

TE KOOP

Spieker 8

Oosterhout



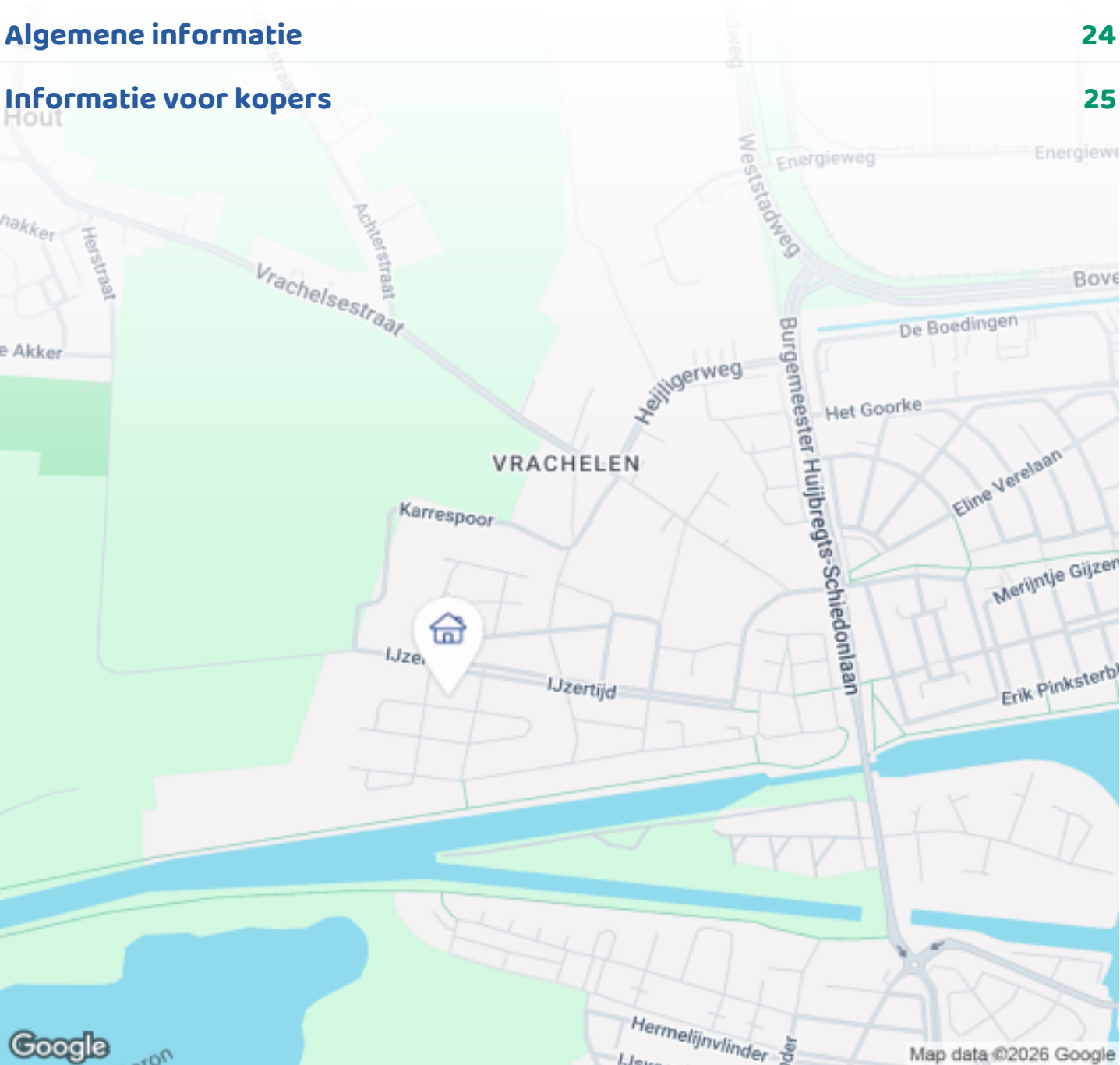
Vraagprijs

€ 739.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Spieker 8, Oosterhout

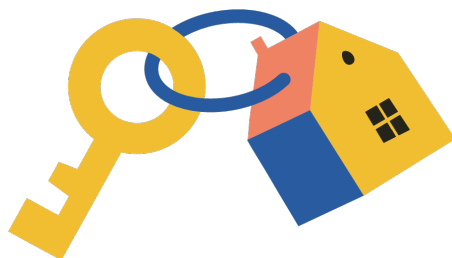
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Welkom in deze ruime, energiezuinige en gasloze TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING in de kindvriendelijke wijk De Contreie. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 266 m². De woning beschikt over een ruime garage, oprit voor meerdere auto's, royale en mooi aangelegde tuin, maar liefst 5 volwaardige slaapkamers, moderne keuken, badkamer en toilet, vloerverwarming en vloerkoeling, HR+++ beglazing, warmtepomp, thuisbatterijen, laadpaal en maar liefst 11 zonnepanelen! Deze moderne 2-onder-1-kapwoning, gebouwd in 2021, biedt alles wat u wenst en méér!

Een ideale plek voor gezinnen met kinderen die ruimte zoeken, duurzaamheid waarderen én graag wonen in het groen. Dit met alle voorzieningen op korte afstand, zoals:

- (Basis)scholen & speelvoorzieningen
- Sportclubs en recreatiemogelijkheden
- Supermarkt & winkels
- Uitstekende bereikbaarheid – nabij A59, A16 en A27.



Woningbrochure: Spieker 8, Oosterhout

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Binnen enkele minuten bent u in het gezellige centrum van Oosterhout!

COMFORTABEL EN DUURZAAM WONEN MET ENERGIELABEL A

De woning is met Energielabel A opgeleverd in 2021, wat een comfortabel, energiezuinig huis en financiële voordelen biedt. Kopers profiteren vaak van lagere hypotheekrentes en extra leenmogelijkheden voor duurzame woningen. Na de oplevering is de woning ook nog voorzien van:

- extra boiler met 300 liter (2022)
- 5 extra zonnepanelen (2023)
- laadpaal (2023)
- 2 thuisbatterijen (2024)

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, vloerverkoeling en een intelligent ventilatiesysteem, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen. Daarnaast is de woning uitgerust met triple glas en hoogwaardige isolatie. Op alle verdiepingen ligt een fraaie tegel- en visgraat pvc-vloer. Dit is daarmee een ideale, onderhoudsvriendelijke woning waar gezinnen met kinderen jaren mee vooruit kunnen.

Voor een juiste indruk van deze prachtige woning is een bezichtiging van harte aan te bevelen!

INDELING:

BEGANE GROND – Leefruimte voor het hele gezin
Via de zij-entree betreedt u de ruime hal met meterkast, moderne toiletruimte met wandcloset en fontein, kapstok en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal geeft een stijlvolle design loopdeur met glas toegang tot de riante woon-/eetkamer en de moderne keuken. De zitkamer is aan de voorzijde gesitueerd en biedt volop ruimte en licht voor een comfortabel gezinshuis.

Aan de tuinzijde bevindt zich de moderne, gezellige keuken met ruimte voor een grote eettafel. Dankzij de open opzet met eetbar en spoelgedeelte integreert de

keuken perfect in de leefruimte.

De KEUKEN is voorzien van alle benodigde apparatuur, waaronder:

- Miele inductiekookplaat
- RVS afzuigkap
- Vaatwasser
- Koelkast
- Vriezer
- Magnetron/ oven

Via de openslaande deuren vanuit de woonkamer bereikt u de ruime achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers, allen voorzien van een pvc-vloer en strak gestucte wanden.

- Master bedroom (achterzijde): ca. 5.22 x 3.12 m, met strak afgewerkte wanden
- Slaapkamer voorzijde: ca. 3.77 x 3.34 m
- Slaapkamer achterzijde: ca. 3.62 x 2.74 m

De moderne en zeer nette Baderie badkamer is compleet uitgevoerd met:

- Inloopdouche met moderne glazen deur
- Ligbad met mooie zwarte mengkranen
- Dubbele wastafel met stijlvol meubel en verwarmde spiegel met sfeervolle verlichting.
- Wandcloset met stijlvolle Portugese tegels

TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap bereikt u de riante zolderverdieping, ingedeeld in een technische ruimte en twee extra slaapkamers;

- Slaapkamer 4: ca. 3.29 x 6.01 m, pvc-vloer en 2 Velux dakramen
- Slaapkamer 5: ca. 3.52 x 2.26 m, pvc-vloer en Velux dakraam. De beide kamers hebben hoge plafonds, zijn keurig afgewerkt met stuc en voorzien van verduisterende rolgordijnen.
- In de technische ruimte bevindt zich de boiler, verwarming- en warmwaterpomp, luchtventilatiesysteem en wasmachine opstelplaats.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

TUIN EN BUITENRUIMTE

De woning beschikt over een grote, mooi ontworpen achtertuin (12,5 x 9,66 m) met meerdere terrassen in sierbestrating, buitenkraan en een achterom via de garage.

Bovendien is er een vrijstaande Cube tuinkamer van Verasol (16m²). In een stijlvolle antracietkleur vormt de strakke vormgeving een krachtig statement in de tuin. Met glazen schuifwanden ervaar je in het voor-en najaar extra het buitengevoel, zónder concessies aan comfort. De volledig dichte achterwand in aluminium biedt beschutting en rust, waar de geïntegreerde onderdakzonwering zorgt voor verkoeling.

Een heerlijke plek voor spelende kinderen, zomerse diners en ontspannen avonden.

De GARAGE is voorzien van een deur met afstandsbediening, elektra, en 2 thuisbatterijen voor energieopslag tijdens daluren. De oprit biedt plaats aan meerdere auto's en is voorzien van een laadpaal.

LIGGING

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in de populaire wijk De Contreie. De wijk kenmerkt zich door een prettige woonsfeer en nagenoeg alleen bestemmingsverkeer. Bossen zoals de Vrachelse Heide, scholen, sportaccommodaties, winkels, pannenkoekhuis en uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving. Ook het centrum van Oosterhout is eenvoudig per fiets te bereiken.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in een groene, rustige en kindvriendelijke wijk;
- 3 parkeerplaatsen op de oprit of in de garage;
- 5 ruime slaapkamers plus ook nog een afzonderlijke waskamer/ technische ruimte;
- Instap klaar en volledig voorzien van stucwerk wand- en plafondafwerking;
- Energielabel A, geldig tot 06-12-2030, dus optimaal geïsoleerd en duurzaam. Eventueel te upgraden naar A++/A+++

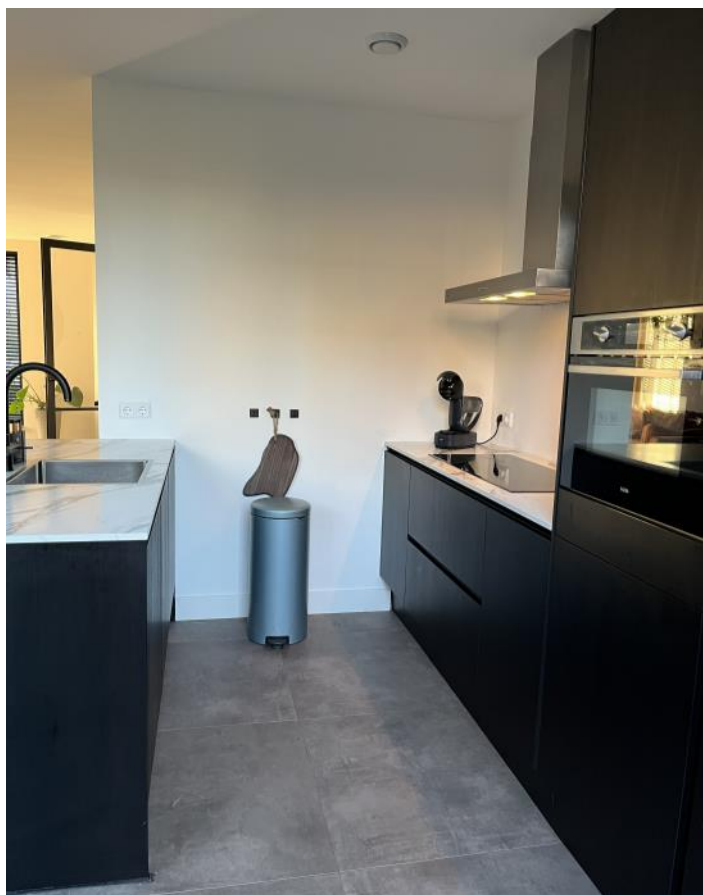
- Open keuken met spoeleiland en moderne inbouwapparatuur;
- Alpha Innotec verwarming en warmwaterpomp met 300L boiler;
- Vloerverwarming en vloerverkoeling in de gehele woning, per ruimte in te stellen via app;
- Intelligent ventilatiesysteem met lucht- en pollenfilters voor het beste luchtklimaat: Zehnder ComfoAir Q;
- Garagedeur met afstandsbediening;
- Zonnige achtertuin van 12 meter diep;
- Vrijstaande Cube Tuinhuis van Verasol (16m² extra leefruimte) met zonwering, spotverlichting en afstandsbediening (gezien bij VTwonon);
- 11 zonnepanelen van Solar Concepts;
- Enphase omvormer: IQ7plus-72-x-y-Int, met bijbehorende app te zien wat de opbrengst van de zonnepanelen is;
- Alphen Eve Single Auto oplader (2023);
- Alphaess Smile-G3-BAT-3.8S batterijen in garage (2x in 2024);
- Meterkast met 11 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- HR+++ beglazing;
- Velux dakramen (3x) met zon verduisterende rolgordijnen;
- Alle deuren en draai-kiep ramen met SKG*** meerpuntssluiting;
- Vorstvrije buitenkraan

Wil je deze woning zelf ervaren? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!



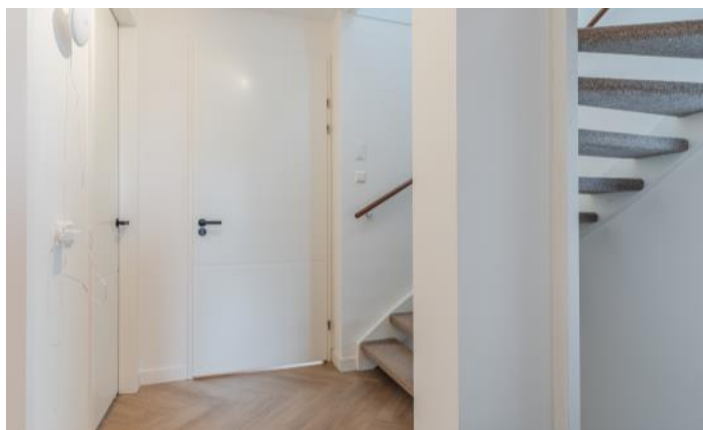
FOTO'S











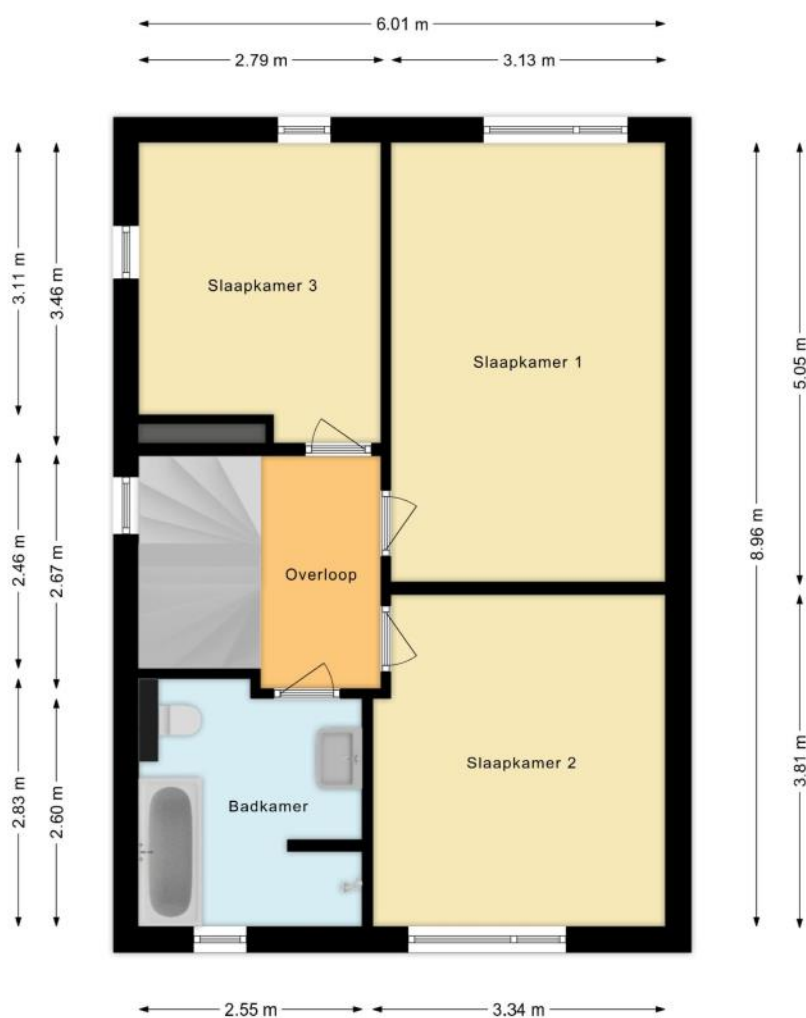




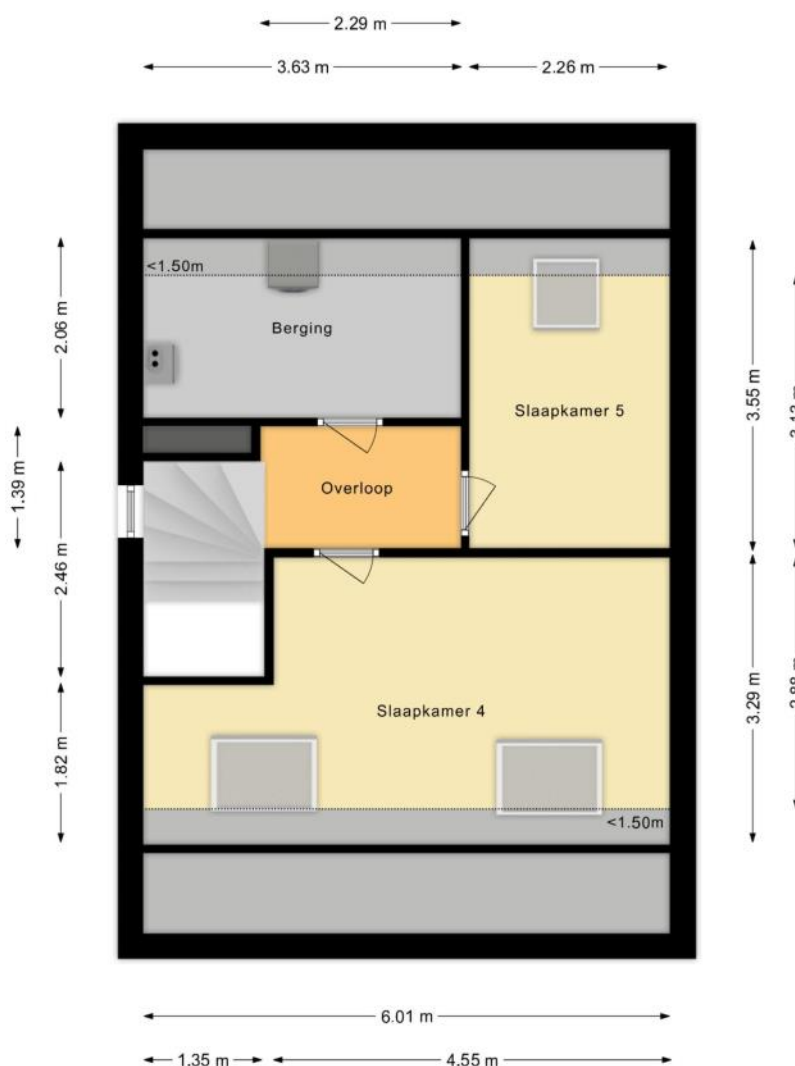
PLATTEGROND



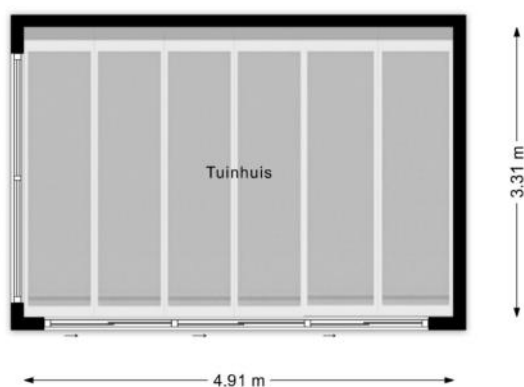
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2021
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	266 m ²
Inhoud	602 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	144 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	16 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Zonnepanelen

Energie

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	121 m² (12,5m diep en 9,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Oosterhout U 2216

Oppervlakte	266 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Blijft achter;

- Warmtepomp met extra boiler
- Luchtventilatie systeem met pollenfilters
- Cube vrijstaande tuinkamer met zonnescherm, verlichting en afstandsbediening

Ter overname, bij interesse;

- Alphen Eve Single, Auto oplader (2023)
- 2 Alphaess Smile-G3-BAT-3.8S batterijen (2024)



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterhout
Sectie U
Perceel 2216

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.