



# Héérlijk diepe tuin!

**OISTERWIJK**, Prinses Beatrixstraat 40

Vraagprijs € 385.000,- k.k.



013-5114888 | [info@p-bmakelaars.nl](mailto:info@p-bmakelaars.nl) | [www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl)





# Kenmerken & specificaties

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Bouwjaar:           | 1948                     |
| Soort:              | eengezinswoning          |
| Kamers:             | 4                        |
| Inhoud:             | 346 m <sup>3</sup>       |
| Woonoppervlakte:    | 83 m <sup>2</sup>        |
| Perceeloppervlakte: | 269 m <sup>2</sup>       |
| Externe bergruimte: | 10 m <sup>2</sup>        |
| Verwarming:         | c.v.-ketel               |
| Isolatie:           | dakisolatie, dubbel glas |
| Energielabel:       | C                        |

# Omschrijving

**Een woning met 2 gezichten, dat mogen we wel stellen.**

**Enerzijds is deze woning zeer recent grondig verbouwd met een compleet nieuw dak, isolatie, nieuwe kozijnen alsmede nieuw sanitair.**

**Anderzijds verdient de woning intern nog enige afwerking.**

**Maar, een prima basis dus om op voort te borduren en ons lijkt deze woning een buitenkans gezien de prijs-kwaliteit!**

**Aan de breed opgezette, groenrijke Prinses Beatrixstraat gelegen twee-onder-een kapwoning met voortuin, eigen oprit, zijtuin met houten berging, uitstekende mogelijkheid voor het plaatsen van een garage en een riante achtertuin.**

**De woning betreft een voormalige huurwoning van woonstichting Leystromen.**

## **KENMERKEN:**

- De woning is gebouwd in 1948.
- De perceeloppervlakte is 269 m<sup>2</sup>.
- Woonoppervlakte is ca. 83 m<sup>2</sup> (excl. zolder)  
(conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- De inhoud bedraagt ca. 346 m<sup>3</sup>  
(conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)\*.
- Verwarming en warm water worden geleverd via een Intergas HRe combi uit 2022.
- De woning is volledig v.v. dubbel glas, grotendeels HR++ glas uit 2022 en boven zelfs uit 2024 met vernieuwde, kunststof dakkapellen.
- Hoofddak is in 2024 volledig vernieuwd, geïsoleerd en v.v. nieuwe pannen.
- De woning is v.v. nieuw voegwerk.
- Energielabel is een C label en is geldig tot 18-06-2035.
- Bouwtechnisch rapport aanwezig ter inzage.

**INDELING:****BEGANE GROND (betonnen vloer):**

Via de voortuin is de entree van de woning te bereiken.

In de hal is een bordestrap naar de 1e verdieping alsmede het deels betegelde, vernieuwde toilet en de meterkast.

Vanuit de hal is de doorzon woonkamer bereikbaar.

De kamer is afgewerkt met een nieuwe betonnen smeervloer, pleisterwerk wanden en pleisterwerk plafonds.

In de kamer is direct een verdiepte provisieruimte onder de trap toegankelijk.

Via de woonkamer is tevens de keuken te bereiken.

Deze is v.v. een keurige, eveneens vernieuwde, maar eenvoudige opstelling met spoelbak, aansluiting vaatwasser en/of wasmachine en afzuigkap.

Vanuit de keuken is er toegang tot een hal / bijkeuken met hier de CV-opstelling, aansluiting t.b.v. de wasapparatuur, deur naar de achtertuin en toegang tot de 1e badruimte.

Badkamer op de begane grond heeft een douche en wastafel en is volledig betegeld.

**1e VERDIEPING (betonnen vloer):**

Overloop met vaste kast en toegang tot 3 slaapkamers en de 2e badkamer.

De slaapkamers zijn allen v.v. kale vloeren, stucwerk wanden en gipsplaten plafonds. 2 kamers hebben een vaste kast.

De volledig betegelde badkamer is aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over een douche en een wastafel en is net als de 1e badkamer op de begane grond recent vernieuwd, maar in een eenvoudige staat.

De 1e verdieping heeft aan de voor- en achterzijde een dakkapel met nieuwe kunststof kozijnen.

**2e VERDIEPING (houten vloer):**

De vliering / zolder is niet toegankelijk.

Er is een luik via een inbouwkast in de slaapkamer aan de achterzijde.

Mogelijkheid bestaat om de zolder bruikbaar te maken als bergzolder.

**BUITENLEVEN:**

Riante voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin is hoofdzakelijk bestraat en v.v. een houten berging.

Er is een zeer eenvoudige mogelijkheid om de berging uit te breiden tot een garage of een nieuwe garage te realiseren.

**ALGEMEEN:**

In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule, asbestclausule en niet zelfbewoningsclausule opgenomen evenals een antispeculatiebeding en een zelfbewoningsplicht/verhuurverbod. Er kan door koper een keuze gemaakt worden uit een aantal door woonstichting Leystromen voorgestelde notarissen.

\* 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<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. Peeters-Bouckaert Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.





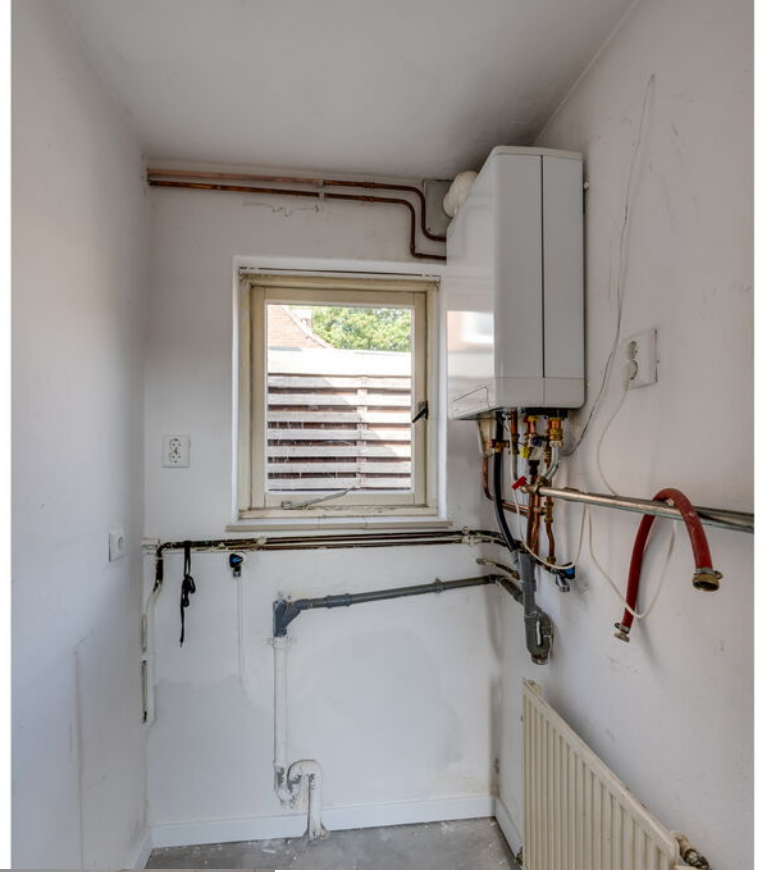














































# EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede  
meetinstructie  
NEN2580

## Vergroot je kans op succes!

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.





# Plattegrond

Prinses Beatrixstraat 40 - 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

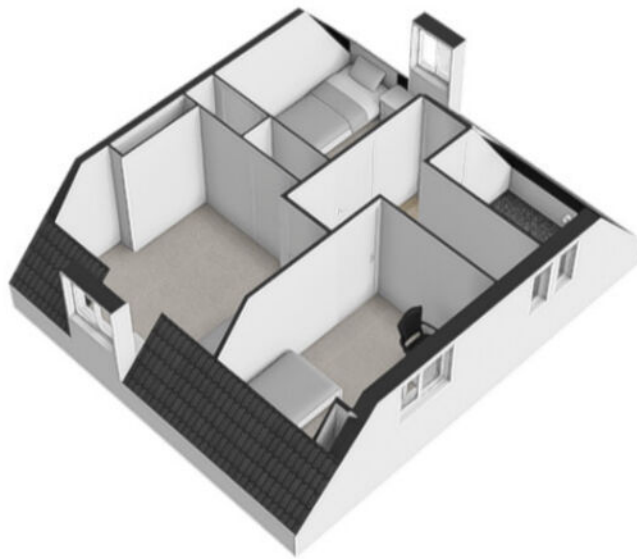
## Prinses Beatrixstraat 40 - Oisterwijk Eerste Verdieping



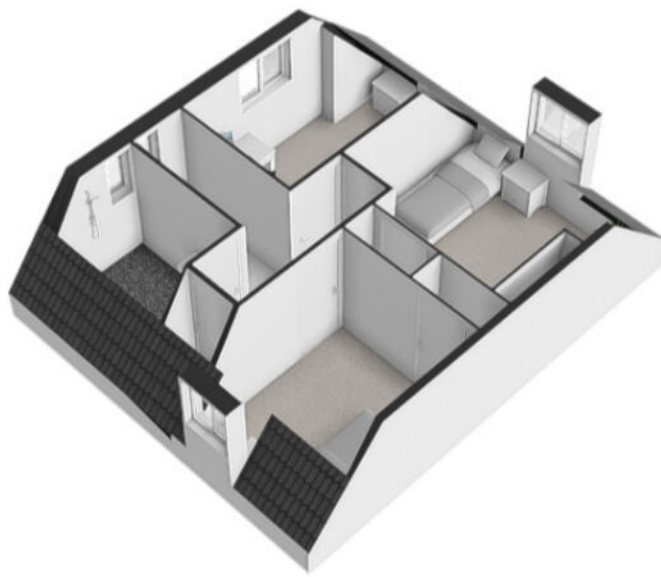
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond



# Plattegrond





# Plattegrond



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

# Plattegrond



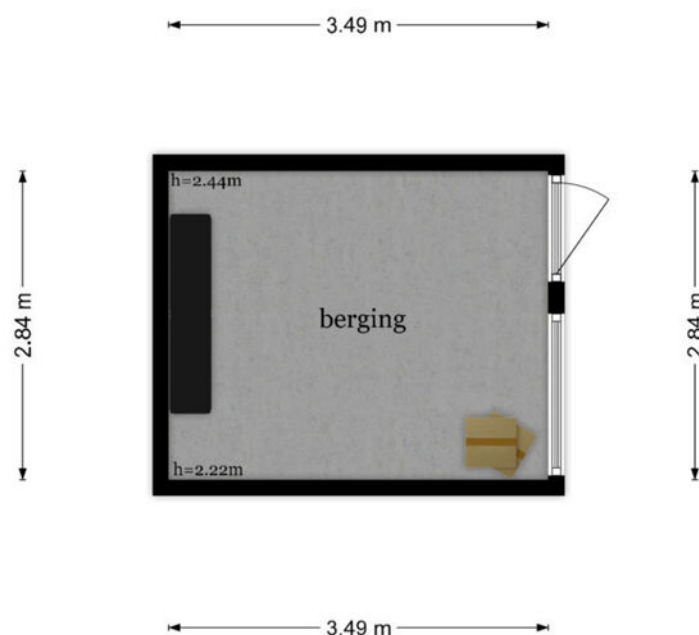


# Plattegrond



# Plattegrond

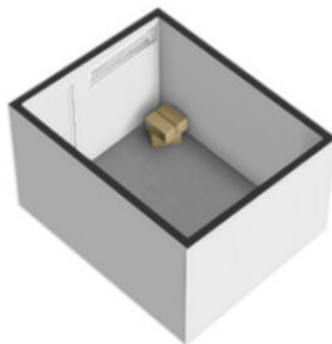
## Prinses Beatrixstraat 40 - Oisterwijk Berging



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



# Plattegrond



# Plattegrond





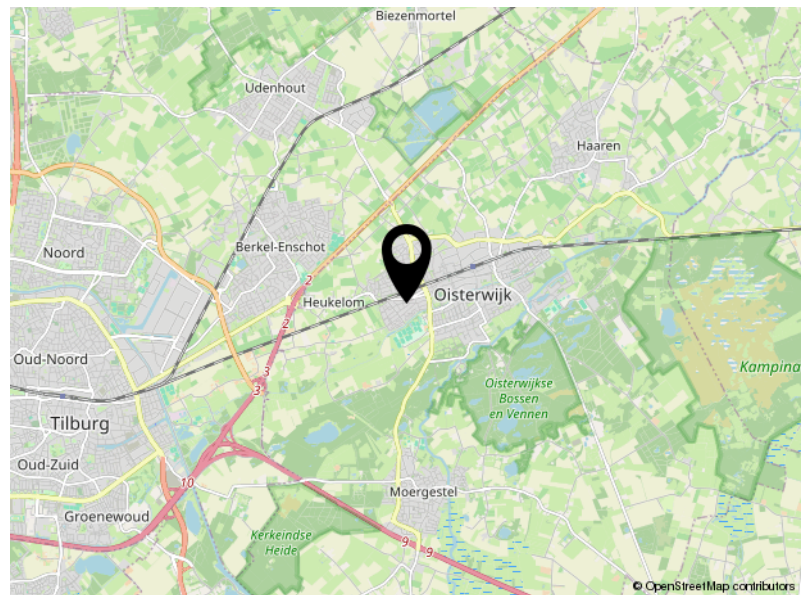
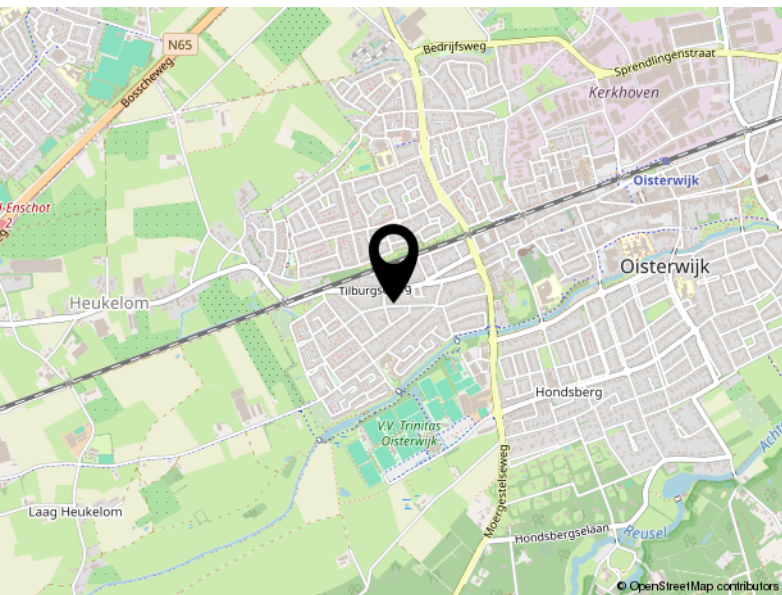
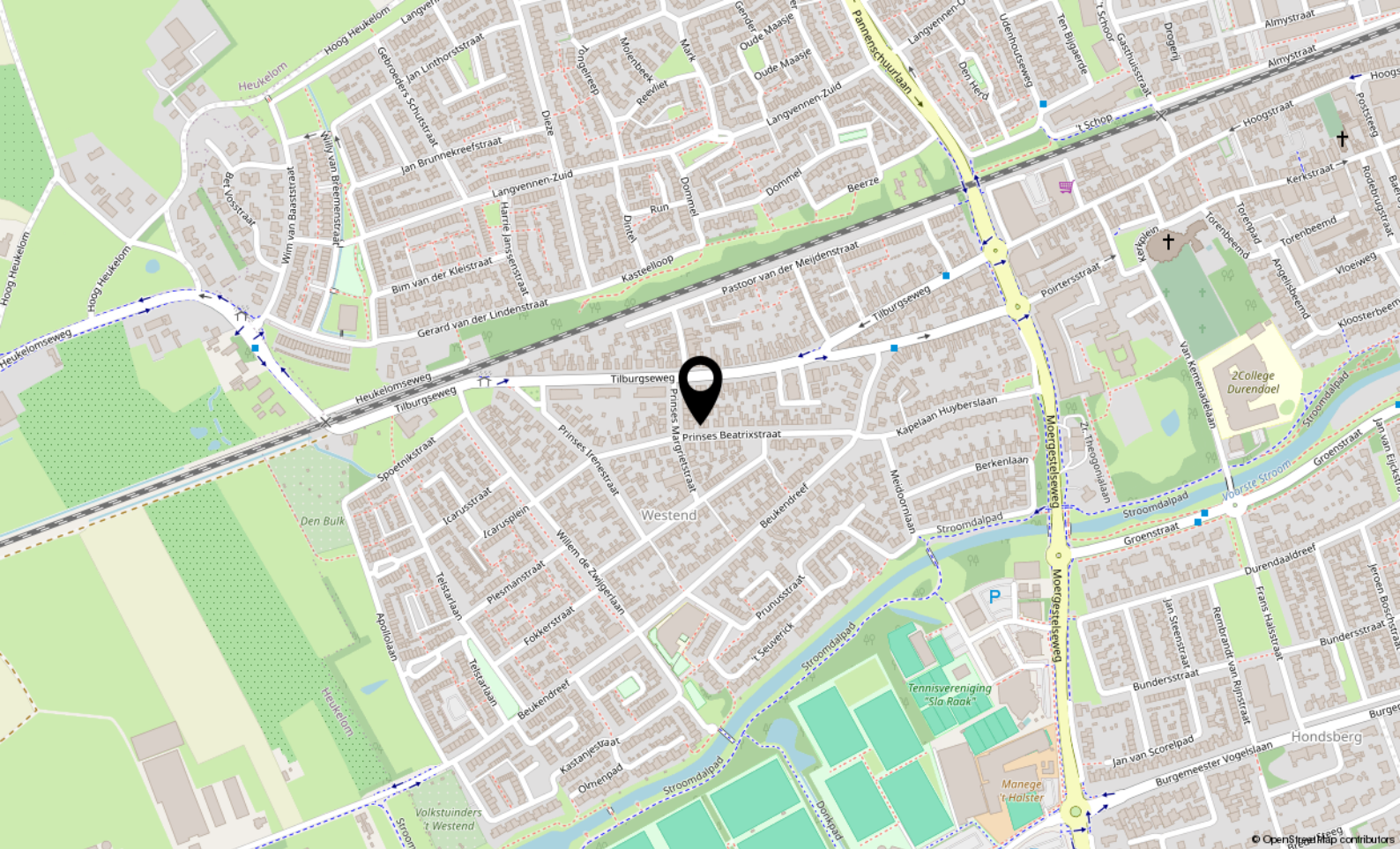
# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mark Peeters



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                                |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                  |  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Oisterwijk |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Huisnummer                       | Sectie A                       |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                      |                                  | Perceel 7219                   |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens    |                                |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      |                                |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens |                                |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Bebouwing                        |                                |                                                                                       |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                                   |                                  |                                |                                                                                       |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                                |                                                                                       |



# Locatie

PRINSES BEATRIXSTRAAT 40  
Oisterwijk



## **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](http://www.p-bmakelaars.nl)
- Het aankopen van een woning.  
Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.  
013-5114888 of [www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl)
- Het taxeren van woningen.
- Het adviseren bij hypotheke.

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](http://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 per mail) de volgende zaken aan te geven:

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

**Let op;** als u biedt 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?

### **Hoofdpijnen:**

- 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](mailto:info@p-bmakelaars.nl)

## **Tilburg**

Moerdijkerf 7  
5045 JR Tilburg  
013 – 511 48 88  
[info@p-bmakelaars.nl](mailto:info@p-bmakelaars.nl)





Slimstraat 24 B  
5071 EK Udenhout

013-5114888  
[info@p-bmakelaars.nl](mailto:info@p-bmakelaars.nl)  
[www.p-bmakelaars.nl](http://www.p-bmakelaars.nl)