



www.tqmakelaars.nl

29

Citroenvlinderhof Oosterhout

Vraagprijs
€ 550.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Royale split-level woning met inpandige garage, uniek gelegen aan de bosrand in de Vlindervallei. In de kindvriendelijke en gewilde wijk Vlindervallei, op een unieke locatie aan de bosrand en verscholen in een zeer rustig hofje, ligt deze instapklare en royale split-level woning met inpandige garage en eigen oprit. De woning is ruim van opzet, verrassend en speels ingedeeld en beschikt onder meer over drie slaapkamers, een nette badkamer en een luxe keuken. De woning combineert de sfeervolle uitstraling van de jaren '30 architectuur met het wooncomfort van deze tijd. Kenmerkend zijn de verschillende woonniveaus, de royale plafondhoogte in de woonkamer en de prettige verbinding tussen de diverse leefruimtes. De Vlindervallei staat bekend om haar groene en kindvriendelijke karakter. De gevarieerde bebouwing in jaren '30 stijl geeft de wijk een sfeervolle en herkenbare uitstraling.

Woonoppervlakte
122 m²

Perceeloppervlakte
-

Aantal kamers
0

Bouwjaar
2006

Energie label
A

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal, afgewerkt met een plavuizen vloer. Hier bevindt zich de meterkast met 7 groepen, een fornuisgroep en 2 aardlekschakelaars.

Vanuit de hal is de inpandige garage bereikbaar. Deze is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en aansluitpunten voor de wasapparatuur. Vanuit de garage is tevens de kruipruimte toegankelijk. Hier is een verdiepte kelder met betonvloer gecreëerd, die 20m² extra bergruimte biedt.

De tussenhal geeft toegang tot de volledig betegelde toiletruimte, voorzien van een inbouwcloset en fonteintje.

Tussenverdieping

Een niveau hoger bevindt zich de bijzonder royale en lichte woonkamer met uitzicht op de groene tuin en bosrand. De fraaie houten vloer zorgt voor een warme uitstraling, terwijl de indrukwekkende vrije hoogte van circa 3,80 meter met lichtstraat het ruimtelijke karakter van deze leefruimte extra benadrukt. Openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de achtertuin.

Op deze woonlaag bevindt zich de royale eetkamer met de vernieuwde keuken. In 2021 is de keuken volledig vernieuwd en voorzien van o.a. Siemens-apparatuur, een Bora inductie kookplaat met afzuigsysteem, ruime kastruimte en een superieur dekton keukenblad. De open opzet en verbinding met de overige leefruimtes zorgen voor een gezellige plek waar koken en tafelen centraal staan.

De keuken is luxe uitgevoerd en vormt, mede dankzij de speelse indeling van de woning, een natuurlijk onderdeel van het leefgedeelte.













Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is, met uitzondering van de badkamer, in 2025 voorzien van een Floorify PVC vloer.

Slaapkamer 1 is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een dakkapel en een draai-kiepraam met hor.

Slaapkamer 2 is eveneens aan de achterzijde gesitueerd. Deze royale slaapkamer is voorzien van een dakkapel en draai-kiepraam met hor.

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een Velux dakraam.

De ruime en nette badkamer is volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming en mechanische ventilatie. De inrichting bestaat uit een ligbad, een separate douche met thermostaatkraan, een tweede toilet en een vaste wastafel.

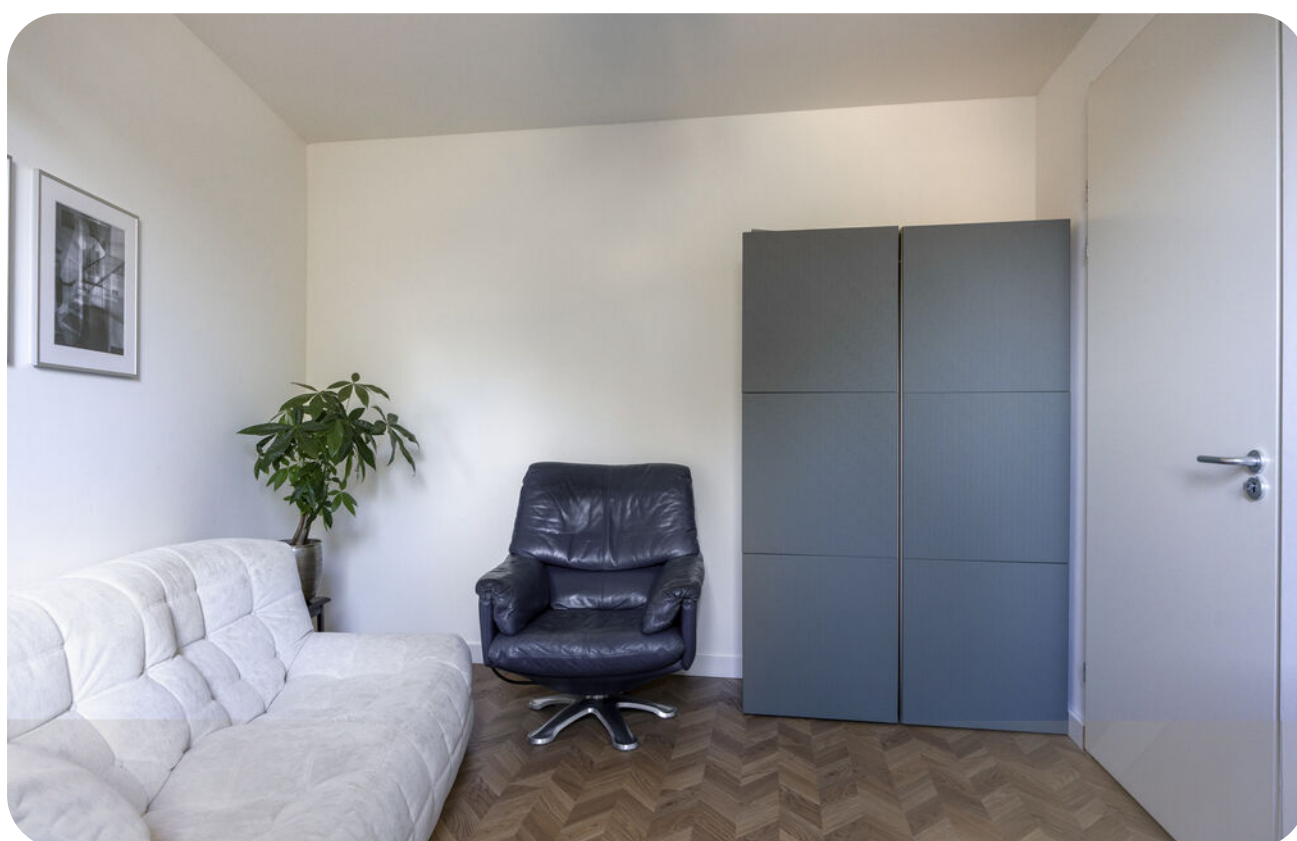
Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een vaste kast met de opstelplaats van de HR cv-combiketel en de mechanische ventilatie-unit.











Tuin

De speelse, groene achtertuin ligt op het zuidoosten en kijkt letterlijk uit op de bosrand. De verzorgde tuin is in 2022 opnieuw aangelegd en sluit fraai aan op het bijzondere split-level karakter van de woning. Door het niveauverschil ontstaat een verrassende buitenruimte met een prachtig en groen uitzicht met volwassen bomen en veel privacy. De tuin beschikt over 3 verschillende terrassen met zon of schaduw naar wens.

De ligging aan de bosrand versterkt het gevoel van rust en ruimte en maakt de tuin tot een heerlijke plek om van de groene omgeving te genieten.







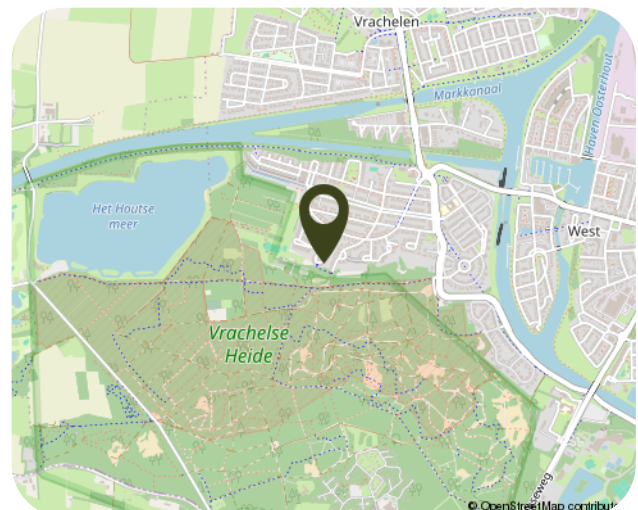
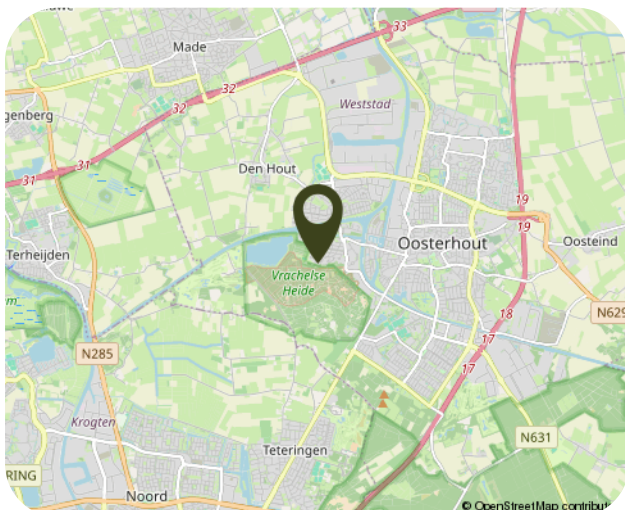
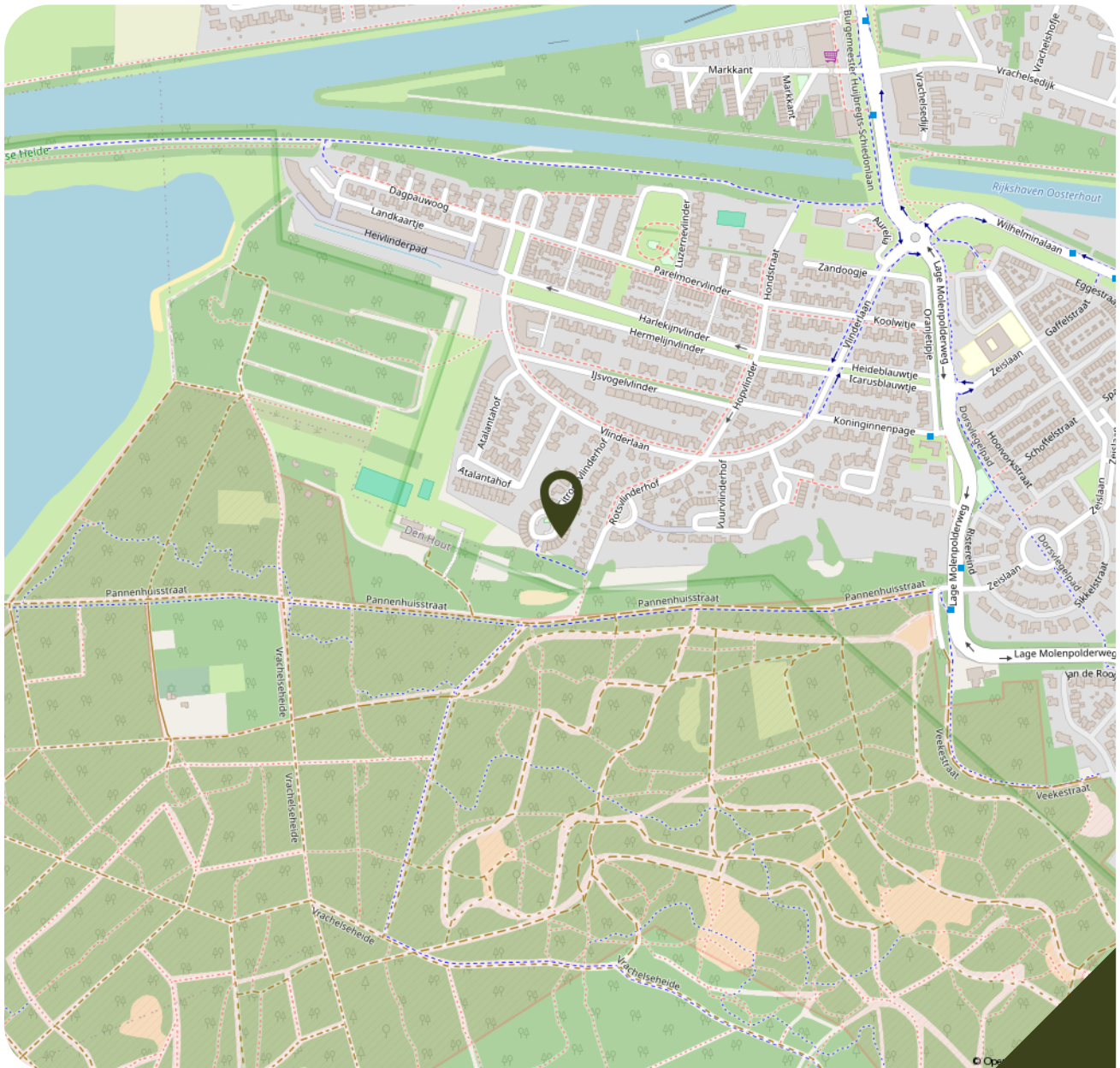


Plattegrond



Kadastrale kaart

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



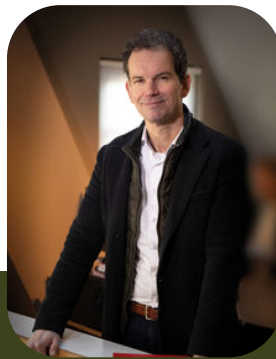
Quirijn Kalkman

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