



ELEGANTE VILLA MET BUITENZWEMBAD, ATELIER EN GASTENVERBLIJF



WALDEMARLAAN 1, OISTERWIJK

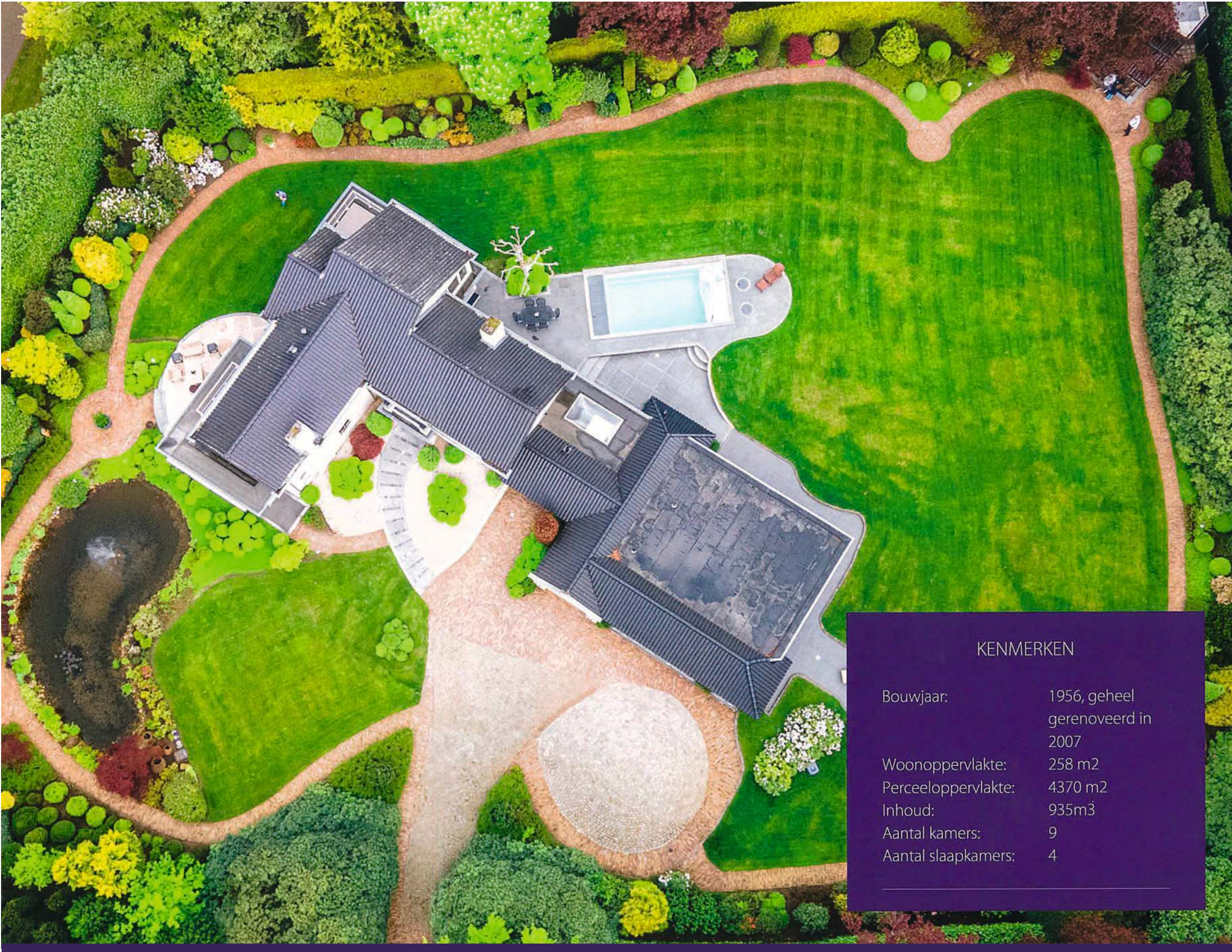
WALDEMARLAAN 1, OISTERWIJK

Aan de rand van Oisterwijk nabij het bos staat deze prachtige villa, waarvan u vanaf de weg slechts een glimp kunt opvangen. De oprijlaan, de prachtige tuin met haar grote rododendrons en de verfijnde architectuur van de villa laten uw gedachten afdwalen naar Zuid-Frankrijk, de plek waar deze villa ook niet zou misstaan. De lichte kleuren, ramen met raamluiken en het balkon boven de entree zorgen voor een villa met een prachtige uitstraling. Aan de rechterzijde staat een groot bijgebouw met een driedubbele garage en een werkkamer en ook heeft het een gastenverblijf annex poolhouse aan de achterzijde.

De Waldemarlaan is een mooie, met bomen omzoomde laan aan de zuidkant van Oisterwijk. In deze villawijk staan stuk voor stuk unieke villa's op grote percelen met bomen en bosschages, waardoor onderlinge privacy gewaarborgd is. U woont op loopafstand van de bossen en vennen, het sfeervolle centrum, sportaccommodaties en goede onderwijsfaciliteiten. Zowel Tilburg, 's-Hertogenbosch, Vught en Brainport Eindhoven bevinden zich allemaal binnen 15 tot 30 minuten met de auto, net als Eindhoven Airport.

BIJZONDERHEDEN

- De villa is uitstekend geïsoleerd en dus voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie;
- Hoogwaardige en luxe materialen;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer boven;
- De villa, is oorspronkelijk gebouwd in 1957 vervolgens in 2007 geheel gerenoveerd en in 2022 nog eens gemoderniseerd en uitgebreid;
- Energielabel C.



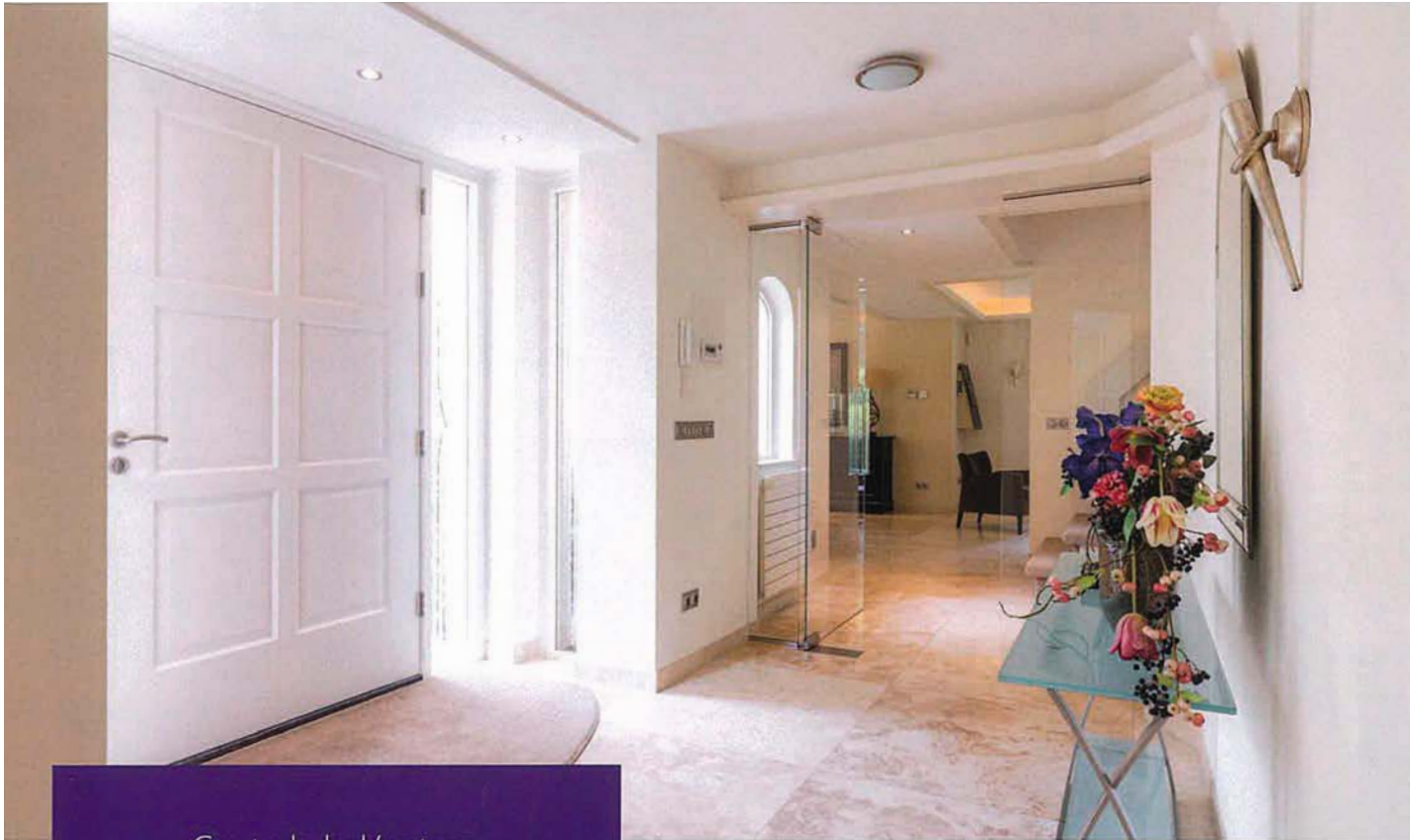
KENMERKEN

Bouwjaar:	1956, geheel gerenoveerd in 2007
Woonoppervlakte:	258 m2
Perceeloppervlakte:	4370 m2
Inhoud:	935m3
Aantal kamers:	9
Aantal slaapkamers:	4



Welkom!

Via elektrische bedienbare
poort naar
de entree van de villa



Centrale hal/entree
Ruime living





Gezellige living
met veel lichtinval
en schuifdeuren naar een
van de rondomliggende
terrassen.

Begane grond

Bewonder de tuin en de prachtige gevel, om vervolgens via het brede pad de entree te bereiken. Een glazen deur verbindt de hal met de ruime woonkamer, deze is gesitueerd aan de zuid- en westkant van de villa met een prachtig zicht op de tuin. Via een tweede zitgedeelte loopt u door naar de eetkamer, die op haar beurt weer grenst aan de keuken en het overdekt terras in de tuin. Grote ramen en een schuifpui zorgen er voor dat de woon- en eetkamer in een optimale verbinding staat met de prachtige tuin.

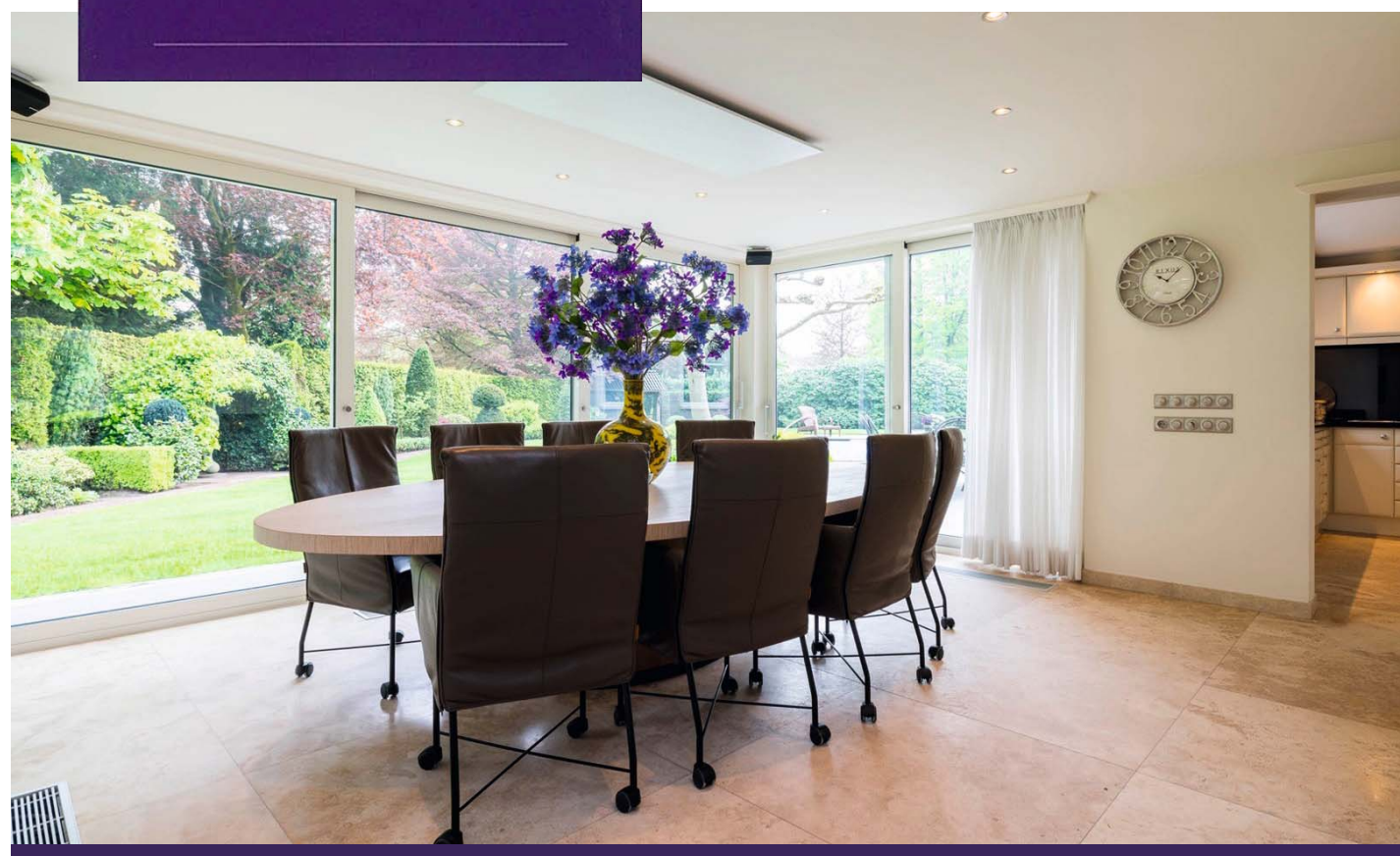
In de keuken staat een volledig op maat gemaakte keukenopstelling in L-vorm en een grote kastenwand. Het aanrechtblad en de achterwand zijn van zwart graniet en alle benodigde inbouwapparatuur (Miele) is ingebouwd.

Verder zijn er op de begane grond het zeer ruime gastentoilet, een ruime werkkamer met op maat gemaakt interieur en een tweede (werk)kamer. Deze kamer heeft een eigen, overdekte entree die grenst aan het gastenverblijf annex poolhouse met de garages.

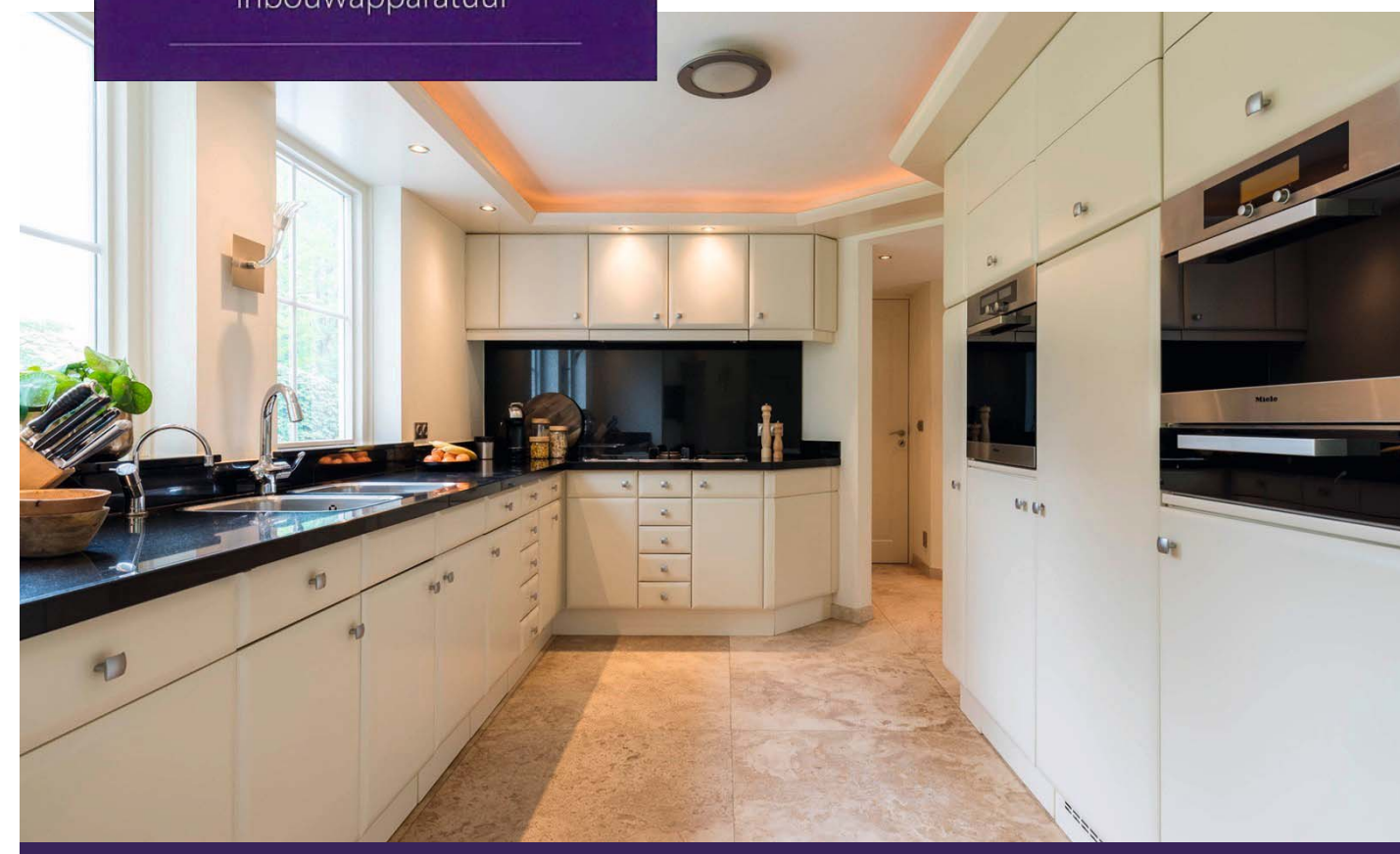




Eetkamer



Keuken met diverse
inbouwapparatuur





Ruime werkkamer
op de begane grond
met op maat gemaakte
kasten en buro

Verdiepingen

Zacht tapijt, glad stucwerk en boogvormige doorgangen zorgen voor een overloop met een fantastische en ontspannen uitstraling. Op deze verdieping liggen drie slaapkamers, een kledingkamer en twee luxe badkamers.

Aan de voorzijde ligt de master bedroom met op maat gemaakte inbouwkasten en een balkon. Deze slaapkamer staat in verbinding met een eigen moderne badkamer, die is ingedeeld met een grote inloopdouche, toilet en een design wastafelmeubel.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt ook over een eigen balkon en in het rechter deel van de villa ligt de derde slaapkamer met eveneens op maat gemaakte inbouwkasten en de tweede, eveneens zeer luxe uitgevoerde badkamer. Deze badkamer heeft onder andere ook de beschikking over een groot ligbad, een infraroodsauna en een douche-/stoomcabine.

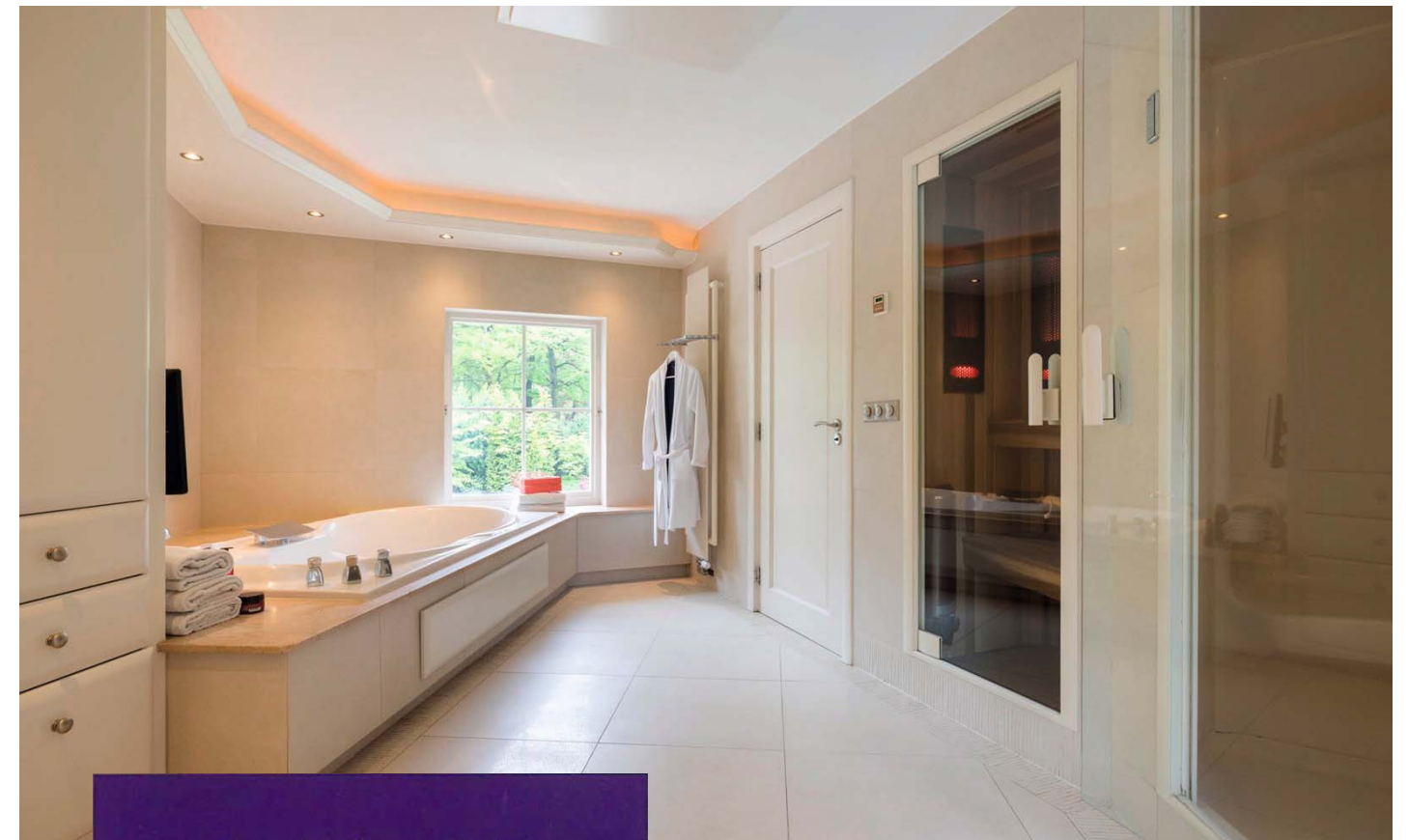
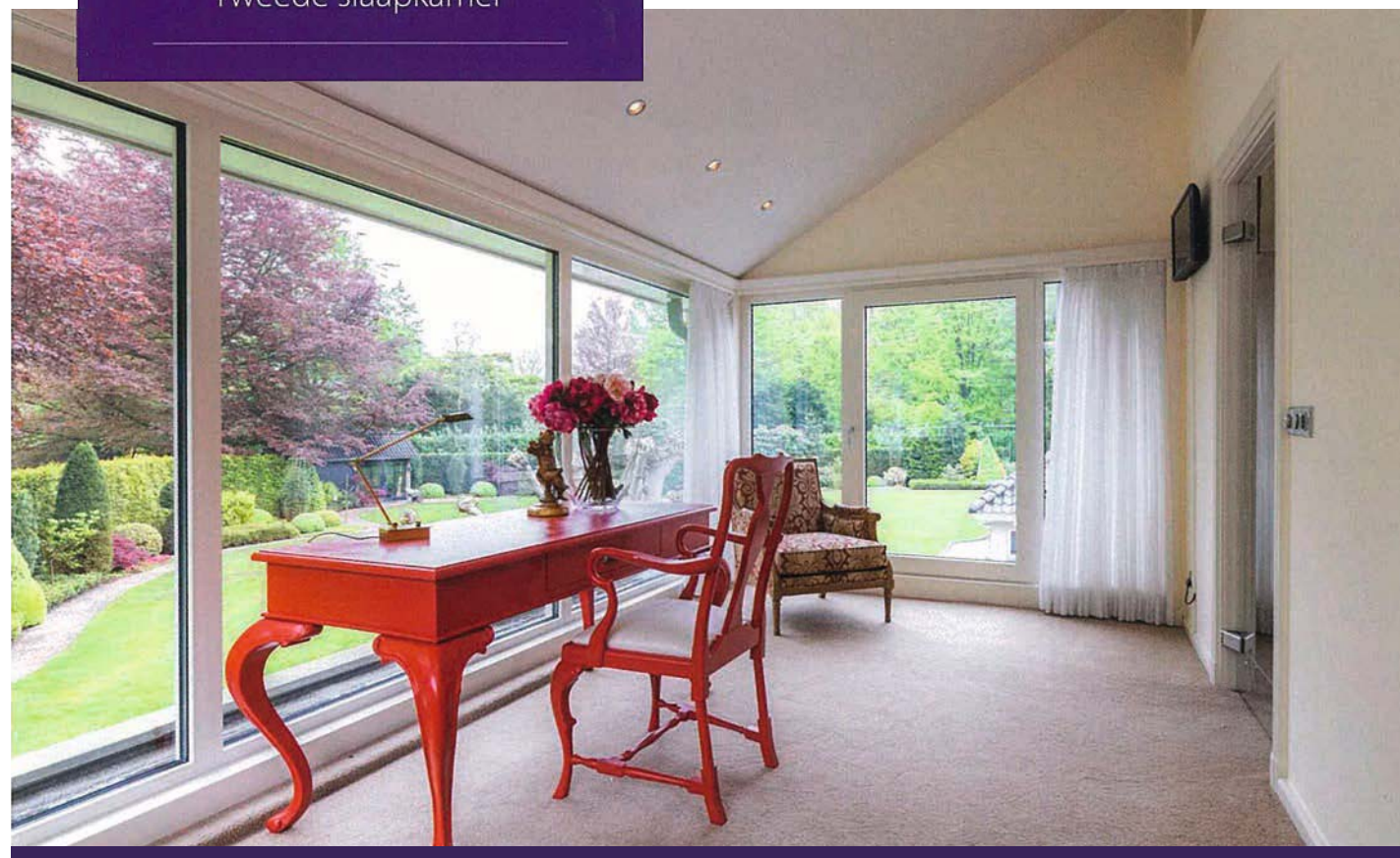
ZOLDER

Boven een deel van de eerste verdieping ligt een bergzolder die te bereiken is via een vlizotrap.

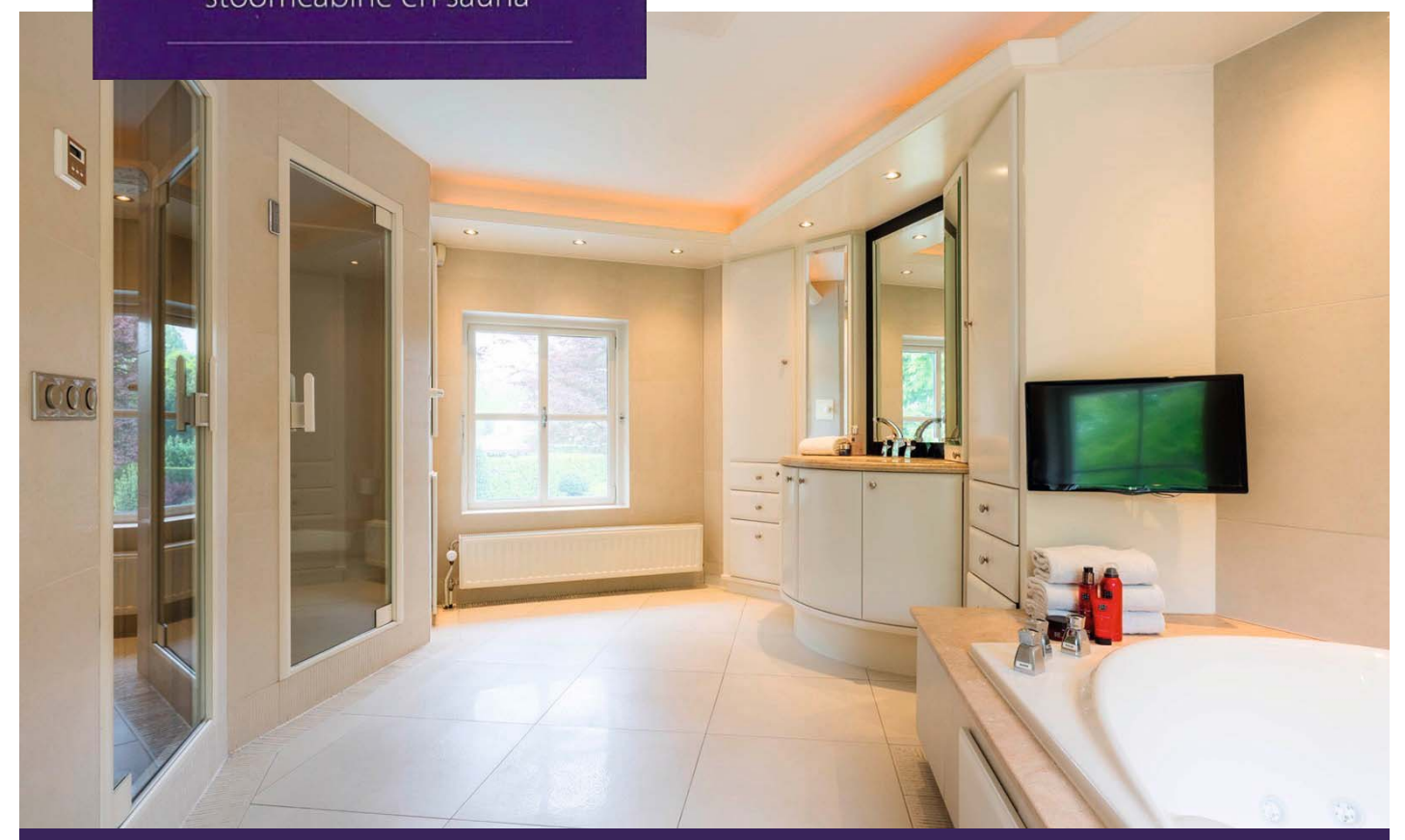




Garderobekamer
Tweede slaapkamer



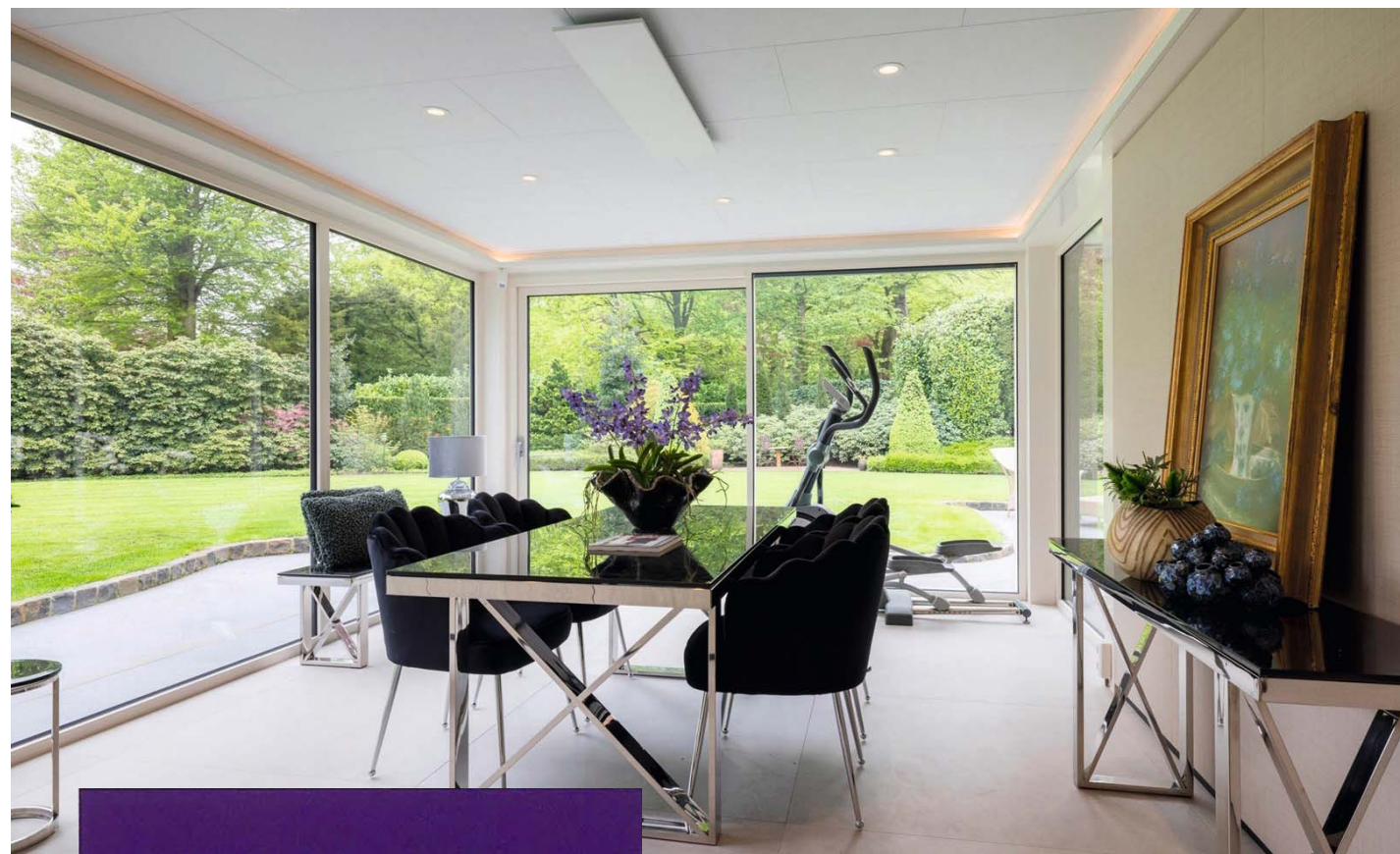
Luxe badkamer met
stoomcabine en sauna



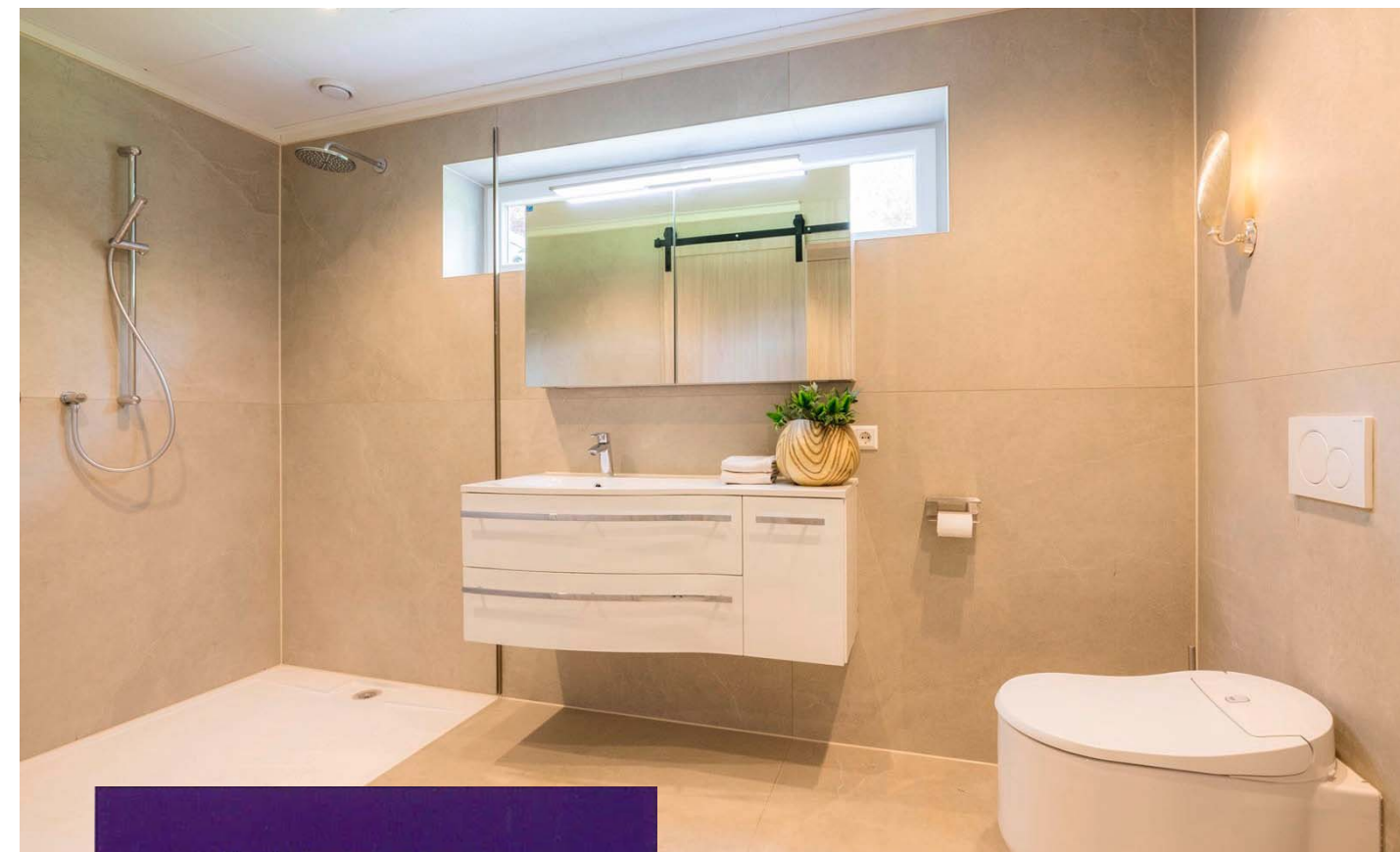
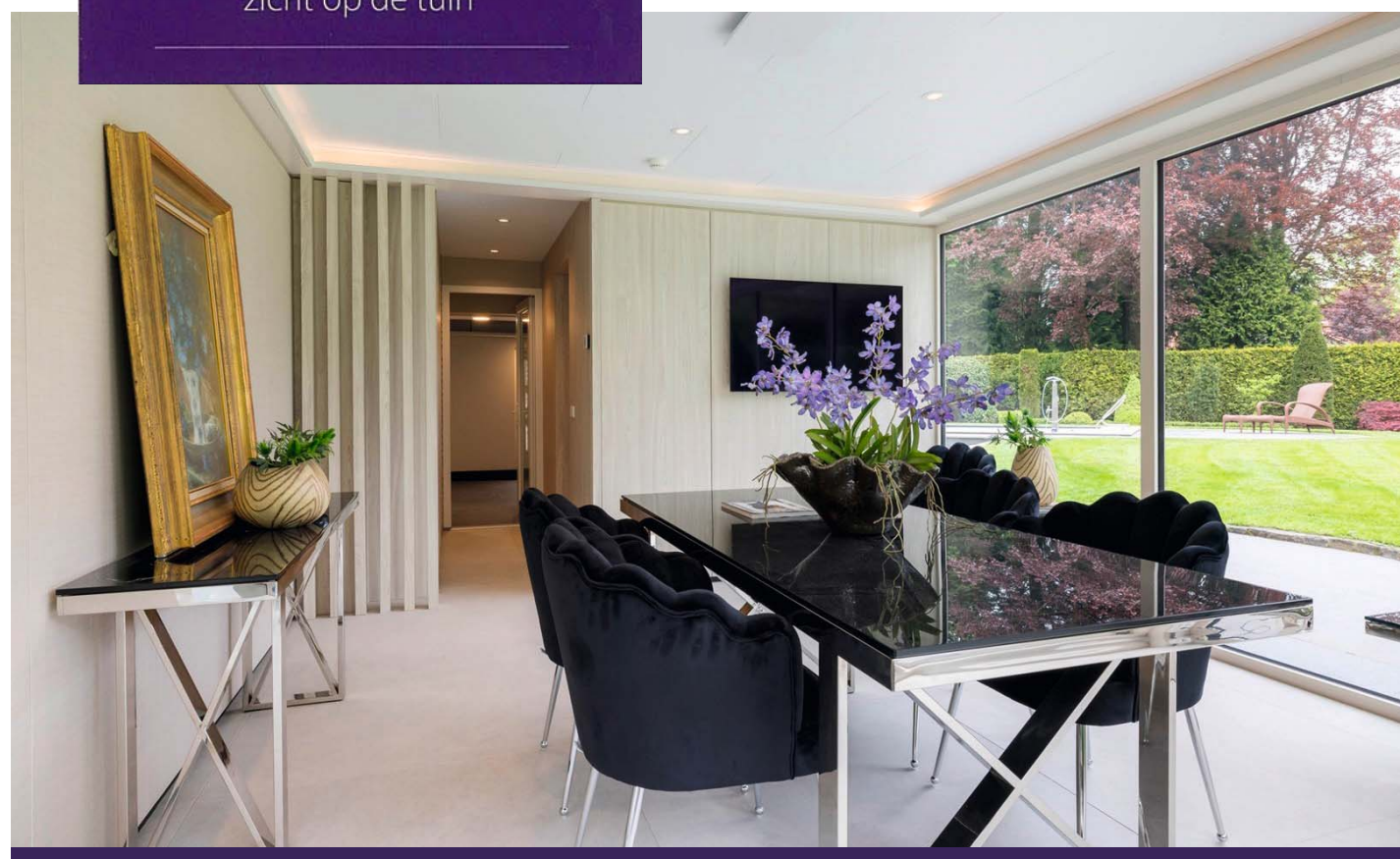
Bijgebouw/garage/guesthouse

Rechts van de villa staat een groot bijgebouw, die qua architectuur perfect aansluit bij de villa. In totaal zijn er drie garages, voorzien van de benodigde infrastructuur om uw elektrische auto te laden. Verder zijn er in het bijgebouw nog een berging, een tweede keuken en een woon-/slaapkamer met badkamer. Perfect voor eigen gebruik, zeker in combinatie met het zwembad, en voor het ontvangen van gasten.

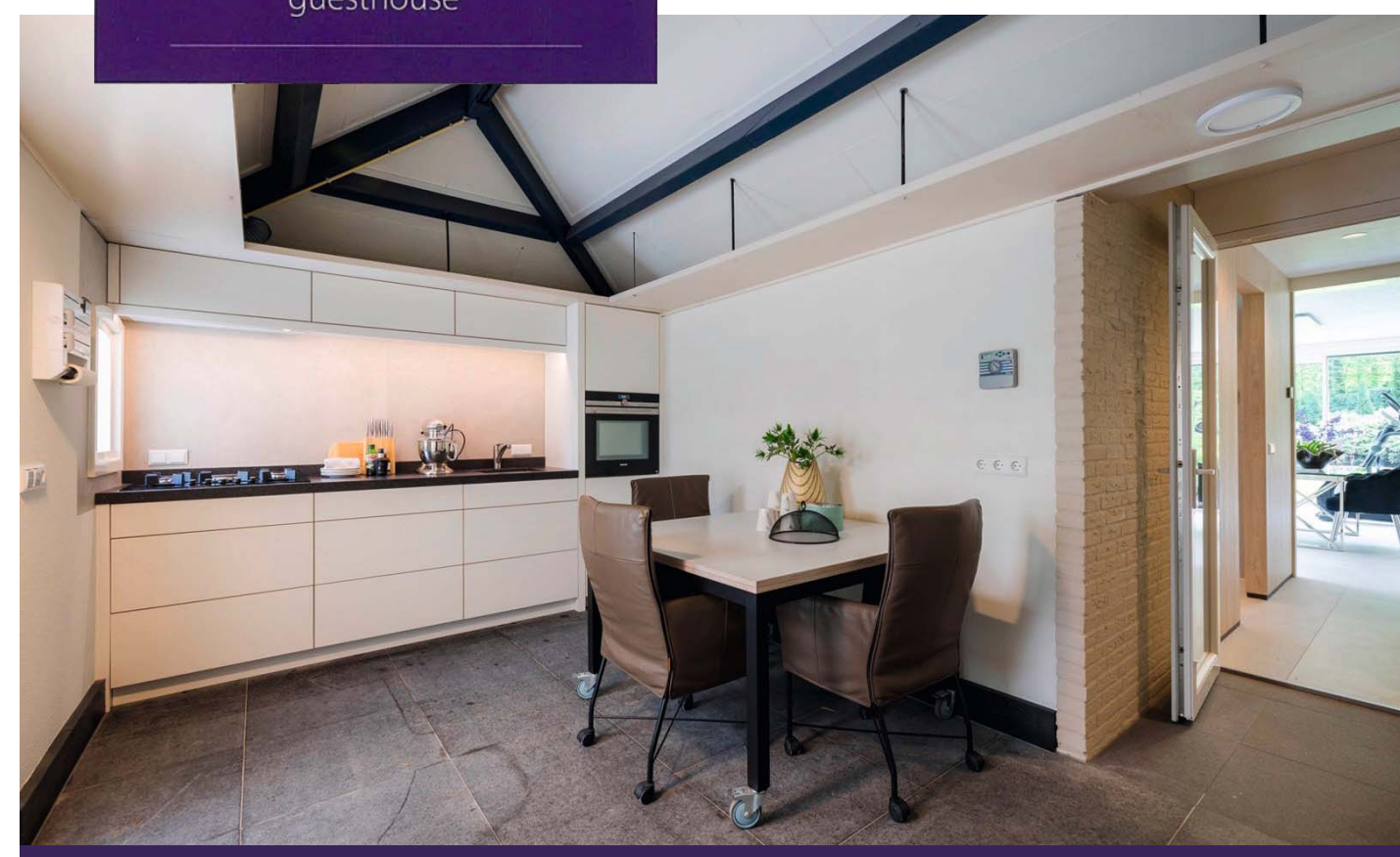




Tuinkamer met prachtig
zicht op de tuin



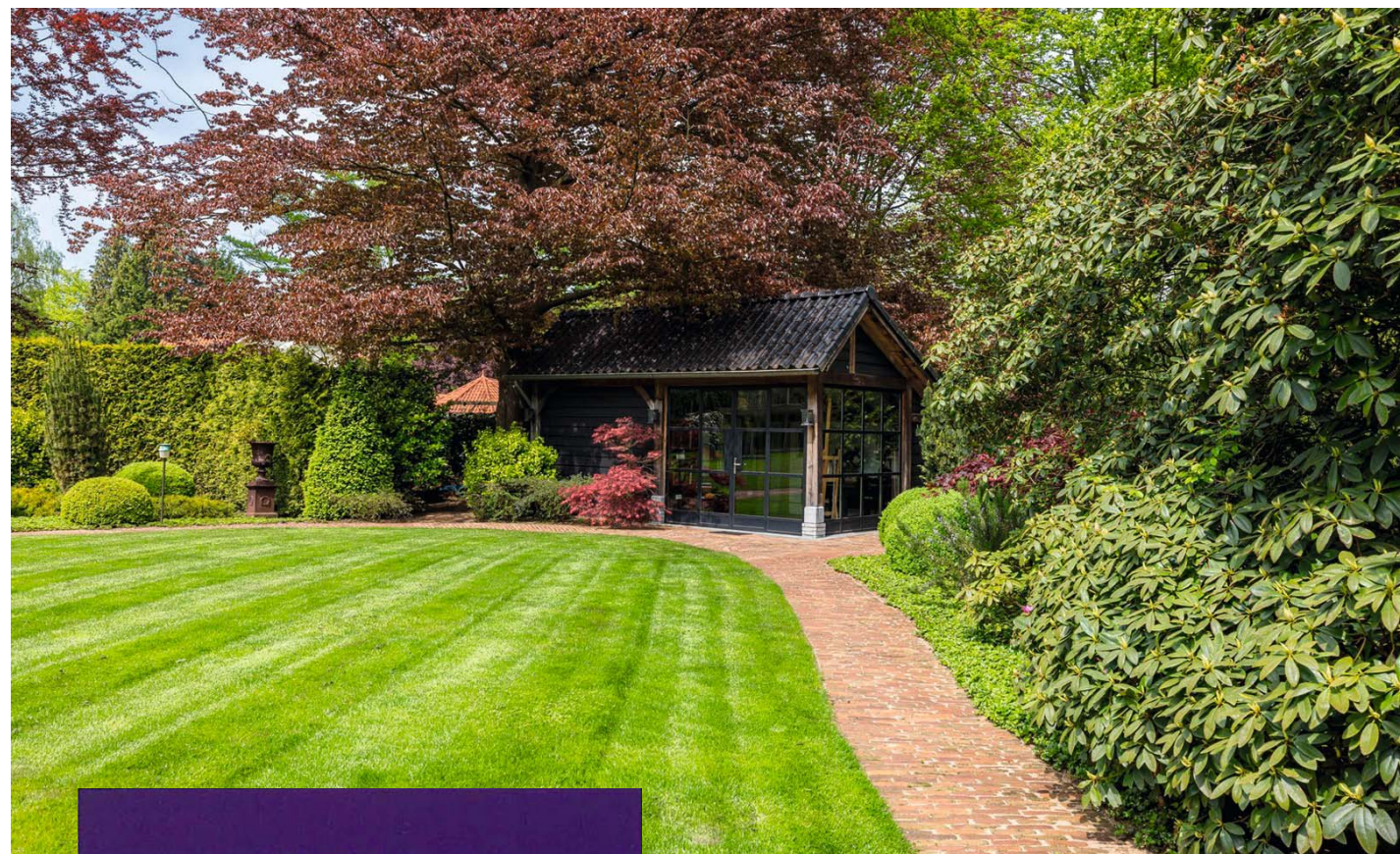
Badkamer en keuken
guesthouse



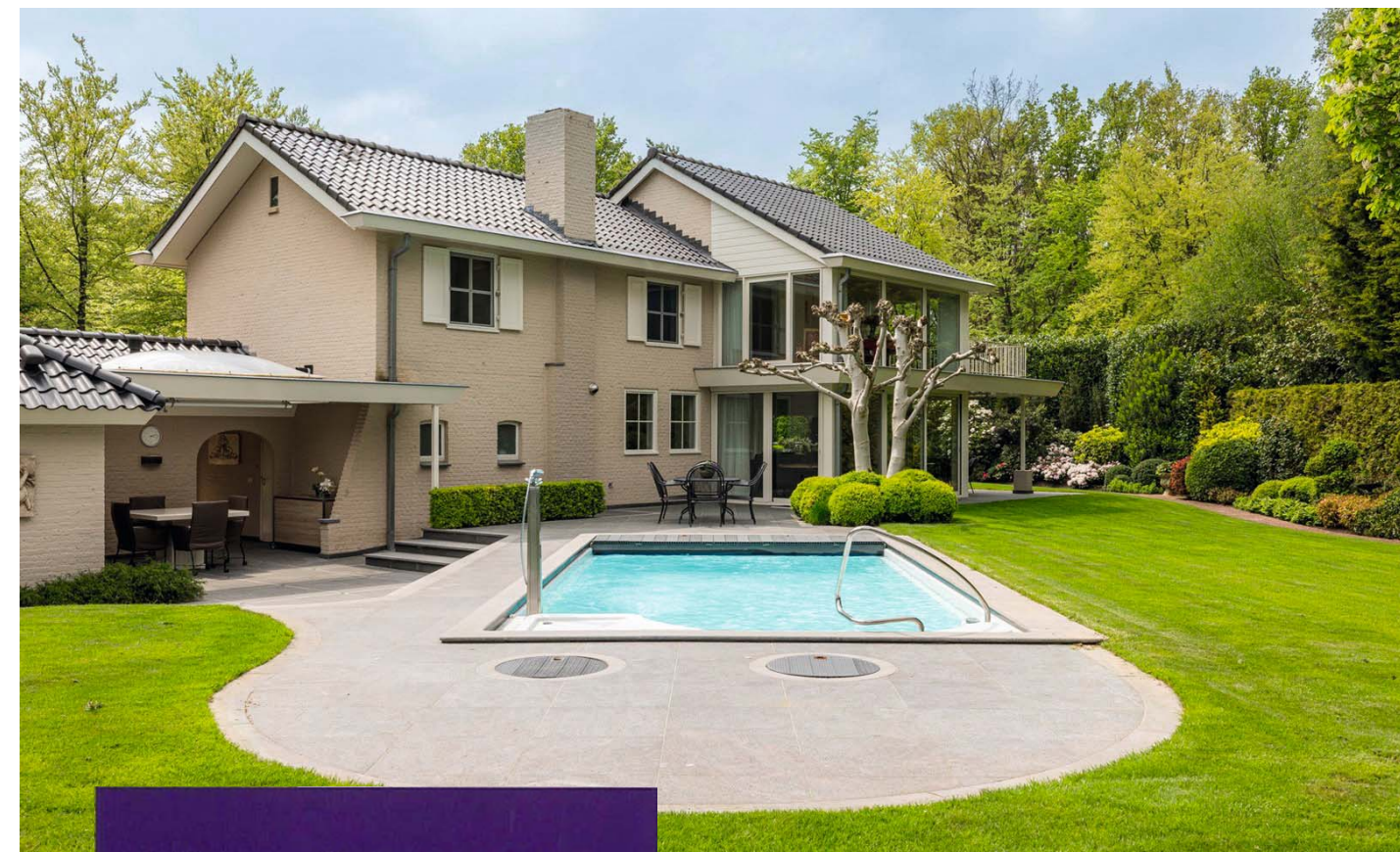
EXTERIEUR

Rondom de villa ligt een prachtige onder architectuur aangelegde en uitstekend onderhouden tuin met een optimale zonligging. De bomen en de hoge groenblijvende beplanting zorgen voor een optimale privacy. En ook naar het gazon heeft u geen omkijken, dat wordt dagelijks onderhouden door een robotmaaier. Achter in de tuin, onder de bomen, staat nog een fraai tuinhuis dat momenteel als atelier en leesruimte wordt gebruikt. Er zijn veel blikvanger in de tuin maar waar je niet omheen kunt is het verwarmde zwembad met jetstream, waar u oneindig baantjes kunt zwemmen en kinderen volop waterpret kunnen hebben.

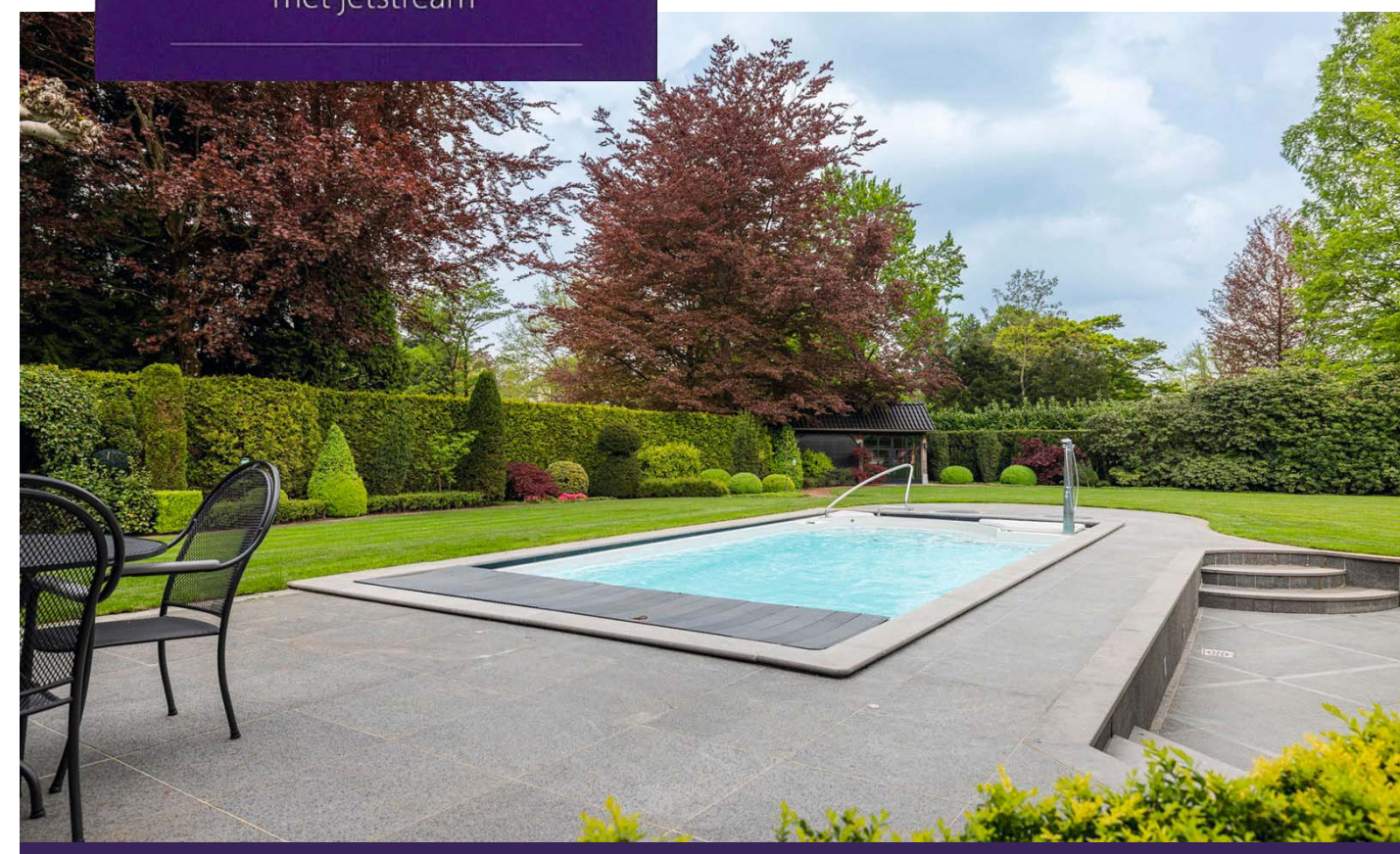


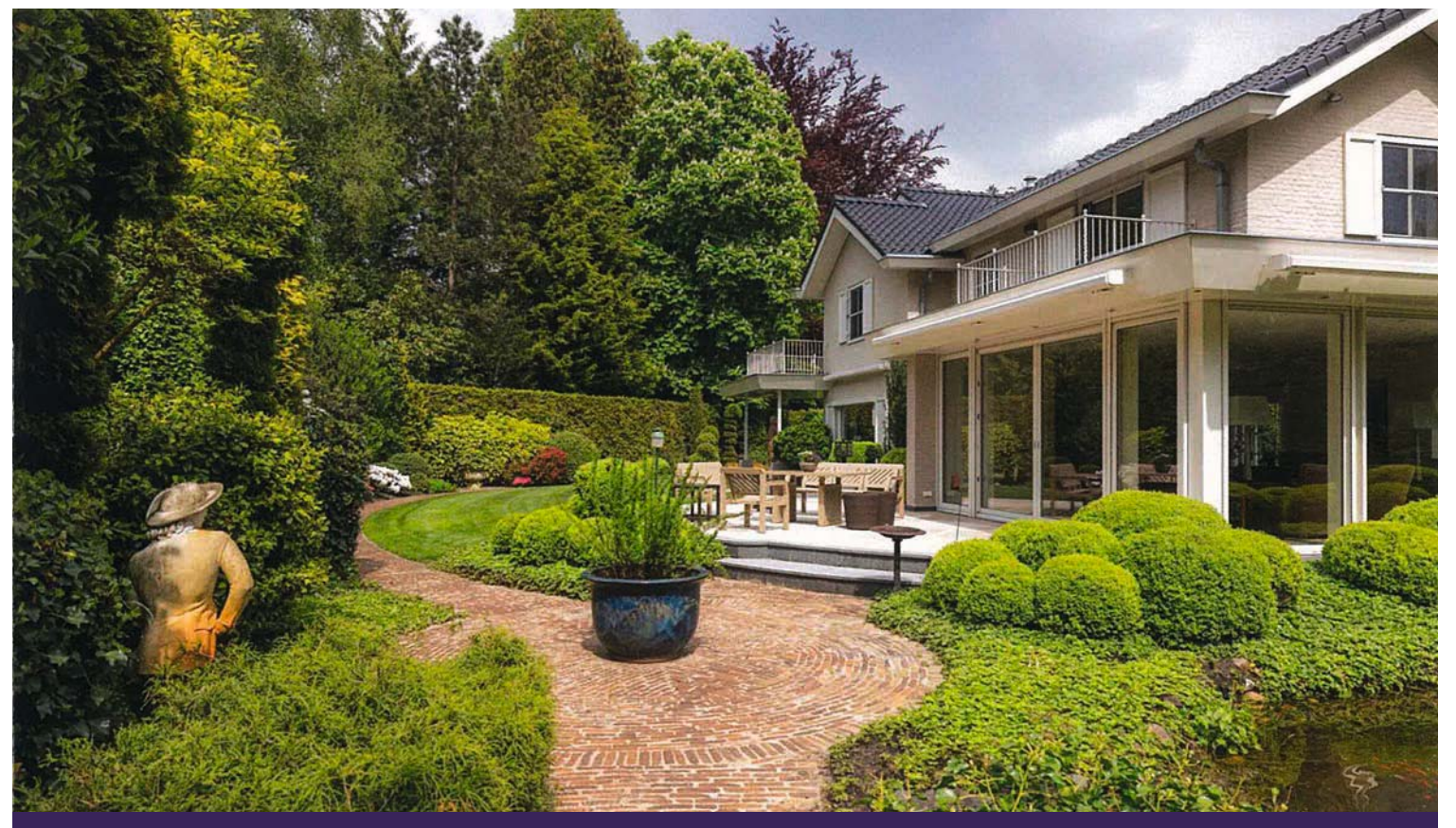
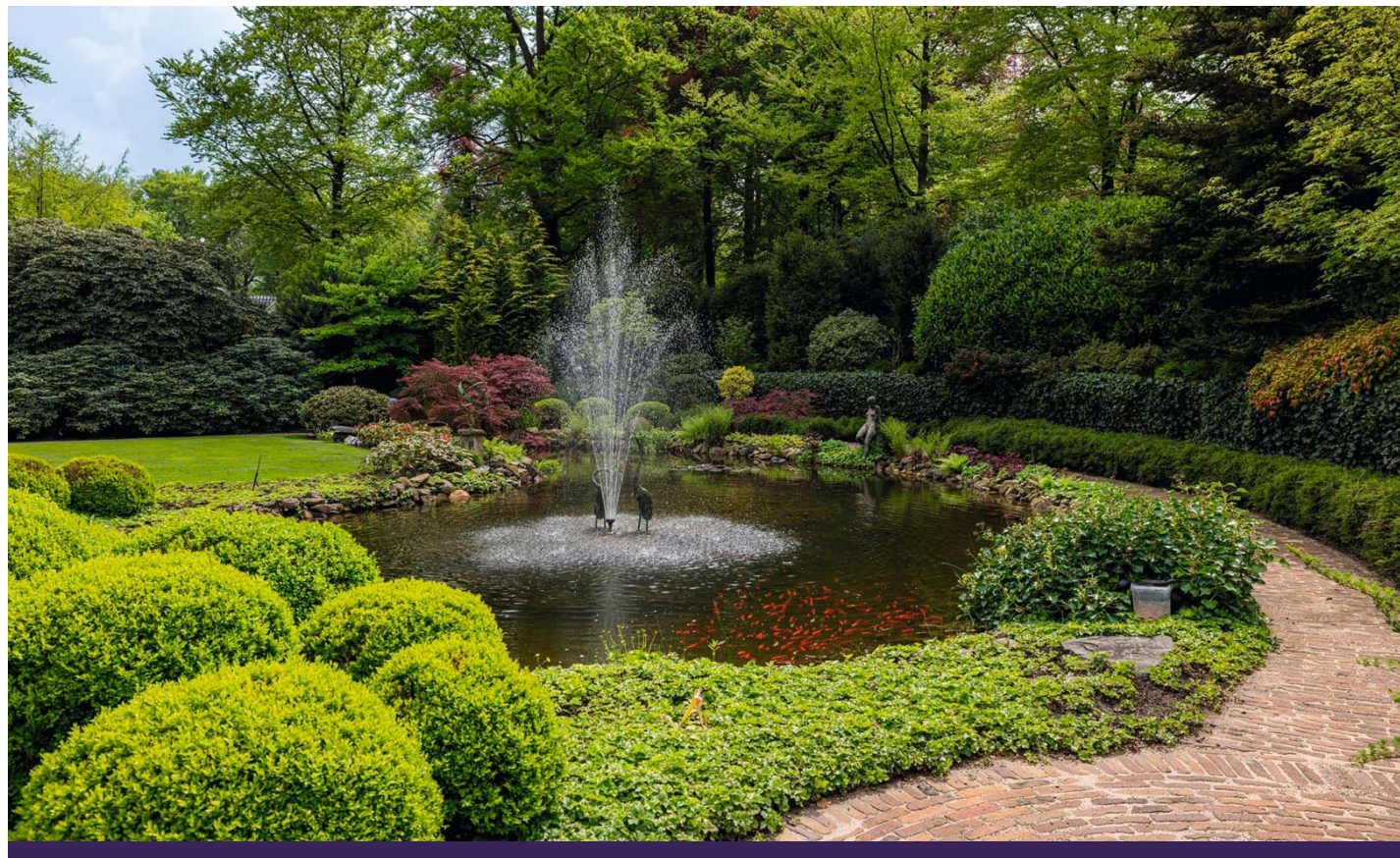
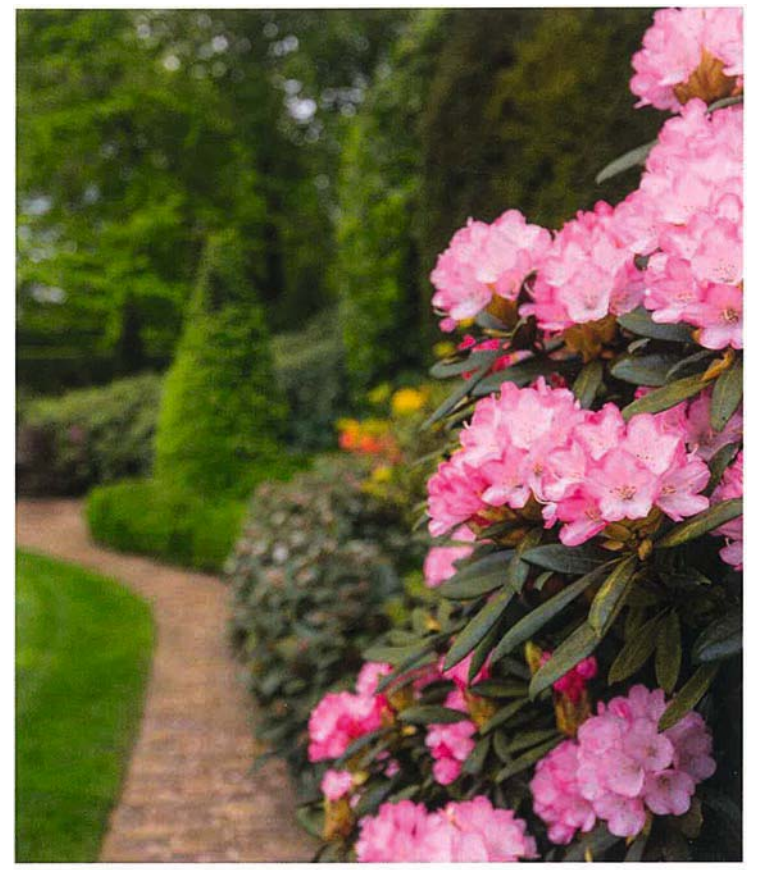


Bijgebouw
Atelier



Verwarmd buitenzwembad
met jetstream





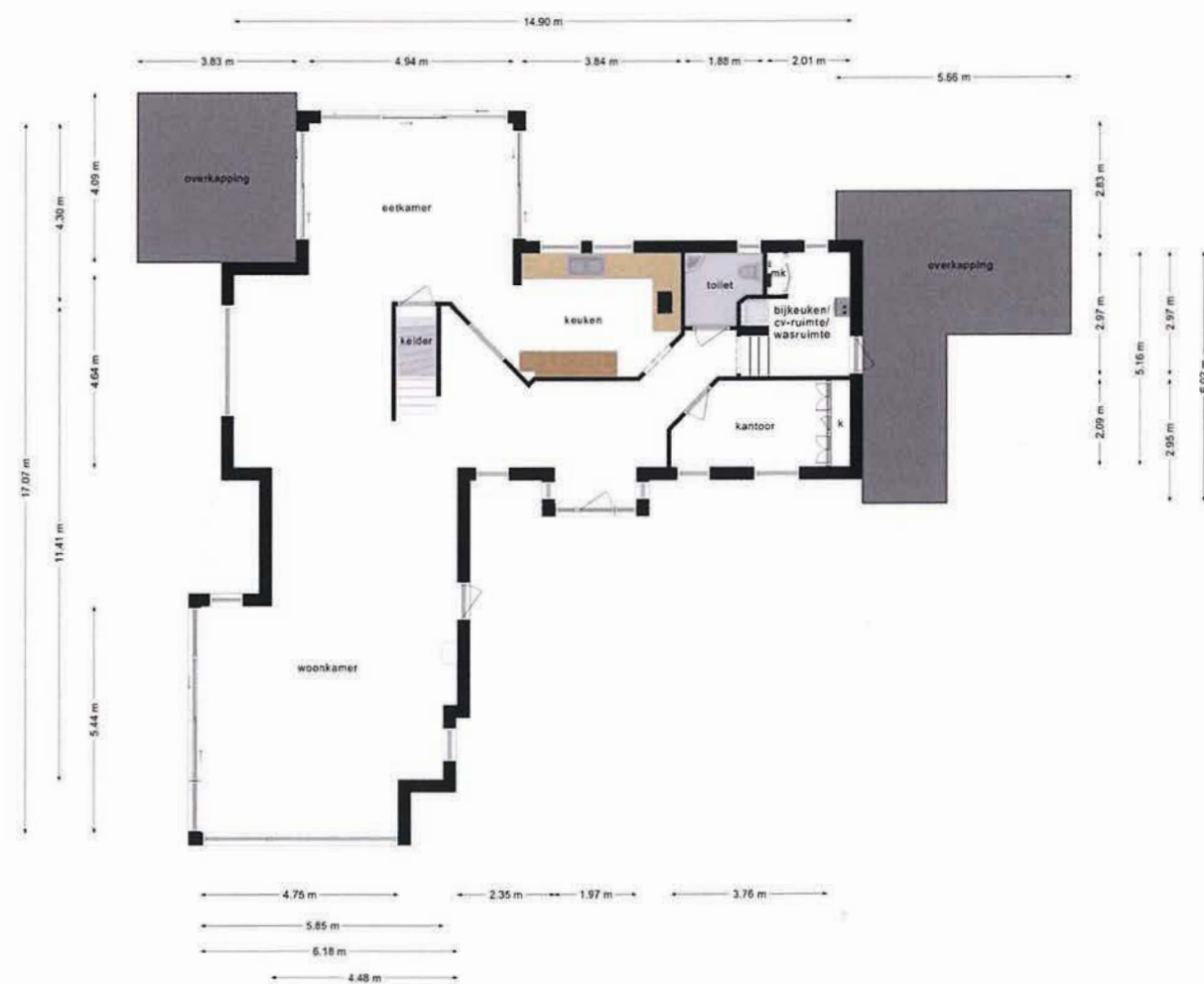


Helemaal in het groen
gelegen villa
met optimale privacy



PLATTEGROND

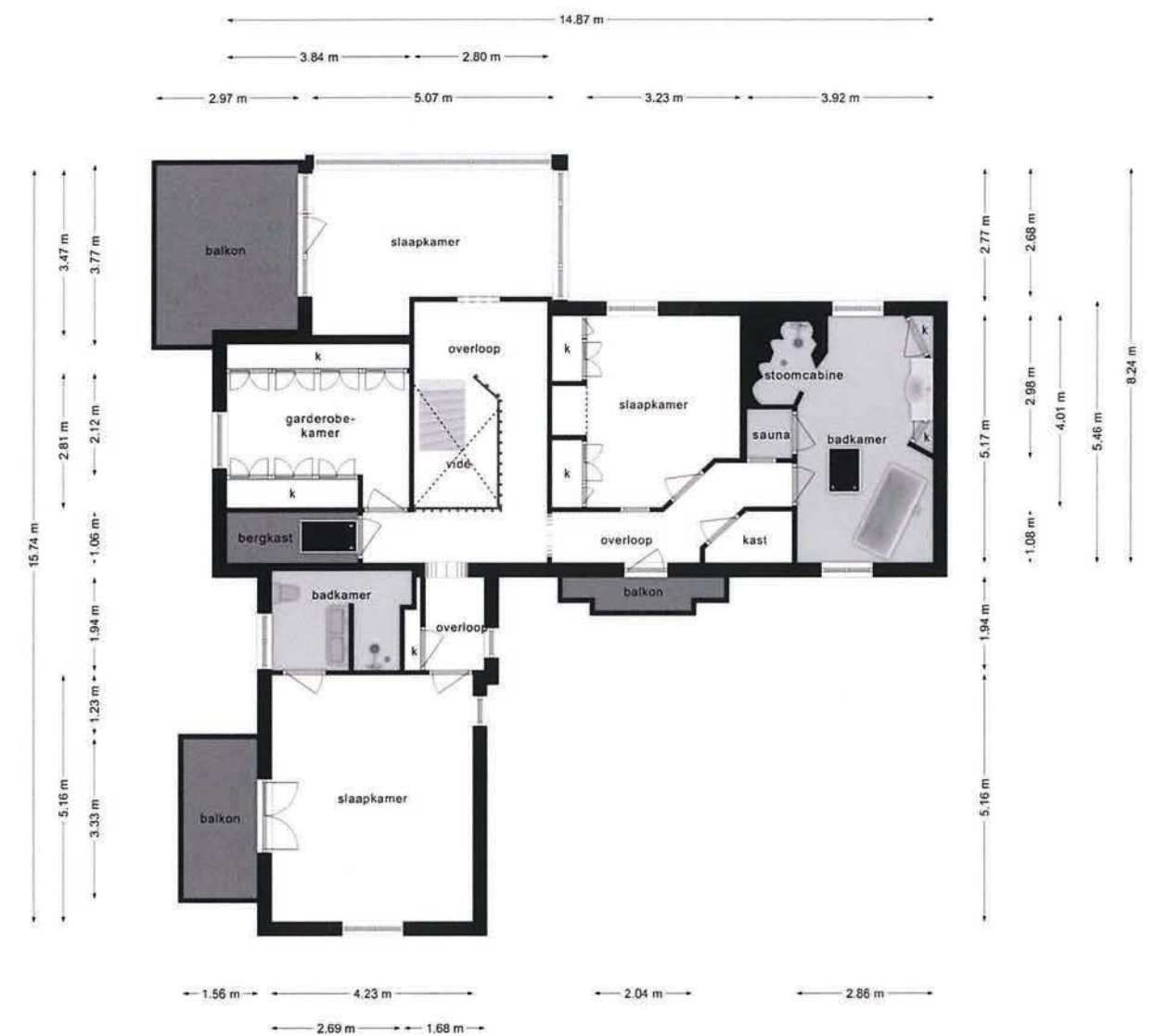
Begane grond villa



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

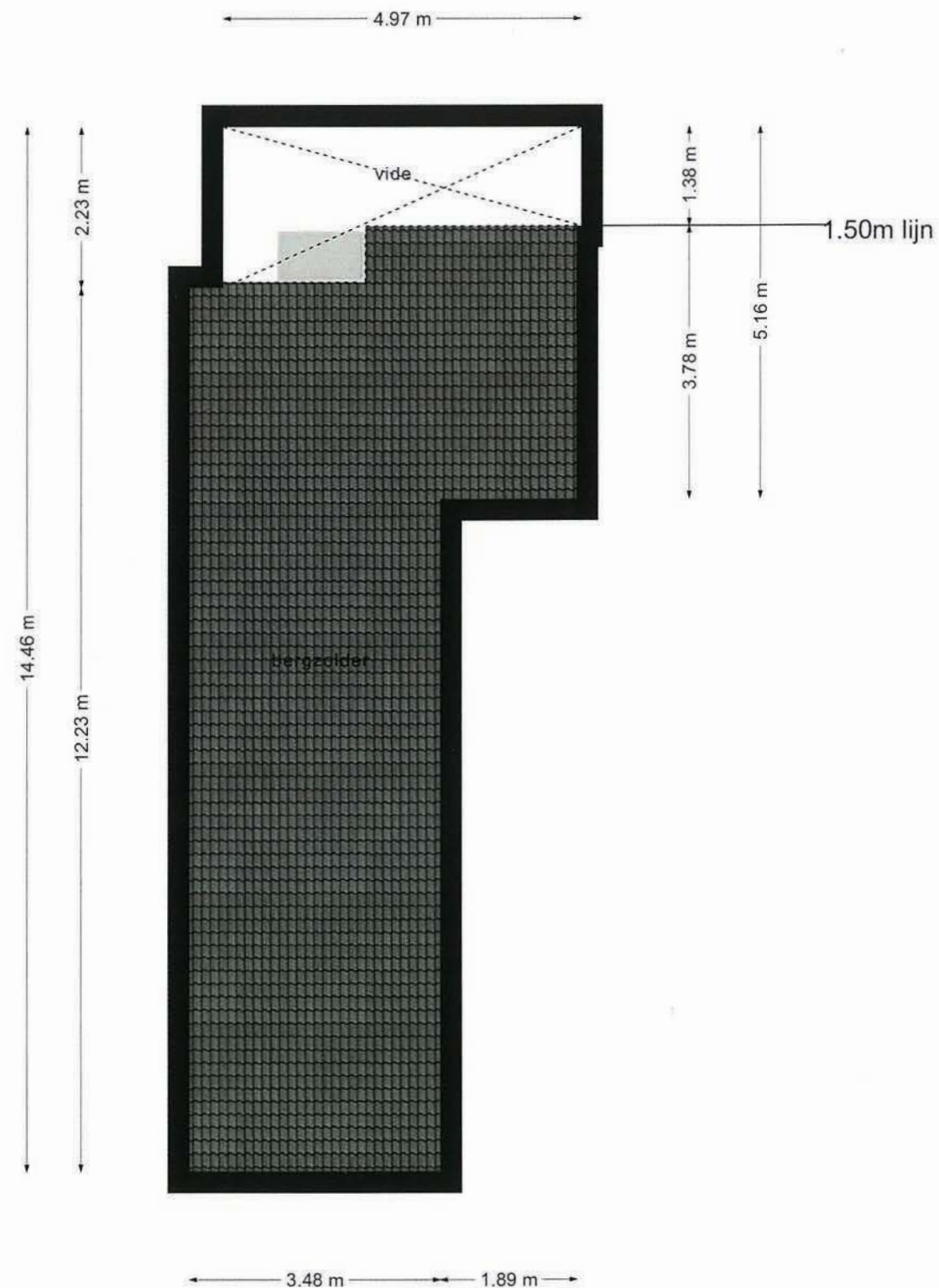
Verdieping villa



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Bergzolder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

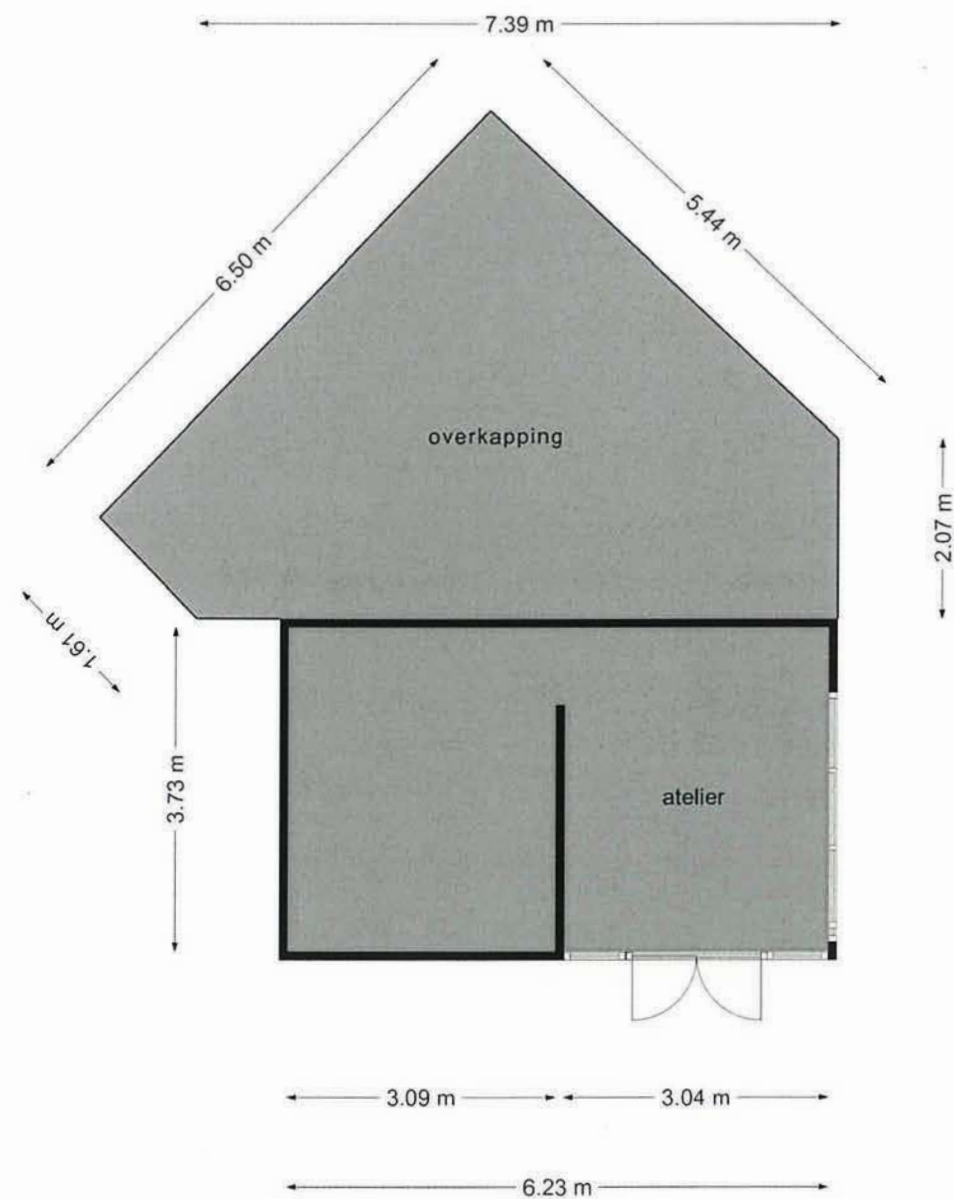
Bijgebouw guesthouse



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

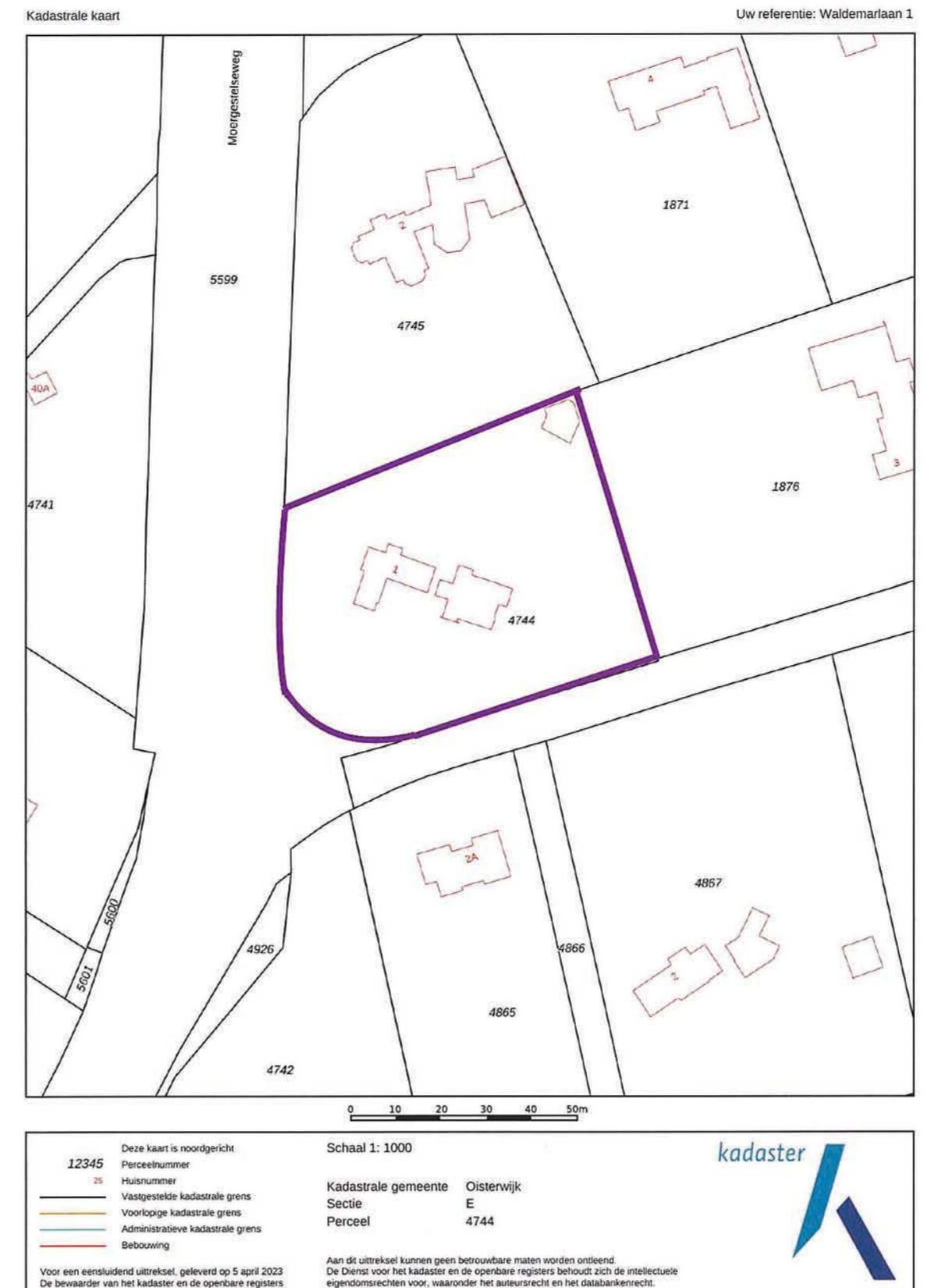
PLATTEGROND

Bijgebouw atelier



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART



Voorwaarden



Koopovereenkomst.

Koopcontract volgens standaard NVM: model koopovereenkomst voor bestaande eengezinswoning (model 2023).

Schriftelijke vastlegging

Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Waarborgsom bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Notaris

Door koper aan te wijzen.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemeen

Aan tekst en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend, alle informatie is slechts een uitnodiging voor meerdere informatie en/of bezichting, gegevens worden aan meerdere personen verstrekt. Tekeningen zijn indicatief, slechts bedoeld om u inzicht te geven. Door de brochure opmaak kunnen de tekeningen verschalen.

Ouderdomsclausule

Een ouderdomsclausule wordt als standaard opgenomen in het koopcontract hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouw en isolatiekwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwbouw woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de NVM koopakte komen (het normaal gebruik belemmerende) gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning, voor het risico van de koper. Gelet op bouwperiode bestaat de kans dat asbesthoudende materialen in de opstal zijn verwerkt (bijv. rookkanalen, spouwmuren etc.)

Disclaimer

Aan de informatie en mededelingen in deze brochure van Lelieveld Makelaardij en haar samenwerkingsverbanden en gelieerde onder-nemingen kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend. Hetzelfde geldt voor informatie of websites van derden en/of andere informatie waarnaar verwezen wordt, en ook voor de inhoud van flyers, nieuwsbrieven en andere commerciële uitingen.





Wenst u uw woning ook op een originele wijze effectief te verkopen?

Neem dan contact met ons op:

E info@lelieveldmakelaardij.nl • | www.lelieveldmakelaardij.nl



Helvoirtseweg 183 C
5263 EC Vught
T 073 - 656 05 91



Stationsplein 1
5061 HG Oisterwijk
T 013 - 521 02 22



Rijkesluisstraat 19 A
5688 EC Oirschot
T 0499 - 577 400