



BOXTELSEBAAN 95 5061 VC OISTERWIJK

VRAAGPRIJS € 585.000 K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	2-ONDER-1-KAPWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 115 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	310 M²
INHOUD	CIRCA 429 M³
SLAAPKAMERS	5
KAMERS	7
LIGGING TUIN	NOORDWEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL REMEHA 2017
BOUWJAAR	1947
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE/ ENERGIELABEL A
VRAAGPRIJS	€ 575.000,- KOSTEN KOPER

Sfeervol wonen in hartje Oisterwijk – karakter, ruimte én instapklaar

Op een steenworp afstand van het gezellige, Bourgondische centrum van Oisterwijk staat deze bijzonder charmante, karakteristieke, twee-onder-een-kapwoning met een verrassend diepe, zonnige achtertuin. Een woning die direct indruk maakt door haar karakteristieke uitstraling, maar die u binnen pas écht zal verrassen. Hier komen authentieke details, eigentijds wooncomfort en een hoogwaardige afwerking op fraaie wijze samen. De sfeervolle terrassen, winkels, restaurants en het NS-station bevinden zich op korte loopafstand, terwijl u thuis geniet van rust, ruimte en privacy.

De woning is de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail volledig gemoderniseerd. Het resultaat is een sfeervol familiehuis dat direct te betrekken is en bovendien verrassend veelzijdig is ingedeeld.



Begane grond

Via de entreehal, met modern toilet, gemoderniseerde meterkast en toegang tot de praktische kelder, betreedt u de woning. De begane grond is grotendeels voorzien van een prachtige eikenhouten vloer die direct zorgt voor een warme uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige woonkamer met een sfeervolle zithoek en een ruim eetgedeelte. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen. Aansluitend bevindt zich de stijlvolle woonkeuken, geplaatst omstreeks 2018. De keuken vormt het warme hart van de woning en is uitgerust met een composiet werkblad en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, magnetron, twee (combi)ovens en een vijfspots gaskookplaat met afzuigkap.

Achter de keuken bevindt zich een multifunctionele ruimte die momenteel dienst doet als tv-kamer, maar zich ook uitstekend leent als slaapkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning desgewenst levensloopbestendig. Deze ruimte beschikt over een vaste kastenwand en geeft toegang tot de royale badkamer met ligbad, dubbele wastafel, inloop-regendouche en een hangcloset.









Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie sfeervolle slaapkamers, allen voorzien van een fraaie houten vloer. De hoofdslaapkamer beschikt over een royale vaste kastenwand en airconditioning. Ook de tweede slaapkamer is voorzien van airconditioning, een vaste kast en een dakkapel. De derde slaapkamer is een charmante kamer met dakraam, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede, volledig betegelde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, hangcloset en mechanische ventilatie.

Praktisch is eveneens de aparte kastenkamer met opstelling voor de wasmachine en droger, aangevuld met veel bergruimte achter schuifwanden.

Tweede verdieping

Via een fraaie stalen deur bereikt u middels een vaste trap de tweede verdieping. Hier bevindt zich een volwaardige vierde slaapkamer met dakraam, airconditioning en een nette laminaatvloer. Een heerlijke extra kamer die uitstekend geschikt is als slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.









Buitenleven

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De verrassend diepe achtertuin is fraai aangelegd en biedt meerdere plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras, gevolgd door een verzorgd gazon. Achter in de tuin ligt een tweede, sfeervol terras met houtkachel; een heerlijke plek om tot in de late uurtjes buiten te zitten.

Daarnaast beschikt de tuin over meerdere bergingen. Eén van de bijgebouwen is gedeeltelijk ingericht als toekomstige chill-, hobby- of muziekrimte en biedt volop mogelijkheden voor eigen invulling.

Bijzonderheden

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning.
- Op loopafstand van De Lind, winkels, horeca en NS station
- Volledig gemoderniseerd en instapklaar.
- Grotendeels voorzien van een eikenhouten vloer op de begane grond.
- Moderne woonkeuken (ca. 2018) met luxe inbouwapparatuur.
- Slaap- en badkamer op de begane grond; levensloopbestendig.
- Vier slaapkamers op de verdiepingen.
- Twee complete badkamers.
- Drie slaapkamers voorzien van airconditioning.
- 16 zonnepanelen.
- Laadpaal aanwezig.
- Verrassend diepe en zonnige achtertuin met meerdere terrassen.
- Diverse bergingen en multifunctionele hobby-/muziekrimte.

Een woning als deze komt maar zelden beschikbaar. De combinatie van karakter, ruimte, luxe afwerking, een verrassende indeling en de fantastische ligging nabij in het centrum maakt Boxtelsebaan 95 tot een bijzonder aantrekkelijk thuis. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de unieke sfeer van deze prachtige woning.





PLATTEGROND BEGANE GROND

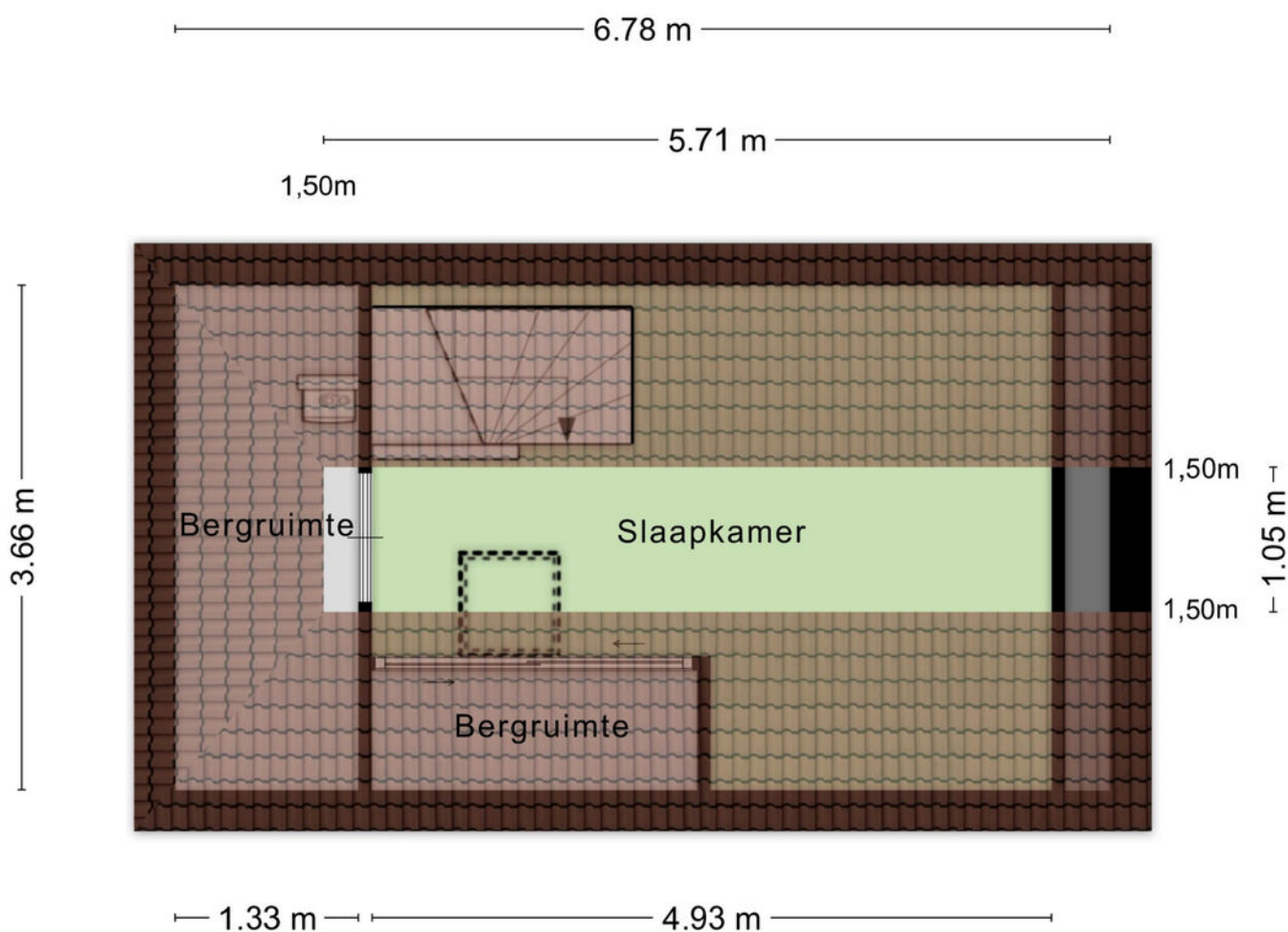


PLATTEGROND 1E VERDIEPING



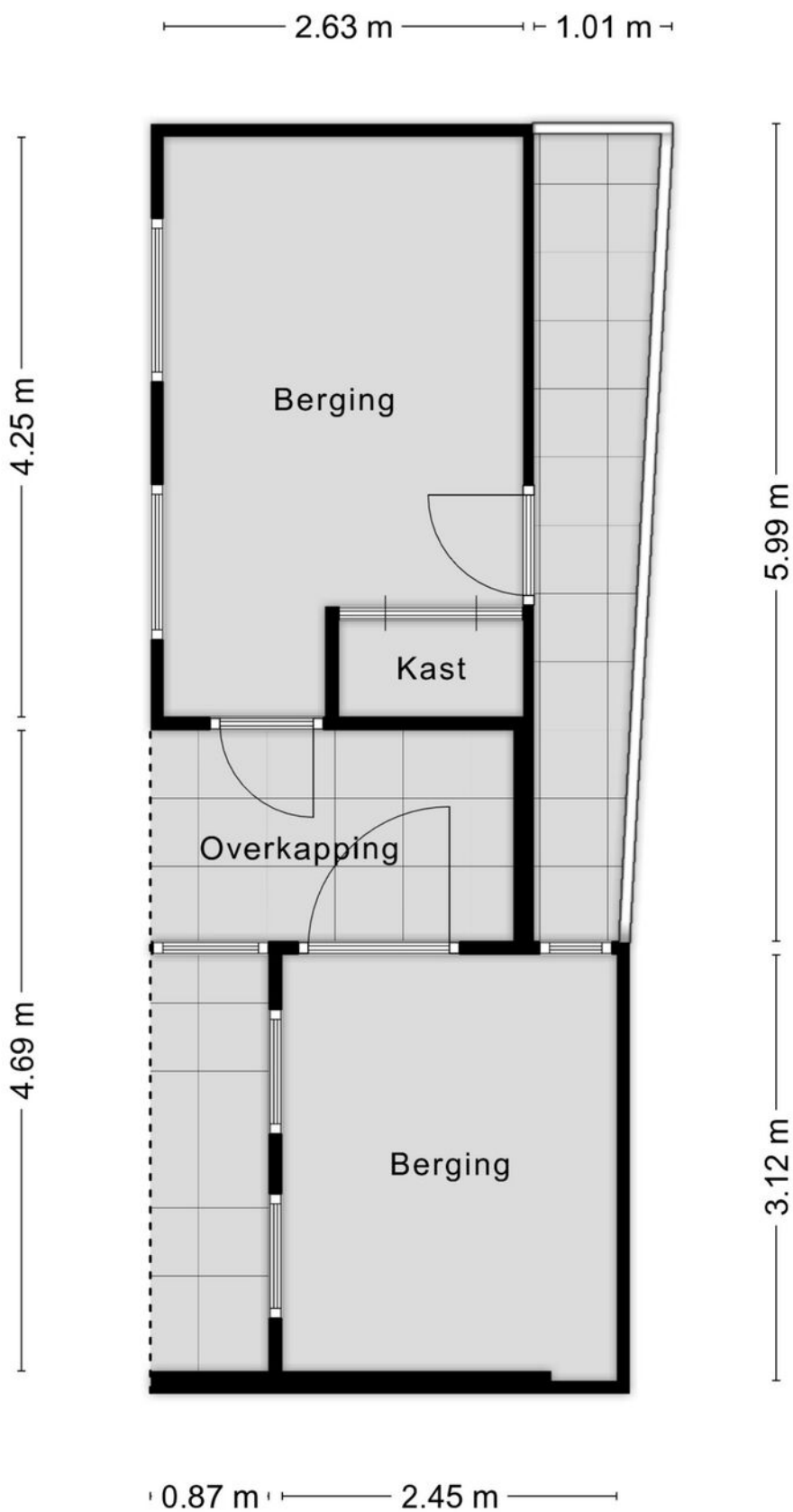
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2E VERDIEPING

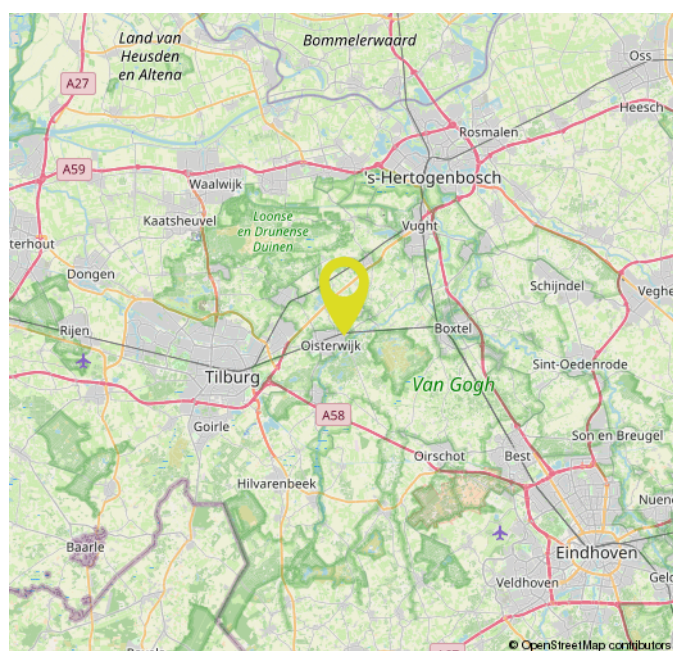
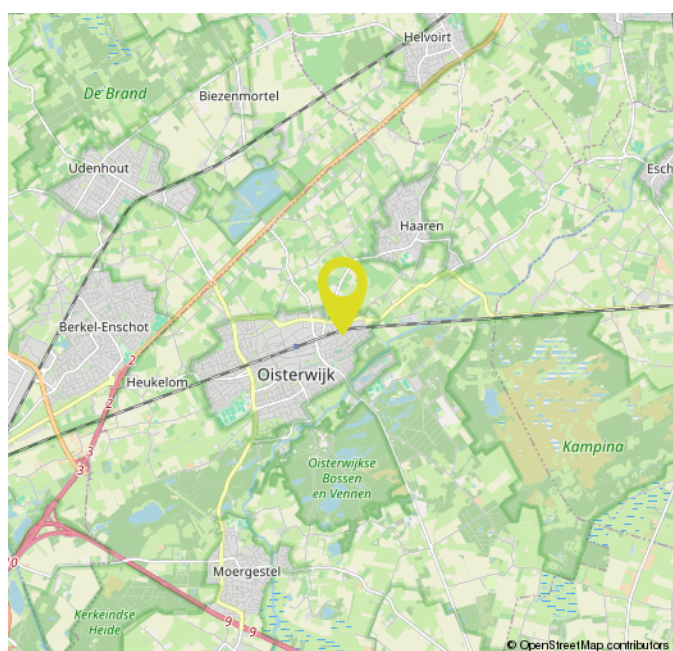
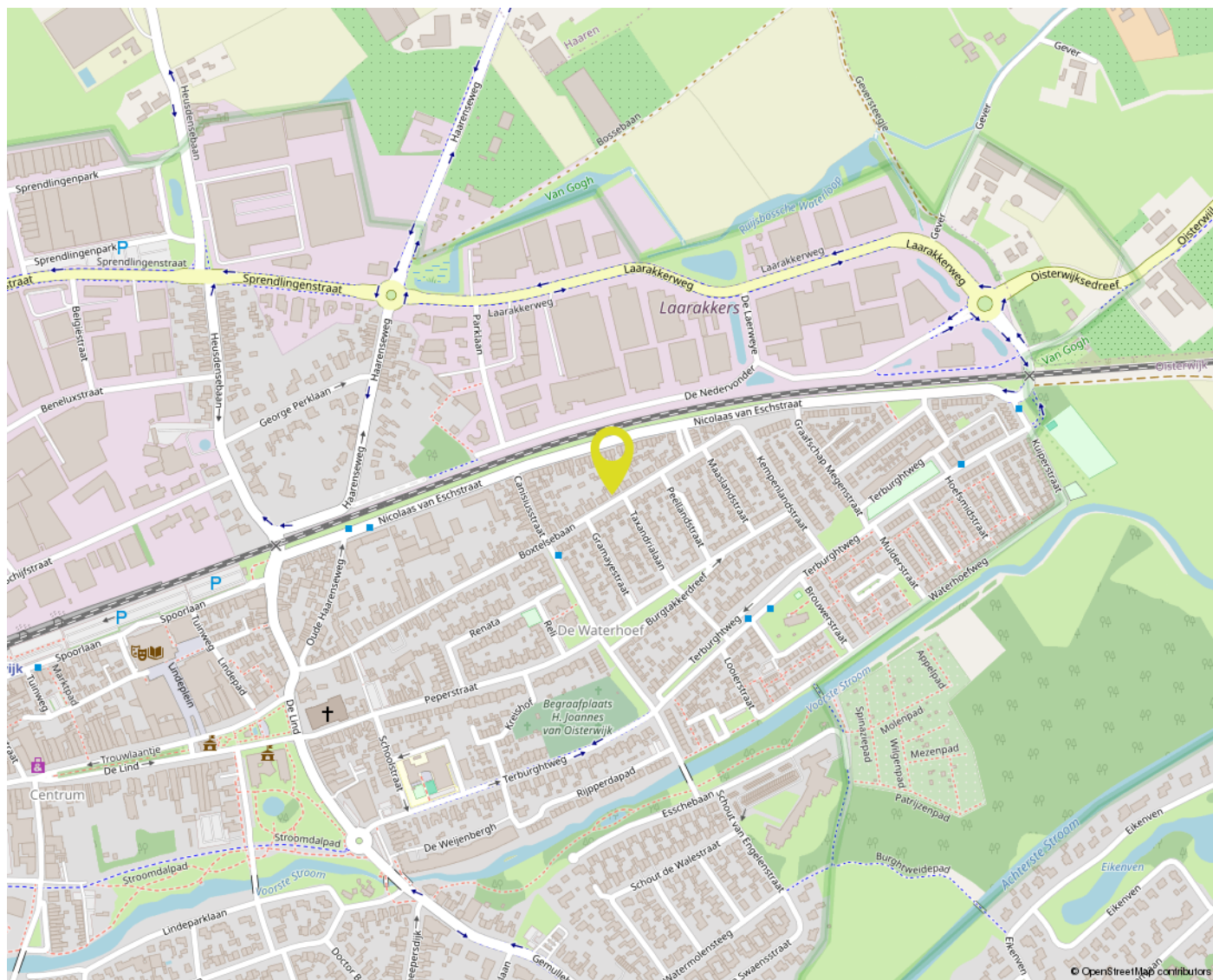


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BERGING



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, vóórdát 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 (mondelijke) 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

RHIJNKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

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