

---

# BROCHURE

HERWEG 2, OOSTERHOUT



**biemans bv** 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

[www.biemansmakelaardij.nl](http://www.biemansmakelaardij.nl)

---

## PRAKTISCHE INFORMATIE

### HERWEG 2, OOSTERHOUT

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| VRAAGPRIJS         | € 945.000,-- K.K.      |
| BOUWJAAR           | 2017                   |
| INHOUD             | CA. 678 M <sup>3</sup> |
| WOONOPPERVLAKTE    | CA. 185 M <sup>2</sup> |
| EXTERNE BERGRUIMTE | CA. 17 M <sup>2</sup>  |
| PERCEELOPPERVLAKTE | CA. 444 M <sup>2</sup> |
| AANVAARDING        | IN OVERLEG             |

## KENMERKEN

- Prachtige vrijstaande woning gelegen op een groot perceel rondom.
- In geweldige, kindvriendelijke wijk "de Contreie" gelegen op goede locatie.
- Door het recente bouwjaar voldoet het pand aan de eisen van deze tijd.
- Sfeervolle aan de achterzijde gelegen keuken met direct zicht op het eetgedeelte.
- De woning is op diverse plaatsen, o.a. woonkamer en slaapkamers voorzien van airco.
- Tegelvloer op de begane grond met vloerverwarming.
- Woonkamer welke aan de achterzijde is voorzien van openslaande tuindeuren.
- De woning beschikt op de 2e verdieping over een riante (slaap)kamer en een tweede badkamer.
- De woning beschikt over 8 zonnepanelen.
- Oplevering in overleg.



---

## ALGEMEEN

Riante, op een hoekperceel gelegen vrijstaande woning met garage, sfeervolle tuin welke aan de achterzijde vrij is gelegen met terrassen in sierbestrating, grasveld en achterom. De woning beschikt over een energielabel A, is o.a. uitgerust met vloerverwarming en 8 zonnepanelen. De woning beschikt in totaal over 4 slaapkamers en twee badkamers.



## LIGGING

In kindvriendelijke omgeving gelegen woonhuis in de populaire wijk "de Contreie". De wijk ligt gunstig ten opzichte van de bossen "de Vrachelse Heide", sportaccommodaties, scholen, winkels en uitvalswegen. Ook het centrum van Oosterhout is op fietsafstand aanwezig.

"De Contreie" is een echte woonwijk waardoor hier nagenoeg alleen bestemmingsverkeer komt.

Voldoende parkeergelegenheid in de straat, én 2 auto's op de oprit mogelijk. In de wijk zijn er tevens voldoende elektrische laadpalen aanwezig.

## TUIN EN GARAGE

De garage/berging is voorzien van een sectionaal deur. De royale oprit geeft ruimte aan twee auto's.

De tuin is rondom de woning gelegen, geheel omsloten en uitgerust met een zonneterras, grasveld, en achterom. Door de ligging rondom de woning geniet men vrijwel de gehele dag van de zon.

---

## BEGANE GROND

Via de oprit te bereiken entree/hal met tegelvloer, meterkast, toilet met wandcloset en fontein. De hal geeft toegang tot de woonkamer. De woonkamer, hal en toilet v.v. vloerverwarming.



---

## WOONKAMER

Riante woonkamer, afm. ca. 8.79 x 5.19m., met houtlook tegelvloer voorzien van vloerverwarming en openslaande deuren naar het terras. De trapkast biedt veel opbergruimte.







---

## KEUKEN

De woon/eetkeuken, afm. ca.4.93 x 2.58m., is aan de achterzijde van het pand gesitueerd en uitgerust met een nette keukeninrichting in L opstelling met composieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, te weten; koelkast, vriezer, vrijstaand fornuis met oven, afzuigkap en zijraam met zicht op de tuin. De keuken is voorzien van diverse grote lades en boven/ onderkastjes. Middels de loopdeur is de achtertuin te bereiken.





---

## EERSTE VERDIEPING

Overloop welke toegang geeft tot de 3 slaapkamers, 1 kastenkamer, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele eerste verdiepingsvloer, m.u.v. de badkamer, is voorzien van een laminaatvloer.



---

## SLAAPKAMER 1

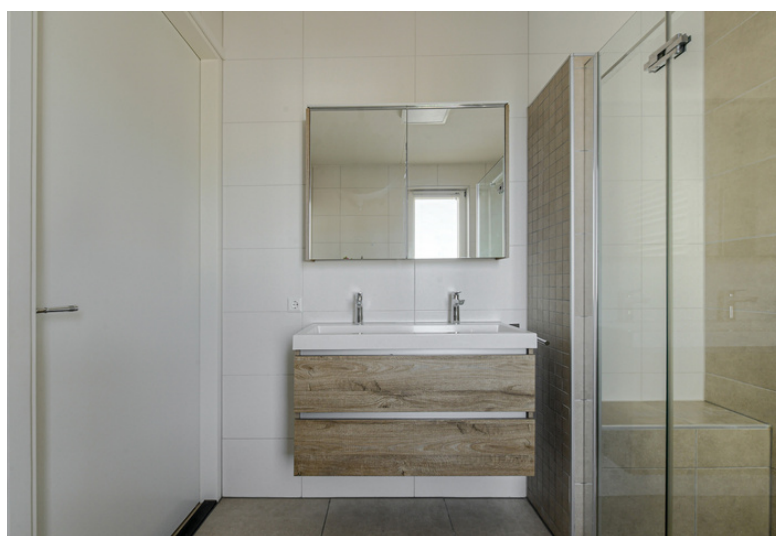
Slaapkamer 1. voorzijde, afm. ca. 16,4m<sup>2</sup>, met dubbele openslaande deuren, laminaatvloer en airconditioning.



---

## BADKAMER

Betegelde moderne badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel in meubel, tweede hangcloset en designradiator.



---

## SLAAPKAMER 2 EN 3

Slaapkamer 2. Aan de achterzijde gelegen, afm. ca. 13,7m<sup>2</sup>, met laminaatvloer en airco.

Slaapkamer 3. Aan de achterzijde gelegen, afm. ca. 9,5m<sup>2</sup>, met laminaatvloer en airco.



---

## 2E VERDIEPING

Middels vaste trap toegang tot de overloop met aansluitingen voor de was apparatuur en opstelplaats CV- combiketel, ventilatie-unit en bergruimte. Voorts toegang tot de 4e riante slaapkamer en tot de tweede badkamer. De tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

### SLAAPKAMER 4

Slaapkamer 4, afm. ca. 23,4m<sup>2</sup>, met laminaatvloer, dakkapel en zijlicht.



---

## TWEEDE BADKAMER

Deze badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en derde hangcloset.



---

## WASKAMER/ INLOOPKAST.



## TUIN





---

## OMGEVING





# PLATTEGROND

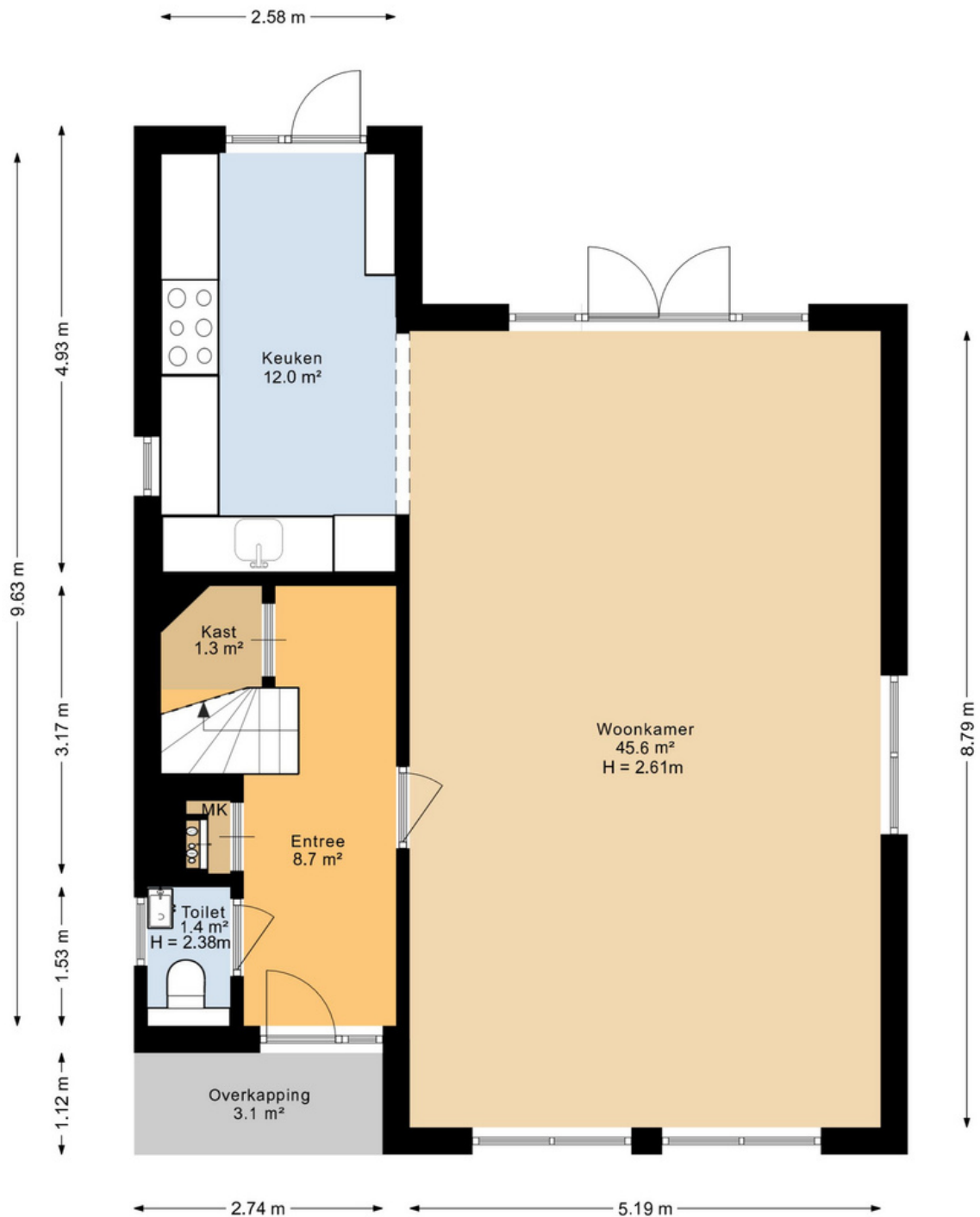
## OVERZICHT



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# PLATTEGROND

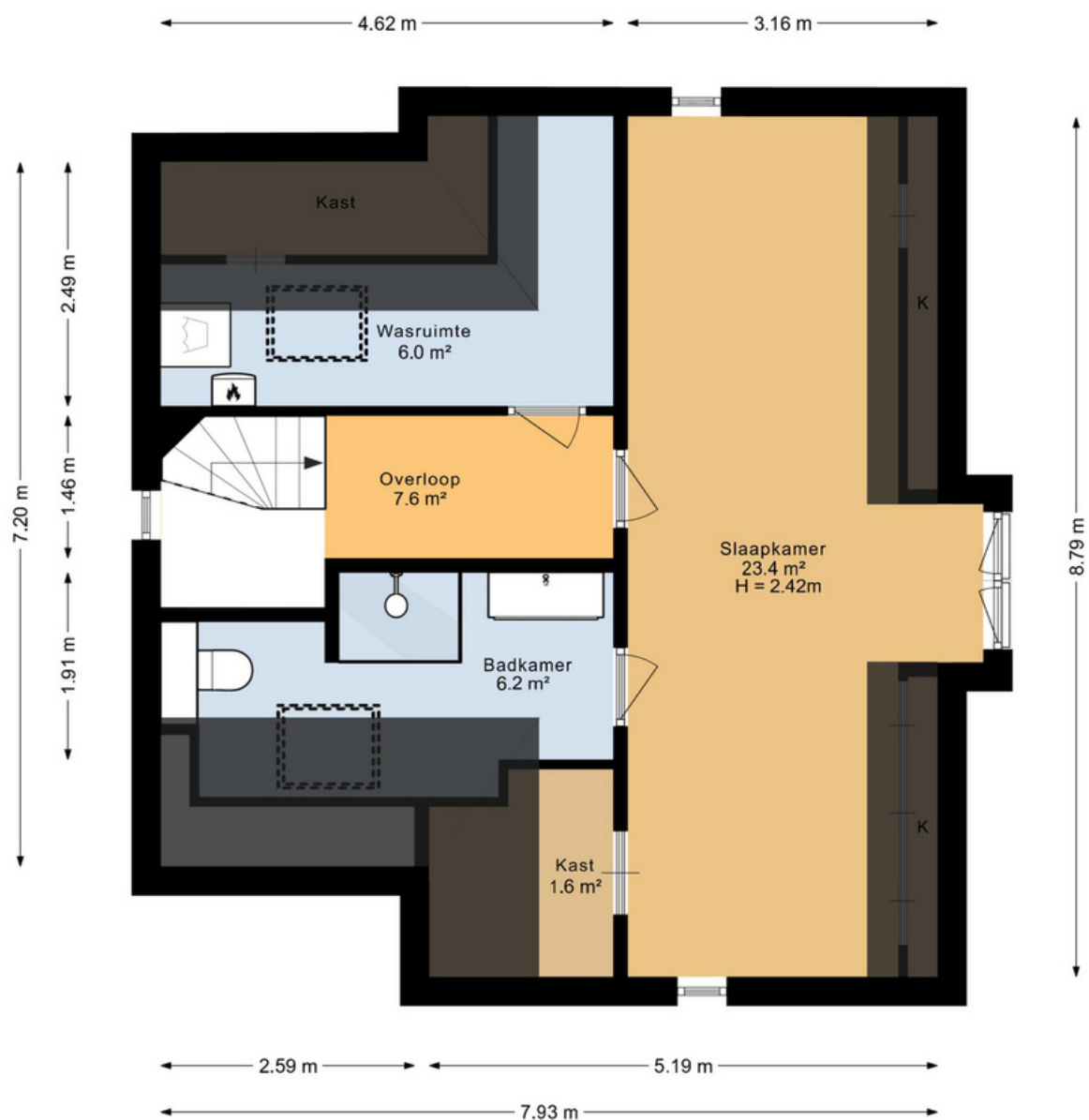
## EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gebint 15



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterhout  
Sectie P  
Perceel 2810

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](mailto:hypotheken@biemansmakelaardij.nl)

---

## AANTEKENINGEN

HERWEG 2, OOSTERHOUT

---

## PLAN EEN BEZICHTIGING

HERWEG 2, 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](http://www.biemansmakelaardij.nl)  
e-mail: [info@biemansmakelaardij.nl](mailto: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](http://www.biemansmakelaardij.nl)