



OUDENBOSCH  
Bornhemweg 105  
Vraagprijs € 395.000 k.k.



# Kenmerken & specificaties



|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Bouwjaar:           | 1975                            |
| Soort:              | eengezinswoning                 |
| Aantal kamers:      | 4                               |
| Aantal slaapkamers  | 3                               |
| Inhoud:             | 444 m <sup>3</sup>              |
| Woonoppervlakte:    | 106 m <sup>2</sup>              |
| Perceeloppervlakte: | 210 m <sup>2</sup>              |
| Externe bergruimte: | 24 m <sup>2</sup>               |
| Verwarming:         | c.v.-ketel Xtreme Intergas 2023 |
| Isolatie:           | muurisolatie, HR glas           |
| Energie label       | C                               |



# Omschrijving

Een twee onder een kap woning met garage en tuin op de zonzijde. De woning ligt in woonwijk Kom Noord aan een rustige straat. Het dorpscentrum is vlakbij, een basisschool, winkels en openbaar vervoer liggen daarom allemaal op loopafstand. En ook het buitengebied begint om de hoek. Een bijzondere locatie.

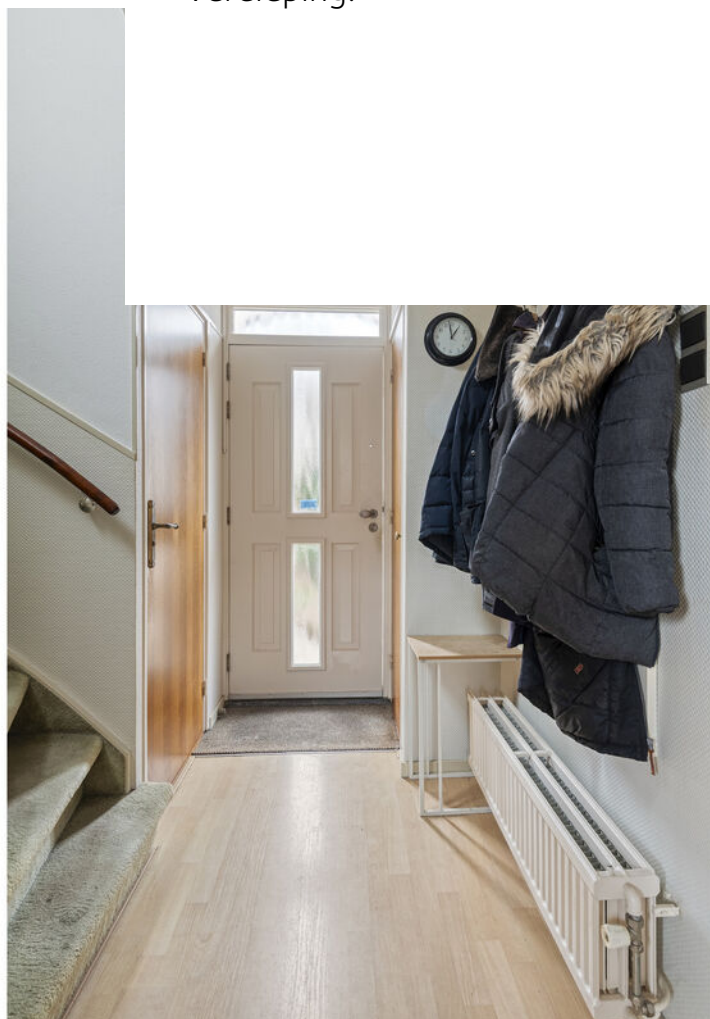
Oudenbosch is gunstig gelegen en goed bereikbaar, ook met het openbaar vervoer, bus en trein. Er zijn vele voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, toerisme en recreatie. De omgeving biedt volop groen, met bossen, polders en fiets- en wandelroutes. Daarnaast kent het dorp een rijke geschiedenis, met indrukwekkend religieus erfgoed dat momenteel een nieuwe invulling krijgt. Een prima plek om te wonen!

De woning is in 1975 traditioneel gebouwd met betonnen vloeren, spouwmuren en een houten kapconstructie met dakpannen gedekt. Inmiddels is de woning voorzien van kunststof ramen en kozijnen en rolluiken.





Entree, hal waarin meterkast, deuren naar de keuken en naar de woonkamer, toilet en verder een provisiekast onder de trap naar de eerste verdieping.







Uw kennis van wonen



De woonkamer is heerlijk licht door de grote ramen aan de voor- en achterzijde.







De keuken is voorzien van een nette en complete inrichting met afzuigkap, gaskookplaat, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Ook in de keuken de achterdeur.



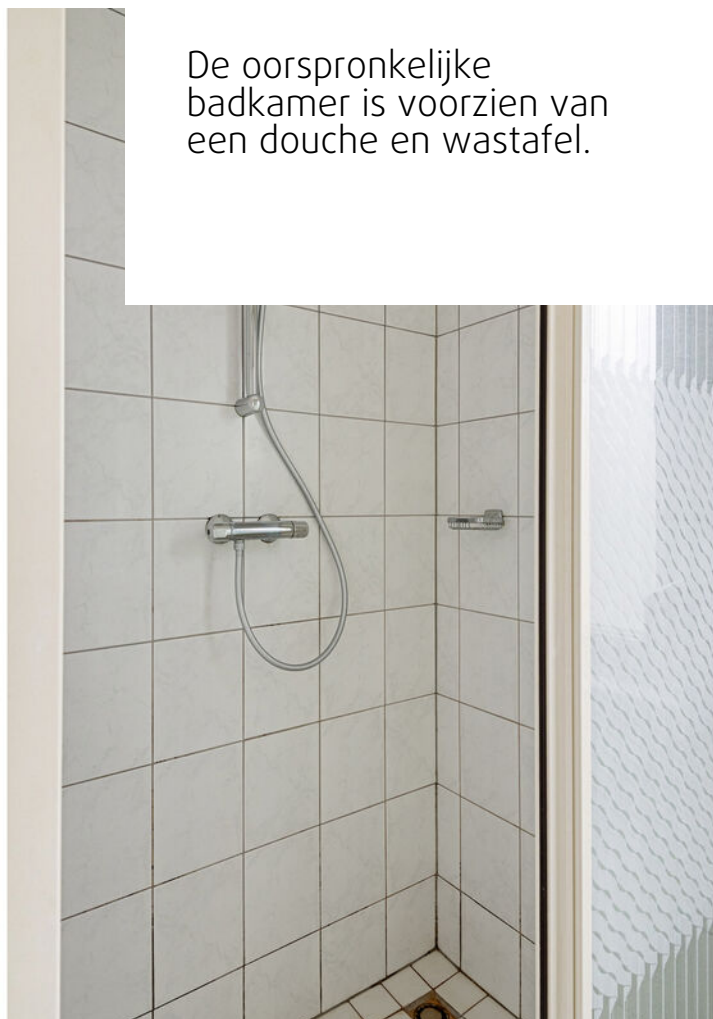




Overloop waarop trap naar de 2e verdieping en toegang tot 2 slaapkamers (voorheen 3) en 2 badkamers.



De oorspronkelijke badkamer is voorzien van een douche en wastafel.







De kleinste slaapkamer is  
nu ook badkamer met  
ligbad, wastafel en  
wasmachineaansluiting.







De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning.







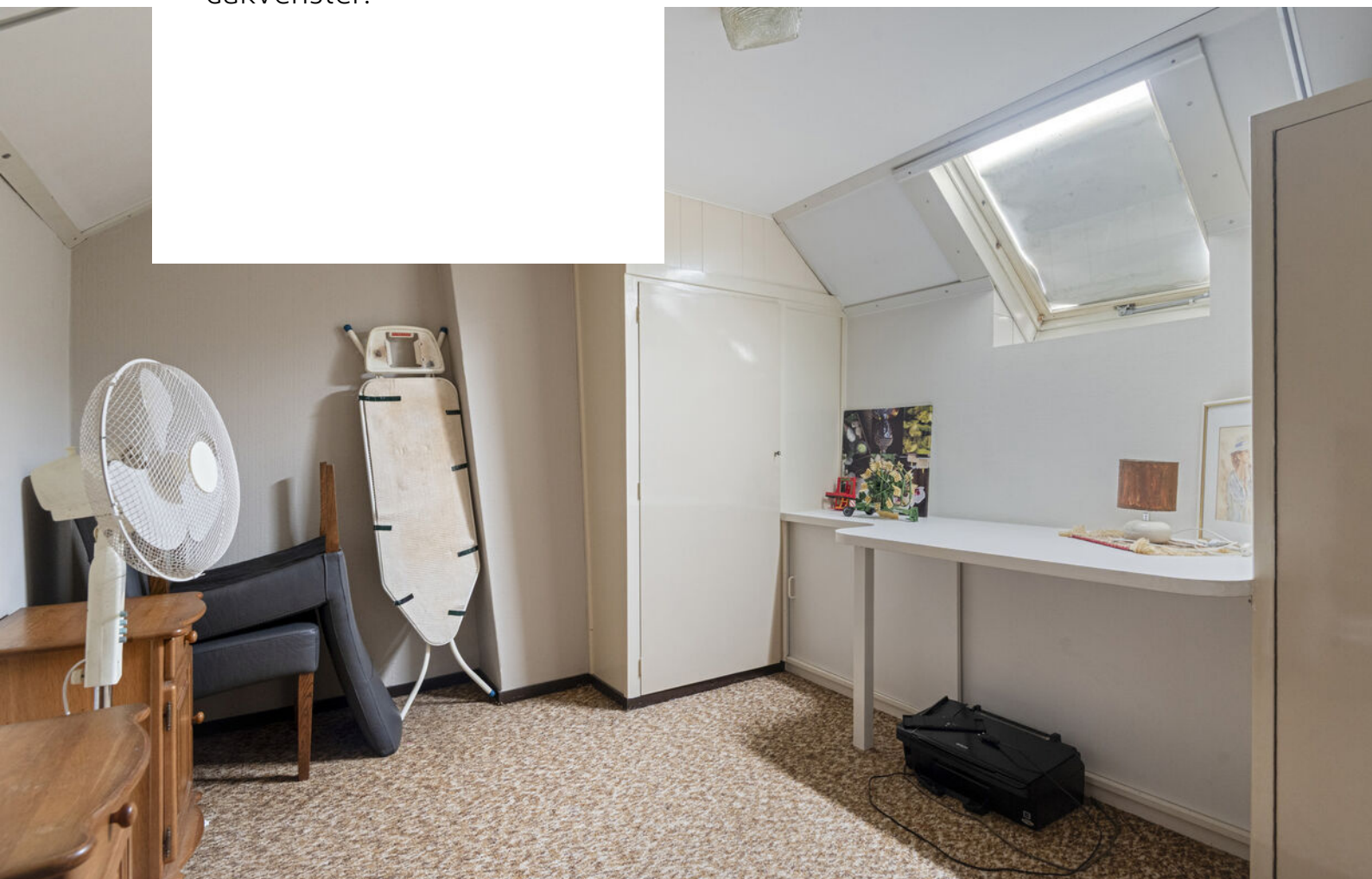
De slaapkamer aan de  
voorzijde is ook een ruime  
kamer.







Tweede verdieping  
Overloop, waarop de  
opstelplaats voor de  
combiketel en bergruimte.  
Slaapkamer met een  
dakvenster.







De woning beschikt over een voor- en een achtertuin. Aan de voorzijde een royale oprit naar de garage met plaats voor meerdere auto's.







De achtertuin is gelegen op het Westen en keurig aangelegd met sierbestrating en plantenborders. De terrassen zorgen ervoor, dat er in of uit de zon verbleven kan worden.









Uw kennis van wonen







# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - lamp woon-/eetkamer                    | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | X        |              |
| - fontein                                | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |              |
| - ligbad                            | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)            | X             |          |              |
| - wastafel                          | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                    | X             |          |              |
| - planchet                          | X             |          |              |
| - toiletkast                        | X             |          |              |



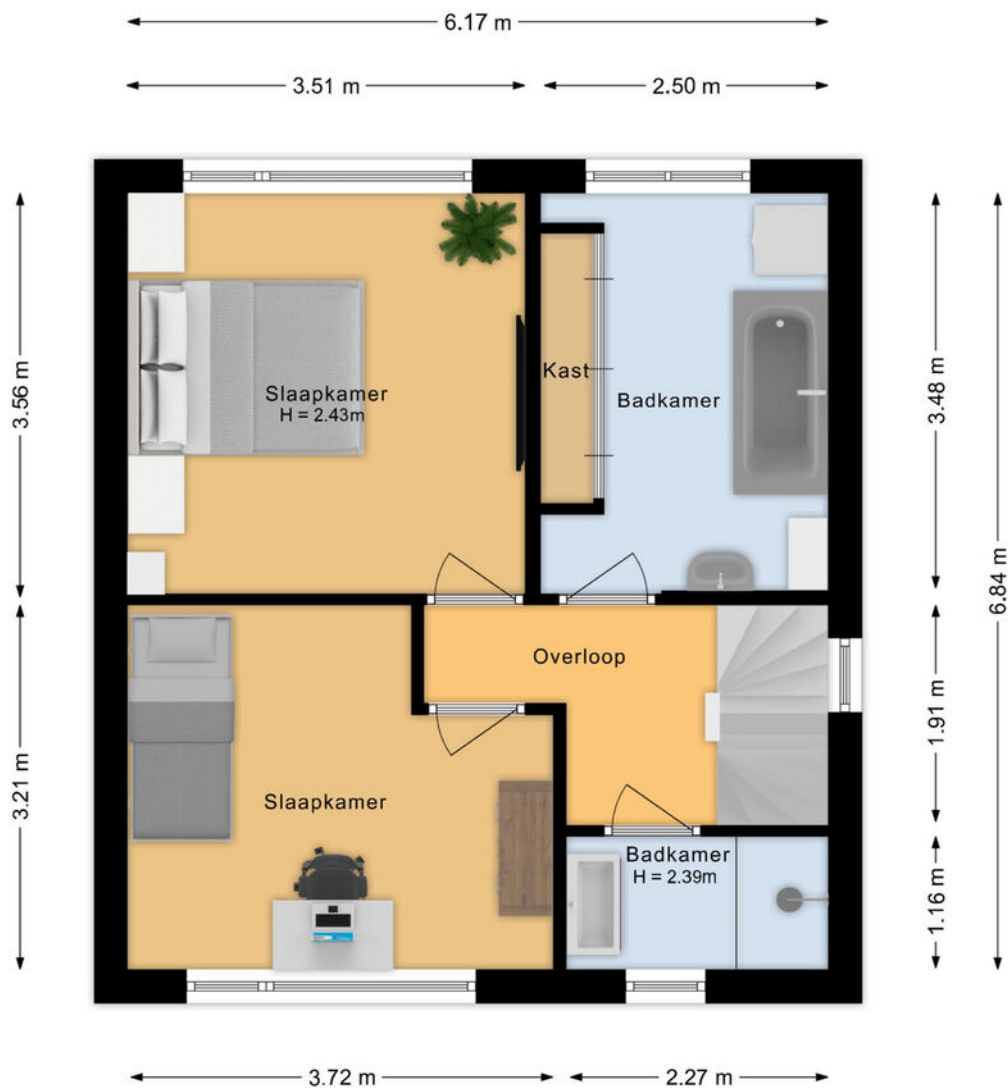
# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)



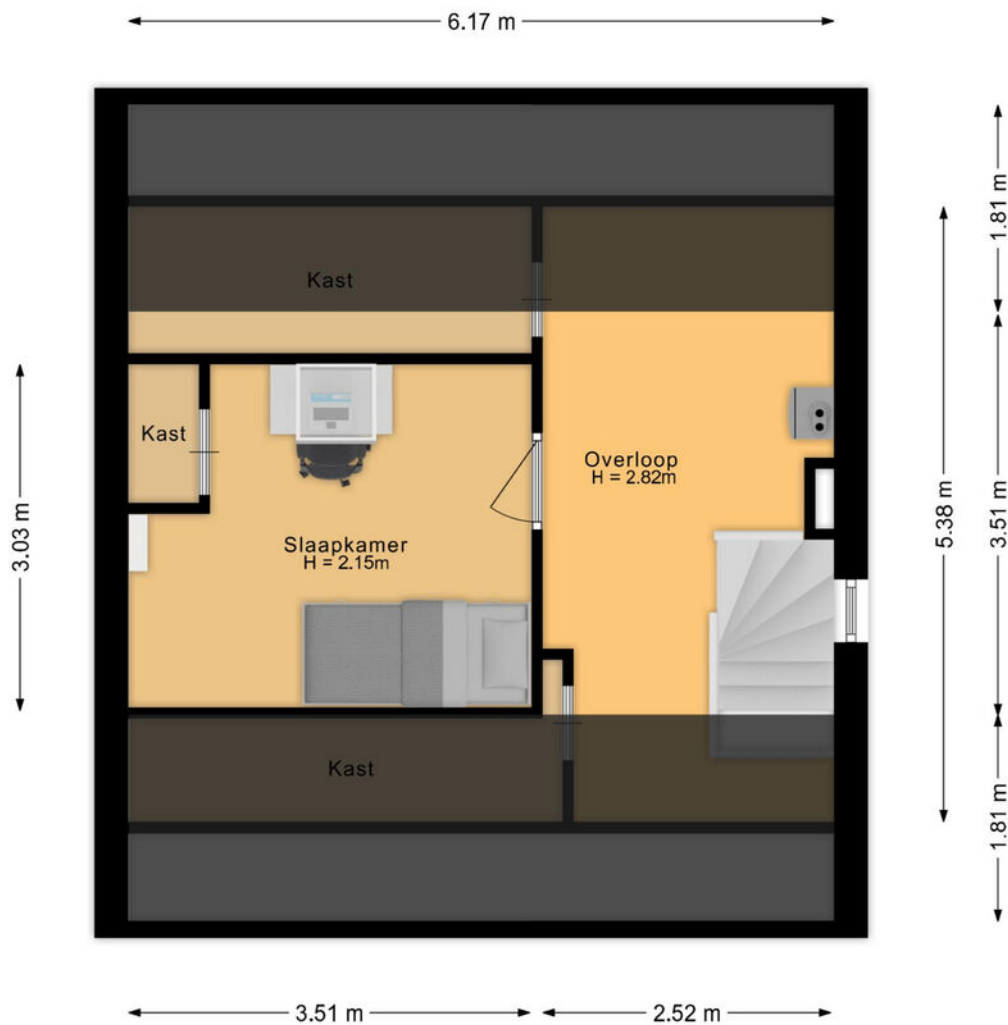
# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)



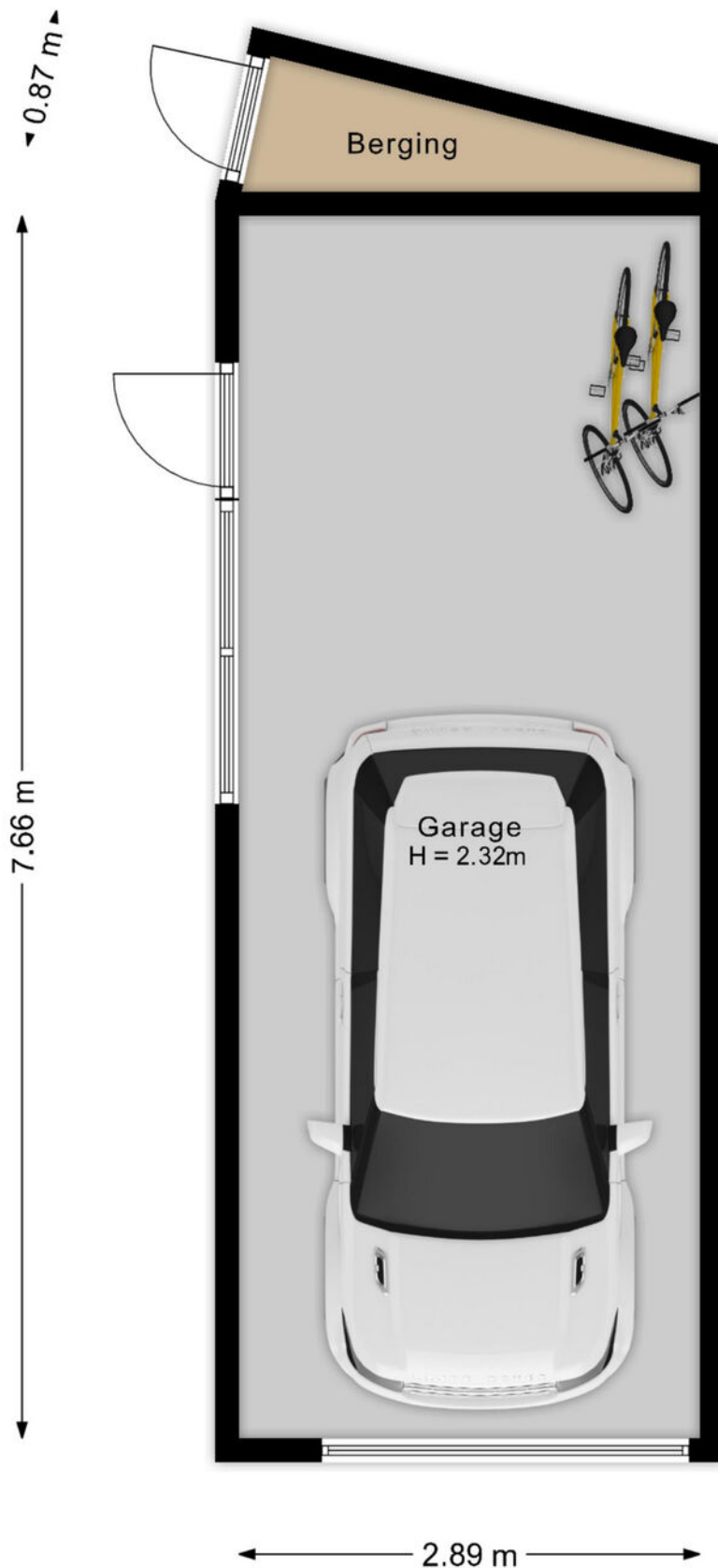
# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)



# Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

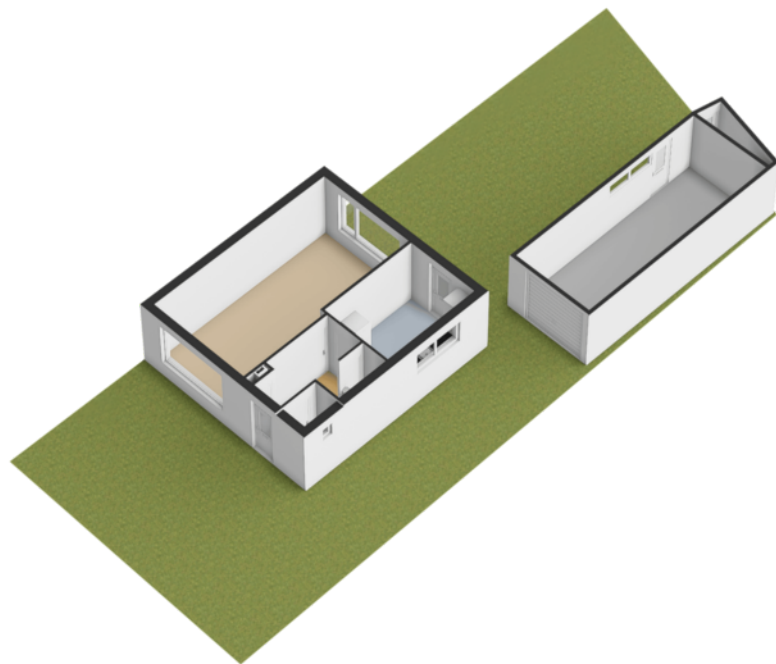


# Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)





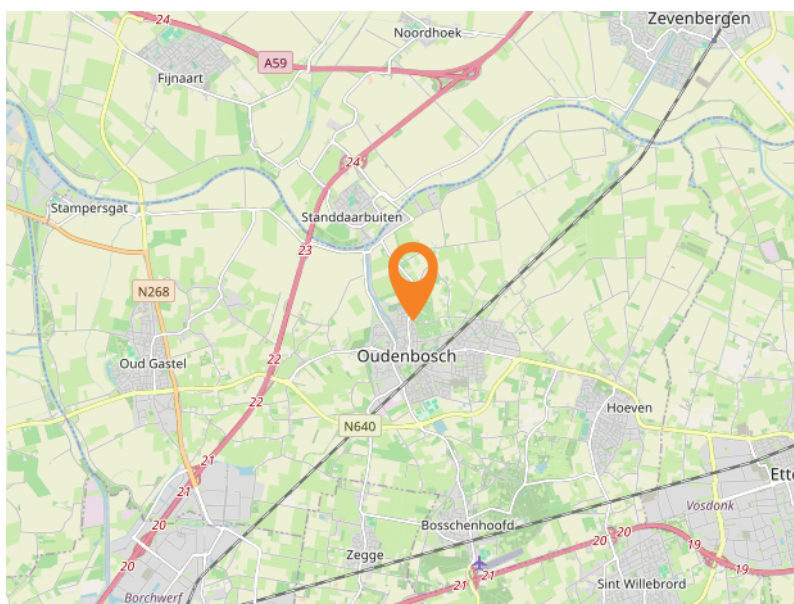
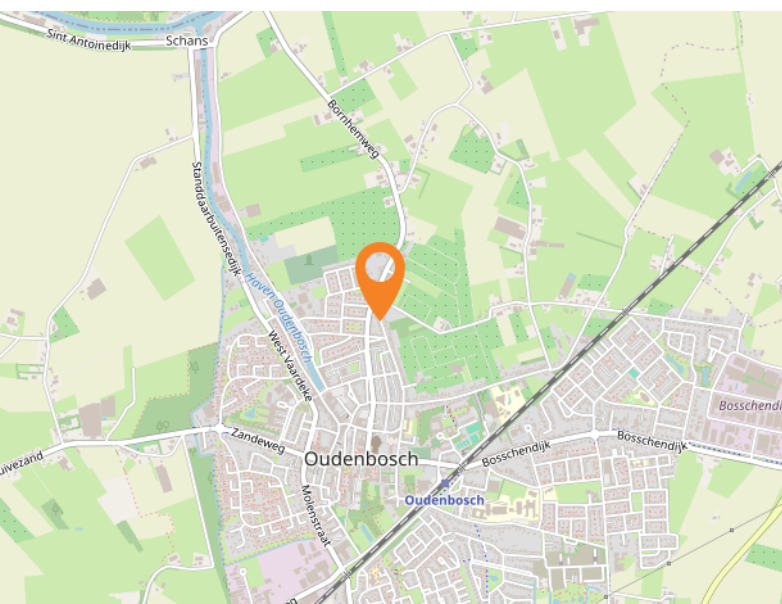
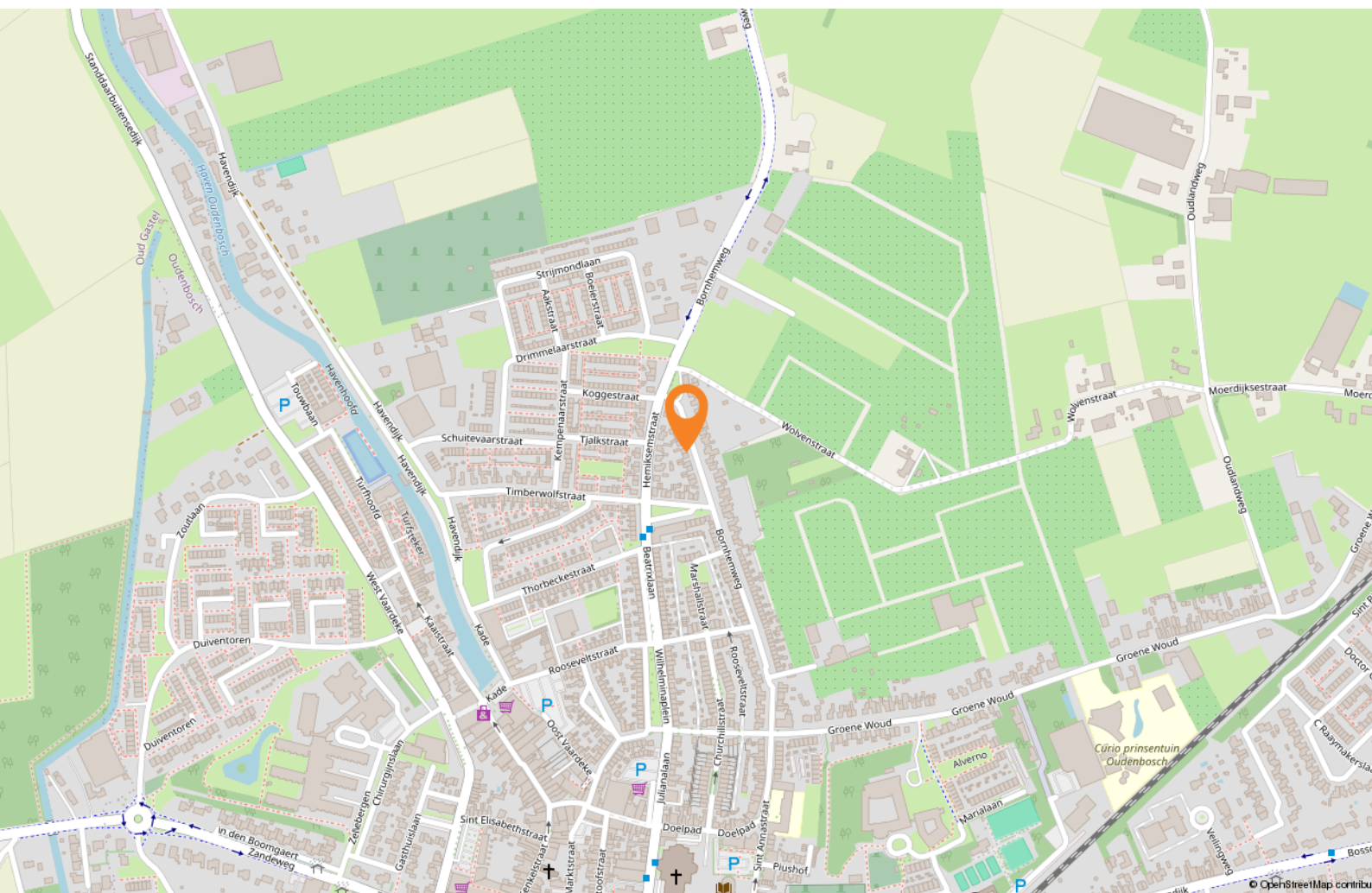


# Kadastrale kaart





# Locatie op de kaart





# Oudenbosch in het kort

Oudenbosch is de grootste kern van de gemeente Halderberge met bijna 14.000 inwoners.



## Ligging/bereikbaarheid

- Oudenbosch is gunstig gelegen op enkele kilometers van de A17, A16 en A58, die een rechtstreekse verbinding vormen met Roosendaal, Breda en Rotterdam.
- Ook is Oudenbosch uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer. Er is een NS-station aan de spoorlijn Vlissingen-Rotterdam en vanaf station Roosendaal zijn er diverse Intercity verbindingen o.a. naar Brussel. Tevens rijden er volop streekbussen tussen de verschillende omliggende gemeentes.
- Oudenbosch is per boot bereikbaar, via rivier de Mark.
- Breda International Airport (voorheen Vliegveld Seppe) in het nabijgelegen Bosschenhoofd wordt gebruikt door de nationale en internationale zakenluchtvaart. Ook is hier een vliegschool gevestigd en het vliegend museum Seppe.

## Winkelen

In Oudenbosch is er ruim voldoende aanbod van supermarkten en verswinkels voor de dagelijkse boodschappen. Vanaf de kop van de haven kunt u gezellig winkelen. Een wijkwinkelcentrum voorziet in de dagelijkse behoefte voor de bewoners van woonwijk Pagnevaart en Velletri. Elke dinsdag is er de drukbezochte weekmarkt.

## Cultuur

Oudenbosch beschikt over een openbare bibliotheek met leeszaal. Cultureel centrum Fidei et Arti organiseert vele evenementen het gehele jaar door.

De indrukwekkende Basiliek gebouwd naar voorbeeld van de Sint Pieter in Rome, is beeldbepalend. Ook een prachtig klooster, sinds een aantal jaren in gebruik als congrescentrum en restaurant, is nog in originele staat en draagt bij aan de unieke uitstraling van het centrum. De oude kloostertuinen maken tegenwoordig deel uit van het Arboretum, een onverwacht groene oase in het hart van Oudenbosch. In het oude raadhuis van 1776 is het Zouavenmuseum gevestigd.

## Onderwijs

Op onderwijsgebied vervult Oudenbosch een regiofunctie. In het dorp vindt u twee middelbare scholengemeenschappen; het Markland College en het Curio College. U kunt hier terecht voor praktijkonderwijs tot gymnasium. In Oudenbosch zijn verder 2 peuterspeelzalen, een kinderdagverblijf en 4 basisscholen.

## Sport

Er zijn veel sportclubs, waardoor veel sporten plaatselijk zijn te beoefenen. Welke sport u ook wilt beoefenen, de clubs in de omgeving verwelkomen u graag. Op sportpark Albano is een nieuwe atletiekbaan aangelegd, verder zijn daar de hockeyclub, een tafeltennisvereniging en de voetbalvereniging. Een tennispark, een sporthal en een overdekt zwembad zijn allemaal aanwezig voor de uitoefening van allerlei binnen- en buitensporten. Alles op loop- of fietsafstand.

## Gezondheidszorg

Vanzelfsprekend zijn voorzieningen als huisarts, tandarts, fysiotherapie en andere zorgverleners aanwezig. Oudenbosch Medisch Centrum heeft een volwaardige polikliniek van het Bravis Ziekenhuis. Voor vrijwel alle verwijzingen van uw huisarts kunt u hier terecht.

## Recreatie

Oudenbosch ligt in een mooie omgeving met bossen en uitgestrekte polders. Bos- en recreatiegebied Pagnevaart, natuurgebied het Gastels Laag en de Beemden bieden mogelijkheden voor fietsen, wandelen en skeeleren. Aan de haven kunt u terecht voor het huren van kano's.

Kijk voor meer informatie op <https://www.visithalderberge.com/>

## Toekomst

Oudenbosch heeft een prachtig religieus erfgoed, een combinatie van verschillende gebouwen en buitenruimten. Hieraan wordt een nieuwe invulling gegeven, de plannen zijn gemaakt en in uitvoering. Over een tijd zullen alle gebouwen en buitenruimten binnen religieus erfgoed een prachtige uitstraling en invulling hebben gekregen.

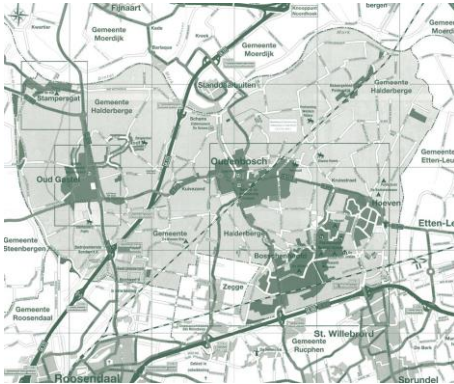
Kijk voor meer informatie op <https://www.halderberge.nl/religieus-erfgoed-oudenbosch>



# Halderberge in het kort



## Halderberge



De gemeente Halderberge is ontstaan op 1 januari 1997 uit de opheffing en samenvoeging van de gemeenten Hoeven, Oudenbosch, Oud en Nieuw Gastel en de kerkdorpen Bosschenhoofd en Stampersgat. Dit was het gevolg van de gemeentelijke herindeling in de provincie Noord-Brabant.



## De naam Halderberge

De naam Halderberge symboliseert niet alleen de historische verbondenheid van de dorpskernen maar doet bovendien recht aan de historische grondslag van waaruit de dorpsgemeenschappen zich hebben ontwikkeld.

## Ligging en bereikbaarheid

De gemeente Halderberge is gelegen in het westen van Brabant in de nabijheid van de rijkswegen. Er zijn goede verbindingen met Rotterdam en de Randstad, de provincie Zeeland en Antwerpen. Het station van Oudenbosch is gelegen op de lijn Rotterdam–Vlissingen. Breda International Airport is in gebruik bij de kleine burgerluchtvaart. Ook via water is de gemeente bereikbaar.

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| <b>Aantal inwoners per 01-01-2024</b> | <b>31.183</b> |
| Bosschenhoofd                         | 2.660         |
| Hoeven                                | 4.790         |
| Oud Gastel                            | 7.430         |
| Oudenbosch                            | 13.760        |
| Stampersgat                           | 1.200         |

## Bedrijvigheid en werkgelegenheid

Halderberge beschikt over diverse bedrijventerreinen. In Hoeven is dit de Hoge Akker. Oudenbosch beschikt over meerdere terreinen: Bosschendijk, de Gorzen en de Industrieweg/ Ambachtstraat. In Oud Gastel ligt bedrijventerrein Korenweide.

De industrieterreinen Borchwerf en Moerdijk liggen aan de A17, behoren tot de grotere bedrijventerreinen van Brabant en zorgen voor veel bedrijvigheid en werkgelegenheid.



## Onderwijs

Op gebied van onderwijs beschikt elke kern in Halderberge over verschillende scholen voor basisonderwijs. In Oudenbosch zijn er twee scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs, het Markland College (praktijkonderwijs t/m gymnasium) en het Agrarisch Opleidingcentrum 'Prinsentuin College' (vmbo- en mbo-onderwijs). Voor meer informatie over het voortgezet onderwijs kunt u terecht op [www.marklandcollege.nl](http://www.marklandcollege.nl) en op [www.prinsentuin.nl](http://www.prinsentuin.nl)

## Toerisme, recreatie en cultuur

Wie graag meer wil weten over de cultuur in en om Halderberge of zich wil verdiepen in de geschiedenis en achtergronden van bepaalde zaken, kan zijn hart ophalen in de gemeente. Er zijn verschillende musea gehuisvest ook de diverse historische (klooster)gebouwen en kerken geven een schitterend beeld.

Op de website <https://www.visithalderberge.com/> vindt u alle niet te missen highlights van Halderberge.



Ook voor de watersporter heeft de omgeving van Halderberge genoeg te bieden. Ondermeer via de vaarroutes in West Brabant. In de haven van Oudenbosch (accommodatie voor ongeveer 100 schepen) is een gedeelte beschikbaar voor passanten. Het gezellige centrum van Oudenbosch ligt op loopafstand met tal van voorzieningen. Bij de aanlegsteiger in Stampersgat en in de haven Lamsgat (Hoeven) zijn ook plaatsen voor passanten gereserveerd.

Voor meer informatie, kijk op <https://www.visithalderberge.com/>

**Kortom wonen in Halderberge geeft rust en ruimte in een mooie omgeving met alle voorzieningen om de hoek.**



# Gang van zaken

## Bezichtigingen

Uiteraard geschieden bezichtigingen na afspraak. Het liefst tijdens kantooruren en op zaterdag tussen 10.00 uur en 14.00 uur, maar ook op andere tijdstippen kan, na overleg. Tijdens de eerste bezichtiging krijgt u een algemene indruk van de woning, zoals de afmetingen, indeling en afwerking. Raakt u verder geïnteresseerd, dan nodigen wij u graag uit voor een 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom uw reactie binnen enkele dagen.

## Optie

Een optie is een eerste recht van koop wat kan worden verleend door een verkoper aan een kandidaat koper. Gedurende de optie periode worden de onderhandelingen met andere kandidaten opgeschort. Bezichtigingen en biedingen kunnen gewoon doorgaan. De optant houdt echter het eerste recht van koop.

## Onderhandelingen

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandelingen afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterst bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Verder is de wetgeving intussen zo gewijzigd dat een koop pas tot stand komt nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

## Koopakte

Volgens dezelfde wet heeft koper een bedenktijd van drie dagen na ondertekening van de koopovereenkomst. Een en ander is het gevolg van een hectische periode op de woningmarkt in het verleden. In de praktijk krijgen beide partijen voldoende bedenktijd. Voordat de akte wordt ondertekend wordt een concept koopakte toegezonden. Van de inhoud kan dan worden kennisgenomen en de gegevens kunnen worden gecheckt. Hierna kan met een gerust hart worden getekend en gaat de bedenktijd in. In de NVM koopakte worden gemaakte afspraken vastgelegd, zoals koopsom, aanvaarding, bankgarantie/waarborgsom en de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van een financiering.

## Informatie- en onderzoeksplicht

Een verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn, melden aan de koper. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden, ze zijn tenslotte zichtbaar. Ook informatie over bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn moet hij zelf onderzoeken.

## Nutsvoorzieningen

Met betrekking tot de Nutsvoorzieningen dienen verkoper en koper zelf zorg te dragen voor melding van verhuizing, opzegging of nieuwe aanmelding bij de betreffende leverancier(s). Deze melding dient bij voorkeur van de leveranciers uiterlijk 2 weken voor de eigendomsoverdracht te geschieden. Ten tijde van de inspectie, voor de eigendomsoverdracht van de woning zullen meterstanden worden opgenomen en geregistreerd.

## Afmetingen

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Waardebepaling

Als uw beslissing om een woning te kopen ook afhankelijk is van de waarde van uw huidige woning, komen wij graag bij u langs voor een waardebepaling en verkoopinformatie. Verder doen we niet in hypotheek, maar hebben we er wel verstand van. Dus ook daarbij kunnen we u écht onafhankelijk adviseren.

Loop gerust eens binnen op ons kantoor, bel of mail en maak vrijblijvend een afspraak. We zijn er van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.30 uur, in de avonden en zaterdag op afspraak. Of kijk op onze website [www.vanmeermakelaars.nl](http://www.vanmeermakelaars.nl)

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij ook afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande geen aansprakelijkheid. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten bovenstaande aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

# Interesse?



**Van Meer Makelaars B.V.**  
**OUDENBOSCH**

Ste Bernaertsstraat 14  
4731 GP Oudenbosch  
0165331233  
[info@vanmeermakelaars.nl](mailto:info@vanmeermakelaars.nl)  
[www.vanmeermakelaars.nl](http://www.vanmeermakelaars.nl)