



**Veerseweg nummer 54 F
Te Oosterhout**

**NOUD
KOPS** 
woning- en bedrijfsmakelaardij
verzekeringen
0162 - 455 025

TE KOOP

NOUDKOPSMAKELAARDIJ.NL

Geachte geïnteresseerde

Noud Kops Makelaardij

De zoektocht naar uw droomwoning is begonnen..

Voorwaarden

Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.

De verkopers van Noud Kops Makelaardij stellen het zeer op prijs indien u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichtiging van de woning aan ons kunt doorgeven. Zodat wij de eigenaar daarover kunnen berichten, het blijft immers een spannende aangelegenheid.

Noud Kops Woning- en Bedrijfsmakelaardij, al meer dan 30 jaar een vertrouwd gezicht aan de Mathildastraat in Oosterhout. Betrouwbaarheid, deskundigheid en onafhankelijkheid staan bij ons voorop. Of u nu op zoek bent naar een makelaar in kantoorruimte, bedrijfsruimte, winkels of woningen. Bij ons bent u verzekerd van verantwoorde transacties en presentaties.

Door ons in te zetten op ons eigen vakgebied voorzien we u van een advies dat het beste past bij uw situatie.

Dit geldt voor zowel verkoop en aankoop, huur en verhuur, woningtaxaties of bedrijfsnonroerend goed. Door jarenlange ervaring en een gezonde dosis enthousiasme van ons team nemen we u al het werk en de daaraan verbonden rompslomp uit handen.

Bent u voornemens te kopen, verkopen, huren of verhuren dan bent u bij Noud Kops Makelaardij aan het juiste adres. Dit geldt ook voor het vaststellen van de waarde van uw woning want.....

Wij leveren kwaliteit in dienstverlening!

Noud Kops Makelaardij heeft een samenwerkingsverband gesloten met **Geerts Oosterhout**. Op deze manier hebben wij alles onder één dak.



Heeft u na lang zoeken uw droomhuis gevonden?

Dan volgt nog de spannende zoektocht naar een financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in uw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek. Voor meer informatie zie bijlage.



Mooi gelegen **VRIJSTAANDE** woning met tuin rondom, oprit, grote garage (73m²), privacy, uitgebouwd en mogelijkheid kantoor/praktijk aan huis, rustig en beschut gelegen in het centrum van Oosterhout, nabij diverse uitvalswegen.

Vraagprijs
€ 1.100.000,- k.k.

TE KOOP

NOUDKOPSMAKELAARDIJ.NL



Algemeen:

Type: Vrijstaande villa.

Ligging: Rustig en beschut gelegen aan een brede laan in woonwijk in het centrum van Oosterhout, met vrij uitzicht en veel privacy. Nabij diverse uitvalswegen en scholen, op loopafstand van musea, winkelcentrum, de markt, busstation en vele horecagelegenheden.

Parkeren: Er is redelijk voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Vrij parkeren. En ruimte voor 4 auto's op eigen oprit en eventueel 5 auto's in de garage.

Onderhoud: Uitstekend.

Energielabel: C.

Bouwjaar: 2009.

Inhoud: Ca. 915m², inclusief aanbouw/garage.

Woonoppervlakte: Ca. 304m², inclusief aanbouw/garage.

Perceeloppervlakte: 977m².
Aankoop van meer grond is bespreekbaar

Vraagprijs: € 1.100.000,- k.k..

Aanvaarding: In overleg



Kenmerken van dit object:

- De moderne elektrische installatie bestaat uit 12 groepen, 1 kookgroep en 3 aardlekschakelaars.
- Geheel voorzien van vloerverwarming (behalve de garage deze wordt verwarmd doormiddel van radiators) via een HR-combiketel uit ca. 2007 (merk: Bosch). Er is eventueel ook verwarming mogelijk doormiddel van de gashaard in de woonkamer.
- Voorzien van alarminstallatie.
- Geheel voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken (behalve garage).
- Kozijnen: Geheel voorzien van hardhouten kozijnen.
- Isolatie: Voorzien van dakisolatie, vloerisolatie (behalve garage), muurisolatie en geheel voorzien van dubbele beglazing.
- Kantoor/praktijkruimte: De woning is zeer geschikt voor kantoor of praktijk aan huis. Er is de mogelijkheid voor dubbele bewoning en de woning is ook levensloopbestendig.
- Voorzien van mechanische ventilatie.

Tuin rondom:

Voortuin met grote oprit (capaciteit ca. 4 auto's), plantenborders, sierbestrating en sierhekwerk (te open met afstandsbediening).
Grote achtertuin van ca. 415m² met erfafscheiding, plantenborders, achterom, diverse terrassen, veel privacy, sierbestrating en gazon, gelegen op het zuiden.





Begane grond:

Entree met plavuizenvloer, trapopgang, vide en schuifdeuren welke toegang geven tot de woonkamer.

Hal met meterkast, toegang kelder en half betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

Riante woonkamer van ca. 50m² met openslaande tuindeuren, gashaard (met afstandsbediening), plavuizenvloer, schuurwerkplafond en wanden zijn voorzien van spachtelputz.

Dichte woonkeuken van 5.75m x 3.14m met inbouwspotjes, plavuizenvloer, kastenwand en keukenblok met granieten aanrechtblad en met diverse inbouwapparatuur (Bosch) zoals een afzuigkap, 5-pits inductiekookplaat, oven, koelkast en vaatwasser.

Bijkeuken van ca. 7m² met plavuizenvloer, half betegeld, tuindeur en wasmachineaansluiting.

Slaapkamer van 4.98m x 3.89m met toegang badkamer, plavuizenvloer, schuurwerkplafond en wanden zijn voorzien van spachtelputz.

Geheel betegelde badkamer van 4.58m x 2.25m met douchecabine, inbouwspotjes, designradiator, hangcloset, ligbad, mechanische ventilatie en dubbele wastafel met meubel.

Multifunctionele ruimte/garage van 11.87m x 6.20m met spouwconstructie, bar, elektrische roldeur, cv-ketel en is voorzien van water, elektra en verwarming.

1e Verdieping:

Overloop met grote berging, vide en inloopkast met toegang tot bergzolder.

3 Slaapkamers van respectievelijk 4.21m x 3.66m (met dakkapel en Frans balkon), 5.75m x 2.70m (met berging en "Velux" dakraam) en 4.43m x 3.34m (met berging en "Velux" dakraam). Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, spuitwerkplafonds en met spachtelputz afgewerkte wanden.

Geheel betegelde badkamer van 3.66m x 2.46m met hangcloset, wastafel, douchecabine, designradiator en "Velux" dakraam.

2e Verdieping:

Bergzolder, bereikbaar doormiddel van een vlizotrap.

Kelder:

Geheel betegelde voorraadkelder van 3.89m x 2.55m. Hoogte: 2.29m.



Begane grond



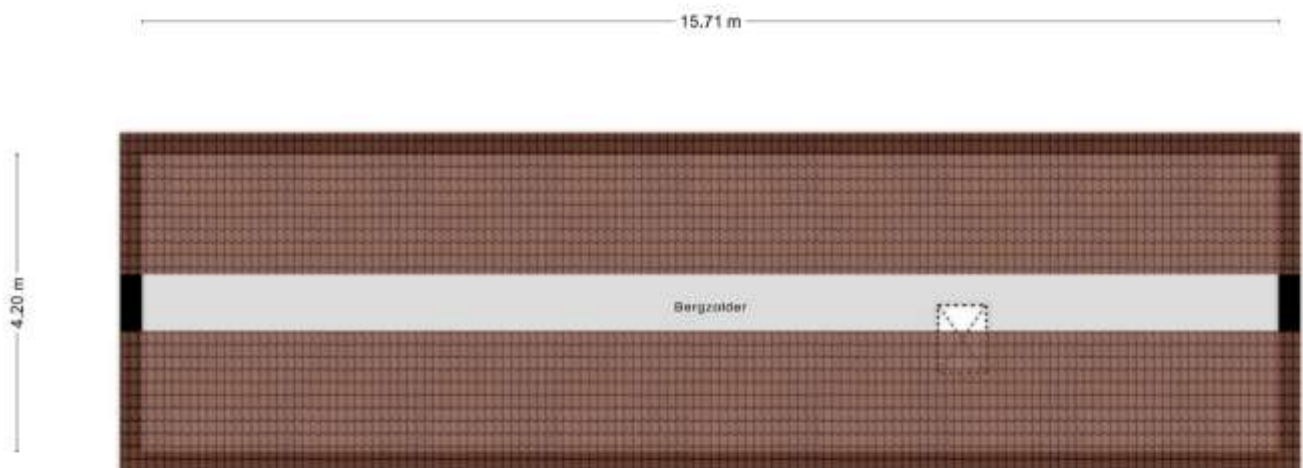
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

1^e verdieping



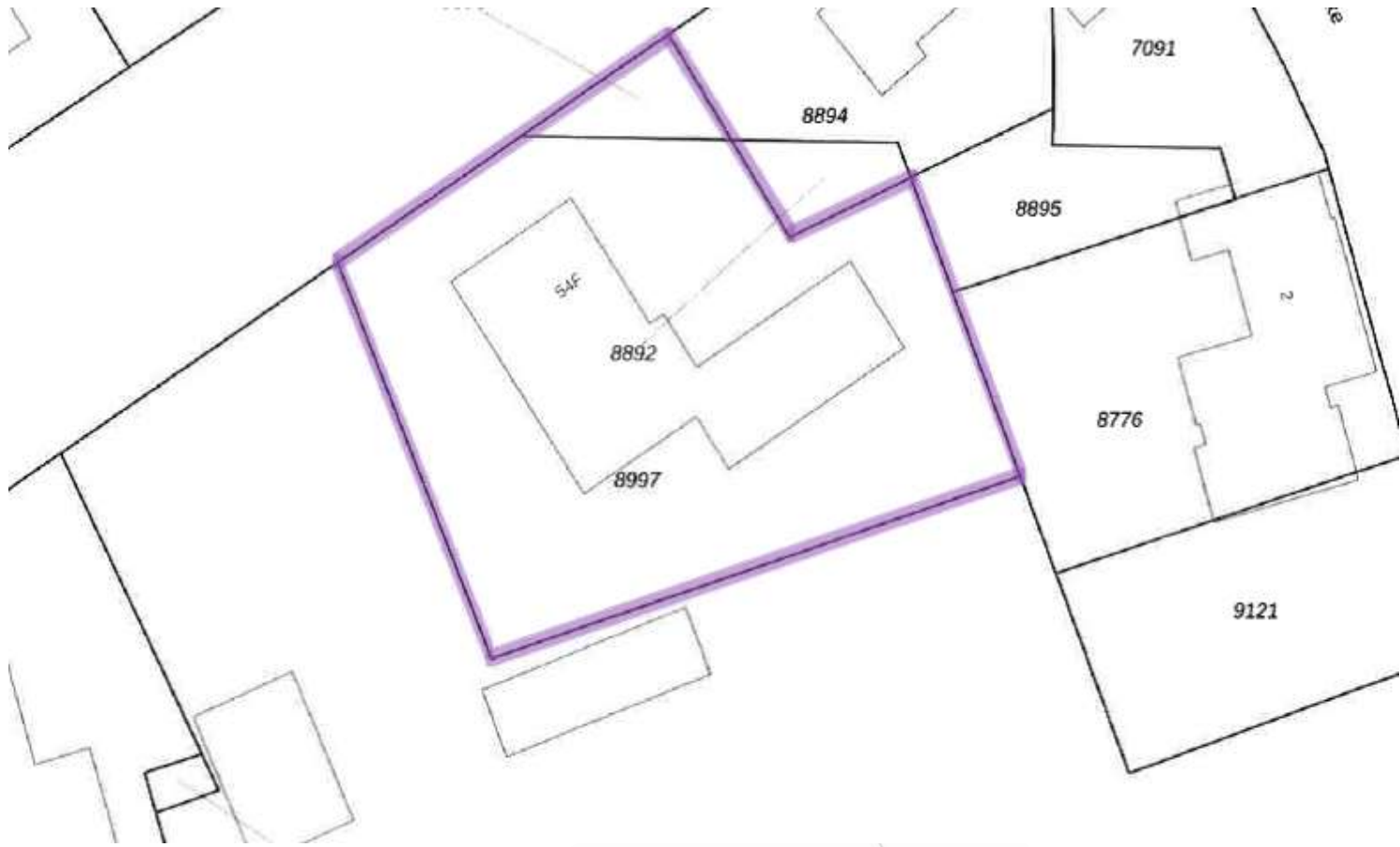
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2^e verdieping

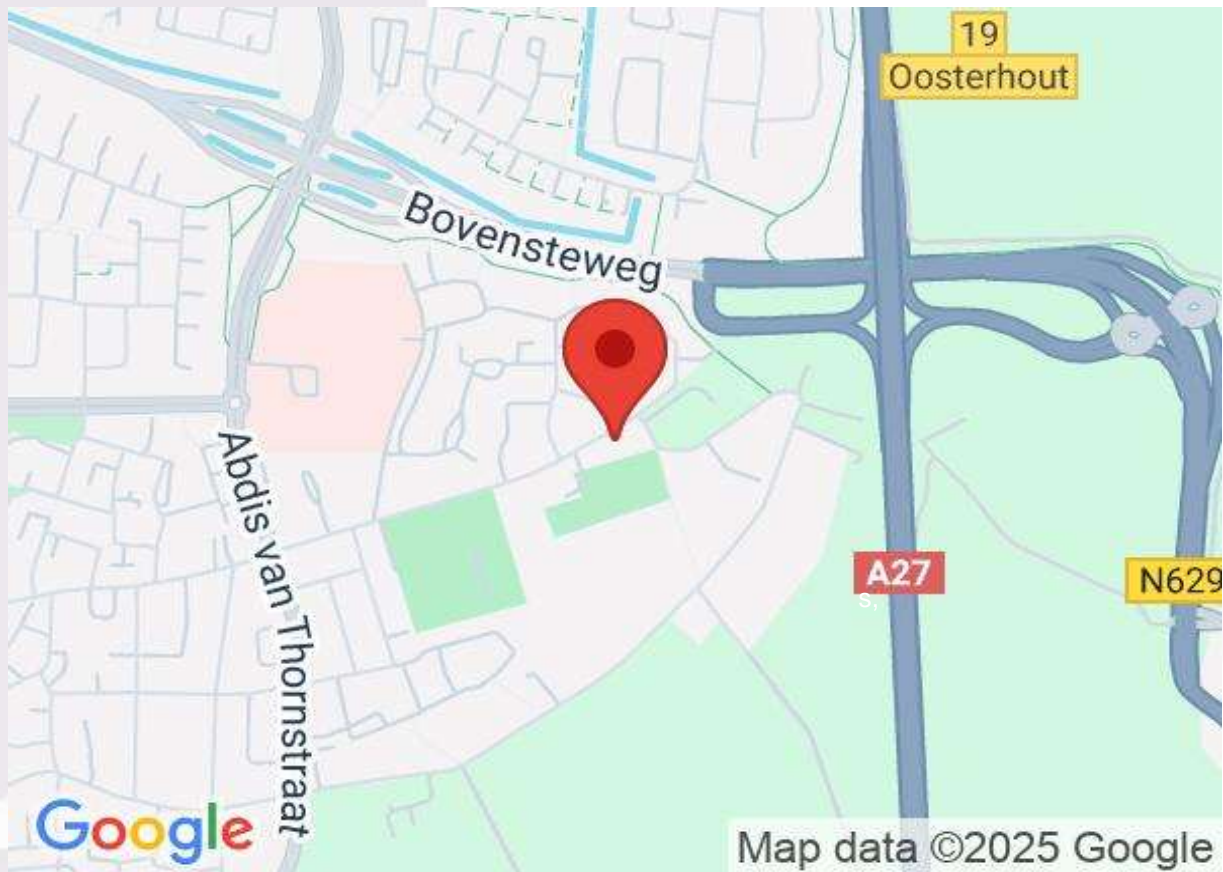


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Kaart



Oosterhout

ALGEMEEN:

Oosterhout is een van de grootste plaatsen van Nederland zonder station. Het verhaal waarom er geen treinen zijn is genoegzaam bekend. Het heeft iets met eten te maken, misschien dat de stad daarom zo veel goede restaurants heeft. Oosterhout heeft een Bourgondisch en bruisend uitgaansleven wat logisch is voor een oude stad met een historische oorsprong. Oosterhout heeft met haar ontwikkelingsmogelijkheden de pech dat het zo dicht bij de grote stad Breda ligt, maar ook daardoor behoudt de stad het karakter van een dorp. Desalniettemin heeft de stad een eigen schouwburg, een groot en zeer druk bezocht winkelcentrum, groot (binnen)zwembad, heel veel sportverenigingen en zelfs een eigen volkslied. Ook bezit Oosterhout een paar hele grote bedrijventerreinen (ca. 724 ha.).

Oppervlakte: 73,09 vierkante kilometer, waarvan 1,5 vierkante kilometer water.

Inwoners aantal: ca. 55.000.

HISTORIE:

Oosterhout ontleent zijn naam aan het feit dat het in de dertiende eeuw gesticht is ten oosten van Den Hout. Op een hoger gelegen plaats werd toen voor het eerst een parochiekerk gebouwd, gewijd aan Sint Johannes de Doper. Deze Romaanse kerk werd in de vijftiende eeuw en begin zestiende eeuw vervangen door de huidige laatgotische kerk. Kort na de stichting van deze parochie werd het dorp een heerlijkheid onder de graven van Duivenvoorde. Maar ook voor de dertiende eeuw woonden er mensen in Oosterhout. De oudste sporen dateren zelfs van voor 700 jaar voor Christus. Pas in 1809 kreeg Oosterhout stadsrechten van Koning Lodewijk Napoleon.

BENIEUWD OF JE JE DROOMHUIS KUNT KOPEN?



Scan voor meer info en om
een afspraak in te plannen!

De adviseurs van Geerts helpen je hierbij!

Je droomhuis gevonden? Onze adviseurs staan voor je klaar om je hypotheek te regelen. Een hypotheek is een langdurige verplichting. Goed hypotheekadvies is daarom belangrijk. Tijdens het regelen van je hypotheek word je van a tot z begeleid.

- ✓ *De keuze uit meer dan 30 geldverstrekkers*
- ✓ *Je hypotheek en verzekeringen onder één dak*
- ✓ *Verhuizen? De mogelijkheid om je huidige rente mee over te nemen*
- ✓ *Betrokken en ervaren adviseurs*

Fotopagina



DE KOPPELPAARDEN

Dit pand combineerde de functie van boerderij met die van herberg en café. Het lag strategisch aan de Veerpweg, die vroeger deel uitmaakte van de in opdracht van Napoleon aangelegde verbinding Amsterdam-Parijs. Het pand ontleent zijn naam aan het feit dat koetsiers en voerlieden hier hun paarden konden stallen om dan met een vers koppel paarden de reis te vervolgen. De vele doorgaande reizigers hadden uiteraard ook behoefte aan onderdak en maaltijden.

Dat deed de bewoners van de boerenhoeve besluiten om hun pand ook als herberg en café te gaan gebruiken. In 1944 bevonden zich boven het café nog 27 bedsteden, verdeeld over verschillende kamers.

De Koppelpaarden is tot 1945 in gebruik geweest als herberg en tot 2007 als café.

Digit. 164-168 Landbouwhierarchie voorheen in gebruik

**NOUD
KOPS**

woning- en bedrijfsmakelaardij
verzekeringen

Adres: Mathildastraat 57
 Postcode: 4901 HC OOSTERHOUT
 Postbus: Postbus 263
 4900 AG OOSTERHOUT
 Telefoon: 0162 45 50 25
 Email: info@noudkopsmakelaardij.nl