



Klompven 1, 5062 AH Oisterwijk

Vraagprijs € 1.250.000,00 kosten koper

Omschrijving

Klompven 1, 5062 AH Oisterwijk

Wonen op een van de mooiste plekjes van Oisterwijk, een unieke locatie die u alle rust & privacy biedt! Deze Karakteristieke vrijstaande woning met royale tuin is gelegen op een perceel met een oppervlakte van 830 m², met schitterend uitzicht over de Achterste Stroom.

Authentieke elementen zoals glas in lood ramen en paneeldeuren geven dit herenhuis karakter. Eveneens als de fraaie tuin, waarop u vanuit meerdere ruimtes mooi zicht heeft. Deze woning is uitermate geschikt als familiehuis met vier ruime slaapkamers en riante zolderruimte, waar twee extra kamers gelegen zijn.

De woning is gunstig gelegen op korte afstand van het sfeervolle centrum van Oisterwijk. Hier treft u een ruim aanbod aan winkels, diverse gezellige restaurants en terrassen, en openbaar vervoer (zowel bus- als treinstation). Eveneens wandelt u vanuit het Klompven gemakkelijk de Oisterwijkse bossen in. Waar tal van mooie wandel- en fietsroutes rondom de prachtige vennen liggen. De uitvalswegen richting de grote steden rondom Oisterwijk, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg zijn binnen enkele autominuten te bereiken.

Kenmerken:

Bouwjaar: 1937

Woonoppervlakte: ca. 190 m²

Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 52 m²

Externe bergruimte: ca. 16 m²

Inhoud: ca. 702 m³

Perceeloppervlakte: 830 m²

Begane grond

Voor de woning ligt een diepe voortuin welke rijk is aan privacy, door de diversiteit aan bomen en volwassen beplanting. De entree ligt aan een diepe oprit naast de woning, waar een ruime carport plaats biedt aan twee auto's. Via de overdekte entree betreedt u de woning.

De entree is voorzien van een garderobe, toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de studeerkamer. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een zwevend toilet en fontein. De studeerkamer (7 m²) kijkt vanaf het vaste bureau uit op zowel de oprit als de achtertuin. Vanuit deze kamer heeft u eveneens toegang tot de vaste trapkast, waar de aansluitingen voor wasmachine en droger gesitueerd zijn.

Vanuit de hal betreedt u de Sfeervolle L-vormige woonkamer met open keuken (totaal 59 m2), welke geniet van veel daglicht. Door de grote raampartijen heeft u prachtig zicht op zowel de voor-als achtertuin, en geniet u van de diversiteit aan groen waarmee de woning omringd wordt. De woonkamer (49 m2) is ingedeeld met een gezellige zithoek rondom een hout gestookte openhaard en een eethoek aan de achterzijde, waar de schuifpui toegang geeft tot de achtertuin. Aan de voorzijde van de woning zorgen markiezen voor de wering van het zonlicht binnenshuis.

De keuken (10 m2) bestaat uit een praktische hoekopstelling in lichte kleurstelling, verbonden met een knusse ontbijt tafel voor 4 personen. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, welke grotendeels in 2021 zijn vernieuwd.

Tijdens het bereiden van de maaltijd heeft u zicht op de voortuin. Een loopdeur vanuit de woonkamer geeft toegang tot het terras dat voor de keuken ligt. Hier geniet u heerlijk van de ochtendzon. Tevens is ook de meterkast gesitueerd in de keuken, in een vaste wandkast boven de ontbijtplek. De vloeren op de begane grond zijn afgewerkt met plavuizen en de wandafwerking bestaat uit een combinatie van schoon metselwerk en stucwerk.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 slaapkamers, badkamer, separate douche en een vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde van de woning is de hoofdslaapkamer (17 m2) gelegen, welke is verbonden met de badkamer. Deze slaapkamer is ruim van opzet en geniet van veel daglicht door de grote raampartij met glas in lood. Een vaste ombouw met kastuimte geeft plek aan twee wastafels, als verlengstuk van de badkamer. De naastgelegen badkamer (5 m2) is functioneel ingericht met een ligbad, wastafel en toilet. Ook is de badkamer ook vanaf de overloop toegankelijk, waar tevens een separate doucheruimte is voorzien.

Aan de voorzijde is een tweede slaapkamer van ruim formaat gesitueerd. Deze slaapkamer met een oppervlakte van 15 m2 heeft ramen aan twee zijdes en beschikt over een inbouwkast en eigen wastafel. Aan de achterzijde van de woning zijn de overige twee slaapkamers gelegen. Een van de kamers is in gebruik als kinderkamer (10 m2) en beschikt over een open inbouwkast. De andere slaapkamer is momenteel ingericht als werkkamer (8m2). Deze kamer kijkt prachtig uit op de achtertuin en heeft toegang tot het balkon.

Tweede verdieping

Via een vaste trap, gelegen achter een deur, is de zeer ruime zolderverdieping te bereiken. Deze is thans in gebruik als vijfde slaapkamer (28 m2), waar aan de achterzijde een zesde extra slaapkamer (9 m2) is toegevoegd. Beide kamers beschikken over een groot dakraam dat voor veel daglicht zorgt. Op de zolderverdieping is tevens de Remeha CV-installatie (Bouwjaar 2013) gesitueerd in een afgesloten kastuimte.

Buitenleven

Dit perceel is uniek gelegen, met de achtertuin grenzend aan een natuurgebied en de Achterste Stroom. De diepe tuin kijkt prachtig uit op het natuurgebied met het meanderende water en is voorzien van looppaden en een groot gazon. Omringd door borders met volwassen beplanting, vijvers en fraaie bomen.

Aan de rechterzijde van de tuin zijn zowel een ruim zonneterras en een overdekt terras gelegen. Beide geven de ruimte om heerlijk te genieten van de tuin en bieden een prachtig uitzicht. Aan de achterzijde van de tuin staat een houten berging, deze is voorzien van krachtstroom en hier bevindt zich tevens een waterput.

Vraagprijs € 1.250.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1937

Maten object	
Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	702 m ³
Perceel oppervlakte	830 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	190 m ²
Woonkamer	49 m ²

Details	
Ligging	Aan water, in bosrijke omgeving
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	F
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal



























































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



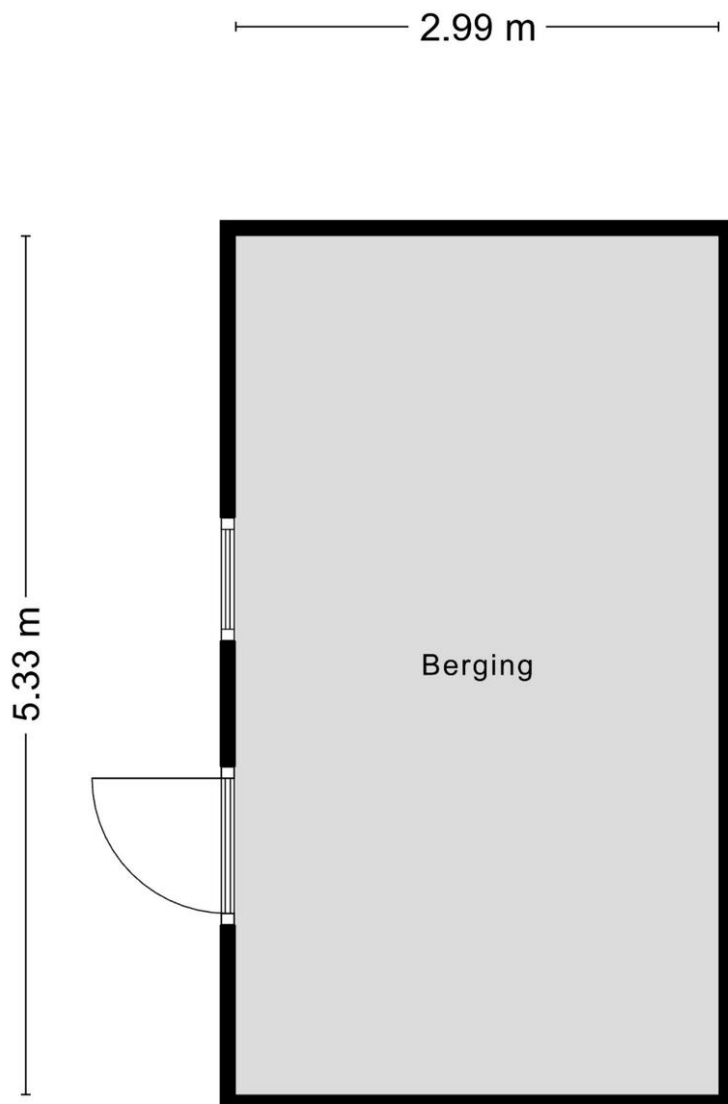
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond met Carport



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

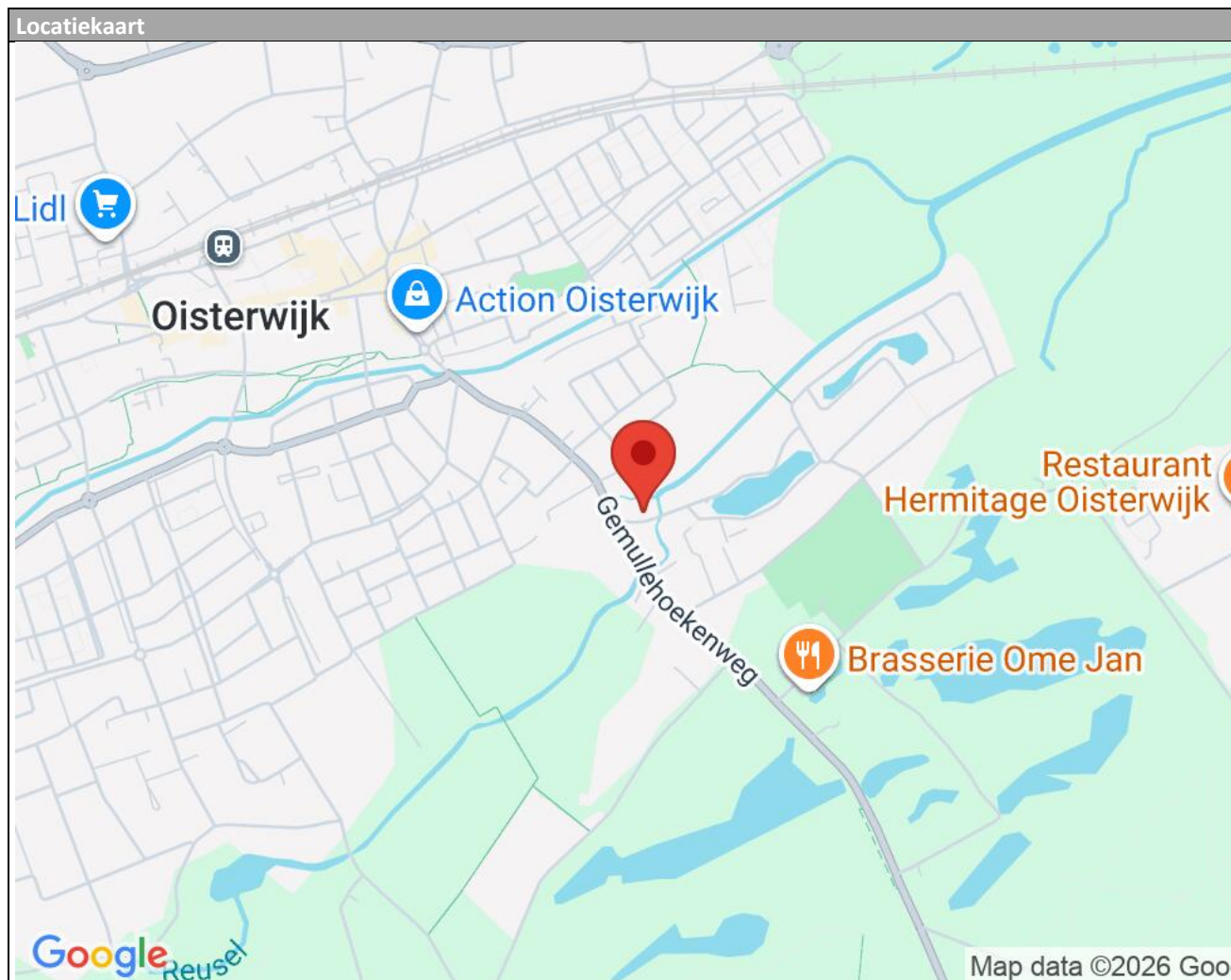
Berging



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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Klompven 1
Postcode / plaats	5062 AH Oisterwijk
Provincie	Noord-Brabant



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
-

Algemene voorwaarden

Documentatie:

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Aan de in deze brochure vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. De indeling op de tekening kan enigszins afwijken van de werkelijke indeling. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Onderhandelingen:

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. De verkopende makelaar hoeft niet met u in onderhandeling te treden. Ook al bent u de eerste die belt voor een bezichtiging of de eerste die een bod uitbrengt, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

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.

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.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Kroon Makelaardij conform de model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte.

Ontbindende voorwaarde financiering:

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant-koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Een uitgebracht en door de verkoper geaccepteerd bod is namelijk bindend en in principe is de koop daarmee gesloten. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde in verband met het verkrijgen van een hypotheek, kan een financiële toets door onze hypotheek-adviseur verplicht worden gesteld door onze opdrachtgever.

Asbest:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

**Hypotheeken:**

Het kopen van een huis is een ingrijpende beslissing met de nodige financiële consequenties. Het kiezen van de juiste hypotheek speelt daarbij een centrale rol. Met meer dan 90 aanbieders, zoals banken, verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen, en ruim 500 hypotheekvarianten is er keus genoeg.

Enkele financiële adviseurs waar wij mee samenwerken kunnen u wegwijs maken in deze complexe hypotheekwereld. Met een onafhankelijk en deskundig advies, dat bovendien volledig gratis is. Zet nu de eerste stap op weg naar uw ideale hypotheek en vraag een vrijblijvend hypotheekadvies aan. Wij maken dan zo snel mogelijk een afspraak met u.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10 % van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie verstrekken.

Kroon Makelaardij
Kerkstraat 5
5061 EG, OISTERWIJK
Tel: 013-5293030

E-mail: info@kroonhuis.nl