



# LANDKAARTJE 235 4904 ZR OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS € 510.000 K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | [INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL)

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | [WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](mailto:WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL) | [WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL)

<b>TYPE WONING</b>	<b>APPARTEMENT</b>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	<b>CIRCA 98 M<sup>2</sup></b>
<b>VVE</b>	<b>€206,- PER MAAND</b>
<b>INHOUD</b>	<b>CIRCA 323 M<sup>3</sup></b>
<b>SLAAPKAMERS</b>	<b>2</b>
<b>KAMERS</b>	<b>3</b>
<b>BALKON</b>	<b>ZUIDWESTEN 15 M<sup>2</sup></b>
<b>WARM WATER / VERWARMING</b>	<b>C.V.-KETEL INTERGAS 2025</b>
<b>BOUWJAAR</b>	<b>2008</b>
<b>ISOLATIE / ENERGIELABEL</b>	<b>DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS/ LABEL A</b>
<b>VRAAGPRIJS</b>	<b>€ 5 10.000,- KOSTEN KOPER</b>

Wonen met een blijvend panoramisch uitzicht over het water – rust, privacy en comfort op een unieke plek in Oosterhout

Ligging & omgeving;

Welkom aan Landkaartje 235 in Oosterhout, gelegen in het moderne en fraai in het groen ingebedde appartementencomplex Xylena in de geliefde wijk Vlindervallei (Vrachelen III). Hier woont u op een van de meest natuurlijke en rustige plekjes van de omgeving, met een werkelijk adembenemend en blijvend uitzicht over het Houtse Meer alias de put van Caron.

De ruime en lichte woonkamer vormt het hart van het appartement en is volledig gericht op het water. Dankzij de grote raampartijen en de directe toegang tot het balkon van circa 15 m<sup>2</sup> geniet u hier elk seizoen van een steeds veranderend en schilderachtig uitzicht. De ligging op het zuidwesten zorgt bovendien voor optimale bezonning en een prachtige lichtinval tot in de avonduren, terwijl de vrije ligging garant staat voor een uitzonderlijk gevoel van privacy.





## Indeling;

Het appartement bevindt zich op de derde woonlaag en is bereikbaar via een nette centrale entree met brievenbussen, liftinstallatie en trapopgang. Bij binnenkomst treft u een verzorgde hal met videofooninstallatie, toegang tot alle vertrekken en een nette afwerking. De woon- en eetkamer sluit naadloos aan op de open keuken, die eenvoudig maar netjes is uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en combimagnetron.

Aangrenzend bevindt zich een praktische in pandige berg-/wasruimte met opstelling voor wasmachine en droger, mechanische ventilatie en een recent vernieuwde Intergas CV-combiketel (2025).

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer (circa 5,5 x 3 m) biedt, net als de andere slaapkamer en de woonkamer, een prachtig uitzicht over het water dankzij de grote raampartijen. De tweede slaapkamer (circa 3,78 x 2,37 m) is eveneens rustig gelegen en uitstekend geschikt als logeer-, werk- of kinderkamer.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, douche, wastafel, hangcloset en radiator. Daarnaast bevindt zich nog een extra losse toilet in het appartement.















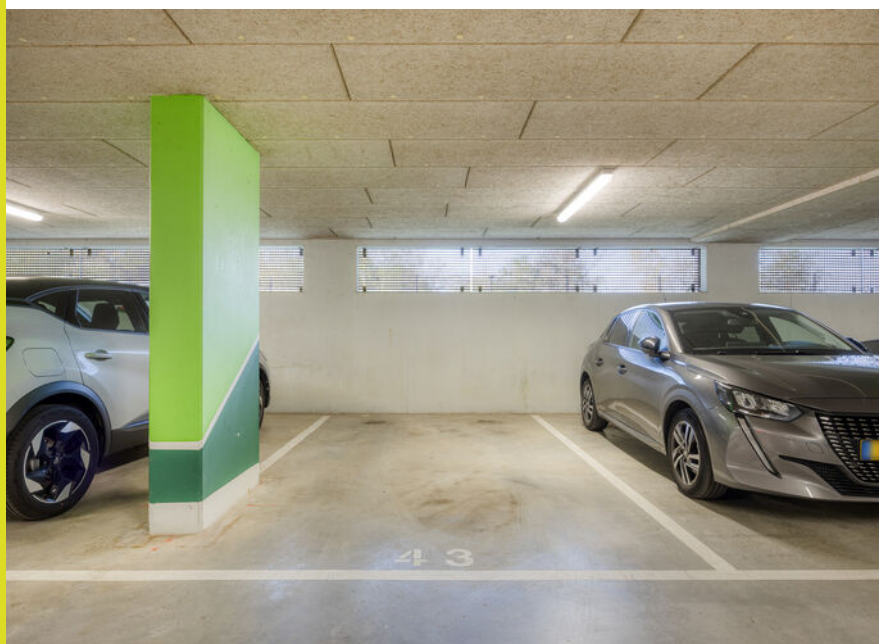


In de souterrain beschikt u over een eigen berging. Daarnaast is er een vaste parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder én een privé parkeerplaats op het buitenterrein achter de slagboom – een zeldzaam pluspunt.

Bijzonderheden;

- \* Uniek en blijvend vrij uitzicht over het Houtse meer, alias de Put van Caron.
- \* Ruim balkon (ca. 15 m<sup>2</sup>) op het zuidwesten
- \* Gelegen in groen en rustig appartementencomplex, ideale fiets en wandel locatie
- \* Twee slaapkamers
- \* Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeerkelder + extra privé parkeerplaats buiten achter de slagboom
- \* Eigen berging in de souterrain
- \* CV-combiketel Intergas (2025)
- \* Actieve VvE, bijdrage € 206,- per maand

Een appartement als dit, waar rust, natuur en comfort samenkomen met een spectaculair uitzicht, komt zelden beschikbaar. Maak snel een afspraak en ervaar het zelf.



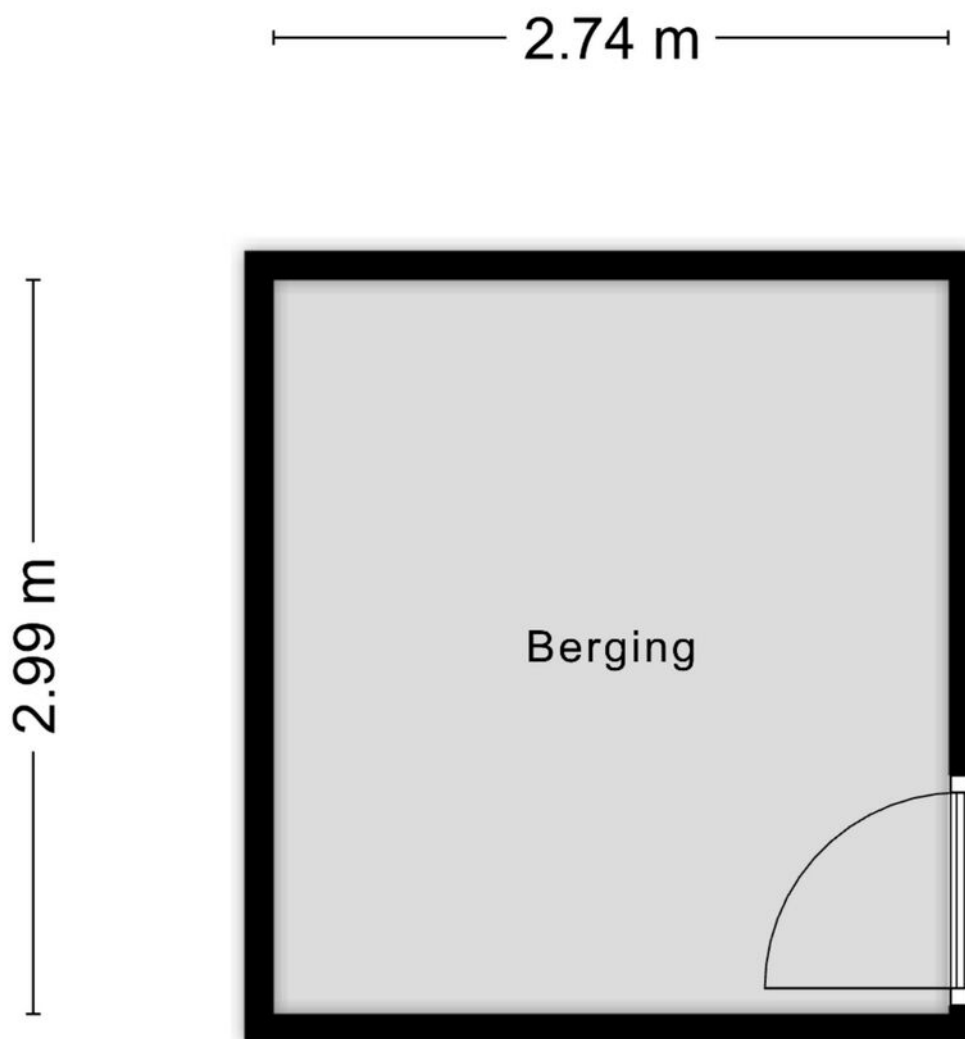


# PLATTEGROND APPARTEMENT



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

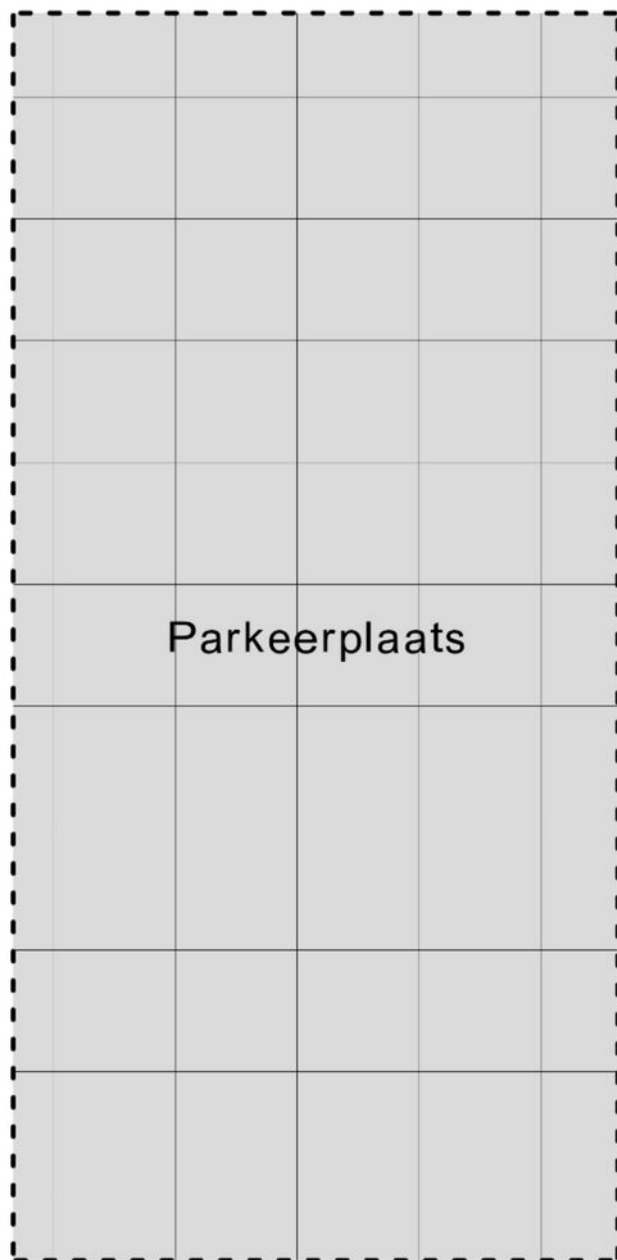
# PLATTEGROND BERGING SOUTERRAIN



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

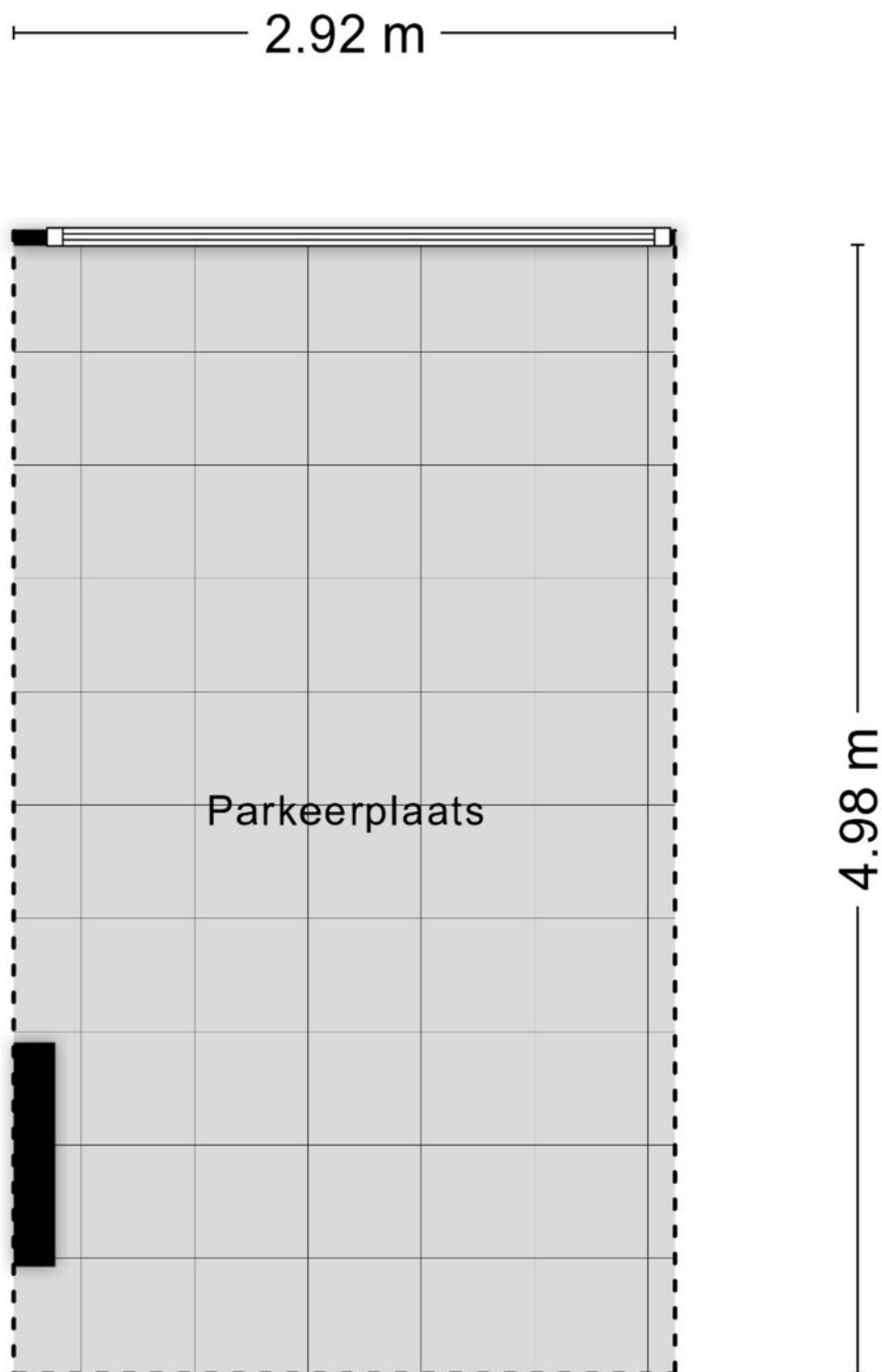
# PARKEERPLAATS BUITEN

2.48 m



5.12 m

# PARKEERPLAATS OVERDEKT

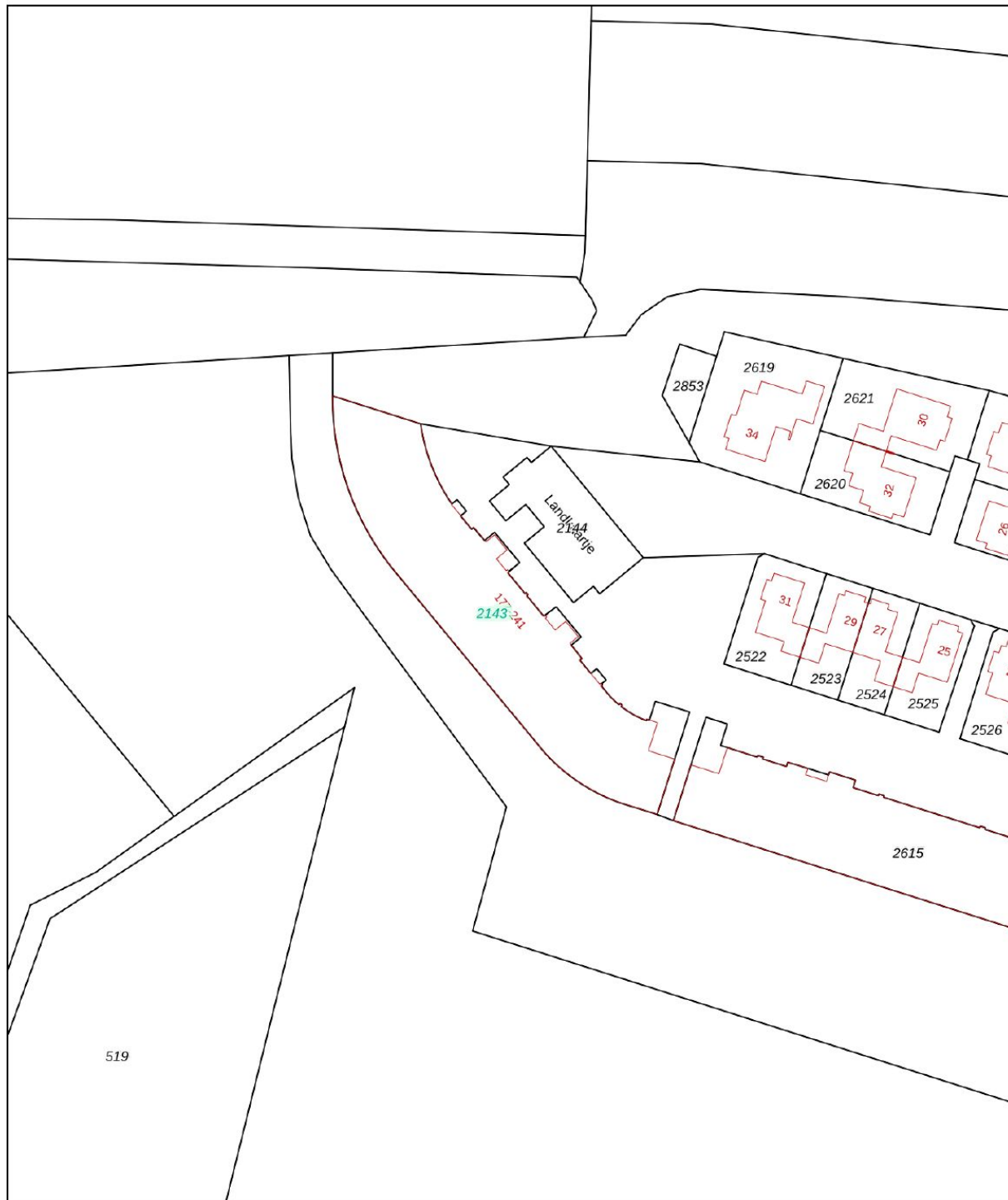


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

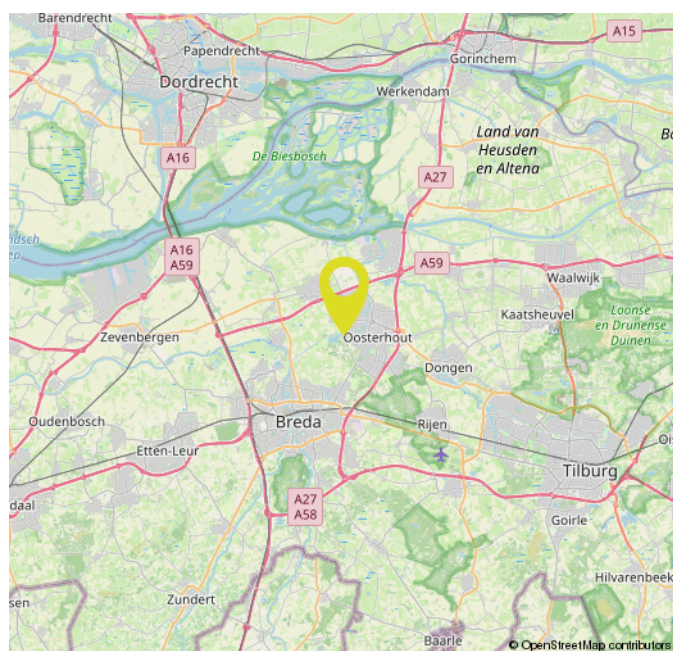
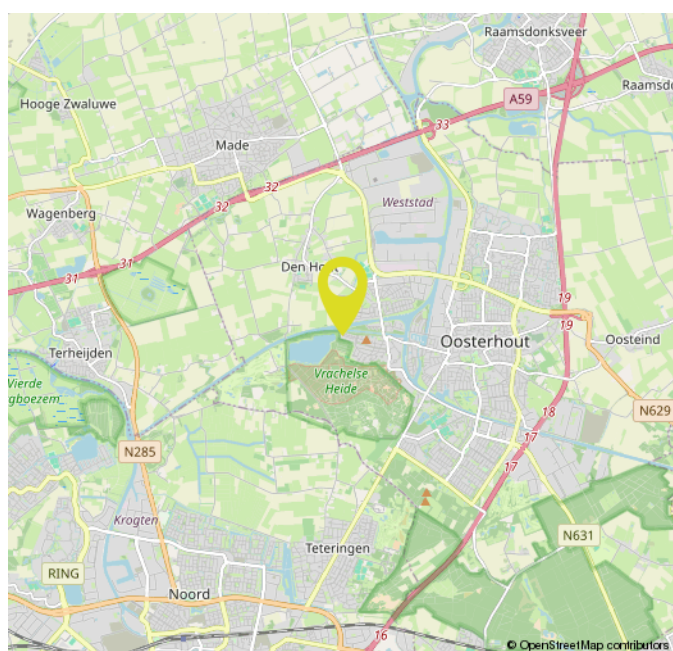
Kadastrale kaart

Uw referentie: Brigitte



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Oosterhout Sectie P Perceel 2143</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 databankenrecht.</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

# LOCATIE OP DE KAART



# OVER ONS



Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

# EXTRA INFORMATIE

## **Een huis kopen doet u niet elk jaar**

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

## **Het uitbrengen van een bod**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- **de datum van aanvaarding**
- **evt. overname roerende zaken**
- **evt. ontbindende voorwaarde(n)**

**N.B.** Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## **Asbest- en/of ouderdomsclausule**

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

## **Waarborgsom / Bankgarantie**

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

## **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

## **Lijst van zaken**

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## **Ná de bezichtiging**

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## **Documentatie**

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

## **Energieprestatiecertificaat**

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

# MAKELAAR ALS POORTWACHTER

## **De makelaar als poortwachter**

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

## **Waarom vragen wij wat we vragen?**

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

## **Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?**

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

## **Melding ongebruikelijke transacties (MOT)**

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

NIEUWE BOSSCHEWEG 105  
5017 JL TILBURG

013 580 20 70  
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL  
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

RHIJKANT 11-17  
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60  
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL  
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL