

TE KOOP



Victor Slingelandstraat 3, Oosterhout

Vraagprijs € 425.000 k.k.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wageningen

076 8503961
www.vanteteringmakelaardij.nl
info@vanteteringmakelaardij.nl



Van Tetering Makelaardij
De makelaar waar je op kunt bouwen!



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

116 m²

Perceeloppervlakte

190 m²

Inhoud

463 m³

Energie label

A

> Omschrijving

Instapklare zeer net afgewerkte hoekwoning met energielabel A, 10 zonnepanelen, aanbouw en een eigen dubbele oprit met carport. De woning is gelegen op een perceel van ca. 190 m² in de wijk Vrachelen-Noord op fietsafstand van alle dagelijkse voorzieningen in het gezellige centrum van Oosterhout.

De woning is gebouwd in 1997, heeft een inhoud van ca. 463 m³ en een woonoppervlakte van ca. 116 m². De woning is opgetrokken in een traditioneel gedegen bouwconstructie bestaande uit geïsoleerde metselwerk spouwmuren, betonnen begane grondvloer, betonnen eerste en tweede verdiepingvloer, hard houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing (HR, HR+) en het geïsoleerde lessenaarsdak is gedekt met pannen. De woning wordt verwarmd middels een Intergas HReco cv-combiketel (bj. 2013) en is voorzien van een Agpo ZEN zonneboiler en 10 zonnepanelen. De woning is in 2025 aan de buitenkant volledig voorzien van nieuw schilderwerk.

Begane grond

De entree bereikbaar via de carport is afgewerkt met een PVC vloer en spachtelputz als wand- en plafondafwerking. De hal is voorzien van een meterkast (automaat, 8x 220V, 2 aardlekschakelaars, (glasvezel buiten)) en geeft toegang tot het toilet en de woonkamer.

Het toilet is afgewerkt met een tegelvloer, tegels tot 1,60 m¹ met daarboven spachtelputz als wandafwerking en een spachtelputz plafond. Het toilet is voorzien van een hangend closet.

De woonkamer met half open keuken is afgewerkt met een PVC vloer, spachtelputz als wandafwerking en stucwerk als plafondafwerking met spotverlichting. De woonkamer is voorzien van een Mitsubishi airco (bj. 2021). De woonkamer geeft toegang tot de trapkast, de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping en in de eethoek middels openslaande tuindeuren tot de achtertuin.

De half open keuken in U-opstelling is voorzien van een kunststof aanrechtblad, een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap (vlakscherm), een vaatwasser (Bosch), een koelkast, combi-oven magnetron (Etna 2025), een vriezer met 4-lades en een enkele spoelbak.





Eerste verdieping

De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz als wandafwerking en een gipsplaten plafond. De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

De master bedroom is afgewerkt met een laminaatvloer, behang als wandafwerking en afgewerkte dakplaten als plafondafwerking. De master bedroom is voorzien van een rolluik en een Mitsubishi airco (bj. 2024).

De badkamer is afgewerkt met een tegelvloer, tegels als wandafwerking en een stucwerk plafond met spotverlichting. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, badkamermeubel met wastafel, een staand closet, wasmachine- en drogeropstelling, een design radiator en elektrische verwarming (Eurom).

De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is afgewerkt met een laminaatvloer, behang als wandafwerking en afgewerkte dakplaten als plafondafwerking. De slaapkamer is voorzien van een rolluik.

De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is afgewerkt met een laminaatvloer, behang als wandafwerking en spuitwerk als plafondafwerking. De slaapkamer is voorzien van een rolluik en geeft middels de vlizotrap toegang tot de bergzolder, waar zich de opstelplaats voor de Intergas HReco cv-combiketel, de Agpo ZEN zonneboiler en mechanische ventilatie bevinden. De bergzolder is voorzien van knieschotten wat zorgt voor extra opbergruimte.

De tuin

De zonnige beschutte achtertuin is gelegen op het noordoosten en voorzien van kunststof vlonders, bestrating, kunstgras, borders met meerjarige beplanting en aan de achterzijde van de woning een handmatig zonnescherm over de gehele breedte van de woning. De achtertuin is voorzien van een berging in houtskeletbouw, heeft een achterom en is middels de poort via de brandgang langs de achterkant te ontsluiten.

De voortuin is voorzien van sierbestrating en een border met meerjarige beplanting, dubbele eigen oprit met carport.

Situering

Oosterhout is een levendige stad, bekend om zijn bruisende winkelcentrum, prachtige natuur met bossen met vele fiets- en wandelmogelijkheden, het Wilhelminakanaal en rijke geschiedenis zoals 'de Slotjes', basiliek en kloosters en met alle dagelijkse van belang zijnde voorzieningen op fietsafstand. In Oosterhout bevinden zich tevens diverse scholen, winkels, horecagelegenheden, sportaccommodaties, een mooi stadspark en zwembad "De Warande". Oosterhout heeft een centrale ligging tussen de steden Breda, Tilburg en Den Bosch en heeft een goede ontsluiting op de snelwegen de A59 en de A27.

Algemeen

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door VBO, 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 ontlelen.
- Afhankelijk van het bouwjaar is een koopovereenkomst welke gehanteerd wordt ten kantore van 'Van Tetering Makelaardij' standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule.
- 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.













































> Plattegrond

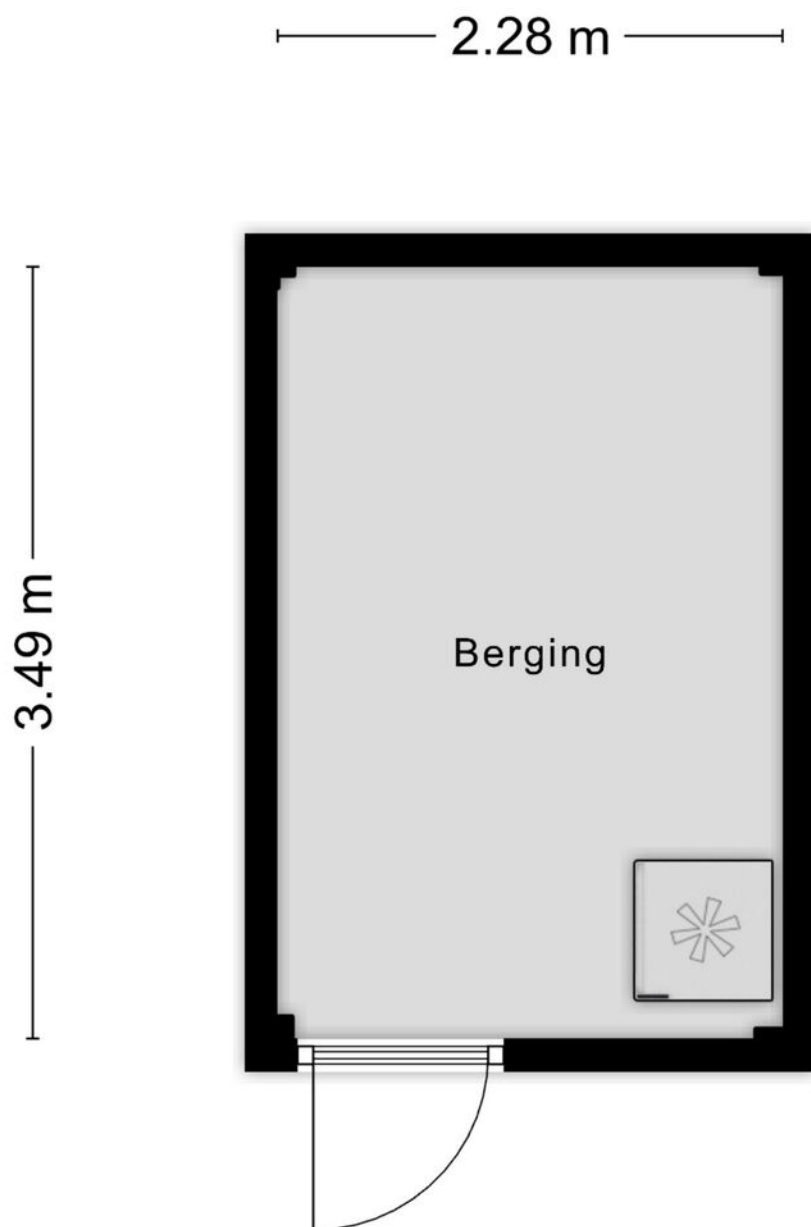
Ontdek de...



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

> Plattegrond

Ontdek de...



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

> Plattegrond

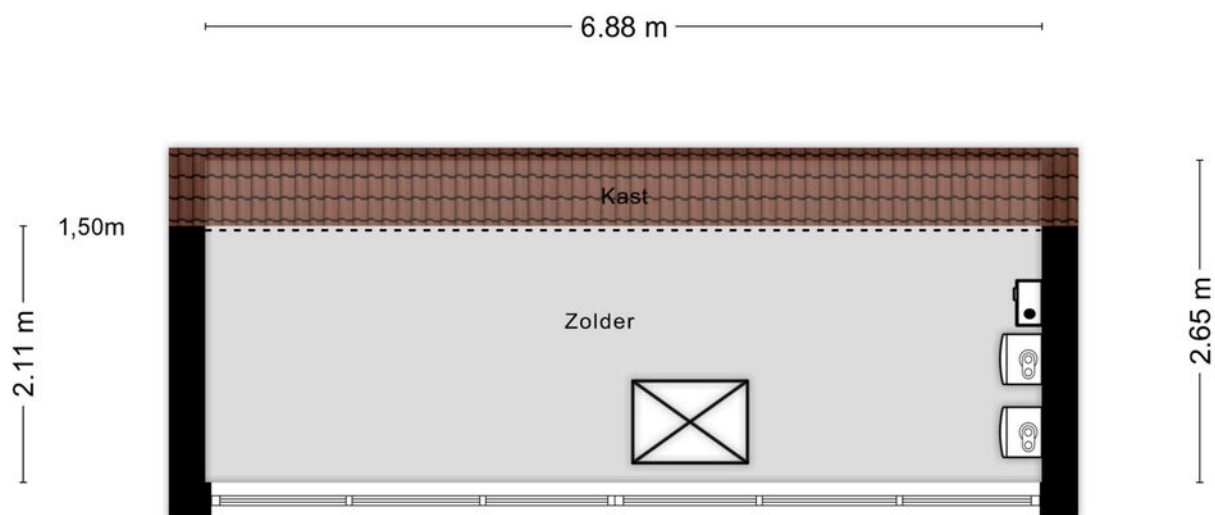
Ontdek de...



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

> Plattegrond

Ontdek de...



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

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van Tetering Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Victor Slingelandstraat 3
Postcode/plaats	4906 EM, Oosterhout
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	22-12-2025
Datum meetrapport	23-12-2025
Certificaatnummer	1599434

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	116,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	14,50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17,20	M ²
Externe bergruimte	7,90	M ²
Bruto vloeroppervlak	172,90	M ²
Bruto inhoud woning	462,55	M ³

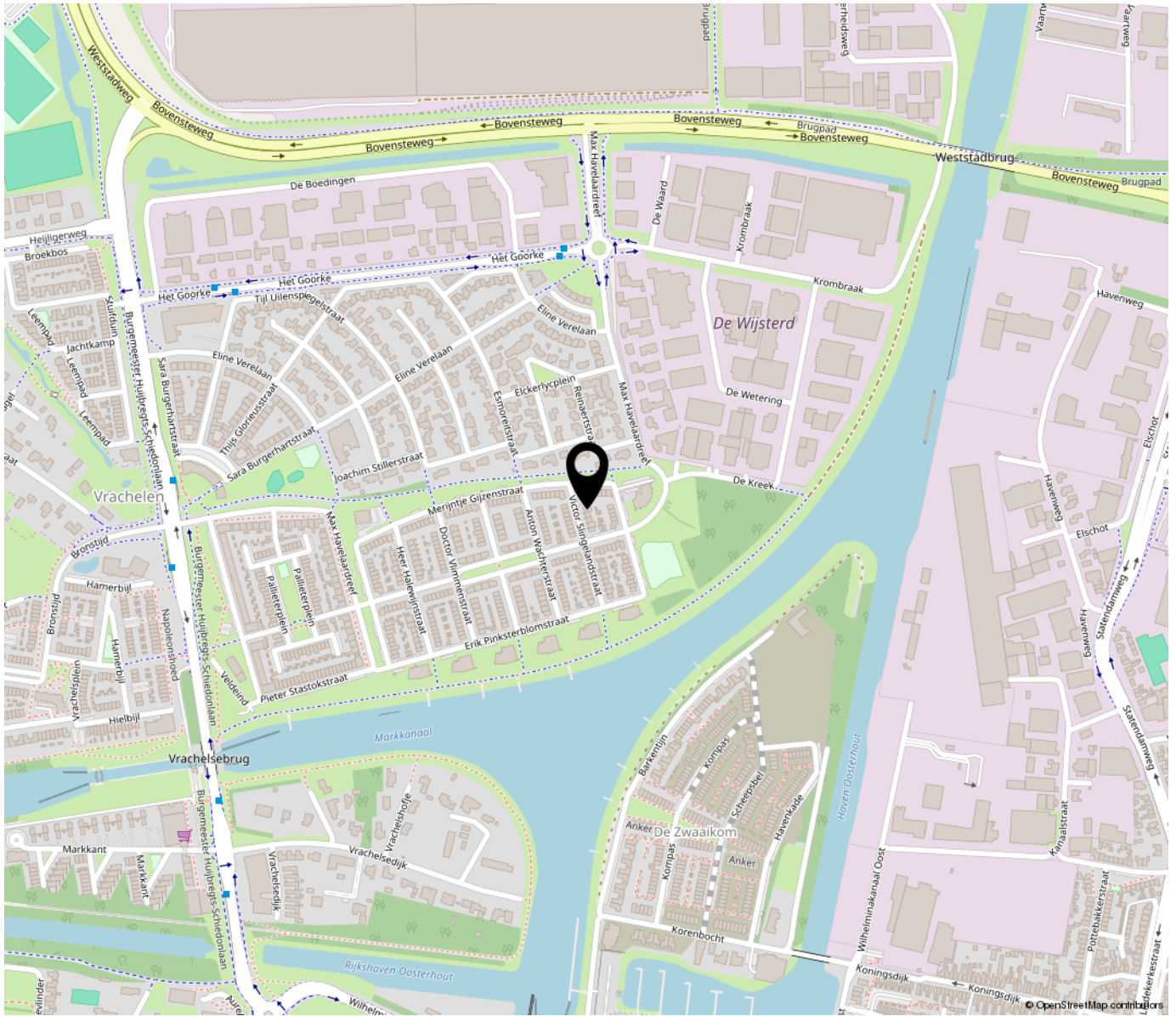
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

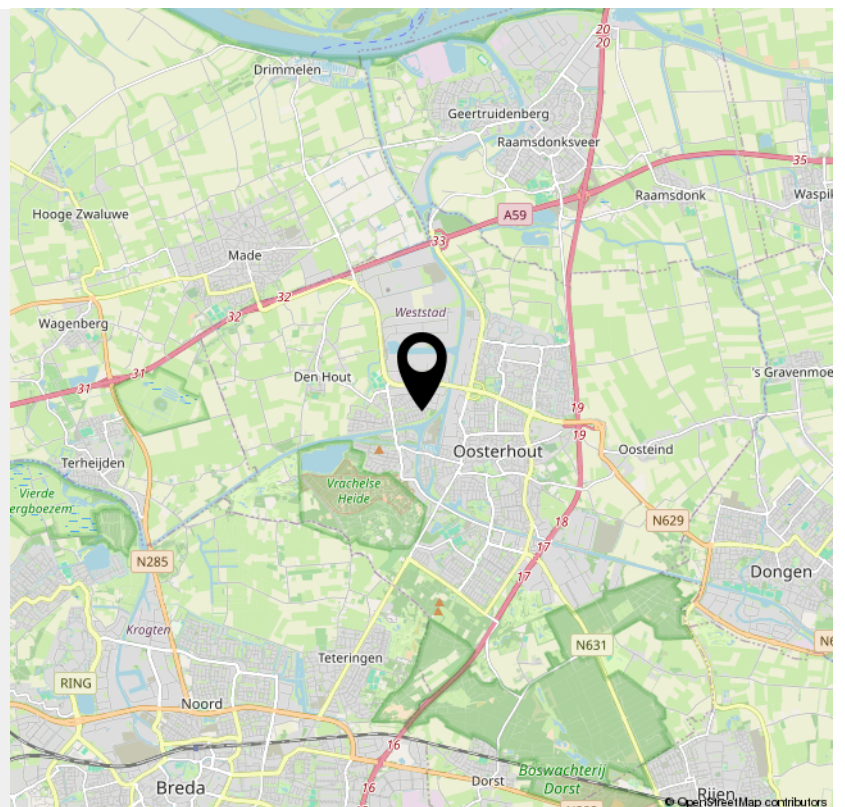
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Victor Slingelandstraat 3





**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages			X	
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessories, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oploadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
2x Palmen in pot gaan mee		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wageningen

076 8503961
www.vanteteringmakelaardij.nl
info@vanteteringmakelaardij.nl



Van Tetering Makelaardij
De makelaar waar je op kunt bouwen!