

---

# BROCHURE

## KAPUCIJNENHOF 60, OOSTERHOUT

Geniet van royale leefruimtes, statig wonen en volledige ontzorging.  
De luxe van een villa op riant perceel, zonder al het onderhoud!!



**biemans bv** 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor  
[www.biemansmakelaardij.nl](http://www.biemansmakelaardij.nl)

---

## PRAKTISCHE INFORMATIE

### KAPUCIJNENHOF 60, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 789.000,-- K.K.
BOUWJAAR	RENOVATIEJAAR 2000 (OORSPR. 1953)
INHOUD	CA. 839 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 215 M2
GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE (TERRAS)	CA. 12 M2
EXTERNE RUIMTE (GARAGE)	CA. 23 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

## KENMERKEN

- Toplocatie in Oosterhout-Zuid (grenzend aan Breda) in groene, rustige omgeving en dichtbij uitvalswegen, uniek appartementencomplex (voormalig klooster).
- Zeer privaat gelegen en geheel omgeven door eigen tuin van het appartementencomplex. Tevens met fraai uitzicht over de gezamenlijke tuin vanaf het balkon.
- Veel karakteristieke details zijn in het interieur verwerkt (bv. hoge plafonds, glas-in-lood).
- Het appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.
- Garagebox met ruime entresol, laadkabelaansluiting voor elektrische auto's en riante hobby-/werkruimte aanwezig.
- Het appartement is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem.
- Vernieuwingen in 11-2025: Warmte-terugwinning, CV-ketel en rookgaskanaal.
- 3-punts deursluitingen.
- Bij het bordes naar de hoofdentree is een hellingbaan aanwezig.
- De servicekosten omvatten al het onderhoud aan het gebouw, het tuinonderhoud en alle overige bijkomende werkzaamheden, waardoor u zorgeloos kunt genieten van uw appartement.
- Het appartement is beschikbaar in overleg!



---

## ALGEMEEN

Oorspronkelijk in 1953 gebouwd als Klooster en in het jaar 2000 na rigoreuze renovatie omgebouwd naar 22 solide en luxueuze appartementen.

Op uitstekende en unieke locatie gelegen riant 4/5 kamerappartement met garagebox, aparte atelier/werkruimte en berging. Voorheen 5-kamerappartement, huidige bewoner heeft van de slaapkamer een TV-kamer annex bibliotheek gerealiseerd, als verlengde van de eet-/zithamer. Het woongedeelte op de begane grond en de slaapkamer met badkamer, hobby-/werkruimte en de berging zijn in de onderverdieping van het complex gelegen. Het afwerkingsniveau is bijzonder hoog.



Het Kapucijnenklooster werd in 1953 gebouwd in de sobere baksteenstijl van de Delftse School: ingetogen, symmetrisch, arduinen details en lange zichtlijnen in de gangen. Tot 1998 werd het bewoond en gebruikt door de Kapucijnenorde; daarna kreeg het een nieuwe bestemming. Met respect voor de structuur en de architectuur werd het in 2000 zorgvuldig gerenoveerd tot een exclusief wooncomplex van slechts 22 appartementen.

## LIGGING

Aan de Warandelaan, van oudsher een van de mooiste lanen van Oosterhout ligt het Kapucijnenhof, goed gesitueerd in de privé-besloten parktuin van 1,8 ha.

Breda, Tilburg en Eindhoven zijn eenvoudig bereikbaar met de auto. Rotterdam en Utrecht liggen via de A27 en A59 op circa drie kwartier rijden, Station Breda biedt directe treinverbindingen naar Schiphol en Brussel. Op loopafstand vindt u winkelcentrum Zuiderhout en een bushalte, waarmee u binnen 15 minuten bij station Breda bent.



---

## ENTREE GEBOUW

De hoofdentree is te bereiken middels een trap en een rolstoelbrug. Stijlvolle entree met belplateau en toegang tot de centrale hal. In de centrale hal treft u de trapopgang naar de bovenliggende appartementen en een lift welke tevens toegang biedt tot de onderverdieping van het appartement. De entree van het appartement ligt echter gelijk aan deze hal.



---

## ENTREE APPARTEMENT

Markante hal met garderoberuimte en trap naar de onderverdieping. U ziet hier een gedeelte van de voormalige kloosterhal met zijn fraaie raampartijen met glas in lood ramen. Op de vloer liggen massief eiken planken en de wanden zijn deels voorzien van spachtelputz en deels voorzien van het originele schoonmetselwerk. Vanuit de hal, met aan het einde de keuken, zijn alle ruimtes van de begane grond bereikbaar. Tevens heeft u toegang tot het terras.



In de hal bevindt zich de meterkast, de tweede badkamer, (nu in gebruik als was/strijkruimte) het toilet en de toegang naar de TV kamer annex bibliotheek.

De toiletruimte is grotendeels betegeld in een neutrale kleurstelling en voorzien van een verhoogd hangcloset en fontein.

---

## KEUKEN

Aan het einde van de hal ligt de keuken. Deze ruimte is uitgevoerd met een luxe keukenblok, in "landhuisstijl", voorzien van onder- en bovenkasten, twee apothekerskasten, spoelbak, natuursteen werkblad, 5-pits gaskookplaat (met wokbrander), RVS afzuigkap, combi-magnetron, koelkast, vriezer en een vaatwasmachine.



---

## WOONKAMER

De riante en sfeervolle living is vanuit de hal/keuken te bereiken en ligt aan de voorzijde van het complex. 5 grote ramen zorgen niet alleen voor veel lichtinval maar geven deze ruimte ook een rijke uitstraling. Daarnaast bieden de ramen een prachtig uitzicht op de parkachtige omgeving en zijn de ramen aan de buitenzijde uitgevoerd met markiezen. Het woongedeelte heeft een afmeting van ca. 82m<sup>2</sup> Op de vloer ligt een prachtige visgraat parketvloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz. Fraaie details aan de living zijn de twee vaste nissen met arduin en wandverlichting.





---

## TV-KAMER EN/OF BIBLIOTHEEK

De TV-kamer annex bibliotheek met een afmeting van 4.32 x 4.30m. is zowel vanuit de living als rechtstreeks vanuit de hal te bereiken. Ook deze ruimte geniet vanuit de ramen van het prachtige uitzicht. Uiteraard zijn ook deze ramen voorzien van markiezen. Op de vloer ligt een visgraat parketvloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz.



---

## WASRUIMTE/STRIJKRUIMTE

De waskamer/strijkruimte (voorheen badkamer) op de begane grond is grotendeels betegeld en uitgerust met uitstortgootsteen en opstelplaats t.b.v. de wasapparatuur. Alle oorspronkelijke badkamer aan- en afvoeren zijn nog aanwezig, met een beperkte ingreep weer in gebruik te nemen als badkamer.



---

## ONDERVERDIEPING

Vanuit de centrale hal is de onderverdieping ook (rolstoel) toegankelijk per lift. De L-vormige overloop biedt toegang tot alle ruimtes. Op de vloer ligt een PVC-houtlook vloer en de wanden zijn voorzien van spachtelputz.



---

## MASTER BEDROOM

Zeer ruime slaapkamer aan de voorzijde (afmeting: 6.09 x 4.39m). De wanden zijn voorzien van spachtelputz en de vloer is voorzien van een fraaie volhouten vloer. De slaapkamer heeft over een zijde een grote vaste kastenwand met schuifdeuren.



---

## BADKAMER

De ruime badkamer is grotendeels betegeld in een warme kleurstelling en is voorzien van een ligbad, douchecabine met glazen deur, dubbel wastafelmeubel, verhoogd hangend closet en een plafond warmtepaneel.



---

## ATELIER /KANTOOR/SLAAPKAMER

Zeer ruime slaapkamer aan de voorzijde (afmeting: 7.04 x 4.34m.). Deze slaapkamer is momenteel ingericht als atelier/kantoor. De wanden zijn voorzien van spachtelputz en is verder voorzien van een volhouten vloer en 2 plafond warmtepanelen. Deze ruimte is op te splitsen in 2 kamers.

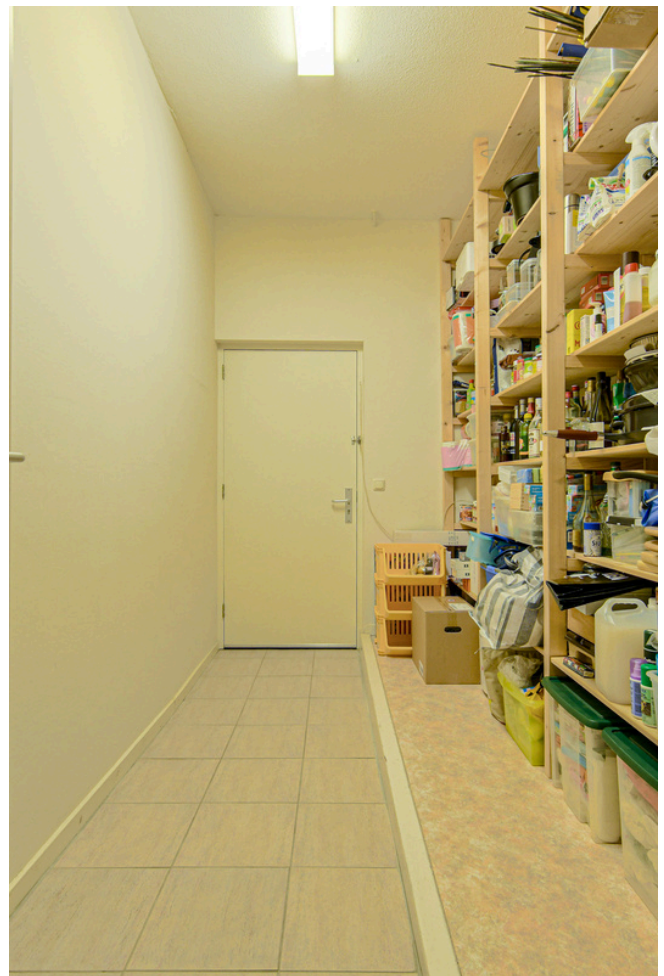


---

## OVERIGE RUIMTES

Vanuit de overloop is de interne werkruimte/ berging (thans in gebruik als kantoor) aanwezig. Deze praktische werkruimte heeft een PVC-houtlook vloer en een plafondwarmtepaneel. De afmeting bedraagt ca. 4.00 x 2.00m.

De tweede berging ligt aan de andere zijde en is uitgevoerd met een plavuizen vloer en heeft eveneens ramen. Deze berging heeft een afmeting van 3.17 x 2.00m. en heeft een loopdeur naar het centrale souterrain met lift naar de begane grond. Dit is zeer praktisch voor het aan- en afvoeren van goederen.



---

## TERRAS EN GARAGE



Daarnaast ligt er rondom het complex een prachtig aangelegde privétuin. Zo kijkt het terras, dat vanuit de hal te bereiken is, ook uit over een gedeelte van deze parkachtige tuin. Het terras heeft een afmeting van 2.84 x 4.42m. en op de vloer liggen houten vlonders. Een trap geeft u toegang tot de gemeenschappelijke tuin. Vanuit de tuin is, door middel van een afsluitbare poort, een doorsteek gemaakt naar het winkelcentrum Zuiderhout.



Nabij het appartementencomplex en op eigen terrein bevindt zich de garage met op afstand bedienbare kanteldeur. De garage is gelegen op een hoek en heeft een entresol als extra bergruimte. Voorts zijn, tevens op eigen terrein, nog voldoende parkeerplaatsen vóór het complex en bij de diverse hoofdentree's aanwezig. Tevens is er een centrale afvalvoorziening en een centrale fietsenstalling.



---

## ONTZORGEN

- 1) Wonen in een soort stadspark van maar liefst 18.000m<sup>2</sup> dat alleen toegankelijk is voor de eigenaren, hun familie en voor leveranciers.
- 2) Wonen in een appartement/maisonnette van 215m<sup>2</sup> verdeeld over twee verdiepingen die per trap maar ook per lift bereikbaar zijn.
- 3) Met 21 mede-eigenaren die gezamenlijk de beslissingen nemen over onderhoud en/of vernieuwingen of verbeteringen. En de kosten van het onderhoud gezamenlijk betalen door middel van een maandelijkse bijdrage welke zij ook weer jaarlijks gezamenlijk vaststellen.
- 4) In een voormalig zeer degelijk gebouwd Klooster met muren van maar liefst 40cm dikte dat in 2000 omgevormd werd tot 22 riante appartementen waar bovendien niet één hetzelfde is...
- 5) Huisnummer 60 bevindt zich aan de Westkant met de volle zon tot in de late avonden met aan de Oostkant de vroege ochtendzon tot circa 14:00 uur is het goed vertoeven op het balkon of in de riante fraai aangelegde binnentuin met haar oude bomen en prachtig gevormde hagen.
- 6) Zorgeloos wonen in een degelijk onderhouden gebouw met een onder architectuur aangelegde tuin waarbij het onderhoud geregeld wordt door een Tuincommissie die deel uitmaakt van het Bestuur. Bestuurders en vrijwilligers brengen periodiek verslag uit van hun ideeën en plannen die binnen de Algemene Leden Vergadering goed, afgekeurd of bijgesteld worden.
- 7) Alle plannen voor onderhoud van de gebouwen en de tuinen worden in de ALV besproken zoals het periodieke schilderwerk, het tuinonderhoud, het reinigen van de goten, de glasbewassing en alle verzekeringen, et cetera, worden betaald uit de maandelijkse ledenbijdrage en de algemene reserves. De bedrijven die belast zijn met de uitvoering worden door het Bestuur gekozen en periodiek geëvalueerd. Ook het periodieke onderhoud vanuit de collectieve middelen bespaart kosten en stimuleert de duurzaamheid. Voor het onderhoud binnenshuis blijft de bewoner zelf verantwoordelijk voor zover het geen collectieve aangelegenheden betreft.
- 8) De Wet schrijft voor dat rookgaskanalen eens in de 15 jaar gecontroleerd moeten worden op degelijkheid en veiligheid. Onze VvE heeft dit in 2025 serieus aangepakt en al deze kanalen vervangen. De CV- en de WtW-installaties zijn in november in app.nr. 60 gelijktijdig vernieuwd!
- 9) Een bijzonderheid in appartement nummer 60 is de bereikbaarheid met de lift naar de beneden verdieping, ook met een rollator en ook met een invalidenwagen. Daardoor is de bereikbaarheid van de benedenverdieping ook gewaarborgd op hogere leeftijd.
- 10) De 24 ruime garageboxen zijn in 2025 voorzien van een aansluiting voor het elektrisch laden van auto's in de eigen garage, wel zo makkelijk en nog voordeliger ook! De entresol in de garage is heel geschikt voor het opslaan van reiskoffers of andere incidenteel te gebruiken zaken.

# PLATTEGROND

## APPARTEMENT



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# PLATTEGROND

## ONDERVERDIEPING

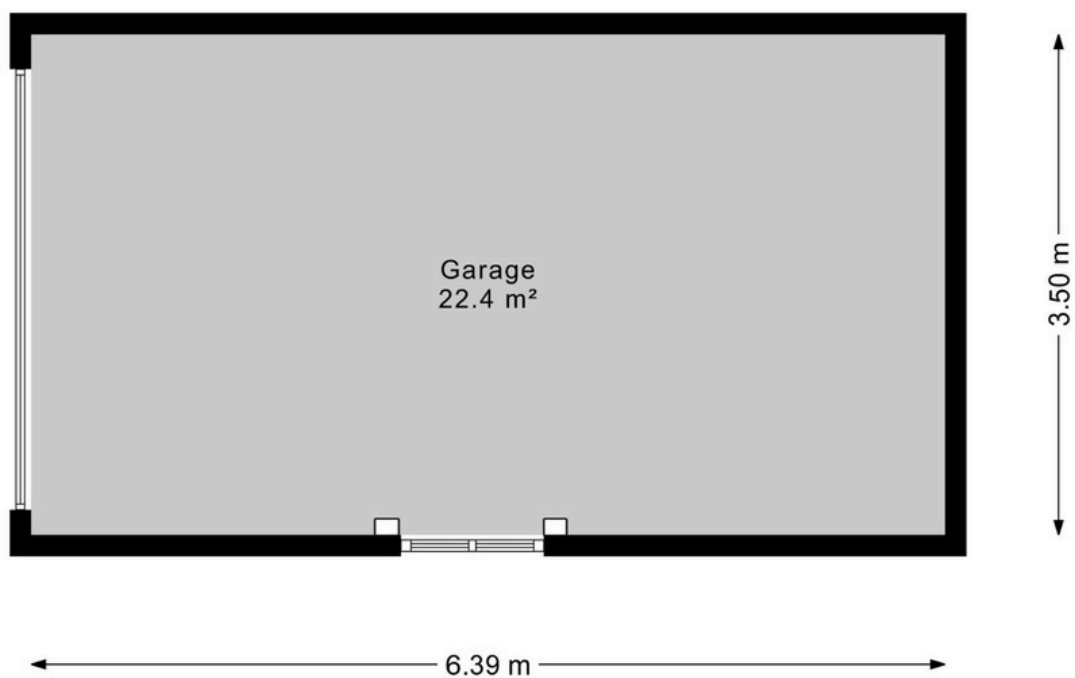


INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

---

## PLATTEGROND

### GARAGEBOX



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.

---

## 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](mailto:hypotheken@biemansmakelaardij.nl)

---

## PLAN EEN BEZICHTIGING

KAPUCIJNENHOF 60, 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](http://www.biemansmakelaardij.nl)  
e-mail: [info@biemansmakelaardij.nl](mailto: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 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](http://www.biemansmakelaardij.nl)