



Gemullehoekenweg 81, 5062 CA Oisterwijk

Vraagprijs € 695.000,00 kosten koper

Omschrijving

Gemullehoekenweg 81, 5062 CA Oisterwijk

Sfeervol, vrijstaand en heerlijk verscholen in het groen: deze karakteristieke woning uit 1930 combineert authentieke details met een verrassend ruime leefruimte en een natuurlijke, privacyrijke tuin. Het sfeervolle schilddak, de traditionele luiken, glas-in-loodramen, paneeldeuren en de originele kamer en suite geven het huis zijn herkenbare jaren '30-charme. Tegelijkertijd biedt het diepe perceel volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren of verder uit te breiden.

De woning ligt bovendien op een geliefde plek in Oisterwijk: in een van de populaire lanen tussen het gezellige centrum en de uitgestrekte bossen en vennen. U wandelt of fietst zo de natuur in, terwijl winkels, restaurants, terrassen en het openbaar vervoer eveneens dichtbij liggen. Ook de uitvalswegen richting onder meer Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch zijn vlot bereikbaar binnen enkele minuten met de auto.

Woonopp.: 135m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 1m²

Externe buitenruimte: 13m²

Inhoud: 499m³

Perceelopp.: 435m²

Bouwjaar: 1930

Entree

Via de diepe, groene voortuin bereikt u de sfeervolle entree met authentieke voordeur. Nabij de voordeur bevindt zich de meterkast en brievenbus. De hal biedt plaats aan de garderobe en een toiletruimte, beide gelegen in een nis aan de zijkant van de doorloop. Vanuit de hal gaat tevens de trapopgang naar de verdieping omhoog.

Authentieke sfeer en verrassend veel leefruimte

Eenmaal in de woonkamer komt het karakter van de woning tot zijn recht. Aan de voorzijde bevindt zich de originele kamer en suite, waarbij inbouwkasten met glas-in-lood schuifdeuren de voorkamer scheiden van het eetgedeelte. De voorkamer is momenteel ingericht als werkkamer en dankzij de fraaie erker met glas-in-lood valt hier prachtig daglicht naar binnen. Een fijne plek om comfortabel te werken, met zicht op buiten.

Centraal in de woonkamer is volop ruimte voor een royale eettafel. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en ontstond een comfortabele, ruime zitkamer met houtkachel en een grote schuifpui naar de tuin. Binnen en buiten zijn hier op een natuurlijke manier met elkaar verbonden en vanuit de zithoek kijkt u prachtig weg over het vele groen en de oude notenboom in de tuin. Langs de zijwand is over vrijwel de gehele lengte een tweede werkplek met veel kastruimte gecreëerd; ideaal als thuiswerkplek, bibliotheek of hobbyhoek.

De gehele woonkamer is afgewerkt met een lichte parketvloer. Vanuit de zithoek is bovendien de praktische kelder met stahoogte bereikbaar, een fijne extra ruimte onder de trap gelegen, voor opslag van voorraad en andere zaken.

Lichte woonkeuken en praktische bijkeuken

Aansluitend aan de woonkamer ligt de woonkeuken. Deze is ingericht met een tijdloze witte L-opstelling met natuurstenen werkblad en beschikt over een kookplaat met afzuiging, vaatwasser en spoelbak. In de hoge kastenwand aan de andere zijde nabij de tafel, zijn de koelkast, vriezer, oven en magnetron geïntegreerd. Dankzij ramen aan twee zijden is ook de keuken heerlijk licht. Aan de ontbijttafel kijkt u sfeervol uit over de tuin; een fijne plek voor de eerste koffie van de dag.

Vanuit de keuken bereikt u de lichte bijkeuken, die aan twee zijden vrijwel volledig van ramen is voorzien. Hier vindt u extra kastruimte, een werkblad met tweede spoelbak en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken loopt u direct de achtertuin in. De keuken, bijkeuken, hal en toilet zijn allen uitgevoerd met een lichte tegelvloer.

Twee slaapkamers en een royale badkamer

Op de verdieping bevindt zich aan de voorzijde de ruime hoofdslaapkamer, sfeervol gelegen onder het karakteristieke schilddak. De authentieke ramen over vrijwel de gehele breedte zorgen voor veel daglicht en de wandvullende inbouwkasten bieden volop bergruimte.

Naast de slaapkamer ligt de opvallend ruime badkamer, compleet ingericht met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. De lichte wandtegels en zachtgroene vloertegels sluiten mooi aan bij de kleurstelling die ook elders in de woning terugkomt.

Aan de achterzijde is de verdieping uitgebreid met een tweede slaapkamer en extra bergruimte. Deze knusse kamer ligt onder de schuine kap en krijgt via de dakramen prettig daglicht. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie (Atag, 2015).

Een groene tuin vol privacy en sfeer

De weelderige tuin vormt een prachtig decor rondom de woning en is bereikbaar vanuit zowel de zitkamer (schuifpui) als de bijkeuken. Groene borders, slingerende paden en verschillende terrassen met onderlinge hoogteverschillen zorgen voor een speelse en natuurlijke uitstraling.

Direct bij de woning ligt een royaal terras, beschut bij de oude notenboom en gunstig gelegen ten opzichte van woonkamer en keuken. De traditionele luiken voor de keukenramen versterken hier het charmante karakter van het huis. Vanaf het terras kijkt u heerlijk weg over de diepe tuin en geniet u volop van de rust, privacy en de zon. Via de slingerende paden tussen het groen bereikt u een tweede, kleiner rond terras. Hoge bomen, struiken, vaste planten en kleurrijke zomerbloeiers wisselen elkaar af en maken van de tuin een sfeervolle, groene wereld op zichzelf.

Achter in de tuin staan twee houten bergingen voor fietsen en tuingereedschap. Daarnaast is de tuin aan de zijkant bereikbaar via een poort. Deze ontsluiting loopt deels via het naastgelegen terrein behorend bij de benzinepomp, waarvoor in goed overleg een recht van overpad is verleend. Daarnaast is in goed overleg toestemming verleent voor het parkeren van de auto nabij de poort.

Een bijzonder sfeervol huis voor wie valt voor het authentieke karakter van de jaren '30, graag vrijstaand en groen woont én de vrijheid zoekt om een woning in de toekomst helemaal naar eigen wens verder vorm te geven. Met de bossen om de hoek en het gezellige centrum van Oisterwijk dichtbij is dit bovendien een plek waar natuur, sfeer en dagelijks gemak prachtig samenkomen.

Bijzonderheden

- Karakteristieke vrijstaande woning uit 1930
- Sfeervol schilddak en traditionele luiken
- Originele kamer en suite met inbouwkasten en glas-in-lood schuifdeuren
- Authentieke paneeldeuren en glas-in-looddetails
- Royale, uitgebouwde woonkamer met houtkachel en schuifpui
- Twee slaapkamers + ruime badkamer op verdieping
- Diep, groen en privacyrijke achtertuin
- Volop mogelijkheden voor modernisatie en eventuele uitbreiding
- Gelegen nabij het gezellige centrum van Oisterwijk
én de prachtige bossen en vennen
- Winkels, horeca, natuur en openbaar vervoer binnen handbereik
- Zie bijlage : Artikel 'Gemeente Oisterwijk voorstander van vervangen tankstation'
Er zijn plannen in ontwikkeling voor realisatie van 14 koopappartementen,
gelegen op locatie direct naast de woning aan Gemullehoekenweg 81, Oisterwijk

Vraagprijs € 695.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1930

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	499 m ³
Perceel oppervlakte	435 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	135 m ²
Woonkamer	50 m ²

Details	
Ligging	Aan drukke weg
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Atag (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	2.000
Tuin breedte (cm)	650
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal















































Begane grond



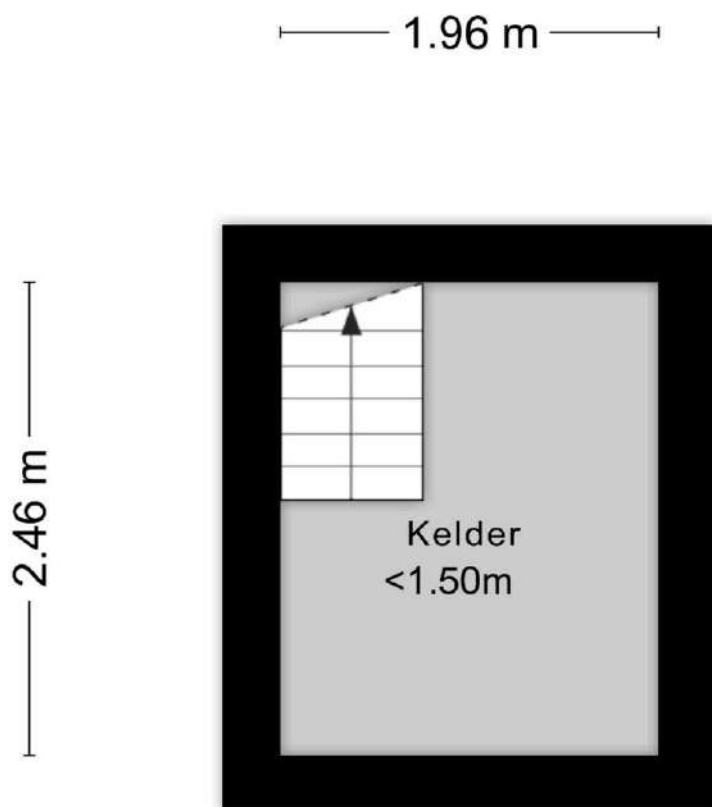
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



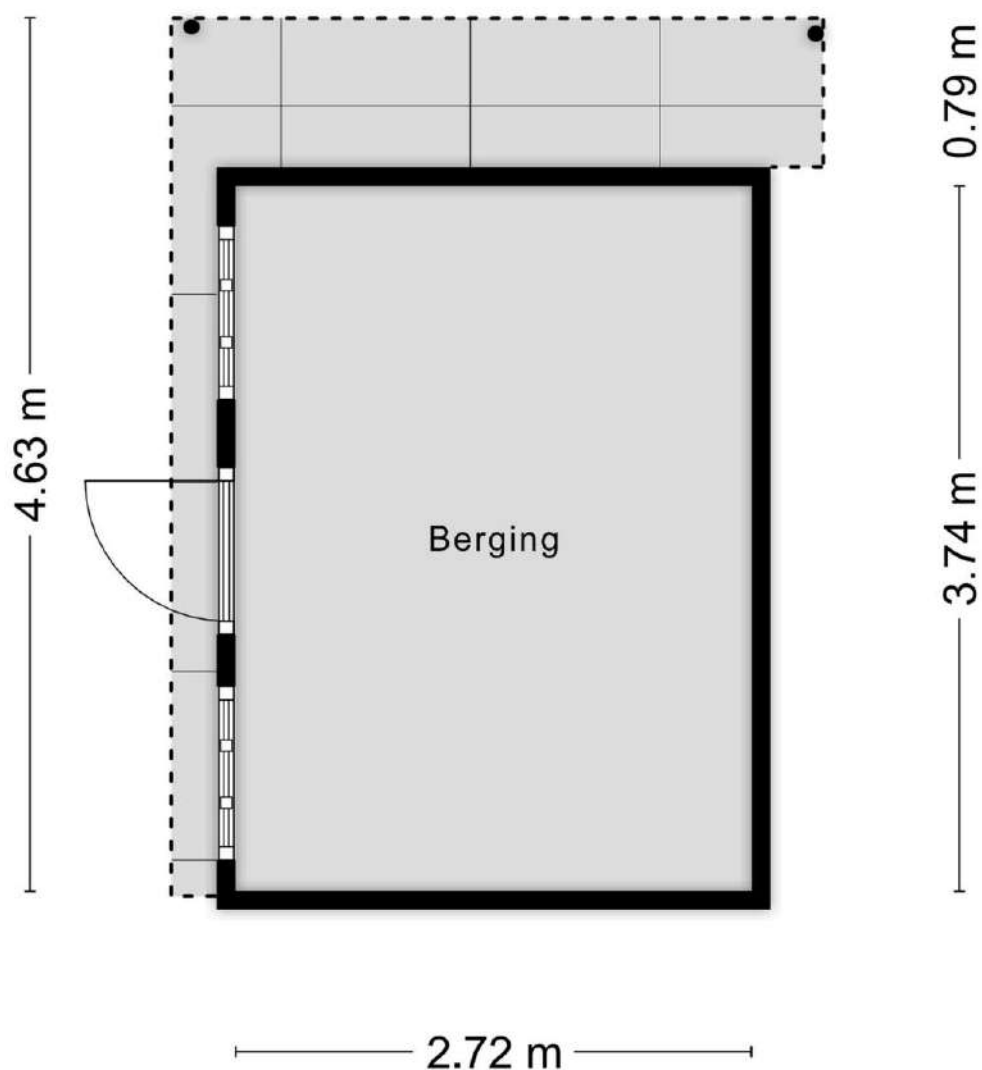
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder



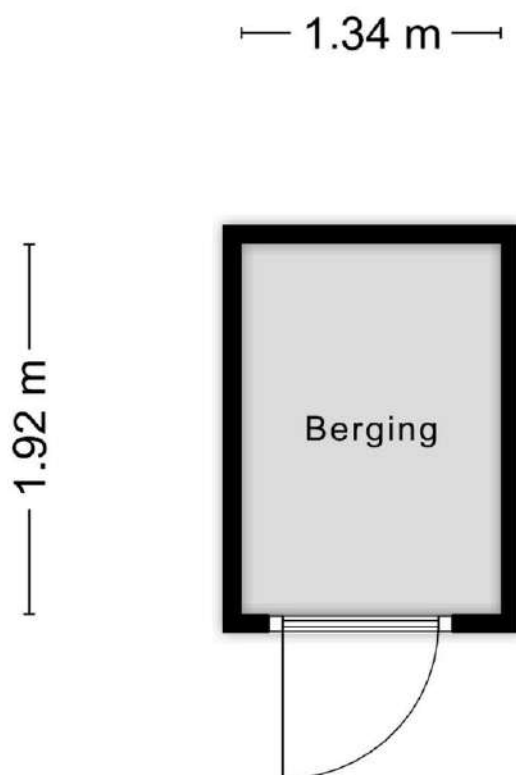
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



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

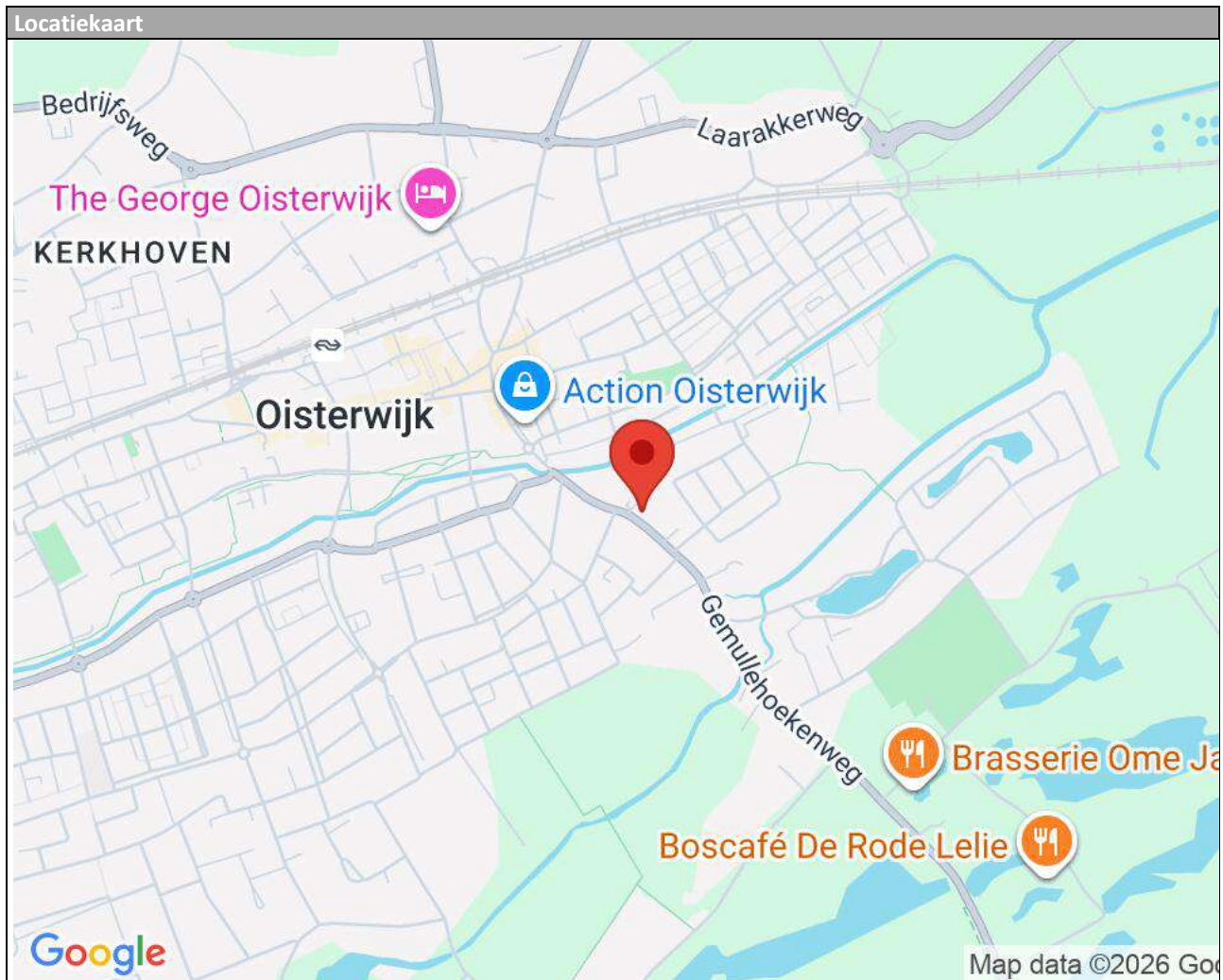
Berging



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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Gemullehoekenweg 81
Postcode / plaats	5062 CA Oisterwijk
Provincie	Noord-Brabant



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten kantoor	☒	☐	☐	☐
- Kledingkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(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:

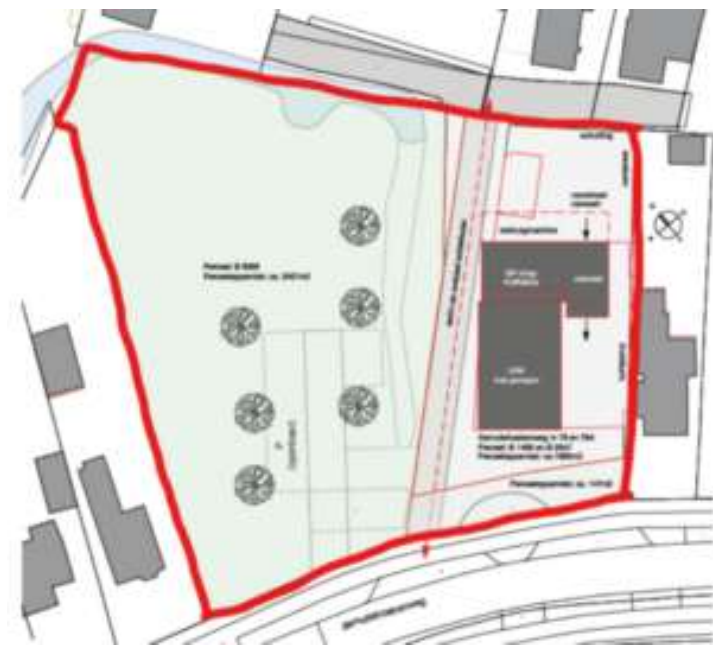
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10 % van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie verstrekken.

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

E-mail: info@kroonhuis.nl

Bijlage

Gemeente Oisterwijk voorstander van vervangen tankstation



Het terrein van het tankstation en naastgelegen parkje (Bron: Gemeente Oisterwijk)

Artikele gepubliceerd op website www.oisterwijknieuws.nl – op 13 April 2026 J.I. :

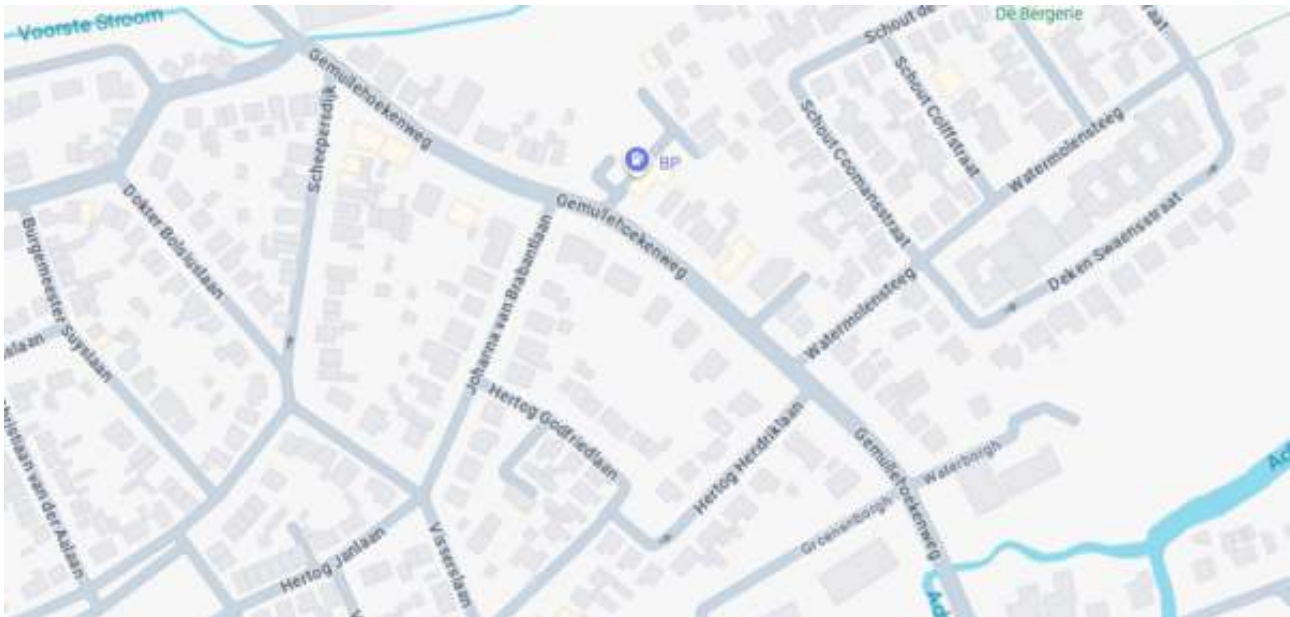
‘Een tankstation verkoopt stoffen die gevaarlijk kunnen zijn voor zijn omgeving in de vorm van brand- en explosiegevaar maar ook geuroverlast veroorzaken en, in het geval van een calamiteit, giftig zijn voor de natuur en het grondwater kunnen aantasten,’ aldus één van de argumenten van het college (burgemeester en wethouders) van Gemeente Oisterwijk om medewerking te verlenen aan sanering.

Onder voorwaarden wil het college medewerking verlenen aan het verwijderen van het tankstation aan de Gemullehoekenweg in Oisterwijk. Er moet dan naast een appartementen onder andere voldoende parkeergelegenheid komen, bomen moeten zo veel mogelijk behouden blijven en er moet een verbinding blijven met het achtergelegen natuurgebied en woningen.

Het beoogde plan ziet toe op de sanering van het tankstation en de realisatie van een appartementencomplex voor 14 appartementen, waarbij een volwaardige ontsluitingsweg wordt aangelegd richting de vier achterliggende woningen.

Het appartementencomplex wordt beoogd met vier bouwlagen met plat dak waarbij laag 3 en 4 teruggelegd worden voor een bouwhoogte van circa 14 meter.

Het beoogde appartementencomplex biedt ruimte aan 14 koopappartementen voor de doelgroep ouderen met oppervlaktes tussen 134 m² en 188 m², dit plaatst de woningen in het dure segment. Er is niet voorzien in woningen voor starters of sociale huur.



Ligging van het tankstation in de wijk (Bron: Google Maps)