



# leuke 2-kapper!

**OISTERWIJK**, Prinses Irenestraat 3

Vraagprijs € 395.000,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1950
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	343 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	84 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	268 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	26 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energie label:	D

# Omschrijving

**Een woning met 2 gezichten, dat mogen we wel stellen.**

**Enerzijds is deze woning zeer recent verbouwd met een compleet nieuw dak, isolatie en gedeeltelijk nieuwe kozijnen.**

**Anderzijds verdient de woning intern nog afwerking en modernisering.**

**Maar, een prima basis dus om op voort te borduren en ons lijkt deze woning een buitenkans gezien de prijs-kwaliteit én de grootte van het perceel alsmede de mogelijkheden!**

**Aan de breed opgezette, groenrijke Prinses Irenestraat gelegen twee-onder-een kapwoning met voortuin, eigen poort, eventuele oprit, vrij van de woning staande bergingen, binnenplaats, maar ook een riante tuin.**

**De woning betreft een voormalige huurwoning van woonstichting Leystromen.**

## **KENMERKEN:**

- De woning is gebouwd in 1950.
- De perceeloppervlakte is 268 m<sup>2</sup>.
- Woonoppervlakte is ca. 84 m<sup>2</sup> (excl. zolder) (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- De inhoud bedraagt ca. 343 m<sup>3</sup> (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- Verwarming en warm water worden geleverd via een Remeha Avanta HR combi.
- De woning is volledig v.v. dubbel glas, deels HR+ glas uit 2016 en boven zelfs deels uit 2024 met vernieuwde, kunststof dakkapellen.
- Hoofddak is in 2024 volledig vernieuwd, geïsoleerd en v.v. nieuwe pannen.
- Energielabel is een D label en is geldig tot 07-07-2035.
- Bouwtechnisch inspectierapport aanwezig ter inzage.
- Er geldt bij deze woning een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod.

**INDELING:****BEGANE GROND (betonnen vloer):**

Via de voortuin is de entree van de woning te bereiken.

In de hal is de trap naar de 1e verdieping.

Links is er toegang tot de woonkamer, rechts is er toegang tot de woonkeuken.

De woonkamer heeft een schouw met open haard en is afgewerkt met een kale, betonnen vloer, pleisterwerk wanden en balken plafond met houtwolcement platen.

De riante woonkeuken met vaste kast is v.v. een keurige, maar eenvoudige opstelling met spoelbak. Vanuit de keuken is er toegang tot een tussenruimte met daar toegang tot een kelder onder de trap, het deels betegelde toilet met wandcloset en fontein en toegang tot een riante bijkeuken.

In de bijkeuken is de CV-opstelling, aansluiting t.b.v. de wasapparatuur, deur naar de achtertuin en een luik naar een bergzolder boven de bijkeuken.

**BUITENLEVEN:**

Riante voortuin, pad naast de woning met beplanting en daar toegang tot de achtertuin en de binnenplaats.

Het pad zou plantvrij gemaakt kunnen worden, waardoor er een inrit mogelijk is.

De voormalige bewoner heeft een afgescheiden binnenplaats gerealiseerd met daar toegang tot een berging.

Rond de binnenplaats ligt de achtertuin met toegang tot een 2e berging.

Verwijderen van de afscheidingen in de binnenplaats en de bergingen zorgt voor een gehele en riante achtertuin.

### **1e VERDIEPING (betonnen vloer):**

L-vormige overloop met klein niveauverschil en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn allen v.v. kale, stenen vloeren, pleisterwerk en behang wanden en balken plafonds. Alle kamers hebben een vaste kast.

De kleine doch keurige badkamer is deels betegeld, heeft een inloopdouche, wandcloset en fontein.

De 1e verdieping heeft aan de voor- en achterzijde een dakkapel met nieuwe kunststof kozijnen.

### **2e VERDIEPING (houten vloer):**

De vliering / zolder is via een vlizotrap te bereiken.

De zolder is beplankt en te gebruiken als bergzolder.

### **ALGEMEEN:**

In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule, asbestclausule en niet zelfbewoningsclausule opgenomen, evenals een antispeculatiebeding en een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod. Er kan door koper een keuze gemaakt worden uit een aantal door woonstichting Leystromen voorgestelde notarissen.

\* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Peeters-Bouckaert Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

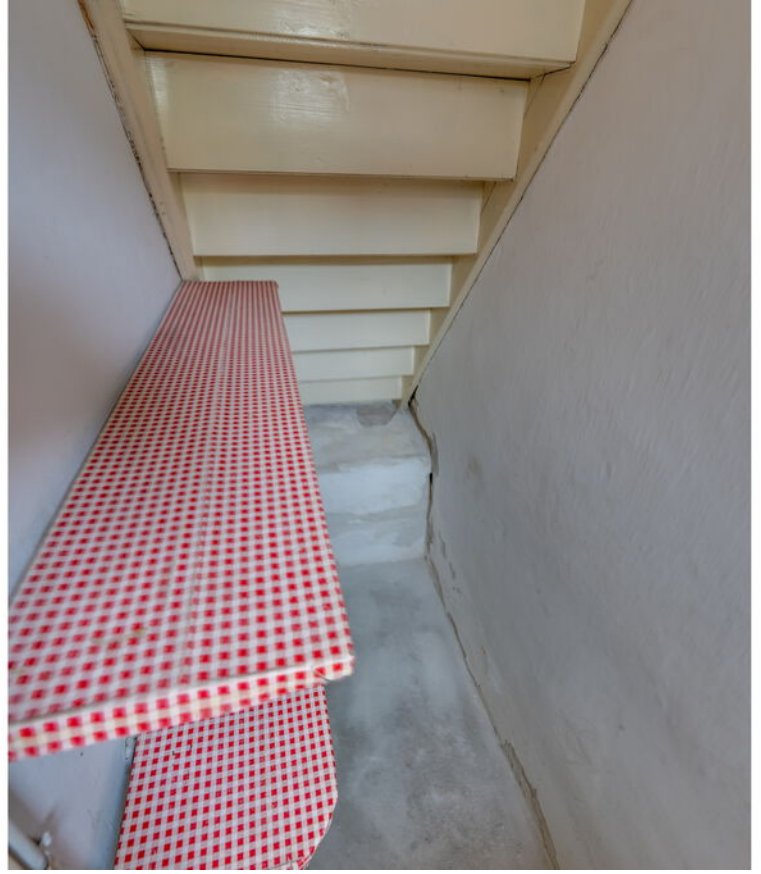














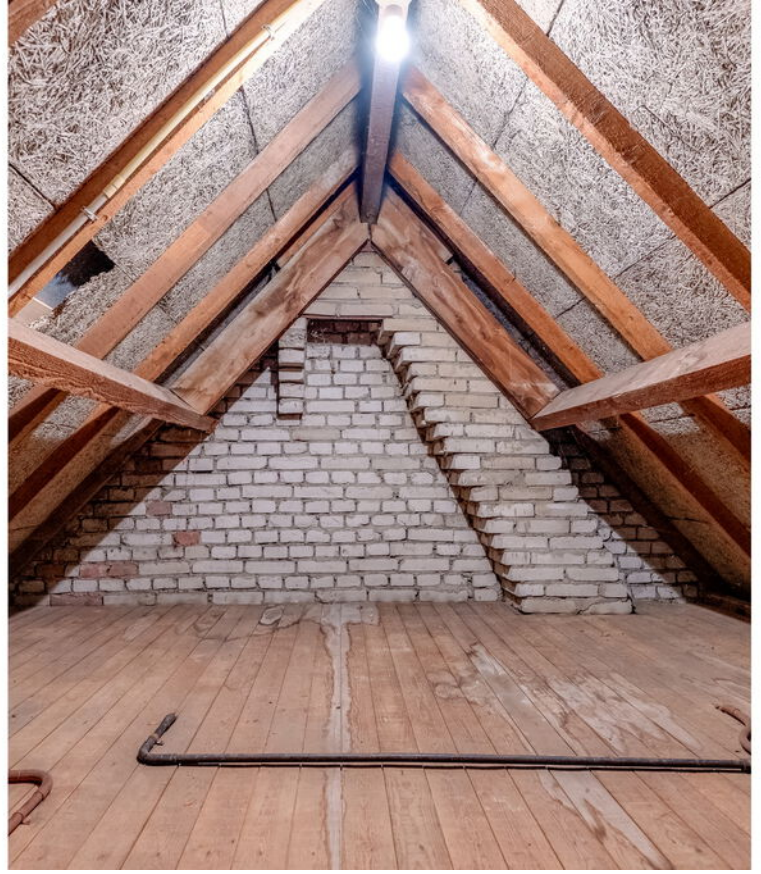




















# Vergroot je kans op succes!

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.



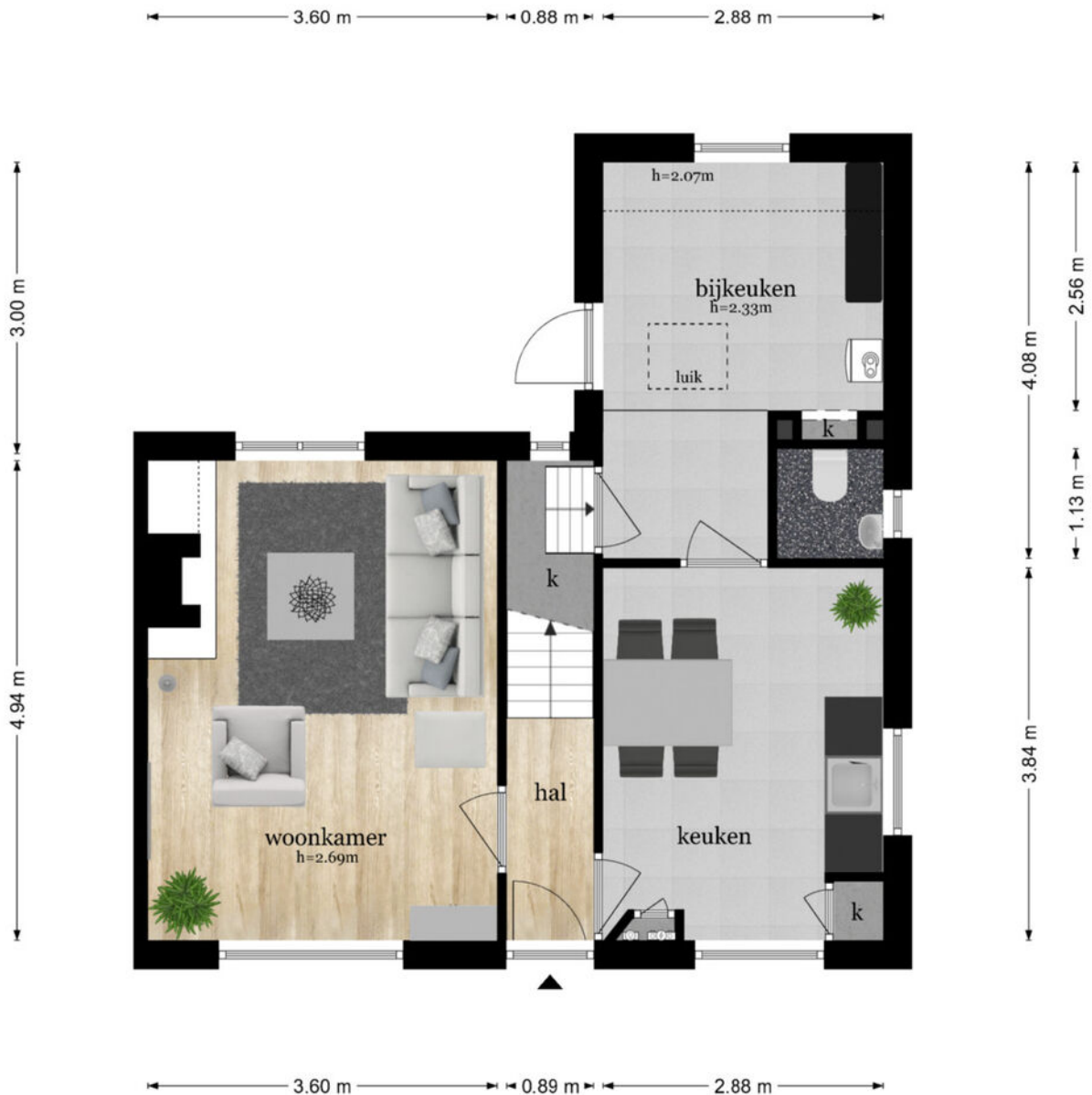
## **EXACT GEMETEN**



Volgens branchebrede  
meetinstructie  
NEN2580

# Plattegrond

## Prinses Irenestraat 3 - Oisterwijk Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



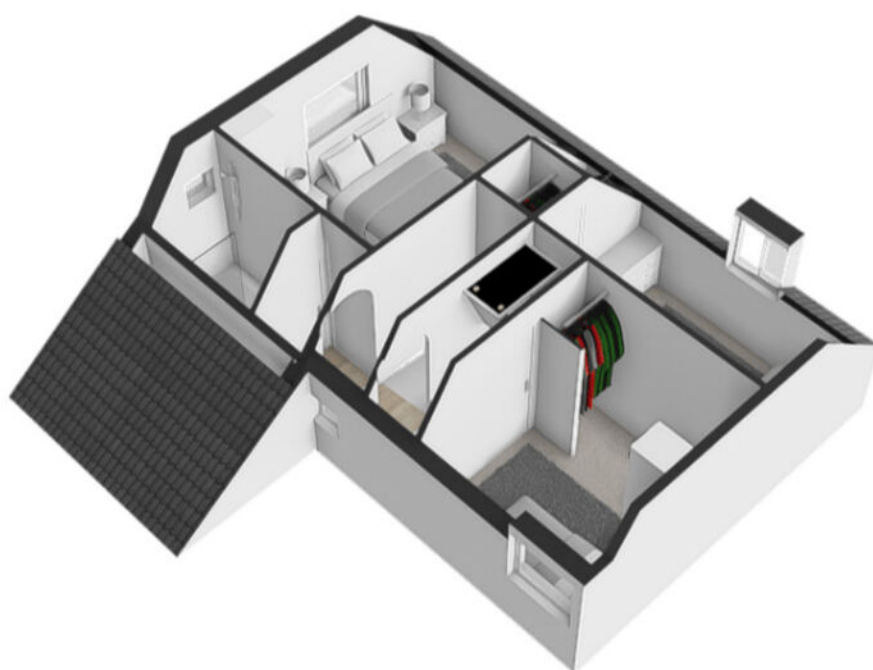
# Plattegrond

## Prinses Irenestraat 3 - Oosterwijk Eerste Verdieping

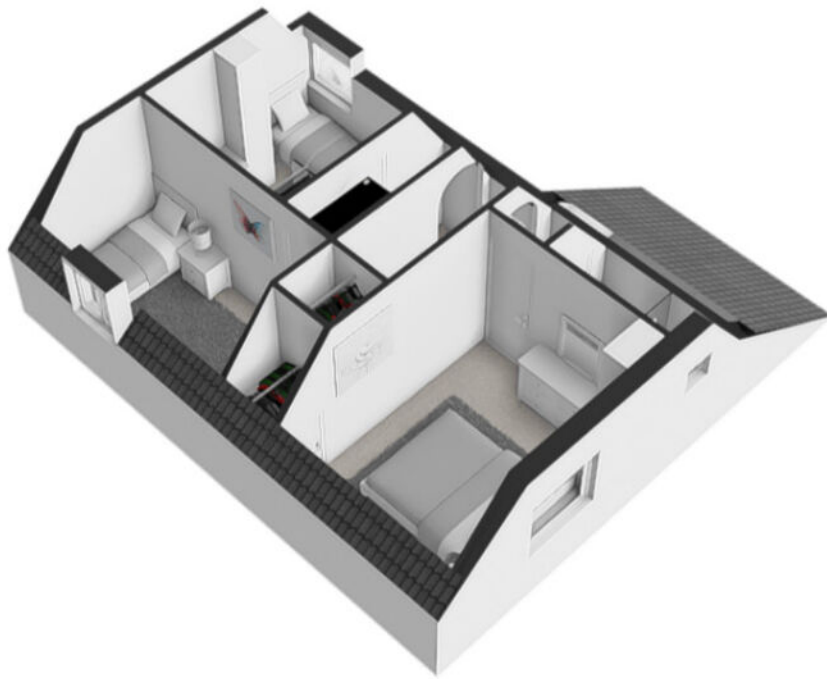


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

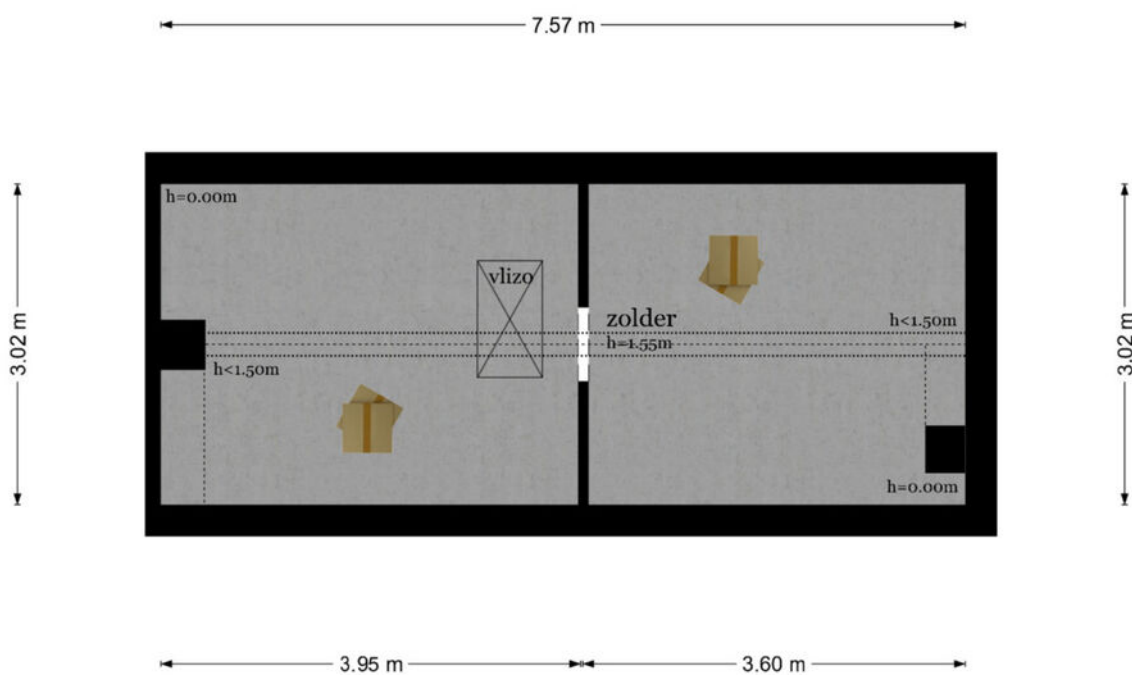


# Plattegrond



# Plattegrond

## Prinses Irenestraat 3 - Oisterwijk Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

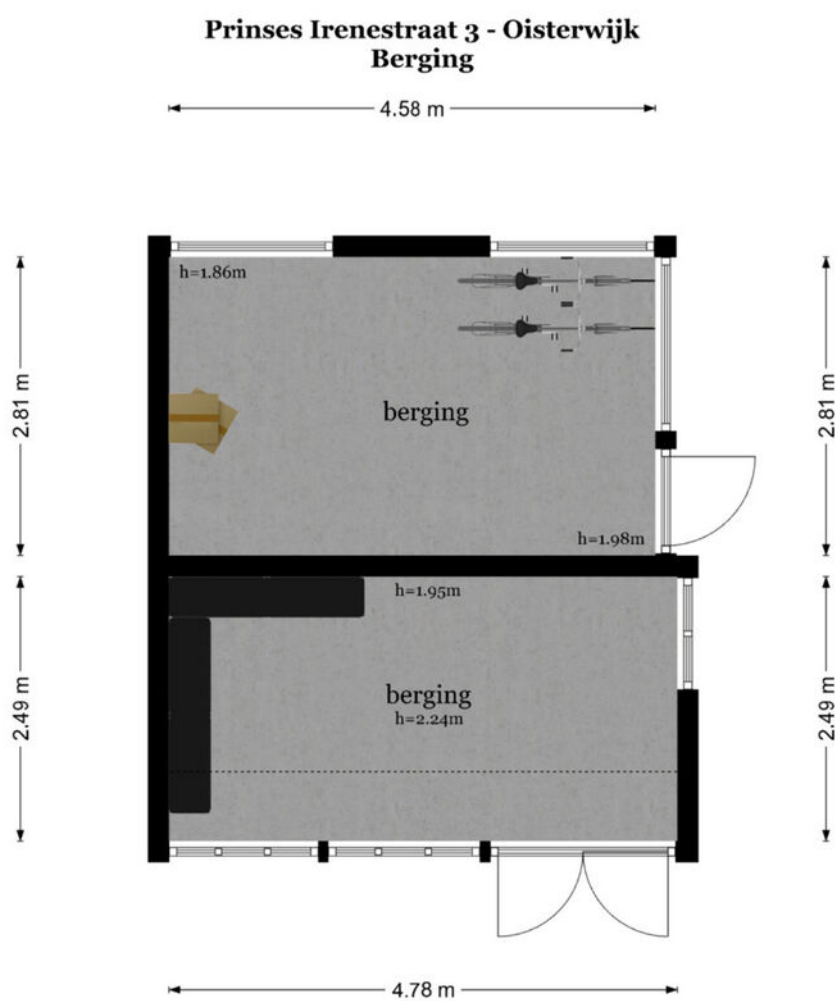
# Plattegrond



# Plattegrond

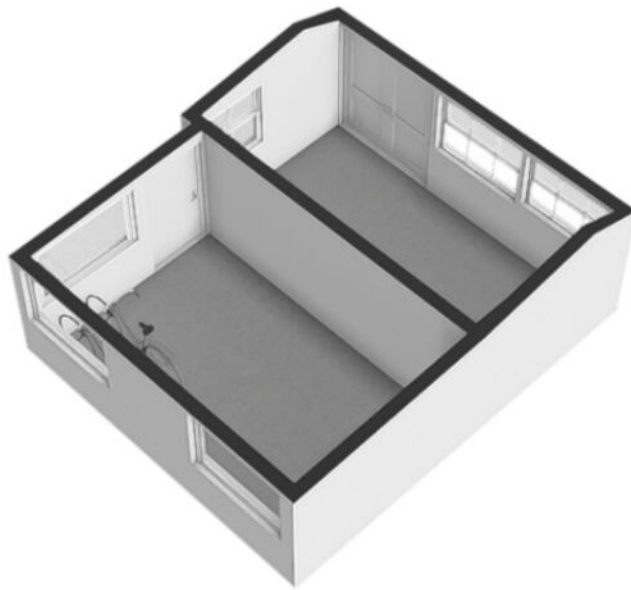


# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd vóór professionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.albertman.nl

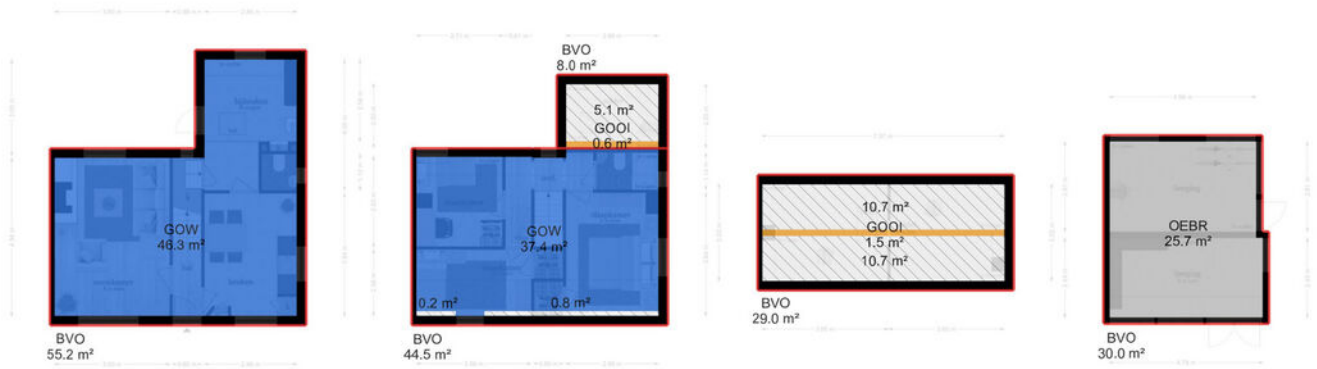
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



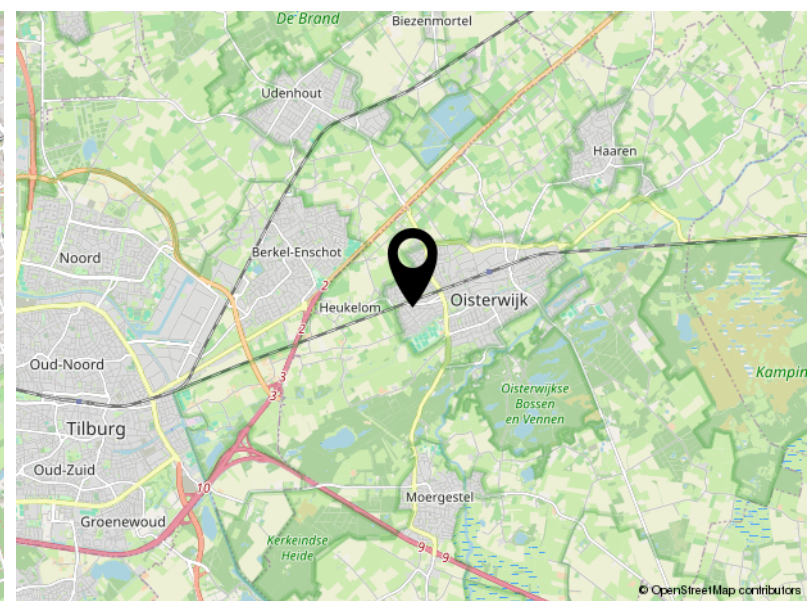
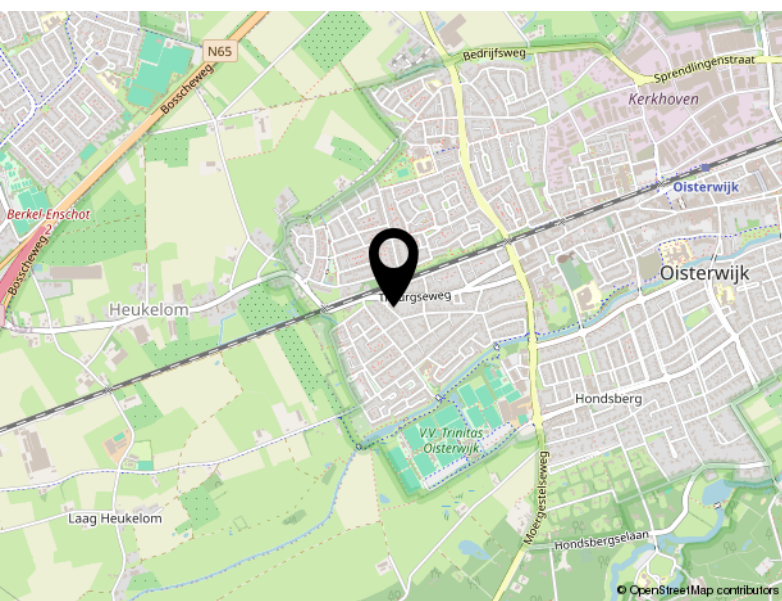
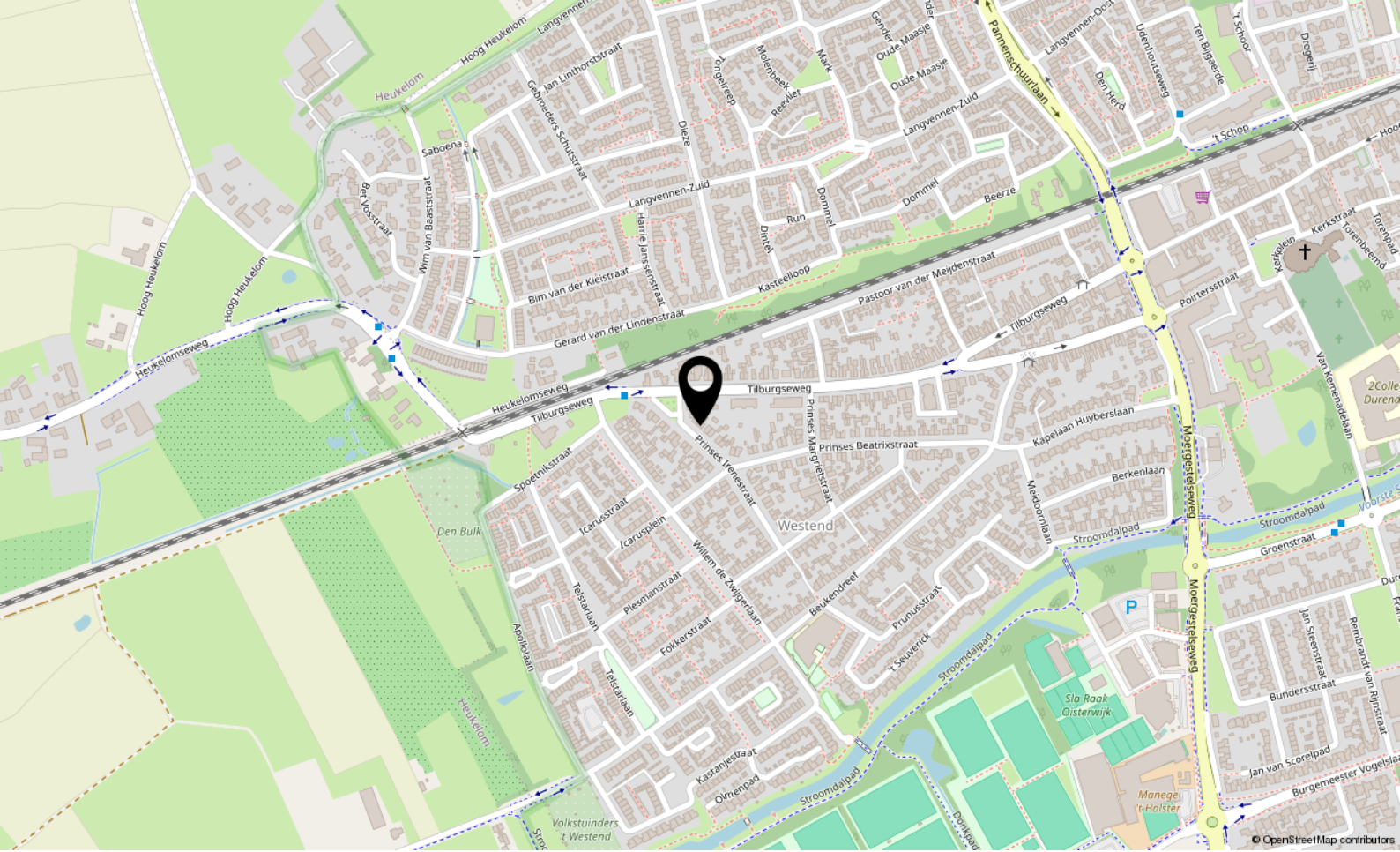
# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PUK



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oisterwijk	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie A Perceel 7026	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 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

PRINSES IRENESTRAAT 3

Oisterwijk

# **Peeters-Bouckaert Makelaars:** **Persoonlijk Beter!**

Peeters-Bouckaert Makelaars is een kantoor met medewerkers die beschikken over een ruime schat aan ervaring in de makelaardij.

Met louter ervaren en gediplomeerde NVM-makelaars-taxateurs bestrijken wij vanuit onze vestigingen in Tilburg en Udenhout een riant werkgebied.

Kenmerkend voor onze organisatie is de persoonlijke betrokkenheid en toewijding van onze medewerkers. Met een, op elkaar, ingespeeld team maken wij uw woonwensen waar!

## **Onze diensten:**

Onze specialiteiten liggen bij bemiddeling voor:

- Het verkopen van woningen.  
Bel of mail ons voor een gratis waardebeoordeling of verkoopadvies.  
013-5114888 of [www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl)
- Het aankopen van een woning.  
Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.  
013-5114888 of [www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl)
- Het taxeren van woningen.
- Het adviseren bij hypotheek.

Voor uitgebreide informatie over al onze diensten of voor ons actuele aanbod kunt u ook een kijkje nemen op onze website [www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl).

Wij nodigen u van harte uit op één van onze kantoren of komen persoonlijk bij u thuis. Peeters-Bouckaert Makelaars is u graag van dienst.

# **Informatie voor de aspirant-koper**

## **Bezichtiging**

Om een volledige indruk van een woning te krijgen is een bezichtiging natuurlijk onontbeerlijk. Indien u dit wenst, maken wij hiervoor graag een afspraak met u.

## **Uw reactie**

Wij stellen het bijzonder op prijs wanneer u enige tijd na de bezichtiging ons op de hoogte stelt van de bevindingen, zodat wij onze verkoper kunnen informeren. Zij hebben u immers gastvrij ontvangen en ook voor een verkoper is het een spannende tijd.

## **Onderzoeksplicht**

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, eventueel het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## **Bevestiging geaccepteerd bod**

Bij de makelaar, die bemiddelend optreedt namens de verkoper, dient u in een eventueel bod (bij voorkeur via Move.nl) de volgende zaken aan te geven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Let op; als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, u dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering kunt u uitstekend terecht bij onze hypotheekadviseurs. Dit advies is geheel vrijblijvend. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

***Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.***

## **Waarborgsom/bankgarantie**

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag, groot 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## **Koopovereenkomst**

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Peeters-Bouckaert Makelaars volgens de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal binnen 5 werkdagen door partijen worden ondertekend, tenzij anders wordt afgesproken.

## **Drie dagen bedenktijd**

Wat houdt dat in?

Hoofdpijnen:

- Een consument die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen in geval de koopovereenkomst een woonruimte voor eigen gebruik betreft en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.
- De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.
- De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

## **Asbestclausule**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, een asbestclausule opgenomen worden.

## **Verantwoording**

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij, in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot onze makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Hij/zij neemt graag de tijd voor u!

## **Tenslotte**

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure.

### **Udenhout/Berkel-Enschot**

Slimstraat 24b  
5071 EK Udenhout  
013 – 511 48 88  
info@p-bmakelaars.nl

### **Tilburg**

Moerdijkerf 7  
5045 JR Tilburg  
013 – 511 48 88  
info@p-bmakelaars.nl



Slimstraat 24 B  
5071 EK Udenhout

013-5114888  
info@p-bmakelaars.nl  
www.p-bmakelaars.nl