
BROCHURE

DUIGENDREEF 12, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

DUIGENDREEF 12, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 1.125.000,-- K.K.
BOUWJAAR	2007
INHOUD	CA. 763 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 189 M2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 19 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 7 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 456 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Energielabel A;
- Betreft een compleet geïsoleerde woning met inpandig bereikbare garage en oprit geschikt voor meerdere auto's;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond;
- Prachtige ligging aan het water in de gewilde wijk Houthaven;
- De woning is in jaren '30 stijl gebouwd en beschikt over glas in lood bovenlichten en "en suite" deuren, uitgevoerd in glas in lood van de eetkamer naar de woonkeuken;
- De eetkamer is aan de zijkant uitgebouwd;
- Oplevering in overleg.



ALGEMEEN

Op een uitstekende locatie aan de rand van de binnenstad van Oosterhout, in de gewilde wijk Houthaven, wordt dit vrijstaande herenhuis aangeboden. Dit prachtige woonhuis is aan de achterzijde gelegen aan het water en aan de voorzijde aan een speelveld.



LIGGING

De woning is gelegen in een kleinschalige woonomgeving en biedt optimale privacy. De ligging combineert rust en ruimte met een gunstige bereikbaarheid: het centrum van Oosterhout is binnen enkele minuten lopend bereikbaar.

Wonen in Oosterhout staat voor wonen in een gezellige stad met de "Markt" en de "Heuvel" als historisch stadshart. Supermarkten, openbaar vervoer en diverse (basis-)scholen alsmede voortgezet onderwijs zijn daarnaast op loop- en/of fietsafstand gelegen.

Oosterhout heeft tenslotte een gunstige ligging ten opzichte van de A27, de A58 en de A59. Hartje Breda is binnen een kwartier (met de bus) bereikbaar.



TUIN

De bijzonder sfeervolle tuin, gelegen op het zuid/westen, beschikt over meerdere terrassen in zon en schaduw en biedt veel privacy. De mooie strakke belijning is doorgetrokken in de gehele tuin.

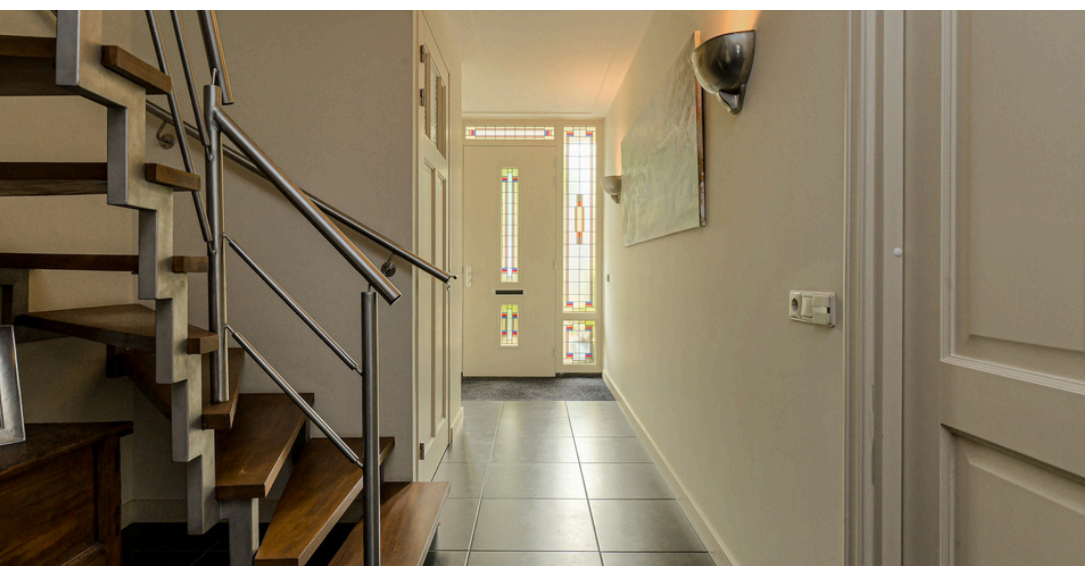
Aan de achterzijde beschikt de tuin over een gezellig terras dat direct aan het water is gelegen. De overkapping/ schuur is voorzien van elektra.



INDELING

BEGANE GROND

De royale, open ontvangsthall is afgewerkt met een tegelvloer en geeft toegang tot de trapopgang. Vanuit deze hal bereikt u middels de dubbele openslaande deuren de woonkamer, woonkeuken, toiletruimte en inpandige garage.



LIVING

De ruime, lichte woonkamer is voorzien van massief eiken vloerdelen, ingebouwde boley gashaard en openslaande tuindeuren. Vanuit de woonkamer is er een directe doorgang naar de riante eetkamer en voorts tot de woonkeuken.







WOONKEUKEN

De royaal opgezette woonkeuken, welke aan de voorzijde van de woning is gelegen is voorzien van een modern kook- en spoeleiland, en diverse inbouwapparatuur, te weten; gaskookplaat, vaatwasser, koelkast, afzuigschouw, combi oven/ magnetron. De keukenruimte beschikt tevens over voldoende vaste kasten, inbouwkasten en lades.



EERSTE VERDIEPING

De ruime overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer alsmede de vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping is grotendeels voorzien van een laminaatvloer.



OUDERSLAAPKAMER

Slaapkamer, aan de achterzijde gelegen van ca. 14.2 m² met riante inloopkast, airconditioning en een elektrische screen.



BADKAMER

Tot het plafond betegelde badkamer in een lichte kleurstelling welke is voorzien van een inloophdouche, ligbad, handdoekenkast, dubbele wastafel en tweede hangcloset.



SLAAPKAMERS

Slaapkamers 2 en 3 bevinden zich aan de voorzijde van de woning en hebben een afmeting van respectievelijk 12.0 en 7.1 m². Beiden slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.



TWEEDE VERDIEPING

De vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping. Op deze verdieping bevindt zich de vierde grote zolder slaapkamer van ca. 19.6m² met dakkapel en laminaatvloer.

Hier is tevens een waskamer met aansluitpunten t.b.v. wasapparatuur en opstelplaats cv ketel.





GARAGE



TUIN









PLATTEGROND

SITUATIE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

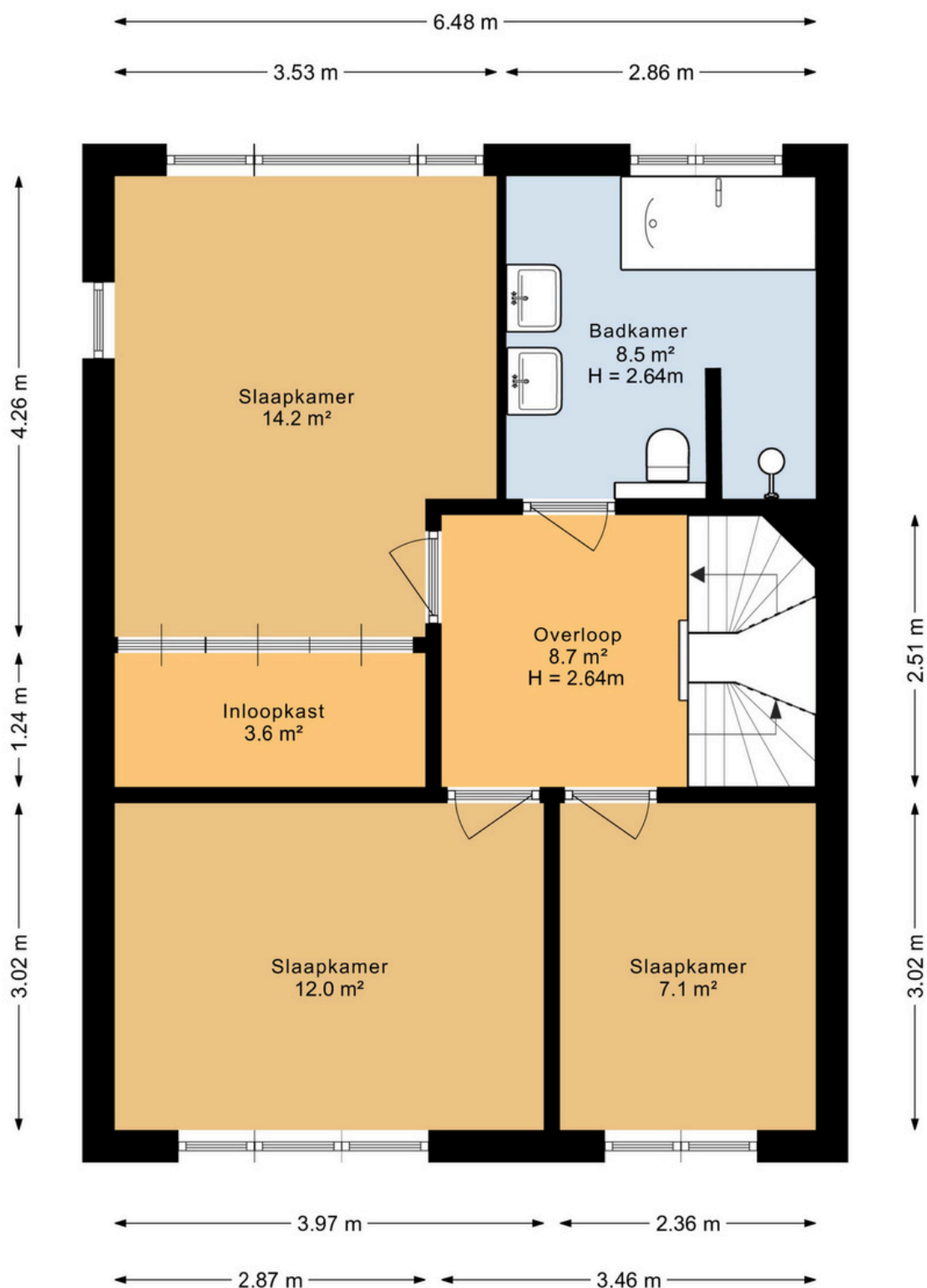
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

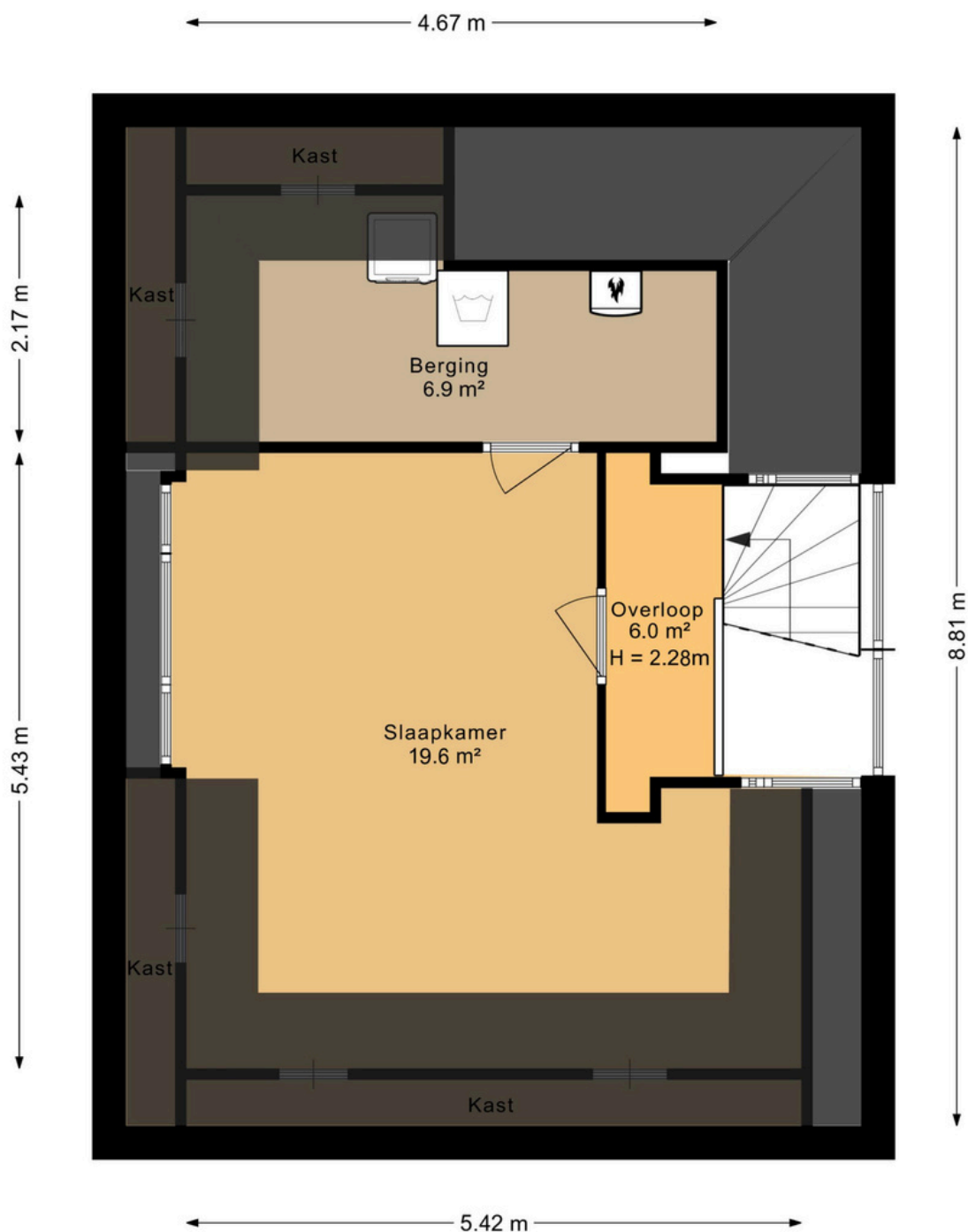
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

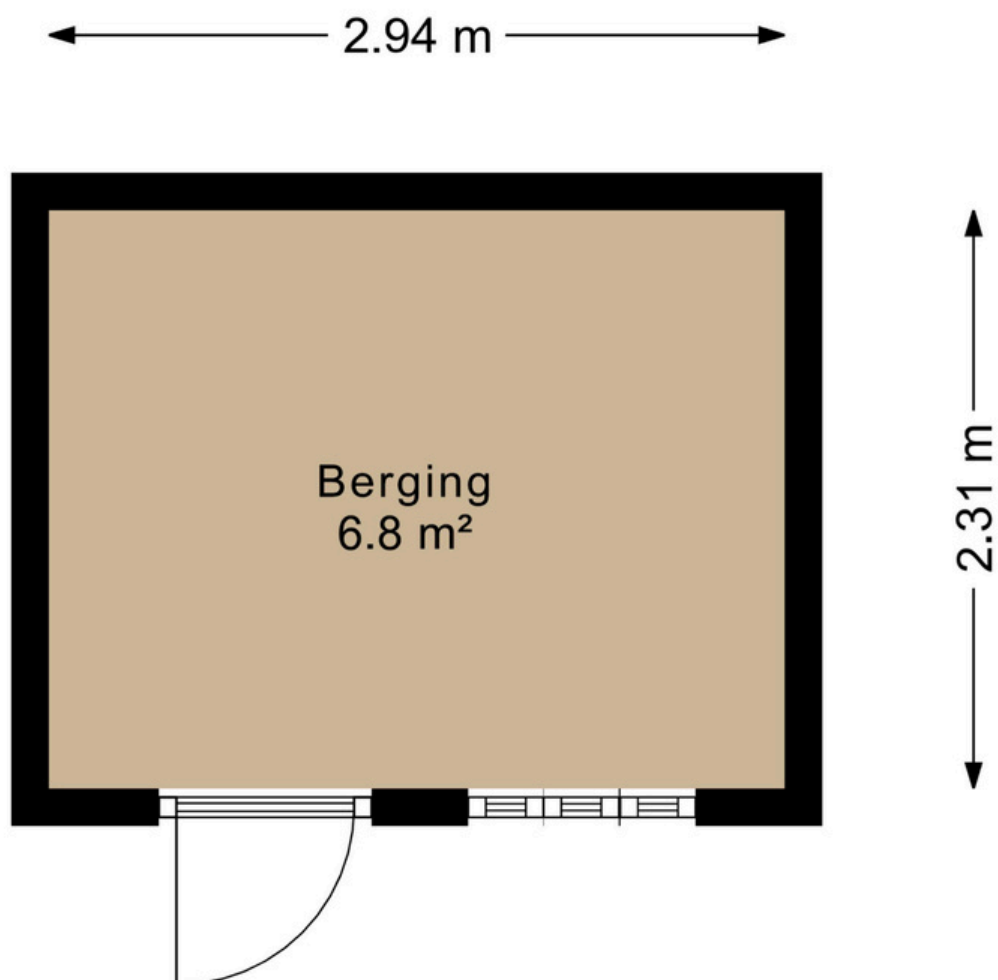
TWEEDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BERGING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Duigendreef12



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterhout
Sectie N
Perceel 3588

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

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.

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

AANTEKENINGEN

PLAN EEN BEZICHTIGING

DUIGENDREEF 12, 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
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