
BROCHURE

BURGEMEESTER VAN OERSLAAN 6,
OOSTERHOUT NB



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

BURGEMEESTER VAN OERSLAAN 6, OOSTERHOUT NB

VRAAGPRIJS	€ 1.395.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1972 ONDER ARCHITECTUUR GEHEEL VERBOUWD EN GEMODERNISEERD
INHOUD	CA. 1440 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 323 M2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 92 M2
GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 34 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 910 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Energielabel C
- Garage afm. ca. 5.92 x 3.95m welke is voorzien van een lichtkoepel en elektrische deur.
- Oprit welke geschikt is voor meerdere auto's.
- Alarminstallatie.
- De masterbedroom is voorzien van airco.
- Ouderslaapkamer met eigen badkamer en kleedkamer.
- Vrijstaande villa met veel leefruimte binnen en buiten.
- Privacy volle tuin op het zuid- westen gelegen met diverse terrassen en grasveld.
- De woning telt 6 slaapkamers (inclusief fitnessruimte en kleedkamer), werkkamer, 2 badkamers en een multifunctionele ruimte.
- Ruime bergzolder welke middels een vlizotrap is te bereiken.
- Oplevering in overleg.



ALGEMEEN

Op een aantrekkelijke locatie gelegen, in de Burgemeestersbuurt onder architectuur gebouwde villa met van binnenuit bereikbare, fitness ruimte als werk/speelkamer te gebruiken, oprit geschikt voor meerdere auto's en riant omsloten achtertuin v.v. grasveld en terrassen in houten vlonders, gesitueerd op het zuid-westen.

De woning is afgelopen jaren gemoderniseerd en beschikt o.a. over een riante woonkamer, keuken v.v. luxe keukeninrichting, 6 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer beschikt over een eigen badkamer en grote eigen inloopkast.



LIGGING

Gelegen in rustige omgeving in villawijk, op loopafstand van het basisonderwijs, het natuurgebied "de Katjeskelder" met zijn prachtige zandverstuivingen en allerlei sportaccommodaties zoals hockey-/voetbalvelden, tennis en atletiekvereniging.

Het gezellige centrum van Oosterhout ligt op fietsafstand terwijl de bruisende binnenstad van Breda met zowel auto als openbaar vervoer met ca. 15 minuten bereikbaar is.



TUIN

De achtertuin is royaal van opzet en parkachtig aangelegd, met een gunstige ligging op het zuid- westen. Hierdoor is er vanaf het begin van de middag tot in de avond volop zon.

Centraal in de tuin ligt een strak onderhouden grasveld, omgeven door volwassen beplanting die zorgt voor privacy en een groene, rustige uitstraling. De beplanting is gevarieerd en goed ingegroeid, waardoor de tuin het hele jaar door een verzorgde indruk maakt.

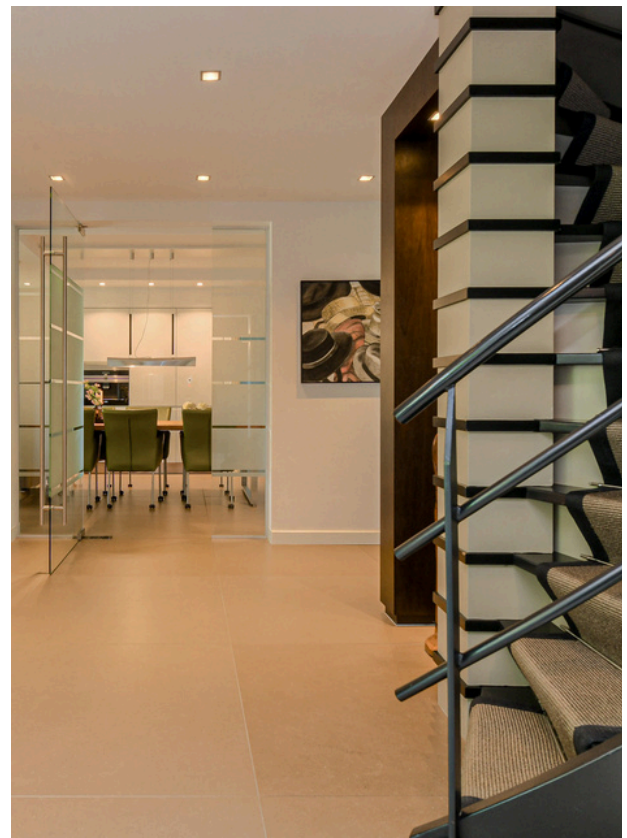
Verspreid over de tuin bevinden zich meerdere terrassen, deels uitgevoerd in hout met vlonders. Deze bieden ruimte voor diverse zit- en loungeplekken en sluiten goed aan bij het natuurlijke karakter van de tuin.

De tuin is zowel functioneel als sfeervol ingericht en vormt een aantrekkelijke buitenruimte met een hoogwaardige afwerking.



ENTREE/ ONTVANGSTRUIMTE

Statige entree/ ontvangstruimte met garderobekasten, toiletruimte, meterkast en wenteltrap naar de verdieping. De hal geeft toegang tot de diverse vertrekken, en de kelder op stahoogte.



WOONKAMER

Tuin georiënteerde living van ca 58m² voorzien van wanden en plafonds in strak stucwerk, visgraatparketvloer en d.m.v. de openhaard afgescheiden zit-/ eetgedeelte. De living beschikt over een erker die zicht geeft op de (achter)tuin.

Vanuit zowel het eetgedeelte als het zitgedeelte is middels openslaande tuindeuren en een schuifpui de achtertuin/ het terras te bereiken.

Vanuit het eetgedeelte is te bereiken de separaat gelegen werkkamer.





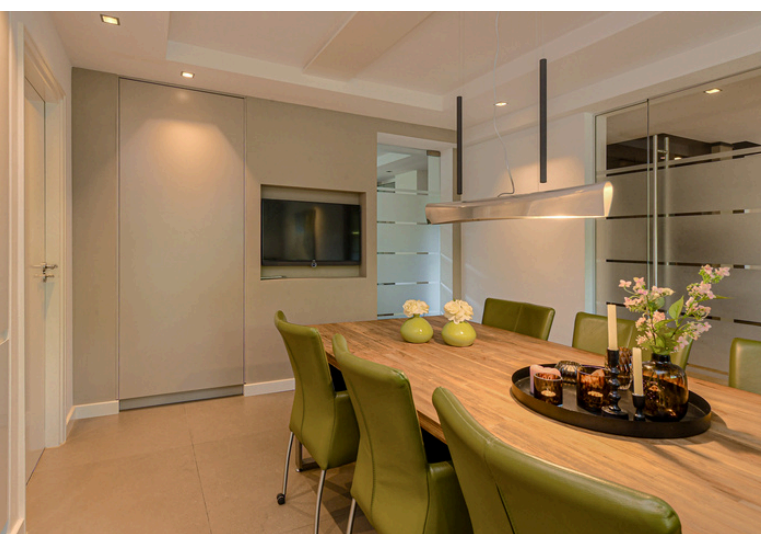
WERKKAMER

Vanuit de woonkamer is de werkkamer bereikbaar voorzien van wanden en plafonds in strak stucwerk, en visgraatparketvloer.



WOONKEUKEN

Woonkeuken van ca. 26 m² met luxe keukeninrichting bestaande uit een kook/spoeleiland met een zwart natuurstenen blad. De keuken is voorzien van diverse o.a. Miele (inbouw) apparatuur te weten: een 5-pits combi gas en inductie kookplaat met wok brander, oven, combi- oven/ magnetron, RVS afzuigkap (defect), dubbele koelkast waarvan 1 met vriesgedeelte, mengkraan met dubbele spoelbak vaatwasser en separate close-in boiler en separate Quooker kraan.



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Multifunctionele ruimte (thans fitnessruimte) van ca 13 m² welke is voorzien van een grote raampartij, verlaagd plafond v.v. indirecte verlichting en inbouwspotjes, design radiator en wanden/plafond in strak stucwerk. Deze ruimte staat in directe verbinding met de bijkeuken welke eveneens is voorzien van een keukenblok in L opstelling.



EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot de 4 slaapkamers en de compleet ingerichte 2e badkamer.

SLAAPKAMER 1

Slaapkamer 1 aan de achterzijde afm. ca. 22,6m² (voorheen 2 kamers) v.v. parketvloer en 2 loopdeuren welke toegang geeft tot het balkon.



SLAAPKAMER 2 EN 3

Slaapkamer 2 aan de achterzijde, ca. 19.8m², met parketvloer en kastenwand.
Slaapkamer 3 aan de voorzijde, ca. 11,9m², met parketvloer.



BADKAMER

De ruim opgezette badkamer (ca. 8 m²) is voorzien van een ligbad, separate douche, modern wastafelmeubel, toilet en sauna. De badkamer beschikt verder over een aparte wasruimte.



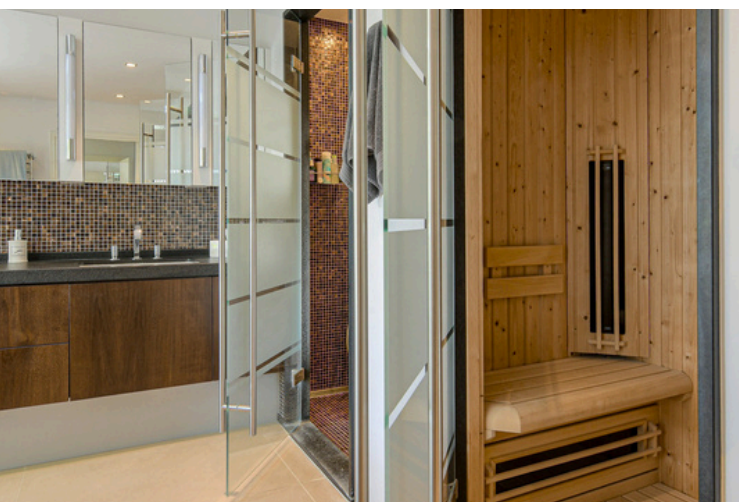
OUDERSLAAPKAMER, BADKAMER EN KLEEDKAMER

Separate tussenoverloop welke toegang geeft tot de ouderslaapkamer, de eigen badkamer en kleedkamer. De ouderslaapkamer is voorzien van airco en geeft toegang tot het dakterras.



BADKAMER OUDERSLAAPKAMER

De ruim opgezette badkamer (ca. 16 m²) is voorzien van een ligbad, inloopdouche, sauna, twee persoonswastafelmeubel en separate toiletruimte welke is voorzien van een hangcloset.



KLEEDKAMER OUDERSLAAPKAMER

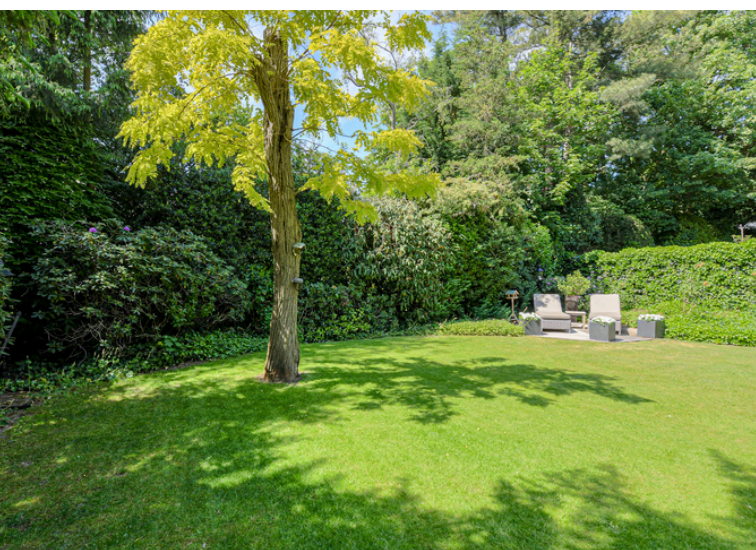
Direct toegankelijk vanuit de ouderslaapkamer, de kleedkamer met vaste kastenwand



DAKTERRAS



TUIN







PLATTEGROND

OVERZICHT



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BEGANE GROND EN KELDER



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

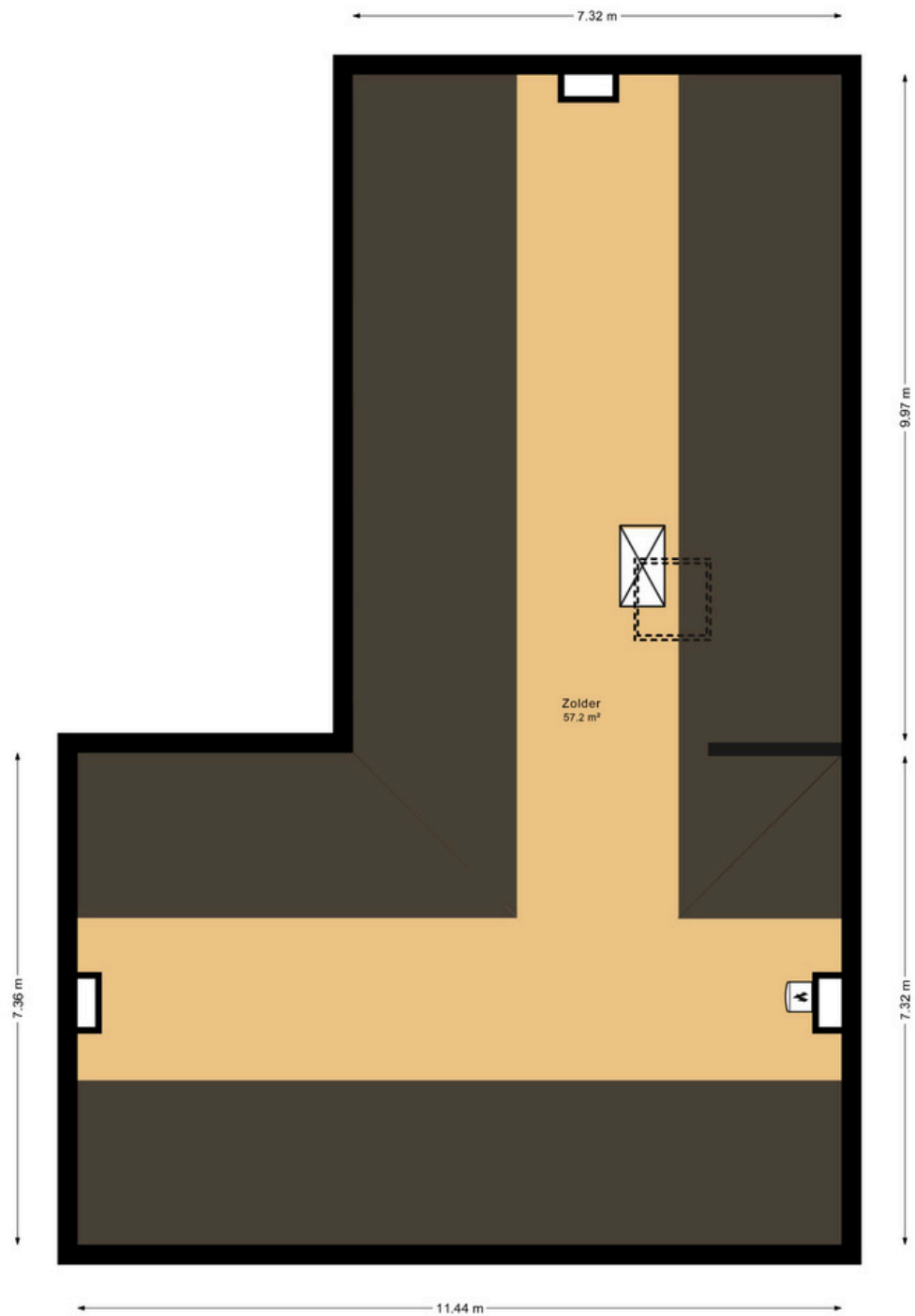
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND


TWEEDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>35 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterhout</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 3973</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele</p>	
--	--	---

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2023

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

PLAN EEN BEZICHTIGING

BURGEMEESTER VAN OERSLAAN 6, OOSTERHOUT

AANTEKENINGEN

BURGEMEESTER VAN OERSLAAN 6, OOSTERHOUT

AANTEKENINGEN

BURGEMEESTER VAN OERSLAAN 6, OOSTERHOUT

PLAN EEN BEZICHTIGING

BURGEMEESTER VAN OERSLAAN 6, 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