
BROCHURE

GIETHUISERF 13 C, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

GIETHUISERF 13 C, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 525.000,-- K.K.
BOUWJAAR	2001
INHOUD	CA. 389 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 111 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 30 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 209 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Energielabel; A;
- Woning door de jaren heen goed onderhouden: recent (2024-2026) volledig gestuct, geschilderd en voorzien van nieuwe tuin, oprit en terras;
- Bouwjaar 2001, gebouwd volgens de hoogste bouwstandaarden van destijds (aannemer Gorisse);
- Buitenkozijnen, ramen en deuren uitgevoerd in hardhout, recent volledig geschilderd (2025/2026) en voorzien van HR+ glas;
- Fraai aangelegde achtertuin met terras, beplanting en royale garage van 30m² (grootste van de 8 woningen);
- Uitgebouwde keuken met bar, apothekerskast en wijnrek, recent volledig voorzien van nieuwe inbouwapparatuur (HÄFELE) inclusief 5 jaar garantie;
- Drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping;
- Kamers 1e en 2e verdieping voorzien van ventilatie roosters;
- Royale zolderverdieping met voorzolder, wasruimte, cv-ketel en slaapkamer;
- Nieuwe elektriciteitsmeter (3x25A, december 2025), geschikt voor uitbreiding met zonnepanelen/laadpaal;
- Aansluitingen voor telefoon, internet en TV aanwezig in alle kamers;
- Op loopafstand van het winkelcentrum van Oosterhout en nabij A27/A59.



ALGEMEEN

Welkom in deze, in 2001 gebouwde en kwalitatief afgewerkte hoekwoning, gelegen in het kleinschalige en sfeervolle woonerf Giethuiserf te Oosterhout, met slechts 8 woningen. De woning combineert rustig wonen met een centrum op loopafstand en biedt zo een compleet en comfortabel thuis voor het gezin. Met drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping, een extra slaapkamer, een royale voorzolder met een wasruimte op de tweede verdieping, en een keurige tuin met garage, biedt deze woning de ruimte en het comfort die u zoekt.



LIGGING

Op uitstekende locatie aan de rand van het centrum, in een rustige, kindvriendelijke straat met een ruime speeltuin. Op loopafstand zijn te bereiken zowel basis- als voortgezet onderwijs, het gezellige winkelcentrum en prachtige eeuwenoude stadsparken. De uitvalswegen A27/A59 zijn eveneens binnen enkele minuten te bereiken.

TUIN EN GARAGE

De op het zuidoosten gelegen achtertuin is recent (2026) opnieuw aangelegd en voorzien van diverse beplanting, een verbreed terras en grasveld, de ideale plek voor een heerlijke buitenmaaltijd of een rustige ochtend in de zon.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime garage van 30m² met elektra, de grootste garage van de 8 woningen aan het Giethuiserf.

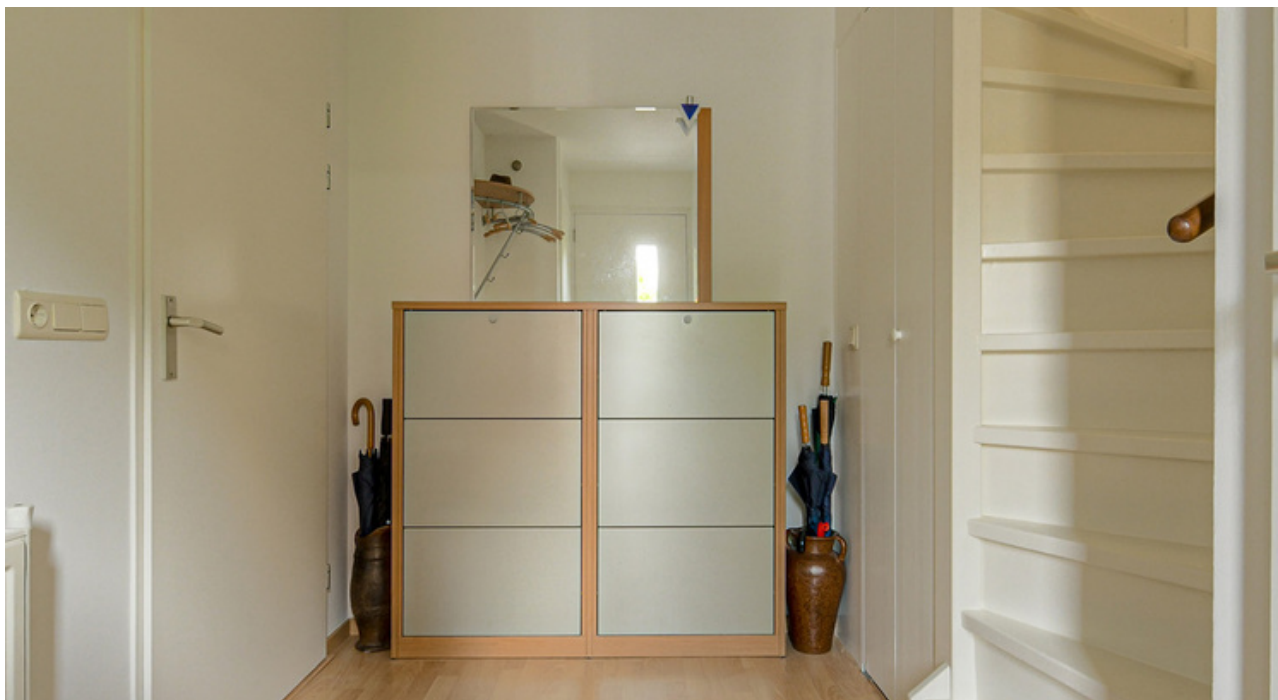
Kortom: een praktische, ruime, goed onderhouden achtertuin met garage, die het hele jaar door een aangename buitenruimte biedt.

INDELING

BEGANE GROND

Via de voordeur betreedt u de verzorgde entree. De hal is praktisch ingericht en de doorlopende laminaatvloer zorgt voor een samenhangende uitstraling. Vanuit de hal heeft u toegang tot de lichte woonkamer, de meterkast, het toilet en via de trapopgang naar de eerste verdieping.

Onder de trap bevindt zich een provisiekast voorzien van een aparte deur, opbergruimte met planken en verlichting.



WOONKAMER

De ruime, op de tuin georiënteerde woonkamer van circa 28 m² is licht en aangenaam dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin. De woonkamer is in 2025 volledig gestuct en geschilderd, inclusief de kozijnen, waardoor de ruimte er fris en verzorgd bij staat.





KEUKEN

De aan de voorzijde gesitueerde keuken is uitgevoerd in een stijlvolle groene kleurstelling en voorzien van nieuwe fronten, apothekerskast, een lichte werkblad en spoelbak, aangevuld met nieuwe inbouwapparatuur van HÄFELE (5 jaar garantie), waaronder een inductiekookplaat, koelkast met vriesvak, vaatwasser, oven en afzuigkap. De keuken beschikt over een bar met wijnrek, en biedt volop kastruimte.





1E VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer alsmede de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

Op de gehele eerste verdieping ligt een laminaatvloer.

Voorslaapkamer afm. ca. 3.06 x 2.64. voorzien van een draai raam met ventilatierooster.

Achter-slaapkamer afm. ca. 4.94 x 3.19 m. voorzien van draai ramen met ventilatieroosters.

Achter-slaapkamer afm. ca. 2.13 x 3.98 m. voorzien van een draai raam met ventilatierooster.

VOORSLAAPKAMER



ACHTERSLAAPKAMER 1



ACHTERSLAAPKAMER 2



BADKAMER

De geheel betegelde badkamer beschikt over een douchebad met glazen douchewand, toilet, en een wastafel met meubel. Boven de wastafel hangt een toiletkastje met spiegel en verlichting. De badkuip heeft in 2026 een nieuwe coating gekregen (5 jaar garantie) en de doucheset en kranen zijn vernieuwd.



2E VERDIEPING

De tweede verdieping is keurig afgewerkt en biedt momenteel een slaapkamer, een voorzolder en een aparte wasruimte. De verdieping is voorzien een dakkapel, waardoor er veel daglicht binnenkomt.

De slaapkamer is een ruime kamer met een schuine dakpartij, dakkapel en een lichte laminaatvloer, een fijne, lichte ruimte.

De voorzolder is eveneens goed van formaat, voorzien van dezelfde lichte laminaatvloer. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel.



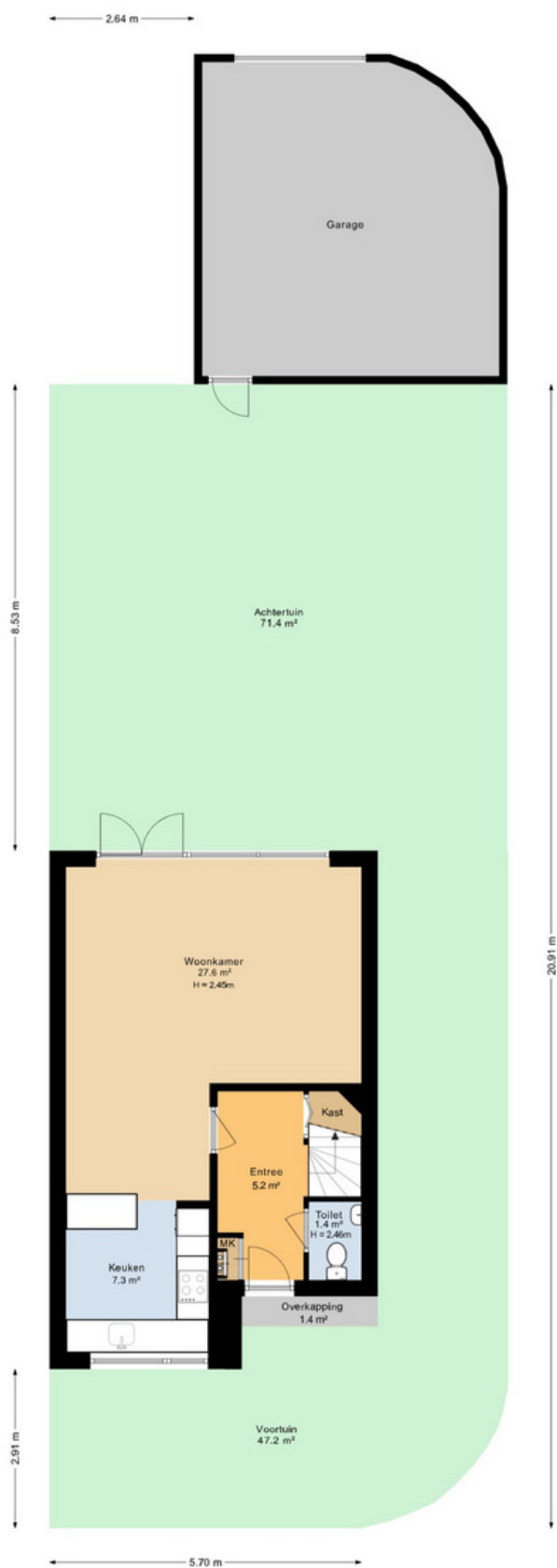


TUIN





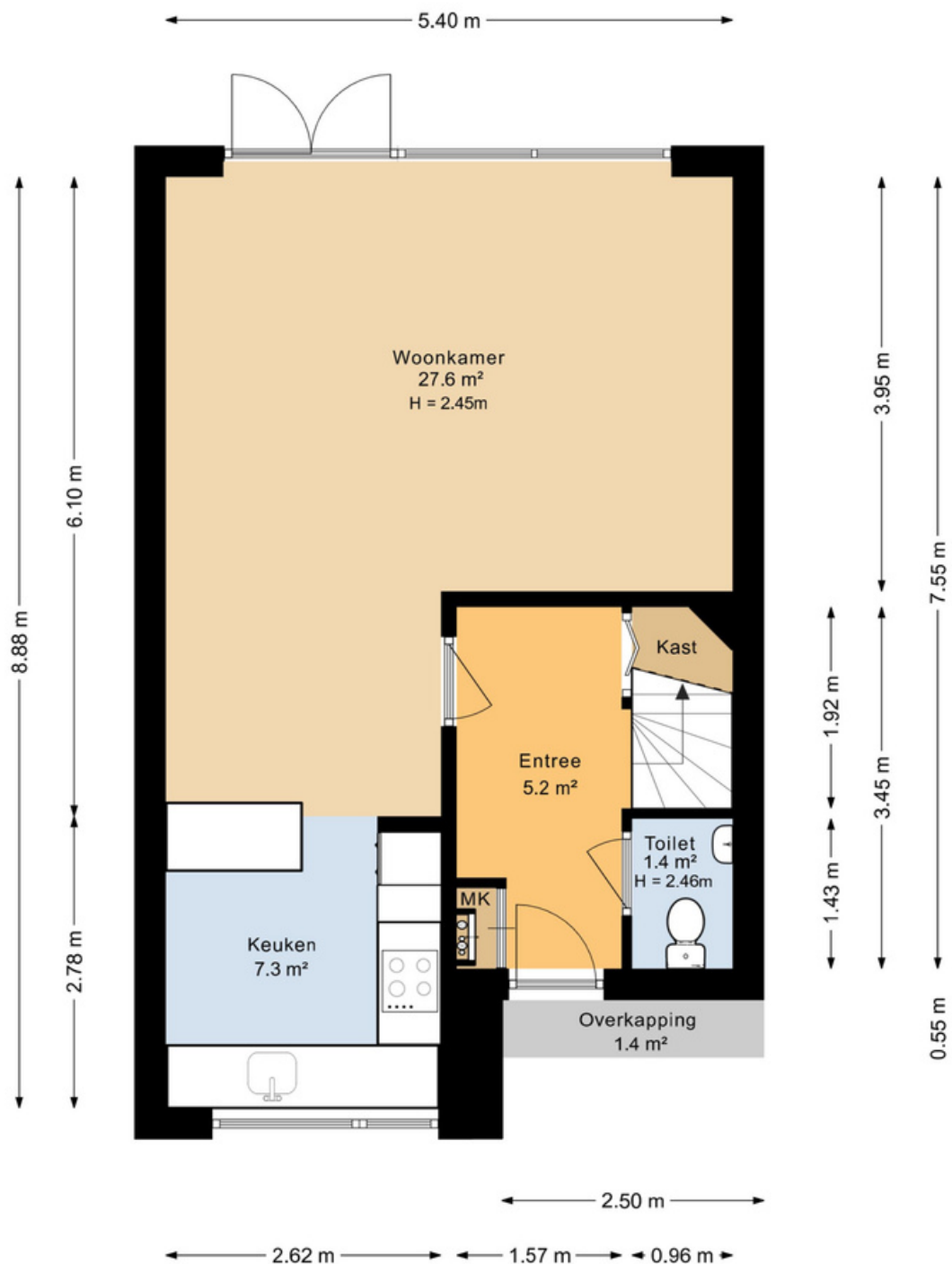
PLATTEGROND OVERZICHT



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

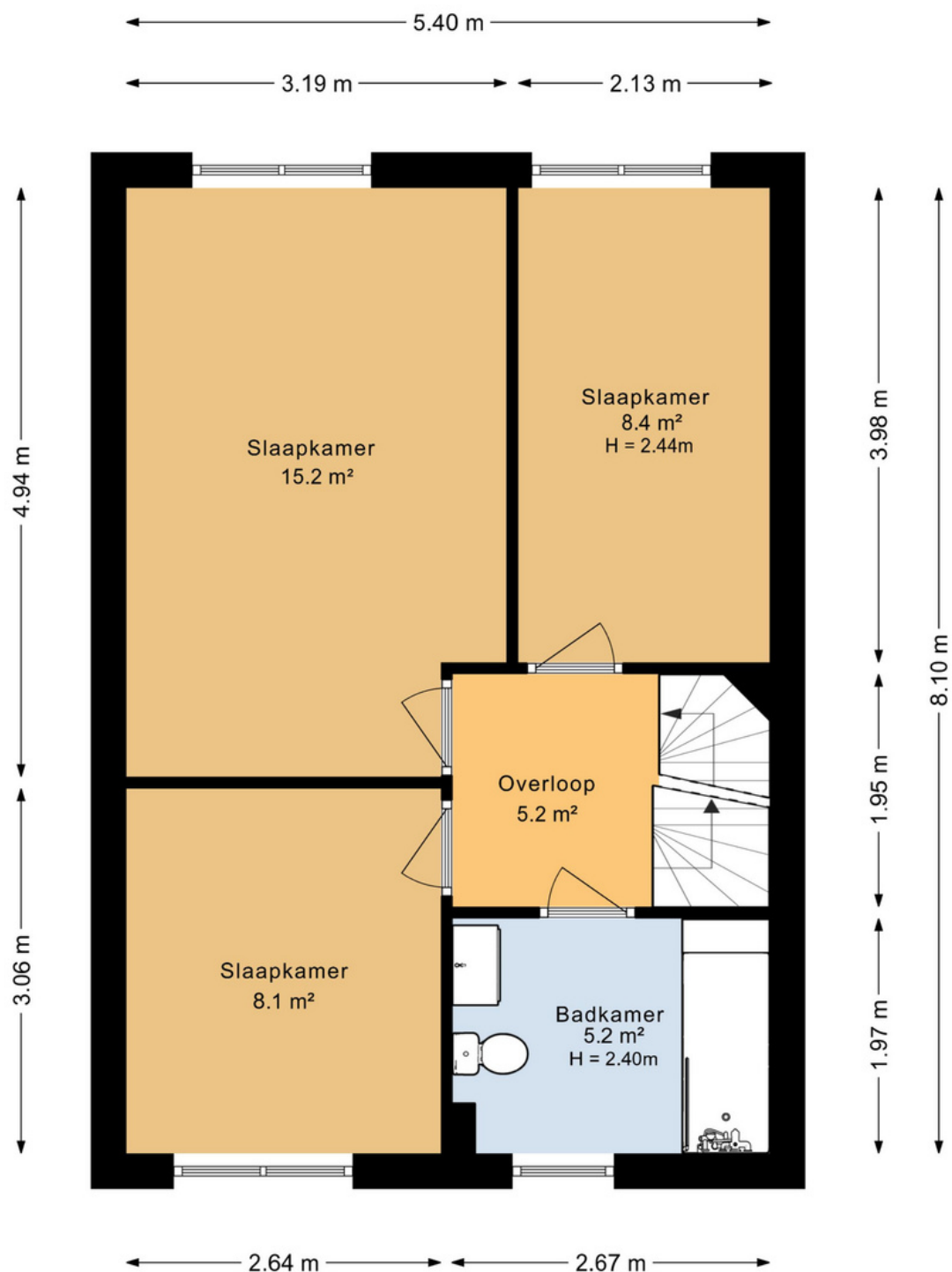
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

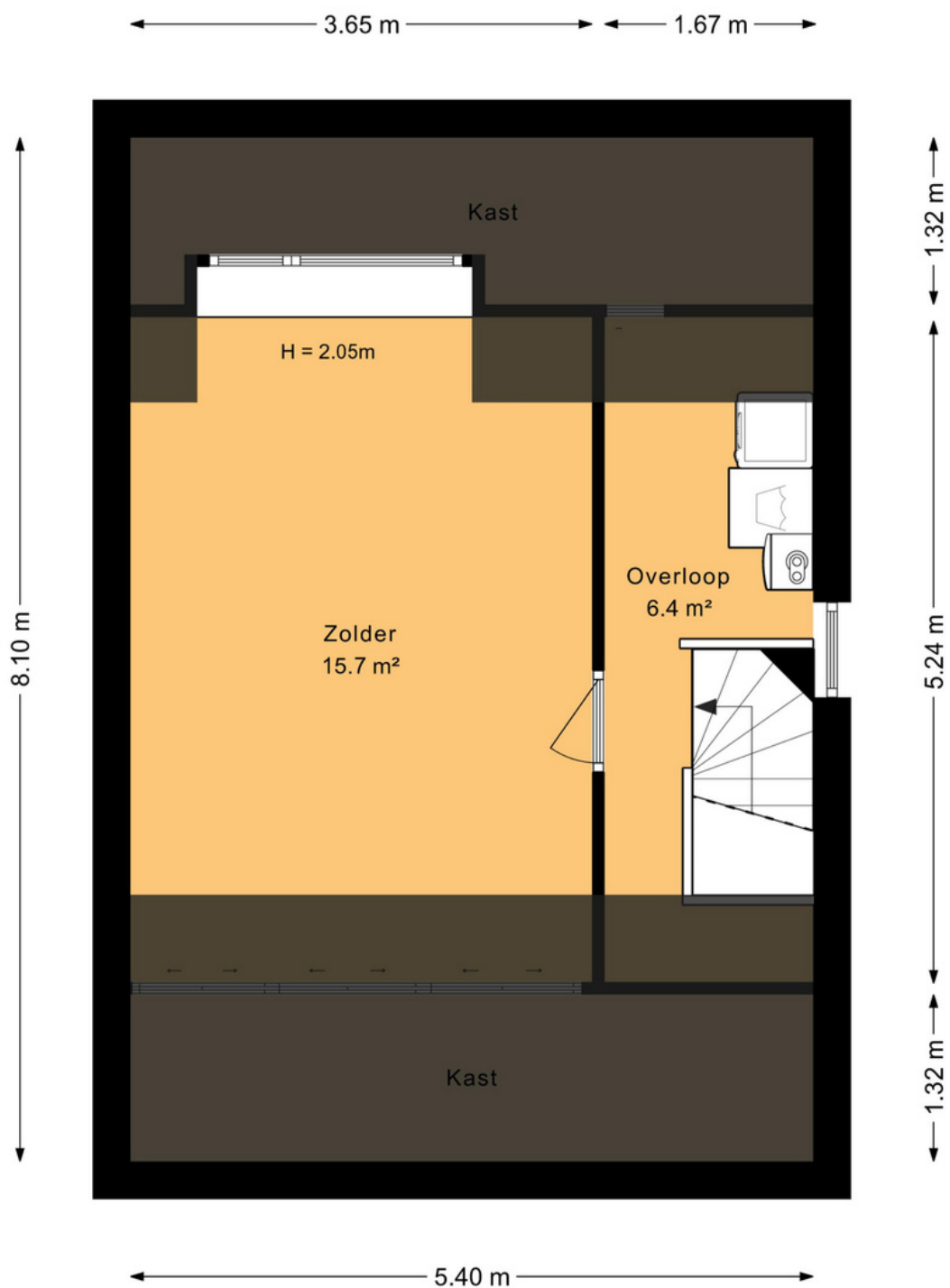
1E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

2E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART



VERZEKERINGEN

"EERSTE OOSTERHOUTSE ASSURANTIEKANTOOR"



Dat zeggen wij met trots. Want ruim 96 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

"VOOR IEDEREEN EEN HYPOTHEEK"



Uw woongenot begint met de juiste financiering. Die moet bij u passen als een huis. Het is maatwerk om de juiste hypotheekconstructie samen te stellen en daar is ons hypotheekadvies op gebaseerd. Onderaan deze pagina kunt u het renteaanbod e.o. voorwaarden vergelijken van 30 hypotheekaanbieders zodat u de juiste keuze kunt maken.

De hypotheekadviseurs van Biemans B.V. kunnen u helpen bij het maken van deze lastige keuze. Vraag een gratis eerste hypotheekgesprek aan door te bellen naar 0162-472950 of een mailtje te sturen naar hypotheken@biemansmakelaardij.nl.

HUIS TAXEREN

"BIJNA 100 JAAR ERVAREN IN TAXATIES"

Voor de juiste taxatie is specialistenwerk nodig. Biemans bv is deskundig op haar gebied van het opstellen van taxatierapporten, waardebepalingen, geveltaxaties en verkoopwaarderingen.

Er zijn vele redenen om een taxatierapport te laten opstellen:

- aankoop van een woning;
- verbouwing van een woning;
- financiering / hypotheeken; nalatenschap;
- waarde onroerende zaken (WOZ);
- boedelscheiding.

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars en hebben toegang tot bestanden van het kadaster en het NVM-archief. Hierdoor is ons inzicht in het actuele aanbod en recente transacties volledig en kunnen we u optimaal van dienst zijn.

Wij verzorgen tevens NWWI taxaties.



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 BEZICHTING

GIETHUISERF 13 C, 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
e-mail: 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