

MR[®]

makelaardij.

Alsemhof 25, Oosterhout



Te Koop 0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl





makelaardij.

Te koop : Alsemhof 25
Vraagprijs : € 445.000,-- k.k.

Op een mooie locatie, keurig onderhouden middenwoning met uitgebouwde ruime woonkamer, 3 slaapkamers op de 1e verdieping, grote zolderslaapkamer met dakterras, tuin op het zuiden met extra grote berging en achterom. Verder zijn o.a. in 2023 de badkamer vernieuwd, in 2024 de cv-combi vernieuwd en in 2025 de begane grond vloer vernieuwd. De kozijnen zijn in 2006 grotendeels vervangen door kunststof kozijnen met HR ++ beglazing, en de overige kozijnen zijn aan de buitenzijde in 2025 geschilderd. Het platte dak van de aanbouw is in 2022 vernieuwd en voorzien van isolatie, het platte dak van het hoofddak is in 2025 vernieuwd en voorzien van isolatie, de woning heeft een energielabel A.

Deze woning is in de gewilde wijk Kruidenbuurt gelegen; aan de voorzijde aan een voetgangersgebied met gras en bomen en tegenover het Curio Effent, een middelbare school in Oosterhout. In de achtertuin heeft men ook volop privacy, deze ligt precies tussen huizen in. Parkeren kan men om de hoek in de daarvoor bestemde parkeerhavens. Vlakbij zijn basisscholen en uitvalswegen naar de A27 en A56.

Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	circa 131 m ²
Inhoud	circa 459 m ³
Grondoppervlakte	circa 164 m ²
Aanvaarding	in overleg



MR Makelaardij / Leuvenstraat 1, 4902 AR Oosterhout NB

0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl





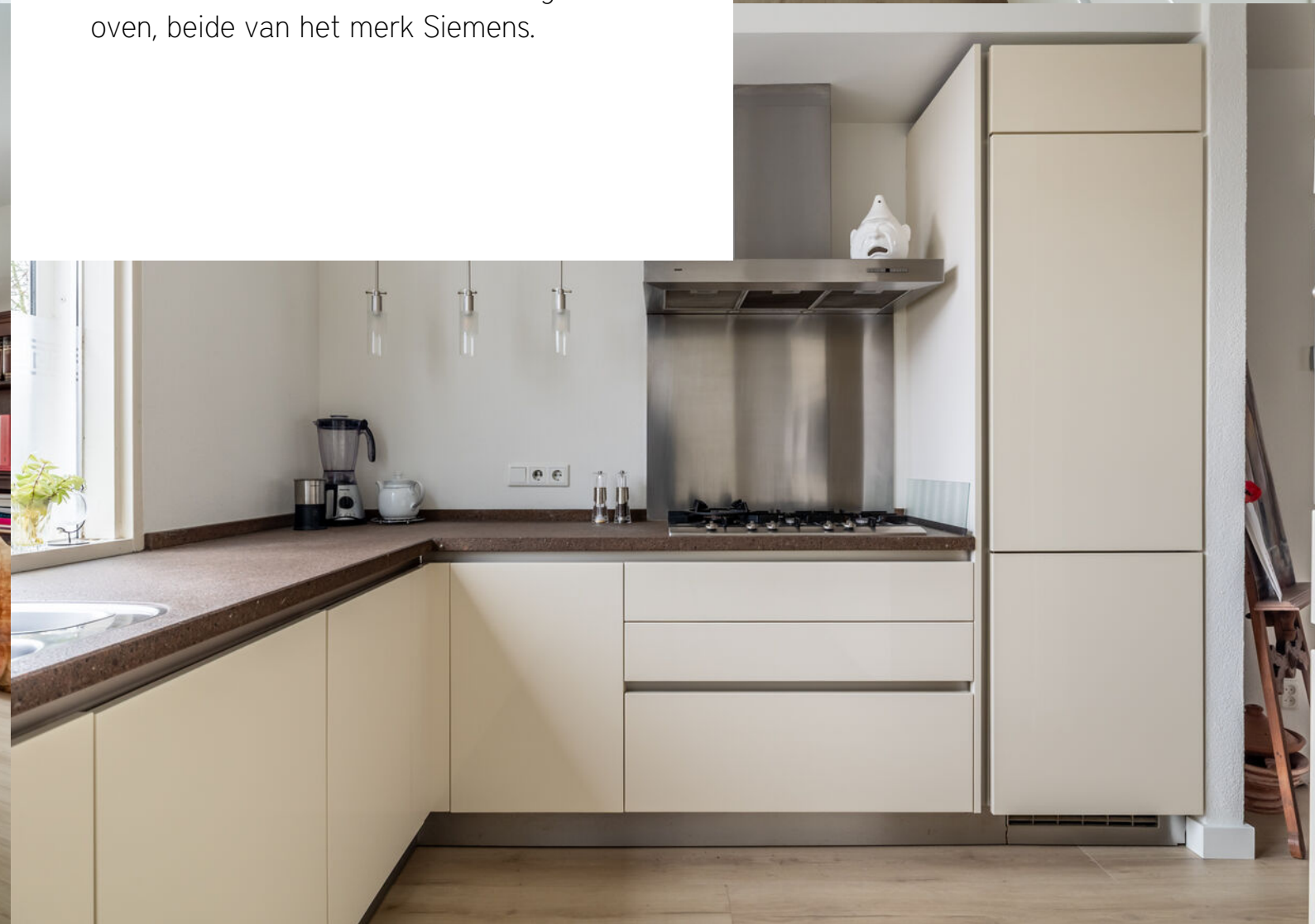
Indeling / Begane grond

Entree met vernieuwde voordeur (kunststof 2021) naar de hal. De hal is vergroot waardoor nu de trapopgang naar de verdieping hier is gesitueerd, verder de meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars), het zwevend toilet met fontein en een deur naar de woonkamer. De vloer op de begane grond is uitgerust met een laminaatvloer (2025). De wanden zijn voorzien van spachtelputz, de plafonds zijn voorzien van spuitwerk. De royale, tuingerichte woonkamer met kunststof schuifpui naar de tuin is aan de achterzijde 3 meter uitgebouwd en heeft een afmeting van circa 45 m². Er is voldoende ruimte voor een grote zithoek rond de inbouw houthaard (Barbas) en ruimte voor een grote eethoek bij de halfopen keuken. Deze ligt aan de voorzijde, heeft een afmeting van circa 3.11 x 2.75m, met een strak en goed onderhouden L-vormig keukenblok (Bruijnzeel 2005) met onder- en bovenkasten en vaste kastenwand.



Halfopen keuken

De keuken is uitgerust met een composiet werkblad, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, koelkast en aparte vriezer. In de kastenwand de oven en een magnetron-oven, beide van het merk Siemens.





Indeling / Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De vloer is voorzien van een parketvloer. De wanden zijn voorzien van spachtelputz, de plafonds zijn uitgerust met spuitwerk. De slaapkamers aan de achterzijde hebben een afmeting van circa 4.94 x 3.00m met schuifpui naar het platte dak en circa 3.45 x 2.69m. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een afmeting van circa 3.28 x 3.00m met vaste wastafel. De badkamer is in 2023 vernieuwd en uitgerust met een moderne tegel, inloopdouche, wastafelmeubel met grote wastafel met twee kranen, spiegel met verlichting, zwevend toilet Geberit zelfreinigend met douchefunctie en designradiator.





Indeling/Tweede Verdieping

Deze is middels een vaste trap bereikbaar en biedt toegang tot de overloop met aansluiting ten behoeve van de wasapparatuur en de cv-combi (HR Remeha 2024), bergruimte achter de knieschotten en deur naar de 4e slaapkamer. Deze heeft een afmeting van circa 3.63 x 3.75m met schuifpui naar het dakterras. Op dit moment is de kamer in gebruik als hobbykamer, door het vele licht een heerlijke ruimte! De wanden en de plafonds zijn alleen geschilderd, de vloer is voorzien van een laminaatvloer.





Tuin

De achtertuin is op het zuiden gelegen, voorzien van een terras met elektrisch bedienbaar zonnescherm, bestrating naar de berging en volwassen beplanting in de borders. De berging is aan de achterzijde vergroot en heeft een afmeting van circa 4,12 x 2,62m met achterom. In 2025 is hier de vloer geëgaliseerd en voorzien van kunststof dorpels en afvoergoten. Het dak van de berging is in 2023 vernieuwd en er is een raampje in de berging geplaatst.



Bijzonderheden

Aan de voorzijde zijn in 2023 de kozijnen zowel boven als beneden voorzien van elektrische rolluiken.

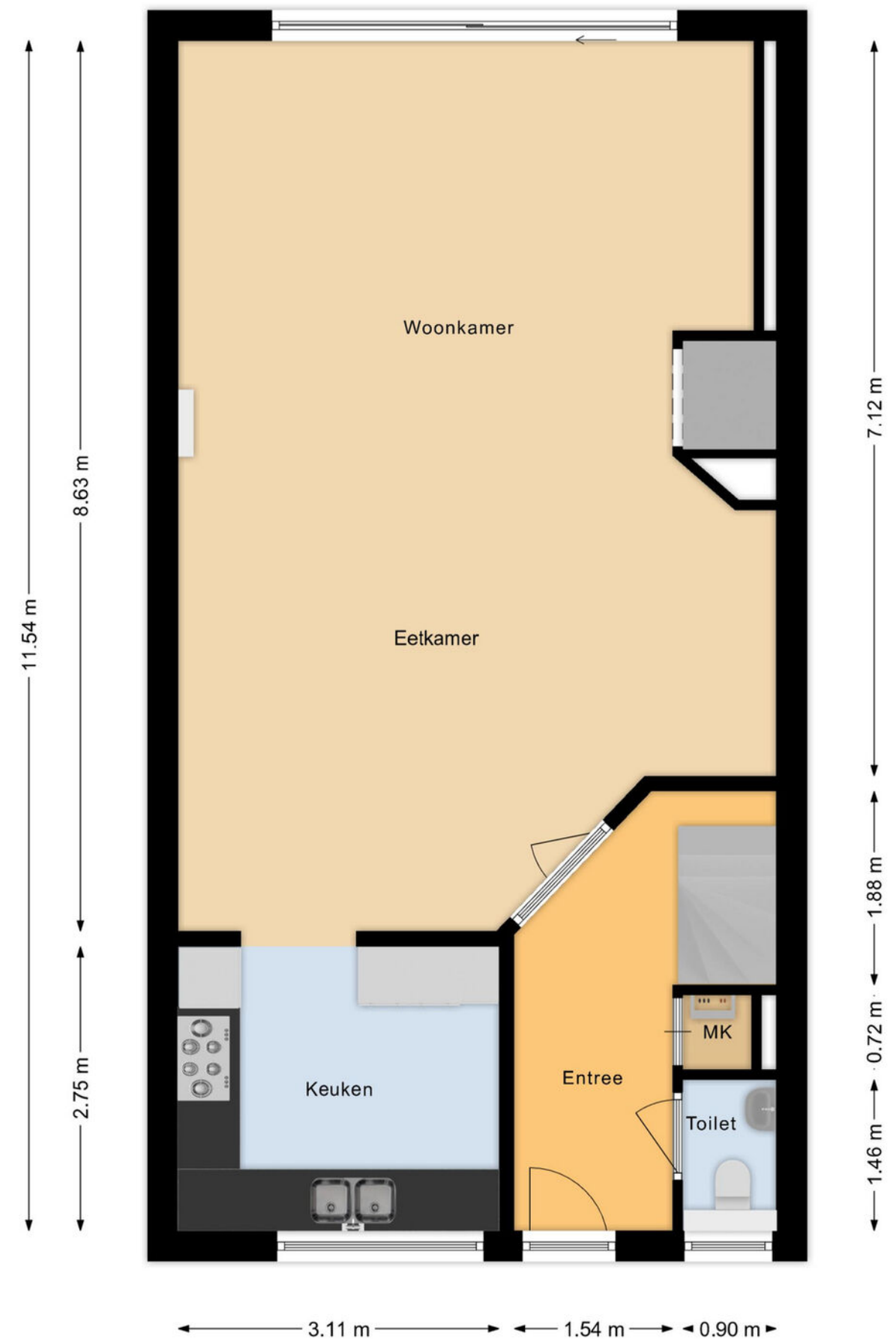
In 2023 is het balkonhek gezandstraald.

In 2024 zijn de Trespa boeiboorden bij de aanbouw en de berging vernieuwd.

Alleen het kozijn in de keuken is een houten kozijn, de overige kozijnen zijn in kunststof uitgevoerd.

Dit object biedt veel ruimte en licht, wij maken graag een afspraak met u om dit object te bekijken!

Plattegrond Begane Grond

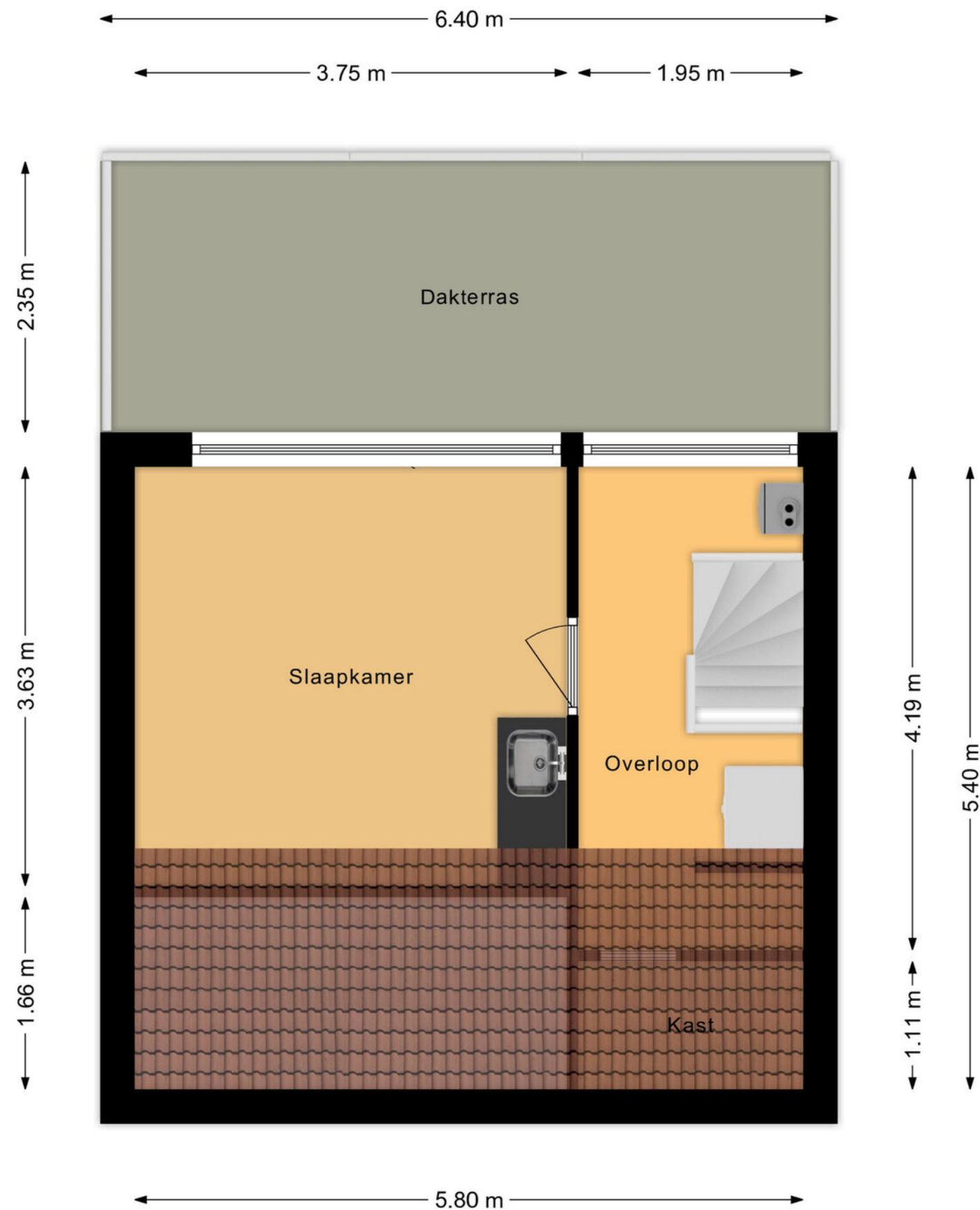


Plattegrond Eerste Verdieping

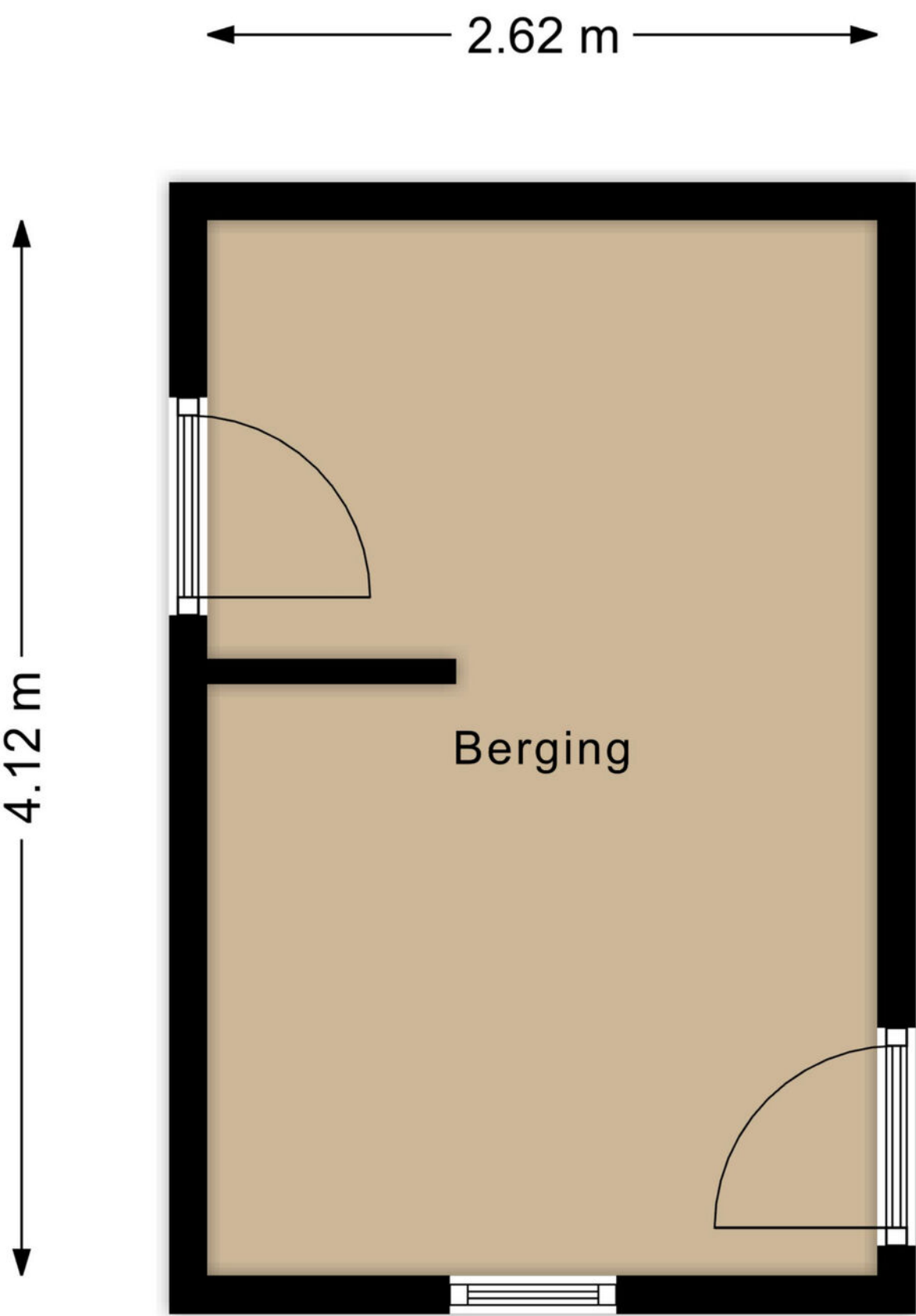


Alsemhof 25, Oosterhout
Eerste verdieping

Plattegrond Tweede Verdieping



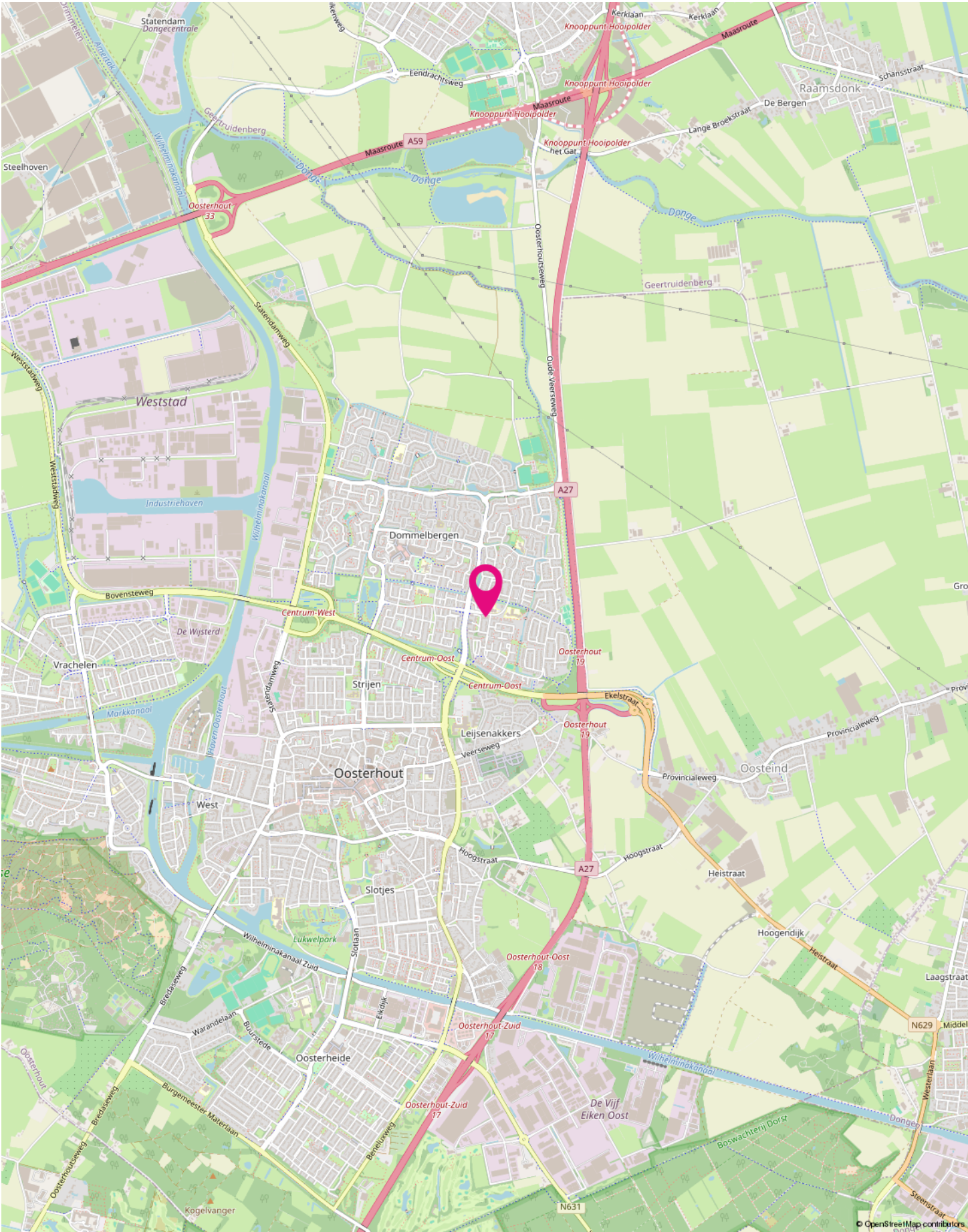
Plattegrond Berging



Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- Rolluiken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Een boom in de achtertuin rechts met twee stammetjes s		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	



makelaardij.

Over ons

Overeenkomst:

Na het sluiten van een mondelinge overeenkomst, wordt deze op ons kantoor schriftelijk vastgelegd, met behulp van een koopovereenkomst vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de overeenkomst wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een waarborgsom of bankgarantie opgenomen van 10% van de koopsom. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst wordt deze overeenkomst door zowel koper(s) als verkoper(s) ondertekend. Na overhandiging van de ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 0.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van 3 dagen.

Verkoopdocumentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Hypotheeken:

MR Makelaardij werkt op het gebied van hypotheeken en verzekeringen samen met een groot aantal financiële instellingen en banken. Hierdoor kunnen wij heel goed samen uitzoeken wat voor u de meest aantrekkelijke hypotheek met de beste voorwaarden en de laagste rente is. Wij zoeken voor u de hypotheek die het beste bij u past.

Overweegt u uw eigen huis te verkopen?

Maak dan een afspraak met ons kantoor voor een kosteloze en vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning.

MR Makelaardij / Leuvenstraat 1, 4902 AR Oosterhout NB

0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl



Rabobank Rek. NL 35 RABO 010.82.88.382

BTW Nr: NL 002083364B91

Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.).