
BROCHURE

WEERDESTEIN 71, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor
www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

WEERDESTEIN 71, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 669.000,-- K.K.
BOUWJAAR	1973
INHOUD	CA. 626 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 185 M2
BALKON	CA. 3 M ²
GRONDOPPERVLAK	CA 260 M ²
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Royale half vrijstaande 2 o.e. kap met extra multifunctionele ruimte op de begane grond;
- Het gehele woonoppervlak incl.multifunctionele ruimte is voorzien van vloerverwarming;
- Oprit voor twee auto's en voldoende parkeergelegenheid rondom de woning;
- Nieuwe keuken met riant kookeiland;
- Gehele nieuwe badkamer met afzonderlijk toilet, beide voorzien van mechanische ventilatie;
- De woning is compleet voorzien van nieuw stuc en schilderwerk wanden / plafonds;
- Op elke verdieping nieuwe arco's voor koelen en verwarmen;
- Riante L vormige living met volledige nieuwe woonkeuken aan de achterzijde (bwjr 2025);
- Nieuw geïsoleerde spouwmuren, plafonds en zolder;
- Het gehele huis is voorzien van volledige nieuwe electra en meterkast met 18 nieuwe groepen;
- 4 royale slaapkamers met optie tot een 5de;
- Woning is voorzien van 12 zonnepanelen.



ALGEMEEN

Op een geweldige locatie, gelegen aan de rand van het centrum. Royale half vrijstaande 2 o.e. kapwoning met grote werk/praktijk/slaapkamer op de begane grond, 4/5 slaapkamers.

Voorzien van alle moderne gemakken zoals een volledig nieuwe ingerichte keuken met een riant kookeiland. Een nieuwe badkamer en twee nieuwe toiletruimtes op de bagane grond en eerste verdieping. voorzien van nieuw stuc en schilderwerk intern en extern. met op elke verdieping een nieuwe airco voor koelen en verwarmen.

Een volledig gerenoveerde, riante woning klaar voor de toekomst.



LIGGING

De ligging is op loopafstand van het gezellige centrum met zijn winkels, vele restaurants op en rondom "de Markt" en diverse uitgaansgelegenheden. Basisscholen en voortgezet onderwijs bevinden zich eveneens op loop- en/of fietsafstand. Ook het openbaar vervoer en de diverse uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar. Daarnaast is er in de straat vrij parkeren.



BERGING EN TUIN

De woning beschikt over een eigen oprit voor twee auto's en geeft toegang tot de kantoor-/speel-/praktijkruimte. Tevens is er een inpandig te bereiken berging.

De achtertuin is deels voorzien van een nieuwe schutting en kan volledig naar eigen wens worden ingericht.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich daarnaast een poort, waardoor de tuin ook van buitenaf bereikbaar is.



INDELING

BEGANE GROND

ENTREE/HAL

Via de oprit te bereiken entree met toegang tot de royale hal. De hal is voorzien van een hardhouten trap, meterkast 18 groepen(bwjr. 2025) en vernieuwde betegelde toiletruimte v.v. hangcloset met fonteintje.



WOONKAMER

De riante L-vormige living, afmeting circa 42,5 m², is voorzien van een grote raampartij waardoor de ruimte erg licht te noemen is. De wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk. De betonvloer is voorzien van vloerverwarming.







KEUKEN

De tuingeoriënteerde woonkeuken is het paradepaardje van deze woning. De open keuken in taupe kleur (circa 26 m²) is voorzien van openslaande tuindeuren en een vernieuwde keukeninrichting met een groot kookeiland, uitgevoerd met een keramiek aanrechtblad.

Aan de voorzijde van het kookeiland is ruimte voor twee barkrukken.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, oven, magnetron, warmhoudlade, vaatwasser en koelkast. De kastenwand is daarnaast voorzien van een praktische nis voor een koffiemachine.

Vanuit de keuken heeft u via de openslaande deuren direct toegang tot de achtertuin.



EERSTE VERDIEPING

Overloop welke toegang geeft tot de 3 slaapkamers, de badkamer, separate toiletruimte v.v. hangcloset en tot de trapopgang naar de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich de airco unit voor de eerste verdieping.



SLAAPKAMER 1

Slaapkamer voorzijde afmeting circa 18.3m². met loopdeur naar het balkon en extra isolatie van de woningscheidende wand.



SLAAPKAMER 2 EN 3

Slaapkamer achterzijde afmeting circa 10m². v.v. houten kozijnen met Hr++ beglazing.
Slaapkamer achterzijde afmeting circa 9m² v.v. houten kozijnen met Hr++ beglazing.



BADKAMER

De deels betegelde badkamer is voorzien van een riante inlooptdouche met regendouche en een ingebouwd plateau voor shampoo en overige douchebenodigdheden.

Daarnaast beschikt de badkamer over een tweepersoons wastafelmeubel met bijpassende kast, vloerverwarming en een moderne verwarmde spiegel met diverse standen LED-verlichting én de mogelijkheid om muziek af te spelen via Bluetooth.

Zowel de badkamer als het toilet zijn recent voorzien van nieuw geïnstalleerde mechanische ventilatie.



2E VERDIEPING

Middels de vaste hardhouten trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de voorzolder bevinden zich de combiketel (bwjr. 2025), de unit van de mechanische afzuiging en de aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger.

Ook is hier bergruimte aanwezig onder de schuinde van de kap.

De volwaardige slaapkamer (circa 15,2 m²) is voorzien van een vernieuwd tuimelraam, vloerisolatie en eveneens bergruimte onder de schuine dakzijde. Daarnaast is deze verdieping uitgerust met een airconditioningunit.







WERK/PRAKTIJKRUIMTE/SLAAPKAMER



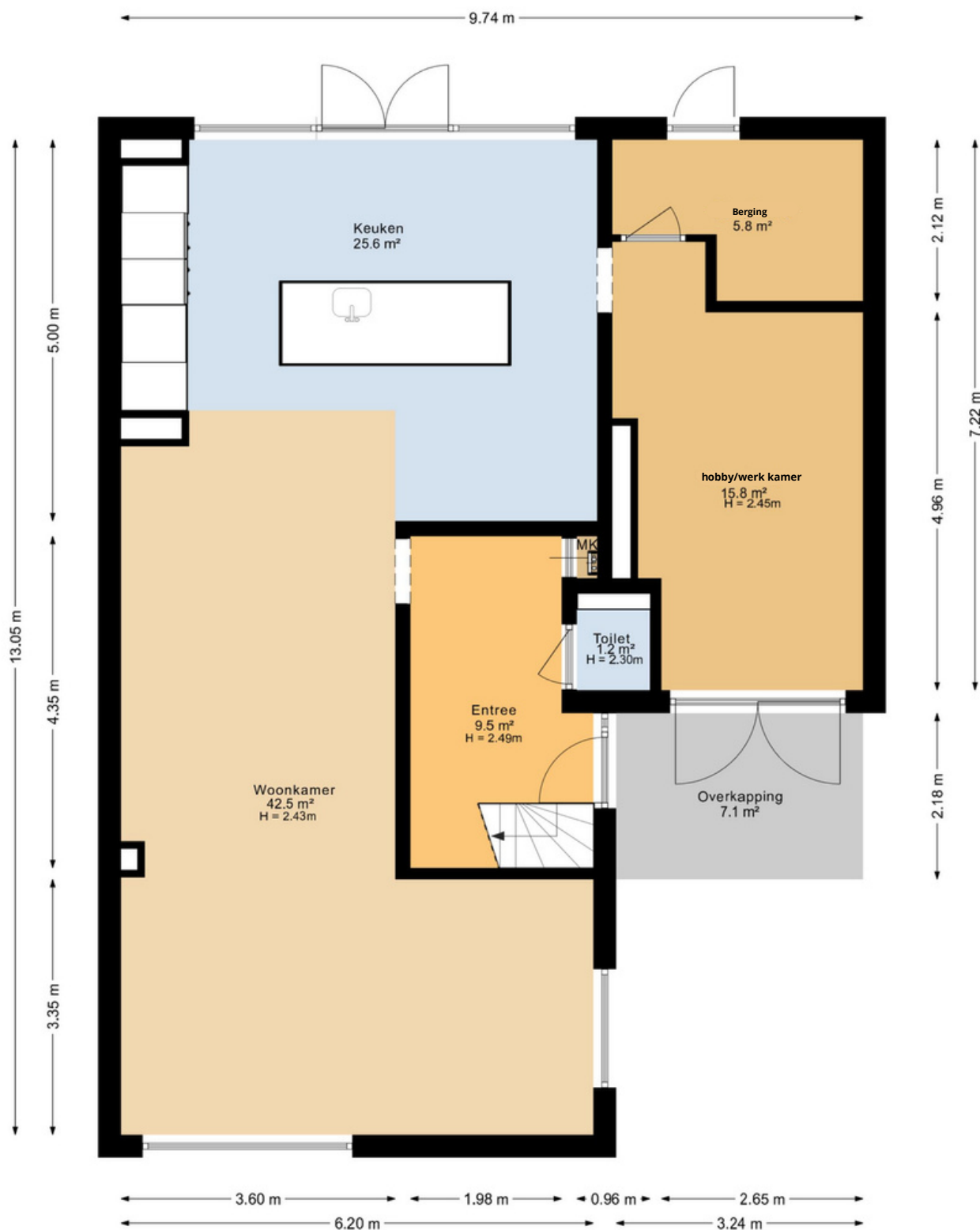
PLATTEGROND
SITUATIE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

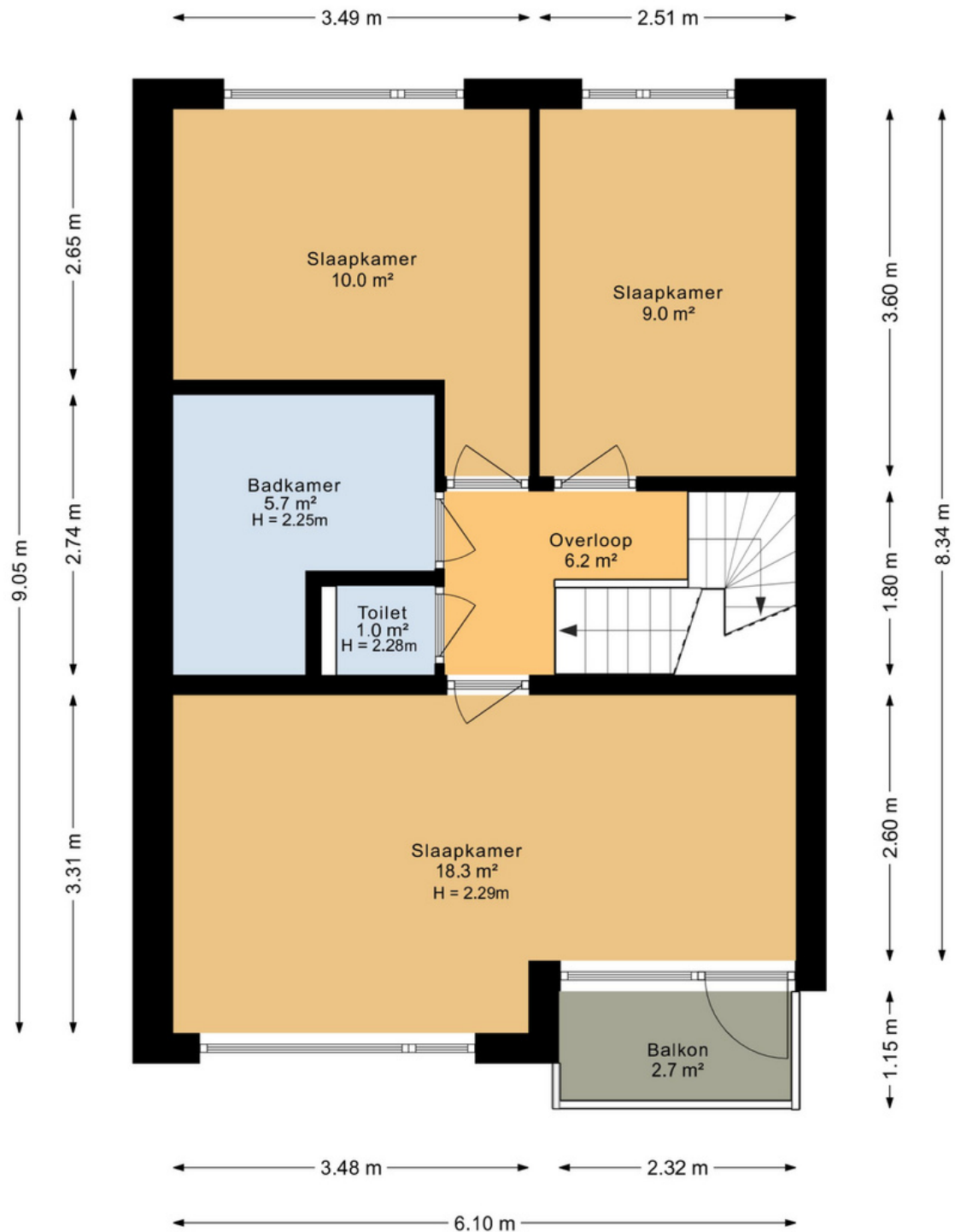
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

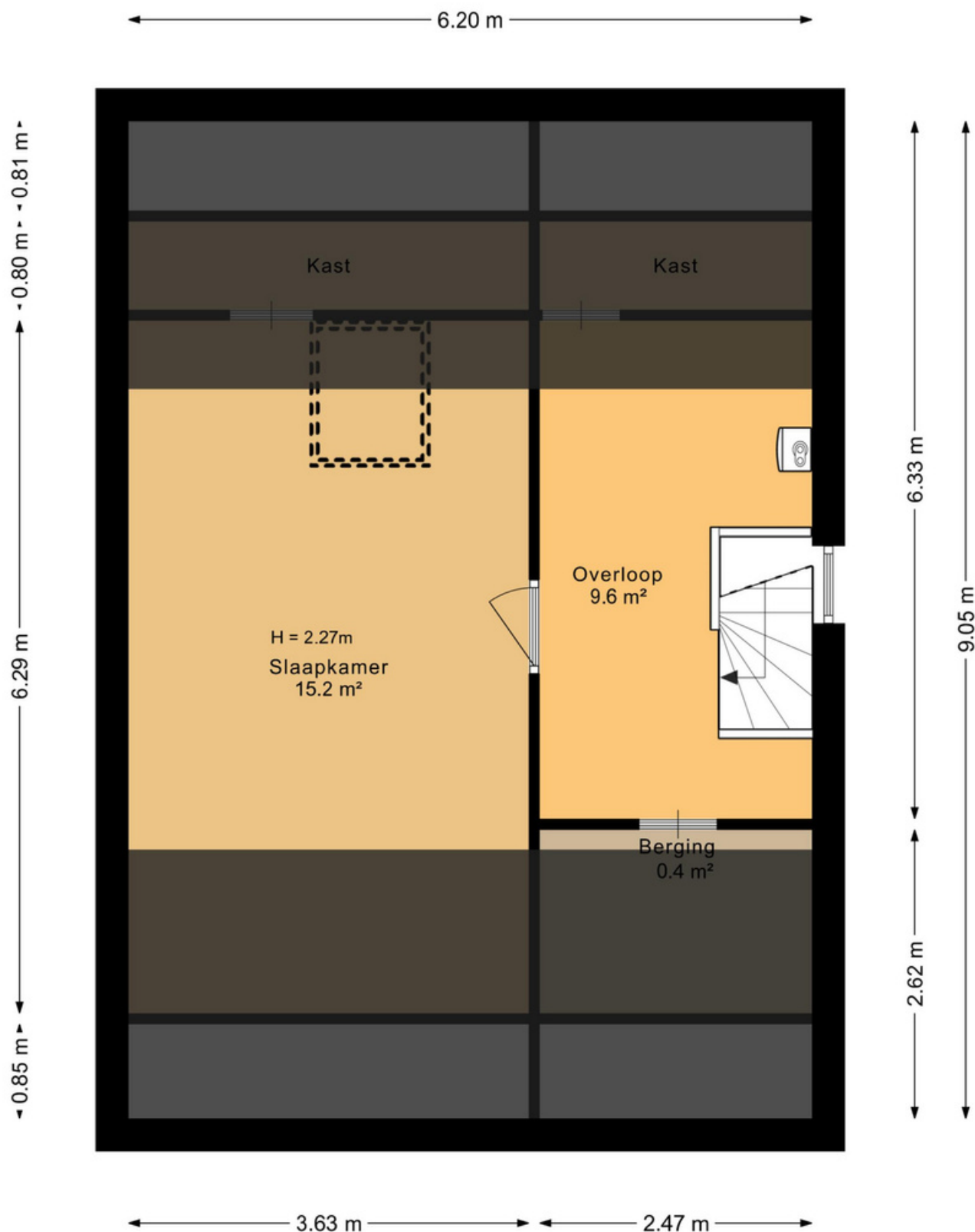
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

2E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART



VERZEKERINGEN

"EERSTE OOSTERHOUTSE ASSURANTIEKANTOOR"



Dat zeggen wij met trots. Want ruim 100 jaar later is gebleken dat we een gerenommeerd kantoor zijn met een trouwe klantenkring in een moderne werkomgeving op een monumentale plek, hartje Oosterhout.

Ook verzekeraars spreken het vertrouwen in ons uit daar wij in het bezit zijn van een aantal volmachten. Zo'n volmacht wil zeggen dat wij namens deze verzekeraars* risico's accepteren, polissen afgeven en bovenal een schaderegelingsbevoegdheid hebben waardoor schades snel en efficiënt mogen worden afgehandeld. Gewoon vanuit onze locatie op Heuvel 4! Sneller kan het niet.

Onze ervaringen delen we graag met u en vertalen deze complexe materie zodat u begrijpt wat wij adviseren. En zo stellen we de risico's vast die u loopt en wenst te lopen. Welkom bij Biemans!

WELKE VERZEKERINGEN HEB JE NODIG BIJ AANKOOP WONING?

Opstalverzekering

Schade aan uw woning door inbraak, brand, bliksem en storm kunnen we niet altijd voorkomen. Dan is het goed om te weten dat uw woning verzekerd is met onze Opstalverzekering, ook wel woonhuisverzekering genoemd. U verzekert de vaste onderdelen van uw woning en uw tuin. Denk aan uw houten vloer, zonwering, glas en de zonnepanelen op uw dak. U verzekert ook uw schuur, garage en carport. En zelfs uw kantoor of praktijkruimte aan huis.

Inboedelverzekering

Met een inboedelverzekering bieden wij u een woonverzekering afgestemd op uw situatie en wensen. Een vertrouwde ruime dekking tegen schades onder andere door brand, water en diefstal. Op basis van een All-Riskdekking zijn ook schades door ongelukken zoals slag, val of stoot verzekerd. Dat is prettig wonen.

Aansprakelijkheidsverzekering

Met onze Aansprakelijkheidsverzekering bent u goed verzekerd als u schade aan de spullen van een ander veroorzaakt. Of als iemand door u gewond raakt. U kunt kiezen uit een verzekerd bedrag van € 1.250.000,- en € 2.500.000,-.

De Aansprakelijkheidsverzekering geldt voor u en de mensen met wie u samenwoont. Bijvoorbeeld uw partner of kinderen. U bent overal in de wereld verzekerd voor een scherpe prijs.

- Schade die u aan anderen veroorzaakt
- Ook bij schade in het buitenland
- Schade door uw huisdier

HYPOTHEKEN

Weten wat uw hypotheekmogelijkheden zijn? Onze hypotheekadviseur helpt u met het berekenen van uw maximale hypotheek en geeft advies over welke hypotheek bij uw situatie past.

Als onafhankelijk hypotheekadviseur doen wij o.a. zaken met:



Bel voor een afspraak met één van onze hypotheekadviseurs:



Jessica de Jong



Jordy Pheninckx



0162- 472950



hypotheken@biemansmakelaardij.nl

MEEST GESTELDE VRAGEN

OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. 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.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Mag een makelaar van de NVM 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.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 NVM-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 van de NVM 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 NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. 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.

10. 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.

PLAN EEN BEZICHTIGING

WEERDESTEIN 71, OOSTERHOUT



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

BIEMANS Makelaardij & Assurantiën
Heuvel 4, 4901 KC, OOSTERHOUT
tel. (0162) 472950
Internet: www.biemansmakelaardij.nl
e-mail: info@biemansmakelaardij.nl

"EEN UNIEKE KANS"

HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCEEL DIRECTEUR /
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



**MIRELLA KARELSE -
MUSKENS**
NVM MAKELAAR



ANNEMIEK HESSELS
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



ANDREA DE BREE
SECRETARESSE



OLAF PADMOS
VASTGOED ADVISEUR

Biemans makelaardij, gevestigd aan het fraaie Heuvelplein in Oosterhout, is sinds 1923 een gerenommeerd en professioneel makelaarskantoor en reeds 4 generaties vertrouwd met alle facetten van onroerend goed in diverse prijsklassen. Wij streven naar een klantgerichte aanpak met een perfecte kwaliteit.

Vertrouwen en **duidelijkheid** staan hoog in het vaandel.

Particuliere- en professionele opdrachtgevers, zoals woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars en beleggers, behoren tot onze clientèle.

We hebben inmiddels vele succesvolle transacties gerealiseerd en daardoor een uitstekende relatie met onze opdrachtgevers weten op te bouwen.

Welkom bij Biemans !



WIJ HELPEN U GRAAG



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl