



LAAN VAN KVL 49 5061 PE OISTERWIJK

VRAAGPRIJS € 599.000 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	TUSSENWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 140 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	149 M ²
INHOUD	CIRCA 496 M ³
SLAAPKAMERS	4
KAMERS	6
LIGGING TUIN	ZUIDWEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL INTERGAS 2019, ZONNEPANELEN, VLOERVERWARMING
BOUWJAAR	2019
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, HR++ GLAS/LABEL A
VRAAGPRIJS	€ 599.000,- KOSTEN KOPER

Stijlvol wonen met ruimte voor het hele gezin in de geliefde KVL-wijk!

Op zoek naar een huis waar sfeer, ruimte en een fijne ligging samenkomen? Dan is deze uitgebouwde tussenwoning op een van de meest geliefde plekken in de wijk absoluut een kijkje waard! Met een uitgebouwde living, een complete keuken als gezellig middelpunt, 4 slaapkamers, een werkkamer, op loopafstand van het centrum, is dit een plek waar je je snel thuis voelt.

De woning is met oog voor detail afgewerkt en biedt volop ruimte om samen te genieten én je eigen plek te hebben. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over het plantsoen, terwijl je binnen profiteert van een verrassend ruime leefruimte, veel praktische bergruimte en een fijne verbinding met de tuin op het zuidwesten. Tel daar de energiezuinige voorzieningen bij op en je hebt een heerlijk compleet gezinshuis op een toplocatie!



Welkom thuis!

Een begane grond die helemaal klopt. Via de entree met garderobenis, een ruim toilet en trapopgang kom je in de leefruimte. En die is dankzij de uitbouw van maar liefst 2,4 meter, heerlijk ruim! De keuken vormt het centrale punt van de begane grond en brengt het woongedeelte op een natuurlijke manier samen. Aan de voorzijde is daardoor alle ruimte ontstaan voor een royale eethoek, compleet met ingebouwde kasten en een fijn bankje voor het raam. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen, bij te praten of rustig van het vrije uitzicht te genieten.

De keuken is niet alleen een echte blikvanger, maar ook praktisch ingericht. Je beschikt over een Siemens combi-stoomoven, combioven, grote koelkast, vriezer, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en Quooker. Alles bij de hand om uitgebreid te koken of juist snel iets lekkers op tafel te zetten.

Aan de achterzijde vind je de ruime zithoek. Hier is meer dan genoeg plek om lekker neer te ploffen, terwijl er ook ruimte overblijft voor de kinderen om te spelen. De openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding met buiten en laten op zonnige dagen het binnenleven moeiteloos overlopen in de tuin.

De PVC-vloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort en de elektrische zonwering biedt uitkomst op zonnige dagen. Ook aan opbergruimte is gedacht: de royale trapkast is ideaal voor alles wat je graag netjes uit het zicht bewaart.









Drie slaapkamers en een complete badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers: een ruime ouderslaapkamer en twee slaapkamers aan de voor- en achterzijde. Ideaal als kinder- of logeerkamer, maar natuurlijk ook geschikt als werk- of hobbyruimte. De doorlopende laminaatvloer zorgt voor een rustige, verzorgde uitstraling.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, separate douche, wastafel met verwarmde spiegel, ombouwmeubel en toilet.









Een verrassend ruime tweede verdieping

Ook de tweede verdieping heeft veel te bieden. De ruime voorzolder voelt dankzij de hoogte heerlijk open aan en biedt plaats aan de wasmachine, droger, een extra vaste wastafel en de cv-ketel. Daarnaast vind je een slaapkamer, werkkamer en een opbergkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is een fijne, volwaardige kamer. De tweede kamer is momenteel ingericht als werkkamer en beschikt over een Velux-dakraam.

Optioneel zou je hier een vijfde slaapkamer kunnen maken. Vanuit deze kamer is bovendien de bergruimte bereikbaar.

Of je nu een gezin met opgroeiende kinderen hebt, regelmatig thuiswerkt of graag een eigen hobbyruimte wilt: hier kun je alle kanten op.







Buiten genieten

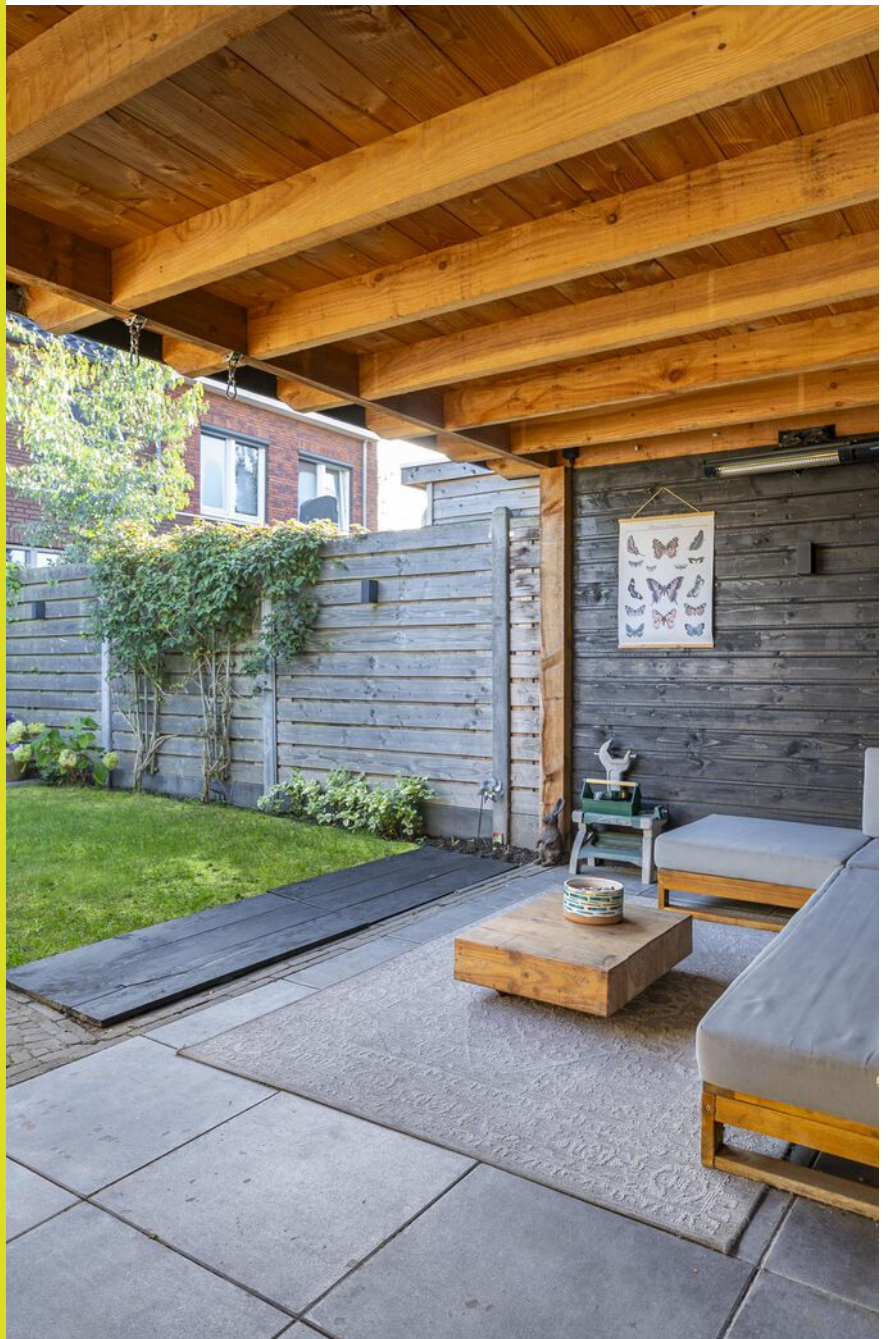
Via de openslaande tuindeuren stap je zo de tuin in. De tuin is gesitueerd op het zuidwesten waardoor je tot laat kan genieten van de zon. Het is een fijne plek om buiten te eten, te ontspannen of de kinderen lekker te laten spelen. De overkapping biedt extra mogelijkheden om ook op minder zonnige dagen van het buitenleven te genieten. Daarnaast beschik je over een berging voor fietsen en tuinspullen. De tuin is bereikbaar via een ruime achterom waardoor ook plek is voor een bakfiets of motor.

Comfortabel en energiezuinig wonen

Ook op het gebied van comfort en energiezuinigheid woon je hier goed. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A en is voorzien van 9 zonnepanelen. De HR++ ramen zijn bovendien uitgerust met horren, zodat je op warme dagen lekker kunt ventileren.

Wonen in de geliefde KVL-wijk

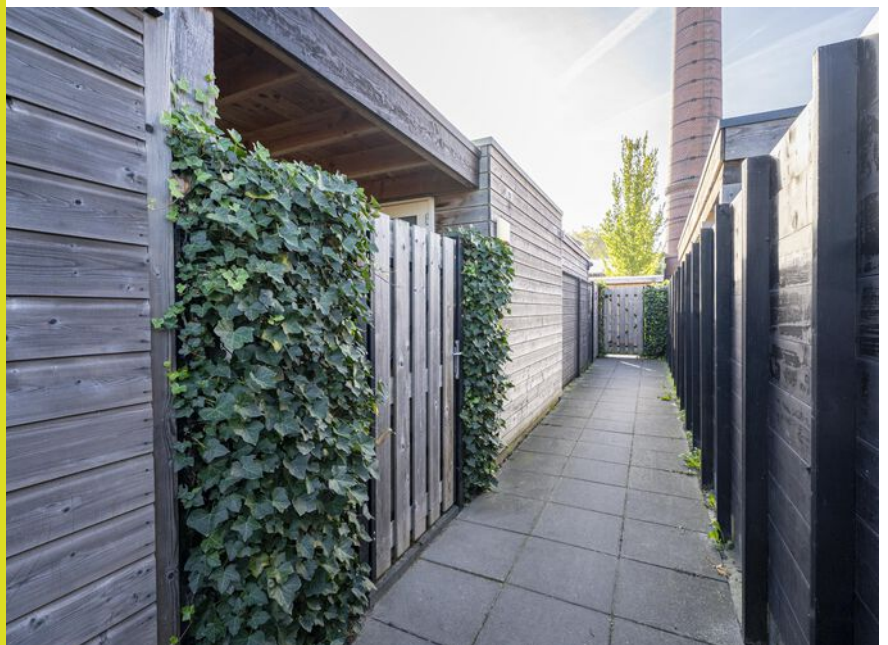
De KVL-wijk is een fijne plek voor wie comfortabel en kindvriendelijk wil wonen, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Het centrum van Oisterwijk ligt op loopafstand, waardoor je zo op een terras neerstrijkt, een boodschap doet of geniet van alles wat het gezellige centrum te bieden heeft. Een fijne woonomgeving voor een brede doelgroep, met ruimte om op te groeien en de voordelen van het centrum binnen handbereik.



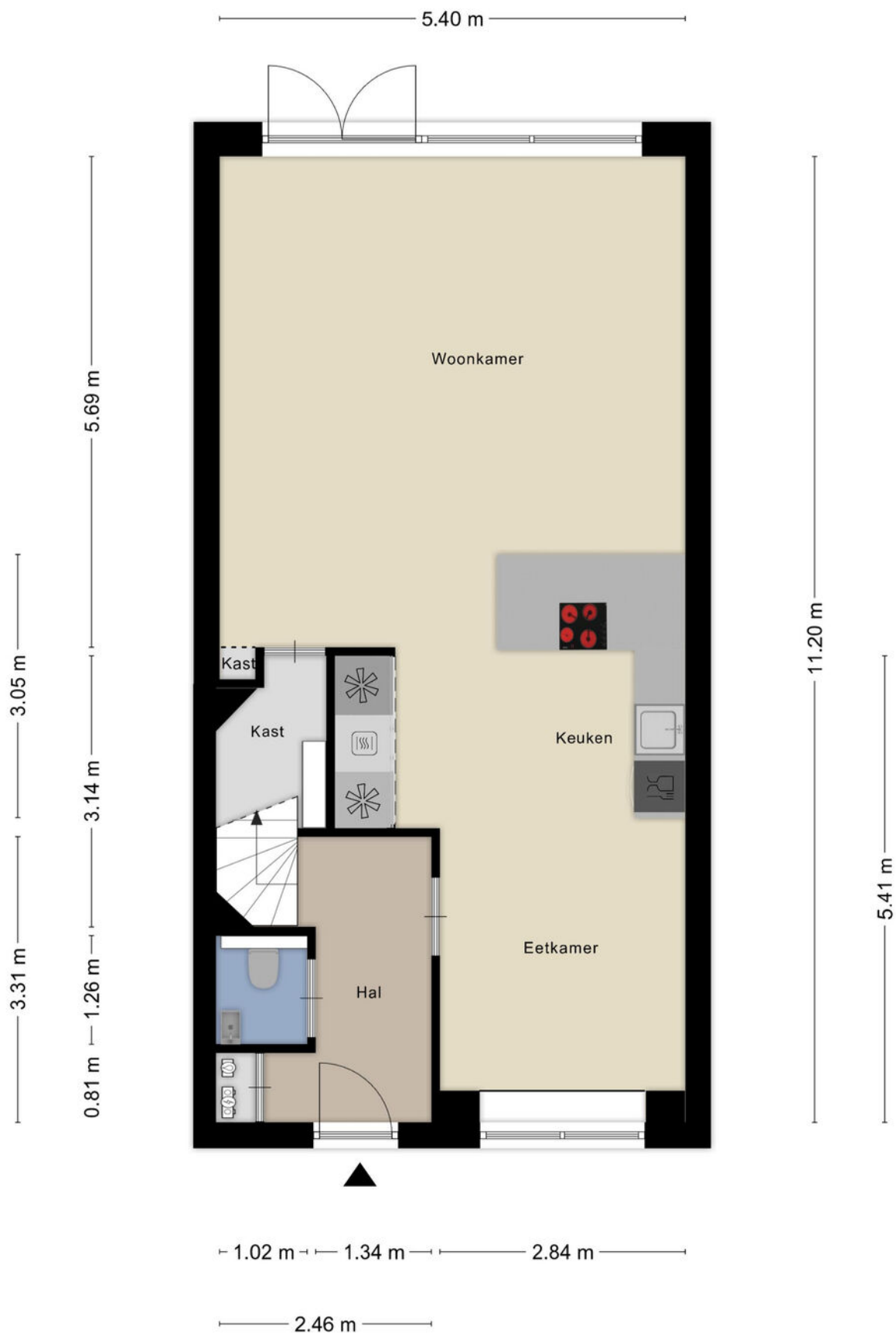
Bijzonderheden op een rij

- Tussenwoning van 140m² uit 2019
- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke KVL-wijk, aan een veilig, autovrij pleintje
- Op loopafstand van het centrum en het station van Oisterwijk
- Ruime living met open keuken als centraal middelpunt
- Complete keuken met Siemens apparatuur en Quooker
- 4 slaapkamers en een hobby/werkkamer (optioneel een 5de slaapkamer)
- Badkamer met ligbad, verwarmde spiegel, separate douche, wastafelmeubel en toilet
- Ruime tweede verdieping met praktische wasruimte en extra bergruimte
- Volledig geïsoleerd, HR++ ramen en energielabel A
- 9 Zonnepanelen
- PVC-vloer met vloerverwarming op de begane grond
- Elektrische zonwering en horren
- 12,5 meter diepe tuin met overkapping, berging én een ruime achterom

Nieuwsgierig geworden? Deze woning heeft alles in huis voor jarenlang woonplezier. Kom de sfeer zelf ervaren en ontdek hoeveel ruimte en mogelijkheden dit fijne gezinshuis te bieden heeft!



PLATTEGROND BEGANE GROND



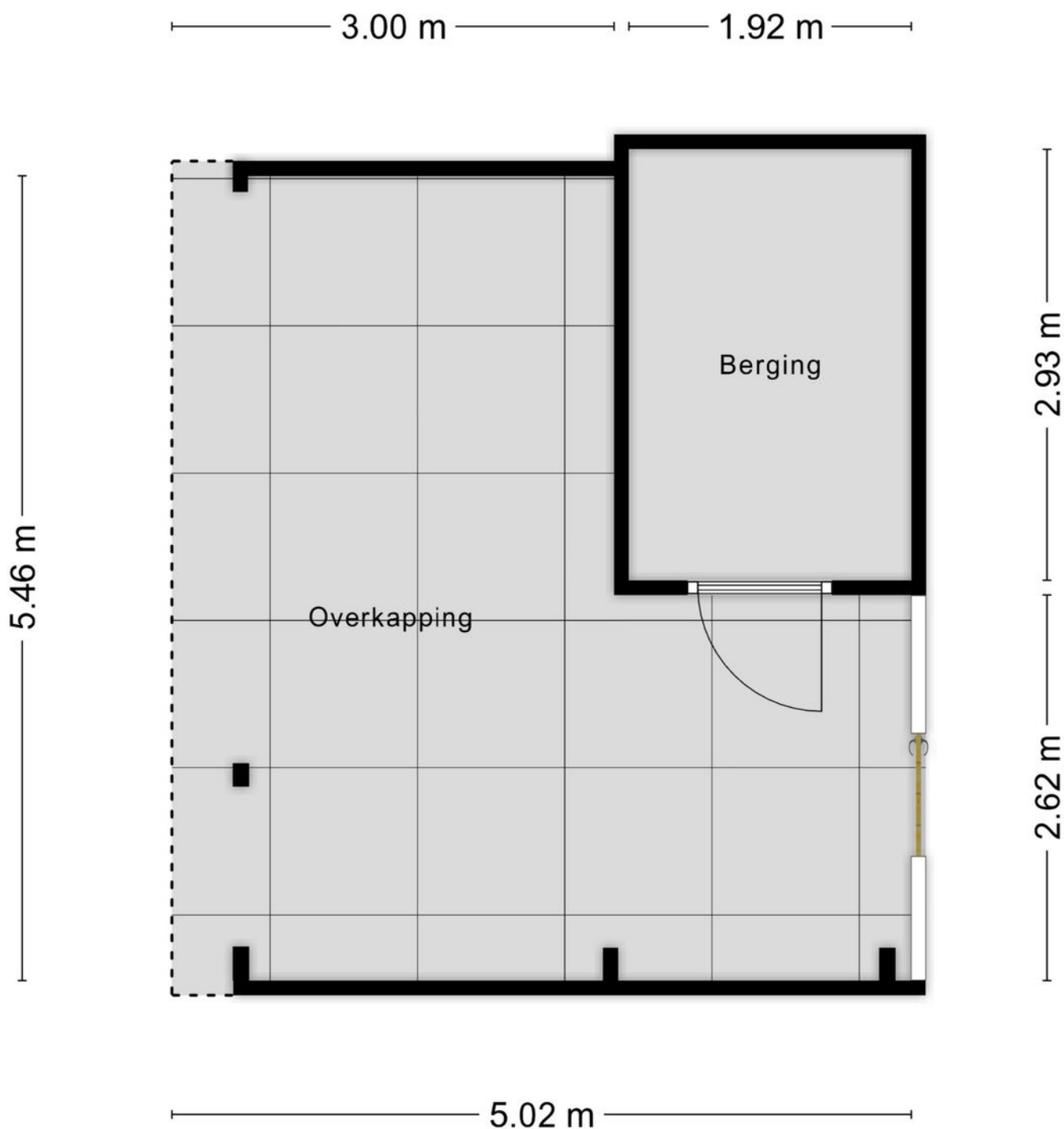
PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 2E VERDIEPING



PLATTEGROND OVERKAPPING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

A

7748

kadaster



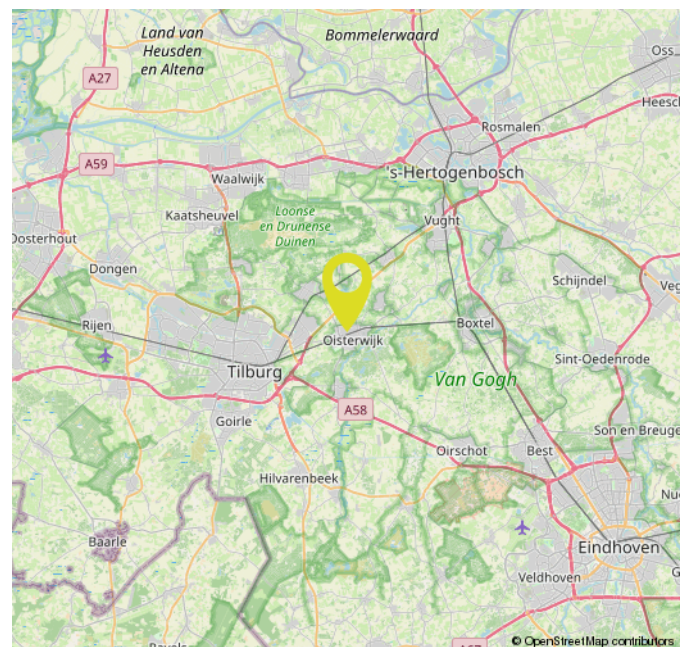
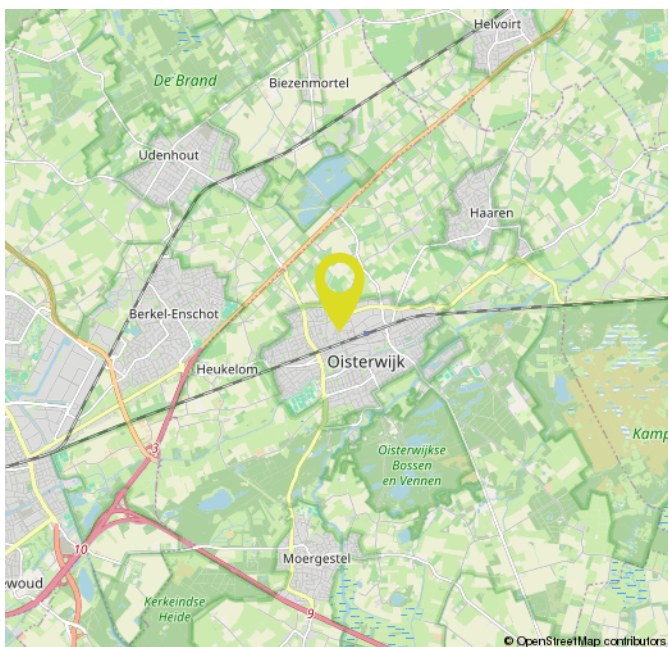
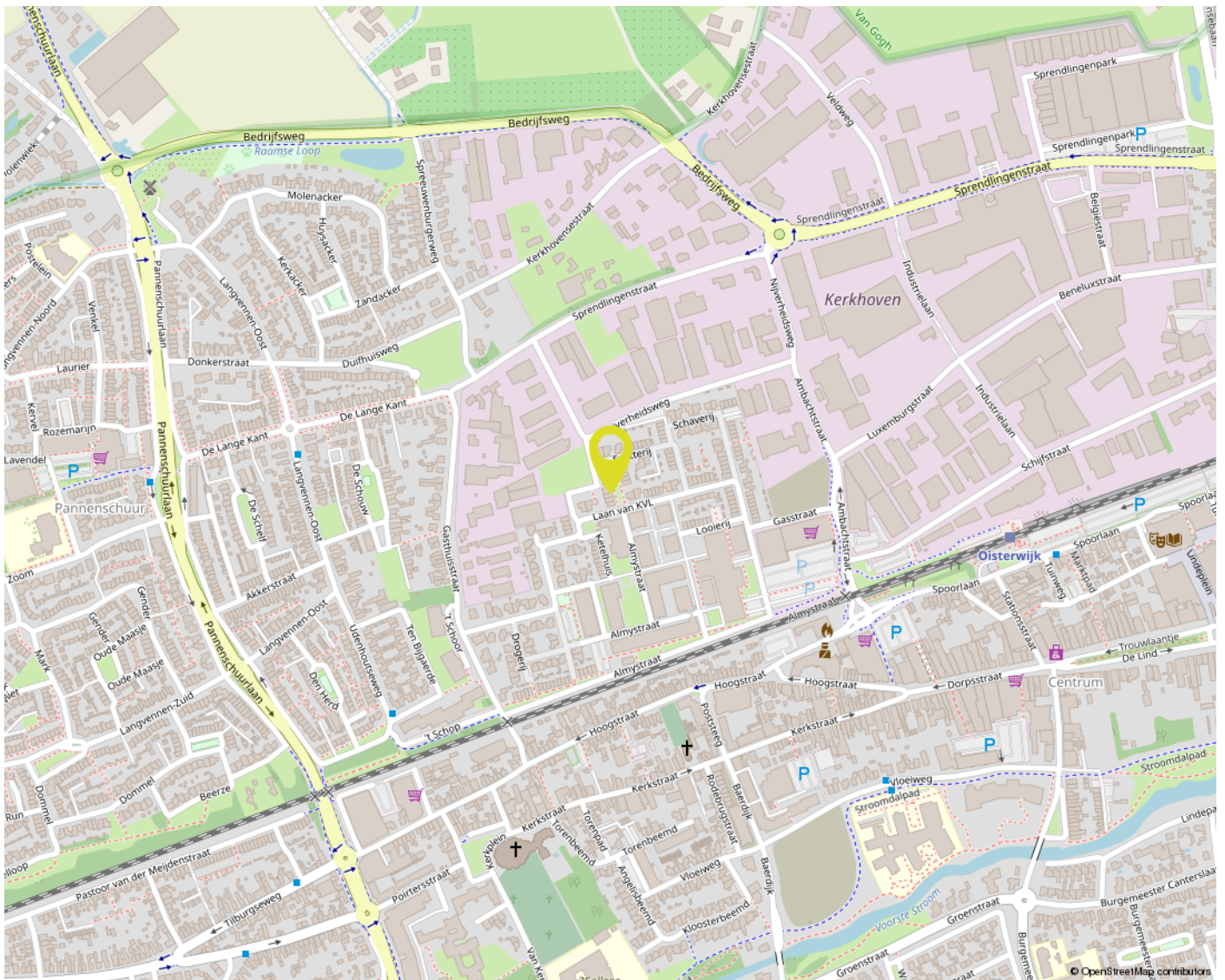
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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