



www.tqmakelaars.nl

3

Bronstijd
Oosterhout

Vraagprijs
€ 520.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Instapklare gezinswoning met vier slaapkamers, zonnige tuin op het westen en energielabel A. In de jonge en geliefde woonwijk De Contreie staat deze uitstekend onderhouden en instapklare eengezinswoning. De woning beschikt over een vrijstaande houten berging, grotendeels rolluiken, een fraai aangelegde voortuin en een zonnige, vrij gelegen achtertuin op het westen met sfeervolle overkapping en praktische achterom. Binnen treft u een complete en moderne afwerking, met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een royale vierde slaapkamer op de tweede verdieping. De woning is gelegen in een groene, kindvriendelijke omgeving met diverse speelvoorzieningen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Basisscholen, sportaccommodaties, een supermarkt en de uitvalswegen naar de A59, A16 en A27 en gezellig centrum van Oosterhout bevinden zich op korte afstand.

Woonoppervlakte
104 m²

Perceeloppervlakte
135 m²

Aantal kamers
5

Bouwjaar
2015

Energietabel
A

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal, voorzien van een fraaie visgraat laminaatvloer. Hier bevinden zich de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de meterkast, een praktische cv-/bergkast met de opstelplaats van de HR-combiketel (Intergas Compact HRE, 2015) en de trap naar de eerste verdieping.

De sfeervolle woonkamer is eveneens afgewerkt met de stijlvolle visgraatvloer en beschikt over een moderne cinewall met elektrische haard, een praktische trapkast en een tuingericht zitgedeelte met schuifpui naar de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken met een nette keukenopstelling voorzien van diverse kasten, lades en inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron (2022), koelkast met vriesvak, vaatwasser (2022) en een vernieuwde kraan (2022). Ook de achterwand van de keuken is recent vernieuwd.













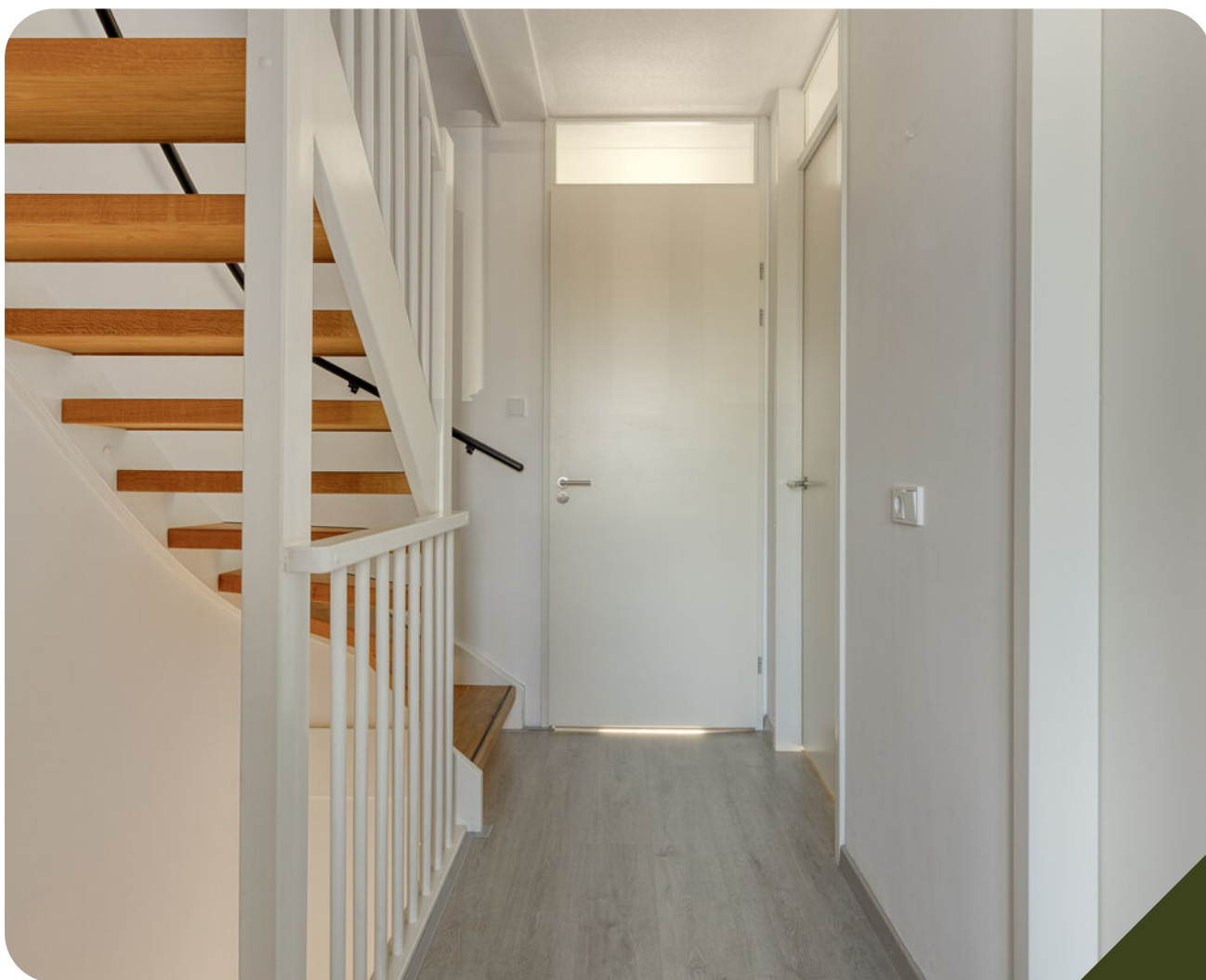
Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de in 2023 gerenoveerde trap naar de tweede verdieping. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

De royale hoofdslaapkamer van circa 12 m² ligt aan de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede ruime tweepersoonsslaapkamer van circa 10 m². De derde kamer, circa 5 m² groot, is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De luxe, volledig betegelde badkamer aan de voorzijde is uitgerust met een inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel met spiegel en verlichting en een designradiator. Dankzij zowel mechanische als natuurlijke ventilatie is het comfort optimaal.







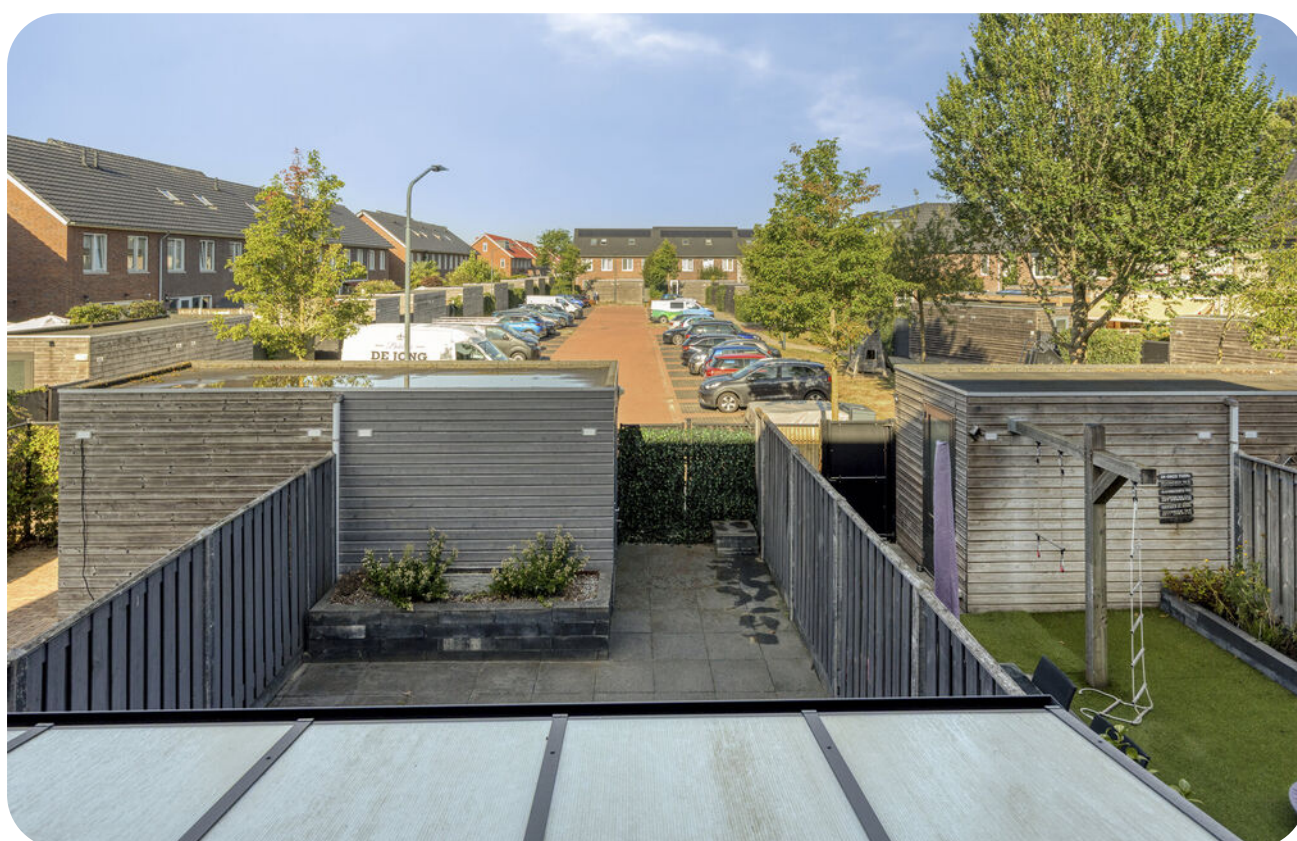




Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de ruime vierde slaapkamer. Deze verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer, een dakraam aan de achterzijde, veel bergruimte achter de knieschotten en de aansluitingen voor de was- en droogapparatuur. Dankzij de royale ruimte is het mogelijk om, door het plaatsen van extra dakramen en/of dakkapellen, eenvoudig twee kamers te realiseren.





Tuin

De verzorgde voortuin is aangelegd met grind, bestrating en een karakteristieke olijfboom. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt gunstig op het westen en biedt veel privacy. Onder de sfeervolle overkapping met verlichting geniet u tot in de avond van de zon. Achter in de tuin bevindt zich de vrijstaande houten berging met elektra. Via de achterom is de tuin eveneens gemakkelijk bereikbaar.







Algemeen

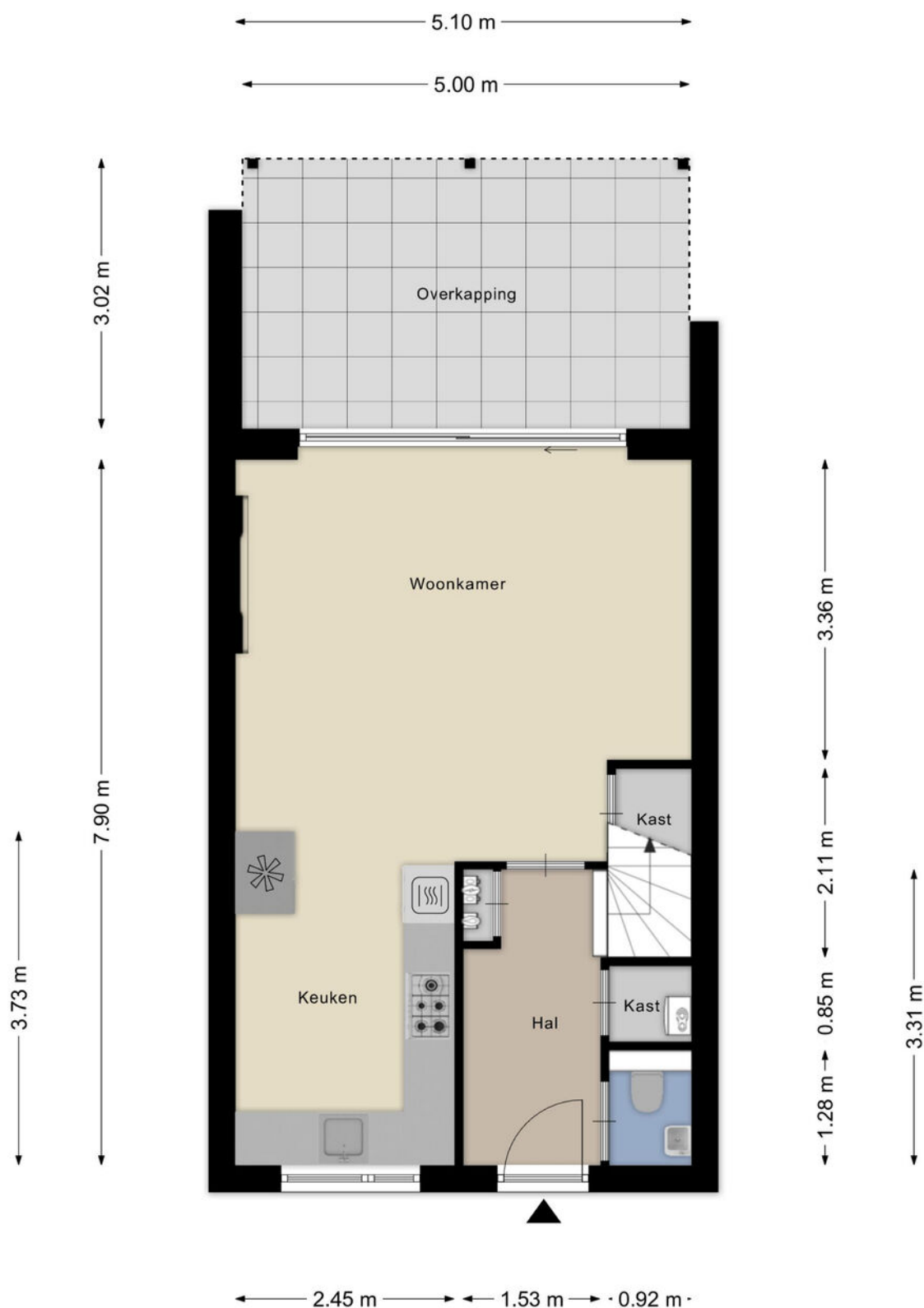
- * Instapklare en uitstekend onderhouden woning;
- * Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk De Contreie;
- * Vier volwaardige slaapkamers, met mogelijkheid tot een vijfde slaapkamer;
- * Energielabel A en optimaal geïsoleerd;
- * Zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen met overkapping;
- * In 2022 zijn onder andere de combi-oven/magnetron, vaatwasser, keukenkraan en keukenachterwand vernieuwd;
- * Trap naar de tweede verdieping gerenoveerd in 2023;
- * Rolluiken aanwezig bij alle slaapkamers en de keuken;
- * Ruime parkeergelegenheid direct achter de woning;
- * Diverse speeltuintjes bevinden zich in de directe omgeving;
- * Oplevering in overleg.





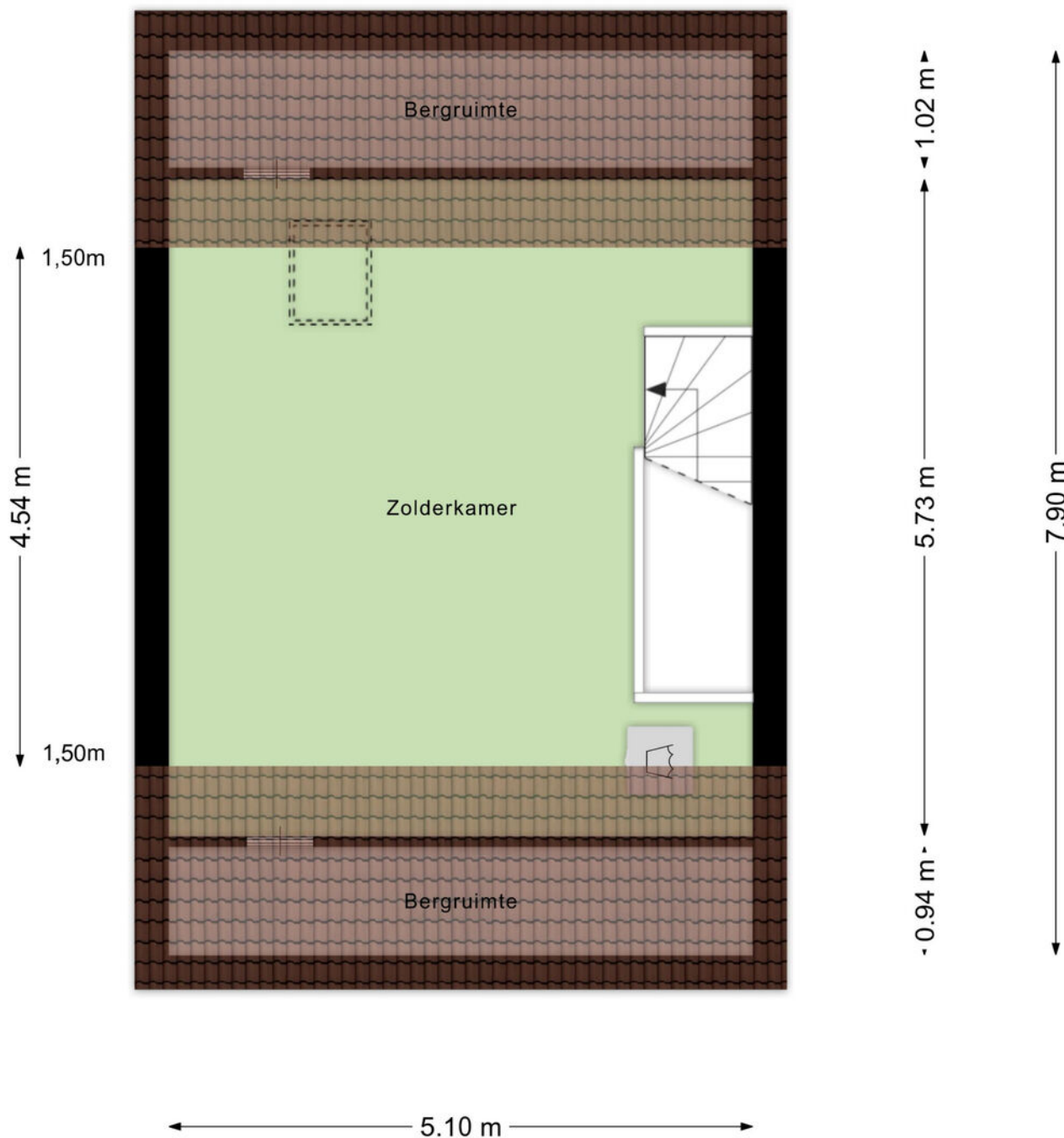


Plattegrond



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

Plattegrond



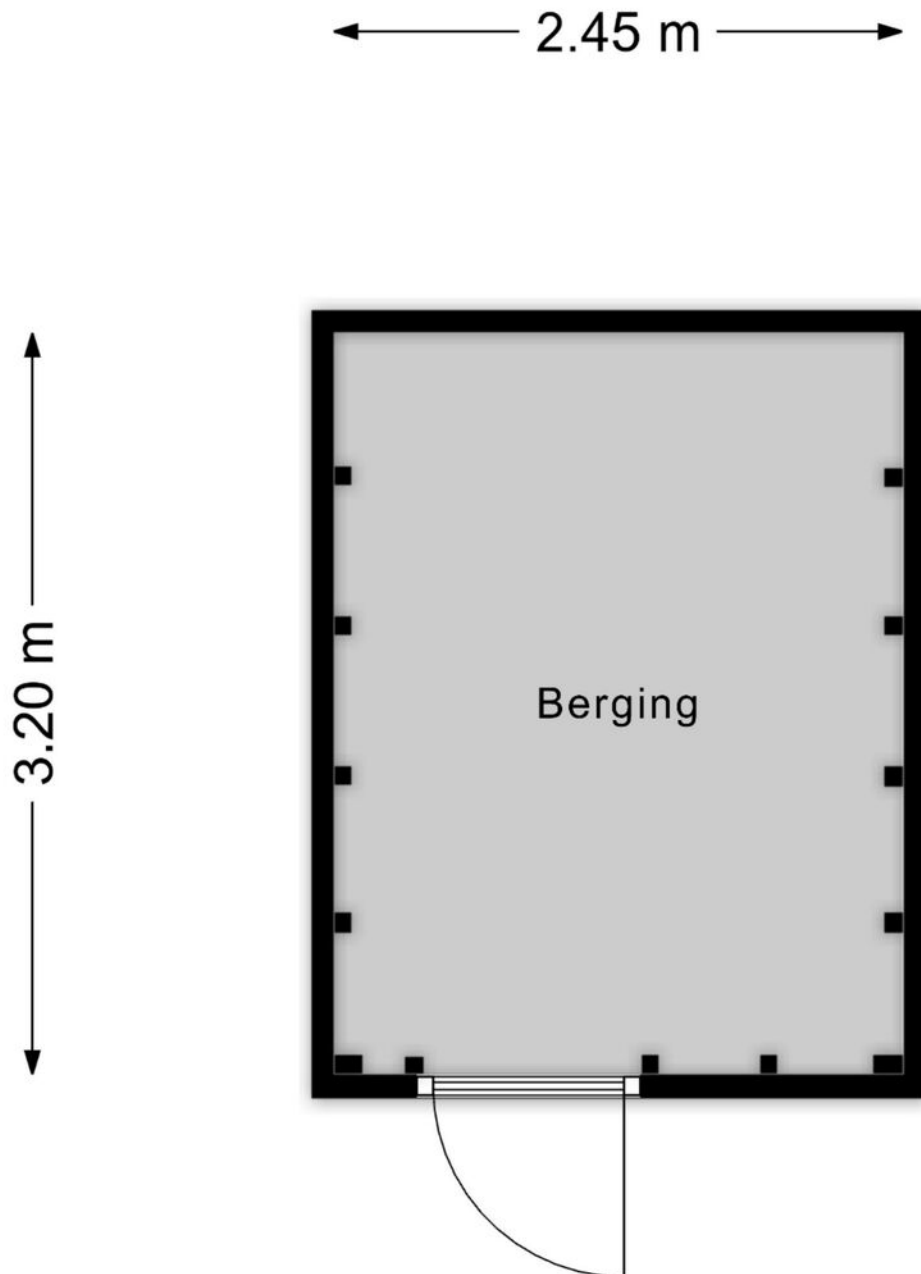
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

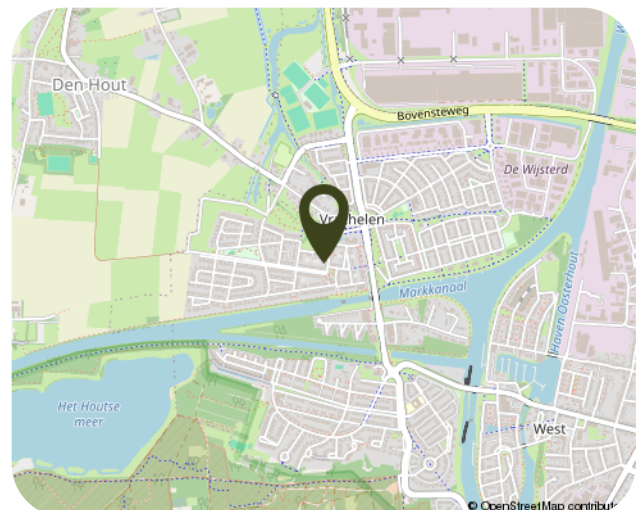
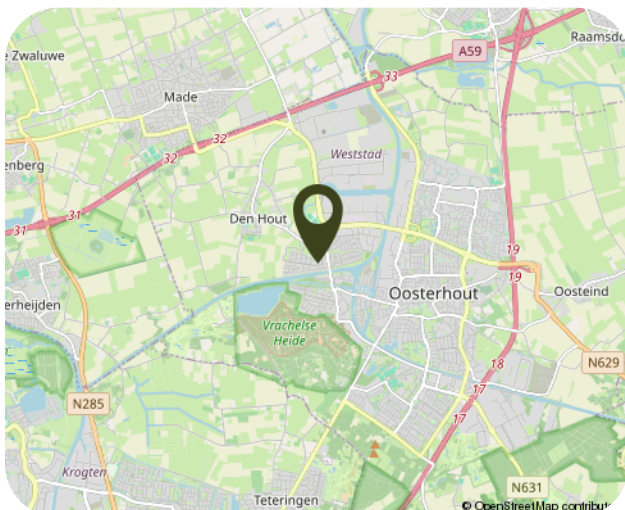
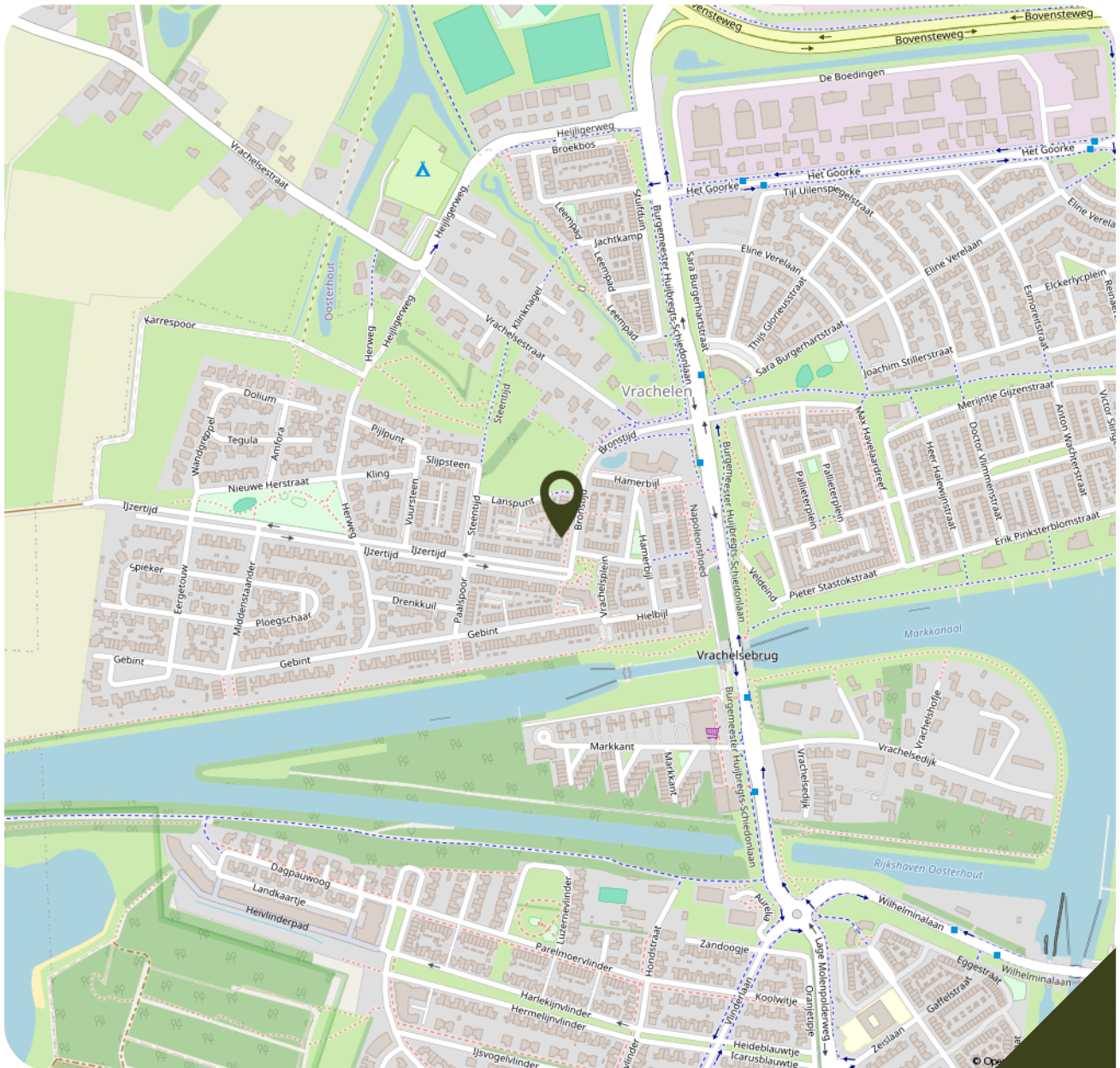
Kadastrale kaart

Uw referentie: kadastrale kaart



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oosterhout Sectie U Perceel 1498	kadaster 
---	---	---

Locatie op de kaart



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