

Angel 33 | Oud Gastel

Vraagprijs € 549.500,- k.k.



Angel 33 | Oud Gastel



Kenmerken

Bouwjaar	1975	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	geschakelde woning	Ligging tuin	zuid
Energie label	B	Inhoud	569 m ³
Aantal kamers	4	Perceel	449 m ²
Aantal slaapkamers	3	Woonoppervlakte	139 m ²

Op een rustig stukje van de wijk staat Angel 33, een geschakelde levensloopbestendige woning die je vanaf het eerste moment verrast. Het voetpad aan de voorzijde geeft een ontspannen gevoel en binnen valt meteen op hoeveel licht en ruimte je hier hebt. De sfeervolle woonkamer strekt zich uit richting de lichte uitbouw, waar je prachtig uitkijkt op de achtertuin op het zuiden. Een groene, bijna bosachtige tuin met diverse zitjes waar je op elk moment van de dag kunt neerstrijken.

Op de begane grond vind je bovendien het gemak van een slaapkamer met badkamer en suite, ideaal als je gelijkvloers wilt wonen. Boven wachten nog 2 ruime slaapkamers, een balkon én een 2e badkamer, waardoor iedereen zijn eigen plek heeft.

Een huis waar je moeiteloos je eigen draai vindt en waar elke verdieping iets extra's biedt. Klinkt dat als thuis? Kom dan zeker eens kijken.

Omschrijving

Begane grond - lichte woonkamer en slaapkamer met badkamer
Wanneer je richting de woning loopt valt de groene omgeving je direct op. Wat is dit een fijne en rustige plek om te wonen. De deur gaat al open, kom gezellig binnen! In de hal vind je de betegelde toiletruimte (met toilet en fonteintje) en de meterkast.

Vanuit de hal stap je de woonkamer in, licht, open en sfeervol. De grote raampartijen geven uitzicht op het groen; wanneer alles in blad staat heb je hier nog meer privacy. De open haard is een eyecatcher en zorgt voor extra sfeer en warmte op koelere dagen. De open trap naar de verdieping maakt het geheel ruimtelijk en speels.

Aan de zijkant van de woonkamer ligt de uitbouw, een lichte ruimte met mooi zicht op de tuin. Hier past met gemak een royale eettafel voor lange diners met vrienden. En heb je juist zin in een stille plek voor jezelf, dan leent de gezellige leeshoek zich daar perfect voor.

Via een schuifpui is er toegang tot achtertuin. Als je verder loopt kom je in de dichte keuken.

Dit is een overzichtelijke ruimte waar je heerlijk kunt koken. Je hebt hier volop werkruimte om maaltijden te bereiden en dankzij de boven-/onderkasten en laden kun je al je keukenspullen netjes kwijt. Het koken gebeurt op een keramische kookplaat met erboven de afzuiging. Verder vind je hier een oven, een (losse) vaatwasser en een dubbele spoelbak met Quooker, waardoor een kop thee of het vullen van een pan in een handomdraai gedaan is.

Achter de keuken ligt de bijkeuken met een wastafel. Vanuit deze ruimte loop je rechtstreeks de tuin in en heb je daarnaast toegang tot de royale berging. De berging is een praktische ruimte met plek voor de wasmachine en droger en tevens extra bergruimte voor voorraad of schoonmaakspullen. Dankzij de aanwezigheid van elektra en verwarming voelt het er comfortabel aan. Vanuit deze berging kun je ook naar de achtertuin toe.

Op de begane grond is ook nog een slaapkamer aanwezig, bereikbaar vanuit de hal. Dankzij het grote raam aan de voorzijde voelt de ruimte lekker licht aan, terwijl de vaste kastenwand zorgt voor handige bergruimte. Direct aangrenzend ligt de betegelde badkamer met een ligbad, aparte douche met thermostaatkraan en een dubbele wastafel met meubel.

1e Verdieping - 2 ruime slaapkamers en 2e badkamer
Via de trap in de woonkamer lopen we naar boven en komen aan op de overloop. Hier bevindt zich een berging met de cv-combiketel (Atag 2019) en de omvormer van de zonnepanelen (2019).

Aan de voorzijde van de woning ligt een ruime slaapkamer met een prettig uitzicht. De vaste kasten bieden handige opbergruimte en via de vlizotrap heb je toegang tot de bergzolder. De slaapkamer aan de achterzijde is licht en uitnodigend, eveneens voorzien van een vaste kast. Vanuit deze kamer loop je zo het balkon op, waar je uitkijkt over de groene achtertuin. Een heerlijke plek voor je eerste kop koffie in de ochtendzon.

De betegelde badkamer op deze verdieping is praktisch ingericht en voorzien van een dakkapel. Er is een douche aanwezig (met handdouche en thermostaatkraan, een zwevend toilet, een wastafel met meubel en een designradiator. Een fijne 2e badkamer die het wonen met meerdere personen een stuk comfortabeler maakt.

2e Verdieping - bergzolder

Via de vlizotrap bereik je de bergzolder, ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Groene tuin

Zodra je de groene tuin inloopt ervaar je het gevoel van rust en privacy. Hoge bomen, volwassen beplanting en weelderige borders geven de tuin een bijna bosachtige uitstraling. De vijver zorgt voor een rustige sfeer. Dankzij de ligging op het zuiden geniet je in de tuin de hele dag door van het zonlicht, terwijl de verschillende zitplekjes je ook altijd een fijne schaduwplek bieden.

Het is een tuin waar je buitenleven echt beleeft, elke dag opnieuw.

Vanuit de achtertuin bereik je de carport met daar direct achter een houten berging met elektra, ideaal voor fietsen, gereedschap of extra opslag.













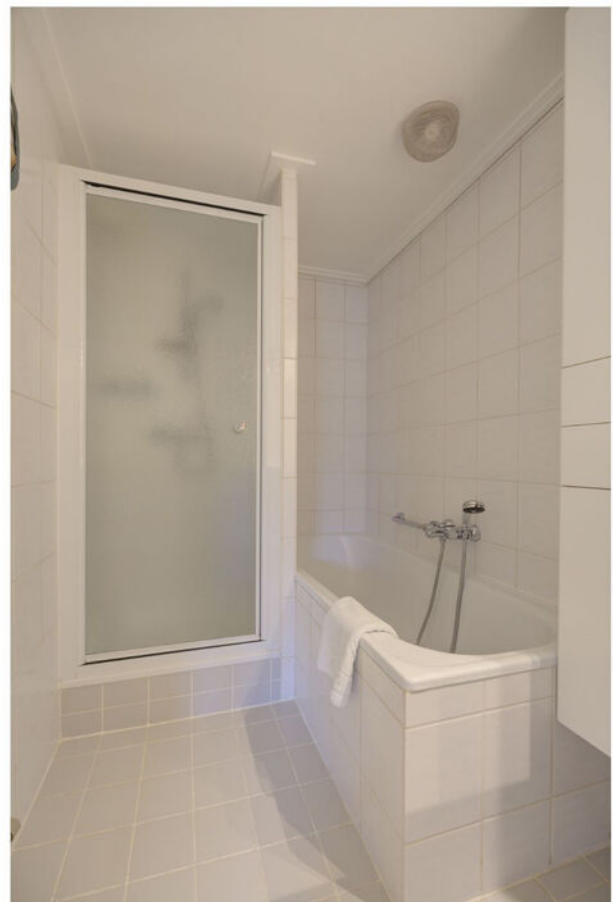






























Algemeen

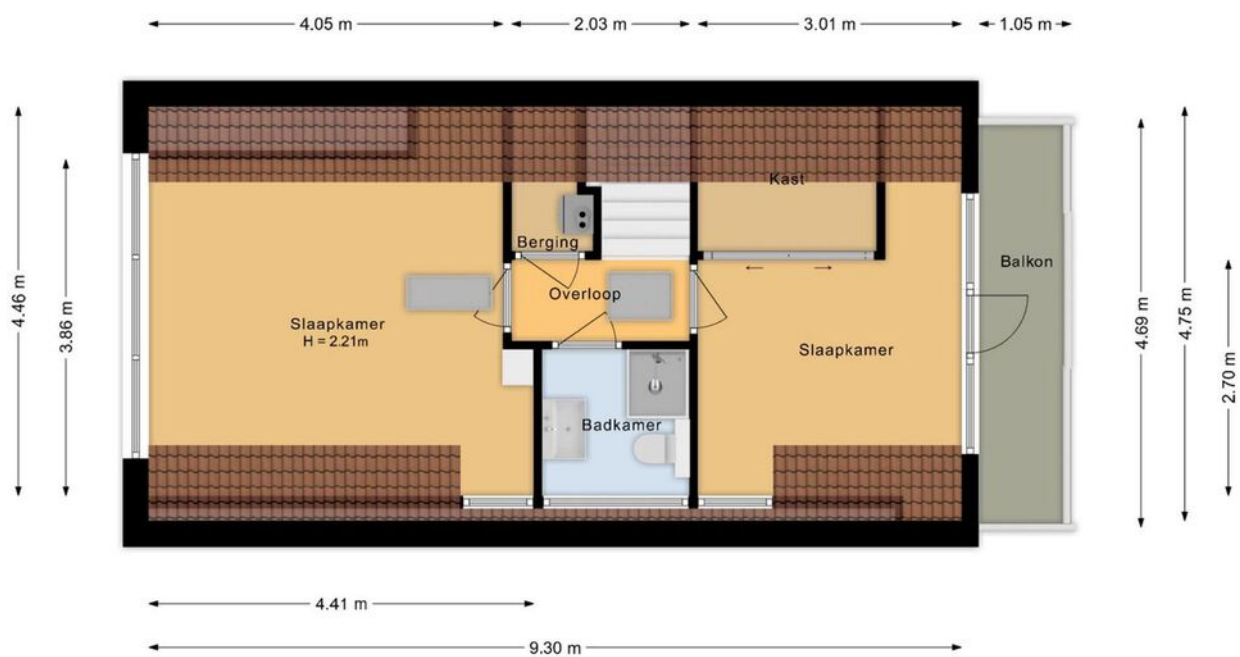
- De woning heeft houten kozijnen met grotendeels dubbel glas.
- Er is een energielabel B aanwezig.
- De begane grondvloer en de 1e verdiepingvloer zijn van beton. De 2e verdiepingvloer is van hout.
- De vloer van de begane grond is afgewerkt met plavuizen en gedeeltelijk met parket. De slaapkamer heeft een laminaatvloer.
- De 1e verdieping is afgewerkt met vloerbedekking, met uitzondering van de betegelde badkamer.
- Op de begane grond aan de achterzijde zijn 2 elektrisch bedienbare zonneschermen aanwezig.
- Het raam op het westen in de woonkamer heeft een handmatig bedienbaar sunscreen.
- Er zijn 13 zonnepanelen aanwezig.
- De woning is voorzien van een in 2023 vernieuwde alarminstallatie (op afstand bedienbaar via een app).
- In de directe omgeving kun je makkelijk parkeren en dankzij de carport beschik je ook nog over een eigen parkeerplaats.
- Aan de voor- en zijkant van de woning gebruik je snippergroen van de gemeente, waarvoor € 50,- per jaar wordt betaald.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.



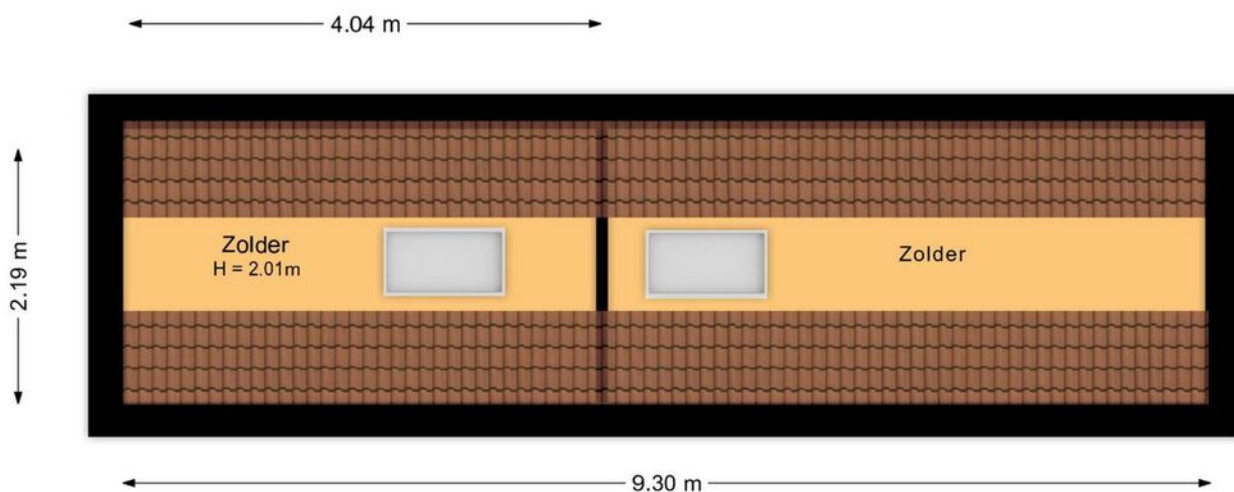
Plattegronden



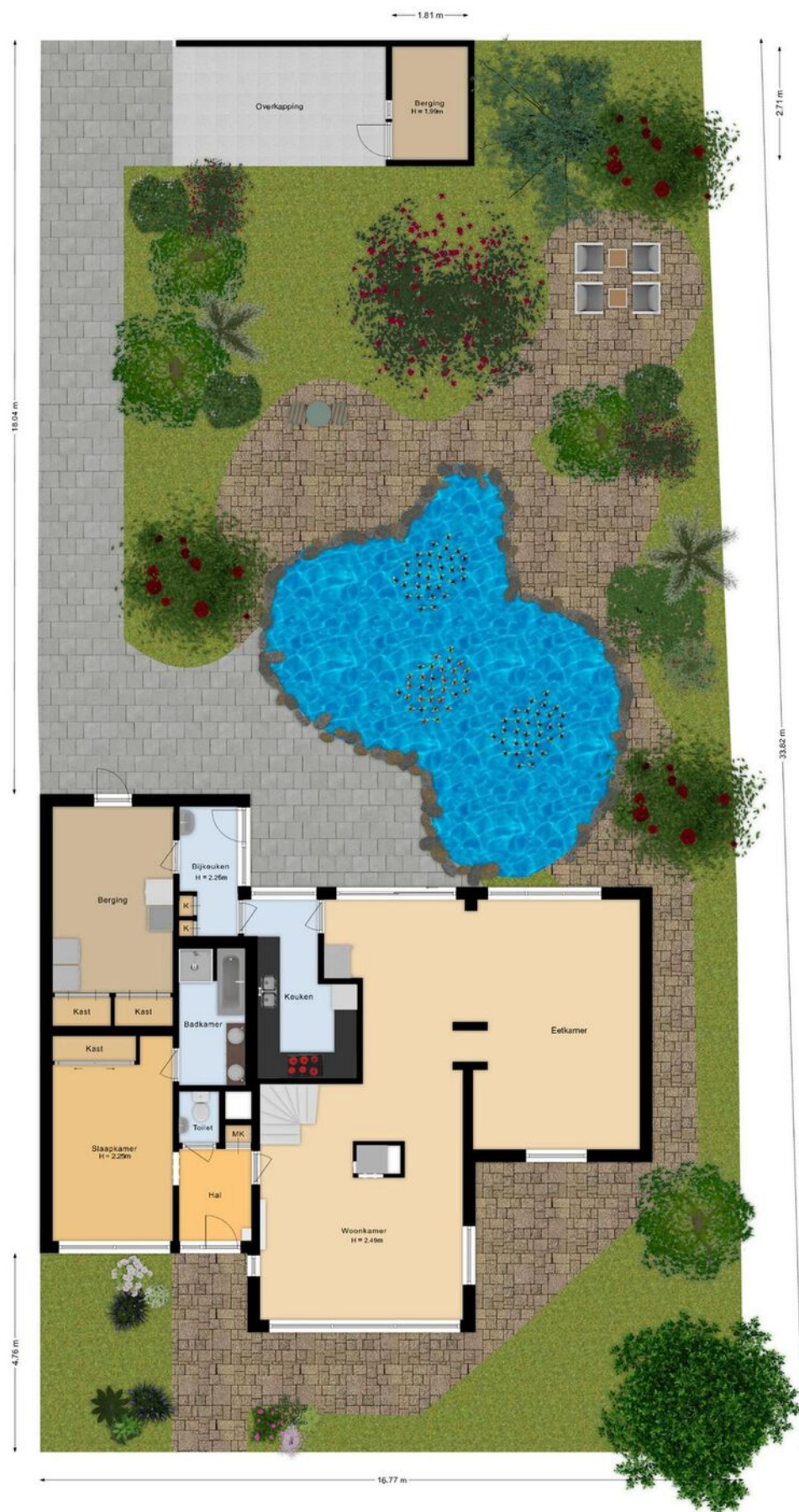
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer — Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oud en Nieuw Gastel Sectie D Perceel 4341	kadaster 
--	---	--

Voor een verbindend uitspraak, geldend op 19 augustus 2025
De bevrager van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitspraak 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.

Op de kaart



Wonen in Oud Gastel

Oud Gastel is een dorp in de gemeente Halderberge in West Brabant. Door een netwerk van snelwegen is Oud Gastel goed bereikbaar. De A4, A17, A58 en A59 zijn nabij. Roosendaal en Bergen op Zoom liggen op een steenworp afstand en Breda is een half uur rijden. De beide havensteden Antwerpen en Rotterdam bereikt u in minder dan drie kwartier. Daarnaast heeft Oud Gastel goede busverbindingen.

Van oorsprong vormde het dorp de verbinding tussen de Baronie van Breda en het Markiezaat (Bergen op Zoom). Maar ook industrieel gezien was Oud Gastel een spil in het agrarische gebied; ooit telde de plaats drie suikerfabrieken en een zuivelfabriek.

Het één trekt het ander aan; Oud Gastel was dan ook de plaats waar de notabelen van de streek verbleven. De welvaart weerspiegelt zich in maar liefst 70 rijks- en gemeentelijke monumenten. Het dorp ademt een sfeer van oude glorie in een landelijke omgeving. Vandaag de dag telt de plaats zo'n 7.000 inwoners. Er zijn een aantal sportaccommodaties en moderne supermarkten als Dirk en Jumbo. Het is er prettig wonen!

Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Stan van den Bosch

Commerciële binnendienst



Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur