



# RENATA 45 5061 XG OISTERWIJK

VRAAGPRIJS € 740.000 K.K.



GerritseMakelaardij

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

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

<b>TYPE WONING</b>	<b>2-ONDER-1-KAPWONING</b>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	<b>CIRCA 157 M<sup>2</sup></b>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	<b>222 M<sup>2</sup></b>
<b>INHOUD</b>	<b>CIRCA 583 M<sup>3</sup></b>
<b>SLAAPKAMERS</b>	<b>4</b>
<b>KAMERS</b>	<b>6</b>
<b>LIGGING TUIN</b>	<b>NOORDWEST</b>
<b>WARM WATER / VERWARMING</b>	<b>C.V.-COMBI KETEL, ELEKTRISCHE BOILER VLOERVERWARMING</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>2004</b>
<b>ISOLATIE / ENERGIELABEL</b>	<b>DAK-, MUUR- EN VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS HR+ / A</b>
<b>VRAAGPRIJS</b>	<b>€ 740.000,- KOSTEN KOPER</b>

Modern wooncomfort op een historische toplocatie

Bent u op zoek naar de perfecte balans tussen rust, luxe en het bruisende leven van Oisterwijk? Welkom aan de Renata 45. Deze royale, uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 2004 combineert een energielabel A met een hoogwaardig afwerkingsniveau en een multifunctioneel bijgebouw. Een ideaal gezinshuis op een steenworp afstand van de iconische Lind.

De perfecte setting

Gelegen in een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, ademt deze wijk een serene sfeer uit. De historie van het Renataterrein — waar vroeger een schoenenfabriek stond — is in 2004 getransformeerd tot een moderne, kindvriendelijke woonomgeving. Hier woont u op loopafstand van basisscholen, kinderopvang, de bibliotheek, het treinstation en de gezellige terrassen van het centrum.

Begane grond: Licht, ruimte en comfort

Bij binnenkomst ervaart u direct de kwaliteit van de woning via de hal met trapopgang en moderne toiletruimte.

- Living: De woonkamer is voorzien van een luxe natuurstenen vloer met vloerverwarming. Dankzij de openslaande deuren vloeien binnen en buiten naadloos in elkaar over,
- Keuken: Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in hoekopstelling, compleet met een 5-pits kookplaat, oven/magnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.
- Bergruimte: Een ruime trapkast biedt volop extra provisieruimte.





## Eerste verdieping: Ontspanning in stijl

De eerste verdieping biedt ruimte aan drie volwaardige slaapkamers en een luxe badkamer.

Slaapkamers: de kamers aan de voorzijde hebben een nette laminaatvloer, waarbij één kamer toegang biedt tot het balkon. De slaapkamer aan de achterzijde is uitgerust met airconditioning.

Badkamer (2016): een moderne ruimte voorzien van een inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en een tweede zwevend toilet.





Tweede verdieping: Een zee aan licht

Middels een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Dankzij de royale dakkapel is dit een lichte ruimte, slim ingedeeld met kastenwanden waarin de wasapparatuur en de Cv-ketel discreet zijn weggewerkt. Ook hier geniet u van het comfort van airconditioning.



Luxe bijgebouw (2023): Uw eigen kantoor of chill-ruimte

Een uniek kenmerk is het in 2023 gerealiseerde vrijstaande bijgebouw. Deze hoogwaardige ruimte is voorzien van water, elektra, afvoer en airconditioning. De dubbele openslaande deuren maken dit de ultieme plek voor een luxe thuishunkantoor, hobbyruimte of chill-room.

#### Buitenleven

De achtertuin op het noordwesten is ideaal om te genieten van de middag- en avondzon. De tuin is volledig betegeld, omgeven door groen en biedt alle ruimte voor een royale loungeset. Aan de voorzijde beschikt u over een eigen oprit en toegang tot de berging.

Belangrijkste kenmerken:

- woonoppervlakte: 157 m<sup>2</sup> op een perceel van 222 m<sup>2</sup>
- duurzaamheid: energielabel A
- klimaat: airconditioning in de slaapkamers en op de tweede verdieping
- locatie: Uitstekende verbinding via de N65 naar Tilburg en 's-Hertogenbosch (A2/A58)









# PLATTEGROND BEGANE GROND

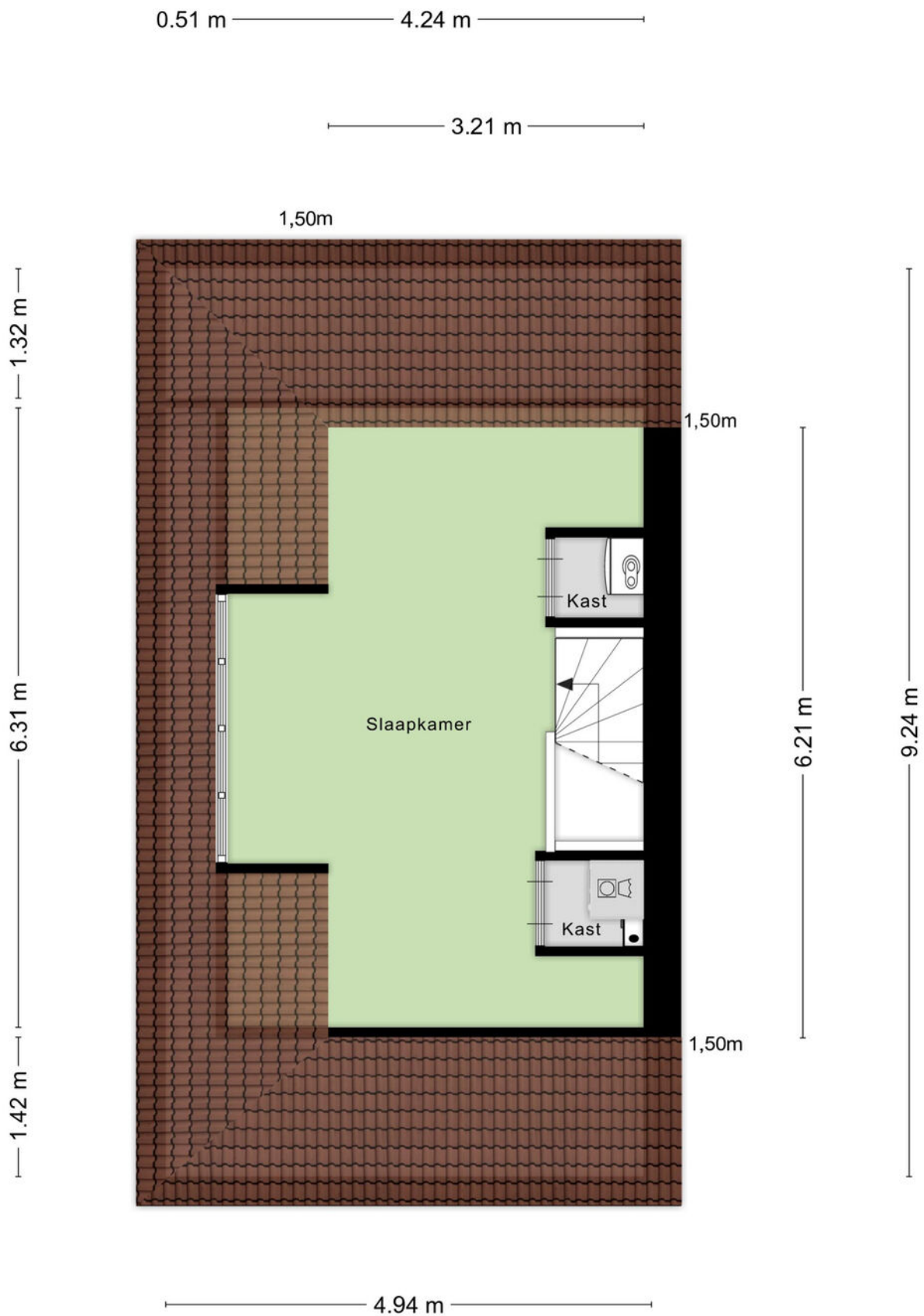


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

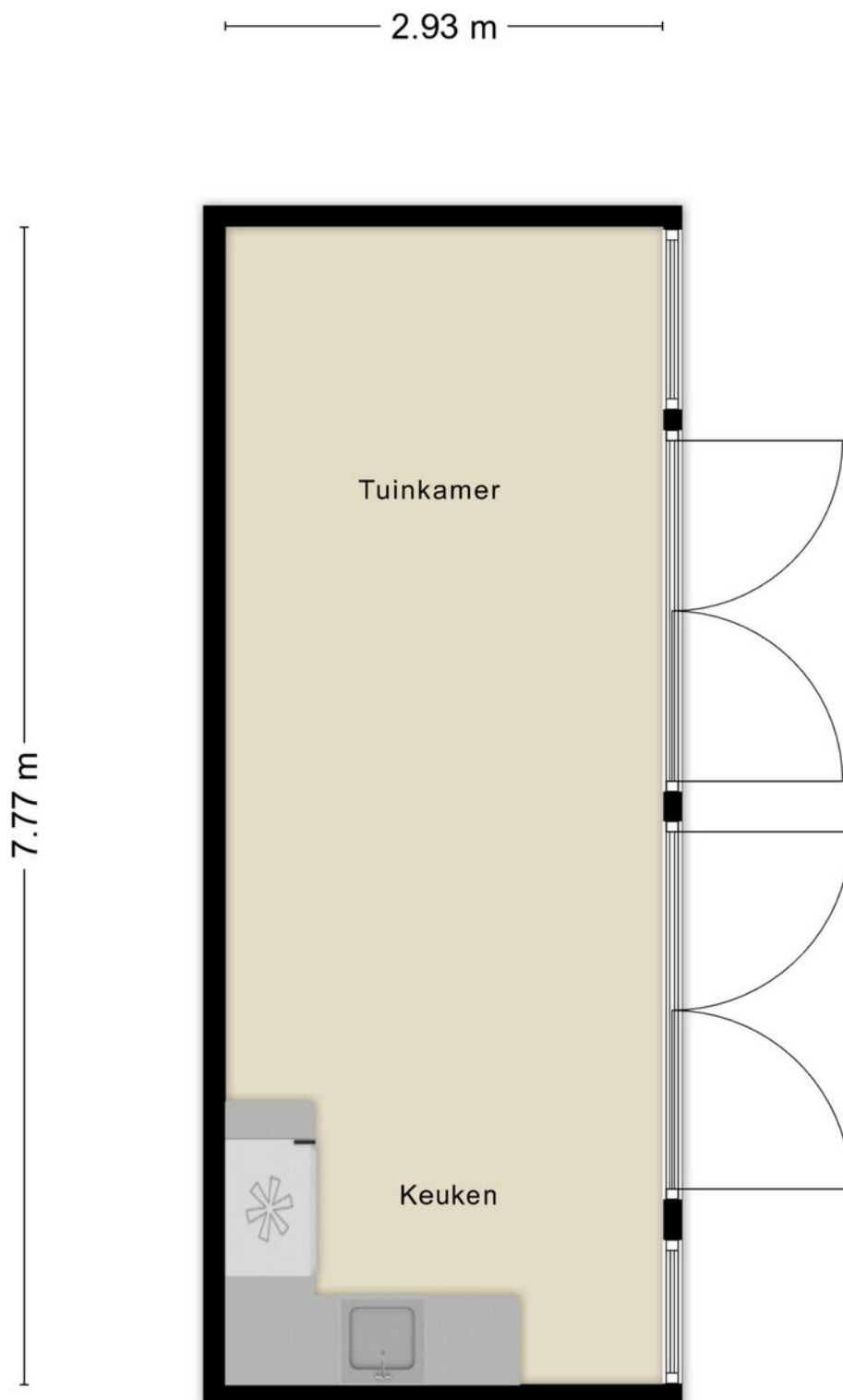
# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



# PLATTEGROND 2E VERDIEPING



# PLATTEGROND TUINKAMER



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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

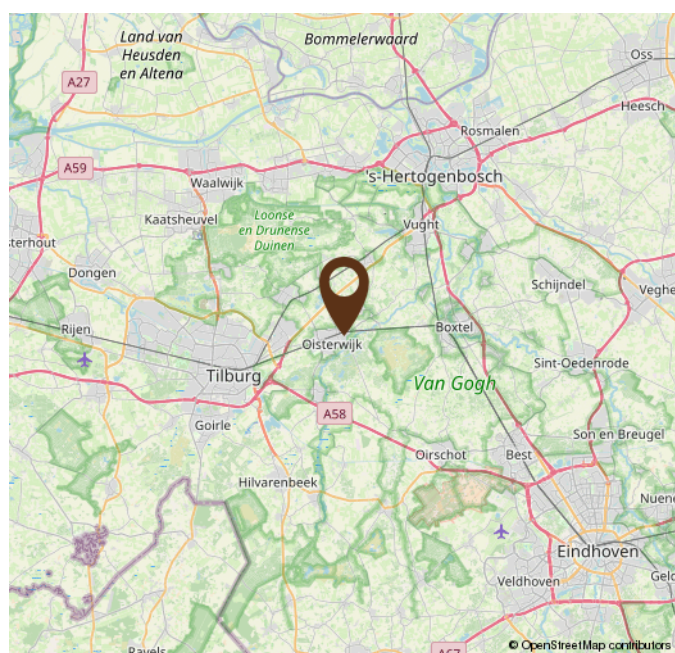
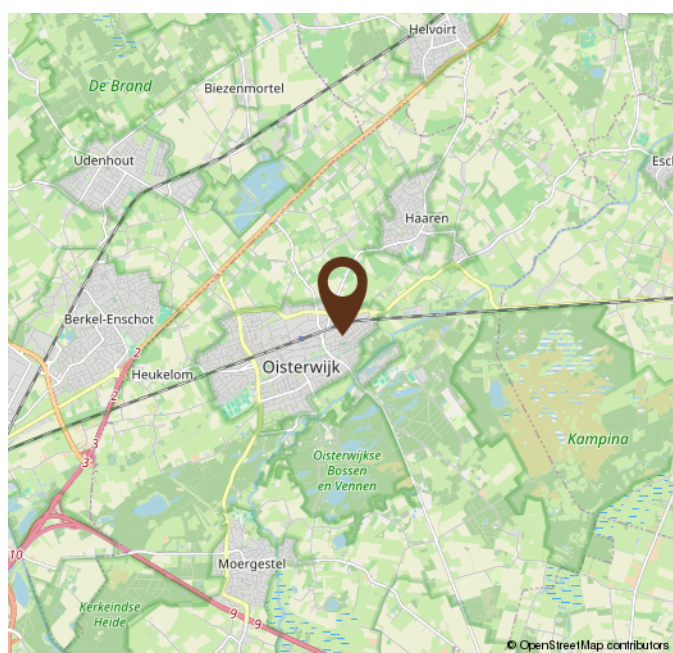
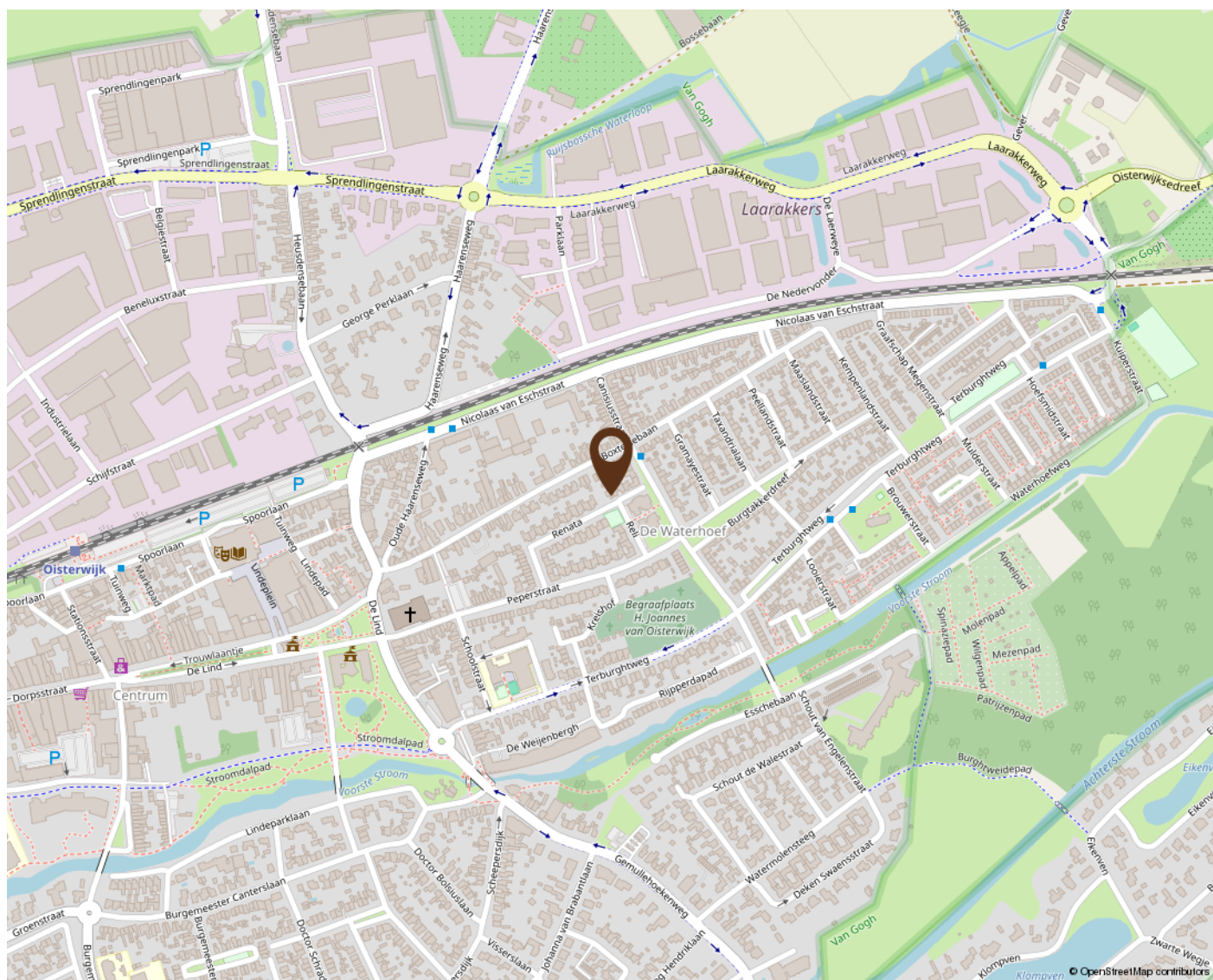


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oisterwijk	
—	Wijknummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3152	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een versluisd uitbreidend, geleverd op 13 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitbreidend 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 databankrecht.

# LOCATIE OP DE KAART



# OVER ONS



Gerritse Makelaardij heeft naast het kantoor in Tilburg een tweede vestiging in Berkel-Enschot geopend. Al jaren helpen we 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

EIKENBOSCH 2  
5056 GB BERKEL-ENSCHOT

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

NIEUWE BOSSCHEWEG 105  
5017 JL TILBURG

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