



Oude Haareneweg 17, 5061 VH Oisterwijk

Vraagprijs € 679.000,00 kosten koper

Omschrijving

Oude Haareneweg 17, 5061 VH Oisterwijk

Karaktervol, compleet vernieuwd én op loopafstand van het centrum! Een warm thuis waar karakter en eigentijds wooncomfort prachtig samenkomen. Deze vrijstaande woning, geschakeld middels de garage met de bureu, ligt op loopafstand van het historische en gezellige centrum van Oisterwijk en is in 2024 met veel liefde en gevoel voor sfeer volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Het resultaat? Een verrassend ruime, instapklare woning waarin de charme van het huis fraai samengaat met het comfort en de duurzaamheid van nu.

De woning is niet alleen mooi om te zien, maar ook technisch helemaal van deze tijd. Zo is de woning compleet geïsoleerd en voorzien van onder andere 6 zonnepanelen, een warmtepomp, vloerverwarming, kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR++) en een vernieuwd dak. Dankzij de brede dakkapel over vrijwel de gehele breedte is bovendien een verrassend ruime tweede verdieping ontstaan. Dit alles resulteert in een fraai energielabel A.

Wonen op een heerlijke plek in Oisterwijk!

Hier woont u rustig en comfortabel, terwijl het bruisende dorpsleven binnen handbereik ligt. Het historische centrum van Oisterwijk, met zijn sfeervolle terrassen, restaurants en gevarieerde winkelaanbod, bevindt zich op loopafstand. Ook het centraal station is nabij en binnen enkele minuten bereikt u de uitvalswegen richting onder andere Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Liever de natuur in? Stap op de fiets en binnen 15 minuten staat u midden in de prachtige Oisterwijkse bossen en vennen, met volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

Kenmerken

Woonoppervlakte: 113 m²

Overige inpandige ruimte: 28 m²

Gebouw gebonden buitenruimte: 11 m²

Inhoud: 525 m³

Perceel: 199 m²

Bouwjaar: 1960

Energielabel: A

Begane grond - Entree: Een warm welkom

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk met hoeveel aandacht deze woning is verbouwd. De ruime entree biedt volop plaats voor een garderobe en beschikt over de meterkast. Blikvanger is de fraaie massief houten trap met zwarte spijlen en leuningen, die direct warmte en karakter aan de hal geeft. Vanuit de entree loopt u door naar de woonkamer, open keuken en zit/tuinkamer. Over de gehele begane grond ligt een warme PVC-vloer in visgraatmotief. De vloer combineert de sfeervolle uitstraling van hout met het praktische, onderhoudsvriendelijke karakter van PVC en is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Tot in detail afgewerkt: De uitstekende staat van afwerking is door de gehele woning voelbaar en zal u zeker opvallen. Modern en duurzaam wooncomfort is hier op een bijzonder smakvolle manier gecombineerd met warme, karakteristieke details. Strak gestucte wanden, een verzorgde plintaafwerking, karakteristieke paneeldeuren en de massief houten trap vormen samen een tijdloze basis. De vloerverwarming, kunststof kozijnen met dubbele beglazing, warmtepomp en zonnepanelen dragen ondertussen bij aan het comfortabele en energiezuinige karakter van de woning.

Juist de combinatie van deze elementen maakt het geheel zo geslaagd: strak en eigentijds, zonder kil te worden. Natuurlijke materialen, warme kleuren en zorgvuldig gekozen details zorgen voor een huis met sfeer en karakter, terwijl de duurzame voorzieningen het wooncomfort helemaal naar het niveau van nu brengen.

De keuken & Eethoek - Sfeervol middelpunt

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de gezellige eethoek, die mooi in verbinding staat met de centraal gelegen keuken. Hierdoor vormt dit gedeelte van de woning een gezellige plek waar koken, tafelen en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen.

De moderne L-vormige keuken is uitgevoerd met smakvolle lindegroene fronten en een licht composiet werkblad. Lichtbeige wandtegels in de nis, houten wandplanken en subtiele verlichting maken de rustige, Scandinavische uitstraling compleet. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een kookplaat met recirculatie-afzuiging, combi-oven, royale koelkast, vaatwasser op werkhoogte en spoelbak met Quooker.

Het massief eiken barretje vormt een gezellige toevoeging aan de voorzijde van de keuken, dient tevens als visuele afscheiding naar de eethoek. Een fijne plek voor het ontbijt in de ochtend, een kop koffie of om gezellig met vrienden te borrelen terwijl er wordt gekookt.

Knusse Zit & Tuinkamer - Volop privacy

Vanuit de keuken en eethoek loopt de leefruimte op natuurlijke wijze door naar de tuinkamer aan de achterzijde. Hier is een knusse zithoek gecreëerd, heerlijk beschut en privacyvol gelegen. Een fijne plek om 's avonds tot rust te komen op de bank en/of televisie te kijken. Openslaande deuren verbinden de zithoek met de achtertuin en zorgen ervoor dat binnen en buiten op mooie dagen gemakkelijk in elkaar overlopen.

Bijkeuken – Praktisch en functioneel

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, met aansluitingen voor de wasapparatuur en een loopdeur naar de tuin. Vanuit hier is ook de toiletruimte bereikbaar. Deze is, passend bij de rest van de woning, stijlvol afgewerkt met deels groene wandtegeltjes en voorzien van een zwevend toilet en fonteintje. Ook hier zijn stijlvolle paneeldeuren aanwezig & loopt de smaakvolle PVC-vloer met warm houtmotief door.

Eerste verdieping – Slapen & Baden

De karaktervolle massief houten trap brengt u naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers aan de achterzijde van de woning. Eén van de slaapkamers biedt bovendien toegang tot het dakterras. Een heerlijke plek om te genieten van de avondzon.

Aan de voorzijde ligt de royale badkamer. Ook hier is gekozen voor een warme maar tijdloze afwerking. Grijs tegels en wandtegels met geaderd marmer worden gecombineerd met zacht koperkleurige tegeltjes boven de wastafel. Het lichtblauwe wastafelmeubel vormt een fris accent en beschikt over royale lades en een dubbele kraan. Alle kranen en de regendouche zijn uitgevoerd in stijlvol gun-metal, een tijdloze bruingrijze metaalkleur.

De badkamer is compleet ingericht met een comfortabel halfvrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche en praktische shampoo-nis, een uit het zicht onttrokken toilet en royaal wastafelmeubel. Ook in de badkamer zorgt vloerverwarming voor extra comfort.

Tweede verdieping - Een verrassende extra woonlaag

Via een vaste trap bereikt u misschien wel de grootste verrassing van deze woning. Bij de renovatie in 2024 is het dak vernieuwd en voorzien van een zeer brede dakkapel, waardoor de voormalige zolder is veranderd in een volwaardige en bijzonder sfeervolle woonlaag. Momenteel is deze verdieping ingericht als werkruimte, maar de mogelijkheden zijn veel breder. Denk aan een royale slaap-loft, logeerkamer, hobbyruimte of een combinatie van werken en slapen. In de zijwanden zijn praktische maatwerkkasten verwerkt, uitgevoerd in een warme auberginetint. Hierdoor is er verrassend veel bergruimte zonder dat dit ten koste gaat van het ruimtelijke karakter. Voor extra comfort is de verdieping voorzien van airconditioning.

Buiten - Beschutte tuin en royale garage

Ook buiten biedt de woning fijne mogelijkheden. De tuin (op het westen georiënteerd) ligt beschut rondom de woning en vormt een prettige, privacyvolle plek om rustig buiten te zitten. Nabij de woning ligt een bestraat terras, omringd door een gazon en groene borders met een mix van diverse vaste planten en lage bomen. De erfafscheiding is sfeervol aangeplant met klimplanten, die voor een groene afscheiding zorgt. Daarnaast zorgt de aanwezige buitenverlichting tegen de gevels, voor extra sfeer op gezellige zomeravonden in de tuin. Via een looppoort aan de linkerzijde van de woning is er een directe verbinding met de smalle oprit aan de zijkant van de woning. Ideaal voor het verplaatsen van de containers, die hier tevens verdekt opgesteld staan.

Daarnaast beschikt de woning over een royale garage, welke ook vanuit de tuin te bereiken is middels een loopdeur. Deze is groot genoeg voor het parkeren van een auto én met voldoende ruimte voor fietsen, een werkbank en/of stellingkasten. Vanuit de garage is een inpandige berging bereikbaar waarin onder andere de technische installaties als CV-installatie en warmtepomp zijn ondergebracht. De garage beschikt over een elektrische roldeur en een aparte loopdeur naar de straat.

Een verrassend compleet huis voor wie graag (half)vrijstaand, sfeervol én comfortabel wil wonen, zonder afstand te doen van de levendigheid van het centrum. Volledig vernieuwd, duurzaam en uitstekend afgewerkt, met een interieur waar warmte, liefde en karakter tot in de details voelbaar zijn. Een woning waar het werk al is gedaan & u direct uw eigen thuis van kunt maken!

Kenmerken en bijzonderheden

- Vrijstaande woning op loopafstand van het historische centrum van Oisterwijk
- In 2024 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd
- Uitstekend en met veel oog voor detail afgewerkt
- Energielabel A
- Vloerverwarming, 6 zonnepanelen en warmtepomp
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing HR ++
- Warme, onderhoudsvriendelijke PVC-vloer in visgraatmotief
- Karakteristieke paneeldeuren en massief houten trappen
- Vernieuwd dak met brede dakkapel
- Volwaardige tweede verdieping met airconditioning
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en vloerverwarming;
- Beschutte tuin rondom de woning, gelegen op het westen
- Royale garage met elektrische roldeur en separate loopdeur

Kenmerken

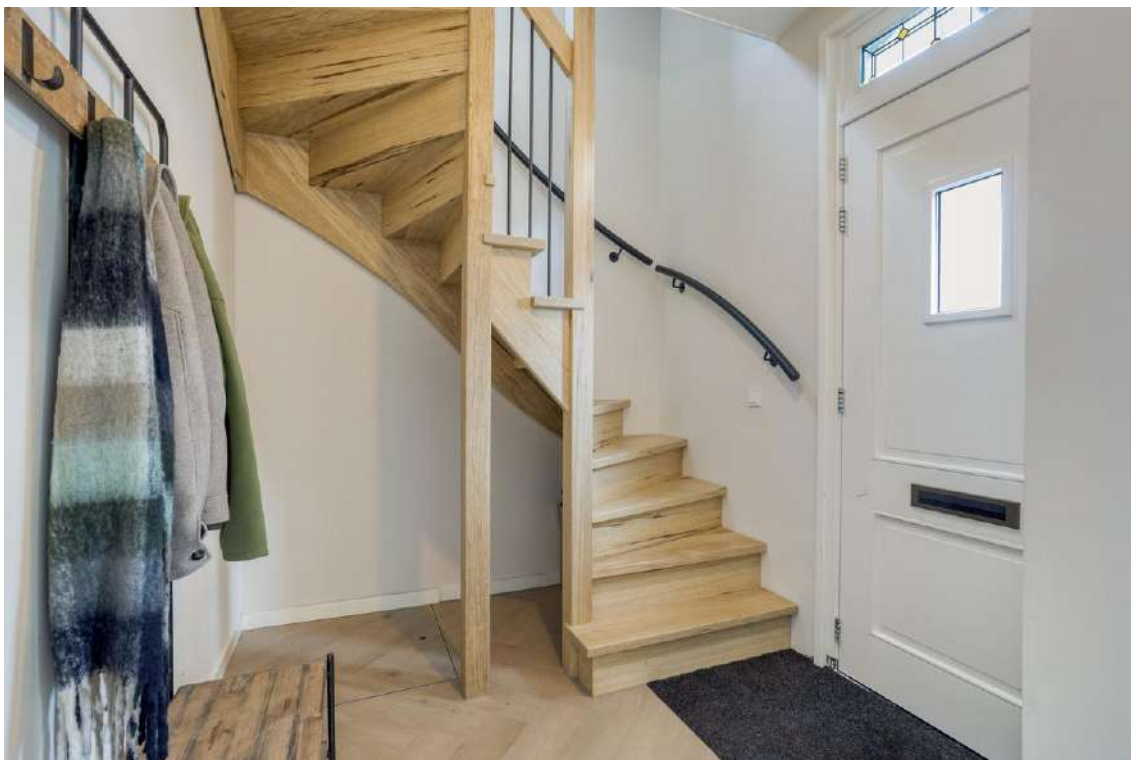
Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1960

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	525 m ³
Perceel oppervlakte	199 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	113 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Warmtepomp met boiler combinatie
Warmwater	C.v.-ketel, warmtepomp met boiler combinatie

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	500
Tuin breedte (cm)	10.000
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	West
Kwaliteit	Verzorgd











































Begane grond



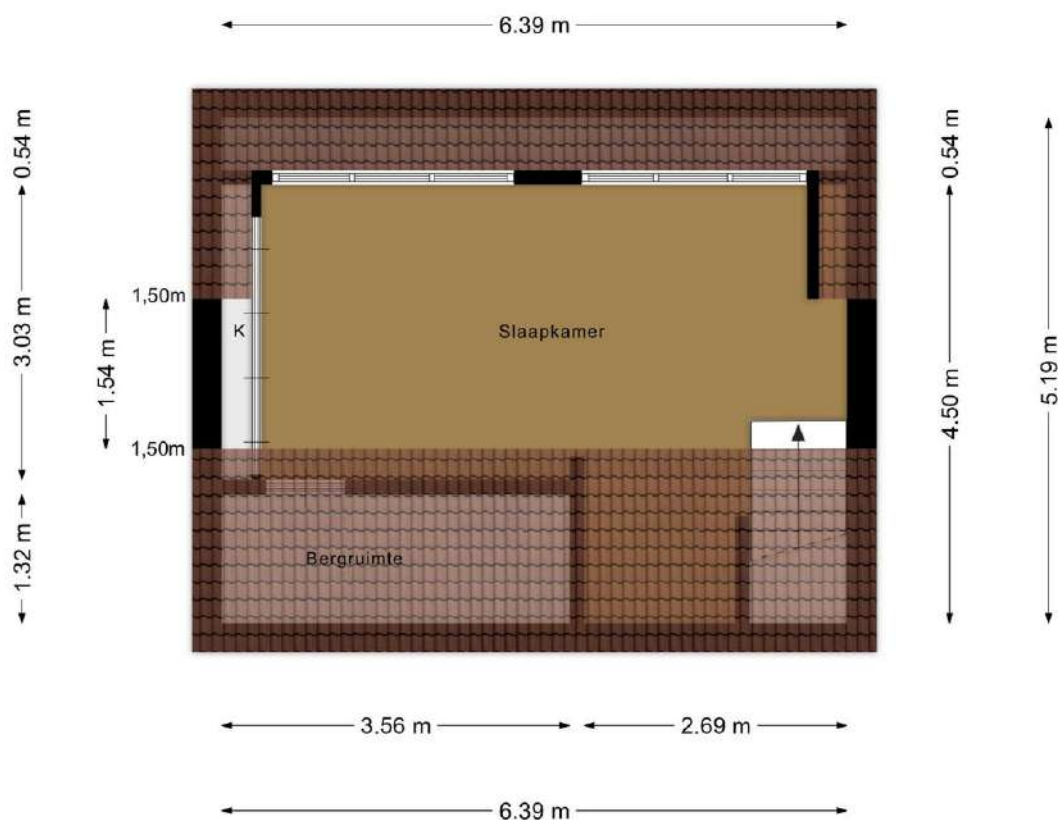
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Z&Bor www.z&bor.nl

Eerste verdieping



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

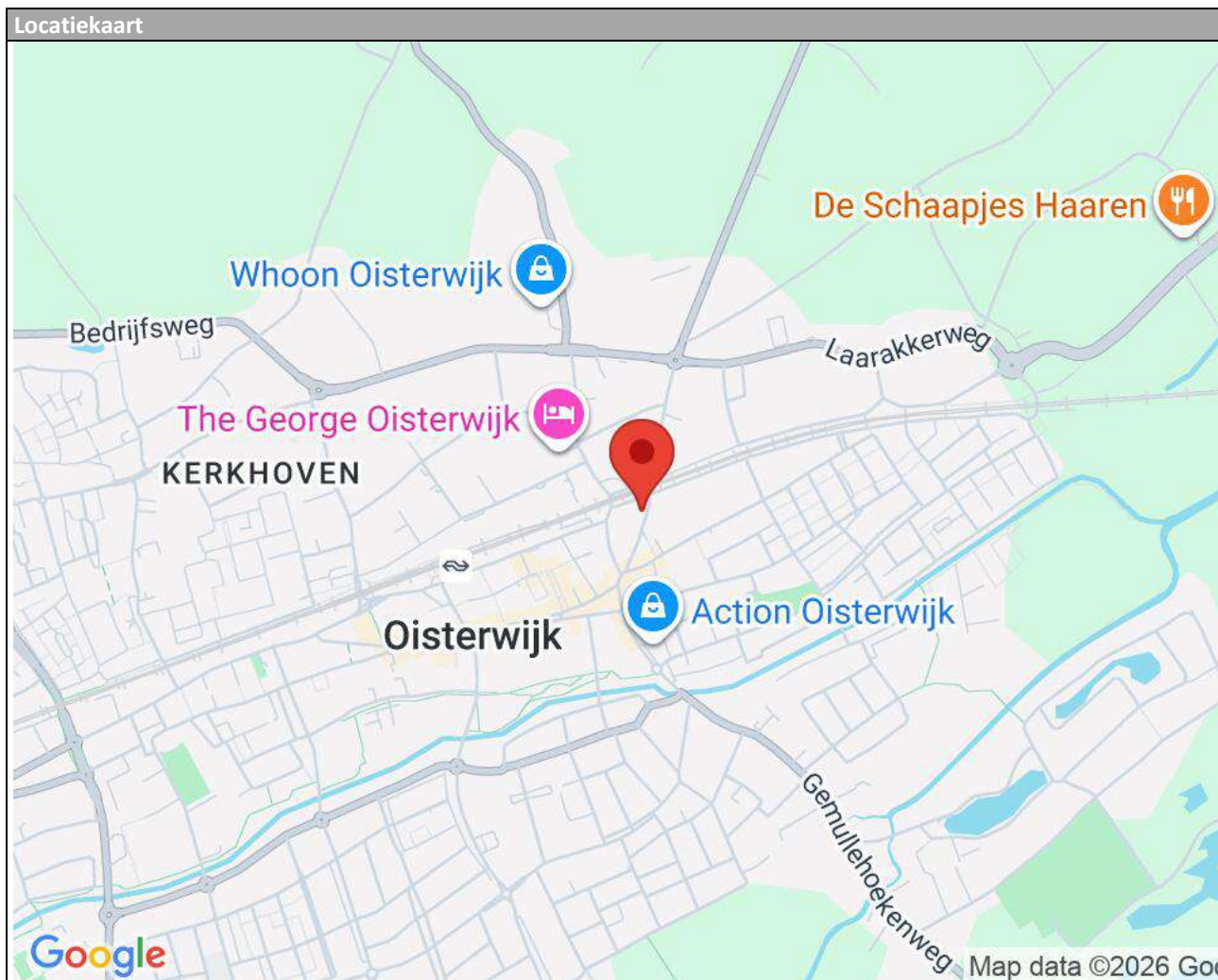
Tweede verdieping



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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Oude Haarenseweg 17
Postcode / plaats	5061 VH Oisterwijk
Provincie	Noord-Brabant



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Inbouwspots/strips Hue	☐	☐	☒	☐
- Inbouw schakelaars Hue	☐	☐	☒	☐
(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	☐	☐	☐	☒
- PVC	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(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/schermb)	☒	☐	☐	☐
- 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.

Heeft deze woning uw interesse gewekt? Neem gerust contact met ons op, wij helpen u graag verder!

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

E-mail: info@kroonhuis.nl