

Fijne gezinswoning!

OISTERWIJK, Dommel 36

Vraagprijs € 479.000,- k.k.

PEETERS BOUCKAERT MAKELAARS

BRAM MARK

013-5114888 | info@p-bmakelaars.nl | www.p-bmakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1988
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	419 m^3
Woonoppervlakte:	119 m^2
Perceeloppervlakte:	149 m^2
Externe bergruimte:	6 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A

Omschrijving

Een huis waar de keuken al helemaal van deze tijd is, de slaapkamers er keurig bij liggen en waar de kinderen gewoon lekker buiten kunnen spelen. En dat allemaal in het gezellige Oisterwijk! Aan de Dommel 36 komt het mooi samen.

Deze fijne gezinswoning, met voortuin, zeer sfeervolle achtertuin en stenen berging, ligt in de geliefde wijk Pannenschuur, in een rustige, verkeersluwe woonomgeving. Met 119 m^2 woonoppervlakte, een perceel van 149 m^2 en maar liefst vier slaapkamers is dit een huis waar je als gezin prima mee vooruit kunt. En de huidige eigenaren hebben alvast een van de belangrijkste ruimtes in huis aangepakt!

Want de keuken verdient hier absoluut wat extra aandacht. Deze is niet alleen uitgebouwd, maar ook recent vernieuwd en luxe uitgevoerd. De extra ruimte maakt het allemaal net even aangenamer.

Ook de rest van het huis biedt volop wooncomfort. De woonkamer is een fijne plek om samen te komen en op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime, instapklare slaapkamers. Geen grote verbouwingen nodig, maar gewoon je meubels neerzetten en wonen maar! De badkamer is ruim en compleet ingericht. Qua uitstraling misschien niet meer helemaal van deze tijd, maar dat biedt juist de mogelijkheid om deze op termijn naar je eigen smaak aan te passen.

En dan is er ook nog de tweede verdieping, waar zich de vierde slaapkamer bevindt. Ideaal voor een groter gezin, een thuiswerkplek of voor die tiener die inmiddels wel toe is aan een eigen verdieping. Met vier slaapkamers heb je nu eenmaal net wat meer mogelijkheden.

Maar een fijn huis is natuurlijk meer dan alleen de vierkante meters binnen. De omgeving telt minstens zo zwaar mee. En juist op dat punt heeft de Dommel 36 veel te bieden. De woning ligt aan de achterzijde volledig vrij, aan een groenrijk plantsoen, zonder dus directe achterburen.

De wijk Pannenschuur is al jarenlang een geliefde woonomgeving, zeker bij jonge gezinnen. Rustige straten, speelgelegenheden in de buurt en de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Bovendien fiets je in ongeveer vijf minuten naar het gezellige centrum van Oisterwijk, met zijn leuke winkels, restaurants en terrassen. En wie graag de natuur opzoekt, heeft de prachtige Oisterwijkse bossen en vennen ook nog eens dichtbij.

KENMERKEN:
- De woning is gebouwd in 1988.
- De woonoppervlakte bedraagt 119 m^2 (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- De inhoud van de woning is 419 m^3 (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 149 m^2 eigen perceel.
- Verwarming en warm water worden geleverd door een Vaillant combi HR 2022.
- Keuken is tevens v.v. (elektrische) vloerverwarming.
- Platte dakbedekking van de keuken is ca. 3 jaar geleden vervangen.
- De woning is volledig geïsoleerd en v.v. hard houten kozijnen op begane grond, kunststof kozijnen op de 1e verdieping en Velux dakraam op zolder, alle met HR++ glas. De kunststof ramen hebben alle uitneembare horren.
- Op de woning liggen 10 zonnepanelen, deze zijn in eigendom en geplaatst in 2017.
- Het energielabel is een zeer gunstig A label en is geldig tot 23 december 2030.

INDELING:
BEGANE GROND:
Via de trottoirzijde en de voortuin is de entree van de woning te bereiken. In de hal is de garderobe, meterkast en het deels betegelde toilet met wandcloset en fontein. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De sfeervolle en ruime L-woonkamer heeft een afgesloten trapopgang en trapkast. De kamer is afgewerkt met een eiken vloer, spachtelputz en behang wanden en pleisterwerk plafond. Aan de achterzijde is er toegang tot de aangebouwde keuken met de in 2019 vernieuwde opstelling.

De keuken heeft elektrische vloerverwarming en is v.v. een moderne, strakke hoekopstelling met daarin een inductie kookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, combi-oven, close-in boiler en losse koel-vriescombi. Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.

1e VERDIEPING:
De overloop op de verdieping biedt toegang tot 3 slaapkamers, de trapopgang naar de 2e verdieping en de badkamer.

De kamers zijn afgewerkt met vinyl vloeren, behang en pleisterwerk wanden en spuitwerk plafonds.

De kamers hebben de volgende afmetingen:
kamer 1 aan de voorzijde 332 x 350 cm (b x l);
kamer 2 aan de achterzijde 286 x 431 cm en
kamer 3 aan de achterzijde 250 x 306 cm.

De badkamer is ruim met een afmeting van 203 x 250 cm, volledig betegeld en v.v. een ligbad met douchecombi, wastafelmeubel en wandcloset.

2e VERDIEPING:
De verdieping is via een vaste trap te bereiken en ingedeeld in een grote voorzolder en een zolderkamer.

De voorzolder is v.v. bergingen in de knieschotten, CV-opstelling en aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. Vanuit de voorzolder is de zolderkamer te bereiken.

Deze kamer heeft een Velux dakvenster aan de achterzijde, hoog 'afgeschotte' kasten in de schuinte van de kap en bergingen in de knieschotten. De kamer is afgewerkt met een planken vloer, behang wanden en gladde plafondafwerking.

BUITENLEVEN:
De woning heeft aan de voorzijde een strak aangelegde voortuin. Ideaal is de openbare parkeerruimte aan de voorzijde, waardoor de eigen auto meestal direct voor de deur geparkeerd kan worden.

De achtertuin is uitermate sfeervol aangelegd en een lust voor het oog. De tuin is ingedeeld in een looppad naar achter met daar tegen de berging aan een ruim terras. Naast het pad liggen plantenborders en een grote vijverpartij. De grote dakmoerbei geeft in de zomer de nodige beschutting en zorgt voor een natuurlijke overkapping. Naast de stenen berging is een overkapping gerealiseerd met daar ook de achterom.

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m^2 niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Peeters-Bouckaert Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

















































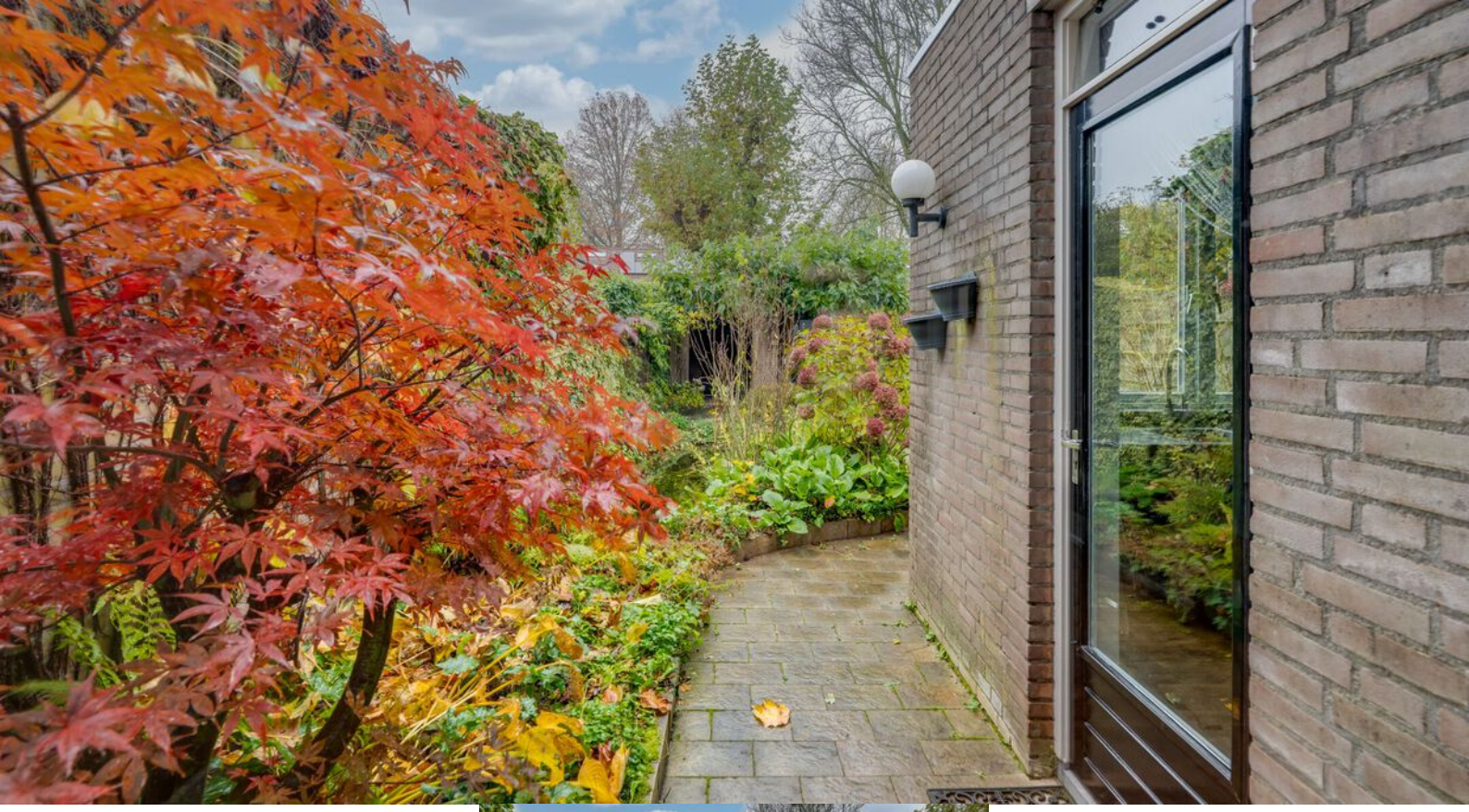
























Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



NVM

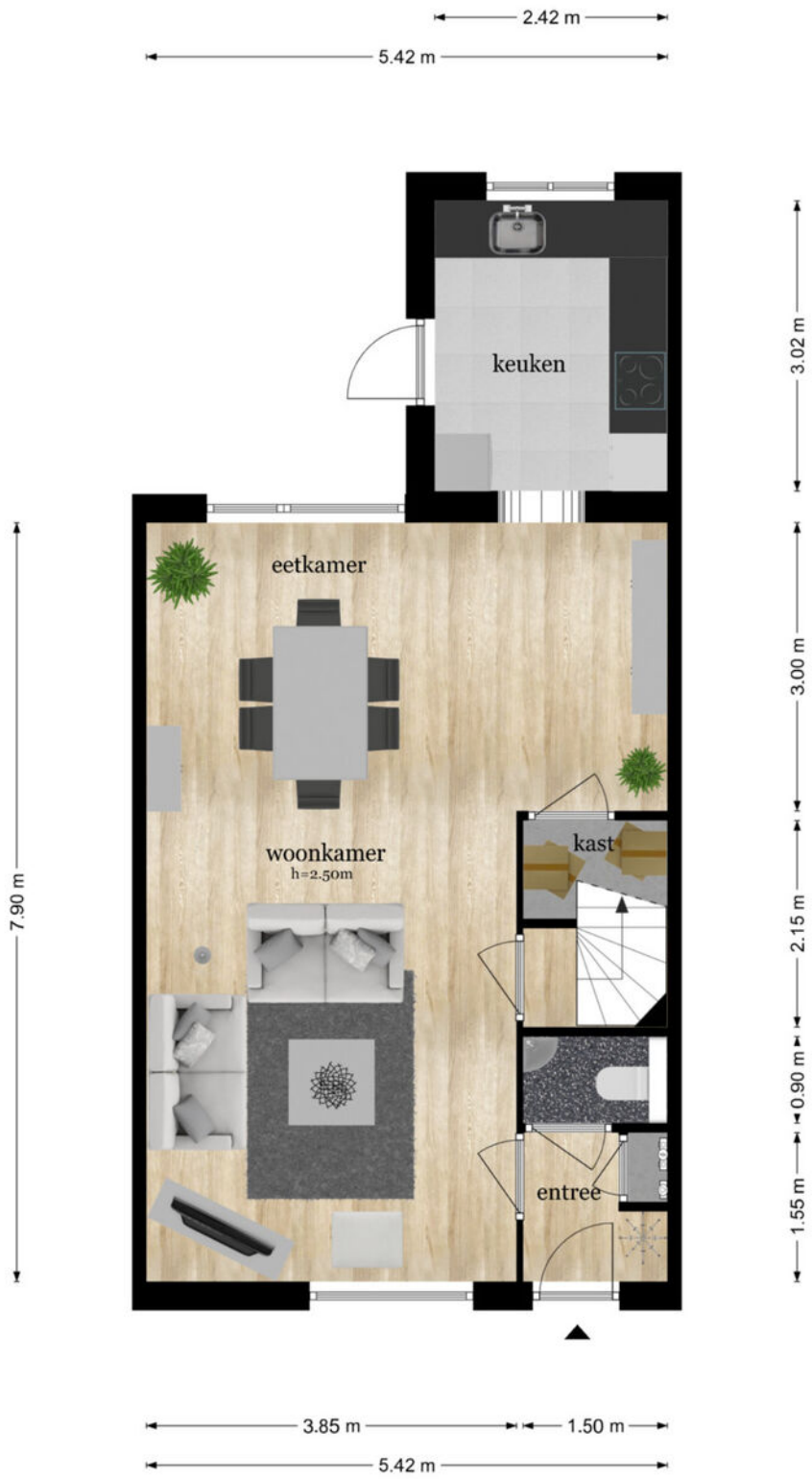
EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede
meetinstructie
NEN2580

Plattegrond

Dommel 36 - Oisterwijk
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Dommel 36 - Oisterwijk
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

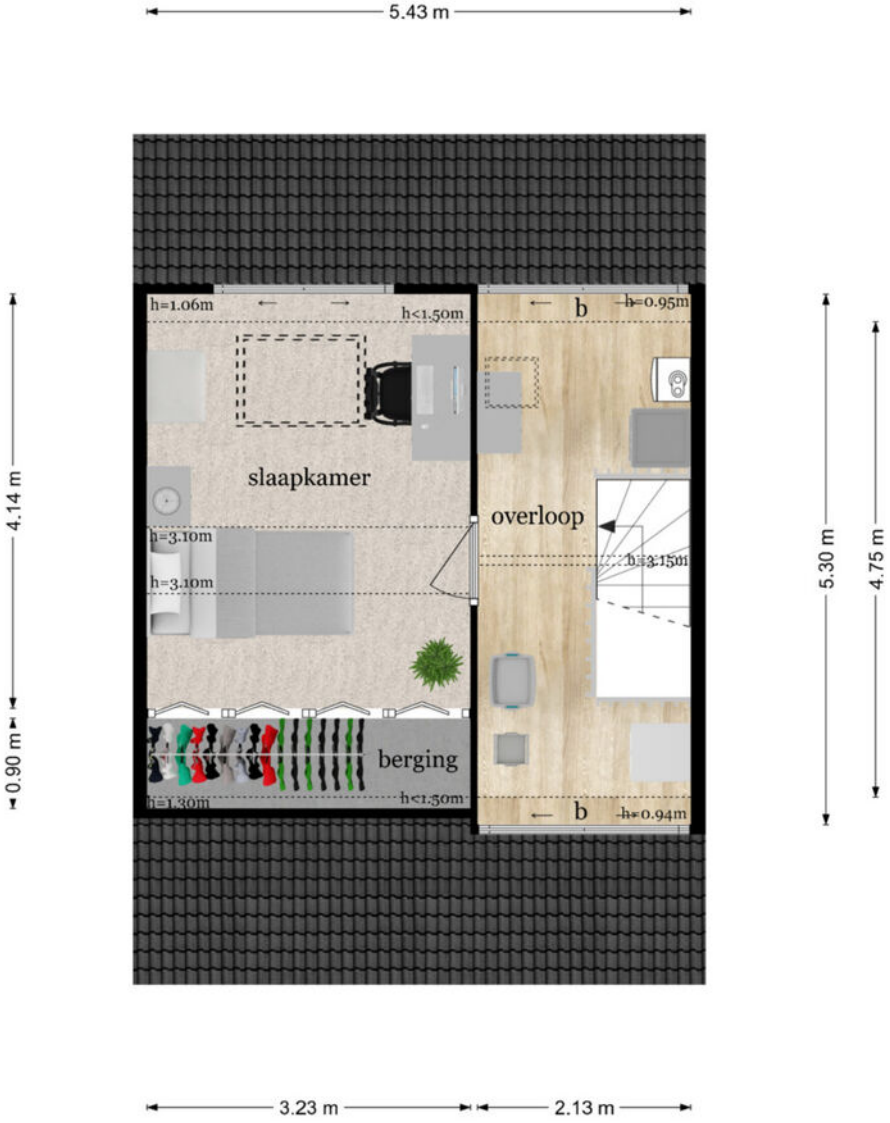


Plattegrond



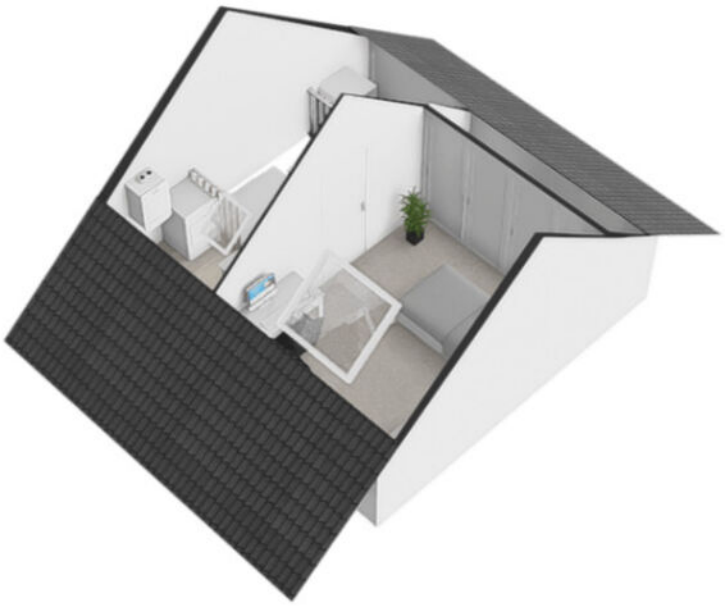
Plattegrond

Dommel 36 - Oisterwijk
Tweede Verdieping

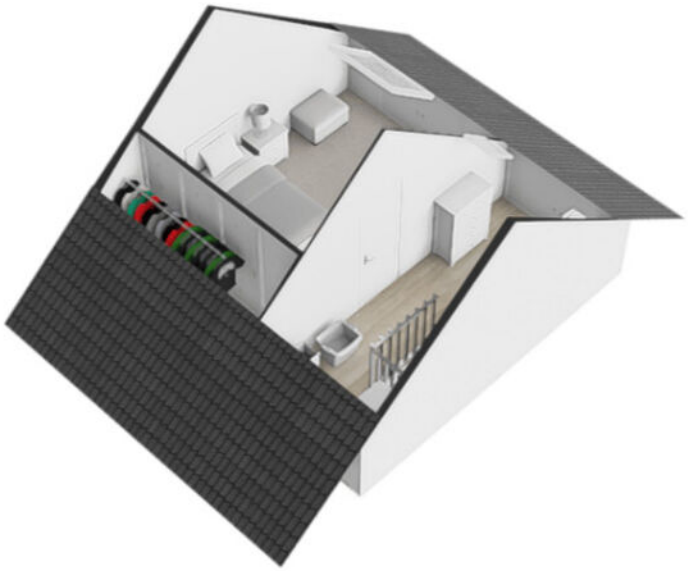


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

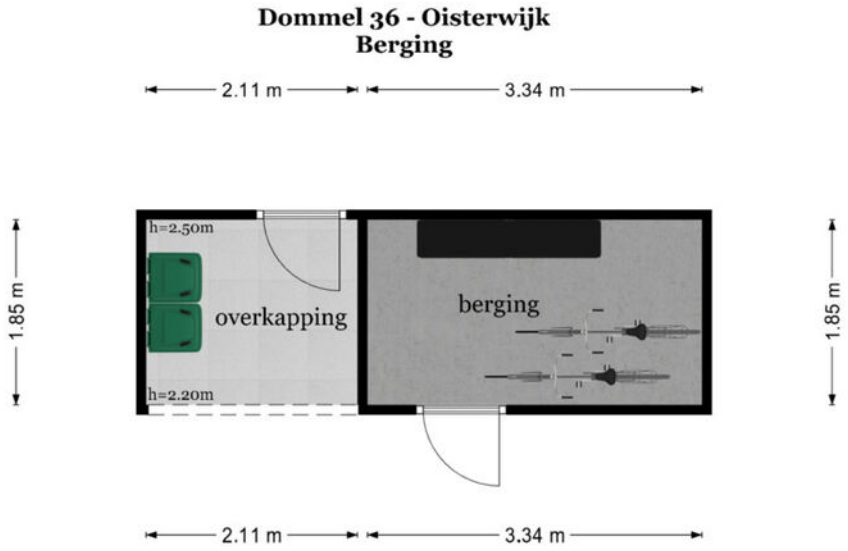


Plattegrond



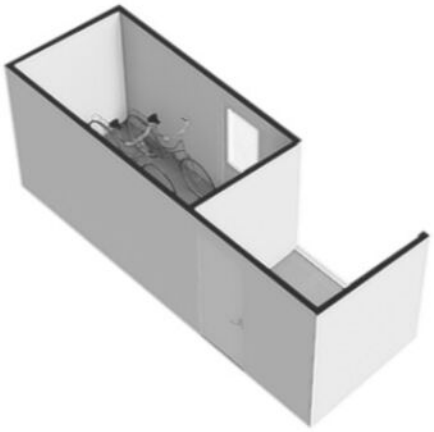
Plattegrond

Dommel 36 - Oisterwijk
Berging

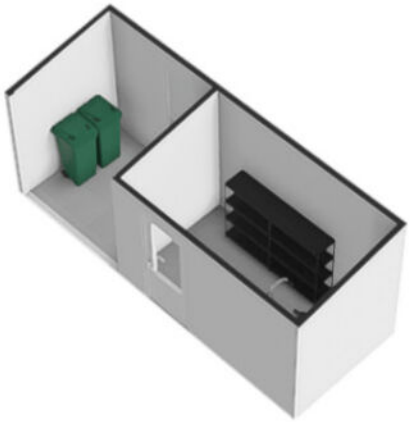


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

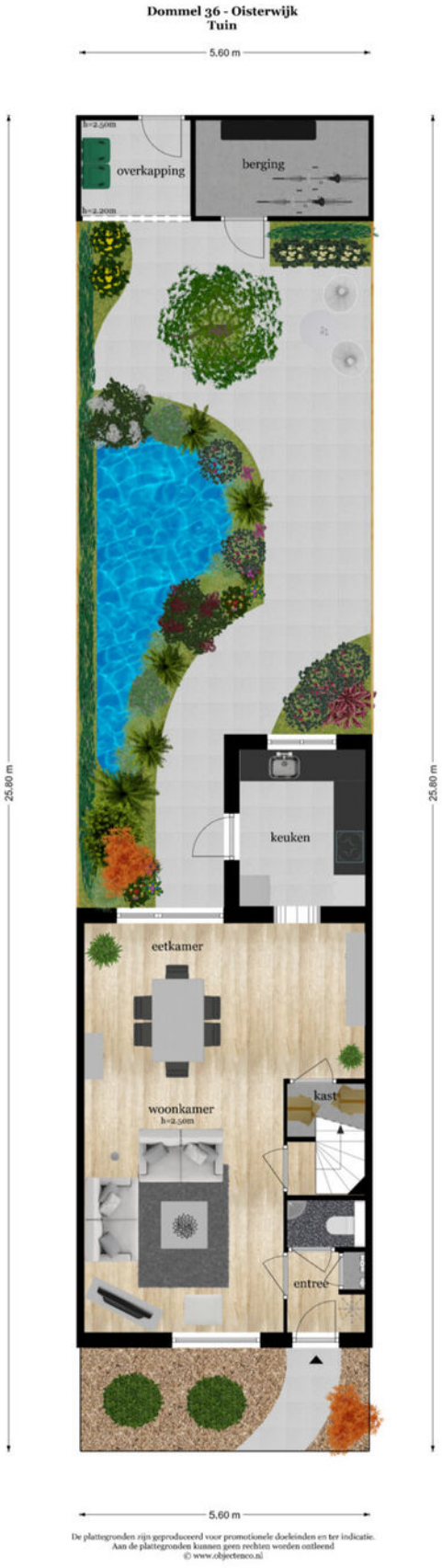
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PUK



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

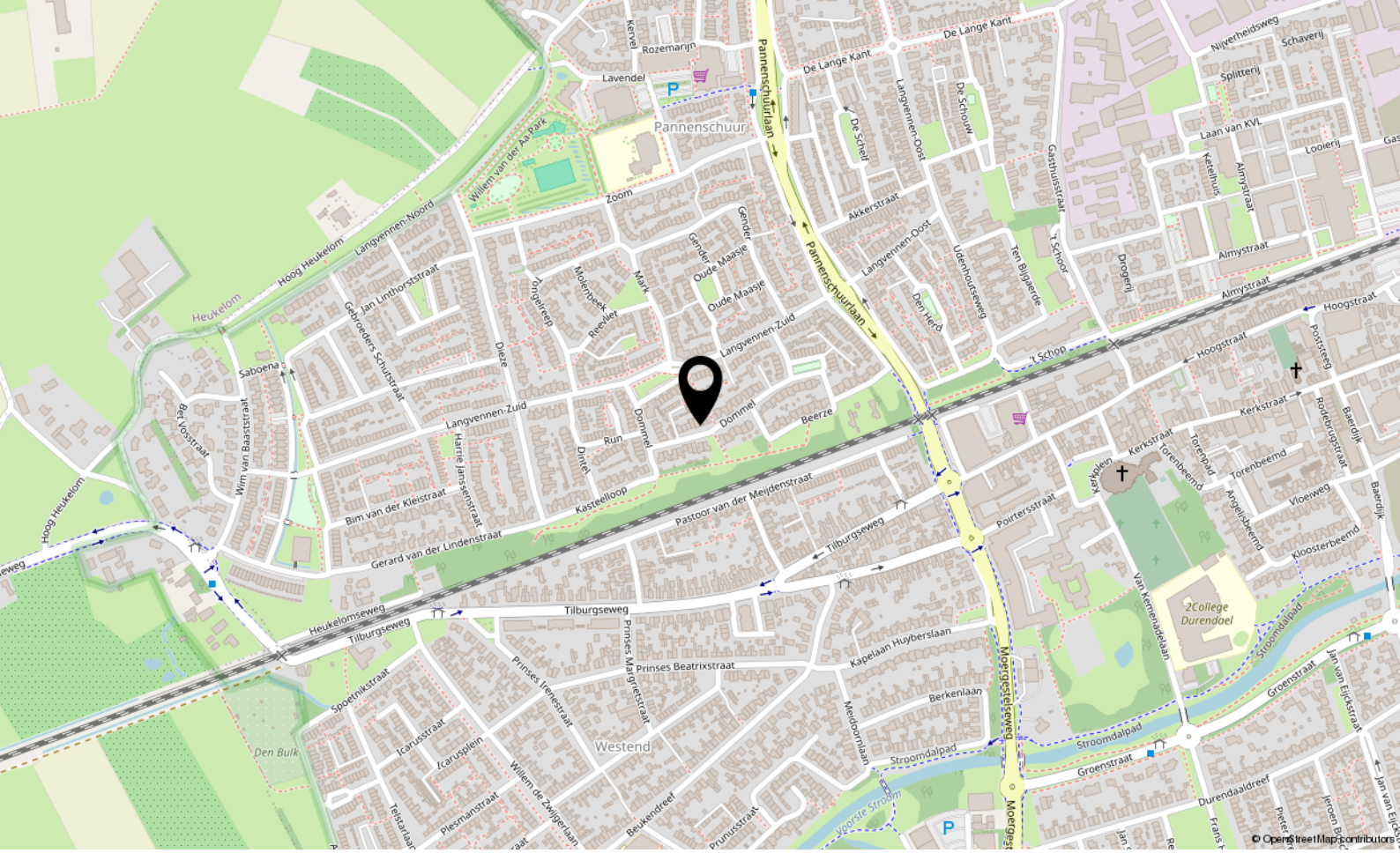
Schaal 1: 500

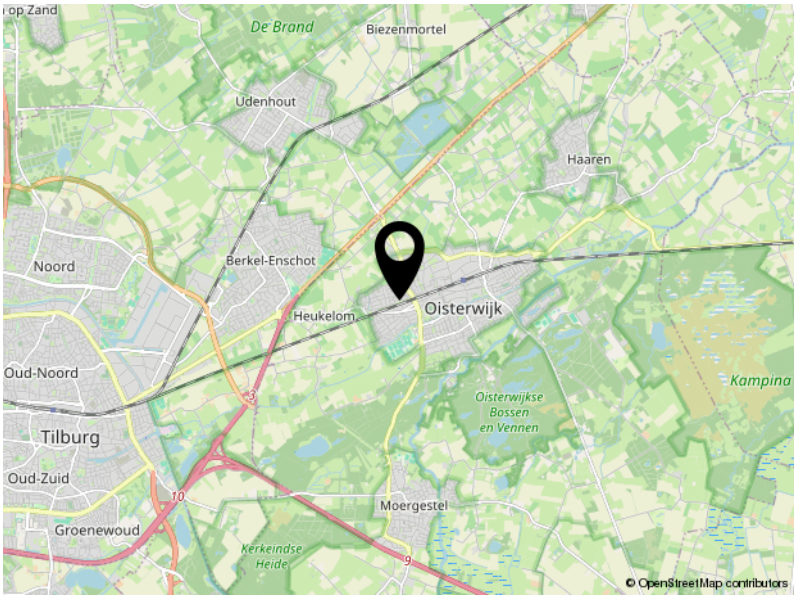
Kadastrale gemeente	Oisterwijk
Sectie	A
Perceel	5253

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2026
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.





Locatie

DOMMEL 36

OISTERWIJK

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuininrichting voortuin; bodembedekkende houtschors en twee plantenbakken			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bewegingsmelder (lamp) bij poort		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Peeters-Bouckaert Makelaars:
Persoonlijk Beter!

Peeters-Bouckaert Makelaars is een kantoor met medewerkers die beschikken over een ruime schat aan ervaring in de makelaardij.

Met louter ervaren en gediplomeerde NVM-makelaars-taxateurs bestrijken wij vanuit onze vestigingen in Tilburg en Udenhout een riant werkgebied.

Kenmerkend voor onze organisatie is de persoonlijke betrokkenheid en toewijding van onze medewerkers. Met een, op elkaar, ingespeeld team maken wij uw woonwensen waar!

Onze diensten:

Onze specialiteiten liggen bij bemiddeling voor:

- Het verkopen van woningen.
  Bel of mail ons voor een gratis waardebepaling of verkoopadvies.
  013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl

- Het aankopen van een woning.
  Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.
  013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl

- Het taxeren van woningen.

- Het adviseren bij hypotheken.

Voor uitgebreide informatie over al onze diensten of voor ons actuele aanbod kunt u ook een kijkje nemen op onze website www.p-bmakelaars.nl.

Wij nodigen u van harte uit op één van onze kantoren of komen persoonlijk bij u thuis. Peeters-Bouckaert Makelaars is u graag van dienst.

Informatie voor de aspirant-koper

Bezichtiging

Om een volledige indruk van een woning te krijgen is een bezichtiging natuurlijk onontbeerlijk. Indien u dit wenst, maken wij hiervoor graag een afspraak met u.

Uw reactie

Wij stellen het bijzonder op prijs wanneer u enige tijd na de bezichtiging ons op de hoogte stelt van de bevindingen, zodat wij onze verkoper kunnen informeren. Zij hebben u immers gastvrij ontvangen en ook voor een verkoper is het een spannende tijd.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, eventueel het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bevestiging geaccepteerd bod

Bij de makelaar, die bemiddelend optreedt namens de verkoper, dient u in een eventueel bod (bij voorkeur via Move.nl) de volgende zaken aan te geven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Let op; als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, u dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering kunt u uitstekend terecht bij onze hypotheekadviseurs. Dit advies is geheel vrijblijvend. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Waarborgsom/bankgarantie

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag, groot 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Peeters-Bouckaert Makelaars volgens de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal binnen 5 werkdagen door partijen worden ondertekend, tenzij anders wordt afgesproken.

Drie dagen bedenktijd

Wat houdt dat in?
Hoofdlijnen:

- Een consument die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen in geval de koopovereenkomst een woonruimte voor eigen gebruik betreft en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.
- De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.
- De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, een asbestclausule opgenomen worden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij, in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot onze makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Hij/zij neemt graag de tijd voor u!

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure.

Udenhout/Berkel-Enschot
Slimstraat 24b
5071 EK Udenhout
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl

Tilburg
Moerdijkerf 7
5045 JR Tilburg
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl

PEETERS BOUCKAERT
BRAM MARK
MAKELAARS

Slimstraat 24 B
5071 EK UDENHOUT

013-5114888
info@p-bmakelaars.nl
www.p-bmakelaars.nl