

---

# BROCHURE

## LAAN 3, OOSTERHOUT



**biemans bv** 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

---

## PRAKTISCHE INFORMATIE

### LAAN 3, OOSTERHOUT

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| VRAAGPRIJS         | € 925.000,-- K.K.              |
| BOUWJAAR           | CA. 1851; CA. 1985 GERENOVEERD |
| INHOUD             | CA .1.408 M3                   |
| WOONOPPERVLAKTE    | CA. 338 M2                     |
| EXTERNE BERGRUIMTE | CA. 9 M2                       |
| PERCEELOPPERVLAKTE | CA. 247 M2                     |
| AANVAARDING        | IN OVERLEG                     |

## KENMERKEN

- Historische twee onder één kapwoning;
- Leuke stadstuin met berging en achterom;
- De gevel is in 2022 gerenoveerd en afgewerkt met twee lagen damp open acrylaat verf;
- De hardhouten sierlijsten (voorzijde) van de raamkozijnen zijn vernieuwd;
- Alle 14 schuiframen in voor-, zij- en achtergevel zijn voorzien van HR++ glas, geschilderd en bijna alle gangbaar gemaakt door middel van balansveren;
- Radiatoren afzonderlijk bedienbaar met Honeywell EVO Homesysteem
- 20 Stuks zonnepanelen aanwezig;
- Geweldige ligging in "de Laan".



---

## ALGEMEEN

In één van de mooiste lanen van Oosterhout, midden in het centrum, gelegen riant herenhuis (patriciërswooning) met sfeervolle stadstuin, berging en achterom. Het pand behoort architectonisch tot de neoclassicistische stijl met als kenmerkende elementen de symmetrische, gepleisterde gevel gecombineerd met klassieke dakconstructie. Het oorspronkelijke bouwjaar is 1851 en het pand is aangemerkt als gemeentelijk monument (waardevol erfgoed binnen de gemeente).



## LIGGING

De LAAN is één van de statigste lanen van Oosterhout met woningen in de neoclassicistische stijl. Uniek voor Oosterhout. Door de locatie in het sfeervolle centrum vol winkels, gezellige terrasjes en restaurants is het een heerlijke plek om te wonen. Oosterhout heeft een mooie mix van stadse voorzieningen en Brabantse gezelligheid.

De stad biedt volop voorzieningen: winkels, sportverenigingen en culturele hotspots zoals theater De Bussel. Oosterhout is een levendige en gezellige stad in West-Brabant, centraal gelegen tussen Breda en Tilburg.

Daarnaast zijn er volop recreatiemogelijkheden in de groene omgeving, zoals de "Vrachelse Heide" en natuurgebied De Seterse Heide, perfect voor een wandeling of fietstocht.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A27 en A59 bent u snel in Breda, Tilburg of Den Bosch. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met busverbindingen naar omliggende steden en dorpen.



## TUIN EN BERGING

De gezellige stadstuin is gelegen op het oosten met diverse terrassen waarbij er mogelijkheid is om van de zon te genieten dan wel van een schaduwplekje. Door de berging is een deur naar het pad achter de woning aanwezig. Rondom het pand is er voldoende parkeergelegenheid middels een parkeervergunning (aan te vragen bij de Gemeente) aanwezig.



---

## INDELING

### BEGANE GROND

De centrale hal is in het midden van het pand gesitueerd en is uitgevoerd met een Belgische hardstenen vloer welke voorzien is van vloerverwarming. Middels glasblokken is een wachtruimte afgeschermd.

Tevens is in de hal de trapopgang gesitueerd waar u onder de kelder aantreft en op het plateau van de trap het betegeld toilet met fontein.



Zowel rechts als links van de hal zijn riante kamers aanwezig met een afmeting van circa 5.35 x 4.00/3.00 m. en 5.35 x 3.50/2.00 m. De beide kamers zijn gelegen aan de voorzijde van het pand en voor velerlei doeleinden geschikt. Thans in gebruik als kantorkamers, maar waarbij ook zeker de mogelijkheid is om het als eetkamer of slaapkamer te gaan gebruiken.



## WOONKAMER

Via de hal is eveneens de wooneetkamer met de open keuken bereikbaar. Deze is gesitueerd aan de achterzijde van het pand en over de volle breedte gepositioneerd. De keuken en het eetkamer gedeelte is voorzien van een Belgisch hardstenen vloer met vloerverwarming.

Het zitgedeelte is verhoogd ten opzichte van het eetkamer gedeelte. Als eyecatcher is er een centraal geplaatste openhaard aanwezig. De pui aan de achterzijde is nagenoeg geheel in glas uitgevoerd waardoor er een bijzonder lichte woonkamer annex keuken aanwezig is.

Totale oppervlakte woonkamer en keuken circa 65 m2.





---

## KEUKEN

De semi open keuken is uitgerust met een praktisch keukenblok en voorzien van inbouwapparatuur, te weten; gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en onderbouw laden koelkast (2022) alsmede close in boiler. Zowel het keuken- en eetkamergedeelte is voorzien van de Belgisch hardstenen vloer met vloerverwarming. Tussen de beide erkers is een deur die toegang geeft tot de tuin.

Bijkeuken/berging is voorzien van een eenvoudig keukenblok en de aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en -droger. Middels loopdeur, vanuit de bijkeuken, toegang tot de tuin.



---

## EERSTE VERDIEPING

Middels trap met tussenplateau bereikt u de eerste verdieping. Hier treft u 6 royale slaapkamers aan alsmede de badkamer aan.

De afmeting van de slaapkamers is als volgt:

Slaapkamer achterzijde, afmeting circa 4.60 x 4.10 m. met entresol.

Slaapkamer achterzijde, afmeting circa 3.80 x 2.60 m.

Slaapkamer achterzijde afmeting circa 3.80 x 2.90 m. met entresol.

Slaapkamer voorzijde, afmeting circa 5.40 x 4.00 m.

Middels een afsluitbare tussenhal zijn nog twee slaapkamers bereikbaar, te weten;

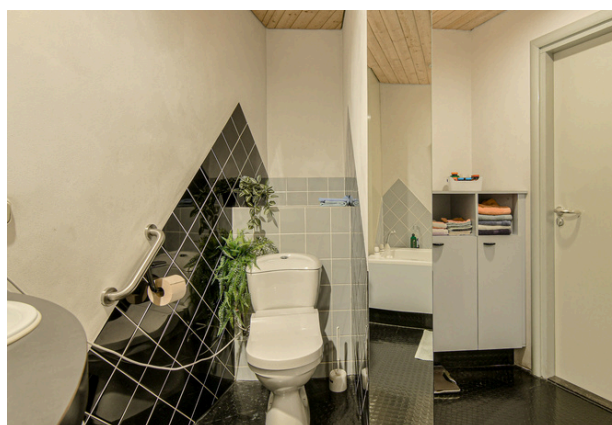
Slaapkamer voorzijde afmeting circa 5.80 x 4.10 m.

Slaapkamer voorzijde afmeting circa 5.40 x 3.60 m., welke thans in gebruik is als kastenkamer.

Royale badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele vaste wastafel en toilet.











---

## TWEEDE VERDIEPING

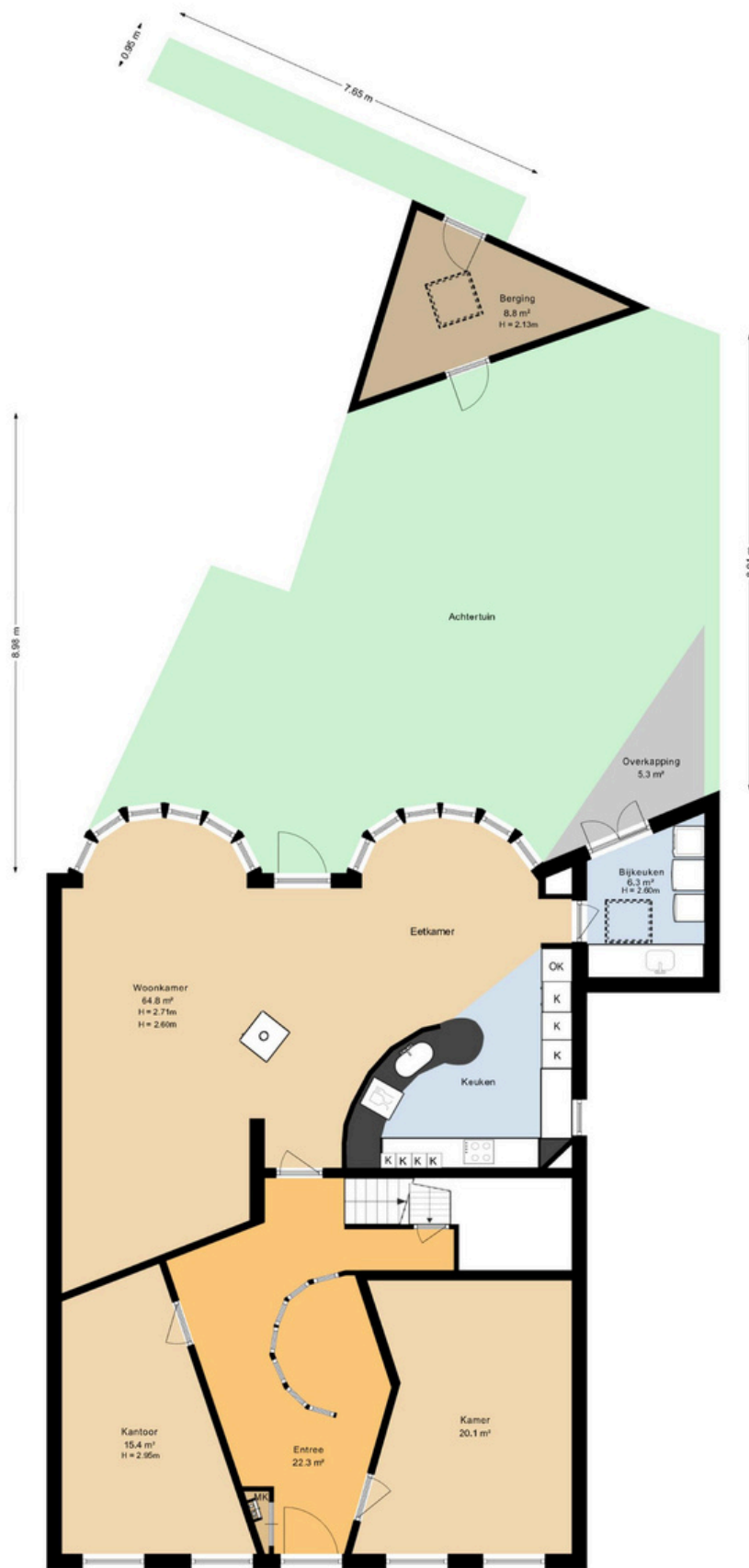
Middels een afgesloten vaste trap heeft u toegang tot de riante open zolderetage. In deze open zolder zijn twee ruimtes afgescheiden. Uiteraard is de indeling variabel en zijn er diverse mogelijkheden om meerdere extra slaapkamers te creëren. Op de zolder treft u de unit van de mechanische ventilatie aan alsmede de dubbele cv-ketel met balanskast. In 2016 is een volledig nieuw pannendak aangebracht op nieuwe tengels en panlatten.







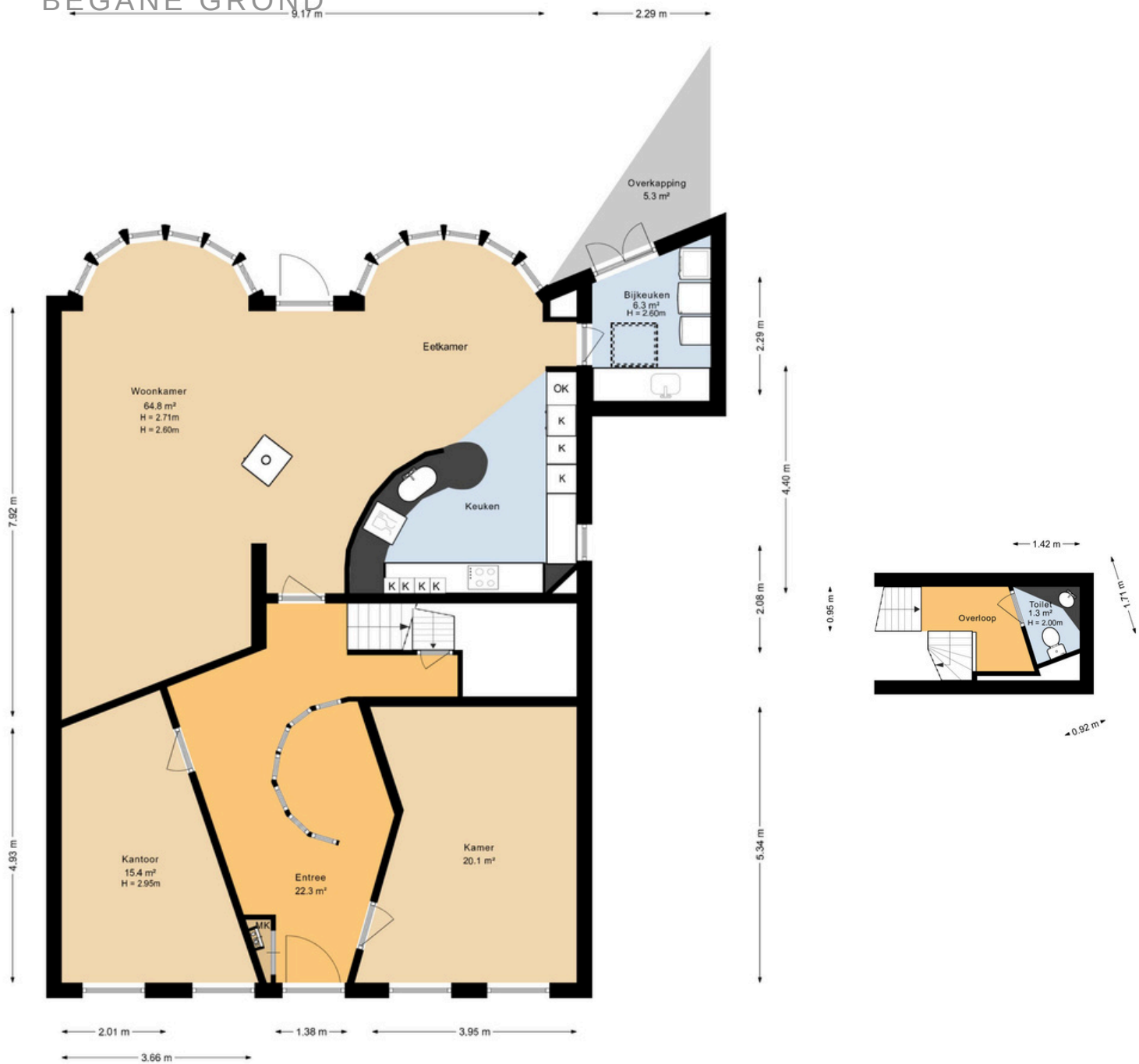
# PLATTEGROND SITUATIE



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# PLATTEGROND

## 1E VERDIEPING

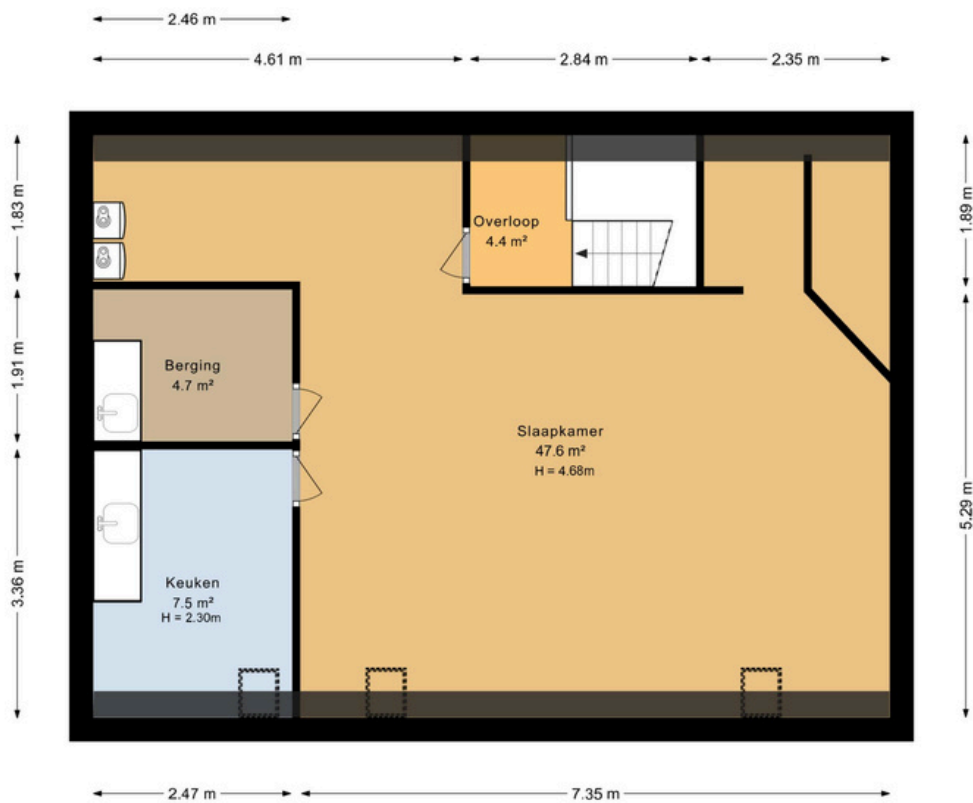


INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

---

# PLATTEGROND

## 2E VERDIEPING

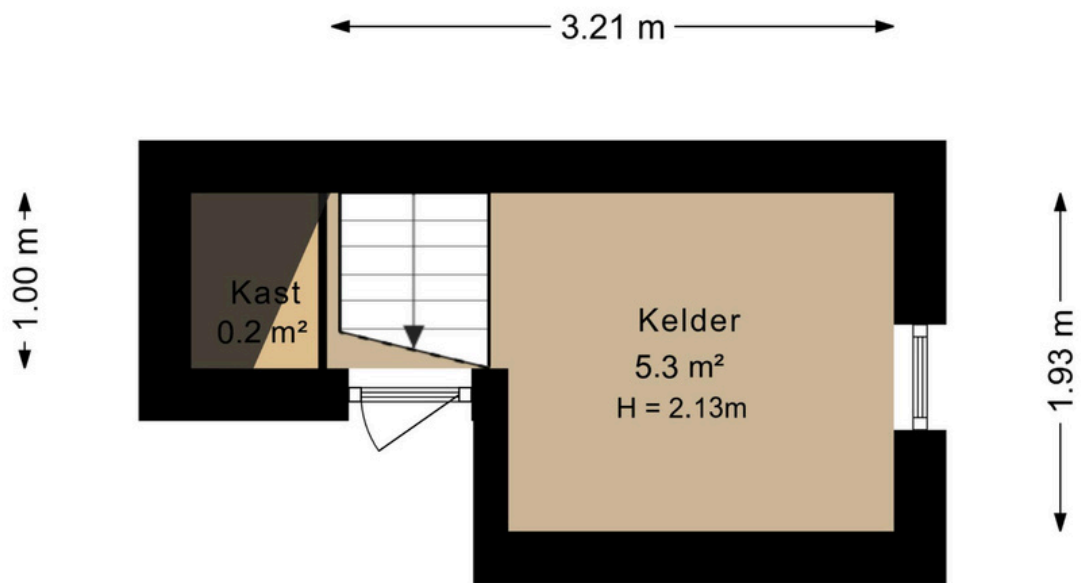


INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

---

## PLATTEGROND

### KELDER



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

---

## 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.

---

## AANTEKENINGEN

LAAN 3, OOSTERHOUT

---

## AANTEKENINGEN

LAAN 3, OOSTERHOUT

---

## PLAN EEN BEZICHTIGING

LAAN 3, 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



**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)