

---

# BROCHURE

KRUISSTRAAT 3, OOSTERHOUT



**biemans bv** 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

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

---

## PRAKTISCHE INFORMATIE

### KRUISSTRAAT 3, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 725.000,-- K.K.
BOUWJAAR	1780 OORSPRONKELIJK, 2010 GROTE VERBOUWING
INHOUD	CA. 635 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 161 M2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 23 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 14 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 471 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

## KENMERKEN

- Herenhuis op 471 m2 eigen grond;
- Geweldige tuin, circa 30 meter diep, op het zuiden met achterom;
- Goed tot uitstekend onderhouden
- Aangepast naar de eisen van deze tijd met behoud van het authentieke;
- De originele elementen omvatten o.a. de marmeren schouw, schuifdeuren, luiken en paneeldeuren;
- Geïsoleerde vloer benedenverdieping (m.u.v. de gang) alsmede verdiepingvloer;
- Rondom isolerende beglazing;
- Geïsoleerde voorzetwanden en geïsoleerde kapconstructie;
- Leidingwerk waaronder elektra, riolering en gas zijn volledig vernieuwd in 2010;
- Centrale ligging in het centrum van Oosterhout;
- Energielabel B;
- Gemeentelijk monument;
- Parkeren met parkeervergunning (circa € 65,-- per jaar, aan te vragen bij de Gemeente).



---

## ALGEMEEN

Karakteristiek woonhuis, type herenhuis, in het centrum van Oosterhout gelegen met achtertuin op het zuiden, berging en achterom. Omdat hier in het verleden twee woningen zijn samengevoegd schuilt achter de charmante gevel een verrassend grote woning, met een eveneens uitzonderlijk grote tuin.

De woning is in 2010 volledig gerenoveerd inclusief vernieuwde verdiepingen en tussenmuren, met respect voor het verleden en oog voor het heden.

Dit bijzonder gezellige huis is goed onderhouden en volledig instapklaar, vol met originele details en aangepast aan de eisen van deze tijd. De grote, eveneens goed onderhouden tuin is niet alleen gelegen op het zuiden, maar ook bijzonder fraai aangelegd met een gevarieerd aanbod aan planten, bomen en struiken.



## LIGGING

Midden in het gezellige stadscentrum gelegen. U woont hier op loopafstand van winkelcentrum Arendshof, bij de restaurants en terrassen op de historische 'Heuvel' en 'de Markt'. Een combinatie van historische charme en een levendig stadsleven. Zowel de Kruisstraat als de Rulstraat, Laan en Sint Jansstraat behoren tot de oudere straten van Oosterhout.

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

Achter de woning is een circa 30 meter diepe achtertuin gelegen, uniek voor het centrum van Oosterhout. Het betreft een vrije ligging op het zuiden met een verscheidenheid aan beplanting. Het terras aan de woning is royaal van opzet. Houten tuinberging voorzien van elektriciteit. De tuin is met een fiets of scooter/motor bereikbaar middels een achterom.

---

## INDELING

### BEGANE GROND

Via de centrale hal met rechts het voorportaal met de kapstok. Hier treft u nog de oorspronkelijke voordeur aan van nummer 5, welke thans niet meer in gebruik is. De hal is ingericht met de originele tegelvloer. Verder treft u hier de meterkast aan, net als een vaste trapopgang. Het toilet is voorzien van een inbouwreservoir/wandcloset ondanks de aanwezige hoge spoelbak (sier). Via de 10 meter lange gang bereikt u de woon-/eetkamer of keuken, beiden met een eigen deur.



---

## WOON-EN EETKAMER

De riante woon/eetkamer heeft een afmeting van circa 10.00 x 3.56/4.56 meter. Hier treft u de zwarte marmeren schouw met haard en massief eiken vloer. In de woonkamer is een aparte inham met klein niveauverschil en convectorput, ideaal voor een boekenkast. Ook de kelder is toegankelijk vanuit de woonkamer, en heeft een hoogte van ca 1,65 meter. Deze kelderruimte is voorzien van mechanische ventilatie.





---

## WOONKEUKEN

De sfeervolle keuken is afsluitbaar met schuifdeuren. Het keukenblok is voorzien van een granieten aanrechtblad en in de sfeer van het huis opgezet. Hier treft u diverse inbouwapparatuur aan zoals een afzuigkap, Falcon Fornuis op gas met een drietal ovens, en een vaatwasser. Naast de keuken is een ingebouwde, riante voorraadkast. Vanuit de keuken heeft u ook een prachtig uitzicht op de tuin. Vanuit de openslaande deuren in de keuken heeft u direct toegang tot de tuin, met heerlijk terras op het zuiden.



---

## MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Vanuit de keuken zijn er ook schuifdeuren naar een multifunctionele ruimte, die bijvoorbeeld kan dienen als werkkruimte of als extra slaapkamer. Ook hier treft u de massief eiken stroken vloer aan. Vanuit deze ruimte is er doorloop naar een badkamer. Als leuk detail treft u hier een gietijzeren bad op pootjes aan, een inloepdouche, en een wastafel op meubel.



---

# BADKAMER BEGANE GROND



---

## EERSTE VERDIEPING

Centrale overloop met apart betegeld toilet met fontein, toegang tot 3 slaapkamers en tot de badkamer.

Zowel de overloop als slaapkamers zijn voorzien van geïsoleerde, geluiddempende vloeren en afgewerkt met een grenen houten vloer.



---

## OUDERSLAAPKAMER

De master bedroom heeft een afmeting van circa 19 m<sup>2</sup> en is gesitueerd aan de voorzijde van het pand, waarbij de dakspanten prachtig in het zicht zijn gelaten. Ook is er een ruime inloopkast en een trap naar vide, welke ook zeker bruikbaar is als bibliotheek en/of ontspanningsruimte.



---

## BADKAMER

De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, vaste wastafel en designradiator. Er is verder een aparte kast naast de badkamer waarin u de aansluitingen voor de wasmachine en droger vindt.



---

## SLAAPKAMER 2

Slaapkamer achterzijde, afmeting circa 17 m2, voorzien van een dakkapel.



---

## SLAAPKAMER 3

Slaapkamer achterzijde, afmeting circa 9 m2, voorzien van tuimelraam.



---

## TWEEDE VERDIEPING

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap. Hier treft u een dakvenster aan, de combiketel en de unit van de mechanische afzuiging. Vanuit dit gedeelte van de zolder is er ook toegang tot de vide boven de grootste slaapkamer.





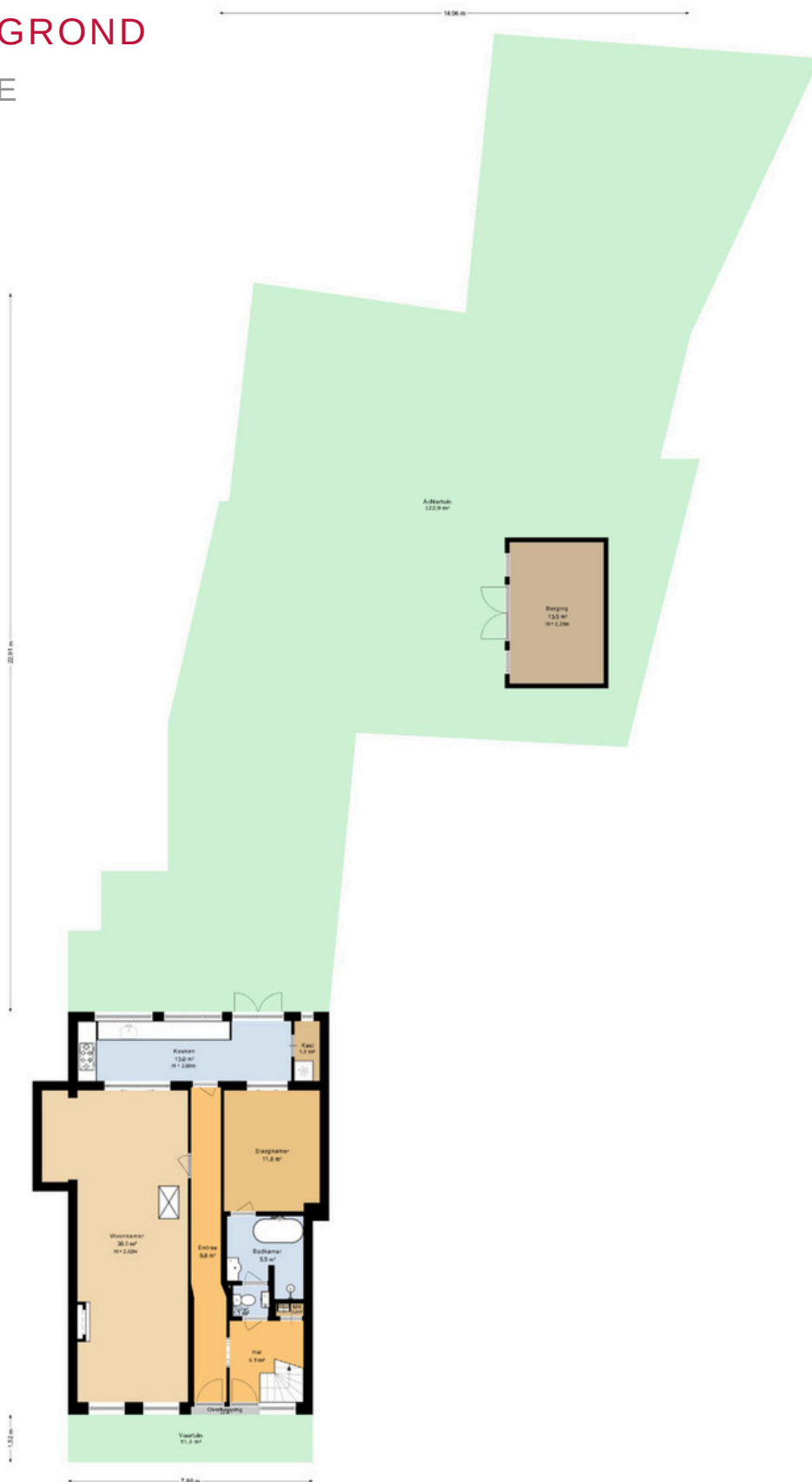






# PLATTEGROND

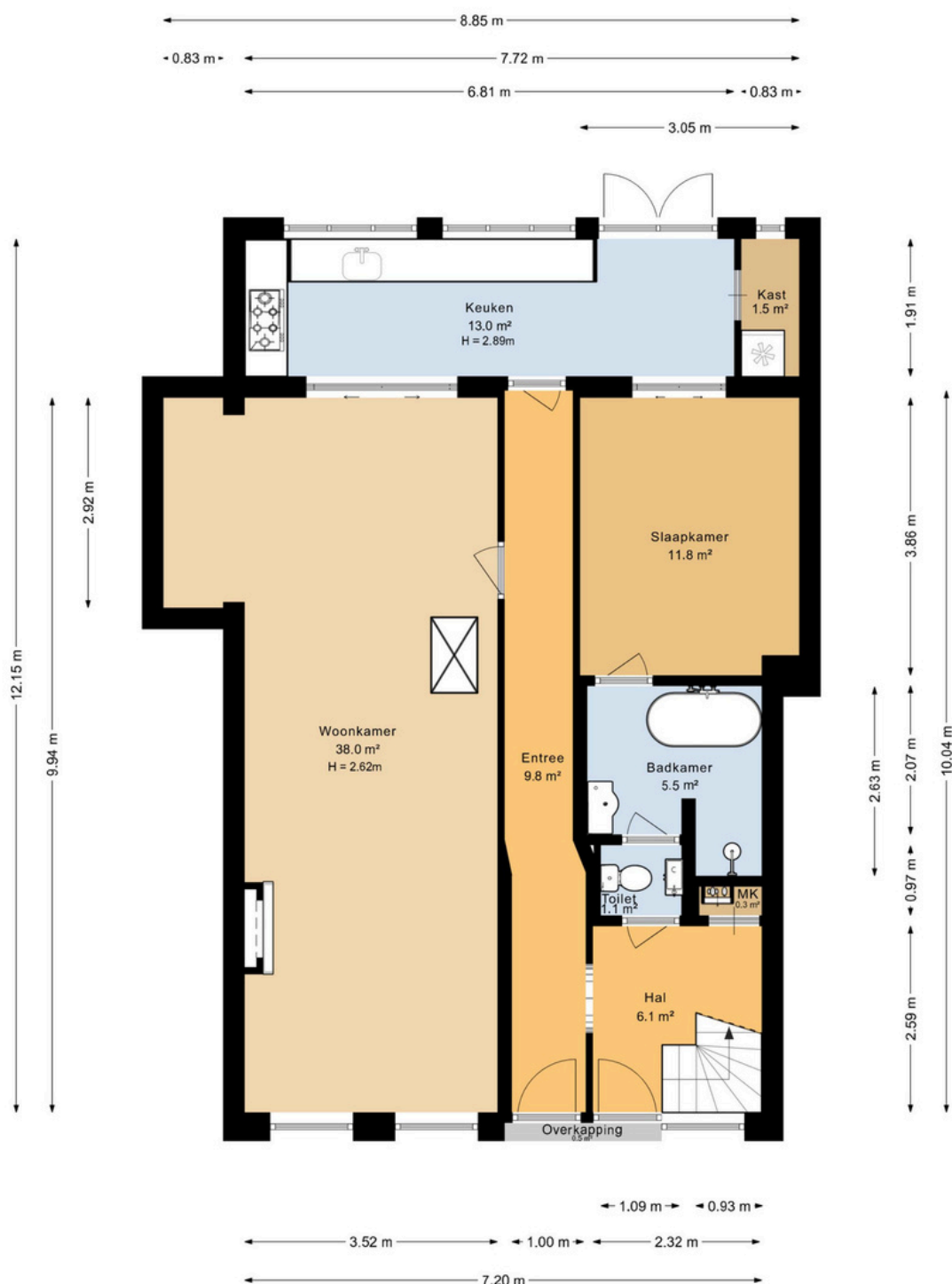
## SITUATIE



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

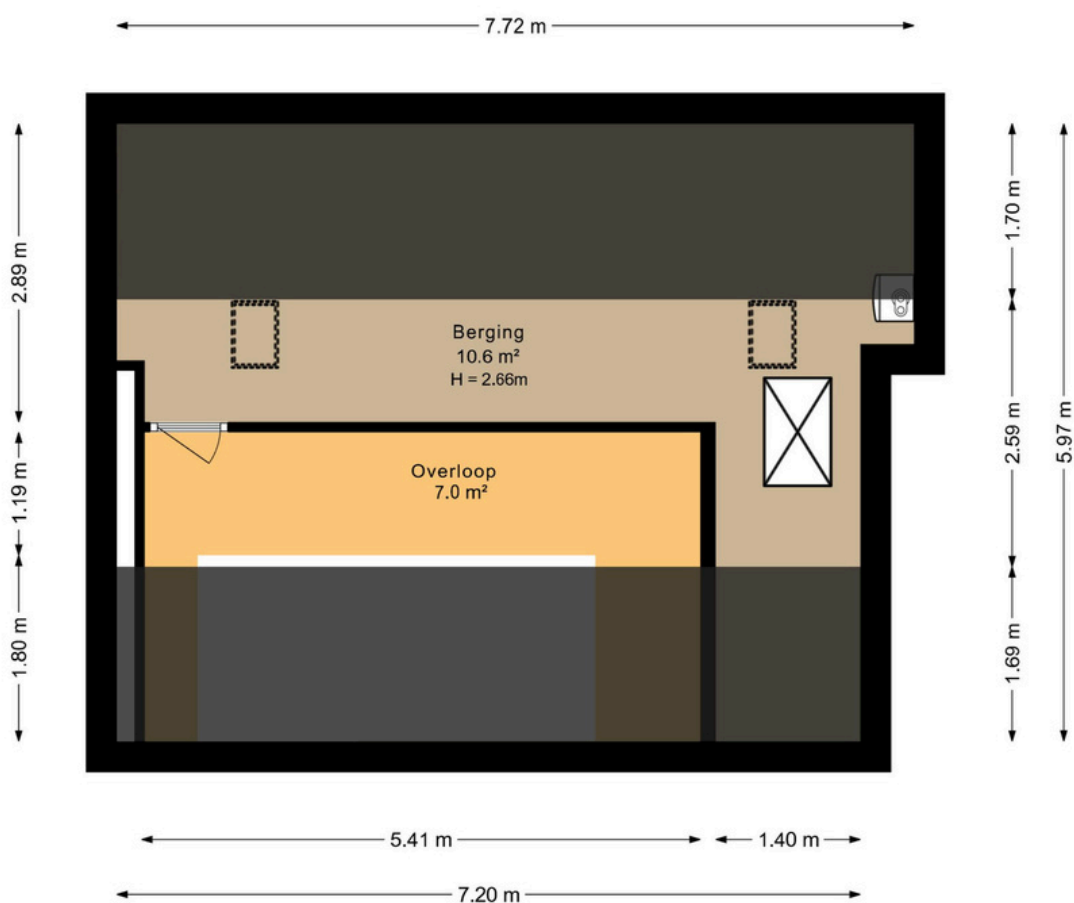


INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

---

# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING



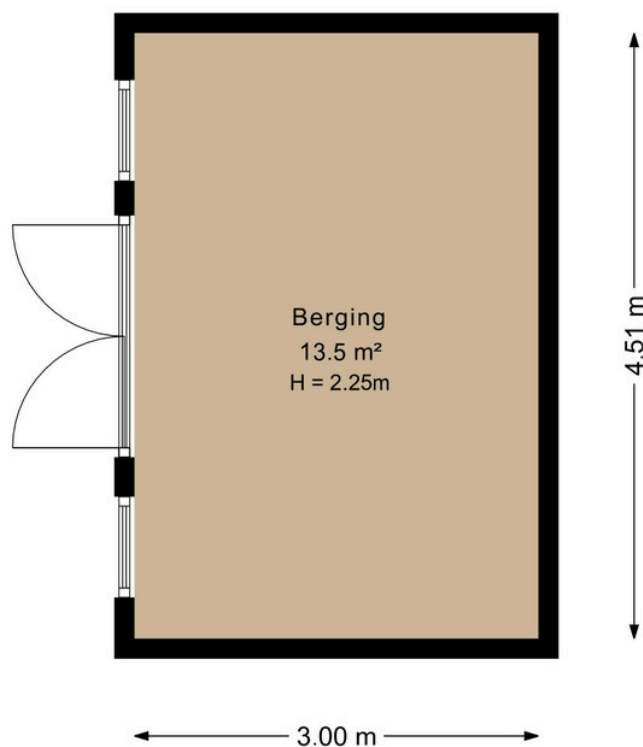
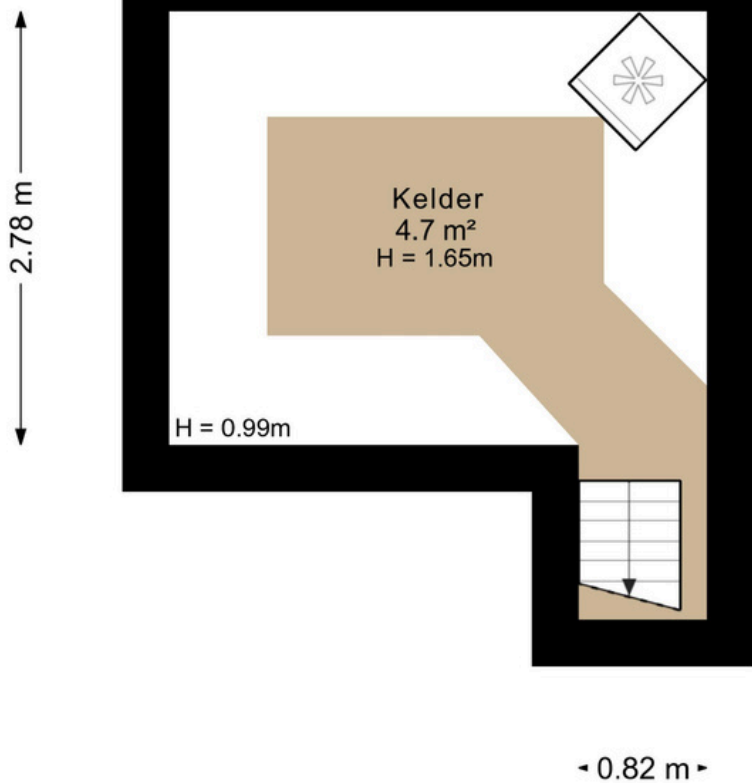
INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

---

# PLATTEGROND

## KELDER EN BERGING

← 3.44 m →



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# KADASTRALE KAART



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eersluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterhout</p> <p>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.</p>	
--	--	---

---

## 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)

---

## AANTEKENINGEN

---

## PLAN EEN BEZICHTIGING

KRUISSTRAAT 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



**OLAF PADMOS**  
VASTGOED ADVISEUR

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door makelaarskantoor Biemans B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

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)