



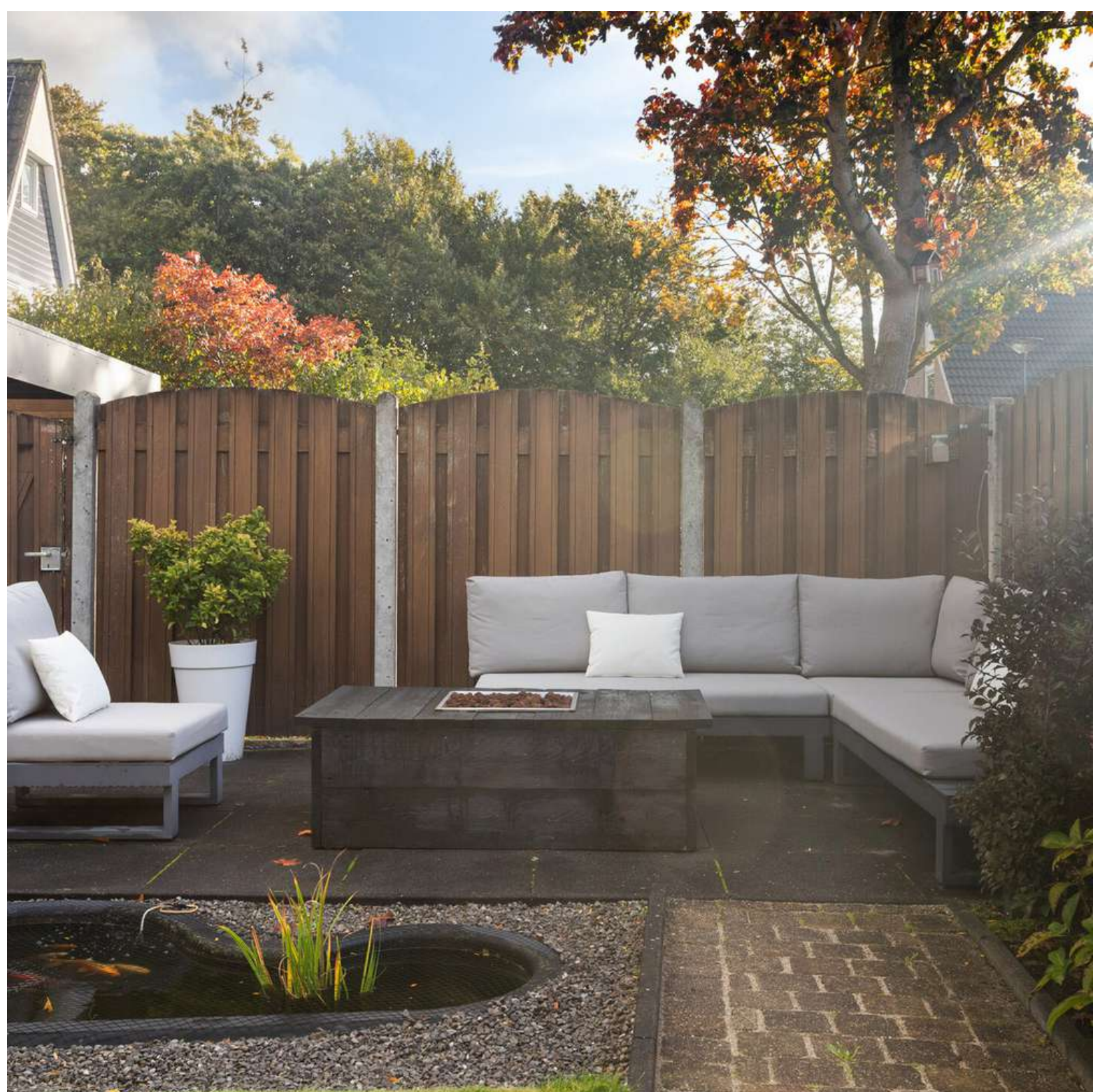
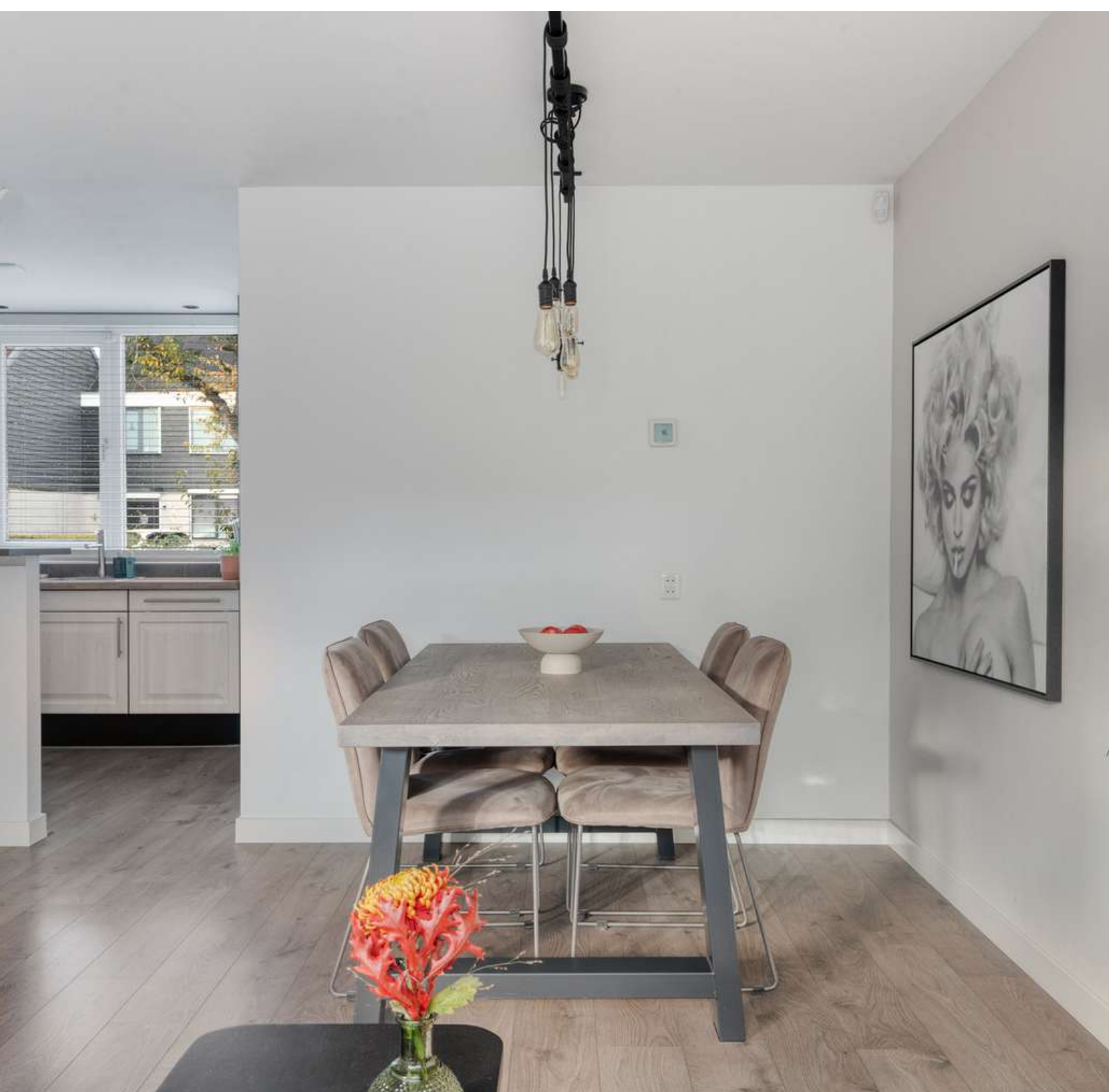
# GRASBEEMD 3 OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS  
€ 395.000,- K.K.



Bent u op zoek naar een geschakelde, half vrijstaande woning met een diepe, zonnige tuin op het zuidoosten en een carport? Deze ruime woning met een gebruiksoppervlakte van ca. 100m<sup>2</sup> heeft een energielabel B en is volledig instapklaar. De woning heeft 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime zolderslaapkamer.

Wilt u de woning zelf ervaren? Bel met ons kantoor om een bezichtiging te plannen!



## Specificaties:

Perceeloppervlakte: 183m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte: ca. 101m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: ca. 7,5m<sup>2</sup>  
Inhoud: ca. 357m<sup>3</sup>



3



1

## Begane grond

De hal/entree is voorzien van inbouwspots, een meterkast en een volledig betegelde toiletruimte met zwevend closet en fonteintje. De hal geeft toegang tot de woonkamer/keuken.

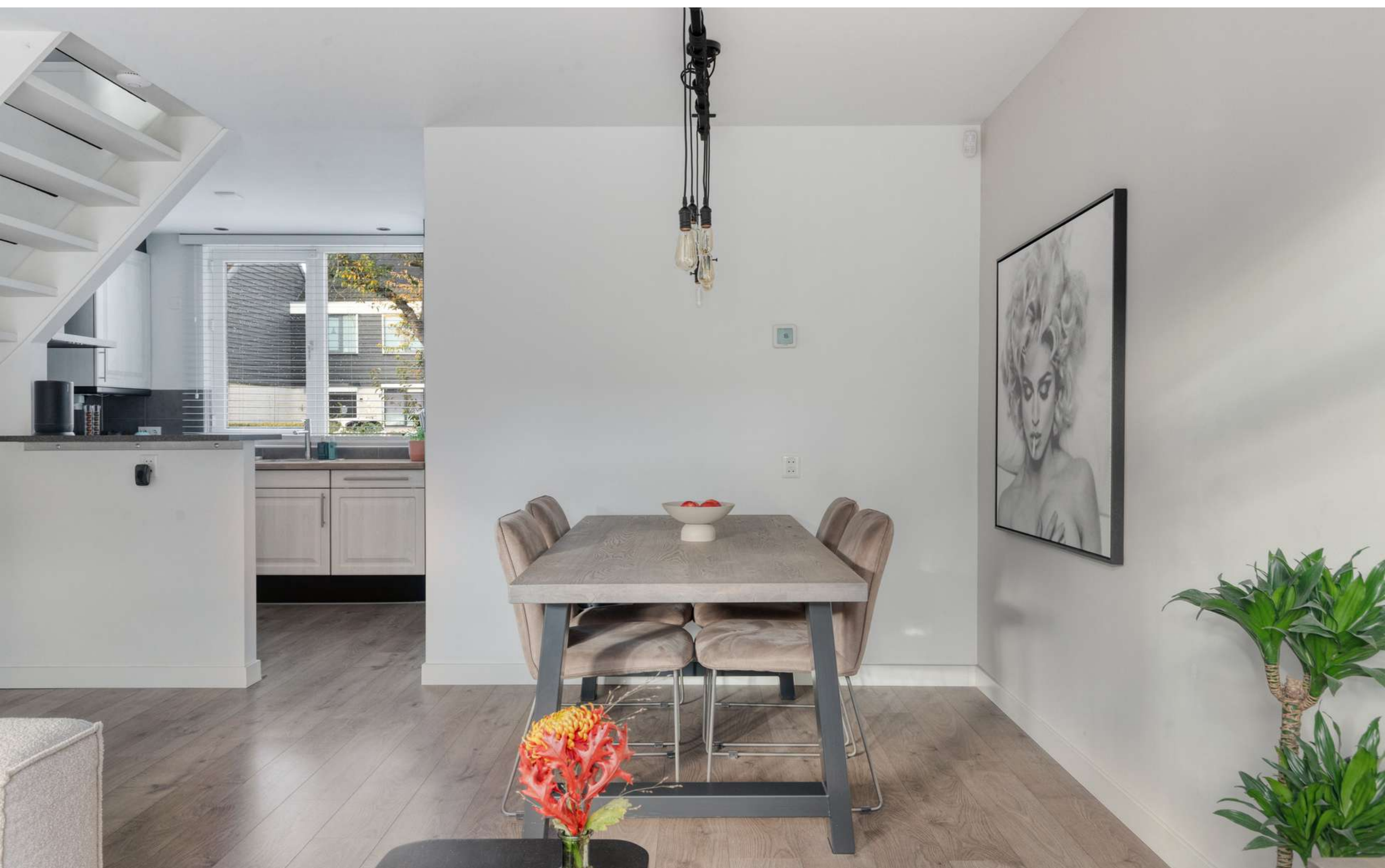
De tuingerichte woonkamer heeft een loopdeur naar de tuin en trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, glad gestucte wanden en plafonds en inbouwspots.

De keuken in L-opstelling is gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken heeft diverse inbouwapparatuur, zoals een koelkast, vriezer, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een combi magnetron.











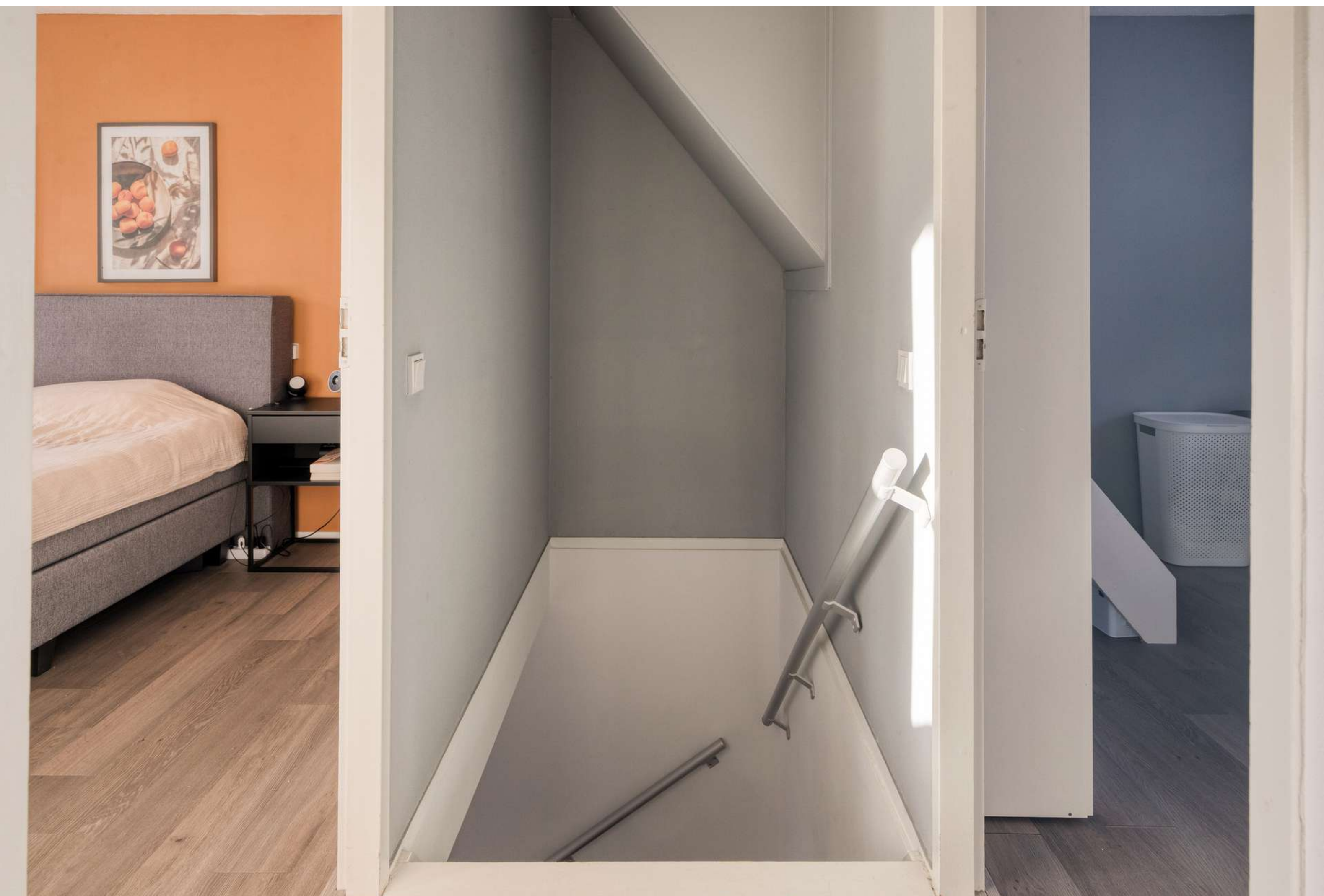
## Eerste verdieping

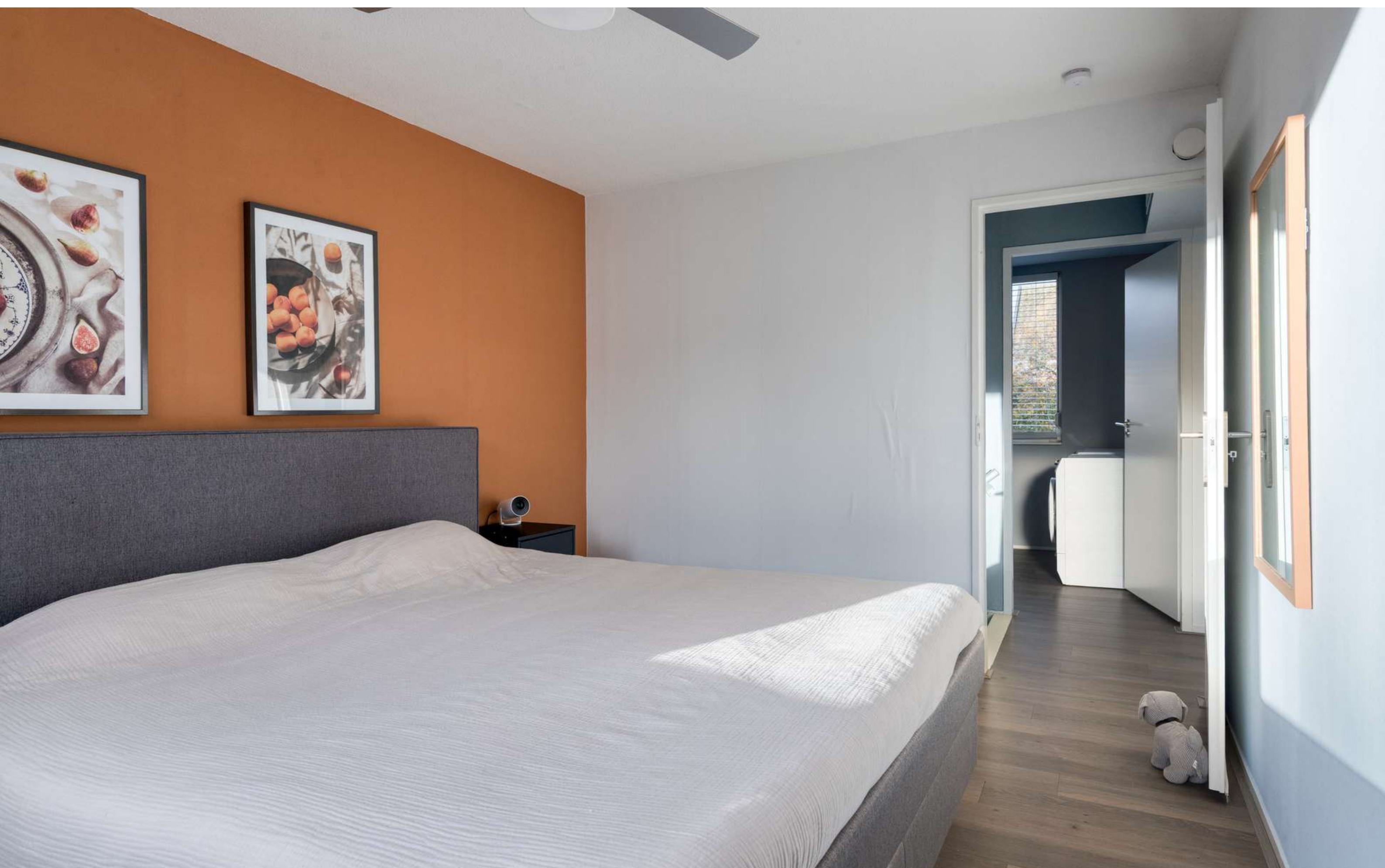
De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, een waskamer, badkamer en vaste kast met opstelling van de heteluchtverwarming. De verdieping is voorzien van een PVC vloer.

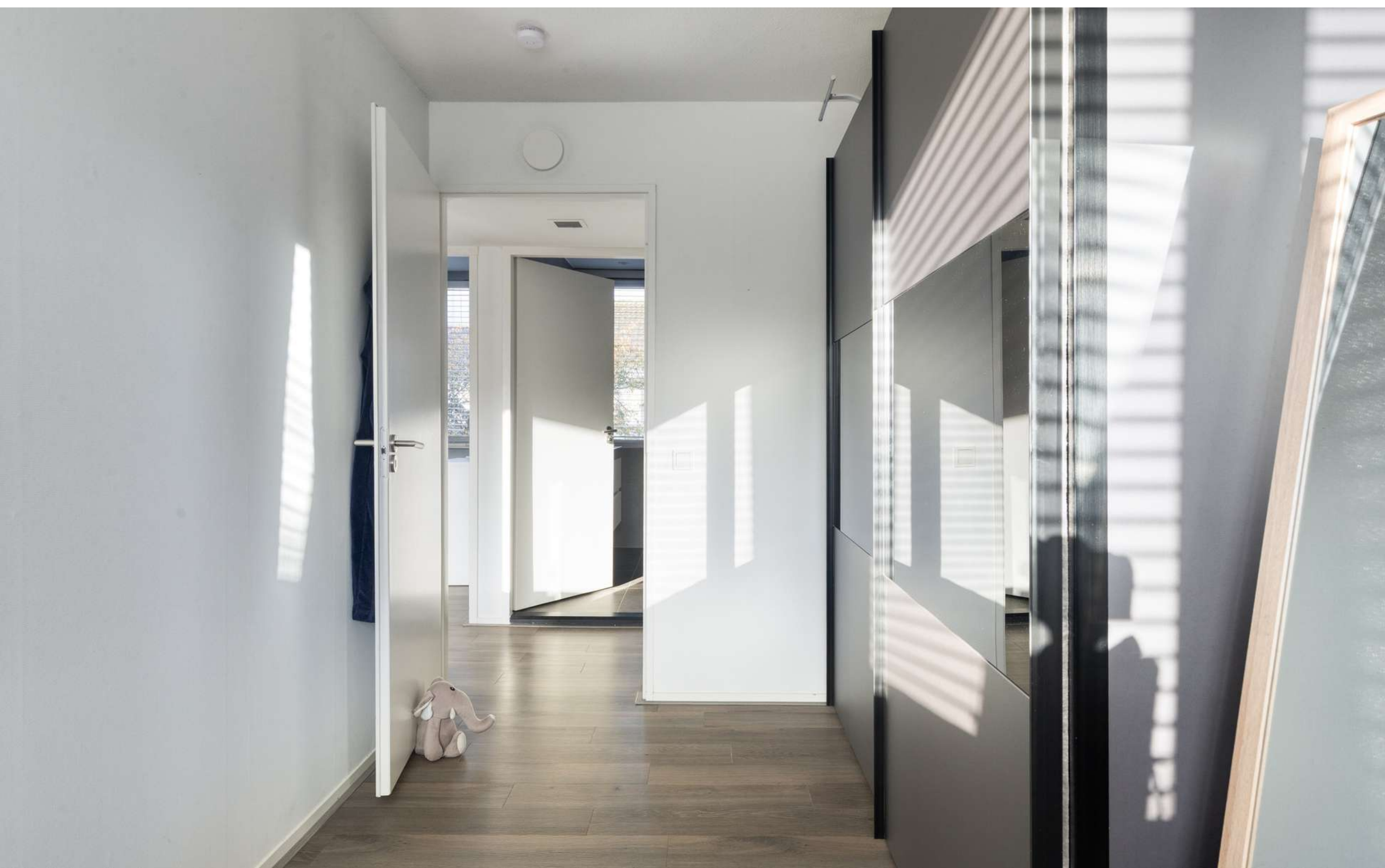
Beide slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen.

De waskamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en heeft een trapopgang naar de zolderverdieping.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en zwevend closet.





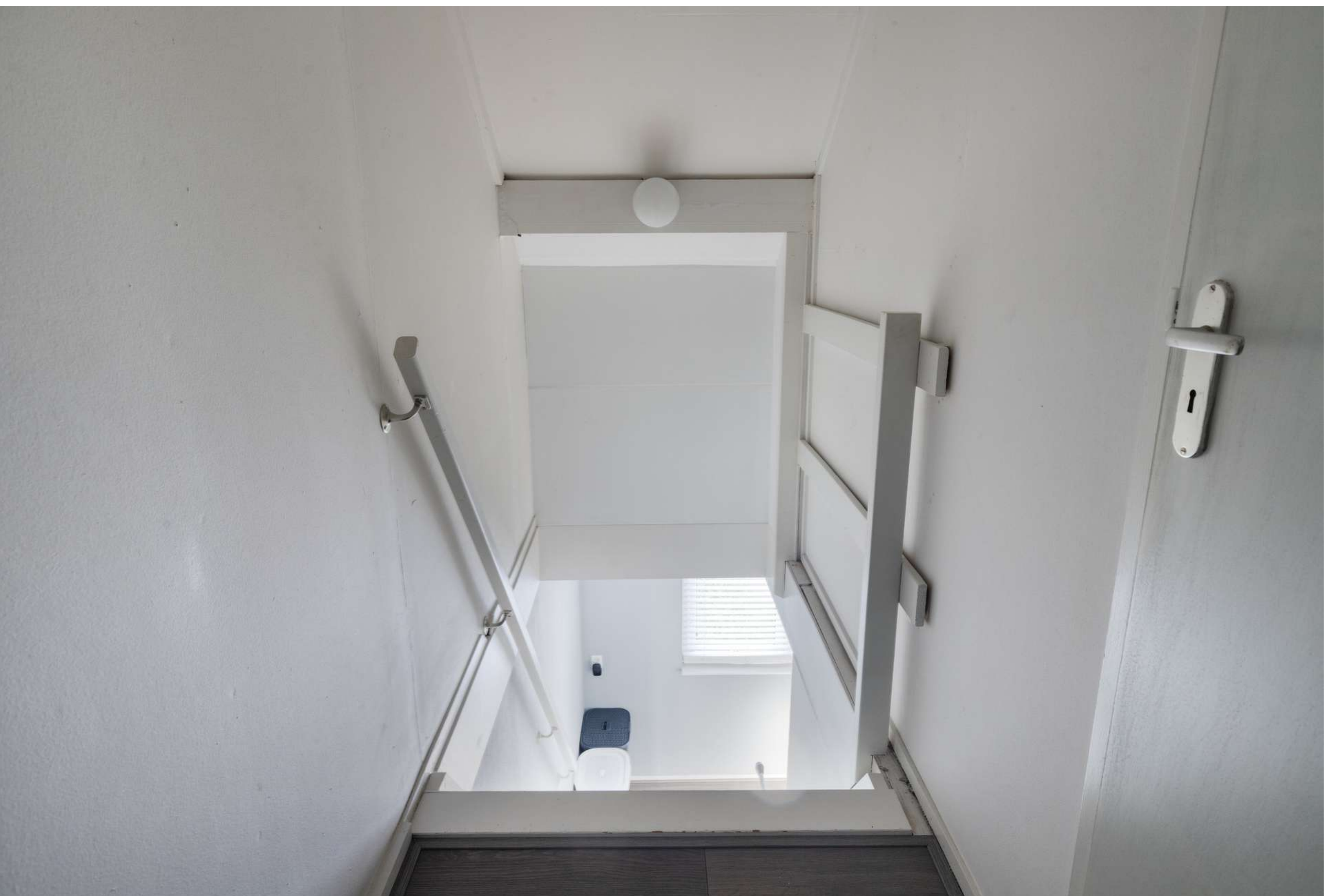






## Tweede verdieping

De overloop geeft toegang tot de zolderkamer. De zolderkamer met laminaatvloer is voorzien van een dakraam, inbouwspots en bergruimte achter de schotten.



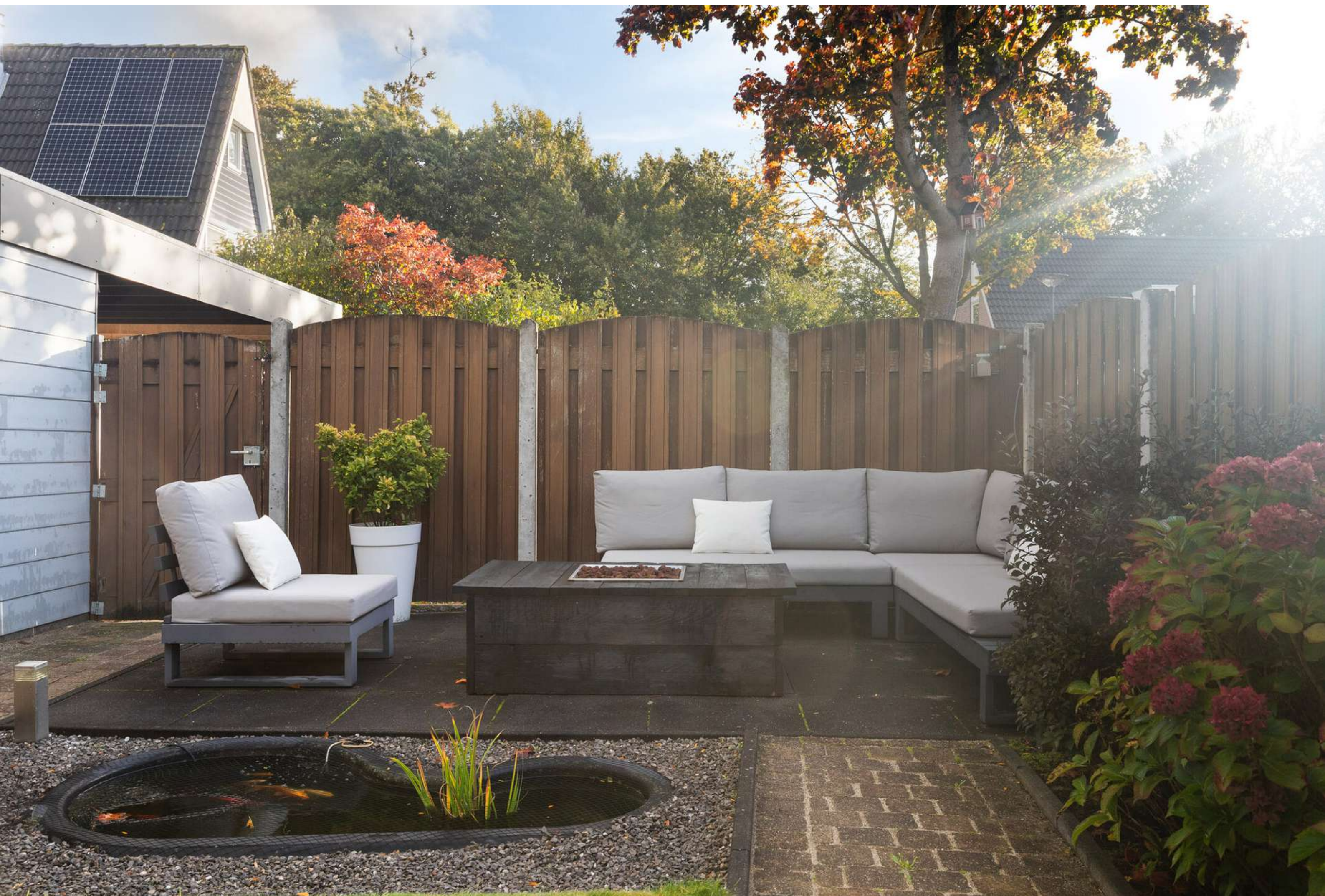


# Tuin

De diepe, zonnige tuin is gelegen op het zuidoosten. Er is een vrij uitzicht aan de achterzijde waardoor de tuin u privacy biedt. U zit hier heerlijk met uitzicht op het groen en kunt de gehele dag genieten van de zon.







## Algemeen:

- Het bouwjaar van de woning is 1983;
- De woning is voorzien van energielabel B;
- De woning is voorzien van heteluchtverwarming / stadsverwarming (Brink, 2021);
- Op de eerste verdieping zijn rolluiken aanwezig;
- De woning is voorzien van dakisolatie;
- Er zijn geen hangende radiatoren aanwezig;
- De ouderslaapkamer is voorzien van een hor.



# Locatie

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk Dommelbergen. De woning is gelegen in een ruim opgezette, groene straat en biedt een ideale combinatie van comfort en bereikbaarheid. De prettige woonomgeving staat bekend om haar voorzieningen in de directe omgeving, scholen en speelgelegenheden. Op korte afstand vindt u diverse basisscholen, sportverenigingen en winkelcentrum Arkendonk, waar u terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen. Ook het centrum van Oosterhout is binnen enkele minuten te bereiken. De bereikbaarheid is uitstekend: via de nabijgelegen uitvalswegen (A27 en N631) bent u snel onderweg richting Breda, Tilburg of Utrecht. Bovendien is er een goede verbinding met het openbaar vervoer. Voor natuurliefhebbers zijn er volop recreatiemogelijkheden. Op loop- en fietsafstand bevinden zich de Vrachelse Heide en de Oosterhoutse bossen.

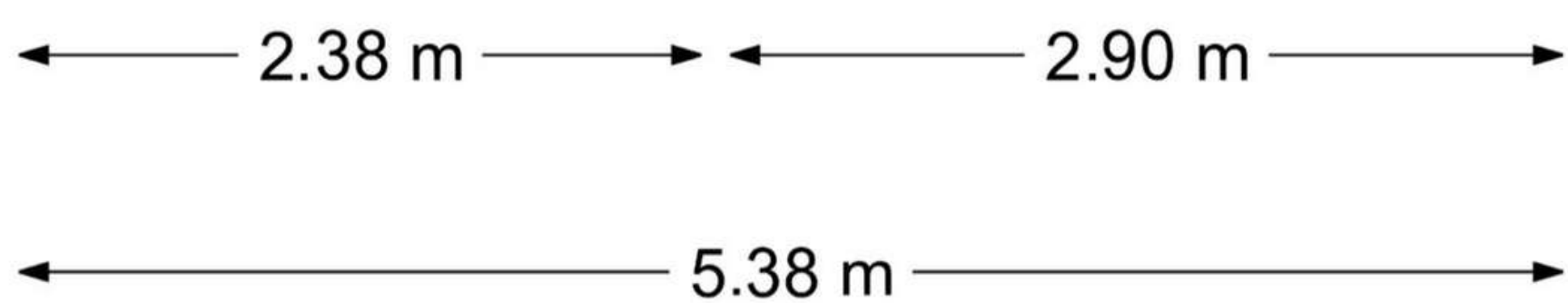
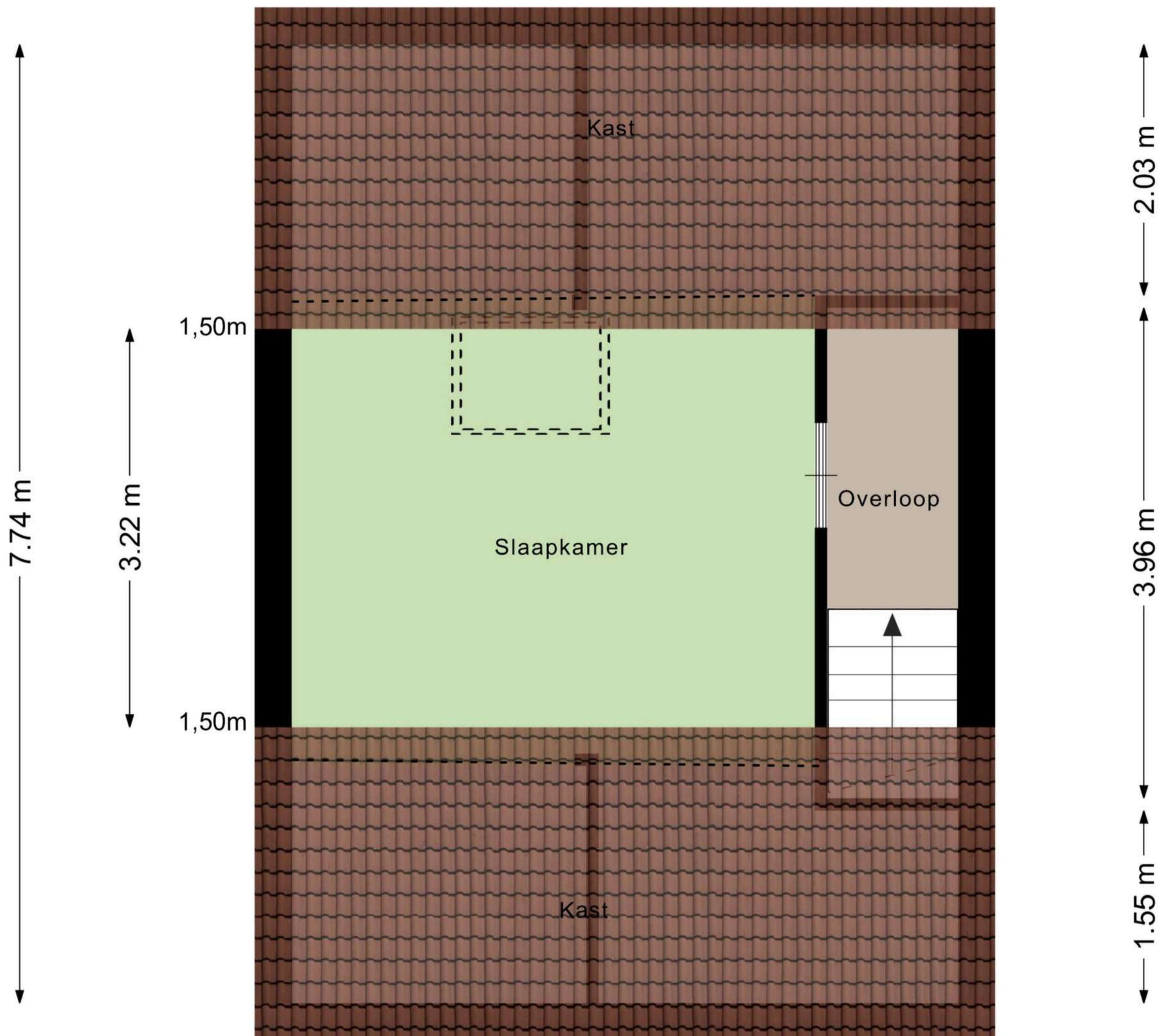
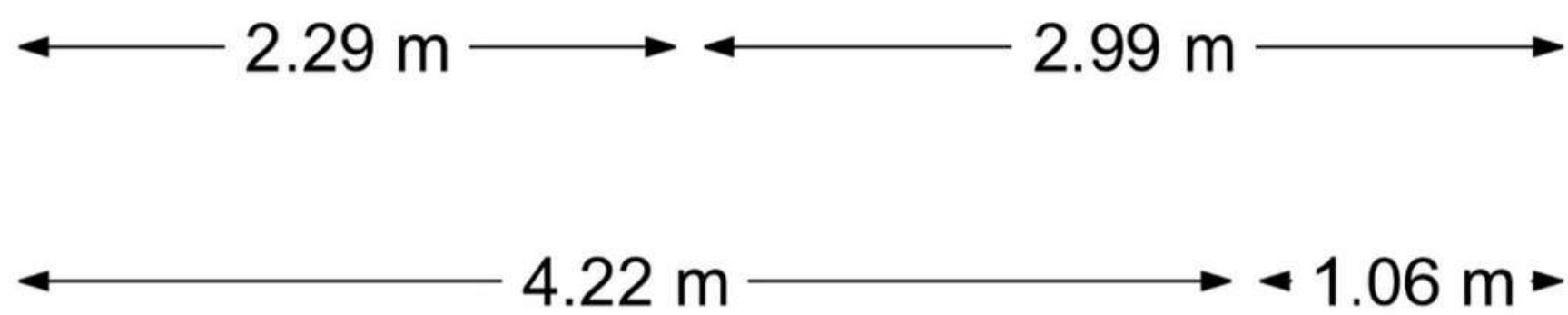
Kortom: een ideale combinatie van een rustige woonlocatie in een goede wijk, met alle voorzieningen en bereikbaarheid binnen handbereik. Een fijne plek om met plezier te wonen.



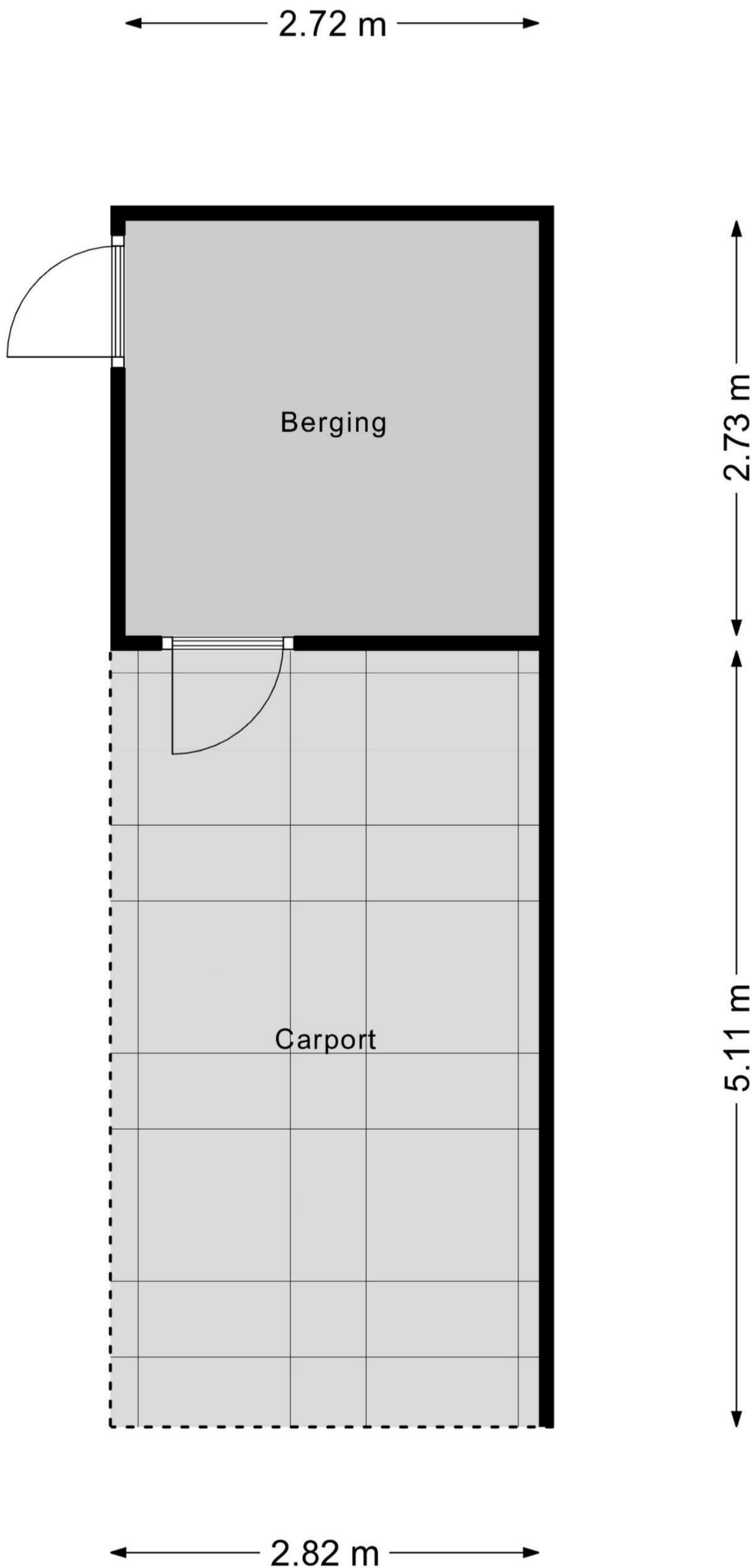


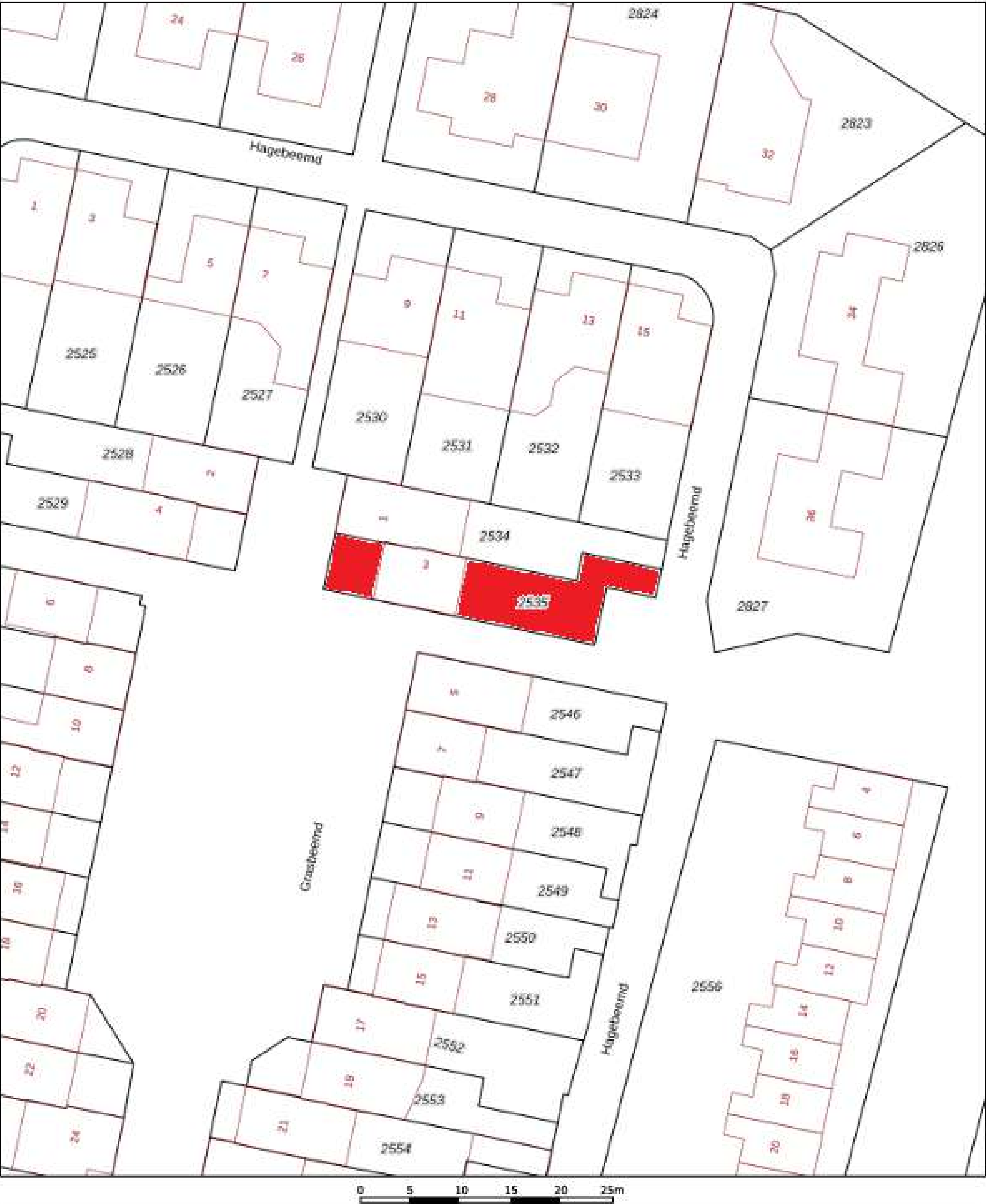
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





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





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beëdwijng

Voor een eersludend ultreksel, geleverd op 8 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oosterhout

C

2535

Aan de ultreksel 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 databankrecht.

kadaster

## UW (TOEKOMSTIGE) WONING

Meer informatie over deze woning vindt u via Move.nl

move.nl

U ontvangt een mail met uw Move dossier zodat u alle documenten van de woning kunt inzien.

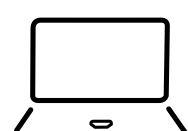
Wilt u een bod uitbrengen op deze woning? Dat kan ook via Move.nl!



076 - 522 3928



BREDA@TQMAKELAARS.NL



WWW.TQMAKELAARS.NL



DORPSTRAAT 37,  
4851 CJ ULVENHOUT

## CONTACTPERSOON



Carolien Worst

06 - 14 24 25 67

Voor meer informatie over onze woningen kunt u ook kijken op onze internetsites:

[www.tqmakelaars.nl](http://www.tqmakelaars.nl)

[www.makelaarsbreda.nl](http://www.makelaarsbreda.nl)

[www.funda.nl](http://www.funda.nl)

[www.huislijn.nl](http://www.huislijn.nl)

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Bovenstaande is informatief en geen concreet aanbod waaraan u enig recht kunt ontlenen. Voor overige informatie en afspraken voor vrijblijvende bezichtigingen kunt u contact opnemen met ons kantoor. Ook verstrekken wij gratis en deskundig advies omtrent hypotheek en taxaties.

De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., VastgoedPRO, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de wet koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Wanneer de verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de koopovereenkomst heeft ontvangen, treedt voor een particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kan de koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

In de koopovereenkomst wordt standaard een bankgarantie/waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. Tevens nemen we in de koopovereenkomst een 'ouderdomsclausule' op.

Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een 'niet bewoond clause' in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in: verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

Indien de woning gebouwd is in de periode voor 1994 kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van de asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

De meetinstructie is gebaseerd op NEN2580/ Branche brede meetinstructie (BBMI). De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zien24, Zibber, Boykeys of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluiten verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: 'wat u ziet is wat u koopt' en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper wordt in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

# SVEN & KATJA.

VERZEKERINGEN · HYPOTHEKEN

Dorpstraat 88  
4851 CN Ulvenhout  
076 303 29 29

## SVEN MELIS

VERZEKERINGS ADVISEUR

SVEN@SVENENKATJA.NL

06 553 854 79

## KATJA HUIJBREGTS

FINANCIEEL ADVISEUR

KATJA@SVENENKATJA.NL

06 538 756 64

## LARS MELIS

FINANCIEEL ADVISEUR

LARS@SVENENKATJA.NL

06 215 058 79

NEEM CONTACT  
MET ONS OP VOOR  
VRIJBLIJVEND  
HYPOTHEEK ADVIES



SVENENKATJA.NL