

TE KOOP



Nobelaar 9
Oosterhout

Vraagprijs

€ 615.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Nobelaar 9 Oosterhout

Royale twee-onder-een-kapwoning met garage, 5 (6) slaapkamers en volop privacy!

Ontdek de ruimte en mogelijkheden van deze verrassend royale twee-onder-een-kapwoning met een wooninhoud van circa 700 m³ en een woonoppervlakte van ruim 200 m². De woning beschikt over een grote inpandige garage, een praktische bijkeuken, vijf volwaardige slaapkamers (zes mogelijk) en een fraai aangelegde tuin met veel privacy. Dit alles gelegen in de geliefde woonwijk Dommelbergen.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd, waaronder 10 zonnepanelen (2022), na-isolatie van het dak (2022) en grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas.

Kenmerken

Woonoppervlakte: ca. 200 m²

Garage: ca. 22 m²

Perceeloppervlakte: 390 m²

Inhoud: ca. 700 m³

Bouwjaar: 1980

Indeling

Begane grond:

Zijentree met ontvangsthall, trapopgang, meterkast en een geheel betegelde toiletruimte met fontein.

De royale woonkamer van circa 47 m² is voorzien van een inzethaard, moderne antraciet tegelvloer, convactorput en een kunststof schuifpui met HR++ glas (2022) naar het overdekte terras.

De halfopen keuken is uitgevoerd met een hoogwaardige Leicht keuken (2012), composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, oven, koelkast, vaatwasser, afzuigkap, Quooker en een recent vernieuwde koffiemachine (2024).

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met

De inpandige garage (ca. 6,90 x 3,17 m) beschikt over verwarming, wateraansluiting, drie zijramen en openslaande deuren, waardoor deze ruimte multifunctioneel inzetbaar is.

Eerste verdieping:

- Overloop met toegang tot vier slaapkamers en de badkamer:
- Slaapkamer voorzijde (ca. 4,10 x 3,55 m) met balkon
- Royale slaapkamer achterzijde (ca. 4,45 x 4,10 m) met vaste kastenwand en loggia
- Slaapkamer achterzijde (ca. 3,35 x 2,60 m) met dakraam
- Zijslaapkamer boven de garage (ca. 6,00 x 3,15 m)
- De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche met regen- en handdouche en een hangend toilet.

Tweede verdieping:

Grote voorzolder met bergruimte en opstelling van de cv-combiketel (Remeha, 2014). Daarnaast een zeer ruime slaapkamer (ca. 6,15 x 4,10 m) met de mogelijkheid om deze op te splitsen in twee slaapkamers.

Algemeen:

- * Begane grond voorzien van moderne antraciet tegelvloer (2011)
- * Achtertuin met veel privacy, overdekt terras en achterom
- * Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de straat
- * Meerdere kozijnen vervangen door kunststof met HR++ glas (2022)
- * Zolder voorzien van nieuw dakraam, zijraam en na-isolatie (2022)

Locatie – Dommelbergen

De wijk Dommelbergen is een groene en kindvriendelijke woonomgeving in Oosterhout. Op korte afstand bevinden zich diverse scholen, sportvoorzieningen, speeltuinen en winkelcentra zoals Arkendonk en Zuiderhout. Het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Breda, Tilburg en Utrecht zijn uitstekend bereikbaar.

Daarnaast ligt het recreatiegebied Vrachelse Heide op fietsafstand – ideaal voor wandelen, sporten en ontspannen in de natuur.

Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de Consumentenbond, het Notariaat en Vereniging Eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. Tenslotte willen wij u informeren dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.



Kenmerken

Woonoppervlakte	200 m ²
Perceeloppervlakte	390 m ²
Inhoud	700 m ³
Tuinoppervlakte	192 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	5

Bouwjaar	1980
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	2014
Overige inpandige ruimte	4 m ²
Externe bergruimte	22 m ²

Vraagprijs

€ 615.000 k.k.



Begane grond



Begane grond



Begane grond



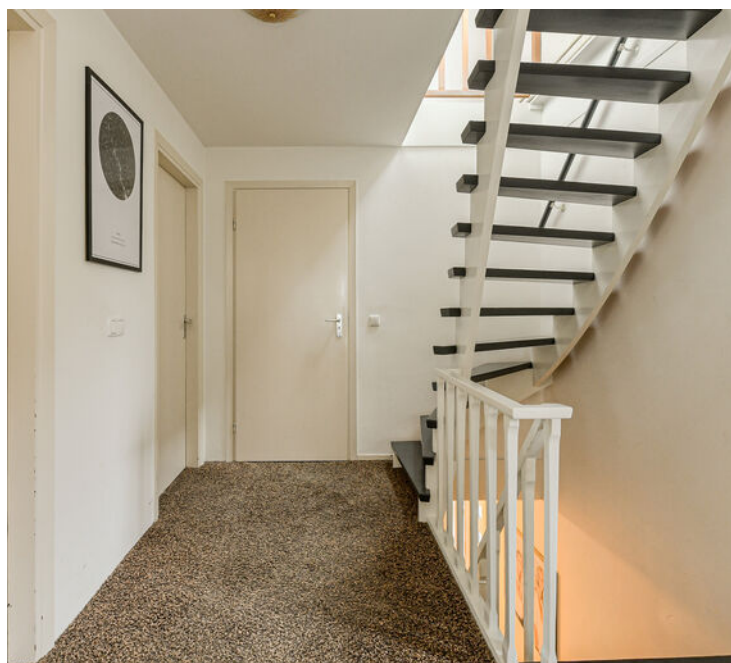
Begane grond & 1e verdieping



1e verdieping



1e verdieping



1e en 2e verdieping



2e verdieping & achtertuin



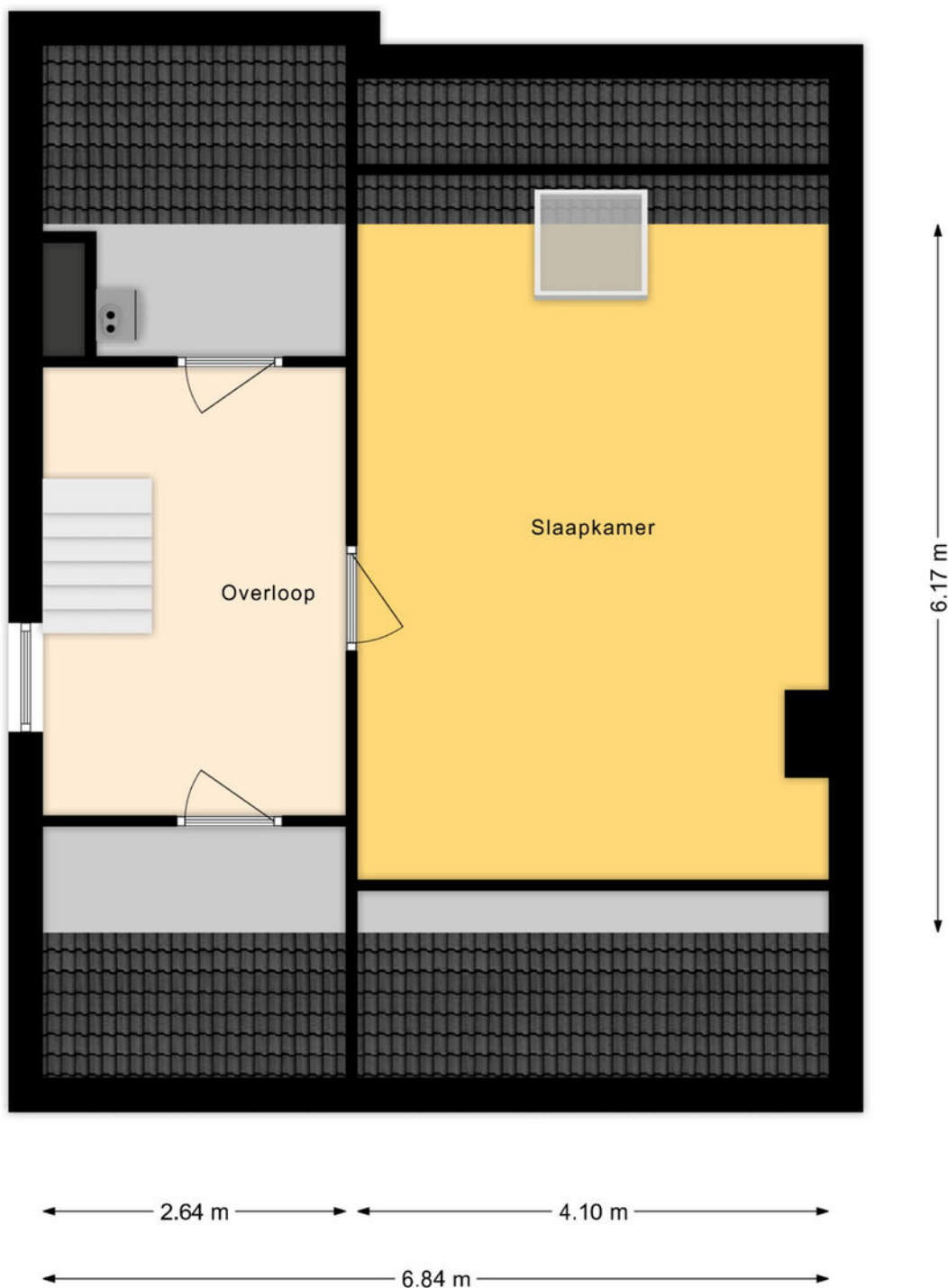
Achtertuin & garege



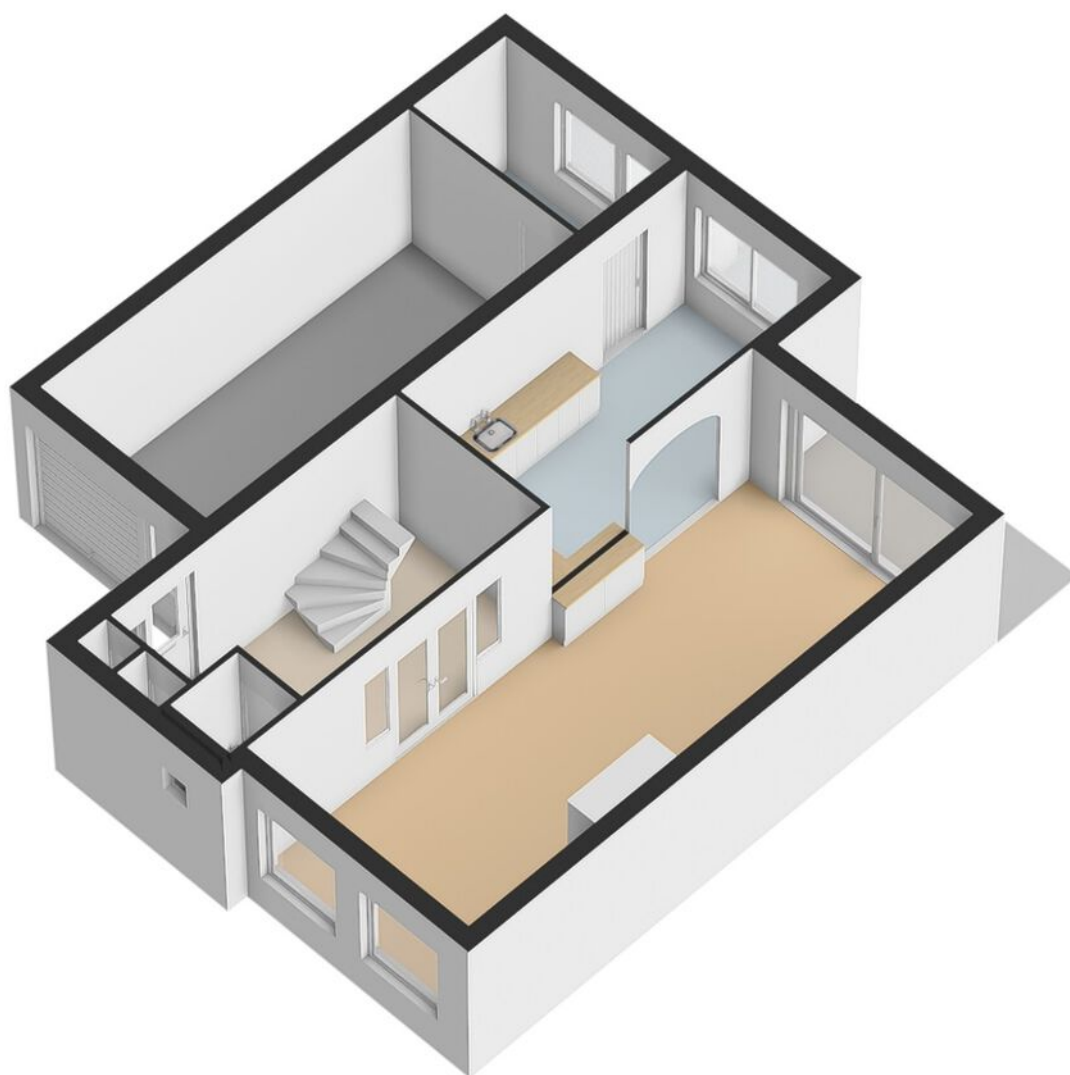
Plattegrond begane grond



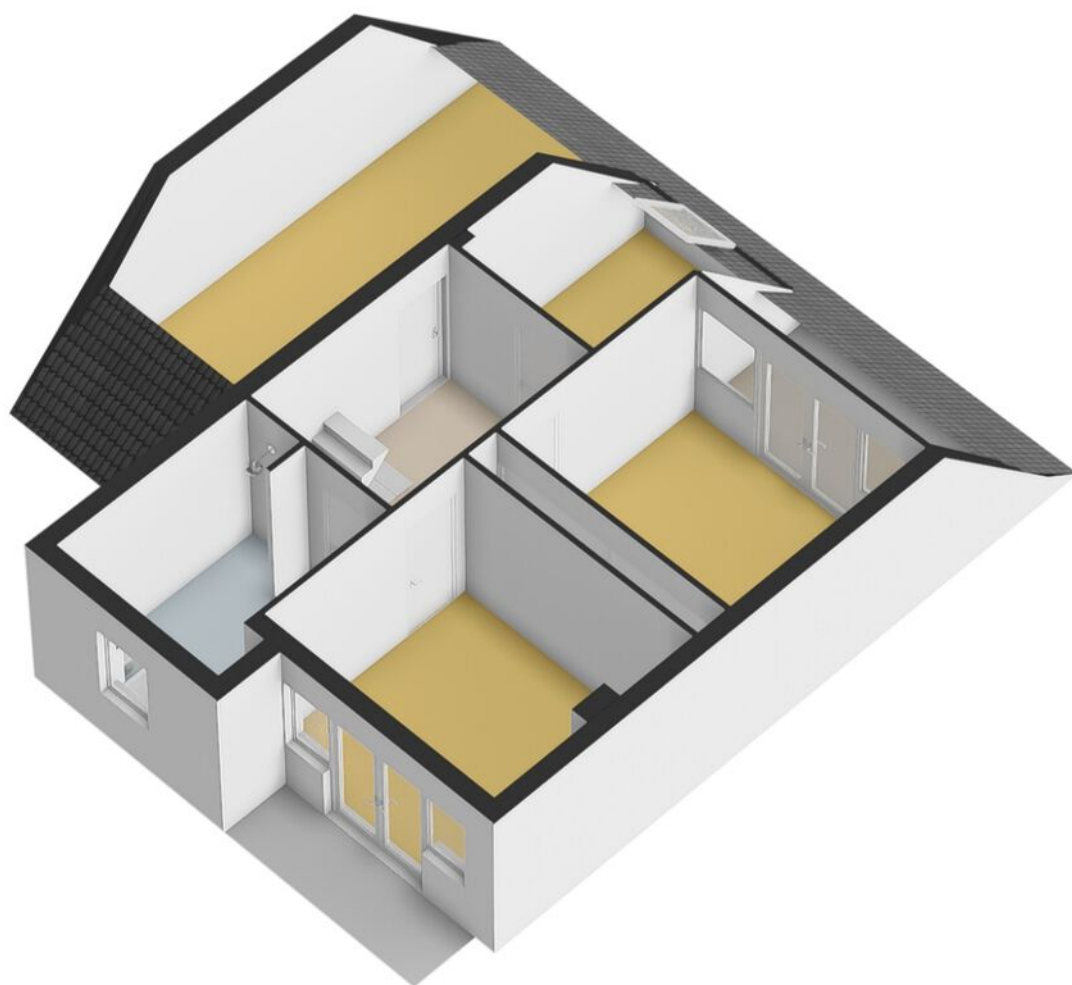
Plattegrond 1e verdieping



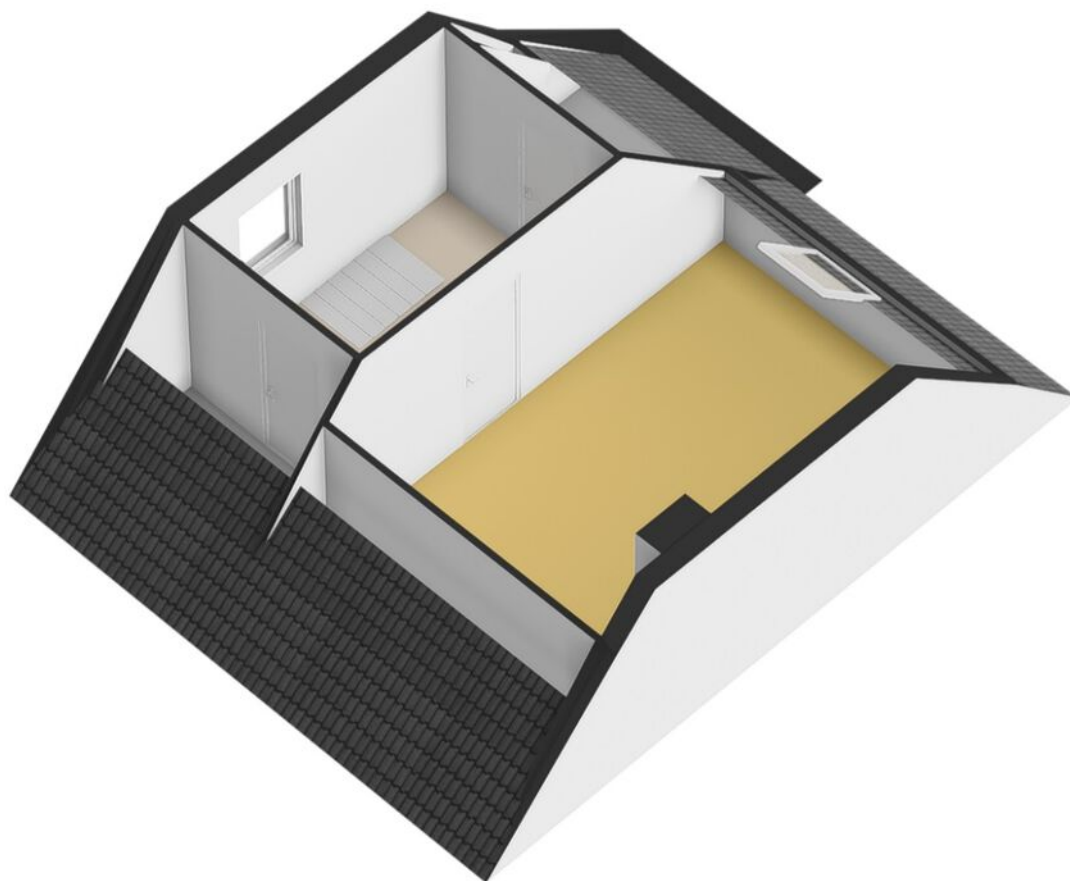
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterhout

Sectie C

Perceel 1727

kadaster

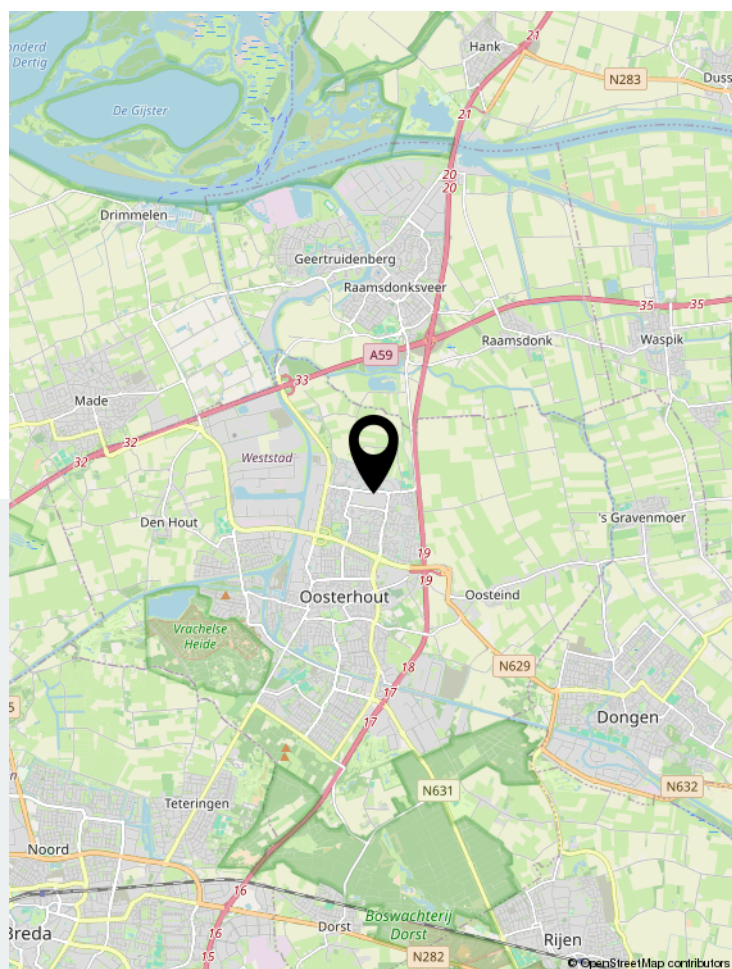
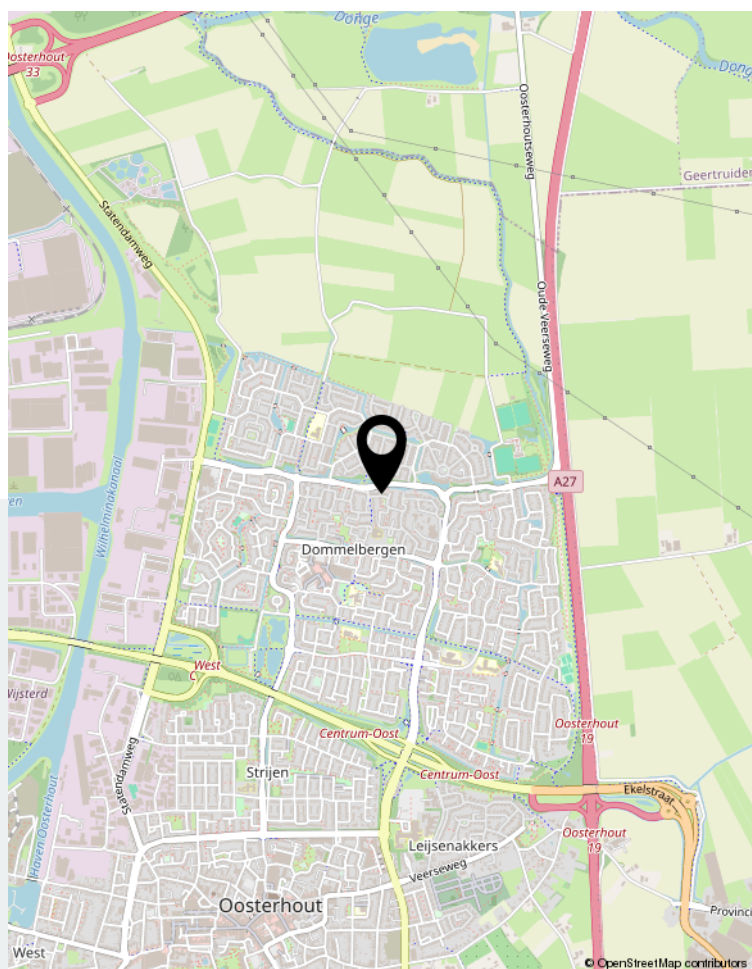
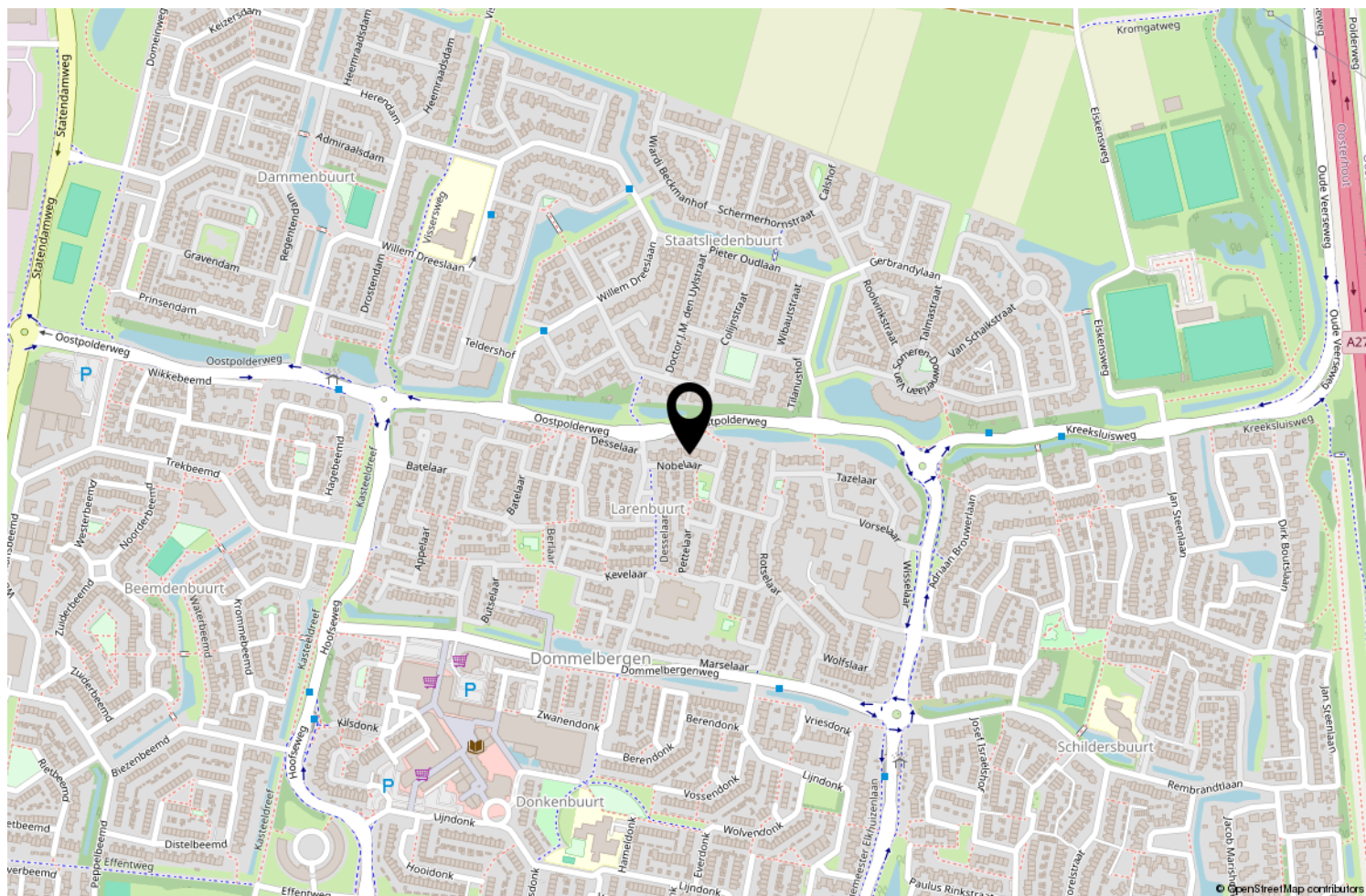


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Locatie op de kaart



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	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
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 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
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	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			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt 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				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X

--

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Nee
Zonnepanelen: Nee

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl