



www.tqmakelaars.nl

39

Jan van Scorelstraat
Oosterhout

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Royaal uitgebouwde hoekwoning met carport en diepe achtertuin in Dommelbergen

Deze goed onderhouden en verrassend ruime hoekwoning biedt veel meer ruimte dan de voorgevel doet vermoeden. Dankzij de forse zij-uitbouw, de diepe achtertuin met afsluitbare serre, een carport en een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's is dit een bijzonder complete gezinswoning.

De woning is door de jaren heen flink gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo beschikt de woning over een volledig isolatiepakket, zonnepanelen en energielabel A. Daarnaast zijn er drie airco's aanwezig en is de gehele begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming met een fraaie pvc-vloer. De wanden zijn strak afgewerkt met stucwerk. De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en op maat gemaakte horren.

Woonoppervlakte
143 m²

Perceeloppervlakte
244 m²

Aantal kamers
6

Bouwjaar
1983

Energietabel
A

Energie & duurzaamheid

Ook op het gebied van energie en wooncomfort is de woning goed uitgerust. De woning beschikt over energielabel A, zonnepanelen en een volledig isolatiepakket. De kunststof kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing. Op de begane grond zorgt vloerverwarming voor een aangename en gelijkmatige warmteverdeling, terwijl de aanwezige airconditioning extra comfort biedt tijdens warme én koude dagen.



Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal met toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot het woongedeelte.

De royale woonkamer is dankzij de forse uitbouw aan de zijkant opvallend ruim van opzet. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en een fraaie pvc-vloer. In de woonkamer bevindt zich een elektrische haard met daarboven een moderne cinewall. Daarnaast is de ruimte voorzien van airconditioning en zorgt de schuifpui voor een prettige verbinding met de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe keuken. Dankzij de ramen aan zowel de voor- als zijkant valt hier prettig veel daglicht naar binnen. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, fraaie designafzuiging, vaatwasser, combimagnetron, aparte oven en diverse onder- en bovenkasten.

Via de voorzijde van de woning is tevens de aangebouwde berging/bijkeuken bereikbaar. Deze geeft toegang tot de fraaie zij-uitbouw. Een gedeelte hiervan is bij de bestaande woonkamer betrokken, waardoor een bijzonder royale leefruimte is ontstaan.

Aan de achterzijde van de uitbouw bevindt zich bovendien een multifunctionele ruimte. Deze ruimte leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, kantoor- of praktijkruimte, hobbyruimte of speelkamer.











Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De eerste slaapkamer is royaal van formaat en ligt aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over airconditioning, een laminaatvloer en een dakkapel met ingebouwd elektrisch rolluik.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer.

De derde slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde en beschikt eveneens over een laminaatvloer.

De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, tweede toilet, wastafel met meubel en een designradiator.









Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de ruime, open zolderverdieping. Dankzij zowel een dakraam als een dakkapel beschikt deze verdieping over prettig daglicht. De vloer is afgewerkt met vinyl.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de opstelplaats van de cv-combiketel uit 2014 en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Door de beschikbare ruimte biedt deze verdieping uitstekende mogelijkheden om desgewenst een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren.



Tuin

De zonnige achtertuin is circa 18 meter diep en 6 meter breed en ligt op het oosten. Dankzij de royale afmetingen zijn er volop mogelijkheden om meerdere zit- en speelplekken te creëren. De tuin beschikt bovendien over een praktische achterom. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle serre, die door middel van schuiframen kan worden afgesloten. Hierdoor kunt u hier gedurende een groot deel van het jaar comfortabel van het buitenleven genieten. Daarnaast is er een vrijstaande stenen berging aanwezig, voorzien van elektra.





Kenmerken

- Goed onderhouden en royaal uitgebouwde hoekwoning
- Gelegen in woonwijk Dommelbergen, Schildersbuurt
- Carport en ruime oprit voor meerdere auto's
- Diepe achtertuin van circa 18 x 6 meter
- Sfeervolle, afsluitbare serre
- Vrijstaande stenen berging met elektra
- Royale zij-uitbouw met multifunctionele extra ruimte op de begane grond
- Luxe keuken met uitgebreide inbouwapparatuur
- Moderne, volledig betegelde badkamer
- Volledig isolatiepakket
- Voorzien van zonnepanelen
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Drie airco's aanwezig
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- Volledig met strakke stucwerk wandafwerking
- Begane grond voorzien van inbouwspots
- Nieuwe meterkast
- Basisschool Rubenshof op loopafstand
- Winkelcentrum Arkendonk nabij gelegen



Ligging

De woning ligt in de geliefde woonwijk Dommelbergen, in de Schildersbuurt. Een prettige en kindvriendelijke woonomgeving met diverse dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Basisschool Rubenshof bevindt zich op loopafstand en ook winkelcentrum Arkendonk ligt dichtbij.

De combinatie van een rustige woonomgeving, goede voorzieningen en veel ruimte in en rondom de woning maakt dit een aantrekkelijke plek voor gezinnen en mensen die graag comfortabel en ruim wonen.





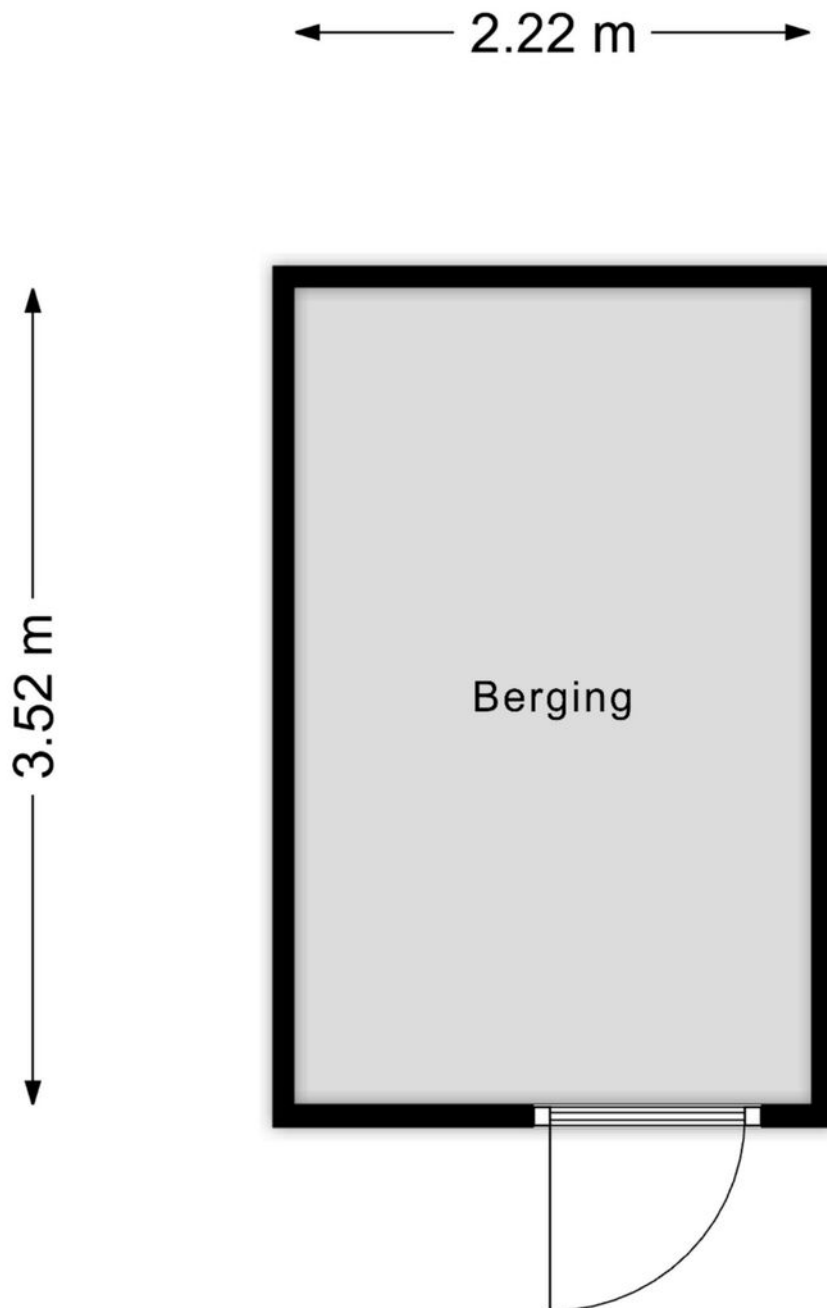


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



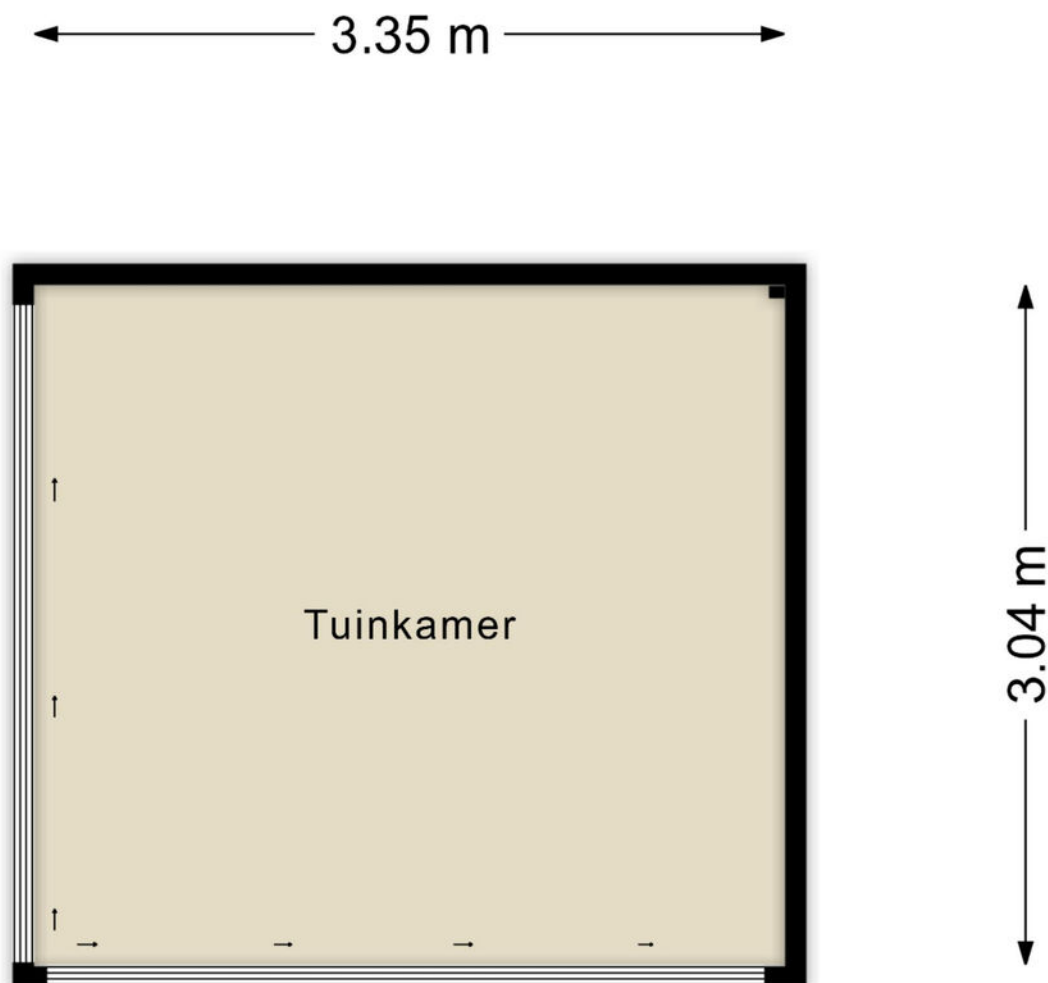
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

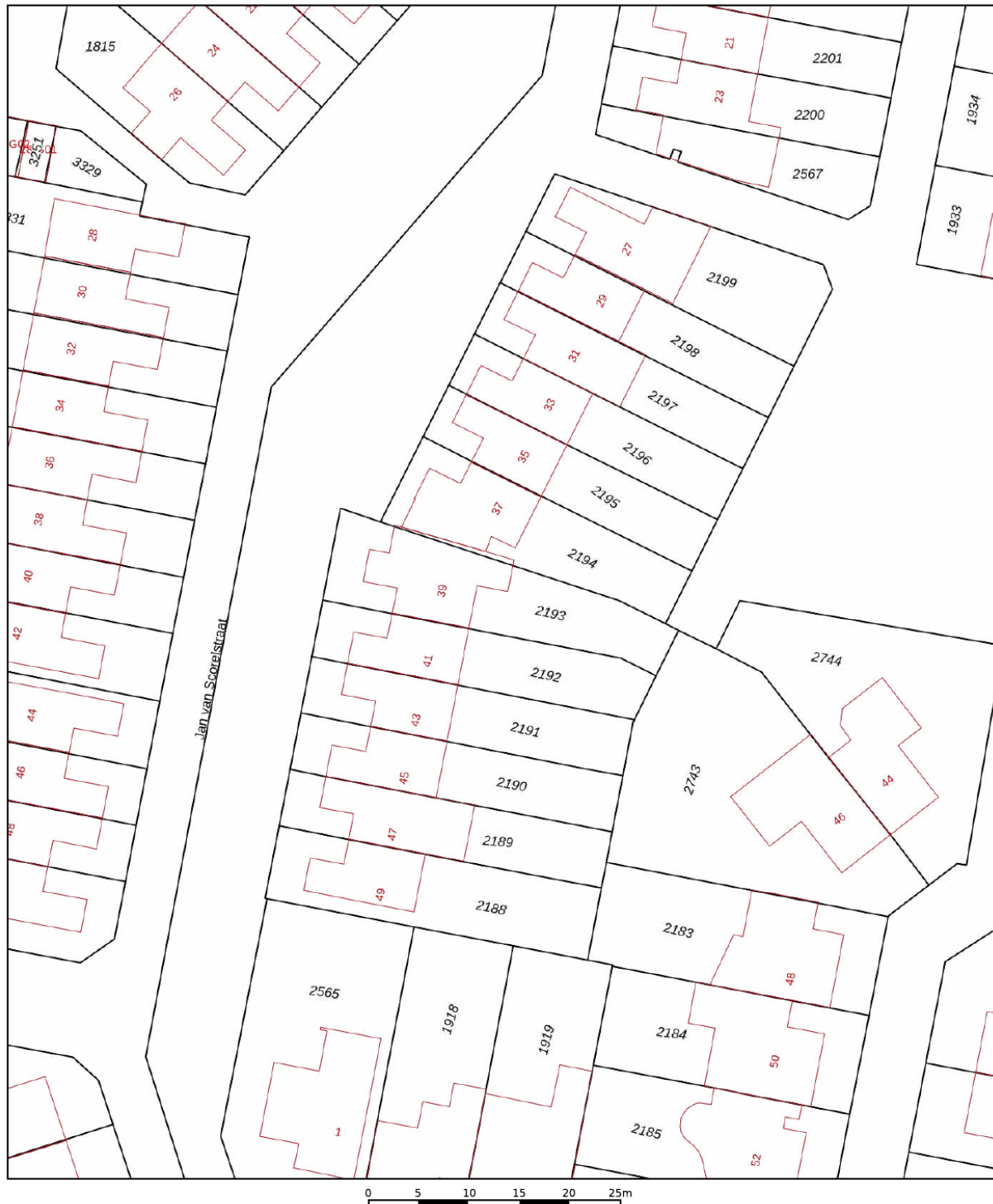


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: jo/07

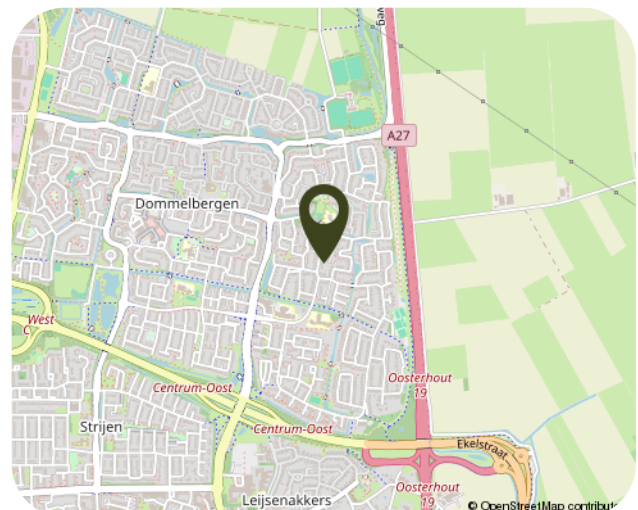
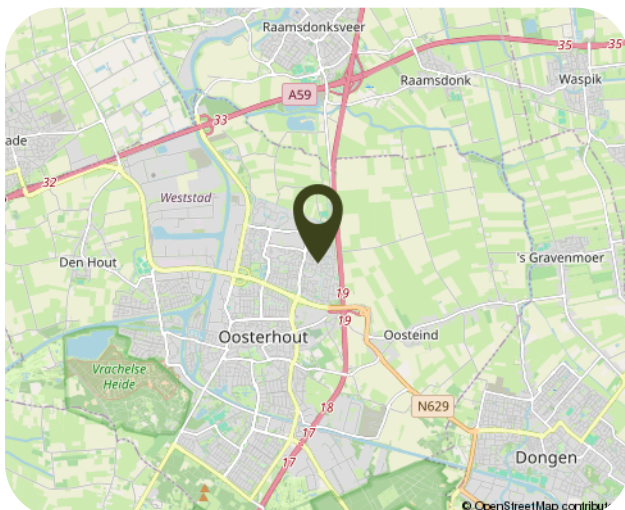
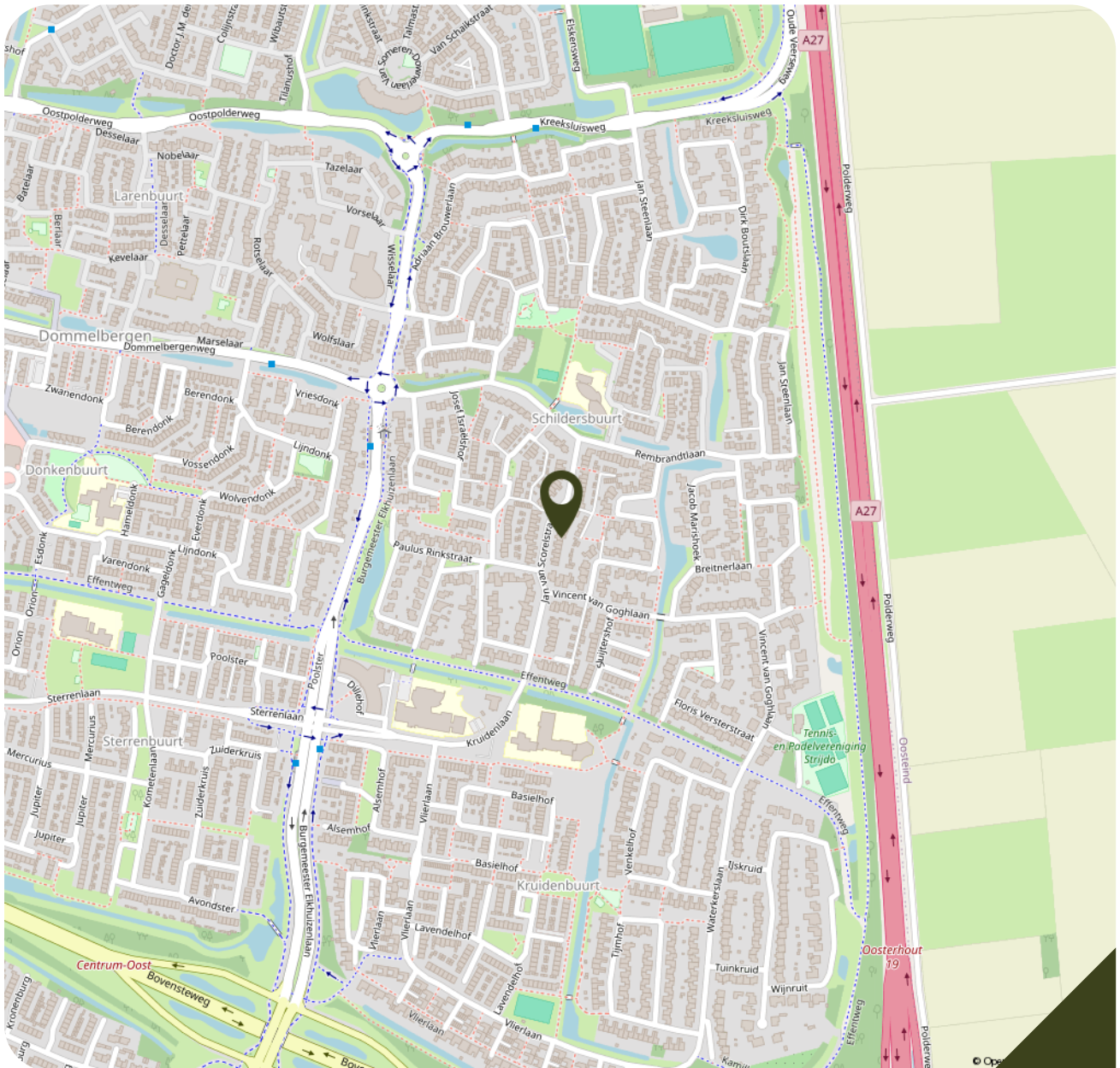


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oosterhout Sectie C Perceel 2193	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Wonen in Oosterhout



Oosterhout is een stad in het zuiden van Nederland, gelegen tussen Breda en Tilburg. De stad staat bekend om haar groene karakter, historische charme en gastvrije sfeer. Oosterhout biedt een mooie mix van oud en nieuw. In het centrum vind je gezellige winkelstraten, horeca en karakteristieke pleinen waar het goed vertoeven is. De basiliek van Sint-Jan de Doper is een belangrijk herkenningspunt. Daarnaast zijn er diverse kloosters en monumentale panden vanuit het religieuze verleden. Voor natuurliefhebbers zijn er in directe omgeving bossen, de Vrachelse Heide en de Oosterhoutse Bossen. Ook Nationaal Park De Biesbosch met volop recreatiemogelijkheden is op korte afstand gelegen. Oosterhout biedt een combinatie van rust, een groene omgeving en alle voorzieningen van een moderne stad met een gunstige ligging en goede bereikbaarheid.

Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



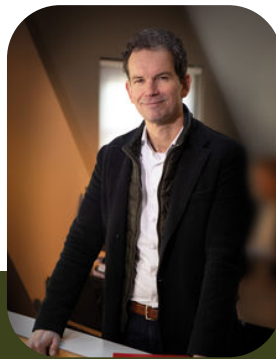
Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



Breda-Ulvenhout

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om
een bezichtiging te plannen
en een juiste indruk te
krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl