



www.tqmakelaars.nl

17

Johannes Vermeerstraat
Oosterhout

Vraagprijs
€ 350.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Aan de Johannes Vermeerstraat 17 staat deze verzorgde tussenwoning uit 1981 met circa 83 m² woonoppervlakte. Een prettig huis met een praktische indeling, veel lichtinval en volop ruimte om zowel binnen als buiten fijn te wonen. De woning beschikt onder andere over een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een moderne dichte keuken met inbouwapparatuur, twee slaapkamers en een badkamer met tweede toilet. De zolder en provisieruimte zorgen bovendien voor de nodige extra bergruimte. Ook buiten is het hier heerlijk vertoeven. De woning beschikt over een voor- én achtertuin, waarbij de groene achtertuin op het oosten veel privacy en verschillende fijne zitplekken biedt. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 9 m², voorzien van een keukenblok.

Woonoppervlakte
83 m²

Perceeloppervlakte
163 m²

Aantal kamers
3

Bouwjaar
1981

Energie label
C

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met toilet, provisieruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is prettig van formaat en dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde valt er volop daglicht naar binnen. De openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor een mooie verbinding met de tuin en maken het terras op mooie dagen echt onderdeel van de leefruimte. De dichte keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een moderne, rustige uitstraling. De keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en kastruimte. In 2024 is de keuken vernieuwd.













Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch in te delen en beschikken over prettig daglicht. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet en aansluitingen voor de wasapparatuur. De overloop geeft toegang tot de verschillende vertrekken.









Tweede verdieping

De zolder is bereikbaar vanuit de eerste verdieping en biedt extra bergruimte. Een praktische plek voor spullen die je graag uit het zicht wilt bewaren





Tuin

De achtertuin is een van de sfeervolle verrassingen van deze woning. De tuin ligt op het oosten, is groen aangelegd en biedt verschillende fijne plekjes om buiten te zitten. Direct achter de woning ligt een ruim terras, terwijl de volwassen beplanting en bomen zorgen voor een beschutte en natuurlijke uitstraling. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 9 m². Deze is voorzien van een keukenblok en biedt daardoor nét wat meer mogelijkheden dan een standaard schuurtje. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap, hobbyspullen of extra opslag. De tuin beschikt bovendien over een achterom. Ook aan de voorzijde beschikt de woning over een groene tuin, waardoor het huis prettig van de straat wordt gescheiden.









Algemeen

- Tussenwoning uit 1981;
- Circa 83 m² woonoppervlakte;
- Lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin;
- Moderne, dichte keuken met inbouwapparatuur vernieuwd in 2024;
- 2 slaapkamers;
- Badkamer met douche, wastafel, toilet en wasaansluitingen;
- Praktische provisieruimte;
- Zolder met bergruimte;
- Voor- én achtertuin;
- Achtertuin op het oosten;
- Groen en beschut aangelegde achtertuin met zonnig terras;
- Vrijstaande berging van circa 9 m²;
- Berging voorzien van keukenblok;
- Achterom;
- Zonwering aan de voorzijde van de woning via een spanband;
- Zonwering aan de achterzijde van de woning volledig elektrisch bedienbaar;
- Voor de woning staan 2 publieke laadpalen voor het opladen van elektrische auto's;
- Oplevering in overleg.



Locatie

Johannes Vermeerstraat 17 ligt in een rustige en prettige woonomgeving in Oosterhout, met diverse dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer in de buurt. Ook het gezellige centrum van Oosterhout is goed bereikbaar en biedt een breed aanbod aan winkels, restaurants, cafés en terrassen. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A27 en A59 zijn steden als Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Utrecht eveneens goed bereikbaar. Een fijne locatie die rustig wonen combineert met alle voorzieningen binnen handbereik.



Plattegrond



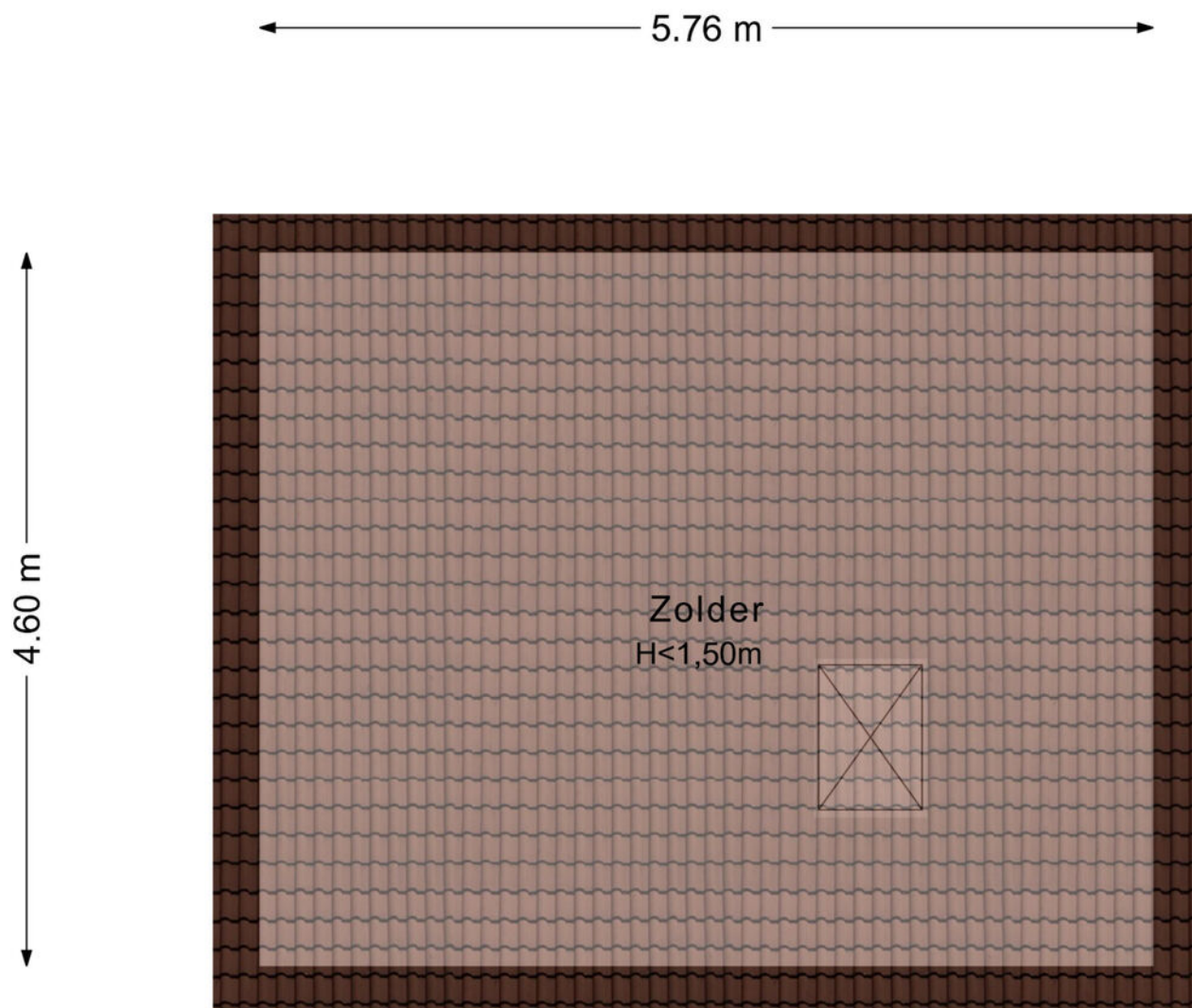
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



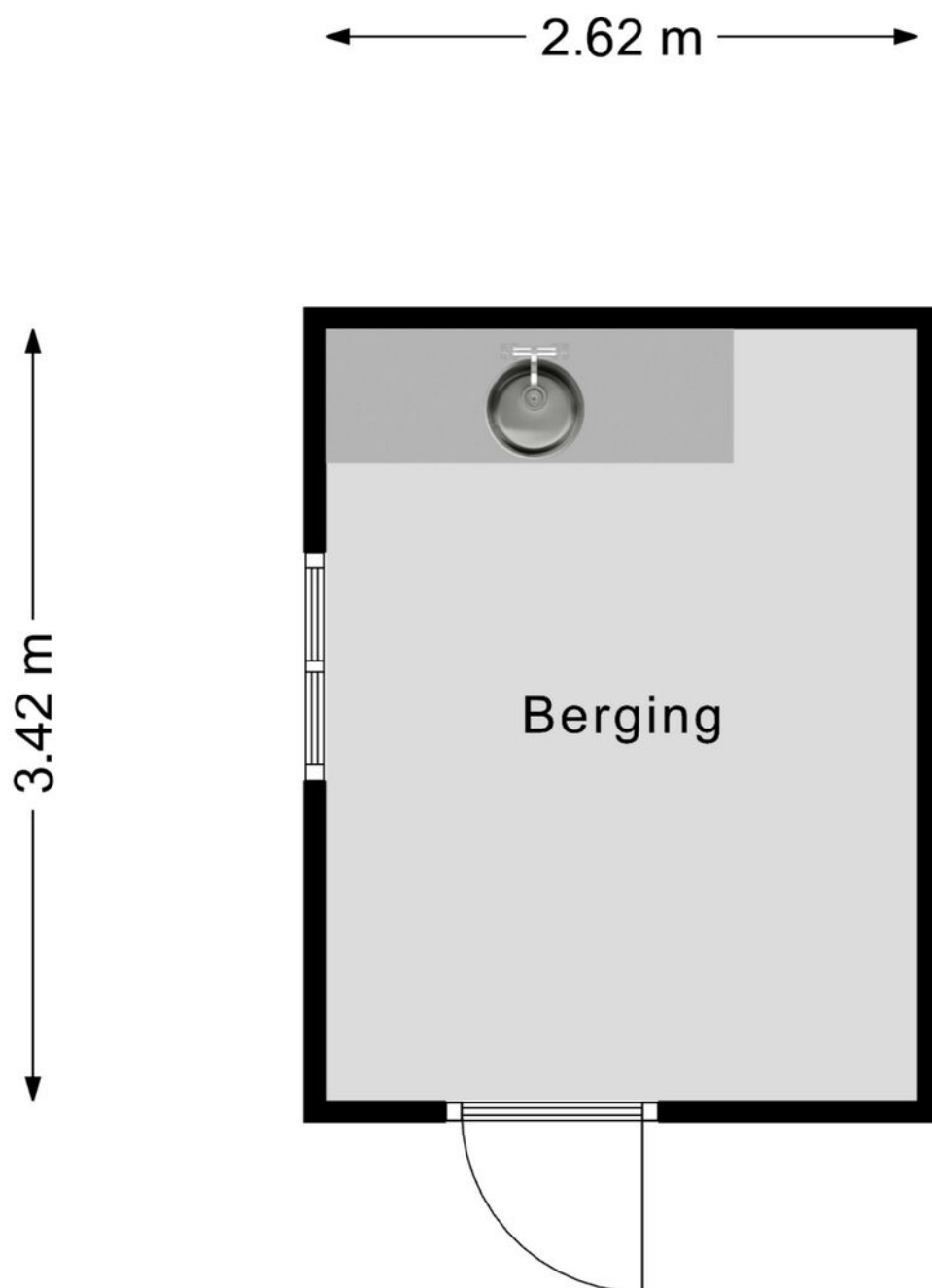
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

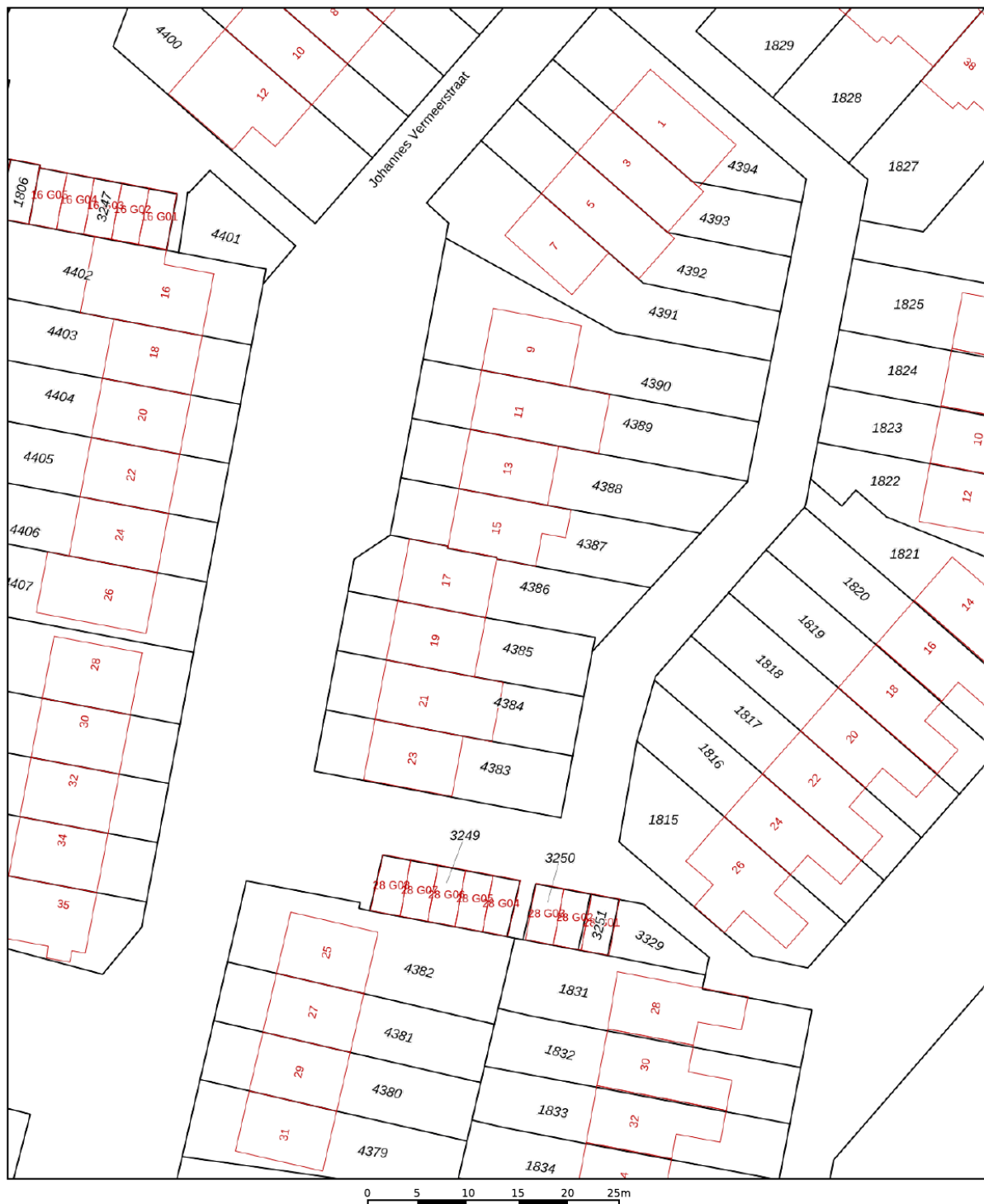


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Johannes

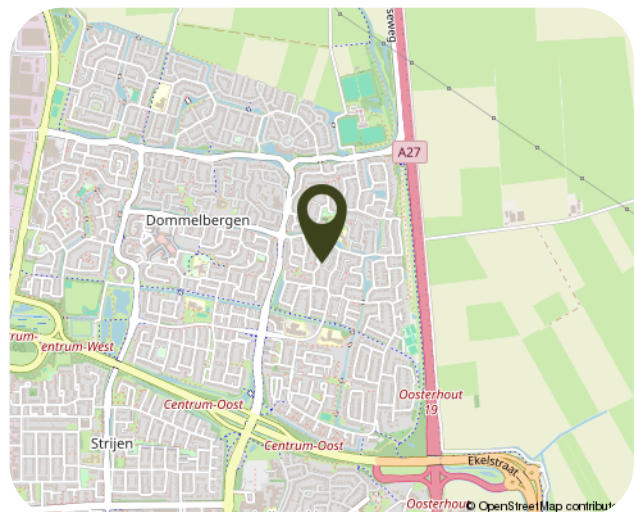
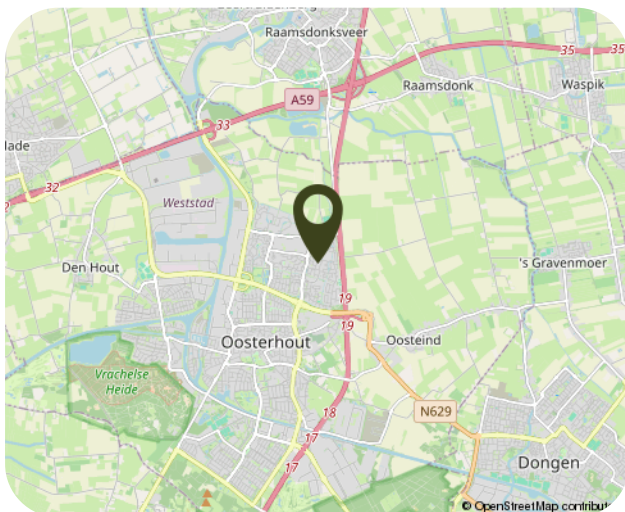
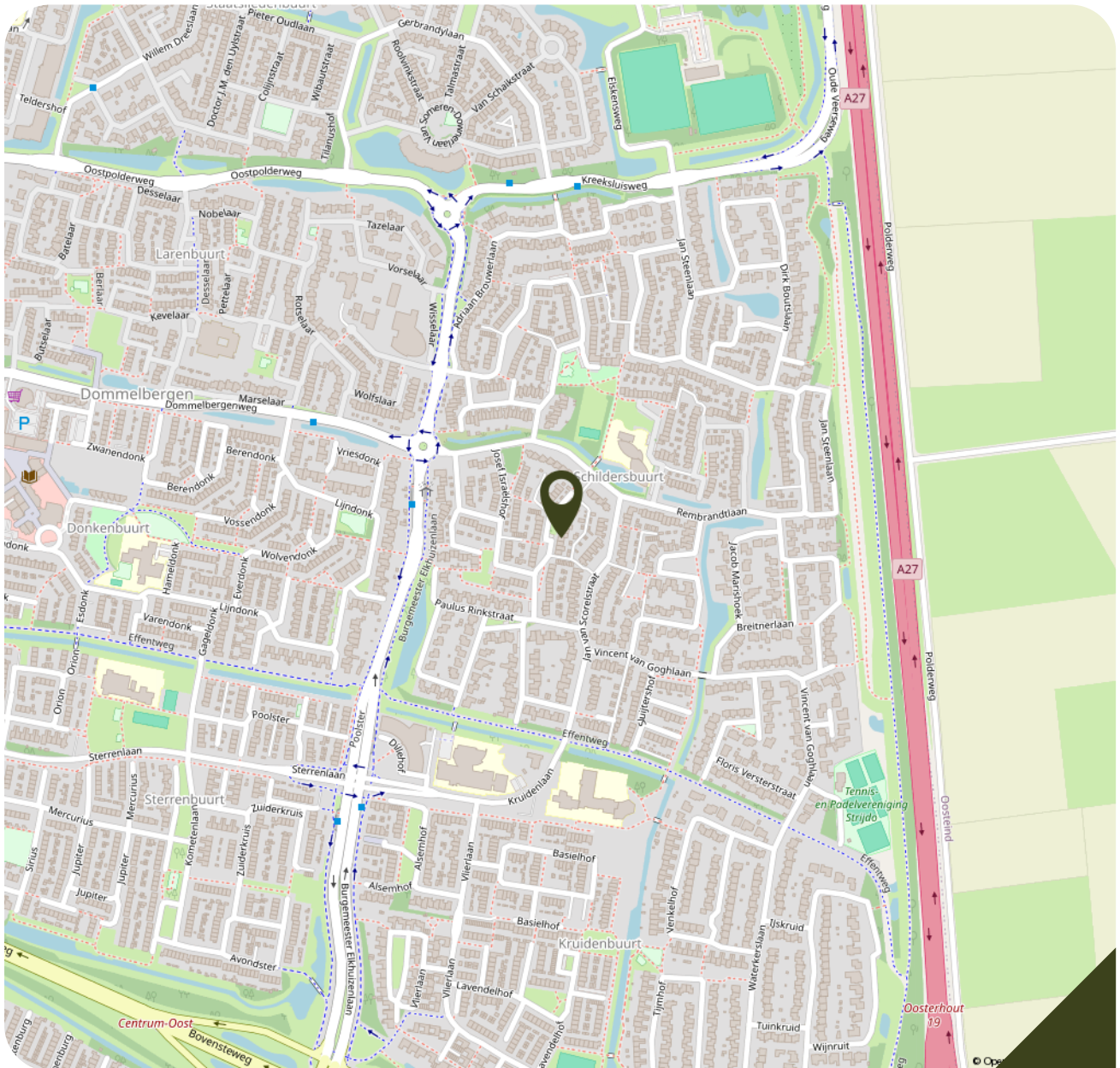


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oosterhout Sectie C Perceel 4386	kadaster 
--	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 augustus 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



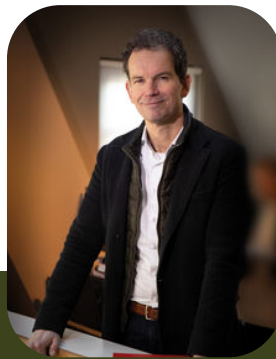
Quirijn Kalkman

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