

MR[®]

makelaardij.

Hermelijnvlieder 39, Oosterhout



Te Koop 0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl





makelaardij.

Te koop : Hermelijnvlieder 39, Oosterhout
Vraagprijs : € 699.000,-- k.k.

Welkom in deze in jaren '30 stijl gebouwde, ruime 2-1 kapwoning, met oprit, garage en tuin op het zuiden. Direct tijdens de bouw is de woonkamer met 2.35 meter uitgebouwd, heeft de woning drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer met aparte wasruimte en aparte bergruimte op de 2e verdieping. Het object is natuurlijk volledig geïsoleerd; daarbij zijn er in 2020 11 zonnepanelen geplaatst, is in 2021 de wtw unit en in 2023 de cv-combi vernieuwd én is er een hybride warmtepomp geplaatst. De gas- en elektra kosten zijn hierdoor slechts € 90,-- per maand, het energielabel is opgenomen voor deze maatregelen en zal nu waarschijnlijk A+ zijn.

Deze woning is op een toplocatie in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Vlindervallei gelegen. Het object ligt in een breed opgezette laan met een groenstrook in het midden. Voldoende parkeergelegenheid in de straat en plaats voor 2 auto's op de oprit. Het object is op loopafstand gelegen van de Vrachelse Heide met prachtige bossen en zandverstuivingen en nabij scholen, supermarkt en sportvoorzieningen.

Bouwjaar	2005
Woonoppervlakte	circa 164 m ²
Inhoud	circa 682 m ³
Grondoppervlakte	circa 250 m ²
Aanvaarding	in overleg



MR Makelaardij / Leuvenstraat 1, 4902 AR Oosterhout NB

0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl



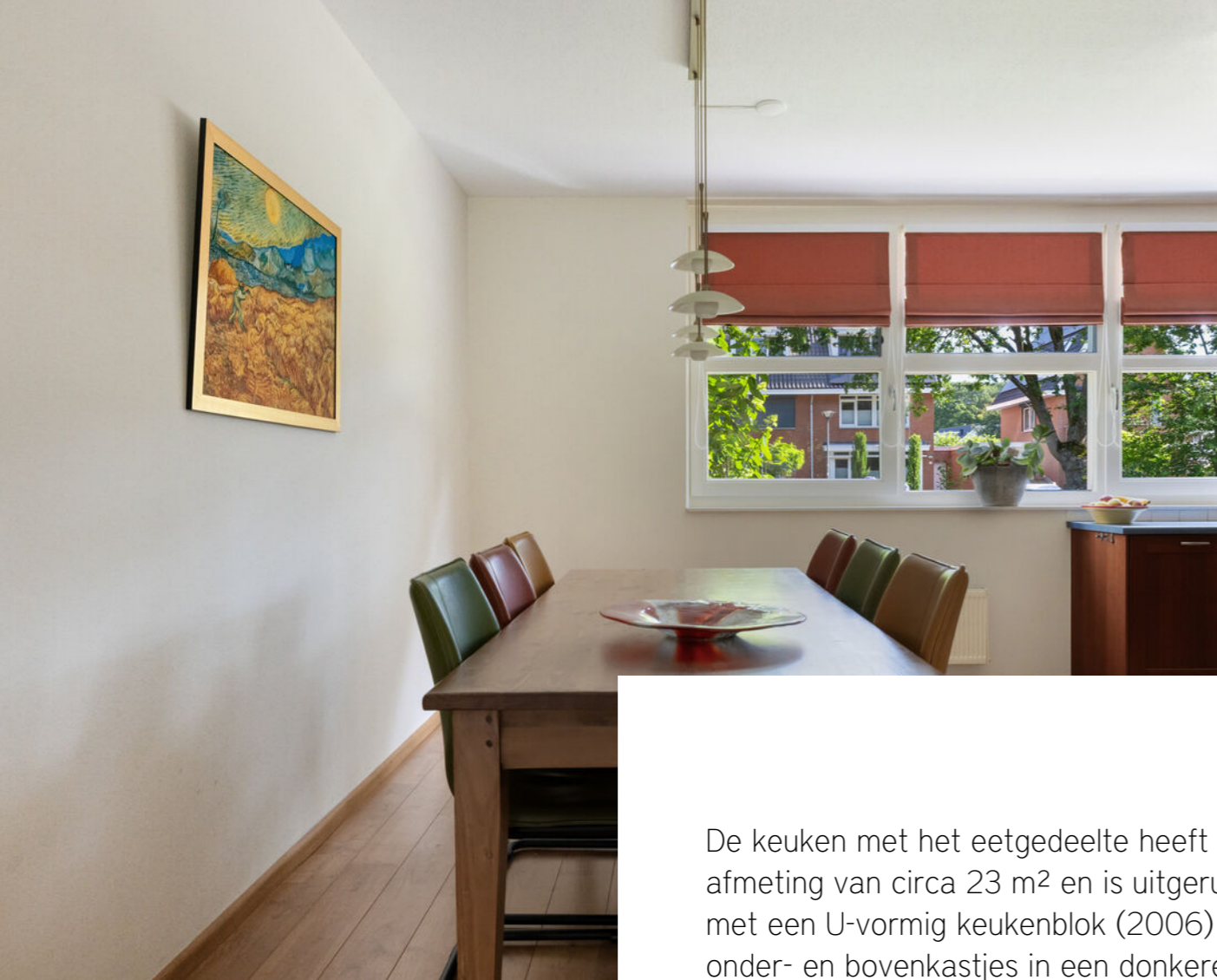


Indeling / Begane grond

Via de eigen oprit is de entree bereikbaar. Vanuit de entree komt u in de hal die toegang biedt tot een volledig betegeld toilet met vrijhangend closet en fonteintje, de meterkast (9 groepen, kookgroep, groep voor de zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars), trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer. Onder de trap bevindt zich een handige kast. De vloer op de begane grond is uitgerust met een laminaatvloer. De wanden zijn voorzien van vliesbehang, de plafonds zijn voorzien van spuitwerk.

De woonkamer is aan de achterzijde gelegen, met grote raampartij en openslaande deuren naar de tuin. Deze heeft een afmeting van circa 36 m², door de uitbouw is hier veel ruimte voor een gezellige zithoek. In het midden is plaats voor de eethoek. De open keuken is aan de voorzijde gelegen met een groot raam waardoor men een mooi uitzicht over de brede laan en de groenstrook heeft.





De keuken met het eetgedeelte heeft een afmeting van circa 23 m² en is uitgerust met een U-vormig keukenblok (2006) met onder- en bovenkastjes in een donkere houten kleurstelling.



Verder een grijs kunststof werkblad en voorzien van een vaatwasser (2017), 5 pits gaskookplaat, vrij hangende rvs afzuigkap, combi-magnetron (2022), koelkast en aparte vriezer met 3 lades.





Indeling / Eerste verdieping

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot het aparte toilet, 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers aan de voorzijde hebben een afmeting van circa 5.35 x 3.00m en circa 4.02 x 2.81m. De achterslaapkamer heeft een afmeting van circa 4.38 x 3.00m. De badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een ligbad, aparte douche met glazen scherm, een wastafel, een ladekast en smalle hoge kast.

De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een laminaat vloer, de wanden zijn voorzien van vliesbehang, de plafonds zijn voorzien van spuitwerk.





Indeling/Tweede Verdieping

Deze is via een vaste trap bereikbaar en bestaat uit een overloop met deur naar de wasruimte, de berging en de vierde slaapkamer. De wasruimte is voorzien van een tegelvloer met aansluiting t.b.v. de wasapparatuur en de omvormer. In de berging naast de bergruimte is hier ook de cv-combi met hybride warmtepomp (Intergas HR 2023) en de Wtw unit (2021) geplaatst. De slaapkamer heeft een afmeting van circa 5.64 x 3.08m met 2 Velux dakramen aan de voor- en achterzijde en bergruimte achter de knieschotten. De vloer is uitgerust met een laminaatvloer, de wanden zijn voorzien van vliesbehang.



Tuin en garage

De achtertuin is op het zuiden gelegen en voorzien van een zonneterras, een houten vlonder met pergola waar het in de zomer heerlijk genieten is in de loungeset. Verder een grasveldje, volwassen beplanting in de border, en als afscheiding een groene hederen en hoge groene haag. De garage is bereikbaar via de oprit middels een elektrische sectionaaldeur en via een loopdeur in de tuin. De garage heeft een hoogte van 2.74m en een afmeting van 3.46 x 6.50m. waardoor hier een caravan gestald kan worden.



Plattegrond Begane Grond



Bijzonderheden

Het object wordt in juli 2026 samen met de burens aan de buitenzijde geheel geschilderd waarbij de kleur van de voordeur en de garage (en de overige delen in bordeaux rood) ral 7021 (zwartgrijs) wordt.

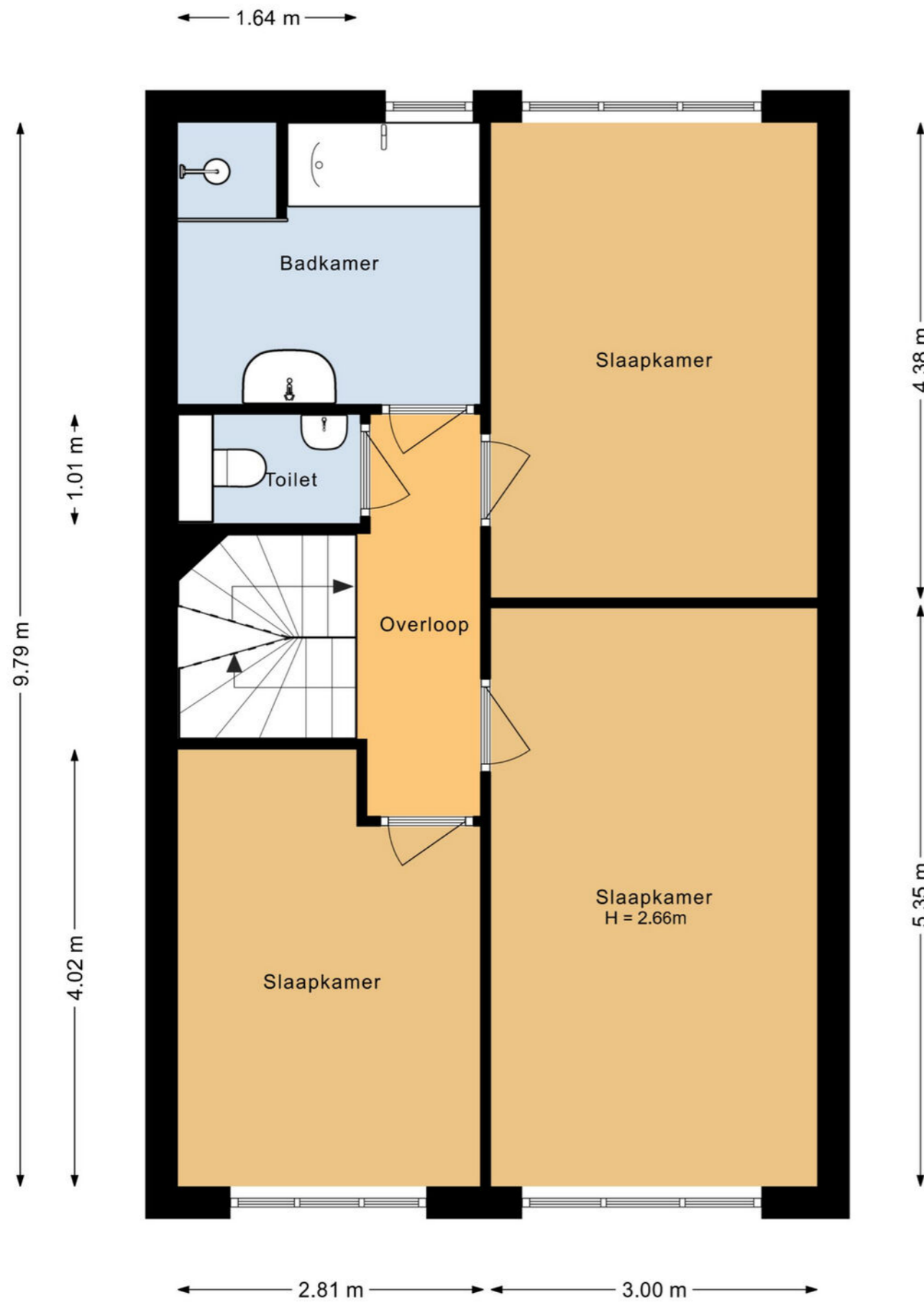
De oplevering van deze woning is bij voorkeur 15 februari 2027.

Aan het einde van de laan loopt men zo het bos in, het is een heerlijk gebied om te wandelen en te recreëren.

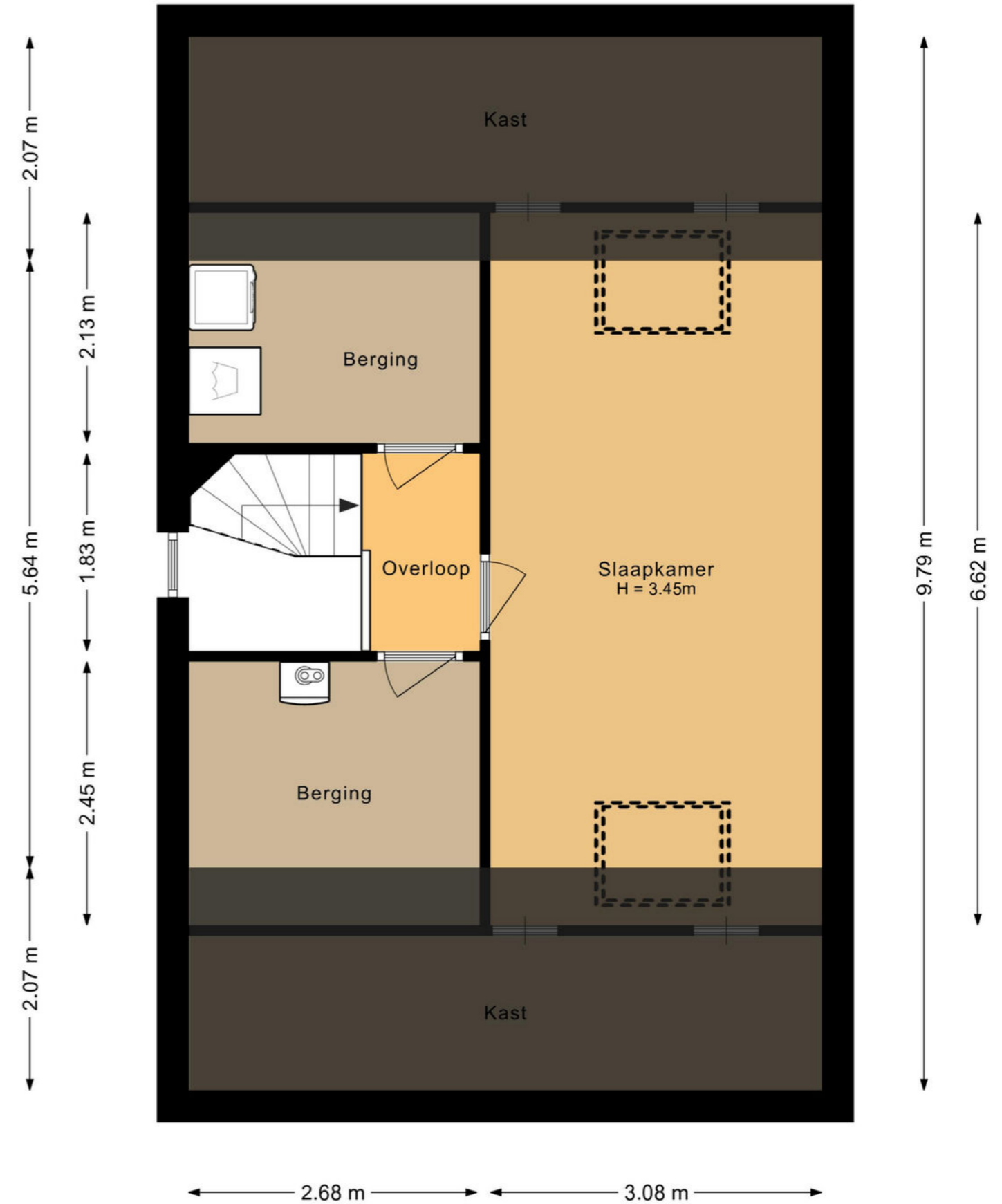
De woning is rustig gelegen met groen aan de voor- en achterzijde en goed ingedeeld.

Wij maken graag een afspraak met u om dit object te bekijken!

Plattegrond Eerste Verdieping



Plattegrond Tweede Verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- hanglamp hal en schemerlampjes		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wandkast kamer			X
- kasten op slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen groen woonkamer		X	
- vouwgordijnen keuken, luxaflex trapgat en veluxrolgordijn zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- kapstok	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- 1 ladekast en 1 smalle hoge kast badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
horren keuken en slaapkamers	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- hybridewarmtepomp installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
pergola en barbecue	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Loungeset			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

MR[®]
makelaardij.

Over ons

Overeenkomst:

Na het sluiten van een mondelinge overeenkomst, wordt deze op ons kantoor schriftelijk vastgelegd, met behulp van een koopovereenkomst vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de overeenkomst wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een waarborgsom of bankgarantie opgenomen van 10% van de koopsom. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst wordt deze overeenkomst door zowel koper(s) als verkoper(s) ondertekend. Na overhandiging van de ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 0.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van 3 dagen.

Verkoopdocumentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Hypotheek:

MR Makelaardij werkt op het gebied van hypotheek en verzekeringen samen met een groot aantal financiële instellingen en banken. Hierdoor kunnen wij heel goed samen uitzoeken wat voor u de meest aantrekkelijke hypotheek met de beste voorwaarden en de laagste rente is. Wij zoeken voor u de hypotheek die het beste bij u past.

Overweegt u uw eigen huis te verkopen? Maak dan een afspraak met ons kantoor voor een kosteloze en vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning.

MR Makelaardij / Leuvenstraat 1, 4902 AR Oosterhout NB

0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl



Rabobank Rek. NL 35 RABO 010.82.88.382
BTW Nr: NL 002083364B91
Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.).