
BROCHURE

BREDASEWEG 170, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

BREDASEWEG 170, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 2.950.000,-- K.K.
BOUWJAAR	1988
INHOUD	CA. 1.141 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 339 M2
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 8 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 17 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 4.318 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Energielabel B;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond;
- De woning is voorzien van geavanceerde domotica en uitgebreide beveiligingssystemen;
- Luxeuzen badkamer (2025);
- 2e compleet ingerichte badkamer;
- In 2022 is de villa onder begeleiding van een toonaangevend Nederlands interieurontwerper volledig gerenoveerd, zowel bouwkundig als esthetisch. Daarbij is gekozen voor hoogwaardige materialen en een eigentijdse afwerking;
- Onder architectuur aangelegde tuin met luxe verwarmd zwembad, sauna en design flex veranda.



ALGEMEEN

Op een uitstekende locatie aan de rand van Oosterhout, nabij de gewilde wijk De Warande, wordt deze vrijstaande villa aangeboden. De villa is te bereiken via een parkachtige tuin en een royale toerit met een luxueuze design parkeertent. Deze biedt plaats voor 2 auto's.



LIGGING

De woning is gelegen in een bosrijke en volledig omsloten omgeving en biedt optimale privacy. De ligging combineert rust en ruimte met een gunstige bereikbaarheid: het centrum van Oosterhout is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar.

Wonen in Oosterhout staat voor wonen in een gezellige stad met de "Markt" en de "Heuvel" als historisch stadshart. Supermarkten, openbaar vervoer en diverse (basis-)scholen alsmede voortgezet onderwijs zijn daarnaast op loop- en/of fietsafstand gelegen.

Oosterhout heeft tenslotte een gunstige ligging ten opzichte van de A27, de A58 en de A59. Hartje Breda is binnen een kwartier (met de bus) bereikbaar.



TUIN

De bijzonder sfeervolle tuin, gelegen op het zuid/westen is geheel onder architectuur aangelegd en biedt veel privacy. De mooie strakke belijning is doorgetrokken in de gehele tuin.

De luxueuze design flextent biedt ruimte voor een heerlijke loungeset.

Het verwarmde zwembad is gelegen achter de woning, afgewerkt met een hardstenen rand en omgeven door een royaal zonneterras.

Het gehele perceel is afgesloten middels een hekwerk met elektrische poort. Voorts geheel groene erfafscheiding.

Rechtstreeks via pad vanuit de achtertuin komt men in het achtergelegen bos.



INDELING

BEGANE GROND

De royale, open ontvangsthall is afgewerkt met PVC visgraatvloerdelen en biedt toegang tot de garderobekast en trapopgang. Vanuit deze hal bereikt u de woonkamer, woonkeuken, toiletruimte, multifunctionele ruimte en de club/bar.



LIVING

De ruime, lichte woonkamer is voorzien van een PVC visgraatvloerdelen, ingebouwde TV, HiFi-installatie en kastruimte. Vanuit de woonkamer is er een directe doorgang naar de riante woonkeuken.





WOONKEUKEN

De royaal opgezette woonkeuken is voorzien van een modern kook- en spoeleiland, hoogwaardige inbouwapparatuur en slimme voorzieningen zoals USB-aansluitingen en een wijnklimaatkast. De geïntegreerde Bowers & Wilkins muziekinstallatie zorgt voor een hoogwaardige geluidsbeleving. Aangrenzend bevinden zich het gastentoilet en de bar, wat deze ruimte bijzonder geschikt maakt voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten.



CLUB/BAR

Uniek element van deze woning is de exclusieve club-/barruimte op de begane grond. Deze ruimte is uitgerust met een professionele DJ booth, geavanceerde licht- en geluidsinstallatie en een volledig LED-verlicht plafond, waarmee een dynamische sfeer gecreëerd kan worden. Dit maakt de ruimte uitermate geschikt voor entertainment op hoog niveau, variërend van informele bijeenkomsten tot privéfeesten.



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Deze flexibel in te delen ruimte is momenteel in gebruik als gym, maar leent zich uitstekend voor andere functies. Dankzij de gunstige ligging op de begane grond en de prettige lichtinval is de ruimte bijvoorbeeld ideaal te benutten als thuishkantoor, hobbyruimte, tv-/speelkamer of extra slaapkamer. Daarmee biedt deze ruimte praktische meerwaarde en sluit zij naadloos aan op uiteenlopende woonwensen en levensfasen.



EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zicht 4 slaapkamers, 2 badkamers en toiletruimte.

MASTERBEDROOM ANNEX BADKAMER

De royale master-bedroom, uitgevoerd met een ruime walk-in-closet, op maat gemaakte inbouwkasten en directe toegang tot een luxueuze badkamer en-suite. Vanuit deze slaapkamer is de volledige woning eenvoudig te bedienen via een geïntegreerd bedieningspaneel, weergegeven op een wandgemonteerd scherm.



BADKAMER 1

Zeer luxe badkamer (2025) met vloerverwarming en voorzien van een zeer ruime inloofdouche met stortdouche en glazen wandpaneel, meubel met 2 waskommen, spiegels en fraai lichtplan.



OVERIGE SLAAPKAMERS

Op deze verdieping bevinden zich verder slaapkamers 2 t/m 4.





BADKAMER 2

De 2e complete badkamer is uitgerust met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, zwevend toilet en bidet.



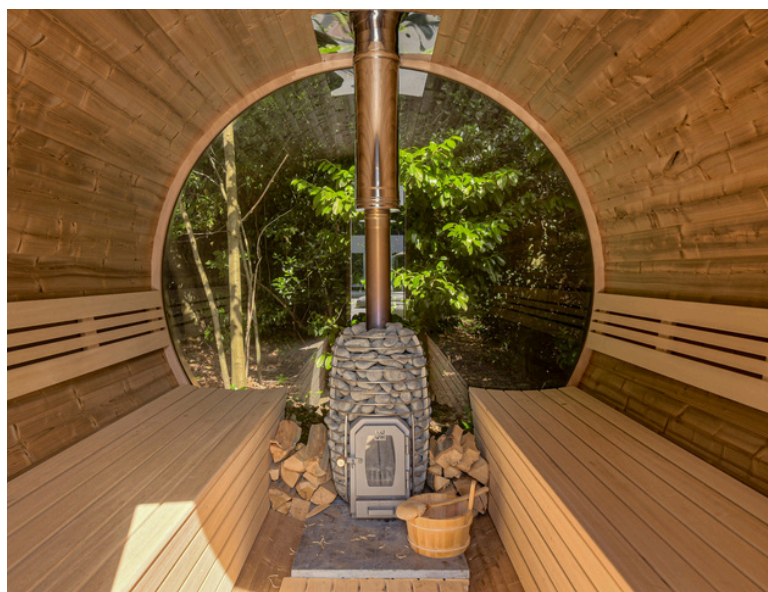
TWEEDE VERDIEPING

Deze verdieping biedt toegang tot de 5e slaapkamer, een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur en een bergzolder.



TUIN











PLATTEGROND

BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bredaseweg



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oosterhout	
	Huisnummer	Sectie N	
		Perceel 3121	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2025
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.

MEEST GESTELDE VRAGEN

OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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 NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-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 NVM-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 van de NVM 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 van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-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 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 makelaar van de NVM 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 verkopende NVM-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 makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

HYPOTHEKEN

Weten wat uw hypotheekmogelijkheden zijn? Onze hypotheekadviseur helpt u met het berekenen van uw maximale hypotheek en geeft advies over welke hypotheek bij uw situatie past.

Als onafhankelijk hypotheekadviseur doen wij o.a. zaken met:



Bel voor een afspraak met één van onze hypotheekadviseurs:



Jessica de Jong



Jordy Pheninckx



0162- 472950



hypotheken@biemansmakelaardij.nl

AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

PLAN EEN BEZICHTIGING

BREDASEWEG 170, OOSTERHOUT



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

"EEN UNIEKE KANS"

BIEMANS Makelaardij & Assurantiën
Heuvel 4, 4901 KC, OOSTERHOUT
tel. (0162) 472950
Internet: www.biemansmakelaardij.nl
e-mail: info@biemansmakelaardij.nl

HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCIEEL DIRECTEUR /
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



**MIRELLA KARELSE -
MUSKENS**
NVM MAKELAAR



ANNEMIEK HESSELS
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



ANDREA DE BREE
SECRETARESSE



OLAF PADMOS
VASTGOED ADVISEUR

Biemans makelaardij, gevestigd aan het fraaie Heuvelplein in Oosterhout, is sinds 1923 een gerenommeerd en professioneel makelaarskantoor en reeds 4 generaties vertrouwd met alle facetten van onroerend goed in diverse prijsklassen. Wij streven naar een klantgerichte aanpak met een perfecte kwaliteit.

Vertrouwen en **duidelijkheid** staan hoog in het vaandel.

Particuliere- en professionele opdrachtgevers, zoals woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars en beleggers, behoren tot onze clientèle. We hebben inmiddels vele succesvolle transacties gerealiseerd en daardoor een uitstekende relatie met onze opdrachtgevers weten op te bouwen.

Welkom bij Biemans !



WIJ HELPEN U GRAAG



biemans bv



Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl