 1965 steeds verder werd afgebouwd. Synoniem aan lederindustrie is de N.V. Lederfabriek Oisterwijk, opgericht in 1916 en vanaf 1974 onderdeel van de Koninklijke Verenigde Leder. In 2004 eindigde deze industrie in Oisterwijk; vanaf 2014 is het KVL-terrein in ontwikkeling. In 1899 werd sigarenfabriek 'de Huifkar' opgericht met de hoogtijdagen rond 1912 toen 6% van de lokale bevolking in de sigarenindustrie werkte; de merknaam bestaat momenteel nog steeds. Het hoofdkantoor en de productie van de Meubelfabriek Oisterwijk waren tot 1989 onlosmakelijk met Oisterwijk verbonden. Op al deze industrieën is Oisterwijk nog altijd trots.

Onderwijs en openbaar vervoer

Voor zijn inwoners heeft Oisterwijk veel te bieden. Er zijn meerdere basisscholen, goede kinderopvang en het 2College Durendael; een middelbare school met circa 1.600 leerlingen. Oisterwijk heeft een eigen treinstation met verbindingen naar Tilburg en Eindhoven; met de bus zijn omringende plaatsen goed te bereiken.



Kadastrale kaart



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				
- Op maat gemaakte inbouwkast woonkamer	X			
- Op maat gemaakte inbouwkast onder zoldertrap + kasten zolder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Duettes			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- PVC-vloer	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
- Kastendeuren zolder	X			
- TV-planken beneden	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				
- Afvalstelsel in de keukenlade	X			
- Planken met ledverlichting	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Ombouw airco buitenunits (2x)	X			
Zonnepanelen op bijgebouw en garage met aansluiting in garage			X	
Airconditioning in bijgebouw met aansluiting in garage			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				X
(Broei)kas				X
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Zwembad met filter, pomp, trap, zomer- en winterzeil	X			
- Warmtepomp zwembad		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 bieder 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



Cathalijne Mallens



**FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR**

Dorpsstraat 14, 5061 HK Oisterwijk
013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

