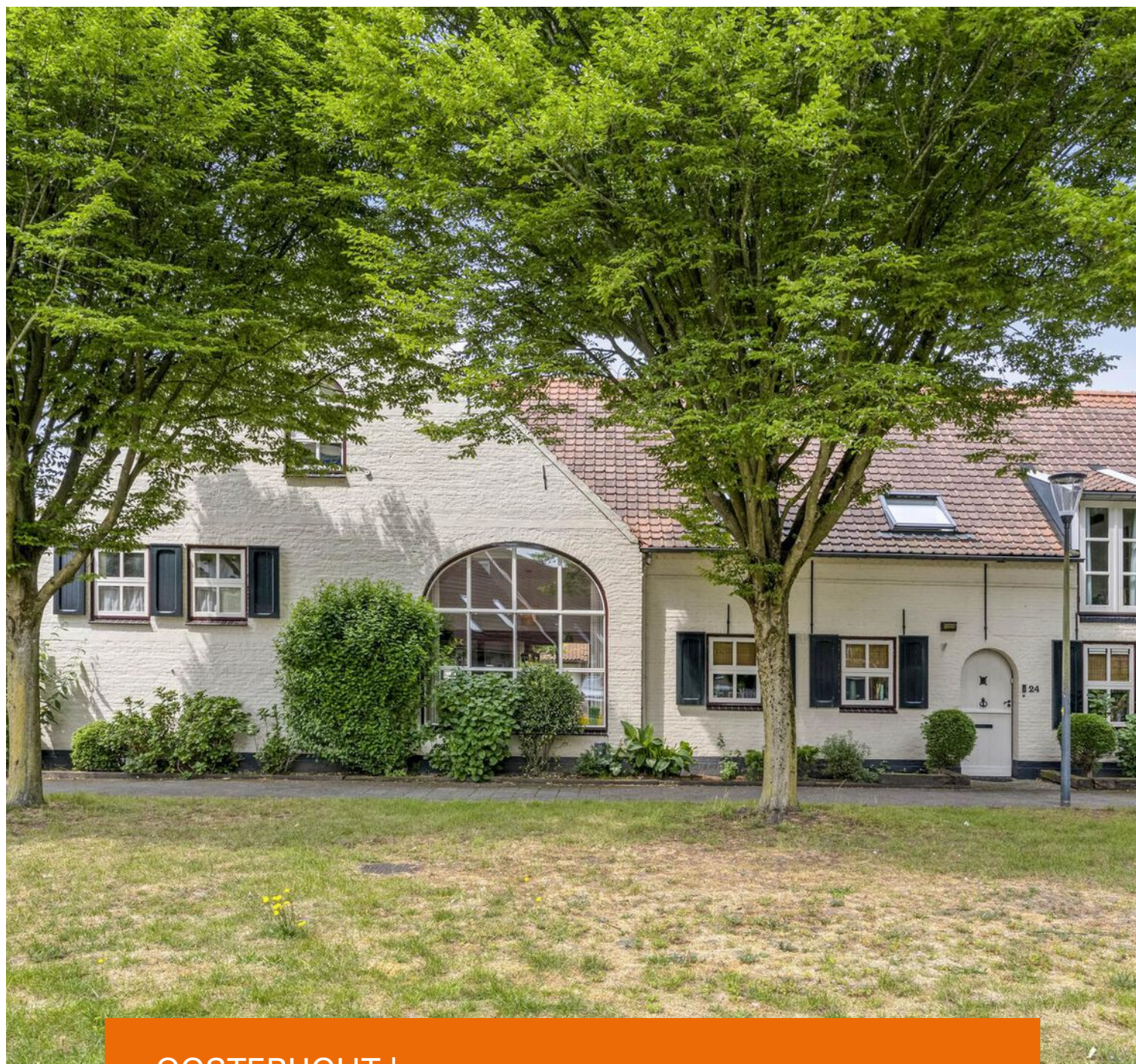




Zagers

makelaars
taxateurs o.z.



OOSTERHOUT | Henri Dunantstraat 24

vraagprijs € 1.350.000 k.k.

076 - 303 3000 | info@zagers.nl
www.zagers.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	384 m ²
Perceeloppervlakte:	745 m ²
Inhoud:	1640 m ³
Bouwjaar:	1900
Energie label:	C

- ✓ Zonnige, riante en privacy biedende achtertuin gelegen op het westen;
- ✓ Luxe woonboerderij gelegen in hartje centrum van Oosterhout;
- ✓ Instapklaar uitermate geschikt voor bijv. een samengesteld gezin en/of praktijk aan huis;
- ✓ Dubbele garage met elektrische segmentatie deur;
- ✓ De woning is zeer kindvriendelijk gelegen met een groot gazon aan de voorzijde en een speeltuin aan de zijkant. Ook basisscholen zijn op loop- en fietsafstand bereikbaar.

Omschrijving

In hartje centrum van Oosterhout gelegen recent compleet verbouwde en luxe woonboerderij. Deze prachtige woonboerderij is de afgelopen jaren gemoderniseerd en o.a. voorzien van een luxe woonkeuken, fraaie badkamer, vier slaapkamers, twee kantoor/praktijkruimtes en een sfeervolle living. De woning is gelegen op een riant perceel en is tevens voorzien van een grote vrijstaande garage/berging van 60m².

Bouwjaar ca. 1900

Inhoud ca. 1640m³

Perceelsoppervlakte 745m²

Woonoppervlakte ca. 384m²

LIGGING EN OMGEVING

Deze woning ligt het centrum van Oosterhout, op loopafstand van het gezellige winkelcentrum Arendshof, de Markt met terrassen en eetgelegenheden, theater de Bussel en het busstation. Daarnaast zijn de uitvalswegen naar de A27, A59 ('s-Hertogenbosch - Zonzeel) en A58 in een paar minuten bereikbaar. De woning is zeer kindvriendelijk gelegen met een groot gazon aan de voorzijde en een speeltuin aan de zijkant. Ook basisscholen zijn op loop- en fietsafstand binnen enkele minuten bereikbaar. Tevens is er voldoende parkeerruimte (betaald) aanwezig.

BOUWKWALITEIT

De woning is traditioneel gebouwd, de begane grond is uitgevoerd in beton en de verdiepingsvloeren in hout (geïsoleerd). Het dak is grotendeels vernieuwd en voorzien van isolatie er zijn ook diverse kunststof Velux dakramen bijgeplaatst. Alle raamkozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbelglas enkele zijn nog traditioneel met enkelglas. Er zijn twee grote aluminium puien geplaatst met openslaande deuren en v.v. HR++ glas. De meterkast is voorzien van ruim voldoende groepen en voor de centrale verwarming en het warm water is een gasgestookte hoogrendement cv-combiketel (Bosch) aanwezig. De begane grond is grotendeels afgewerkt met een fraaie keramische Italiaanse tegel en stucwerk wand- en plafondafwerking. De verdiepingsvloer is voorzien van een pvc vloer en stucwerk wand- en plafondafwerking.

TUIN EN GARAGE

De riant en privacy biedende tuin is gelegen op het zonnige westen en o.a. voorzien van een groot gazon, borders met volwassen beplanting, leilindes en diverse bomen. Tevens is er een groot bestraat en sfeervol terras aanwezig met grote platanen. Tevens is er electra en verlichting aanwezig als mede een waterpunt. Er zijn twee poorten aanwezig welke toegang bieden tot de achtertuin. Vanuit de tuin is ook de dubbele garage bereikbaar. Deze is voorzien van een grote elektrische segmentatie deur en biedt ruimte aan 2 tot 3 auto's. Tevens is er voldoende opbergruimte aanwezig.

Indeling

BEGANE GROND:

Royale entree/hal met toegang tot diverse vertrekken van de woning. Zo treft u hier de trapopgang naar de eerste verdieping en aan de rechterzijde toegang tot de twee kantoren/ praktijkruimtes te weten; Ruim kantoor gelegen aan de tuinzijde van de woning, middels openslaande deuren heeft u tevens toegang tot de tuin. Kantoor gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze multifunctionele ruimtes kunnen op verschillende manieren in gebruik genomen worden bijv. praktijk of slaapkamers.

Aan de linkerzijde van de hal heeft u toegang tot de vernieuwde toiletruimte met hangend closet en fonteintje, een fraaie detail is de natuurlijk lichtinval en ventilatie middels een authentiek raampje.

De riante en sfeervolle living biedt de ruimte om verschillende zithoeken te creëren. Zo treft u hier een gezellige eet/borrelhoek, grote TV-hoek met sfeervolle gashaard en een verhoogde leeshoek. Middels een fraaie aluminium pui heeft u toegang tot de achtertuin. In het hart van de woning is de luxe leef keuken gelegen, deze staat in open verbinding met de living, doch deels afgeschermd. De leef keuken is als volgt ingedeeld; een groot kookeiland met fraai keramisch werkblad voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, 8 grote lades met veel opbergruimte en een gezellig zitgedeelte. Vanuit hier heeft u middels een imposante raampartij zicht op veel groen aan de voorzijde van de woning. De wandmodule is voorzien van een grote koelkast, twee combi-ovens en veel opbergkasten. In de rechte keukenopstelling treft u de vaatwasmachine, spoelbak met Selsiuz kraan (kokend water) en veel opbergruimte in de kasten en lades.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de stookruimte van de woning, hier is tevens de meterkast met voldoende groepen aanwezig. De opstelplaats voor de hoog-rendement cv-ketel (Bosch) en tevens treft u hier veel opbergruimte aan.

Vanuit de keuken bereikt men de bijkeuken met aansluiting t.b.v. de was- en droogapparatuur, keukenblok met spoelbak en boiler en een tweede trap naar de verdieping. Tevens zijn hier vier inbouwkasten aanwezig met veel opbergruimte.

EERSTE VERDIEPING:

Via een vaste trap vanuit de entree bereikt men de overloop welke toegang geeft tot de volgende vertrekken;

* Riante ouderslaapkamer I met royale inloopkledingkast en aparte berging. Door het vernieuwen van het dak is er een hoge en indrukwekkende ruimte ontstaan, hierbij zijn de balken en spanten in het zicht en geeft dit een zeer ruimtelijk effect. Vanuit de ouderslaapkamer heeft u toegang tot de badkamer.

* Zeer luxe en ruime badkamer voorzien van een grote inloopdouche/ruimte met twee regendouches, de wanden zijn bekleed met fraaie keramische wandtegels, vrijstaand ligbad en een vaste wandmeubel met twee waskommen. 2 grote Velux dakramen zorgen voor veel lichtinval en natuurlijke ventilatie. Deze badkamer is een lust voor het oog! Vanuit de badkamer heeft u toegang tot de overloop.

Indeling

Vanuit de overloop is de ruimte toiletruimte bereikbaar, deze is voorzien van een hangend closet en fonteintje; ook zijn er twee vasten kasten aanwezig met veel opbergruimte.

Middels een paar traptrede bereikt u de tussenverdieping, deze riante tussenzolder (boven de woonkamer) is multifunctioneel zo kunt u er een speelkamer voor kinderen creëren maar ook een hobbykamer voor uw verzamelingen! Deze ruimte is niet op stahoogte maar biedt wel mogelijkheden. Tevens treft u hier veel opbergruimte/vaste kasten aan en een doorkijkraampje naar de tuin.

Middels een tussentrap bereikt u de zijvleugel welke toegang biedt tot drie slaapkamers, ruimte toiletruimte en de trapopgang naar de tussenverdieping.

3 slaapkamers te weten;

- * Ruimte slaapkamer II gelegen aan de voorzijde van de woning met een groot raam uitkijkend op het groen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer heeft toegang tot de "lego zolder" een droom van ieder kind!
- * Slaapkamer III gelegen aan de achterzijde van de woning voorzien van vaste kasten en twee Velux dakramen
- * Slaapkamer IV gelegen aan de achterzijde van de woning voorzien van vaste kasten en twee Velux dakramen

Ruimte toiletruimte met hangend closet (Sanibroyeur) fonteintje en voorbereiding voor een eventuele douche is aanwezig. Tevens is er een Velux dakraam aanwezig.

Tussenverdieping, deze ruimte leent zich voor verschillende doeleinde zoals kantoor, waskamer of logeerkamer. Middels een trap bereikt u de bijkeuken/wasruimte op de begane grond.













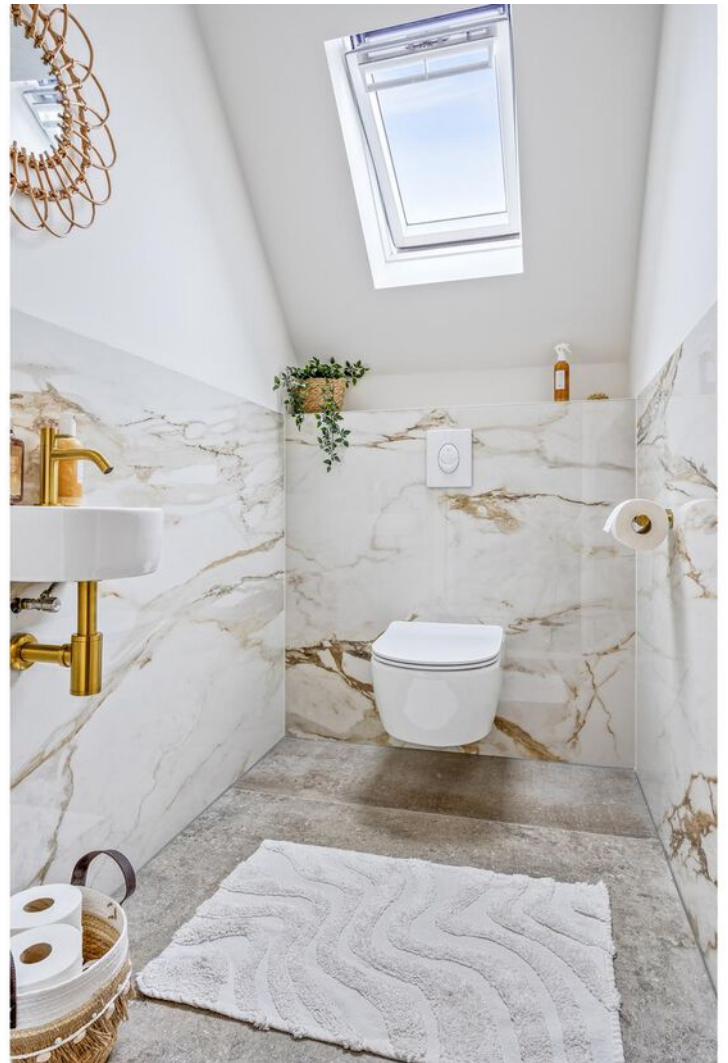










































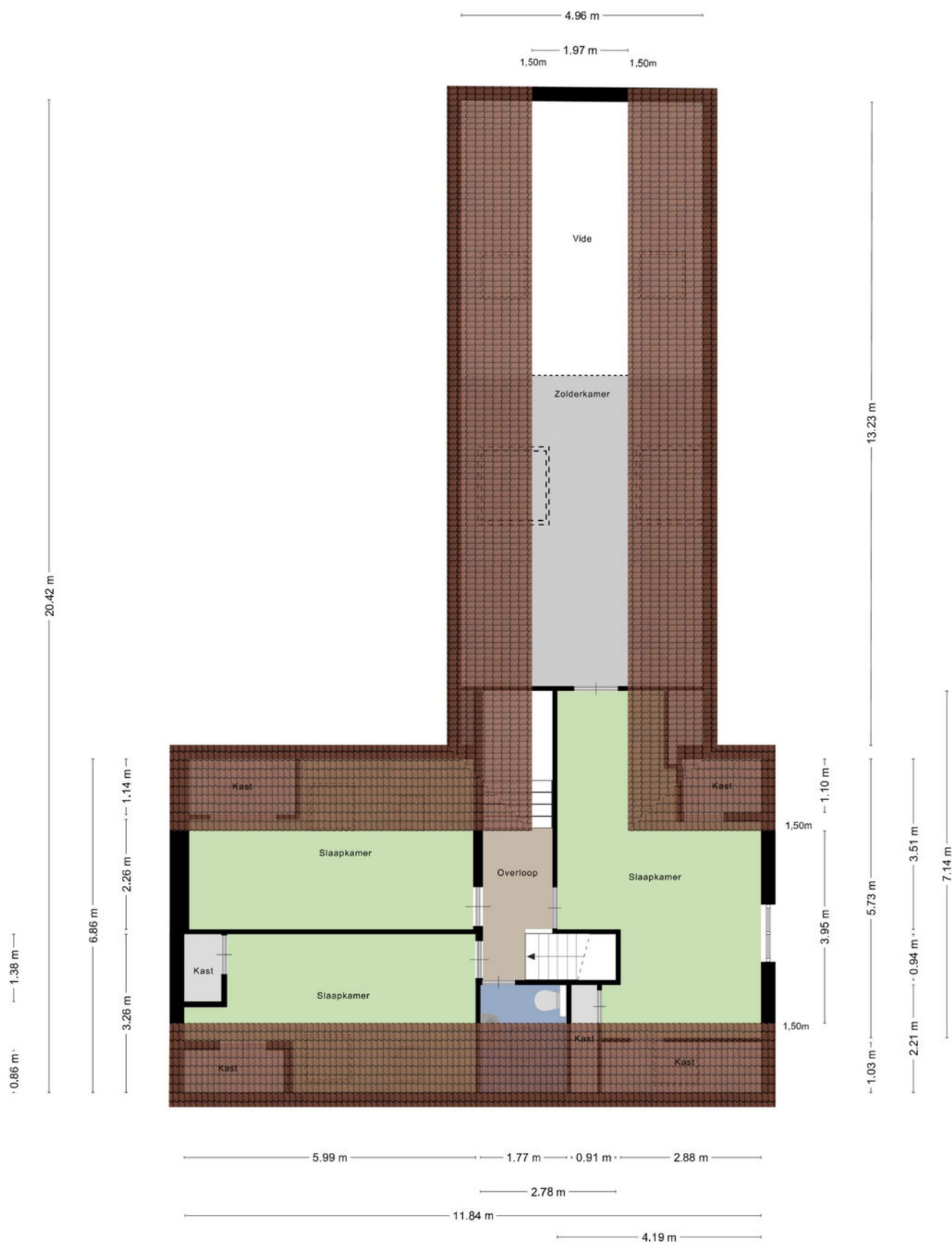
Begane grond



Eerste verdieping

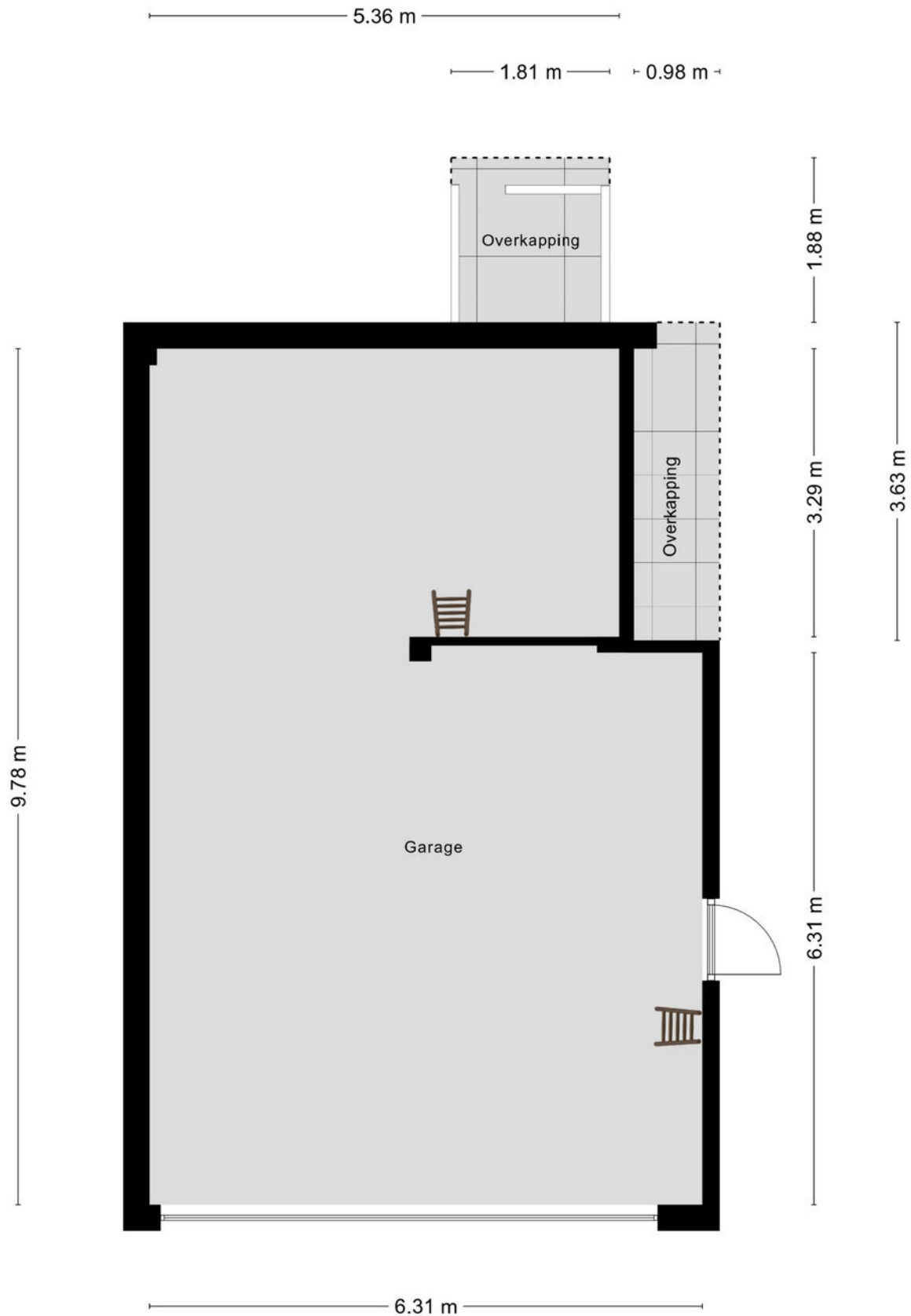


Eerste verdieping

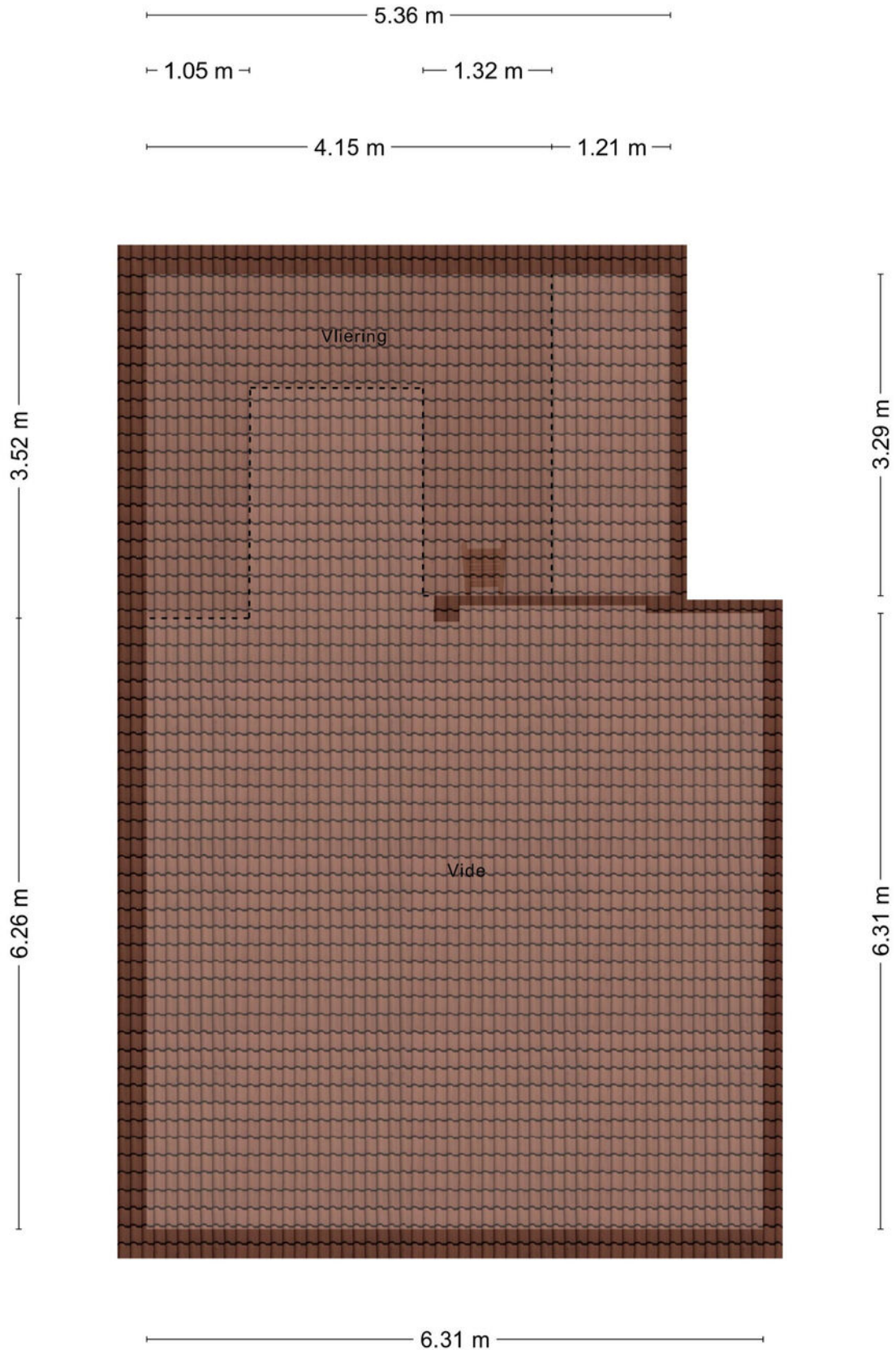


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



Zolder



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterhout

Sectie R

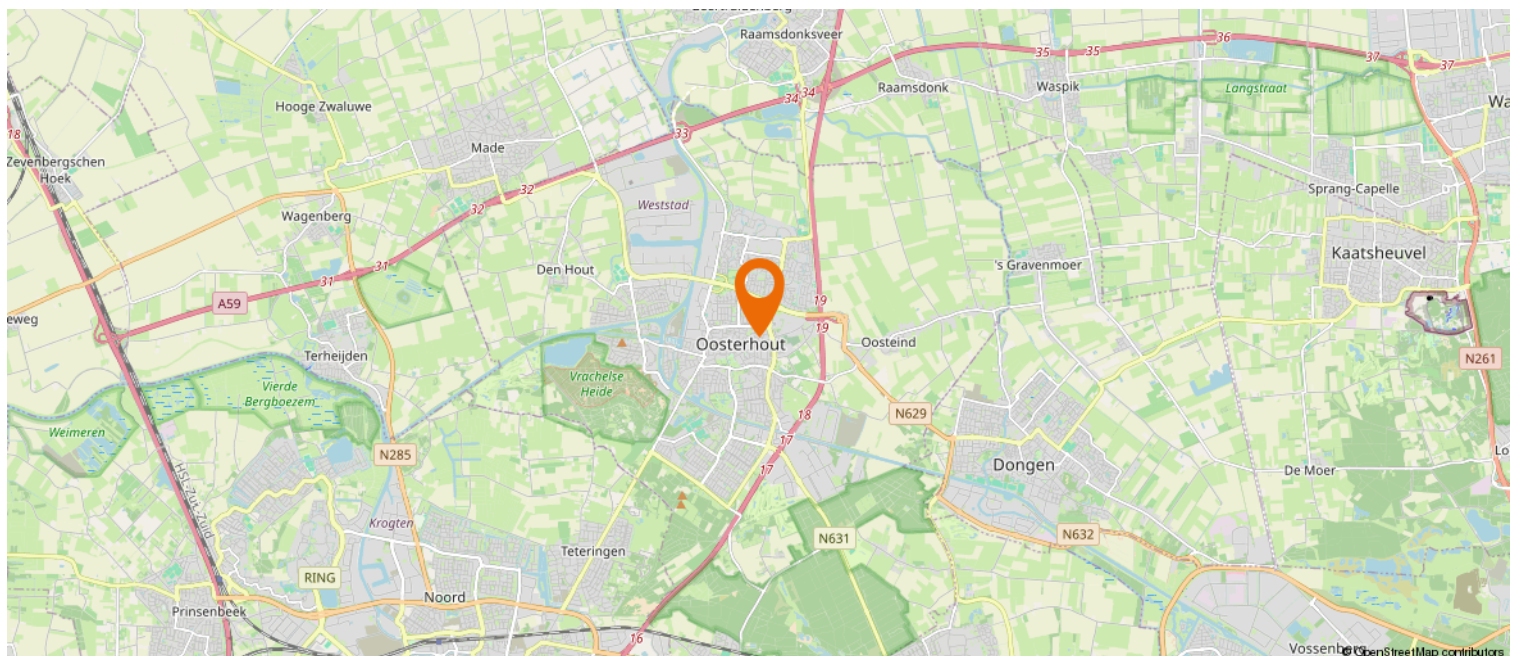
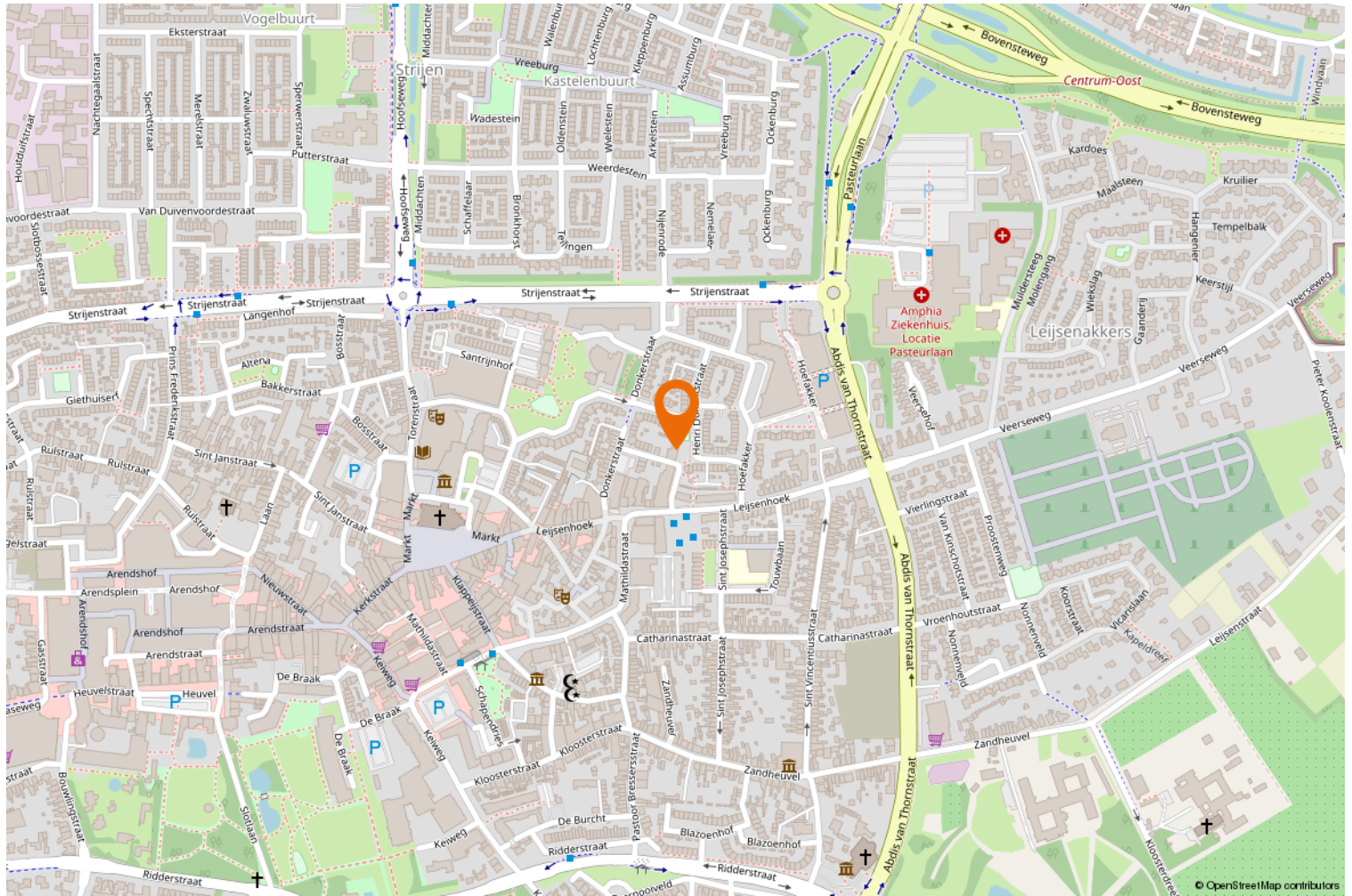
Perceel 7633

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Over ons

Zoekt u een ervaren makelaar die luistert naar uw wensen en zijn advies daarop afstemt?

Dat zijn wij! Een dynamisch en ervaren makelaarskantoor, dat is Zagers makelaars. Met inmiddels samen al 40 jaar ervaring in de makelaardij in Breda e.o. Als makelaar is het ons doel om voor onze opdrachtgevers het beste resultaat te behalen. Daarbij stellen wij uw wensen en situatie voorop. Of het nu gaat om de verkoop van uw woning of de aankoop van uw droomhuis: op een persoonlijke, gemotiveerde en creatieve manier zetten wij ons voor u in.

Dit alles met gevoel voor kwaliteit en het uit handen nemen van zorgen. Dat we hier goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen.

Dat is voor ons geen reden om stil te staan. Integendeel: wij blijven ons ontwikkelen om u het beste te kunnen bieden en daarmee onze resultaten te waarborgen.

Ook zetten wij onze expertise graag voor u in bij:

- Woningtaxatie; wij kunnen een taxatierapport voor u opstellen. Ook voor een NWWI-gevalideerd rapport kunt u bij ons terecht
- Nieuwbouw; voor verkoop en advisering omtrent nieuwbouwprojecten zijn wij u ook graag van dienst
- MKB-vastgoed; ook voor de verkoop, verhuur en taxaties van uw bedrijfspanden kunt u bij ons terecht

Wij zijn aangesloten bij de NVM en onderstrepen daarmee onze kwaliteit, deskundigheid en onafhankelijkheid

Gratis waardebeoordeling

Overweegt u uw appartement of huis te verkopen? Graag geven wij u een advies dat past bij uw situatie. Deze service is kosteloos en verplicht u tot niets.



Wonen in Oosterhout

De gemeente Oosterhout bestaat uit de stad Oosterhout en de kerkdorpen Den Hout, Oosteind en Dorst. Oosterhout stad circa 50.000 inwoners gemeente circa 54.600 inwoners

Er zijn vele voorzieningen, waaronder 20 basisscholen en 5 scholen voor voortgezet onderwijs. Het gezellige historische centrum kent vele mooie panden, drink- en eetgelegenheden, overdekt winkelcentrum Arendshof en een mooi stadspark. Ook biedt Oosterhout veel sport- en culturele activiteiten en evenementen, zowel in de binnenstad als daarbuiten. Oosterhoutse golfclub

In het centrum ligt het Slotpark, een prachtig park. In het park staan verschillende beelden, oude bomen en een vijver. Het is dan ook een heerlijke plek om te wandelen of te ontspannen. Landgoed Oosterheide is een voormalig heidegebied tussen Oosterhout en Breda. Eind negentiende eeuw is het beplant met bos

De Heilige Driehoek in Oosterhout bestaat uit een aaneengesloten gebied met als kern drie aan elkaar grenzende kloostercomplexen: Sint Catharinadal, de Onze Lieve Vrouweabdij en de Sint Paulusabdij. Daaromheen liggen tuinen, landerijen en monumentale boerderijen, gesitueerd in een historisch patroon van waterlopen en houtwallen.

De Heilige Driehoek verenigt een groot aantal waarden in zich: religieus, cultuurhistorisch, monumentaal, landschappelijk, ruimtelijk-stedebouwkundig en als ensemble. Het is een zeldzaam, uniek en gaaf bewaard gebied.



Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de

koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 8). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn op te vragen via het contactformulier op de website van de NVM of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

De 'kosten koper' bedragen gemiddeld 3% tot 4% van de koopsom. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opstelt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij u in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor u maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met u maken.

Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.

Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Lees meer over het bepalen van de gebruiksoppervlakte op <https://www.nvm.nl/hulpbij/taxeren/meetinstructie>

Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht.

Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 410,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid.

Heeft u interesse?

Algemeen

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat vorenstaand slechts indicatief is. De gegevens (afmetingen, bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

Indien u overeenstemming bereikt over aankoop van deze woning, zal een schriftelijke koopakte worden opgemaakt volgens het van toepassing zijnde model van de NVM. Hierin nemen wij standaard op dat de koper een waarborgsom of een bankgarantie stelt ter grootte van 10% van de koopsom zoals overeengekomen.

Voor hypotheek en financiering kunnen wij u eveneens van dienst zijn. Het is goed u tevoren te verdiepen in de mogelijkheden en consequenties van hypotheek. Informeer u vrijblijvend naar de mogelijkheden.



Markendaalseweg 329 A1
4811 KB Breda

076 - 303 3000 | info@zagers.nl
www.zagers.nl

