



# BOXTELSEBAAN 37 5061 VA OISTERWIJK

VRAAGPRIJS € 775.000,- K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | [INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL)

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | [WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL)

<b>TYPE WONING</b>	<b>2-ONDER-1-KAPWONING</b>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	<b>CIRCA 161 M<sup>2</sup></b>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	<b>317 M<sup>2</sup></b>
<b>INHOUD</b>	<b>CIRCA 570 M<sup>3</sup></b>
<b>SLAAPKAMERS</b>	<b>4</b>
<b>KAMERS</b>	<b>7</b>
<b>LIGGING TUIN</b>	<b>NOORDWEST</b>
<b>WARM WATER / VERWARMING</b>	<b>C.V.-KETEL 2017, OPEN HAARD, VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>1938</b>
<b>ISOLATIE / ENERGIELABEL</b>	<b>DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS/ LABEL E</b>
<b>VRAAGPRIJS</b>	<b>€ 775.000,- KOSTEN KOPER</b>

Sfeervol wonen in hartje Oisterwijk – karakter, ruimte én instapklaar

Midden in het gezellige, bourgondische centrum van Oisterwijk staat deze bijzonder charmante jaren '30 half vrijstaande woning met een verrassend diepe, zonnige achtertuin van maar liefst 30 meter. Een huis dat van buiten al direct karakter uitstraalt, maar dat u binnen pas écht zal verrassen. En dat alles op steenworp afstand van De Lind.

De woning is in 2023 geheel gemoderniseerd en met veel oog voor detail gerestyled. Het resultaat: een instapklaar familiehuus waarin authentieke charme en modern wooncomfort perfect samenkomen.

Authentiek en comfortabel

Via de originele voordeur betreedt u de lange hal met prachtige Portugese tegelvloer – een stijlvolle binnenkomer die direct de sfeer van de woning neerzet. De fraaie wollen traploper versterkt het warme karakter van het huis. Authentieke details zoals glas-inloodramen worden moeiteloos gecombineerd met hedendaagse voorzieningen zoals Hue-verlichting, nieuwe designspots en een vernieuwde meterkast.

Extra bijzonder is de praktische (wijn)kelder – een charmant en functioneel detail dat perfect past bij het bourgondische karakter van Oisterwijk.

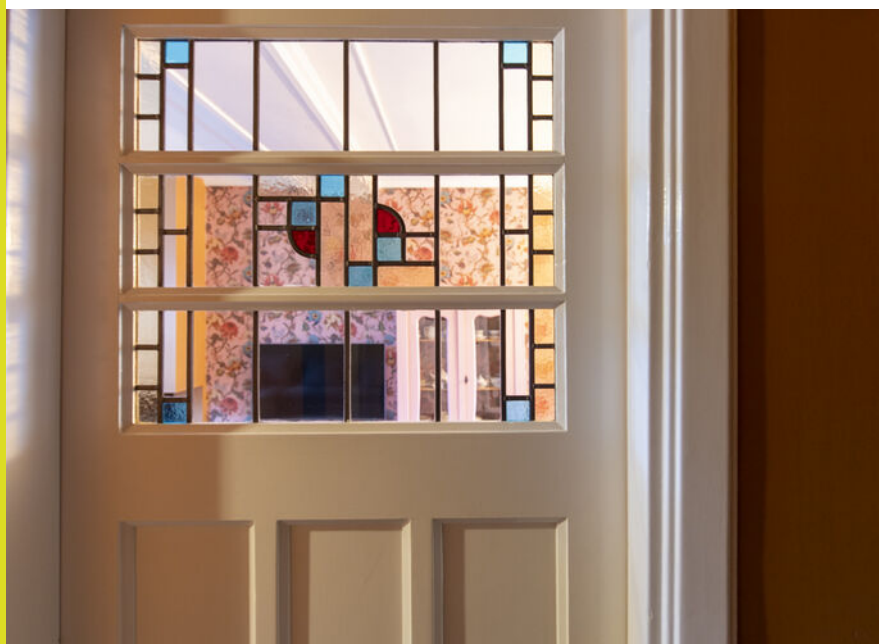


## Royaal en licht wonen

De woonkamer aan de voorzijde is warm en sfeervol, met een houtgestookte haard en uitzicht op de levendige straat.

De landelijke keuken vormt samen met de uitbouw het hart van de woning. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een nieuwe afzuigkap en een hoogwaardige Boretti oven, en biedt volop werk- en bergruimte. Vanuit hier heeft u direct toegang tot het terras naast de woning.

Aan de achterzijde is de woning indrukwekkend uitgebouwd. Dit resulteert in een fantastische tweede zitkamer met vloerverwarming, houten vloer, grote gashaard, veel raampartijen, twee lichtkoepels en openslaande tuindeuren. Een lichte, multifunctionele ruimte waar wonen, werken en ontspannen naadloos samenkomen.













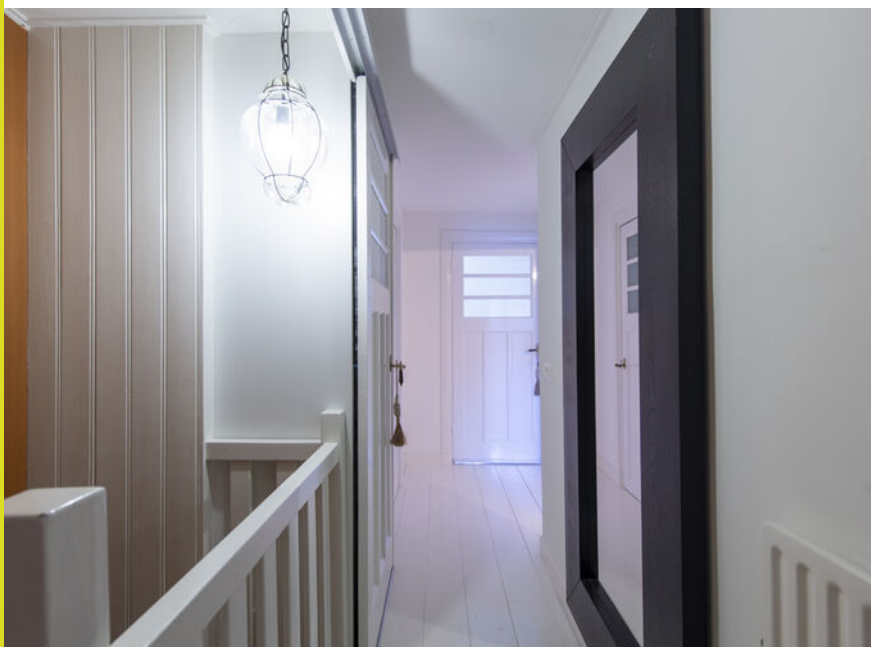


Vier slaapkamers en een luxe badkamer

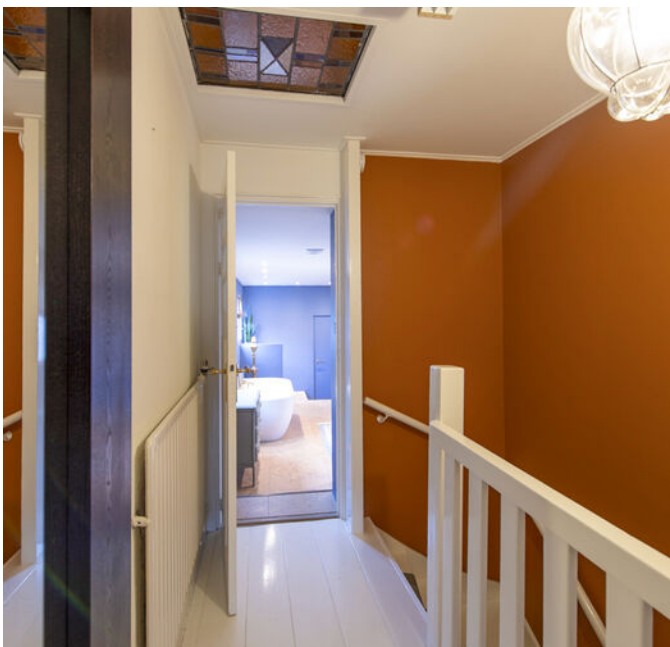
Op de eerste verdieping bevinden zich drie sfeervolle slaapkamers. Eén slaapkamer is voorzien van een nieuw elektrisch rolluik. Daarnaast zijn er nieuwe dakkapellen geplaatst, wat zorgt voor betere isolatie. Eén kamer beschikt over op maat gemaakte inbouwkasten over de volledige lengte, uitgevoerd in stijlvolle Piet Boon-stijl.

De royale, moderne badkamer is compleet verbouwd in 2023 en uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en afgeschermd toilet. Aangrenzend bevindt zich een praktische was-/bergruimte.

De tweede verdieping biedt een volwaardige vierde slaapkamer met dakkapel, dakraam en elektrisch rolluik en beschikt over verrassend veel bergruimte.













## Een tuin om van te dromen

De fraai aangelegde, kindvriendelijke achtertuin is circa 30 meter diep en biedt volop privacy en zon. In het voorjaar en de zomer staat de tuin prachtig in bloei en vormt deze een kleurrijk verlengstuk van de woning.

Het grote speelgazon van hoogwaardig kunstgras is ideaal als hockey- of voetbalveld. Meerdere terrassen, groene borders en een ruime houten berging (ca. 16 m<sup>2</sup>, met elektra) maken het geheel compleet.

De tuin is voorzien van sfeervolle verlichting die automatisch inschakelt bij het vallen van de avond. Daarnaast beschikt het terras over een overkapte barbecue plek en een elektrisch zonnescherm met losse warmtelamp, waardoor u tot in de late uurtjes comfortabel buiten kunt zitten. Via de overdekte poort naast de woning beschikt de tuin over een eigen achterom.

## Toplocatie

Gelegen aan een sfeervolle, groene laan, op loopafstand van De Lind, winkels, horeca, scholen, het NS-station en prachtige natuurgebieden. Ook de uitvalswegen richting Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend bereikbaar.







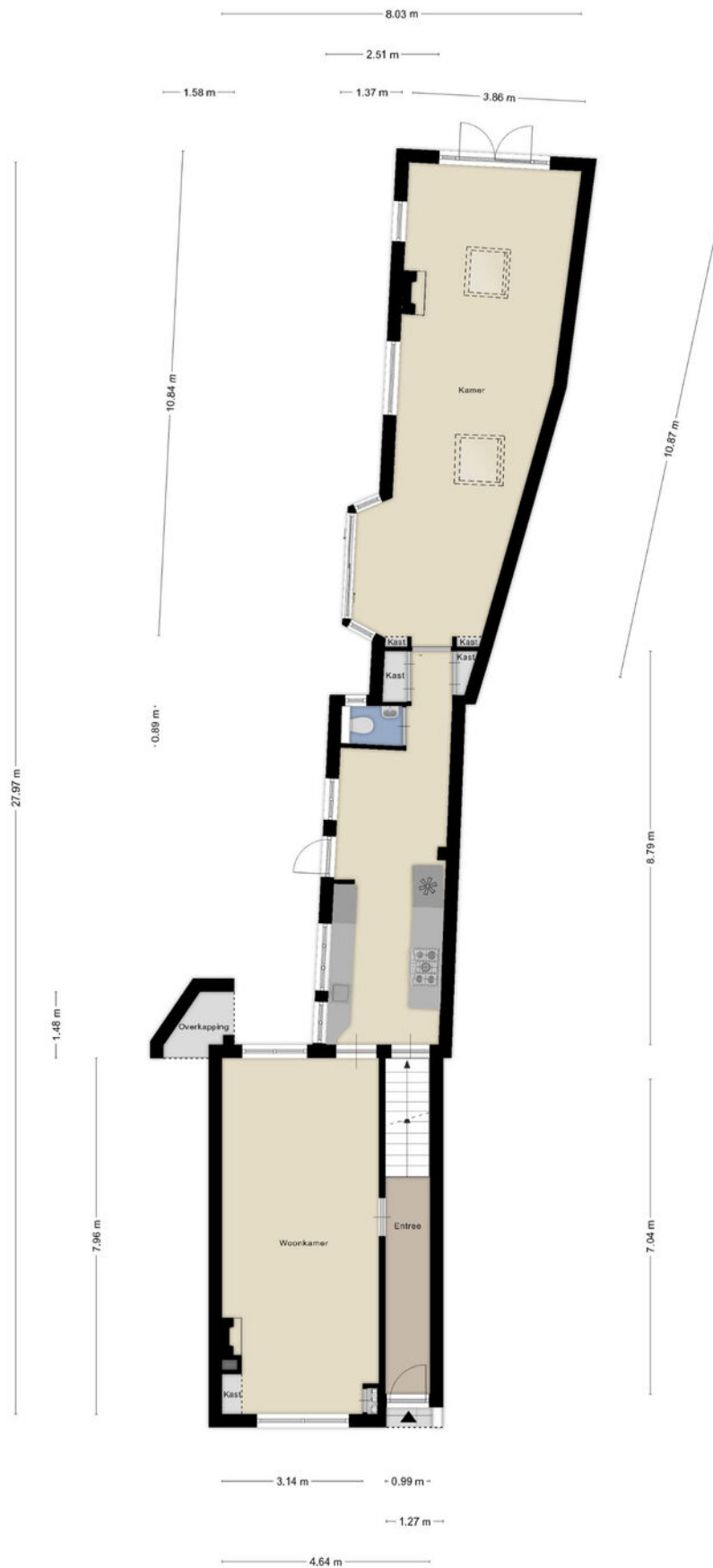








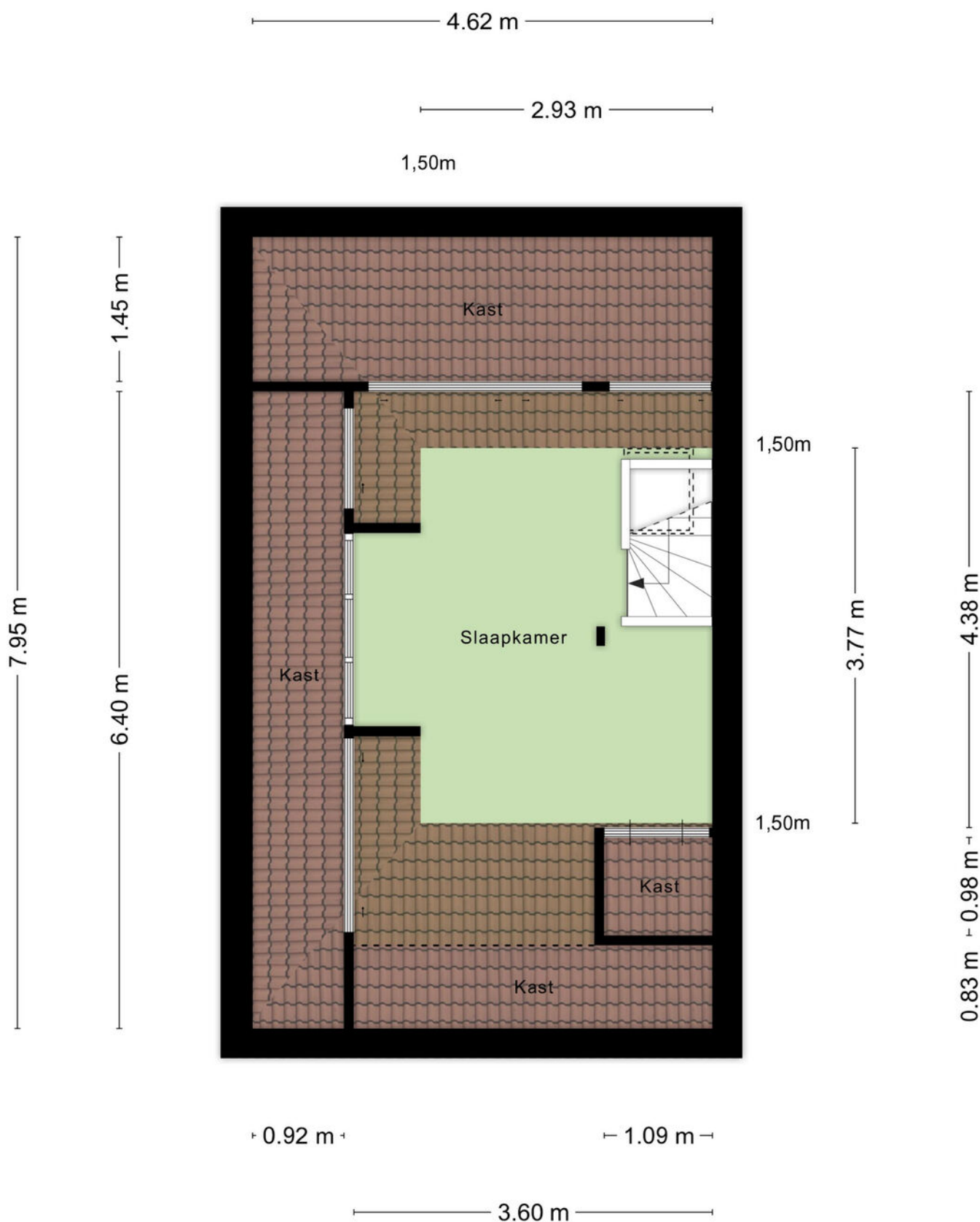
# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



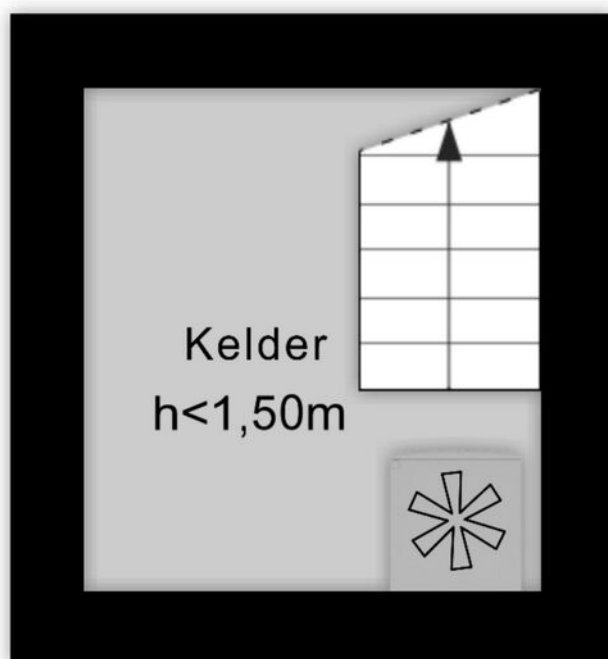
# PLATTEGROND 2E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND KELDER

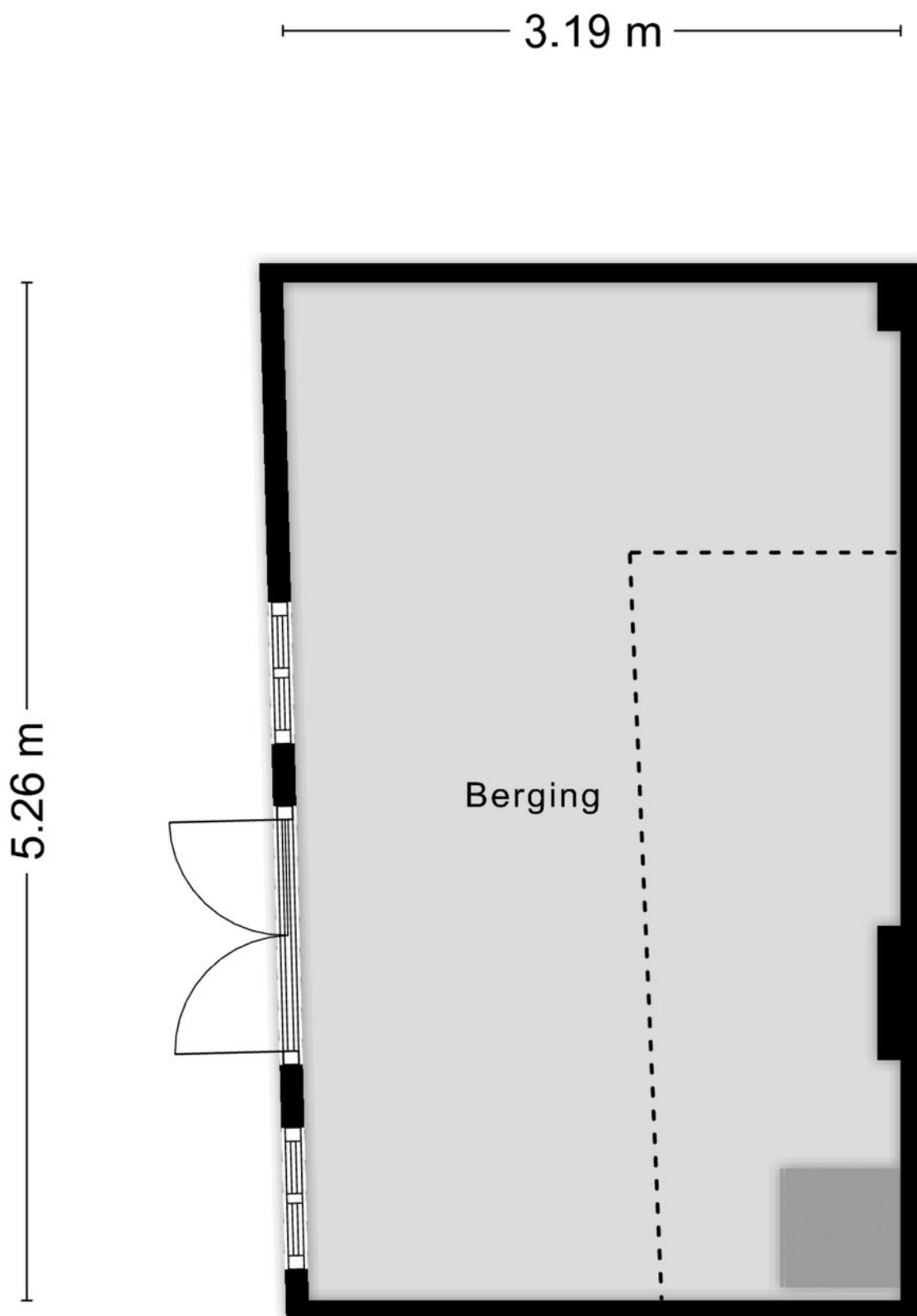
1.86 m



2.05 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND BERGING




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brigitte

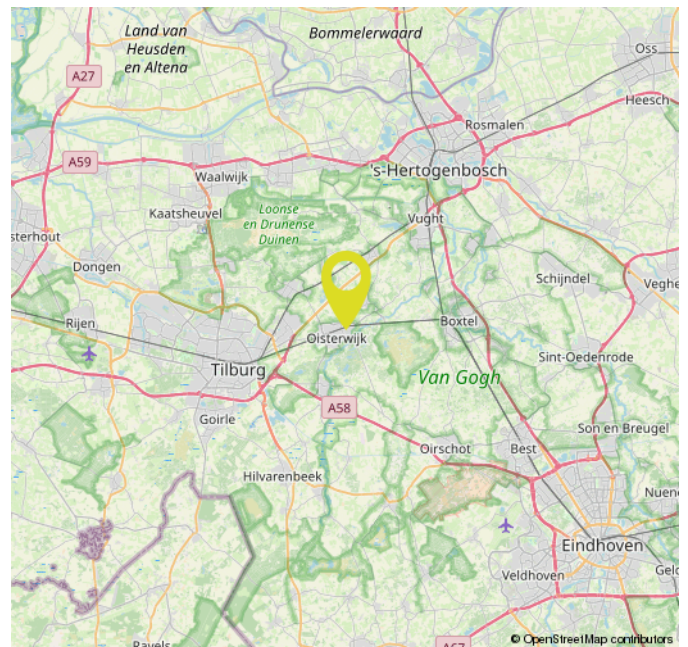
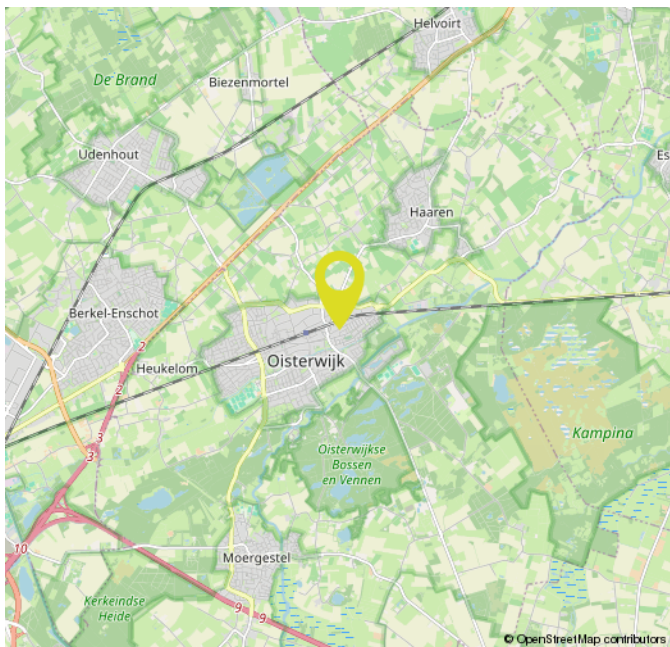
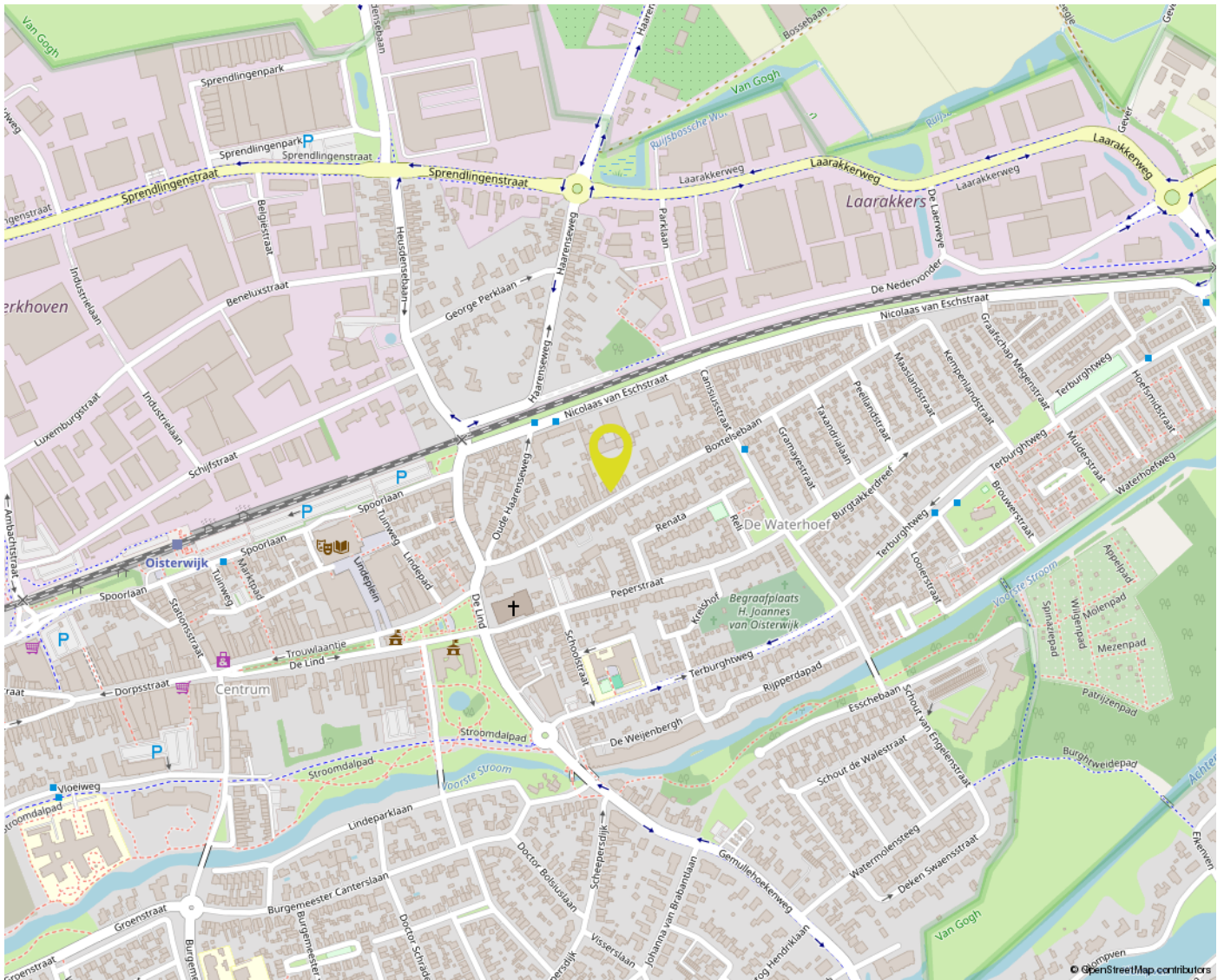


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oisterwijk	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1398	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026  
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



# OVER ONS



Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

# EXTRA INFORMATIE

## **Een huis kopen doet u niet elk jaar**

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

## **Het uitbrengen van een bod**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- **de datum van aanvaarding**
- **evt. overname roerende zaken**
- **evt. ontbindende voorwaarde(n)**

**N.B.** Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## **Asbest- en/of ouderdomsclausule**

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

## **Waarborgsom / Bankgarantie**

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

## **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

## **Lijst van zaken**

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## **Ná de bezichtiging**

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## **Documentatie**

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

## **Energieprestatiecertificaat**

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

# MAKELAAR ALS POORTWACHTER

## **De makelaar als poortwachter**

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

## **Waarom vragen wij wat we vragen?**

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

## **Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?**

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

## **Melding ongebruikelijke transacties (MOT)**

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

**NIEUWE BOSSCHEWEG 105  
5017 JL TILBURG**

**013 580 20 70  
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL  
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL**

**EIKENBOSCH 2  
5056 GB BERKEL-ENSCHOT**

**013 440 02 60  
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL  
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL**