

TE KOOP

Rotselaar 39

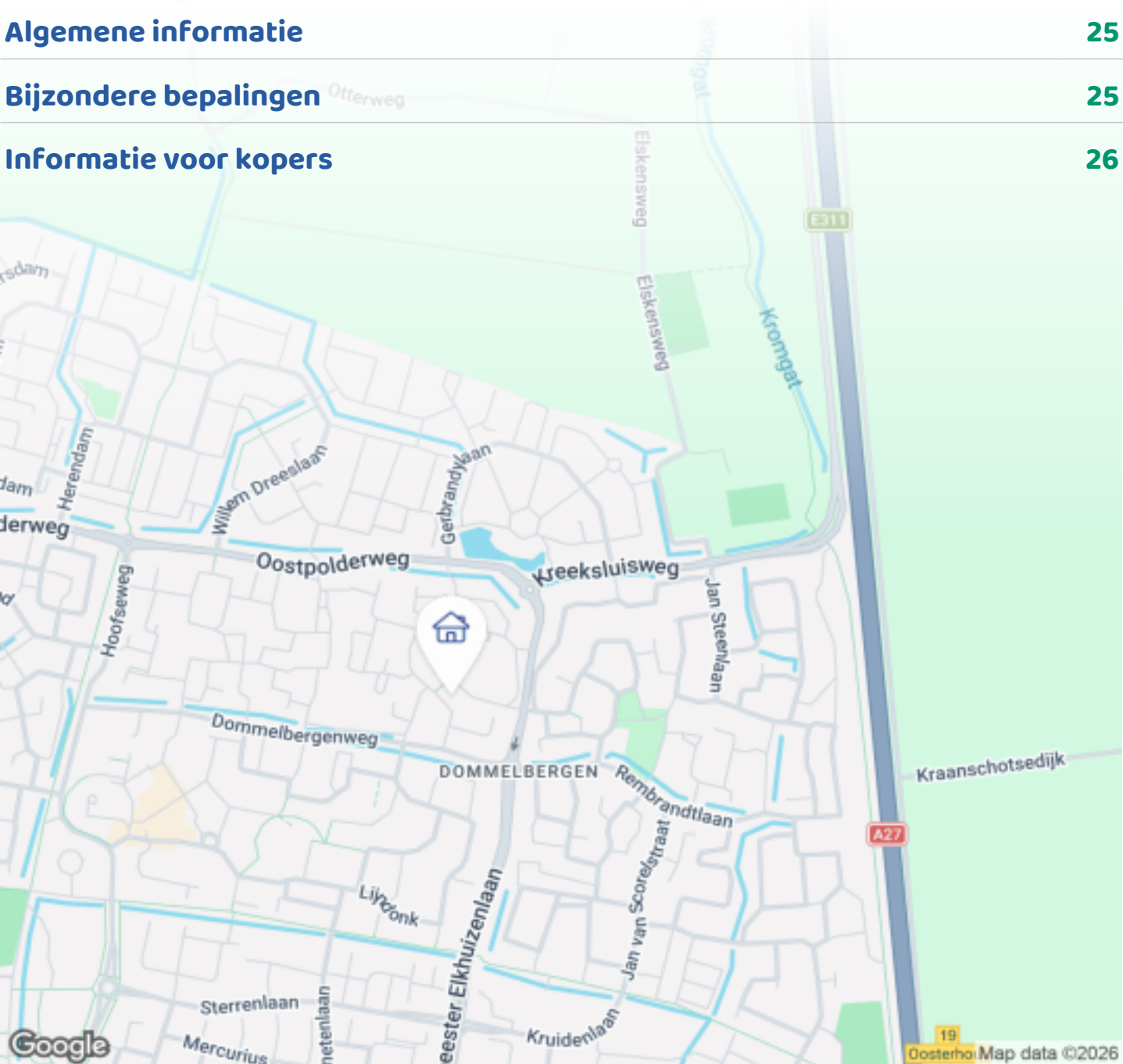
Oosterhout



Vraagprijs
€ 440.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Rotselaar 39, Oosterhout

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



ROTSELAAR 39, 4907 LJ OOSTERHOUT

Bouwjaar 1980. Woonopp. 107 m2. Perceelopp. 177 m2.

Mooie, ruime tussenwoning zoekt nieuwe bewoner(s)! Rustig wonen met alles binnen handbereik, dat is precies wat deze ruime en uitstekend onderhouden eengezinswoning te bieden heeft.

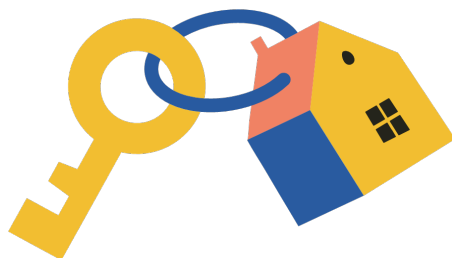
Gelegen in de fijne wijk Dommelbergen (Larenbuurt) in Oosterhout combineert deze woning comfort, duurzaamheid en een prettige leefomgeving.

INDELING:

ENTREE:

Entree/hal met garderobe, vernieuwde meterkast en moderne trapopgang met verlichting.

Toilet geheel betegeld met hangcloset, fonteintje en tegelvloer.



Woningbrochure: Rotselaar 39, Oosterhout

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

HUISKAMER MET OPEN KEUKEN (9.60 x 5.40/4.40x3.00 m.):

De ruime, lichte woonkamer beschikt over een praktische trapkast, en staat in open verbinding met de moderne keuken.

De huiskamer is voorzien van een lichte laminaatvloer en openslaande tuindeuren.

Er is een moderne schouw met een mooie elektrische glazen sfeerhaard die ook kan verwarmen met zwart natuurstenen plateau.

Alle ramen zijn voorzien van binnen screens en natuurstenen vensterbanken.

De open lichte keuken is voorzien van een koel-vriescombinatie, combi oven/magnetron, keramische kookplaat, afzuigkap (vlakscherm) en vaatwasser (2026).

Alle inbouwapparatuur is van Bosch en het aanrecht heeft een natuurstenen blad.

De begane grond is geheel voorzien van een licht eiken laminaatvloer, het toilet heeft een stenen vloer.

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping vind je drie goed ingedeelde slaapkamers en een moderne badkamer.

De hele eerste verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer, zonder drempels.

slaapkamer 1: 4.40 x 3.30 m. voorzien van elektrisch rolluik en draai-kiep raam

slaapkamer 2: 4.40 x 3.30 m. voorzien van elektrisch rolluik en draai-kiep raam

slaapkamer 3: 3.30 x 2.10 m. voorzien van elektrisch rolluik en draai-kiep raam

Badkamer: 3.45 x 2.10 m. met dubbele wastafel en ruime douchecabine (beide 2021), kunststof ligbad, toilet, opbergkast en designradiator (2021)

N.b. alle kranen zijn vervangen door Grohe kranen in 2021.

TWEDE VERDIEPING:

Via een vaste modern beklede trap kom je op de royale zolderkamer met opbergvakken.

De zolder heeft een aansluiting voor een wasmachine en een droger.

Op de zolder hangt ook de CV-ketel en de omvormer van de 10 zonnepanelen.

Twee Velux dakramen zorgen voor voldoende licht en verkoeling op de zolder.

Van de zolder is een slaapkamer of kantoor te maken, er is een radiator geplaatst.

TUIN;

Zonnige sfeervolle tuin met genoeg zon en schaduw.

*Achtertuin (aangelegd in 2021) is voorzien van een ruim terras en pad met keramische tegels, een gazon (kunstgras) en twee grote aangeplante borders.

*Serre (2021) 3,5 x 6 meter met glazen schuifwanden over de hele breedte van de tuin is voorzien van zonwerende screens.

*Bar/Mancave (2021) met volledige inrichting,

*Schoor met afgesloten ruimte voor bijv. tuingereedschap en twee staldeuren die weer toegang bieden tot de serre.

*Garage met stellingkasten. De garage is voorzien van een elektrisch bediende kanteldeur en aparte zijdeur.

BIJZONDERHEDEN:

- Instapklare woning
- Serre 3,5 x 6 meter
- 10 Zonnepanelen
- Mancave met bar en diverse
- Aangelegde tuin
- Afgesloten achterom
- Elektrische rolluiken voor en achter boven
- Eigen parkeerplaats voor de deur
- Moderne trappen met verlichting
- Kindvriendelijke buurt

Deze woning moet je binnen zien dan beleef je het pas echt.

OMGEVING;

De woning ligt in de rustige en kindvriendelijke wijk Laren met volop parkeergelegenheid.

Scholen, winkels en sportfaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving. Op loopafstand (600 m) bevindt zich een groot winkelcentrum (Arkendonk).

Voor ontspanning en recreatie liggen bijv. de bossen en de Biesbosch vlakbij. De Efteling ligt op 20 minuten afstand.

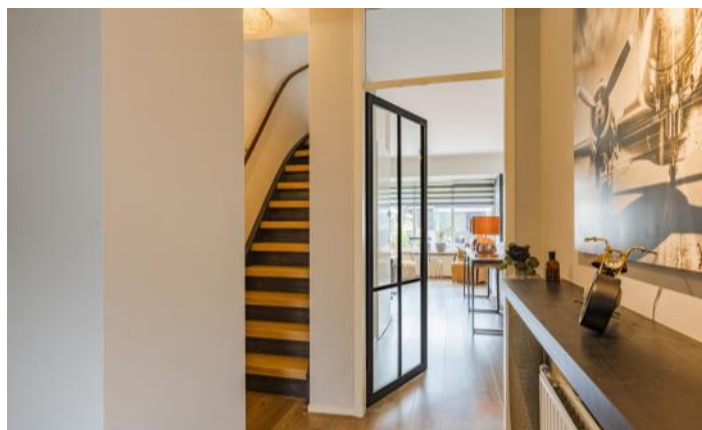
Binnen tien minuten fietsen bereik je het centrum van

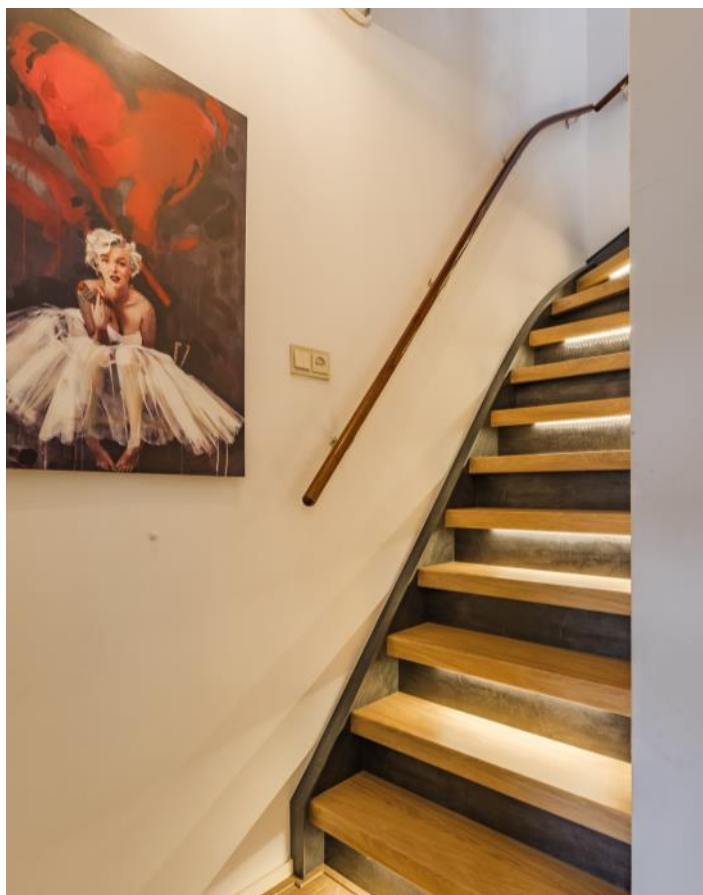
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

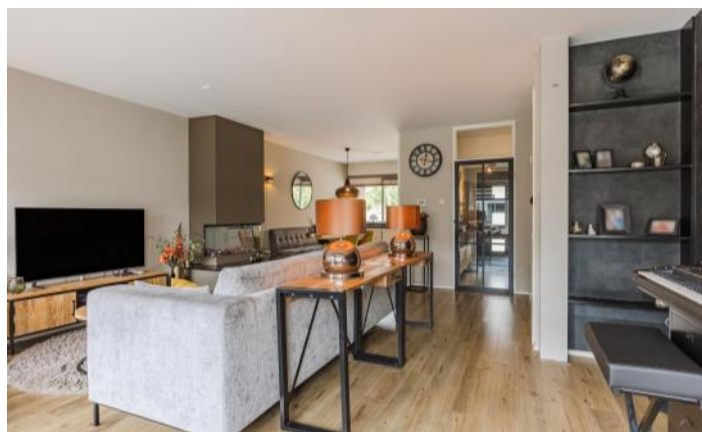
Oosterhout.

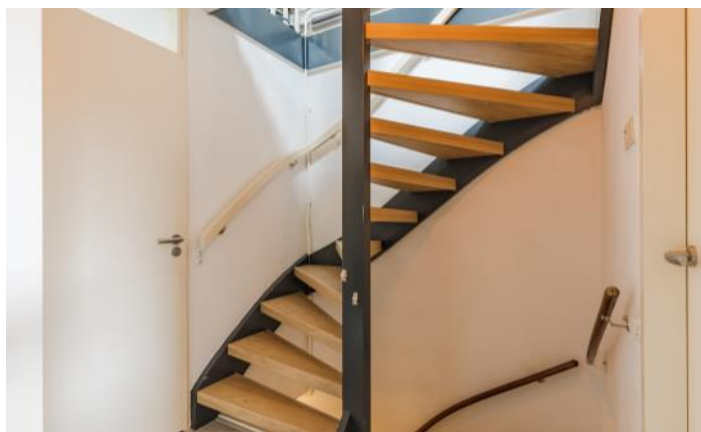
Door de gunstige ligging ten opzichte van snelwegen zijn bijv. Breda, de randstad en Utrecht zeer goed bereikbaar.







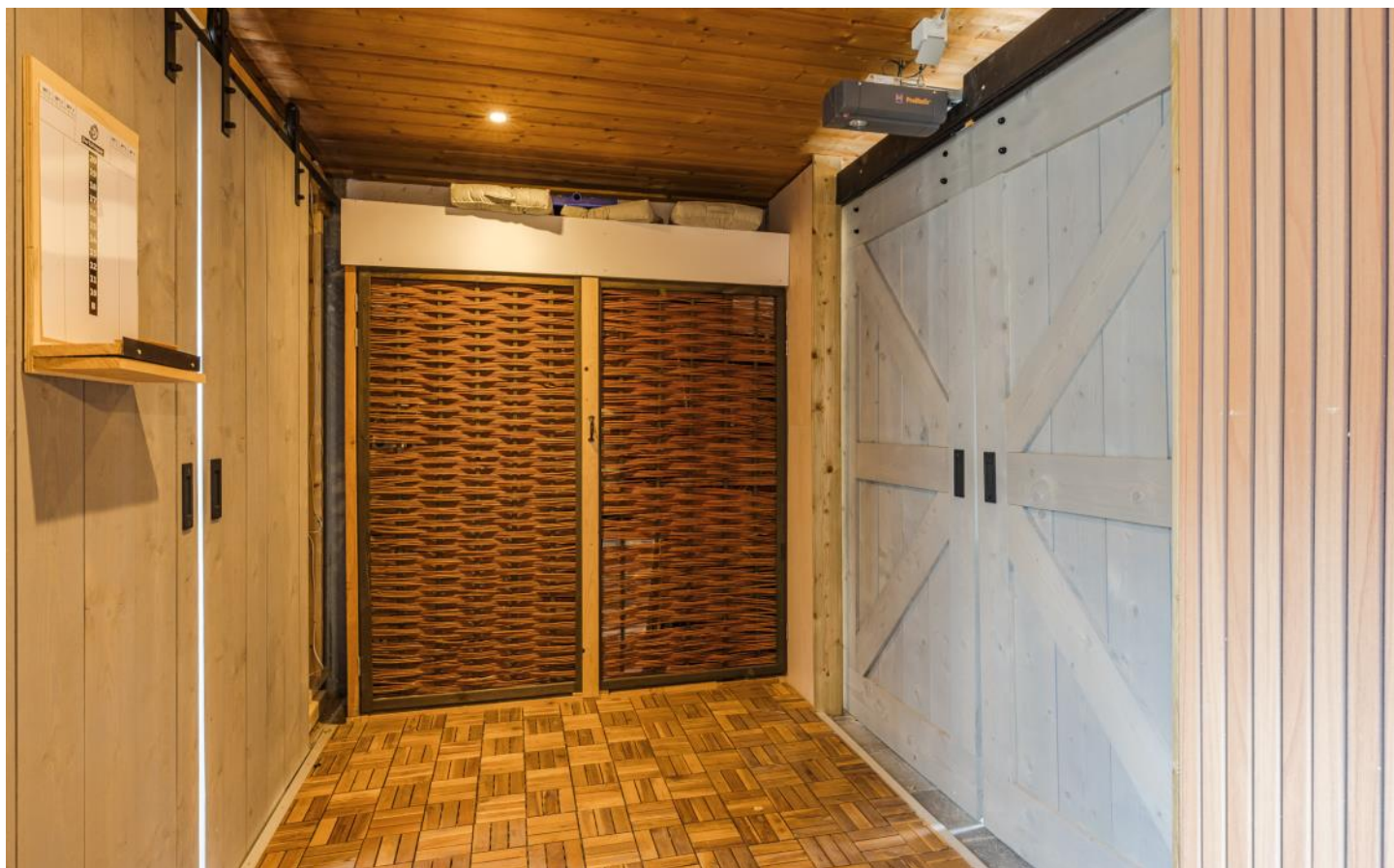






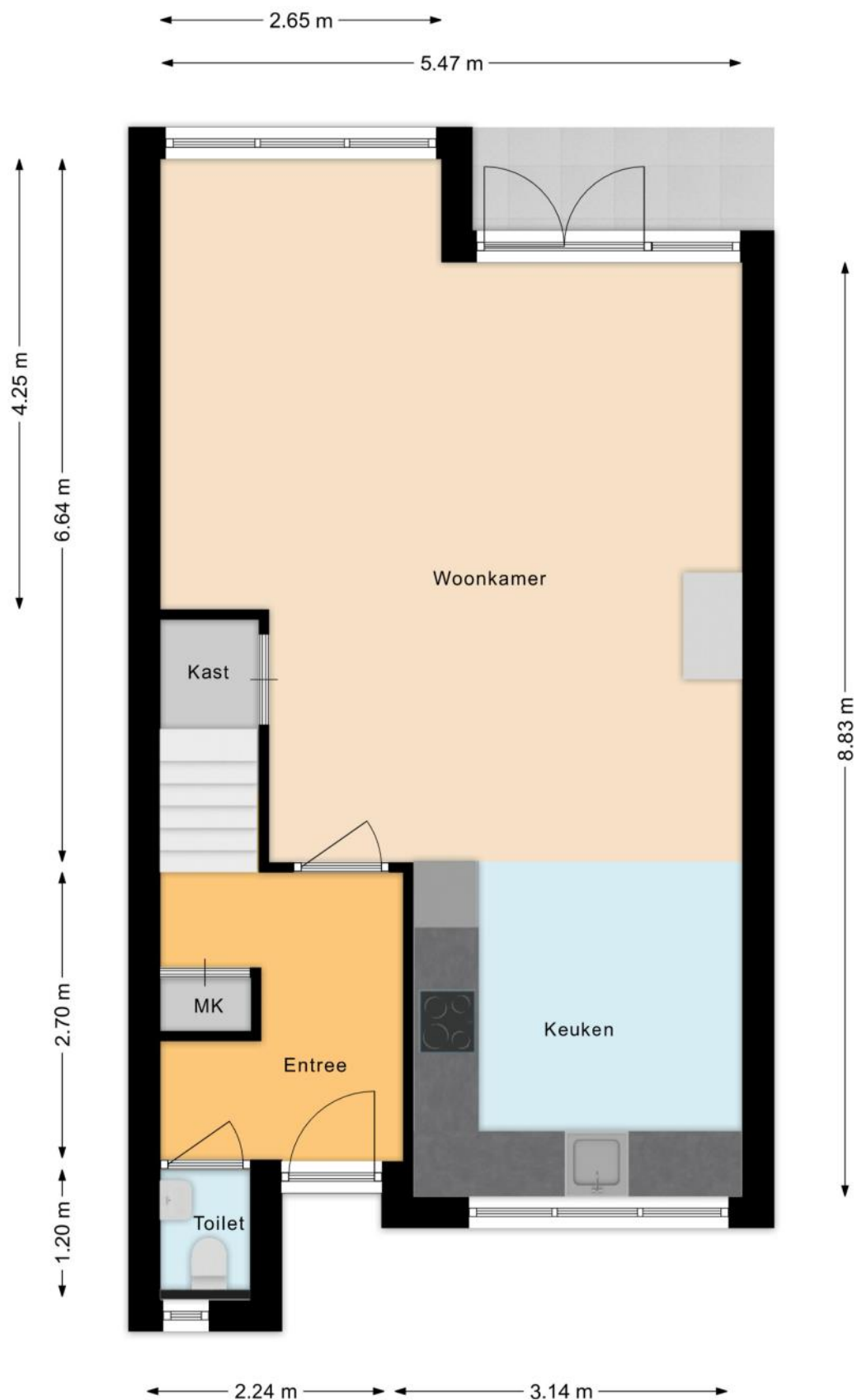




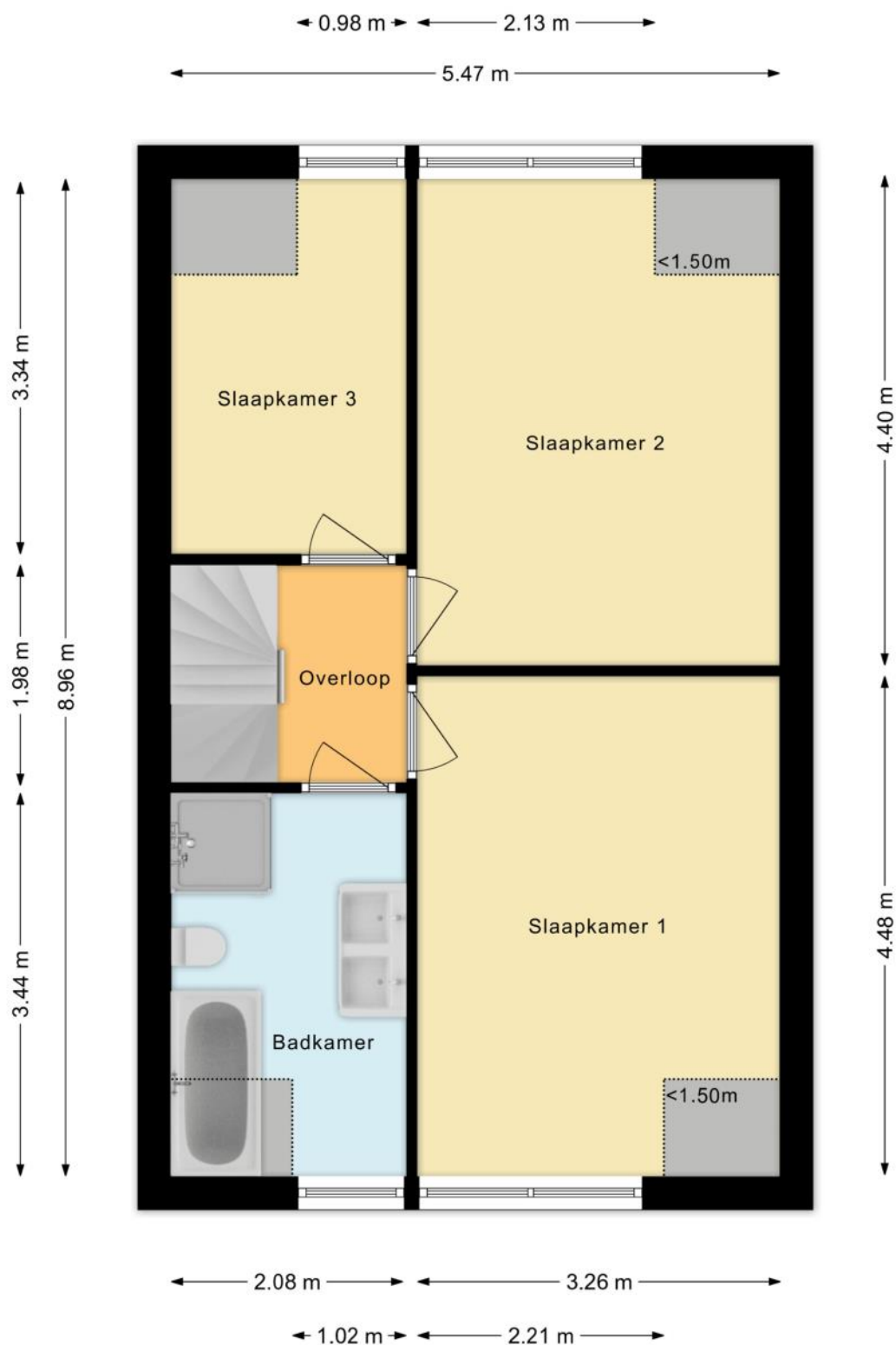




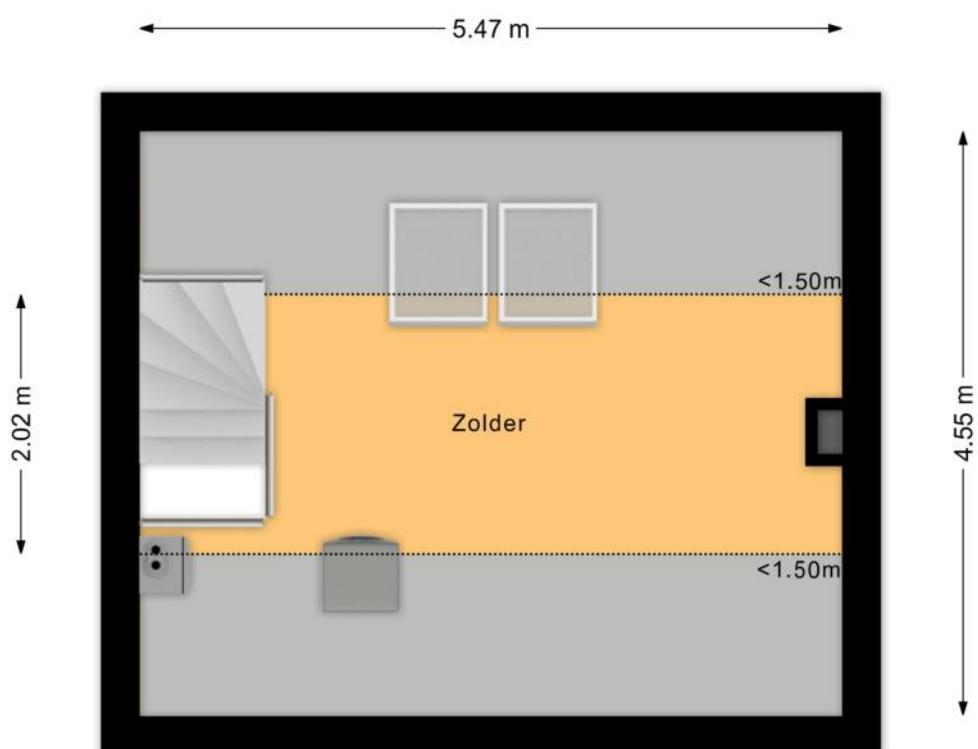
PLATTEGRONDEN



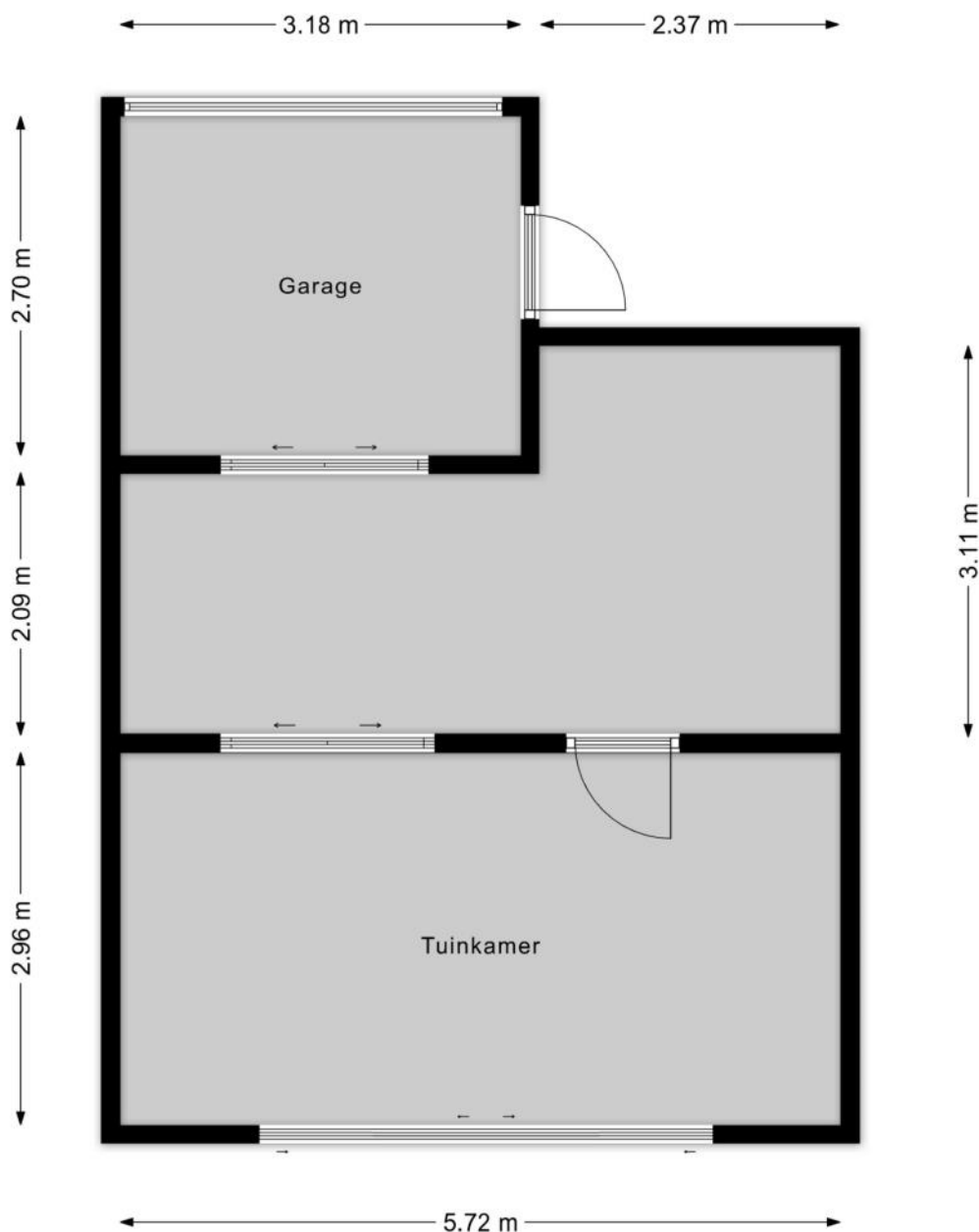
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1980
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	177 m ²
Inhoud	383 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	108 m ²
Externe bergruimte	41 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Rolluiken, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2011
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	43 m² (7,5m diep en 5,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Oosterhout C 1680

Oppervlakte	177 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

Overige zaken

Lade kasten slaapkamers ter overname.

Bed (boxspring) ter overname.

Complete inrichting serre ter overname.

Inrichting Barruimte/mancave ter overname.

stellingkasten in garage blijven staan.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterhout

Sectie C

Perceel 1680



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 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

eiendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.