

BART **uw makelaar**



Dintel 19 Oisterwijk

Vraagprijs € 425.000 K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervolle en instapklare woning op een aantrekkelijke locatie? Dan is deze woning zeker iets voor jou!

Welkom bij Dintel 19

Heerlijk thuiskomen of thuisblijven; daar is deze instapklare woning aan de Dintel in het pittoreske Oisterwijk uitermate geschikt voor! Het verrassend ruime huis is met haar moderne afwerkingen, sfeervolle wooncomfort en recente verbouwingen van onder andere de keuken, de badkamer en de tuin, helemaal klaar om dé plek te worden voor jouw woonplezier. Ben jij dat ook?

Omgeving

De woning staat in een ruim opgezette straat met veel parkeergelegenheid, in de wijk 'Pannenschuur' in Oisterwijk. Het winkelcentrum Pannenschuurplein, waar je terecht kunt voor alle dagelijkse voorzieningen, ligt om de hoek. Ook meerdere basisscholen, een kinderopvang en een middelbare school zijn in de buurt gelegen.

Je bent binnen vijf minuten fietsen in het mooie Willem van der Aa-Park, maar ook in het centrum van Oisterwijk met al haar winkelvoorzieningen en eet- en drinkgelegenheden. Tevens wordt het dorp omgeven door diverse prachtige natuurgebieden zoals de Oisterwijkse Bossen en Vennen, de Kampina, het landgoed Nemerlaer en landgoed de Rosep. Er is hier dus voor iedereen, of je nu een stads- of natuurliefhebber bent, wat wils!

Hoewel je in Oisterwijk weinig zal missen, zijn de uitvalswegen richting Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch eenvoudig en snel te bereiken.

Indeling

Begane grond

Via de ruime en netjes aangelegde voortuin loop je naar de entree van jouw nieuwe woning. Bij binnenkomst in de hal ontdek je de keurige toiletruimte met hangend closet, de meterkast en de deur naar de woonkamer.

Wauw. Dat is wat er in je opkomt wanneer je ziet hoe goed de lichtgrijze pvc vloer samenwerkt met de nette afwerkingen, het neutrale kleurgebruik en de indrukwekkende lichtpartijen in deze ruimte. Zie jij al helemaal voor je hoe het er straks uit zal zien met jouw eigen meubels en stylingkeuzes?

De moderne maar sfeervolle woonkamer is verdeeld in een zit- en eetgedeelte, met daartussen de trap als een speels element in de ruimte. Zak lekker onderuit in het ruime zitgedeelte aan de voorzijde, of ga gezellig dineren in het moderne eetgedeelte nabij de keuken.

Over die keuken gesproken! Deze heeft een half-open opstelling, waardoor je tijdens het kokkerellen gezellig kan blijven kletsen met het gezelschap aan de eettafel, een eigentijdse look en feel en alle inbouwapparatuur om dat koken mede mogelijk te maken. Zo ontdek je hier een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. Bon appetit!

Eerste verdieping

Via de trap in de living kom je op de overloop van de eerste verdieping, waar er toegang is tot drie slaapkamers en de badkamer.

Alle drie de slaapkamers zijn goed onderhouden en ruim, dus hoe je deze gaat verdelen tussen de master bedroom en kinder- of ander soort kamers is helemaal aan jou. In alle kamers ligt een nette vloer en is er sprake van een prettige hoeveelheid lichtinval. Hoe ga jij deze kamers indelen en gebruiken?

De moderne badkamer is een echte eyecatcher, met haar stijlvolle groene tegelwand, een ruime inloopregendouche, een hangend closet en een dubbele wastafelmeubel. Ontspanning is hier gegarandeerd.

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, met de CV-ketel (HR, 2018), de aansluitingen voor wasapparatuur, volop bergruimte achter knieschotten en een velux dakraam.

De zolderverdieping biedt verrassend veel ruimte, waardoor je hier werkelijk alle kanten mee op kan. Een waanzinnige vierde bedroom? Zo gepiept. Een hobbyzolder, rustige werkplek of mancave? Natuurlijk! Wat heeft de woning niet?

Tuin

Het antwoord op die vraag is in ieder geval niet: een gave, mooi aangelegde achtertuin waar je kan genieten van het buitenleven. Dankzij de verschillende terrassen kan je hier altijd wel een plekje in de zon of schaduw vinden. De houten overkapping met elektra en wateraansluiting biedt daarnaast beschutting als het weer iets minder meewerkt - het blijft tenslotte Nederland.

Last but not least, vind je achterin de tuin een stenen berging voor extra opslagruimte. Bovendien is er een brede achterom, geschikt voor het stallen van een motor. Genieten maar!

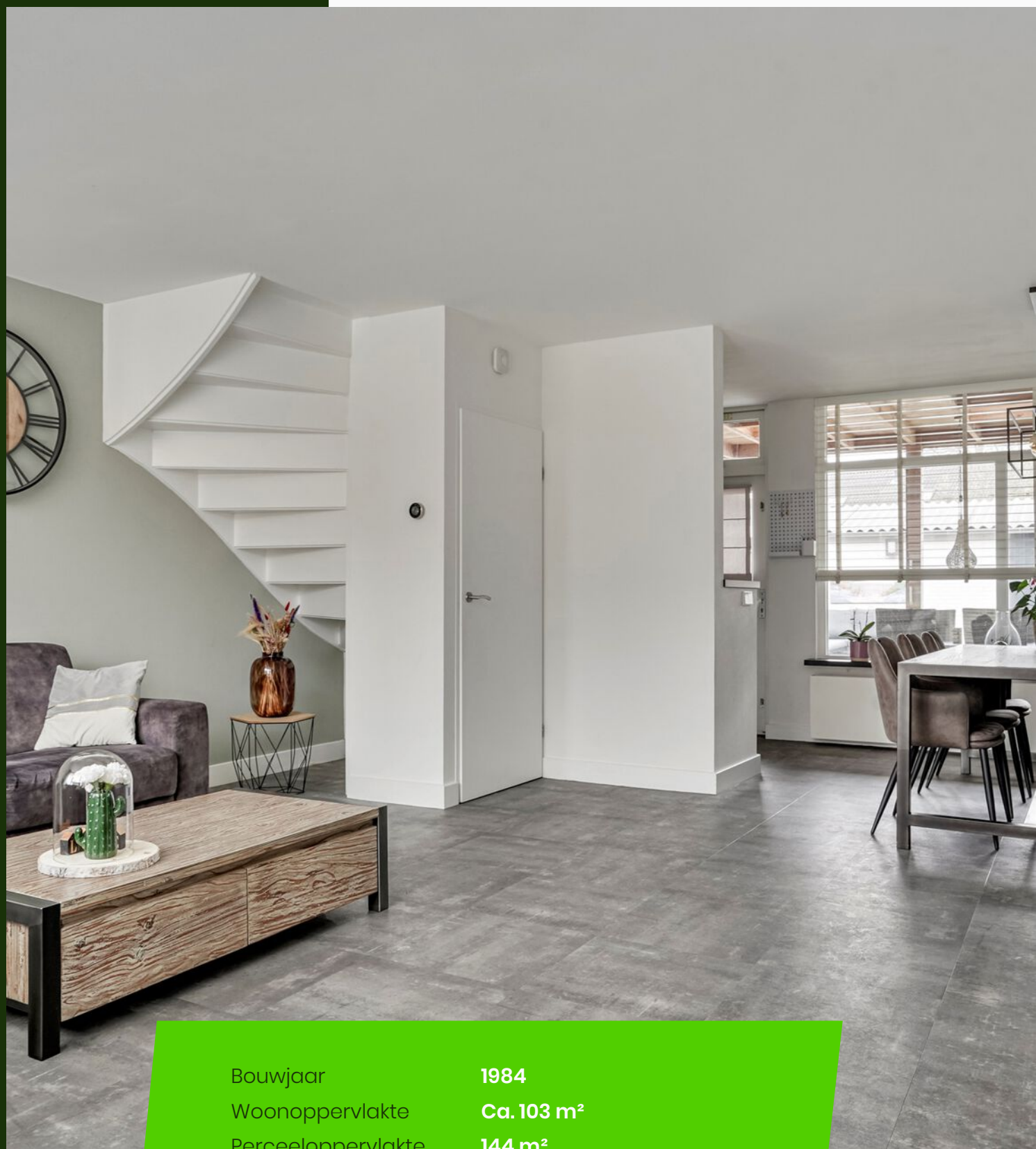
Bijzonderheden

- Verrassend ruime, moderne en sfeervolle gezinswoning;
- Gelegen in een rustige straat in het prachtige Oisterwijk;
- Netjes afgewerkt en zeer goed onderhouden;
- Aangenaam veel licht en ruimte;
- Door de jaren heen verbouwd, gerenoveerd en gemoderniseerd;
- Vier nette slaapkamers;
- Recentelijk vernieuwde keuken en badkamer;
- Mooie tuin met overkapping en berging;
- Zowel dichtbij het stadsgevoel als dichtbij de natuur;
- Alle ruimte en mogelijkheden om het naar wens in te delen en te stylen;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek.



Energie label **B**





Bouwjaar	1984
Woonoppervlakte	Ca. 103 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 55 m ²
Inhoud	Ca. 352 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4























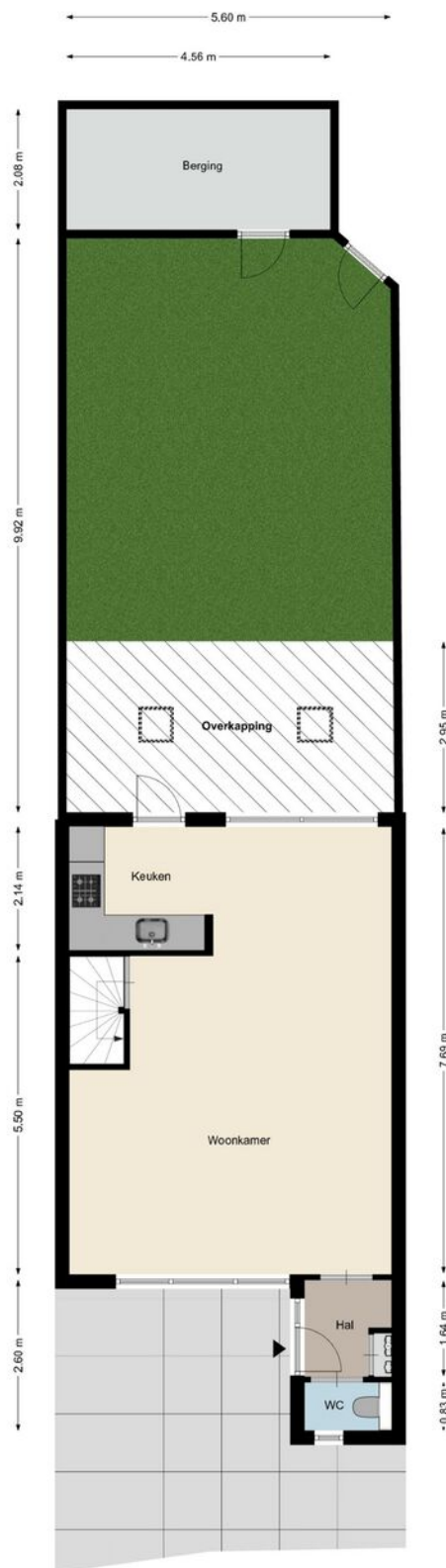






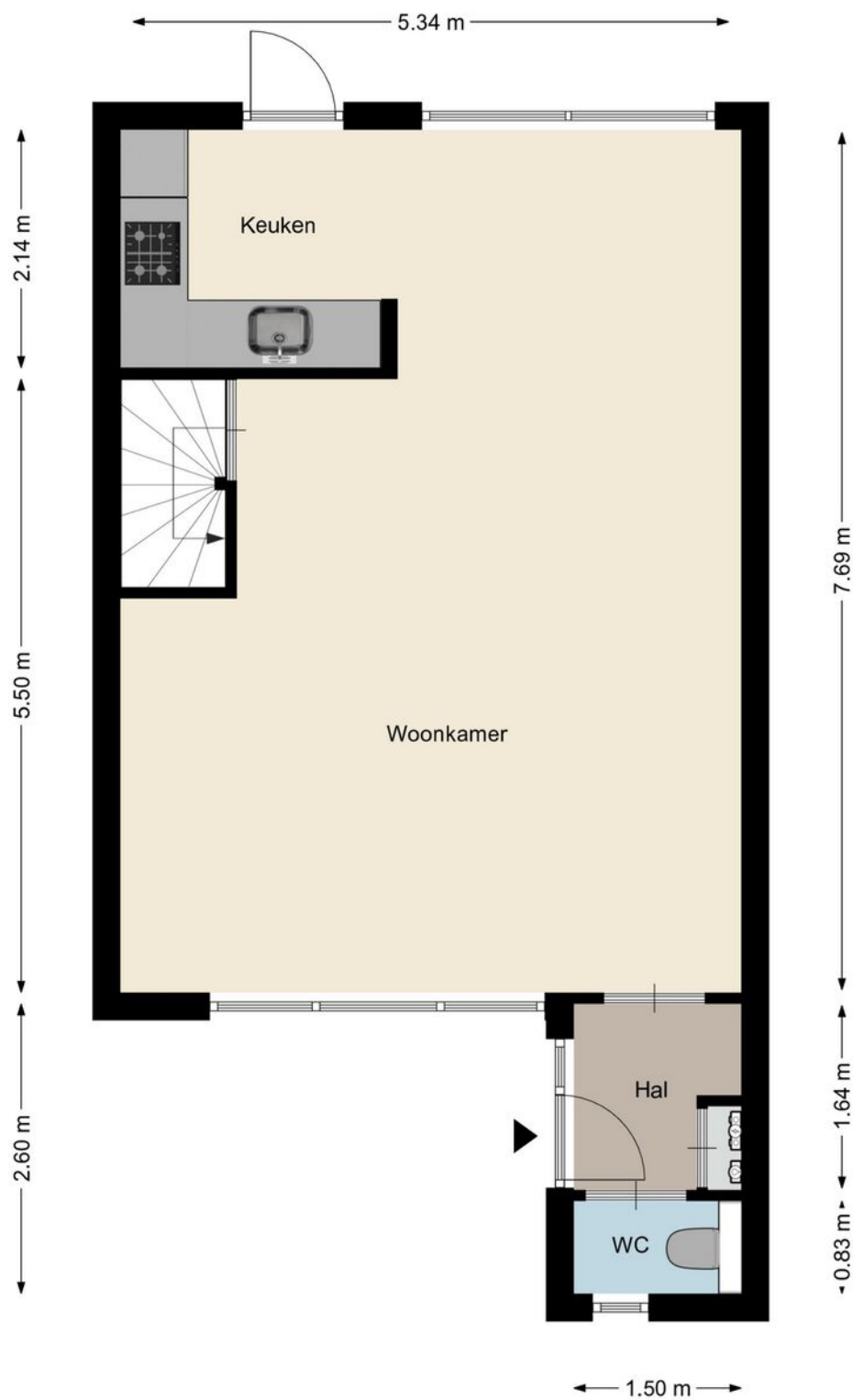


Plattegrond begane grond met tuin



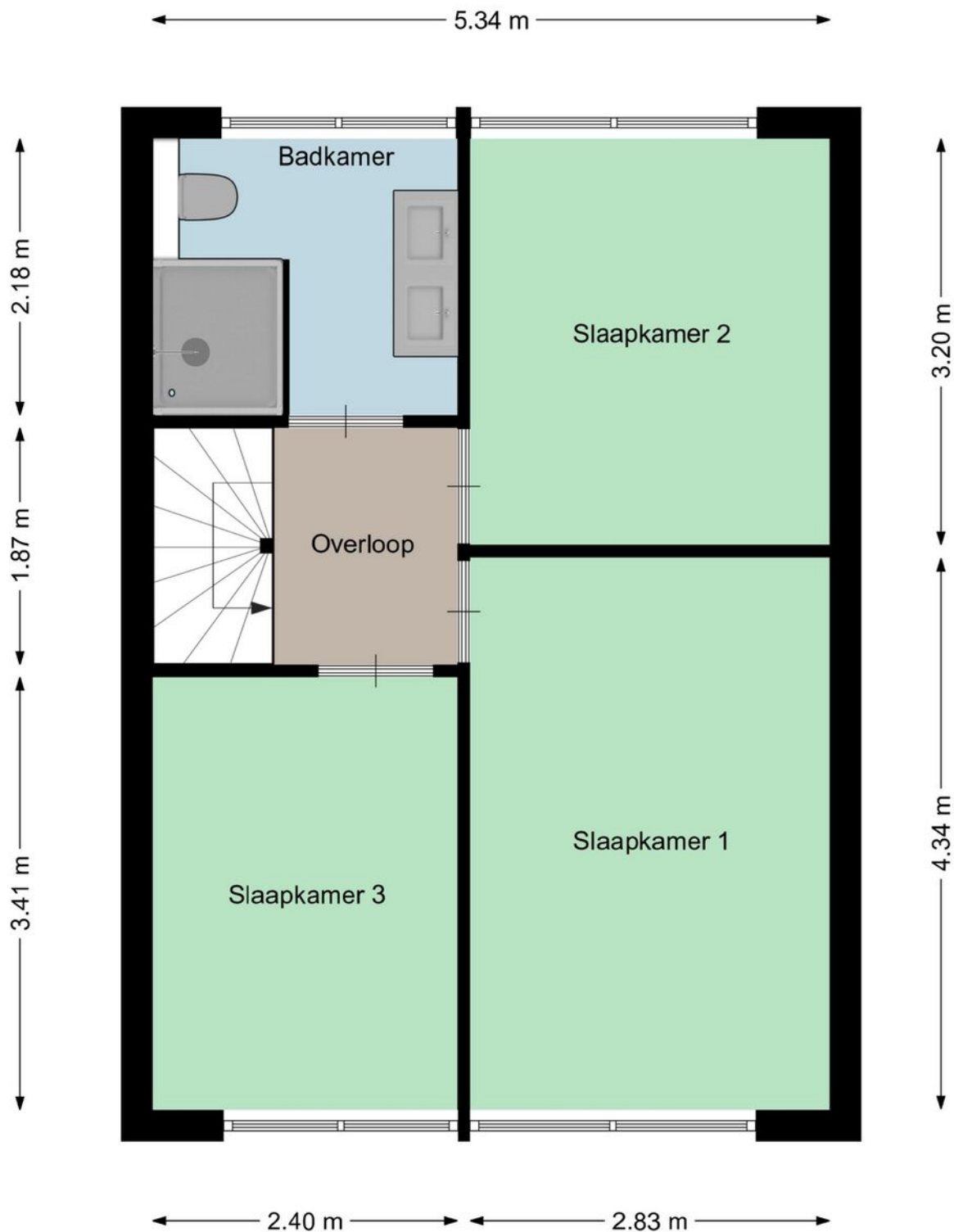
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond begane grond



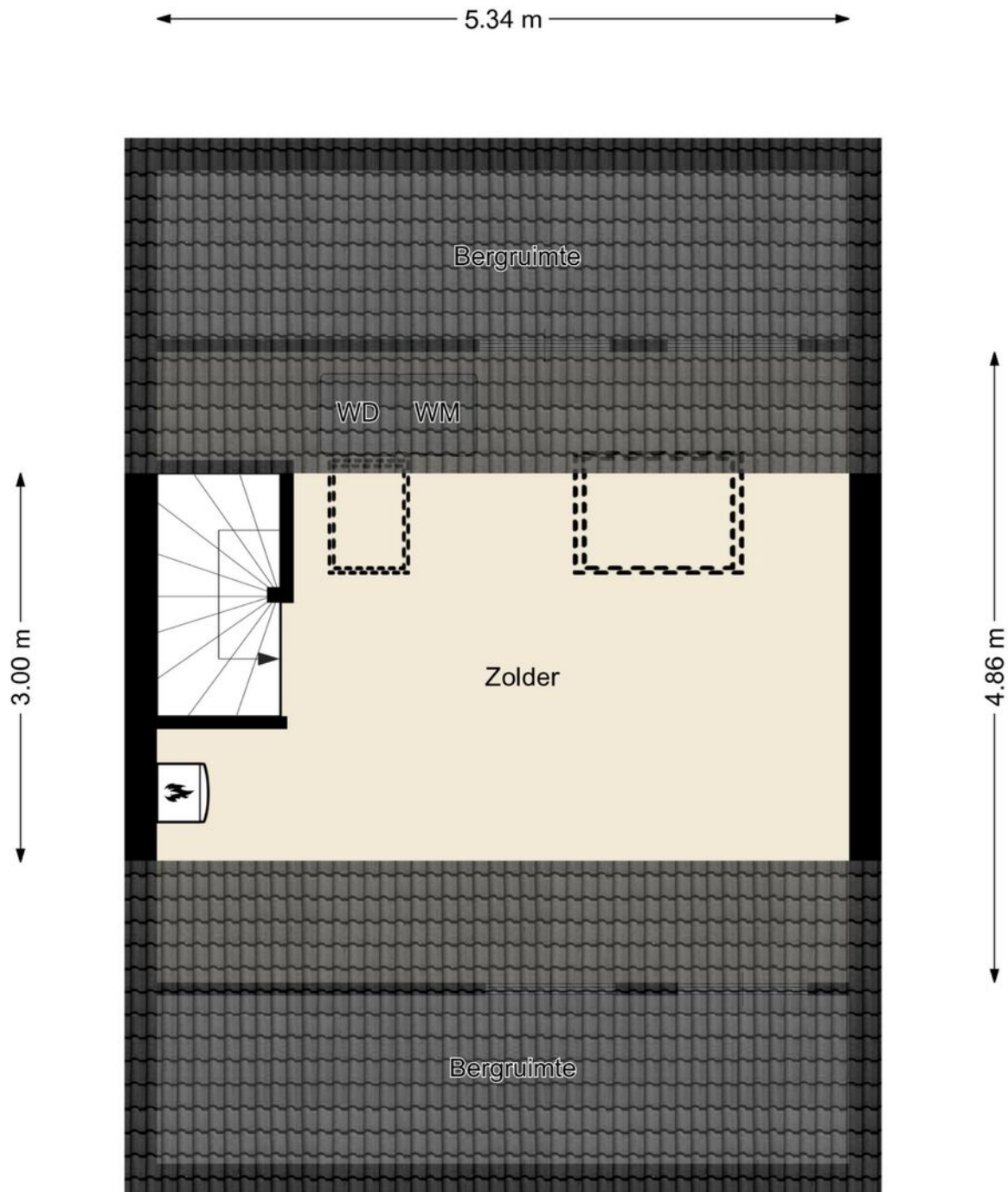
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond eerste verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond tweede verdieping

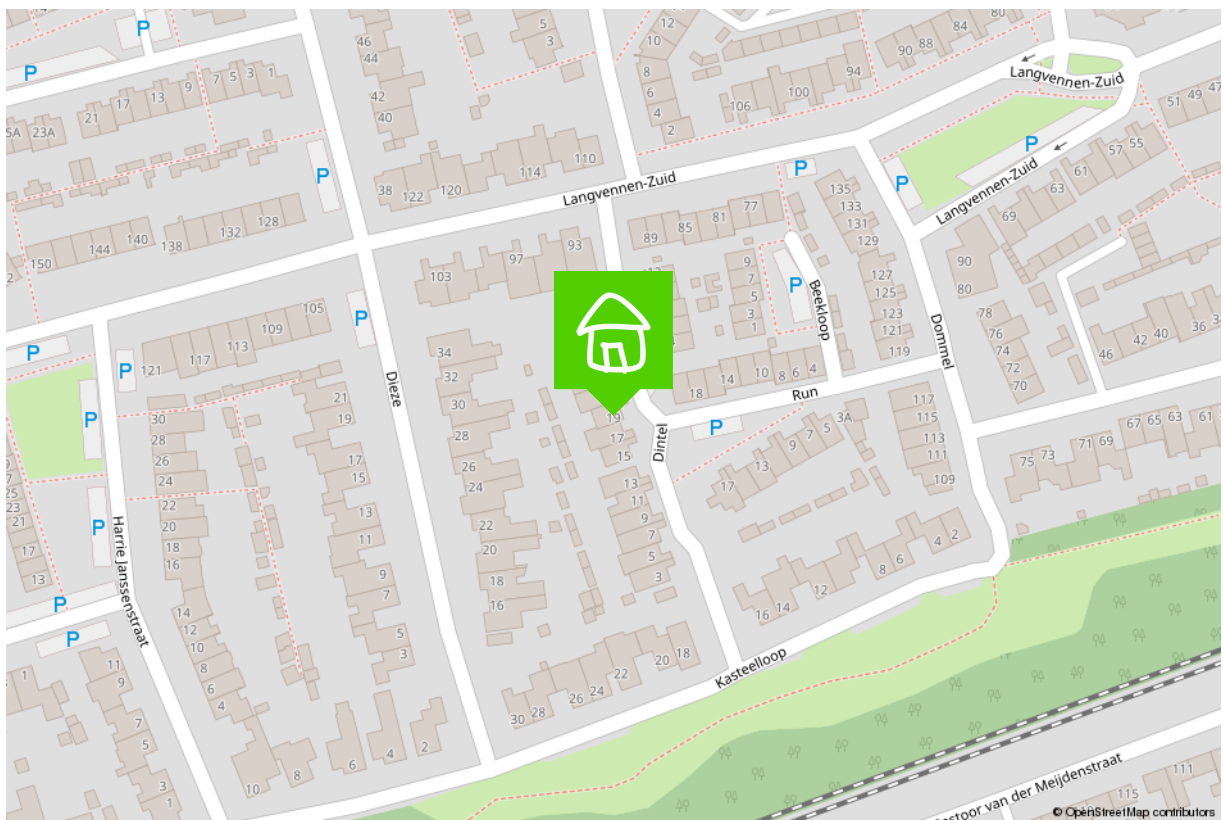
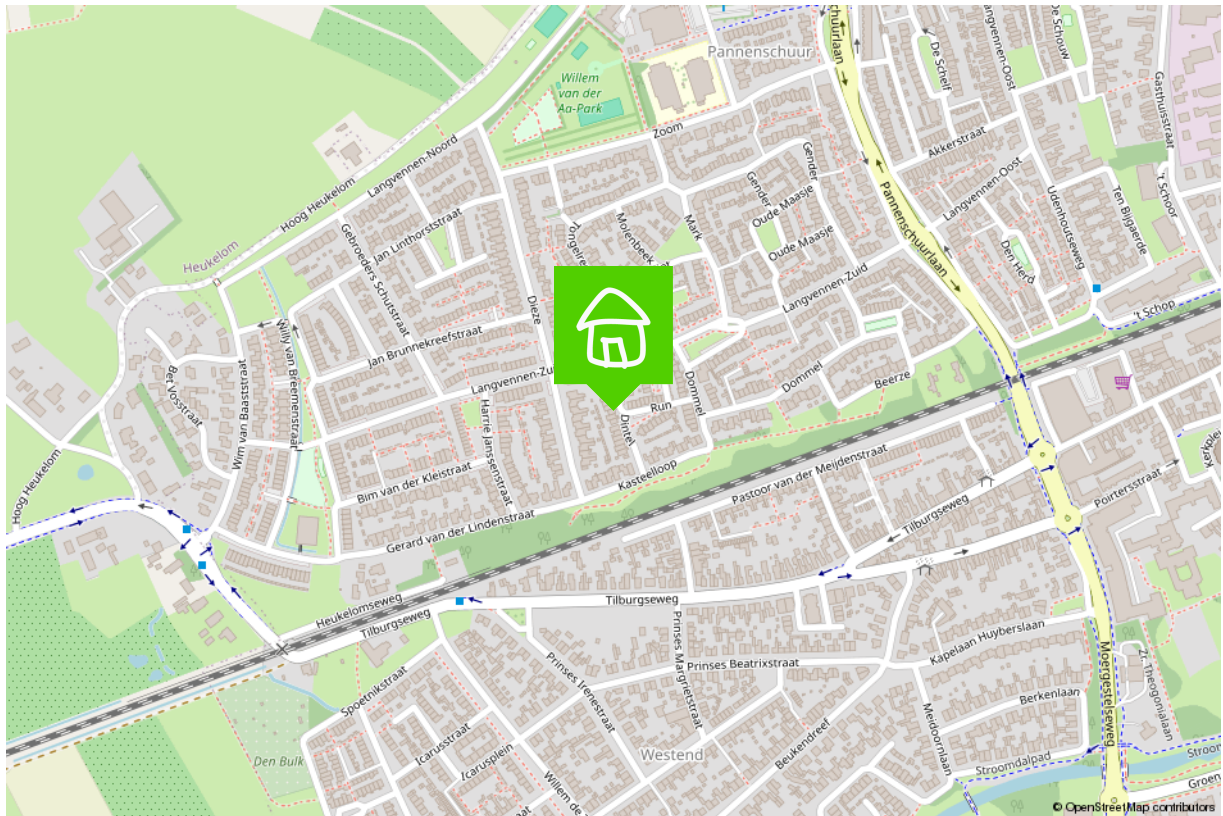


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Oisterwijk

Oisterwijk: historie, sfeer en groen

Oisterwijk kent een rijke geschiedenis. Het is in 1212 gesticht door de hertog van Brabant en kreeg meteen stadsrechten en een eigen jaarmarkt. Die historie proef je nog steeds als je vandaag wandelt over de Lind met de herenhuizen, het oude Raadhuis en de monumentale lindeboom. Oisterwijk is niet voor niets door de ANWB genomineerd als 'mooiste dorp van Nederland'. Wie wil daar nu niet wonen?

Inmiddels telt Oisterwijk bijna 20.000 inwoners en de huizenmarkt bestaat voor 68% uit koopwoningen. Verder is het dorp van alle moderne gemakken voorzien. De vele winkels, gezondheidscentra, sportclubs, een openluchtbad (het Staalbergven) en natuurlijk de befaamde eet- en drinkgelegenheden in het bruisende centrum maken het een prettige plek om te wonen, werken en leven.

Makelaar aan huis in Oisterwijk

Zelf heb ik 26 jaar in Oisterwijk gewoond en ook nu nog kom ik er graag als makelaar. Zo heb ik hier de afgelopen jaren vele woningen verkocht, aangekocht maar ook getaxeerd. Ik ben dus goed op de hoogte van de ins en out van de lokale huizenmarkt en de verschillende wijken, maar weet ook hoe het is om er zelf te wonen.

Zo heeft Oisterwijk veel te bieden op het gebied van kunst en cultuur. Natuurlijk is de De Lind met haar exclusieve winkels en galleries, maar ook de Leerfabriek KVL. Dat was eens een verlaten fabrieksterrein langs het spoor, maar is nu een unieke hotspot om te eten en drinken, van kunst te genieten, te dansen en te beleven. Maar ik heb ook warme herinneringen aan het Natuurtheater en boscafé De Rode Lelie, een openluchttheater op een prachtige plek aan de rand van Oisterwijk.



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 verkopend 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 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 de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontleen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar