

BART uw makelaar



Olmenpad 31 Oisterwijk

Vraagprijs € 659.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een leuke, ruimtelijke en sfeervolle twee-onder-één kapwoning in een rustige straat in het prachtige Oisterwijk? Dan is dit je kans!

Welkom bij **Olmenpad 31**

Een ruime, sfeervolle en uitgebouwde gezinswoning aan het water op een rustige en kindvriendelijke locatie. Klinkt dat als jouw toekomstige (t)huis? Kom dan snel een keertje kijken naar deze leuke woning aan het Olmenpad in Oisterwijk! Achter het exterieur schuilt namelijk een verrassend ruime, keurig afgewerkte woning met garage, oprit voor twee auto's, royale living, vier slaapkamers, grote tuin én vrij uitzicht. Do we need to say more?

Omgeving

Je gaat wonen in een rustige buurt in het sfeervolle dorp Oisterwijk, waar de tijd niet heeft stilgestaan maar het gemoedelijk karakter nog altijd heerst. Oisterwijk kenmerkt zich door de mooie omgeving, het gezellige centrum en het bruisende verenigingsleven. Op loop- en fietsafstand vind je diverse winkels, sport- en recreatievoorzieningen, speelveldjes en scholen.

Ben je een natuurliefhebber? Dan word je vast en zeker blij door de diverse wandelroutes langs o.a. de Voorste Stroom, die meteen achter het huis ligt. Daarnaast wordt het dorp omgeven door diverse prachtige natuurgebieden, zoals de Oisterwijkse Bossen en Vennen, de Kampina, het landgoed Nemerlaer en landgoed de Rosep. Geen zorgen: je kan tijdens jouw fiets- en wandeltochten op meer dan genoeg plekken stoppen voor een koffietje of wijntje. Er is hier dus voor iedereen, of je nu meer van rumoer of van rust houdt (of allebei), wat wils.

Hoewel je in Oisterwijk niets hoeft te missen, zijn de uitvalswegen naar andere Brabantse steden en dorpen gemakkelijk en snel te bereiken. Een top-spot dus!

Indeling

Begane grond

Het exterieur van de woning belooft al veel goeds, met de rust en privacy die je hebt dankzij jouw eigen oprit en het ruime perceel. Je kan wanneer je buiten staat via de oprit naar de achtertuin, óf de garage betreden, óf via de verzorgde voortuin naar de voordeur lopen. Zullen we voor de laatste optie gaan?

Je stapt de woning binnen in de entree, die meteen de toon zet met haar ruimte, nette afwerkingen en comfort. De hal is voorzien van de vernieuwde meterkast en de moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje, en biedt daarnaast toegang tot de garage, de living en de kantoorruimte. Laatstgenoemde ontdek je aan de voorzijde en leent zich uitstekend als werk-, studeer-, of hobbykamer op de begane grond.

Dan de tuingerichte living: een zee van ruimte, afgewerkt met een moderne natuurstenen vloer met vloerverwarming. Dankzij de hoeveelheid ruimte en de separate woon- en eetkamer, is er plek voor een royale zithoek nabij de sfeervolle houtkachel en de schuifpui naar de tuin. En dan hebben we de grote raampartijen, die aangenaam veel licht verzorgen, met elektrisch bedienbare screens die schaduw bieden op zonnige dagen, nog niet eens genoemd.

Wat we al wel kort hebben genoemd is het eetgedeelte bij de openslaande tuindeuren in de leefkeuken, die je zal ontdekken als je door de ensuite deuren loopt. De keuken lijkt met haar strakke en moderne look en feel, 5-pits gaskookplaat, combi-oven, koelkast, vriezer, kokend waterkraan, vaatwasser, afzuigkap en lichtkoepel voor extra daglicht, zo uit een woonblad te komen. De open setting met aangrenzende eettafel bij de openslaande tuindeuren voor fijn tuincontact maakt dit daarnaast een heerlijke plek voor levensgenieters en zorgt ervoor dat jij tijdens het koken interactie kan houden met het gezelschap. Eetsmakelijk!

Eerste verdieping

Via de trap in de woonkamer kom je op de overloop van de eerste verdieping terecht. Hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de zolderverdieping.

In de twee grootste slaapkamers van de verdieping, die samen over de volledige lengte van het huis liggen aan de linkerkant, is meer dan genoeg ruimte voor een fijne (master) bedroom en een mooie kinderkamer. Beiden zijn goed onderhouden en tevens aangenaam licht door de raampartijen, en één van deze kamers beschikt over een eigen wastafel.

De derde kamer van de verdieping, aan de rechter achterzijde, kan je bijvoorbeeld perfect benutten door er een babykamer, studeerkamer of fitnessruimte van te maken. Of droomde jij altijd al van een inloopkast?

De badkamer, aan de rechter voorzijde, is uitgerust met een ligbad/douchecombinatie, een modern wastafelmeubel en een tweede toilet.

Mocht de badkamer qua stijl nu niet binnen jouw smaak vallen, dan heb je hier alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens te veranderen.

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de overloop van de tweede verdieping, waar zowel een inpandige berging / wasruimte met de aansluitingen voor wasapparatuur en de HR-combiketel als een vierde slaapkamer gesitueerd zijn.

Ook deze kamer is, met haar ruimte, twee dakkapellen en keurige afwerkingen, absoluut geschikt als volwaardige slaapkamer en heeft de mogelijkheid om er zelfs twee slaapkamers van te maken.

Tuin

Net wanneer je denkt dat je alles hebt gezien, stap je via de schuifpui in de living of de openslaande deuren in de eetkamer naar buiten. De achtertuin is behoorlijk ruim, aangenaam sfeervol en mooi aangelegd. De tuin biedt volledig vrij uitzicht over het water.

Je beschikt hier niet alleen over meerdere ruime terrassen in de zon, maar ook over een gazon, vlonder, vijver, ingebouwde trampoline, mooie beplanting. Via de poort en eigen oprit bereik je eenvoudig de straat. Wat wil je nog meer?

Bijzonderheden:

- Leuke, ruimtelijke en sfeervolle gezinswoning;
- Prachtige ligging aan het water;
- Gelegen in een rustige straat in het prachtige Oosterwijk;
- Door de jaren heen gemoderniseerd;
- Aangenaam veel licht en ruimte alom;
- Royale woonkamer met houtkachel;
- Gave leefkeuken vol inbouwapparatuur;
- Vier nette slaapkamers;
- Grote tuin met meerdere terrassen en gazon;
- Zowel dichtbij het stadsgevoel als dichtbij de natuur;
- Alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens aan te pakken;
- Alle nodige voorzieningen in de buurt.



Energie label B





Bouwjaar	1978
Woonoppervlakte	Ca. 160 m ²
Perceeloppervlakte	346 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 226 m ²
Inhoud	Ca. 632 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



























Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



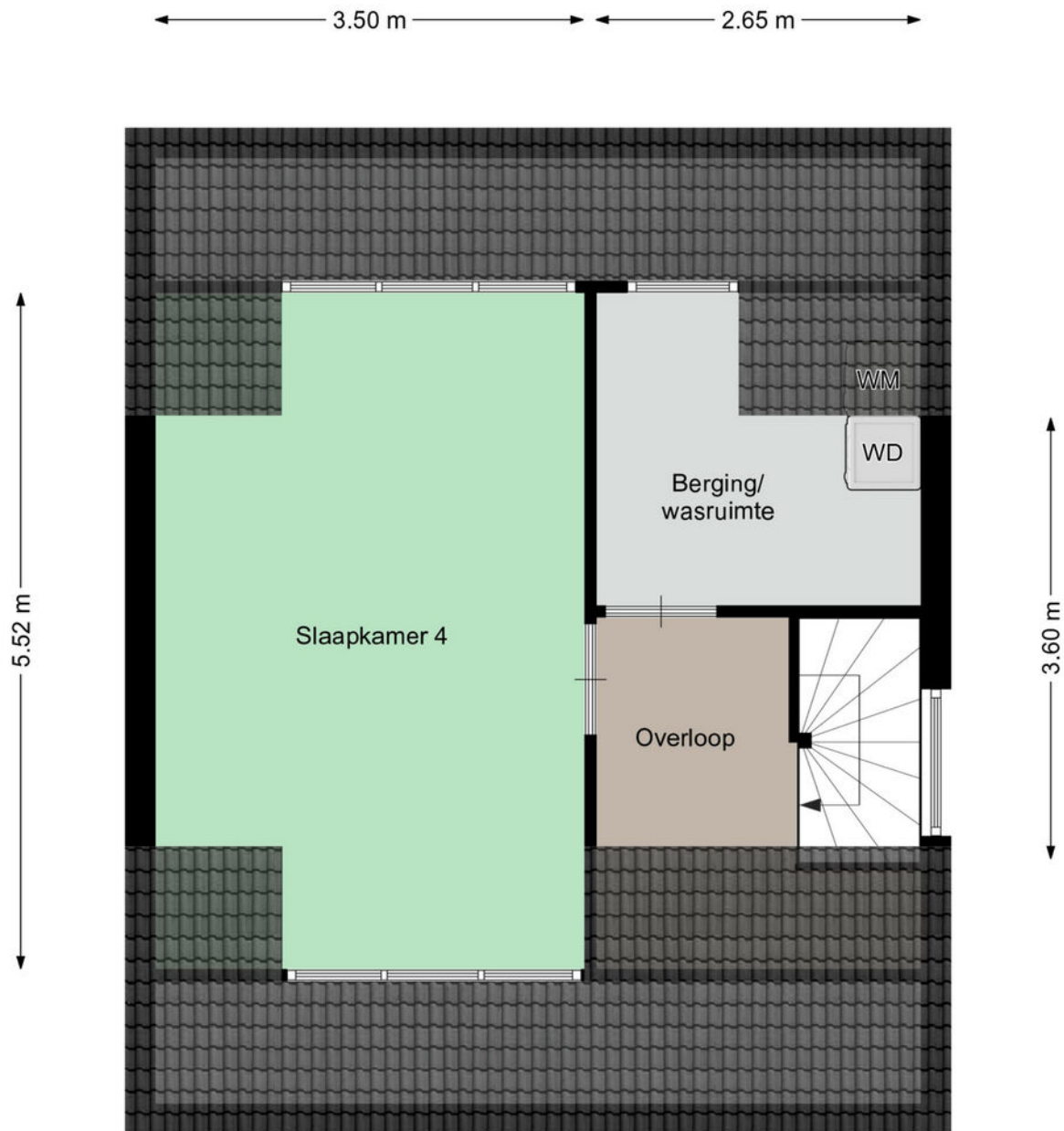
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bartuwmakelaar



0 5 10 15 20 25m

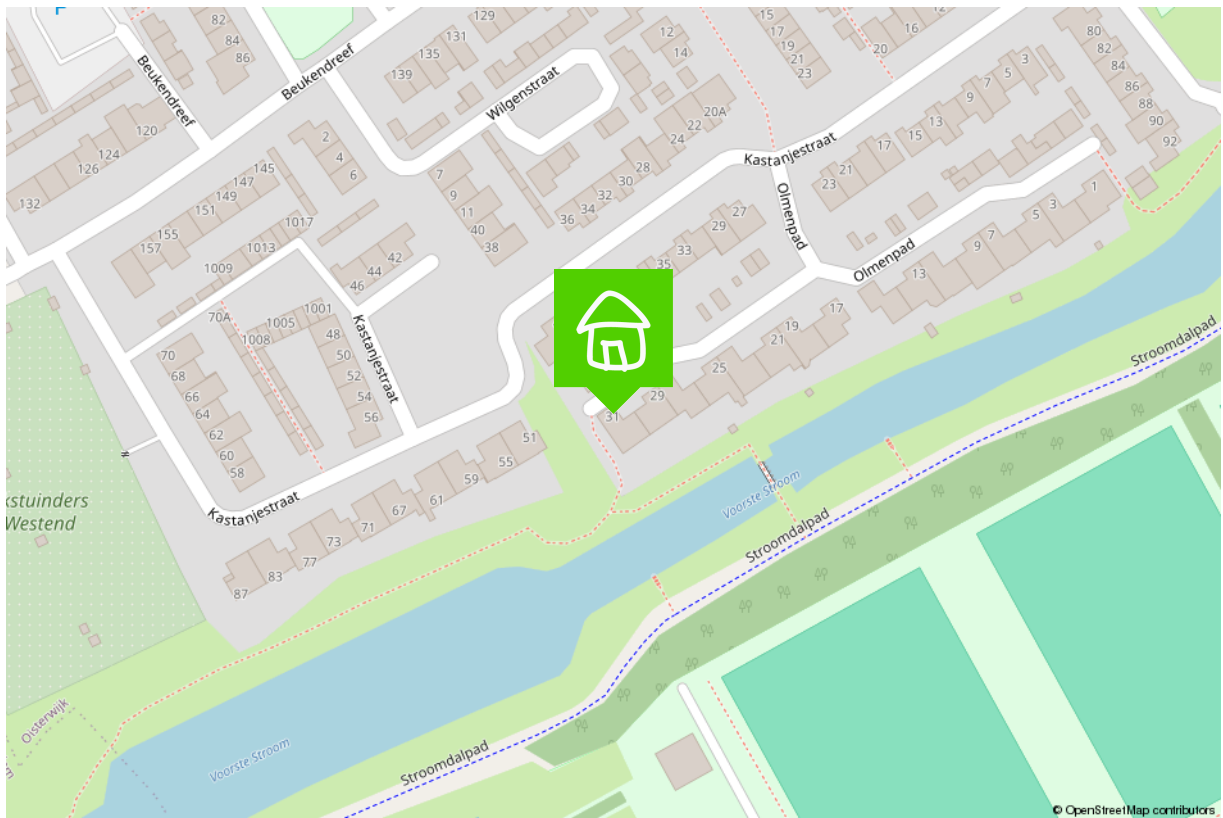
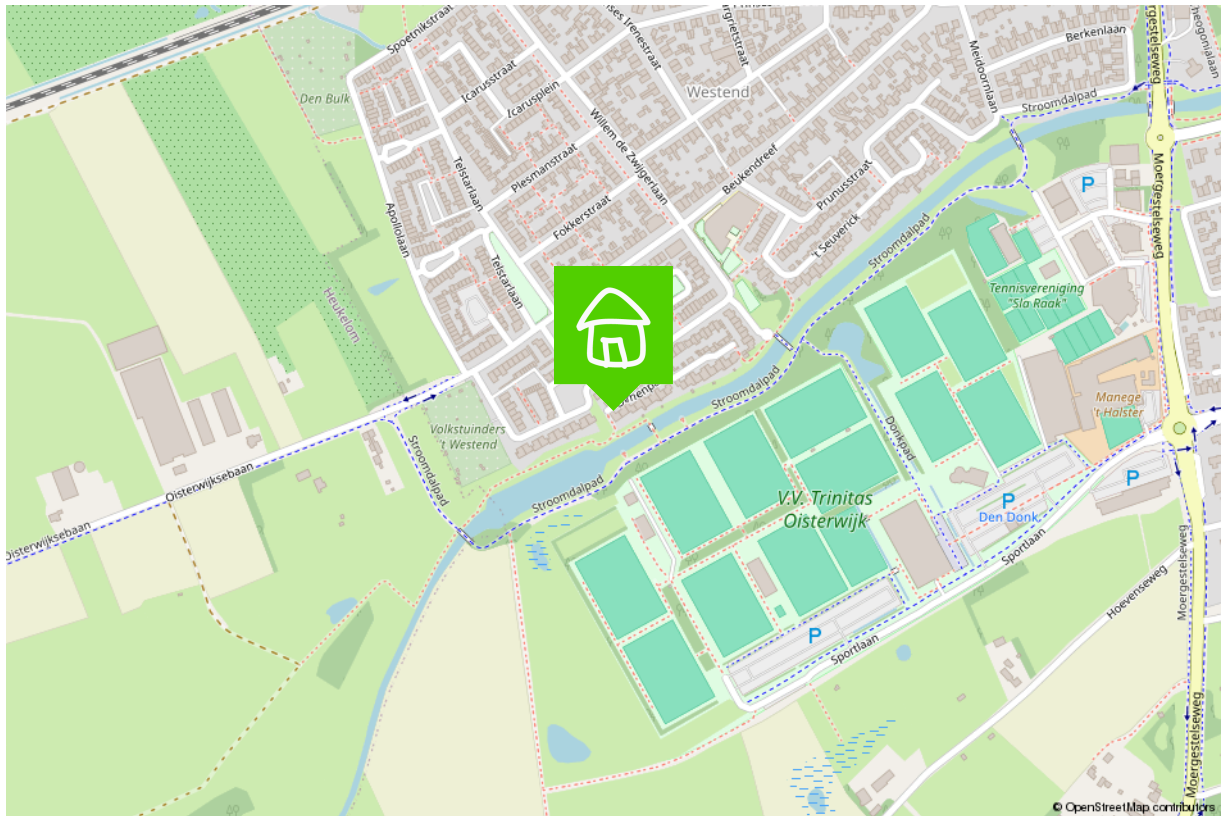
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oisterwijk
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3509
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2025
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.



Locatie op de kaart



Wonen in Oisterwijk

Oisterwijk: historie, sfeer en groen

Oisterwijk kent een rijke geschiedenis. Het is in 1212 gesticht door de hertog van Brabant en kreeg meteen stadsrechten en een eigen jaarmarkt. Die historie proef je nog steeds als je vandaag wandelt over de Lind met de herenhuizen, het oude Raadhuis en de monumentale lindeboom. Oisterwijk is niet voor niets door de ANWB genomineerd als 'mooiste dorp van Nederland'. Wie wil daar nu niet wonen?

Inmiddels telt Oisterwijk bijna 20.000 inwoners en de huizenmarkt bestaat voor 68% uit koopwoningen. Verder is het dorp van alle moderne gemakken voorzien. De vele winkels, gezondheidscentra, sportclubs en natuurlijk de befaamde eet- en drinkgelegenheden in het bruisende centrum maken het een prettige plek om te wonen, werken en leven.

Makelaar aan huis in Oisterwijk

Zelf heb ik 26 jaar in Oisterwijk gewoond en ook nu nog kom ik er graag als makelaar. Zo heb ik hier de afgelopen jaren vele woningen verkocht, aangekocht maar ook getaxeerd. Ik ben dus goed op de hoogte van de ins en out van de lokale huizenmarkt en de verschillende wijken, maar weet ook hoe het is om er zelf te wonen.

Zo heeft Oisterwijk veel te bieden op het gebied van kunst en cultuur. Natuurlijk is de De Lind met haar exclusieve winkels en galleries, maar ook de Leerfabriek KVL. Dat was eens een verlaten fabrieksterrein langs het spoor, maar is nu een unieke hotspot om te eten en drinken, van kunst te genieten, te dansen en te beleven. Maar ik heb ook warme herinneringen aan het Natuurtheater en boscafé De Rode Lelie, een openluchttheater op een prachtige plek aan de rand van Oisterwijk.



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

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 makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende 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 makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk verbieden 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 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 een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn 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 verkopend 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 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 verkopend 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 zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop 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.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontleen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar