BROCHURE

ABRAHAM KUIJPERSTRAAT 63, OOSTERHOUT

biemans bv 100 jaar
Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor
www.biemansmakelaardij.nl

HEUVEL 4, 4901 KC, OOSTERHOUT | 0162 472950 | INFO@BIEMANSMAKELAARDIJ.NL | WWW.BIEMANSMAKELAARDIJ.NL

PRAKTISCHE INFORMATIE

ABRAHAM KUIJPERSTRAAT 63, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 495.000,--K.K.
BOUWJAAR	CA. 1989
INHOUD	CA. 487 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 122 M2
OVERIG INPANDGE RUIMTE	CA. 17 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 9 M2
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 1 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 252 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-een-kap woning met eigen oprit en inpandige garage;
- De woning beschikt over energielabel (B);
- Aan rand van de polder, in leuke buurt gelegen;
- Zonnige achtertuin (zuidoost) met fraai uitzicht op het water;
- Rondom hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;
- Ruime tweede verdieping die plek bied voor een 4e slaapkamer;
- Praktische houten berging/tuinhuis aanwezig voor extra opslag.

ALGEMEEN

Aan de rand van het centrum op goede locatie in "Dommelbergen" gelegen royale helft van twee onder één kapwoning van maar liefst ca. 122M2 met garage/berging, eigen oprit en diepe tuin met terrassen en kunstgras.
De woning heeft 4 slaapkamers, een badkamer met douche en 2e toilet, een uitbreidbare zolder, Cv-ketel uit 2023 en energielabel B

LIGGING

Oosterhout is een gezellige en sfeervolle stad met een prachtig historisch stadshart de "Markt", de "Heuvel" en een geweldig stadspark. Aan de rand van het stadspark liggen de zogenaamde "Slotjes" (voormalige kasteeltjes).
De ligging binnen deze rustige wijk "Oud-West" is op loopafstand van winkels, scholen en sportaccommodaties alsmede een bushalte. In de uitgestrekte bossen aan de rand van de stad (waaronder de Vrachelse Heide en Boswachterij Dorst) is het heerlijk wandelen, fietsen, paardrijden of picknicken.

Daarnaast zijn ook de uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar. Oosterhout heeft een gunstige ligging ten opzichte van de A27 (Utrecht-Breda), de A58 (Bergen op Zoom – Eindhoven) en de A59 (Zonzeel – ‘s-Hertogenbosch). Hartje Breda is binnen een kwartier met de auto of met de bus te bereiken.

TUIN/GARAGE

Via de oprit heeft u toegang tot de garage, die doorloopt in de hal van de woning. Deze garage heeft een afmeting van circa 17 m² en is voorzien van elektriciteit en verwarming.

De tuin is gelegen op het zuidoosten, voorzien van terrassen, kunstgras en een berging. Aan de achterzijde van de tuin grenst het water, wat zorgt voor een vrij en groen uitzicht. De tuin is geheel omsloten.

INDELING

BEGANE GROND

Hal/entree met laminaatvloer, meterkast en betegeld toilet met fontein. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar: de woonkamer, keuken, garage, toilet en de toegang naar de eerste verdieping.

WOONKAMER

Woon-/eetkamer, afmeting circa 8,33 x 4,64 m., met doorlopende laminaatvloer, deels gestucte wanden en schuifpui naar de tuin. Door de vele en grote raampartijen en de open indeling is dit een bijzonder lichte woonkamer. De gehele begane grond (met uitzondering van toilet) is voorzien van vloerverwarming.

KEUKEN

Gesloten keuken, afmeting circa 3,16 x 3,59 m., met een bijzonder nette keukenopstelling en zitmogelijkheid. De L-vormige hoekkeuken is ruim van opzet en voorzien van combi oven/magnetron, koelkast met vriesladen, rvs afzuigkap, inductiekookplaat en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de trapkast.

GARAGE

EERSTE VERDIEPING

Overloop met vloerbedekking. Vanuit de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en toegang tot de tweede verdieping.

SLAAPKAMER 1

Slaapkamer voorzijde afmeting circa 4.86 x 2.87 m. Voorzien van hardhouten kozijnen en HR++ glas

SLAAPKAMER 2

Slaapkamer achterzijde afmeting 2.77 x 3.31 m. met dakraam.

BADKAMER

De in 2017 gemoderniseerde, nette Badkamer afmeting circa 2.10 x 1.74 m. met wastafelmeubel, brede douche, tweede ingebouwde toilet, design radiator en kiep raam.

SLAAPKAMER 3

Slaapkamer achterzijde afmeting 1.99 x 3.31 m. Wordt momenteel gebruikt als kastenkamer.

TWEEDE VERDIEPING

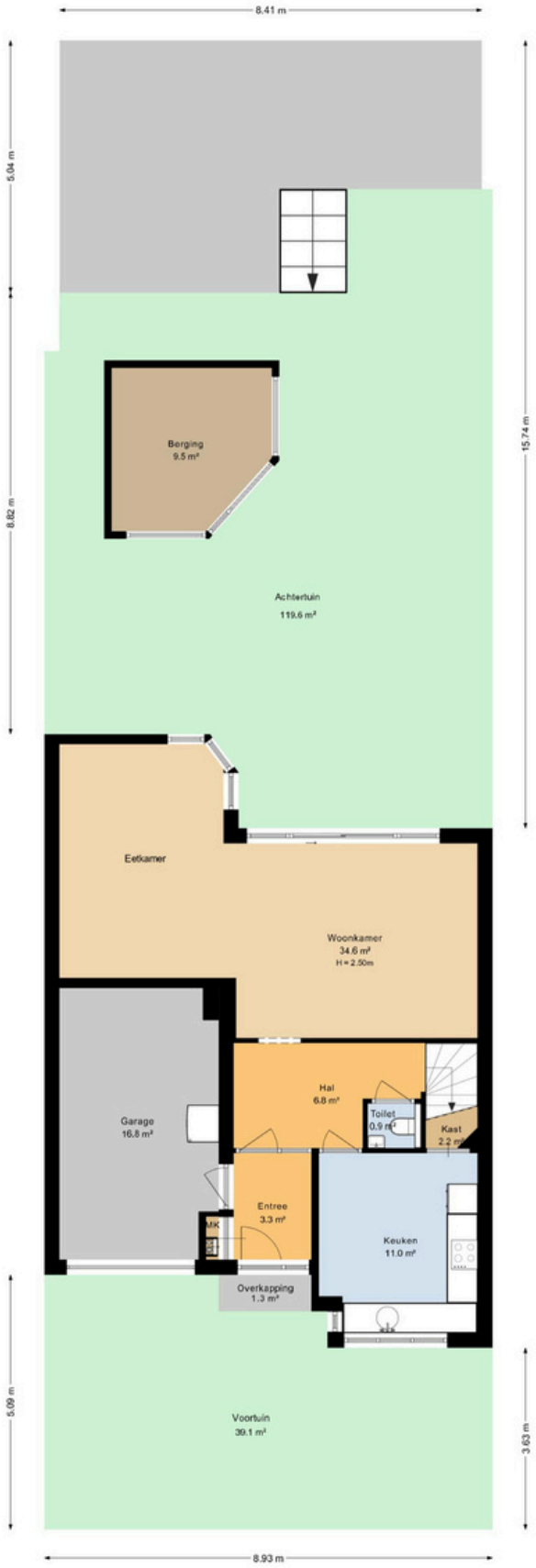
Middels vaste trap toegang de tweede verdieping met diepe knieschotten, tuimelraam en combiketel. (2023)

Volwaardige slaapkamer van circa 20 m2.

TUIN

PLATTEGROND

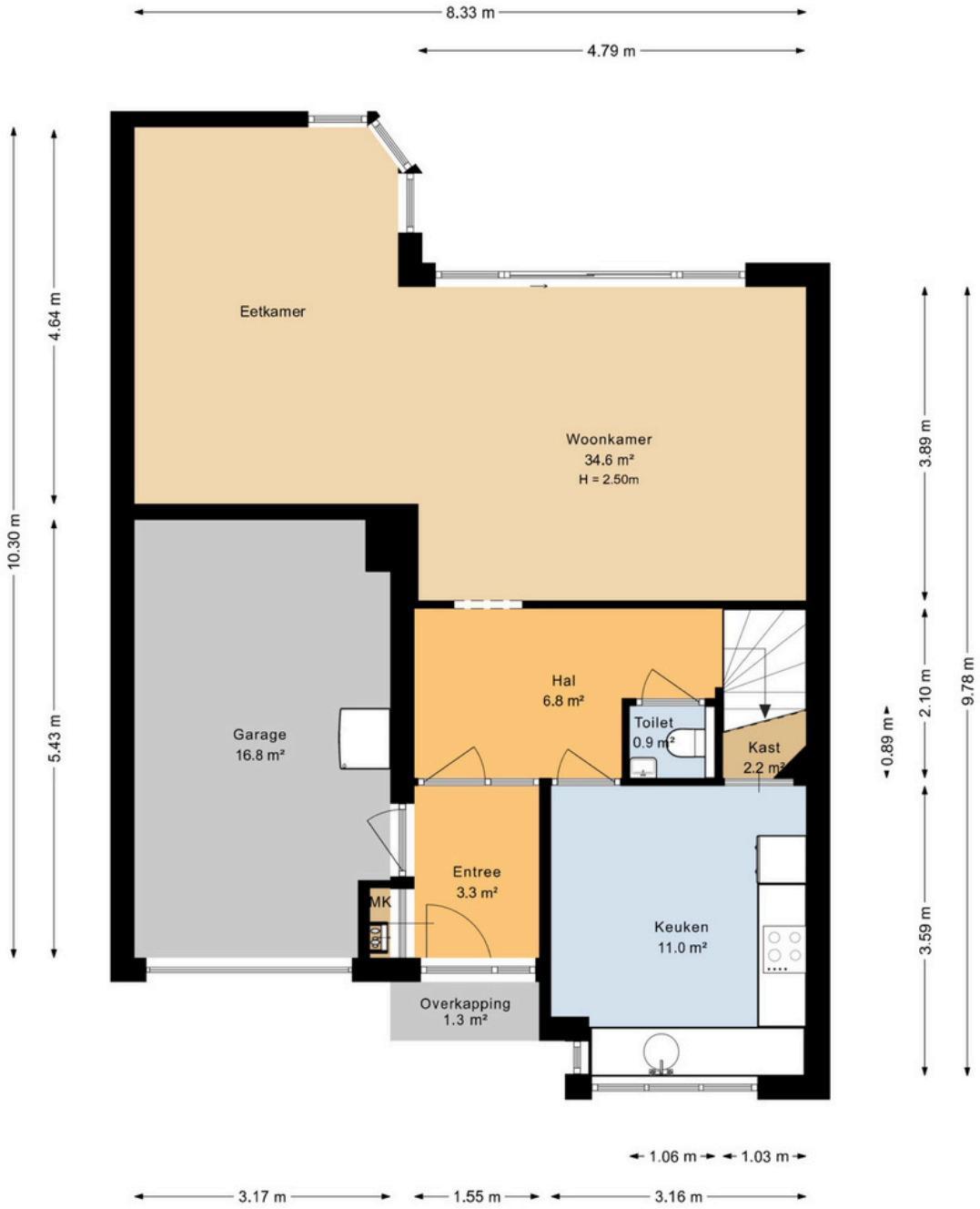
OVERZICHT



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

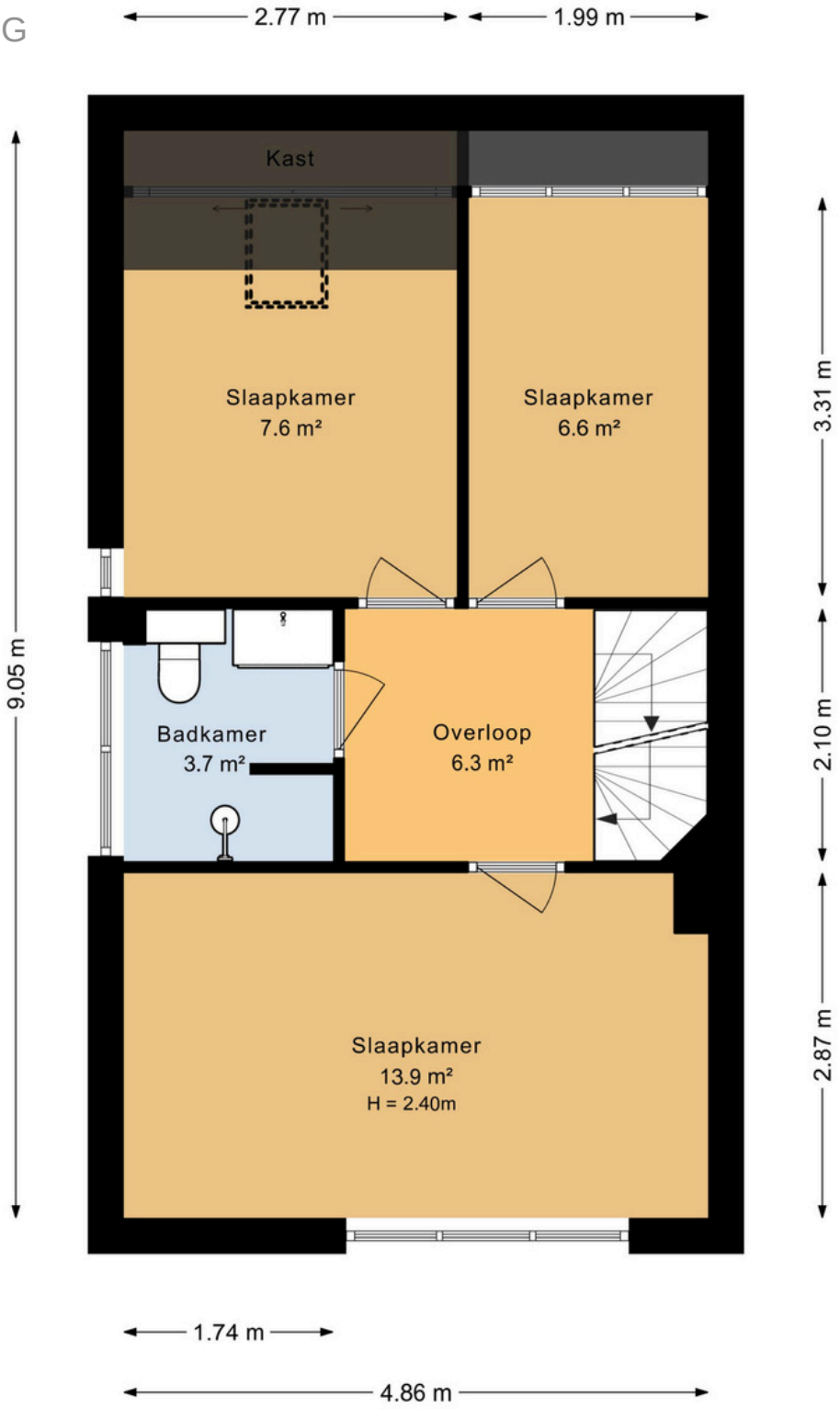
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

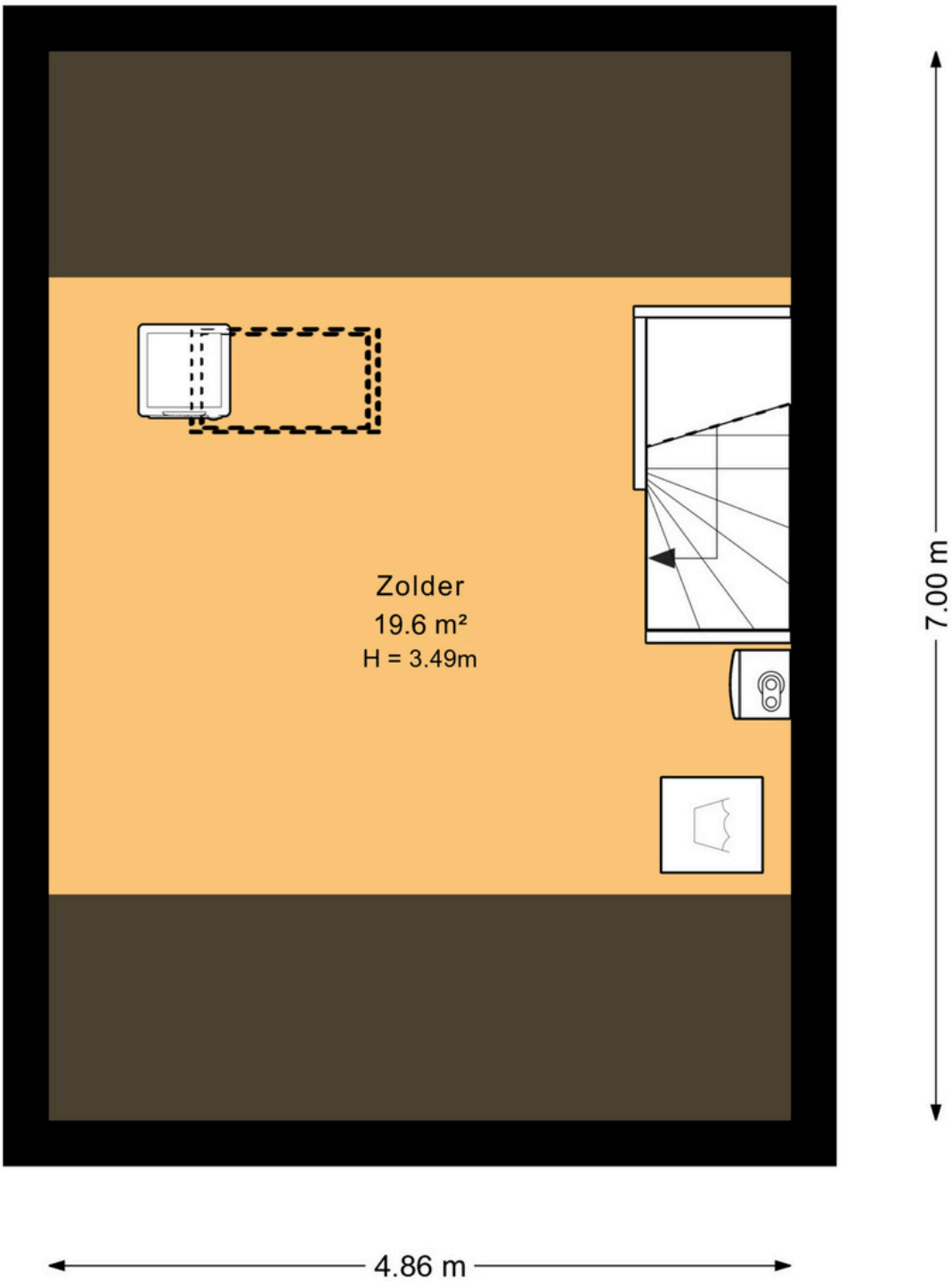
1E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

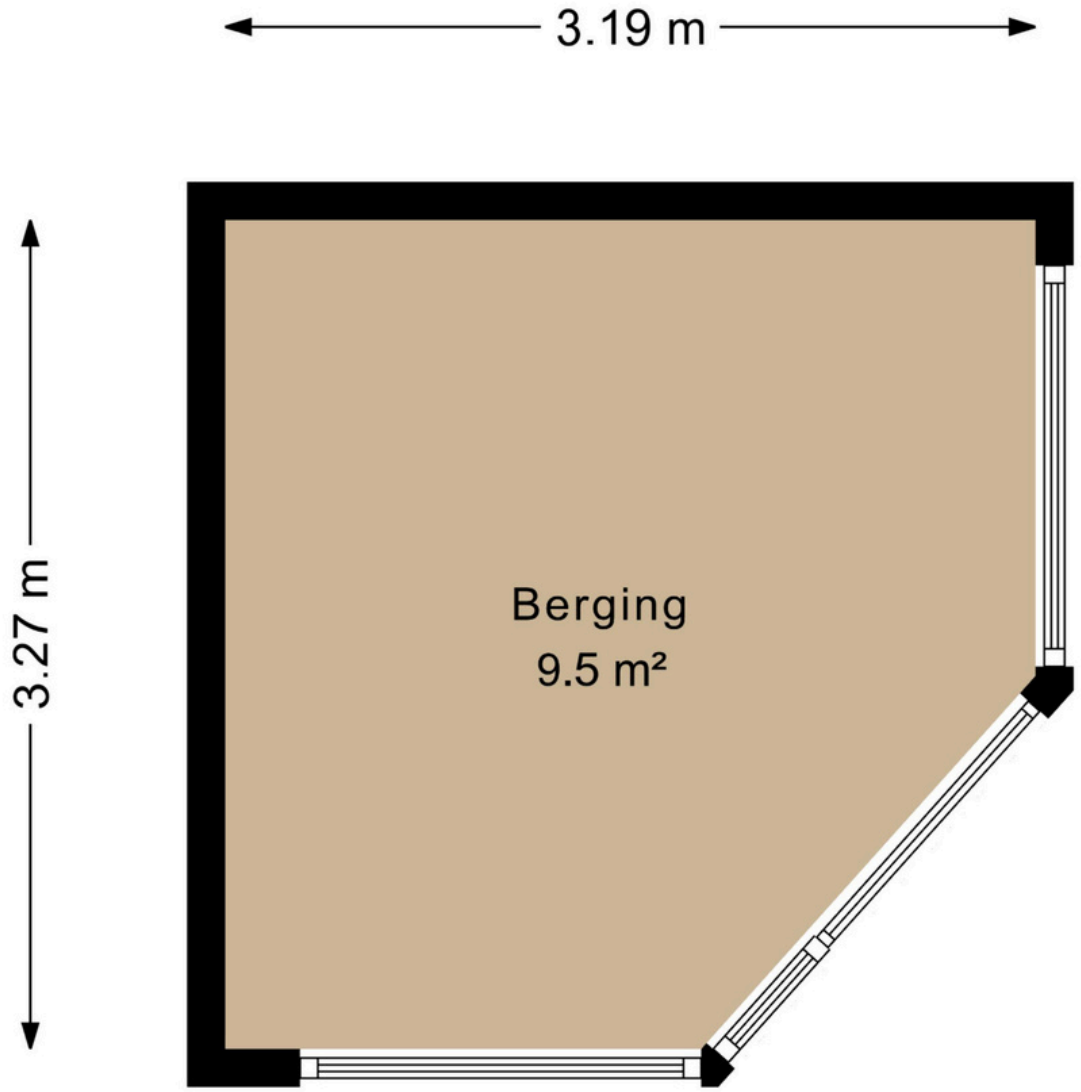
2E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BERGING

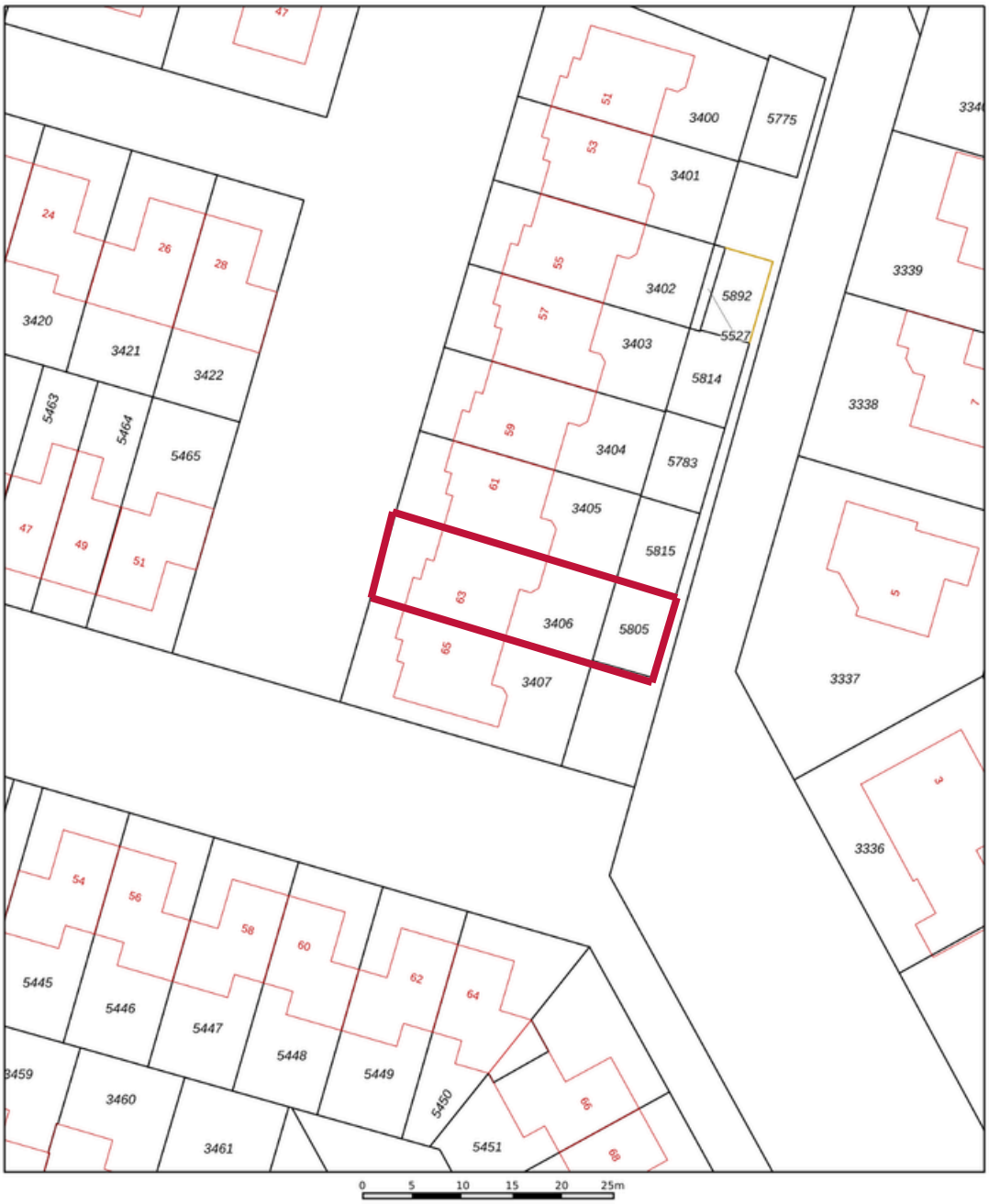


INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Biemans



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oosterhout
Sectie	C
Perceel	3406

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.

kadaster

VERZEKERINGEN

"EERSTE OOSTERHOUTSE ASSURANTIEKANTOOR"

Dat zeggen wij met trots. Want 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

"VOOR IEDEREEN EEN HYPOTHEEK"

Uw woongenot begint met de juiste financiering. Die moet bij u passen als een huis. Het is maatwerk om de juiste hypotheekconstructie samen te stellen en daar is ons hypotheekadvies op gebaseerd. Onderaan deze pagina kunt u het rente-aanbod e.o. voorwaarden vergelijken van 30 hypotheekaanbieders zodat u de juiste keuze kunt maken.

De hypotheekadviseurs van Biemans B.V. kunnen u helpen bij het maken van deze lastige keuze. Vraag een gratis eerste hypotheekgesprek aan door te bellen naar 0162-472950 of een mailtje te sturen naar hypotheken@biemansmakelaardij.nl.

HUIS TAXEREN

"100 JAAR ERVAREN IN TAXATIES"

Voor de juiste taxatie is specialistenwerk nodig. Biemans bv is deskundig op haar gebied van het opstellen van taxatierapporten, waardebepalingen, geveltaxaties en verkoopwaarderingen.

Er zijn vele redenen om een taxatierapport te laten opstellen:

- aankoop van een woning;
- verbouwing van een woning;
- financiering / hypotheken;nalatenschap;
- waarde onroerende zaken (WOZ);
- boedelscheiding.

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars en hebben toegang tot bestanden van het kadaster en het NVM-archief. Hierdoor is ons inzicht in het actuele aanbod en recente transacties volledig en kunnen we u optimaal van dienst zijn.

Wij verzorgen tevens NWWI taxaties.

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 bieders 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

ABRAHAM KUIJPERSTRAAT 63, OOSTERHOUT

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 100 jaar

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

HEUVEL 4, 4901 KC, OOSTERHOUT | 0162 472950 | INFO@BIEMANSMAKELAARDIJ.NL | WWW.BIEMANSMAKELAARDIJ.NL