
BROCHURE

TOERNOOIVELD 14, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

TOERNOOIVELD 14, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 745.000,-- K.K.
BOUWJAAR	1976
INHOUD	CA. 742 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 191 M2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 22 M2
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 26 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 8 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 661 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Energielabel C;
- Riante living en serre met veel lichtinval;
- Extra werk-/hobbyruimte;
- 4 slaapkamers, groot dakterras en extra zolderkamer;
- 2 badkamers;
- Heerlijke privacy biedende tuin met veel groen;
- Gelegen op loopafstand van het centrum, scholen, parken en sportfaciliteiten gelegen;
- Royale oprit voor parkeren 2 auto's en garage met lichtkoepel;
- Een fijne gezinswoning met veel leef- en buitenruimte op een perceel van 661m²!



ALGEMEEN

Op toplocatie in het hart van Oosterhout, vrij gelegen aan een rustig plantsoen, bevindt zich deze zéér ruime en unieke twee-onder-één-kapwoning. De woning is uitstekend onderhouden en beschikt dankzij meerdere uitbouwen over een indrukwekkende inhoud van 742 m³ op een royaal perceel van 661 m². Zowel de voor- als de prachtige achtertuin zijn onder architectuur aangelegd. Op loopafstand vindt u winkels, scholen en de eeuwenoude stadsparken.



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 stadcentrum van Oosterhout 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 en snelle 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.

GARAGE/TUIN

Inpandig bereikbare, uitzonderlijk ruime garage van ca. 22 m², een heerlijke multifunctionele ruimte met een verzorgde tegelvloer, sfeervolle lichtkoepel, stortbak, kanteel- én loopdeur. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur. Via de praktische loopdeur loopt u zo de prachtige achtertuin in.

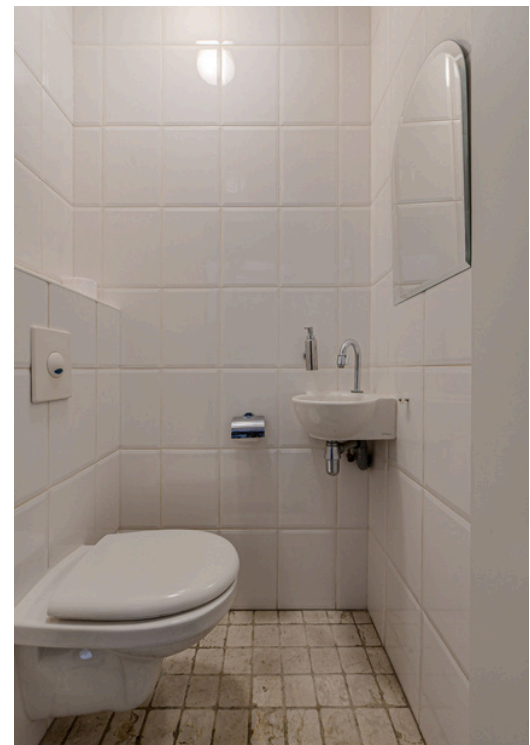
De indrukwekkende achtertuin van maar liefst ca. 25 meter diep is een waar paradijs voor tuinliefhebbers. Deze onder architectuur aangelegde tuin ligt perfect op het zuiden, waardoor u de hele dag kunt genieten van zon, rust en optimale privacy dankzij de volledig vrije ligging. De tuin ademt sfeer en comfort en is voorzien van een beregeningsinstallatie, stijlvolle tuinverlichting, twee charmante tuinhuisjes, een extra elektrapunt en een tappunt.

Kortom, een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten en eindeloos buiten te leven.

INDELING

BEGANE GROND

Hal/ entree met tegelvloer, meterkast (11 groepen / 2 aardlekschakelaars), geheel betegeld, zwevend toilet met fontein, deur welke toegang geeft tot de woonkamer alsmede de trapopgang naar de eerste verdieping.



WOON-EN EETKAMER

Uitgebouwde, zeer royale living met serre ca. 63 m² (inclusief open keuken) is voorzien van een fraaie, massief eiken vloer, open haard, wanden in strak stucwerk, convectorput, inbouwspots, lichtkoepel en een tweetal design radiatoren. Middels tuindeuren is het terras bereikbaar.





WOONKEUKEN

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de gezellige open keuken, een heerlijke plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen. De ruimte is afgewerkt met een fraaie massief eiken vloer die zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling. De keuken is ingericht met een praktisch L-vormig keukenblok en een aparte kastenwand, waardoor er volop werk- en bergruimte aanwezig is. Daarnaast is de keuken compleet uitgerust met onder meer een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, magnetron, oven, vaatwasser, een handige draaicarrousel en een praktische apothekerskast.



HOBBYRUIMTE, KANTOORKAMER, PROVISIERUIMTE

Vanuit de keuken bereikt u de ruime werk-/hobby-/provisiekamer, een veelzijdige ruimte die zich perfect leent als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra bergruimte. Ook hier zorgt de fraaie massief eiken vloer voor een warme en sfeervolle uitstraling. Dankzij de loopdeur naar de achtertuin staan binnen en buiten op een prettige manier met elkaar in verbinding.



EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, alsmede twee badkamers bereikbaar (waarvan één met aparte badkamer). Overloop met laminaatvloer, inbouwspots en wanden in strak stucwerk.

OUDERSLAAPKAMER EN SUITE BADKAMER

Ouderslaapkamer afmeting ca. 18m², met laminaatvloer, zonwering, design radiator, openslaande deuren naar het balkon en doorloop naar de 1e badkamer met vaste kastenwand.



BADKAMER

Geheel betegelde, goed onderhouden, badkamer met kastenwand, inbouwspots en elektrische vloerverwarming en welke verder is voorzien van een douche en een vaste wastafel met spiegel.



OVERIGE SLAAPKAMERS

Achterslaapkamer afmeting ca. 13m² met laminaatvloer, elektrisch rolluik en wanden in strak stucwerk.



TWEEDE BADKAMER

Geheel betegelde, goed onderhouden, badkamer met dakkapel en inbouwspots en welke verder is voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, vaste wastafel, zwevend toilet en design radiator.



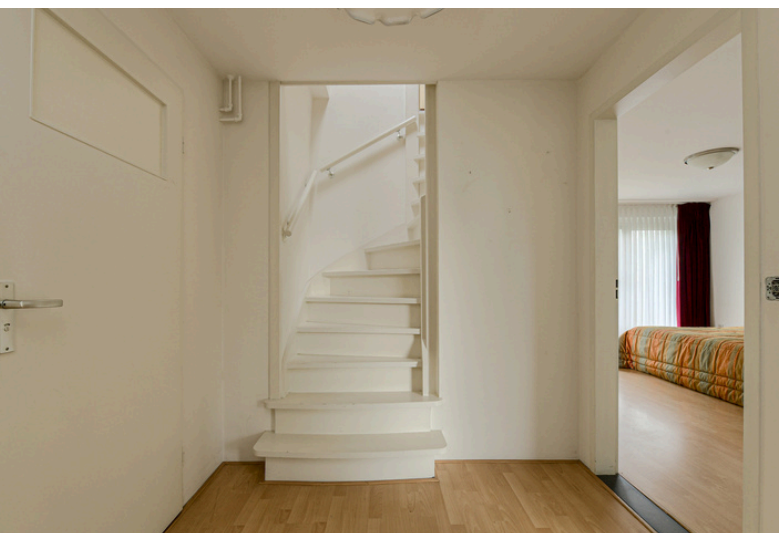
OVERIGE SLAAPKAMERS

Achterslaapkamer in L-vorm, afmeting ca. 17m², met grote dakkapel, laminaatvloer, elektrisch rolluik, vaste kastenwand, wanden in strak stucwerk en vlizotrap met toegang tot een extra bergzolder.



TWEEDE VERDIEPING

Via vaste trap te bereiken voorzolder met laminaatvloer, Velux dakraam met verduistering, bergruimte achter de knieschotten en een vaste kast alwaar zich de CV-ketel (2025) alsmede de boiler bevinden. Tevens bevindt zich hier een sfeervolle zolderslaapkamer met laminaatvloer, elektrisch screen en een schuifpui naar het ruime dakterras welke op het zuiden is gelegen.



GARAGE

Inpandig bereikbare, uitzonderlijk ruime garage van ca. 22 m², een heerlijke multifunctionele ruimte met een verzorgde tegelvloer, sfeervolle lichtkoepel, stortbak, kanteel- én loopdeur. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur. Via de praktische loopdeur loopt u zo de prachtige achtertuin in.



GARAGE

De indrukwekkende achtertuin van maar liefst ca. 25 meter diep is een waar paradijs voor tuinliefhebbers. Deze onder architectuur aangelegde tuin ligt perfect op het zuiden, waardoor u de hele dag kunt genieten van zon, rust en optimale privacy dankzij de volledig vrije ligging. De tuin ademt sfeer en comfort en is voorzien van een beregeningsinstallatie, stijlvolle tuinverlichting, twee charmante tuinhuisjes, een extra elektrapunt en een tappunt.

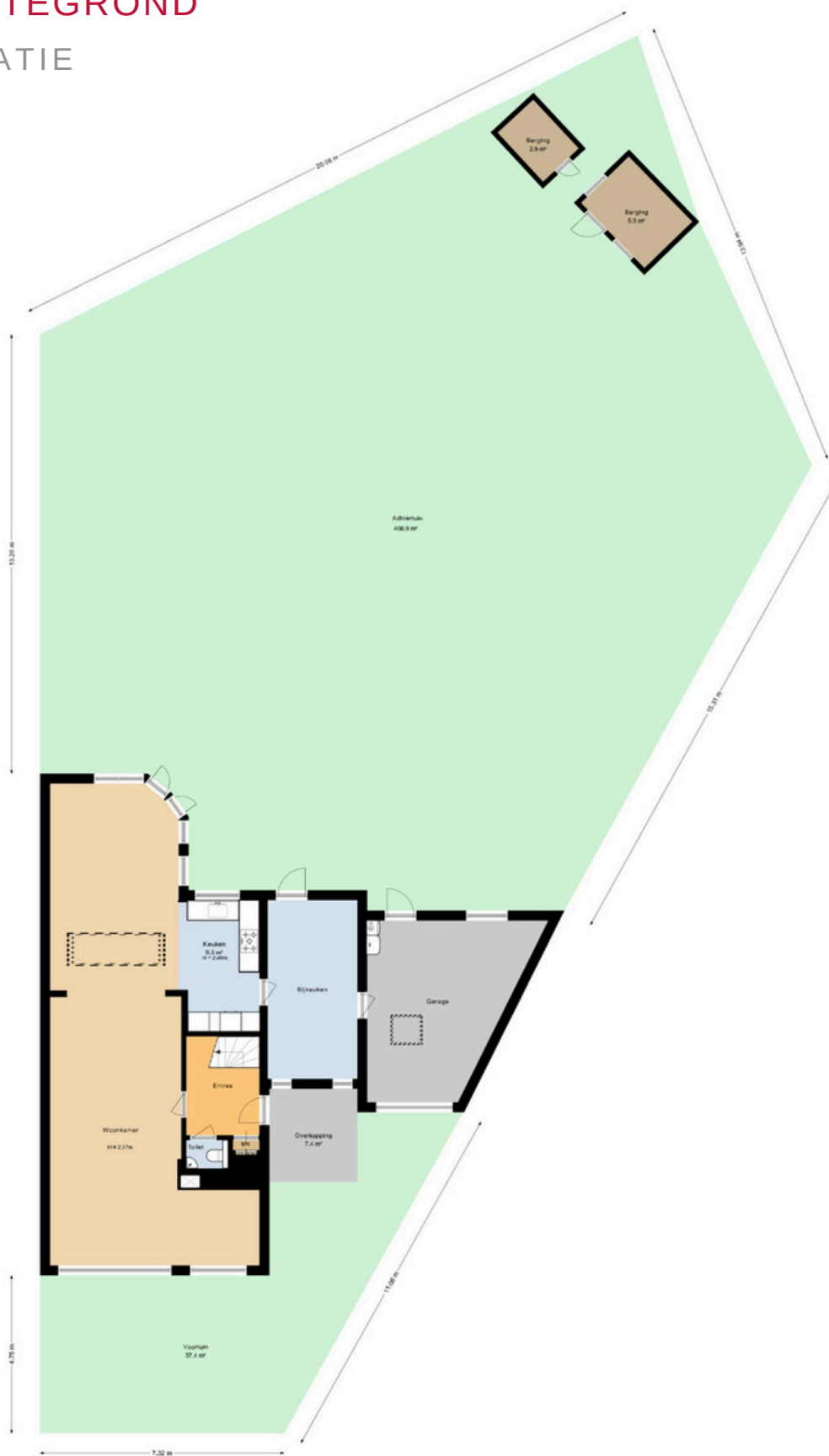
Kortom, een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten en eindelijk buiten te leven.





PLATTEGROND

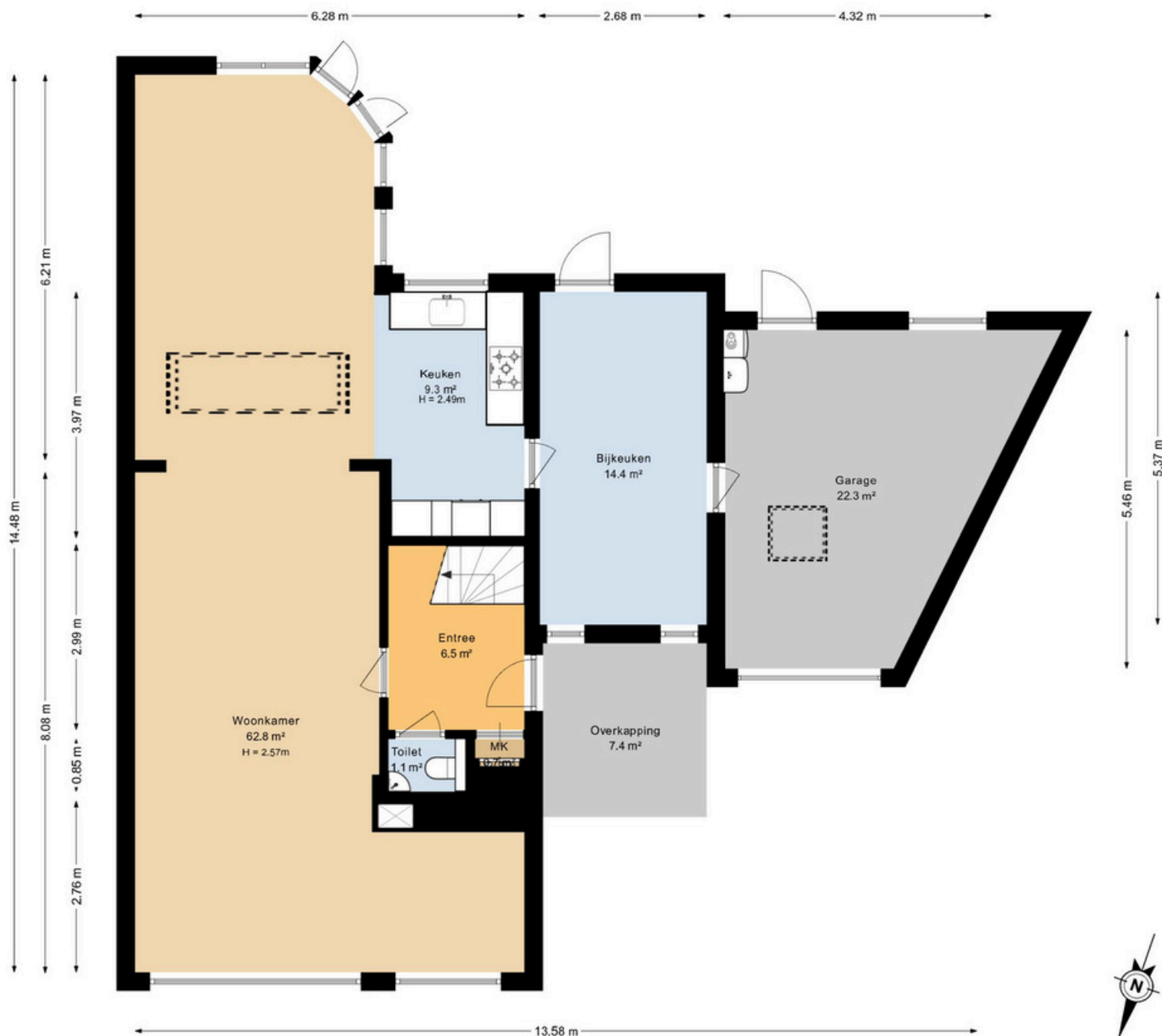
SITUATIE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

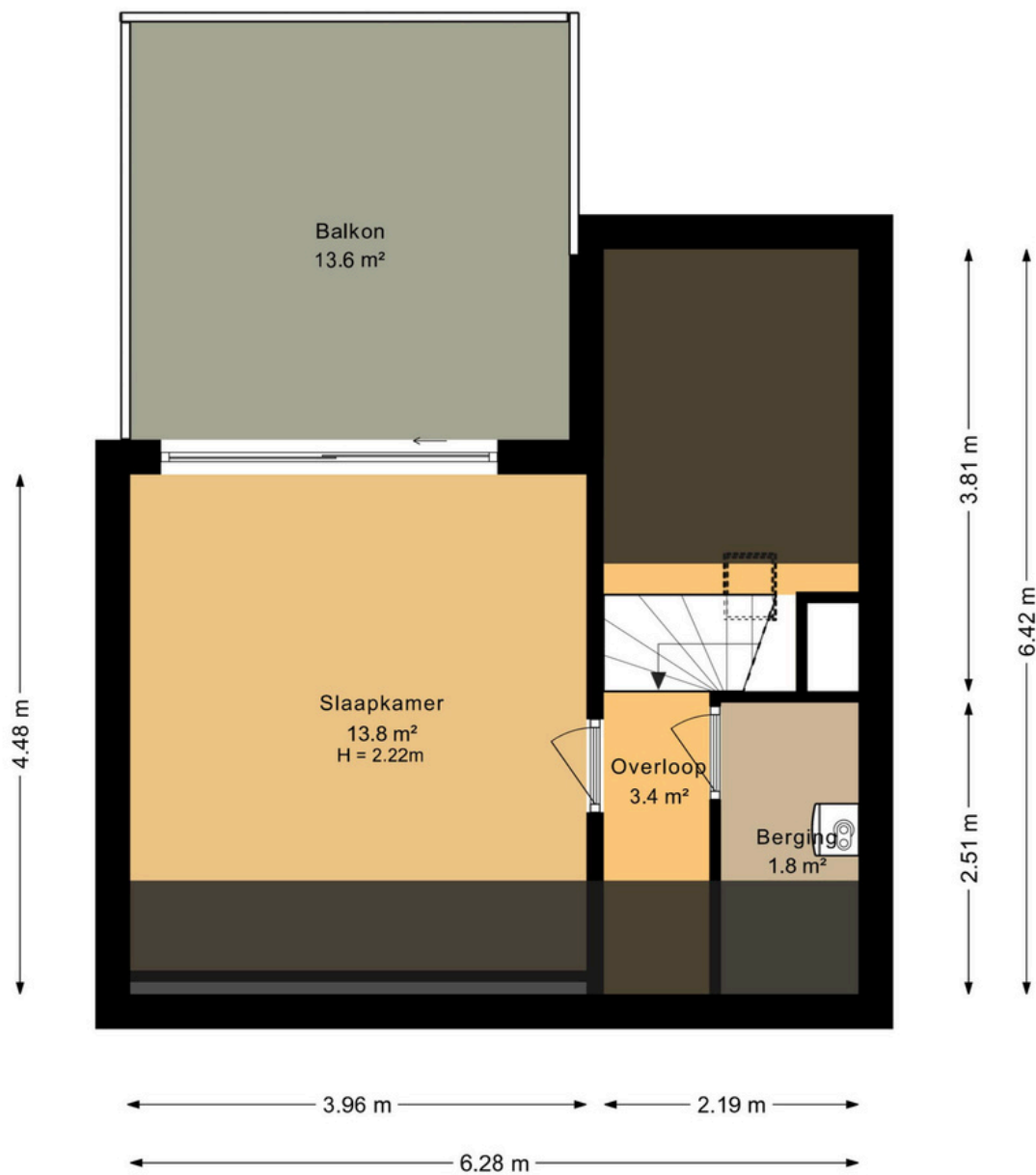
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

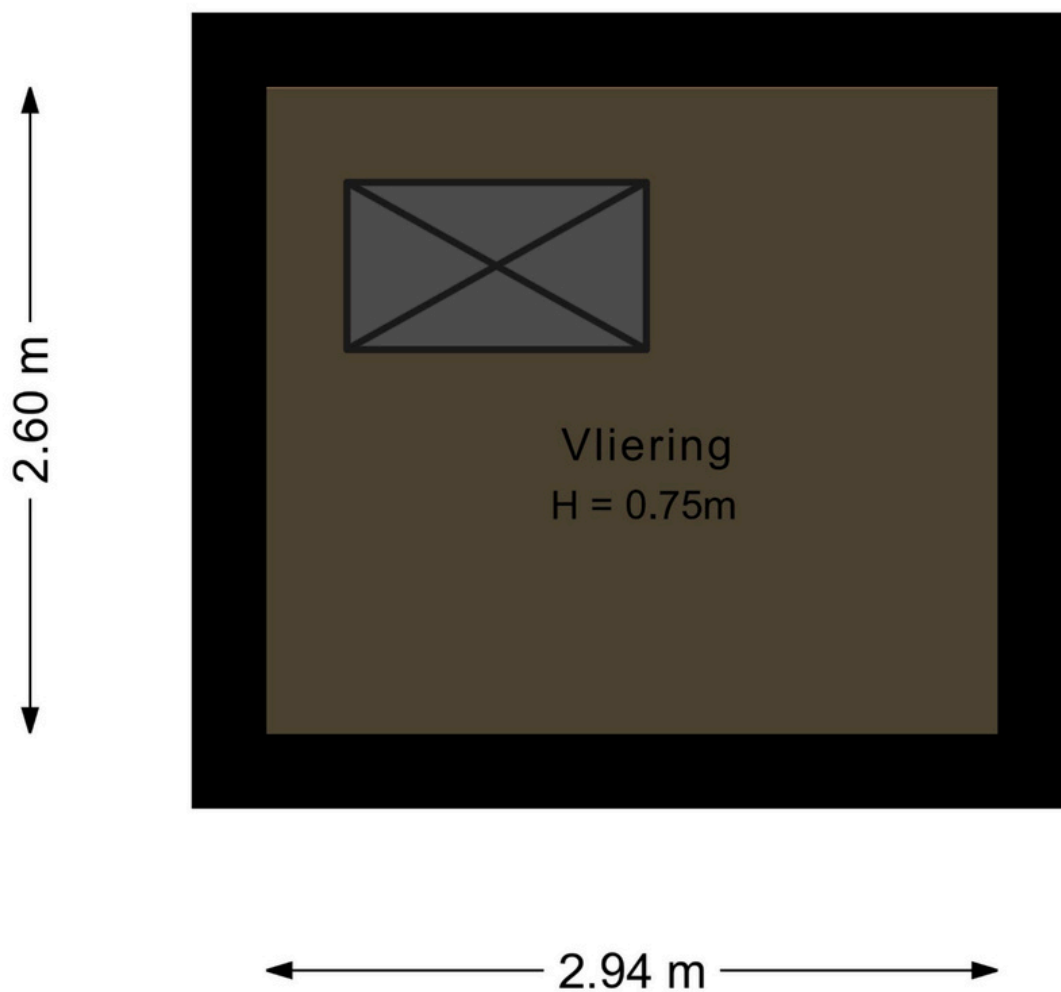
TWEEDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

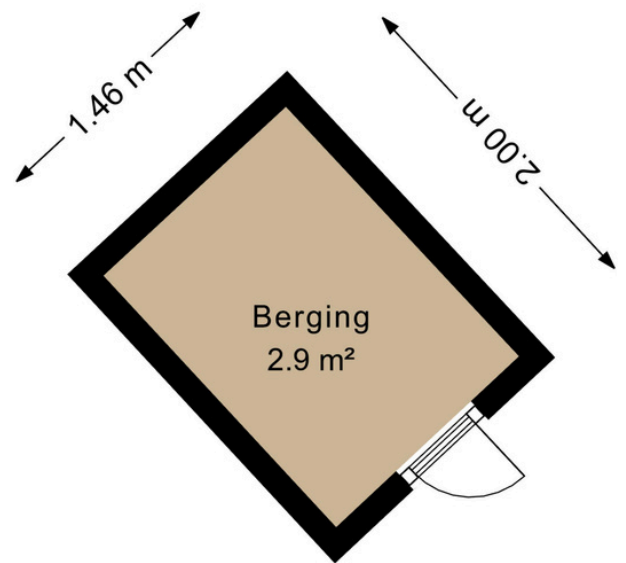
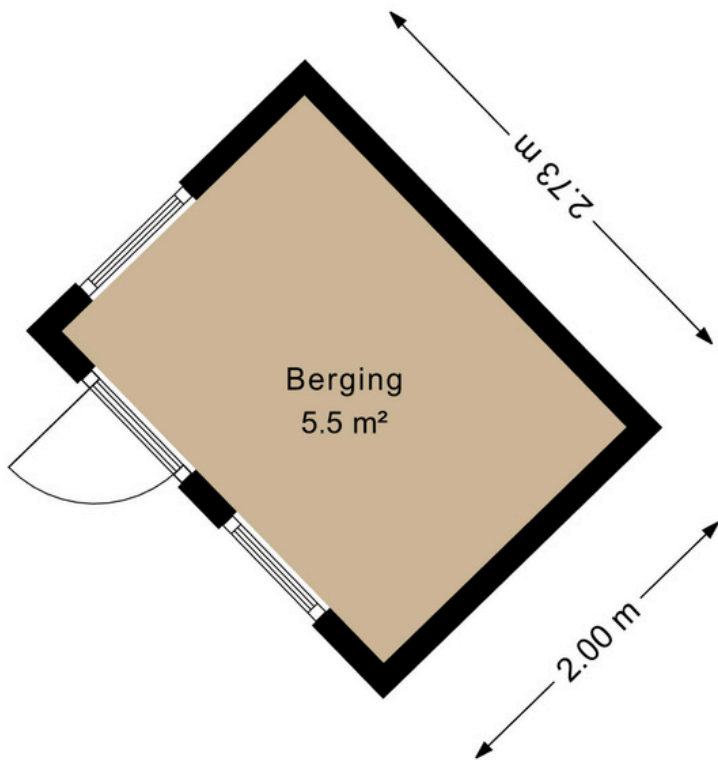
VLIERING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BERGING 1 EN 2



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

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

HYPOTHEKEN

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

AANTEKENINGEN

PLAN EEN BEZICHTIGING

TOERNOOIVELD 14, 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 /
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