



CRIELAERS
Makelaardij & Taxaties



Vraagprijs
€ 949.500 k.k.

18

MARINUS DE JONGSTRAAT

OOSTERHOUT

076-5324640 / 06-21590630
roderick@crielaersmakelaardij.nl
www.crielaersmakelaardij.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
D

BOUWJAAR:
1973

WOONOPPERVLAKTE:
200 m²

INHOUD:
860 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
854 m²



OMSCHRIJVING

Welkom in de Marinus de Jongstraat in Oosterhout!

Deze zeer ruime vrijstaande woning ligt nabij het Warandegebied en landgoed Oosterheide en biedt u een optimale privacy en een parkachtige omgeving aan de achterzijde.

De woning zelf biedt u enorm veel ruimte. Onder meer beschikt de woning over een ruime woonkamer met een aparte eetkamer, een ruimte die geschikt is om in te richten als thuishokantoor of bijvoorbeeld speelkamer en een dubbele garage op de begane grond. De woning geeft u veel vrijheid om deze in te delen naar uw eigen wensen.

Zo is het bijvoorbeeld heel goed mogelijk om een of twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond te realiseren zodat de woning levensloopbestendig wordt. Op de eerste verdieping zijn er drie ruime slaapkamers te vinden en de badkamer.

Als u bij de woning aankomt zal u als eerste opvallen hoe ruim het totale perceel is, zelfs 854 m²! Voor de garages is er de mogelijkheid voor het parkeren van meerdere auto's op het eigen terrein en dat is ideaal indien u bijvoorbeeld een laadpaal wilt plaatsen.

Maar met name de achtertuin zal u verrassen. In het geheel geen inkijk, het geluid en zicht van de natuur en een optimale privacy. Ook de tuin biedt talloze mogelijkheden om deze in te richten en in te delen naar uw eigen wensen. Wat wilt u nog meer?

De woning heeft wel wat liefde en aandacht nodig en moet worden gemoderniseerd. De Marinus de Jongstraat is een hele rustige straat met nagenoeg uitsluitend bestemmingsverkeer. Alle voorzieningen zoals winkels en supermarkten zijn op korte afstand te vinden en het centrum van Oosterhout met het bruisende winkelcentrum en horeca ligt slechts op enkele minuten afstand.

De bushalte treft u op ca 500 meter afstand aan en binnen een straal van 500 meter vindt u onder meer een huisartsenpraktijk, een kinderdagverblijf en een basisschool. Ook de aansluitingen met de hoofdwegen zijn dichtbij zodat u binnen een paar minuten op de snelwegen A27 of A59 kunt zitten waardoor steden als Breda, Den Bosch en Rotterdam eenvoudig te bereiken zijn.

Kortom, deze woning moet u gezien hebben. Wacht dan ook niet langer en maak direct een afspraak om een bezichtiging in te plannen. Dit kan via 076 – 532 46 40.

De indeling is als volgt.

Begane grond

Hal/entree

De ruime hal biedt direct toegang tot de 1e verdieping via de open trapopgang. Tevens zijn de woonkamer en de keuken toegankelijk vanuit de hal. Daarnaast vindt u hier de toiletruimte en de meterkast.

Toilet

De toiletruimte is ingericht met een staande toiletpot en een fonteintje.

Woonkamer

De zeer ruime woonkamer is van de voorzijde naar de achterzijde van de woning gelegen in een L-vorm en biedt aan de voorzijde door een grote raampartij een uitstekende lichtinval. In de woonkamer bevindt zich de schouw met open haard en aan de achterzijde is er een schuifpui naar de tuin. U heeft dus zowel een heerlijk uitzicht over de voortuin en de straatzijde als over de achtertuin, waardoor u zich in het bos waant. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de keuken, eetkamer en werkkamer.

De werkkamer, aan de voorzijde van de woning, biedt u volop mogelijkheden voor een kantoor aan huis of bijvoorbeeld als een speelkamer voor de kinderen.

De aparte eethoek, die aan de achterzijde van de woning ligt, heeft een schuifpui naar de tuin zodat u het binnen- en buitenleven kunt combineren.

Keuken en bijkeuken

De keuken ligt net als het eetgedeelte aan de achterzijde van de woning en heeft op dit moment een eenvoudige inrichting met onder- en bovenkasten. Er is een aparte hoek gerealiseerd die perfect is voor het ontbijt of als u bijvoorbeeld aan het werk met de laptop of het lezen van een boek wilt genieten van de tuin. Vanuit de keuken komt u in de bijkeuken.

Dit is een ideale ruimte als u de honden heeft uitgelaten, als kinderen met vieze schoenen thuiskomen of als u met de spullen uit de tuin niet door de woonkamer wil lopen. In de bijkeuken bevindt zich ook de cv-installatie met boiler en u loopt vanuit de bijkeuken de garages in.

Garages

De garageruimte bestaat uit twee garages. Beiden zijn voorzien van een stalen kanteldeur. Met gemak kunt u hier twee auto's kwijt maar op een eenvoudige manier kan deze ruimte ook verbouwd worden tot een ruim kantoor, een slaap- en badkamer of een speelkamer. Kortom, mogelijkheden te over. Bij de tweede garage is er aan de achterzijde ook nog een flinke bergruimte aanwezig.

Tuin

Zoals gezegd is de tuin vanuit meerdere plekken te bereiken. Uiteraard vanaf de voorzijde van de woning, maar ook vanaf de woonkamer en het eetgedeelte, de keuken en de bijkeuken.

De tuin kenmerkt zich door veel borders, een groot grasveld en met name aan de achterzijde een optimale privacy. Achter de tuin ligt een bosrijke omgeving en u kunt de vogels horen fluiten. Als u heerlijk buiten aan het vertoeven bent waant u zich in het bos of in een park. Er is een beregeningsinstallatie aanwezig, echter de droogtesensor dient vervangen te worden.

1e verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De drie slaapkamers zijn allen heel ruim. De kleinste, maar al behoorlijk ruime slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, heeft een oppervlakte van bijna 15 m². De slaapkamer aan de voorzijde en de linkerzijde van de woning hebben beiden een oppervlakte van ruim 22 m².

Badkamer

De badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is ingericht met een ruime opgezet. Deze biedt zowel een aparte douchecabine als een ligbad. Daarnaast is er een dubbele wastafel en toilet aanwezig. De badkamer is deels betegeld.

Bijzonderheden

- Uitstekende en rustige ligging;
- Ruim woonoppervlak en royale tuin;
- Veel indelingsmogelijkheden;
- Dubbele garage;
- Alarminstallatie in de woning aanwezig;
- Energielabel D;
- Op loop- en fietsafstand van de meeste voorzieningen;
- Prima bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer;
- Met modernisering dient rekening gehouden te worden;
- In de koopakte wordt een artikel opgenomen over niet-zelf bewoning van de verkopers. Er is geen Vragenlijstlijst aanwezig.

A photograph of a modern living room. On the left, a tall black floor lamp with two adjustable shades stands next to a grey sofa. In the center, a large window with a black frame looks out onto a green landscape with trees and a car. Below the window is a white radiator. To the right of the radiator is a small, round, two-tiered wooden side table. Further right is a brown leather armchair on a black circular base. In the foreground on the right is a large, round, rustic wooden coffee table. An orange semi-transparent rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text.

'Vrijstaand
wonen in het
groen in
Oosterhout'







































PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

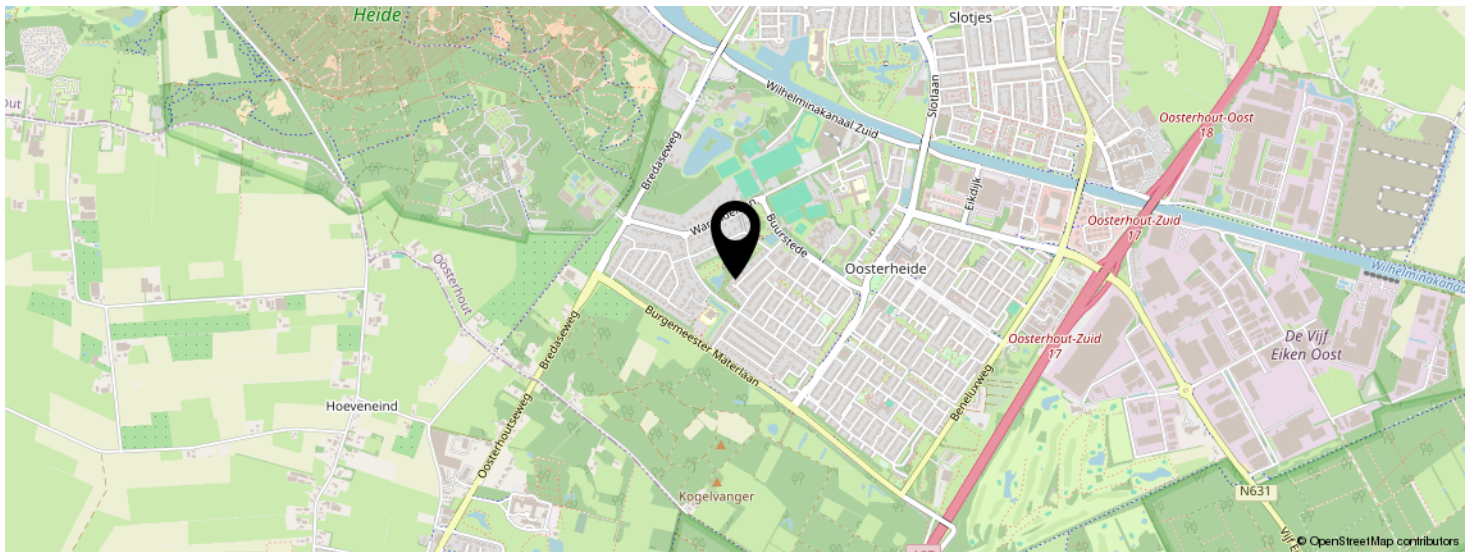
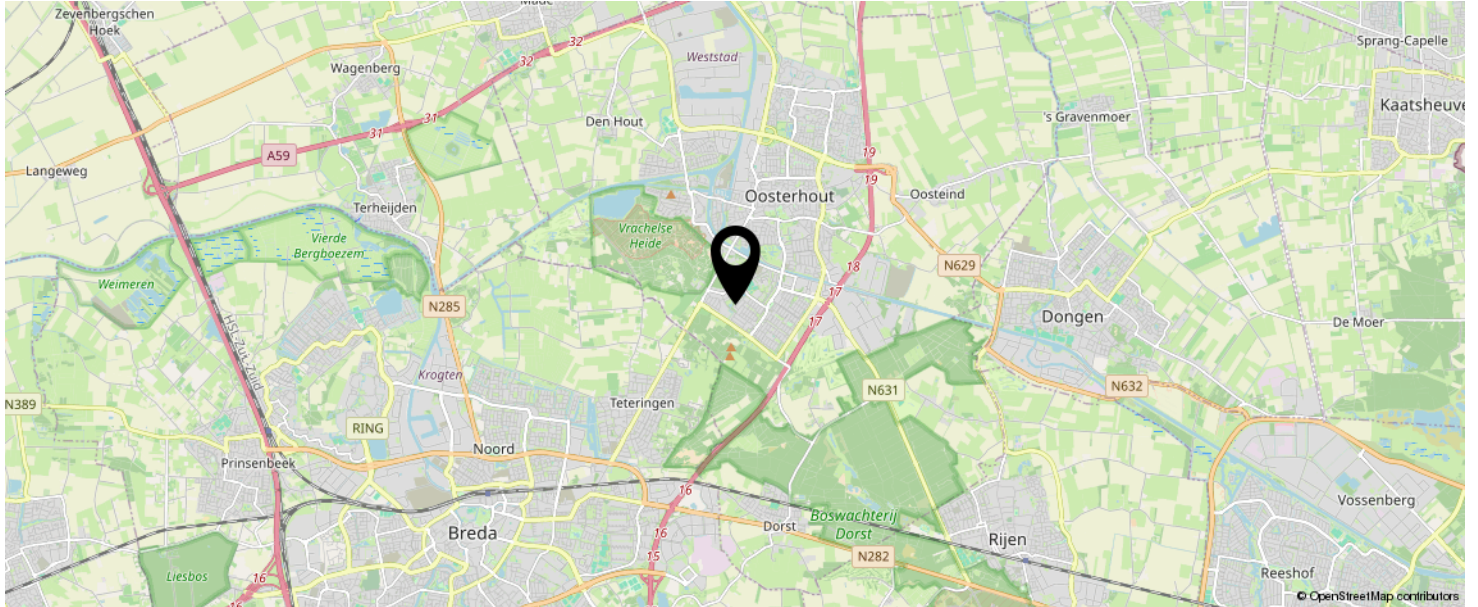
PLATTEGROND



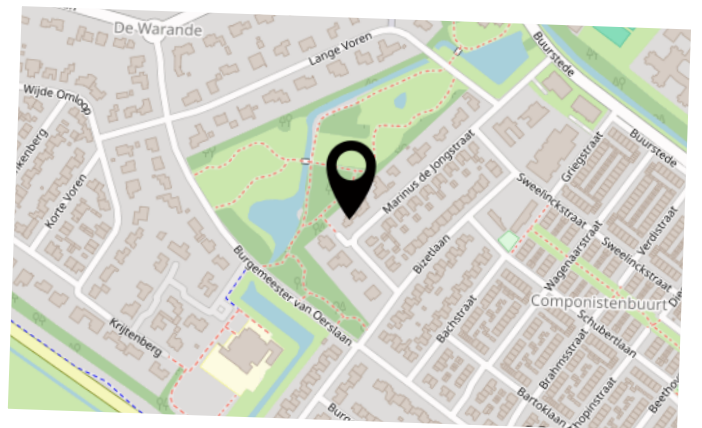
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



TOELICHTING

KOOPAKTE

Indien u en verkoper tot overeenstemming komen over de aankoop van deze woning, zal een schriftelijke koopakte worden opgemaakt. Deze koopakte zal worden opgemaakt door Crielaers Makelaardij & Taxaties, waarbij er gebruik wordt gemaakt van een VBO koopovereenkomst. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld in samenwerking met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Standaard zal er door Crielaers Makelaardij & Taxaties een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden opgenomen in de koopovereenkomst. Deze geldt als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen na zal komen.

VERZOEK

Een bezichting is voor u, maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Daarom zouden zowel de verkoper als Crielaers Makelaardij & Taxaties het zeer waarderen als u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichting van de woning aan ons kunt doorgeven. Hierover kunnen wij dan de eigenaar informeren.

ASBEST

Niet uitgesloten is dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, indien dat, in de tijd dat het onroerend goed vervaardigd werd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak kan voortvloeien.

BOUWTECHNISCH ONDERZOEK

U wordt door de verkoper in de gelegenheid gesteld om voordat er een koopovereenkomst wordt gesloten de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. Koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en heeft zelf de keuze gemaakt om hier al dan niet gebruik van te maken. Koper is voldoende op de hoogte van de bouwkundige staat van het verkochte en accepteert dit als zodanig.

OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan ca. 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand vocht en/of optrekkend vocht, asbest en asbesthoudende materialen.

ENERGIELABEL

Bij verkoop van een woning of appartement is het voor verkoper verplicht om een geldig energielabel aan te leveren. Het niet hebben van een geldig label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

VOORBEHOUD/AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat bovenstaand slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

VEEL GESTELDE VRAGEN

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.

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 makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende 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 makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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.

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.

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.

MAG EEN MAKELAAR 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.

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 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 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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.

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. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

WAT IS EEN BIEDLOGBOEK

Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden: om te beginnen worden alle biedingen getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuishwensen in te zien. Ten behoeve van de privacy zijn alle persoonsgegevens en herleidbare details geanonimiseerd (bijvoorbeeld namen en details van voorbehouden). In sommige gevallen wordt er een motivatie opgegeven door kandidaten die bedoeld zijn voor de verkopers of makelaars, uiteraard verschijnen deze niet in het biedlogboek.

Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten die een bieding hebben uitgebracht inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren. Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is, na het verstrijken van alle voorbehouden zoals deze zijn opgenomen in het winnende bod.



CRIELAERS
Makelaardij & Taxaties



Roderick Crielaers

Register Makelaar/Register Taxateur

06 - 21 59 06 30

rodericke@crielaersmakelaardij.nl

Femke Crielaers - van Strien

Kantoormanager

076 - 532 46 40

femke@crielaersmakelaardij.nl

WIJ MAKEN WONEN MOGELIJK



CRIELAERS
Makelaardij & Taxaties

Onze dienstverlening



Verkoop

Met onze grote lokale kennis, jarenlange ervaring en zeer persoonlijke dienstverlening leveren wij maatwerk én kwaliteit. Dit zijn de belangrijkste ingrediënten voor een succesvolle verkoop.



Aankoop

Succesvol aankopen gaat om veel meer dan alleen de juiste prijs betalen. De bouwkundige staat, (verborgen) juridische artikelen, (verborgen) gebreken en onafhankelijk advies zonder "roze bril" zijn minstens net zo belangrijk. Als gecertificeerd Bouwkundig Keurder bieden wij het volledige pakket.



Taxaties

De koop van een huis, een verbouwing, het oversluiten van uw hypotheek, erfkwesties of een boedelscheiding? Dan heeft u een taxatierapport nodig. Als Register Taxateur zijn wij snel, professioneel en onafhankelijk. Onze rapporten worden gecontroleerd en gevalideerd door het NWWI.

Roderick Crielaers

Register Makelaar/Register Taxateur
06 - 21 59 06 30
roderick@crielaersmakelaardij.nl

Femke Crielaers - van Strien

Kantoormanager
076 - 532 46 40
femke@crielaersmakelaardij.nl

WIJ MAKEN WONEN MOGELIJK



Crielaers Bouwkundige Keuring
en Energielabel

Onze dienstverlening



Bouwkundige Keuring

Een woning koop je niet zomaar. Je wilt dan ook weten of jouw droomhuis niet alleen cosmetisch aan je wensen voldoet, maar is de woning (bouw)technisch ook in orde? Wij voeren op zeer korte termijn een bouwkundige keuring voor je uit en voorzien je snel van een rapport.



Energielabel

Bij verkoop van je woning ben je verplicht om een Energielabel aan te leveren. Maar hoe kom je hier nou aan? Wij kunnen dit voor je opmaken. Roderick komt ter plekke een opname van de woning doen en levert vervolgens op korte termijn een passend Energielabel aan.



Verduurzamingsadvies

Ben je benieuwd naar hoe energiezuinig jouw woning is en waar nog verbetering mogelijk is op het gebied van verduurzaming? Roderick komt graag bij je langs om hier samen naar te kijken en advies te geven.

Roderick Crielaers

Bouwkundig Keurder Woningen
06 - 21 59 06 30
roderick@crielaers.com

Femke Crielaers - van Strien

Kantoormanager
076 - 532 46 40
femke@crielaers.com

WIJ MAKEN WONEN MOGELIJK

Duurzame missie



Papier

U ziet hier onze digitale brochure. Wij laten bewust geen papieren exemplaar meer afdrukken. Dit is beter voor het milieu en past in onze duurzame missie. Ook op kantoor werken wij zoveel als mogelijk papierloos. Het papier dat wij wel gebruiken wordt op een duurzame manier vernietigd.



Vervoer

Wij maken gebruik van elektrische auto's. Deze wordt zoveel als mogelijk geladen middels zonnepanelen. Zo proberen wij de uitstoot tot een minimum te beperken.



Kantoor

Ons kantoor wordt verlicht met LED verlichting en wordt in de winter verwamd middels een zuinige airco. We gebruiken dus geen gas. Doordat wij voldoende zonnepanelen hebben gebruiken wij voornamelijk onze zelf opgewekte stroom.

Roderick Crielaers

Register Makelaar/Register Taxateur
06 - 21 59 06 30
roderick@crielaersmakelaardij.nl

Femke Crielaers - van Strien

Kantoormanager
076 - 532 46 40
femke@crielaersmakelaardij.nl

WIJ MAKEN WONEN MOGELIJK

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Crielaers Makelaardij & Taxaties

, Breda

076-5324640 / 06-21590630

roderick@crielaersmakelaardij.nl

www.crielaersmakelaardij.nl



CRIELAERS
Makelaardij & Taxaties