
BROCHURE

PATER KERSSEMAKERSDREEF 8,
OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor
www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

PATER KERSSEMAKERSDREEF 8, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 699.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1996
INHOUD	CA. 609 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 180 M2
GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 11 M2
PERCELOPPERVLAKE	CA. 221 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Exclusief wonen aan de rand van natuurgebied de Vrachelse heide
- Energielabel A
- Uitsluitend omringd door vrijstaande en 2-1 kap woningen
- De woning is goed onderhouden
- 5 royale slaapkamers
- De woning is in de jaren 2014, 2016 en 2023 gemoderniseerd
- Recent geplaatste dakkapel en compleet nieuwe badkamer
- Alleen bestemmingsverkeer
- Gunstige ligging, dichtbij basisschool, sportvelden, zwembad de Warande, A27 en A59
- Oplevering in overleg



ALGEMEEN

Op unieke locatie in de wijk Vrachelen I, tussen het bos en het Wilhelminakanaal gelegen riante helft van een twee onder een kapwoning met achtertuin op het zuidoosten. De woning beschikt over 5 slaapkamers en een in 2023 vernieuwde badkamer.



LIGGING

Direct tegen natuurgebied de Vrachelse heide gelegen, op loop- en/of fietsafstand van het gezellige centrum met zijn winkels, vele restaurants op- en rondom "de Heuvel" en uitgaansgelegenheden. Basisschool "de Pionier" is op korte afstand van het pand gelegen.

Daarnaast zijn ook de uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar. Oosterhout heeft een gunstige ligging ten opzichte van de A27 (Utrecht-Breda), de A58 (Bergen op Zoom – Eindhoven) en de A59 (Zonzeel – 's-Hertogenbosch). Hartje Breda is binnen een kwartier met de auto of met de bus te bereiken.

TUIN

De omsloten achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over borders met beplanting, terrassen in sierbestrating, grind en tegen de achtergevel van de woning bevindt zich een groot zonnescherm.

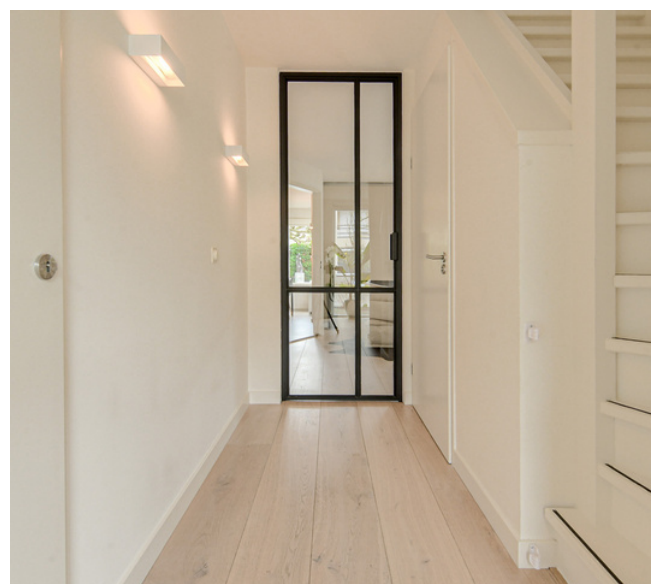
Aan de voorzijde bevindt zich de oprit welke geschikt is voor twee auto's.

INDELING

BEGANE GROND

ENTREE/HAL

De overdekte entree geeft toegang tot de ontvangsthal met toiletruimte v.v. hangcloset en fonteintje, meterkast, en trapopgang welke toegang geeft tot de eerste verdieping. De vloer is uitgevoerd in een eikenhouten vloer v.v. vloerverwarming.



WOONKAMER

De woonkamer is zeer licht door de grote ramen. Door de eigentijdse stalen deur komt er ook daglicht vanuit de hal. Er is een design gashaard geplaatst. Via de pui betreedt u de tuin. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een dichte keuken. De vloer is uitgevoerd in een whitewash eikenhouten vloer met vloerverwarming.









KEUKEN

Semi openkeukenruimte welke is voorzien van eetgedeelte en nette keukeninrichting. De keuken is voorzien van veel boven en onderkasten en diverse inbouwapparatuur, te weten; een Bosch combioven, grote koelkast en een even grote diepvries, vaatwasmachine, Smegg-oven, afzuigkap en Quooker. De vloer is voorzien van een nette tegelvloer.

Vanuit de keuken zijn zowel de tuin als de inpandige berging bereikbaar.



BIJKEUKEN

Inpandig en via de oprit te bereiken bijkeuken.



EERSTE VERDIEPING

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping welke toegang geeft tot de 3 ruime slaapkamers, badkamer, aparte toiletruimte en cv-ruimte. In deze ruimte zijn ook de wasmachine en droger ondergebracht.



SLAAPKAMER

Ruime aan de voorzijde gelegen slaapkamer van ca. 17.4m² welke is voorzien van airconditioning, vloerbedekking en toegang tot het balkon.



SLAAPKAMER

Ruime aan de achterzijde gelegen slaapkamer van ca. 13.9 m² welke is voorzien van een pvc vloer en zonwering.



BADKAMER

In 2021 vernieuwde luxe badkamer v.v. ligbad, inloopdouche, groot, maatwerk wastafelmeubel v.v. ladekasten, verwarmde spiegel met verlichting en designradiator. De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming. Separate toiletruimte welke is voorzien van een hangcloset.





SLAAPKAMER

Aan de achterzijde gelegen (slaap)kamer van circa 10 m² v.v. pvc vloer, vaste (lade)kasten en Velux dakraam..



TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap te bereiken voorzolder met zijraam en wastafel.

De voorzolder geeft toegang tot de twee riante zolderslaapkamers, te weten;

Slaapkamer 4, afm. ca. 11.9 m² welke is voorzien van een grote dakkapel (bwjr. 2024) en pvc vloer.

Slaapkamer 5, afm ca. 8.8 m² welke is voorzien van vaste kasten en pvc vloer.





TUIN

De omsloten achtertuin is gelegen op het zuid- oosten en beschikt over borders met beplanting, terrassen in sierbestrating, grind en tegen de achtergevel van de woning bevindt zich een groot zonnesherm. De achtertuin is voorzien van verlichting met astronomische tijdschakelaar.

Aan de voorzijde bevindt zich de oprit welke geschikt is voor twee auto's.







PLATTEGROND

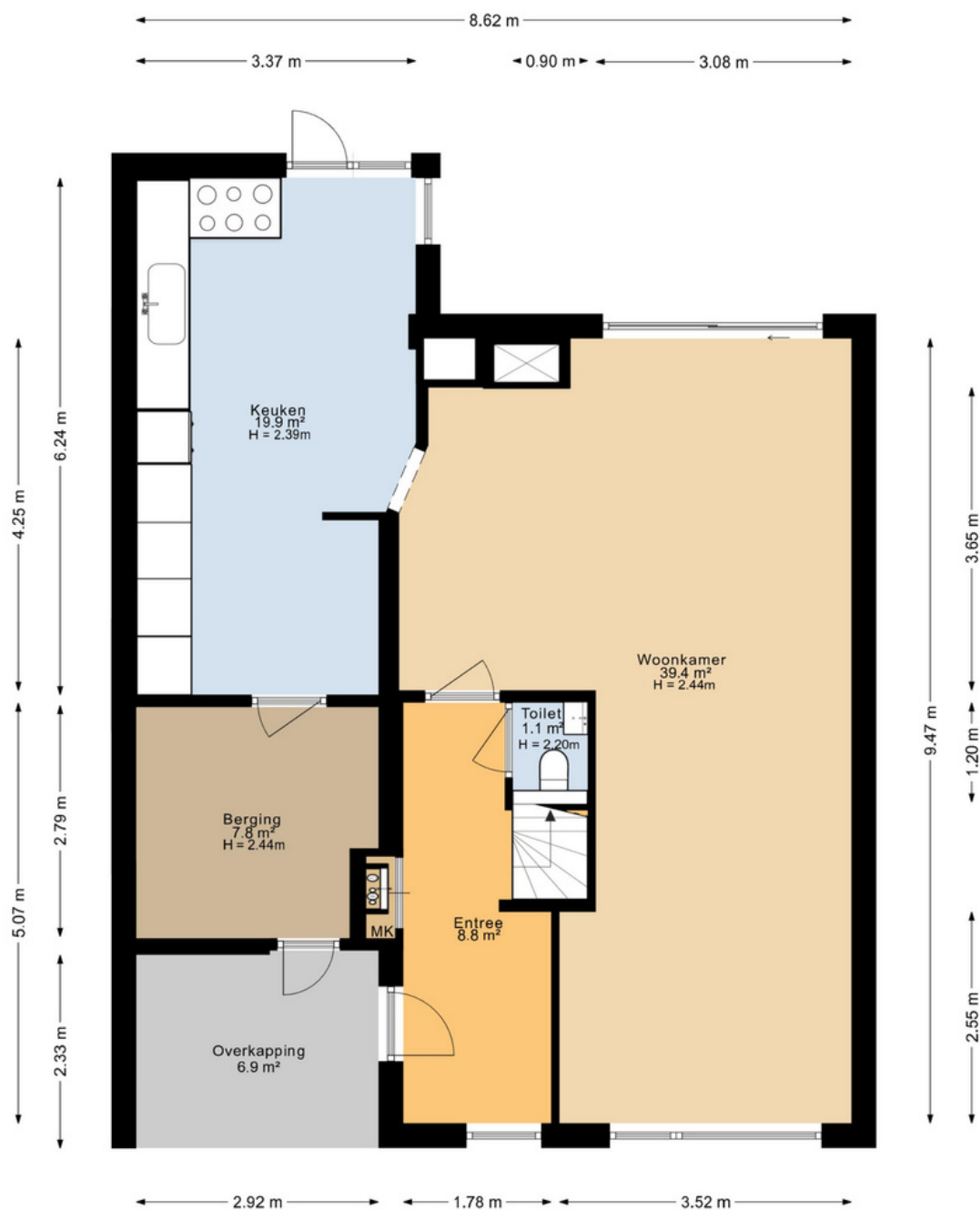
SITUATIE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

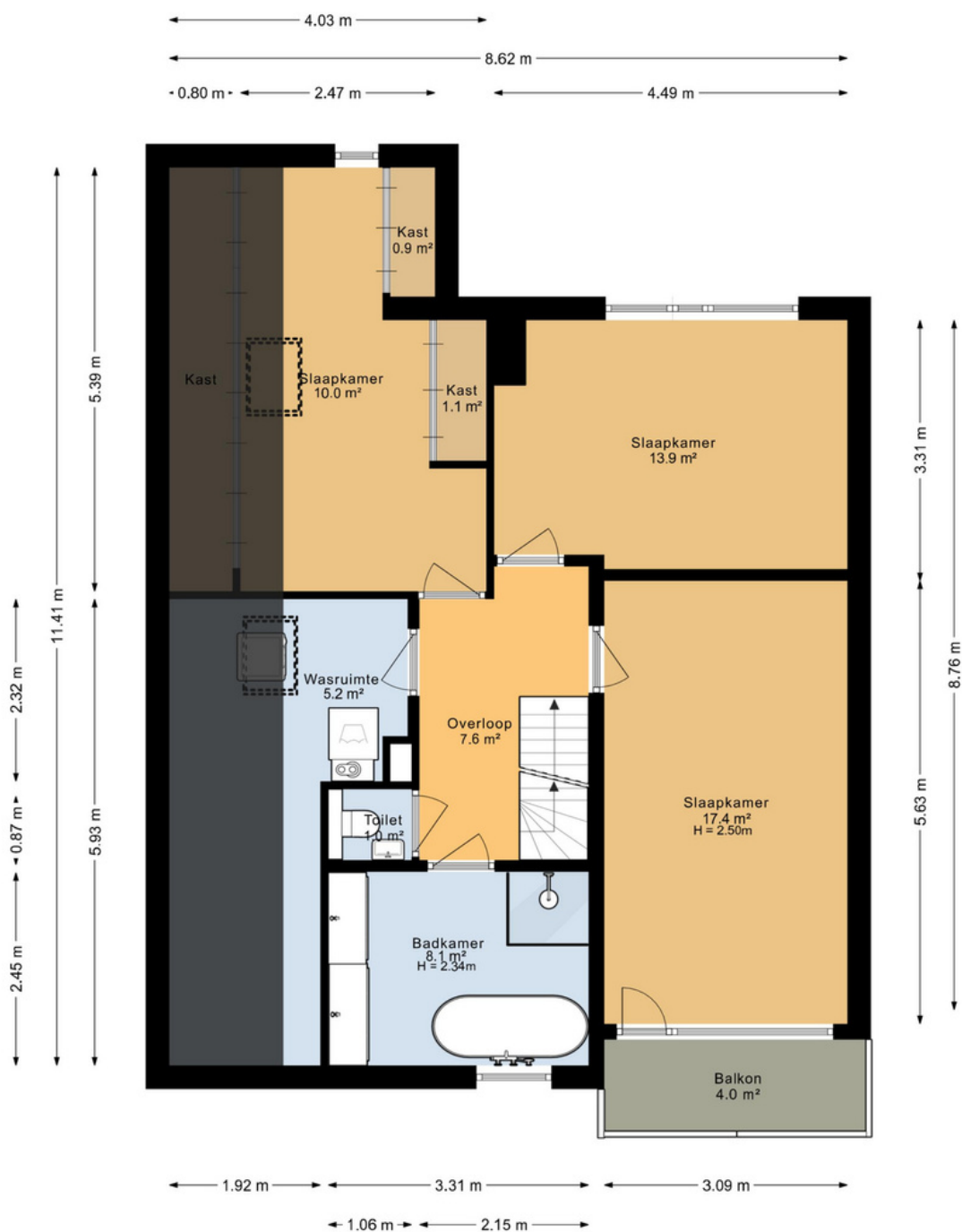
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

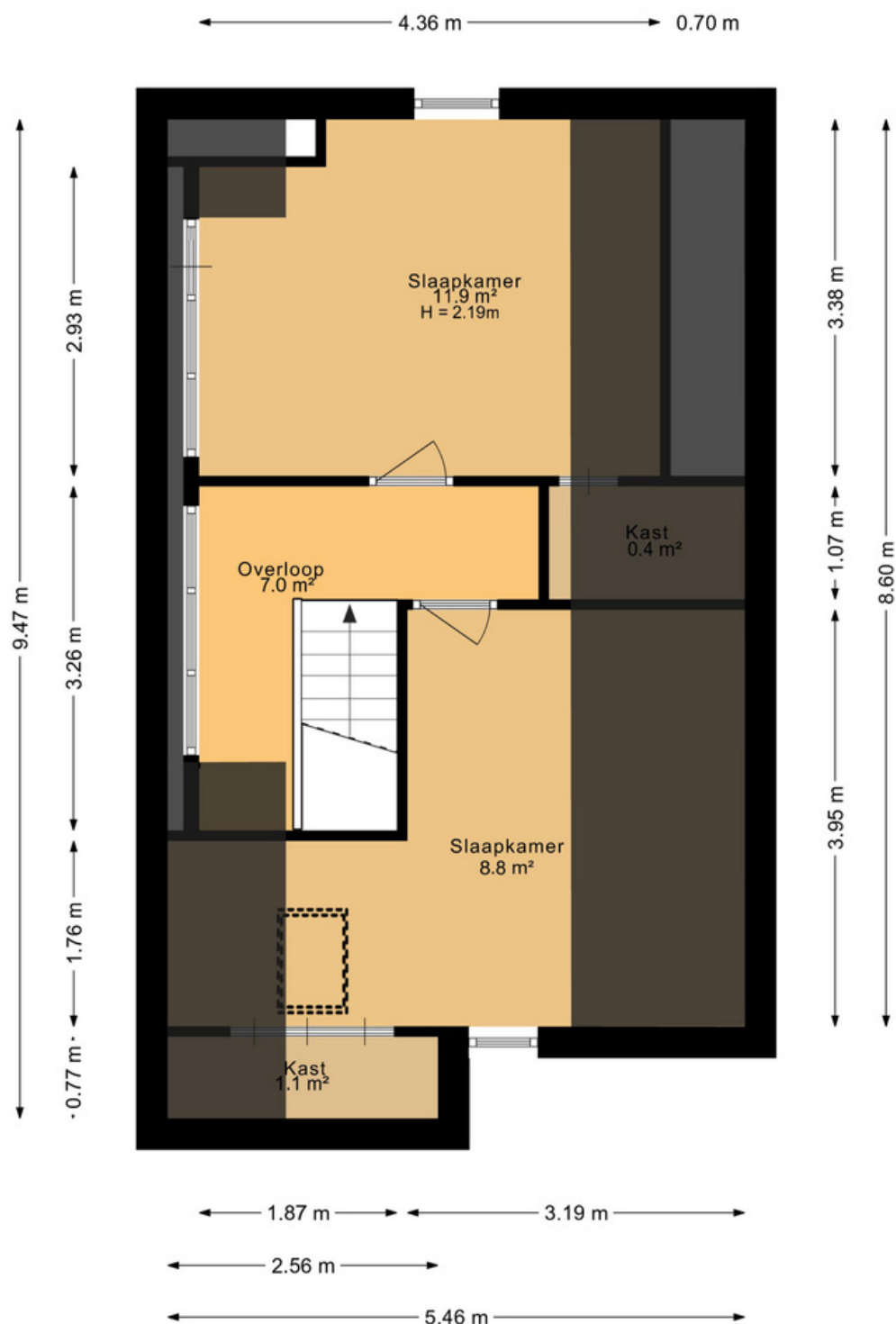
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

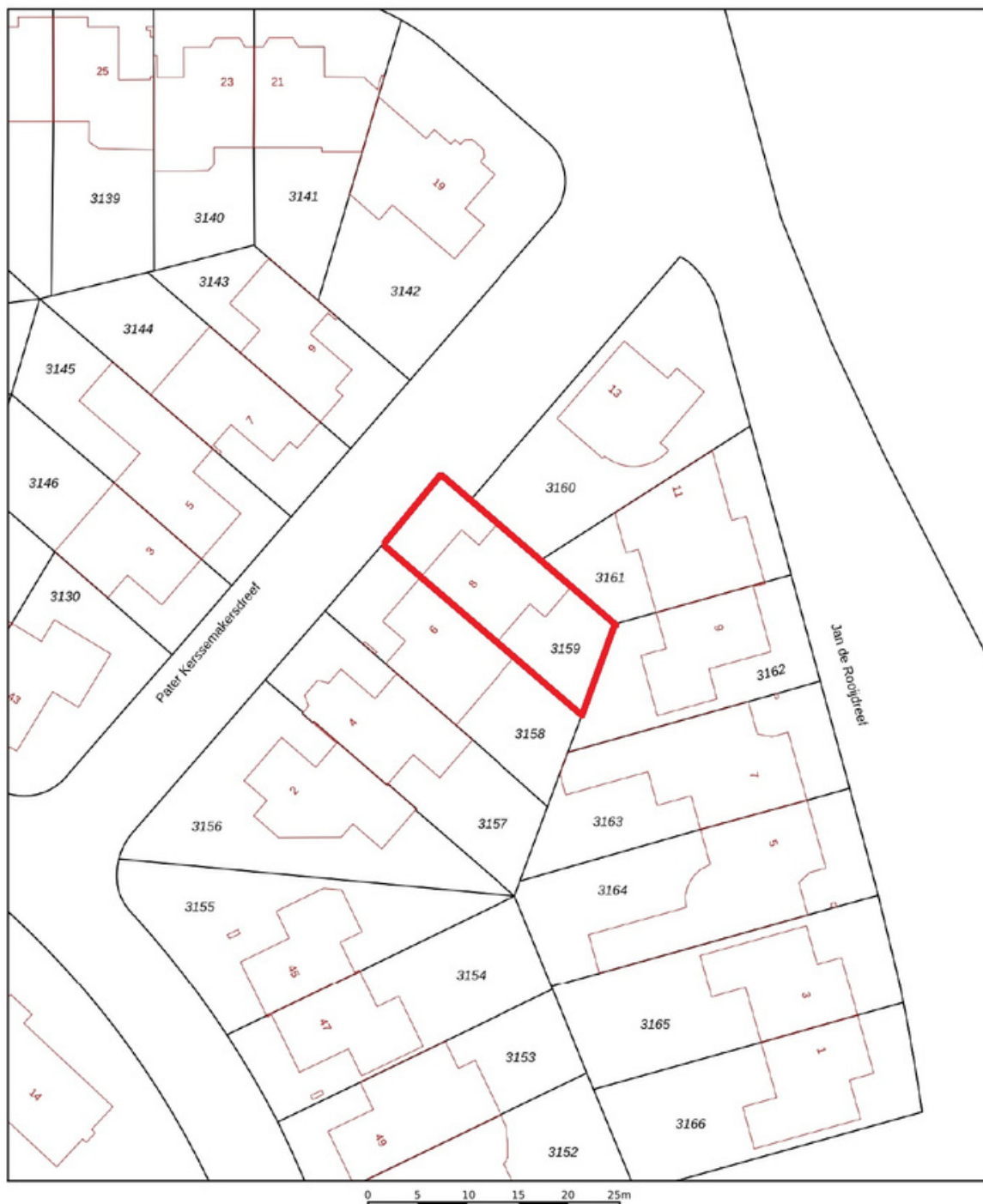
PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oosterhout
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	N
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3159
	Bebouwing		
Voor een eerslundend uitreksel, geleverd op 17 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontfend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
			

VERZEKERINGEN

"EERSTE OOSTERHOUTSE ASSURANTIEKANTOOR"



Dat zeggen wij met trots. Want bijna 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

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

PATER KERSSEMAKERSDREEF 8, OOSTERHOUT



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

"EEN UNIEKE KANS"

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

HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCIEEL 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