

TE KOOP

Vraagprijs € 415.000,- k.k.

WILLEM DREESLAAN 43 OOSTERHOUT





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Wonen in Oosterhout
Extra toelichting over het kopen van een huis
KIN Makelaars

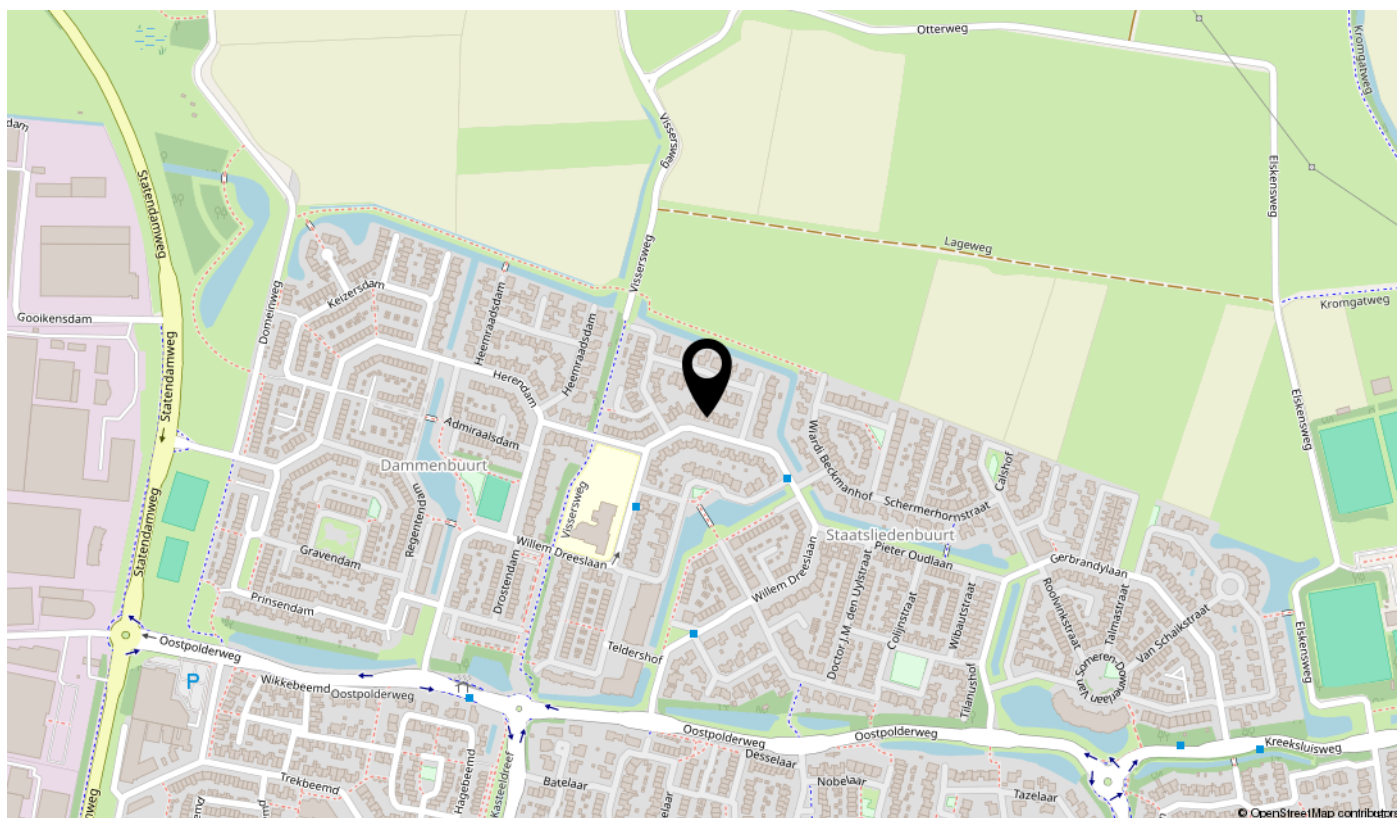
WELKOM!

Heb je vragen over Willem Dreeslaan 43?
Bel of mail ons gerust!



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Willem Dreeslaan 43
Plaats	Oosterhout
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1989
Inhoud	496 m ³
Woonoppervlakte	125 m ²
Perceeloppervlakte	209 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2022
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



WILLEM DREESLAAN 43, OOSTERHOUT

Op zoek naar de perfecte basis om helemaal naar je eigen wens af te werken? Dit is je kans!

In de gewilde woonwijk "Dommelbergen-Noord" in de staatsliedenbuurt, een kindvriendelijke, groenrijke omgeving, gelegen royale twee onder een kapwoning met voor- en achtertuin en aangebouwde garage met eigen oprit.





BIJZONDERHEDEN

- 3 (mogelijkheid 4) slaapkamers;
- Bijkeuken en inpandig bereikbare garage;
- Voorzien van centrale verwarming middels HR-combiketel (Intergas HRE 2022);
- Voorzien van mechanische ventilatie;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing, dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie;
- Ligging: Op korte afstand van sportaccommodaties, bus voorzieningen, scholen en winkelcentrum Arkendonk;
- Parkeren: Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving en op eigen oprit;
- De akte van levering zal gepasseerd worden ten overstaan van Van Buttingha Wichers notarissen, Koninginnegracht 23, Postbus 85736, 2508 CK 's-Gravenhage;
- Aangezien de woning ouder is dan 30 jaar zal in de NVM koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen.



ALGEMEEN



Bouwjaar: 1989;
Woonoppervlakte: 125m² + garage 16m²;
Inhoud 496m³.

Deze ideale gezinswoning met mogelijkheid voor 4 slaapkamers biedt de perfecte basis om nog geheel naar wens af te werken en is tevens gunstig gelegen in de wijk Dommelbergen. De woning beschikt over een lichte doorzon woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers en een gemoderniseerde badkamer op de eerste verdieping, een zolderverdieping met een mogelijkheid voor een 4e slaapkamer, een garage met oprit en een heerlijke achtertuin. De woning is gebouwd in 1989 en is grotendeels geïsoleerd. Scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen (o.a. A27 en A59) zijn nabij gelegen.

Maak jij hier je eigen (t)huis met plek onder de zon?

INDELING

Begane grond:

Zijentree/hal (ca. 2.24 x 1.32m.) met garderobe, meterkast (7 groepen + 2 aardlekschakelaars), trapopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte en de toegang tot de woonkamer.

Woonkamer (ca. 8.50 x 2.90 / 3.69 x 2.24m.) in L-vorm voorzien van laminaatvloer een zijraam en open keuken aan de achterzijde.

De keuken (ca. 2.26 x 2.26m.) is voorzien van een in hoek opgesteld keukenblok. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken (ca. 2.30 x 2.26m.) waarin de aansluitpunten t.b.v. de wasapparatuur en de toegang naar de garage en de achtertuin.

Garage (ca. 5.85 x 2.85m.) met stalen kanteldeur en voorzien van elektra.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer;

Slaapkamer 1 (ca. 4.72 x 3.26m.) gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 (ca. 4.15 x 2.11m.) gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 3 (ca. 3.69 x 2.68m.) gelegen aan de achterzijde van de woning.

Badkamer (ca. 2.66 x 2.23m.) ingericht met een douche, ligbad, tweede toilet en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Open zolderruimte met dakvenster en opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas HRE 2022) en de mechanische ventilatie-unit. De zolderruimte biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een royale zolderslaapkamer.





WOONKAMER

























TUIN



De achtertuin (ca. 9.00 x 9.00m.) welke is gelegen op het noord-westen biedt veel privacy en is aangelegd met sierbestrating en vaste beplanting. Tevens is de achtertuin bereikbaar middels een achterom.







12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterhout

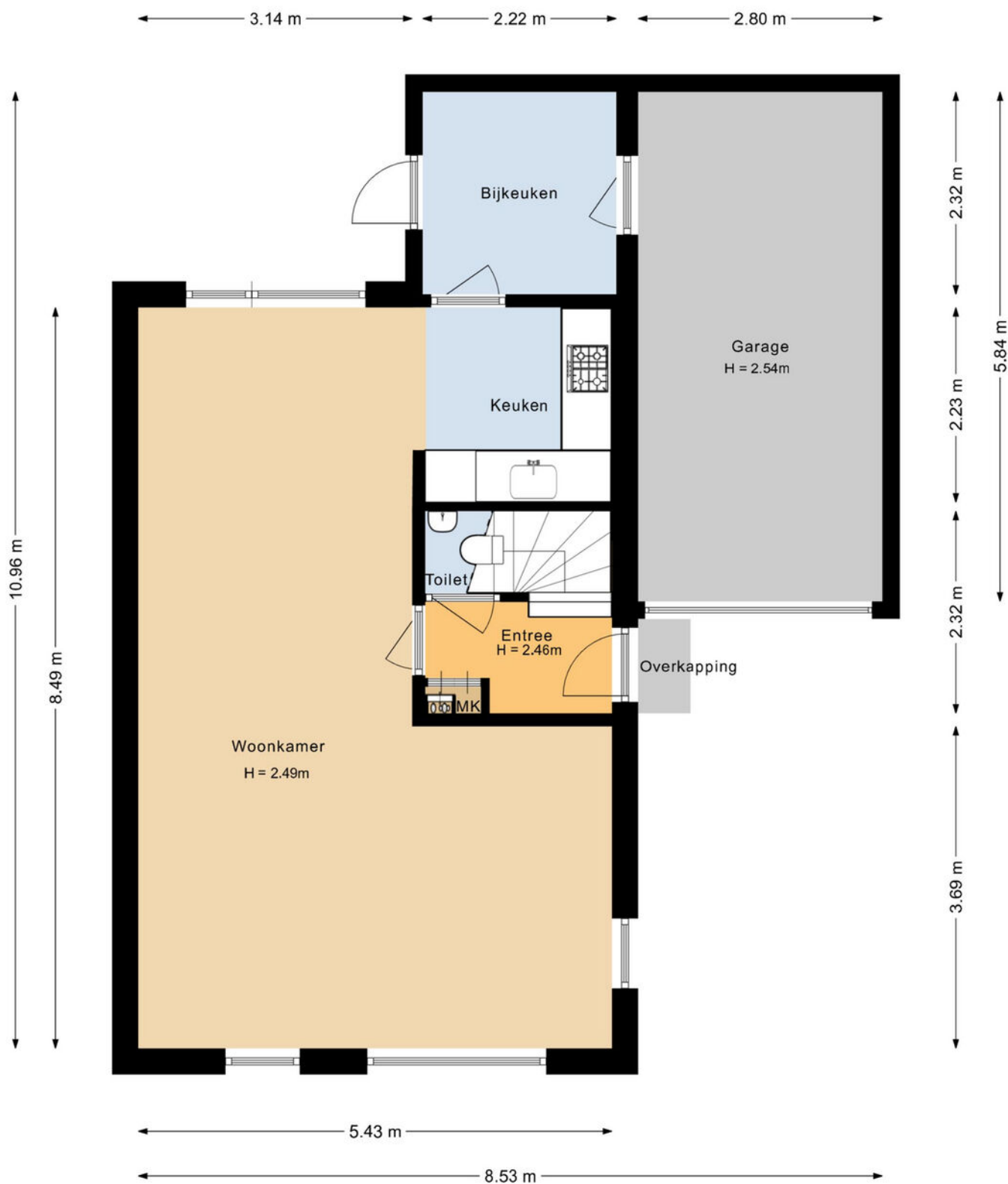
Sectie C

Perceel 5461

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

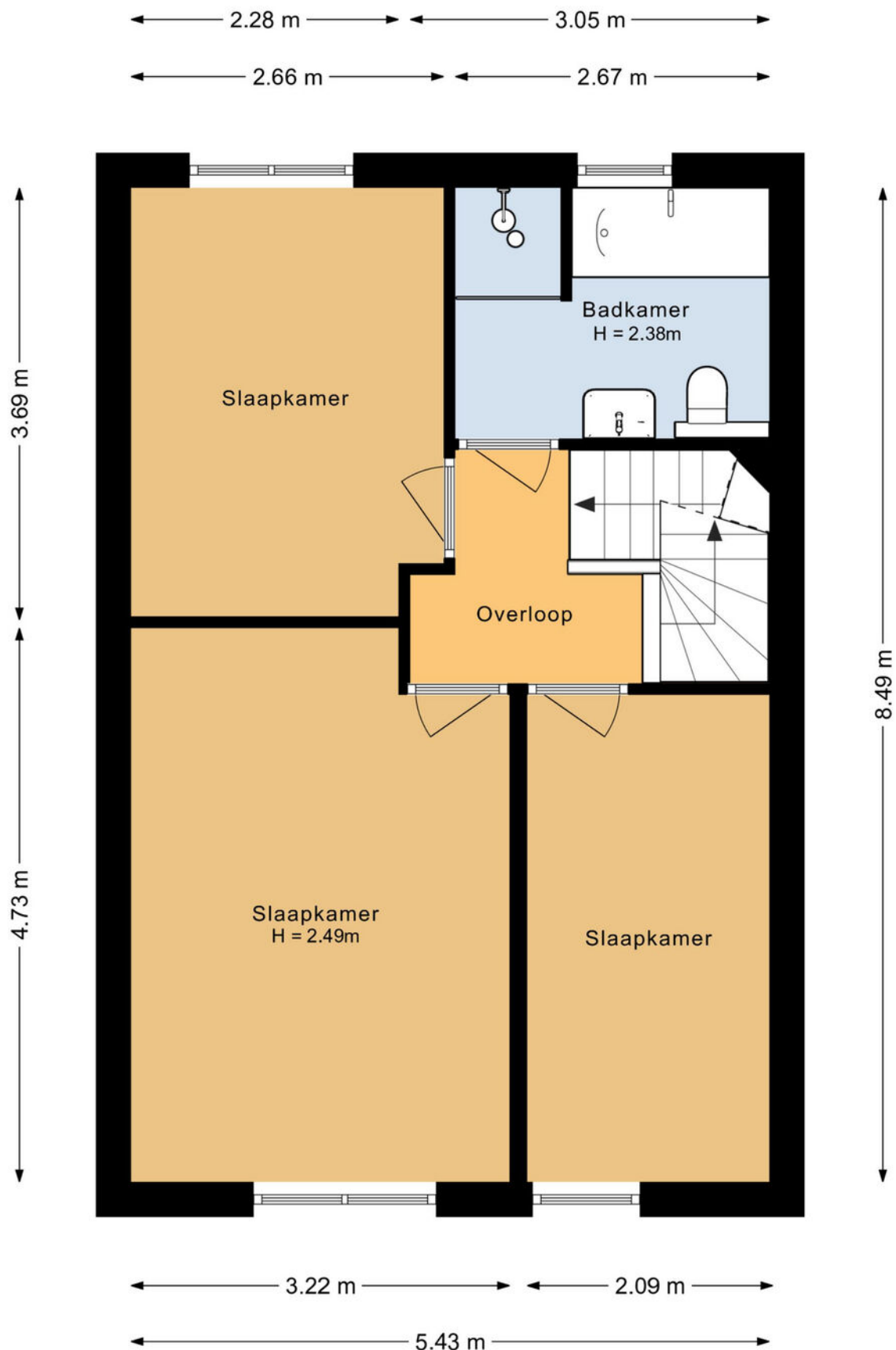
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster



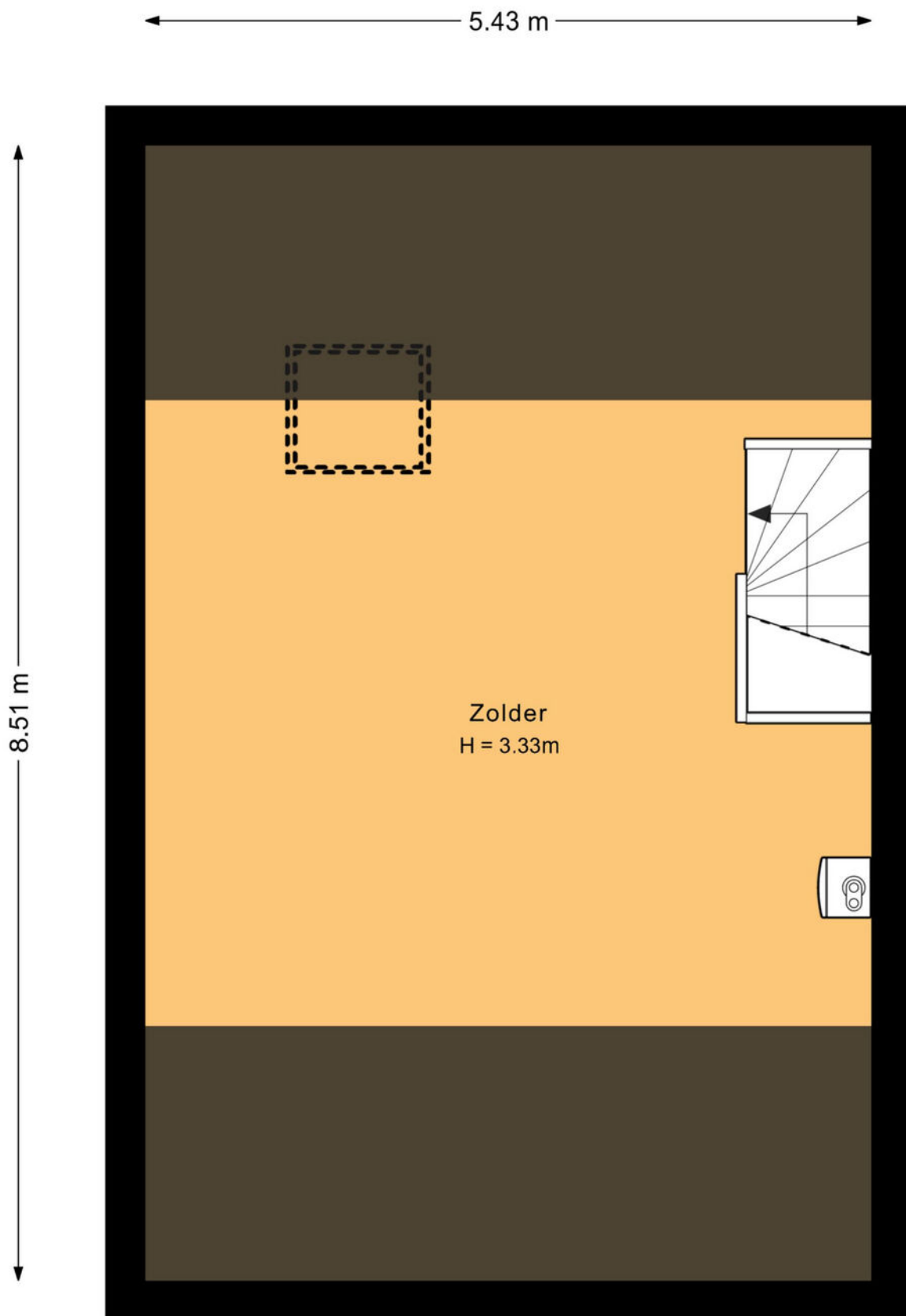
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

BEGANE GROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

EERSTE VERDIEPING



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

TWEEDE VERDIEPING

AANTEKENINGEN

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. In the top right corner, there is a dark blue rectangular area, possibly representing a header or a piece of tape. The overall appearance is that of a clean, unused notebook page.



WONEN IN OOSTERHOUT

De gemeente Oosterhout ligt centraal aan de snelwegen A27 en A59, waardoor Midden- en West-Brabant, Zeeland en de Randstad gemakkelijk bereikbaar zijn. Maar voor kunst, cultuur, onderwijs, sport en entertainment hoef je de stad niet uit.

Wandelen door historische straatjes, winkelen, eten en drinken, in het centrum van Oosterhout kan het allemaal. Voor theater, film en muziek ga je naar De Bussel of het jaarlijkse Parkfeest.

Zwemmen doe je 's zomers en 's winters bij De Warande en sporten bij één van de vele clubs. Ook is er een grote diversiteit aan onderwijsvoorzieningen.

Met de kerkdorpen Den Hout, Oosteind en Dorst vormt de gemeente Oosterhout met haar 55.000 inwoners het hart van West-Brabant. Daar kun je echt niet aan voorbij!



EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

KIN Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is 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.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!

Vestiging Breda
Korte Ploegstraat 19 4818 EM BREDA
Tel: 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebepaling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebepaling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal grey lines across its entire width, providing a guide for handwriting or typing. The paper itself is a clean, off-white color. There are no margins, text, or other markings present on the page.

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!**

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl