



SARA BURGERHARTSTRAAT 25 OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS
€ 495.000 K.K.

Bouwjaar : 2000

Verwarming : combiketel

Isolatie : dubbel glas

Aanvaarding : in overleg



Royale, levensloopbestendige patiowoning met inpandige garage, drie volwaardige slaapkamers en twee badkamers op een uitstekende locatie. In de geliefde en groene woonwijk Vrachelen II ligt deze verrassend ruime en patiowoning met inpandige garage met een zonnige, onderhoudsvriendelijke patiotuin. De woning is gebouwd in 2000 op een royaal perceel van 269m² en is grotendeels voorzien van screens en enkele rolluiken. Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond is deze woning uitermate geschikt voor senioren of mindervaliden, maar door de extra slaapkamers en tweede badkamer op de verdieping ook een fijne gezinswoning of ideale starterswoning.



Specificaties:

Perceeloppervlakte: 269m²

Gebruiksoppervlakte: ca. 115m²

Inhoud: ca. 450m³

Overige inpandige ruimte: ca. 14m²

Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 15m²



3



2

Begane grond

Entree/hal met meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars), toiletruimte en aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en opstelplaats van de cv-combiketel (bouwjaar 2016).]

De inpandig bereikbare garage is voorzien van een kanteldeur en loopdeur naar de patio.

De ruime en lichte woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer, een sfeervolle gashaard en een schuifpui naar de privacy biedende patiotuin.

De semi-open keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, vaatwasser, afzuigkap, koelkast en combimagnetron.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer met houten vloer, schuifpui naar de patio (met elektrisch bedienbaar rolluik) en directe toegang tot de moderne badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel.















Eerste verdieping

Overloop met loopdeur (voorzien van rolluik) naar het dakterras. Twee lichte slaapkamers, beide met laminaatvloer en screen, waarvan één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning.

De tweede badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafel en is eveneens voorzien van een screen.









Tuin

De onderhoudsvriendelijke patiotuin is gelegen op het noordwesten en grotendeels bestraat. De patiotuin biedt volop privacy en rust. De voortuin en zijtuin zijn eveneens verzorgd aangelegd. Aan de voorzijde is een eigen oprit met carport aanwezig.







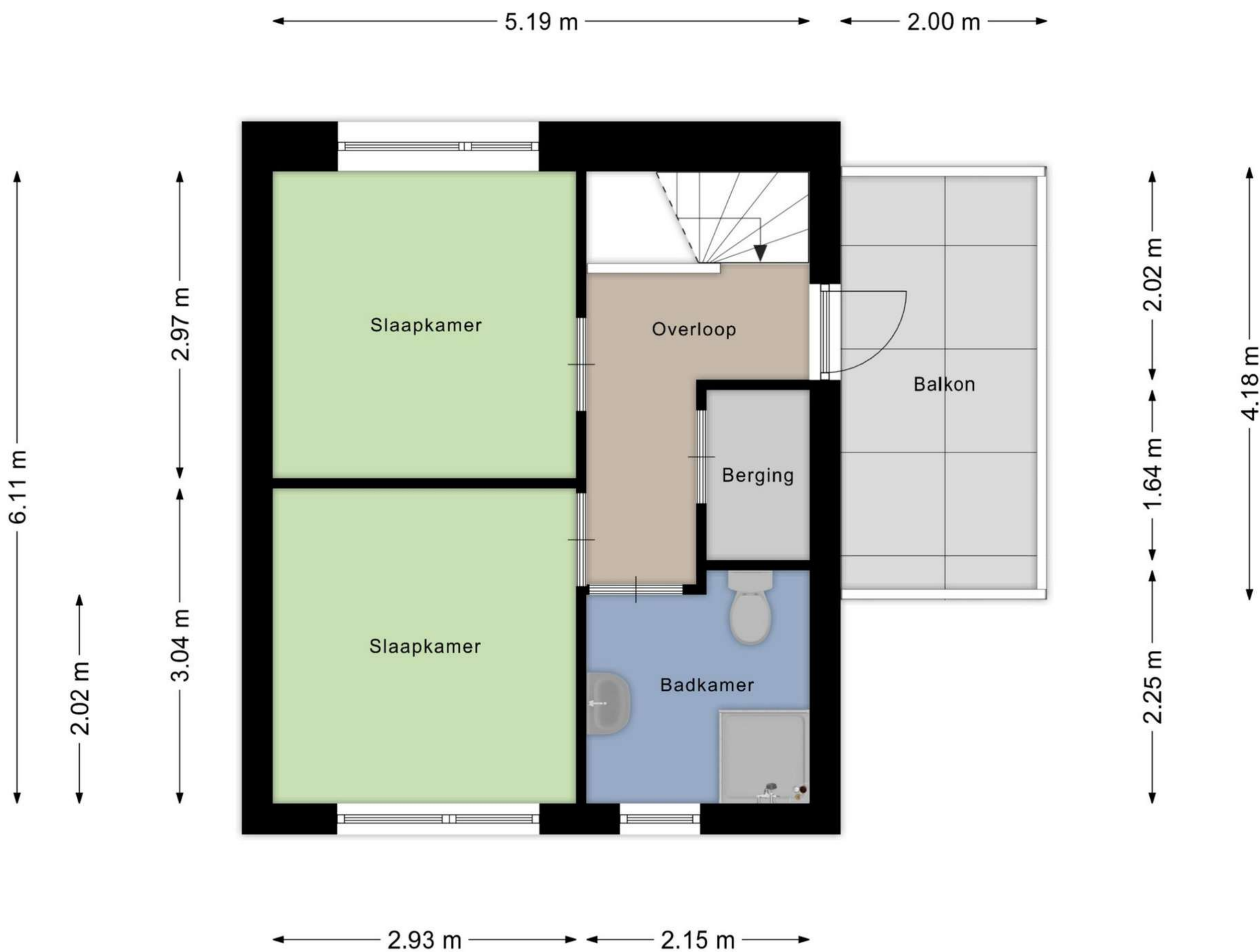
Locatie

De woning ligt in een rustige straat met vrij uitzicht aan de voorzijde, op loopafstand van basisschool De Meander en nabij winkels, natuurgebieden en uitvalswegen (A27 en A59). Binnen vijf minuten fietsen bereikt u het gezellige centrum van Oosterhout en het nabijgelegen bos. Breda is in circa tien minuten met de auto bereikbaar.

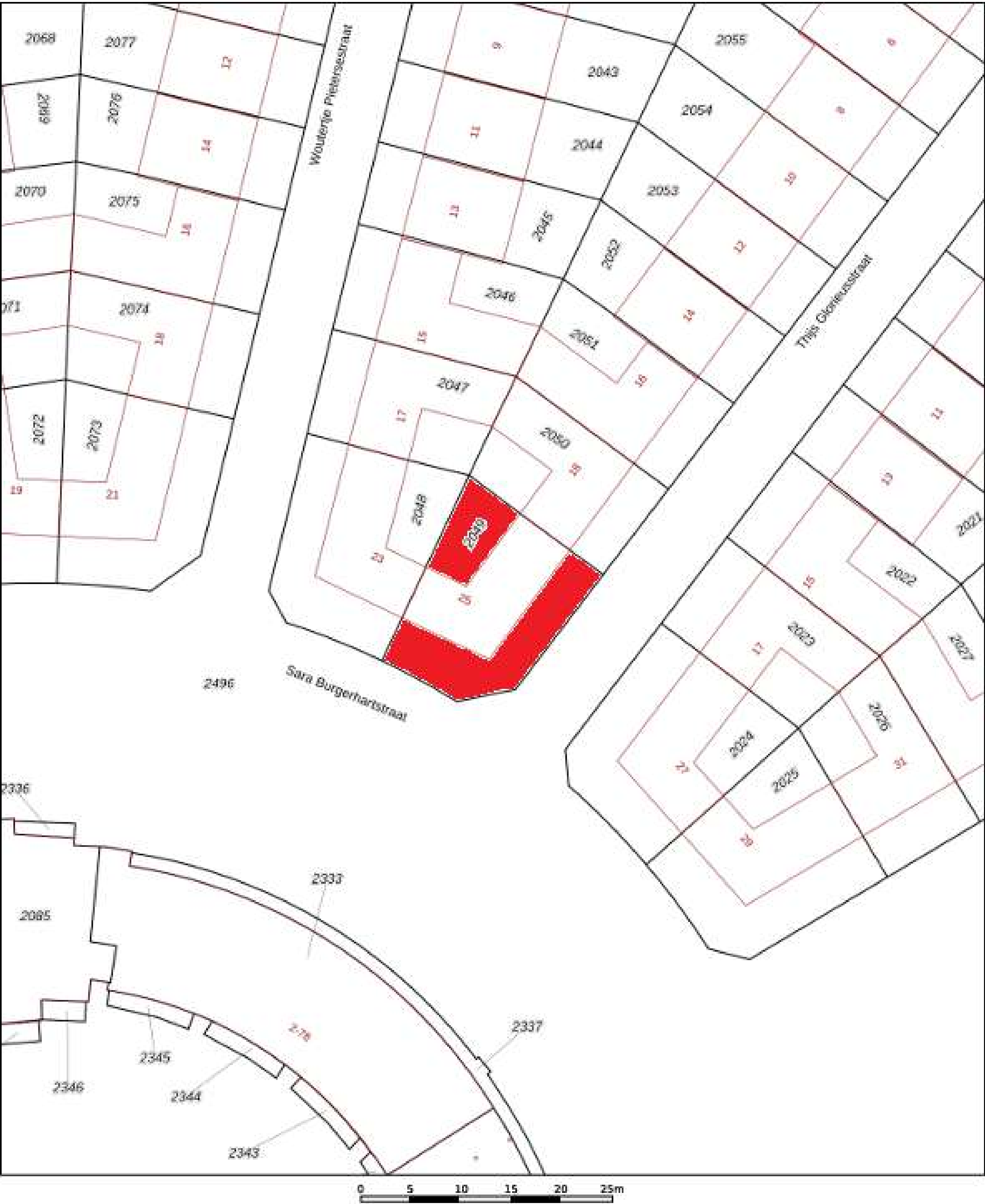




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



12345

26

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beïloving

Voor een eensluidend uittreksel, gevraagd op: 24 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oosterhout

Q

2049

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

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!



0162 - 43 89 99



OOSTERHOUT@TQMAKELAARS.NL



WWW.TQMAKELAARS.NL



HEUVELSTRAAT 4,
4901 KD OOSTERHOUT

CONTACTPERSOON



Joop van Oord

06 - 10 87 94 97



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

www.tqmakelaars.nl

www.makelaarsoosterhout.nl

www.funda.nl

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 hypotheken 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 heeft 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 overeen gekomen 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 Topr, Zien24, Zibber of Boykeys. 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.