

# KOM EENS KIJKEN?

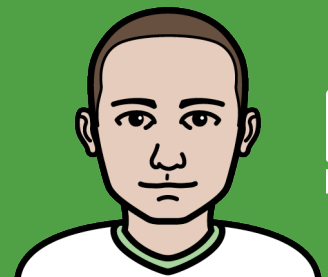


Duiventoren 107  
4731 MP Oudenbosch

vraagprijs:

€ 345.000 k.k.

**Johan\***  
johanuwmakelaar.nl



Woonoppervlakte

**115 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**442 m<sup>3</sup>**

Slaapkamers

**4**

Perceeloppervlakte

**138 m<sup>2</sup>**

Kamers

**5**

vraagprijs

**€ 345.000 k.k.**

Adres Duiventoren 107

Postcode 4731 MP

Plaats Oudenbosch

Bouwjaar 1979

Woontype Tussenwoning

Soort woning Eengezinswoning

Tuinligging Zuid

Tuin oppervlakte 28 m<sup>2</sup>

Berging ja/nee Ja

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren

CV-ketel bouwjaar 2004

Energielabel C

Verwarming C.v.-ketel



JOHAN\* uw makelaar biedt u deze tussenwoning aan op een rustige en kindvriendelijke locatie in Oudenbosch. Gelegen aan een woonerf met een parkeerplein, woon je hier heerlijk rustig. Voorzieningen zoals winkels, scholen en het NS-station liggen op korte afstand, waardoor je snel onderweg bent richting werk of het centrum.

De woning beschikt over een zonnige achtertuin op het zuiden. Hier geniet je de hele dag van licht en privacy. Achterin de tuin vind je een praktische berging, ideaal voor fietsen en extra opslag. Met een perceel van 138 m<sup>2</sup>, een woonoppervlakte van 115 m<sup>2</sup> en een energielabel C biedt deze woning een fijne basis om jouw droomhuis werkelijkheid te maken.

#### BEGANE GROND:

Binnen tref je een functionele indeling met volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren.

De woonkamer is licht en voorzien van een nette laminaatvloer en een vaste trap naar de eerste verdieping. Aansluitend ligt de keuken, uitgerust met inbouwapparatuur.

Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken met aansluitpunten voor de wasmachine en de opstelling van de CV-ketel.

#### EERSTE VERDIEPING:

Overloop met vaste trap

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers (12 m<sup>2</sup>, 11.4 m<sup>2</sup> en 6.8 m<sup>2</sup>) aanwezig.

De badkamer is voorzien een ligbad, vaste wastafel en toilet.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar eenvoudig een vierde slaapkamer gerealiseerd kan worden.

#### BOUWKUNDIGE ONDERDELEN

De gevels zijn opgemetseld in de spouwmuren.

De vloeren zijn van beton.

De kozijnen zijn van hout en grotendeels voorzien van isolerende beglazing.

Woning voorzien van dakpannen, platte daken voorzien van bitumen

Gasgestookte cv ketel merk Remeha, b.j. 2004

Meterkast met automatisch groepenkast

#### DIVERSE

De tuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u de hele dag van de zon kunt genieten.

Voor starters is dit bovendien een aantrekkelijke kans: u kunt gebruikmaken van de zogeheten \*startersregeling\*, waardoor de stap naar een eigen woning financieel nog beter haalbaar wordt.

Leuke eengezinswoning met 4 slaapkamers.

Tuin gelegen op het zuiden.

Snelwegen en uitvalswegen op korte afstand.

U dient rekening te houden met modernisering. Dit geeft echter volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te vernieuwen en verder te verduurzamen.

Omdat de verkoper de woning zelf niet bewoond heeft is bij deze woning is geen vragenlijst en lijst van zaken beschikbaar.

Deze voormalige huurwoning wordt verkocht onder de noemer "as is where is".

Voor de verkoop van deze woning heeft verkoper Markvliet Netwerk Notarissen te Roosendaal aangewezen als projectnotaris.

De woning is deels voorzien van dubbel glas en biedt een mooie kans voor wie wil verduurzamen en moderniseren naar eigen wens.

Klaar om te beginnen?

Bent u klaar om de potentie van Duiventoren 107 in Oudenbosch te ontdekken en een eigen stempel te drukken op deze prachtige woning?

Neem dan vandaag nog contact op om een bezichtiging te plannen.

Johan\* uw makelaar staat klaar om u te begeleiden bij elke stap van het proces en uw droomhuis werkelijkheid te laten worden!

Laat u verder in het aankooptraject adviseren door een deskundige en neem uw eigen aankoop NVM makelaar mee!!

Gezien de huidige renteontwikkelingen adviseert Johan\* uw makelaar u om een update op te vragen bij uw financieel adviseur. Wellicht heeft dit invloed op uw financiële situatie.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

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

Deze informatie is met zorg samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie is er in grote mate een afhankelijkheid van derden. Verder is het mogelijk dat door tijdverloop onderdelen anders uitzien dan u waarneemt. Derhalve aanvaarden de verkoper en Johan\* uw makelaar geen aansprakelijkheid.

**Toelichtingsclausule NEN2580**

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

**Ten slotte:**

Wanneer er voor u een afspraak is ingepland voor een bezichtiging, zorgt Johan\* uw makelaar ervoor dat u kennis kunt nemen van overige informatie in uw eigen MOVE omgeving.

Als u nog niet beschikt over een dergelijk MOVE account, kan u deze activeren nadat de bezichtiging ingepland is. Tijdens de bezichtiging JOHAN\* uw makelaar u rondleiden en verdere uitleg geven over de mogelijkheden die deze woning u kan bieden.

Graag verneem ik ook uw wensen tijdens deze bezichtiging, wellicht aan ik samen met u met de beperkte inspanning tot een mooi resultaat komen.

Wanneer u naar de bezichtiging nog vragen heeft, neem dan even contact met me op dat kan zowel telefonisch als via e-mail.

Welkom thuis bij Johan\* uw makelaar, waar ik hoop uw juiste woonwens waar te maken.

Transparant, deskundig en persoonlijk, uw woning, graag tot ziens !!!





Keuken



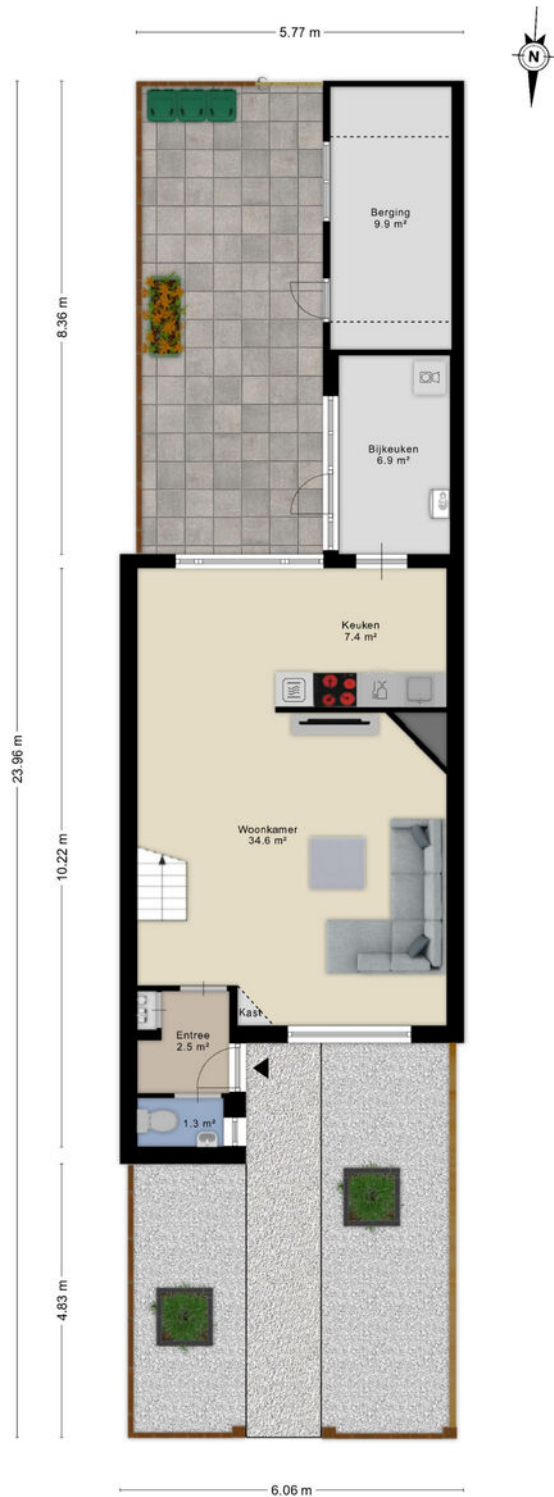






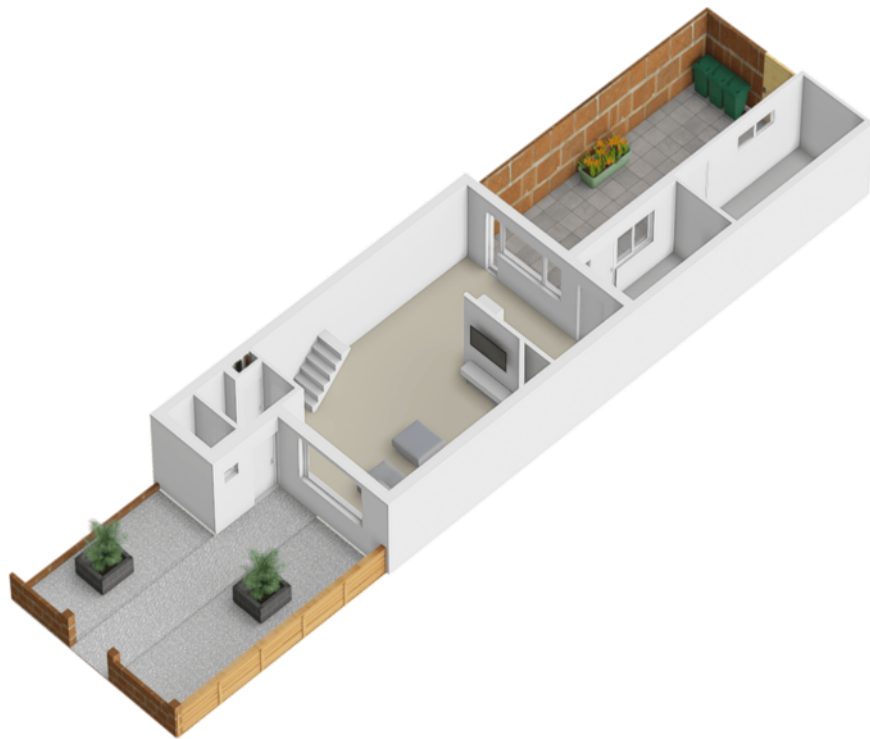


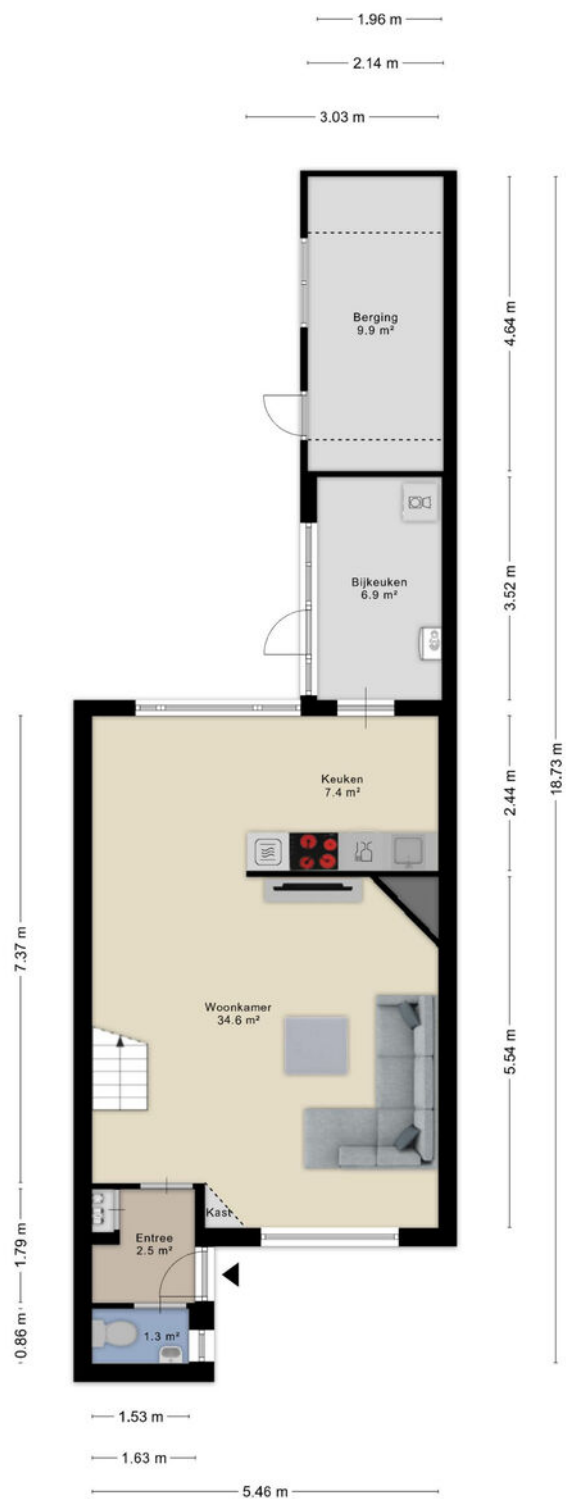




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

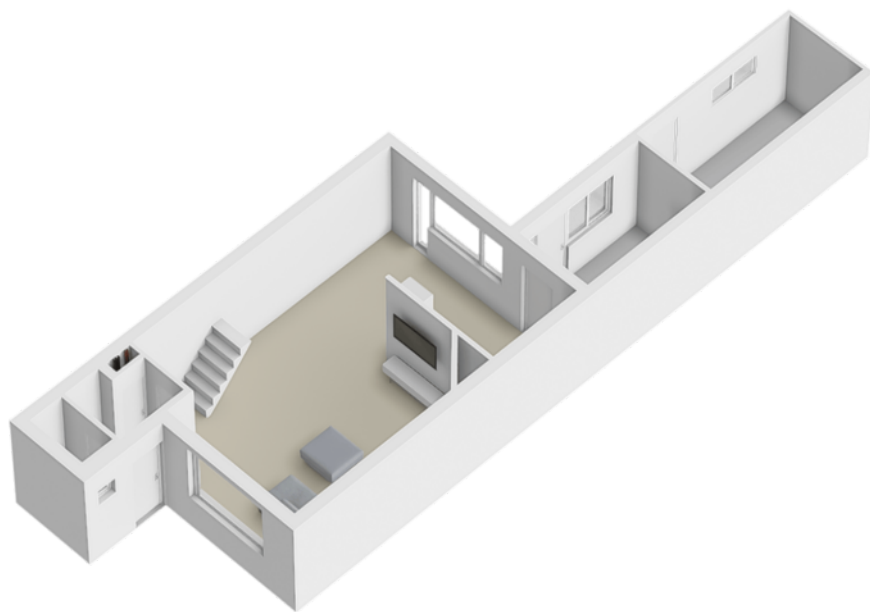
Plattegrond





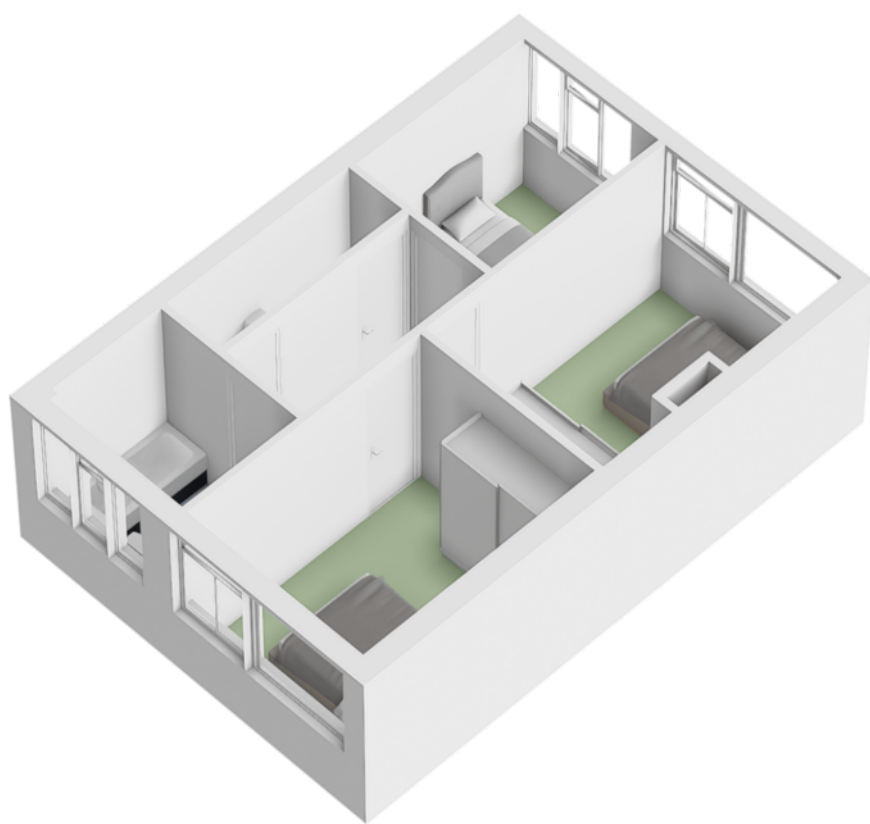
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

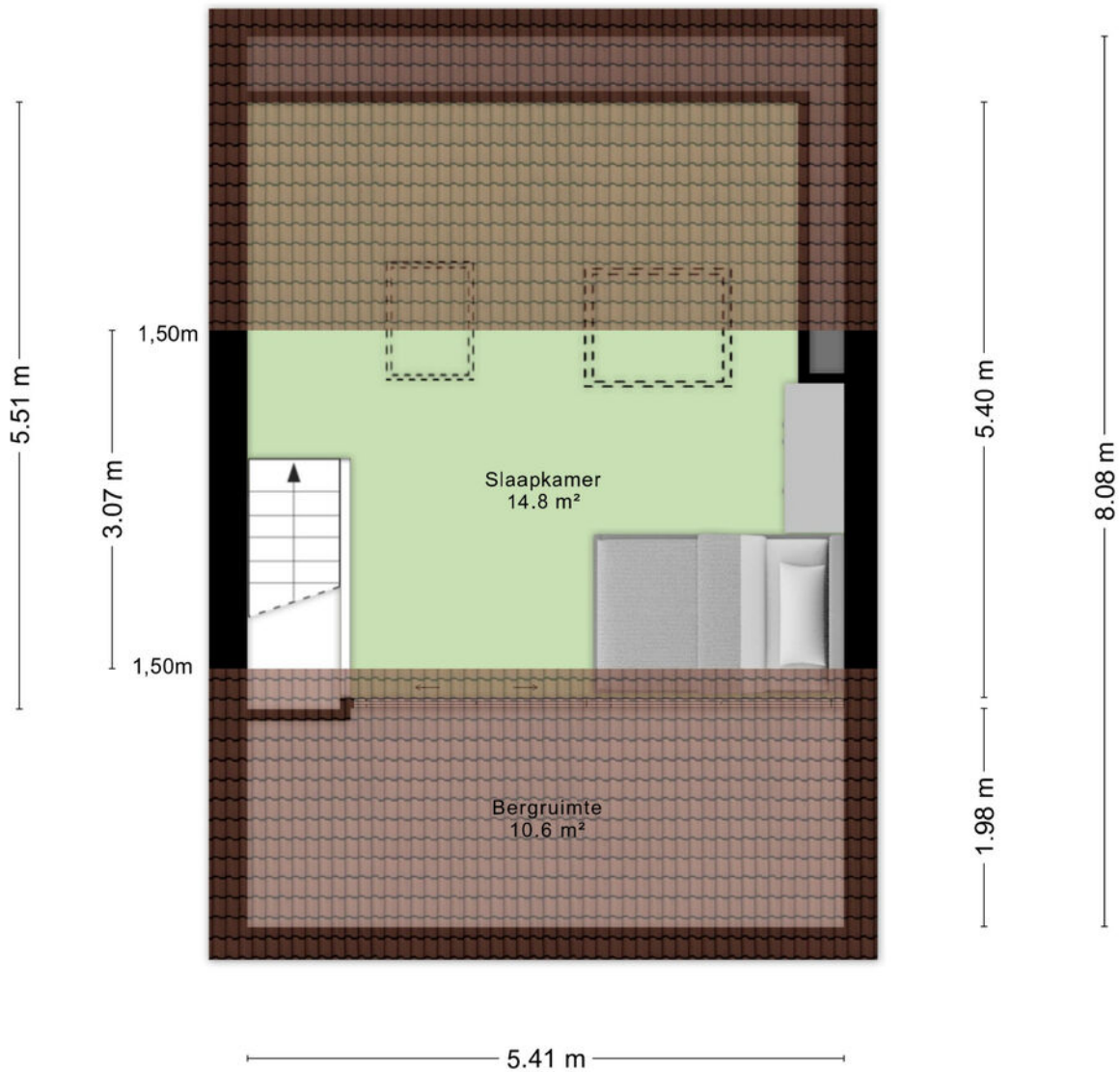
Begane grond



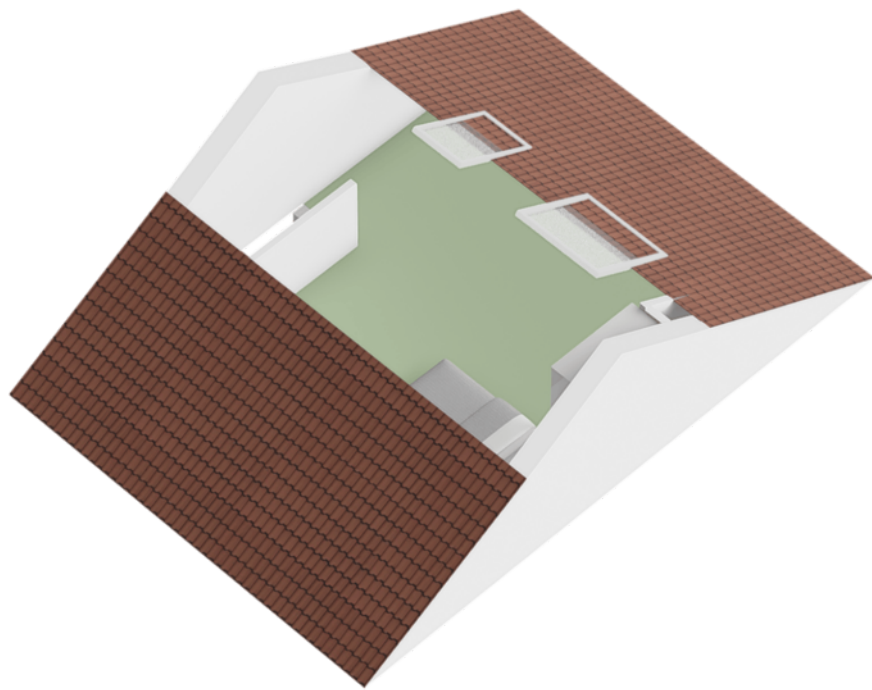


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



### Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud'.

### Waarborgsom

De verkoop van een woonhuis is voor onze opdrachtgever een spannende aangelegenheid. In de koopovereenkomst wordt, als extra zekerheid, een waarborgsom (of bankgarantie) van 10% van de koopsom opgenomen. Deze waarborgsom dient 5 dagen na het verstrijken van de ontbindende voorwaarde gestort te zijn op de bankrekening van de notaris. Bij de eigendomsoverdracht wordt dit bedrag verrekend met de koopsom.

### Asbestclausele

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die tijd gebouwd zijn, kunnen asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal Johan\* in dat geval een artikel opnemen dat koper ermee bekend is dat ten tijde van de bouw/renovatie het toegestaan was asbesthoudende materialen toe te passen (o.a. in rookkanalen, dakbeschoot, gevelpanelen en nabij verwarming- en warmwatertoestellen). De koper aanvaardt eventuele aanwezige asbesthoudende materialen in het pand.

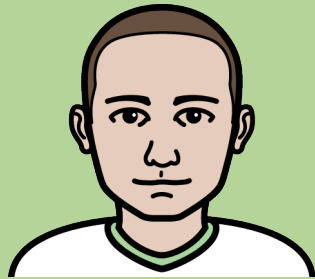
### Rechtsgeldige overeenkomst

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig. M.a.w.: er is geen koop. (Artikel 7.2 Burgerlijk Wetboek). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Uw reactie wordt op prijs gesteld

De verkoper opent zijn voordeur om u de gelegenheid te geven zijn pand te bezichtigen. Zoals u met een zekere verwachting een aangeboden woning gaat bezoeken, zo is ook de verkoopperiode voor de verkoper een spannende tijd. Daarom verneemt Johan\* graag binnen enkele dagen na het bezichtigen van de woning uw reactie. Ook wanneer u verder geen interesse meer in de woning heeft, dan horen we dat graag van u.

Deze brochure is met grote zorg samengesteld door Johan\* uw makelaar. Incidentele onvolkomenheden en afwijkingen kunnen zich desalniettemin voordoen. Ook kan het voorkomen dat bepaalde informatie is achterhaald door tijdsverloop. Bijgevoegde tekeningen in de brochure zijn circa maten. Johan\* uw makelaar is derhalve niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden ten aanzien van de in deze brochure getoonde informatie. Aan gegevens uit deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de meest up-to-date informatie verzoekt Johan\* uw makelaar u telefonisch contact op te nemen.



Oudenbosch. Een dorp met karakter, rust en verrassend veel levendigheid. Hier voelt het direct goed, met alles binnen handbereik. Denk aan gezellige winkels, scholen, horeca en sportvoorzieningen. Alles overzichtelijk, precies zoals je het wilt.

Wat Oudenbosch uniek maakt, is de combinatie van historie en gemak.

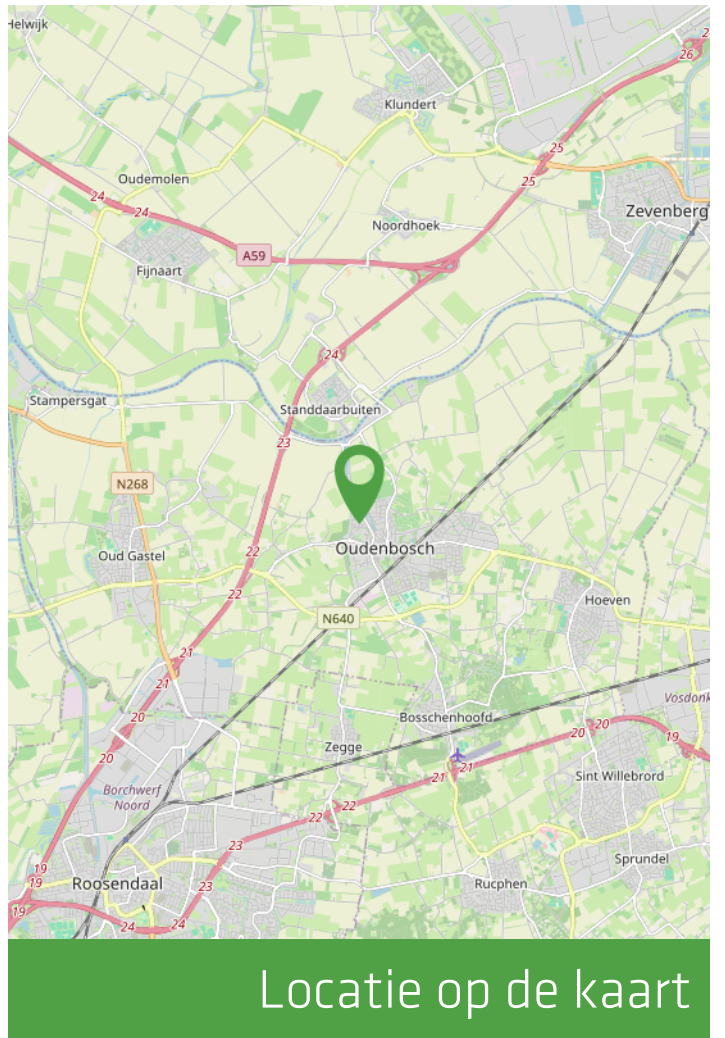
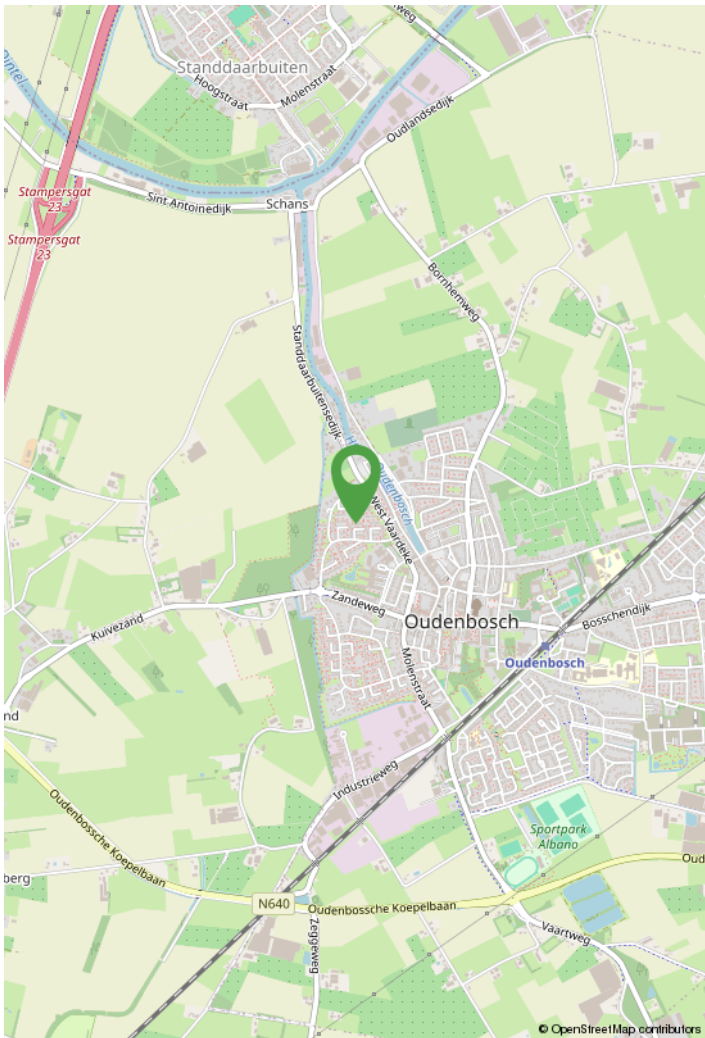
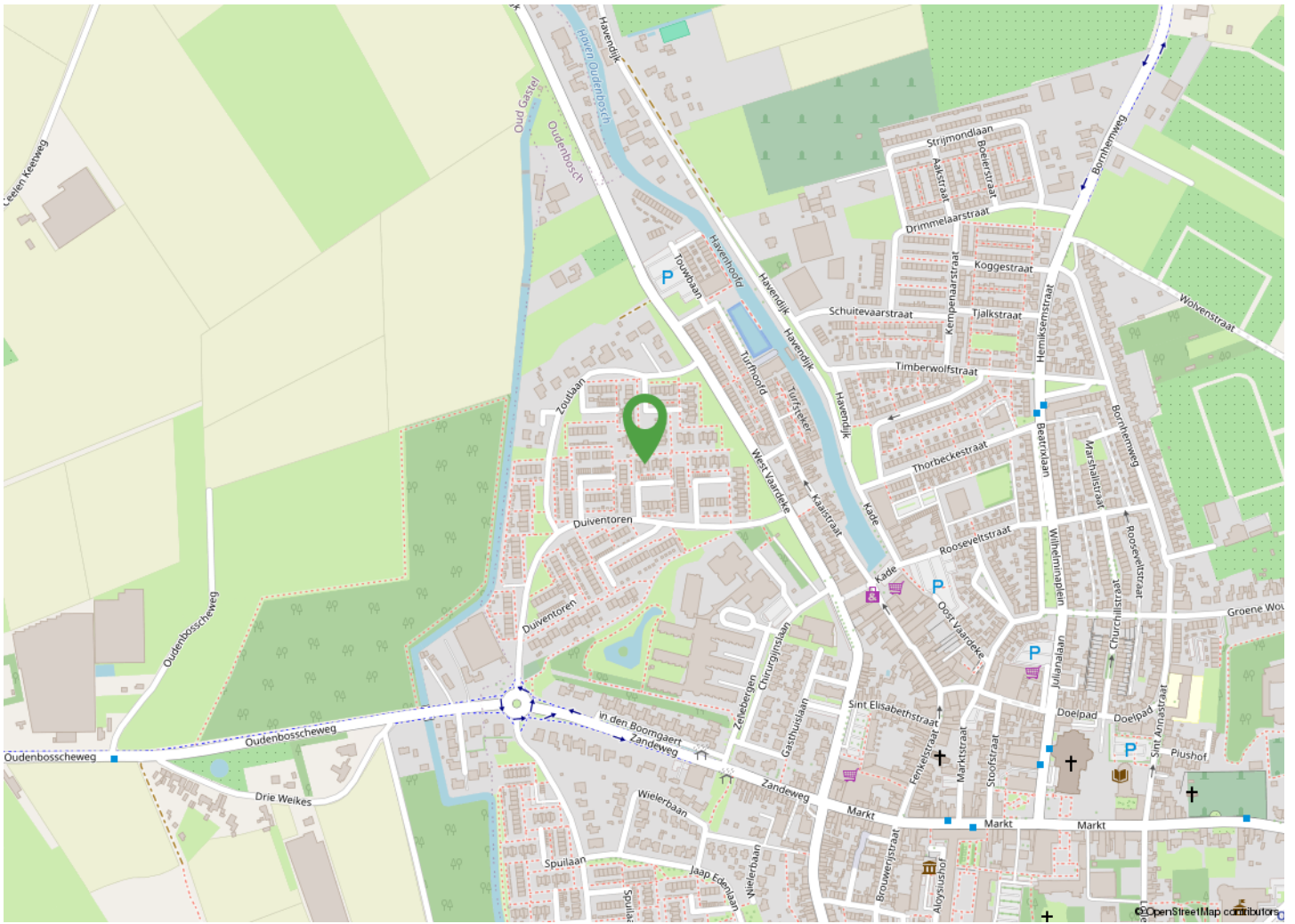
De indrukwekkende Basiliek geeft het dorp een eigen identiteit en uitstraling. Tegelijkertijd woon je hier centraal. Met een eigen NS-station en goede verbindingen zit je zo in Roosendaal, Breda of Rotterdam. Ideaal voor werk en vrije tijd.

De woonwijken zijn ruim opgezet en groen. Parkeren is vaak geen probleem en de omgeving nodigt uit om naar buiten te gaan. Wandelen, fietsen of gewoon even ontspannen.

Oudenbosch een plek voor u !!!!

# OUDENBOSCH





Locatie op de kaart

Lined writing area with horizontal green lines.

## Waarom Johan\* uw makelaar

Sinds 1990 geeft Johan van Overveld objectieve, onafhankelijke, duidelijke en deskundige dienstverlening bij woning- en bedrijfsmakelaardij, taxaties en adviezen op gebied van onroerend goed. Persoonlijke begeleiding op basis van No-nonsens en deskundige bemiddeling vormen daarbij de kern. Johan van Overveld is aangesloten bij de NVM, ingeschreven in het register van taxateurs, het NRVT onder nr RT982933200.

## Taxaties

Van woonhuizen, incurant onroerend goed, bedrijfsmatig onroerend goed ten behoeve van o.a. verstrekken financiering, aan-of verkoopbeslissing, verbouwing, fiscale aangelegenheid, etc.

## Woningmakelaardij

Het verkopen van een woning roept bij veel mensen vraagtekens op. Wilt u hierin begeleid worden door Johan\* dan wordt u in normale, begrijpelijke taal uitgelegd wat de verkoop van uw woning inhoudt. Het verkopen van een woning volstaat niet alleen met een bord in de tuin. Kennis van de lokale situatie, marktwaarde en de bouwkundige kennis zorgen ervoor dat u samen met Johan\* tot een optimale verkoopstrategie komt, die gebaseerd is op een verwachte reële transactieprijs.

## Bedrijfsmakelaardij

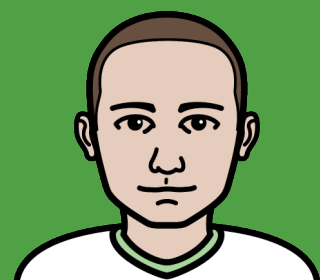
Johan\* adviseert opdrachtgevers over elk huisvestingsvraagstuk en bemiddelt bij transacties ten aanzien van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimten.

## Aankoopbegeleiding

Johan\* kent de lokale markt door en door en daarom is hij altijd goed geïnformeerd over het actuele woningaanbod. Gericht en intensief zoeken: met uw woonwensen in de hand zoekt Johan\* naar het huis dat bij u past en informeert hij u snel over de mogelijke geschikte woningen. Kritische kijk op huizen, locatie, deskundige waardebeoordeling, professioneel onderhandelen. Kortom: een totale begeleiding tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris en ook daarna !!

# uw makelaar

Johan\*



**Johan\***  
johanuwmakelaar.nl

Johan uw makelaar  
Adres Klerkenveld 7  
Postcode 4704 SV  
Plaats Roosendaal  
Telefoonnummer 0165-560780  
info@johanuwmakelaar.nl

