
BROCHURE

VEERSEWEG 53, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

VEERSEWEG 53, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 615.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1935; VOLLEDIG GERENOVEERD IN 2015
INHOUD	CA. 700 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 121 M2
OVERIGE RUIMTE	CA. 67 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 29 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 513 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- In uitstekende staat van onderhoud verkerende karakteristieke jaren '30 woning;
- Dak gerenoveerd in 2023;
- Buiten schilderwerk 2025; Binnen schilderwerk 2023;
- 17 zonnepanelen;
- Energielabel B ;
- De woning beschikt over een dubbele dakkapel aan de achterzijde;
- De woning beschikt in totaal over 3 ruime slaapkamers en een vergrootte badkamer;
- Verbouwd met hoogwaardige materialen;
- Garage uitgerust met elektrisch, op afstand bedienbare, segmentdeur;
- Dubbele oprit met ruime parkeergelegenheid;
- Verwarmde (d.m.v. elektrische haard) multifunctionele ruimte van 12.3m².;
- Opslagruimte/ hal van 54m² welke toegang geeft tot de riante garage van 24.1 m²;
- Achtertuin met veel privacy, toebedeeld met ochtend-, middag-, en avondzon;
- De woning is gesitueerd op de rand van het centrum met ruime mogelijkheden op het perceel
- Oplevering in overleg.



ALGEMEEN

Karakteristiek gebouwde jaren '30e twee-onder-één kapwoning gelegen op een riant perceel van 513m², fraai aangelegde tuin, multifunctionele ruimte (kantoor/speelkamer) opslagruimte, garage en dubbele oprit.



LIGGING

Oosterhout is een gezellige en sfeervolle stad met een prachtig historisch stadshart de "Markt", de "Heuvel" en de geweldige stadsparken.

De woning is nabij het stadcentrum van Oosterhout gelegen, op een uitstekende locatie in de gewilde woonomgeving "Leijsenakkers", direct grenzend aan de alom bekende "Heilige Driehoek", een zeldzaam uniek en gaaf bewaard gebied met prachtige wandelpaden naar en langs mooie, oude abdijen. Binnen 5 minuten bereikt u vanuit de woning de A27 en A59.

TUIN

De heerlijke achtertuin biedt zeer veel privacy. De tuin is fraai aangelegd met verschillende terrassen in sierbestrating in zon/ schaduw, gazon, grote overkapping van ca 24m², borders met volwassen beplanting en beregeningsinstallatie.

De extra oprit aan de zijkant van het perceel is voorbereid op een carport. Vanuit de tuin is de extra buitenberging bereikbaar.



BEGANE GROND:

Ruime entree / hal met granito vloer, garderobe, meterkast, modern geheel betegeld toilet en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is er een toegang naar de woonkamer alsmede tot de in de aanbouw gelegen woonkeuken.



WOONKAMER

De sfeervolle woonkamer, type doorzon, heeft een oppervlakte van ca. 30 m² en beschikt o.a. over een open haard kanaal, gestuukte wanden en hoog plafond (2.83m!)





KEUKEN

De fraaie woonkeuken beschikt over een moderne keukeninrichting in rechte opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten; inductiekookplaat, afzuigschouw, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser.

Vanuit de keuken is middels de openslaande deuren de tuin te bereiken.



EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop welke toegang geeft tot de 2-tal (slaap)kamers, de badkamer en tot de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, afm. ca. 11.3 m² welke aan de voorzijde is gelegen.

Slaapkamer 2, afm. ca. 10.9 m² welke eveneens aan de voorzijde is gelegen met dakkapel.



SLAAPKAMER 1



SLAAPKAMER 2



BADKAMER

De moderne badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, ligbad, een designradiator, hangcloset, wastafel met meubel, tv-toestel (blijft achter) veel (extra) kastruimte en in deze ruimtes bevinden zich de aansluitingen t.b.v. de wasmachine/ droger.





TWEEDE VERDIEPING

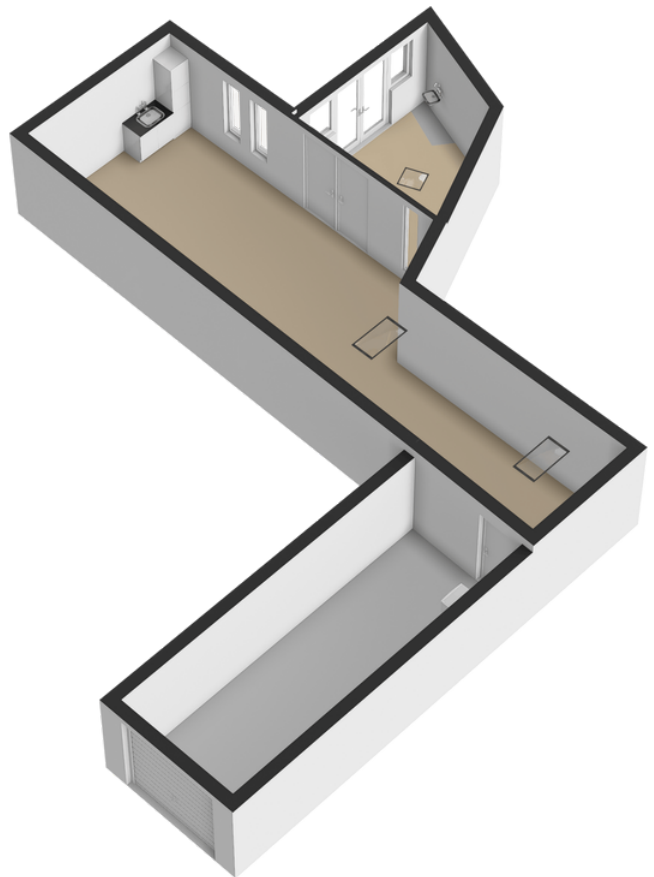
De overloop geeft toegang tot de riante ouderslaapkamer, afm. ca. 22.2m² welke is voorzien van een grote dubbele dakkapel en een laminaatvloer.



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE.

In de achtertuin is een losstaande opslag/hobbyruimte gerealiseerd welke thans in gebruik is als kantoor, opslagruimte. De ruime, lichte (werk)kamer, aan de voorzijde van de units, heeft een afmeting van ca. 12.3m² en beschikt over een wastafel. Voorts te bereiken opslag/hobbyruimte van ca. 54.1m² met eenvoudige kitchenette en twee dakvensters. Vanuit deze ruimte is de grote garage te bereiken van ca. 24.1 m². Voor de garage ligt een oprit welke geschikt is voor meerdere auto's.





TUIN

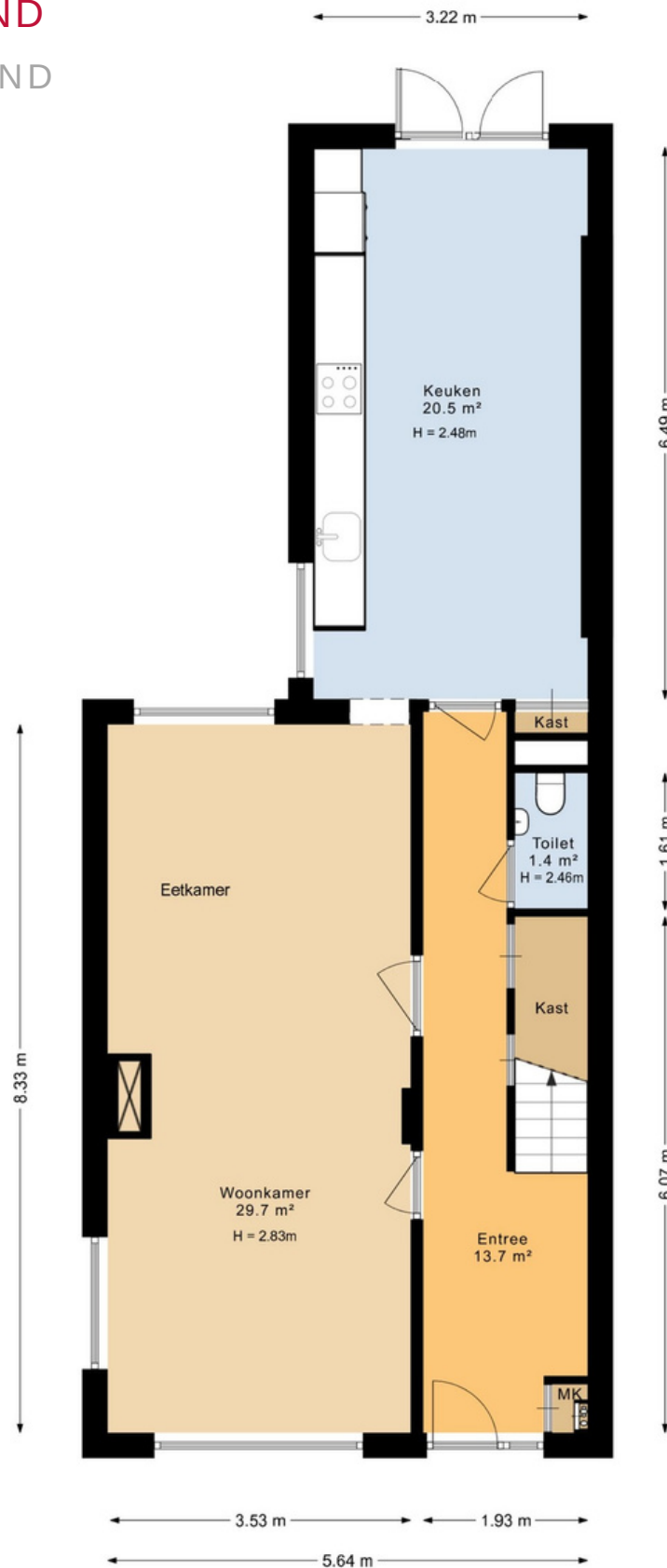






PLATTEGROND

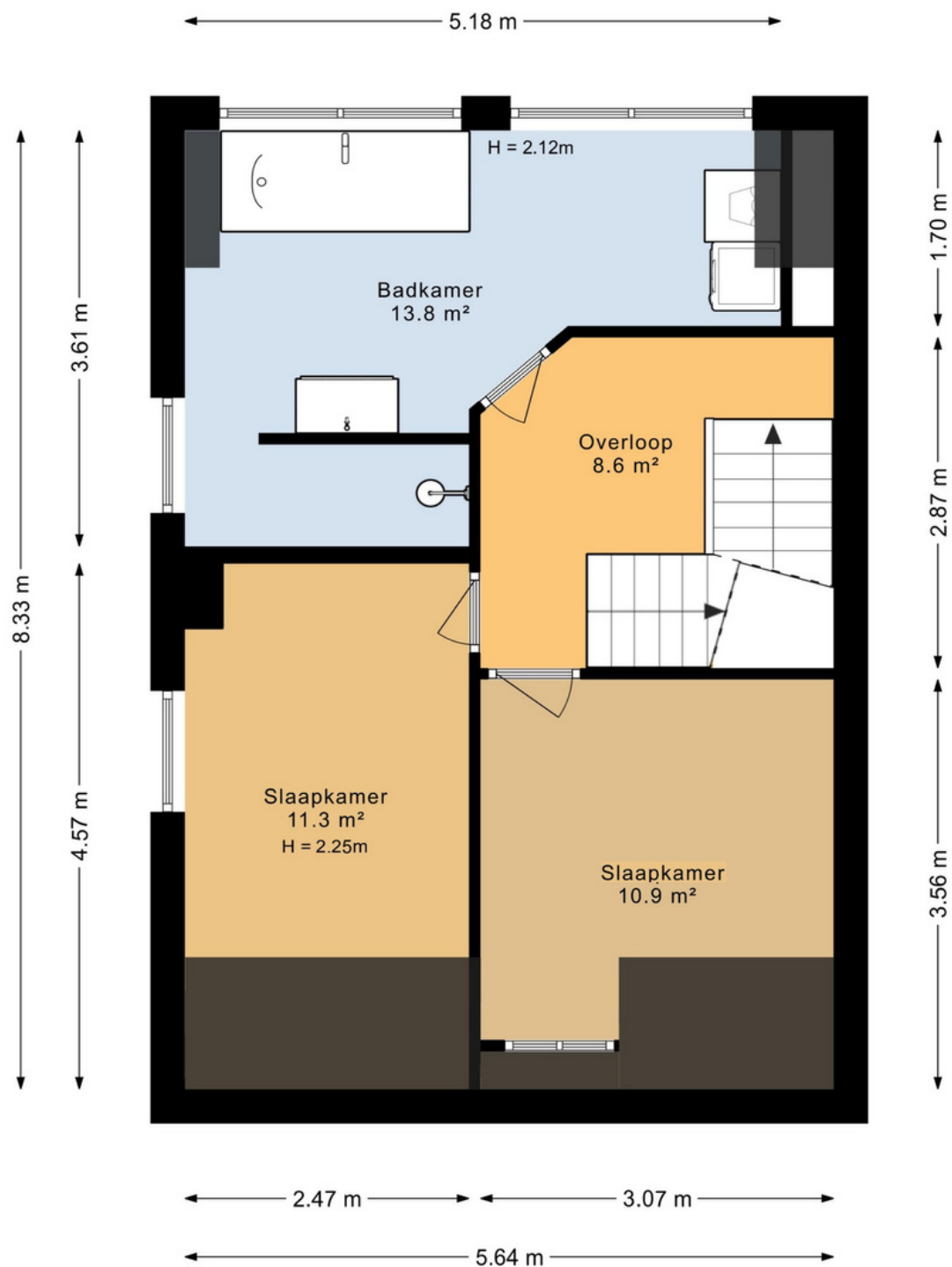
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

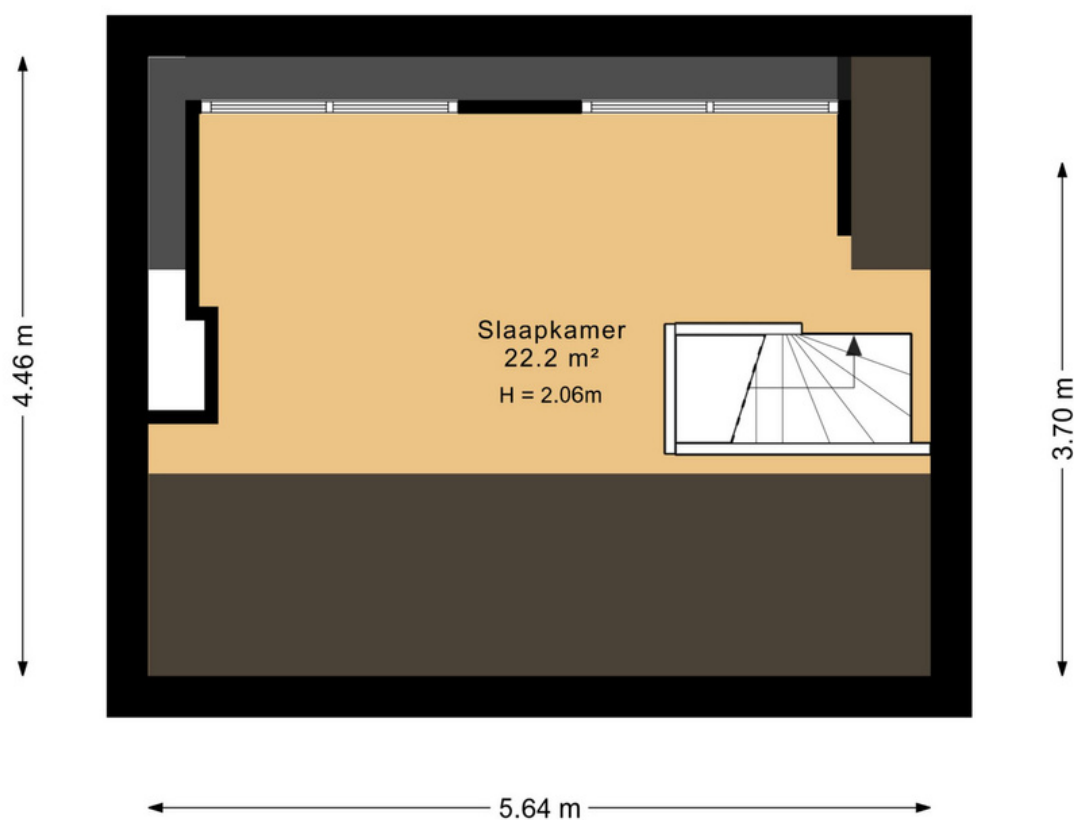
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

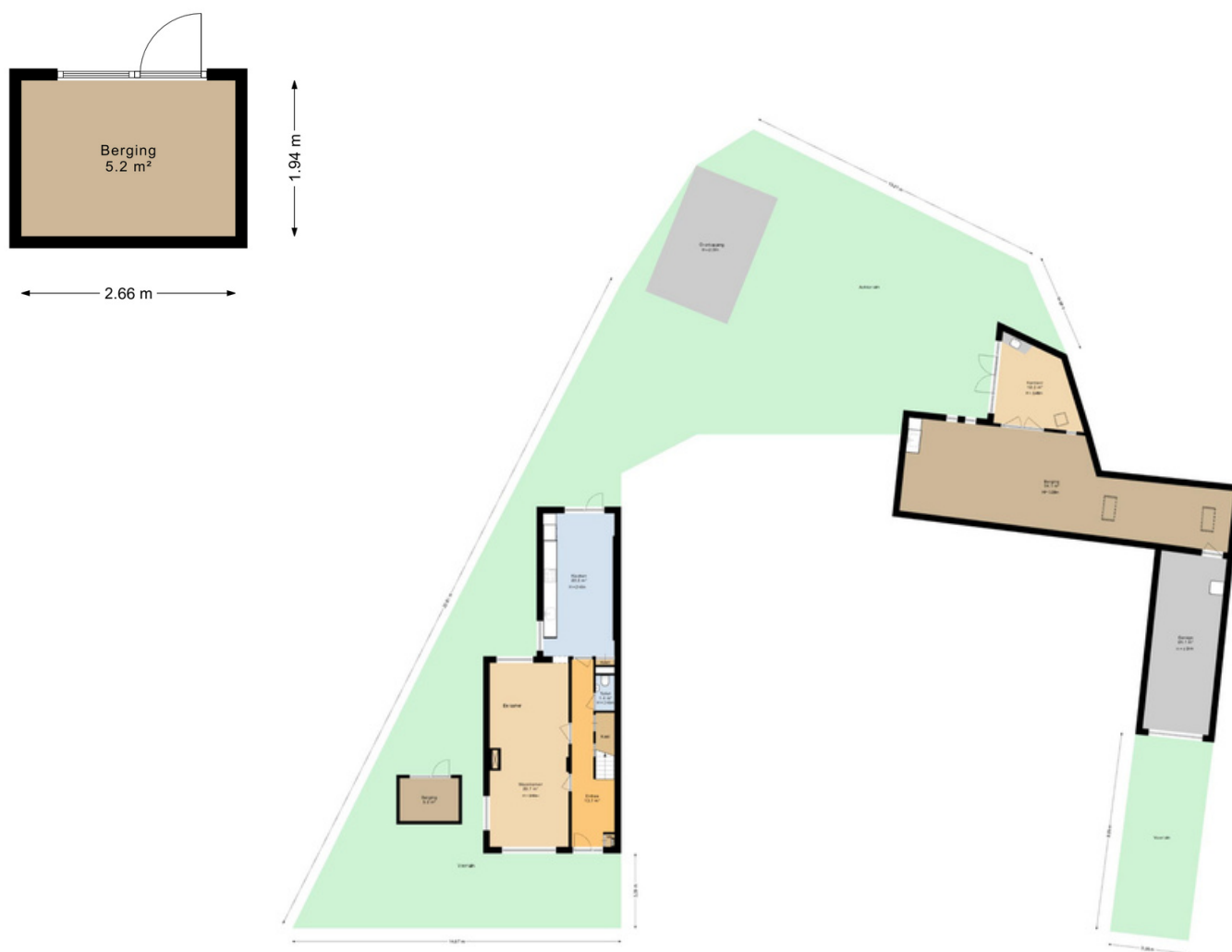
TWEEDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

SITUATIE EN BERGING

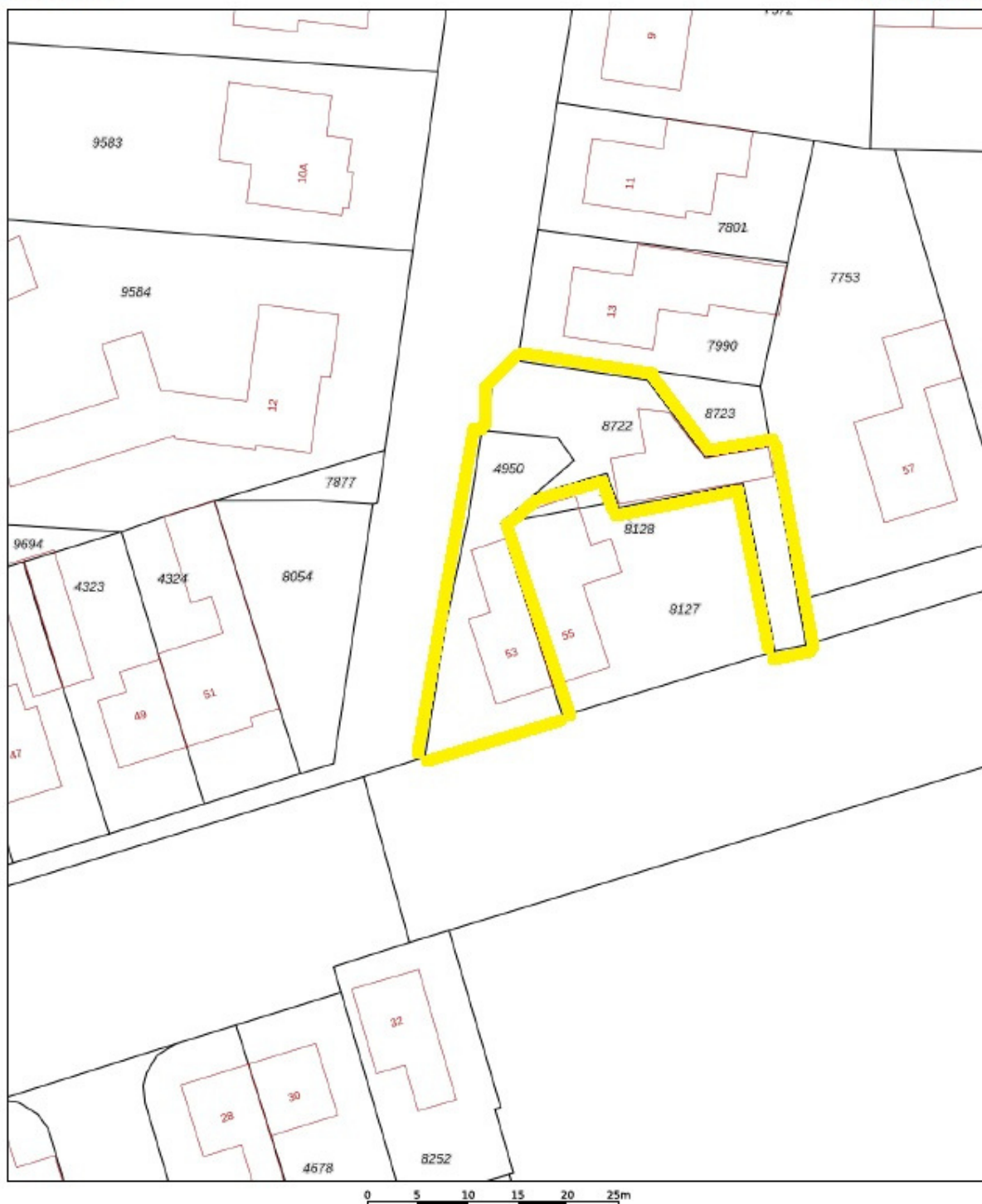


INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veerseweg53



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oosterhout Sectie R Perceel 4950	kadaster 
---	--	---

Voor een compleet uittreksel, gelteerd op 19 januari 2025
De bewaarder van het kadastrale gnd openbare entiteit

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

HYPOTHEEK

BEKIJK VRIJBLIJVEND UW MOGELIJKHEDEN

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

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.

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