

---

# BROCHURE

HERTOGENLAAN 110, OOSTERHOUT



**biemans bv**   
Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

---

## PRAKTISCHE INFORMATIE

HERTOGENLAAN 110, 4902 AT OOSTERHOUT

KOOPPRIJS	€ 298.500,- K.K
INHOUD	CA 226 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA 71 M2
BALKON	CA 4 M2
BERGRUIMTE	CA 4 M2
AANVAARDING	AANVAARDING PER JULI

## BIJZONDERHEDEN

- Appartement met gunstige ligging aan het eind van de galerij;
- Royaal 3-kamer appartement met 2 ruime slaapkamers;
- Moderne keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur;
- Kunststof kozijnen aan de westzijde en rondom HR+ beglazing;
- Heerlijk balkon op het westen;
- Privéberging op de begane grond;
- Het appartementencomplex is gelegen nabij het centrum en aan het prachtige, groene "Lukwelpark" met diverse vijverpartijen;
- In de directe omgeving is voldoende gratis parkeergelegenheid aanwezig;
- De servicekosten bedragen circa € 243,- per maand inclusief € 55,- voorschot stookkosten;
- Inboedel ter overname.



---

## ALGEMEEN

Bijzonder sfeervol en praktisch 3-kamer appartement op de tweede verdieping gelegen en bereikbaar met een lift. Het appartementengebouw is gelegen aan het mooi aangelegde "Lukwelpark" in de fijne wijk "Slotjes-Midden" aan de rand van het centrum. Het appartement heeft een hedendaagse uitstraling. Het fijne balkon is vrij gelegen en gesitueerd op de westenkant waardoor u tot laat in de avond kunt genieten van de zon.

U kunt lopend naar het gezellige centrum van Oosterhout waarbij u door het stadspark komt. Het appartement heeft een eigen berging op de begane grond en rondom het gebouw is er voldoende gratis parkeergelegenheid en 2 openbare oplaadpalen.



## LIGGING

Het "Lukwelpark" is voorzien van diverse vijverpartijen, volwassen beplanting en sportmogelijkheden. Het appartement is voorts gelegen in de gewilde wijk "Slotjes-Midden" op loopafstand van het gezellige (winkel)centrum van Oosterhout, de andere stadsparken en een bus opstapplaats.

Daarnaast zijn ook de uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar. Oosterhout heeft een gunstige ligging ten opzichte van de A27 (Utrecht-Breda), de A58 (Bergen op Zoom – Eindhoven) en de A59 (Zonzeel – 's-Hertogenbosch). Hartje Breda is binnen een kwartier met de auto of met de bus te bereiken.



---

## INDELING

### CENTRALE HAL

Via de afgesloten centrale hal komt u bij het trappenhuis en de lift. Aan de voorzijde van het pand treft u het belplateau en de brievenbussen aan.



### HAL APPARTEMENT

Hal/entree met laminaat vloer en meterkast. Vanuit de hal zijn de diverse vertrekken te bereiken.



---

## WOON/EETKAMER

Riante woon/eetkamer van circa 22 m2 met laminaat vloer, strakke wandafwerking, deels Italiaans stucwerk en loopdeur die toegang geeft tot het balkon op het westen.

Zowel de woonkamer als keuken beschikken over grote raampartijen (HR+) waardoor het een bijzonder licht appartement betreft. Op het balkon kunt u zowel in de middag als avond genieten van de zon.



---

## WOON/EETKAMER



---

## WOON/EETKAMER



---

## KEUKEN

De keuken is aan de galerij zijde gelegen en is voorzien van een tegel vloer. De hoekkeuken is modern van opzet met een luxe uitstraling en keurig afgewerkt. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, te weten; gaskookplaat, vaatwasser, combi oven en koelkast.



---

## SLAAPKAMER

De slaapkamer is aan de balkonzijde gelegen en heeft een afmeting van circa 13 m2 met een laminaat vloer.



---

## TWEEDE SLAAPKAMER

De slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft een afmeting van circa 13 m<sup>2</sup> met een laminaat vloer.



---

## BADKAMER

De betegelde badkamer is voorzien van ligbad annex douche en vaste wastafel met meubel



## HAL APPARTEMENT

Bergkast met aansluiting ten behoeve van de wasautomaat en droger.  
Voorts treft hier ook de meterkast

---

## SEPARATE TOILET

Vanuit de hal te bereiken separate toilet die is voorzien van een tegel vloer



## BERGING BEGANE GROND

Op de begane grond gelegen prive berging.

# PLATTEGROND

## APPARTEMENT



INDELING EN MATEN KUNNEN AFWIJKEN  
VAN DE HUIDIGE SITUATIE

---

## VERZEKERINGEN

### "EERSTE OOSTERHOUTSE ASSURANTIEKANTOOR"



Dat zeggen wij met trots. Want 100 jaar later is gebleken dat we een gerenommeerd kantoor zijn met een trouwe klantenkring in een moderne werkomgeving op een monumentale plek, hartje Oosterhout.

Ook verzekeraars spreken het vertrouwen in ons uit daar wij in het bezit zijn van een aantal volmachten. Zo'n volmacht wil zeggen dat wij namens deze verzekeraars\* risico's accepteren, polissen afgeven en bovenal een schaderegelingsbevoegdheid hebben waardoor schades snel en efficiënt mogen worden afgehandeld. Gewoon vanuit onze locatie op Heuvel 4! Sneller kan het niet.

Onze ervaringen delen we graag met u en vertalen deze complexe materie zodat u begrijpt wat wij adviseren. En zo stellen we de risico's vast die u loopt en wenst te lopen. Welkom bij Biemans!

## WELKE VERZEKERINGEN HEB JE NODIG BIJ AANKOOP WONING?

### Opstalverzekering

Schade aan uw woning door inbraak, brand, bliksem en storm kunnen we niet altijd voorkomen. Dan is het goed om te weten dat uw woning verzekerd is met onze Opstalverzekering, ook wel woonhuisverzekering genoemd. U verzekert de vaste onderdelen van uw woning en uw tuin. Denk aan uw houten vloer, zonwering, glas en de zonnepanelen op uw dak. U verzekert ook uw schuur, garage en carport. En zelfs uw kantoor of praktijkruimte aan huis.

### Inboedelverzekering

Met een inboedelverzekering bieden wij u een woonverzekering afgestemd op uw situatie en wensen. Een vertrouwde ruime dekking tegen schades onder andere door brand, water en diefstal. Op basis van een All-Riskdekking zijn ook schades door ongelukken zoals slag, val of stoot verzekerd. Dat is prettig wonen.

### Aansprakelijkheidsverzekering

Met onze Aansprakelijkheidsverzekering bent u goed verzekerd als u schade aan de spullen van een ander veroorzaakt. Of als iemand door u gewond raakt. U kunt kiezen uit een verzekerd bedrag van € 1.250.000,- en € 2.500.000,-.

De Aansprakelijkheidsverzekering geldt voor u en de mensen met wie u samenwoont. Bijvoorbeeld uw partner of kinderen. U bent overal in de wereld verzekerd voor een scherpe prijs.

- Schade die u aan anderen veroorzaakt
- Ook bij schade in het buitenland
- Schade door uw huisdier

---

## 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.

---

## PLAN EEN BEZICHTIGING

HERTOGENLAAN 110, 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