Fijne woning



OISTERWIJK | Almystraat 76

vraagprijs € 519.500 k.k.

FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

NVM

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2017
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	448 m³
Woonoppervlakte:	127 m²
Perceeloppervlakte:	128 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	3 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geisoleerd

Omschrijving

Op een centrale locatie in Oisterwijk ligt deze verzorgde en verrassend ruime tussenwoning. Deze woning beschikt over een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een moderne keuken, drie slaapkamers en een luxe badkamer op de eerste verdieping en een royale zolder die uitstekend dienst kan doen als vierde slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Ook buiten is het aangenaam: de achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een achterom. Kortom, een woning die je zonder aanpassingen kunt betrekken.

De Almystraat maakt deel uit van de jonge woonomgeving rondom het voormalige KVL-terrein in Oisterwijk. Een aantrekkelijke locatie waar de industriële historie van het gebied wordt gecombineerd met eigentijdse woningbouw. Je woont hier op loopafstand van het gezellige centrum van Oisterwijk met zijn winkels, speciaalzaken, terrassen en restaurants.

Ook dagelijkse voorzieningen, scholen, kinderopvang en sportaccommodaties bevinden zich in de nabije omgeving. Het NS-station is goed bereikbaar en met de auto rijd je eenvoudig richting Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Houdt je van natuur? Dan zijn de uitgestrekte Oisterwijkse bossen en vennen eveneens snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de leefruimte.

De woonkamer heeft een moderne, rustige uitstraling en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht. Aan de achterzijde geven dubbele openslaande deuren direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op mooie wijze met elkaar verbonden zijn.

De keuken sluit aan op de leefruimte en vormt een praktische plek om te koken, met volop werk- en bergruimte. De neutrale afwerking van de Siematic keuken sluit goed aan bij de rest van het interieur.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en biedt gemakkelijk plaats aan een tweepersoonsbed en een royale kast. De rustige kleurstelling en de lichte laminaatvloer zorgen hier voor een aangename sfeer.

De overige twee slaapkamers zijn eveneens verzorgd afgewerkt. Beide kamers zijn momenteel ingericht als kinderkamers en beschikken over een prettige hoeveelheid daglicht. De lichte laminaatvloer loopt op deze verdieping mooi door en zorgt voor een rustig geheel.

De badkamer is een echte blikvanger. De ruimte is modern uitgevoerd met een royale inloopdouche voorzien van zowel een grote regendouche als een handdouche, een wandcloset en een breed eikenhouten wastafelmeubel met twee karakteristieke natuurstenen waskommen en wandkranen. De combinatie van lichte tegels, houtlook accenten en de grote spiegel geeft de badkamer een warme, luxe uitstraling. Een designradiator en het raam voor natuurlijk licht en ventilatie maken de ruimte compleet.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Dankzij het dakraam valt hier veel natuurlijk licht binnen en is een aangename extra woonruimte ontstaan. De verdieping kan uitstekend worden gebruikt als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De lichte vloer, de strak afgewerkte dakvlakken en de opbergmogelijkheden geven deze verdieping een verzorgde uitstraling. Hierdoor is de zolder veel meer dan alleen een praktische bergruimte en vormt deze een volwaardige aanvulling op het woonprogramma.

Buitenruimte
De achtertuin vormt een fijne verlenging van de woning en is ruim en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Direct aan de achtergevel is voldoende plaats voor een grote eettafel, terwijl verderop een tweede terras is ingericht als comfortabele loungeplek. Hierdoor kun je verschillende plekken creëren om buiten te eten, te ontspannen of gasten te ontvangen.

De combinatie van keramische bestrating en vlonderdelen geeft de tuin een moderne uitstraling. De erfafscheidingen en volwassen groene elementen zorgen tegelijkertijd voor privacy en sfeer. Ook is er bergruimte en een praktische achterom aanwezig.

De dubbele tuindeuren vanuit de woning versterken de verbinding met de tuin en maken het op mooie dagen eenvoudig om de leefruimte naar buiten uit te breiden.





FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR











FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR















FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR











FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR















FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR









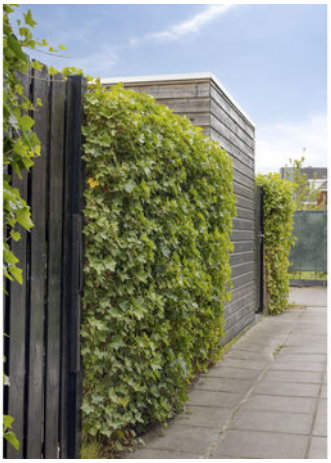


FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR













FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR











FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



Begane grond



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

FIJNE MAKELAAR NL
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

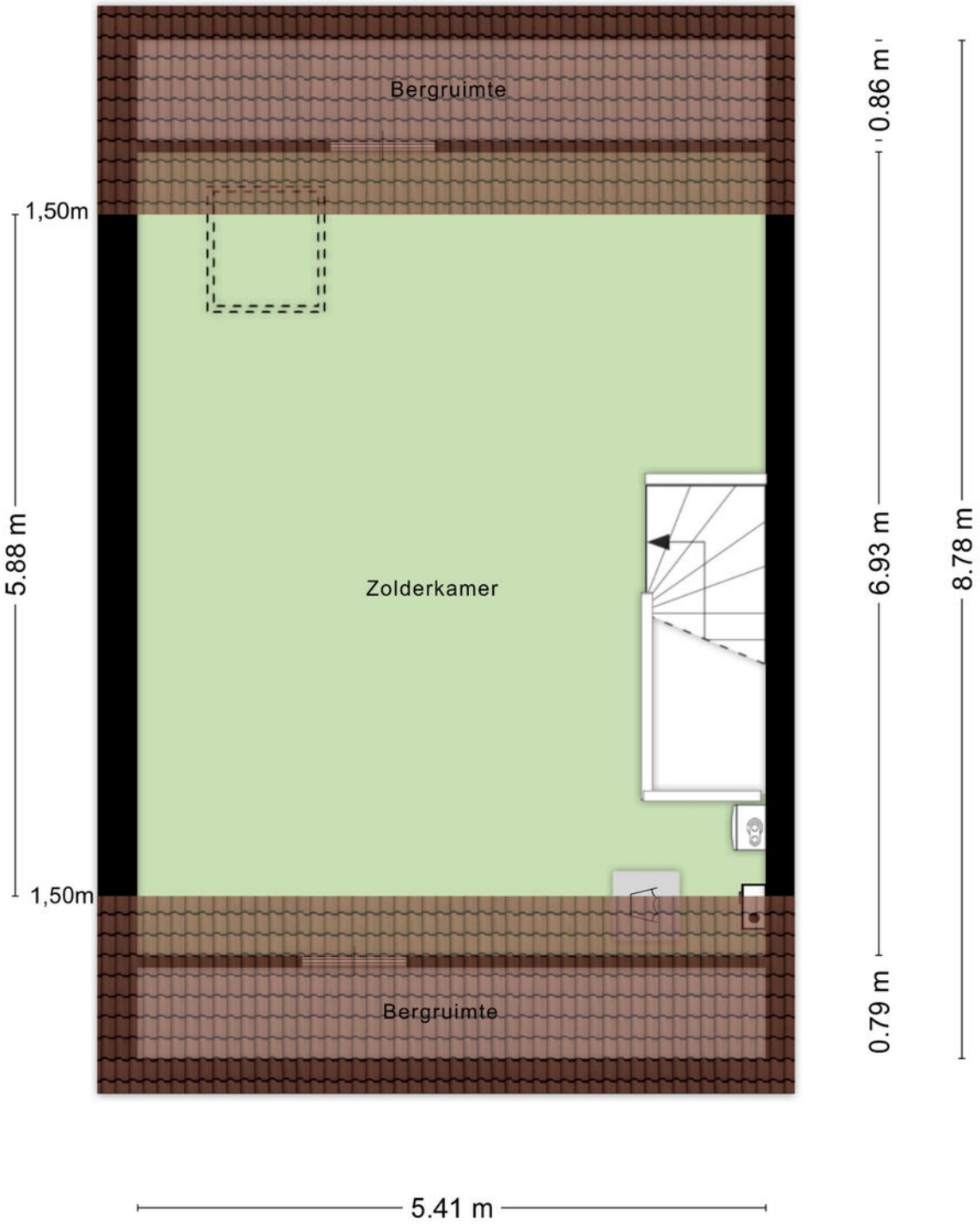
Eerste verdieping



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

FIJNE MAKELAAR NL
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Tweede verdieping

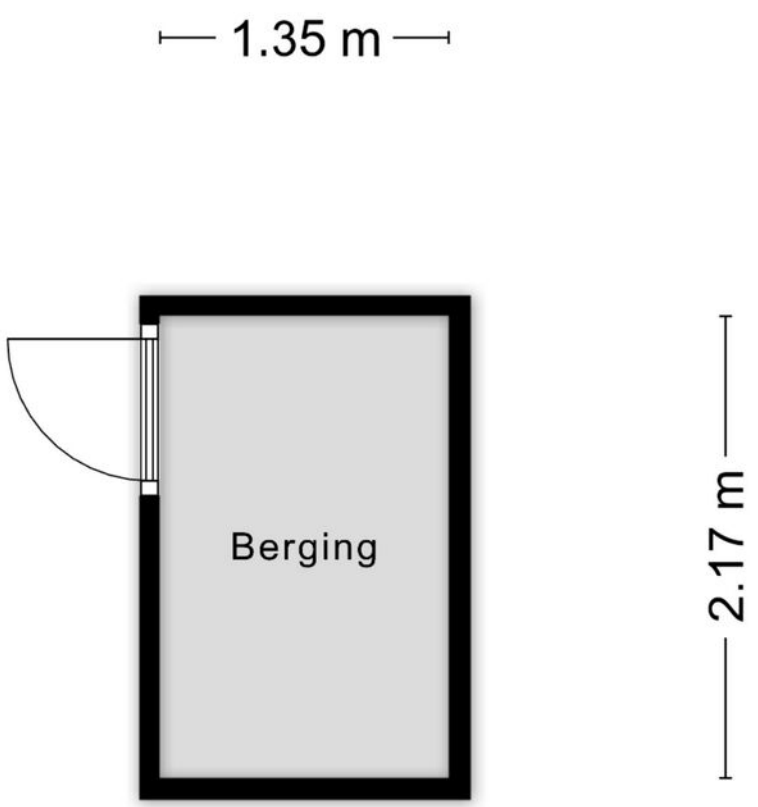


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

FIJNE MAKELAAR NL
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Berging



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

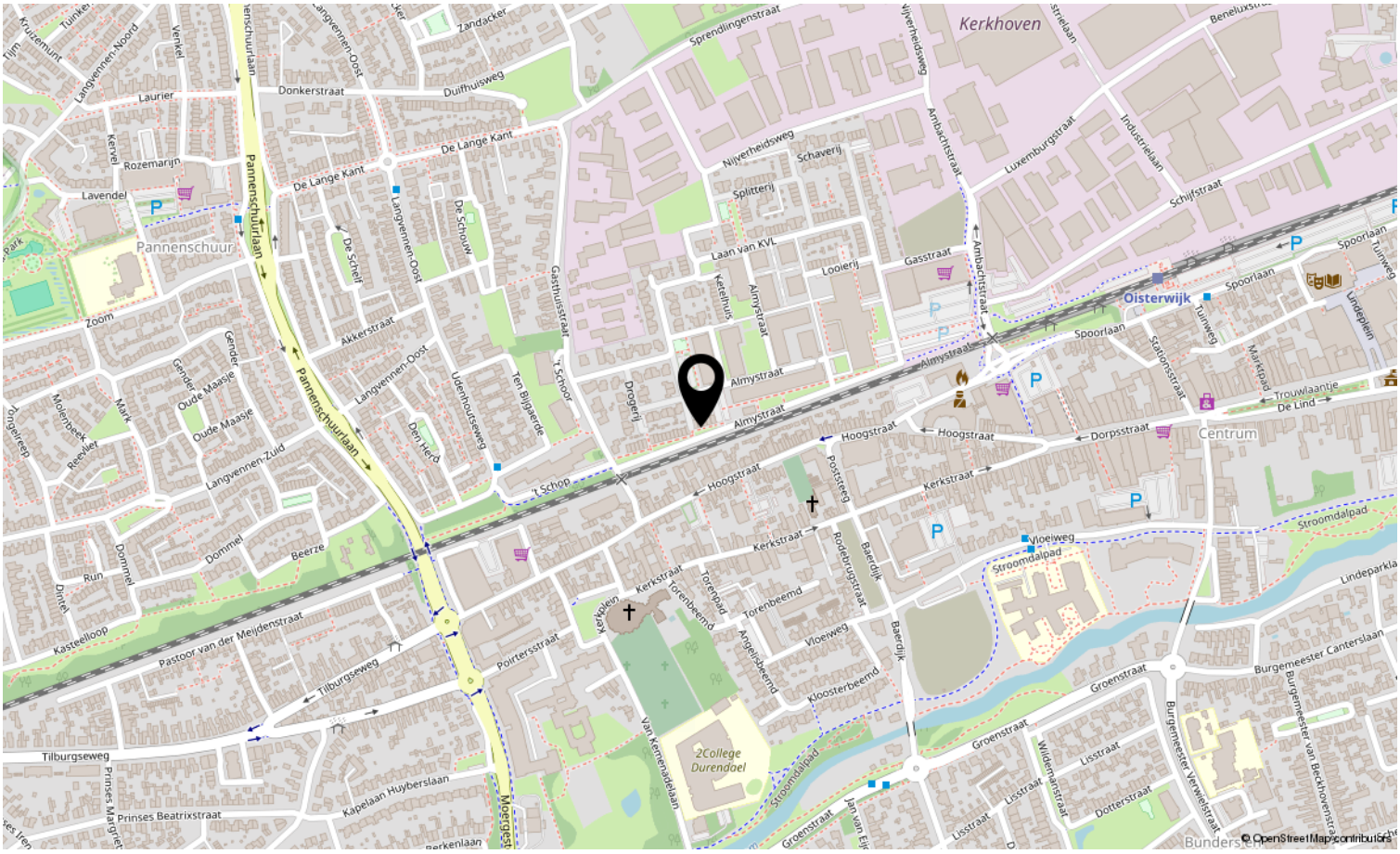
Totaal-overzicht

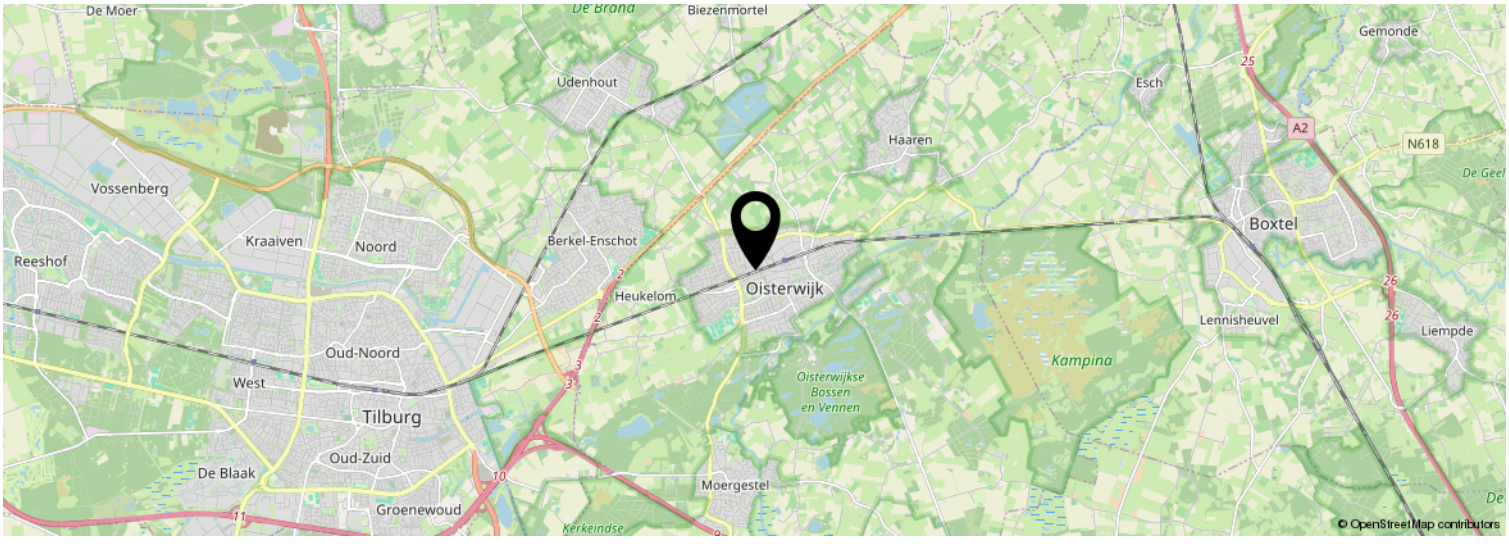


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

FIJNE MAKELAAR NL
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Locatie
op de kaart





FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

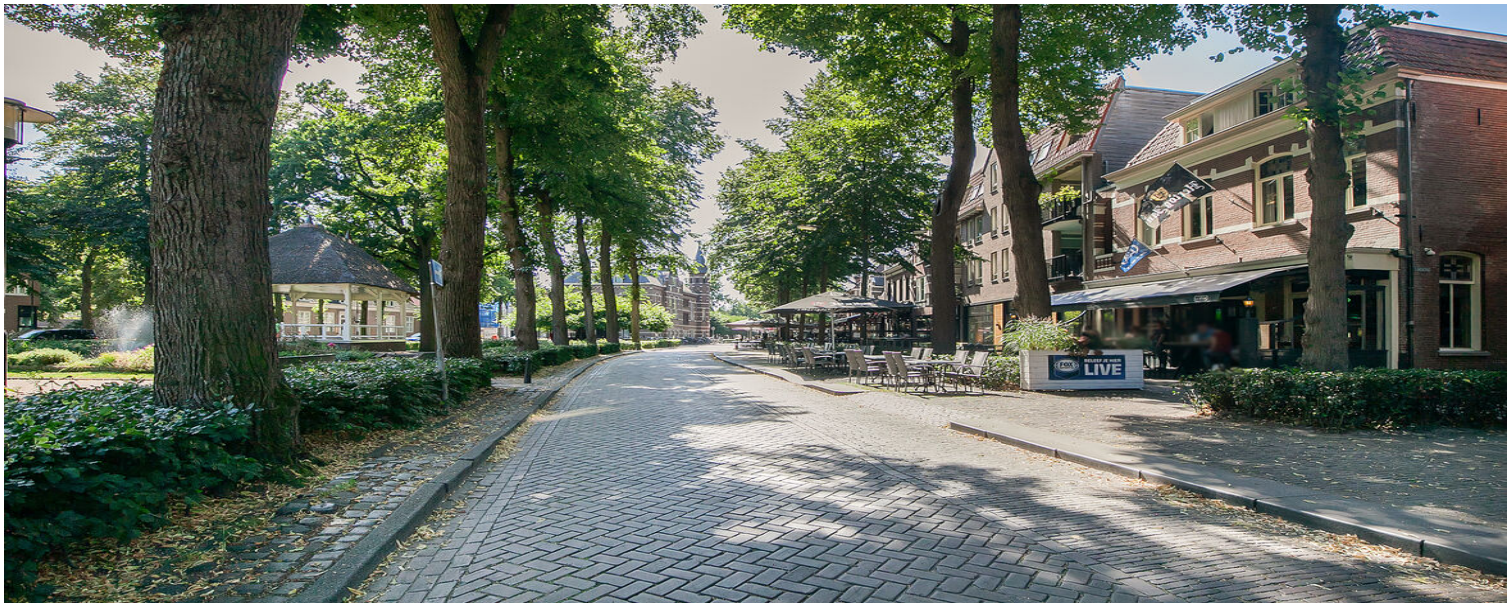
Wonen in Oisterwijk

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oisterwijk
Sectie	A
Perceel	7557

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	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- zolder: kledingkasten, ladekasten en kasten lange wand incl. eikenhoutenblad en lattenwand			X	
- zwarte kast kinderkamer en lage kast ouderslaapkamer			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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- volledige kinderkamers mogen overgenomen worden. Dwz: babykamer ledikant/meegroeibed, commode en kledingkast theophile & Patachou. kinderkamer kast en uitschuifbed Ikea			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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- 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			
- wasbakken mogen blijven, maar, indien ze niet in gebruik genomen worden (badkamerrenovatie, andere wasbakken oid) nemen wij ze mee naar de nieuwe woning	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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
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			
sierwasbak buiten gaat mee. kraan blijft achter		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Losse potten met beplanting		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