

MR[®]

makelaardij.

Paulus Rinkstraat 14, Oosterhout



Te Koop 0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl



MR[®]

makelaardij.

Te koop : Paulus Rinkstraat 14, Oosterhout
Vraagprijs : € 570.000,- k.k.

Onder eigentijdse architectuur gebouwde royale helft van twee onder kapwoning met aanpandige garage, eigen oprit, voortuin en achtertuin gelegen op het noorden. Het object is zeer goed onderhouden en in de loop van de jaren weer gemoderniseerd; zo zijn in resp. 2011 en in 2015 de badkamer en de keuken vervangen, ook zijn er 16 zonnepanelen geplaatst in resp 2013/2021, de woning is geheel geïsoleerd en voorzien van energielabel A.

Dit object is gelegen in een autoluw hofje, in het jongste gedeelte van de zeer populaire Schildersbuurt in de wijk Dommelbergen-Noord. Op korte afstand van winkelcentrum Arkendonk, basisschool de Rubenshof en uitvalsweg A27. Parkeren kan op de oprit of in de parkeerhavens in de straat.

Bouwjaar	1997
Woonoppervlakte	circa 124 m ²
Garage	circa 22 m ²
Inhoud	circa 533 m ³
Grondoppervlakte	circa 252 m ²



MR Makelaardij / Leuvenstraat 1, 4902 AR Oosterhout NB

0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl





Indeling / Begane grond

Middels de overdekte zijentree toegang tot de hal met trapopgang, meterkast (met waterontharder, 6 groepen, kookgroep, aparte groep voor de zonnepanelen en 2 aardlekschakelaars), kastombouw met daarin de aansluitingen t.b.v. de verwarming en deur naar de woonkamer. Verder een half betegelde toiletruimte (2013) met wandcloset en fonteintje. De vloer in de hal en de woonkamer is uitgerust met een eikenhouten delen vloer, deze is in 2017 opnieuw geschuurd en in de greywash gezet. In de keuken een grote lichte plavuizen vloer. De wanden zijn voorzien van spachtelputz en de plafonds zijn voorzien van spuitwerk. De woonkamer is speels ingedeeld door de erker en de ronde ramen aan de voorzijde. Hier is ook de zithoek gesitueerd, deze heeft een afmeting van circa 5.40/2.92 x 3.60/4.60m. Aan de achterzijde de eethoek met schuifpui naar de tuin en doorloop naar de halfopen keuken. Deze is aan de achterzijde gelegen en in 2015 compleet vernieuwd.





Half open keuken

Het L-vormige keukenblok is voorzien van onder- en bovenkasten in de kleur hoogglans wit/crème met een antracietgrijs kunststof aanrechtblad en de volgende apparatuur: vaatwasser, 4-pits inductie kookplaat (2022), afzuigkap, combi-oven (2021) en koelkast. Vanuit de keuken een loopdeur naar de achtertuin.

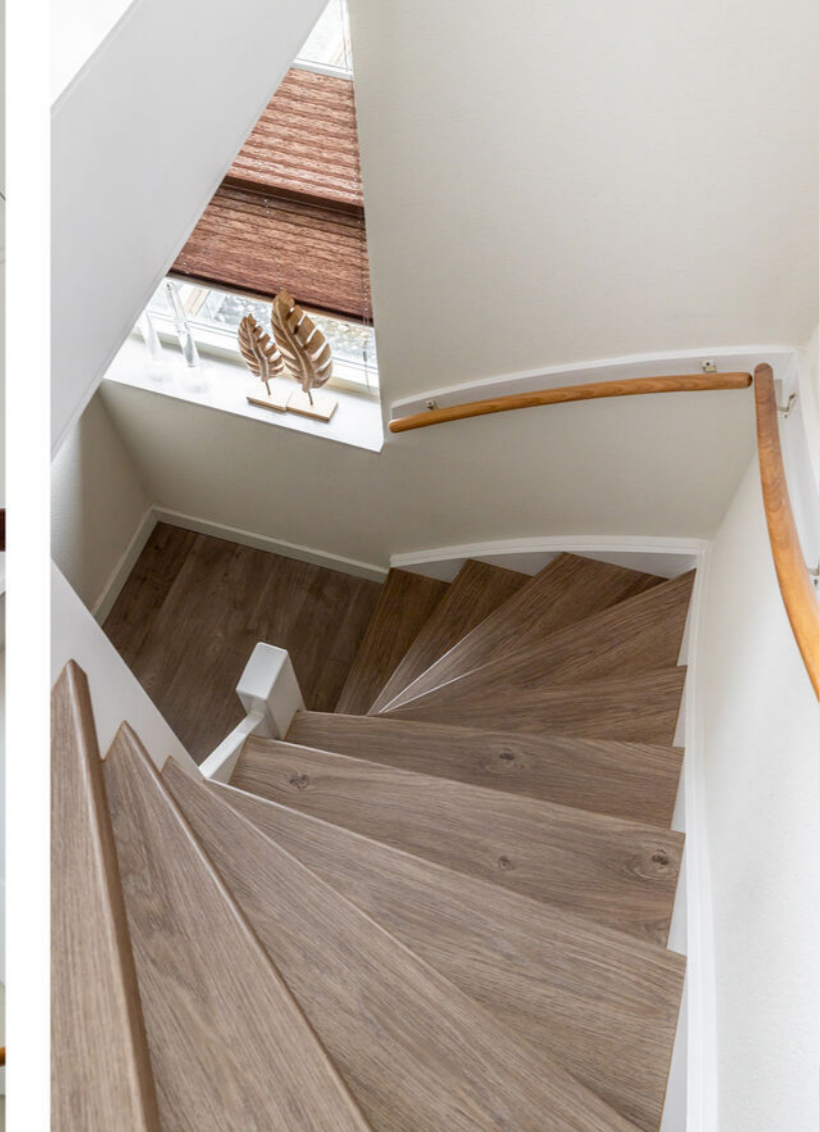




Indeling / Eerste verdieping

Lichte overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een afmeting van circa 5.40 x 3.61/2.64m met ruimte voor een grote kast en deur naar het balkon. De slaapkamers aan de achterzijde hebben een afmeting van circa 3.03 x 3.39 en circa 2.29 x 3.39m. De badkamer is in 2011 volledig vernieuwd en voorzien van een witte wandtegel en een antracietkleurige grote plavuiz op de vloer. Verder uitgerust met een inloofdouche, 2e toilet, een wastafelmeubel met spiegelkast met verlichting en een designradiator. De vloer op deze verdieping is voorzien van een vinyl vloer (zeil) met daaronder nog de originele marmoleum vloer. De wanden zijn voorzien van spachtelputz en de plafonds zijn voorzien van spuitwerk.





Indeling/Tweede Verdieping

Deze is bereikbaar met een vaste trap en bestaat uit een grote, open zolderruimte met een dakkapel, een Velux dakraam en voldoende ruimte achter de knieschotten. In 2024 is het kozijn in de dakkapel vervangen voor een kunststof kozijn met HR++ beglazing. Verder vindt u hier de mechanische ventilatie unit, de omvormer voor de zonnepanelen, de cv-combi (HR Vaillant, 2015) en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Deze ruimte is multifunctioneel in te delen; als slaapkamer en/of als grote zolderruimte. De vloer is hier uitgerust met een marmoleum vloer, het plafond is afgewerkt met geschilderde gipsplaten.

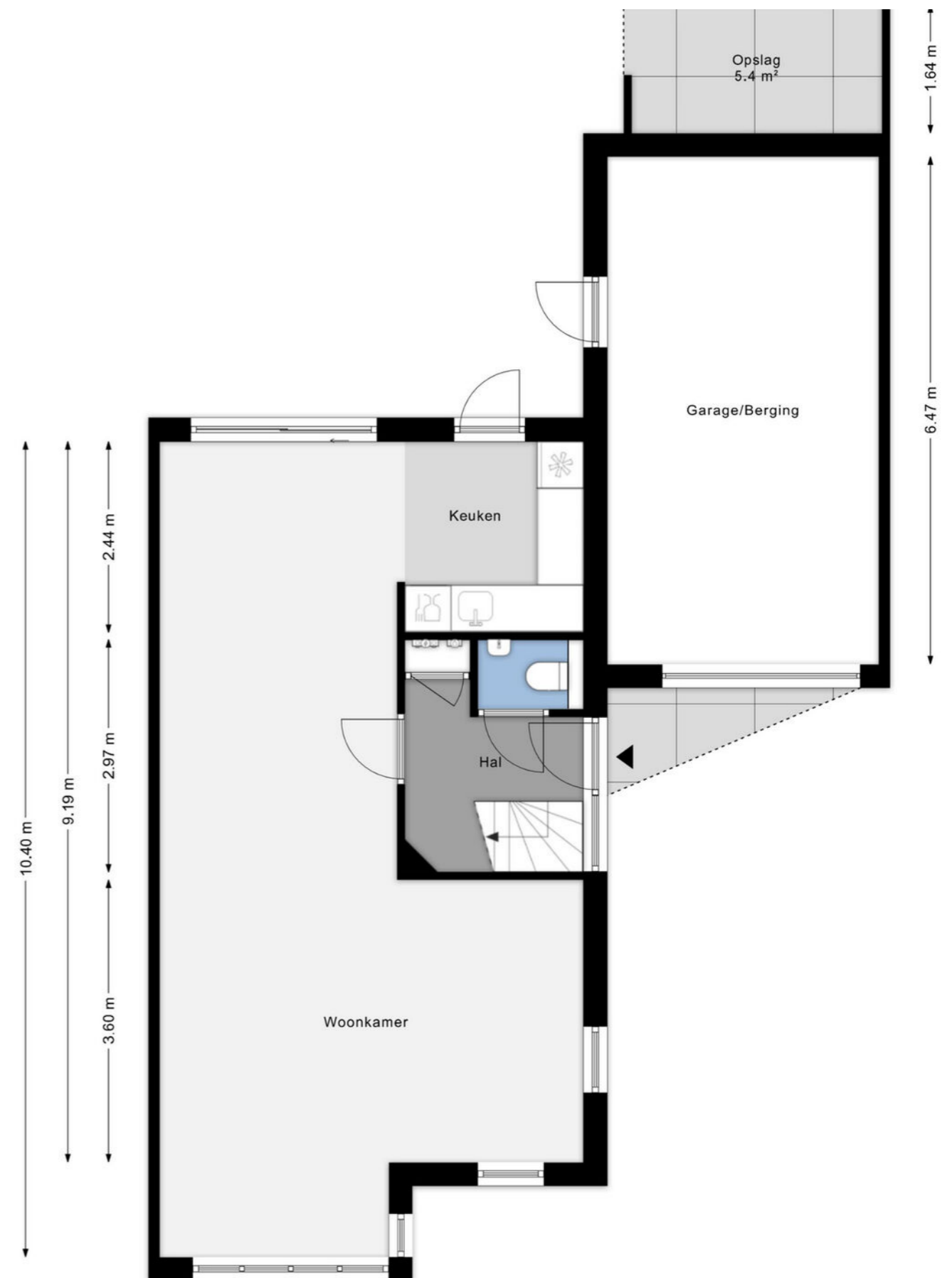


Tuin en garage

De gezellige achtertuin is voorzien van bestrating met verschillende terrassen, beplanting in de borders, houten schutting, een opslag met overkapping en deur naar de aanpandige garage. Deze heeft een afmeting van circa 22 m², met elektrisch bedienbare kanteldeur naar de oprit en omvormer tbv een aantal zonnepanelen. De tuin is op het noorden gelegen, met een aantal grote bomen in het achtergelegen plantsoentje wat veel privacy en koelte biedt in de tuin.



Plattegrond Begane Grond



Bijzonderheden

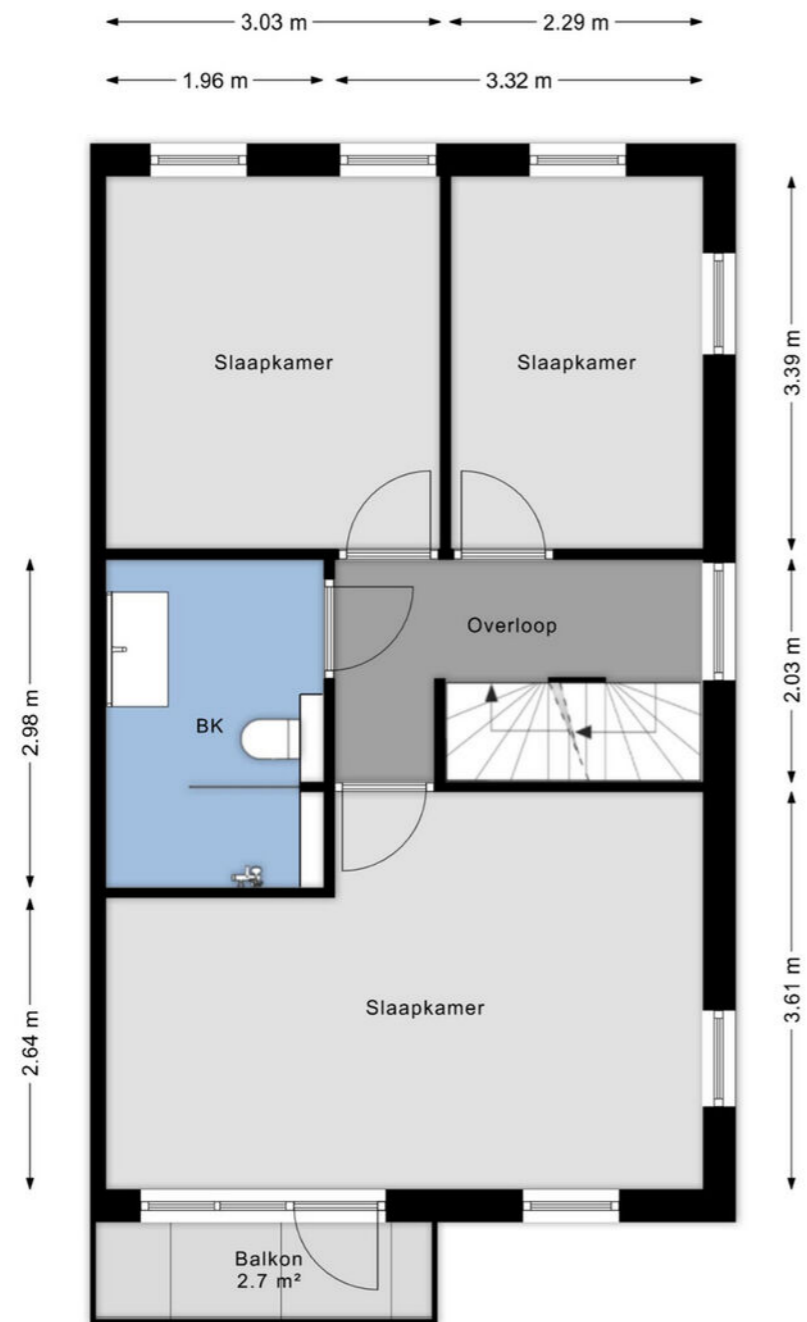
De woning scheidende muren zijn in ankerloze spouw uitgevoerd ten behoeve van optimale geluidsisolatie.

Het buitenschilderwerk dateert van 2023 en van 2025.

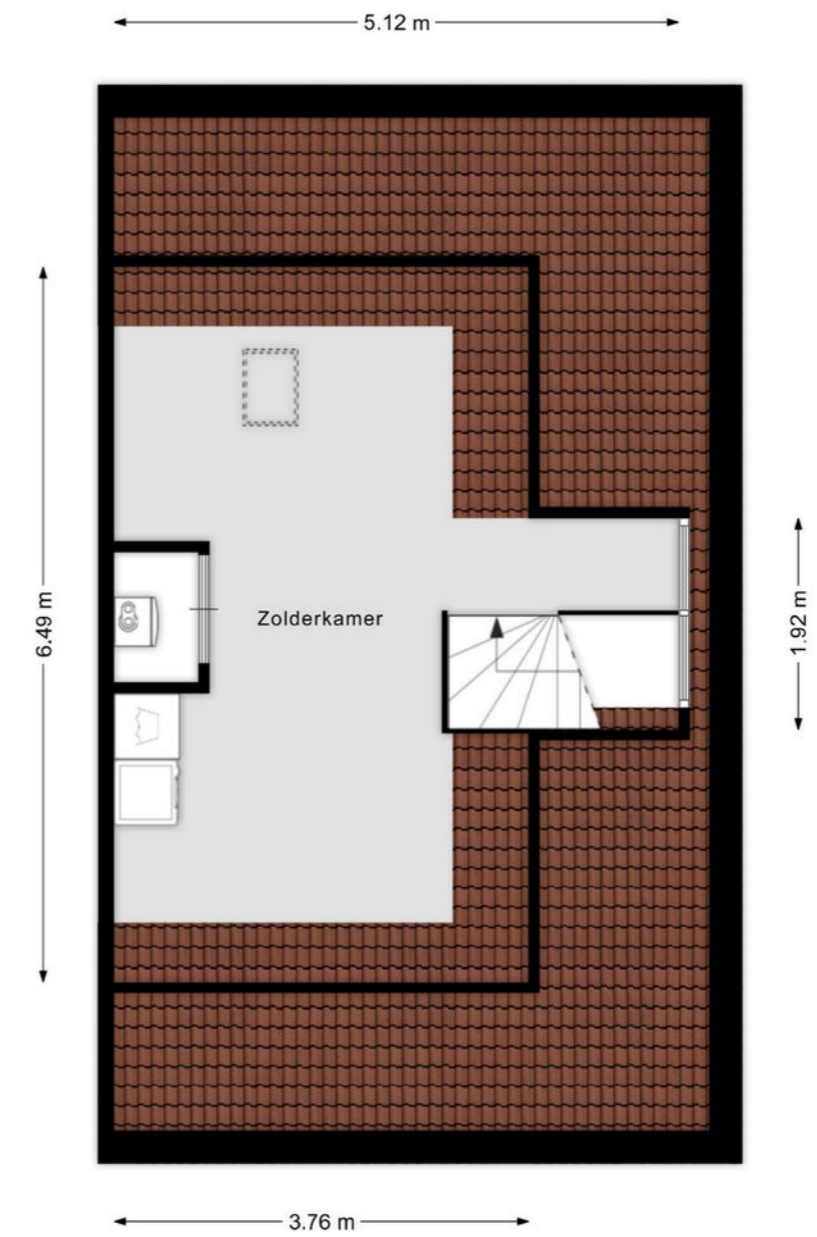
In de garage is ook een aansluiting ten behoeve van de wasapparatuur aanwezig. De aanvaarding van deze woning is bij voorkeur december 2026; de makelaar kan u hierover meer informatie verstrekken.

Wij maken graag een afspraak met u om dit object te bekijken!

Plattegrond Eerste Verdieping



Plattegrond Tweede Verdieping



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

MR[®]

makelaardij.

Over ons

Overeenkomst:

Na het sluiten van een mondelinge overeenkomst, wordt deze op ons kantoor schriftelijk vastgelegd, met behulp van een koopovereenkomst vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de overeenkomst wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een waarborgsom of bankgarantie opgenomen van 10% van de koopsom. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst wordt deze overeenkomst door zowel koper(s) als verkoper(s) ondertekend. Na overhandiging van de ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 0.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van 3 dagen.

Verkoopdocumentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Hypotheek:

MR Makelaardij werkt op het gebied van hypotheek en verzekeringen samen met een groot aantal financiële instellingen en banken. Hierdoor kunnen wij heel goed samen uitzoeken wat voor u de meest aantrekkelijke hypotheek met de beste voorwaarden en de laagste rente is. Wij zoeken voor u de hypotheek die het beste bij u past.

Overweegt u uw eigen huis te verkopen?

Maak dan een afspraak met ons kantoor voor een kosteloze en vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning.

MR Makelaardij / Leuvenstraat 1, 4902 AR Oosterhout NB

0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl



Rabobank Rek. NL 35 RABO 010.82.88.382

BTW Nr: NL 002083364B91

Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.).