
BROCHURE

MOLENSTRAAT 6, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

MOLENSTRAAT 6, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 350.000,-- K.K.
BOUWJAAR	1931
WOONOPPERVLAKTE	CA. 77 M2;
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 20 M2;
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 17 M2;
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 95 M2;
AANVAARDING	IN OVERLEG.

KENMERKEN

- Leuke ligging aan de rand van het centrum van Oosterhout;
- Starterswoning met gezellige tuin met aanpandige royale berging en achterom;
- Leuke stadstuin met terras waar u heerlijk kunt genieten van de zon;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur;
- Woon/eetkamer met pvc vloer;
- Totaal 3 slaapkamers;
- Vollegdig geïsoleerd dak, grotendeels voorzien van HR++ glas en deels kunstofkozijnen;
- Oorspronkelijk bouwjaar circa 1931 en aangebouwd in 1975 en de eerste verdieping verbouwd in 1976;
- Vrij parkeren aan de voorzijde van het pand.



ALGEMEEN

Leuke starterswoning, type helft van 2 o.e. kapwoning, in het centrum van Oosterhout met royale aanpandige berging en gezellige stadstuin met achterom.

De ligging is op loopafstand van winkelcentrum "Arendshof" en de gezellige "Heuvel" met zijn terrassen en restaurants.

Ook kunt u genieten van de nabij gelegen stadsparken.



LIGGING

Door de locatie in het sfeervolle centrum vol winkels, gezellige terrasjes en restaurants is het een heerlijke plek om te wonen. Oosterhout heeft een mooie mix van stadse voorzieningen en Brabantse gezelligheid. De stad biedt volop voorzieningen: winkels, sportverenigingen en culturele hotspots zoals theater De Bussel.

Oosterhout is een levendige en gezellige stad in West-Brabant, centraal gelegen tussen Breda en Tilburg. Daarnaast zijn er volop recreatiemogelijkheden in de groene omgeving, zoals de "Vrachelse Heide" en natuurgebied De Seterse Heide, perfect voor een wandeling of fietstocht.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A27 en A59 bent u snel in Breda, Tilburg of Den Bosch. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met busverbindingen naar omliggende steden en dorpen.

TUIN EN BERGING

Aan de achterzijde van het pand is de berging gesitueerd. Hier treft u elektriciteit aan. Deze ruimte zou ook te transformeren zijn in een atelier.

De gezellige stadstuin is gelegen op het noord-westen en beschikt over een achterom. Een heerlijke tuin waar u kunt genieten van het zonnetje.

INDELING

BEGANE GROND

Entree met garderobe en meterkast.



WOONKAMER

Woon/eetkamer met pvc vloer en strak gestucte wanden en plafond. Verdiepte kelderkast onder de trapopgang.





KEUKEN

Open keuken uitgerust met een hoekkeukenopstelling voorzien van onderkasten met kunststof aanrechtblad, inclusief diverse inbouwapparatuur, te weten; rvs afzuigkap, inductie kookplaat, oven, vaatwasser en onderbouw koelkast.



BIJKEUKEN, BADKAMER EN TOILET

Vanuit de keuken doorloop naar de bijkeuken met het betegeld toilet met wandcloset alsmede toegang tot de betegelde badkamer met inloepdouche, vaste wastafel en mechanische afzuiging. De bijkeuken is voorzien van de aansluiting ten behoeve van de wasmachine en toegang tot de tuin.



EERSTE VERDIEPING

Middels een deur afgesloten trap heeft u toegang tot de overloop. Vanaf de overloop is er doorloop naar de 3 slaapkamers.

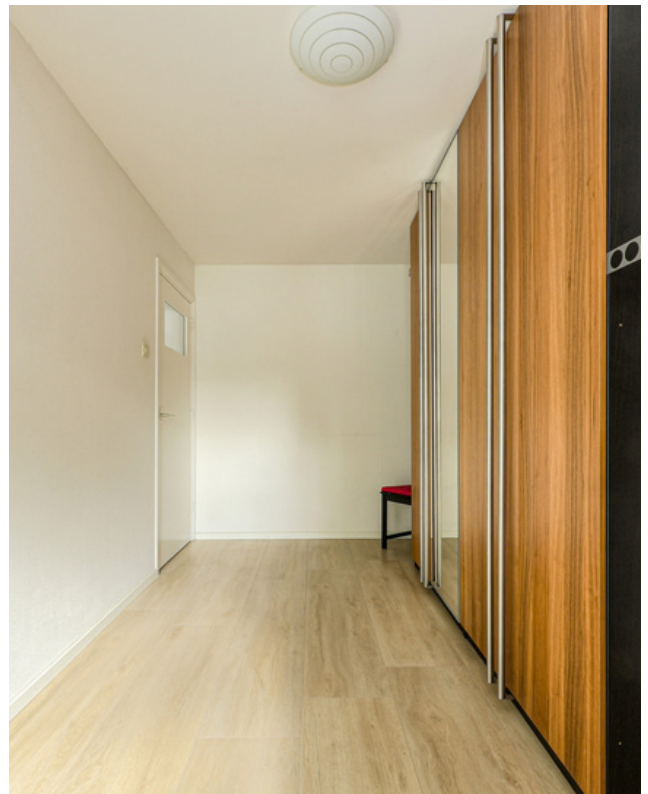
SLAAPKAMERS

Slaapkamer achterzijde, afmeting circa 11 m², met laminaatvloer en deur naar het balkon en extra wastafel in een nis.

Slaapkamer voorzijde, afmeting circa 8 m², met laminaatvloer.

Slaapkamer voorzijde, afmeting circa 10 m², met laminaatvloer.





TWEEDE VERDIEPING

Middels een vlizotrap is de zolder bereikbaar. De zolderruimte is voorzien van een dakvenster en hier bevindt zich de combiketel (2023). Er zou een mogelijkheid bestaan om een vaste trap naar deze ruimte te realiseren en er een extra slaapkamer van te maken.



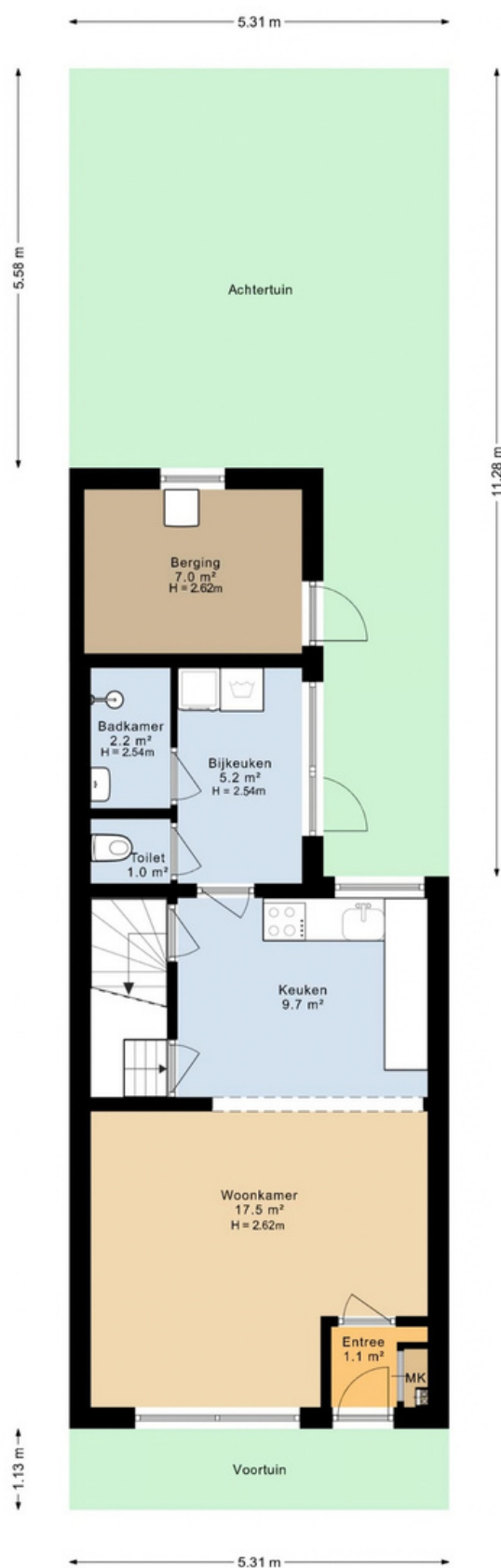
TUIN EN BERGING





PLATTEGROND

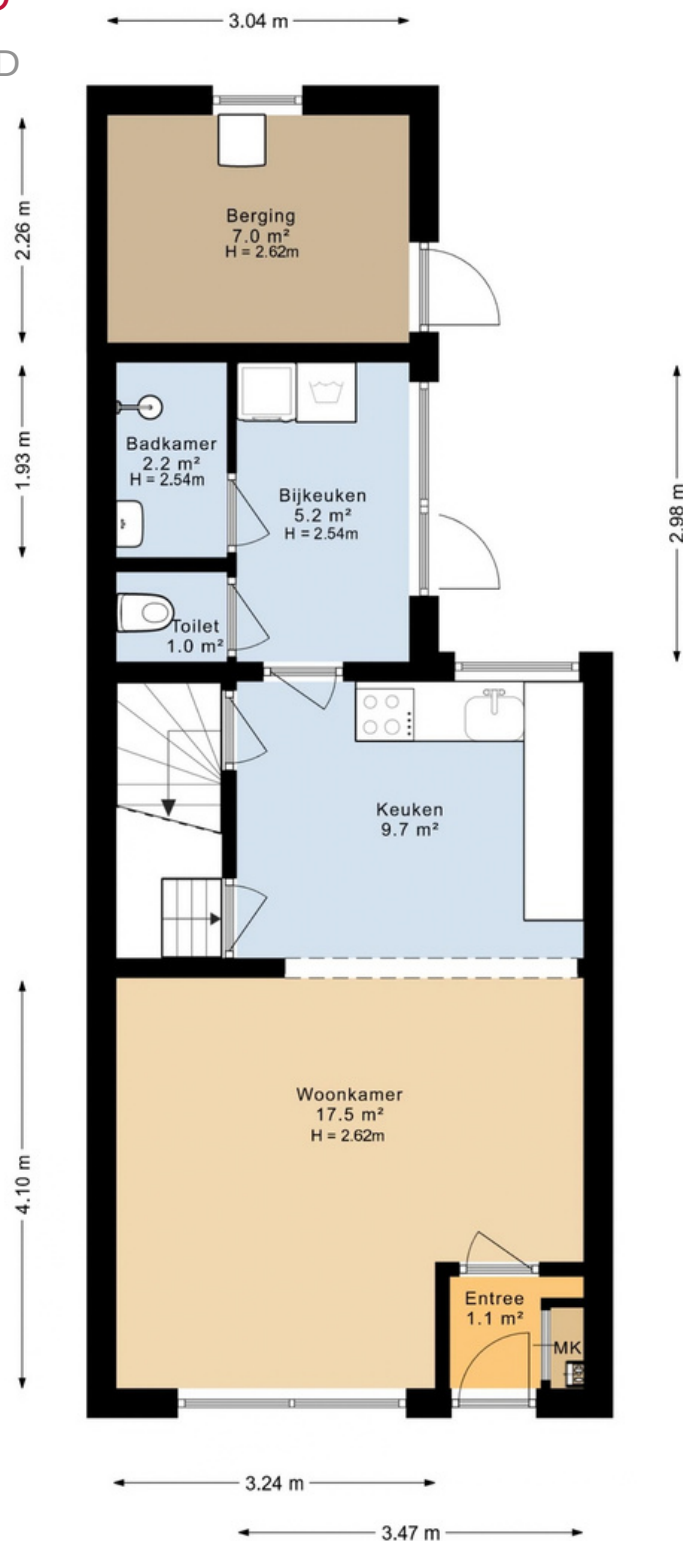
SITUATIE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

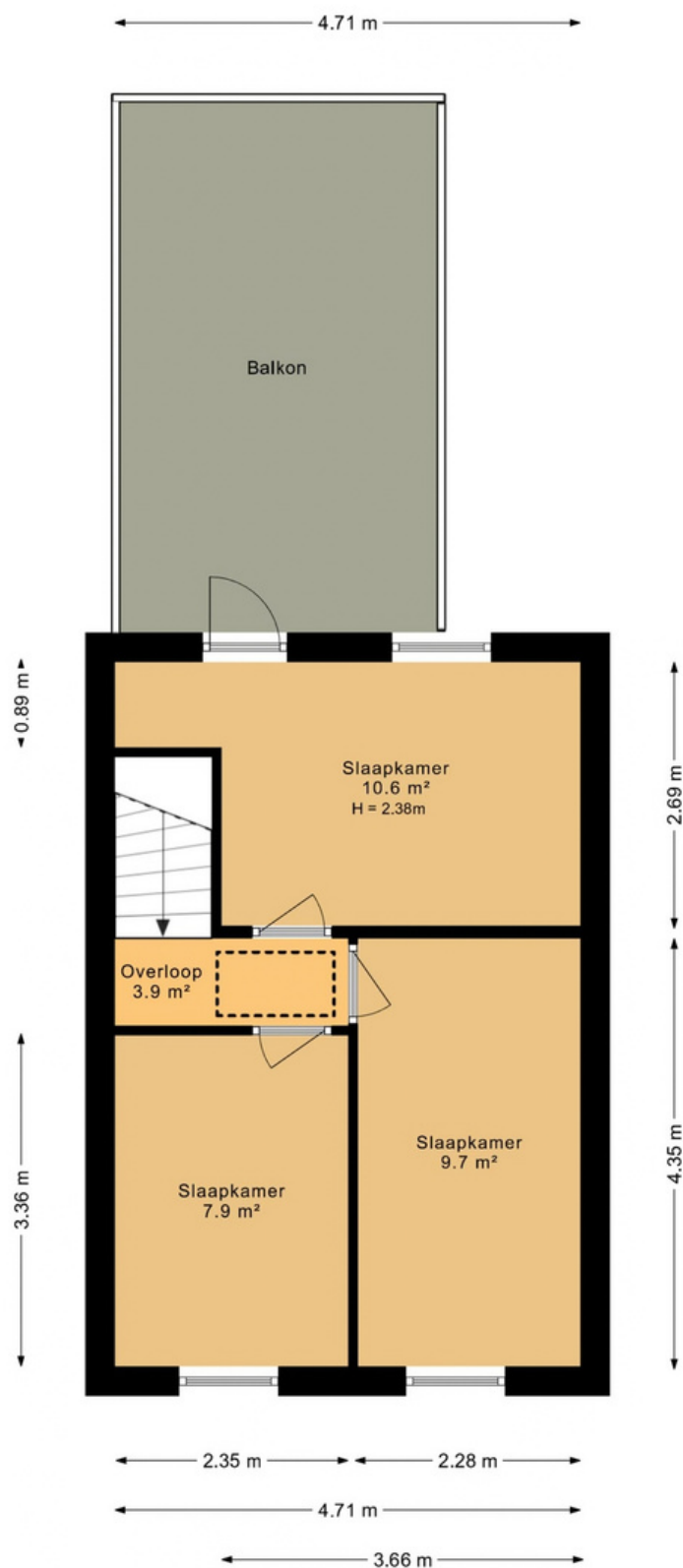
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

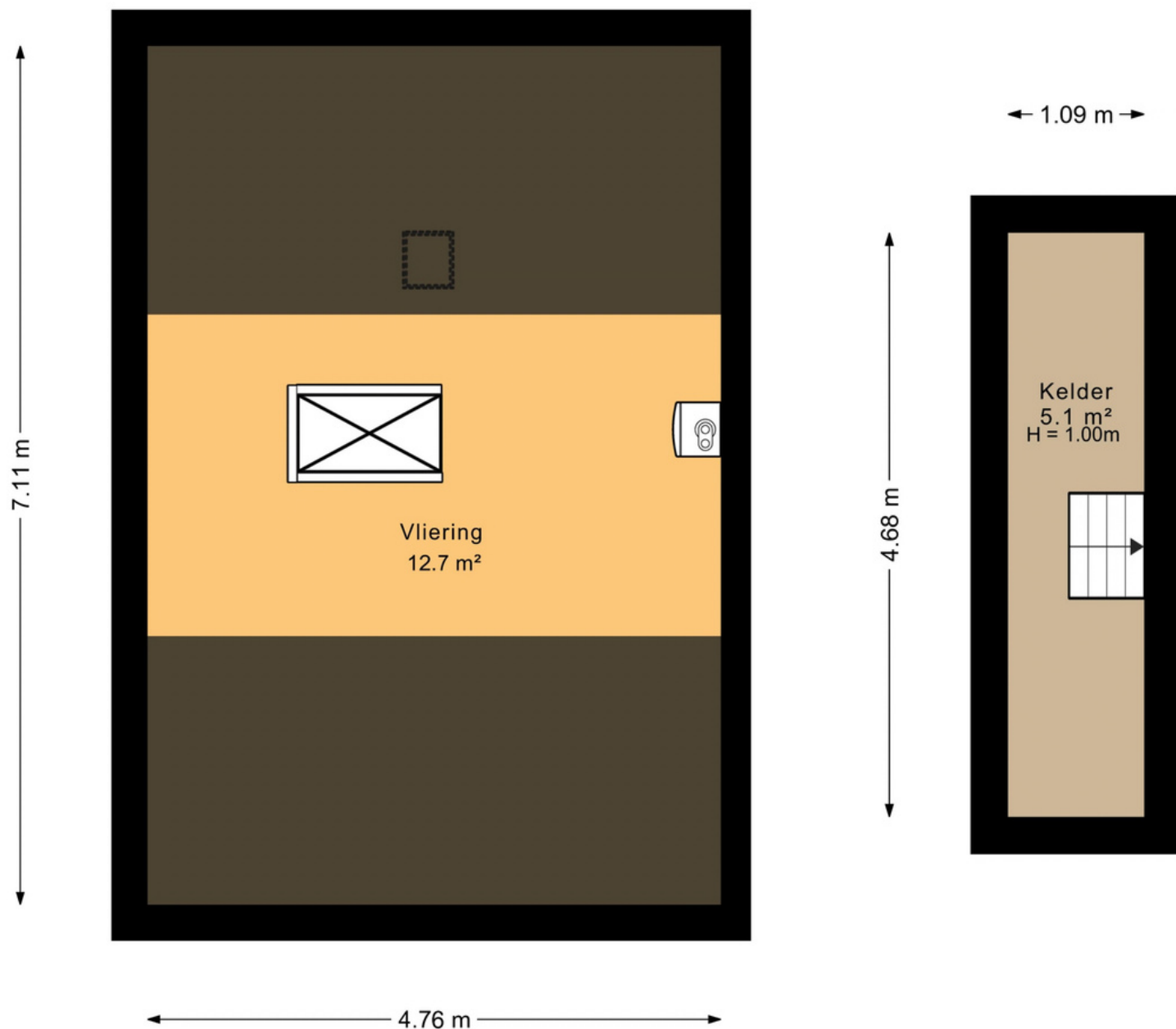
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

VLIERING EN KELDER



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

MOLENSTRAAT 6 OOSTERHOUT



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.

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

PLAN EEN BEZICHTIGING

MOLENSTRAAT 6, 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 /
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