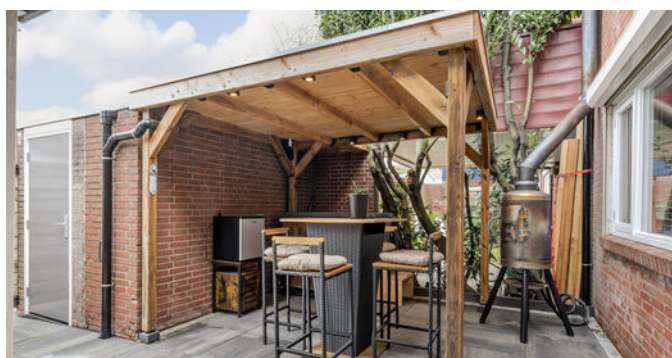


WELKOM.

KILSDONK 25
OOSTERHOUT

C



Instapklare en speels ingedeelde
eengezinswoning op gewilde locatie



MAKELAARDIJ | NIEUWBOUWINITIËRING | BEDRIJFSHUISVESTING | HYPOTHEKEN

VAN DE
WATER

Helder in huisvesting.

WELKOM BIJ VAN DE WATER MAKELAARS

Recht door zee met een heldere dienstverlening en zuivere adviezen. De Van de Water Groep is onmiskenbaar de juiste bron.

Onze makelaars werken bij de verkoop van woningen volgens een helder en waterdicht concept, namelijk de Van de Water Commitments. Hierin staat overzichtelijk vastgelegd wat wij voor onze klanten doen en wat zij van ons mogen verwachten. Deze heldere werkwijze geeft vertrouwen en rust. Ook voor een eerlijk advies zijn wij onze klanten graag van dienst.

Bekijk onze Commitments achterin de brochure

HET TEAM



“Makelaars van het
zuiverste water”

ONZE VESTIGINGEN

OOSTERHOUT



Keiweg 24
4901 JA Oosterhout
T (0162) 447 447

TILBURG



Bredaseweg 368
5037 LG Tilburg
T (013) 5 952 952

BREDA



Keizerstraat 91-93
4811 HL Breda
T (076) 5 24 24 00

KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	voortuin, zonneterras
Garage	carport, parkeerplaats
Zonligging	noord-west
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas

Woonoppervlakte	107 m ²
Inhoud woning	384 m ³
Perceeloppervlakte	126 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1978

VRAAGPRIJS € 375.000,- K.K.

Nabij het winkelcentrum 'Arkendonk' gelegen, speelt ingedeelde, instapklare eengezinswoning met o.a. 3 slaapkamers, nieuwe badkamer en toilet, airco units, diverse boilers, ruime living op de eerste verdieping, groot dakterras, afgesloten voortuin met ruimte voor het parkeren van uw auto's, sfeervolle overkapping, stenen berging en maar liefst 14 zonnepanelen!

De woning is in de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en verduurzaamd.

Diverse winkels, supermarkten, scholen en sportverenigingen liggen op loopafstand. Ook treft u in de omgeving een bushalte en uitvalswegen richting de A27 en A59.



KILSDONK 25



Gelegen nabij winkelcentrum
'Arkendonk'

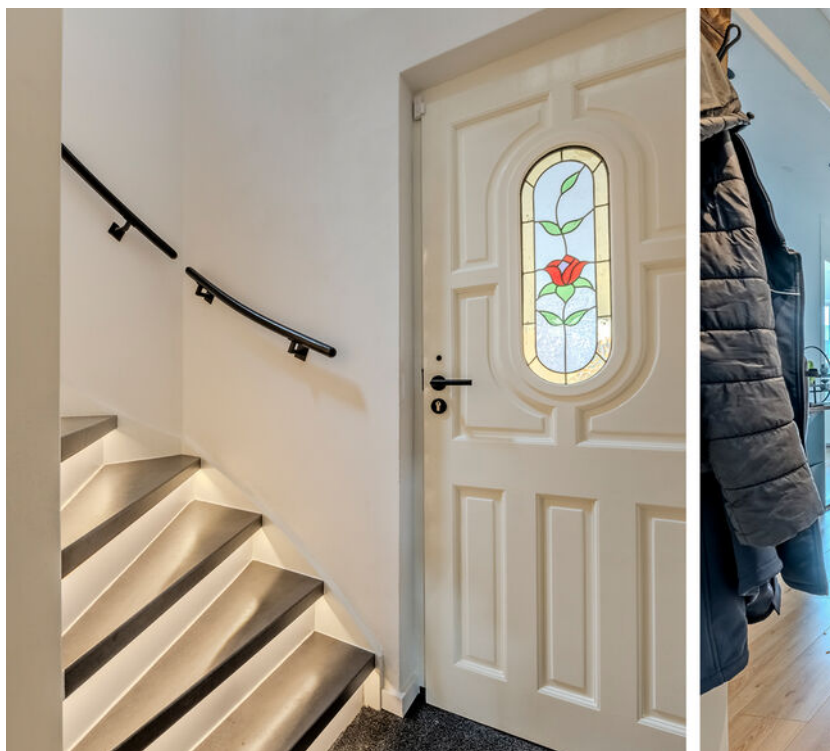
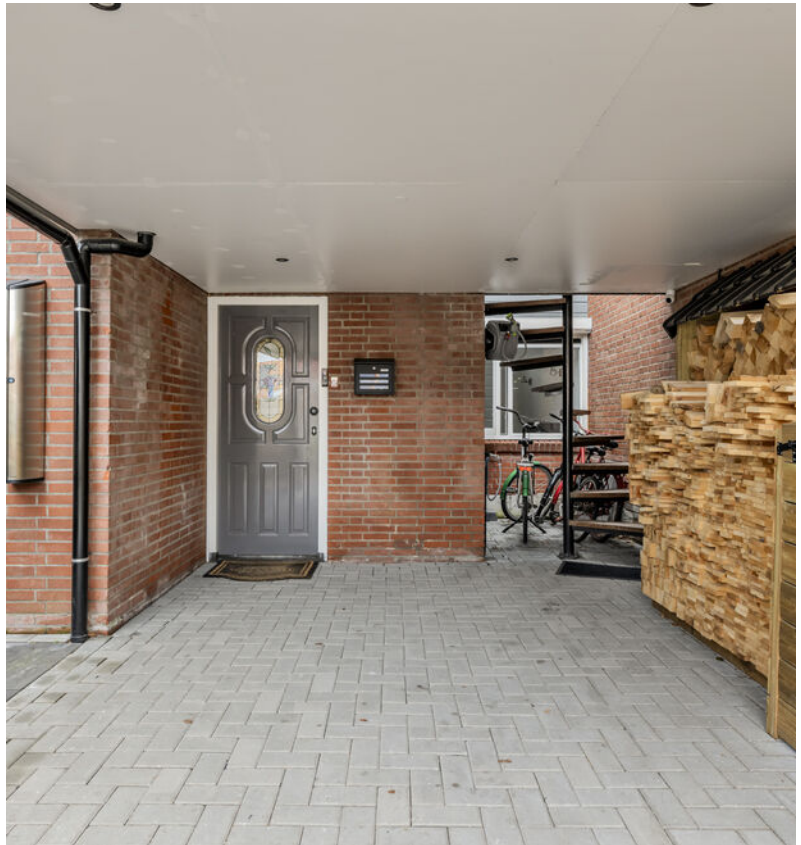


BEGANE GROND

Overdekte entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de vernieuwde meterkast met slimme meter en de praktische trapkast met de opstelplaats van de keukenboiler (2023). Vervolgens bereikt u via een tussenhal de slaapkamers, de vernieuwde badkamer en een berging met de opstelplaats van de WTW unit (2024), zonneboiler (2023), doorstroomboiler (2025) en de aansluitingen voor de wasapparatuur. De badkamer is in 2025 vernieuwd en beschikt over een luxe stoomcabine, vrijhangend closet, wastafelmeubel met twee kranen, spiegelkastje (ter overname), handdoekenkast, designradiator en vloerverwarming.

Er zijn 3 slaapkamers, te weten:

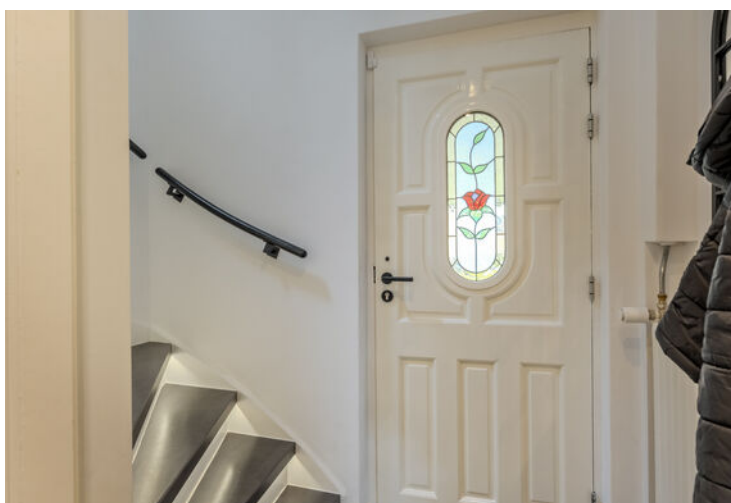
- Tweepersoons slaapkamer I van ca. 15m² is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een airco unit, elektrisch bedienbaar rolluik en een laminaatvloer.
- Tweepersoons slaapkamer II van ca. 12m² is gelegen aan de voorzijde van de woning en is eveneens voorzien van een airco unit, elektrisch bedienbaar rolluik en een laminaatvloer.
- Eenpersoons slaapkamer III van ca. 7m² is gelegen aan de achterzijde van de woning. Ook deze slaapkamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik en een laminaatvloer.



KILSDONK 25



Overdekte entree/hal met toegang tot de slaapkamers en de badkamer





De slaapkamers zijn allen voorzien van
een fraaie laminaatvloer



KILSDONK 25







De luxe badkamer is in 2025
compleet vernieuwd



EERSTE VERDIEPING

Middels een vaste trap bereikt u de overloop met toegang tot de toiletruimte en de living. De toiletruimte is in 2024 vernieuwd en voorzien van een vrijhangend closet en hoekfonteintje.

De living is met een ca. 33m² ruim te noemen. Door zijn omvang kunt u twee fijne leefruimtes creëren. Aan de voorzijde van de living heeft u een gezellig zicht over de Kilsdonk en het winkelcentrum. Ook heeft u vanaf hier toegang tot het dakterras. Aan de achterzijde, ter hoogte van de keuken, is een sfeervolle CV-haard en airco unit geplaatst. Op de vloer ligt een fraaie PVC vloer in visgraatmotief.

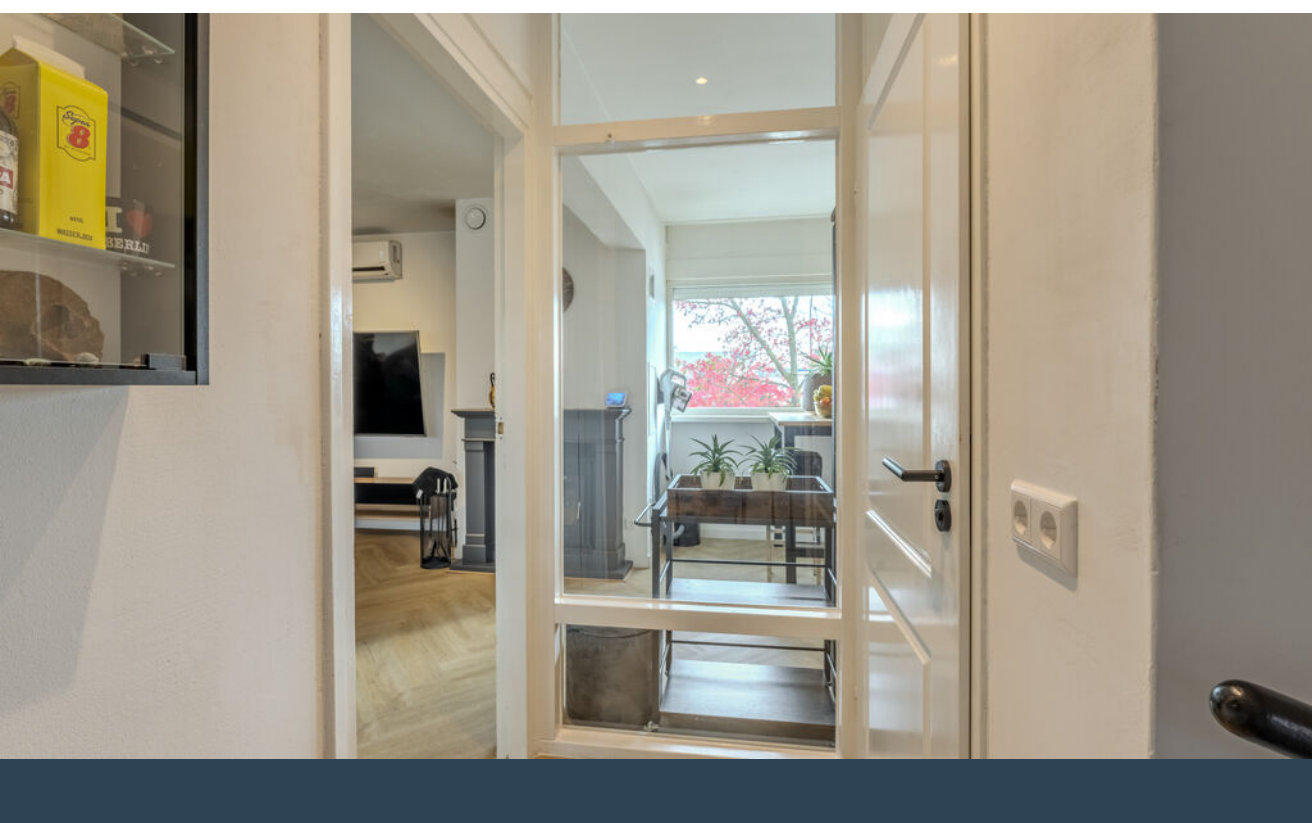
Vanuit de living bereikt u de semi-open keuken. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling met onder- en bovenkastjes. Aan apparatuur is het volgende aanwezig: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron (2024), koelkast, vriezer (2023), vaatwasmachine en close-in boiler.

Het geheel is afgewerkt in neutrale kleurstelling. Een fraai detail aan de keuken zijn de inbouwspots die het werkblad verlichten.



De living (ca. 33m²) en de volledig betegelde toiletruimte

KILSDONK 25







De living is voorzien van een sfeervolle
CV-haard en een fraaie PVC-vloer







De keuken in hoekopstelling met diverse
inbouwapparatuur



BUITENRUIMTE

De woning beschikt over een fraai aangelegde tuin aan de voorzijde en een groot dakterras.

De voortuin is volledig bestraat waardoor u gemakkelijk twee auto's kunt parkeren. Ook treft u hier een sfeervolle overkapping, stenen berging met elektra, een elektrische poort en een buitentrapp naar het dakterras.

Het gezellige dakterras op de eerste verdieping is gelegen op het noord-westen. Vanaf het dakterras heeft u zicht op de Kilsdonk en het winkelcentrum.



KILSDONK 25



BIJZONDERHEDEN & ALGEMEEN

Bijzonderheden

- De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen en deels van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Elektrisch bedienbare rolluiken en airco units aanwezig.
- Overal nieuwe vloerafwerkingen geplaatst.
- Meterkast, toilet en badkamer zijn vernieuwd.
- Doorstroomboiler, zonneboiler en keukenboiler aanwezig.
- In 2023 zijn alle stopcontacten vervangen en voorzien van randaarde.
- Er is een 3-fasen aansluiting, krachtstroomaansluiting naar de berging, krachtaansluiting tbv de doorstroomboiler en een laadpaalaansluiting aanwezig.
- Tevens zijn er 14 zonnepanelen aanwezig met Enphase omvormers.
- De woning is volledig voorbereid op gasloos wonen, maar beschikt nog over een gasaansluiting.
- De woning heeft momenteel een energielabel C (uit 2017), maar dankzij de uitgevoerde verduurzamingen mag worden verwacht dat de daadwerkelijke energieprestatie aanzienlijk beter is.
- Ook geschikt voor starters!

Algemeen

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.
- Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.

PLATTEGROND

Overzicht



PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

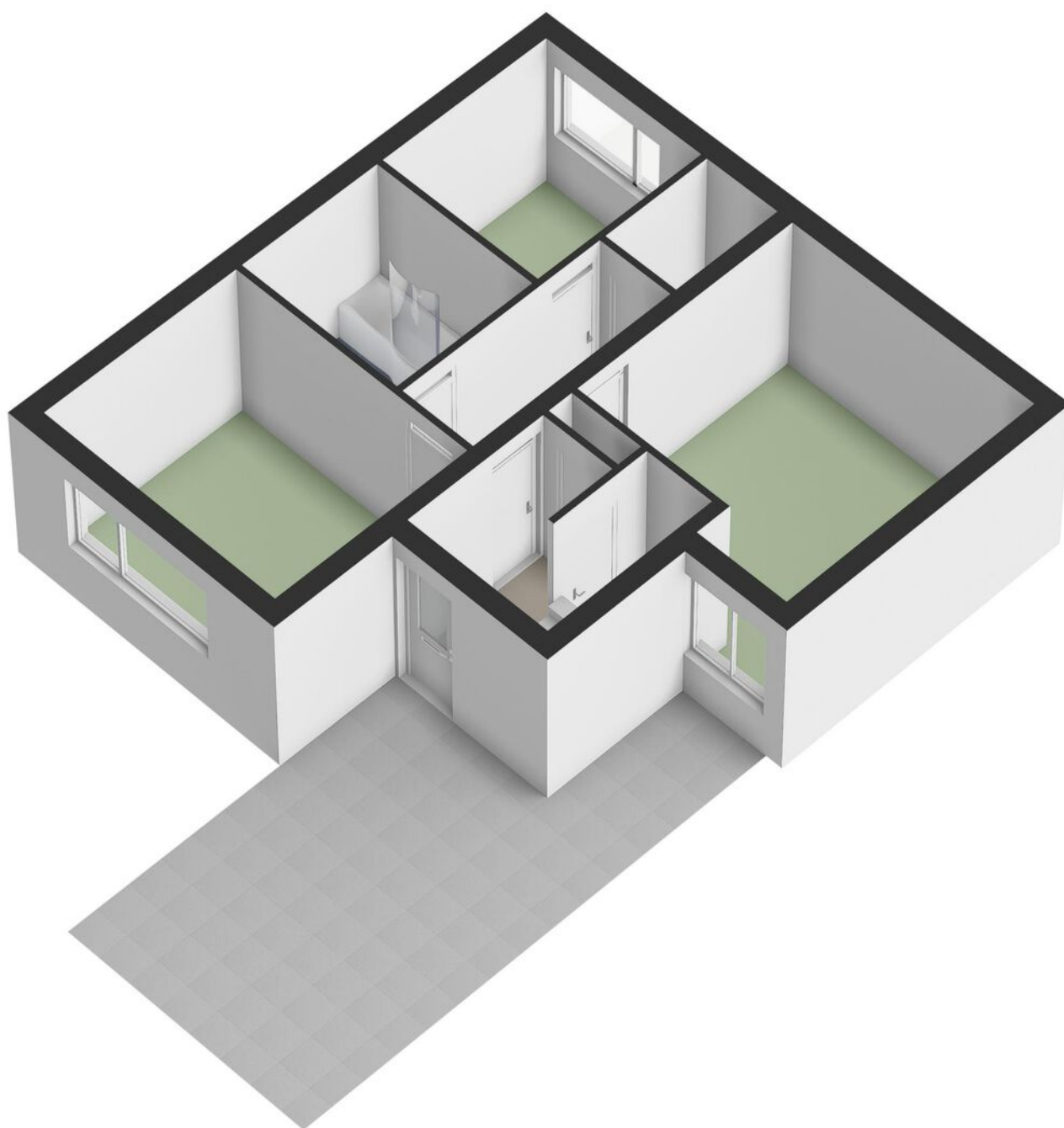
Eerste verdieping





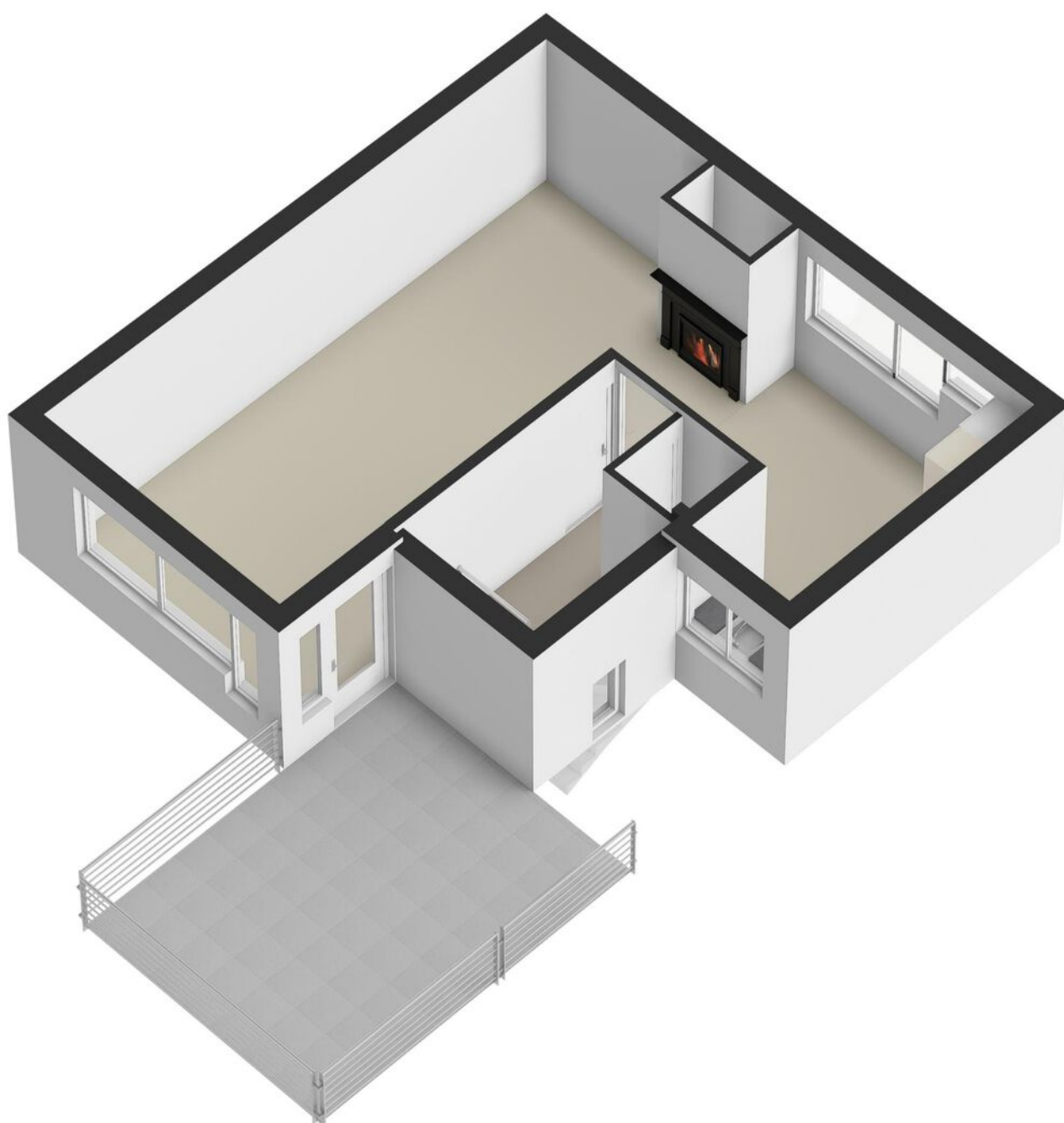
PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

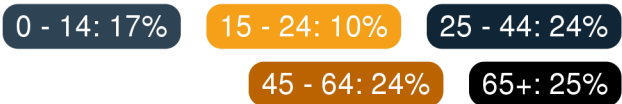
Eerste verdieping



Buurtinformatie - Oosterhout / Donkenbuurt



LEEFTIJD



KOOP / HUUR



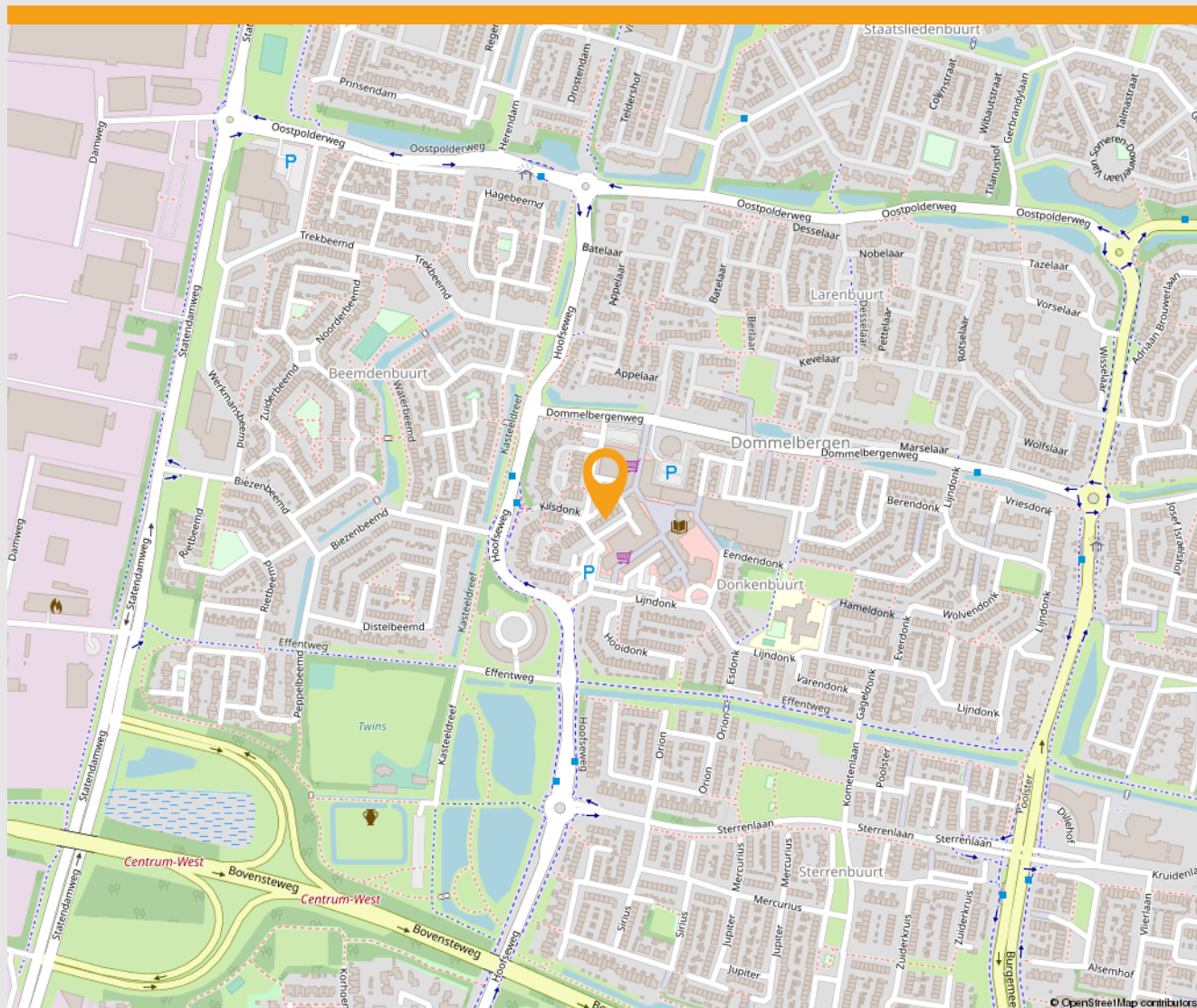
HUISHOUDEN



Aantal auto's per huishouden

1,1

LOCATIE



Groen



Scholen



Winkels



Huisarts



Bushalte



Ziekenhuis

KANTOOR OOSTERHOUT



Op Van de Water kunt u vertrouwen

Eén vast aanspreekpunt

Wij stellen alles in het werk om uw woning tegen de beste prijs en voorwaarden te verkopen. Op elk kantoor staat een deskundig team van makelaars en backofficemedewerkers voor u klaar. U heeft één vast aanspreekpunt gedurende het hele traject. Wel zo overzichtelijk.

Heldere afspraken

U houdt niet van verrassingen. Wij ook niet! Dus maken wij heldere afspraken met u. U betaalt één keer opstartkosten van € 395,- (inclusief 21% btw). Wilt u de opdracht beëindigen, dan betaalt u geen intrekingskosten.

De juiste prijs

We starten samen het traject op, dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij beschikken over ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Zo beoordelen we de ligging en het afwerkingsniveau van de woning, kijken naar de buurt, de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentieobjecten en juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en realistische vraagprijs.

Het Van de Water presentatiepakket

De volgende stap is een aantrekkelijke presentatie van de woning. Hiervoor bieden wij u het uitgebreide Van de Water presentatiepakket; een ruim pakket aan producten met een uitgebreide en professionele fotoreportage, een 360 graden tour en een videotour. Daarnaast wordt de woning professioneel ingemeten en dragen we zorg voor 2D en 3D plattegronden van de woning. De kosten van dit pakket bedragen slechts € 315,- (inclusief 21% btw). We zetten de woning op Funda, onze eigen website, Pararius en social media. De professionele foto's gebruiken we ook voor de full colour brochure. Tevens benaderen we ons brede netwerk van relaties en sturen een mailing naar woningzoekenden, organiseren indien gewenst een Open Huis en attenderen voorbijgangers middels een opvallend 'te koop'-bord en/of -poster voor de ramen. Dit alles om potentiële kopers optimaal te bereiken.

Bezichtigingen begeleiden

Wij begeleiden de bezichtigingen en bieden de mogelijkheid dit ook buiten kantooruren te doen. Deze afspraken plannen we ruim in zodat de potentiële koper alle tijd heeft de woning goed op zich in te laten werken.

Altijd op de hoogte

Wij houden u voortdurend op de hoogte. Na een bezichtiging bellen we u binnen een dag op om te laten weten hoe deze is verlopen. Natuurlijk bellen we ook degene die de woning bezocht heeft na. We bespreken of er interesse in de woning is en koppelen eventuele opmerkingen/vragen aan u terug. Geïnteresseerden die een brochure hebben aangevraagd, bellen wij eveneens na. Om u een zo volledig mogelijk beeld te geven koppelen we ook de statistieken op Funda wekelijks terug.

Financiële support

In goed overleg met u voeren wij de onderhandelingen wanneer er een bod op tafel ligt. Zo komen wij voor u tot de beste prijs, voorwaarden en datum van overdracht. Wanneer de handen zijn geschud, de handtekeningen gezet en de koop is beklonken, kunt u nog altijd op ons blijven rekenen. Wij dragen zorg voor de totale afwikkeling en communicatie tussen u, de koper en de notaris.

Uw volgende woning

Natuurlijk helpen wij u evenzeer op weg naar uw volgende woning; ook op financieel gebied. Laat één van onze onafhankelijke en erkende hypotheekadviseurs een berekening voor u maken. Het intakegesprek is geheel gratis.

U staat centraal

Bij ons staat alles in het teken van u. Heeft u een vraag of twijfelt u ergens over? Geen zorgen, wij staan te allen tijde voor u klaar om te helpen!

Team Van de Water



INTERESSE.

IN DEZE WONING?

NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP



VAN DE WATER MAKELAARS OOSTERHOUT

Keiweg 24, 4901 JA Oosterhout
(0162) 447 447 | oosterhout@vandewatergroep.nl
www.vandewatergroep.nl

MAKELAARDIJ | NIEUWBOUWINITIËRING | BEDRIJFSHUISVESTING | HYPOTHEKEN

VAN DE
WATER

Helder in huisvesting.