

Wilgenstraat 22 | Oudenburg

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Wilgenstraat 22 | Oudenbosch



Kenmerken

Bouwjaar	2006	Ligging	in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuid
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	561 m ³
Energie label	A	Perceel	234 m ²
Aantal kamers	3	Woonoppervlakte	135 m ²
Aantal slaapkamers	2		

Aan de Wilgenstraat 22 in Oudenbosch staat deze levensloopbestendige 2-onder-1-kapwoning mét inpandig bereikbare garage/berging en een praktische indeling. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een lichte woonkamer, open keuken en een bijkeuken biedt deze woning veel comfort. De patio met overkapping en extra slaapkamer en hobby-werk of berguimte op de 1e verdieping maken deze woning compleet. Plan een bezichtiging en ontdek of dit jouw nieuwe plek wordt.

Omschrijving

Begane grond met woonkamer met open keuken

Je komt binnen via de verzorgde voortuin met sierbestrating, borders met vaste planten en een buitenkraantje. In de ruime hal vind je de trapopgang, de meterkast, het toilet (deels betegeld en voorzien van wandcloset en fonteyntje) en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en ligt aan de achterzijde van de woning. Dankzij de prettige maatvoering is er volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. Vanuit hier heb je een directe verbinding met de tuin.

Aan de voorzijde ligt de keuken in een hoekopstelling. Deze is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koelkast met vriesvak. Er is volop kastruimte in de onder- en bovenkasten. Vanuit de keuken loop je direct door naar de bijkeuken.

De bijkeuken is een praktische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Ideaal voor het dagelijkse gemak en extra bergruimte. De bijkeuken geeft toegang tot de garage.

Badkamer en slaapkamer begane grond

Vanuit de woonkamer is de hal bereikbaar deze geeft toegang tot de patio, slaap- en badkamer op de begane grond. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met handdouche en thermostaatkraan, wastafel en staand closet. De slaapkamer is heerlijk ruim en maakt de woning levensloopbestendig of ideaal voor werken aan huis.

1e Verdieping met slaapkamer en royale zolder

Op de 1e verdieping kom je uit op een royale overloop met dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte. Hier vind je tevens de cv-ketel (Intergas, 2025) en de mechanische ventilatie unit in de vaste kast. In de vaste kast is ook een wastafel.

De 2e slaapkamer is verrassend ruim en eveneens voorzien van een dakkapel, waardoor de kamer licht en prettig aanvoelt en meerdere indelingsmogelijkheden biedt.

Garage

De garage is uitgerust met een tegelvloer, elektra, een sectionaaldeur en een loopdeur naar de achtertuin. Een fijne plek voor de auto, fietsen of extra opslag.

Patio

De patio is verzorgd aangelegd met sierbestrating en borders met vaste planten. Er is eveneens een buitenkraantje aanwezig. De overkapping, het elektrische zonnescherm en het rolluik naar de straatzijde zorgen voor extra comfort, zowel in de zomer als in de winter.





















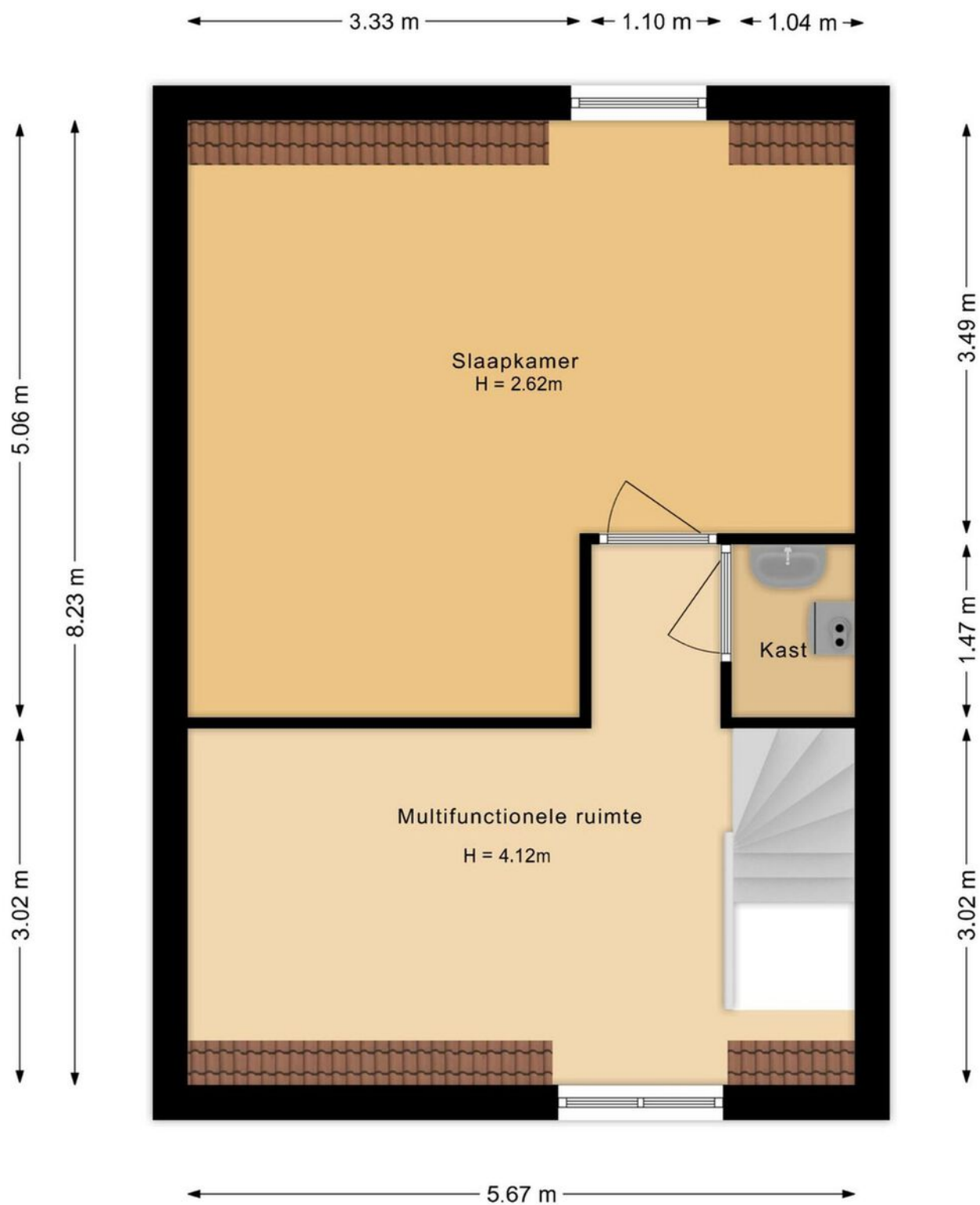




Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een conclusie uitreksel, geleverd op 13 oktober 2025
De bevaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

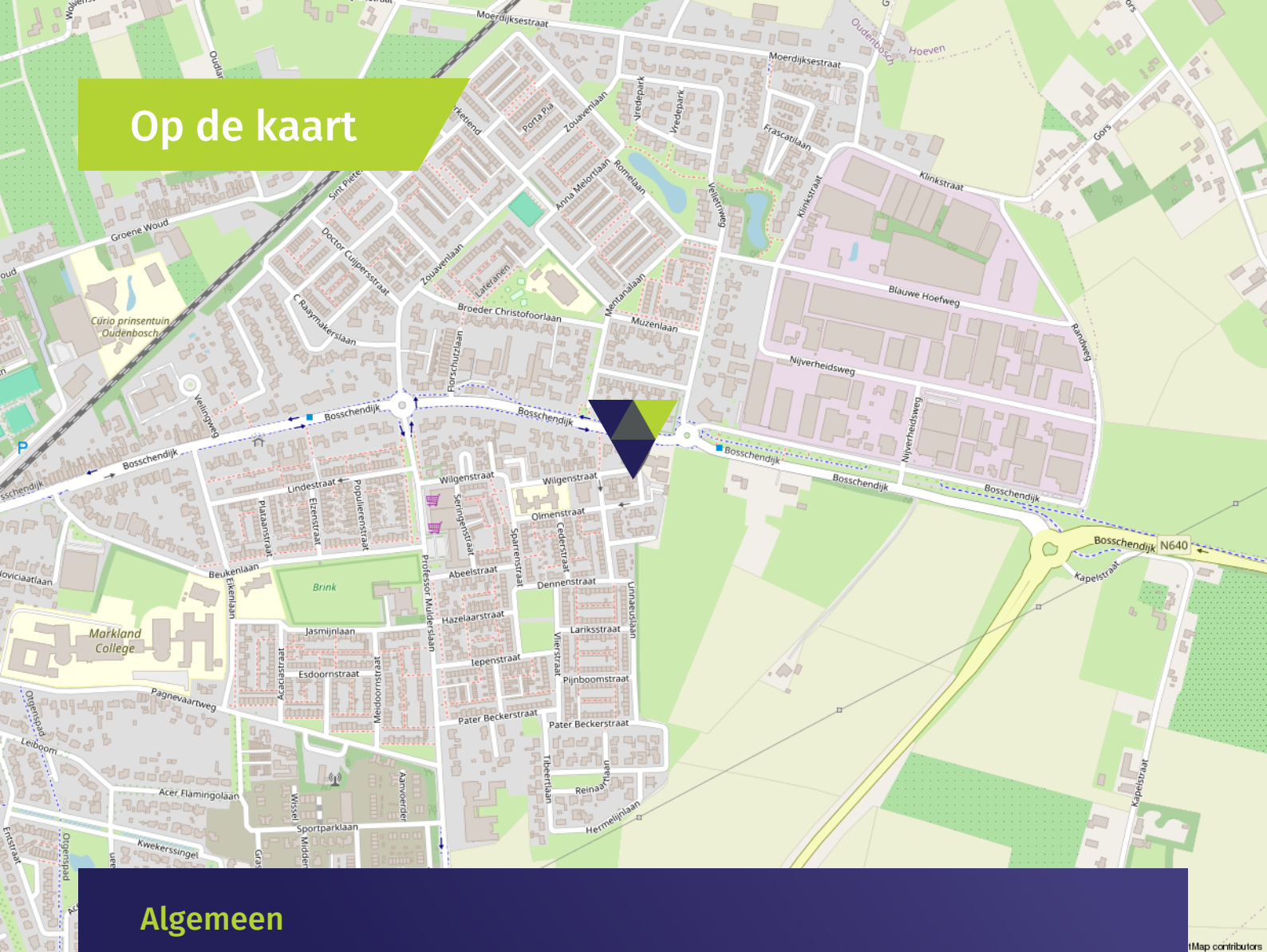
Kadastrale gemeente Oudenbosch
Sectie B
Perceel 4937

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 databankrecht.

kadaster



Op de kaart



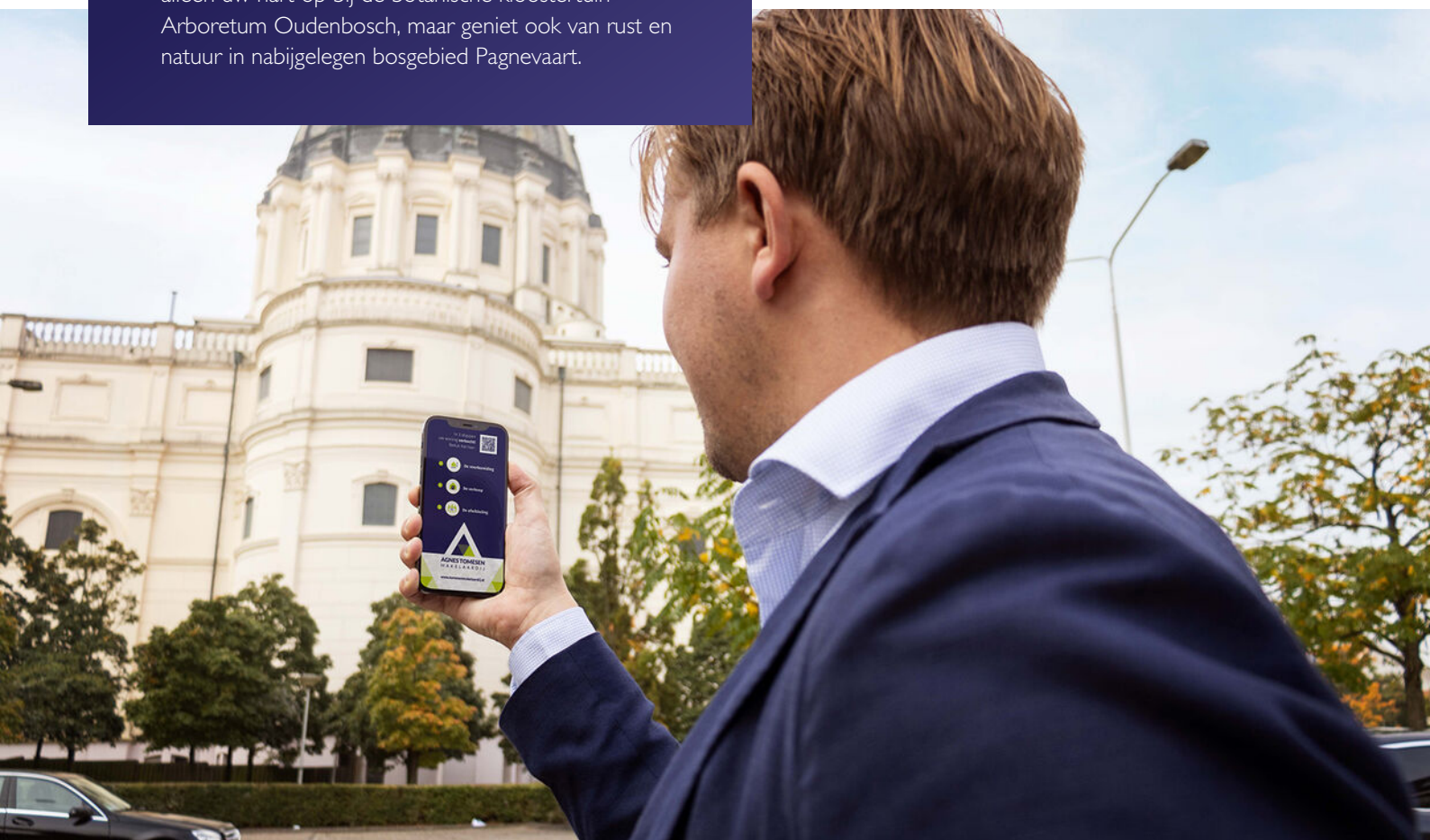
Algemeen

- De woning is voorzien van dak-, muur-, en vloerisolatie vanuit de bouw.
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De begane grond is voorzien van een betonvloer met vloerbedekking.
- De 1e verdieping heeft een betonvloer en is afgewerkt met vloerbedekking.
- In de keuken, toilet en badkamer is mechanische ventilatie aanwezig.
- Aan de achtergevel van de woning is een elektrisch zonnescerm geplaatst.
- In de patio is een overkapping geplaatst en een elektrisch rolluik naar de straatzijde.
- De kozijnen van de gehele woning en de garagedeur zijn in mei 2025 geschilderd.
- Er is parkeergelegenheid voor 1 auto op eigen oprit en in de directe omgeving.
- De woning is gelegen op korte afstand van het centrum van Oudenbosch met diverse winkels, scholen en de haven.

Wonen in Oudenbosch

Rijdt u over de A17, dan ziet u de koepel van De Basiliek in Oudenbosch fier boven de weilanden uitsteken. Wonen in het dorp van 'De Basiliek' is wonen in een dorp met een rijke geschiedenis. Een dorp met karakter. Inclusief jachthaven en sterrenwacht. Wist u dat Tivoli de oudste volkssterrenwacht van Nederland is? En dan het ooit een reservestation was voor de NASA bij Apollo XI? Oudenbosch is een woonplaats met een goed voorzieningenniveau. Zo zijn er bakkers, slagerijen en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Ook zijn er leuke winkeltjes, horeca, scholen (basis- en voortgezet onderwijs) en sportverenigingen en -accommodaties.

Van een zwembad tot een voetbalvereniging en van een tennisclub tot een ruitersportcentrum. In klein cultureel centrum Fidei et Arti genieten cultuurliefhebbers zo nu en dan van een voorstelling. Ook is er een NS-station en zijn er meerdere bushaltes. Oudenbosch ligt gunstig ten opzichte van Roosendaal, Breda, Rotterdam en Antwerpen. Deze steden liggen tussen de 10 en 35 autominuten rijden van het dorp. Liefhebber van groen? Dan heeft u aan Oudenbosch een uitstekende woonplaats. U haalt niet alleen uw hart op bij de botanische kloostertuin Arboretum Oudenbosch, maar geniet ook van rust en natuur in nabijgelegen bosgebied Pagnevaart.



Verkoopvoorwaarden

Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Stan van den Bosch

Commerciële binnendienst



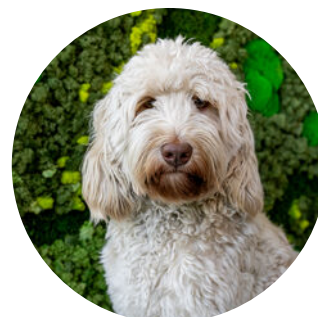
Suze Hendrickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Notities



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur