

Fenkelstraat 21 | Oudenbosch

Vraagprijs € 275.000,- k.k.



Fenkelstraat 21 | Oudenbosch



Kenmerken

Bouwjaar	1898	Ligging	in centrum
Soort woning	maisonnette	Inhoud	380 m ³
Type woning	appartement	Woonoppervlakte	100 m ²
Energie label	C		
Aantal kamers	4		
Aantal slaapkamers	2		

Deze ruime maisonnette met 2 slaapkamers, gelegen in het centrum van Oudenbosch, staat nu te koop! Het appartement heeft een sfeervolle, lichte woonkamer, een nette keuken & badkamer en een aparte berging/wasruimte.

Wil jij wonen midden in het centrum van Oudenbosch, met alle winkels, restaurants en gezelligheid om de hoek? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf dit leuke appartement!

Omschrijving

Entree

We gaan via de voordeur naar binnen en arriveren in de gezamenlijke hal. Hier is de meterkast aanwezig en via de trap in de entree gaan we naar de 1e verdieping waar het appartement zich bevindt. De (privé) hal met garderobenis geeft toegang tot de volledig betegelde toiletruimte. Vervolgens stap je vanuit de hal direct de woonkamer in.

Woonkamer & keuken op de 1e verdieping

Wat een plaatje! De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen zowel aan de voor- als aan de achterzijde. Hier voel je direct de warme sfeer van het huis. De houten parket vloer, de hoge plafonds en de decoratieve nissen met ingebouwde spotverlichting. Hier voel je je direct thuis.

De dichte keuken is gelegen aan de voorzijde en voorzien van diverse kasten en laden, een RVS spoelbak, 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap en een koelkast. Het grote raam zorgt voor extra daglicht.

Slaapkamers, badkamer en berging/wasruimte op de 2e verdieping

Vanuit de hal ga je met de trap naar de 2e verdieping. Op deze verdieping vind je 2 slaapkamers.

De grootste kamer heeft vaste kasten en is ideaal als hoofdslaapkamer, terwijl de tweede kamer een dakkapel heeft en perfect is als logeer- of werkkamer. Vanuit deze kamer kijk je prachtig uit op de winkelstraat en de indrukwekkende Basiliek van Oudenbosch.

De volledig betegelde badkamer met dakraam is netjes ingericht met een douche (met handdouche en mengkraan), wastafel en radiator.

In de wasruimte zijn de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur aanwezig en de opstelplaats voor de CV-combiketel (Remeha, 2012). De ruimte heeft voldoende opbergruimte achter de schotten en extra bergruimte bereikbaar middels een trap.











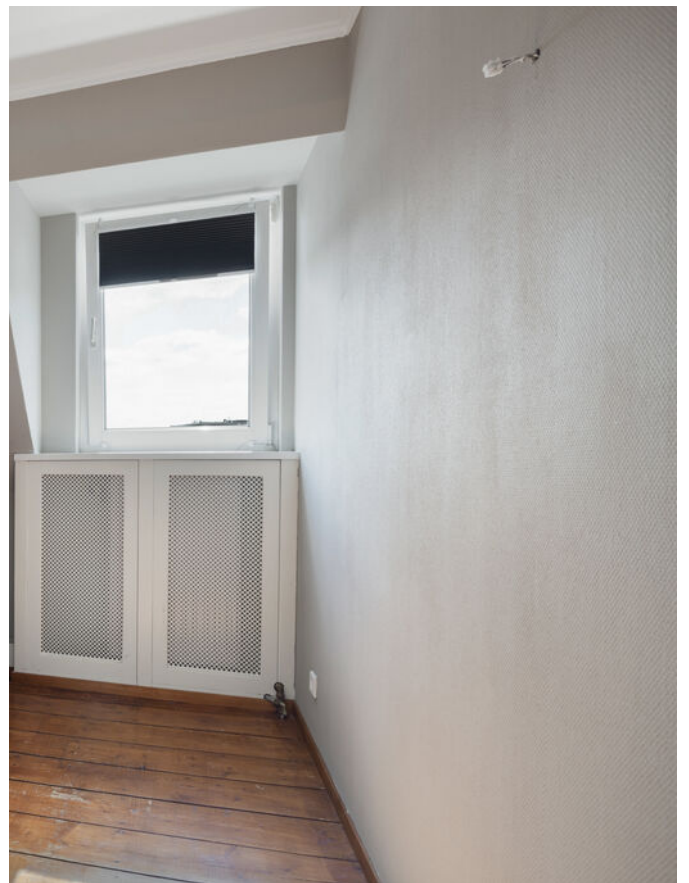








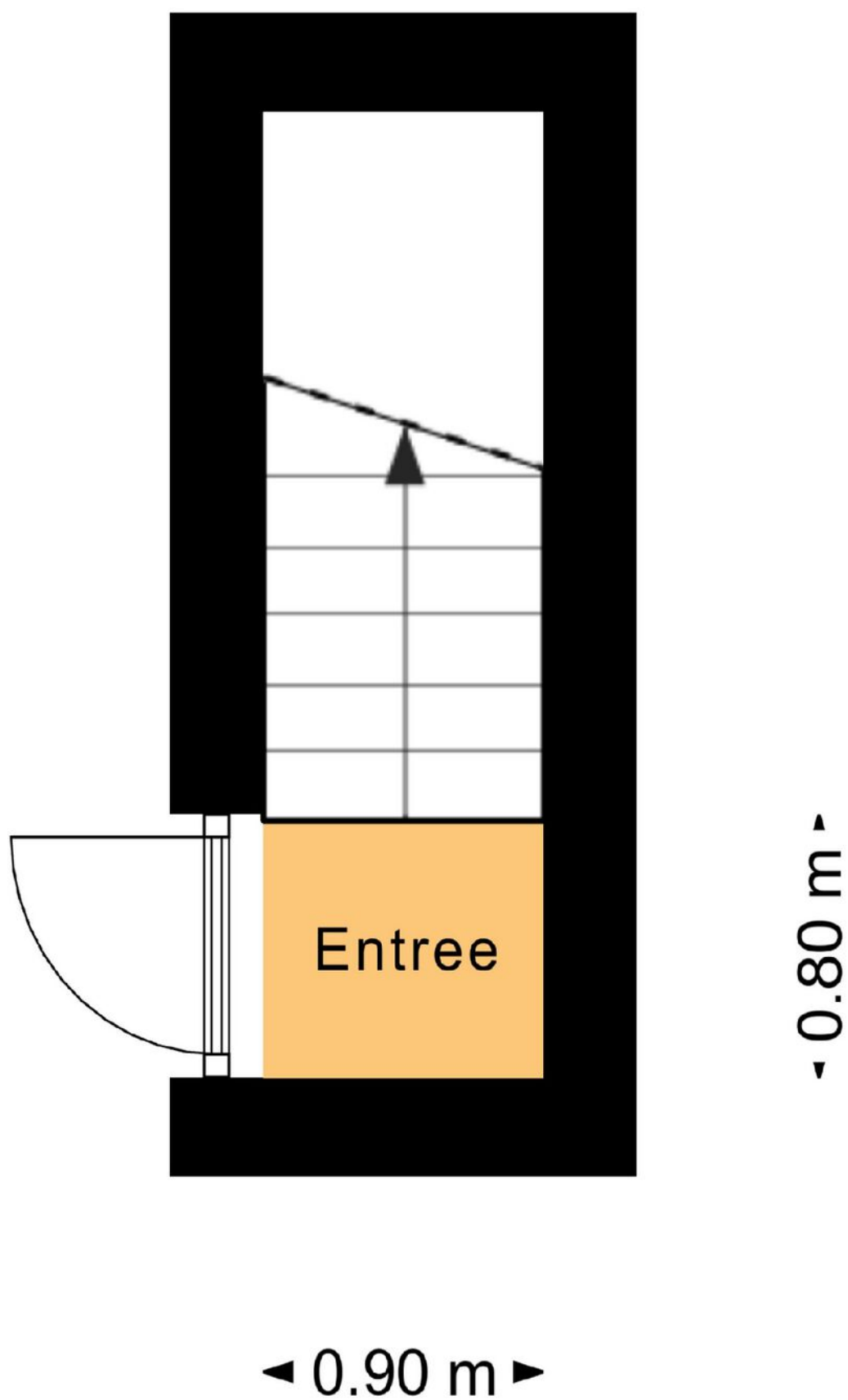




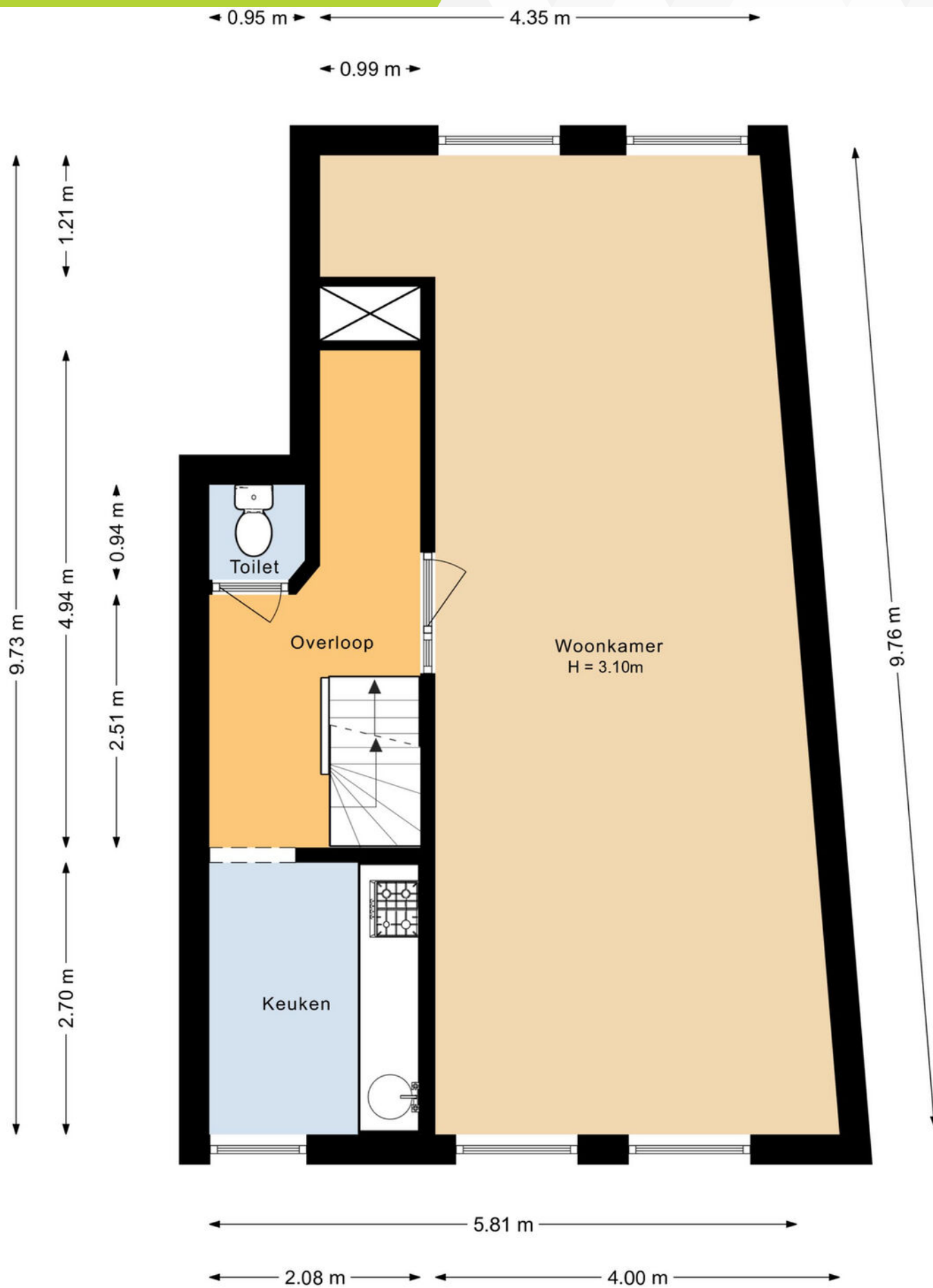




Plattegronden



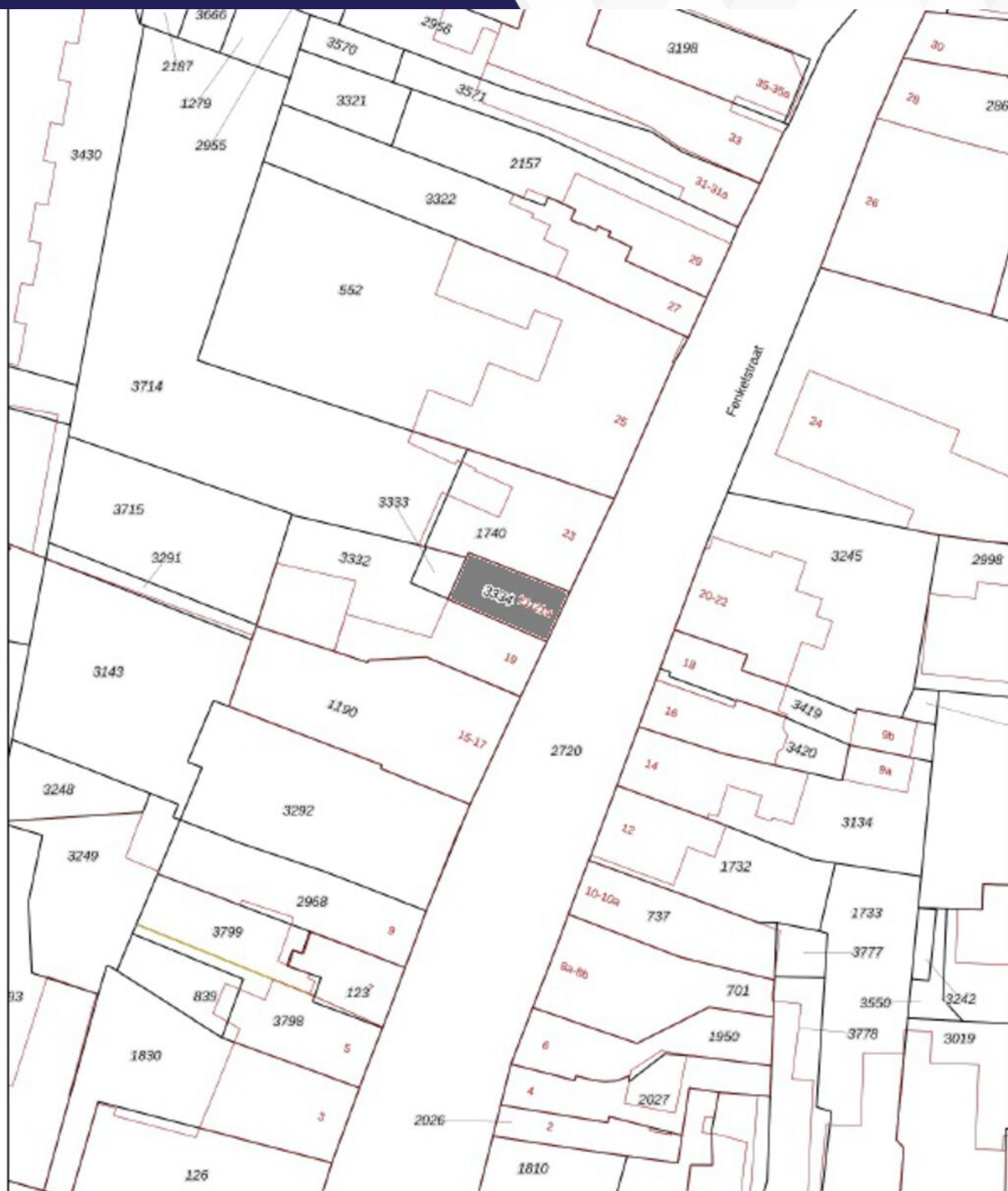
Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oudenbosch

Sectie D

Perceel 3334

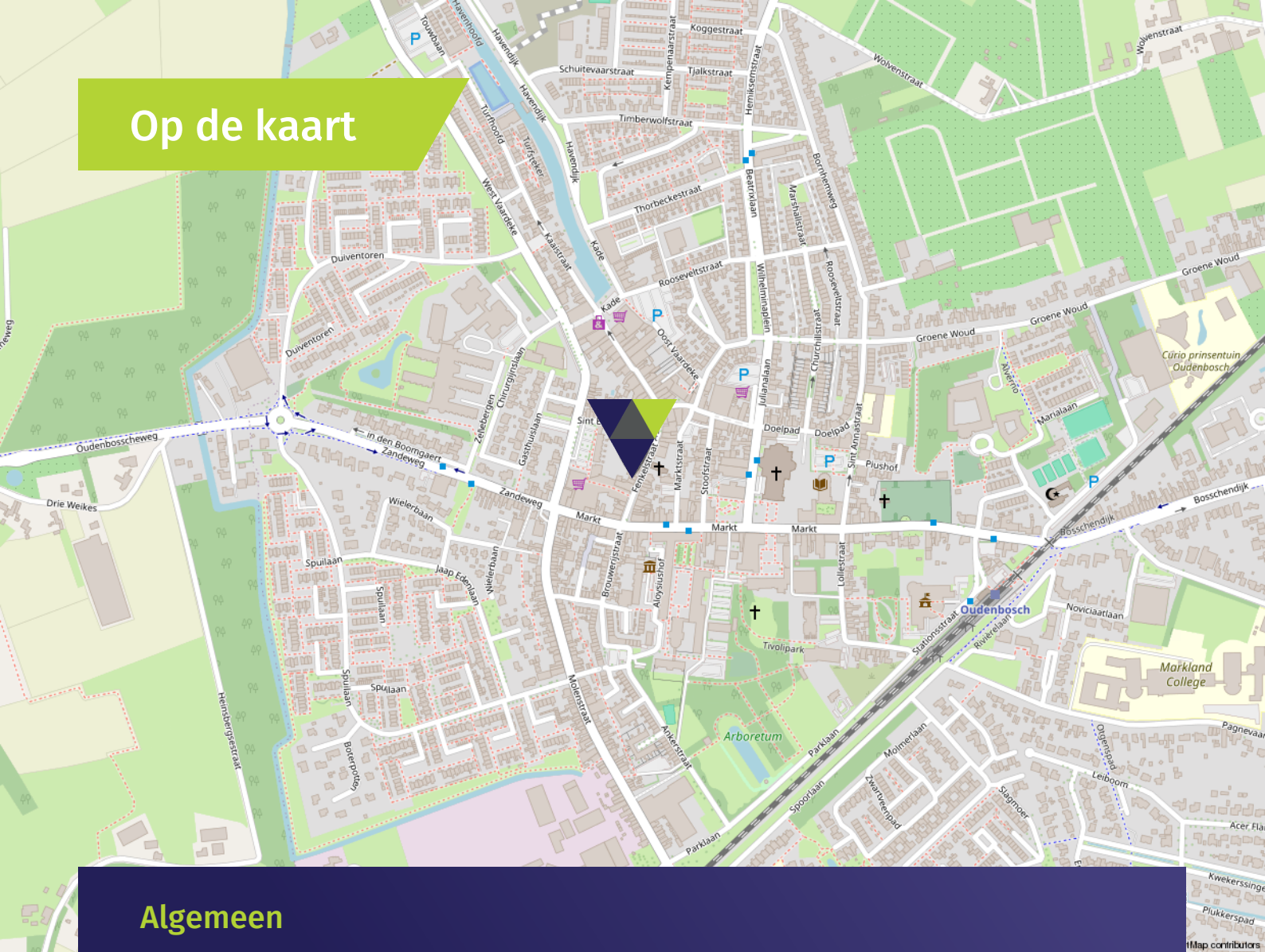
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2025
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 databankrecht.

Op de kaart



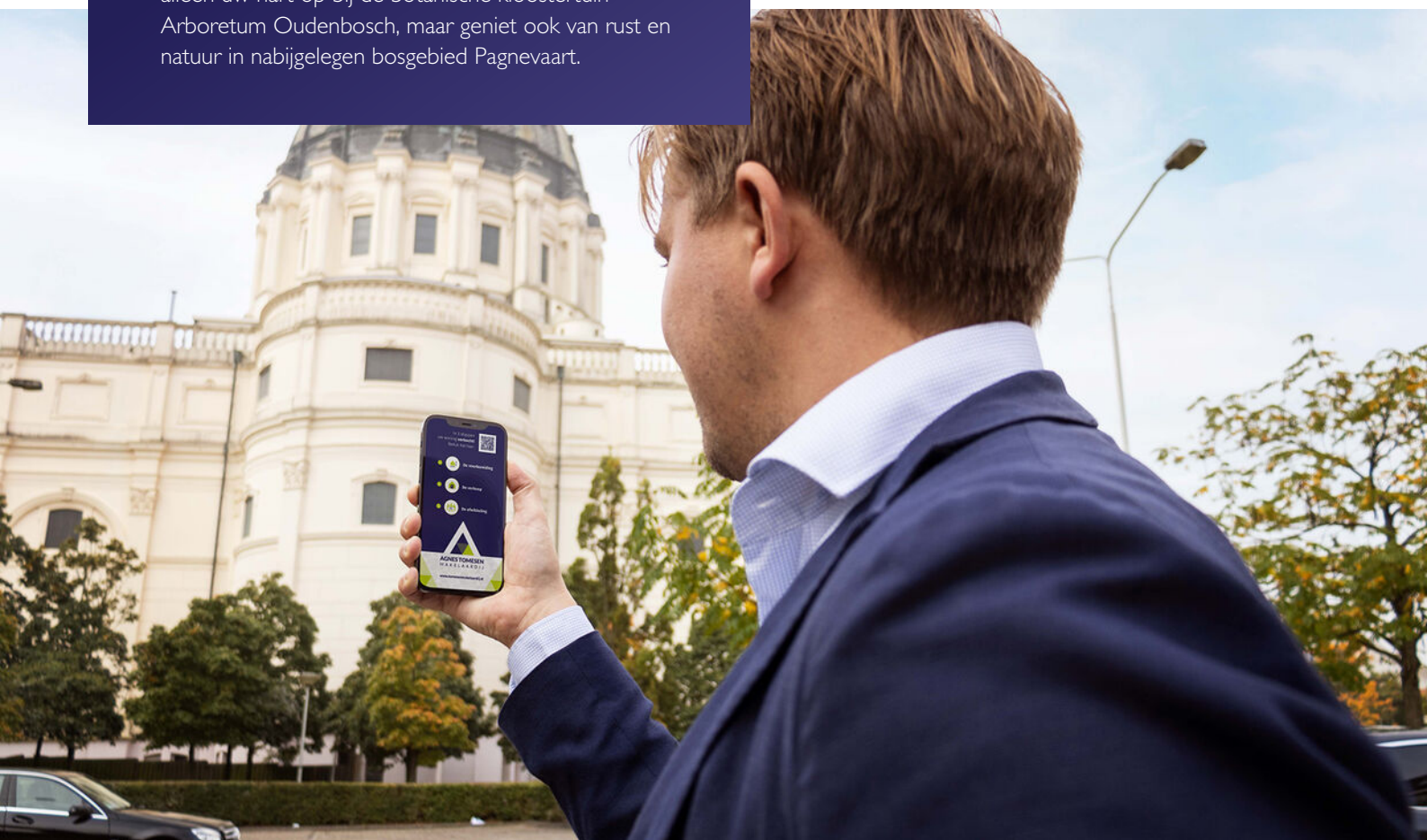
Algemeen

- De maisonnette heeft houten verdiepingsvloeren.
- De maisonnette heeft kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- De VVE kosten bedragen ca. € 40,- per maand.
- De maisonnette is gelegen nabij de haven én in het centrum van Oudenbosch, dus vlakbij allerlei voorzieningen zoals winkels en gezellige horeca gelegenheden.

Wonen in Oudenbosch

Rijdt u over de A17, dan ziet u de koepel van De Basiliek in Oudenbosch fier boven de weilanden uitsteken. Wonen in het dorp van 'De Basiliek' is wonen in een dorp met een rijke geschiedenis. Een dorp met karakter. Inclusief jachthaven en sterrenwacht. Wist u dat Tivoli de oudste volkssterrenwacht van Nederland is? En dan het ooit een reservestation was voor de NASA bij Apollo XI? Oudenbosch is een woonplaats met een goed voorzieningenniveau. Zo zijn er bakkers, slagerijen en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Ook zijn er leuke winkeltjes, horeca, scholen (basis- en voortgezet onderwijs) en sportverenigingen en -accommodaties.

Van een zwembad tot een voetbalvereniging en van een tennisclub tot een ruitersportcentrum. In klein cultureel centrum Fidei et Arti genieten cultuurliefhebbers zo nu en dan van een voorstelling. Ook is er een NS-station en zijn er meerdere bushaltes. Oudenbosch ligt gunstig ten opzichte van Roosendaal, Breda, Rotterdam en Antwerpen. Deze steden liggen tussen de 10 en 35 autominuten rijden van het dorp. Liefhebber van groen? Dan heeft u aan Oudenbosch een uitstekende woonplaats. U haalt niet alleen uw hart op bij de botanische kloostertuin Arboretum Oudenbosch, maar geniet ook van rust en natuur in nabijgelegen bosgebied Pagnevaart.



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschoot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 125 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend.

Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst /
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



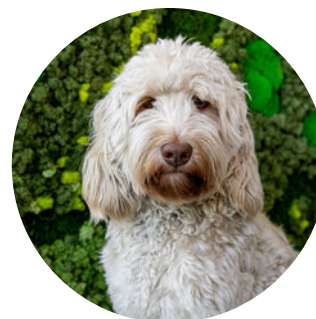
Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur