Fijne woning



OISTERWIJK | Jan van Eijckstraat 20

vraagprijs € 499.000 k.k.

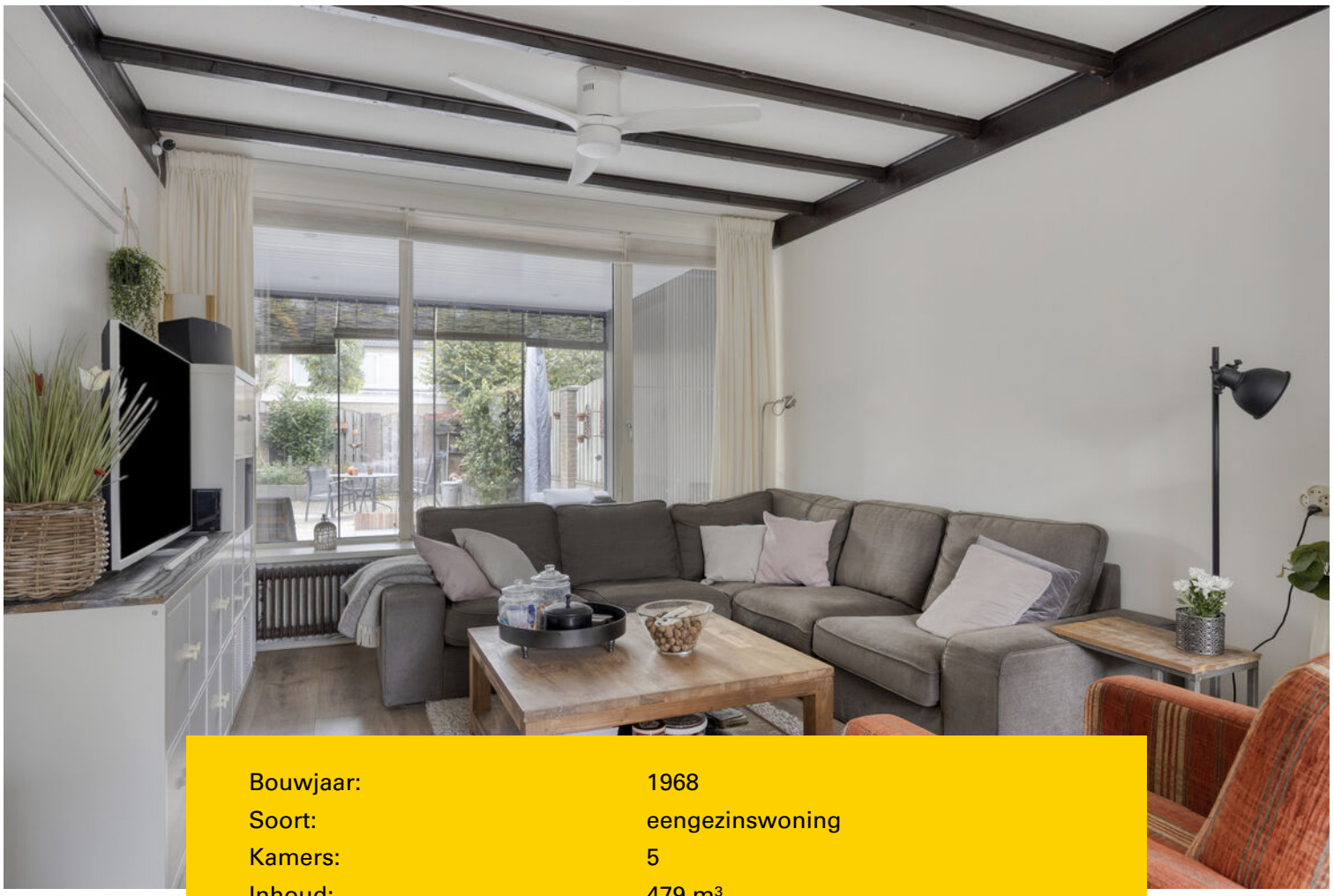
FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

NVM

013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1968
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	479 m³
Woonoppervlakte:	127 m²
Perceeloppervlakte:	180 m²
Overige inpandige ruimte:	8 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	19 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Aan een rustige straat in een woonwijk in Oisterwijk staat deze verrassend ruime tussenwoning. Met vier slaapkamers, een sfeervolle open haard, een serre en een verzorgde achtertuin op het zuidwesten biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin. De praktische indeling, de extra wasruimte en de verrassend ruime tweede verdieping maken het geheel bijzonder veelzijdig.

De Jan van Eickstraat ligt in de geliefde en ruim opgezette woonwijk De Bunders. Een wijk die zich kenmerkt door brede straten, veel volwassen groen en verschillende speelvoorzieningen. In de directe omgeving van de woning ligt een groot groen speelveld, waardoor kinderen volop ruimte hebben om buiten te spelen.

De ligging is daarnaast praktisch. Basisschool De Bunders en het voortgezet onderwijs van 2College Durendael bevinden zich in de omgeving en ook diverse sportvoorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de voorzieningen in en rondom de wijk, terwijl het gezellige centrum van Oisterwijk met winkels, speciaalzaken, terrassen en restaurants op korte fietsafstand ligt.

Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. De uitgestrekte Oisterwijkse bossen en vennen zijn snel bereikbaar en bieden volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Tegelijkertijd zijn Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven door de centrale ligging van Oisterwijk goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de toiletruimte en woonkamer.

De woonkamer biedt een prettige leefruimte met voldoende mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De aanwezige open haard vormt een sfeervol element.

De aan de achterzijde gelegen keuken beschikt over een keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer.

Aan de achterzijde vormt de sfeervolle serre een heerlijke plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten. De glazen schuifwanden zorgen voor een verbinding met de tuin en kunnen op zonnige dagen volledig worden geopend. Het stijlvolle zwarte frame en de grote grijze vloertegels geven de ruimte een eigentijdse uitstraling. Dankzij de lichtkoepel en sfeervolle verlichting is dit een fijne plek om in alle rust te ontspannen, van de eerste voorjaarszon tot de lange nazomeravonden.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een afzonderlijke wasruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde is ruim van opzet en beschikt over een grote raampartij, waardoor er veel daglicht binnenvalt. De kamer biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Aan de achterzijde van liggen twee slaapkamers, waarvan 1 met airconditioning. De eerste verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

De badkamer is gedeeltelijk vernieuwd en beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een wastafel en een wandcloset. In januari 2026 is het ligbad vervangen door een inloopdouche en in mei 2026 is het toilet vernieuwd. De warme kleurstelling van de douchewand

Daarnaast is er een afzonderlijke wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger en extra mogelijkheden voor het opbergen van huishoudelijke spullen. Vanuit deze ruimte is via een vaste trap de tweede verdieping te bereiken.

Tweede verdieping
Hier bevindt zich een verrassend ruime vierde slaapkamer, die door de lichte afwerking en de aanwezigheid van meerdere dakramen een aangename uitstraling heeft. De kamer is voorzien van een laminaatvloer en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en er is bergruimte achter de knieschotten.
Deze verdieping is niet alleen geschikt als slaapkamer, maar kan ook uitstekend worden gebruikt als werk-, hobby- of logeerruimte.

Buiten
De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten. Met een diepte van circa 12 meter en een breedte van circa 6,8 meter biedt de tuin volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren.

Of je nu wilt genieten van een kop koffie in de ochtend, uitgebreid wilt tafelen met vrienden of na een drukke dag heerlijk buiten wilt ontspannen, deze tuin biedt daarvoor alle ruimte. De combinatie van bestrating en beplanting zorgt voor een prettige buitenruimte die naar eigen wens verder kan worden ingericht.

Daarnaast beschikt de tuin over buitenverlichting, een praktische stenen berging en een achterom. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.





FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR











FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR











FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR













FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR













FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR













FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR











FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR











FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR







FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Begane grond



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

FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

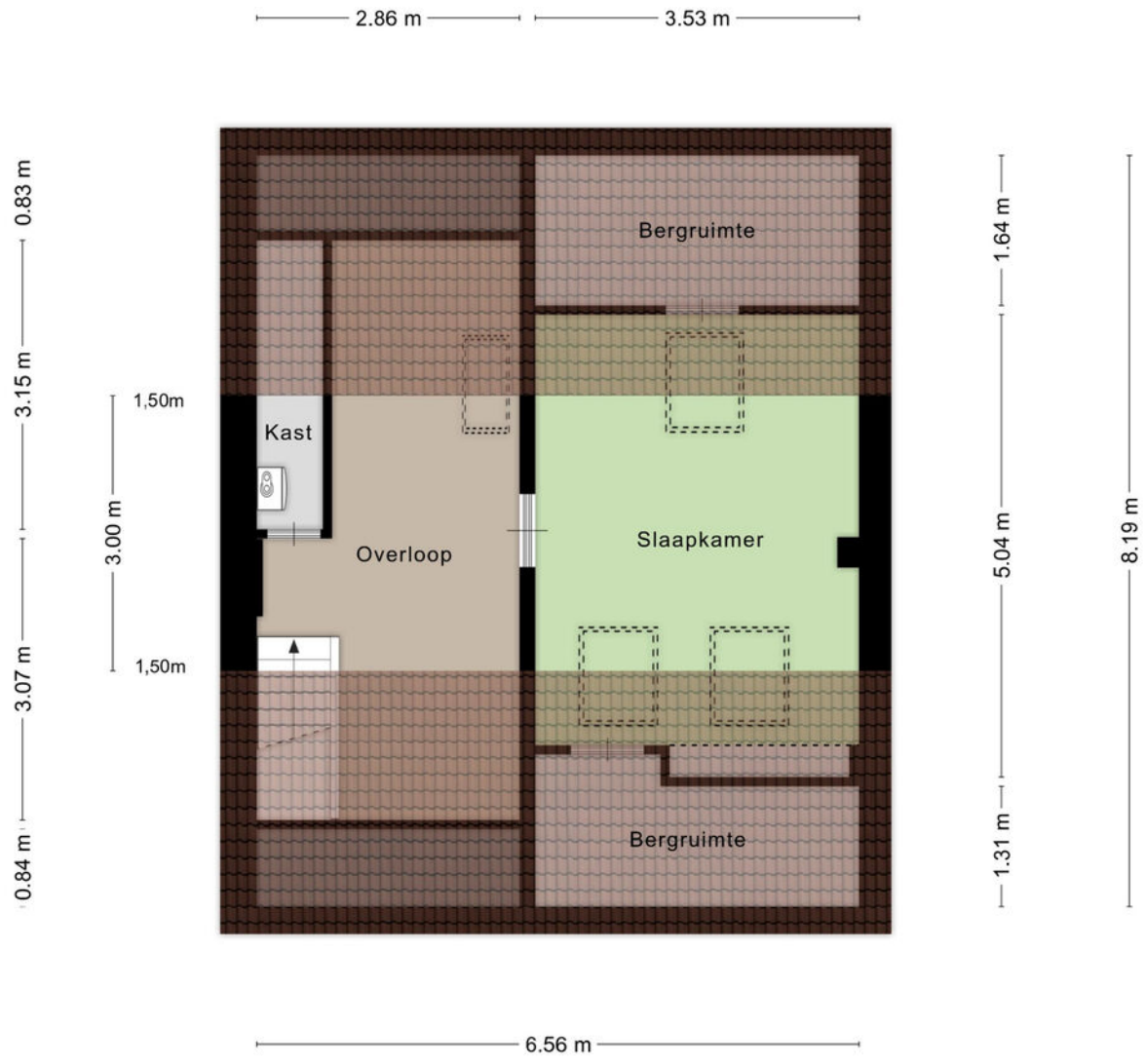
Eerste verdieping



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

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Tweede verdieping



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

FIJNE MAKELAAR NL
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

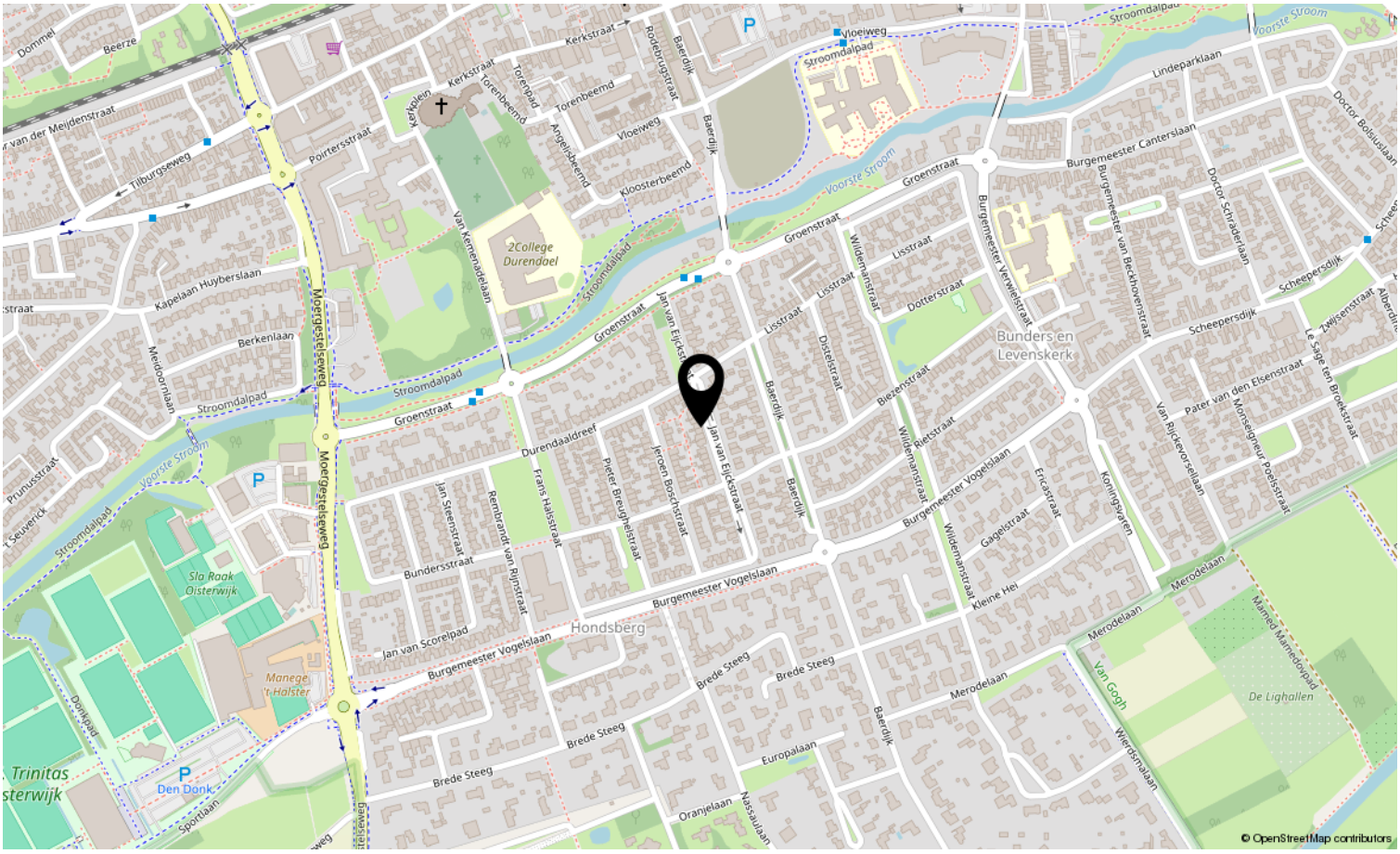
Totaal-overzicht

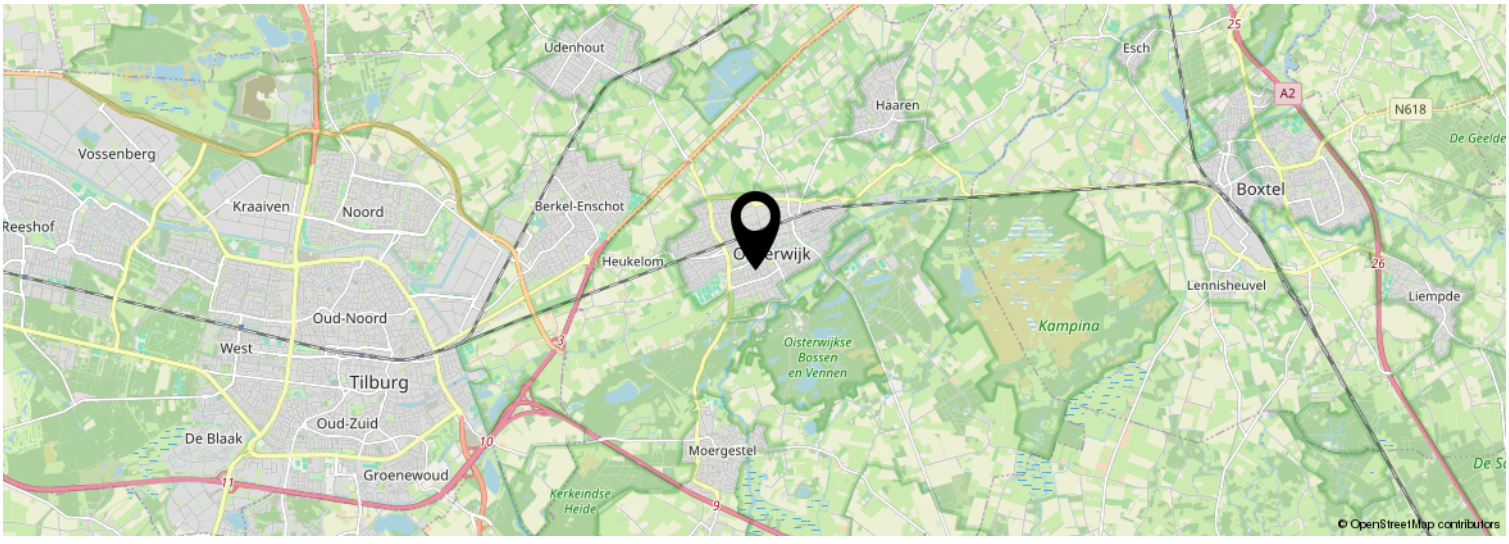


FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Locatie
op de kaart





FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

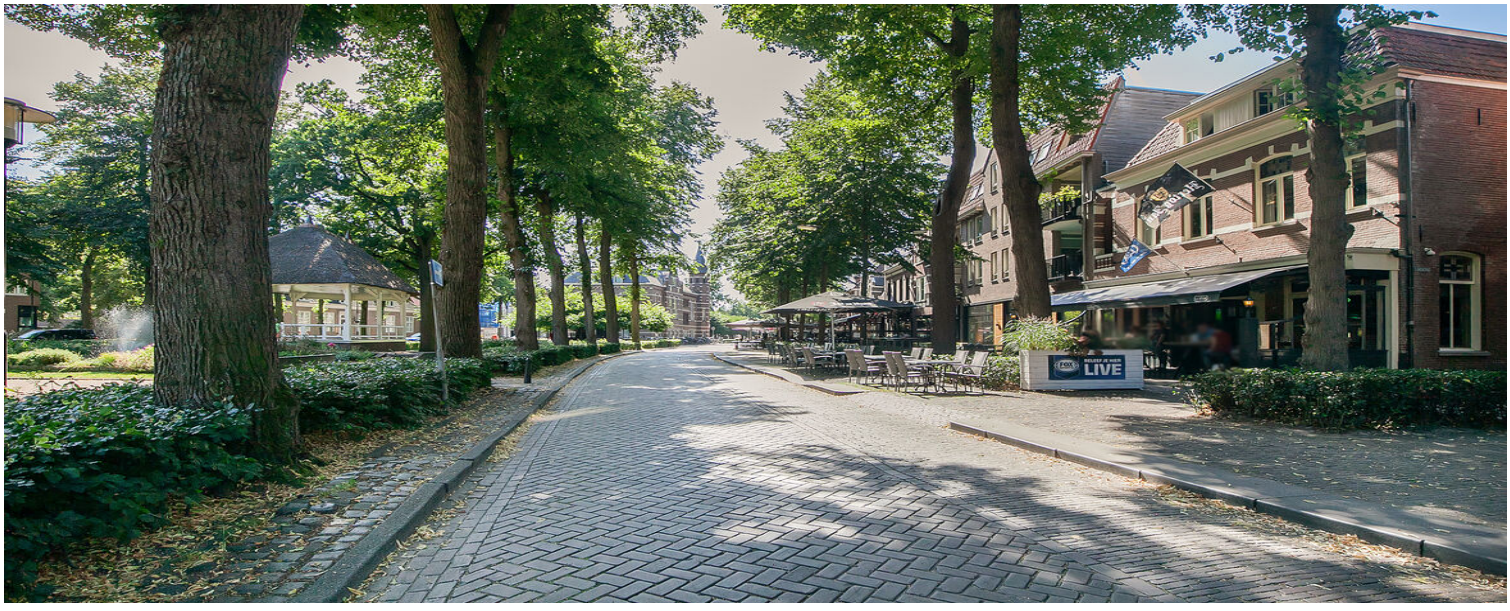
Wonen in Oisterwijk

Locatie
Oisterwijk; de parel in 't groen. Een kleine stad met bijna 26.000 inwoners en gunstig gelegen ten opzichte van de provinciehoofdstad 's Hertogenbosch, Boxtel, Tilburg en Eindhoven. Oisterwijk heeft een grote aantrekkingskracht vanwege het mooie centrum met De Lind; een plek met gezellige horeca en leuke boe-tiekjes. Omliggende kernen zijn Moergestel, Oirschot, Haaren, Berkel-Enschot en Udenhout. Rondom Oisterwijk zijn vele bossen en vennen, waaronder de natuurgebieden De Oisterwijkse bossen en vennen, de Kampina, Landgoed Nemelaer en Landgoed de Rosep.

Historie
De naam Oisterwijk betekent 'een ten oosten van Oost-Tilburg liggende wijk'. Met Oost-Tilburg werd de nederzetting rond de kerk aan het kerkplein in het huidige Oisterwijk bedoeld. De huidige historische kern is een samensmelting van de nederzetting Oost-Tilburg rond de kerk en het stadje Oisterwijk rond De Lind. De eerste vermelding van Oisterwijk stamt al uit 1191; het getuigt van een rijke historie. Anno nu heeft Oisterwijk vele bezienswaardigheden en (rijks)monumentale

Economie
Oisterwijk staat bekend om de textiel-, schoen-, leder, meubel-en sigarenindustrie. De textielindustrie was rond 1870 grotendeels verdwenen doordat Tilburg zich profileerde als textielstad. Oisterwijk heeft vele grotere en kleinere schoenfabrieken gekend, welke door de opkomst van de concurrentie in Italië en later Azië vanaf 1965 steeds verder werd afgebouwd. Synoniem aan lederindustrie is de N.V. Lederfabriek Oisterwijk, opgericht in 1916 en vanaf 1974 onderdeel van de Koninklijke Verenigde Leder. In 2004 eindigde deze industrie in Oisterwijk; vanaf 2014 is het KVL-terrein in ontwikkeling. In 1899 werd sigarenfabriek 'de Huifkar' opgericht met de hoogtijdagen rond 1912 toen 6% van de lokale bevolking in de sigarenindustrie werkte; de merknaam bestaat momenteel nog steeds. Het hoofdkantoor en de productie van de Meubelfabriek Oisterwijk waren tot 1989 onlosmakelijk met Oisterwijk verbonden. Op al deze industrieën is Oisterwijk nog altijd trots.

Onderwijs en openbaar vervoer
Voor zijn inwoners heeft Oisterwijk veel te bieden. Er zijn meerdere basisscholen, goede kinderopvang en het 2College Durendael; een middelbare school met circa 1.600 leerlingen. Oisterwijk heeft een eigen treinstation met verbindingen naar Tilburg en Eindhoven; met de bus zijn omringende plaatsen goed te bereiken.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht	
12345 Perceelnummer	
25 Huisnummer	
Vastgestelde kadastrale grens	
Voorlopige kadastrale grens	
Administratieve kadastrale grens	
Bebouwing	

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oisterwijk
Sectie	E
Perceel	2932

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 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 databankenrecht.

kadaster

FIJNE MAKELAAR NL
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Over ons

Bij Fijne Makelaar ben je aan het juiste adres! Jouw full-service makelaar in Oisterwijk en omgeving, dat is Fijne Makelaar. Ben je op zoek naar een NVM-makelaar om jouw woning in Oisterwijk, Moergestel, Haaren, Tilburg of één van de andere dorpen rondom Oisterwijk te verkopen? Of wil je een woning gaan kopen en ben je op zoek naar een NVM-makelaar met jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk? NVM-makelaar Marc Slijper kan jou helpen bij de verkoop, verhuur, aankoop en taxatie in Oisterwijk en omgeving.

Fijne Makelaar is een jong en dynamisch makelaarskantoor met een duidelijke focus op het behalen van een optimaal resultaat. Ons kantoor is gevestigd in Oisterwijk en wordt geleid door NVM makelaar Marc Slijper. Marc is lokaal goed bekend en heeft een uitgebreid netwerk in Oisterwijk en omgeving

Met zijn jarenlange ervaring als makelaar, zijn lokale bekendheid en zijn passie voor het vak makelen is hij de perfecte match voor jou als woningverkoper, verhuurder of in de begeleiding van de aankoop van jouw droomwoning of appartement. Wij weten vaak vanuit ons netwerk als er een woning te koop komt, waar jij als onze opdrachtgever voordeel uit kan halen.

Niet alleen voor verkoop, verhuur en aankoop kun je terecht bij Fijne Makelaar. Marc is niet alleen gecertificeerd makelaar maar ook NWWI gecertificeerd taxateur. Zodoende kan Fijne makelaar voor iedere geldverstrekker en bank een gevalideerd taxatierapport opstellen. Dit kan een taxatie zijn voor de aankoop, verbouwing of herfinanciering. Neem contact met ons op voor het inplannen van een persoonlijk kennismakingsgesprek; of het nu om een verkoop, aankoop of taxatie gaat.



FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
- Lamp met ventilator		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook

vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?
Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Marc Slijper



Claire Tseng



Cathalijne Mallens

FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Dorpsstraat 14, 5061 HK Oisterwijk
013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

funda NVM