



Wolvensteeg 22, 5062 DE Oisterwijk

Vraagprijs € 675.000,00 kosten koper

Omschrijving

Wolvensteeg 22, 5062 DE Oisterwijk

Een bijzondere ligging, verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden voor de toekomst! Op een van de meest unieke plekjes van Oisterwijk ligt deze ruime, halfvrijstaande en uitgebouwde woning met vrijstaande garage, diepe oprit en een ruim perceel. Wat deze woning direct bijzonder maakt, is het vrije uitzicht aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer kijkt u rechtstreeks uit over het groen en de natuur, terwijl voor de deur een groen voetbal annex speelveld gelegen is en u vrijwel direct vanuit huis de natuur in wandelt.

De woning beschikt over een fijne, praktische basis met vier slaapkamers, royale leefruimtes en volop mogelijkheden om de indeling naar eigen woonwensen aan te passen. Modernisering is gewenst, maar juist de bestaande ruimte en indeling bieden de kans om hier met bouwtechnische- en esthetische aanpassingen een eigentijdse droomwoning van te maken. Denk bijvoorbeeld aan een royale leefkeuken, een extra werk- of speelruimte of zelfs een vijfde slaapkamer op zolder!

Ligging: De Wolvensteeg combineert het beste van twee werelden: rust, groen en natuur én het gezellige centrum binnen handbereik. De woning ligt direct aan het natuurgebied, waardoor wandelen en genieten van het buitenleven letterlijk bij de voordeur beginnen. Tegelijkertijd wandelt u gemakkelijk naar het authentieke centrum van Oisterwijk met zijn sfeervolle terrassen, smaakvolle restaurants en gevarieerde winkelaanbod. Ook basisscholen, voortgezet onderwijs en diverse sportaccommodaties zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Een bijzonder aantrekkelijke locatie voor wie graag groen en rustig woont, maar niet wil inleveren op bereikbaarheid en voorzieningen.

Inhoud: 475 m³

Perceelsoppervlakte: 350 m²

Woonoppervlakte: 146 m²

Bouwjaar: 1970

Begane grond

De diepe, groene voortuin zorgt voor een prettige afstand tot de straat en biedt veel privacy. Aan de zijkant van de woning bevindt zich de entree met voordeur, grenzend aan de diepe oprit met parkeergelegenheid voor circa twee tot drie auto's. Aan het einde van de oprit staat een ruime, vrijstaande garage, met naastgelegen achterom naar de verrassend diepe achtertuin. De achtertuin is net als de voortuin groen van opzet en ingedeeld met verschillende terrassen, een gazon, en plantenborders.

Bij binnenkomst van de woning vormt de ruime entreehal een gastvrij welkom en geeft toegang tot de woonkamer & keuken, toiletruimte, meterkast en praktische provisiekast. Hier bevindt zich tevens de trapopgang naar de eerste verdieping. Daarnaast is er ruimte voor een garderobe en bijvoorbeeld een sfeervolle wandtafel of kast.

De L-vormige woonkamer is met een oppervlakte van 40 m² ruim van opzet. Aan de voorzijde zorgt een grote raampartij niet alleen voor veel daglicht, maar vooral voor een prachtig en vrij uitzicht over het tegenovergelegen groen en natuurgebied. Een uitzicht dat ieder seizoen opnieuw verandert. Rondom de open haard zijn tegen de zijgevel maatwerkkasten aangebracht. Samen vormen deze een gezellige en beschutte zithoek: een heerlijke plek om te ontspannen met het groen als achtergrond.

Het rechte gedeelte van de woonkamer biedt volop plaats aan een royale eettafel en loopt door naar de later gerealiseerde uitbouw (12 m²). Een grote schuifpui verbindt deze ruimte met de privacyvolle achtertuin en zorgt voor een prettige relatie tussen binnen en buiten. Ter hoogte van de oorspronkelijke draagmuur wordt de uitbouw subtiel van de woonkamer gescheiden door een lage console. Deze biedt ruimte voor planten, verlichting, kunst of andere decoratie. Juist de uitbouw biedt interessante mogelijkheden voor de toekomst. De ruimte kan ingericht worden als tweede zithoek, thuiswerkplek of speelruimte voor de kinderen. Een andere aantrekkelijke optie is om de uitbouw bij de huidige keuken te betrekken en zo een royale, eigentijdse leefkeuken te realiseren. Een mooie kans om naar wens een moderne, volledig open leefruimte te kunnen creëren.

De naastgelegen, huidige open keuken (9 m²) is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de hal en beschikt over een functionele, maar gedateerde L-vormige opstelling. Ook vanuit de keuken is er prettig zicht op de achtertuin. Een aangrenzende keukentafel met plaats voor circa vier personen vormt momenteel de overgang tussen de keuken en de uitbouw.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De royale hoofdslaapkamer (15 m²) ligt aan de voorzijde van de woning en profiteert dankzij de grote raampartij van veel natuurlijk licht. Ook hier geniet u van hetzelfde bijzondere vrije uitzicht als vanuit de woonkamer. De kamer beschikt over ingebouwde kastruimte en biedt royaal plaats aan een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte.

De naastgelegen slaapkamer (10 m²) is momenteel in gebruik als werkkamer en geeft via een deur toegang tot het balkon aan de voorzijde. Deze kamer kijkt dan ook fraai aan twee zijdes van de woning weg. Aan de achterzijde bevindt zich de compacte badkamer (5 m²), welke in 2005 is vernieuwd en in een rustige, neutrale kleurstelling is uitgevoerd. De badkamer beschikt over een royale inloopdouche (later gerealiseerd), toilet en een badkamermeubel met dubbele wastafel. Vanuit de badkamer is bovendien het ruime dakterras aan de achterzijde bereikbaar.

De derde slaapkamer (8,5 m²) op deze verdieping is eveneens licht dankzij het grote raam en beschikt over een eigen wastafel en eveneens een ingebouwde kast. Vanaf de overloop leidt een vaste open trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Ook de zolderverdieping biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Op de royale voorzolder bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Onder de schuine dakvlakken is volop praktische bergruimte aanwezig. Aansluitend bevindt zich een royale vierde slaapkamer (16 m²), voorzien van een dakkapel aan de achterzijde van de woning en een eigen wastafel. De omvang van deze verdieping biedt mogelijkheden om de indeling opnieuw vorm te geven en bijvoorbeeld een vijfde slaapkamer en afzonderlijke wasruimte te creëren. Of naar wens een ruime masterbedroom met eigen badkamer te realiseren.

Een huis met ruimte voor uw eigen plannen! Het is vooral de combinatie die deze woning aantrekkelijk maakt: een halfvrijstaande woning op een ruim perceel, een vrijstaande garage, vier slaapkamers, een uitgebouwde begane grond én een uitzonderlijk vrije ligging aan de natuur. Voeg daar de korte afstand tot het centrum van Oisterwijk aan toe en u heeft een basis die maar zelden beschikbaar komt.

De woning vraagt om modernisering, maar biedt juist daardoor alle vrijheid om het geheel naar eigen smaak en woonwensen vorm te geven. Een heerlijk familiehuis voor wie verder kijkt dan de huidige inrichting en de mogelijkheden van deze bijzondere plek weet te waarderen.

Bijzonderheden:

- Unieke en zeer rustige ligging aan de natuur; vrij uitzicht vanuit de woning
- Diepe eigen oprit met plaats voor circa twee tot drie auto's
- Vrijstaande garage & diepe, groene voor- en achtertuin
- Royale L-vormige woonkamer met open haard
- Volop mogelijkheden voor modernisatie en realisatie van uw woonwensen
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, vierde slaapkamer op tweede verdieping
- Mogelijkheid tot het creëren van een vijfde slaapkamer óf royale master bedroom
- Badkamer vernieuwd in 2005, later ligbad vervangen door ruime inloofdouche
- Scholen, sportvoorzieningen, winkels & horeca binnen handbereik

Vraagprijs € 675.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1970

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	344 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	150 m ²
Woonkamer	40 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	HR combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zonneterras
Tuin diepte (cm)	1.500
Tuin breedte (cm)	650
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord
Kwaliteit	Normaal











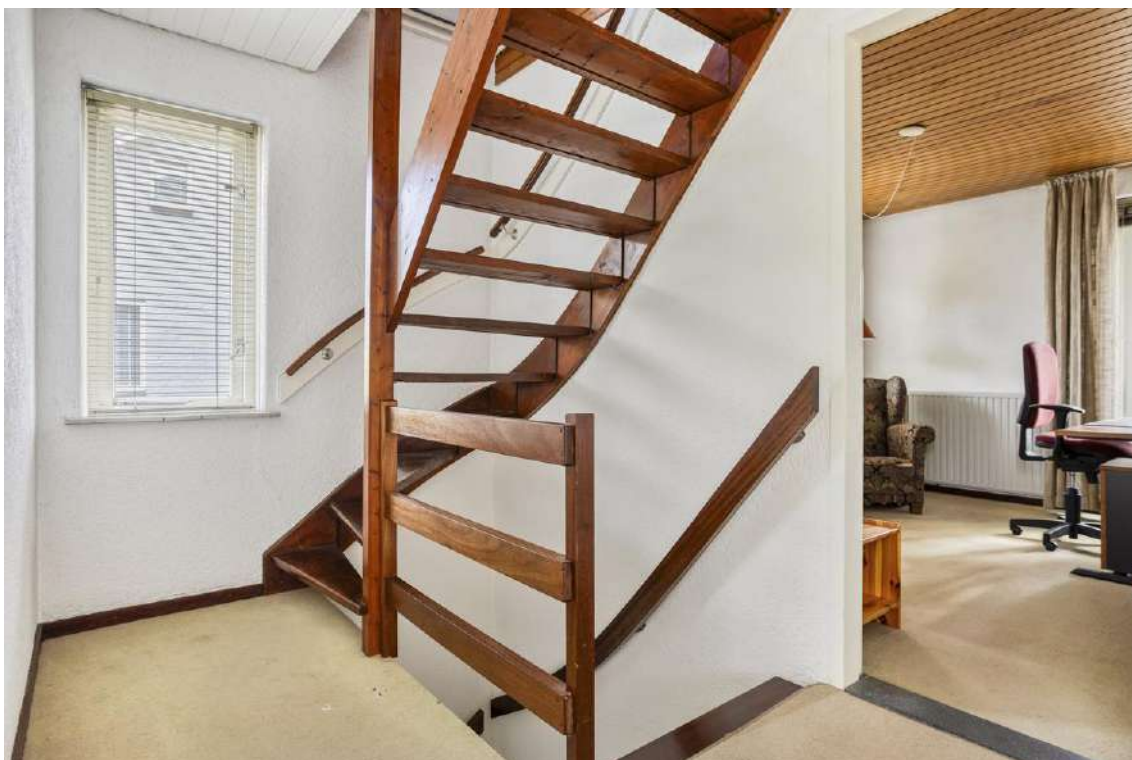






























Begane grond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 0000089105



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oisterwijk
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3374
	Bebouwing		

kadaster



Voor een versluitsend uittreksel, geleverd op 8 juni 2024.
De bouwjaar van het kadastraal en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen bouwplannen worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Wolvensteeg 22
Postcode / plaats	5062 DE Oisterwijk
Provincie	Noord-Brabant



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? Wij staan voor u klaar om u verder te helpen!

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

E-mail: info@kroonhuis.nl