



www.tqmakelaars.nl

9

Bartoklaan
Oosterhout

Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Royale tussenwoning op aantrekkelijke locatie nabij de bossen in Oosterhout-Zuid.

Op een aantrekkelijke locatie in Oosterhout-Zuid, nabij de bossen en in een prettige woonwijk, ligt deze royale tussenwoning uit 1970. Met een woonoppervlakte van 132 m², een perceel van 164 m² en maar liefst vier slaapkamers biedt deze woning verrassend veel leefruimte en een praktische indeling.

De woning is goed onderhouden en beschikt onder andere over een luxe keuken, volledig kunststof kozijnen met HR++ beglazing, een ruime zolderkamer met kunststof dakkapel en airconditioning en een fraai aangelegde achtertuin met stenen berging en eigen achterom. Dankzij de hoeveelheid leef- en bergruimte is dit een woning die uitstekend geschikt is voor een gezin.

Woonoppervlakte
132 m²

Perceeloppervlakte
164 m²

Aantal kamers
5

Bouwjaar
1970

Energie label
-

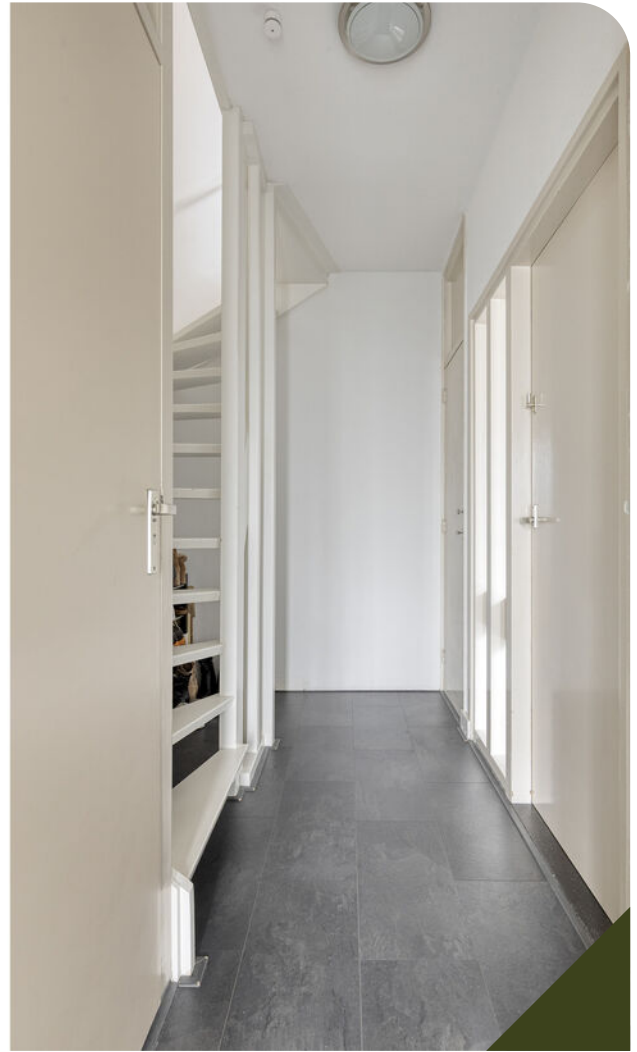
Begane grond

Via het tochtportaal met meterkast komt u in de hal. Hier bevinden zich de luxe toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische vaste kast.

De woonkamer is uitgevoerd als een lichte en sfeervolle doorzonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich een draai-/kiepdeur met hor, die toegang biedt tot de achtertuin.

Vanuit de woonkamer is de gesloten keuken bereikbaar met toegang tot de tuin. Deze is luxe uitgevoerd en voorzien van diverse onder- en bovenkasten en een complete inrichting met onder andere een plintboiler, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en diepvries.











Eerste verdieping

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

Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een vaste bergkast en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Slaapkamer 2 bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is voorzien van twee praktische vaste kasten.

Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde, beschikt eveneens over twee vaste kasten en heeft directe toegang tot de badkamer.

De badkamer is royaal van opzet en eenvoudig uitgevoerd, maar goed onderhouden. De ruimte is voorzien van een douche, tweede toilet, vaste wastafel en aansluitingen voor de wasapparatuur.









Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u een kleine overloop met toegang tot twee bergruimten. In één van deze ruimten bevindt zich de opstelplaats van de HR-combiketel uit 2023. Aansluitend bevindt zich de ruime zolderkamer. Dankzij de kunststof dakkapel is hier een volwaardige en praktische ruimte gecreëerd. De kamer beschikt daarnaast over airconditioning, extra bergruimte en een vaste wastafel. Hierdoor leent deze verdieping zich uitstekend voor gebruik als vierde slaapkamer, maar ook als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.





Tuin

De achtertuin is keurig en fraai aangelegd en grotendeels voorzien van sierbestrating, gecombineerd met borders voor het nodige groen. Hierdoor is een onderhoudsvriendelijke tuin ontstaan met voldoende mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren.

Achter in de tuin staat een verrassend ruime stenen berging, royaal voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Daarnaast beschikt de achtertuin over een eigen achterom, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.







Omgeving & ligging

De woning is gelegen in Oosterhout-Zuid, in een fijne en gewilde woonomgeving. De nabijgelegen bossen bieden volop mogelijkheden om te wandelen en recreëren. Een heerlijke omgeving voor wie graag groen en natuur binnen handbereik heeft.

Ook sportliefhebbers wonen hier uitstekend. In de directe omgeving bevinden zich diverse sportvelden en sportaccommodaties, waaronder voorzieningen voor hockey, voetbal en atletiek- en trimvereniging.

Daarnaast zijn winkels, scholen en diverse uitvalswegen goed en snel bereikbaar. Hierdoor biedt de woning een aantrekkelijke combinatie van rustig wonen, natuur, sportvoorzieningen en een goede bereikbaarheid.







Algemeen

De begane grond en eerste verdieping zijn volledig voorzien van een laminaatvloer. Daarnaast beschikt de woning over volledig kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De vele vaste kasten en overige bergruimten zorgen voor bijzonder veel praktische opbergmogelijkheden.

Met vier slaapkamers, een royale woonoppervlakte, een fijne achtertuin en de ligging nabij de bossen en diverse sportvoorzieningen biedt deze tussenwoning volop mogelijkheden voor wie comfortabel en ruim wil wonen in Oosterhout-Zuid.

- Bouwjaar: 1970
- Meterkast met 7 groepen, 3-fasenaansluiting en twee aardlekschakelaars
- Luxe uitgevoerde keuken met diverse inbouwapparatuur
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en horren
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van laminaatvloeren
- Royale badkamer met tweede toilet
- Ruime zolderkamer met kunststof dakkapel en airconditioning
- HR-combiketel uit 2023
- Verrassend ruime stenen berging met elektra
- Fraai aangelegde achtertuin met achterom

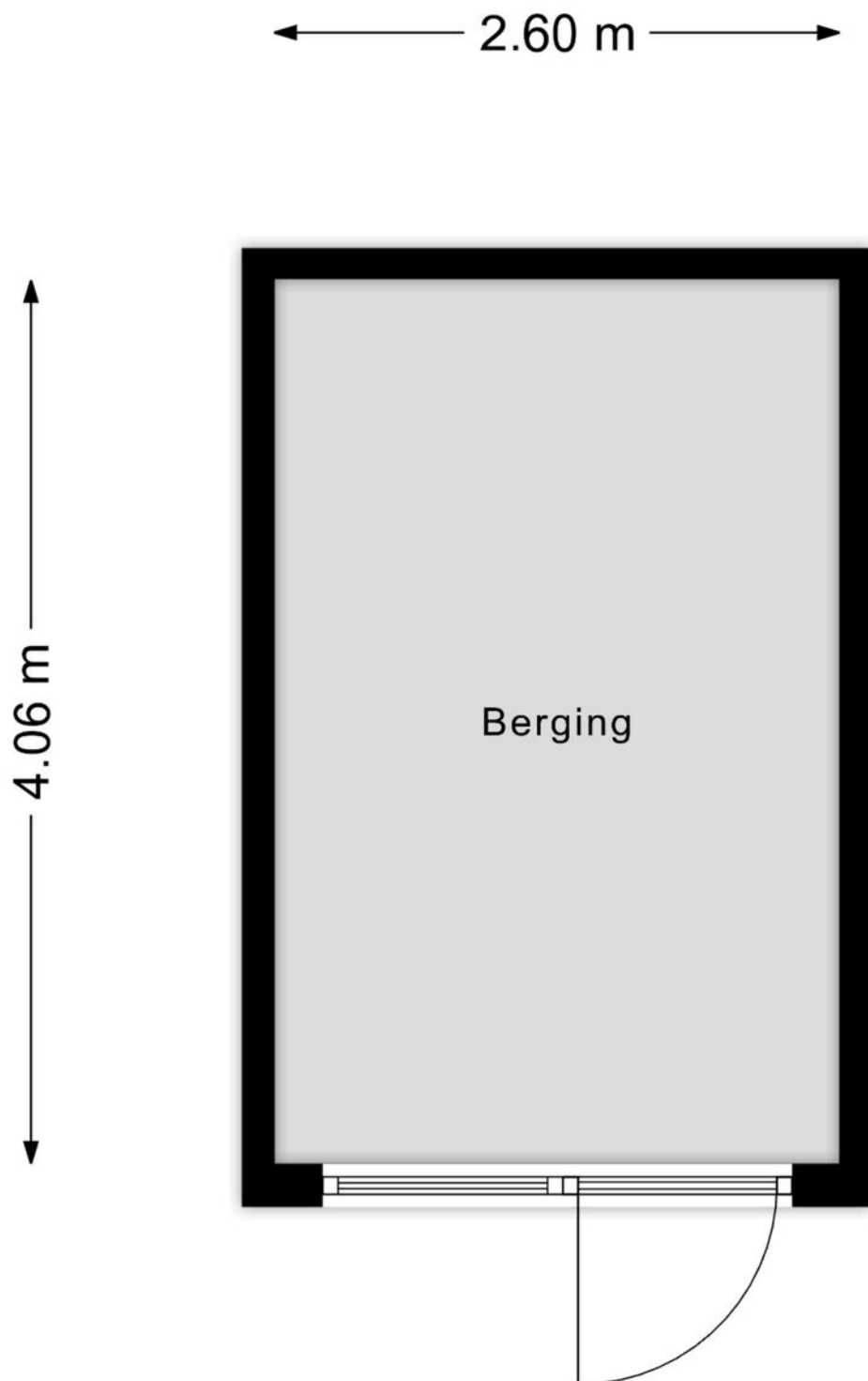


Plattegrond



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: Bartoklaan

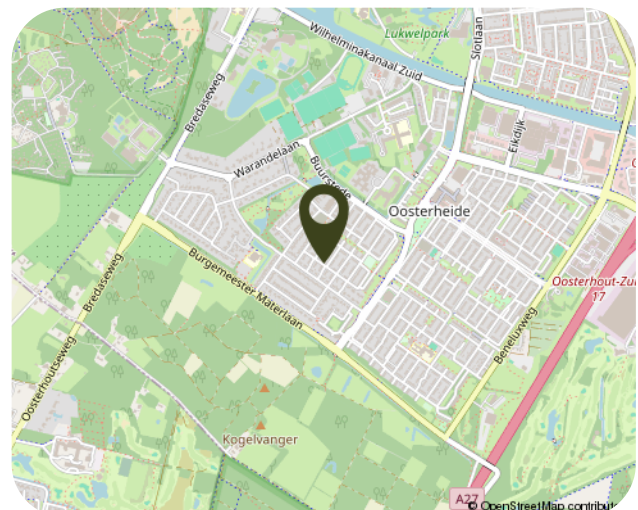
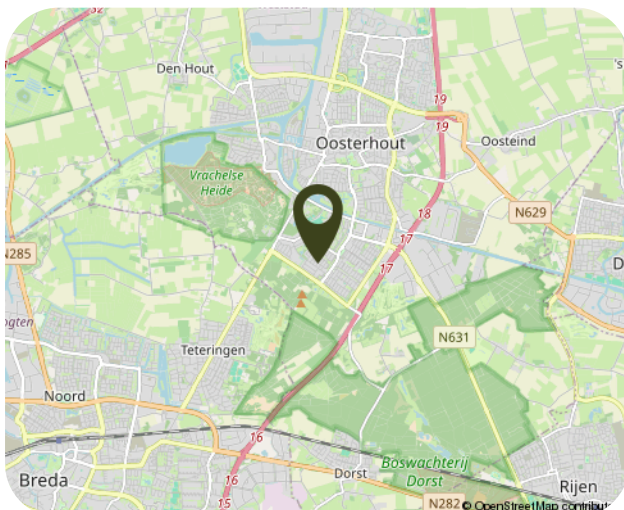
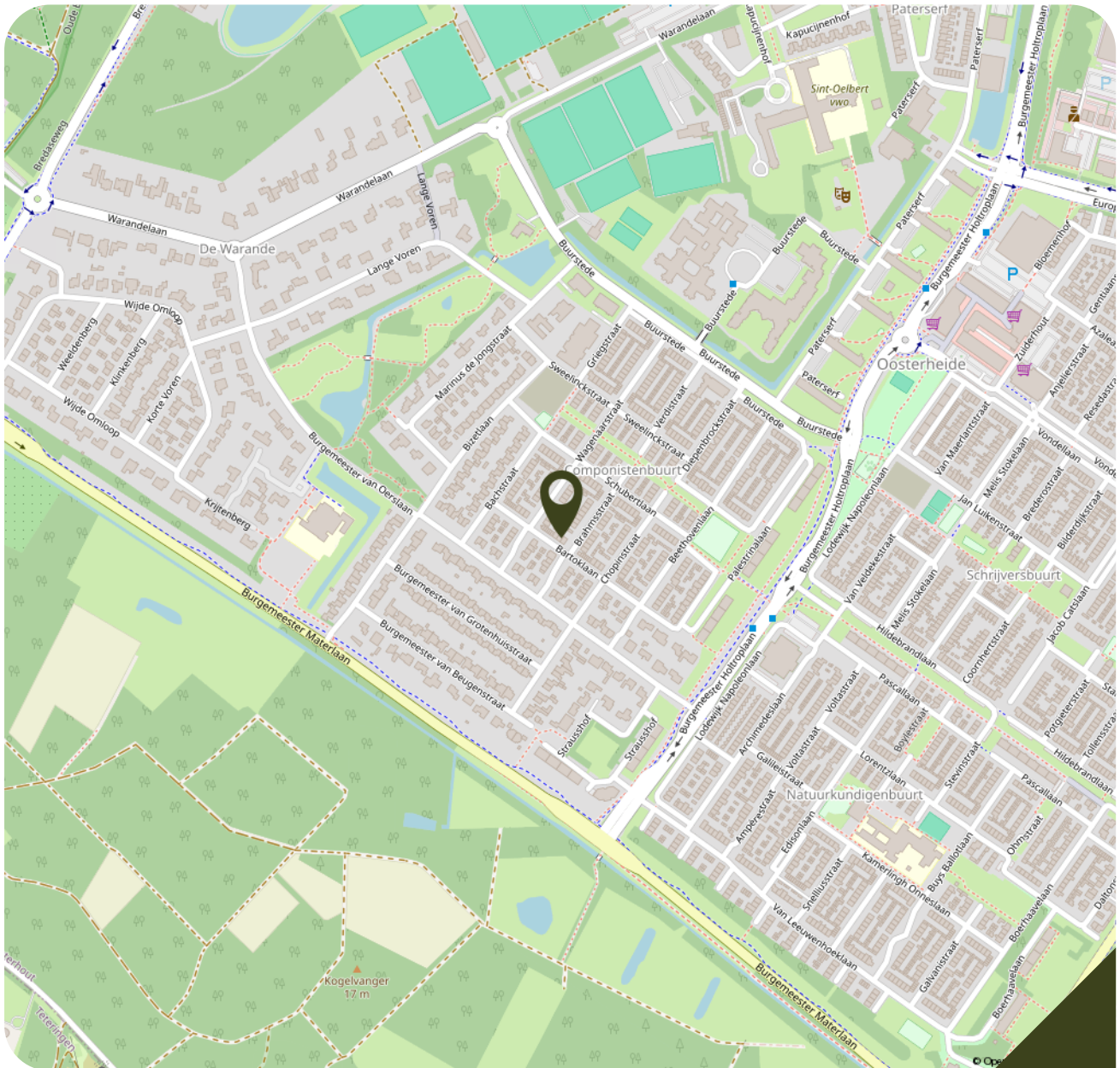


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oosterhout Sectie M Perceel 5916	kadaster 
---	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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