



www.tqmakelaars.nl

9

Abraham Bloemaerthoek
Oosterhout

Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Vrijstaande woning in de Schildersbuurt
Goed onderhouden vrijstaande woning met ruime garage, fraai aangelegde tuin met overkapping en een in 2022 volledig vernieuwde luxe badkamer met dakkapel.

Woonoppervlakte
135 m²

Perceeloppervlakte
406 m²

Aantal kamers
4

Bouwjaar
1986

Energie label
B

Energie & duurzaamheid

De woning beschikt over energielabel B. Het schuine dak is in 2022 geïsoleerd en het platte dak is in april 2026 opnieuw geïsoleerd. Daarnaast is de woning voorzien van vloerisolatie, vloerverwarming en volledig dubbel glas, grotendeels HR++. De cv-ketel is vernieuwd in november 2022. In 2022 is tevens het grootste gedeelte van het houtwerk aan de voor- en achterkant van de buitenzijde van het huis vervangen door onderhoudsvriendelijk Keralit.

Onder vrijwel de gehele woning bevindt zich een kruipruimte, met uitzondering van de garage en bijkeuken. Dit biedt praktische mogelijkheden voor bereikbaarheid van leidingen en toekomstige voorzieningen.



Begane grond

Entree/hal met tegelvloer, veel lichtinval, bergkast met opstelling voor de vloerverwarming, volledig betegelde toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Royale sfeervolle woonkamer met tegelvloer, vloerverwarming, open haard, veel raampartijen, markiezen aan de voor- en zijkant en schuifpui met hor naar de achtertuin. Functionele keuken met onder- en bovenkasten, oven, keramische kookplaat, cooker, afzuigkap en loopdeur naar de tuin.

Ruime bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur, toegang tot de achtertuin en garage.

Royale, geschakelde en in pandig bereikbare garage met tegelvloer, twee lichtkoepels, opstelplaats voor de waterontharder en elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Het platte dak van de garage is vernieuwd in april 2026.











Eerste verdieping

De eerste verdieping is volledig voorzien van pvc-vloer en stucwerk wandafwerking en beschikt over een multi-split airconditioningsysteem ten behoeve van de gehele bovenverdieping.

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde en beschikt over toegang tot het balkon.

Slaapkamer 2 ligt eveneens aan de voorzijde en heeft toegang tot het balkon.

Slaapkamer 3 ligt aan de achterzijde en is voorzien van een dakkapel en fraaie designkast met schuifwand.

Zeer luxe en ruime badkamer, in 2022 volledig vernieuwd, met inloop-regendouche, brede wastafel, tweede vrijhangend toilet, design ligbad, kunststof dakkapel met draai-/kiepramen, mechanische afzuiging en designradiator.













Zolder

Via een vlizotrap bereikbare royale bergzolder met opstelling van de cv-combiketel uit november 2022, mechanische afzuiging voor de badkamer en de unit voor de airconditioning.





Tuin

De tuin is in 2017 compleet vernieuwd. Aan de achterzijde is een keerwand geplaatst ter voorkoming van verzakking. De kleigrond is vervangen door een betere grondsoort. De tuin beschikt over een fraaie overkapping met berging, tuinverlichting, wateraansluiting, gazon, diverse beplanting en borders met druppelsysteem. Via een ijzeren poort zijn de zij- en voortuin bereikbaar. De berging bij de overkapping is voorzien van een datakabel ten behoeve van wifi in de tuin. Tevens is een mantelbuis aangelegd voor een eventuele aansluiting van zonnepanelen of overige elektrische voorzieningen. Deze mantelbuis is doorgevoerd naar de kruipruimte.





Algemeen

- Bouwjaar: 1986
- Perceeloppervlakte: 406 m²
- Energielabel B
- Hellend dak extra geïsoleerd in 2022, plat dak geheel vernieuwd en geïsoleerd in april 2026
- Cv-ketel vernieuwd in november 2022
- Nieuwe meterkast uit 2023 met voorbereiding voor zonnepanelen
- Vloerverwarming en vloerisolatie
- Volledig dubbel glas, grotendeels HR++
- Groot gedeelte van het houtwerk aan voor- en achterzijde vervangen door Keralit in 2022
- Multi-split airconditioning ten behoeve van de gehele bovenverdieping, geplaatst in 2022
- Waterontharder aanwezig, geplaatst in 2022
- Markiezen aan voor- en zijkant van de woning



Ligging

Gelegen in een rustige, autoluwe straat in de geliefde Schildersbuurt, grenzend aan de Oranjepolder. Basisschool, winkelcentrum Arkendonk, openbaar vervoer, sportfaciliteiten en de aansluitingen op de A27 en A59 bevinden zich op korte afstand.



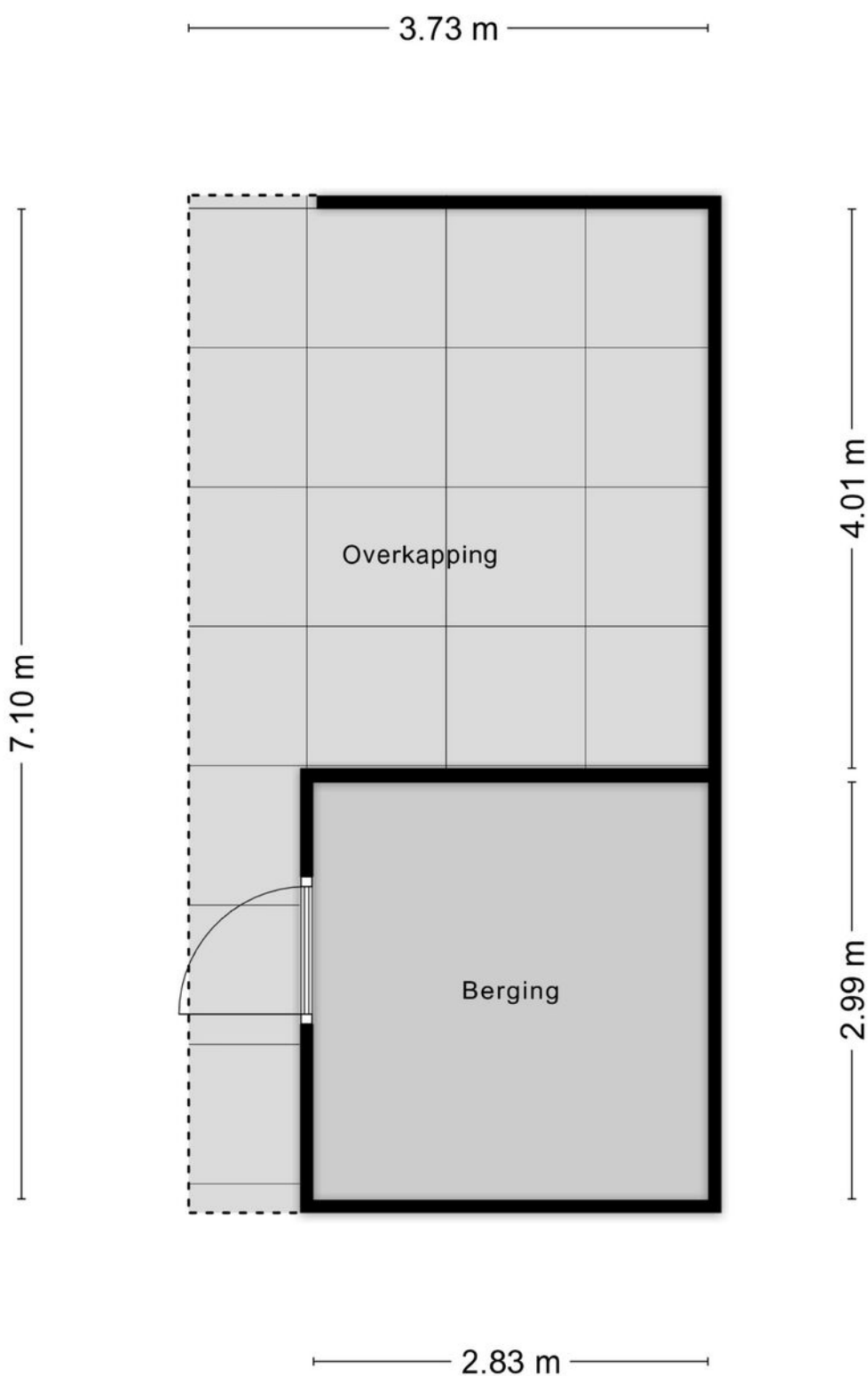


Plattegrond



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

Plattegrond



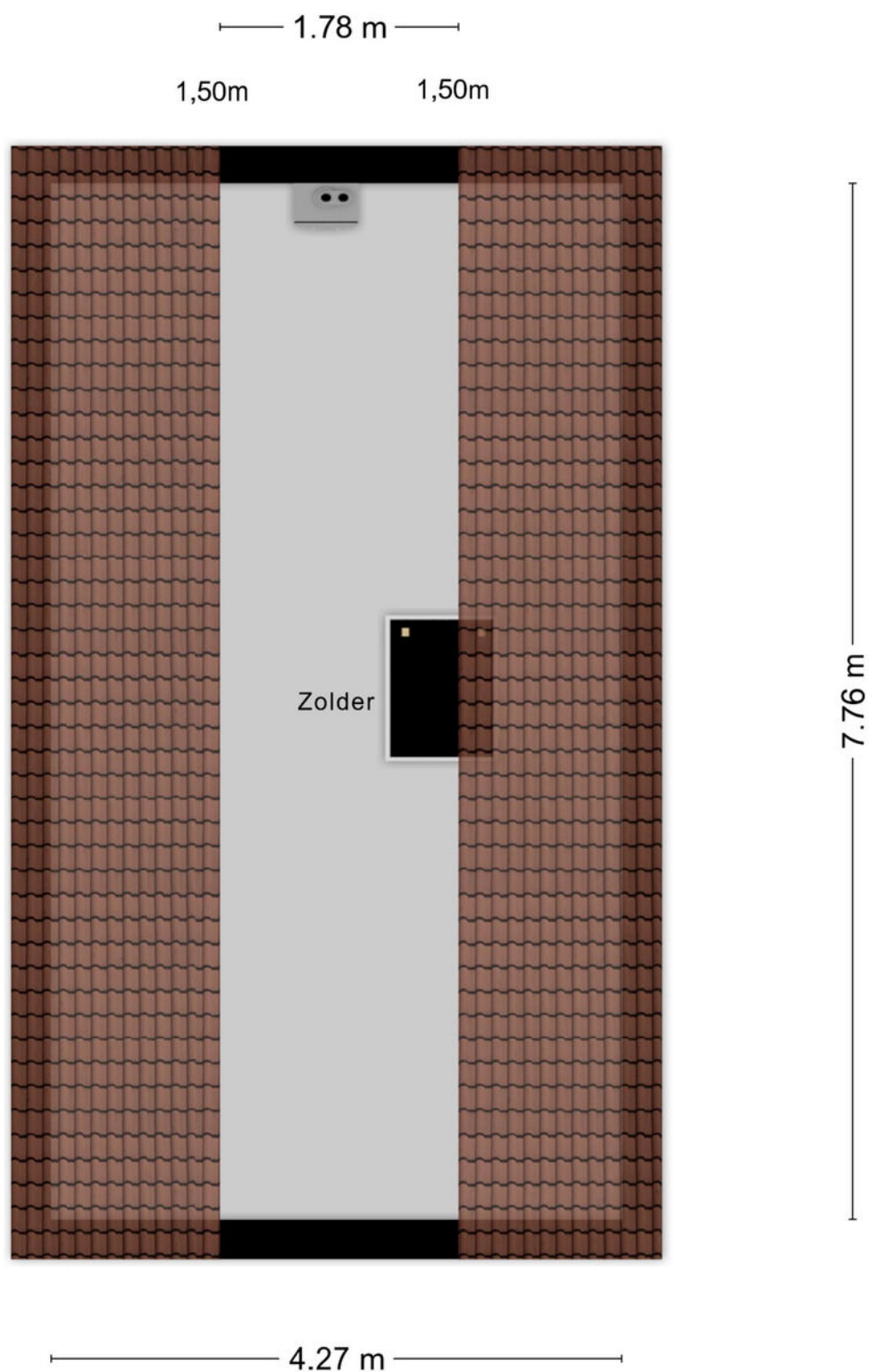
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: jo/02



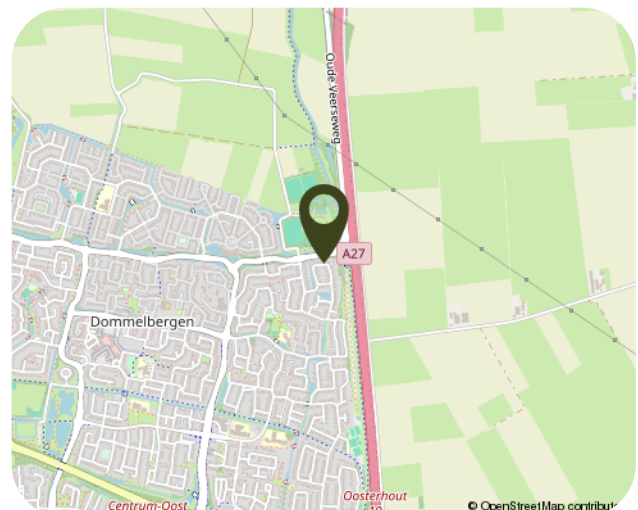
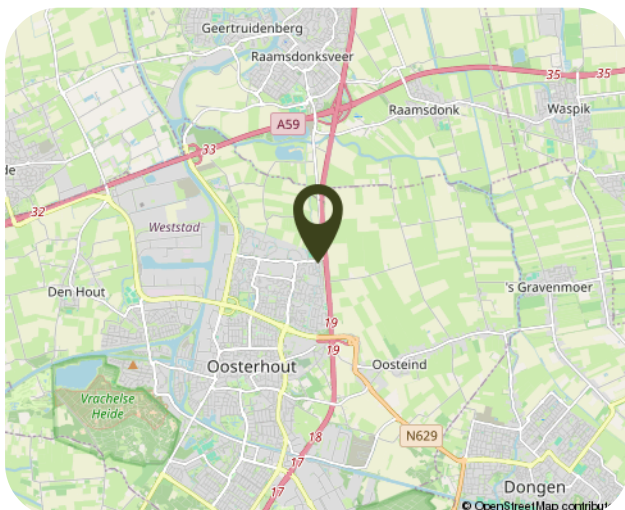
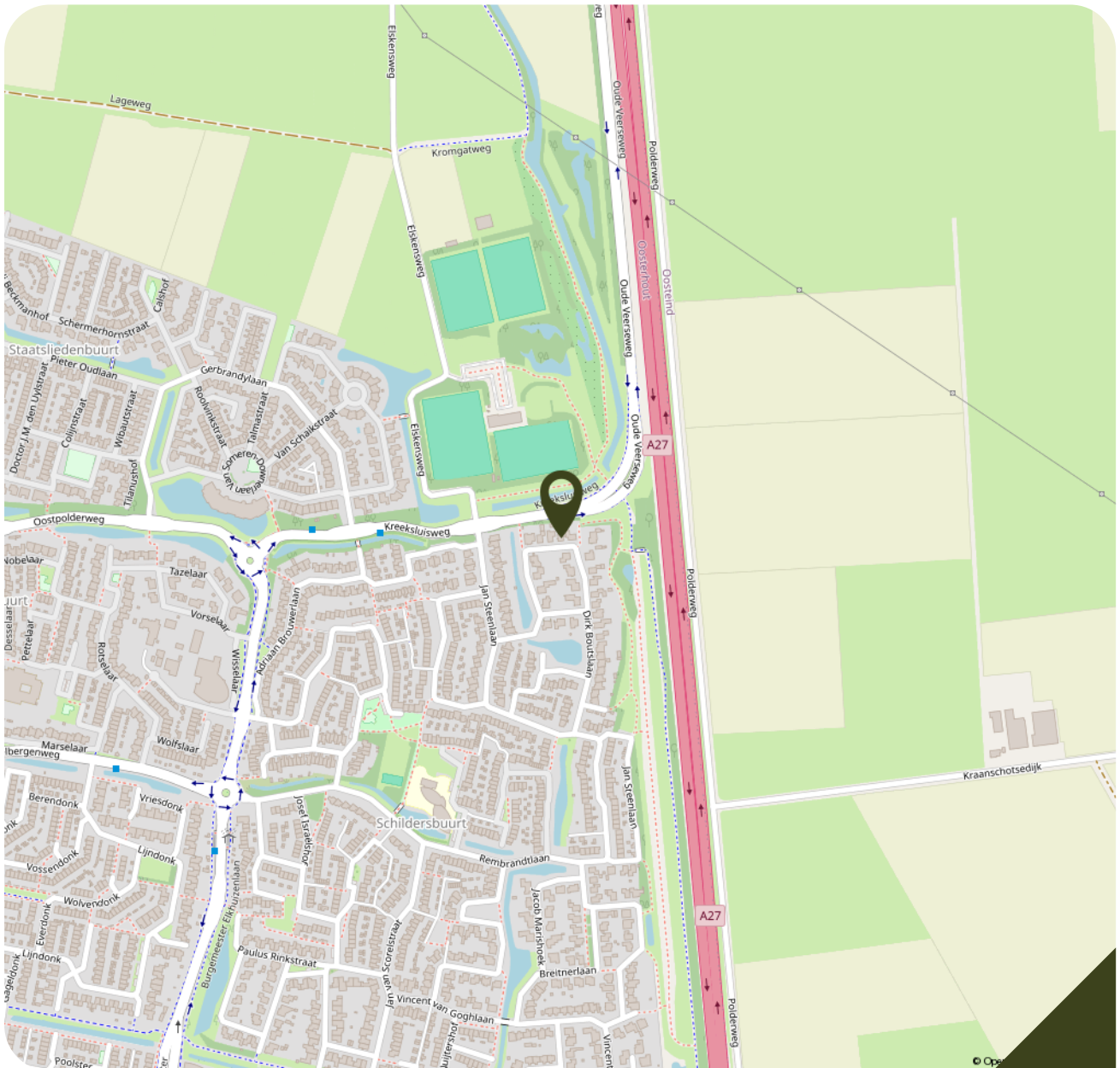
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oosterhout
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2784
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Locatie op de kaart



Wonen in Oosterhout



Oosterhout is een stad in het zuiden van Nederland, gelegen tussen Breda en Tilburg. De stad staat bekend om haar groene karakter, historische charme en gastvrije sfeer. Oosterhout biedt een mooie mix van oud en nieuw. In het centrum vind je gezellige winkelstraten, horeca en karakteristieke pleinen waar het goed vertoeven is. De basiliek van Sint-Jan de Doper is een belangrijk herkenningspunt. Daarnaast zijn er diverse kloosters en monumentale panden vanuit het religieuze verleden. Voor natuurliefhebbers zijn er in directe omgeving bossen, de Vrachelse Heide en de Oosterhoutse Bossen. Ook Nationaal Park De Biesbosch met volop recreatiemogelijkheden is op korte afstand gelegen. Oosterhout biedt een combinatie van rust, een groene omgeving en alle voorzieningen van een moderne stad met een gunstige ligging en goede bereikbaarheid.

Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



Breda-Ulvenhout

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om
een bezichtiging te plannen
en een juiste indruk te
krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl