



www.tqmakelaars.nl

31

Kloosterstraat
Oosterhout

Vraagprijs
€ 389.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Sfeervolle, gemoderniseerde tussenwoning met vier slaapkamers en stadstuin op het zuiden

Deze sfeervolle en gemoderniseerde tussenwoning beschikt over vier slaapkamers, een verbouwde en geïsoleerde zolder, zeven zonnepanelen en een gezellige, onderhoudsvriendelijke stadstuin op het zuiden. De woning ligt in een rustige straat, op loopafstand van het stadspark en winkelcentrum, midden in het centrum.

Woonoppervlakte
95 m²

Perceeloppervlakte
105 m²

Aantal kamers
5

Bouwjaar
1960

Energie label
C

Begane grond

Via de entree/hal bereik je de moderne meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De ruime, gemoderniseerde woonkamer is afgewerkt met een houten visgraatvloer en glad gestucte wanden en plafond. Dimbare inbouwspots zorgen voor een sfeervolle verlichting. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische bergkast.

De semi-open keuken beschikt over een RVS spoelbak, Bosch vaatwasser, gaskookplaat, Bosch afzuigkap, Whirlpool combi-oven en Ignis koelkast/vriezer. Daarnaast is er een ruime berg-/kelderkast. Aan de raamzijde bevindt zich het keukenblok met voldoende onderkasten en de RVS spoelbak.

Vanuit de bijkeuken zijn zowel de geheel betegelde toiletruimte als de stadstuin bereikbaar.

De stadstuin is gelegen op het zuiden en is gezellig en onderhoudsvriendelijk ingericht. De tuin beschikt over een ruim terras, een ruime berging en een achterom.

















Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Daarnaast bevindt zich op de overloop een ruime inbouwkast.

Slaapkamer I

Deze slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een grijze laminaatvloer, airconditioning en glad gestucte wanden en plafond. Het kunststof kozijn beschikt over HR++ beglazing en een draaikiepfunctie.

Slaapkamer II

Gelegen aan de voorzijde en afgewerkt met een grijze laminaatvloer en glad gestucte wanden en plafond. Ook hier is het kunststof kozijn voorzien van HR++ beglazing en een draaikiepfunctie.

Slaapkamer III

Ook deze slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een grijze laminaatvloer en glad gestucte wanden en plafond. Het kunststof kozijn is voorzien van HR++ beglazing en een draaikiepfunctie. Via deze kamer is de tweede verdieping bereikbaar.

Badkamer

De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, zwevend toilet, designradiator en modern wastafelmeubel. Het kunststof kozijn beschikt over HR++ beglazing en een draaikiepfunctie.











Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer. Deze ruimte is voorzien van een lichte laminaatvloer en heeft dankzij drie kunststof kozijnen met HR++ beglazing en tuimelramen voldoende lichtinval.

Het dak is aan de binnenzijde geïsoleerd en strak gestuct. De zolder is in 2020 verbouwd. Ook bevindt zich hier de cv-ketel uit 2024, die netjes is weggewerkt. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.











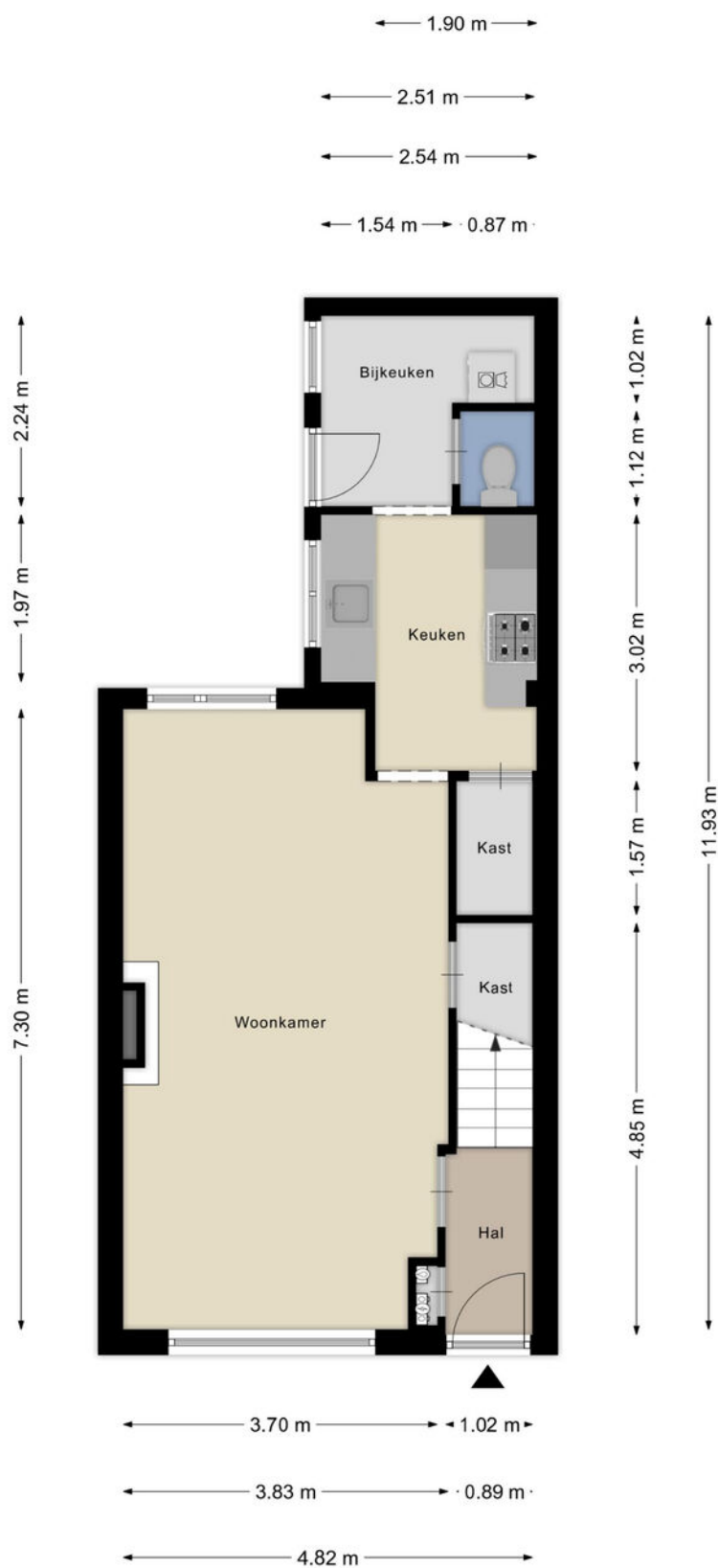
Bijzonderheden

- Gemoderniseerde tussenwoning
- Vier slaapkamers
- Stadstuin op het zuiden
- Zeven zonnepanelen
- Energielabel C
- Cv-ketel uit 2024
- Zolder geïsoleerd en verbouwd in 2020
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing op de slaapverdiepingen
- Rolluiken aan de voor- en achterzijde van de woning
- Airconditioning
- Ruime berging met achterom



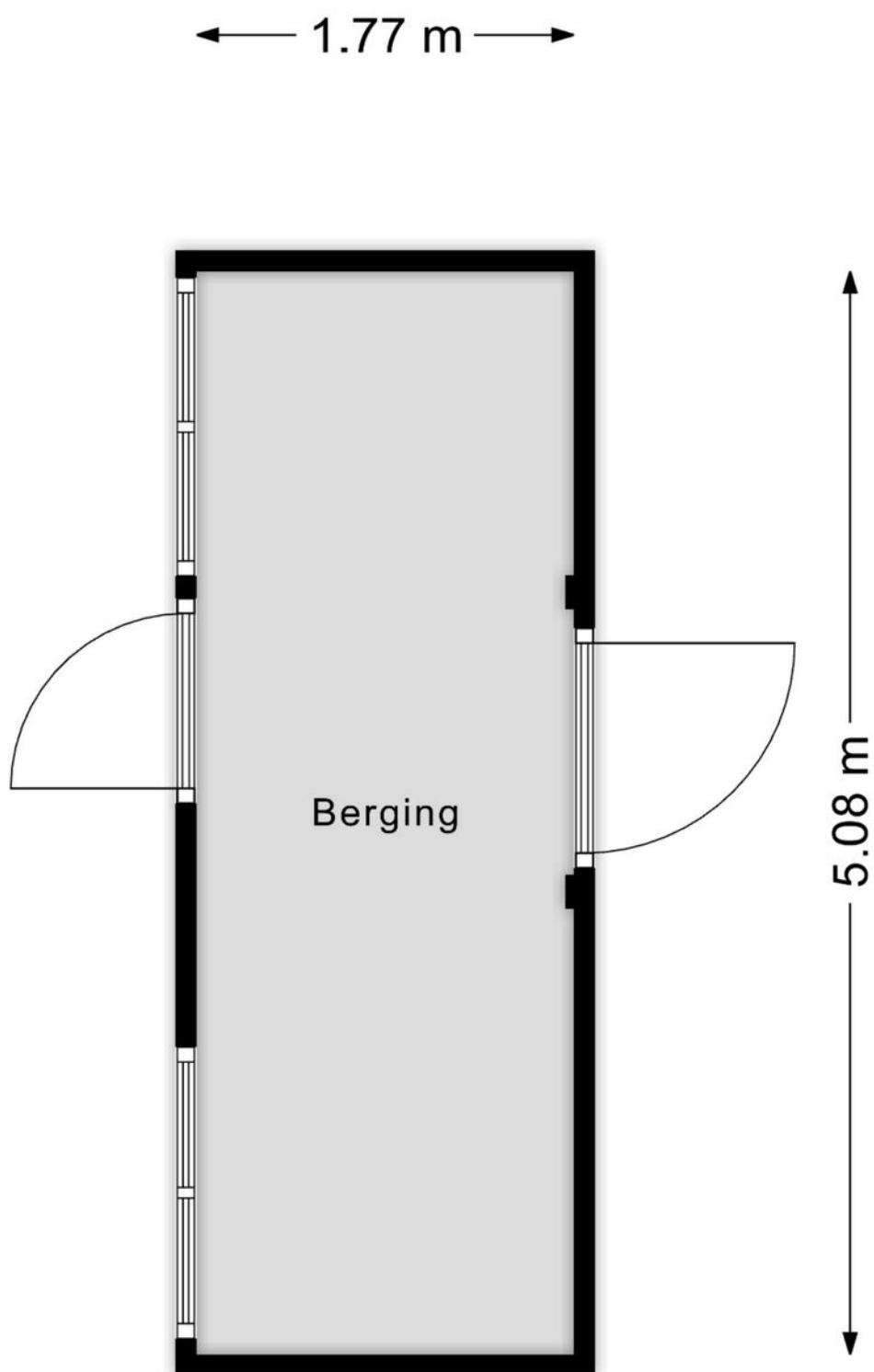


Plattegrond



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

Plattegrond



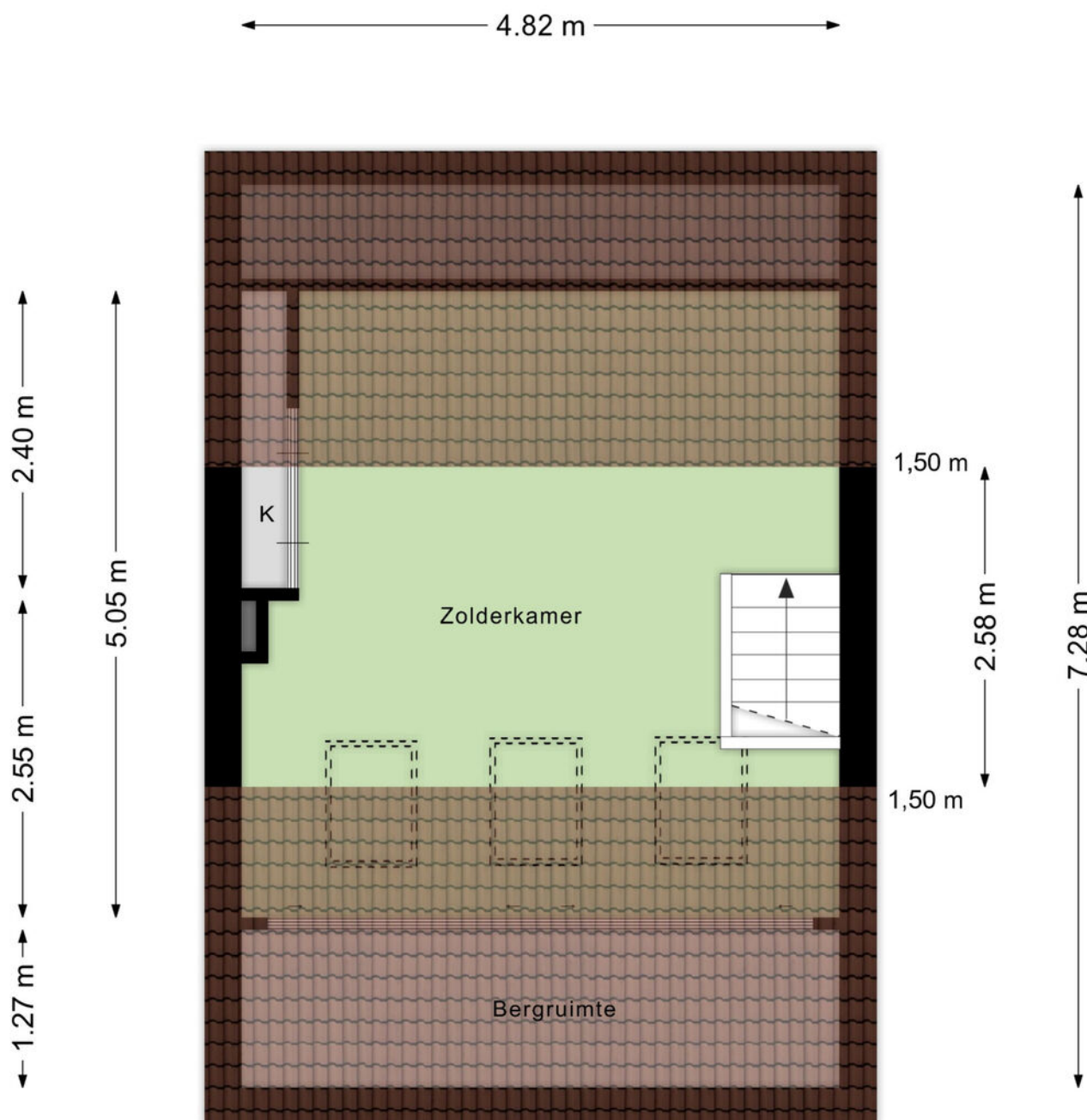
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

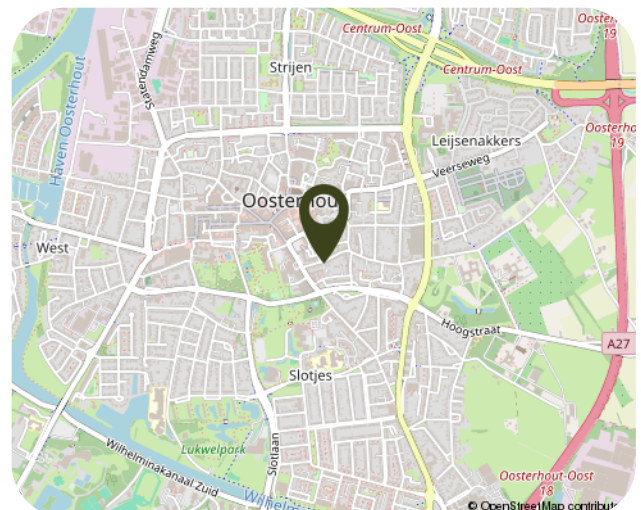
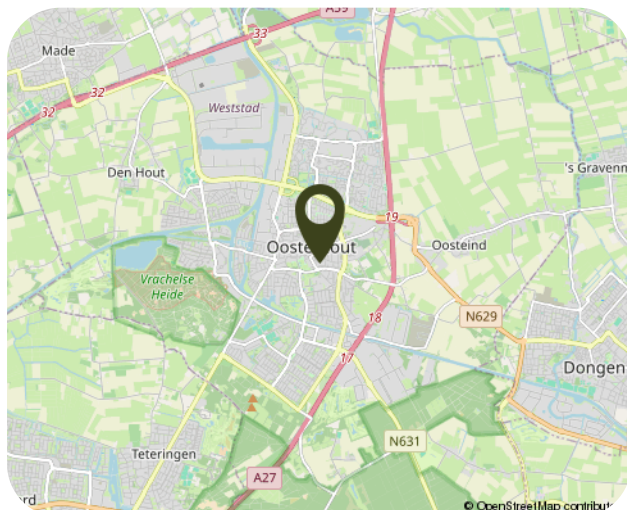
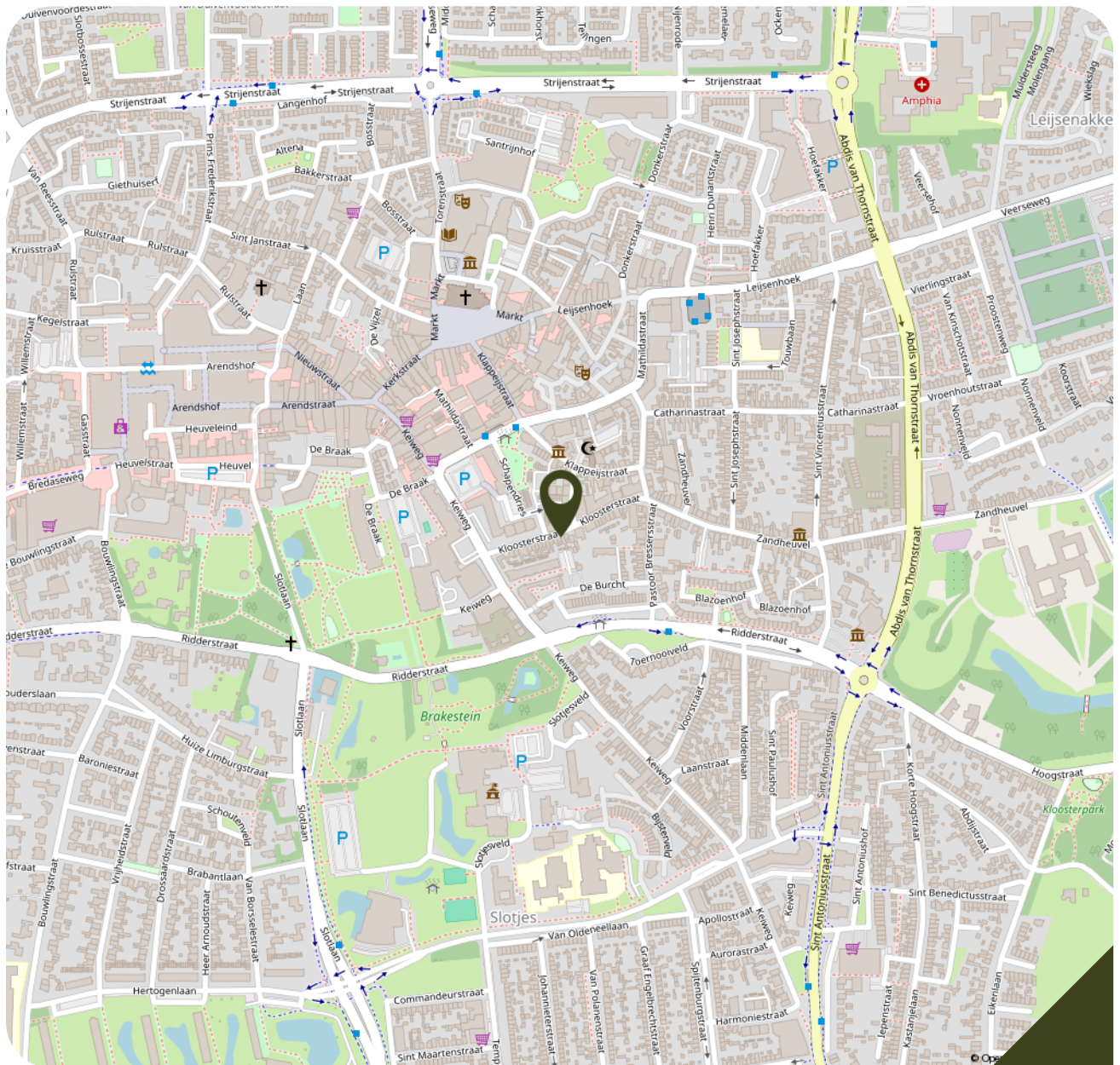
Uw referentie: io/09



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Oosterhout S 5235
---	--	---

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