



Leeuwenstraat 28

Te Oosterhout

NOUD

KOPS

woning- en bedrijfsmakelaardij
verzekeringen

0162 - 455 025

TE KOOP

NOUDKOPSMAKELAARDIJ.NL

Geachte geïnteresseerde

Noud Kops Makelaardij

De zoektocht naar uw droomwoning is begonnen..

Voorwaarden

Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.

De verkopers van Noud Kops Makelaardij stellen het zeer op prijs indien u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichtiging van de woning aan ons kunt doorgeven. Zodat wij de eigenaar daarover kunnen berichten, het blijft immers een spannende aangelegenheid.

Noud Kops Woning- en Bedrijfsmakelaardij, al meer dan 30 jaar een vertrouwd gezicht aan de Mathildastraat in Oosterhout. Betrouwbaarheid, deskundigheid en onafhankelijkheid staan bij ons voorop. Of u nu op zoek bent naar een makelaar in kantoorruimte, bedrijfsruimte, winkels of woningen. Bij ons bent u verzekerd van verantwoorde transacties en presentaties.

Door ons in te zetten op ons eigen vakgebied voorzien we u van een advies dat het beste past bij uw situatie.

Dit geldt voor zowel verkoop en aankoop, huur en verhuur, woningtaxaties of bedrijfsnonroerend goed. Door jarenlange ervaring en een gezonde dosis enthousiasme van ons team nemen we u al het werk en de daaraan verbonden rompslomp uit handen.

Bent u voornemens te kopen, verkopen, huren of verhuren dan bent u bij Noud Kops Makelaardij aan het juiste adres. Dit geldt ook voor het vaststellen van de waarde van uw woning want.....

Wij leveren kwaliteit in dienstverlening!

Noud Kops Makelaardij heeft een samenwerkingsverband gesloten met **Geerts Oosterhout**. Op deze manier hebben wij alles onder één dak.



Heeft u na lang zoeken uw droomhuis gevonden?

Dan volgt nog de spannende zoektocht naar een financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in uw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek. Voor meer informatie zie bijlage.



Vraagprijs
€ 575.000,- k.k.

Vrijstaande uitgebouwde woning met een perceel van 270m², gelegen in een rustige straat in hartje centrum Oosterhout met veel privacy en op loopafstand van alle voorzieningen die bij het wonen in het centrum horen.

TE KOOP

NOUDKOPSMAKELAARDIJ.NL



Algemeen:

Type: Vrijstaande uitgebouwde woning.

Ligging: Gelegen in rustige straat (veel privacy) in woonwijk in het centrum van Oosterhout, op loopafstand van musea, winkelcentrum, scholen, parken, de grote markt, busstation, vele horecagelegenheden en nabij diverse uitvalswegen.

Parkeren: Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Betaald parkeren en voor vergunninghouders. Er is parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.

Onderhoud: Goud/Uitstekend.

Bouwjaar: Ca. 1935. Uitbouw 2006, destijds is ook de verdere woning geheel gerenoveerd en gemoderniseerd.

Inhoud: Ca. 486m³.

Woonoppervlakte: Ca. 137m².

Perceeloppervlakte: 270m².

Vraagprijs: € 575.000,- k.k..

Aanvaarding: per direct / In overleg

Zie www.noudkopsmakelaardij.nl: voor 360 graden foto's.



Kenmerken van dit object:

- Moderne elektrische installatie met 10 groepen, kookgroep en 3 aardlekschakelaars.
- Voorzien van centrale verwarming en de begane grond is voorzien van vloerverwarming via een HR-combiketel (merk: Remeha) uit 2006. Er is ook verwarming via HR-allesbrander (bj. 2023) in de woonkamer.
- Airconditioning in de slaapkamer aan de achterzijde.
- Goed geïsoleerd door middel van vloerisolatie, muurisolatie (deels), dakisolatie, 2e verdiepingvloer is geïsoleerd en geheel voorzien van dubbele beglazing (grotendeel HR++).
- Voorzien van mechanische ventilatie.
- Kozijnen: Geheel voorzien van hard houten kozijnen.
- Buitenschilderwerk: 2023.
- Dakgoten: Materiaal: Zink. In 2026 schoongemaakt en onderhoud/repairatie gepleegd.
- Bouwmogelijkheden: Buitenterrein/Tuin biedt de mogelijkheid voor het creëren van garages, bedrijfsruimte of andere bijgebouwen. dakterras is eventueel ook mogelijk te creëren op de uitbouw.
- Geheel gestoffeerd.

Hele grote achtertuin van 178m² met sierbestrating, erfafscheiding, privacy, plantenborders, achterom en parkeerruimte voor meerdere auto's, ligging: Zuidoost.



Indeling



Kelder:

Vorraadkelder van 3.92m x 2.56m, hoogte 2.01m. keldertrap bj. 2025.

Begane grond:

Hal met plavuizenvloer en trapkast met elektrische installatie.

Woonkamer (woonkamer-en-suite) van 10.53m x 4.91m (42m²) met zandstenen schouw, HR allesbrander (bj 2023), plavuizenvloer, kamer-en-suite deuren, trapopgang en vloerverwarming.

Verkeersruimte met toegang kelder en geheel betegelde toiletruimte (bj. 2025) met fonteintje en hangcloset (met ingebouwde bidetfunctie).

Grote uitgebouwde heerlijke woonkeuken van 10.91m x 3.41m (32m²) met 3 keer openslaande tuindeuren, plavuizenvloer, vloerverwarming, erker, inbouwspotjes, RVS kastenwanden, 2 apothekerskasten, groot kookeiland met marmeren aanrechtblad (v.v. ingebouwde afvalbak, wastafel en waterfilter) en is verder voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een Amerikaanse koelkast (merk: Boretti), vaatwasser, (bj. 2025) combimagnetron (bj. 2023), RVS afzuigkap, grote oven en Italiaans 5-pits gasfornuis.

1e Verdieping:

Overloop met vaste kastenwand, wasruimte (afsluitbaar met elektrisch rolluik), toegang bergzolder en geheel betegelde toiletruimte met hangcloset.

3 Slaapkamers van respectievelijk van 3.75m x 2.59m (voorzijde, met kastenwand), 2.93m x 5.14m (midden, met 2 dakkapellen) en 3.20m x 4.14m (achterzijde, met airconditioning). Alle kamers zijn voorzien van houten planken vloeren.

Geheel betegelde badkamer van 2.93m x 2.26m met ligbad, douche, glazen schuifpui, "Velux" dakraam en wastafel met meubel en 2 mengkranen.

2e Verdieping

Bergzolder van 7.80m x 2.30m (1.85m hoog) met cv-ketel, bereikbaar via vlizotrap.



Begane grond



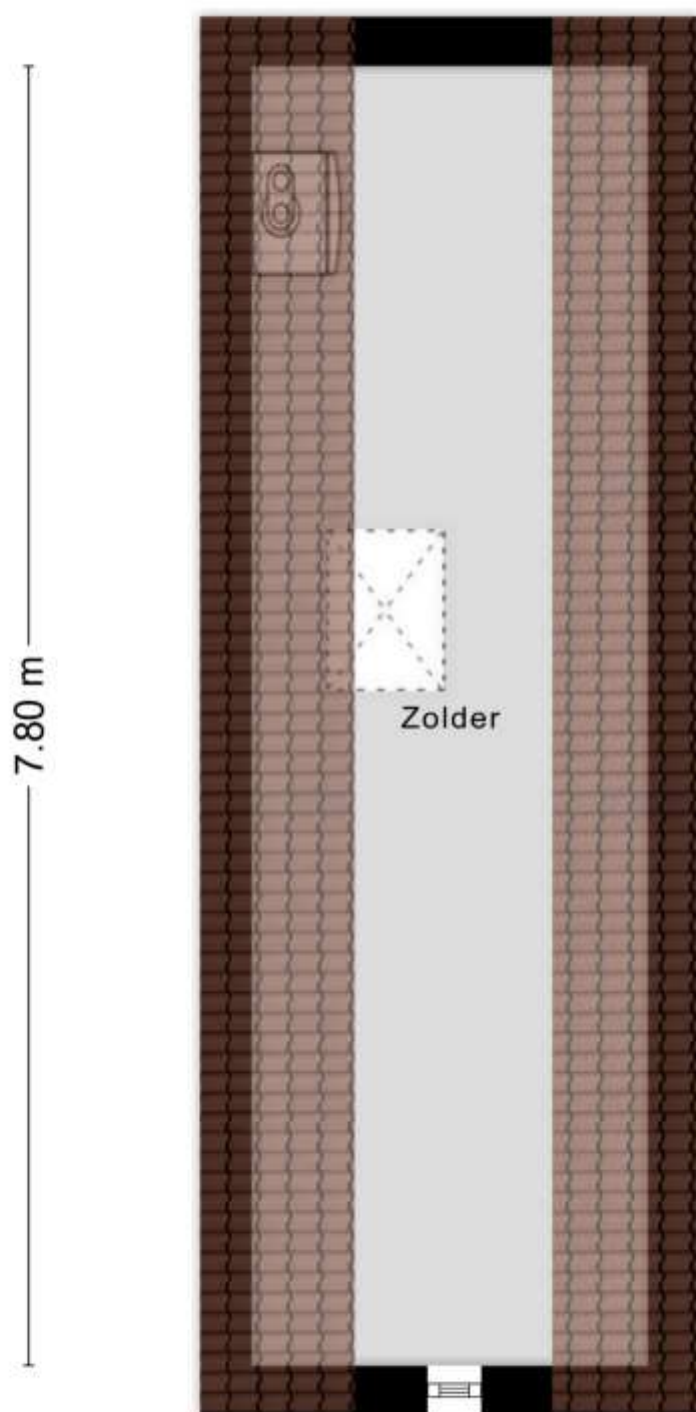
Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1^e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.30 m

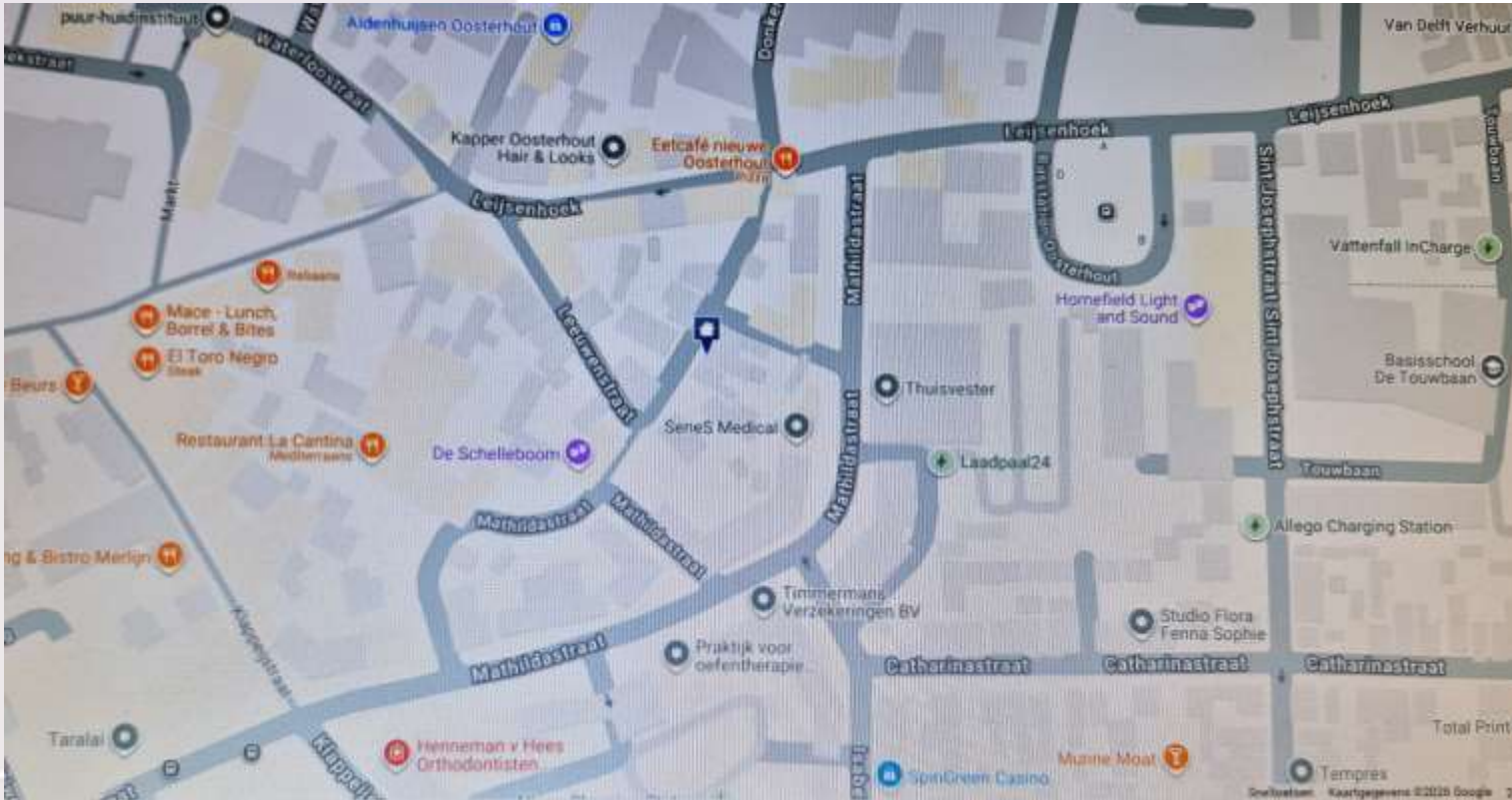


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Kaart



ALGEMEEN:

Oosterhout is een van de grootste plaatsen van Nederland zonder station. Het verhaal waarom er geen treinen zijn is genoegzaam bekend. Het heeft iets met eten te maken, misschien dat de stad daarom zo veel goede restaurants heeft. Oosterhout heeft een Bourgondisch en bruisend uitgaansleven wat logisch is voor een oude stad met een historische oorsprong. Oosterhout heeft met haar ontwikkelingsmogelijkheden de pech dat het zo dicht bij de grote stad Breda ligt, maar ook daardoor behoudt de stad het karakter van een dorp. Desalniettemin heeft de stad een eigen schouwburg, een groot en zeer druk bezocht winkelcentrum, groot (binnen)zwembad, heel veel sportverenigingen en zelfs een eigen volkslied. Ook bezit Oosterhout een paar hele grote bedrijventerreinen (ca. 724 ha.).

Oppervlakte: 73,09 vierkante kilometer, waarvan 1,5 vierkante kilometer water.

Inwoners aantal: ca. 55.000.

HISTORIE:

Oosterhout ontleent zijn naam aan het feit dat het in de dertiende eeuw gesticht is ten oosten van Den Hout. Op een hoger gelegen plaats werd toen voor het eerst een parochiekerk gebouwd, gewijd aan Sint Johannes de Doper. Deze Romaanse kerk werd in de vijftiende eeuw en begin zestiende eeuw vervangen door de huidige laatgotische kerk. Kort na de stichting van deze parochie werd het dorp een heerlijkheid onder de graven van Duivenvoorde. Maar ook voor de dertiende eeuw woonden er mensen in Oosterhout. De oudste sporen dateren zelfs van voor 700 jaar voor Christus. Pas in 1809 kreeg Oosterhout stadsrechten van Koning Lodewijk Napoleon.

BENIEUWD OF JE JE DROOMHUIS KUNT KOPEN?



Scan voor meer info en om
een afspraak in te plannen!

De adviseurs van Geerts helpen je hierbij!

Je droomhuis gevonden? Onze adviseurs staan voor je klaar om je hypotheek te regelen. Een hypotheek is een langdurige verplichting. Goed hypotheekadvies is daarom belangrijk. Tijdens het regelen van je hypotheek word je van a tot z begeleid.

- ✓ *De keuze uit meer dan 30 geldverstrekkers*
- ✓ *Je hypotheek en verzekeringen onder één dak*
- ✓ *Verhuizen? De mogelijkheid om je huidige rente mee over te nemen*
- ✓ *Betrokken en ervaren adviseurs*



NOUD KOPS

woning- en bedrijfsmakelaardij
verzekeringen

Adres: Mathildastraat 57
Postcode: 4901 HC OOSTERHOUT
Postbus: Postbus 263
4900 AG OOSTERHOUT
Telefoon: 0162 45 50 25
Email: info@noudkopsmakelaardij.nl