



Mauritsstraat 16

Oosterhout

€ 469.000 k.k.

WWW.MAURITSSTRAAT16.NL





Afspraak maken?
Neem contact met mij op

Jan-Willem Klein Poelhuis
Register Makelaar

T. 0162- 521297

E. j.kleinpoelhuis@verbrugge.com



Verbrugge
groep



Vraagprijs
€ 469.000 k.k.



Woonoppervlakte
127 m²



Aantal kamers
4 (3 slaapkamers)



Energie label
B

Mauritsstraat 16, Oosterhout

Deze instapklare, energiezuinige, luxe en verrassend zeer ruime, gerenoveerde tussenwoning, is gelegen in het centrum van het gezellige Oosterhout.

De instapklare woning is in 2022 volledig vernieuwd en in basis tot in detail op het hoogste afgewerkt, zowel qua isolatie als qua afwerking en comfort. Achter de bescheiden gevel gaat een uitzonderlijk groot woonoppervlak schuil met een royale woonkamer van ca. 80 m², een fraaie open keuken, drie slaapkamers en een diepe tuin met veel privacy.

De woning ligt rustig en volop in het groen, terwijl winkels, horeca en voorzieningen letterlijk op loopafstand liggen.

Parkeren kan in de directe omgeving: zowel voor vergunninghouders / betaald parkeren als gratis op ca. 150 meter afstand.

Indeling

Entree, hal met meterkast (12 groepen, aardlek en voorbereiding voor zonnepanelen of elektrisch laden).

De woning is compleet vernieuwd in 2022.

Entree met vaste trap naar de eerste verdieping. Een fraaie stalen industriële deur biedt toegang tot de zeer royale woonkamer met open keuken.

Woonkamer / keuken

De woonkamer (ca. 80 m²) is maar liefst ca. 17m diep en 5,5m breed.

Achter in de woonkamer is een aparte ruimte met garderobe, toiletruimte en bijkeuken.

De woonkamer is voorzien van openslaande tuindeuren, die toegang bieden tot de ca. 130m² diepe tuin, gesitueerd op het Zuid-oosten.

Aan de voorzijde is de open keuken opgesteld met een met kookeiland.

De keuken is voorzien van o.a.

- 4-pits inductie kookplaat met geïntegreerde recirculatieafzuiger
- Afwasmachine met 3 lades
- Elektrische oven met stoomfunctie

Bijkeuken / Toilet

Achterin de woonkamer is een uitgebreide ruimte toegankelijk via een fraaie industriële stalen deur en is ingedeeld in een ruime garderobe en een luxe toiletruimte met vrij hangend toilet en fonteintje. Tevens een bijkeuken in L-vorm waar de nieuwste HR- CV ketel is geplaatst en een waterontharder.

1e verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. Middels een vlizotrap is de zolder (over de gehele breedte van de woning) bereikbaar.

Slaapkamers:

De twee slaapkamers, gelegen aan de voorzijde van de woning, hebben een afmeting van respectievelijk (2,50 x 3,00m) en (4,20 x 3,00m).

De derde (aan de achterzijde gelegen) slaapkamer heeft een afmeting van (3,00 x 4,20m) met vrij uitzicht op omliggend groen.

Badkamer

De badkamer is geheel betegeld met luxe tegels en voorzien van een zeer ruime inloopdouche. Deze is voorzien van een regendouche en handdouche met thermostaatkraan, wastafelmeubel en een vrij hangend toilet.

De gehele badkamer is voorzien van een Wifi programmeerbare vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Achtertuin:

ca. 130m² diepe tuin, gesitueerd op het Zuid-oosten.

Bijzonderheden

- De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een groen definitief energielabel B.
- Voldoende stopkontakten met geïntegreerde UTP-aansluiting en Coax aansluiting in iedere kamer.
- Alle kamers zijn voorzien van spots en of inbouwspots en gordijnen.
- Kunststof dakkapel aan de voorzijde, over de gehele breedte van de woning.
- De woning is geheel geïsoleerd (dak, muur en vloerisolatie) en is voorzien van stucwerk muur en plafondafwerking.















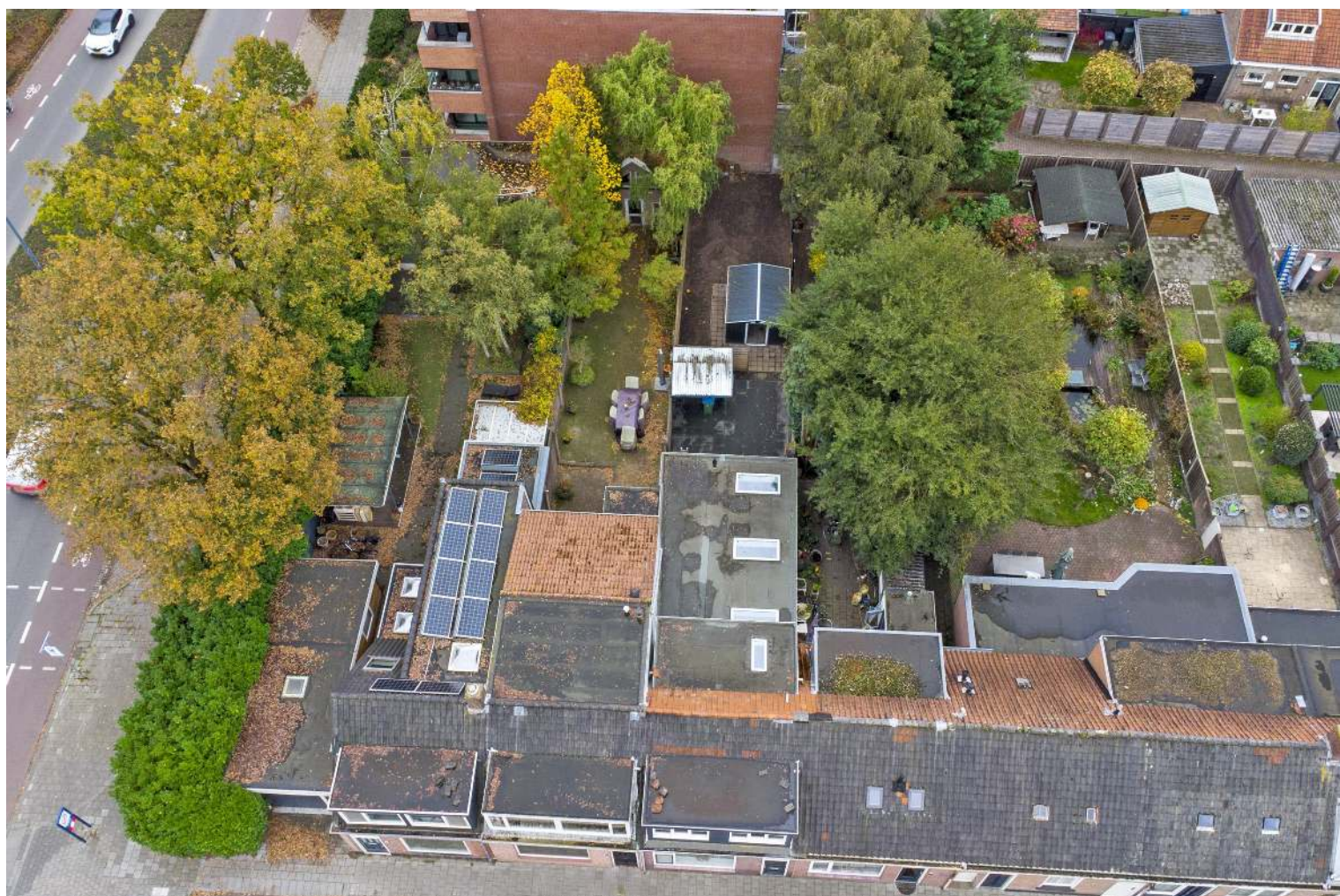






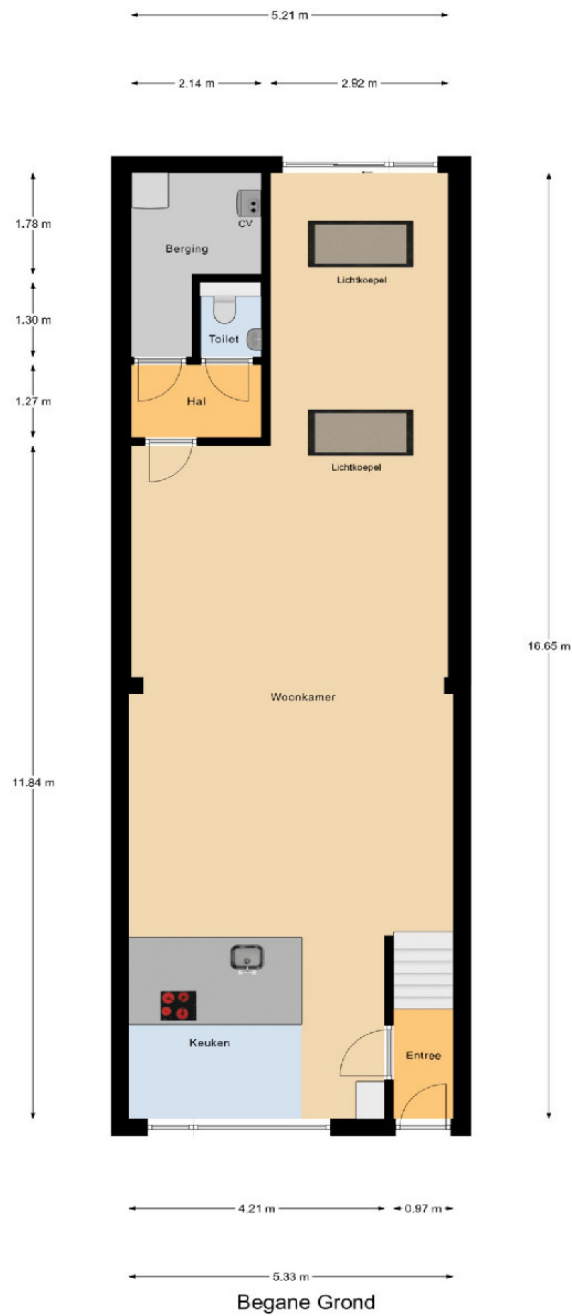


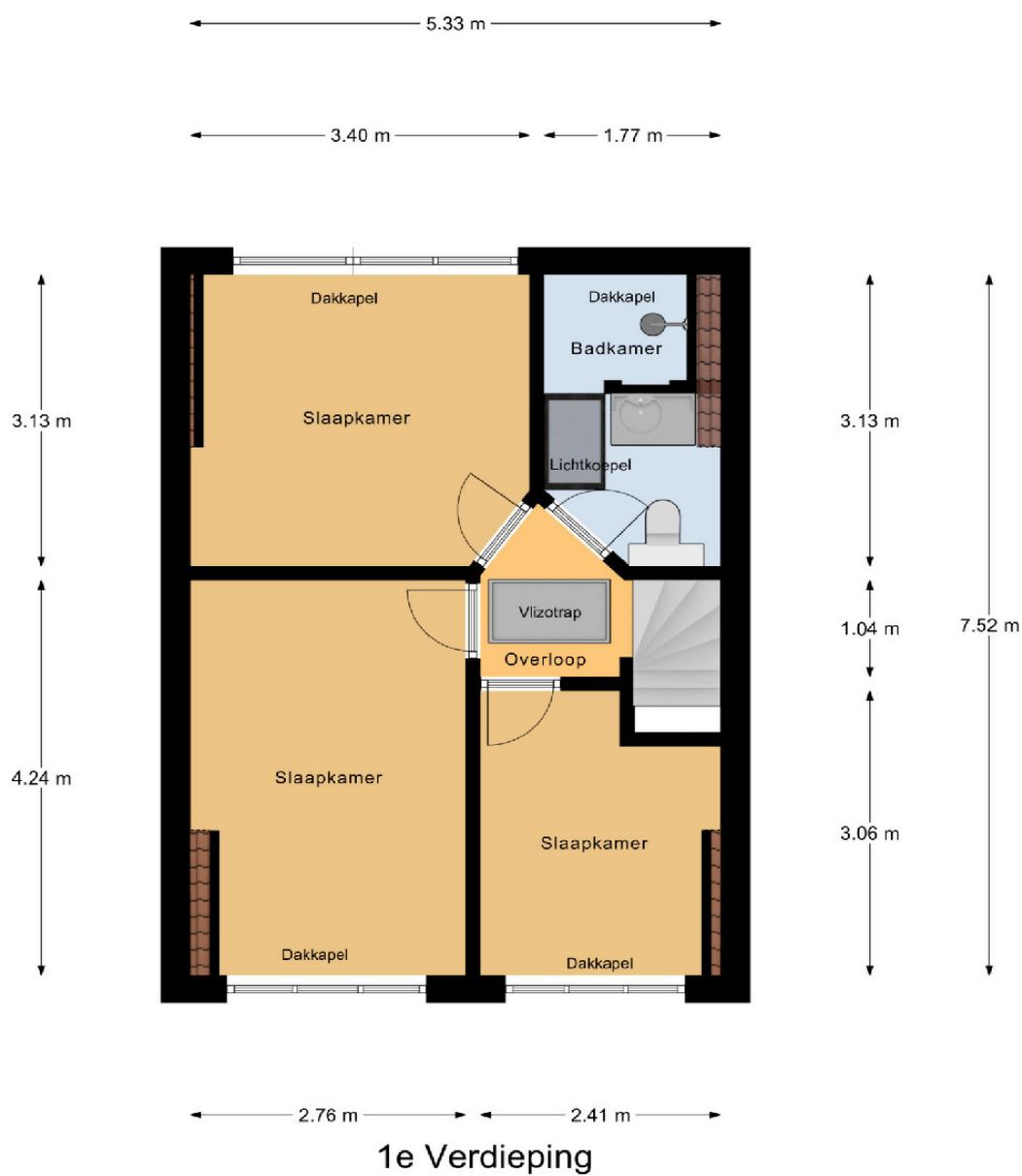


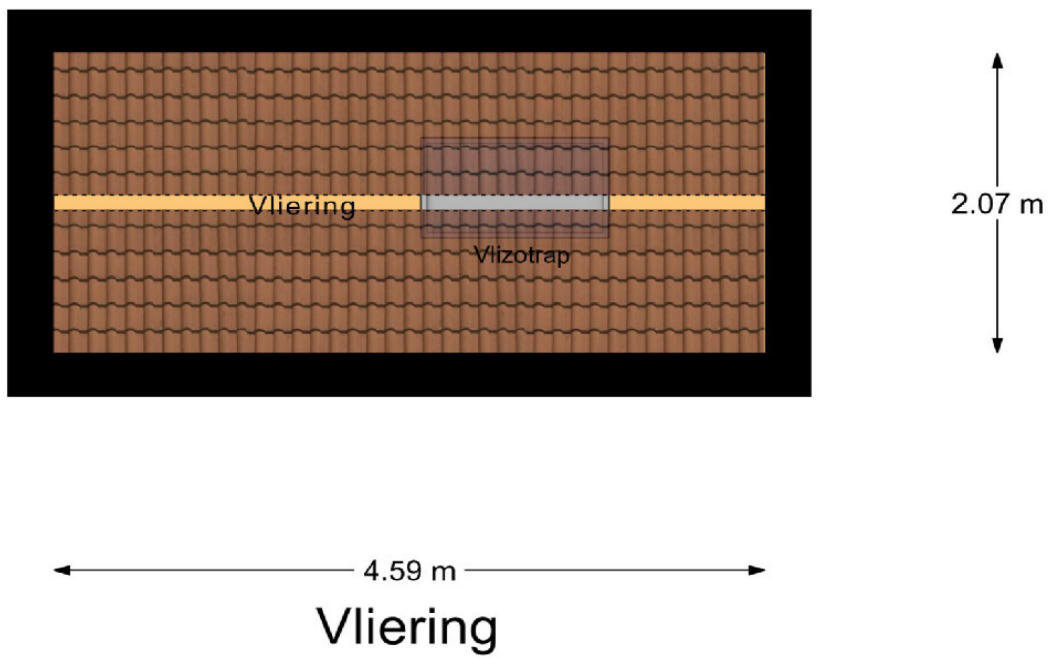


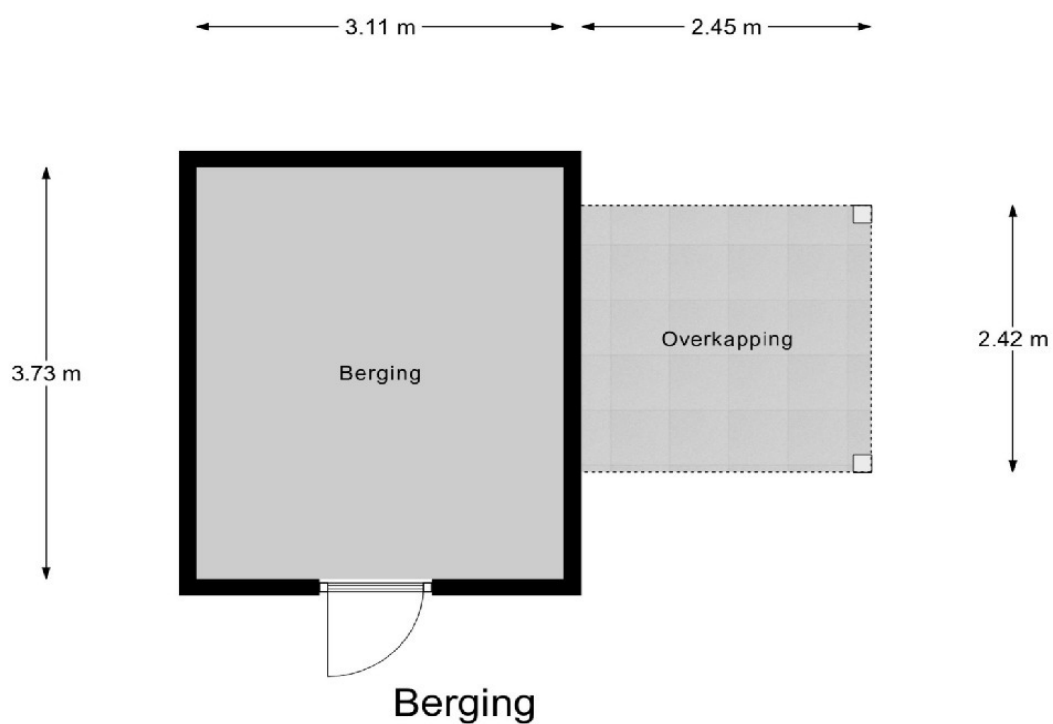


Plattegrond

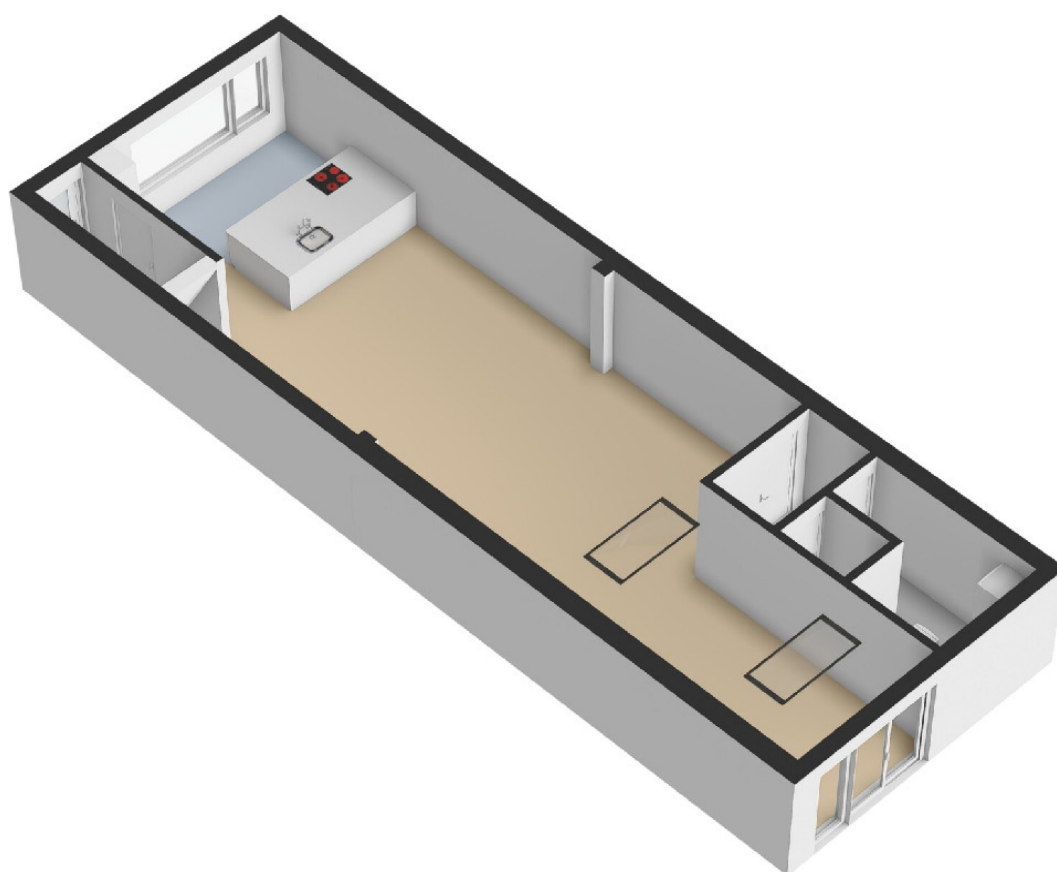


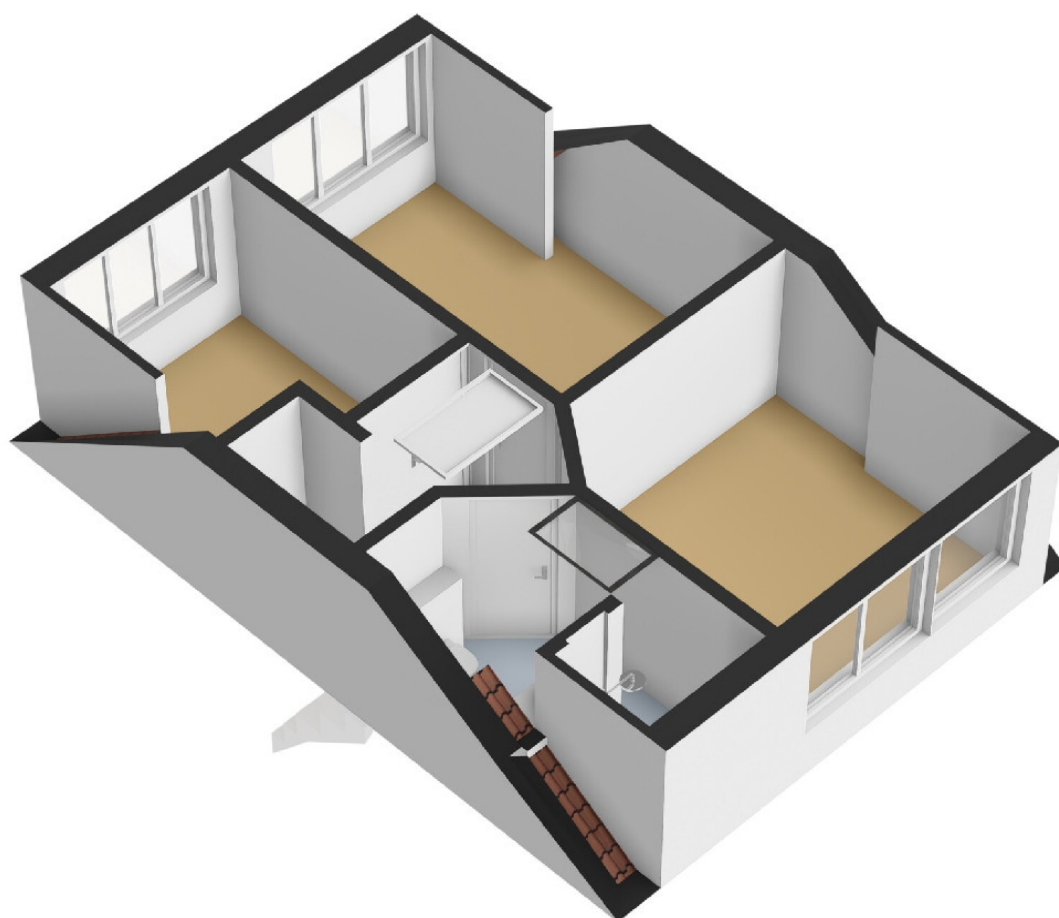


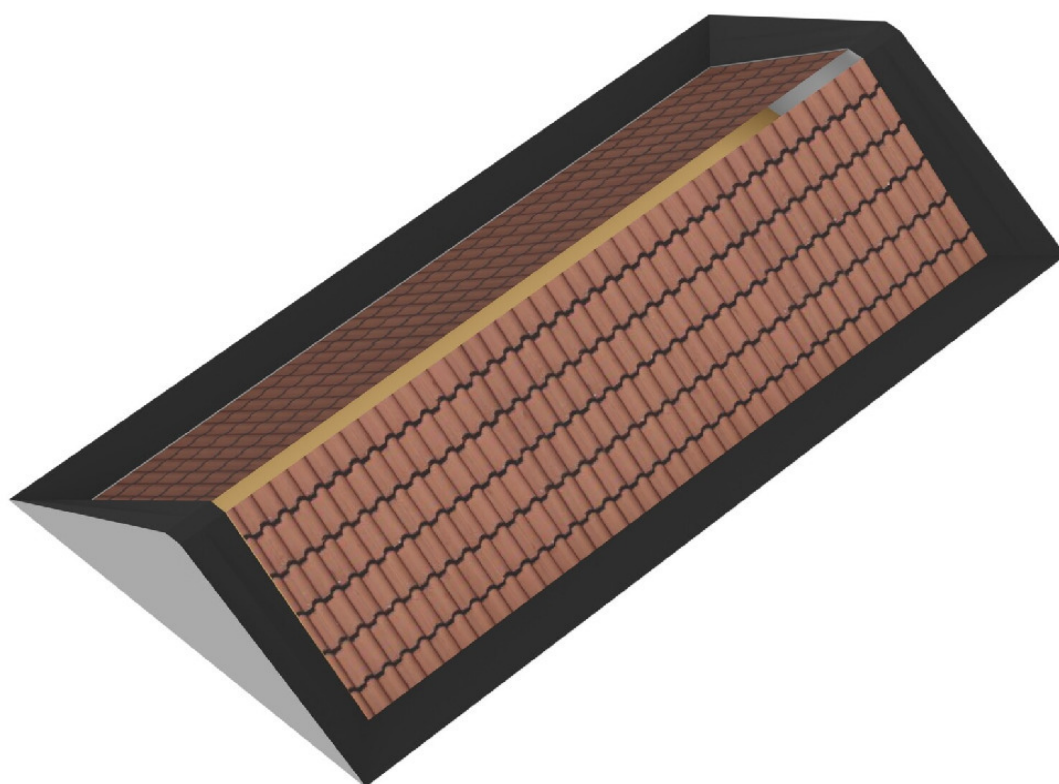


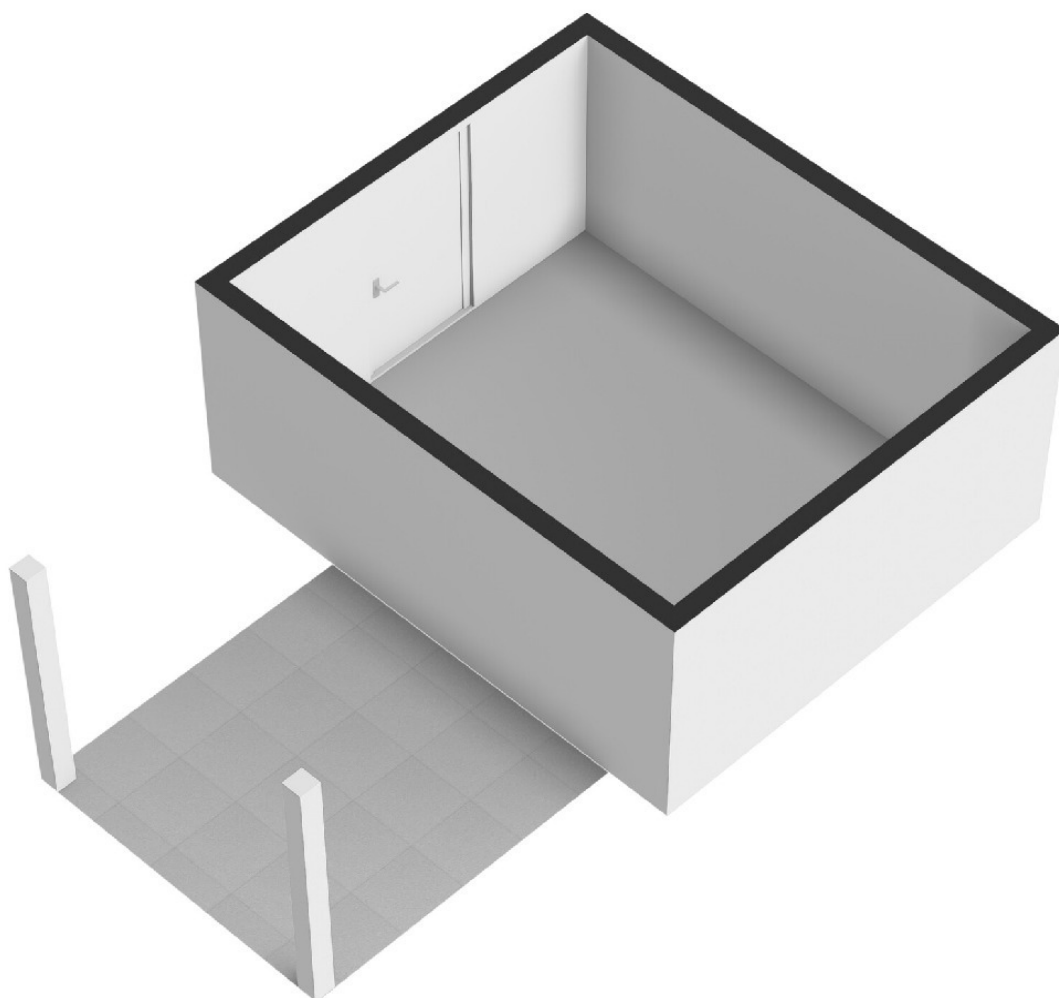


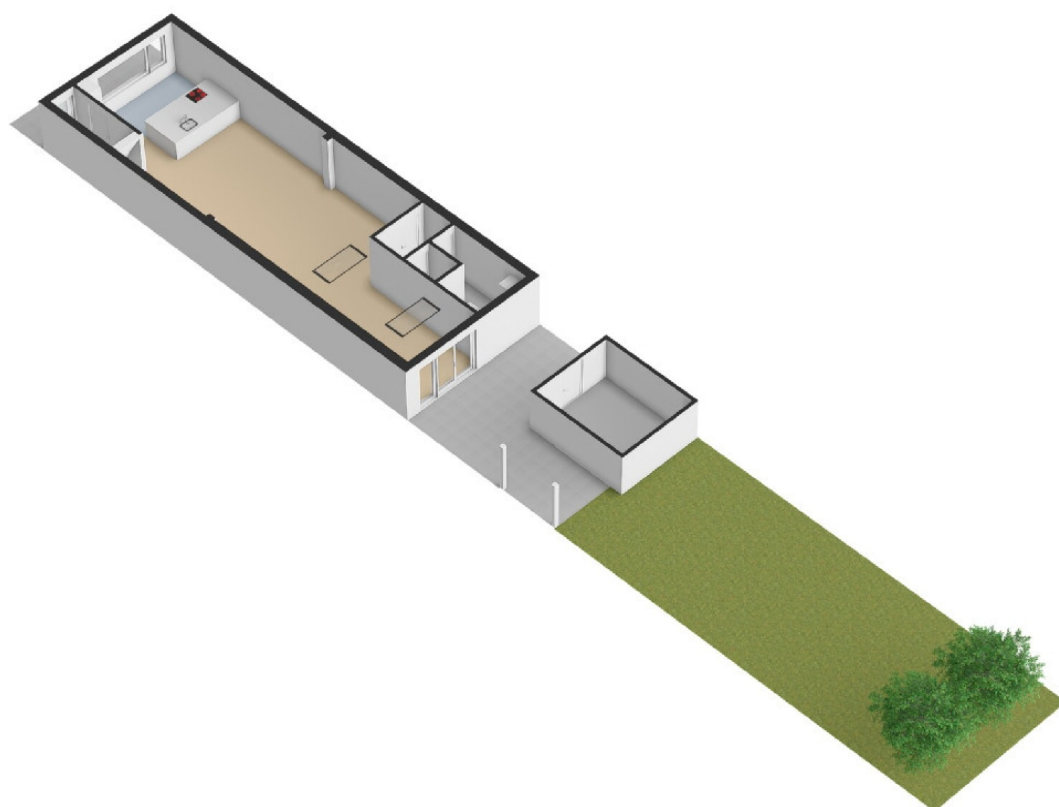












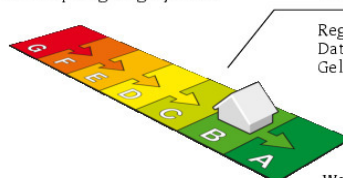


Rijksoverheid

Energie label woning

Mauritsstraat 16
4905AL Oosterhout
BAG-ID: 0826010000013993

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label B

Registratienummer 365727805
Datum van registratie 31-12-2020
Geldig tot 31-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Drievoudig glas
	Glas slaapruijnte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Ron Leenaars
Examennummer 7727
KvK nummer 17228152

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeel 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeel oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

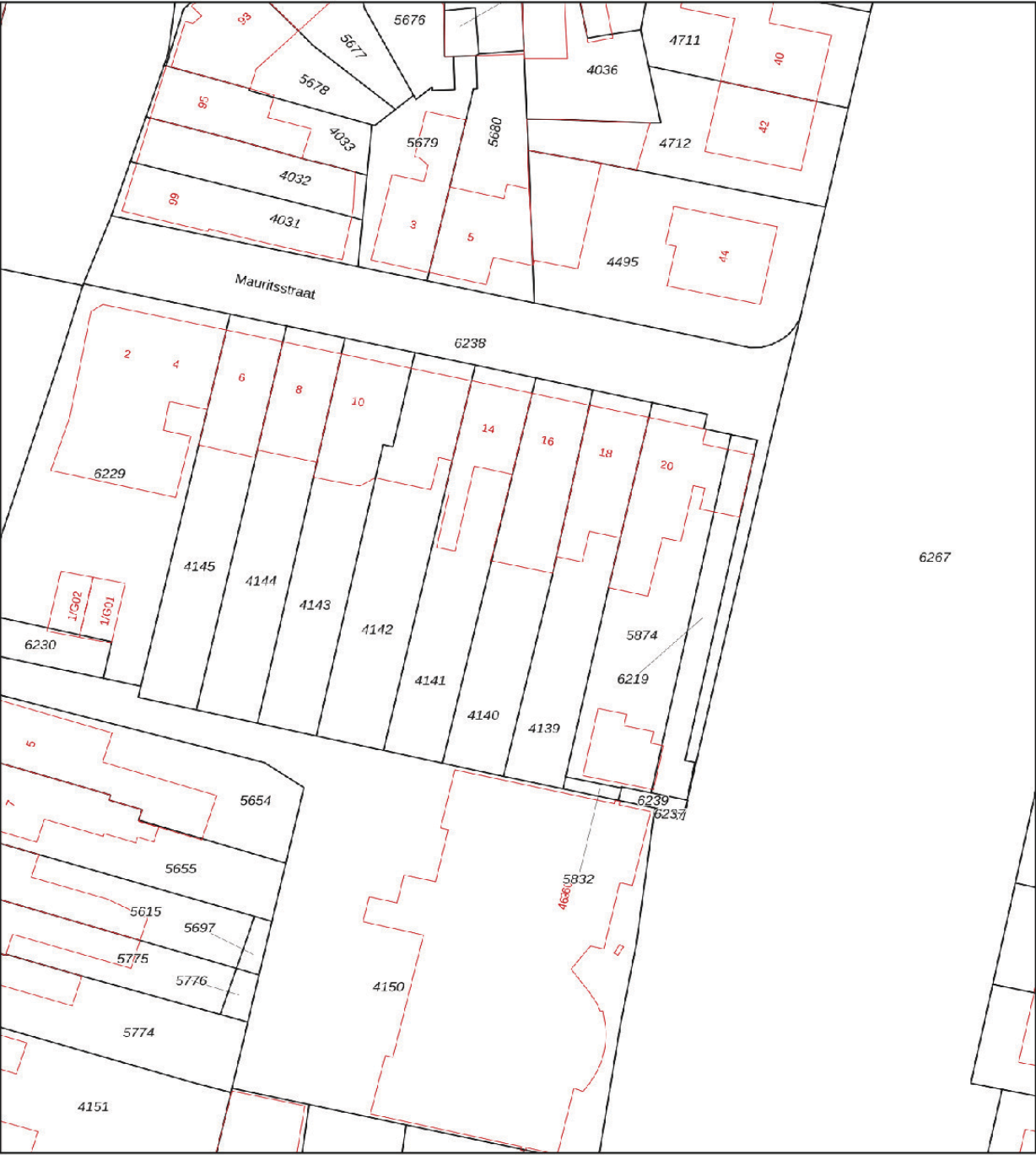
	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€500	€4.000	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3.000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m ²)	€470	€4.400	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€200	€2.100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€200	€800	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€240	€3.100	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€160	€1.400	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een tussenwoning van gemiddelde afmeting in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: www.milieucentraal.nl)

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Dere kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterhout
Sectie S
Perceel 4140

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

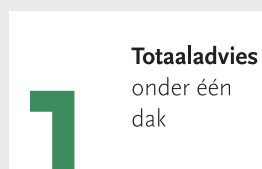


Meer dan verkopen

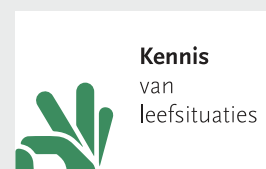
Als makelaar in regio Raamsdonksveer en Oosterhout is Verbrugge bewezen succesvol en als Groep onderscheidend. Wij hebben namelijk niet alleen kennis van huizen, maar óók van financieren én verzekeren. Dat is verenigde kennis die je niet snel ergens anders vindt. We schakelen moeiteloos collega-specialisten in en zorgen ervoor dat jouw verhuizing soepel verloopt. Bovendien werken we graag zo innovatief mogelijk. We zijn een moderne makelaar die gebruik maakt van de nieuwste ontwikkelingen, zoals Matterport (3D virtuele tour) en social media. Samen zetten we grote stappen op de woningmarkt. We zijn dus klaar voor een vliegende start. Jij ook?

Waarom Verbrugge groep

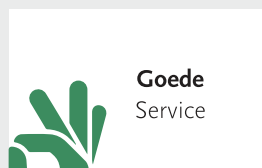
Het is goed om te weten dat wij al ruim 45 jaar een diverse Groep mensen mogen begeleiden. We delen onze kennis tijdens verschillende levenssituaties; de belangrijkste momenten in jouw leven. Verbrugge is hypotheekadviseur, verzekeringsadviseur en makelaar. Goede service is onze tweede natuur. En totaaladvies bundelen we onder één dak. **Daarom** Verbrugge Groep.



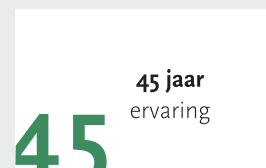
Totaaladvies
onder één
dak



Kennis
van
leefsituaties



Goede
Service



45 jaar
ervaring

Contact

0162-521297
info@verbrugge.com

Oosterhout

Gasstraat 42
4901 LE Oosterhout

Raamsdonksveer

Gangboord 11
4941 RE Raamsdonksveer

Volg ons

/Verbruggegroep
 @Verbruggegroeppnb

/Verbruggegroep
 @Verbruggegroep