

---

# BROCHURE

JAN VAN SCORELSTRAAT 7, OOSTERHOUT



**biemans bv** 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

---

## PRAKTISCHE INFORMATIE

WILLEM DREESLAAN 47, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 425.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1980
INHOUD	CA. 441 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 122 M2
GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 14 M2
EXTERNE BERGRUIMTE (GARAGE)	CA. 27 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 175 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

## KENMERKEN

- De woning is voorzien van houten kozijnen met isolatieglas en groot en deels voorzien van rolluiken;
- De woning beschikt over energielabel B;
- Gunstige ligging ten opzichte van allerhande voorzieningen;
- De woning beschikt over 3 slaapkamers op de eerste verdieping en over een ruime zolder slaapkamer;
- De woning beschikt over een riante, uitgebouwde garage van circa 27m<sup>2</sup>;
- Op het dak van de garage zijn 10 zonnepanele geïnstalleerd.
- Er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- Gelegen in "Dommelbergen", op loopafstand van winkelcentrum Arkendonk en diverse sportgelegenheden.



---

## ALGEMEEN

Ruime eindwoning met voor/ achtertuin, overkapping en uitgebouwde garage. De woning is goed onderhouden en beschikt over 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een 4de op de tweede verdieping.



## LIGGING

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van winkelcentrum 'Arkendonk', (basis)scholen, sportaccommodaties, busverbindingen en diverse uitvalswegen. Tevens grenzend aan de rand van de polder/landerijen, met groenrijke wandel- en fietsroutes!



## TUIN/GARAGE

Onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin welke is gelegen op het Oosten met aluminium overkapping, zonnescherm tegen de achtergevel van de woning en uitgebouwde garage welke is voorzien van elektra en een automatische deur. Middels de poort te bereiken brandgang.



---

## INDELING

### BEGANE GROND

De entree/ hal met meterkast, garderobe geeft toegang tot de woonkamer.



---

## WOONKAMER

De woonkamer, type doorzon afm. ca. 9.00 x 5.40m beschikt over een tegelvloer, grote trapkast en aan de achterzijde over een groot raam met zicht naar de achtertuin. Via de eetkamer is de aan de achterzijde gelegen openkeuken te bereiken.







---

## KEUKEN

De openkeuken is voorzien van een nette keukeninrichting in U opstelling met diverse boven en onderkastjes en diverse inbouwapparatuur, te weten; inductie kookplaat, combi oven/ magnetron, RVS afzuigkap en vaatwasser. De keuken geeft middels de loopdeur toegang tot de achtertuin.



---

## TUSSENPORTAAL MET TRAPOPGANG

Tussenportaal met toiletruimte v.v. hangcloset en fonteintje, en trapopgang welke toegang geeft tot de eerste verdieping.



---

## EERSTE VERDIEPING

### OUDERSLAAPKAMER

Zeer riante ouderslaapkamer afm. ca. 4.78 x 3.00m met laminaatvloer.



---

## KINDERSLAAPKAMER

Kinderslaapkamer, afmeting ca. 4.14 x 3.00m. met laminaatvloer.



---

## BADKAMER

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douche, ligbad, wastafelmeubel, tweede hangcloset en designradiator.



---

## TWEEDE VERDIEPING

De ruime overloop beschikt over een Velux dakraam, opstelplaats cv-ketel en plek voor wasmachine én droger. De overloop geeft toegang tot de zolderslaapkamer.



---

## ZOLDERSLAAPKAMER

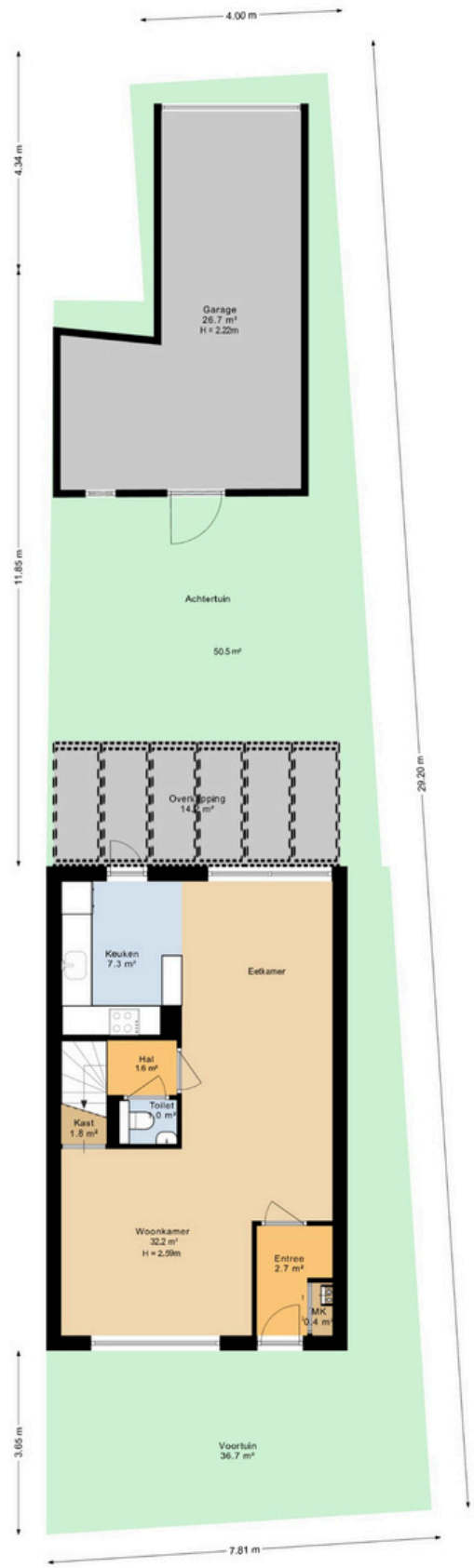
Slaapkamer 4, afm. 4.85 x 2.98m, met laminaatvloer, Velux dakraam met HR++ glas, en opbergruimte achter de knieschotten.







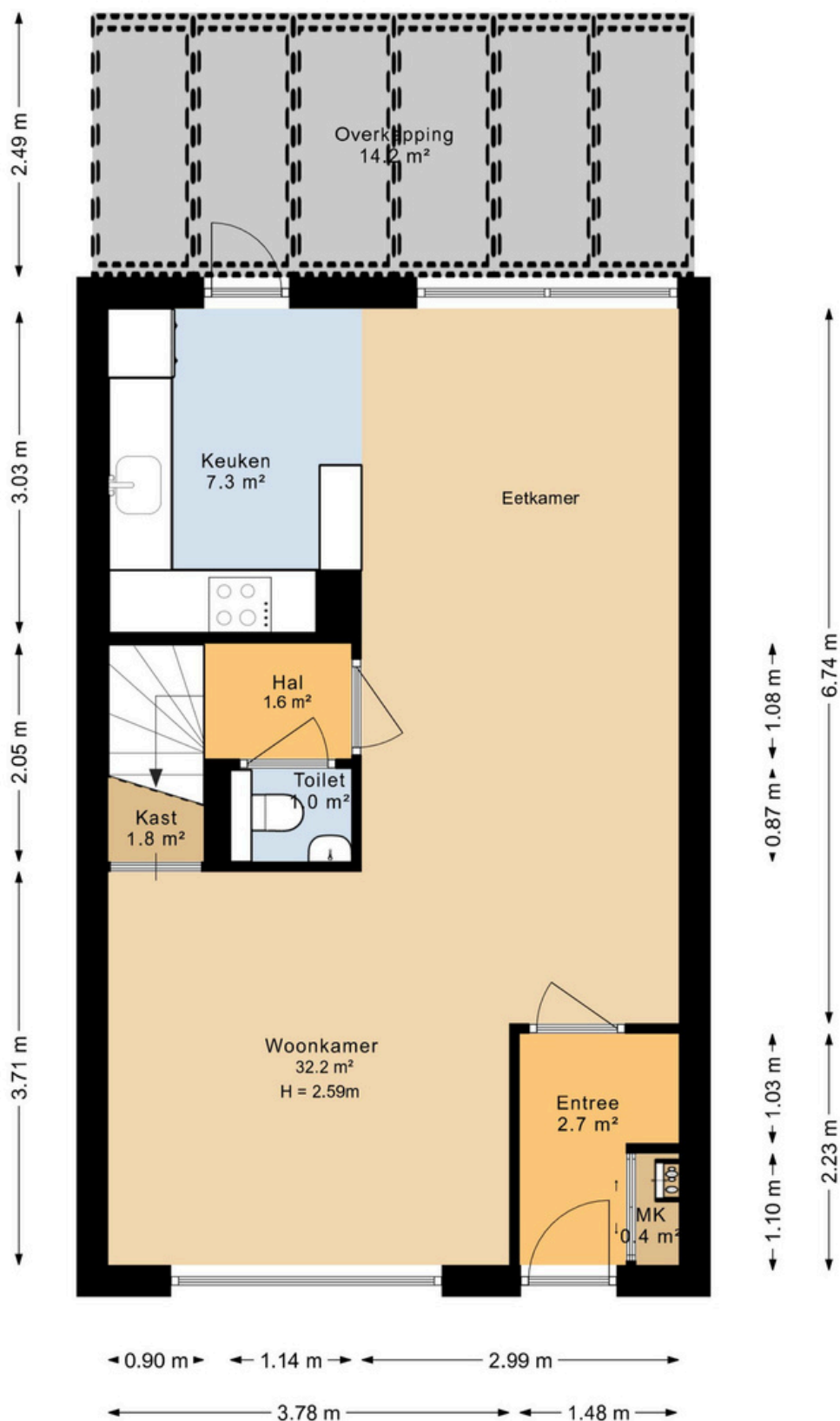
# PLATTEGROND OVERZICHT



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# PLATTEGROND

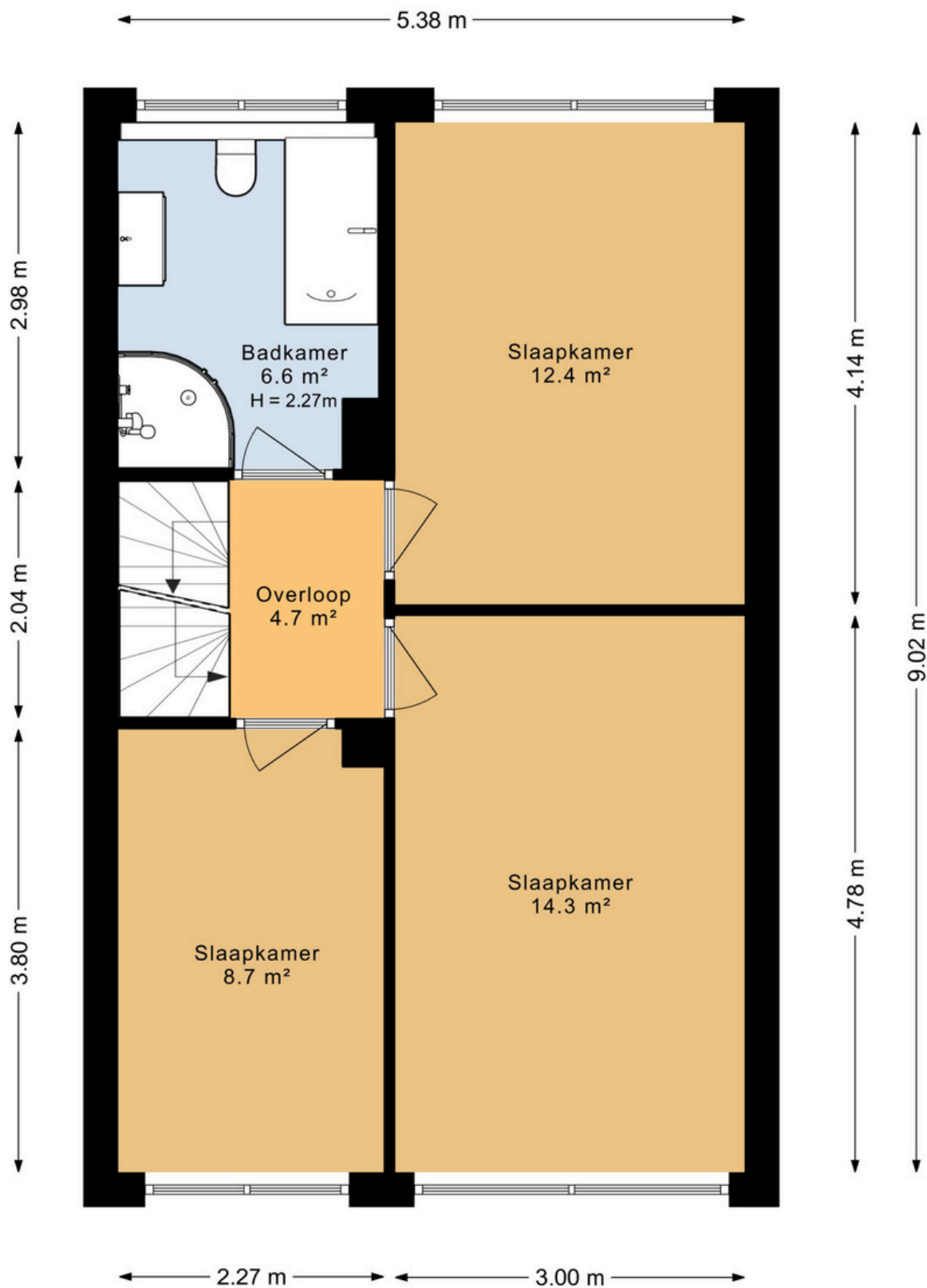
## BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# PLATTEGROND

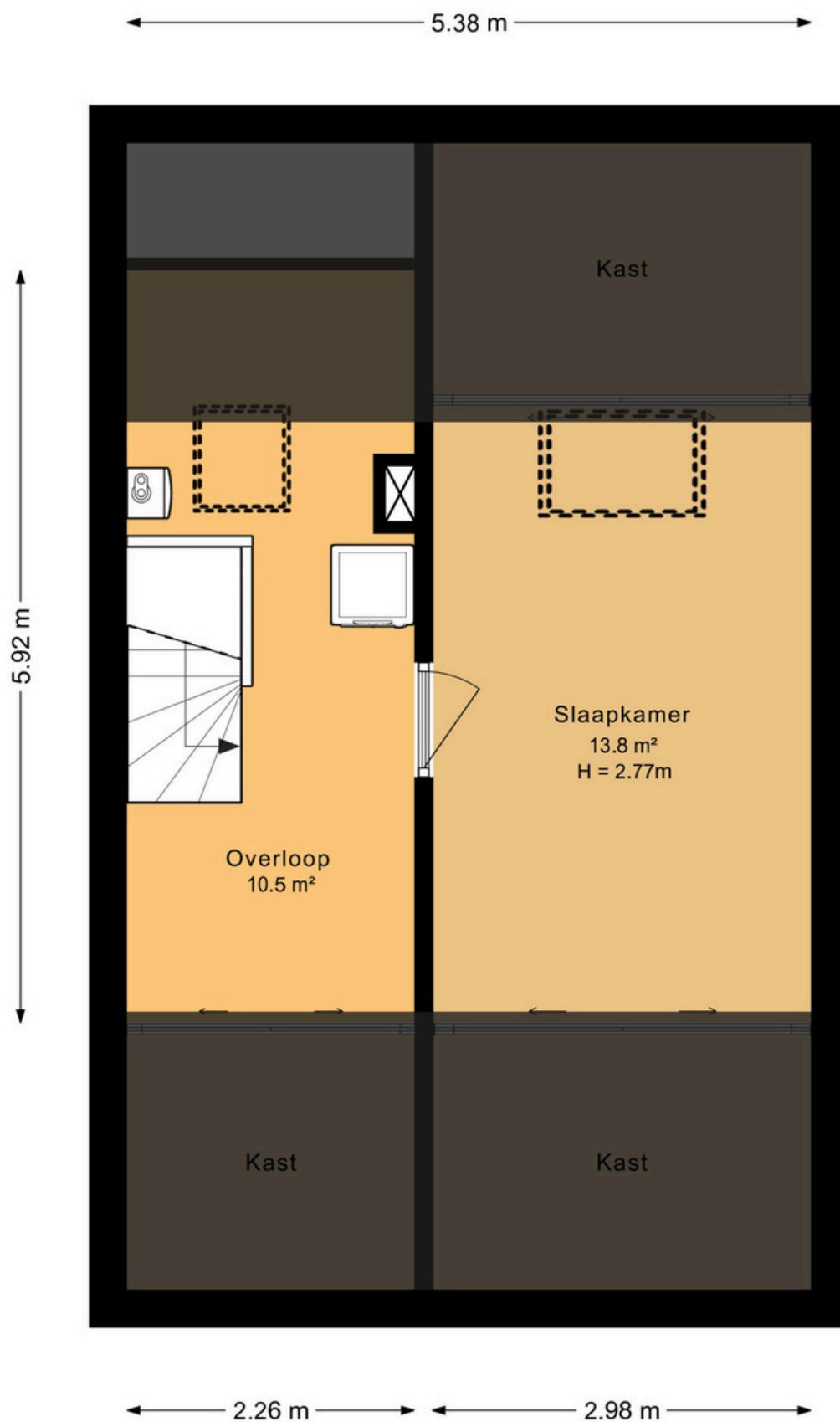
## 1E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# PLATTEGROND

## 2E VERDIEPING




INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: JVS7



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 28 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterhout Sectie C Perceel 1957</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# HYPOTHEKEN

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](mailto: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.

---

## AANTEKENINGEN

JAN VAN SCORELSTRAAT 7, OOSTERHOUT

---

## PLAN EEN BEZICHTING

JAN VAN SCORELSTRAAT 7, OOSTERHOUT



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

"EEN UNIEKE KANS"

BIEMANS Makelaardij & Assurantiën  
Heuvel 4, 4901 KC, OOSTERHOUT  
tel. (0162) 472950  
Internet: [www.biemansmakelaardij.nl](http://www.biemansmakelaardij.nl)  
e-mail: [info@biemansmakelaardij.nl](mailto:info@biemansmakelaardij.nl)

---

## 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