



BREDE STEEG 4 5062 KH OISTERWIJK

VRAAGPRIJS € 1.950.000 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	VRIJSTAANDE SPLIT-LEVELVILLA
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 319 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	1.318 M ²
INHOUD	CIRCA 1.333 M ³
SLAAPKAMERS	6
KAMERS	11
LIGGING TUIN	RONDON
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL NEFIT 2024, OPEN HAARD, VLOERVERWARMING
BOUWJAAR	1968
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, DUBBEL GLAS HR++
VRAAGPRIJS	€ 1.950.000,- KOSTEN KOPER

Bijzonder wonen op een uitzonderlijke plek, waar architectuur, ruimte, privacy en natuur samenkomen!

Op een werkelijk schitterende locatie in een lommerrijke woonomgeving van Oisterwijk ligt deze bijzondere vrijstaande split-levelvilla, omgeven door een prachtig aangelegde tuin op een royaal perceel van ruim 1.300 m². Een indrukwekkend woonhuis dat zich onderscheidt door zijn speelse architectuur, enorme hoeveelheid leefruimte, uitstekende staat van onderhoud en ongekennde veelzijdigheid. De verschillende woonniveaus, royale raampartijen en fraaie zichtlijnen geven het huis een geheel eigen karakter, waarbij binnen en buiten voortdurend met elkaar in verbinding staan. De onder architectuur aangelegde tuin met een spectaculaire zwembijver, meerdere terrassen, een overkapping en sauna vormt een waar privéparadijs. Een heerlijk familiehuis met volop mogelijkheden voor grote of samengestelde gezinnen, maar ook voor wie wonen en werken wil combineren of behoefte heeft aan een eigen studio, kantoor of praktijk aan huis. En dat alles op een fantastische plek in het geliefde Oisterwijk, met zijn gezellige centrum, uitstekende winkelvoorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en natuurlijk de prachtige Oisterwijkse Bossen en Vennen binnen handbereik. Ook de uitvalswegen richting Tilburg, Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch zijn uitstekend bereikbaar.

INDELING

Entree en centraal woonniveau

Via de fraai aangelegde voortuin en de royale oprit, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, bereikt u de iets verhoogd gelegen entree van de woning. De ruime ontvangsthall vormt het centrale punt van het huis en geeft direct een eerste indruk van de bijzondere split-levelarchitectuur. De hal is voorzien van een fraaie tegelvloer met vloerverwarming en biedt toegang tot het toilet met fontein, de uitgebreide meterkast en de verschillende woonniveaus.





Via een glazen deur betreedt u de bijzonder sfeervolle woonkamer, waar grote panoramaramen aan de voor- en zijkant zorgen voor een prachtige lichtinval en een fraai uitzicht op het omliggende groen. De brede eikenhouten plankenvloer geeft de ruimte een warme, stoere uitstraling en vormt een prachtig contrast met de strak afgewerkte wanden en plafonds. De woonkamer beschikt over een intieme zithoek met een fraaie doorkijkhaard, die zowel vanuit de woonkamer als vanuit het aangrenzende eetgedeelte zichtbaar is. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het uitzicht, een goed boek of een gezellige avond bij het haardvuur. Via een grote schuifpui heeft u rechtstreeks toegang tot het verhoogd gelegen terras, dat een prachtige verbinding vormt tussen de woning en de tuin.

Aansluitend bevindt zich de royale woonkeuken, zonder twijfel een van de gezelligste plekken van het huis. Hier komen koken, tafelen en samenzijn op een bijzonder prettige manier samen. De stoere keuken in betonlook beschikt over een royaal werkblad, veel praktische laden en kastuimte, een professionele kraan en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een grote koelkast, een Gaggenau stoomoven, oven, warmhoudlade en een op comfortabele hoogte geplaatste vaatwasser. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, waar familie en vrienden uitgebreid kunnen aanschuiven. Ook hier zorgt een grote schuifpui voor een directe verbinding met het terras en de tuin. Op mooie dagen staan de deuren heerlijk open en wordt het terras als vanzelf een verlengstuk van de woonkeuken. De doorkijkhaard tussen het woon- en eetgedeelte draagt bovendien bij aan de bijzondere sfeer die dit huis zo kenmerkt.





Bovenste woonniveau – vier royale slaapkamers

Vanuit de centrale hal leidt een korte trap naar het hoger gelegen slaapgedeelte, waar zich vier volwaardige slaapkamers bevinden. De overloop is voorzien van een prachtige eikenhouten plankenvloer en beschikt over een groot panoramaraam dat een verrassend uitzicht biedt op de lager gelegen woonkeuken. Ook hier komt de bijzondere architectuur van het huis prachtig tot uiting. De eerste slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een wastafel en een royale dubbele vaste kast. De tweede slaapkamer heeft eveneens een wastafel en een grote dubbele vaste kast en biedt via een loopdeur toegang tot het balkon aan de zijkant van de woning. Ook de derde en vierde slaapkamer zijn royaal van formaat en beschikken ieder over een eigen wastafel, dubbele vaste kasten en toegang tot het zijbalkon. Het is een bijzonder praktisch ingedeeld slaapgedeelte, waarbij iedere kamer veel privacy, ruimte en bergruimte biedt. Ideaal voor een groot gezin, waarbij de kinderen allemaal over een fijne eigen plek beschikken.









Lager gelegen woonniveau – master suite en aanvullende slaapvertrekken

Via de centrale hal bereikt u het lager gelegen woonniveau, waar zich onder andere de bijzonder royale master suite bevindt. Deze is volledig op de achtertuin georiënteerd en vormt een heerlijke, rustige privéruimte binnen het huis. Dankzij de openslaande deur heeft u vanuit de slaapkamer een prachtig uitzicht op de tuin en stapt u rechtstreeks naar buiten. Hoe bijzonder is het om hier 's morgens wakker te worden, de deuren open te schuiven en een frisse duik te nemen in de enorme zwembijver? De master suite is onderverdeeld in een royaal slaapgedeelte, een afzonderlijk kleedgedeelte en een eigen badkamer. Deze badkamer is compleet uitgevoerd met een grote inloop-/regendouche, een riant ligbad bij het raam met uitzicht op de zijtuin en een stoer wastafelmeubel met dubbele kraan, laden en een grote spiegelwand. Een comfortabele en sfeervolle privéverdieping waar rust en ontspanning centraal staan.

Op dit niveau bevindt zich verder een hal met fraaie eikenhouten vloer, een separaat toilet met fontein, een tweede badkamer met douche en wastafel en een extra kamer die momenteel als kleedkamer in gebruik is, maar ook uitstekend als aanvullende slaapkamer kan dienen. Juist deze indeling maakt de woning bijzonder geschikt voor verschillende gezinssamenstellingen en woonwensen.





Onderste niveau – garage, wijnkelder, studio en kantoorruimten

Via enkele korte trappen bereikt u het onderste niveau van de woning, dat opnieuw verrassend veel ruimte en mogelijkheden biedt. Hier bevinden zich allereerst een royale wijnkelder annex opslagruimte en de technische ruimte met de verwarmingsinstallatie, boiler en de voorzieningen voor de vloerverwarming. Aansluitend ligt de grote inpandige garage, die niet alleen ruimte biedt voor het stallen van een auto, maar ook uitstekend geschikt is voor fietsen, hobby's, opslag en allerlei praktische werkzaamheden. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een uitstortgootsteen. Een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en via de openslaande garagedeuren en een afzonderlijke loopdeur is de oprit rechtstreeks bereikbaar.

Maar ook op dit niveau heeft de woning nog enkele bijzondere verrassingen in petto. Vanuit de garage bereikt u een royale studio, die enkele jaren geleden volledig werd uitgegraven en vervolgens uitstekend geïsoleerd en ingericht. Dankzij de zeer goede geluidsisolatie is hier een fantastische ruimte ontstaan voor muziekliefhebbers, creatieve bezigheden of werkzaamheden waarbij rust en afzondering gewenst zijn. De studio beschikt bovendien over een eigen toegang tot de tuin. Daarnaast bevinden zich nog twee afzonderlijke kamers die uitstekend geschikt zijn als kantoor, praktijkruimte, hobbyruimte of extra slaapkamer. Een van deze kamers beschikt over een groot raam met uitzicht op de achtertuin, waardoor ook hier een bijzonder prettige werkplek is ontstaan. Dit gedeelte van de woning biedt daarmee uitstekende mogelijkheden voor wie wonen en werken onder één dak wil combineren, zonder concessies te doen aan de privacy en het comfort van het gezin. Ook voor een samengesteld gezin of een gezin met oudere, thuiswonende kinderen biedt deze indeling volop mogelijkheden.





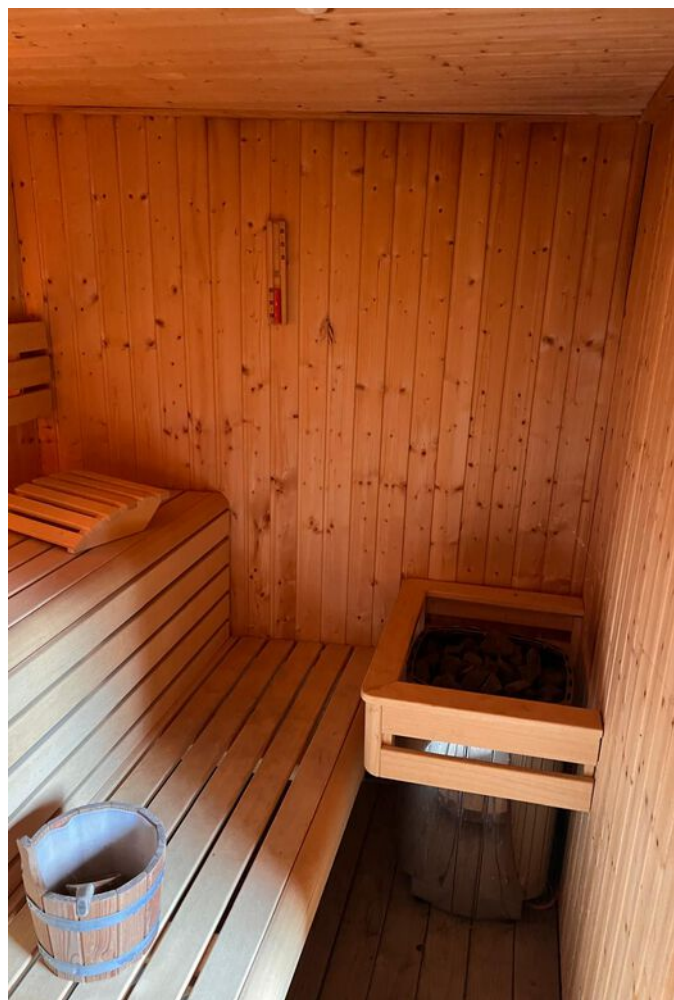
Tuin – een waar privéparadijs met spectaculaire zwembijver

Hoe indrukwekkend de woning zelf ook is, de tuin vormt misschien wel het absolute hoogtepunt van dit bijzondere geheel. Rondom het huis ligt een schitterende, onder architectuur aangelegde tuin waarin volwassen bomen, fraaie beplanting, gazons, terrassen en waterpartijen op een prachtige manier samenkomen. De achtertuin is op het zuiden gelegen en biedt een uitzonderlijke mate van privacy. Centraal in deze groene oase ligt de werkelijk enorme zwembijver, die op natuurlijke wijze in het tuinontwerp is geïntegreerd en het geheel een bijna parkachtige uitstraling geeft. Vanuit de woning, de verschillende terrassen en de omliggende tuin heeft u telkens weer een ander prachtig zicht op het water en de bijzondere architectuur van het huis. Juist vanuit de tuin wordt goed zichtbaar hoe fraai de verschillende woonniveaus en grote glaspartijen met elkaar zijn verbonden.

Direct grenzend aan de woonkamer en woonkeuken bevindt zich een groot, verhoogd gelegen terras, een fantastische plek om te ontbijten, te lunchen of op lange zomeravonden uitgebreid te tafelen. Verderop in de tuin ligt nog een royaal terras waar u met familie en vrienden heerlijk kunt genieten van een diner of een gezellige borrel. De sfeervolle overkapping vormt een beschutte plek om tot in de late uurtjes buiten te zitten en aansluitend bevindt zich een grote houten berging met een eigen sauna. Een heerlijke aanvulling op het toch al bijzondere buitenleven dat deze woning te bieden heeft. De royale zijtuin biedt bovendien volop ruimte voor spelende kinderen, sport en ontspanning. Via een poort is de tuin ook vanaf de oprit bereikbaar. De voortuin is eveneens fraai aangelegd en beschikt over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Het geheel ademt rust, ruimte en privacy en biedt een buitengewone woonbeleving, midden in het groen en toch op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen.







Algemeen – uitstekend onderhouden en gemoderniseerd

De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en op belangrijke onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn de kozijnen vernieuwd en voorzien van HR ++ beglazing, is het schakelmateriaal gemoderniseerd en zijn de wanden en plafonds strak afgewerkt. De fraaie eikenhouten plankenvloeren, de stoere materialen en de grote glaspartijen sluiten prachtig aan bij de architectuur van het huis. Op de woonniveaus waar tegelvloeren zijn toegepast, is vloerverwarming aanwezig. De combinatie van de hoogwaardige afwerking, de uitstekende onderhoudsstaat en de bijzonder royale maatvoering maakt dit tot een comfortabel en compleet woonhuis.

Een uitzonderlijk huis op een uitzonderlijke plek

Brede Steeg 4 is een woning die zich nauwelijks laat vergelijken met andere huizen. De bijzondere split-levelarchitectuur, de vele slaapkamers en multifunctionele ruimten, de prachtige verbinding tussen binnen en buiten en de spectaculaire tuin met zwembijver maken dit tot een object met een geheel eigen identiteit. Een heerlijk familiehuis waarin iedereen zijn eigen plek kan vinden, maar waar tegelijkertijd volop ruimte is om samen te genieten. Van gezellige avonden bij de haard en lange diners in de woonkeuken tot zomerse dagen aan de zwembijver en ontspannen avonden onder de overkapping.

Een bijzonder compleet en karaktervol woonhuis voor wie ruimte, kwaliteit, privacy en het goede leven weet te waarderen. Een plek waar wonen iedere dag opnieuw genieten is!









PLATTEGROND PERCEEL



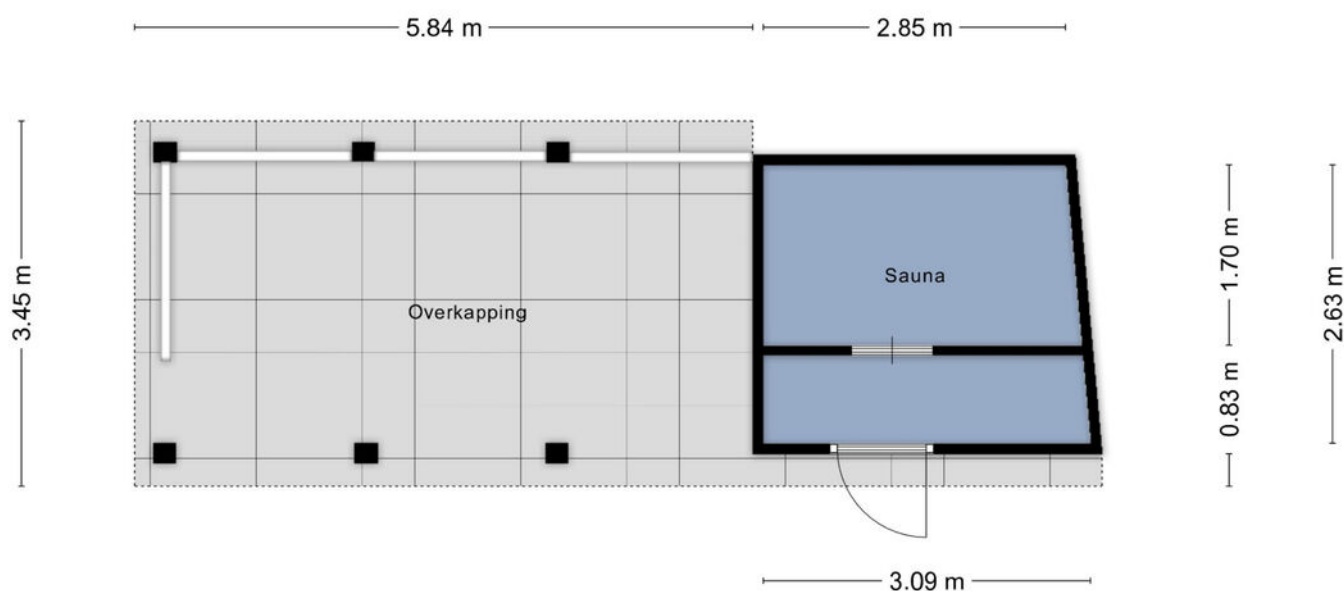
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND BEGANE GROND



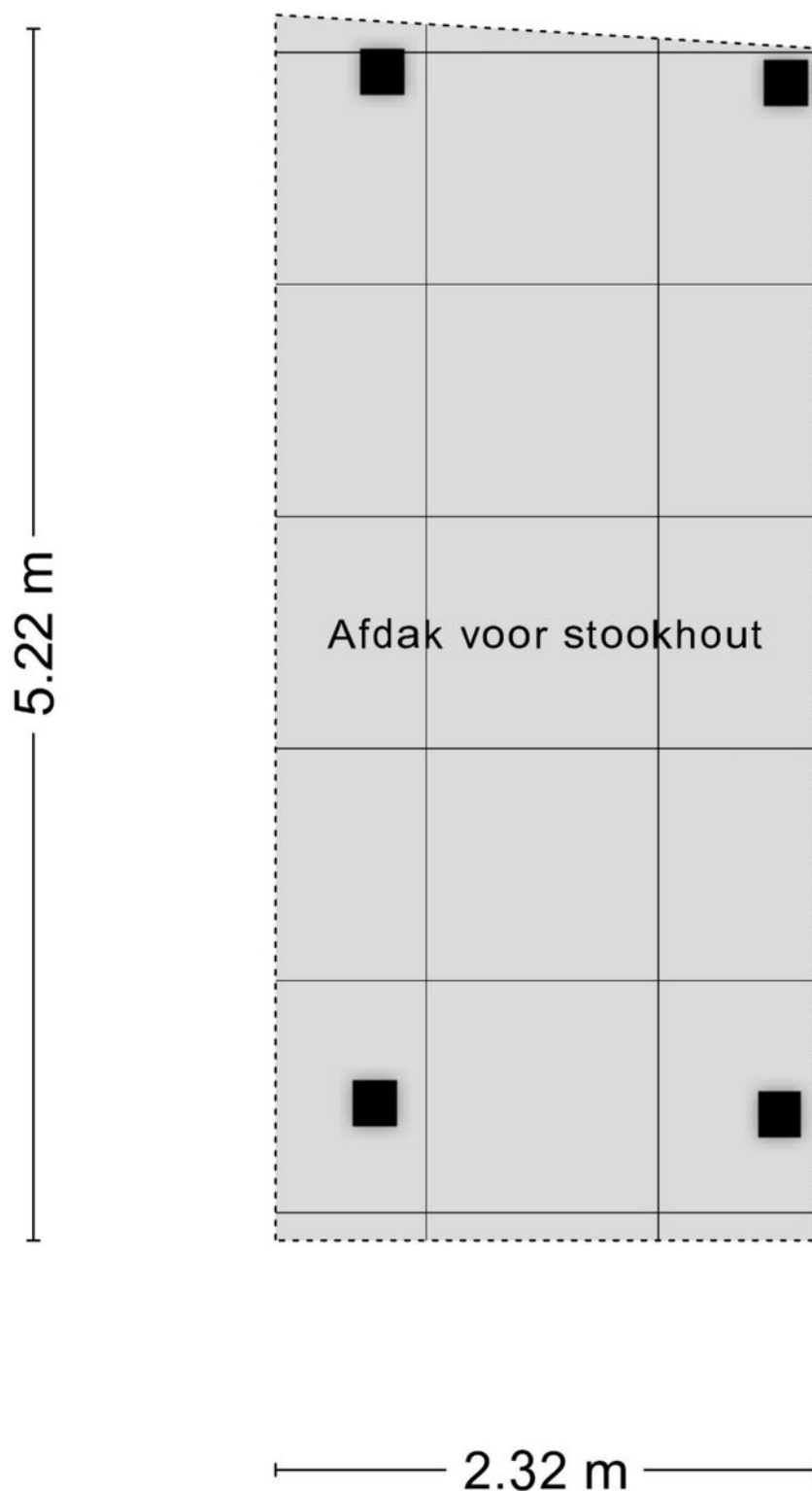
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND SAUNA



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

PLATTEGROND AFDAK



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

KADASTRALE KAART

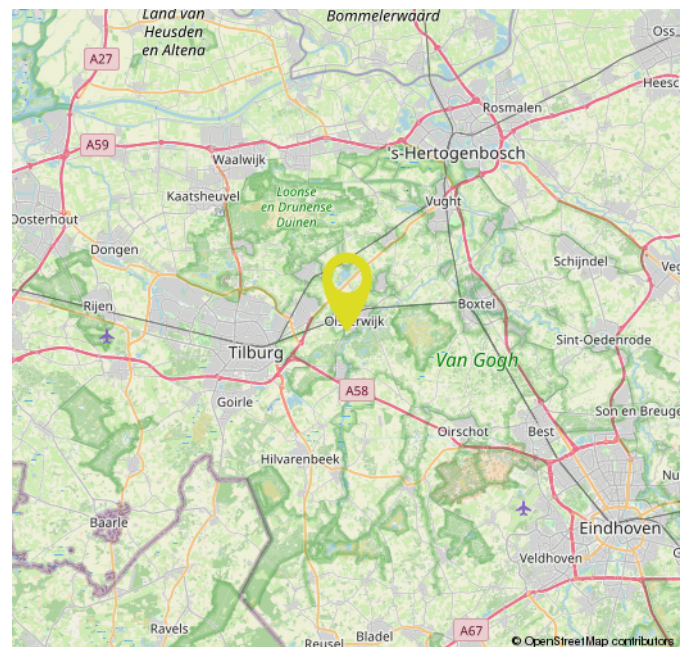
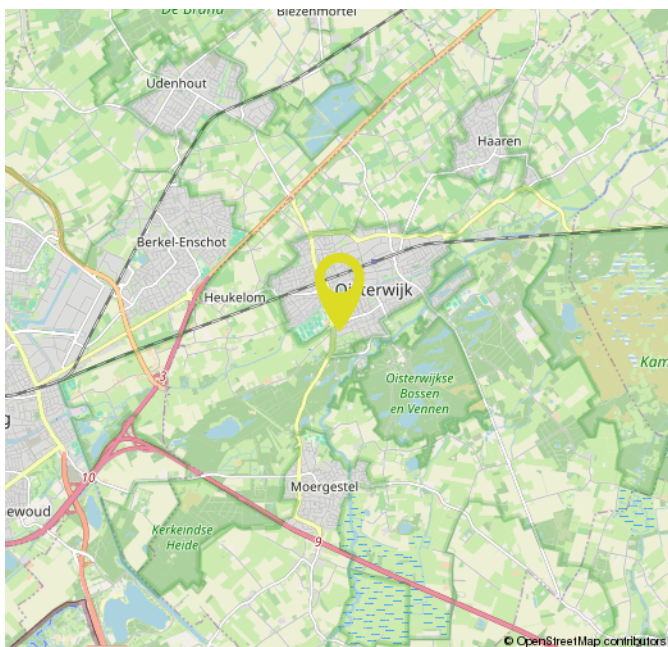
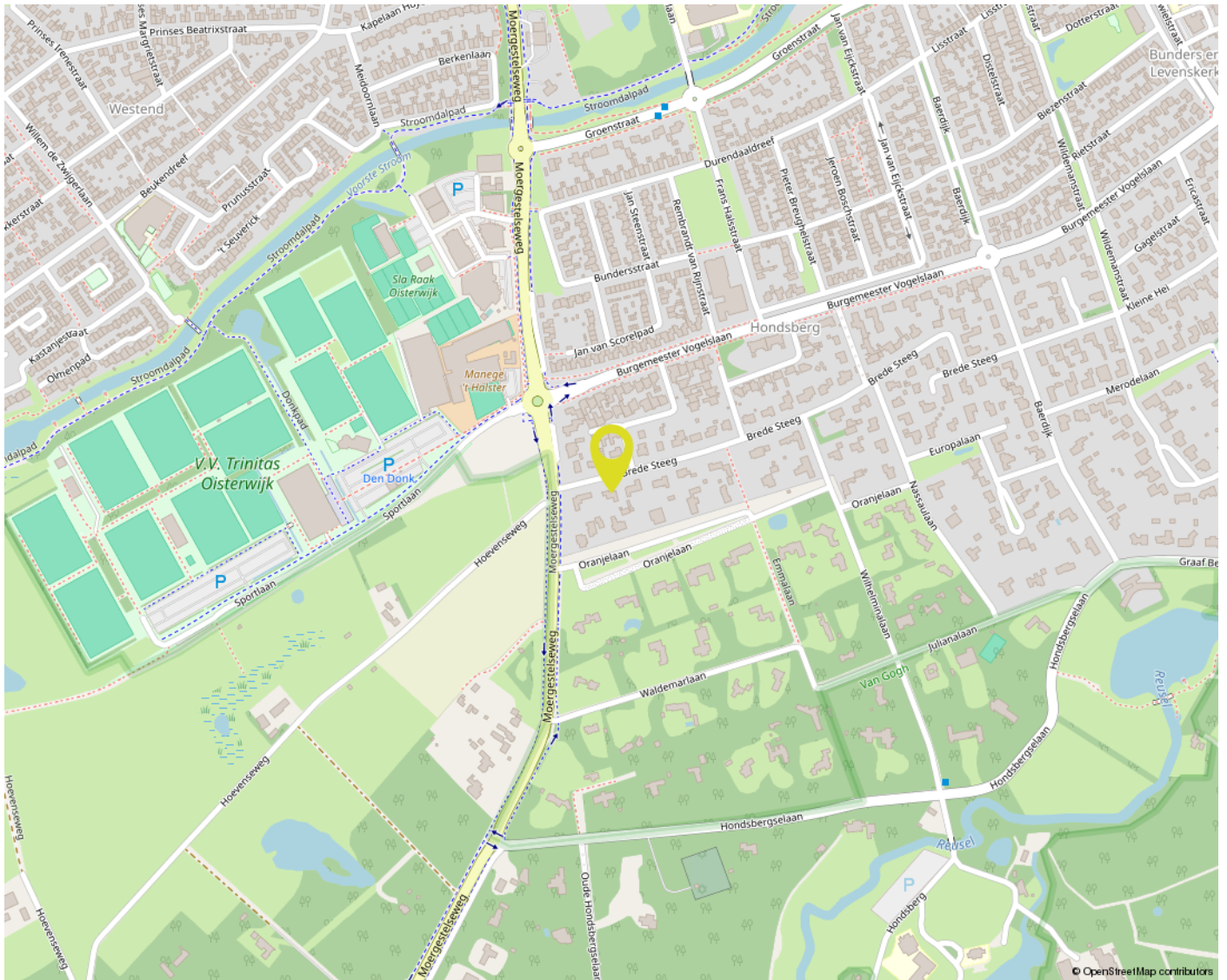
Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oisterwijk
	Hubnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2582
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een versluttend uittreksel, gelieverd op 30 juli 2025			
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 databankrecht.			



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, vóórdat 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 (mondelinge) 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