



Hertog Janlaan 10, 5062 CM Oisterwijk

Vraagprijs € 795.000,00 kosten koper

Omschrijving

Hertog Janlaan 10, 5062 CM Oisterwijk

Charmante tweekapper met kantoor aan huis, royale tuin en duurzame voorzieningen op fijne locatie in Oisterwijk!

In de geliefde, groene woonwijk De Levenskerk staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning op een prachtige hoeklocatie. Hier woont u in alle rust, geniet u van volop privacy én toch alle voorzieningen binnen handbereik. Het gezellige centrum van Oisterwijk, de uitgestrekte bossen en vennen liggen op loopafstand, terwijl basisscholen, een middelbare school en het NS-station zich eveneens op korte afstand bevinden. Een ideale combinatie van rust, ruimte en een centrale ligging.

Deze karakteristieke woning uit 1959 is door de jaren heen met zorg gemoderniseerd én verduurzaamd. Zo zijn onder andere het dak (2024) vernieuwd, grotendeels kunststof kozijnen geplaatst, zonnepanelen geïnstalleerd en beschikt de woning over een warmtepomp, elektrische rolluiken (achterzijde + keuken), vernieuwde meterkast, en airconditioning op de begane grond én in alle slaapkamers! Om daarnaast het karakteristieke gevoel van de woning te behouden zijn de originele glas-in-lood-ramen aan de zijkant van de woning 'ingeperst' tussen het dubbelglas, en is de houten gevelbekleding vervangen door keralite bekleding in eenduidige uitstraling. Zo blijft de charme van de woning in tact, maar voldoet de woning aan het wooncomfort van deze tijd. Dit maakt het alle seizoenen comfortabel wonen in deze duurzame gezinswoning!

Kenmerken

Woonoppervlakte: 156 m²

Overige inpandige ruime, zolder: 29 m²

Gebouwgebonden buitenruimte, berging: 5 m²

Externe ruimte, bijgebouw: 17 m²

Inhoud: 678 m³

Perceel: 370 m²

Bouwjaar: 1959

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde (ca. 11 m²) betreedt u de woning. De ruime hal biedt plaats aan de garderobe, meterkast en de trapopgang met sfeervol bordes. Op het tussenbordes bevindt zich het recent vernieuwde toilet, uitgevoerd met strak stucwerk, een zwevend toilet en een fonteintje met onderkast. Vanuit de hal bereikt u zowel de keuken als de woonkamer. De huidige bewoners gebruiken de directe doorgang naar de woonkamer niet, maar deze is desgewenst eenvoudig weer in gebruik te nemen.

De gesloten keuken (ca. 11 m²) is in 2021 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een tijdloze L-opstelling. De combinatie van houtlook-fronten met een natuurstenen werkblad geeft de keuken een warme uitstraling. De keuken is comfortabel uitgevoerd met een Quooker kraan, brede inductiekookplaat met 4 pitten en een warmhoudplaat, royale oven met drie gedeelten: hete lucht, grill + grote oven. Daarnaast is er plaats voor een ruime losse koelkast in een praktische nis. Er is bovendien ruimte voor een compacte eethoek of een gezellige bartafel.

Vanuit de keuken loopt u door naar de royale woonkamer van maar liefst 41 m². Deze is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan met volop indelingsmogelijkheden. Dankzij de lichtkoepel en de grote schuifpui geniet de aanbouw van een prachtige lichtinval. Hier is een comfortabele zithoek gecreëerd met uitzicht op de tuin. De aanwezige losse houtkachel is niet aangesloten en verwarmd middels Bio ethanol, deze draagt bij aan de gezellige sfeer.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle eethoek met ruimte voor een grote eettafel en vormt eveneens een Bio ethanol haard een warm middelpunt van deze ruimte. Door de diepe voortuin en de groenstrook voor de woning geniet de woonkamer van verrassend veel privacy, een groen uitzicht en een aangename, rustige woonbeleving. De gehele woonkamer is gestuct en voorzien van een praktische inbouwkast, comfortabele airconditioning en in 2025 is een stijlvolle pvc-visgraatvloer gelegd die perfect aansluit bij het warme karakter dat de huidige bewoners hebben gecreëerd binnen de woning.

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de eveneens ruime bijkeuken (ca. 11 m²). Hier is plaats voor de warmtepomp, wasapparatuur, een losse vriezer en extra garderoberuimte. Daarnaast beschikt deze praktische ruimte over extra opbergruimte in een nis met wandplanken. Vanuit de bijkeuken is er directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een badkamer.

De hoofdslaapkamer (ca. 13 m²) ligt aan de achterzijde en kijkt fraai uit over de tuin.

Deze kamer beschikt over een royale inloopkast (ca 3 m²), twee vaste inbouwkasten en geniet van veel daglicht dankzij het grote raam. De tweede slaapkamer (ca. 10 m²) bevindt zich eveneens aan de achterzijde en biedt toegang tot het platte dak. Desgewenst kan hier een dakterras worden gerealiseerd. De derde slaapkamer (ca. 10 m²) ligt aan de voorzijde en beschikt eveneens over een praktische inbouwkast. Beide slaapkamers zijn uitstekend geschikt als fijne kinder, werk- of logeerkamer. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, waardoor het gehele jaar een aangenaam binnenklimaat gegarandeerd is.

Ook de ruime badkamer (ca. 9 m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

Deze is in 2025 gemoderniseerd met stijlvolle lichtgrijze wandpanelen en vernieuwde kranen.

De badkamer is voorzien van een tegelvloer in marmerlook en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, toilet, wastafel en praktische opbergruimte middels wandplanken.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder met vliering. Door het plaatsen van een vaste, evt. ruimtebesparende trap – bijvoorbeeld vanuit de huidige inloopkast in de hoofdslaapkamer – is hier uitstekend een volwaardige extra woonlaag te realiseren. Ideaal voor het creëren van een extra slaapkamer, of hobbyruimte.

Buitenleven

Ook buiten biedt deze woning verrassend veel ruimte. De royale achtertuin met ligging op het zuiden, biedt gedurende de hele dag keuze uit verschillende terrassen om van de zon of juist de schaduw te genieten. Naast de woning bevindt zich een houten berging en ligt er een royaal terras nabij de bijkeuken en woonkamer. Het kunstgras gazon, de sierbomen en groene hagen zorgen voor een fijne sfeer in de tuin. Aan de zijkant van de tuin is een overdekt terras gerealiseerd, voorzien van een losse houtkachel. Samen met de comfortabele loungehoek naast dit terras, vormt dit een heerlijke plek om gedurende de dag én avond, buiten te kunnen genieten.

Een absoluut pluspunt is het vrijstaande stenen bijgebouw achter op het perceel. Deze volledig geïsoleerde ruimte is momenteel ingericht als kantoor aan huis, maar leent zich eveneens uitstekend als gastenverblijf, praktijkruimte, salon, atelier of hobbyruimte. Het gebouw beschikt over een eigen toilet, pantry, elektra, internet en veel privacy. Via de aangrenzende achterom is de ruimte bovendien uitstekend bereikbaar en direct naast de achterom bevindt zich parkeergelegenheid voor 1 auto op eigen oprit. Achter het bijgebouw is bovendien nog een praktische overkapping aanwezig voor het stallen van fietsen en containers.

Deze combinatie van wonen & werken aan huis maakt deze woning bijzonder veelzijdig!

Kenmerken

- Charmante twee-onder-een-kapwoning op fraaie hoeklocatie.
- Gelegen in de geliefde woonwijk De Levenskerk.
- Centrum van Oisterwijk, bossen en vennen, basisschool op loopafstand. .
- Mogelijkheid tot realiseren van een volwaardige tweede verdieping.
- Vernieuwd dak, warmtepomp, zonnepanelen en grotendeels kunststof kozijnen.
- Airconditioning op begane grond én eerste verdieping.
- Royale zonnige achtertuin op zuiden met meerdere terrassen.
- Vrijstaand stenen bijgebouw met eigen toilet en pantry.
- Ideaal voor kantoor, praktijk, salon, gastenverblijf of hobbyruimte.
- Eigen achterom met parkeergelegenheid direct achter het perceel.

Een sfeervolle, duurzame en verrassend complete gezinswoning op een van de mooiste locaties van Oisterwijk, waar comfortabel wonen, werken aan huis en genieten van rust en natuur moeiteloos samenkomen!

Vraagprijs € 795.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1959

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	678 m ³
Perceel oppervlakte	370 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	156 m ²
Woonkamer	41 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Rolluiken, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Warmtepomp
Warmwater	Warmtepomp lucht

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.500
Tuin breedte (cm)	850
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid
Kwaliteit	Normaal









































Begane grond



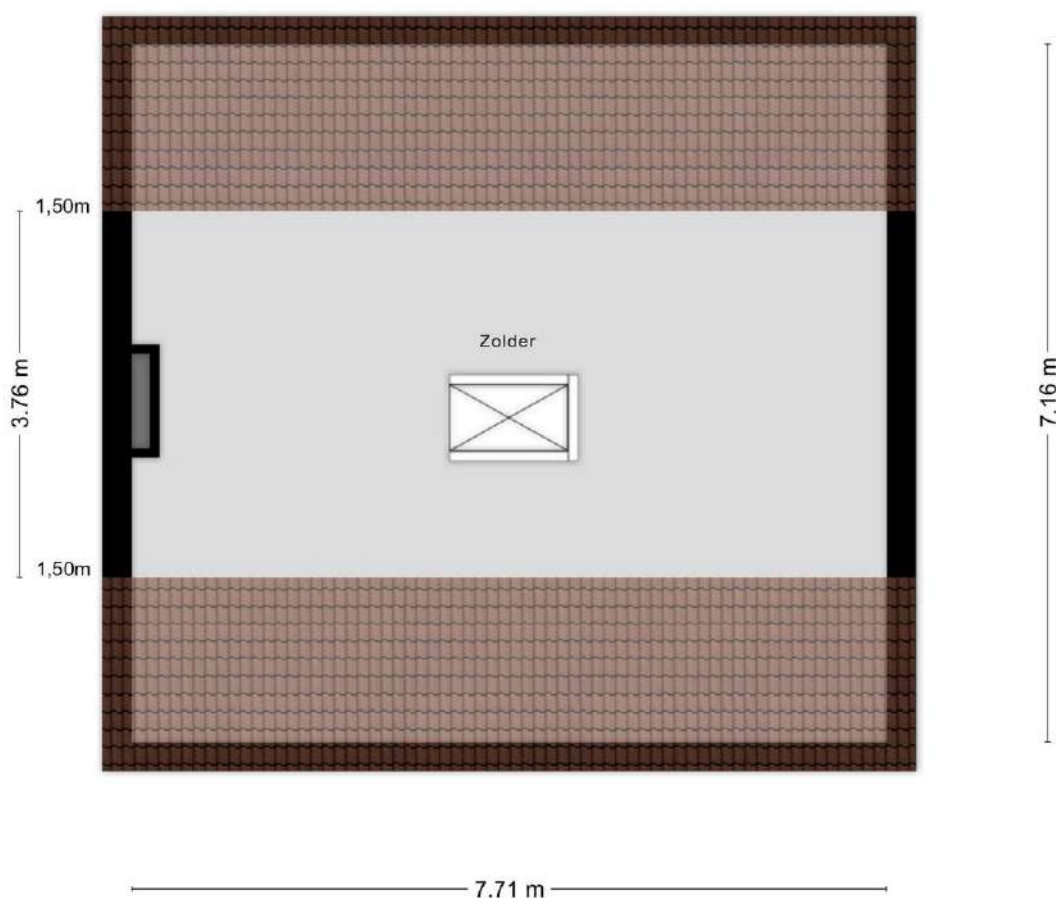
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



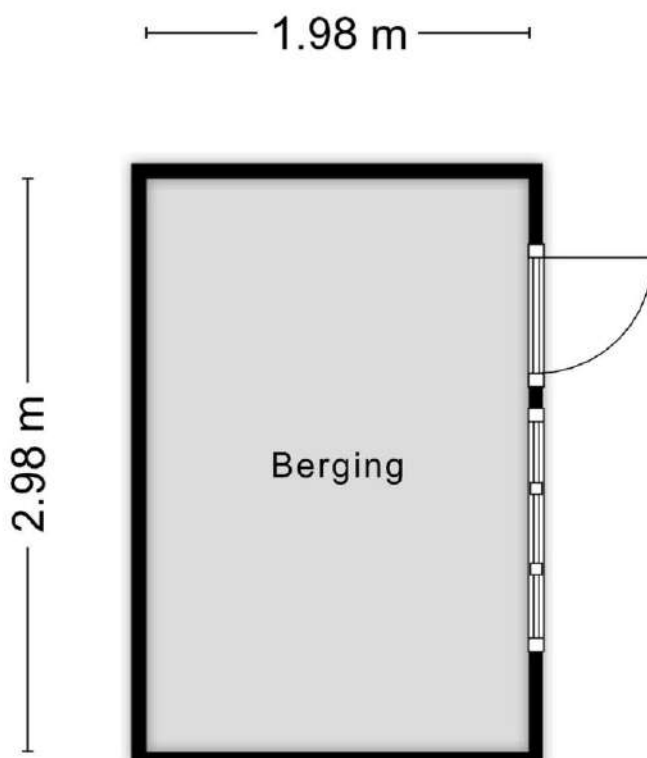
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overkapping tuin



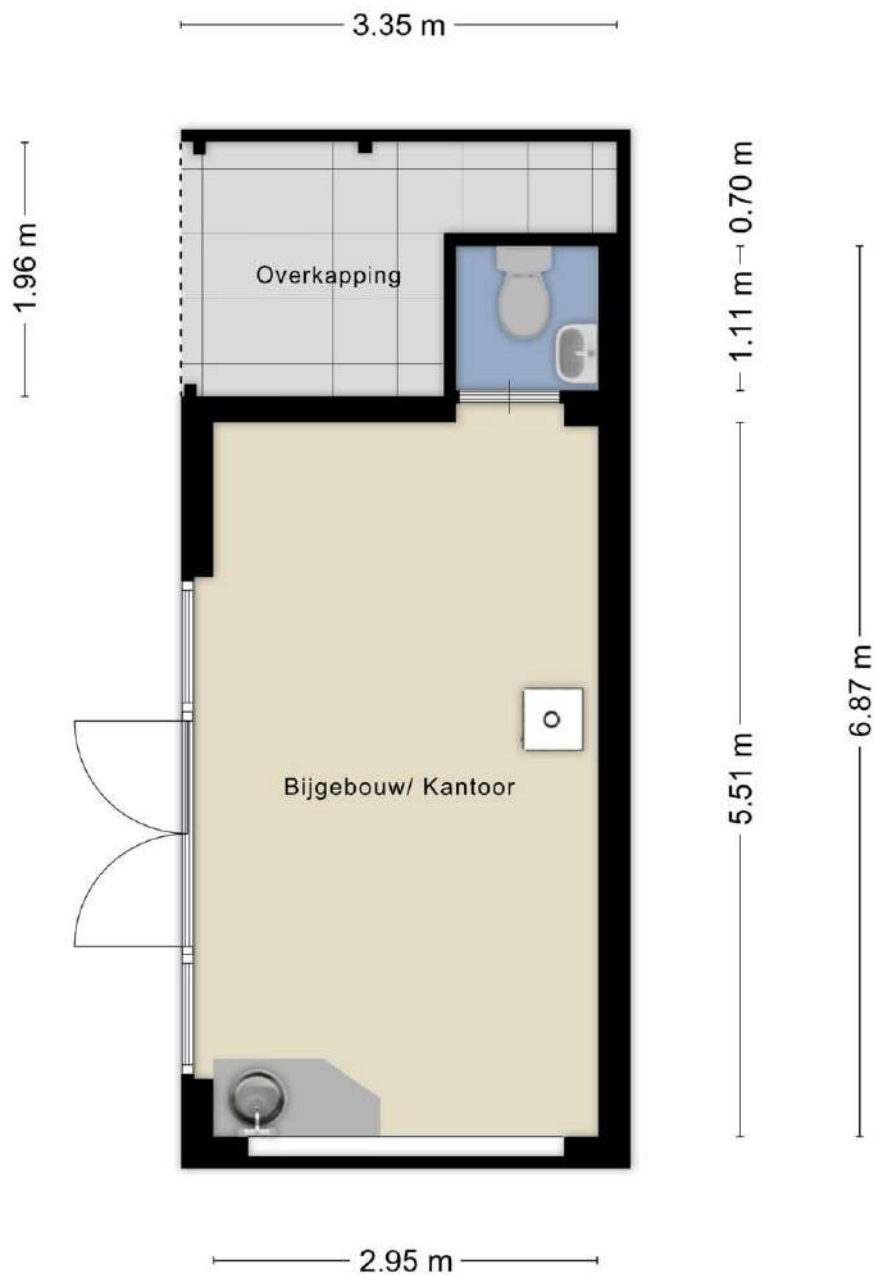
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



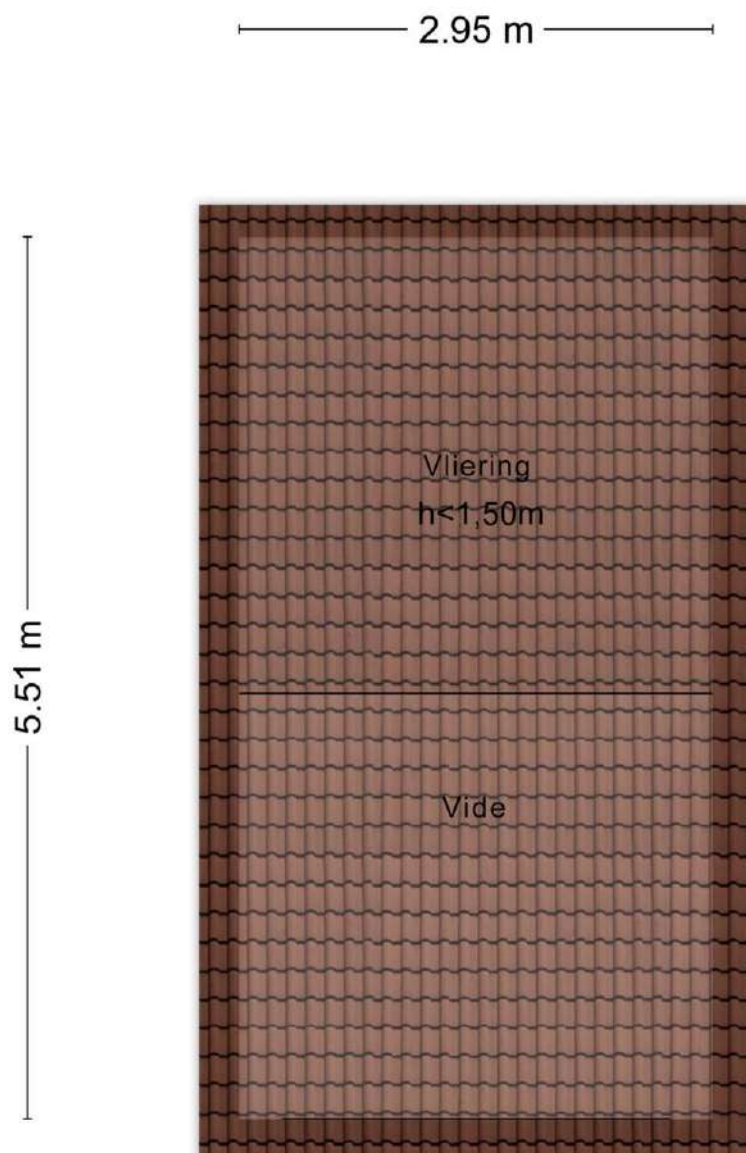
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw



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

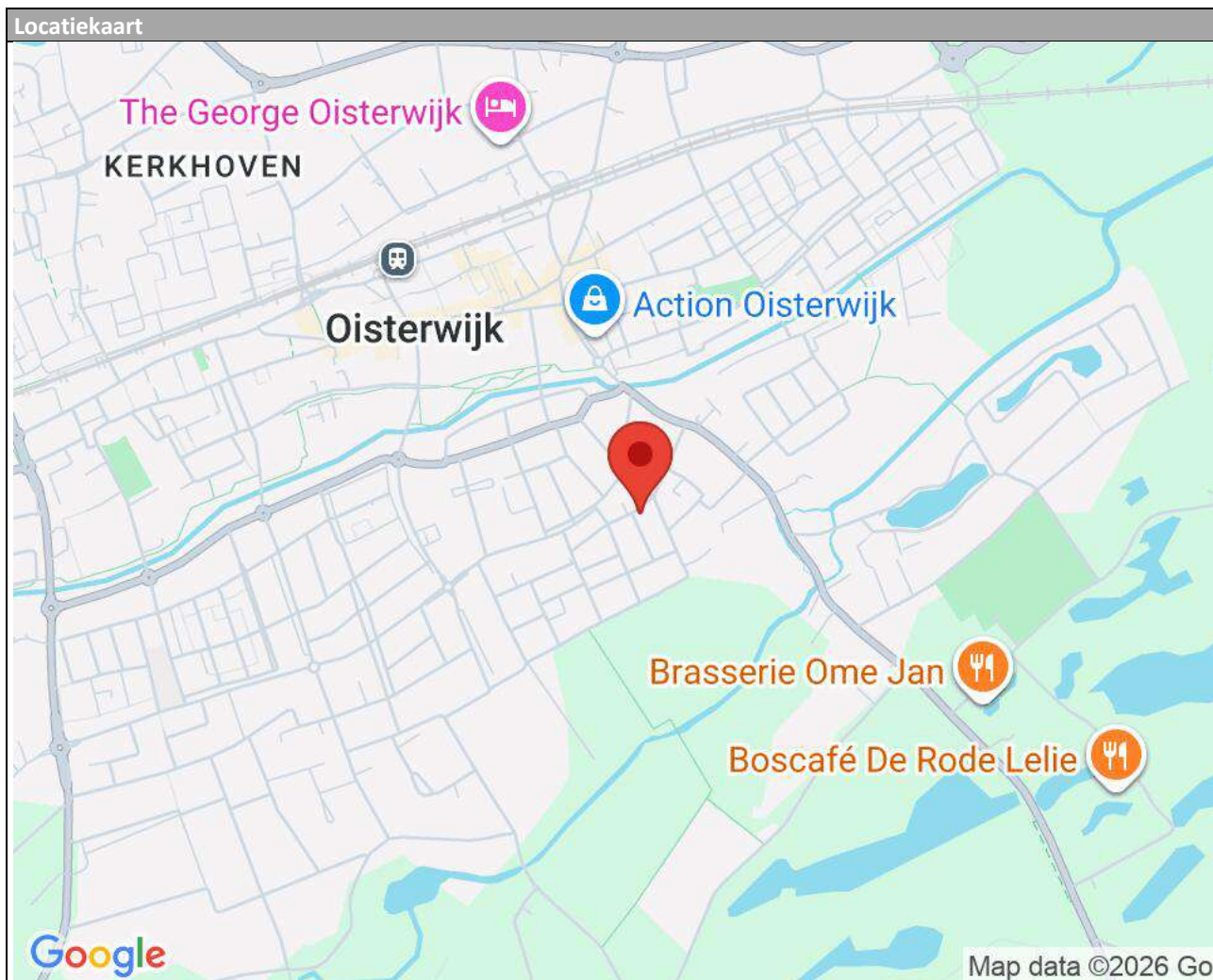
Bijgebouw - vliering



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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hertog Janlaan 10
Postcode / plaats	5062 CM 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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(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	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(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	☐	☐	☐	☒
- Pelletkachel in kantoor	☒	☐	☐	☐
- Traplift	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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:				
- Bar plus barkrukken	☐	☐	☒	☐
- Legplank boven bartafel in keuken.	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☐	☐	☐	☒
- Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
Tuinhuisje met open haard	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

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:

- Contract zonnepanelen kan maandelijks worden opgezegd tegen betaling van afkoopsom.
-

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 wonign uw interesse gewekt? Neemt u 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