
PRIVATE RESIDENCE PORTFOLIO

KAPUCIJNENHOF 42, OOSTERHOUT



Waar historie en modern comfort elkaar ontmoeten

"Toen ik voor het eerst het Kapucijnenhof betrad, voelde ik meteen de rust en grandeur van het klooster. De hoge plafonds, de stilte in de tuin en de verfijnde details maakten duidelijk: **Space to Live; Air to Breathe; Time to Dream**"



biemans bv 
Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor
www.biemansmakelaardij.nl

DE WONING IN CIJFERS

KAPUCIJNENHOF 42, OOSTERHOUT

BOUWJAAR	CA. 1953 -VERBOUWD TOT LUXE APPARTEMENTEN 1999
INHOUD	CA. 1.315 M3
WOONOPPERVLAKTE + MULTIFUNCTIONELE RUIMTE	CA. 323 M2
GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE (TERRAS)	CA. 16 M2
BERGING	CA. 23 M2
EXTERNE RUIMTE (GARAGE)	CA. 65 M2
VRAAGPRIJS	€ 1.190.000,-- K.K.
AANVAARDING	IN OVERLEG



ALGEMEEN

Een erfgoed van stilte en eenvoud

In 1953 vestigden de Kapucijnen zich aan de Warandelaan in Oosterhout. Zij bouwden een klooster in sobere Delftse School-architectuur: ingetogen baksteen, symmetrische gevels, robuuste muren en hoge boogvensters. Het complex werd een rustpunt in de stad, gewijd aan bezinning en contemplatie.

Aan het eind van de 20e eeuw kreeg dit erfgoed een nieuw hoofdstuk. Met groot respect werd het klooster getransformeerd tot een exclusief wooncomplex van slechts 22 appartementen. Structuur, sfeer en authenticiteit bleven behouden, maar achter de muren wacht nu modern comfort.



LIGGING

Groen, stil en toch uitstekend verbonden

De Warandelaan behoort tot de meest geliefde woonomgevingen van Oosterhout: lommerrijk, ruim opgezet en rijk aan historie. Hier woont u in alle rust, met de stad en belangrijke uitvalswegen dichtbij. Breda, Tilburg en Eindhoven liggen binnen handbereik; via de A27 en A59 zijn ook Rotterdam en Utrecht uitstekend bereikbaar. Station Breda, met directe verbindingen naar Schiphol en Brussel, bevindt zich op circa een kwartier rijden.



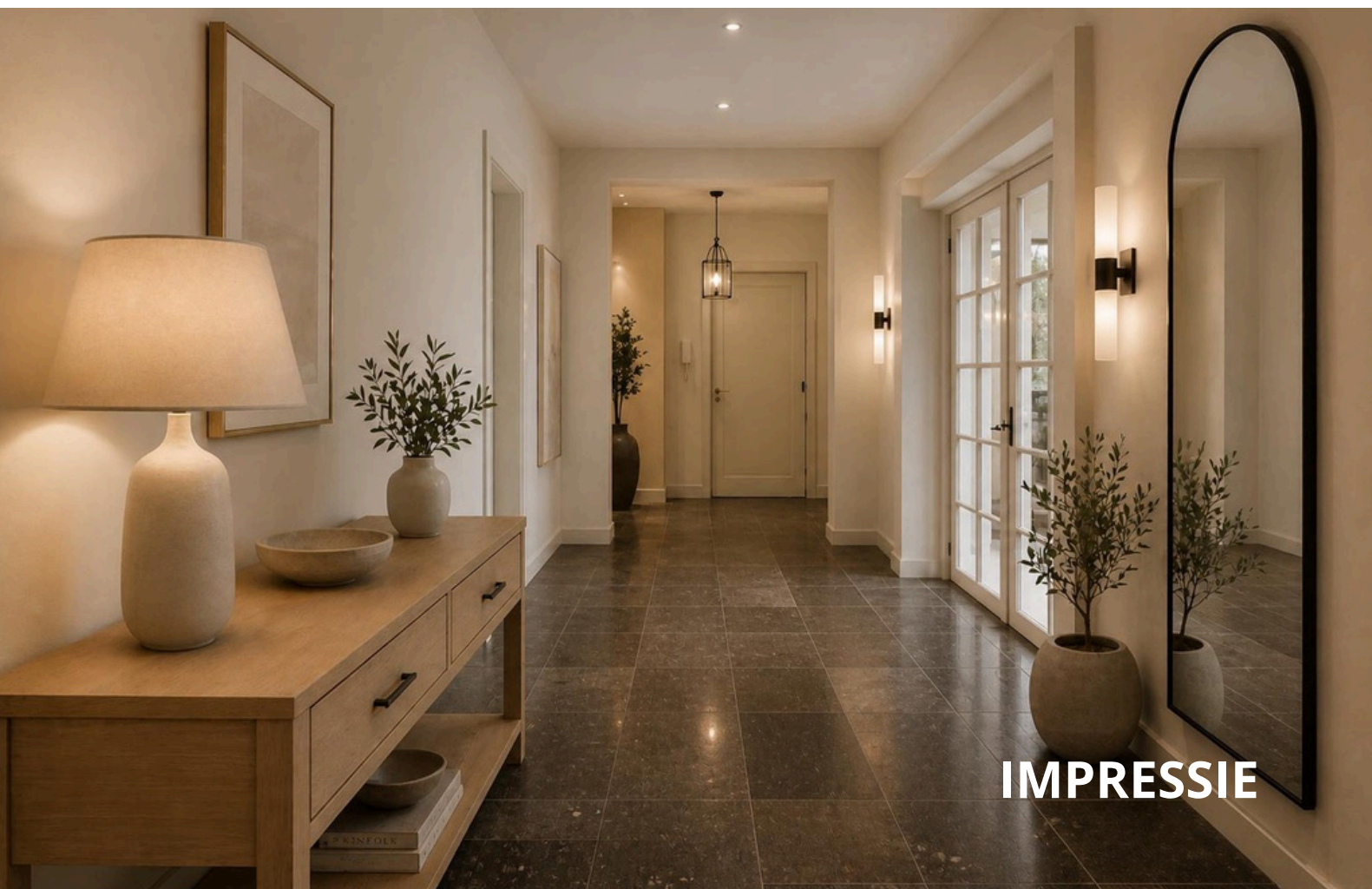


ENTREE APPARTEMENT

Entree met grandeur



Kapucijnenhof 42 ligt centraal in het hoofdgebouw, direct bij de representatieve entree. Achter de oorspronkelijke dubbele voordeuren uit de jaren vijftig opent zich een monumentale ontvangsthall met de originele arduinvloer. In deze hal bevindt zich tevens de voordeur naar nummer 42, waar de authentieke stijl en het karakteristieke gebruik van arduin subtiel worden voortgezet.



IMPRESSIE

DE WONING

Ruimte, licht en elegantie



Dubbele deuren verbinden de living met de hal en versterken de royale, klassieke opzet van het appartement. De massief houten parketvloer geeft de living een warme, verfijnde uitstraling.



IMPRESSIE



De living van circa 80 m² vormt een heerlijke, lichte leefruimte met een aangename grandeur. De hoge plafonds van 3,25 meter, de sfeervolle gasopen haard en het uitzicht op de besloten kloostertuin geven de ruimte een bijzondere combinatie van rust, comfort en karakter.



IMPRESSIE

TERRAS



Aansluitend aan de living bevindt zich het zuidgerichte terras, met uitzicht op de besloten, parkachtige kloostertuin op een perceel van circa 1,8 hectare. Een heerlijke plek waar binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.



KEUKEN

Comfort en gemak



Naast de living ligt de SieMatic-keuken met natuurstenen blad en aansluitende bijkeuken — stijlvol, functioneel en logisch verbonden met de belangrijkste leefruimte van het appartement.



IMPRESSIE

SLAAPVERTREKKEN

Rust, privacy en flexibiliteit



De master bedroom heeft met circa 31 m² een bijzonder royale maatvoering. De aangrenzende dressing van circa 6 m² en de en suite badkamer van circa 11 m² — versterken het gevoel van comfort en privacy.



IMPRESSIE

EN SUITE BADKAMER



Aansluitend aan de slaapkamer bevindt zich de en suite badkamer van circa 11 m²: een royale en comfortabele ruimte met ligbad, dubbele wastafel, douche en toilet. Alles is aanwezig voor een ontspannen begin én einde van de dag, in de privacy van de eigen suite.

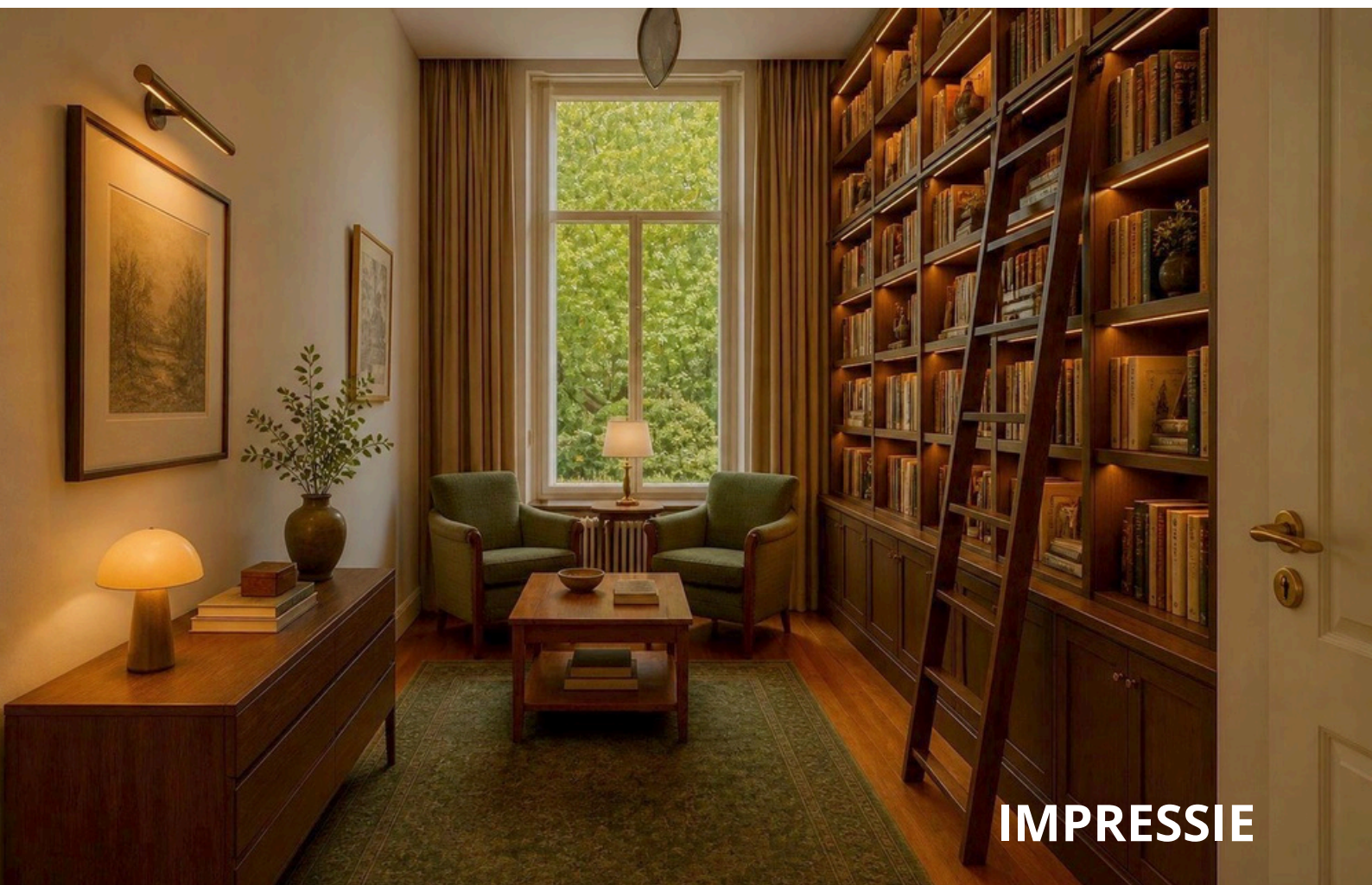


IMPRESSIE

GASTENKAMER OF STUDY



De tweede slaapkamer heeft eveneens een eigen en suite badkamer, voorzien van douche en wastafel. Daarmee is deze ruimte ideaal voor gasten of logees, maar ook zeer geschikt als bibliotheek, study of private office.



IMPRESSIE

ONDERHUIS

Volwaardige woonruimte met uitzonderlijke vrijheid

Met circa 120 m² aan vrij in te delen woonruimte vormt het onderhuis een uitzonderlijke uitbreiding van het appartement. De woonlaag is momenteel verdeeld over drie vertrekken: twee royale ruimtes en een derde, meer besloten ruimte. Daglicht, verwarming en een plafondhoogte van circa 2,84 meter zorgen voor comfort, gebruikskwaliteit en flexibiliteit.

Juist de schaal van het onderhuis maakt deze verdieping bijzonder. Hier is ruimte voor meerdere functies naast elkaar: een private office met bibliotheek, een home cinema met lounge, een wellnessruimte, muziekkamer, gastensuite of privé gallery. Niet als compromis, maar als volwaardige aanvulling op het wonen.

In de zomer is het onderhuis aangenaam koel; in de winter beschermt en behaaglijk. De kracht ligt in de vrijheid: een royale extra woonlaag die zich moeiteloos laat vormen naar de manier waarop u wilt leven — met ruimte voor werk, ontspanning, ontvangst en persoonlijke passies.



IMPRESSIE



IMPRESSIE



Rondom het voormalige klooster ligt een besloten kloostertuin op een perceel van circa 1,8 hectare, uitsluitend toegankelijk voor bewoners en hun gasten. De tuin is parkachtig ingericht, met gazons, wandelpaden en geklasseerde volwassen bomen die het geheel een statig en tijdloos karakter geven.

De opzet is helder en ingetogen, passend bij de oorsprong van het gebouw. De tuin biedt ruimte om te wandelen en stilte om tot rust te komen. De groene omgeving vormt een natuurlijk decor voor wonen in rust.

GARAGE

Privéruimte voor auto's en meer



Bij het appartement hoort een eigen afgesloten garage van circa 65 m², geschikt voor drie auto's. Toegevoegd bij de herontwikkeling van het complex, biedt deze ruimte niet alleen royale parkeergelegenheid, maar ook privacy, veiligheid en extra gebruiksmogelijkheden.

De aanwezige ringleiding maakt het mogelijk laadpunten voor EV's te realiseren. Daarmee sluit de garage vanzelfsprekend aan bij het comfortniveau van het appartement: ruim, privé en voorbereid op de manier waarop u vandaag en morgen wilt wonen.

KENMERKEN

- Exclusief appartement in een voormalig klooster, met hoge plafonds, ruime vertrekken en een monumentale uitstraling.
- Circa 323 m² totaal woonoppervlak, met privacy, comfort en ruimte als vanzelfsprekende kwaliteiten.
- Zuidgericht terras met uitzicht op de besloten, parkachtige kloostertuin op een perceel van circa 1,8 hectare.
- Twee slaapkamers met eigen en suite badkamers, waaronder een royale master bedroom met dressing.
- Circa 120 m² vrij in te delen ruimte met daglicht, verwarming en een plafondhoogte van circa 2,84 meter — geschikt voor werk, ontspanning, ontvangst of persoonlijke passies.
- Eigen afgesloten garage van circa 65 m² voor drie auto's, met ringleiding voor EV-laadpunten.
- Monumentaal wonen met modern comfort, waaronder een nieuwe CV-installatie uit 2025.

COMFORT EN DUURZAAMHEID

Hedendaags comfort, zorgvuldig ingepast

Kapucijnenhof 42 combineert karaktervolle architectuur met het comfort van eigentijds wonen. Het appartement is voorzien van dubbele beglazing in hoogwaardige aluminium raamprofielen en een recent vernieuwde cv-installatie.

Ook aan toekomstig gebruik is gedacht. Zonnepanelen zijn voorzien en de garage beschikt over een ringleiding, waarmee laadpunten voor EV's kunnen worden gerealiseerd. De technische voorzieningen zijn zorgvuldig ingepast en ondersteunen het dagelijkse wooncomfort zonder de rustige uitstraling van het gebouw te overheersen.

Zo komen comfort, energiebewustzijn en dagelijks gebruiksgemak samen.

EEN WONING MET KARAKTER

Kapucijnenhof 42 is geen doorsnee appartement. Het is een woning met schaal, privacy en karakter, gelegen in een gebouw met een sterke eigen signatuur.

Hier woont u niet in een anoniem wooncomplex, maar op een plek met identiteit. De hoge plafonds, royale vertrekken, het uitzicht op de parkachtige kloostertuin en het volwaardige onderhuis geven het appartement een woonkwaliteit die zelden in deze combinatie wordt gevonden.

De kracht zit in deze balans: space to live, air to breathe, time to dream.

PLATTEGROND

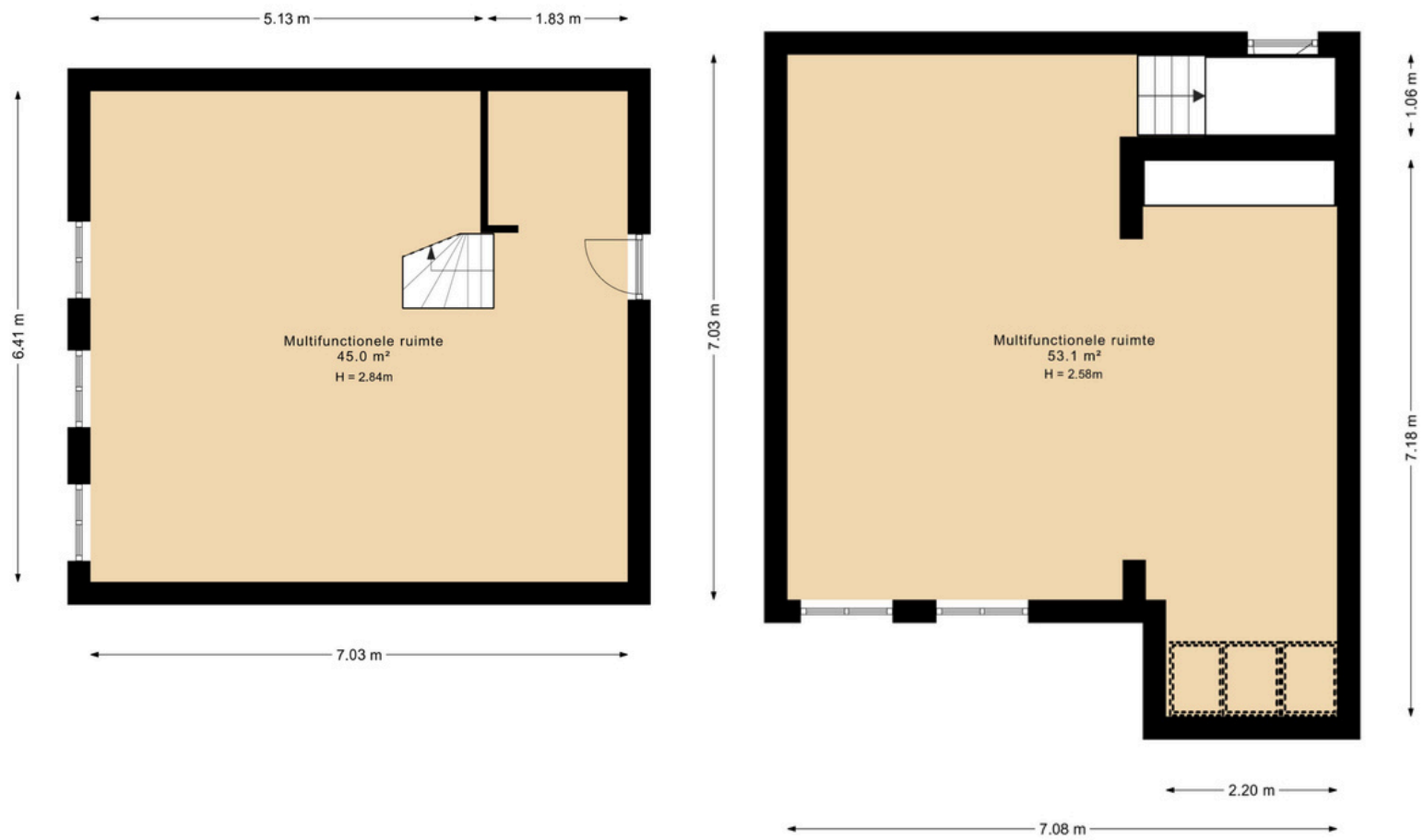
APPARTEMENT



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

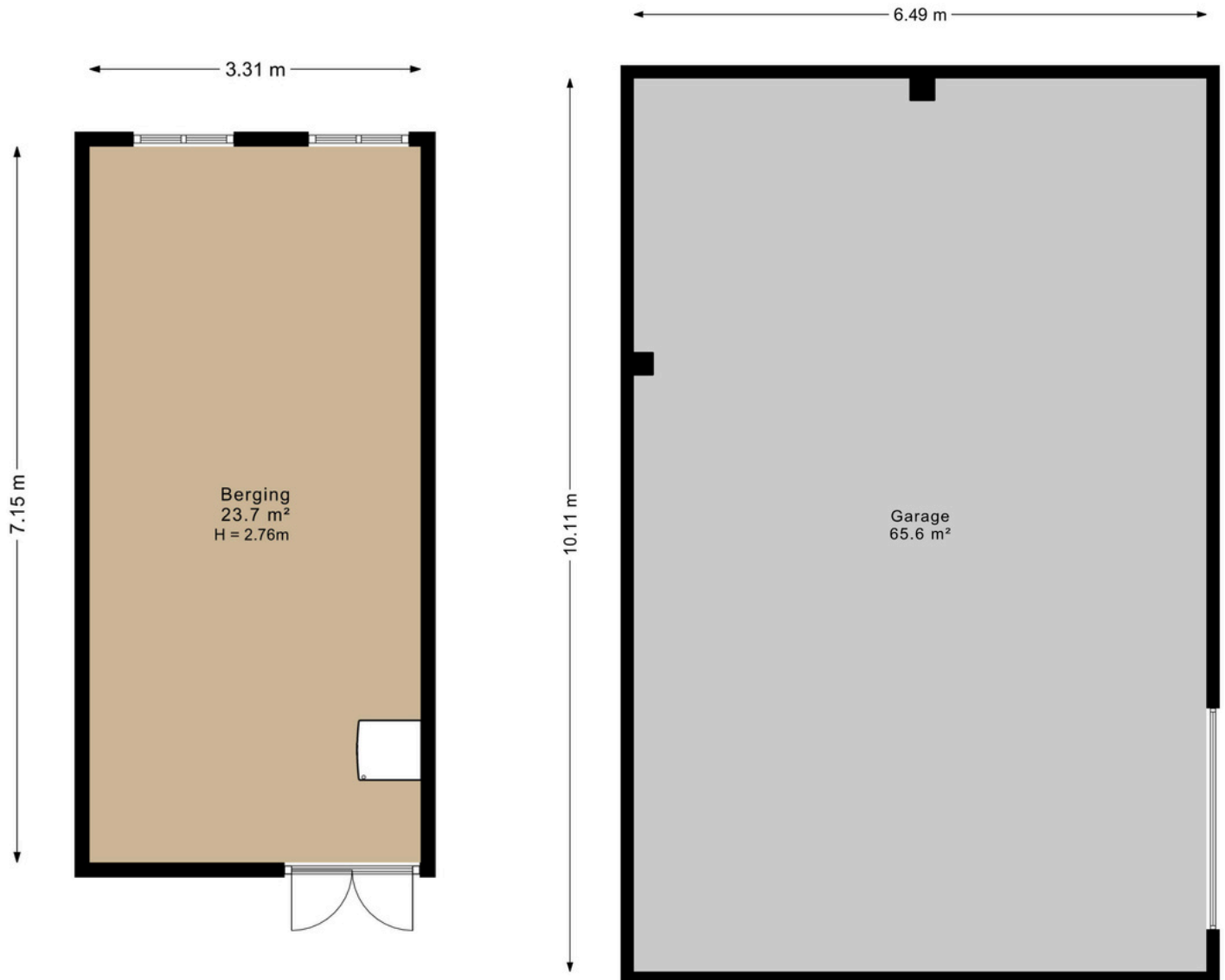
ONDERHUIS



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BERGING EN GARAGE




INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kapucijnenhof42



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oosterhout	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5456	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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

AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

PLAN EEN BEZICHTIGING

KAPUCIJNENHOF 42, 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



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 cliëntèle. We hebben inmiddels vele succesvolle transacties gerealiseerd en daardoor een uitstekende relatie met onze opdrachtgevers weten op te bouwen.

Welkom bij Biemans !