



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Oisterwijk

**MGR. VERHOEVENLAAN 33**



Vraagprijs  
€ 495.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

MGR. VERHOEVENLAAN 33 OISTERWIJK

Sfeervolle, gemoderniseerde jaren '30 twee-onder-een-kapwoning met diepe, zonnige tuin op het Zuiden

Op een ideale locatie, op loop- en fietsafstand van het centrum, staat deze ruime en grondig gerenoveerde jaren '30 woning. De woning combineert het comfort van nu met de geliefde stijlkenmerken uit de bouwperiode. Denk aan prachtige glas-in-loodramen, paneeldeuren, originele trapbalustrades en de authentieke tegeltjes in de hal. De brede overstekken en charmante entree maken het geheel compleet. De woning ligt in het verlengde van de Tilburgseweg, met eenrichtingsverkeer richting het centrum, waardoor u rustig woont maar toch dicht bij alle voorzieningen zoals station, scholen en sportfaciliteiten.

Duurzaam en comfortabel wonen

In 2023 is de woning verder verduurzaamd met de plaatsing van een hybride warmtepomp en 8 zonnepanelen. Daarnaast is er airconditioning geplaatst in zowel de grootste slaapkamer als op de zolderverdieping. De woning heeft daardoor een fanastisch energielabel A+!

Indeling

Hal

Via de overdekte entree met glas-in-loodramen betreedt u de hal, waar de originele tegeltjes direct in het oog springen. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en de brede trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De sfeervolle woonkamer is afgewerkt met een natuurstenen vloer en glad gestuukte wanden. Aan de

achterzijde bevinden zich openslaande tuindeuren die toegang geven tot de zonnige tuin op het Zuiden. Aan de voorzijde geniet u van een levendig straatbeeld van dit karakteristieke stukje Oisterwijk. Vanuit de woonkamer bereikt u de ruime keuken.

Keuken

De royale keuken vangt veel daglicht en biedt toegang tot de bijkeuken. De keuken is aan twee zijden opgesteld en uitgevoerd in wit met granieten aanrechtbladen. Aan inbouwapparatuur is aanwezig:

- vaatwasser (2024)
- 5-pits gasfornuis (Bauknecht)
- afzuigschouw
- oven
- koel-vriescombinatie

Daarnaast is er een zeer ruime, brede kelderkast met de opstelling van de vloerverwarmingunit.

Bijkeuken

Aansluitend aan de keuken ligt de praktische bijkeuken, eveneens voorzien van de natuurstenen vloer. Via openslaande deuren bereikt u de tuin. Hier bevinden zich:

- aansluitingen voor wasapparatuur
- een vaste kast met de Intergas HR cv-ketel (2023)
- de toiletruimte met modern toilet en granieten fonteintje

De woonkamer, keuken en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

De ruime en lichte overloop biedt toegang tot het dakterras en de berging boven de bijkeuken. Deze ruime berging is voorzien van elektra en is prima te gebruiken als berging of hobbyruimte.



## Badkamer

Aan de voorzijde bevindt zich de badkamer, uitgerust met:

- wand closet
- ligbad
- douche met glazen douchewand (2023)
- wastafel met ombouwmeubel (2023)
- mechanische ventilatie

## Slaapkamers

De hoofdslaapkamer ligt eveneens aan de voorzijde en is bijzonder sfeervol dankzij de authentieke raampartijen.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede slaapkamer. Op de verdieping ligt een witte houten vloer (2023) en de slaapkamers zijn voorzien van paneeldeuren.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping met hoge nok. Dankzij twee grote dakramen is dit een lichte en veelzijdige verdieping.

De ruimte is ingedeeld in:

- een werkkamer
- een grote slaapkamer aan de voorzijde

Daarnaast is een extra bergzolder in de nok en deze is bereikbaar middels een vlizotrap. De vloer is afgewerkt met moderne laminaat (2023).

## Buiten

De achtertuin is een absolute blikvanger: diep, privacybiedend en gelegen op het Zuiden. De tuin is ingericht met borders, gras en diverse beplanting en voorzien van een buitenkraantje. Achter op het perceel staat een houten tuinhuis voorzien van elektra. Naast de woning ligt een breed pad met toegang tot de achtertuin via een extra brede poort.

## Algemeen

- Diepe, vrije tuin op het Zuiden
- Merendeels kunststof kozijnen met isolatieglas HR++
- Elektrische installatie vernieuwd in 2007 (6 groepen, 2 aardlekschakelaars en PV-groep)
- Woning in 2007 en de periode 2023 -2025 grondig gerenoveerd
- Toilet en bijkeuken gemoderniseerd in 2014/2015
- Spouwmuurisolatie toegepast in de zijgevel (2007)

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?

Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

\* 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 totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> 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. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



# KENMERKEN

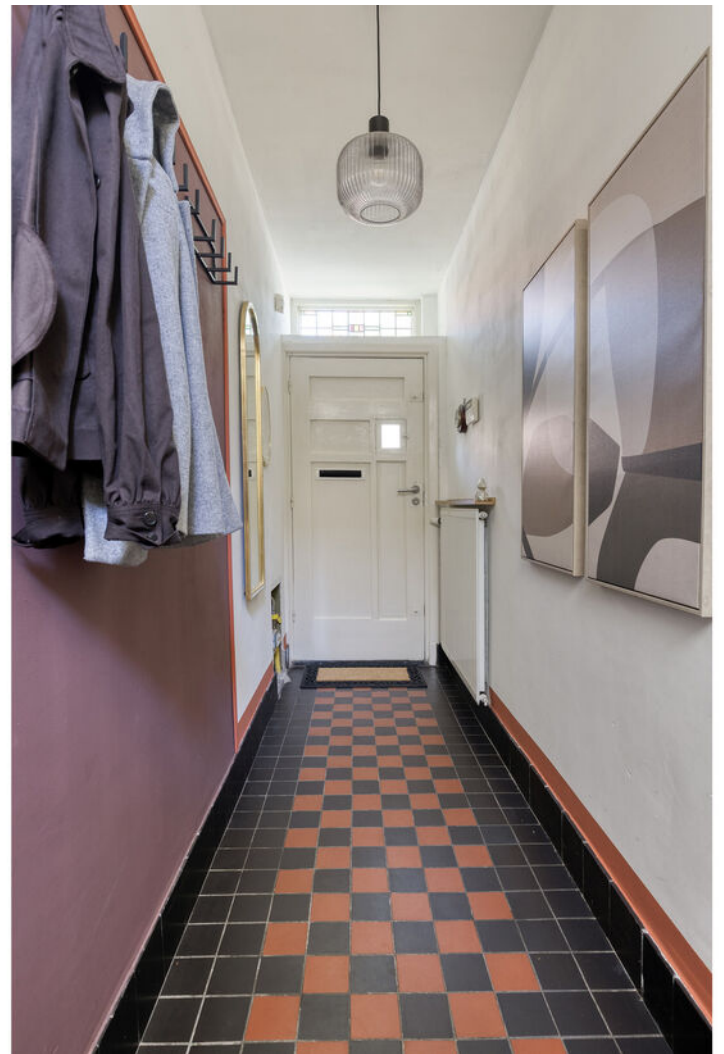
Woonoppervlakte	111 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	220 m <sup>2</sup>
Inhoud	416 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1934



































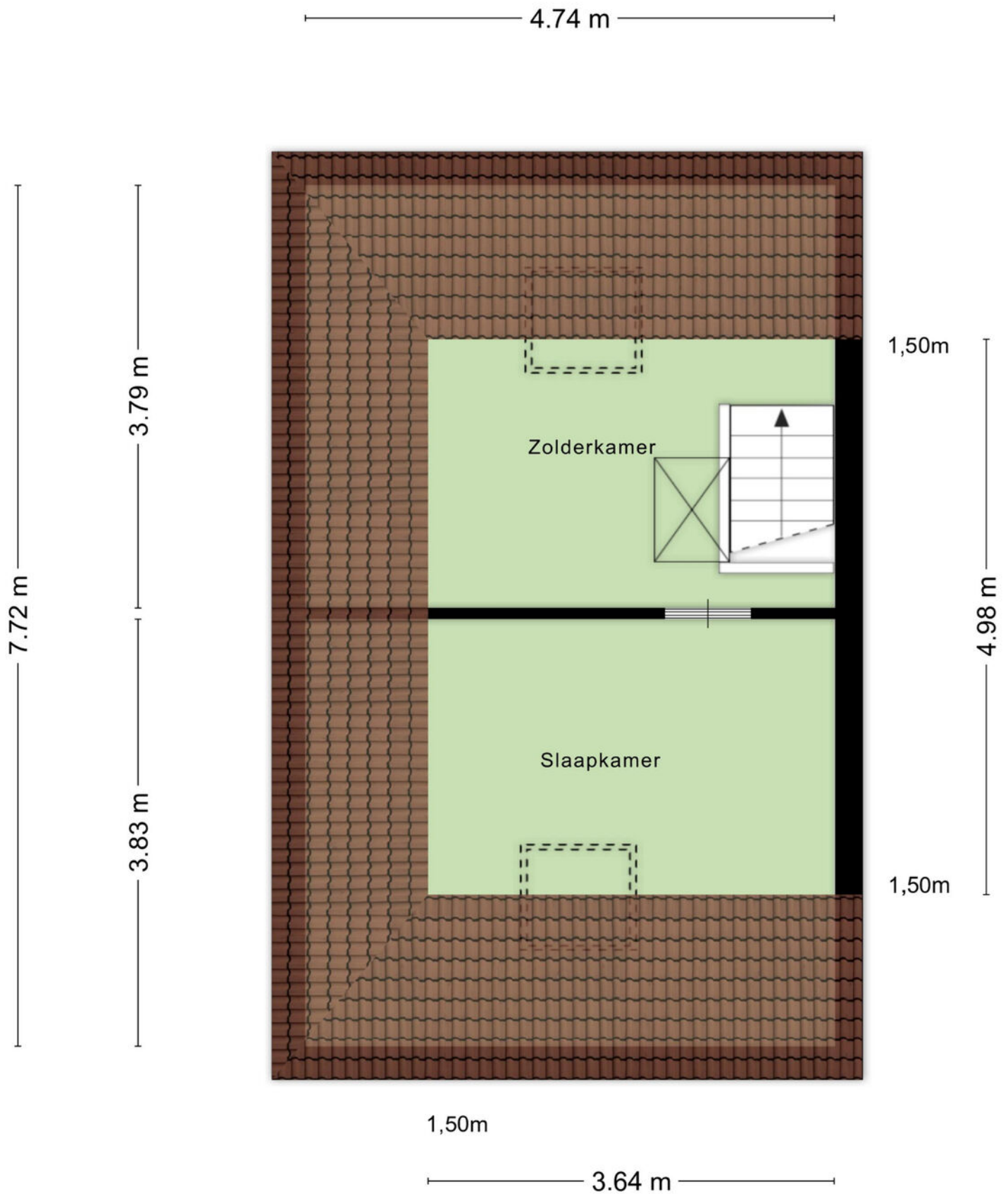
# PLATTEGROND



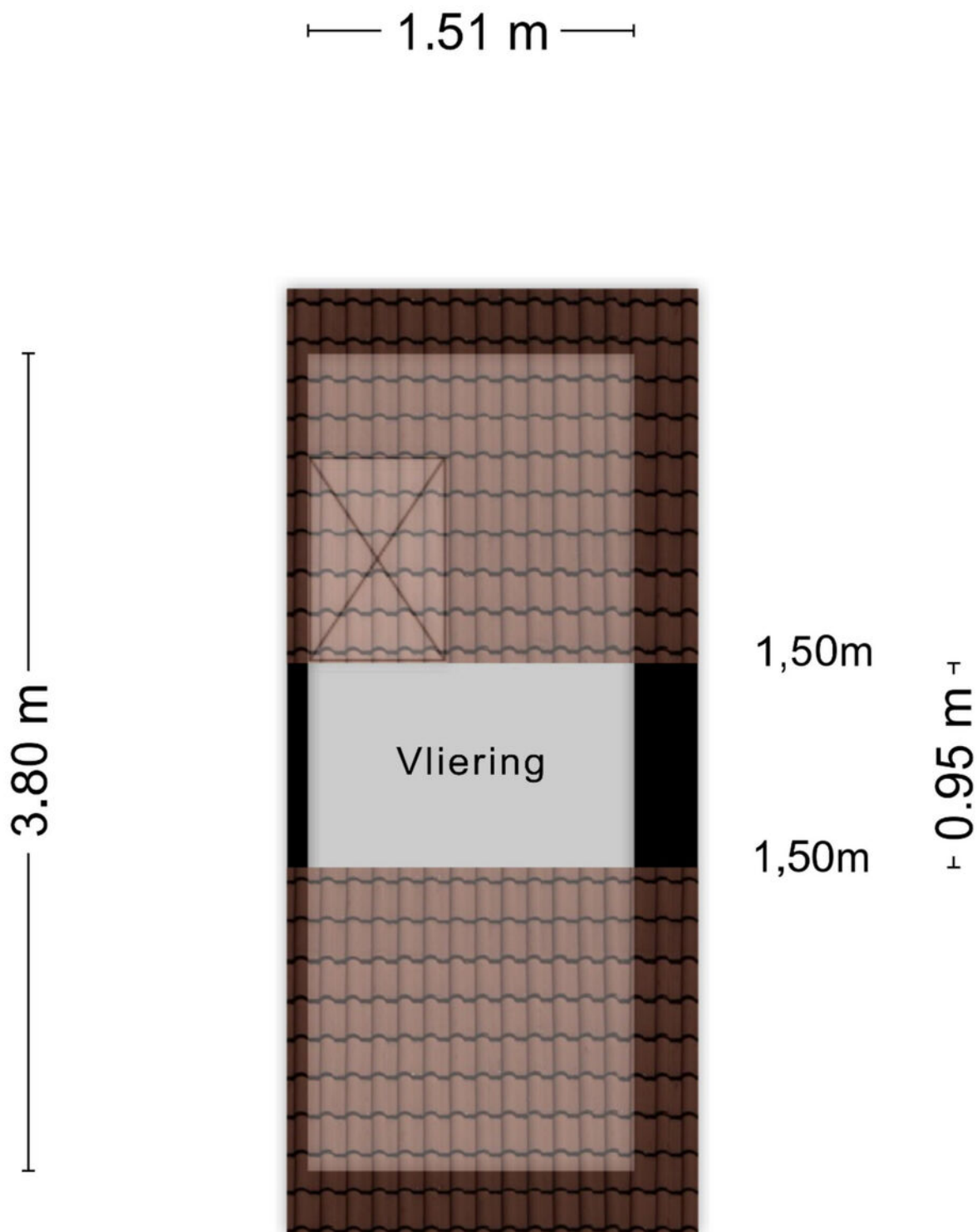
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

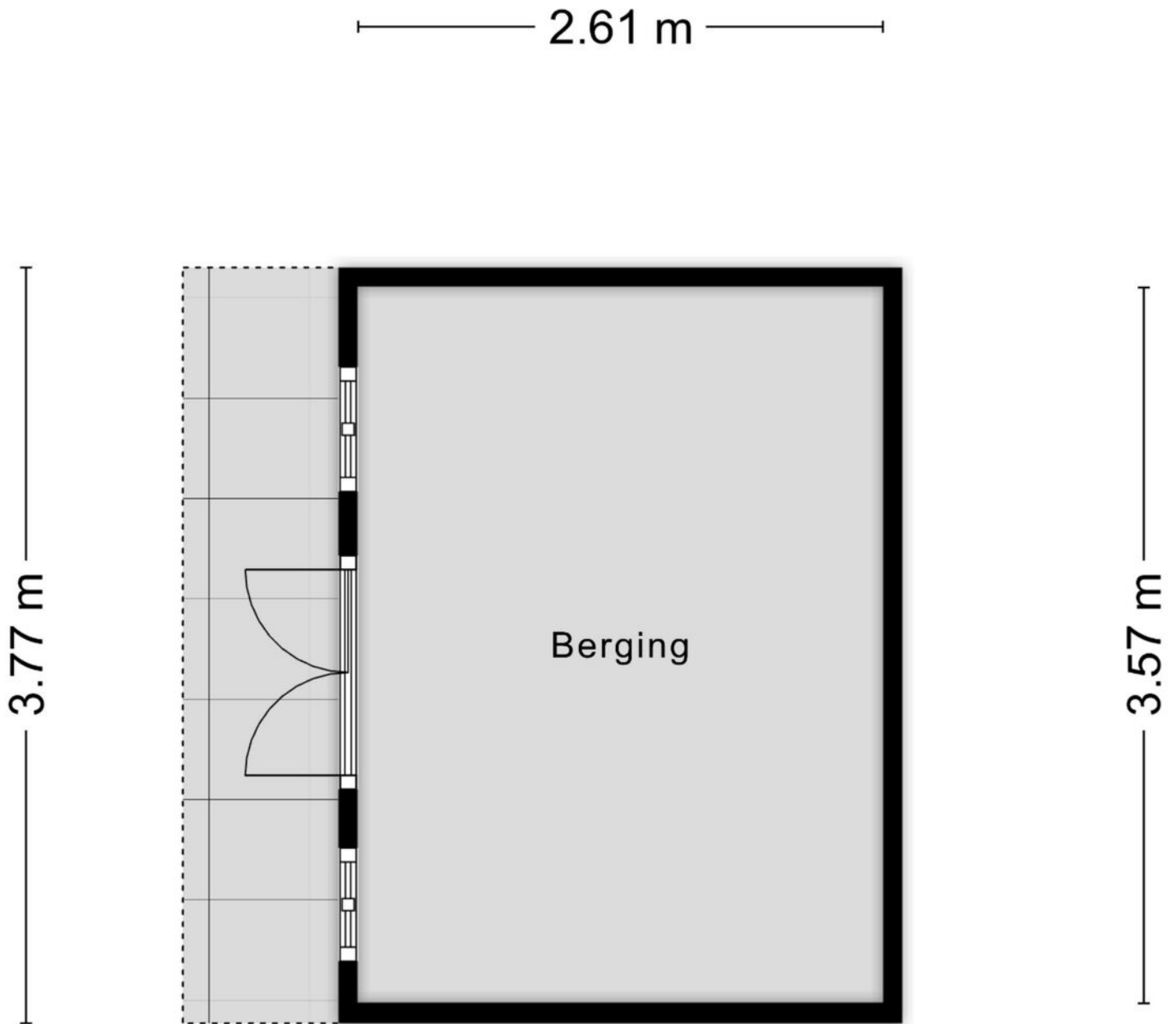


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

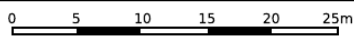
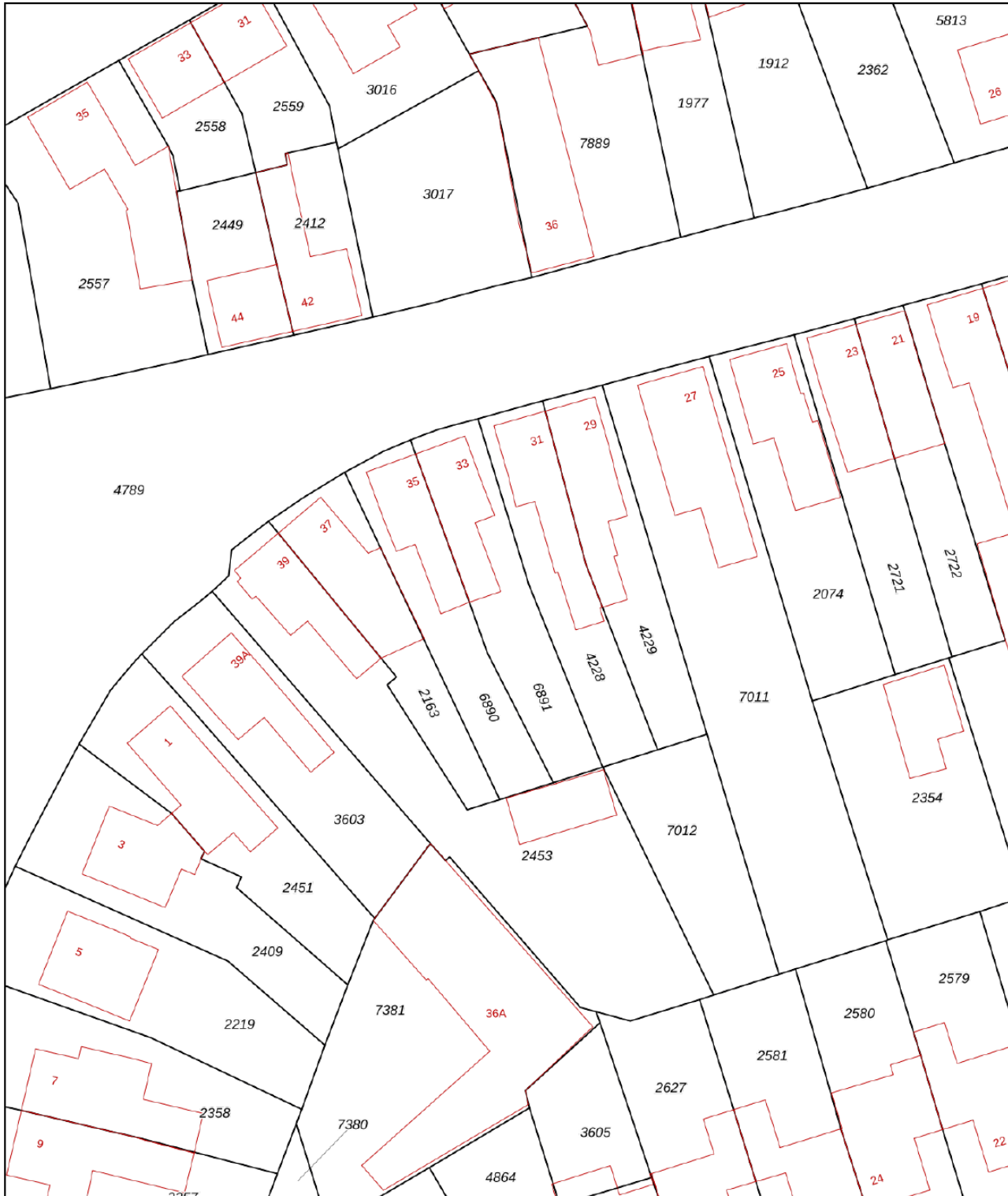
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oisterwijk

Sectie A

Perceel 6891

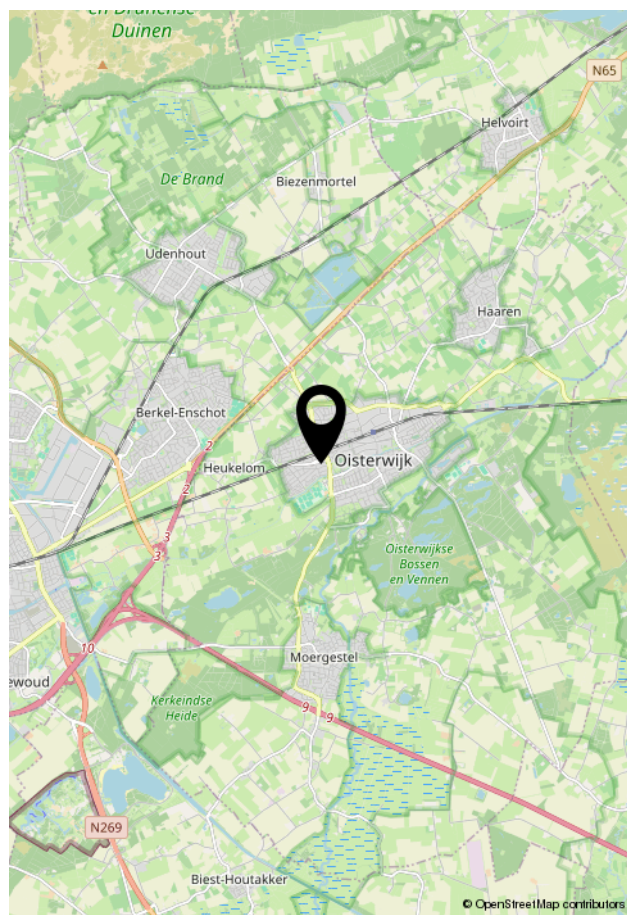
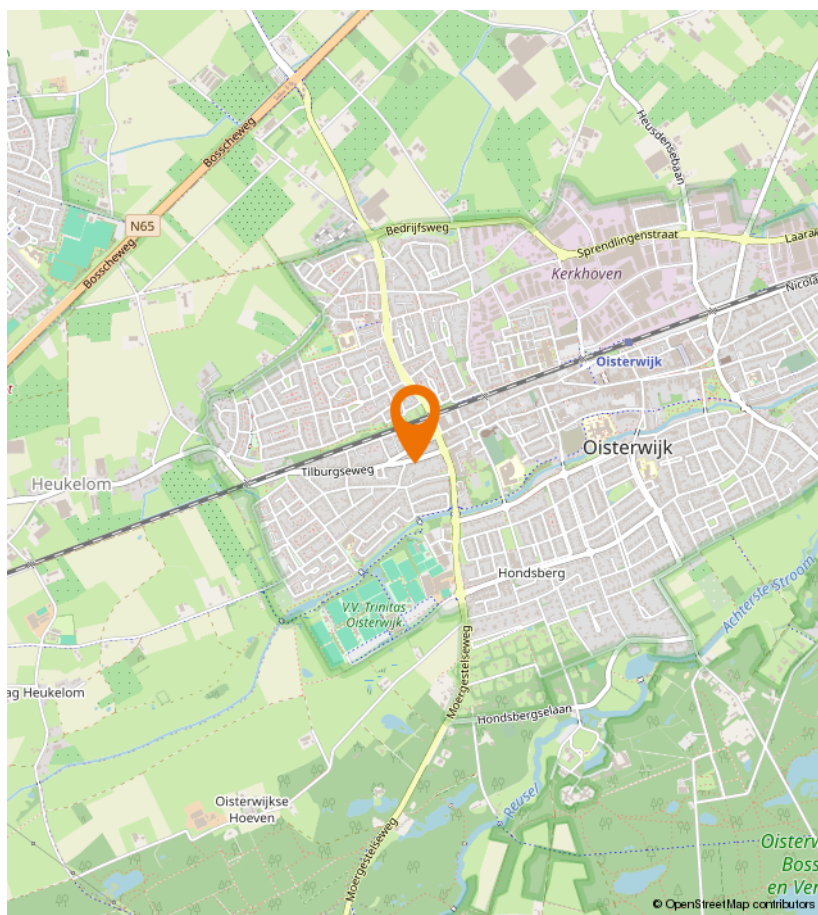
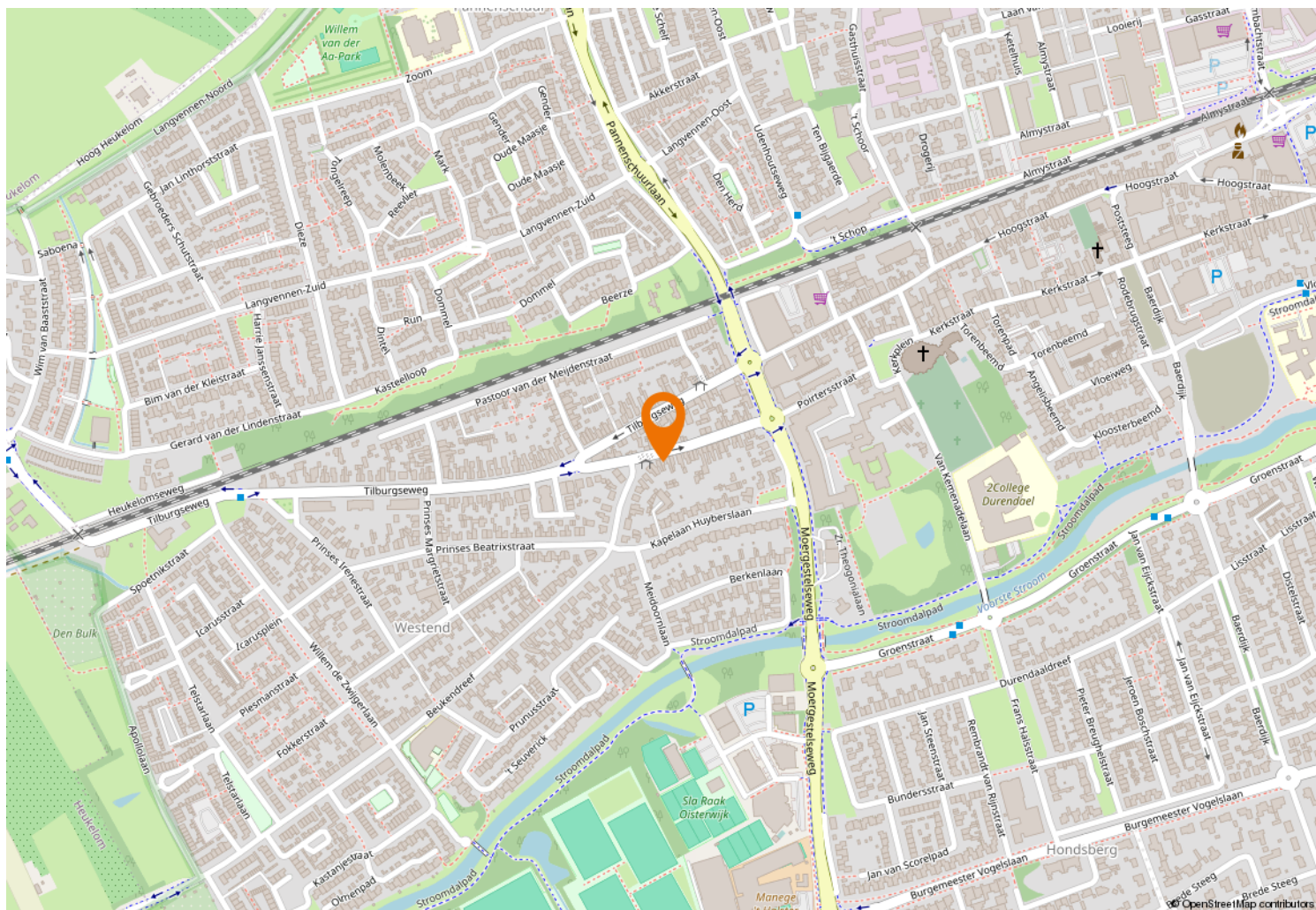
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 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 OP DE KAART





Kempenaarplaats 2  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
info@viapaulmakelaardij.nl  
www.viapaulmakelaardij.nl

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

