

Te koop

Gemullehoekenweg 33 te Oisterwijk

**Tegen het dorpscentrum gelegen karakteristieke
twee-onder-een-kap erkerwoning met luxe bijgebouw en
parkeerplaats.**



Vraagprijs: € 630.000,-- k.k.

Kenmerken

Objectgegevens

– Soort woning	Eengezinswoning
– Type woning	2-onder-1 kap woning
– Bouwvorm	Bestaande bouw
– Bouwjaar	1928
– Bestemming	Woonbestemming
– Huidig gebruik	Woonruimte

Aantallen en maten

– Aantal kamers	5
– Aantal slaapkamers	3
– Volume	Circa 460 m ³
– Perceelsoppervlakte	257 m ²
– Gebruiksoppervlakte woonfunctie	Circa 123 m ²
– Oppervlakte woonkamer	Circa 30 m ²
– Oppervlakte externe berging (tuinkamer – berging)	Circa 23 m ²

Tuin gegevens

– Tuin	Achters tuin, voortuin.
– Diepte achters tuin	Circa 15 meter
– Breedte achters tuin	Circa 7,4 meter
– Oppervlakte achters tuin	Circa 70 m ²
– Ligging achters tuin	Oost

Energie label

– Energielabel	C
– Geldig tot	28 mei 2036

Omschrijving en foto's

Tegen het dorpscentrum gelegen karakteristieke twee-onder-een-kap woning met een privacybiedende achtertuin, luxe vrijstaand bijgebouw met tuinkamer, berging, overdekte achterom, alsmede een parkeerplaats op het achterste gedeelte van het perceel.



Modern wooncomfort gaat hier hand in hand met een karakteristieke uitstraling. Die uitstraling dankt de woning mede aan het mansarde schilddak met grote overstekken. Deze dakvorm zorgt voor verrassend veel ruimte op de verdiepingen, meer dan de buitenzijde doet vermoeden.

De erker met markiezen en de iets terugliggende entree met aan weerskanten ronde zuilen maken het plaatje compleet.



Sinds de aankoop in 2006 hebben de huidige eigenaren de woning grondig gerenoveerd, gemoderniseerd en met zorg onderhouden, met behoud van de karakteristieke details.

Ligging:

De woning staat aan een verkeersluwe parallelweg van de Gemullehoekenweg, op de hoek met de Terburghtweg. Aan de voorzijde bevinden zich parkeerhavens en geniet je van uitzicht op het Lindepark.



Binnen enkele minuten wandel je naar De Lind, het hart van het bruisende dorpscentrum met een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, gezellige terrassen en restaurants.



Supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station bevinden zich binnen handbereik.

Daarnaast wordt de natuurliefhebber hier op zijn wenken bediend. De uitgestrekte Oisterwijkse bossen en vennen liggen namelijk ook op korte afstand van deze woning.

Indeling:

Begane grond:

Via de overdekte entree kom je binnen in de representatieve hal die direct een goede indruk geeft van de sfeer en het afwerkingsniveau van de woning.



Meterkast met in 2006 vernieuwde groepenkast. Onder de stijlvolle trapopgang bevindt zich de toegang tot een praktische provisiekelder.



De hal biedt verder toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.



De sfeervolle woonkamer beschikt over een erker aan de voorzijde, tuindeuren naar de achtertuin en een gashaard.





De vloer van de woonkamer is afgewerkt met eikenhouten vloerdelen.



De woonkamer heeft een directe verbinding met de keuken, die aan de achterzijde van de woning ligt.



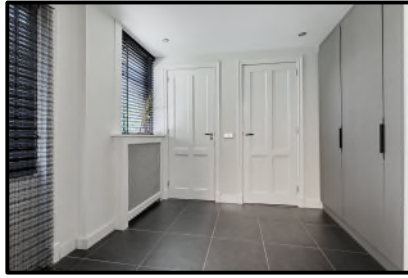
De moderne en uitgebreide keukeninrichting bestaat uit twee delen.



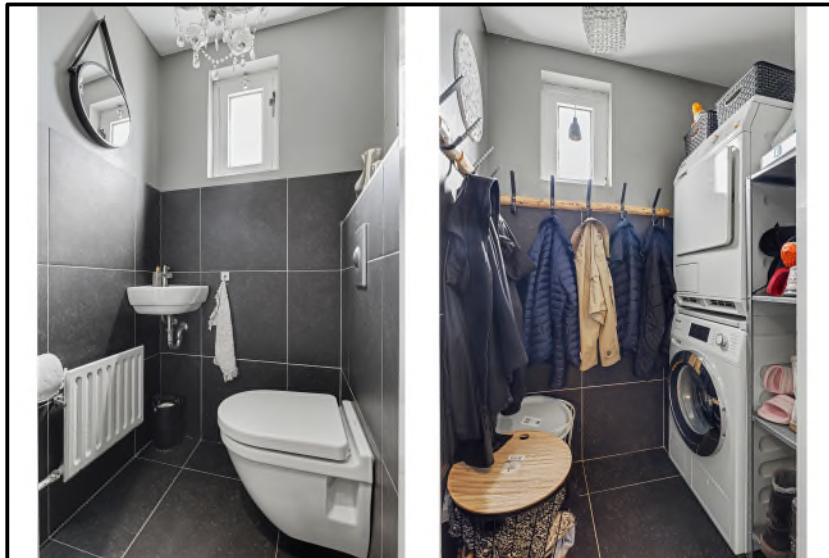
Enerzijds tegen de wand een aanrecht met natuurstenen blad, lades, 5-pits inductie kookplaat, rvs afzuigkap, grote koelkast, koffiemachine en combi oven-magnetron.



Aan de andere zijde een spoeliland met 1,5 rvs spoelbak, vaatwasser, lades, kasten en een soortgelijk natuurstenen blad.



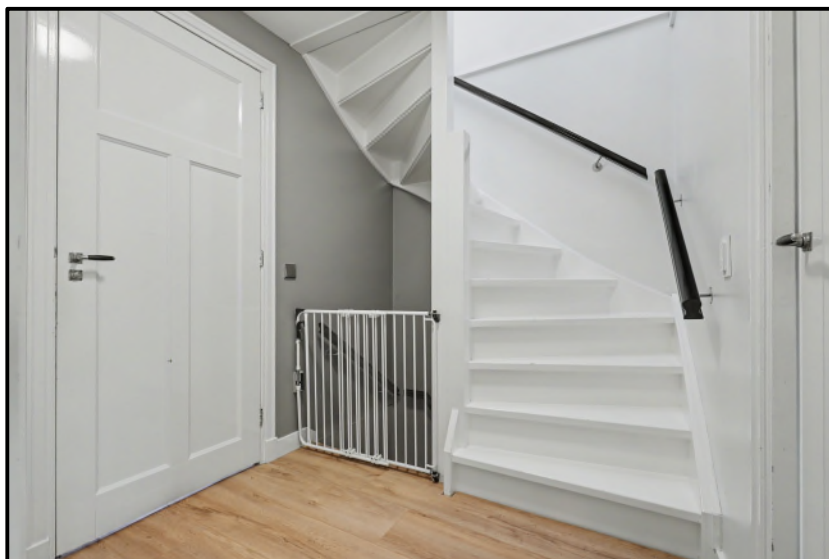
Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met vaste kastenwand, loopdeur naar de achtertuin en vlizotrap naar de ruime bergzolder.



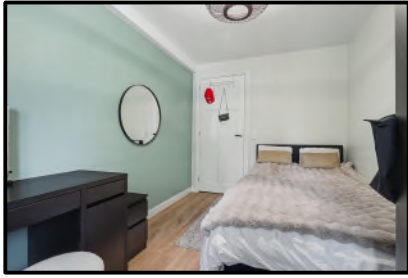
Toilet met hangcloset en fontein.

Bergruimte met aansluitingen voor wasapparatuur.

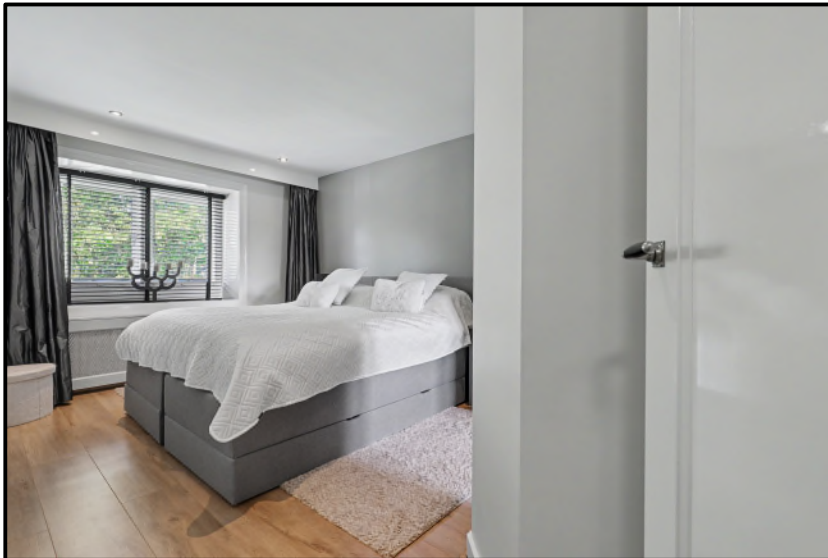
1^e verdieping:



Overloop met vaste trap naar de 2^e verdieping.



Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers, die beide zijn voorzien van een dakkapel.



Aansluitend aan de master bedroom een walk-in-closet aan de achterzijde met eveneens een dakkapel.



De badkamer ligt ook aan de achterzijde en is voorzien van een dakraam.



Deze is verder modern ingericht met een hangtoilet, wastafelmeubel met dubbele waskommen en inloopdouche met zowel een hand- als stortdouche.



2^e verdieping:



Slaapkamer met dakkapel en opstelling van de combi cv-ketel (Remeha, bouwjaar 2023).





Algemeen ten aanzien van de woning:

- Goed onderhouden;
- Ramen, deuren en kozijnen zijn van hout en nagenoeg volledig voorzien van dubbel glas (deels HR++);
- Voorzien van 12 zonnepanelen (op het bijgebouw geplaatst);
- Energielabel C.

Bijgebouw en buitengebeuren:



Achter in de tuin staat over de volle breedte een luxe houten bijgebouw, bestaande uit drie delen.



Ten eerste een gezellige tuinkamer met glazen schuifdeuren, die aan de voorzijde volledig kunnen worden geopend of afgesloten.



In het midden een ruime berging (circa 10m²) en daarnaast nog een overdekte achterom.



Via deze achterom kom je op het achterste deel van het perceel waar een parkeerplaats is gesitueerd.



De achtertuin is verder netjes ingericht met een terras, looppaden, kunstgras en hagen.



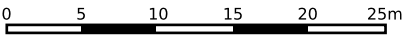
De voortuin is van de straat afgescheiden met hagen en is voorzien van looppaden en een border met sierboom en beplanting.



Kadastrale kaart

(zie volgende pagina)

De woning is gelegen op het perceel met nummer 2850, groot 257 m².



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oisterwijk

B

2850

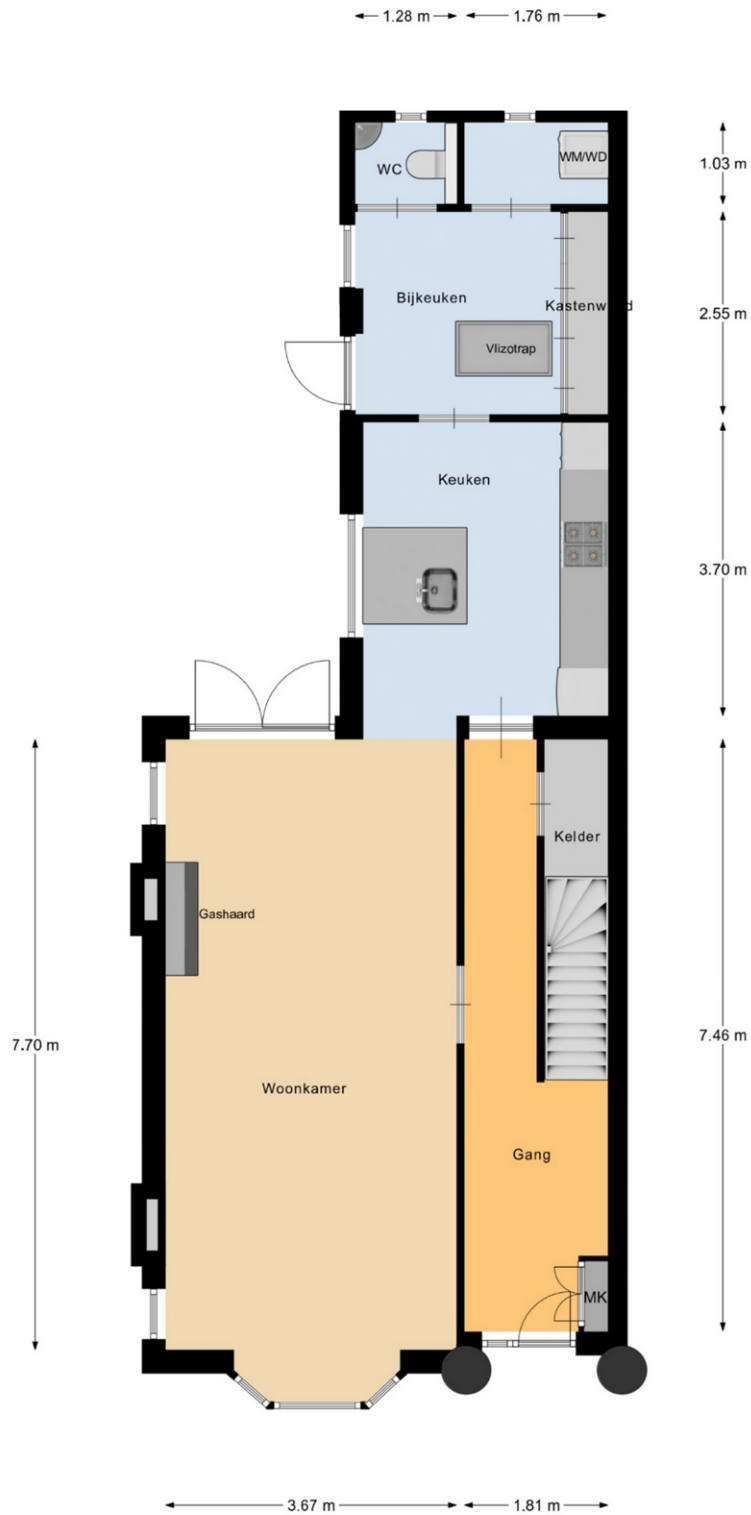
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

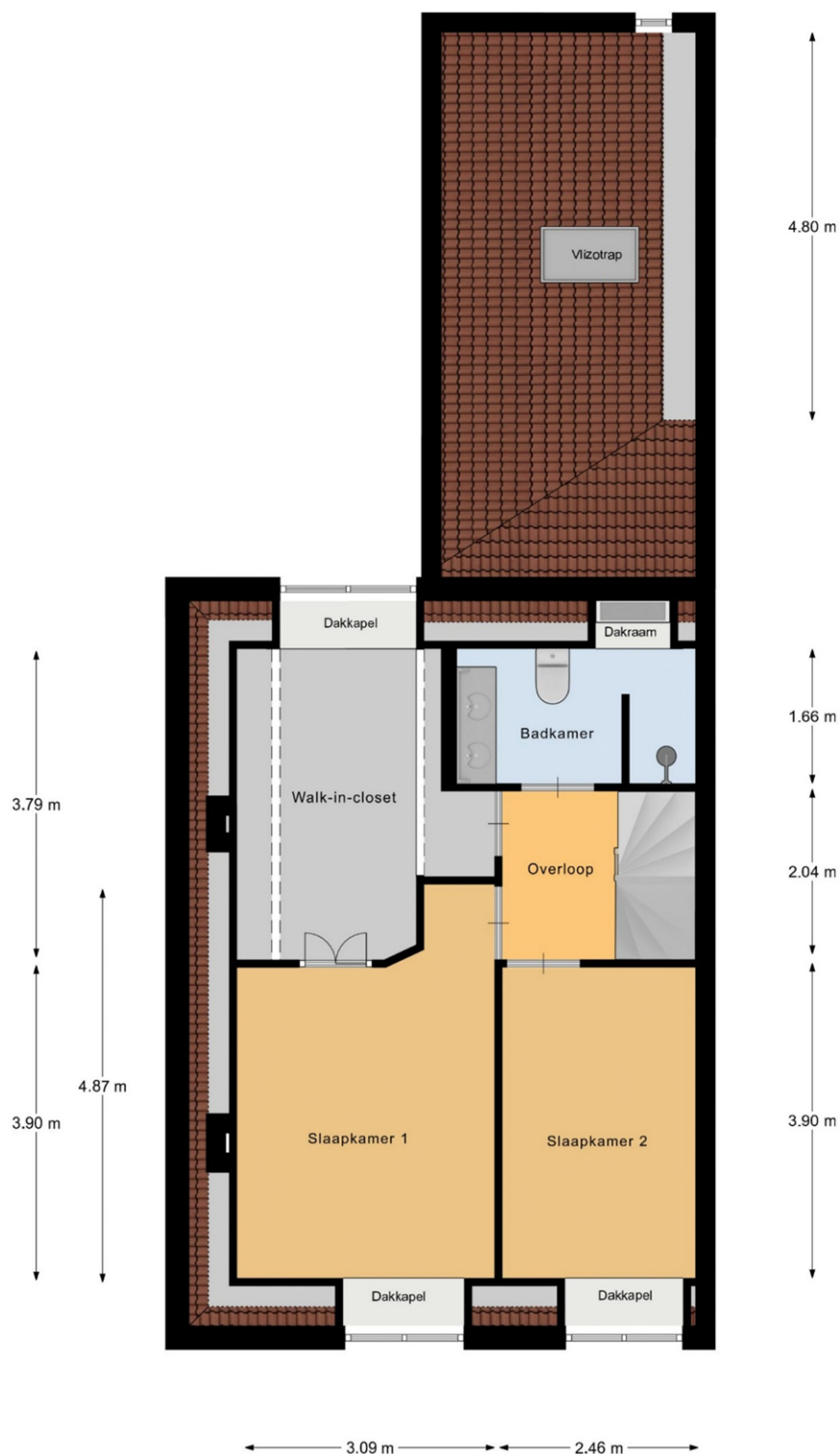


Plattegronden

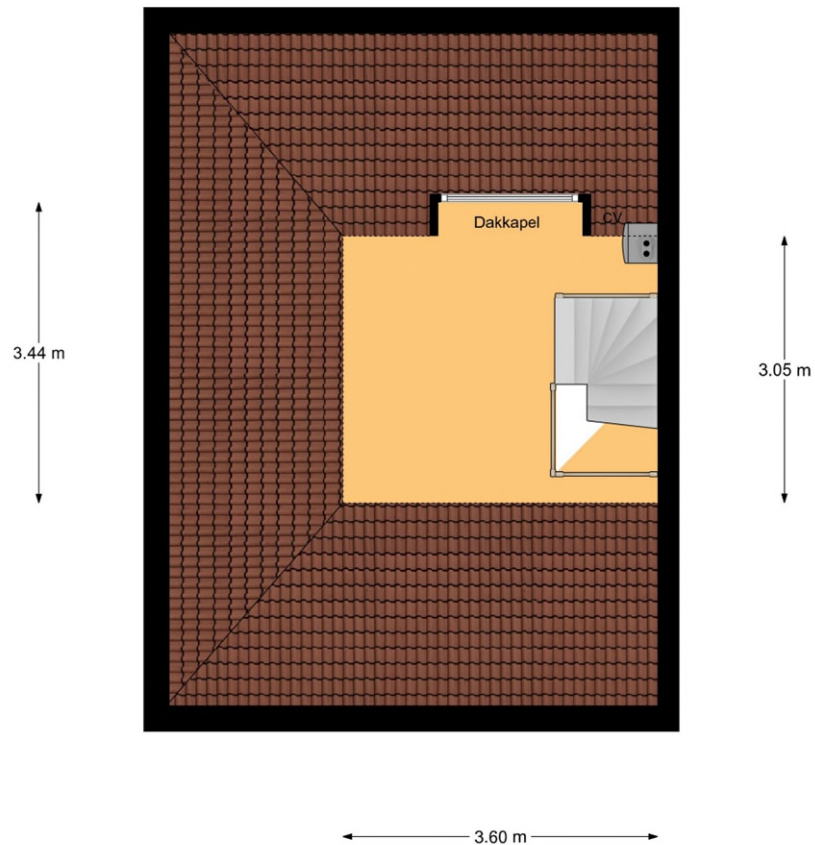
(zie volgende pagina's)



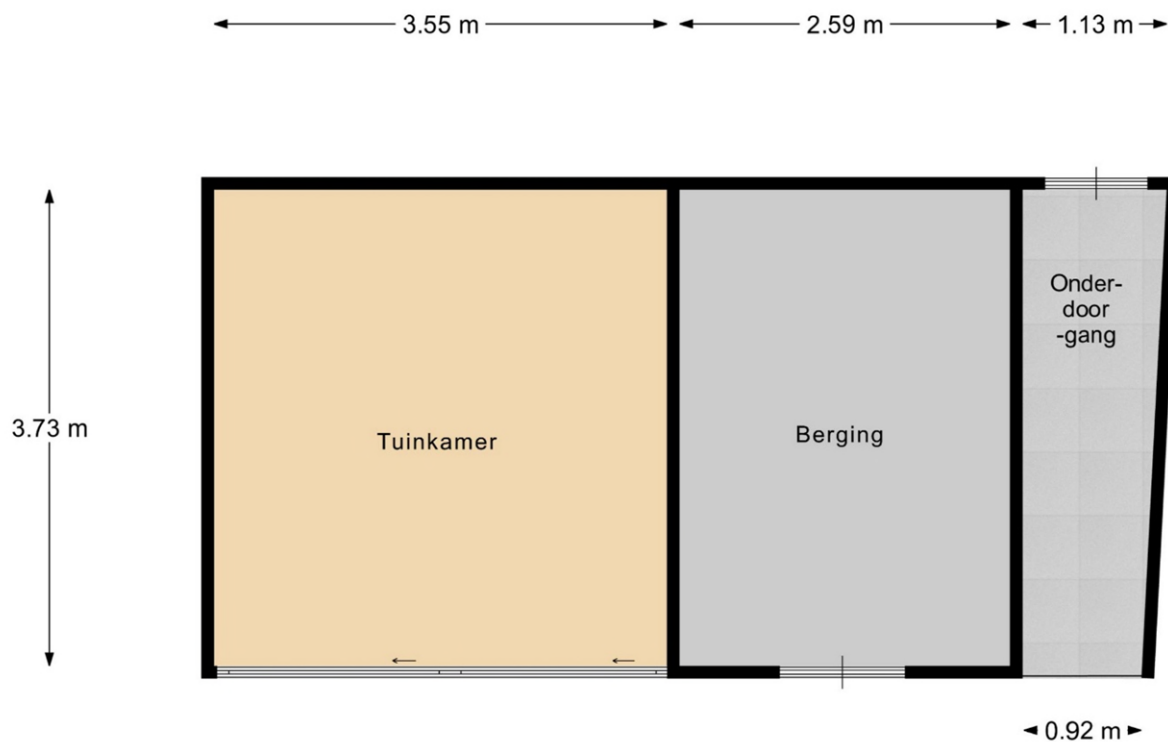
Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Bijgebouw



Perceeloverzicht

ALGEMENE INFORMATIE

Brochure

Deze brochure is in alle nauwkeurigheid samengesteld met de aan ons ter beschikking gestelde informatie. Deze is bedoeld om een indruk te geven van de woning. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Deze informatie is dan ook niet als aanbod bedoeld.

Onderzoeksplicht

Bij het aankopen van een woning heeft u als koper een onderzoeksplicht. Als u begeleiding wenst kunt u hiervoor een eigen (NVM) makelaar inschakelen.

Na de bezichtiging

Wij zouden het erg op prijs stellen als u na de bezichtiging uw bevinden aan ons kenbaar wilt maken. Zo kunnen wij de verkoper op de hoogte houden.

Het doen van een bod

Bij het doen van een bod is niet alleen het bedrag belangrijk, maar ook:

- datum van aanvaarding (op welke datum moet de eigendomsoverdracht plaatsvinden);
- lijst van zaken (welke zaken kunnen worden overgenomen en welke gaan mee);
- ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld voor financiering of bouwkundige keuring).

Koopovereenkomst

Voor het opstellen van de koopovereenkomst maken wij gebruik van het meest recente model van de koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning, welke is vastgesteld door de NVM, VastgoedPRO, VBO makelaar, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom

Om de zekerheid te hebben dat de koper zich aan de in de koopovereenkomst vastgestelde verplichtingen houdt wordt een artikel opgenomen dat de koper verplicht binnen een bepaalde tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. In plaats van de waarborgsom kan ook een bankgarantie worden afgegeven. Het bedrag bedraagt 10% van de koopsom.

Ontbindende voorwaarden

Wij gaan er vanuit dat u uzelf al heeft laten voorlichten over uw financiële mogelijkheden voordat u een bod doet. Ook gaan wij er vanuit dat u heeft nagedacht over het feit of u een bouwkundige keuring wilt laten uitvoeren. Indien u voor één van deze aspecten of voor beide een ontbindende voorwaarde wilt laten opnemen in de koopovereenkomst vragen wij u dit tijdens het onderhandelingstraject kenbaar te maken.

Aansprakelijkheid

Al onze informatie is geheel vrijblijvend, tenzij anders vermeld. Onze diensten worden verleend conform de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM (bekend bij de Sociaal-Economische Raad (SER) en de Stichting Geschillencommissie voor Consumentenzaken). Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

Privacy

Makelaardij Bertens hecht veel waarde aan de bescherming van uw persoonsgegevens. Door middel van onze privacyverklaring willen wij heldere en transparante informatie geven over hoe wij omgaan met persoonsgegevens. In deze verklaring wordt ook uitgelegd welke gegevens aan NVM worden verstrekt en wat NVM met deze gegevens doet. Onze privacyverklaring is in te zien via onze website of desgevraagd zullen wij deze aan u toesturen.

Wilt u uw eigen woning verkopen?

Hiervoor bent u bij Makelaardij Bertens aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op. Wij zijn graag bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Uw persoonlijke NVM huizenspecialist

Makelaardij Bertens is een makelaarskantoor wat al ruim 45 jaar de regionale markt bedient, eerst jarenlang vanuit Berkel-Enschot en inmiddels alweer een tijd vanuit Loon op Zand. Doordat ons kantoor redelijk klein van omvang is blijft het contact met u persoonlijk, flexibel en de communicatielijnen kort. Zowel bij de aankoop, verkoop als taxatie van uw huis kunnen wij u bijstaan. Met een zeer grote kennis van de regionale markt helpt onze onafhankelijke, betrouwbare NVM makelaar u graag verder.



Gildeweg 79
5175 SR LOON OP ZAND
T 013-533 33 37
E info@makelaardijbertens.nl
I www.makelaardijbertens.nl

Lid van de Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging
van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.



Ingeschreven in het register van de Stichting Vastgoedcert



vastgoedcert

Ingeschreven in het Nederlands Register voor Vastgoedtaxateurs



Aangesloten bij het Nederlands Woning Waarde Instituut

