
BROCHURE

PRINSES ARIANESTRAAT 16, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

PRINSES ARIANESTRAAT 16, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 695.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 2022
INHOUD	CA. 565 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 135 M2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 17 M2
PERCEEL OPPERVLAK	CA. 226 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Op een uitstekende locatie gelegen uitgebouwde twee onder kapwoning;
- Recent opgeleverd, uitgevoerd in hoogwaardige afwerking en materialen;
- Vloerverwarming en koeling in de gehele woning;
- Warmtepomp en WTW-installatie;
- 8 -tal zonnepanelen;
- Volledig geïsoleerd met Energielabel A+++;
- PVC-vloer door de gehele woning;
- Instapklare woning met alle moderne gemakken en een zeer laag energieverbruik.



ALGEMEEN

Uitgebouwde twee onder een kapwoning met 4 slaapkamers, 8 zonnepanelen, vloerverwarming op alle verdiepingen, een warmtepomp en een zonnige tuin. Deze woning ligt op een prachtige locatie in een van de jongste wijken van Oosterhout en toch op loopafstand van het centrum. In de wijk "Wilhelminahaven" met alle voorzieningen in de directe omgeving is het aan de rand van de bossen van de "Vrachelse Heide" heerlijk wonen. Tevens ligt het Wilhelminakanaal om de hoek en ligt de wijk heel centraal ten opzicht van Breda en andere uitvalswegen. Een heerlijk gezinshuis.



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) welke onderdeel uitmaken van de wijk waarin de Ridderstraat is gelegen.

De woning is gelegen in de recent opgeleverde, populaire wijk "Wilhelminahaven", aan de rand van het centrum van Oosterhout. U loopt zo naar de winkels alsmede de gezellige terrassen van de "Heuvel" en de "Markt". De wijk is bijzonder ruim opgezet met diverse speelvoorzieningen voor kinderen. Ook de lagere school is op loopafstand aanwezig. Door de ligging aan het Wilhelminakanaal en de "Vrachelse Heide" is het een groene wijk. Voorgezet onderwijs, sportvoorzieningen alsmede zwembad "de Warande" zijn op fietsafstand aanwezig. Breda is binnen 15 autominuten bereikbaar. Voorts centraal gelegen ten opzichte van de uitvalswegen.

TUIN

De tuin is netjes omsloten middels dezelfde schutting, mooi aangelegd terras met keramische tegels, buitenverlichting en gevarieerde beplanting in de borders. De houten tuinberging, circa 5 m2, is voorzien van elektriciteit. De poort geeft toegang tot de brandgang achter de woning.

INDELING

BEGANE GROND

Hal/entree met meterkast, gedeeltelijk betegeld toilet met wandcloset en fontein alsmede de trapopgang naar de eerste verdieping.



WOONKAMER

De woon/eetkamer afm. ca.37 m² is tuingericht en voorzien van een pvc vloer, trapkast, glad gestucte wand- en plafondafwerking alsmede openslaande deuren naar de verzorgde achtertuin.







KEUKEN

De open keuken met PVC vloer is gelegen aan de voorzijde van het pand en beschikt over een recht keukenblok met diverse inbouwapparatuur, te weten; inductie kookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, combinatie oven/magnetron. Het geheel is afgewerkt met een bijzonder mooi dun composiet aanrechtblad.



EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers. Alle slaapkamers eveneens voorzien van een pvc vloer en strak gestucte wanden. De vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, achterzijde afmeting circa 11 m².

Slaapkamer 2, achterzijde afmeting circa 7.5m².

Slaapkamer 3, voorzijde afmeting circa 13 m².

Moderne, tot plafond betegelde badkamer met inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator (elektrisch).



SLAAPKAMER 1

Slaapkamer 1 aan de voorzijde: Afmeting ca. 4.32 x 3.06m.



SLAAPKAMER 2 EN 3

Slaapkamer 2 aan de achterzijde: Afmeting ca. 4.03 x 2.65/ 3.06m.

Slaapkamer 3 aan de achterzijde: Afmeting ca. 3.01 x 2.65m.



BADKAMER

De badkamer is tot het plafond betegeld en voorzien van een inloop douche, een wastafel, spiegel en een vrij hangend 2e closet.



TWEEDE VERDIEPING

Ruime slaapkamer van ca. 24m², met een fraaie pvc vloer en een bijzonder hoog plafond van circa 4 meter. Een echte eyecatcher in deze kamer. Daarnaast beschikt de slaapkamer over een inpandige berging, waar de wasmachine en de ketel zijn ondergebracht.



TUIN

De praktische tuin heeft een totale afmeting van ca. 226m² en is netjes omsloten middels een schutting, mooi aangelegde terras, buitenverlichting en gevarieerde beplanting in de borders. Via de garage is er toegang tot de tuin.





GARAGE/BERGING

Garage/berging met sectionaaldeur, voorzien van een betonvloer en een hardhouten loopdeur met glasopening, welke toegang biedt tot de achtertuin. De ruimte is voorzien van een elektra en biedt daarnaast voldoende ruimte voor het stallen van fietsen, een auto en/of overige opslag.

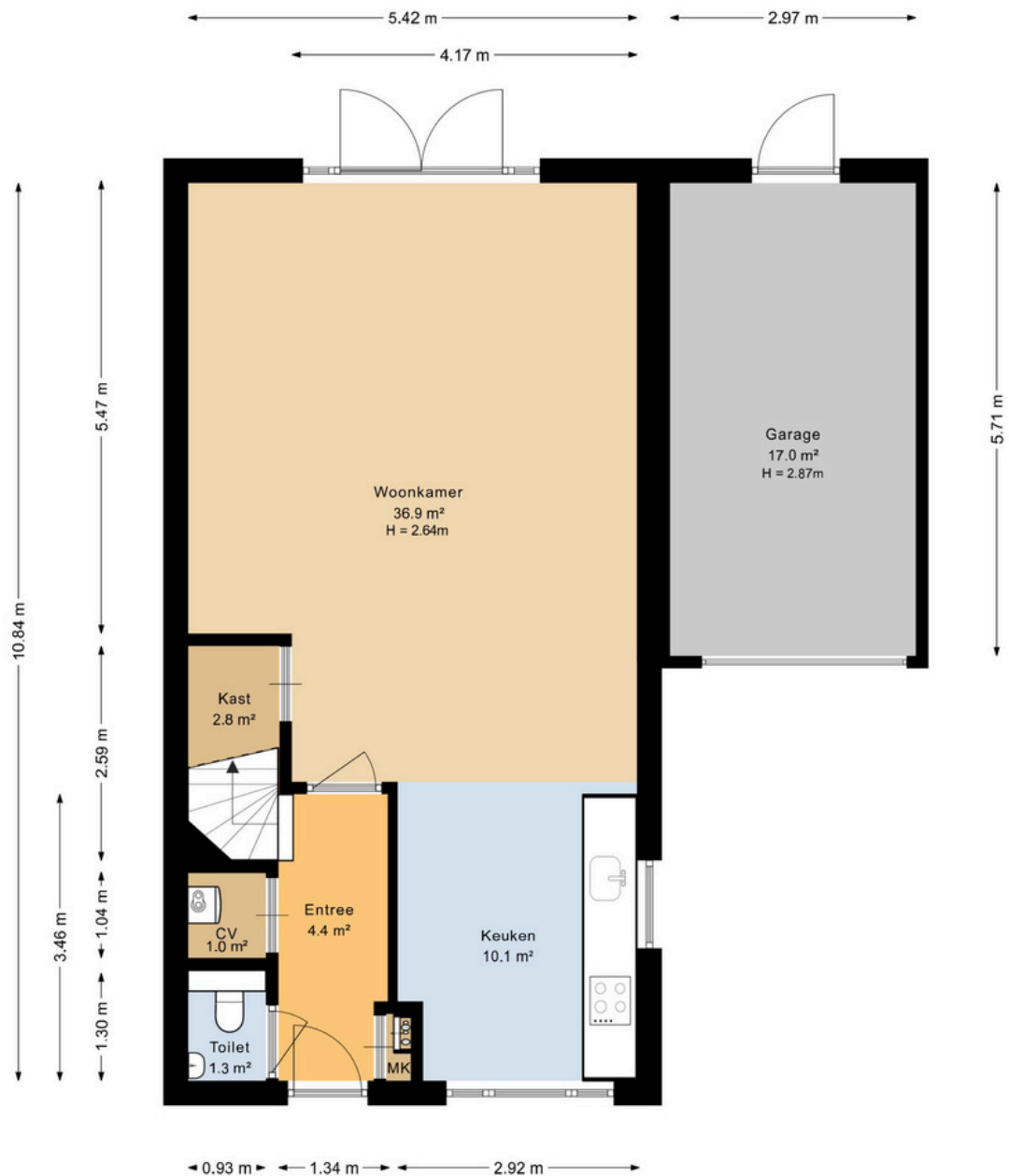






PLATTEGROND

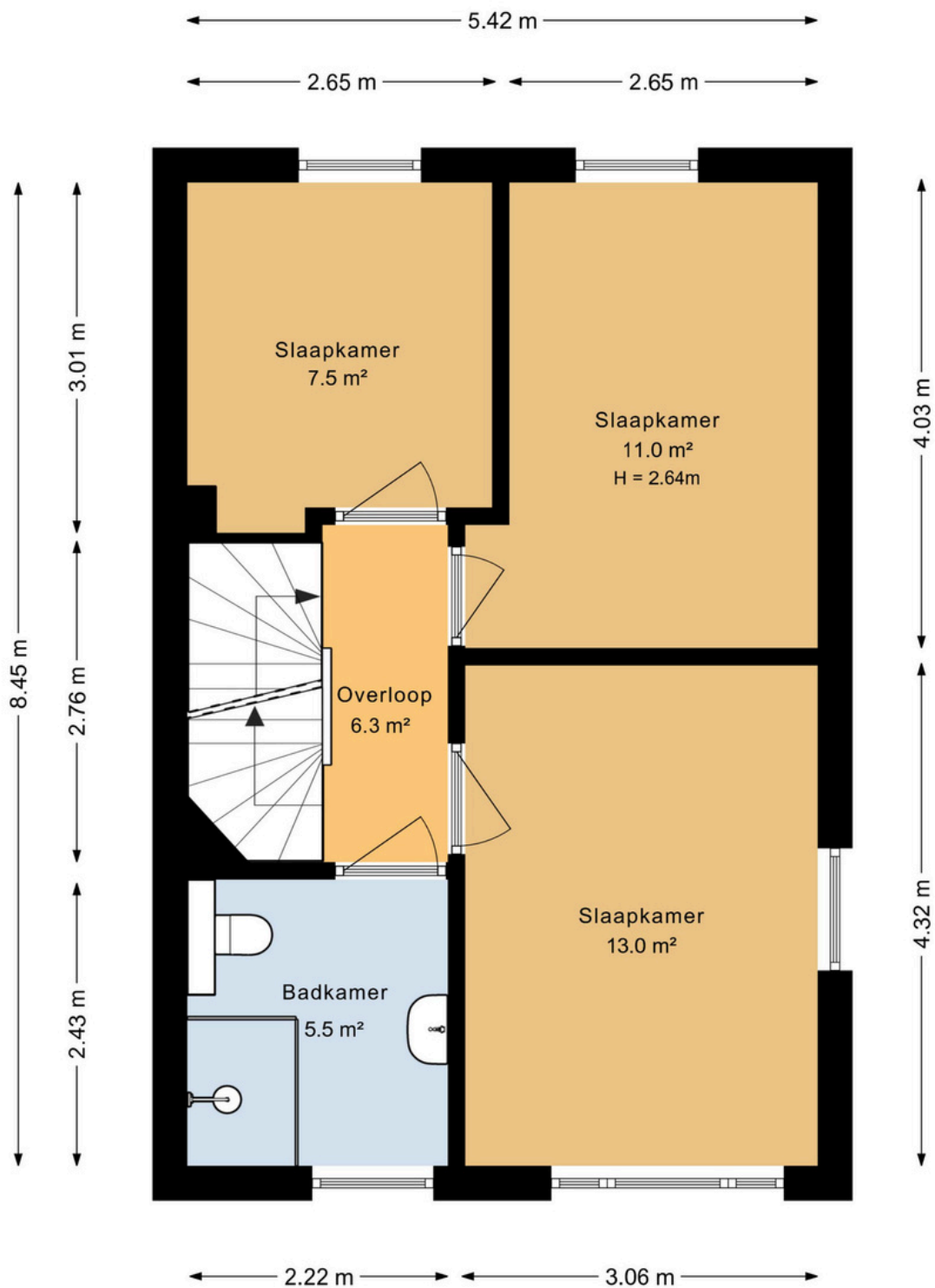
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

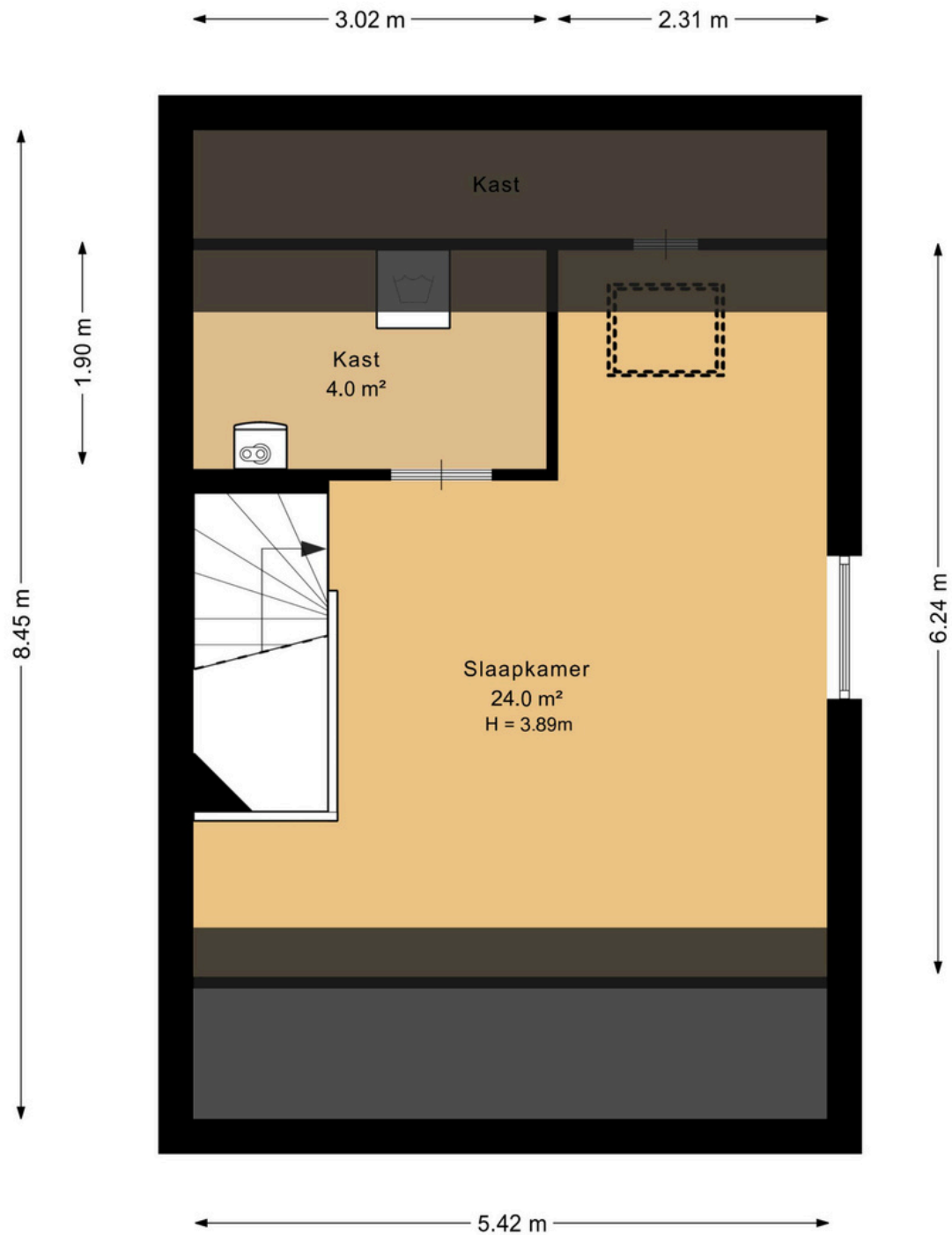
1E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN AFWIJKEN VAN
DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

2E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART



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

PRINSES ARIANESTRAAT 16, OOSTERHOUT



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

"EEN UNIEKE KANS"

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

HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCIEEL DIRECTEUR /
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



**MIRELLA KARELSE -
MUSKENS**
NVM MAKELAAR



ANNEMIEK HESSELS
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



ANDREA DE BREE
SECRETARESSE



OLAF PADMOS
VASTGOED ADVISEUR

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