



GEMULLEHOEKENWG131 OISTERWIJK



Vraagprijs
€ 775.000,- k.k.





KENMERKEN

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Woonoppervlakte	385 m ²
Perceeloppervlakte	875 m ²
Inhoud	1726 m ³
Bouwjaar	1927
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Garage	inpandig, parkeerplaats
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ALGEMENE INFORMATIE

Een bescheiden voorgevel, een eigenzinnig interieur, volop privacy, verrassend veel ruimte en een ligging op één van de mooiste locaties van Oisterwijk. Deze frivole vrijstaande villa staat op een perceel van 875 m² aan de Gemullehoekenweg, net voorbij de Achterste Stroom. Oorspronkelijk gebouwd in 1927, verbouwd in 1994 en nu toe aan een cosmetische renovatie; 1400 m³ woongenot inclusief een dubbele garage nodigen u uit voor een vrijblijvend bezoek. Ontdek de charme en de potentie, geniet van de geweldige locatie en laat je verleiden door het enigszins Bourgondisch interieur. Wonen, verbouwen of wellicht nieuwbouw; aan u de keuze.

De fantastische ligging net buiten de dorpskern is fantastisch; u kunt lopend naar de Lind en de Oisterwijkse bossen en vennen liggen bijna in uw achtertuin. Het voorzieningenniveau van Oisterwijk is van een hoog niveau; basis- en middelbaar onderwijs, een treinstation, vele winkels, speciaalzaken en een bibliotheek maken het dorp zeer geliefd. De omliggende natuur is veelzijdig en zorgt voor rust in uw hectische leven. Via de N65 ('s Hertogenbosch-Tilburg) of de A58 (Eindhoven-Tilburg) zijn omliggende steden en Eindhoven Airport goed te bereiken.

BESTEMMINGSPLAN

Kiest u ondanks de charme van de villa voor nieuwbouw? De bestemming van het perceel is 'wonen: bungalows en villa's'. In het geval van nieuwbouw is de maximale bouwdiepte 15 meter en het perceel mag voor maximaal 40% worden bebouwd. Onder voorwaarden is een aan huis gebonden beroep of dienstverlening toegestaan (maximaal 80 m² en niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de bebouwing). De gemeente Oisterwijk heeft vermeld dat mantelzorg op medische indicatie mogelijk is.

BIJZONDERHEDEN

- Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.
- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.
- Deze presentatie bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.



















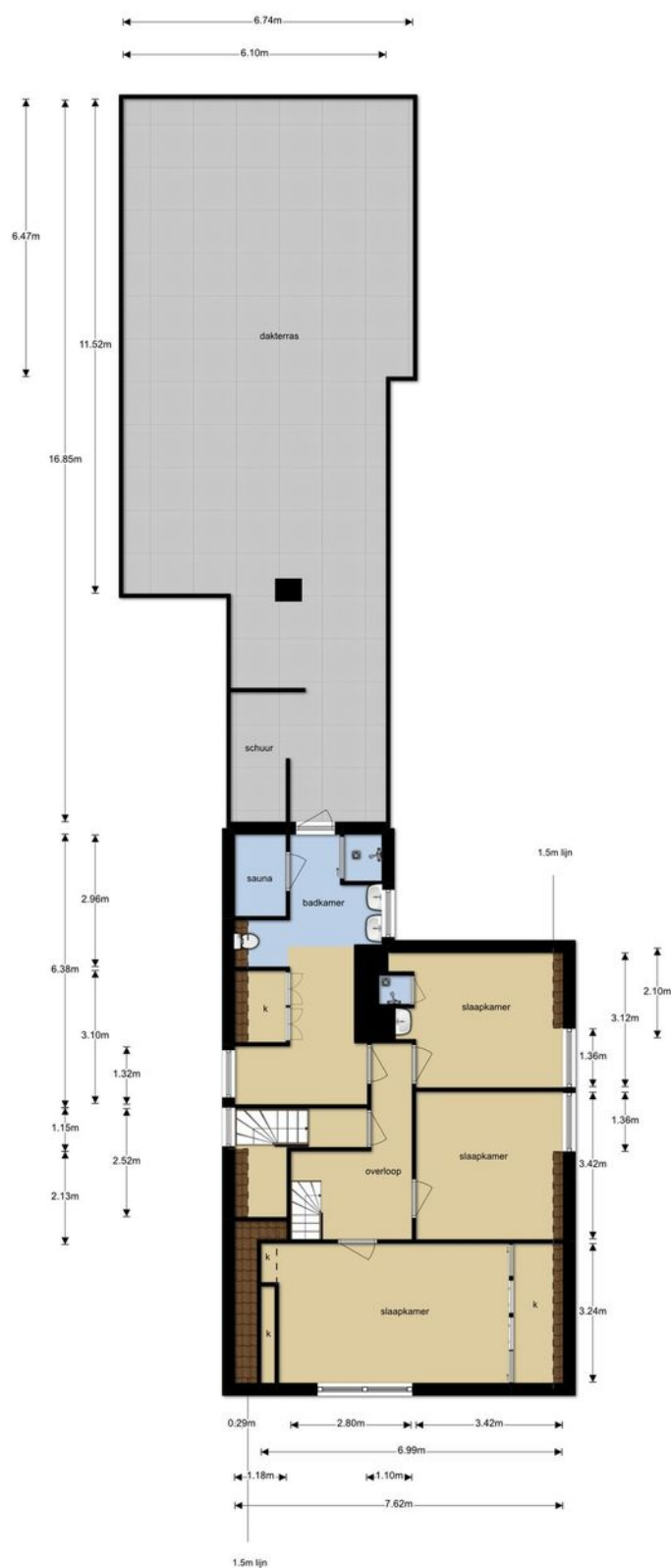
BEGANE GROND

Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.



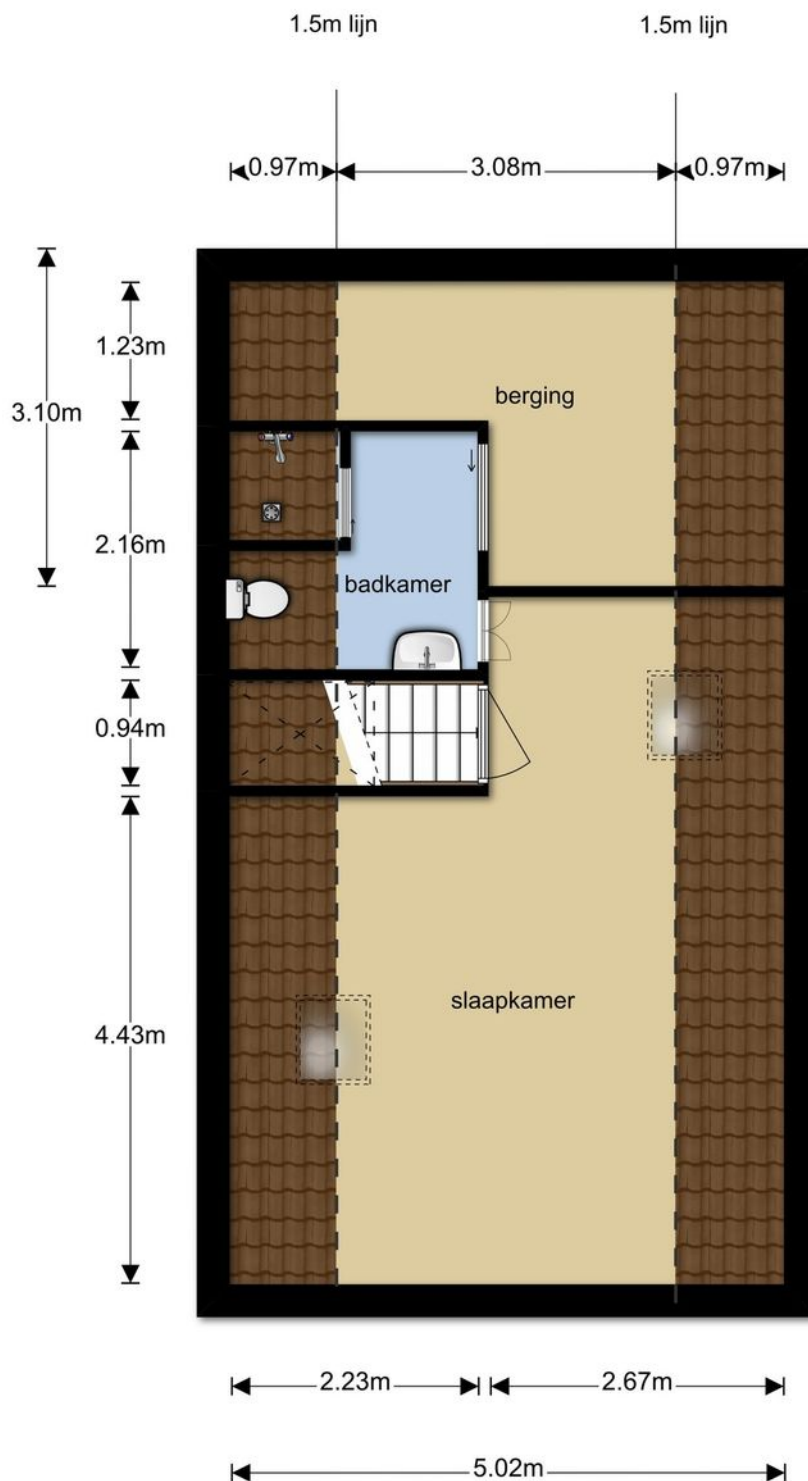
1E VERDIEPING

Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.



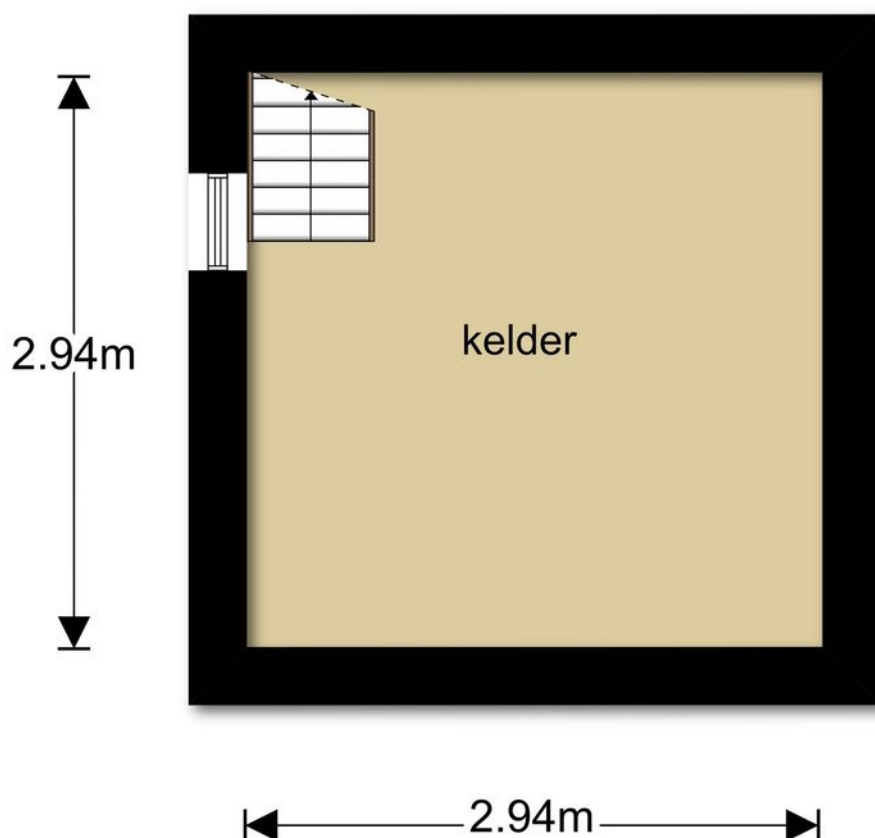
2E VERDIEPING

Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.

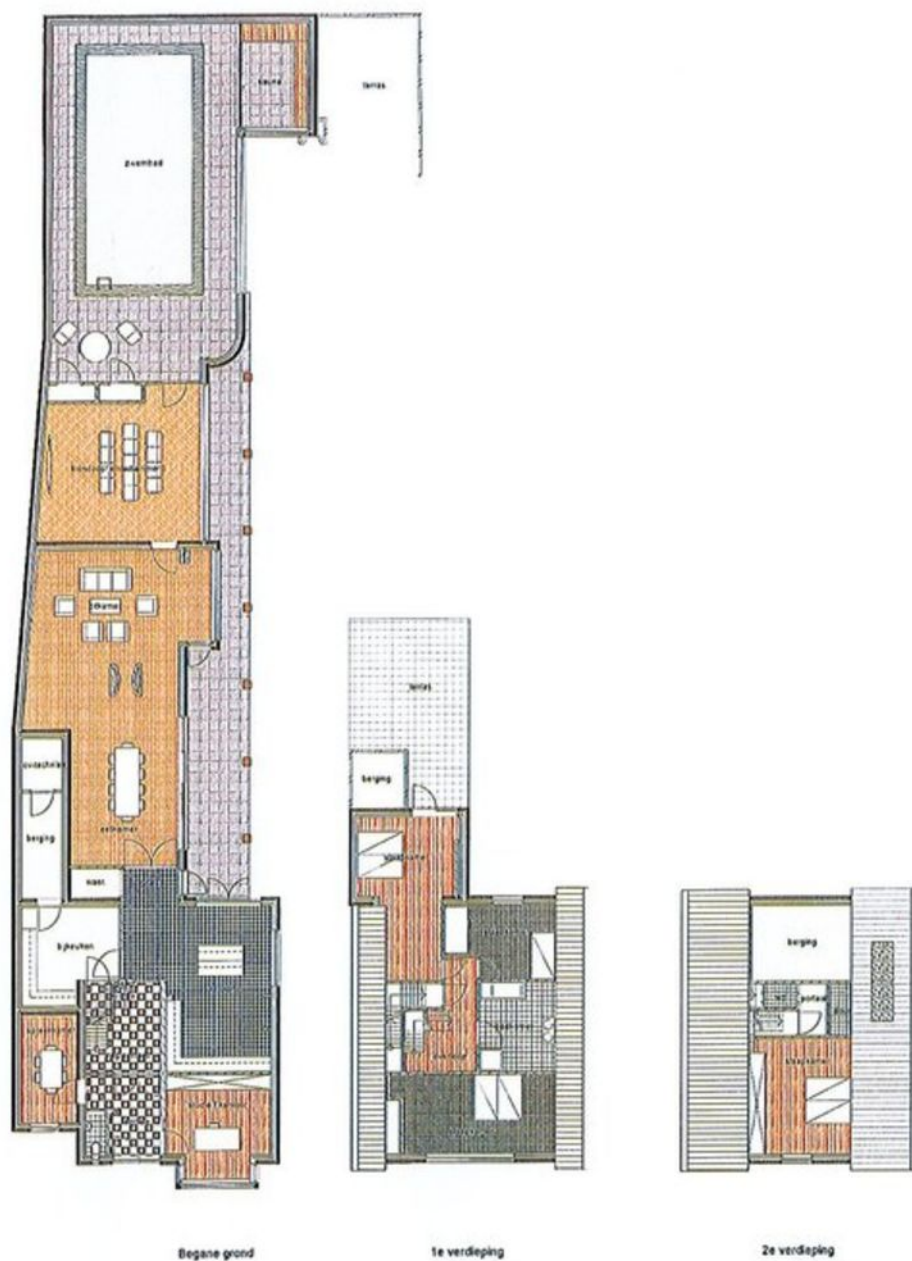


KELDER

Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.



Maatvoering en invulling interieur zijn indicatief.



Impressie door blue monkey architects bv

Neem voor de vertaling van uw persoonlijke invulling contact op met blue monkey architects bv te Moergestel. 013-7113066 www.bluemonkeyarchitects.nl



KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Gemullehoekenweg131



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	OISTERWIJK
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3022
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 24 augustus 2018			
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.			

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 boetiekjes. 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 panden.

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.

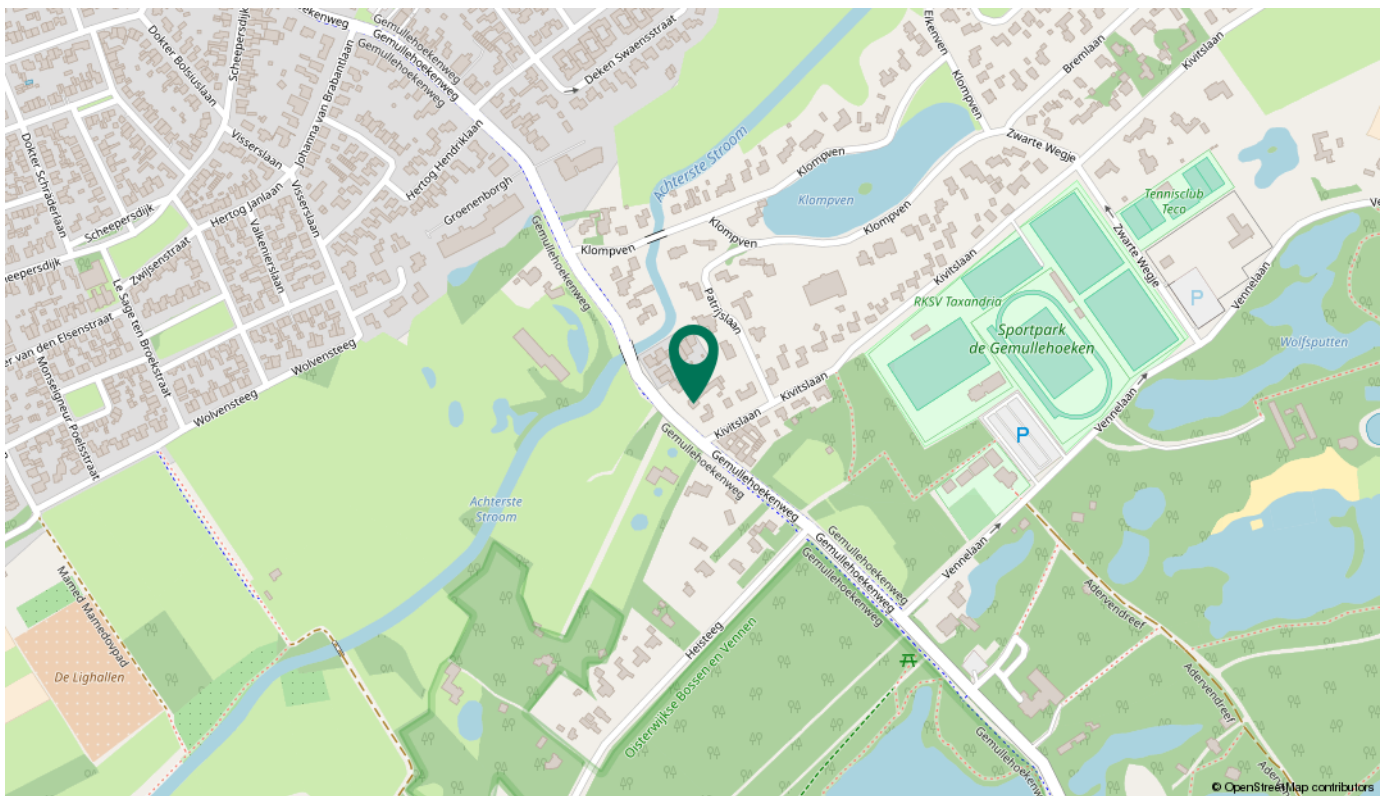
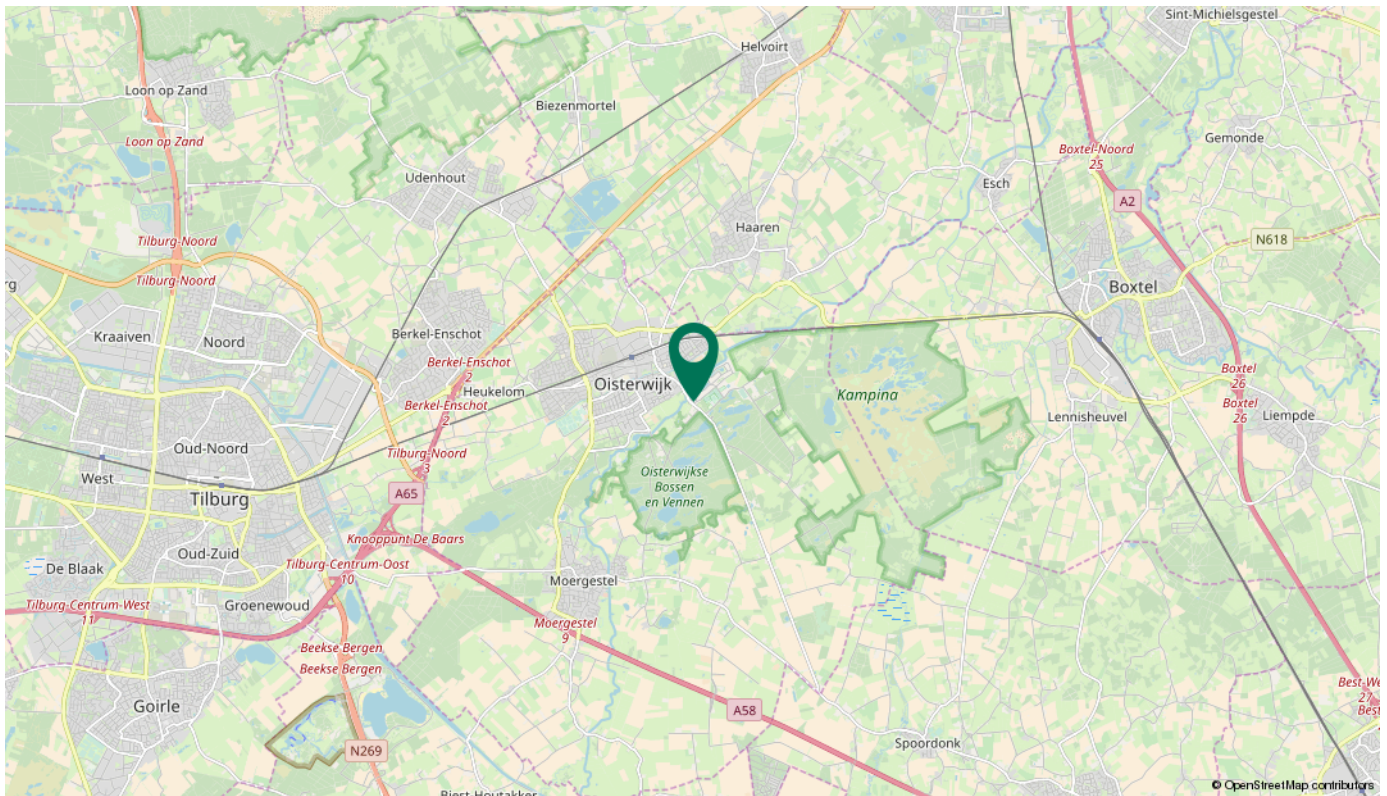
Onderwijs en openbaar vervoer

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.

Sport en recreatie

Voor het beoefenen van een sport heb je in Oisterwijk volop keuze; voetbal, tennis, hockey en paardensport zijn enkele voorbeelden hiervan. De stad en de omliggende vennen en bossen lenen zich uitstekend voor een goede wandeling, hardlopen, recreatief fietsen of wielrennen. Oisterwijk heeft een mooi zwembad waar ook inwoners uit de regio graag een bezoek aan brengen.

LOCATIE OP KAART



VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning? **Nee** → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend? **Nee** → Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit? **Nee**

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming? **Nee**

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

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 bidder 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 verkopende 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 bidders 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

OVER ONS

Fijn huis, fijne plek, fijnemakelaar.nl

Wij zijn Fijne Garantiemakelaars; service, kwaliteit en een compleet dienstenpakket zijn onze kernwaarden. Vanuit ons laagdrempelig kantoor aan de Spoorlaan 50 zijn wij actief in de regio Oisterwijk/Tilburg; een veelzijdig werkgebied met stadse appartementen, landelijk gelegen woning en fijne gezinswoningen in kindvriendelijke wijken.

Wat maakt een samenwerking met Fijne makelaars zo prettig? Eigenaar/makelaar Marc Slijper en officemanager Claire Levens kennen al hun opdrachtgevers, iedere woning uit de portefeuille is inhoudelijk bekend en dankzij de papierloze werkwijze is alle gewenste informatie direct beschikbaar. Naast het persoonlijke contact heeft iedere opdrachtgever een digitaal klantendossier waarin alle afspraken, feedback en commentaar inzichtelijk zijn.

“Je kiest voor een Garantiemakelaar, dat spreekt voor zich”. Fijne makelaars is aangesloten bij Garantiemakelaars, een succesformule met verkoopgaranties.

Naast de zekerheid van Garantiemakelaars zijn wij lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, afgekort als NVM. Dankzij dit lidmaatschap bent u verzekerd van gecertificeerde medewerkers die door middel van permanente educatie hun kennis op peil houden. Al ons woningaanbod wordt gepresenteerd op Funda.nl, Pararius.nl, onze eigen website fijnemakelaar.nl en de goed bekeken landelijke website van garantiemakelaars.nl.

Wat onderscheidt Fijne makelaars verder van de vele andere makelaars? Ieder opdrachtgever en kijker krijgt de tijd die zij of zij wenst; de verkoop of koop van een woning is een gebeurtenis die deze tijd verdient. Behalve tijd is creativiteit een belangrijk item in ons werk; Wij nemen actief deel aan de lokale economie, bijvoorbeeld door middel van een samenwerking met een plaatselijke supermarktondernemer. Zo wordt de landelijke bekendheid en kracht van Garantiemakelaars gecombineerd met het plaatselijk vertrouwen en bekendheid van Fijne Makelaar.

Maak kennis met onze kennis en passie voor woningen.



CONTACTGEGEVENS

Fijne Garantiemakelaars

Adres

Spoorlaan 50
5061 HB Oisterwijk
Nederland

Telefoon: 013-3031899

E-mailadres: info@fijnemakelaar.nl



Marc Slijper - Beëdigd makelaar en taxateur



Claire Levens - Office Manager

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Fijne Garantiemakelaars

Spoorlaan 50
5061 HB Oisterwijk
Nederland