

Fijne woning



KERKDRIEL | Paterstraat 51

vraagprijs € 849.000 k.k.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1948
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	877 m ³
Woonoppervlakte:	236 m ²
Perceeloppervlakte:	760 m ²
Overige inpandige ruimte:	1 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	26 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Omschrijving

Op een prachtige plek 'tussen Maas en Waal', op korte afstand van 's-Hertogenbosch, vind je deze volledig gerenoveerde en gestylde karakteristieke woning. Met oog voor detail en met gebruik van hoogwaardige materialen is hier een droomhuis gecreëerd, met verrassend veel ruimte en diverse gebruiksmogelijkheden. Zo is er een uitstekende mogelijkheid om vanuit huis te werken en om gelijkvloers te wonen. De ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, het verharde buitenterrein en de zonnige tuin met overdekt terras maken deze woning meer dan af.

Hier woon je net buiten de stad, op een paar minuten van de snelweg A2 en op korte afstand van recreatiegebied 'De Zandmeren'. Op een warme dag kun je hier zwemmen, er zijn diverse horecagelegenheden en de wandelroutes nodigen je uit om de prachtige omgeving te ontdekken. Winkelcentrum 'Delkant' is in de nabijheid, net als horecagelegenheden en scholen. Een droomplek om te wonen (en werken)!

Indeling:

Begane grond:

Bewonder het karakter van deze prachtige woning en loop naar de entree, in het rechterdeel van het verrassend ruime pand. In de royale ontvangsthall zie je direct dat dit een huis boordevol luxe en sfeer is. Hier zijn de meterkast, een garderobenis en het gastentoilet.

Recht voor je is een multifunctionele ruimte, zeer geschikt als werk-/praktijkruimte. Deze ruimte heeft veel lichtinval, een fraaie afwerking en een directe verbinding met de bovengestapelde verdieping. Zeer geschikt om te wonen, om te werken en om in te richten als atelier.

Vanuit de werk-/praktijkruimte leidt een vaste trap naar een zeer royale (werk)kamer, met vaste kasten aan twee kanten en een authentiek rond raampje. Het zicht tot in de hoge nok is fraai, net als de dakconstructie en de gordingen.

Naast de werk-/praktijkruimte is de bijkeuken/berging, met een eigen entree en een royale vloeroppervlakte. Hier kunnen de fietsen staan, net als de wasapparatuur en meerdere kasten. Aan de andere zijde van de hal is een schuifdeur naar de keuken, die in open verbinding met de woonkamer staat. Voor een grote eettafel is genoeg plek en de moderne, zwarte keuken in U-opstelling is de perfecte plek voor de kook- en bakliefhebber met een heerlijk, vrij uitzicht over de weilanden. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast.

De woonkamer is een plek waar sfeer met hoofdletters geschreven is, mede dankzij het hoge balkenplafond en het subtiele kleurgebruik. Voor een grote hoekbank is genoeg plek, zonder dat de ruimte vol oogt. Lichtinval is er volop, en de oude houten balk is van ongekennde schoonheid. In de woonkamer treft u tevens een trapkast.

Gelijkvloers wonen in stijl is mogelijk dankzij de slaapkamer, de walk-in closet en de badkamer op de begane grond. De slaapkamer heeft een hotelchique uitstraling, met oude ringen aan de wand als knipoog naar het verleden. Er is een directe toegang tot de badkamer, die qua luxe en grootte van hoog niveau is. Je hebt de beschikking over een ligbad, een dubbele inloopdouche, een toilet en een tweepersoons wastafelmeubel met spiegelkast. Op de begane grond is een tweede, eveneens luxe badkamer met een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel met spiegelkast. Vanuit de hal leidt een tweede, vaste trap naar de eerste verdieping, waar een overloop en twee slaapkamers zijn. Op verschillende plekken zie je maatwerk kasten en ook op deze verdieping is de afwerking van hoog niveau.

Tuin en buitenterrein:

Links van het woonhuis is de mooi aangelegde achter- en zijtuin, op het zonnige zuiden en het westen. Blikvanger is het overdekte terras (voorzien van een elektrisch zonneschermb), groot genoeg voor een loungeset en een tafel met stoelen. In de tuin zijn de contouren van een moestuin zichtbaar, en zijn meerdere terrassen aangelegd om van het buitenleven te genieten. Aan de andere zijde van het woonhuis zijn de oprit met dubbele poort en het buitenterrein. Er is genoeg plek voor meerdere auto's, voor een aanhangwagen, paardentrailer en andere voertuigen. Het buitenterrein heeft een eigen toegang vanaf de openbare weg en er staat een houten tuinhuis.

Bijzonderheden:

- Woning is in zijn geheel verbouwd 2021
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2018;
- Dakpannen vernieuwd in 2018. Schuine dakvlakken deels geïsoleerd in 2021.
- Platte dak en dakkapel (inclusief isolatie) vernieuwd in 2025
- Leidingwerk plus elektra compleet vernieuwd in 2021.
- Houten en kunststof kozijnen, merendeels met HR++ glas;
- Vloerverwarming en vloerisolatie op de begane grond;
- Verwarming via een HR-ketel (2021) en meerdere airco-units (2022);
- 20 zonnepanelen met een SolarEdge omvormer, geplaatst in 2018;
- Energielabel C
- Bijna alle ramen voorzien van rolluiken
- Handgemaakte, op maat gemaakte deuren
- Schuur voorzien van krachtstroom.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



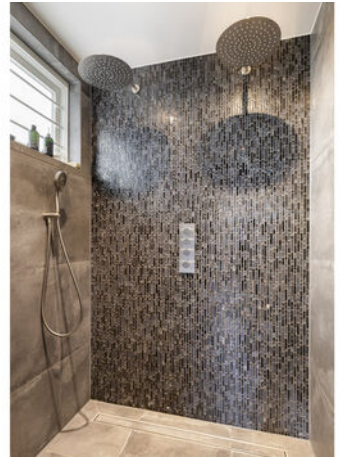
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR





FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR





FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Begane grond



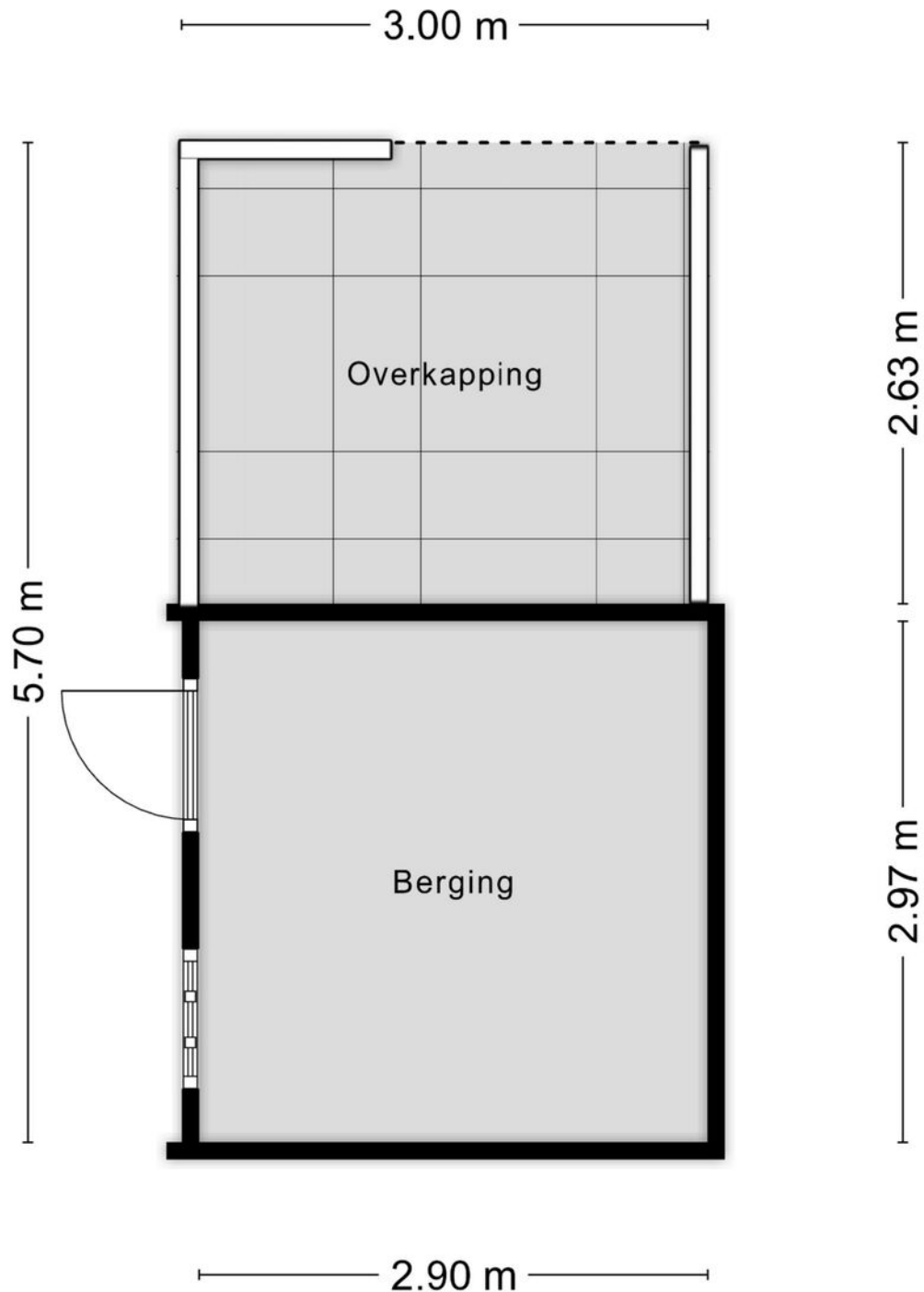
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping



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

Berging

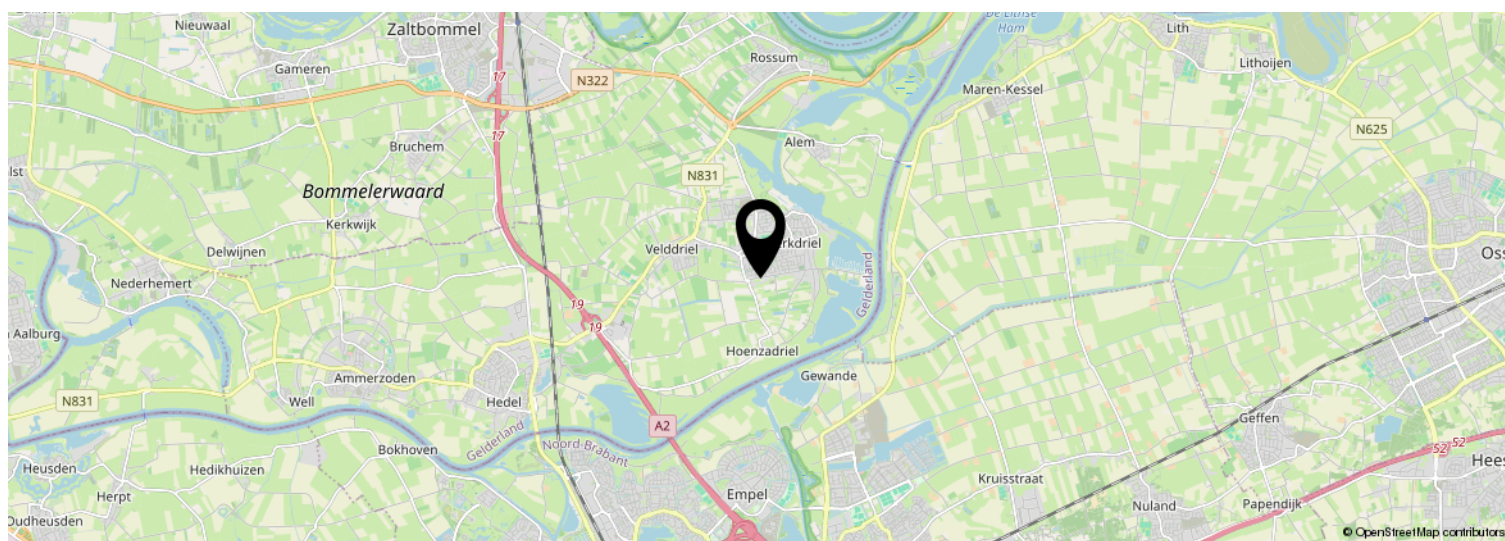
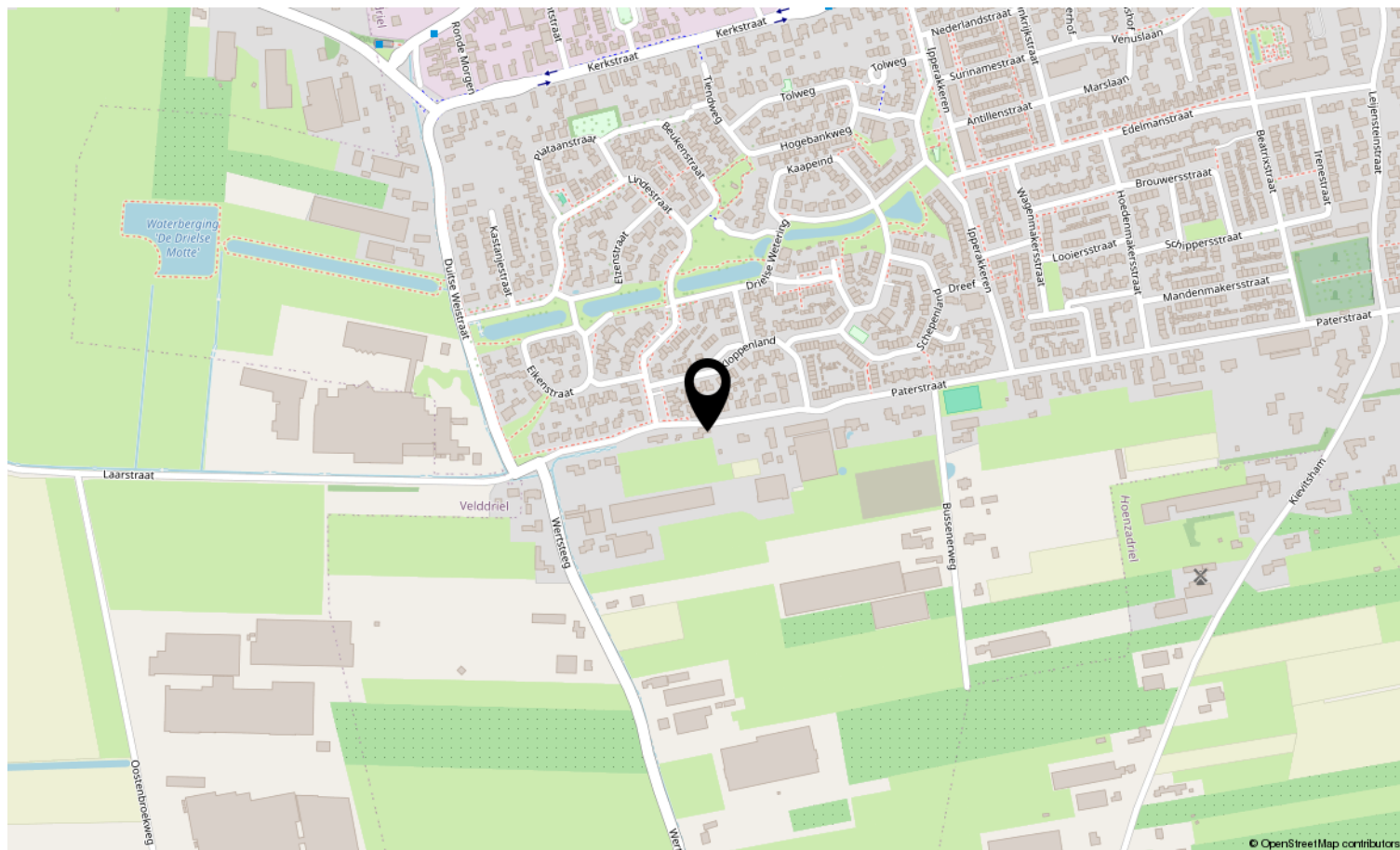


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Totaaloverzicht



Locatie op de kaart



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Kadastrale kaart



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.VT.
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				
- Kasten in de slaapkamer blijven achter	X			
- planken in de voorraadkast blijven achter	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Pvc	X			
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsysteem	X			
-				X
-				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				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
- 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		
- Vergrootspiegel		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
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				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			
plant bij het terras en moestuinplanten		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
Tuinsets en bankjes		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
- Loungeset		X		
- Beeld en vazen blijven achter	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

