

---

# BROCHURE

VAN SOMEREN-DOWNERLAAN 104,  
OOSTERHOUT



**biemans bv** 

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

---

## PRAKTISCHE INFORMATIE

### VAN SOMEREN-DOWNELAAN 40, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 725.000,-- K.K.
BOUWJAAR	1992
INHOUD	CA. 596 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 174 M2
DAKTERRAS	CA. 49 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 4 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

## KENMERKEN

- Gelegen op een uitstekende locatie aan de rand van Oosterhout in het luxe appartementencomplex Residence "Les Arcades";
- Fraai uitzicht over het water, Oosterhout en de omliggende polder;
- Voorzien van een stijlvolle eiken parketvloer;
- Luxe open keuken met recent vernieuwde keukeninrichting;
- Recent vernieuwde badkamer en toilet;
- Verlengstuk van de woonkamer: royaal dakterras van circa 49 m<sup>2</sup> met veel privacy en panoramisch uitzicht;
- Vier slaapkamers en volop bergruimte;
- Eigen parkeerplaats en berging in de afgesloten parkeerkelder;
- Gunstige ligging ten opzichte van winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- Servicekosten bedragen circa € 326,- per maand, inclusief kosten waterlevering.



---

## ALGEMEEN

Royaal gemoderniseerd 5-kamer penthouse met een indrukwekkend dakterras van circa 49 m<sup>2</sup>. Het appartement is gelegen op de derde en vierde verdieping van het luxe appartementencomplex Residence "Les Arcades" en beschikt over een eigen parkeerplaats en ruime berging in de afgesloten parkeerkelder. Het appartement is de afgelopen jaren op hoogwaardige wijze gemoderniseerd en afgewerkt. Zo is de woning voorzien van een stijlvolle eiken parketvloer, een luxe open keukeninrichting, een vernieuwde badkamer en een modern afgewerkt toilet. Dankzij de royale raampartijen geniet het penthouse van veel lichtinval en een prachtig uitzicht over Oosterhout en de omliggende polder.



## LIGGING

Gelegen op een unieke locatie, met vrij uitzicht. Er is voldoende gratis parkeergelegenheid voor de visite en winkelcentrum Arkendonk is op korte loopafstand van het appartement gelegen.

Het appartement is eveneens gelegen op korte loopafstand van de polder en het gezellige centrum van Oosterhout ligt slechts op 10 minuten afstand.

## DAKTERRAS

Het absolute hoogtepunt van deze woning is het royale dakterras van circa 49 m<sup>2</sup>. Hier geniet u in alle rust en privacy van een panoramisch uitzicht over Oosterhout en de omliggende polder. Dankzij de gunstige ligging biedt het terras gedurende de dag volop zon en vormt het een unieke verlenging van de woonruimte.

---

## INDELING

### BEGANE GROND

Prachtig royaal opgezette entree bestaande uit een ruime ontvangsthal met belsysteem v.v. videofoon en brievenbus, doorloop naar hal met natuurstenen vloer en trappartij, lift en doorloop naar parkeerkelder.



---

## PARKEERPLAATS EN BERGING



---

## ENTREE APPARTEMENT

Vanuit de lift bereikt u direct de ruime ontvangsthall van het appartement .De entree / hal met garderobenis, volledig betegeld toilet met fonteintje, videofoon en meterkast, biedt toegang tot de woonkamer, badkamer 3 slaapkamers, alsmede tot de vaste trap naar de verdieping.



---

## WOONKAMER

De royale woonkamer vormt het hart van de woning en beschikt over een sfeervolle gashaard, airconditioning en directe toegang tot het spectaculaire dakterras. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie eiken parketvloer, hetgeen zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling. Door de raampartijen is deze ruimte erg licht te noemen.









---

## KEUKEN

De voormalige gesloten keuken is omgevormd tot een luxe open keuken, waardoor een aantrekkelijke leefruimte is ontstaan. De moderne keuken is uitgevoerd met hoogwaardige apparatuur, te weten: Quooker, stoomoven, oven/magnetron met warmhoud lade, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer.



---

## SLAAPKAMER 1

De drie slaapkamers zijn bereikbaar vanuit de hal.

Ouder slaapkamer, afmeting ca.16.6 m<sup>2</sup>, met een eiken parketvloer en airconditioning.



---

## BADKAMER

De gemoderniseerde, tot het plafond betegelde, badkamer is voorzien van een royale inloofdouche met glazen scherm, thermostaatkraan in de wand, regendouche en handdouche, wastafelmeubel, spiegelkasten, zwevend toilet en designradiator .



---

## SLAAPKAMER 2

De tweede slaap-/werkkamer heeft een afmeting van ca. 11 m<sup>2</sup> en is eveneens voorzien van een eiken parketvloer.



---

## SLAAPKAMER 3

Derde slaapkamer van ca. 8.5m<sup>2</sup> met eiken parketvloer, welke aan de achterzijde is gelegen.



---

## VIERDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de vierde verdieping. Deze verdieping beschikt over een royale multifunctionele zolderruimte met opstelling van de cv-installatie, bergkast en toegang tot de ruime vierde slaapkamer ca 22m<sup>2</sup> met vaste wastafel en praktische bergruimte achter de knieschotten.





# PLATTEGROND

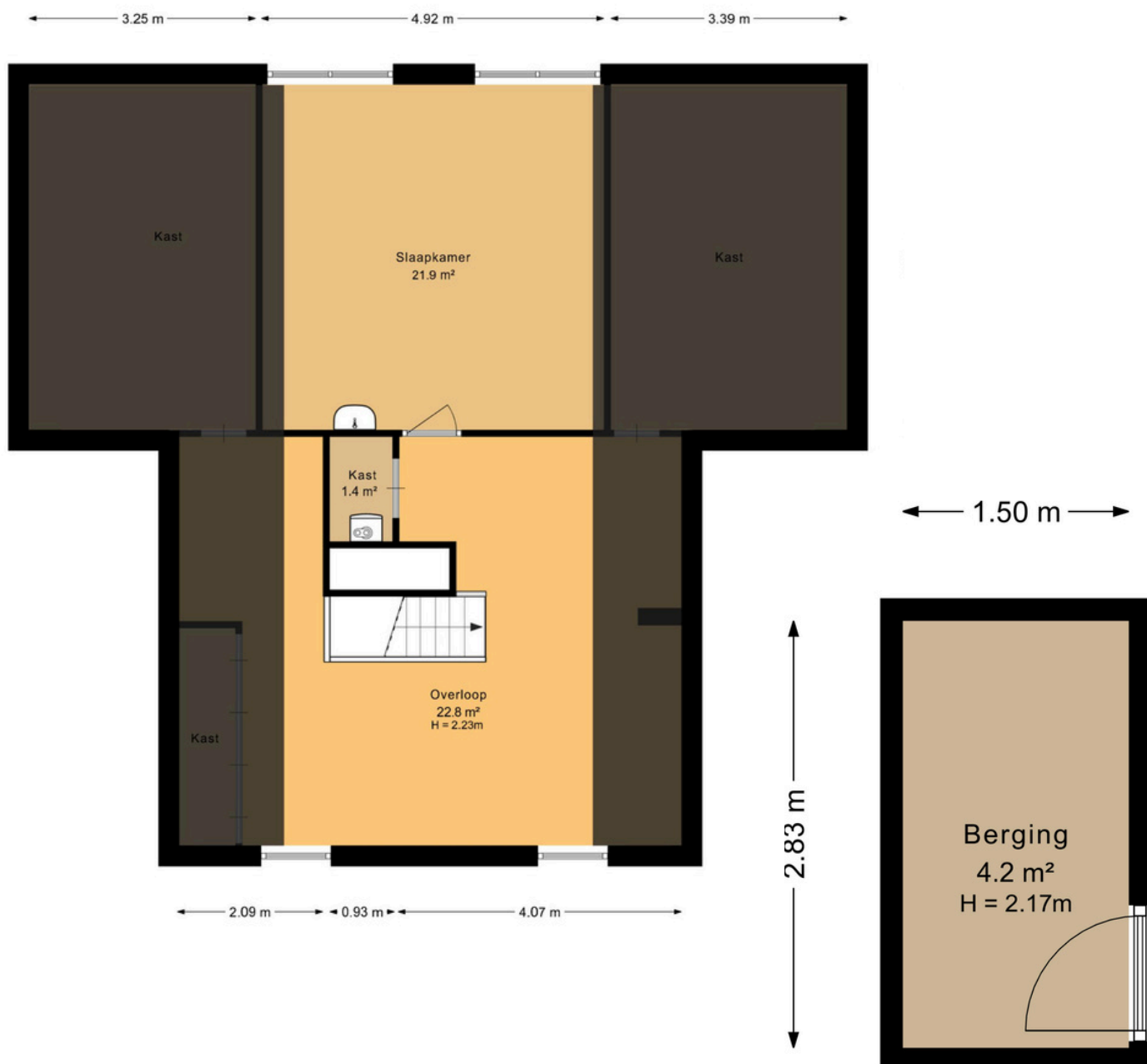
## APPARTEMENT DERDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

## PLATTEGROND

### APPARTEMENT VIERDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

---


## 3D PLATTEGROND(EN)



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# KADASTRALE KAART



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eersluitend uitdrukkel, geleverd op 5 juni 2025. De bevoerder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterhout</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3391</p> <p><small>Aan dit uitdrukkel 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 databankrecht.</small></p>	
---	--	---

---

## VERZEKERINGEN



### "EERSTE OOSTERHOUTSE ASSURANTIEKANTOOR"

Dat zeggen wij met trots. Want 100 jaar later is gebleken dat we een gerenommeerd kantoor zijn met een trouwe klantenkring in een moderne werkomgeving op een monumentale plek, hartje Oosterhout.

Ook verzekeraars spreken het vertrouwen in ons uit daar wij in het bezit zijn van een aantal volmachten. Zo'n volmacht wil zeggen dat wij namens deze verzekeraars\* risico's accepteren, polissen afgeven en bovenal een schaderegelingsbevoegdheid hebben waardoor schades snel en efficiënt mogen worden afgehandeld. Gewoon vanuit onze locatie op Heuvel 4! Sneller kan het niet.

Onze ervaringen delen we graag met u en vertalen deze complexe materie zodat u begrijpt wat wij adviseren. En zo stellen we de risico's vast die u loopt en wenst te lopen. Welkom bij Biemans!

## WELKE VERZEKERINGEN HEB JE NODIG BIJ AANKOOP WONING?

### Opstalverzekering

Schade aan uw woning door inbraak, brand, bliksem en storm kunnen we niet altijd voorkomen. Dan is het goed om te weten dat uw woning verzekerd is met onze Opstalverzekering, ook wel woonhuisverzekering genoemd. U verzekert de vaste onderdelen van uw woning en uw tuin. Denk aan uw houten vloer, zonwering, glas en de zonnepanelen op uw dak. U verzekert ook uw schuur, garage en carport. En zelfs uw kantoor of praktijkruimte aan huis.

### Inboedelverzekering

Met een inboedelverzekering bieden wij u een woonverzekering afgestemd op uw situatie en wensen. Een vertrouwde ruime dekking tegen schades onder andere door brand, water en diefstal. Op basis van een All-Riskdekking zijn ook schades door ongelukken zoals slag, val of stoot verzekerd. Dat is prettig wonen.

### Aansprakelijkheidsverzekering

Met onze Aansprakelijkheidsverzekering bent u goed verzekerd als u schade aan de spullen van een ander veroorzaakt. Of als iemand door u gewond raakt. U kunt kiezen uit een verzekerd bedrag van € 1.250.000,- en € 2.500.000,-.

De Aansprakelijkheidsverzekering geldt voor u en de mensen met wie u samenwoont. Bijvoorbeeld uw partner of kinderen. U bent overal in de wereld verzekerd voor een scherpe prijs.

- Schade die u aan anderen veroorzaakt
- Ook bij schade in het buitenland
- Schade door uw huisdier

## 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)

---

## 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.

---

## PLAN EEN BEZICHTIGING

VAN SOMEREN-DOWNERLAAN 104, 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)

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.

---

## 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](http://www.biemansmakelaardij.nl)