
BROCHURE

VAN RUUSBROECSTRAAT 28, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

VAN RUUSBROECSTRAAT 28, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 337.500,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1966
INHOUD	CA. 327 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 89 M2
OVERIGE INPANDIGERUIMTE	CA. 7 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 156 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

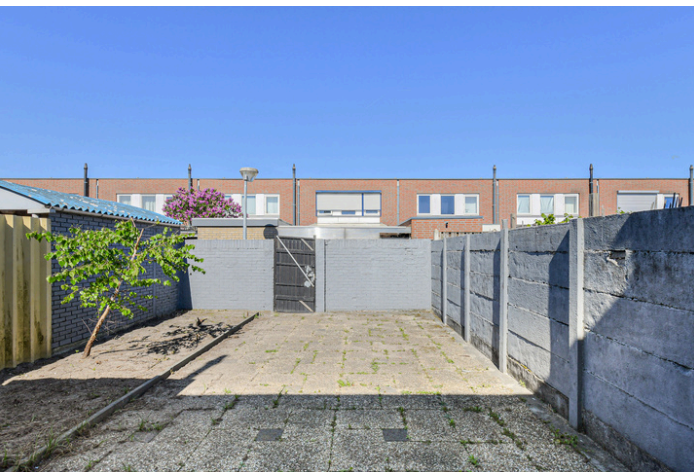
- De woning is voorzien van energielabel A;
- Het betreft een uiterst energiezuinige, uitgebouwde woning v.v. recent vernieuwde kozijnen en gevelisolatie/ bekleding;
- Ruime woning met achtertuin v.v. berging en 3 slaapkamers;
- Indien er meerdere kandidaten zijn, zal het woonhuis middels een loting verzorgd door de notaris.
- De vraagprijs zal als transactieprijs aangehouden worden.
- Huurders die een sociale huurwoning van Thuisvester in de gemeente Oosterhout achterlaten krijgen voorrang.
- Rustige locatie op loopafstand van winkelcentrum zuiderhout, met uitstekende bereikbaarheid van uitvalswegen.
- Het betreft een voormalige huurwoning van Thuisvester, hierdoor bent u gebonden aan een projectnotaris;
- Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing, in de koopakte zullen o.a. een zelfbewoningsplicht, anti- speculatiebeding, ouderdomsclausule en niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen.



ALGEMEEN

In Oosterhout-Zuid gelegen aan de achterzijde uitgebouwde middenwoning met voor- en achtertuin, berging en achterom. De ligging in Oosterhout-Zuid is centraal nabij de uitvalswegen, busverbinding en de bossen.

De ligging is bijzonder centraal op loopafstand van winkelcentrum "Zuiderhout", basis- en voortgezet onderwijs, sportaccommodaties waaronder voetbal, hockey, tennis, atletiek en zwembad "de Warande".



LIGGING

Oosterhout is een gezellige en sfeervolle stad met een prachtig historisch stadshart de "Markt", de "Heuvel" en de geweldige stadsparken.

De woning is nabij het winkelcentrum van Zuiderhout gelegen, doch op een rustige locatie op loopafstand van scholen, parken en sportfaciliteiten. 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.

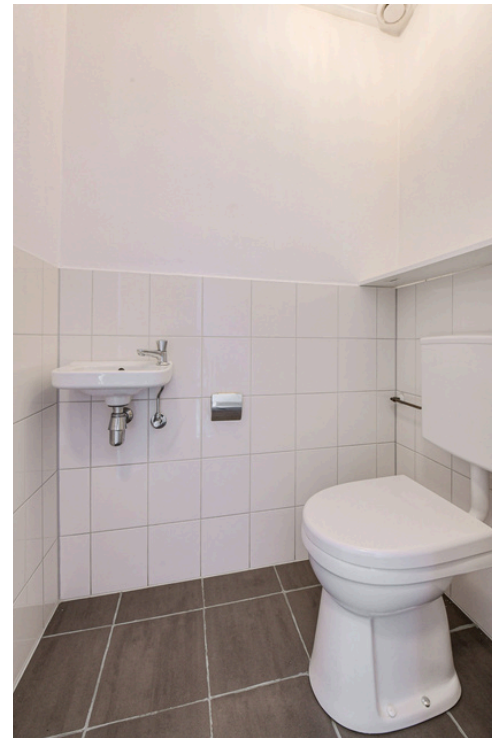
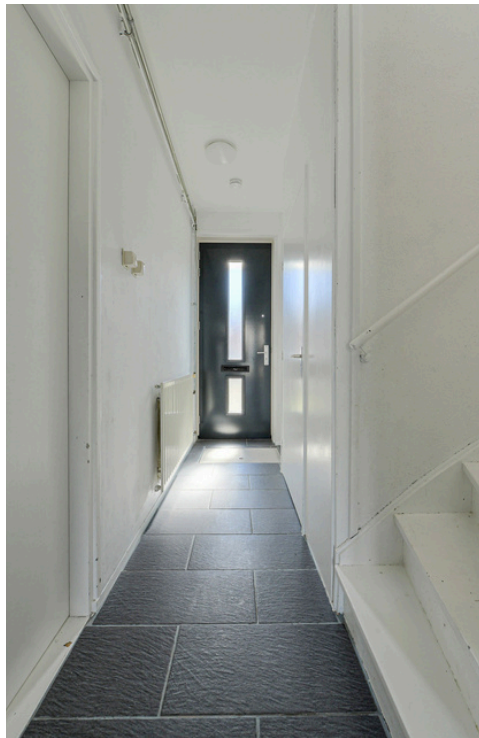
TUIN

Diepe netjes aangelegde achtertuin welke is gelegen op het noord/ westen. De achtertuin beschikt over een border met beplanting en een berging welke is voorzien van elektra en hier bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel.

De achtertuin is middels een achterom bereikbaar.

BEGANE GROND:

Entree/hal met tegelvloer, meterkast, toiletruimte met fonteintje en trapopgang welke toegang geeft tot de eerste verdieping.



WOONKAMER

Aan de achterzijde uitgebouwde woon/eetkamer afmeting circa 9.41 x 3.67 m, type doorzon met tegel vloerafwerking en grote raampartijen aan de voor en achterzijde.







KEUKEN

Gesloten keukenruimte afm. ca. 6.20m² met tegelvloer en loopdeur welke toegang geeft tot de aan de achterzijde gelegen eetkamer. Het keukenblok is in een rechte opstelling geplaatst en beschikt over een spoelbak, RVS afzuigkap en diverse boven en onderkastjes.



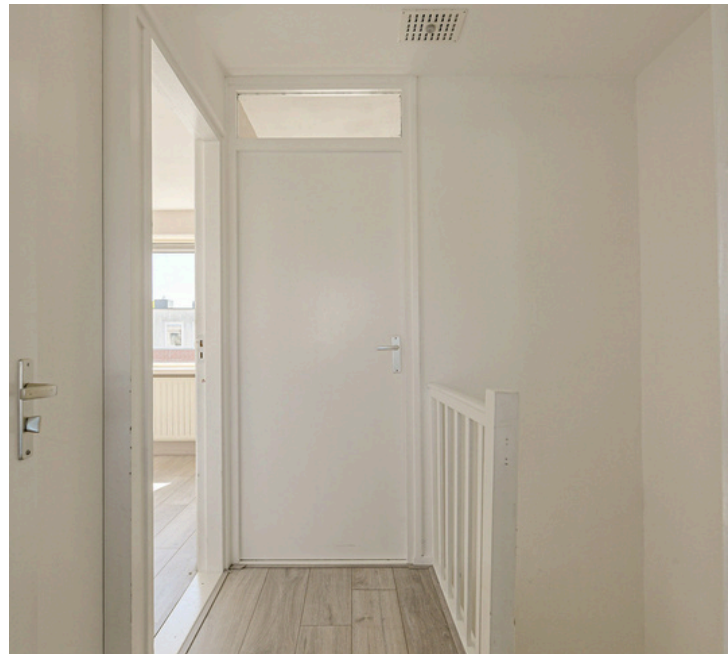
EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en tot de badkamer. De badkamer is tot het plafond betegeld en voorzien van een wastafel en een inloopdouche.

Slaapkamer 1: ca. 12 m² aan de voorzijde gelegen, met grote raampartij.

Slaapkamer 2: ca. 12.4 m² aan de achterzijde gelegen, met grote raampartij.

Slaapkamer 3: ca. 4.5 m² aan de voorzijde gelegen, met grote raampartij.



SLAAPKAMER 1



SLAAPKAMER 2



SLAAPKAMER 3



BADKAMER



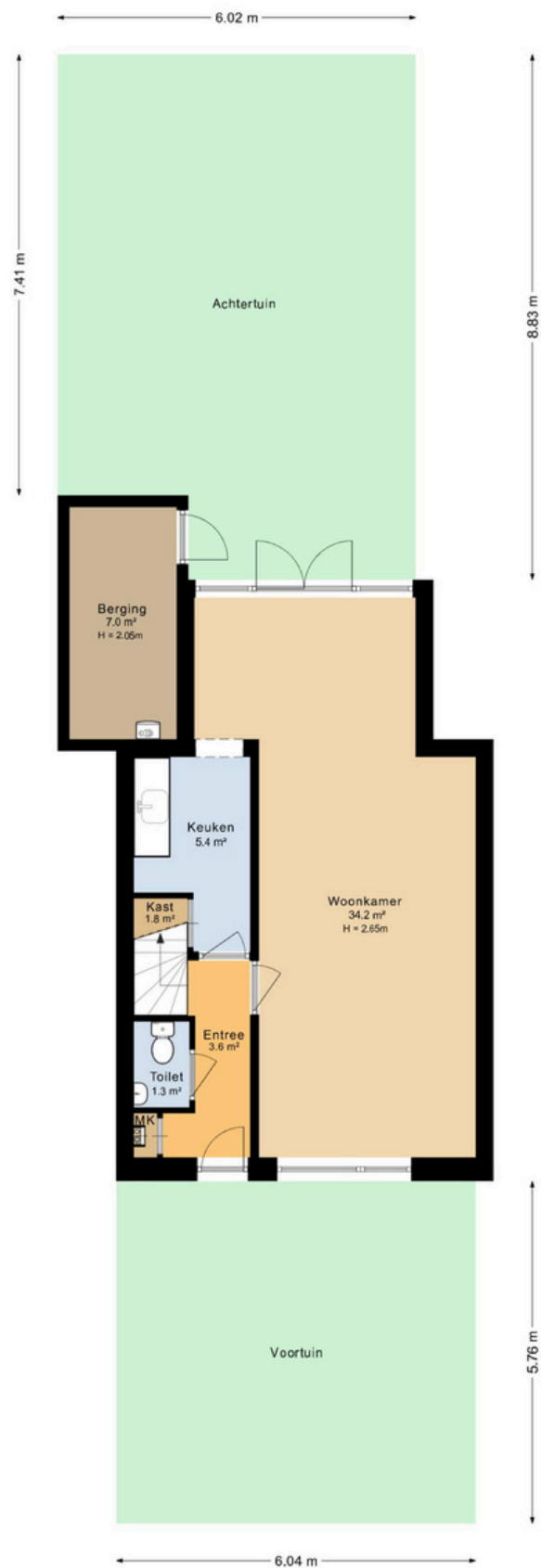
TUIN





PLATTEGROND

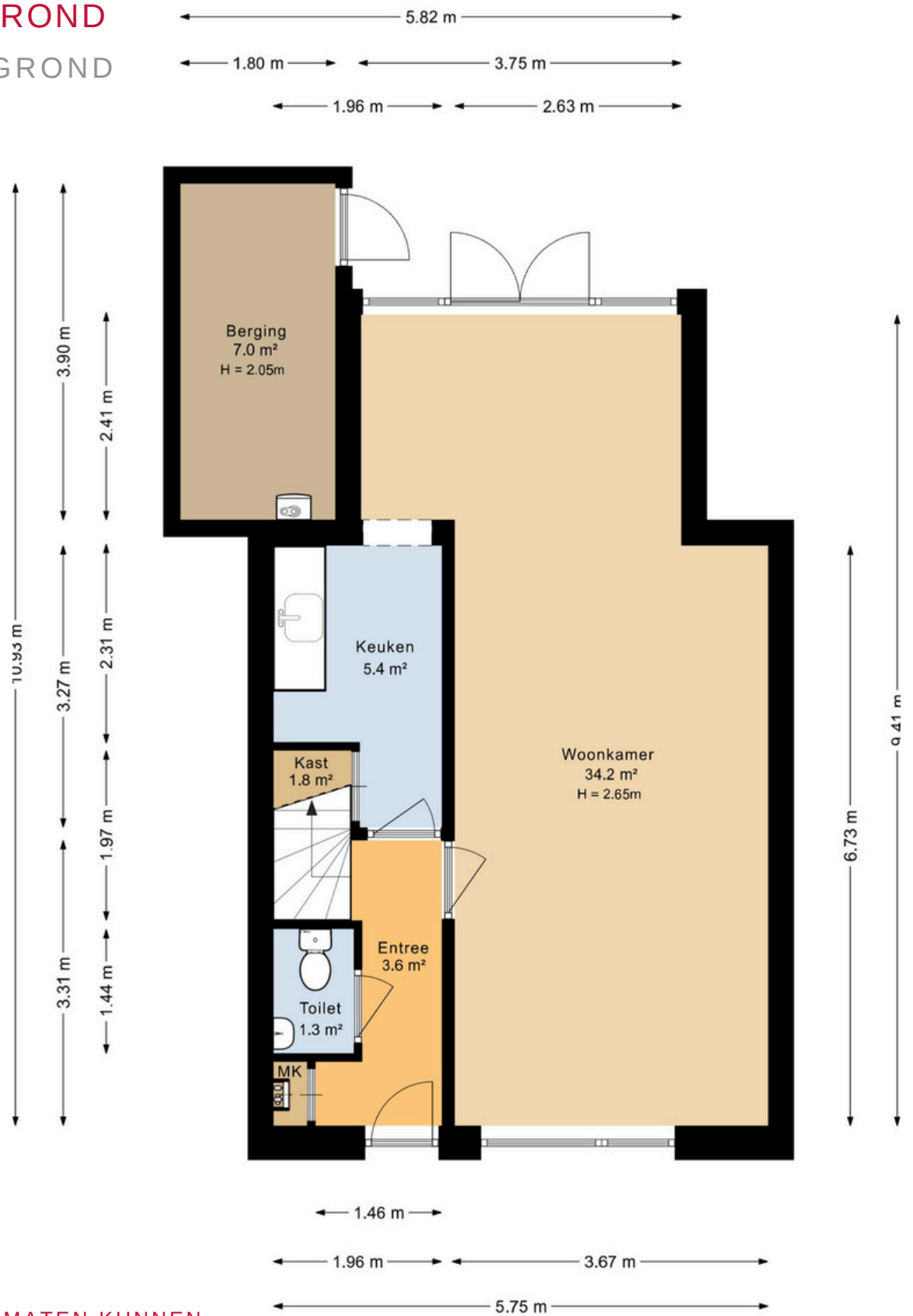
SITUATIE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

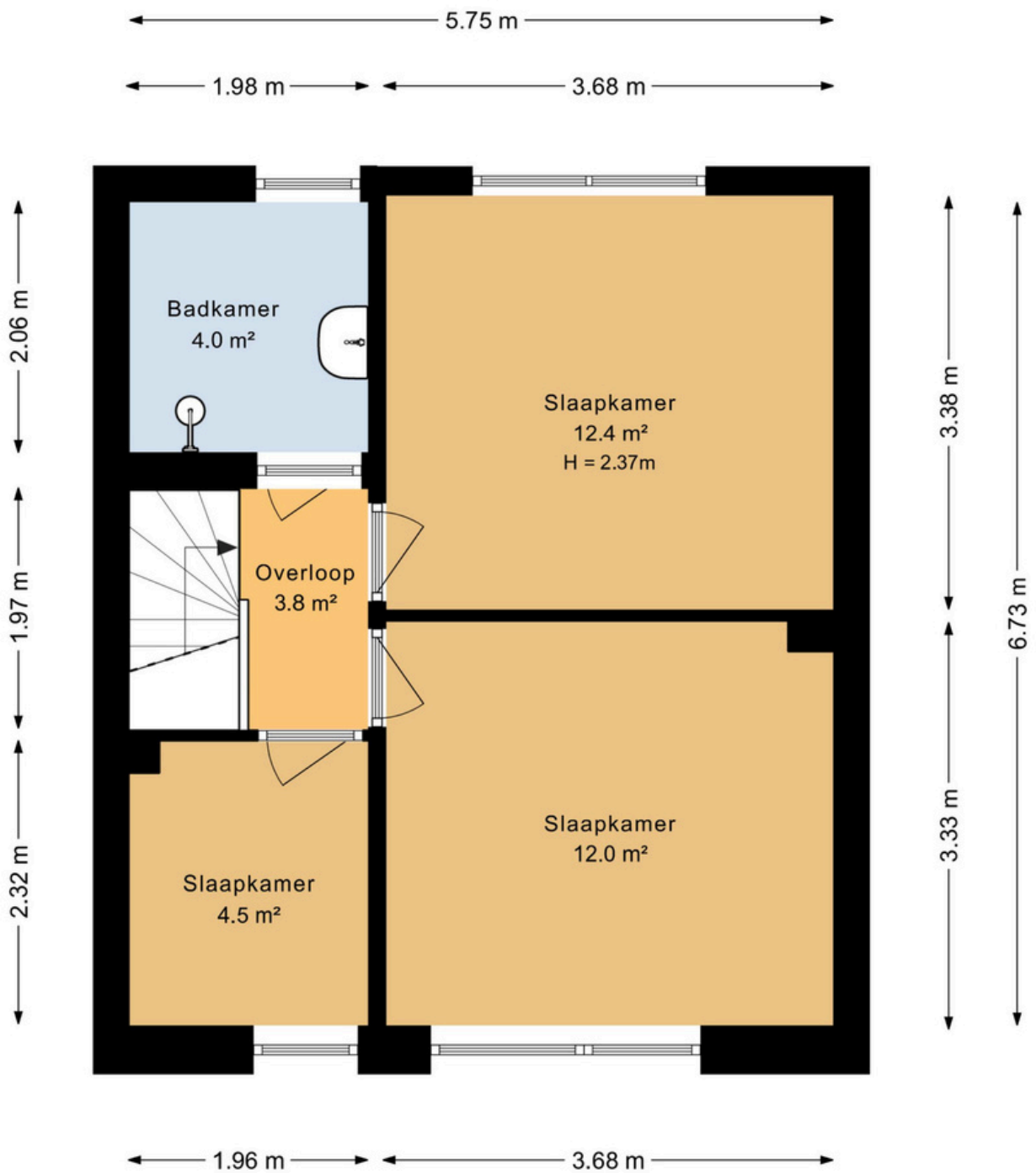
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



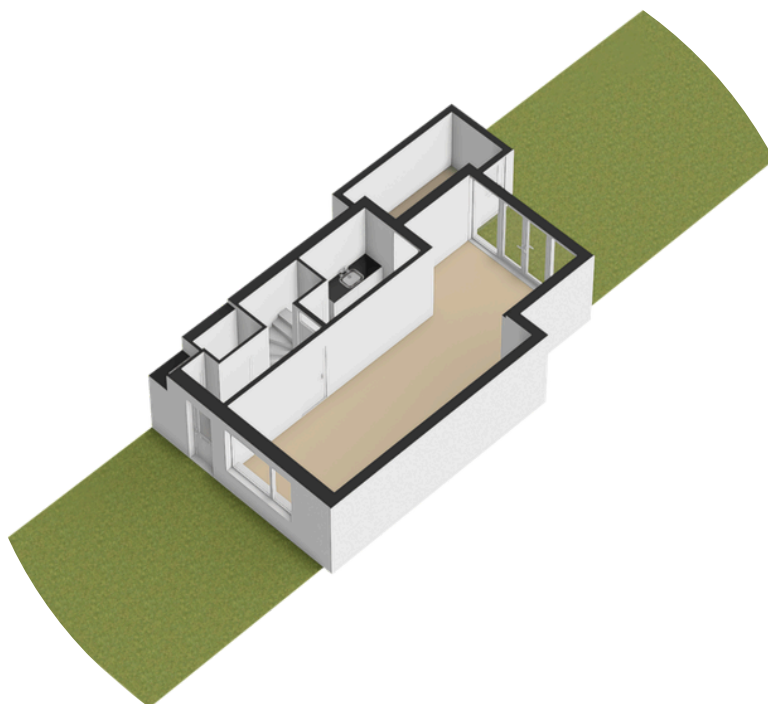
INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

HYPOTHEEK

BEKIJK VRIJBLIJVEND UW MOGELIJKHEDEN

Weten wat uw hypotheekmogelijkheden zijn? Onze hypotheekadviseur helpt u met het berekenen van uw maximale hypotheek en geeft advies over welke hypotheek bij uw situatie past.

Als onafhankelijk hypotheekadviseur
doen wij o.a. zaken met:



Bel voor een afspraak met één van
onze hypotheekadviseurs:



Jessica de Jong



Jordy Pheninckx



0162- 472950



hypotheken@biemansmakelaardij.nl

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.

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

www.biemansmakelaardij.nl