
BROCHURE

RIDDERSTRAAT 80, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

PRAKTISCHE INFORMATIE

RIDDERSTRAAT 80, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 1.640.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1759
INHOUD	CA. 2.731 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 531 M2
OVERIGE INP. RUIMTE	CA. 205 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 4 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 3.500 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Masterbedroom met badkamer op de begane grond;
- Representatieve kantoorruimte/bibliotheek;
- Klassieke architectuur;
- Gelegen op een fraai perceel met volledige privacy;
- Toplocatie Oosterhout.



ALGEMEEN

In hartje Oosterhout, vlak bij het pittoreske plein De Heuvel en tegenover het Slotpark ligt Slotje Beveren. Een uniek imposant wit gepleisterd herenhuis met een rijke historie. Gelegen op een prachtige locatie met oneindig veel mogelijkheden en een heerlijke uitvalsbasis voor wie bijvoorbeeld werkt in de Randstad, Breda of Antwerpen. Betreed het perceel midden in de stad en ervaar direct de rust, privacy en 'sfeer van weleer' die altijd is gebleven.



LIGGING

Slotje Beveren ligt op steenworp afstand van De Heuvel: een pittoresk plein in het hart van Oosterhout dat bekendstaat als 'één van de mooiste van Brabant'. Bijna volledig omringd door rijksmonumenten, zoals het oude Vrijheidshuis en het voormalige gemeentehuis, straalt de Heuvel een unieke historische charme uit.



Restaurants en terrassen zorgen voor een levendige en aangename sfeer. Achter de Heuvel, tegenover Slotje Beveren, ligt het prachtige Slotpark, vernoemd naar de statige 'slotjes van Oosterhout'. Dit stadspark, met zijn beelden, oude bomen en vijver, is een heerlijke plek om te wandelen of te ontspannen. Slotje Beveren ligt ook op loopafstand van diverse sportverenigingen – waaronder drie golfbanen – en scholen.



Bovendien biedt de nabijheid van natuurgebieden zoals de Katjeskelder, de Vrachelse Heide en De Biesbosch volop recreatiemogelijkheden. Met een gunstige ligging ten opzichte van de A27, A58 en A59, en slechts een kwartier van hartje Breda, is Oosterhout een fantastische woonlocatie.

INDELING

BEGANE GROND

Karakteristieke ruimtes met tuinzicht en tegenover gelegen kasteel Slotje Limburg

Eenmaal het perceel betreden, lijkt het bruisende stadse leven mijlenver weg. Helemaal wanneer we door de rijkelijk gedecoreerde voordeur met fraai houtsnijwerk (achttiende-eeuws) het landhuis binnengaan. De indrukwekkende entree buiten blijkt nog maar een voorproefje van wat dit mooie landhuis te bieden heeft.

Vanuit de statige hal ontdekken we allereerst de royale woon- en eetkamer. Rustig laten we de details op ons inwerken. Van de oorspronkelijke houten visgraatvloer en de hoge plafonds met sierlijsten tot de schoorsteenboezem met fraai lijstwerk. Opvallend in deze sfeervolle ruimtes zijn ook de hoge 'empirevensters' en de veelruits tuindeuren, die stuk voor stuk zorgdragen voor veel daglicht een fraai uitzicht op de omringende tuin.

Net als de living, is ook de keuken een ruimte van formaat met een authentieke waterpomp als blikvanger. In dezewoonkeuken vinden we drie deuren. Eén met toegang tot een grote kelder, een deur naar een bergkast en een deur naar de bijkeuken. Laatstgenoemde leidt uiteindelijk naar de garage met verdieping. Vanuit de centrale hal wandelen we ook de study binnen. Een ruimte met eveneens karakteristieke details en mooi uitzicht op de tuin.

Vanuit de bijkeuken is bereikbaar de garage en de aparte berging. De garage beschikt zowel over dubbele garagedeuren als een loopdeur naar de achtertuin.

Verder op de begane grond bevindt zich de huidige masterbedroom met en suite-badkamer uitgerust met inlopdouche, dubbele wastafel en toilet. Een leefruimte die niet onder doet voor een luxe hotelsuite.













EERSTE VERDIEPING

Eerste verdieping met zes kamers en twee badkamers

We nemen de trap naar de eerste verdieping. Boven aangekomen ontdekken we meer bijzonderheden, zoals het rijk gedecoreerde hekwerk en een groot, kleurrijk glas-in-loodpui.

Kenmerkend voor deze verdieping is daarnaast de grote hoeveelheid aan ruime kamers (één met toegang tot bergruimte en een zolder) en de aanwezigheid van twee badkamers met ligbad, een douche en een toilet. De vertrekken hebben – met uitzondering van de kleinste kamer – stuk voor stuk hoge plafonds met sierlijsten, een sierlijke schouw en de prettige hoeveelheid een daglicht. Met, waar we ook naar buiten kijken, datzelfde uitzicht op de mooie omringende tuin en prachtig uitzicht op het tegenover gelegen kasteel Slotje Limburg.







TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping bestaat een grote beplankte bergzolder met 4 dakkapellen.

GARAGE



TUIN

Parkachtige tuin midden in de stad

De tuin rondom het landhuis (zo'n 2.500 m²) is meer dan zomaar een tuin. Het is de spreekwoordelijke kers op de taart waar het lijkt alsof de flora en fauna van het tegenovergelegen Slotpark er naadloos is doorgetrokken. Stap naar buiten en ontdek de romantische doorkijkjes, de zichtlijnen, de monumentale beukenbomen en de verschillende terrassen. Neem plaats in de oase van rust en geniet van het weelderige groen en de vogels die af en aan vliegen. Een uitzicht dat nooit verveelt. Door de grootte ervaren bewoners een enorm gevoel van ruimte en vrijheid hier. Tegelijkertijd is de tuin zo aangelegd dat overal ook een gevoel van privacy heerst.









PLATTEGROND

BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

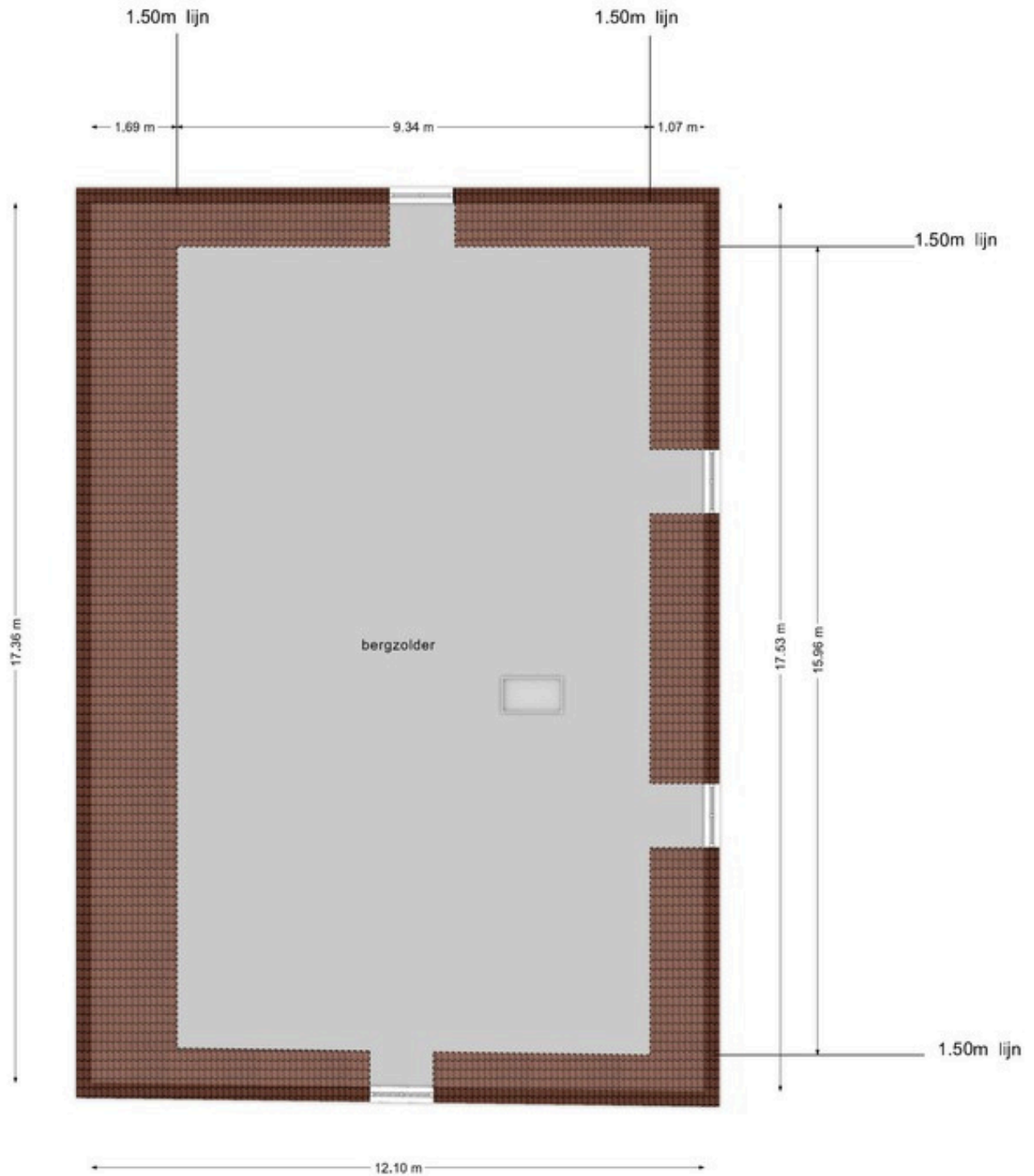
1E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

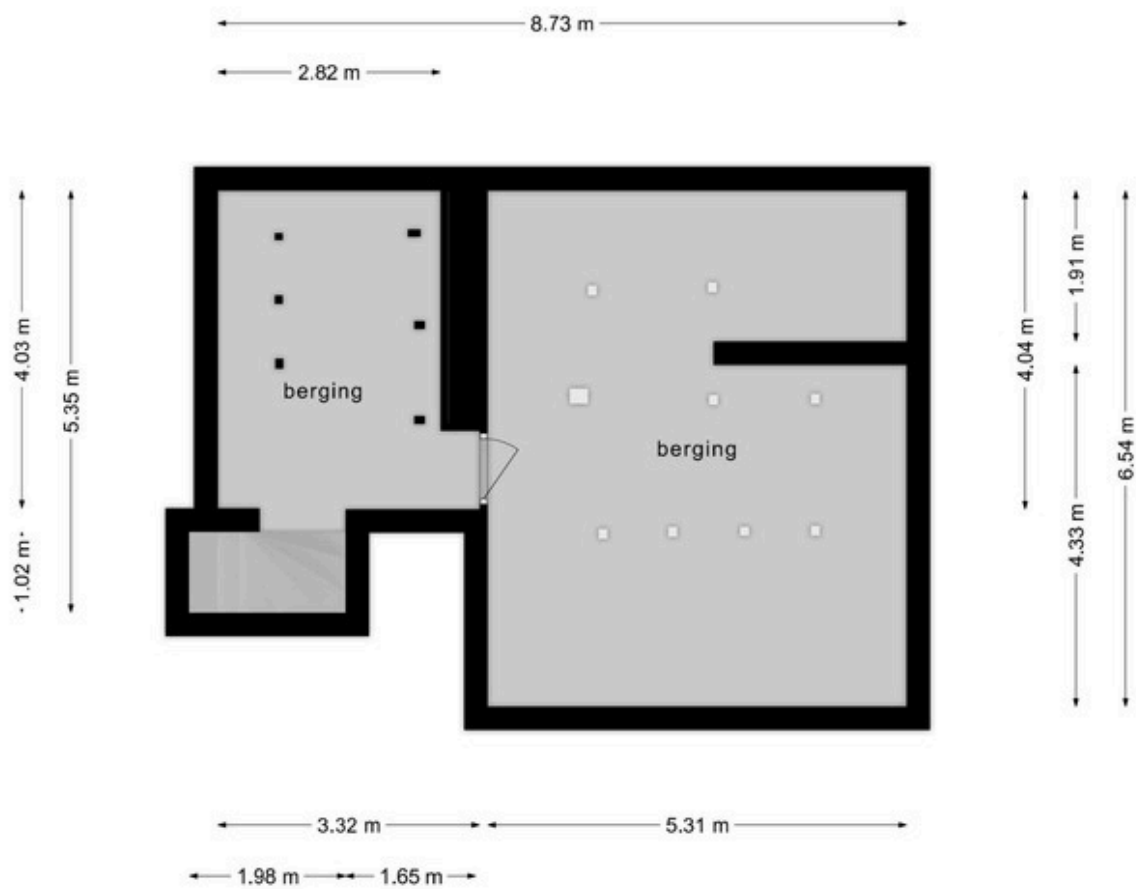
2E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BERGING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

HYPOTHEKEN

"VOOR IEDEREEN EEN HYPOTHEEK"



Uw woongenot begint met de juiste financiering. Die moet bij u passen als een huis. Het is maatwerk om de juiste hypotheekconstructie samen te stellen en daar is ons hypotheekadvies op gebaseerd. Onderaan deze pagina kunt u het renteaanbod e.o. voorwaarden vergelijken van 30 hypotheekaanbieders zodat u de juiste keuze kunt maken.

De hypotheekadviseurs van Biemans B.V. kunnen u helpen bij het maken van deze lastige keuze. Vraag een gratis eerste hypotheekgesprek aan door te bellen naar 0162-472950 of een mailtje te sturen naar hypotheken@biemansmakelaardij.nl.

HUIS TAXEREN

"100 JAAR ERVAREN IN TAXATIES"

Voor de juiste taxatie is specialistenwerk nodig. Biemans bv is deskundig op haar gebied van het opstellen van taxatierapporten, waardebepalingen, geveltaxaties en verkoopwaarderingen.

Er zijn vele redenen om een taxatierapport te laten opstellen:

- aankoop van een woning;
- verbouwing van een woning;
- financiering / hypotheeken; nalatenschap;
- waarde onroerende zaken (WOZ);
- boedelscheiding.

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars en hebben toegang tot bestanden van het kadaster en het NVM-archief. Hierdoor is ons inzicht in het actuele aanbod en recente transacties volledig en kunnen we u optimaal van dienst zijn.

Wij verzorgen tevens NWWI taxaties.



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

RIDDERSTRAAT 80, OOSTERHOUT

PLAN EEN BEZICHTING

RIDDERSTRAAT 80, 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
e-mail: info@biemansmakelaardij.nl

HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCIEEL DIRECTEUR
MAKELAAR RM / RT



**MIRELLA KARELSE -
MUSKENS**
MAKELAAR KRMT



ANNEMIEK HESSELS
MAKELAAR RM / RT



ANDREA DE BREE
SECRETARESSE

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