
BROCHURE

PROVINCIALEWEG 95, OOSTEIND

*EEN KARAKTERISTIEKE WONING MET PRAKTISCH BIJGEBOUW EN
MOGELIJKHEDEN OP EEN RUIM PERCEEL*



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor
www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

PROVINCIALEWEG 95, OOSTEIND

VRAAGPRIJS	€ 575.000,-- K.K.
BOUWJAAR	1938
INHOUD	CA. 901 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 149 M2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 94 M2
GRONDOPPERVLAK	CA. 466 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Energielabel C;
- Benedenverdieping recent geschilderd en dubbele beglazing;
- 1e verdieping grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas;
- De woning beschikt over twee badkamers;
- Spouw-muur-dakisolatie;
- Meterkast en elektra vernieuwd;
- De begane grond is vrijwel geheel voorzien van vloerverwarming;
- Oplevering in overleg.



ALGEMEEN

Aan de Provincialeweg 95 in Oosteind staat deze vrijstaande woning met een praktische indeling, een slaapkamer c.q. kantoorkamer en badkamer op de begane grond en een garage. De woning beschikt over een ruime bestraatte tuin en biedt daarmee mogelijkheden voor liefhebbers van buitenruimte, hobby's en werken aan huis.



LIGGING

De woning is gelegen aan de Provincialeweg te Oosteind, een rustige landelijke omgeving in de gemeente Oosterhout.

Oosteind, is een lintdorp behorend tot de gemeente Oosterhout. Het dorp ligt gunstig t.o.v. de A27 (Utrecht–Breda), de A58 (Bergen op Zoom–Eindhoven) en A59 (Zonzeel–'s-Hertogenbosch). Binnen een kwartier staat u in het centrum van het gezellige Breda met al haar voorzieningen, maar nog sneller bent u in het centrum van Oosterhout waar eveneens uitstekende winkelveorzieningen zoals het overdekte Arendshof zijn, alsmede vele sport- en recreatievoorzieningen en diverse horecagelegenheden. Zowel Oosteind als Oosterhout kennen een behoorlijk rijk sociaal verenigingsleven.

TUIN

Op het perceel bevinden zich een garage/berging. De garage/berging is ca. 60 m² groot en beschikt over een elektrisch bedienbare roldeur.

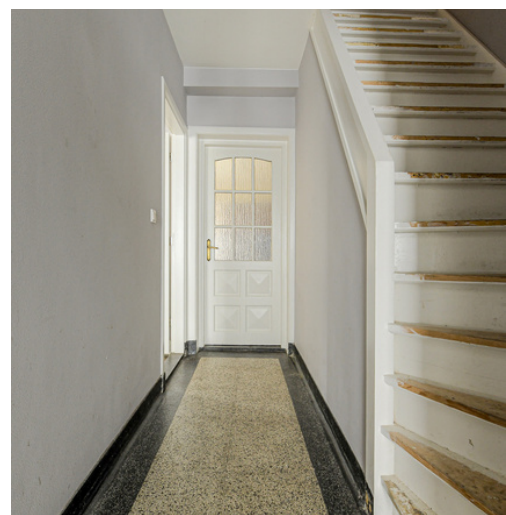
Daarnaast is er sprake van een ruime bestraatte tuin. De buitenruimte biedt volop mogelijkheden voor tuinieren, opslag, hobbygebruik of het creëren van een fijne plek om buiten te verblijven.

INDELING

BEGANE GROND

ENTREE/ HAL

Via de entree met fraaie granitovloer en kast is er toegang tot zowel de woonkamer als keuken.



WOONKAMER

De woonkamer, ca. 33m², is uitgerust met pvc visgraat vloer voorzien van vloerverwarming, houtkachel, gestucte wanden en plafond, en openslaande deuren naar de tuin.







KEUKEN

Dichte woonkeuken in een eiken L-opstelling en voorzien van een dubbele spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap en voldoende kastruimte. Onder de plavuizenvloer ligt een granitovloer. Vanuit de keuken is de kelder op stahoogte bereikbaar.



BIJKEUKEN

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken met aansluiting ten behoeve van de wasautomaat, opstelplaats CV-ketel en toegang tot het betegelde toilet met zwevend toilet en de tuin.



DOUCHERUIMTE

Vanuit de bijkeuken is de betegelde doucheruimte bereikbaar uitgerust met met regendouche, handdouche, thermostatische kraan en afvoerdrain. Aan de andere zijde bevindt zich het badkamermeubel.



KANTOOR-/WERK-/SLAAPKAMER

Aan de achterzijde van de woning is vanuit zowel binnen als buiten een kantoor-/werkkamer van ca. 15m² te bereiken. Deze ruimte is ook uitermate geschikt om als slaapkamer in te richten.



EERSTE VERDIEPING

Overloop met kastruimte en toegang tot de 4 slaapkamers, 2e badkamer, toilet en middels vlizotrap bereikbare ruime bergzolder.

Afmeting slaapkamer 1 achterzijde : ca. 10.5m².

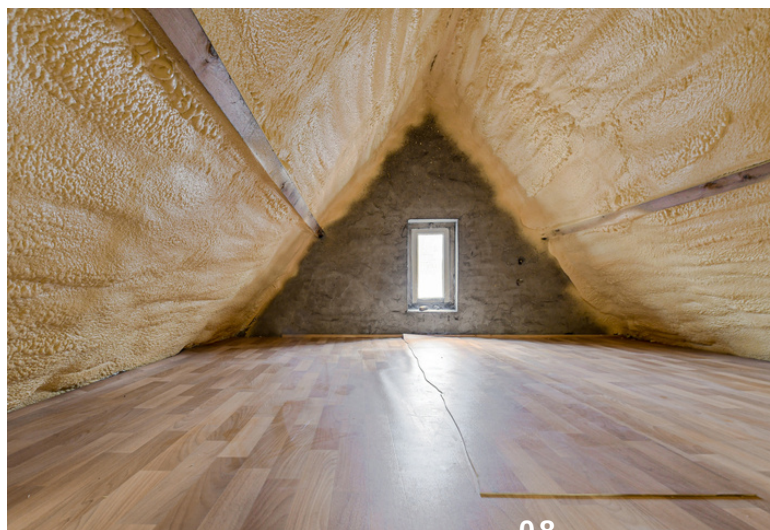
Afmeting slaapkamer 2 achterzijde: ca. 12.2m².

Afmeting slaapkamer 3 voorzijde: ca. 7.5m².

Afmeting slaapkamer 4 voorzijde: ca. 6.6m².



SLAAPKAMERS EN BERGZOLDER



08

GARAGE/BERGING

De garage/berging, afmeting ca. 60.5m², heeft een elektrische roldeur, veel lichtinval en middels rechte trap te bereiken bergzolder. De kap is onderlaten met steenwol.







PLATTEGROND SITUATIE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

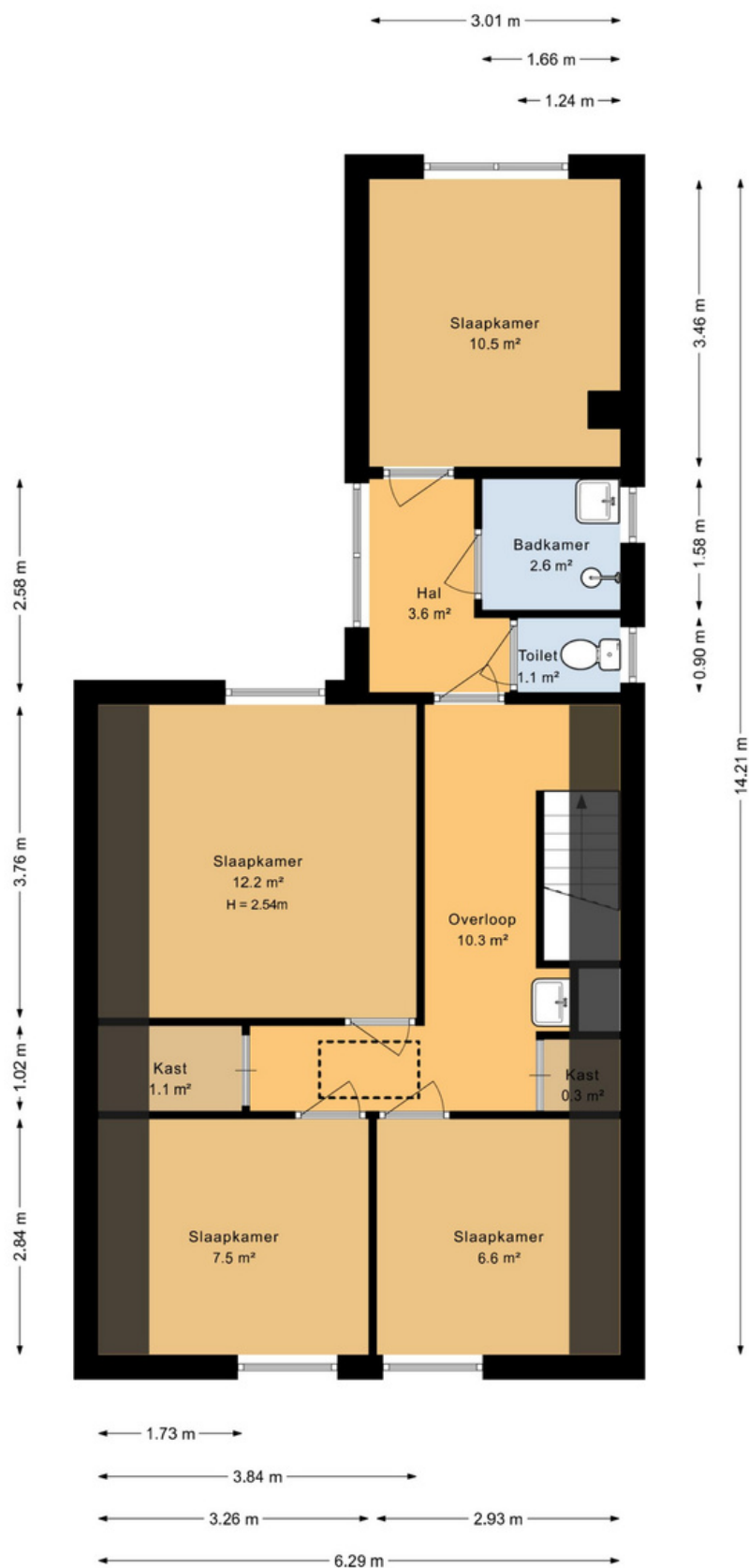
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

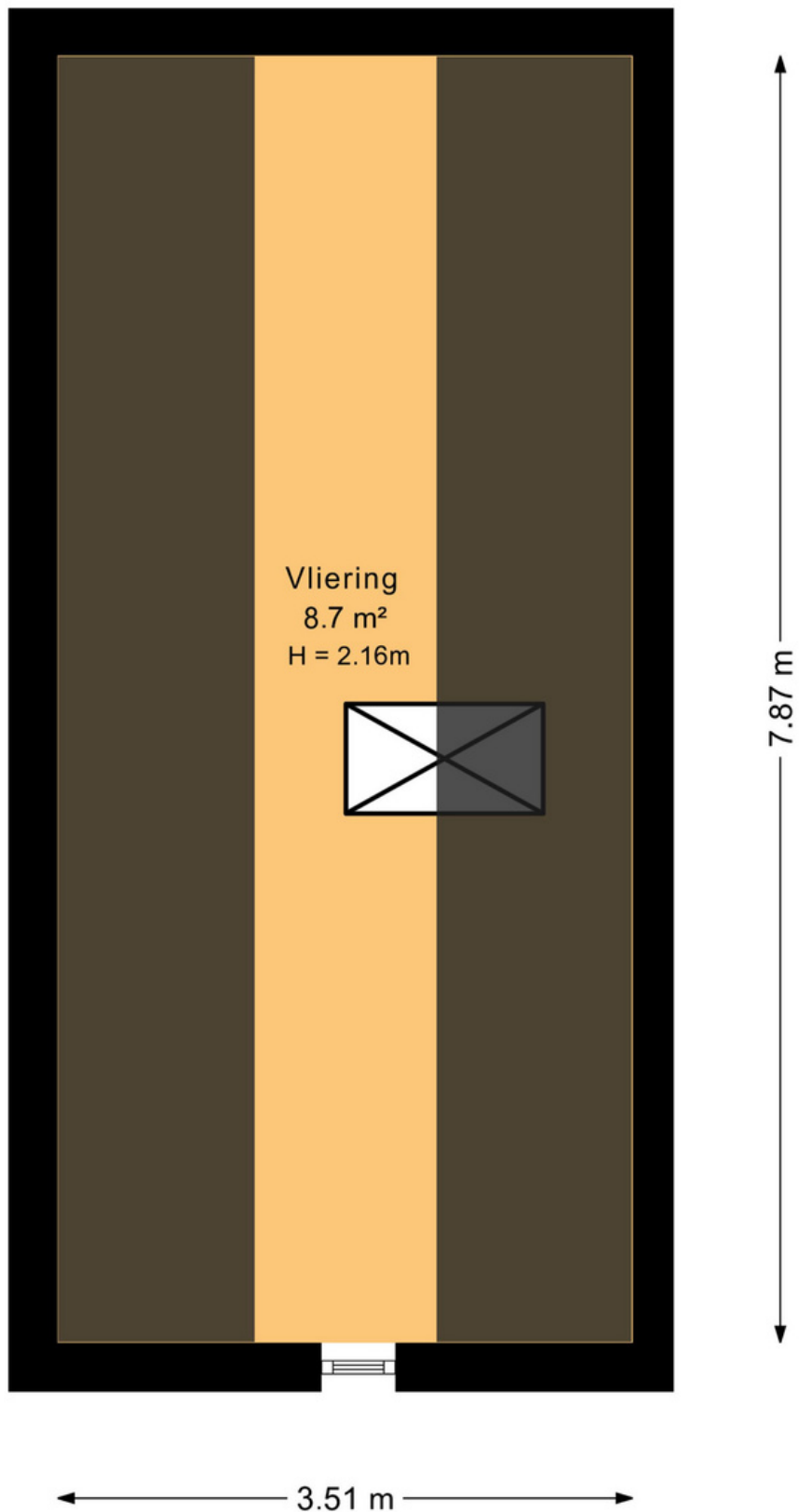
PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



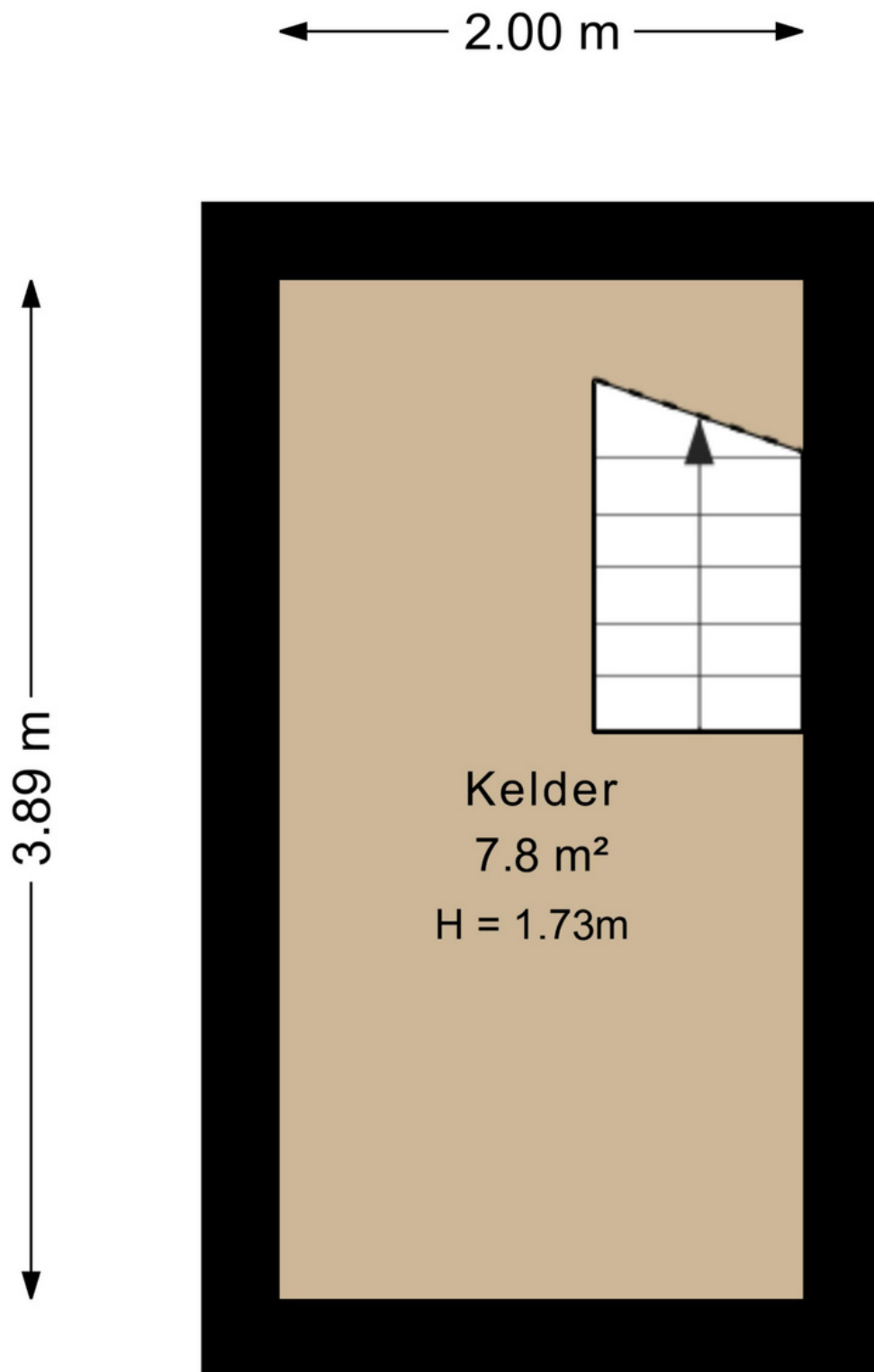
INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND
2E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: provincialeweg



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oosterhout
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	V
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1374
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 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.	



VERZEKERINGEN

"EERSTE OOSTERHOUTSE ASSURANTIEKANTOOR"



Dat zeggen wij met trots. Want ruim 100 jaar later is gebleken dat we een gerenommeerd kantoor zijn met een trouwe klantenkring in een moderne werkomgeving op een monumentale plek, hartje Oosterhout.

Ook verzekeraars spreken het vertrouwen in ons uit daar wij in het bezit zijn van een aantal volmachten. Zo'n volmacht wil zeggen dat wij namens deze verzekeraars* risico's accepteren, polissen afgeven en bovenal een schaderegelingsbevoegdheid hebben waardoor schades snel en efficiënt mogen worden afgehandeld. Gewoon vanuit onze locatie op Heuvel 4! Sneller kan het niet.

Onze ervaringen delen we graag met u en vertalen deze complexe materie zodat u begrijpt wat wij adviseren. En zo stellen we de risico's vast die u loopt en wenst te lopen. Welkom bij Biemans!

WELKE VERZEKERINGEN HEB JE NODIG BIJ AANKOOP WONING?

Opstalverzekering

Schade aan uw woning door inbraak, brand, bliksem en storm kunnen we niet altijd voorkomen. Dan is het goed om te weten dat uw woning verzekerd is met onze Opstalverzekering, ook wel woonhuisverzekering genoemd. U verzekert de vaste onderdelen van uw woning en uw tuin. Denk aan uw houten vloer, zonwering, glas en de zonnepanelen op uw dak. U verzekert ook uw schuur, garage en carport. En zelfs uw kantoor of praktijkruimte aan huis.

Inboedelverzekering

Met een inboedelverzekering bieden wij u een woonverzekering afgestemd op uw situatie en wensen. Een vertrouwde ruime dekking tegen schades onder andere door brand, water en diefstal. Op basis van een All-Riskdekking zijn ook schades door ongelukken zoals slag, val of stoot verzekerd. Dat is prettig wonen.

Aansprakelijkheidsverzekering

Met onze Aansprakelijkheidsverzekering bent u goed verzekerd als u schade aan de spullen van een ander veroorzaakt. Of als iemand door u gewond raakt. U kunt kiezen uit een verzekerd bedrag van € 1.250.000,- en € 2.500.000,-.

De Aansprakelijkheidsverzekering geldt voor u en de mensen met wie u samenwoont. Bijvoorbeeld uw partner of kinderen. U bent overal in de wereld verzekerd voor een scherpe prijs.

- Schade die u aan anderen veroorzaakt
- Ook bij schade in het buitenland
- Schade door uw huisdier

HYPOTHEKEN

Weten wat uw hypotheekmogelijkheden zijn? Onze hypotheekadviseur helpt u met het berekenen van uw maximale hypotheek en geeft advies over welke hypotheek bij uw situatie past.

Als onafhankelijk hypotheekadviseur doen wij o.a. zaken met:



Bel voor een afspraak met één van onze hypotheekadviseurs:



Jessica de Jong



Jordy Pheninckx



0162- 472950



hypotheken@biemansmakelaardij.nl

MEEST GESTELDE VRAGEN

OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet.

Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

PLAN EEN BEZICHTIGING

PROVINCIALEWEG 95, OOSTEIND



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

BIEMANS Makelaardij & Assurantiën
Heuvel 4, 4901 KC, OOSTERHOUT
tel. (0162) 472950
Internet: www.biemansmakelaardij.nl
e-mail: info@biemansmakelaardij.nl

"EEN UNIEKE KANS"

HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCIEEL DIRECTEUR
MAKELAAR/ TAXATEUR



**MIRELLA KARELSE -
MUSKENS**
MAKELAAR KRMT



ANNEMIEK HESSELS
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



OLAF PADMOS
VASTGOED ADVISEUR



ANDREA DE BREE
SECRETARESSE

Biemans makelaardij, gevestigd aan het fraaie Heuvelplein in Oosterhout, is sinds 1923 een gerenommeerd en professioneel makelaarskantoor en reeds 4 generaties vertrouwd met alle facetten van onroerend goed in diverse prijsklassen. Wij streven naar een klantgerichte aanpak met een perfecte kwaliteit.

Vertrouwen en **duidelijkheid** staan hoog in het vaandel.

Particuliere- en professionele opdrachtgevers, zoals woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars en beleggers, behoren tot onze clientèle. We hebben inmiddels vele succesvolle transacties gerealiseerd en daardoor een uitstekende relatie met onze opdrachtgevers weten op te bouwen.

Welkom bij Biemans !



WIJ HELPEN U GRAAG



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl