



OUDENBOSCH
Pagnevaartweg 80
Koopsom € 525.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1940
Soort:	eengezinswoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Inhoud:	683 m ³
Woonoppervlakte:	170 m ²
Perceeloppervlakte:	705 m ²
Externe bergruimte:	29 m ²
Verwarming:	Atag combi 2013
Isolatie:	Dak- en muurisolatie, HR glas
Energie label	B



Omschrijving

Het buitenleven beleven in een woonwijk, dat kan in deze halfvrijstaande woning in woonwijk Pagnevaart. Oorspronkelijk een boerderij aan de rand van het dorp, nu twee woningen waarvan deze nu te koop is. Verrassend veel ruimte in en om de woning en een vrije ligging in het groen. Eigen parkeerplekken, bergingen en een ruime tuin met terrasoverkapping en volop privacy completeren het geheel. Inmiddels is de woning nagenoeg geheel gerenoveerd, dus instapklaar.

De woning is gelegen in woonwijk Pagnevaart, een zestiger jaren woonwijk die onlangs is uitgebreid. Nabij gelegen zijn een wijkwinkelcentrum, een middelbare school, basisscholen en het buitengebied. Bos- en recreatiepark Pagnevaart is op

fietsafstand.

Oudenbosch is gunstig gelegen en goed bereikbaar, ook via openbaar vervoer. Er zijn vele voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, toerisme en recreatie. Dit in combinatie met een groene omgeving van bossen en polders, zorgt voor een prima plek om te wonen. Verder heeft Oudenbosch een prachtig religieus erfgoed, een combinatie van verschillende gebouwen en buitenruimte. Dit vormt samen een uniek geheel en vertelt een verhaal.



Algemeen

Deze charmante woning biedt vele mogelijkheden. Het leent zich perfect voor een gezin dat op zoek is naar hun nieuwe thuis in een rustige en gezinsvriendelijke omgeving. We nodigen je uit om al het moois zelf te ervaren! Plan een bezichtiging en laat je betoveren door de charme van deze woning. Neem vandaag nog contact met ons op!

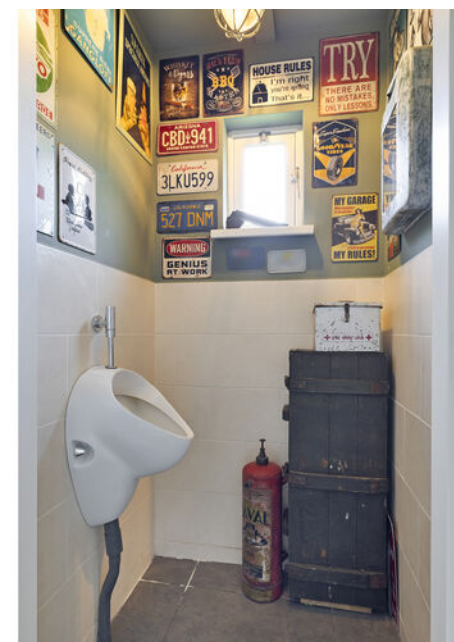
Funderingsrisico

Geen verhoogd risico (A, B of C)

Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwater gerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten.

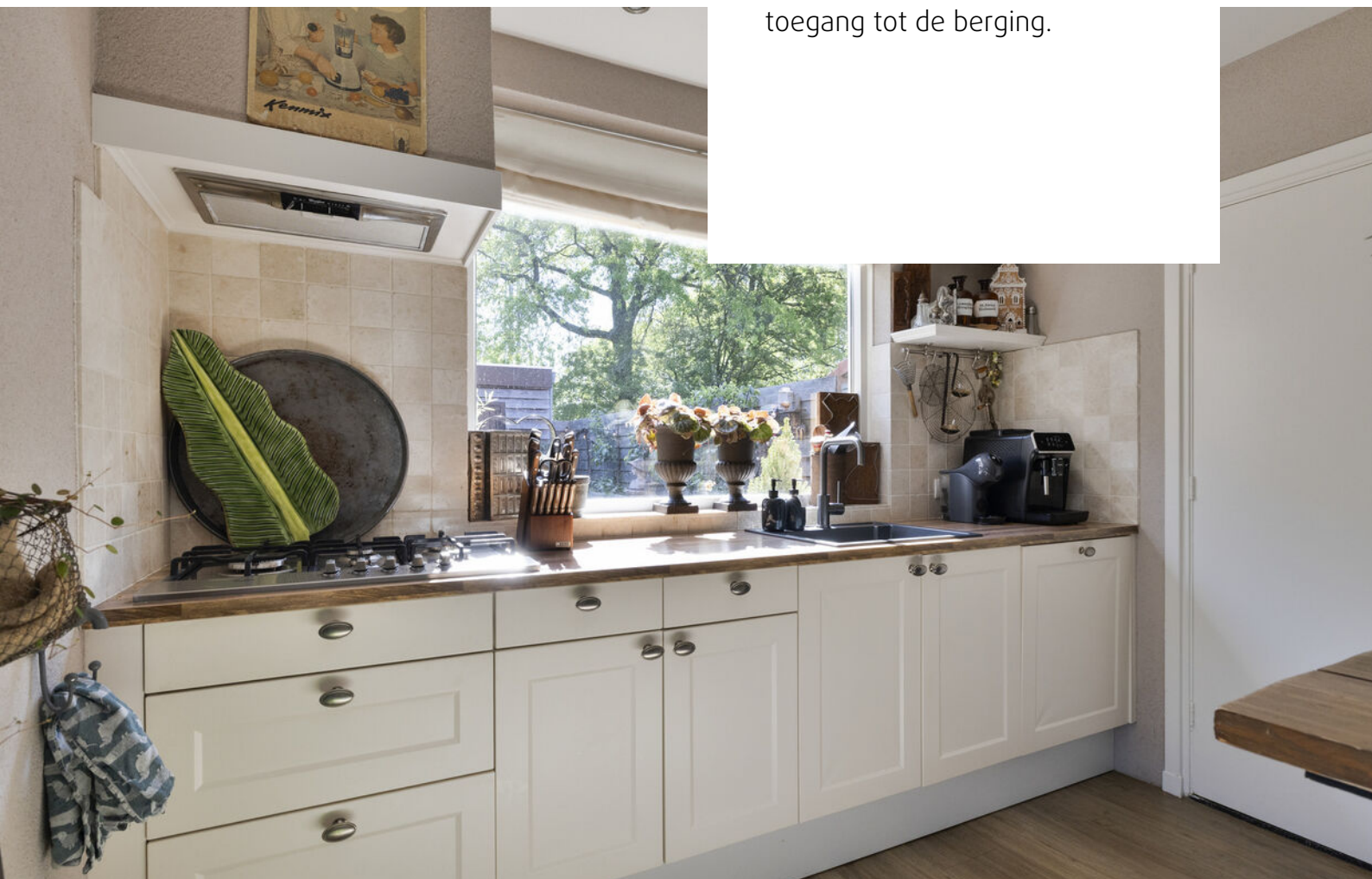
Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult)

Entree, hal waarin een dames- en een herentoilet, de meterkast, trap naar de verdieping en toegang tot de keuken.





De keuken is sfeervol ingericht en afgewerkt en voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur. Een deur geeft toegang tot het portaal waarin de achterdeur en toegang tot de berging.





Uw kennis van wonen

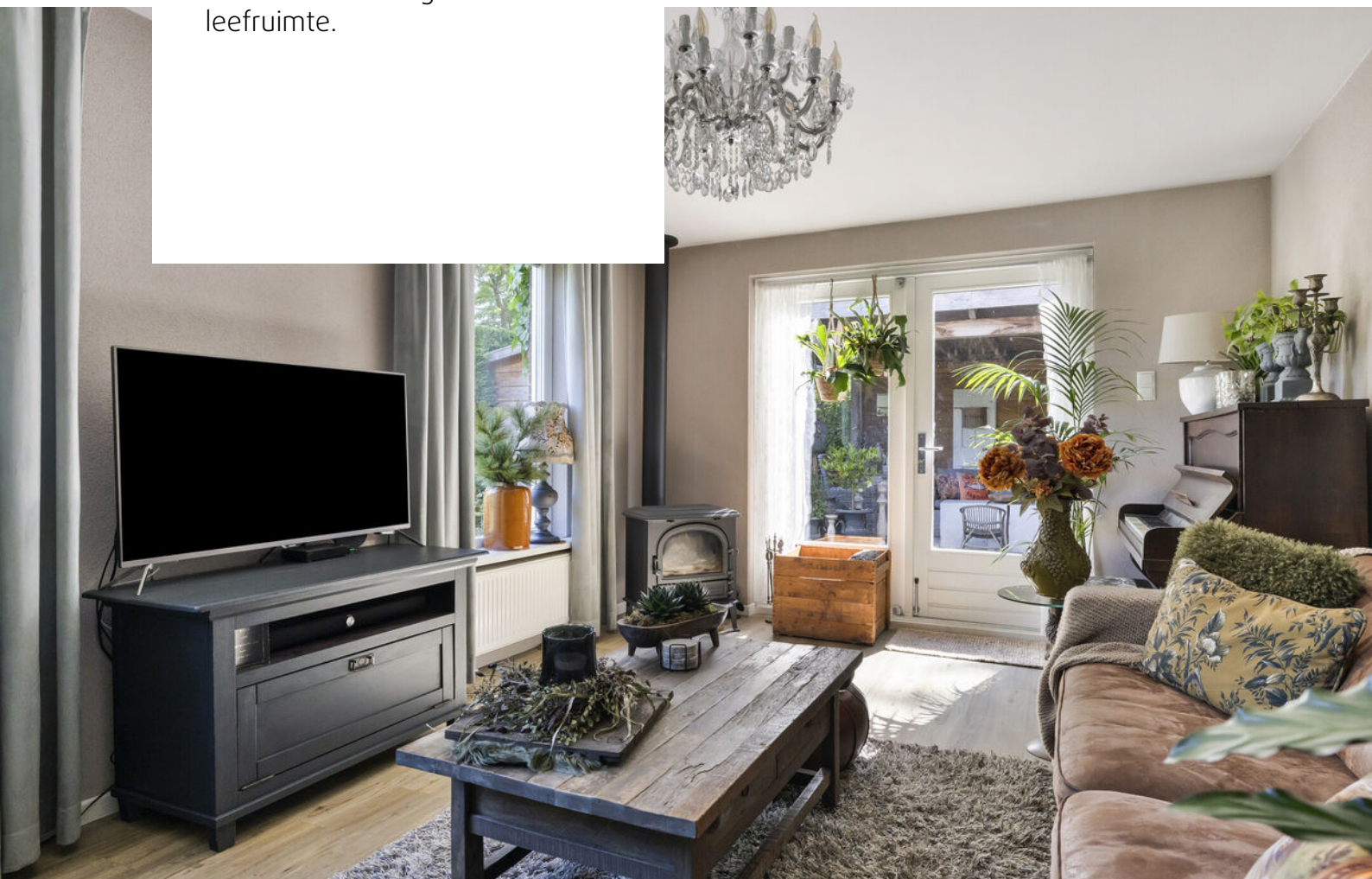


De oorspronkelijke schuifdeuren in de keuken geven toegang tot de eetkamer, een mooie ruimte met voldoende plaats om met een gezelschap te eten en na te tafelen.





Aansluitend de woonkamer met een houtkachel en openslaande deuren naar terras en tuin. De natuurlijke lichtinval en de afwerking vormen samen een warme en uitnodigende leefruimte.





Uw kennis van wonen



Overloop, waarop trap naar de 2e verdieping en toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.



De ouderslaapkamer heeft een mooi zicht op de tuin.





De derde slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde, ook een royale kamer.





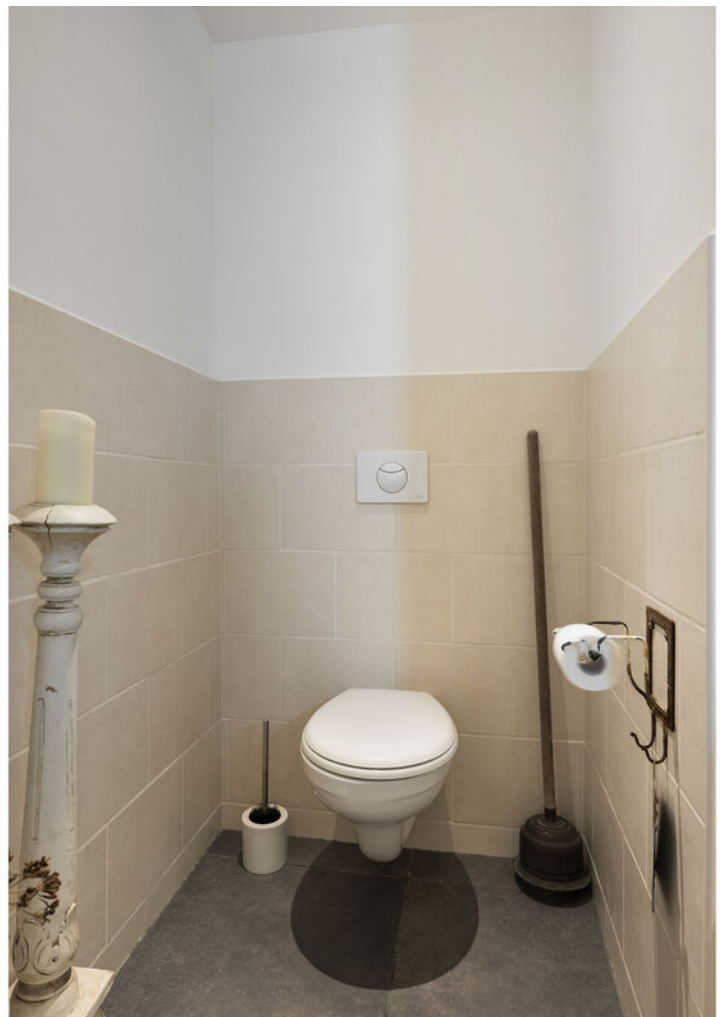
De kleinste slaapkamer, aan de voorzijde, is in gebruik als kantoor/werkkamer en voorzien van een dakkapel.





De badkamer is luxe en voorzien van ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.







Uw kennis van wonen



Tweede verdieping

Overloop waarop de combiketel, aansluitingen voor de wasapparatuur en bergruimte. Slaapkamer met bergruimte in de schuine dakkanten. Alweer een mooie kamer.







In een portaal toegang tot de berging en de achterdeur.



Achter de woning een terras, een heerlijke plek om buiten met een gezelschap te eten en na te tafelen.







Een houten tuinhuis voorzien van elektra en water, een mooie werkplaats/hobbyruimte. Aangebouwd een houten berging.





Een sfeervolle overkapping, waar het zowel op zomerse dagen als bij koudere avonden fijn vertoeven zal zijn.







De tuin is bijzonder. De tuin is grotendeels aan de voorzijde gesitueerd en daarop creatief ingericht. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van meerdere auto's. Het voortuingedeelte is sfeervol aangelegd met een vijver en perken en paden naar de woning.





Het achtertuingedeelte is zowel een kinderparadijs, als een plek om op een van de terrassen heerlijk te vertoeven.

De foto's spreken hier voor zich.





Uw kennis van wonen





Uw kennis van wonen

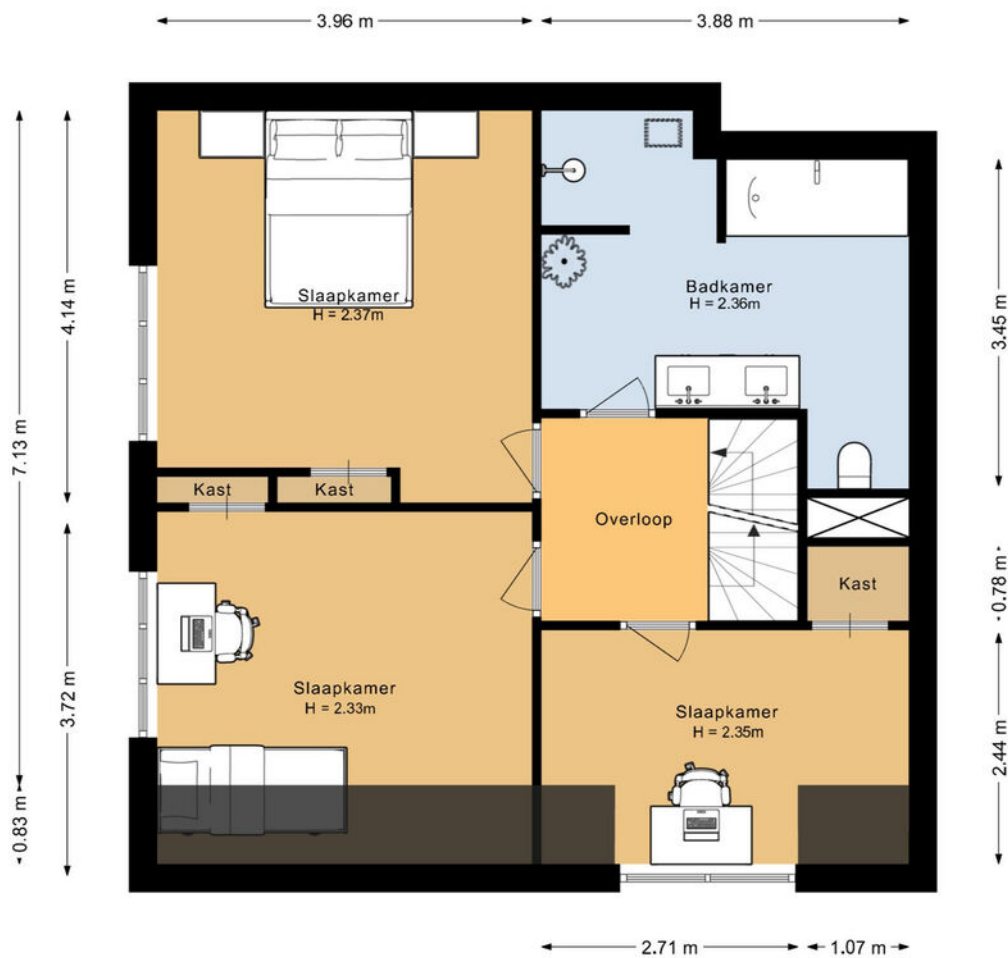


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobbe | www.jobbe.nl

Eerste verdieping



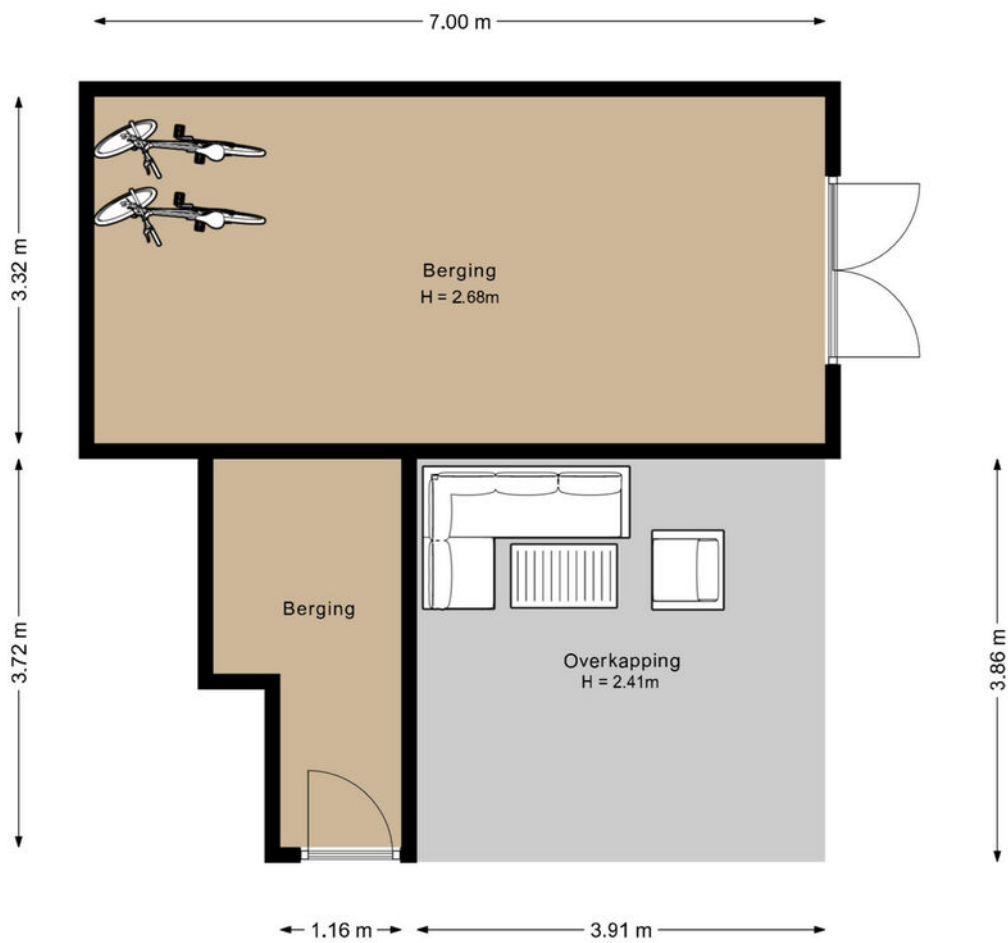
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Tweede verdieping

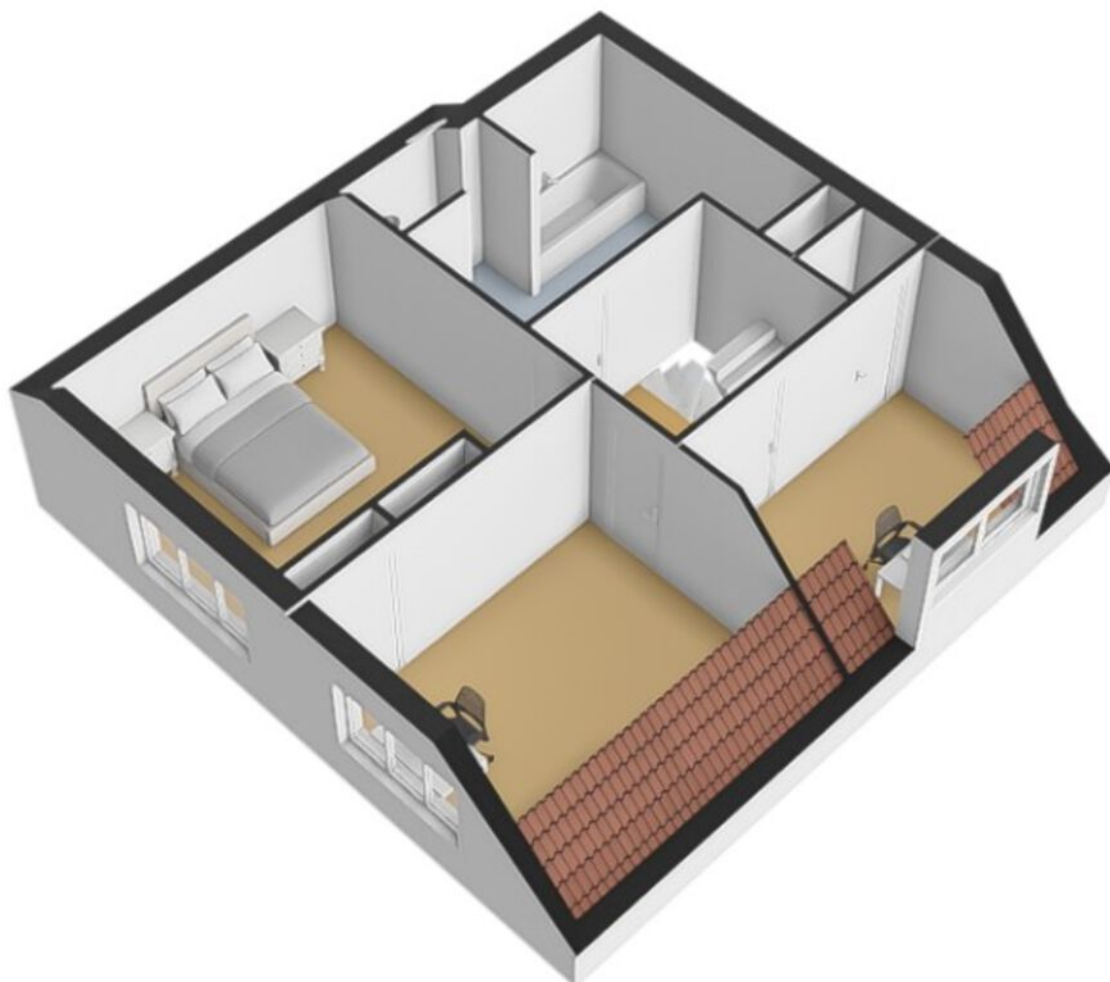


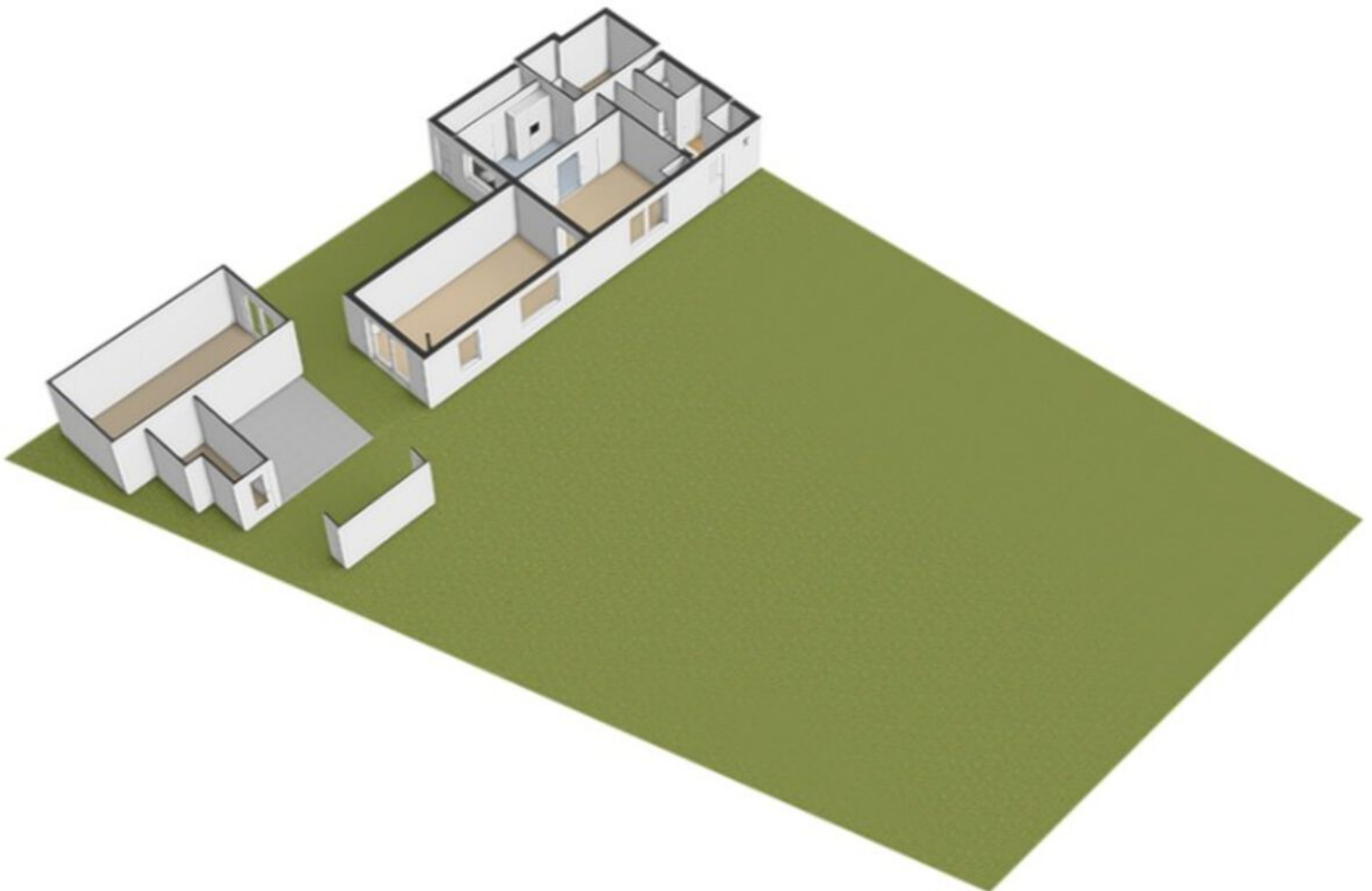
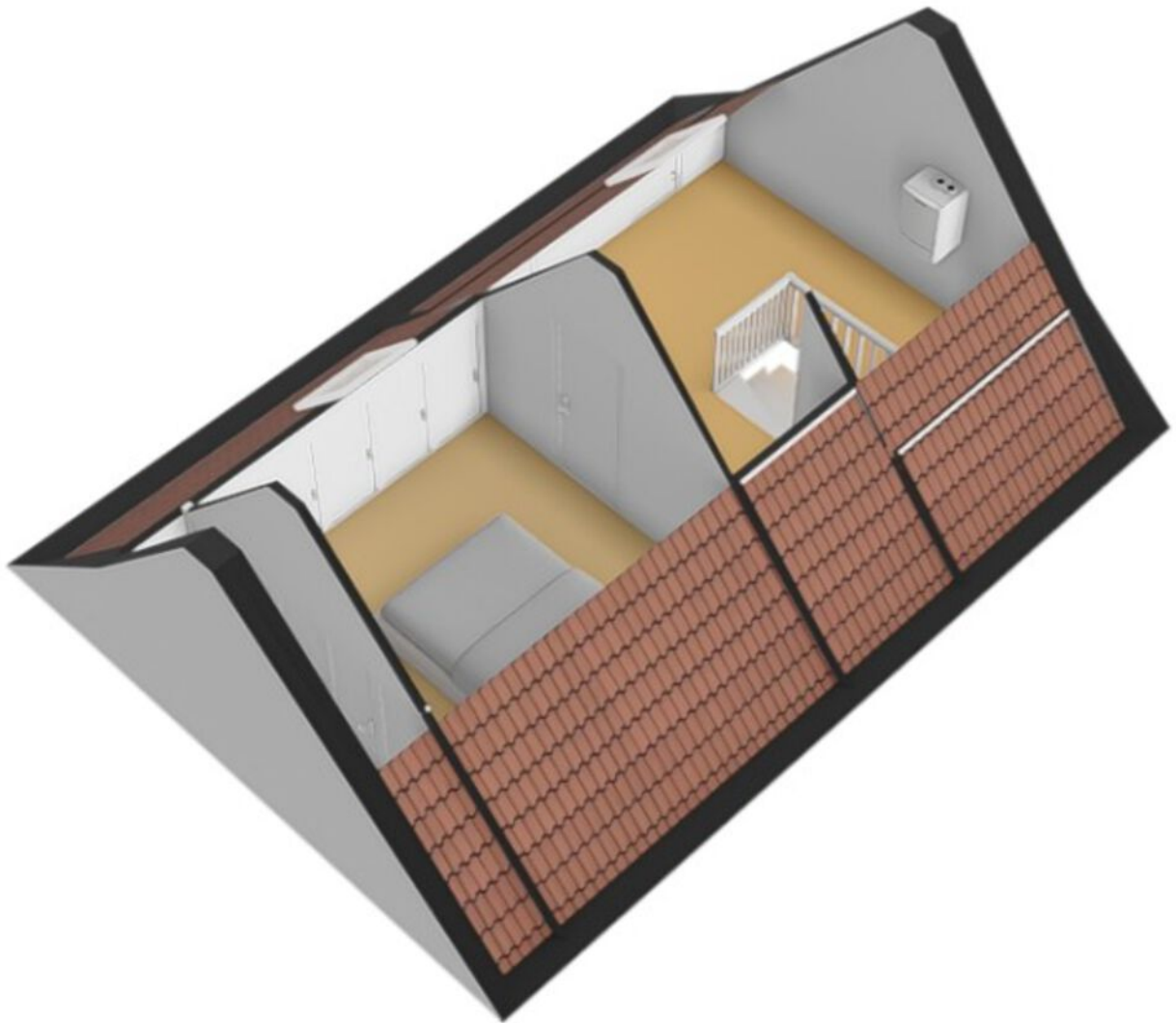
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl






Kadastrale kaart

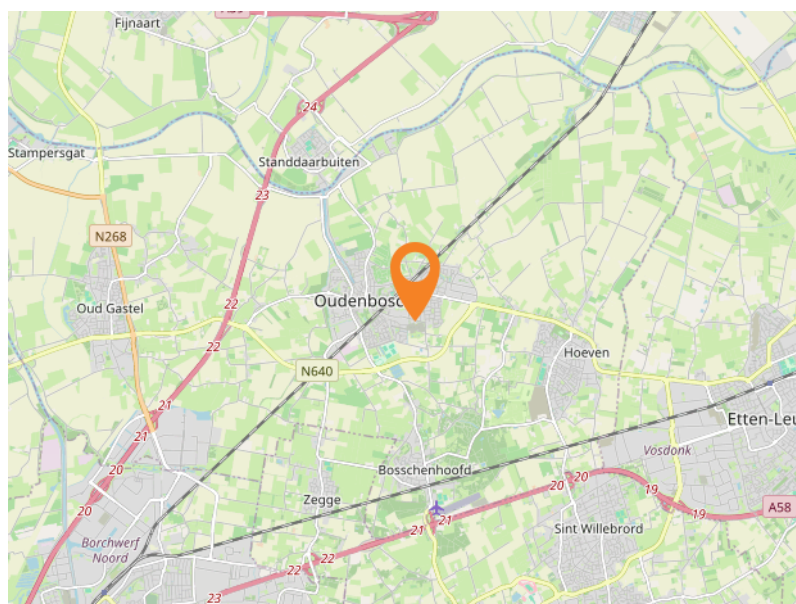
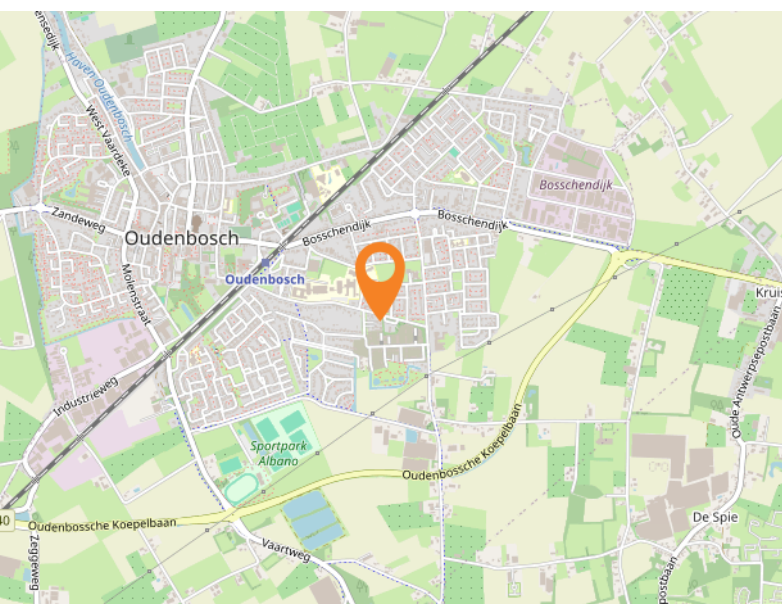
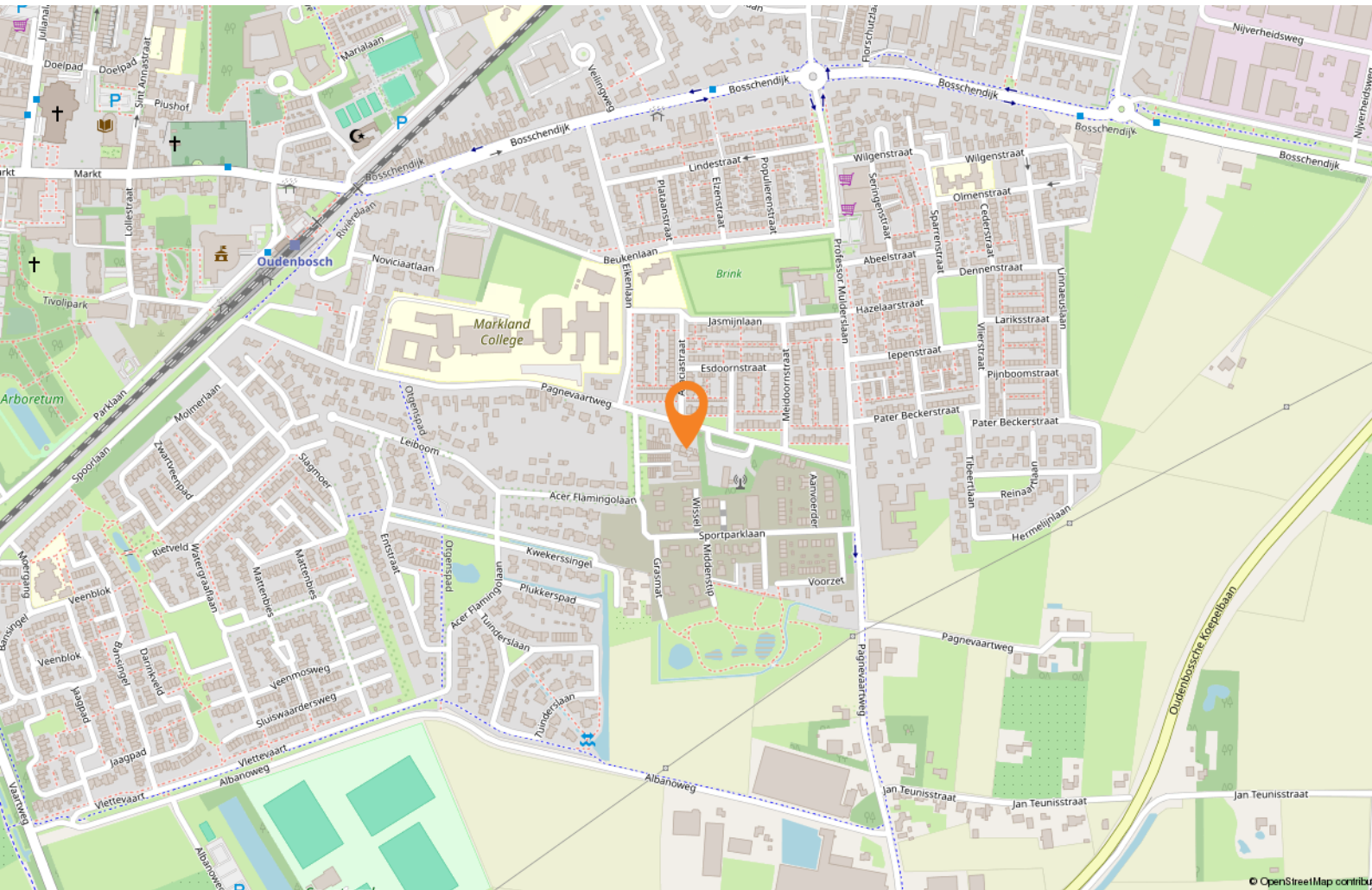
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oudenschosch Sectie B Perceel 2273</p> <p><small>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.</small></p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Locatie op de kaart



Uw kennis van wonen

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- "kookeiland" midden in de keuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC vloeren beneden	X		
Overig, te weten			
- Zonnebank op zolder	X		
- Wasmachine		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Extra Vriezer uit Schuur		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beplanting - 3x Cipressen en enkele andere planten uit tuin		X	

Lijst van zaken





	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Buitenkeuken met Koelkast			X
Speelhuisje	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Trampoline	X		
- Parasol		X	

Oudenbosch in het kort

Oudenbosch is de grootste kern van de gemeente Halderberge met bijna 14.000 inwoners.



Ligging/bereikbaarheid

-  Oudenbosch is gunstig gelegen op enkele kilometers van de A17, A16 en A58, die een rechtstreekse verbinding vormen met Roosendaal, Breda en Rotterdam.
-  Ook is Oudenbosch uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer. Er is een NS-station aan de spoorlijn Vlissingen-Rotterdam en vanaf station Roosendaal zijn er diverse Intercity verbindingen o.a. naar Brussel. Tevens rijden er volop streekbussen tussen de verschillende omliggende gemeentes.
-  Oudenbosch is per boot bereikbaar, via rivier de Mark.
-  Breda International Airport (voorheen Vliegveld Seppe) in het nabijgelegen Bosschenhoofd wordt gebruikt door de nationale en internationale zakenluchtvaart. Ook is hier een vliegschool gevestigd en het vliegend museum Seppe.

Winkelen

In Oudenbosch is er ruim voldoende aanbod van supermarkten en verswinkels voor de dagelijkse boodschappen. Vanaf de kop van de haven kunt u gezellig winkelen. Een wijkwinkelcentrum voorziet in de dagelijkse behoefte voor de bewoners van woonwijk Pagnevaart en Velletri. Elke dinsdag is er de drukbezochte weekmarkt.

Cultuur

Oudenbosch beschikt over een openbare bibliotheek met leeszaal. Cultureel centrum Fidei et Arti organiseert vele evenementen het gehele jaar door.

De indrukwekkende Basiliek gebouwd naar voorbeeld van de Sint Pieter in Rome, is beeldbepalend. Ook een prachtig klooster, sinds een aantal jaren in gebruik als congrescentrum en restaurant, is nog in originele staat en draagt bij aan de unieke uitstraling van het centrum. De oude kloostertuinen maken tegenwoordig deel uit van het Arboretum, een onverwacht groene oase in het hart van Oudenbosch. In het oude raadhuis van 1776 is het Zouavenmuseum gevestigd.

Onderwijs

Op onderwijsgebied vervult Oudenbosch een regiofunctie. In het dorp vindt u twee middelbare scholengemeenschappen; het Markland College en het Curio College. U kunt hier terecht voor praktijkonderwijs tot gymnasium. In Oudenbosch zijn verder 2 peuterspeelzalen, een kinderdagverblijf en 4 basisscholen.

Sport

Er zijn veel sportclubs, waardoor veel sporten plaatselijk zijn te beoefenen. Welke sport u ook wilt beoefenen, de clubs in de omgeving verwelkomen u graag. Op sportpark Albano is een nieuwe atletiekbaan aangelegd, verder zijn daar de hockeyclub, een tafeltennisvereniging en de voetbalvereniging. Een tennispark, een sporthal en een overdekt zwembad zijn allemaal aanwezig voor de uitoefening van allerlei binnen- en buitensporten. Alles op loop- of fietsafstand.

Gezondheidszorg

Vanzelfsprekend zijn voorzieningen als huisarts, tandarts, fysiotherapie en andere zorgverleners aanwezig. Oudenbosch Medisch Centrum heeft een volwaardige polikliniek van het Bravis Ziekenhuis. Voor vrijwel alle verwijzingen van uw huisarts kunt u hier terecht.

Recreatie

Oudenbosch ligt in een mooie omgeving met bossen en uitgestrekte polders. Bos- en recreatiegebied Pagnevaart, natuurgebied het Gastels Laag en de Beemden bieden mogelijkheden voor fietsen, wandelen en skeeleren. Aan de haven kunt u terecht voor het huren van kano's.

Kijk voor meer informatie op <https://www.visithalderberge.com/>

Toekomst

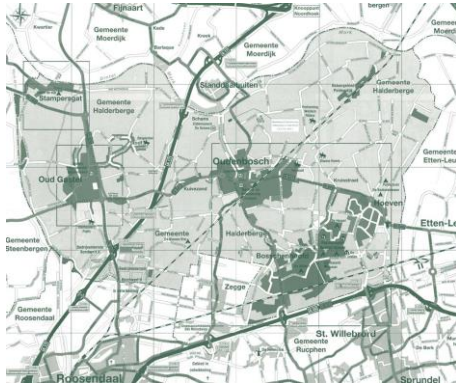
Oudenbosch heeft een prachtig religieus erfgoed, een combinatie van verschillende gebouwen en buitenruimten. Hieraan wordt een nieuwe invulling gegeven, de plannen zijn gemaakt en in uitvoering. Over een tijd zullen alle gebouwen en buitenruimten binnen religieus erfgoed een prachtige uitstraling en invulling hebben gekregen.

Kijk voor meer informatie op <https://www.halderberge.nl/religieus-erfgoed-oudenbosch>

Halderberge in het kort



Halderberge



De gemeente Halderberge is ontstaan op 1 januari 1997 uit de opheffing en samenvoeging van de gemeenten Hoeven, Oudenbosch, Oud en Nieuw Gastel en de kerkdorpen Bosschenhoofd en Stampersgat. Dit was het gevolg van de gemeentelijke herindeling in de provincie Noord-Brabant.



De naam Halderberge

De naam Halderberge symboliseert niet alleen de historische verbondenheid van de dorpskernen maar doet bovendien recht aan de historische grondslag van waaruit de dorpsgemeenschappen zich hebben ontwikkeld.

Ligging en bereikbaarheid

De gemeente Halderberge is gelegen in het westen van Brabant in de nabijheid van de rijkswegen. Er zijn goede verbindingen met Rotterdam en de Randstad, de provincie Zeeland en Antwerpen. Het station van Oudenbosch is gelegen op de lijn Rotterdam–Vlissingen. Breda International Airport is in gebruik bij de kleine burgerluchtvaart. Ook via water is de gemeente bereikbaar.

Aantal inwoners per 01-01-2024	31.183
Bosschenhoofd	2.660
Hoeven	4.790
Oud Gastel	7.430
Oudenbosch	13.760
Stampersgat	1.200

Bedrijvigheid en werkgelegenheid

Halderberge beschikt over diverse bedrijventerreinen. In Hoeven is dit de Hoge Akker. Oudenbosch beschikt over meerdere terreinen: Bosschendijk, de Gorzen en de Industrieweg/ Ambachtstraat. In Oud Gastel ligt bedrijventerrein Korenweide.

De industrieterreinen Borchwerf en Moerdijk liggen aan de A17, behoren tot de grotere bedrijventerreinen van Brabant en zorgen voor veel bedrijvigheid en werkgelegenheid.

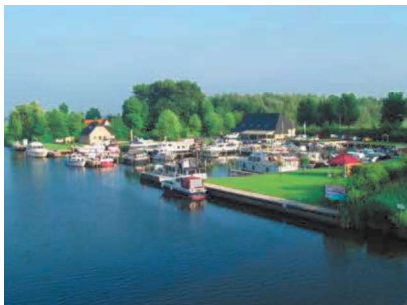
Onderwijs

Op gebied van onderwijs beschikt elke kern in Halderberge over verschillende scholen voor basisonderwijs. In Oudenbosch zijn er twee scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs, het Markland College (praktijkonderwijs t/m gymnasium) en het Agrarisch Opleidingcentrum 'Prinsentuin College' (vmbo- en mbo-onderwijs). Voor meer informatie over het voortgezet onderwijs kunt u terecht op www.marklandcollege.nl en op www.prinsentuin.nl

Toerisme, recreatie en cultuur

Wie graag meer wil weten over de cultuur in en om Halderberge of zich wil verdiepen in de geschiedenis en achtergronden van bepaalde zaken, kan zijn hart ophalen in de gemeente. Er zijn verschillende musea gehuisvest ook de diverse historische (klooster)gebouwen en kerken geven een schitterend beeld.

Op de website <https://www.visithalderberge.com/> vindt u alle niet te missen highlights van Halderberge.



Ook voor de watersporter heeft de omgeving van Halderberge genoeg te bieden. Ondermeer via de vaarroutes in West Brabant. In de haven van Oudenbosch (accommodatie voor ongeveer 100 schepen) is een gedeelte beschikbaar voor passanten. Het gezellige centrum van Oudenbosch ligt op loopafstand met tal van voorzieningen. Bij de aanlegsteiger in Stampersgat en in de haven Lamsgat (Hoeven) zijn ook plaatsen voor passanten gereserveerd.

Voor meer informatie, kijk op <https://www.visithalderberge.com/>

Kortom wonen in Halderberge geeft rust en ruimte in een mooie omgeving met alle voorzieningen om de hoek.

Gang van zaken

Bezichtigingen

Uiteraard geschieden bezichtigingen na afspraak. Het liefst tijdens kantooruren en op zaterdag tussen 10.00 uur en 14.00 uur, maar ook op andere tijdstippen kan, na overleg. Tijdens de eerste bezichtiging krijgt u een algemene indruk van de woning, zoals de afmetingen, indeling en afwerking. Raakt u verder geïnteresseerd, dan nodigen wij u graag uit voor een 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom uw reactie binnen enkele dagen.

Optie

Een optie is een eerste recht van koop wat kan worden verleend door een verkoper aan een kandidaat koper. Gedurende de optie periode worden de onderhandelingen met andere kandidaten opgeschort. Bezichtigingen en biedingen kunnen gewoon doorgaan. De optant houdt echter het eerste recht van koop.

Onderhandelingen

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandelingen afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterst bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Verder is de wetgeving intussen zo gewijzigd dat een koop pas tot stand komt nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Koopakte

Volgens dezelfde wet heeft koper een bedenktijd van drie dagen na ondertekening van de koopovereenkomst. Een en ander is het gevolg van een hectische periode op de woningmarkt in het verleden. In de praktijk krijgen beide partijen voldoende bedenktijd. Voordat de akte wordt ondertekend wordt een concept koopakte toegezonden. Van de inhoud kan dan worden kennisgenomen en de gegevens kunnen worden gecheckt. Hierna kan met een gerust hart worden getekend en gaat de bedenktijd in. In de NVM koopakte worden gemaakte afspraken vastgelegd, zoals koopsom, aanvaarding, bankgarantie/waarborgsom en de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van een financiering.

Informatie- en onderzoeksplicht

Een verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn, melden aan de koper. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden, ze zijn tenslotte zichtbaar. Ook informatie over bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn moet hij zelf onderzoeken.

Nutsvoorzieningen

Met betrekking tot de Nutsvoorzieningen dienen verkoper en koper zelf zorg te dragen voor melding van verhuizing, opzegging of nieuwe aanmelding bij de betreffende leverancier(s). Deze melding dient bij voorkeur van de leveranciers uiterlijk 2 weken voor de eigendomsoverdracht te geschieden. Ten tijde van de inspectie, voor de eigendomsoverdracht van de woning zullen meterstanden worden opgenomen en geregistreerd.

Afmetingen

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Waardebepaling

Als uw beslissing om een woning te kopen ook afhankelijk is van de waarde van uw huidige woning, komen wij graag bij u langs voor een waardebepaling en verkoopinformatie. Verder doen we niet in hypotheek, maar hebben we er wel verstand van. Dus ook daarbij kunnen we u écht onafhankelijk adviseren.

Loop gerust eens binnen op ons kantoor, bel of mail en maak vrijblijvend een afspraak. We zijn er van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.30 uur, in de avonden en zaterdag op afspraak. Of kijk op onze website www.vanmeermaakelaars.nl

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij ook afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande geen aansprakelijkheid. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten bovenstaande aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Interesse?



Van Meer Makelaars B.V.
OUDENBOSCH

Ste Bernaertsstraat 14
4731 GP Oudenbosch
0165331233
info@vanmeermakelaars.nl
www.vanmeermakelaars.nl