

MR[®]

makelaardij.

Bakkerstraat 4 B, Oosterhout



Te Koop 0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl





makelaardij.

Te koop : Bakkerstraat 4 B, Oosterhout
Vraagprijs : € 675.000,- k.k.

Zeer sfeervol vrijstaand woonhuis met eigen oprit, garage en een zonnige tuin op het zuidwesten. Op een rustige locatie én op circa 300 meter van de Markt in Oosterhout (centrumlocatie) gelegen! Deze goed afgewerkte vrijstaande woning is in 2008 gebouwd in een jaren-30 stijl en combineert de uitstraling en charme van een karakteristieke woning met het comfort van een moderne, goed geïsoleerde woning. De woning is door de huidige bewoners zeer goed onderhouden en beschikt over een energielabel A. Ook zijn er in 2022 12 zonnepanelen en een elektrische laadpaal geplaatst.

Binnen treft u onder meer een sfeervolle woonkamer met karakteristieke erker en gashaard aan de voorzijde, een exclusieve en volledig op maat gemaakte keuken aan de achterzijde, een praktische bijkeuken, drie slaapkamers, een royale badkamer en een bergzolder. Dit object is gelegen in een autoluw hofje waar in totaal 3 woningen zijn gebouwd in 2008, bereikbaar via de Bakkerstraat in de wijk Centrum. Op korte afstand van het centrum van Oosterhout met haar gezellige terrassen en winkels, park en basisschool de Westhoek. Parkeren kan op de eigen oprit of middels een parkeervergunning in de parkeerhavens in de Bakkerstraat. De kosten hiervoor bedragen circa € 60,00 per jaar.

Bouwjaar	2008
Woonoppervlakte	circa 120 m ² , dit is exclusief de garage
Inhoud	circa 554 m ³
Grondoppervlakte	circa 330 m ²
Aanvaarding	in overleg



MR Makelaardij / Leuvenstraat 1, 4902 AR Oosterhout NB

0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl





Indeling / Begane grond

Hal met voordeur, voorzien van fraai glas-in-lood. Vanuit de hal toegang tot de woonkamer middels een eigentijdse glasdeur met roedeverdeling in zwart uitgevoerd. Verder is hier de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De meterkast is modern uitgevoerd en beschikt over 10 groepen, 2 aardlekschakelaars en een separate groep voor de laadpaal. Het toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje. De vloer in de hal en de (bij-)keuken is voorzien van een grijze plavuizenvloer. De vloer in de woonkamer is voorzien van een eikenhouten delen vloer. De wanden en het plafond zijn strak gestuct. Het woongedeelte is aan de voorzijde van de woning gelegen; met een gashaard en een karakteristieke erker. De erker zorgt voor veel lichtinval en geeft de woonkamer een gezellige uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met een kleine gashaard en de open keuken. Via de openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar.







Indeling / Open keuken en bijkeuken

De keuken (2008) is van de keukenbouwer Fred Constant en volledig op maat gemaakt. Er is gebruikgemaakt van hoogwaardige materialen en veel aandacht besteed aan zowel uitstraling als functionaliteit. De keuken beschikt over een recht blok met een 4-pits gaskookplaat, bakplaat, dubbele oven, afzuigkap, combi-magnetron en een losse koelkast. Verder nog vaste kasten met houten fronten en een spoeleiland met vaatwasser, een luxe Quooker en een hotelkraan. Het werkblad is uitgevoerd in een fraai en duurzaam materiaal en de houten fronten zorgen voor een warme en hoogwaardige uitstraling. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze ruimte beschikt over een kastenwand, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Vanuit de bijkeuken is er een loopdeur naar de achtertuin en tevens toegang tot de garage.



Indeling/Eerste Verdieping

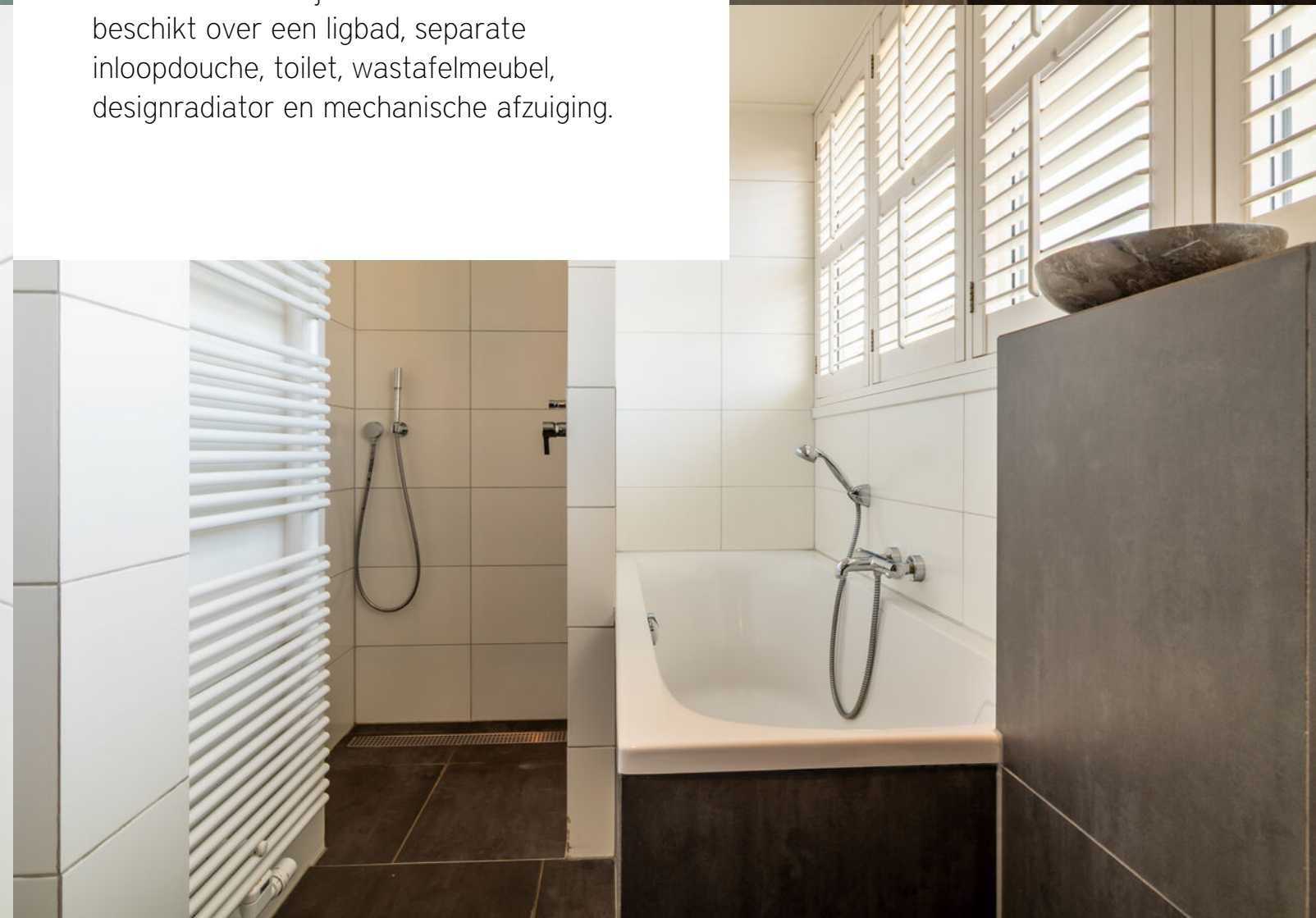
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een kast met de cv-ketel (Intergas HR 2008), een wasruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur en een vlizo trap naar de bergzolder. Hier veel extra bergruimte en ideaal voor het opbergen van spullen die niet dagelijks nodig zijn. Op de bergzolder bevindt zich tevens een zonneboiler (aangesloten op zonnecollectoren op het dak) van het merk DSS ten behoeve van het warme water. De slaapkamers aan de voorzijde hebben een afmeting van circa 2.65 x 4.10 met een dakkapel (2014) en een airco (2021) en circa 2.60 x 4.10m. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een afmeting van circa 5.35 x 3.99/1.76 met airco (2021). De wanden en plafonds zijn strak gestuct en de gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.





Badkamer

De moderne badkamer is voorzien van een praktische dakkapel, waardoor er een prettige hoeveelheid daglicht binnenvalt en de ruimte ruimtelijk aanvoelt. De badkamer beschikt over een ligbad, separate inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, designradiator en mechanische afzuiging.





Tuin

De aangebouwde garage biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en overige spullen. De garage beschikt over openslaande deuren naar de oprit en staat via de bijkeuken rechtstreeks in verbinding met de woning. De tuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier gedurende een groot deel van de dag en tot in de avond van de zon kunt genieten. De tuin is strak aangelegd met groene hagen, een grasveld, witte annabelle en een pergola met druif zorgt voor een sfeervolle en karakteristieke uitstraling. Ter plaatse van het terras bevindt zich een taupekleurig zonnescherm, waarmee eenvoudig een aangename schaduwplek kan worden gecreëerd. De tuin biedt volop privacy en vormt een heerlijke verlenging van de leefruimten in de woning. Vanuit de keuken en woonkamer loopt u zo het terras en de tuin in. Aan de voorzijde beschikt de woning over een voortuin met eigen oprit en toegang tot de garage.



Bijzonderheden

De raambekleding bestaat voornamelijk uit fraaie shutters, deze blijven achter in de woning.

In 2025 zijn de wanden en de kozijnen op de eerste verdieping opnieuw geschilderd.

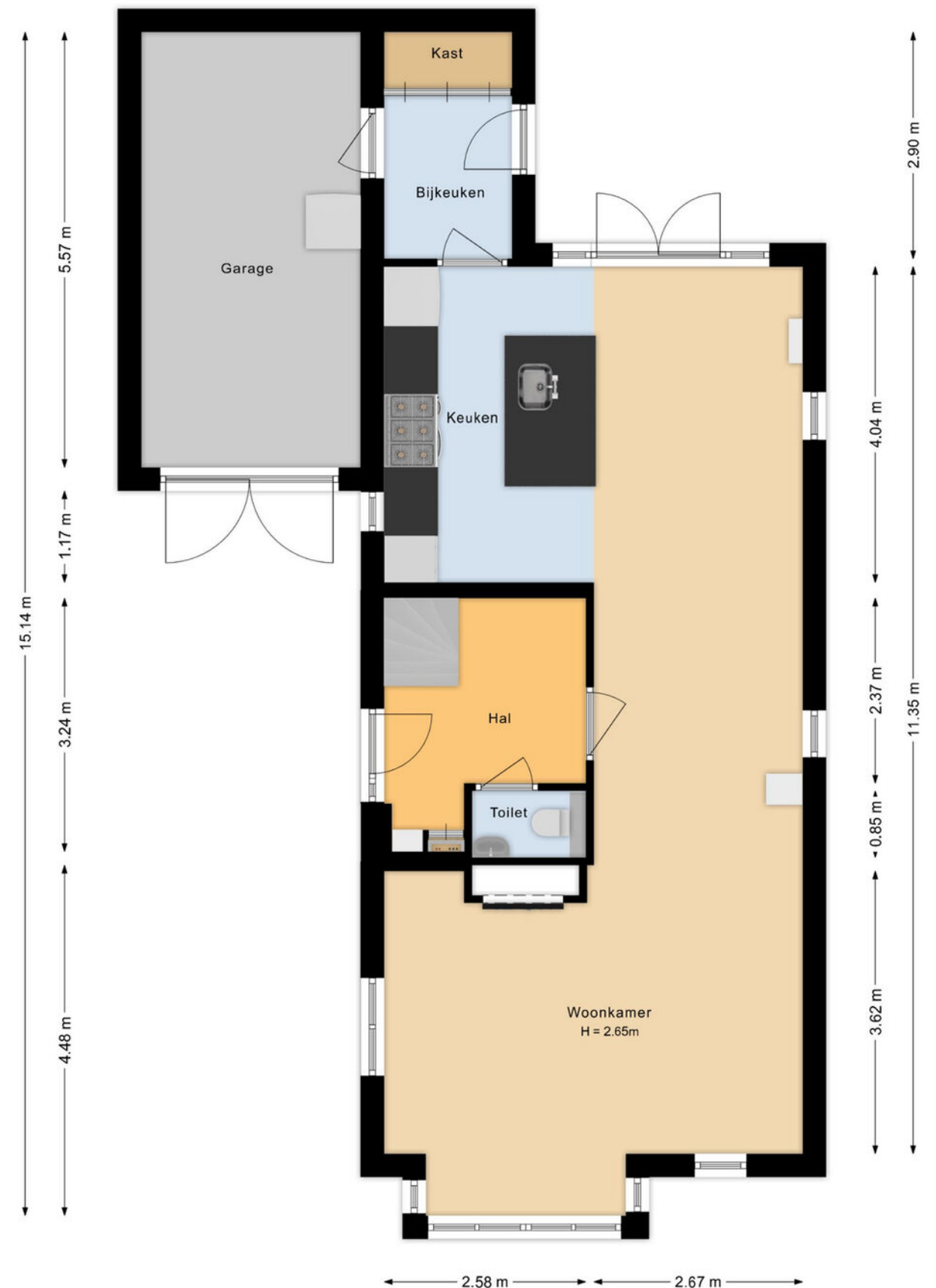
Het buitenschilderwerk dateert van 2020.

De aanvaarding van deze woning is bij voorkeur februari 2027; de makelaar kan u hierover meer informatie verstrekken.

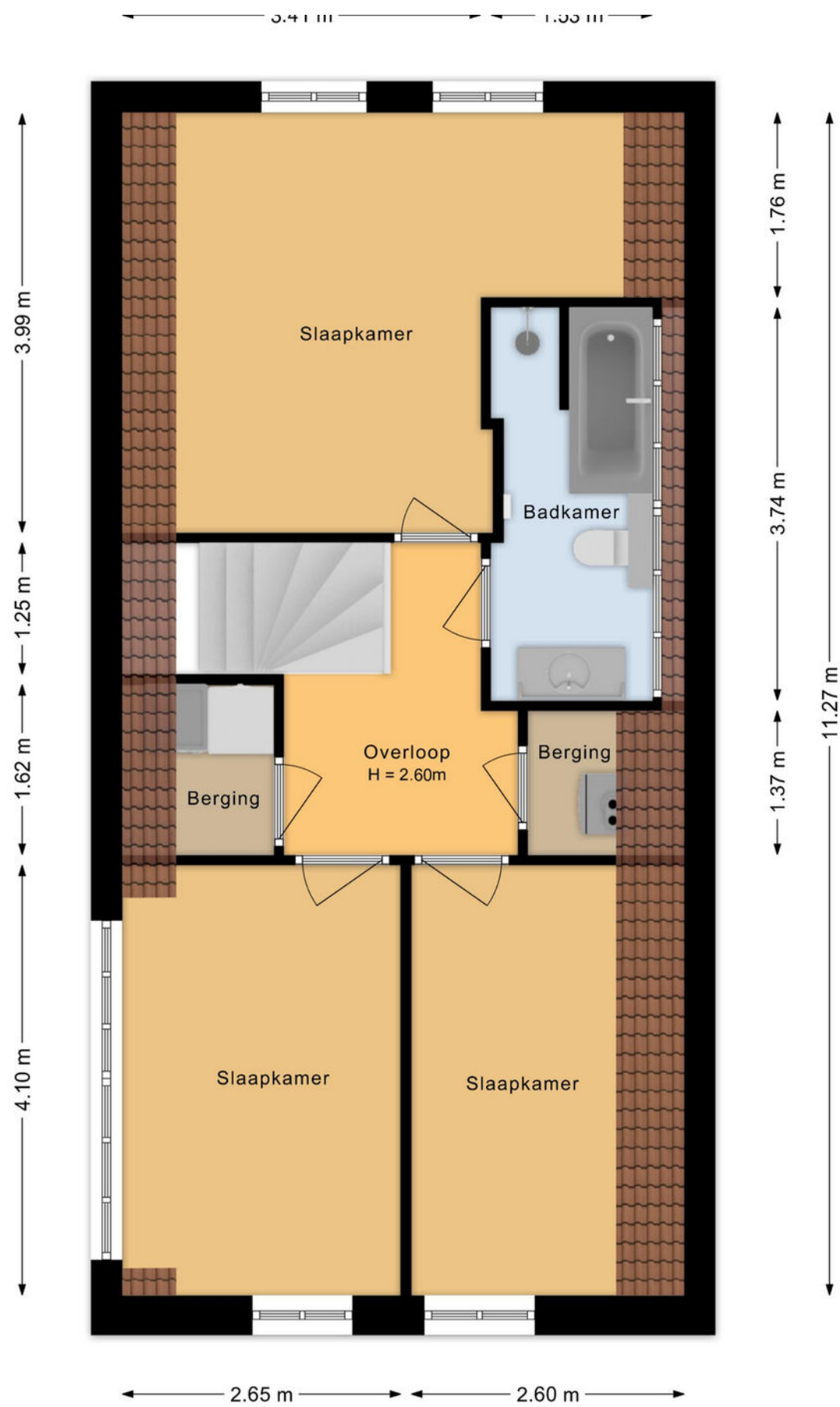
Een sfeervolle vrijstaande woning waar karakter, comfort en praktische voorzieningen op een bijzonder mooie manier samenkomen. De combinatie van de jaren-30 uitstraling, de exclusieve maatwerkkeuken, de complete badkamer, royale garage, zonnige tuin, zonnepanelen en laadpaal maakt Bakkerstraat 4B tot een bijzonder compleet woonhuis.

Wij maken graag een afspraak met u om dit object te bekijken!

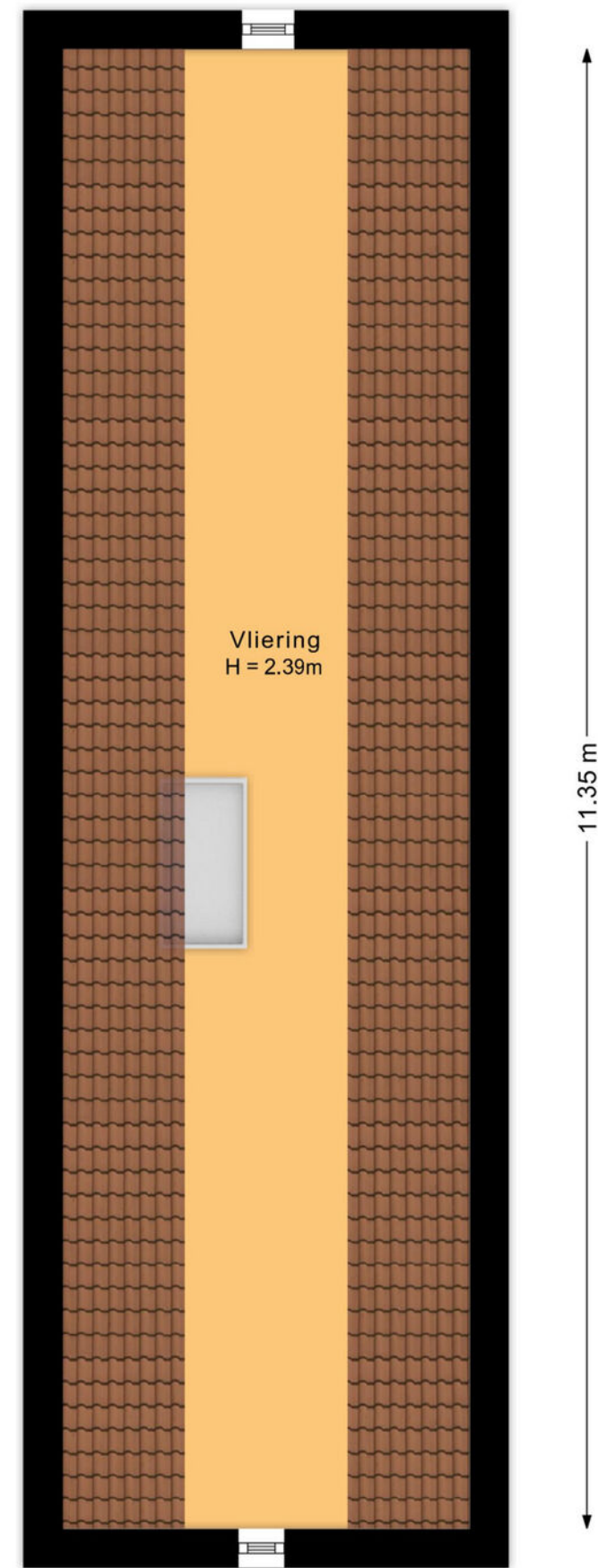
Plattegrond Begane Grond



Plattegrond Eerste Verdieping



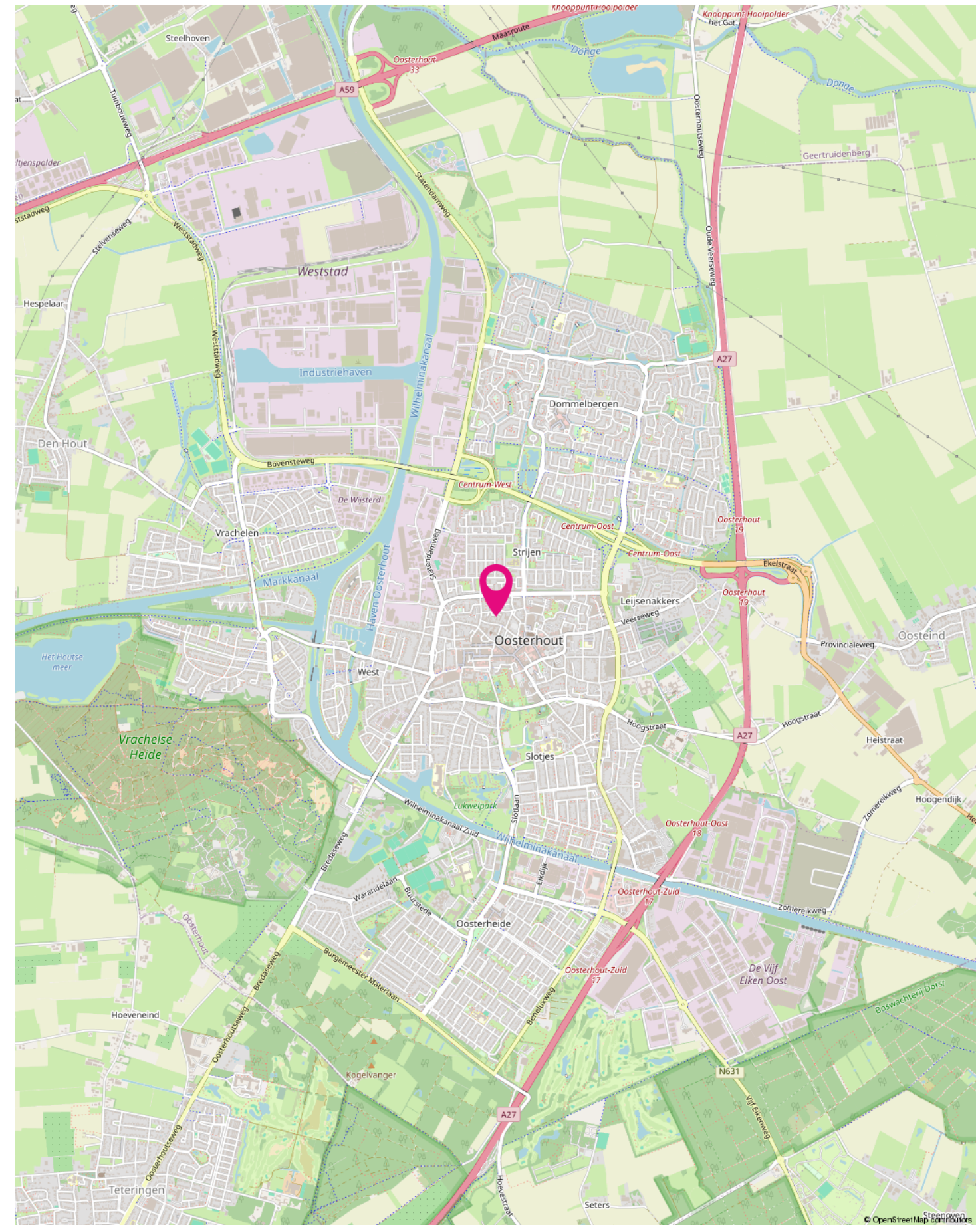
Plattegrond Tweede Verdieping



Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ikea Kast bijkeuken en slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

MR[®]

makelaardij.

Over ons

Overeenkomst:

Na het sluiten van een mondelinge overeenkomst, wordt deze op ons kantoor schriftelijk vastgelegd, met behulp van een koopovereenkomst vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de overeenkomst wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een waarborgsom of bankgarantie opgenomen van 10% van de koopsom. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst wordt deze overeenkomst door zowel koper(s) als verkoper(s) ondertekend. Na overhandiging van de ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 0.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van 3 dagen.

Verkoopdocumentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Hypotheken:

MR Makelaardij werkt op het gebied van hypotheken en verzekeringen samen met een groot aantal financiële instellingen en banken. Hierdoor kunnen wij heel goed samen uitzoeken wat voor u de meest aantrekkelijke hypotheek met de beste voorwaarden en de laagste rente is. Wij zoeken voor u de hypotheek die het beste bij u past.

Overweegt u uw eigen huis te verkopen?

Maak dan een afspraak met ons kantoor voor een kosteloze en vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning.

MR Makelaardij / Leuvenstraat 1, 4902 AR Oosterhout NB

0162 - 43 49 37
www.mrmakelaardij.nl

Rabobank Rek. NL 35 RABO 010.82.88. 382
BTW Nr: NL 002083364B91
Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.).

