

Watergraafiaan 41 | Oudembosch

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Watergraafaan 41 | Oudenbosch



Kenmerken

Bouwjaar	1990	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning	Ligging tuin	zuidwest
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Inhoud	539 m ³
Energie label	B	Perceel	260 m ²
Aantal kamers	5	Woonoppervlakte	134 m ²
Aantal slaapkamers	4		

Ben je op zoek naar een fijne 2-onder-1-kapwoning waar ruimte en licht mooi samenkomen? Dan heeft deze woning gelegen aan de watergraafaan 41 te Oudenbosch genoeg te bieden.

Je beschikt hier over een lichte woonkamer met erker, een royale open keuken met eetgedeelte, 4 slaapkamers, een complete badkamer en volop praktische bergruimte. Buiten wacht een brede achtertuin op het zuidwesten en dankzij de eigen oprit, carport en garage is ook parkeren goed geregeld. De 11 zonnepanelen maken het plaatje compleet.

Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning te bieden heeft!

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer met erker en royale open keuken

Via de verzorgde voortuin met grind en diverse vaste planten bereik je via de oprit de overdekte entree van de woning. In de hal vind je de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en het toilet (volledig betegeld met wandcloset en fonteintje).

We lopen door naar de woonkamer. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde, waar de erker voor extra licht en een fijne uitstraling zorgt. De houten vloer geeft de ruimte een warme basis en loopt mooi door richting de achterzijde.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken en het eetgedeelte. Dankzij de grote schuifpui valt ook aan deze kant veel daglicht naar binnen en heb je direct verbinding met de achtertuin.

De keuken is royaal opgezet en bestaat uit meerdere delen. Zo is er een praktische kastenwand met een combimagnetron, oven en koel-vriescombinatie. De hoekopstelling biedt diverse laden en een vaatwasser. Centraal staat het kookeiland met een 5-pits gasfornuis en extra bergruimte. Er is daardoor volop plaats om uitgebreid te koken terwijl je contact houdt met de rest van de ruimte.

1e Verdieping – 3 slaapkamers en een complete badkamer
Op de 1e verdieping geeft de overloop toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De 1e slaapkamer ligt aan de voorzijde en is momenteel ingericht als kinderkamer. Aan dezelfde zijde bevindt zich de ruime master bedroom. Vanuit deze kamer stap je via een loopdeur zo het balkon op, een fijne extra buitenruimte direct grenzend aan de slaapkamer.

De 3e slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is dankzij de aanbouw extra ruim opgezet. Het dakraam zorgt daarbij voor een prettige hoeveelheid natuurlijk licht.

De volledig betegelde badkamer (2021) is uitgebreid uitgevoerd met een ligbad met thermostaatkraan, een inloopdouche met regendouche en handdouche, een wastafel met meubel, een designradiator en een wandcloset. Het dakraam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden.

2e Verdieping – 4e slaapkamer en extra bergruimte

Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping. Op de voorzolder vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-ketel (Vaillant, 2015), de mechanische ventilatie-unit en de omvormer van de zonnepanelen. Ook hier zorgt een dakraam voor natuurlijk licht.

Aansluitend bereik je de 4e slaapkamer. Dankzij de meerdere dakramen is dit een lichte kamer met volop mogelijkheden.

Vanuit deze verdieping is bovendien een vliering bereikbaar, zodat je ook aan bergruimte geen gebrek hebt.

Inpandige berging en garage

Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de garage en de aangrenzende berging/bijkeuken. De garage is voorzien van elektra en openslaande deuren. Aansluitend vind je de berging/bijkeuken, eveneens voorzien van elektra. Deze extra ruimte biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld het uitoefenen van een hobby of het opbergen van spullen. Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit met carport, zodat je de auto gemakkelijk op eigen terrein kunt parkeren.

Tuin – breed, zonnig en praktisch

De brede achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon en sierbestrating en beschikt over een buitenkraan en een achterom. Daarnaast staat er een houten berging met elektra, waar voldoende opbergruimte is.





































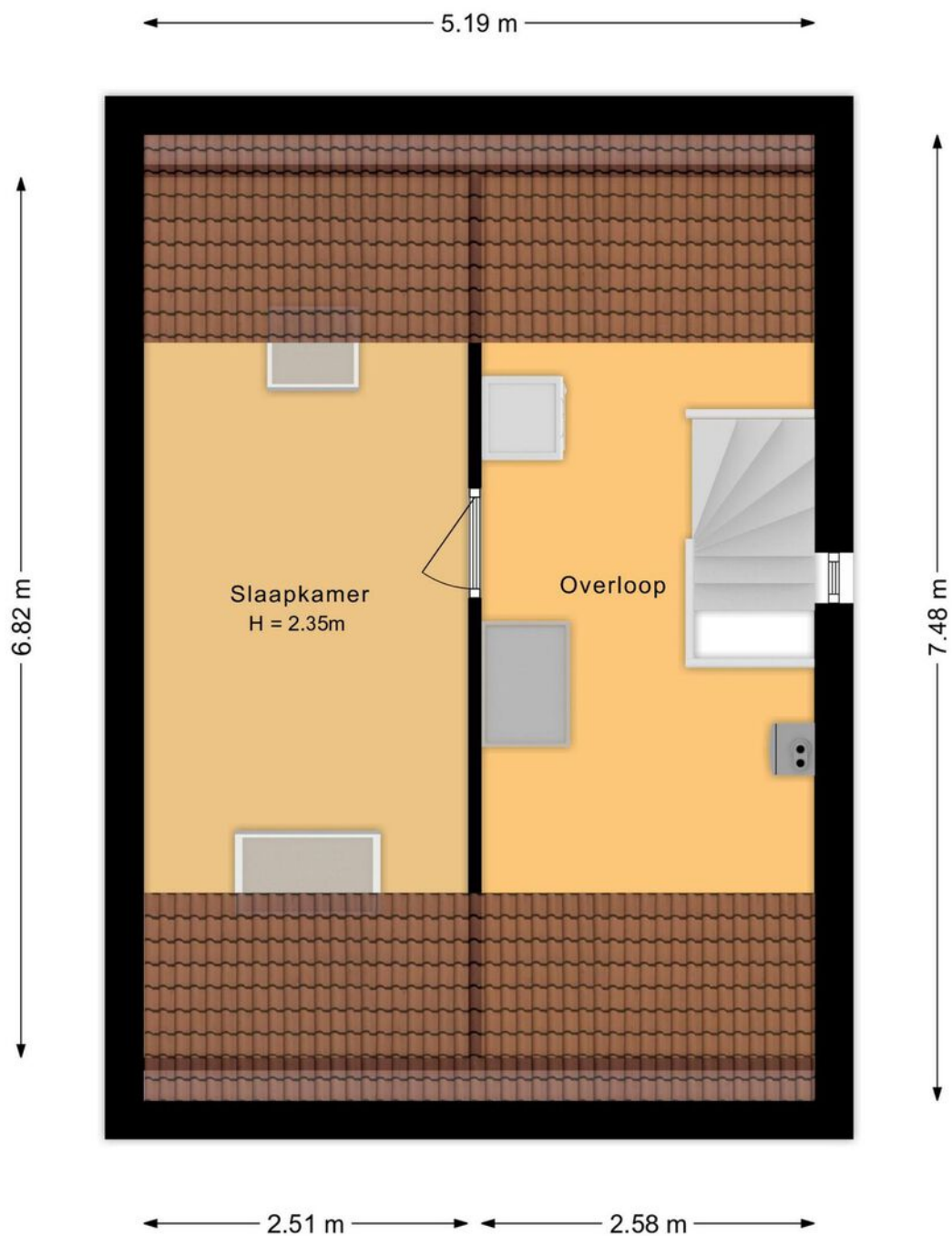
Plattegronden



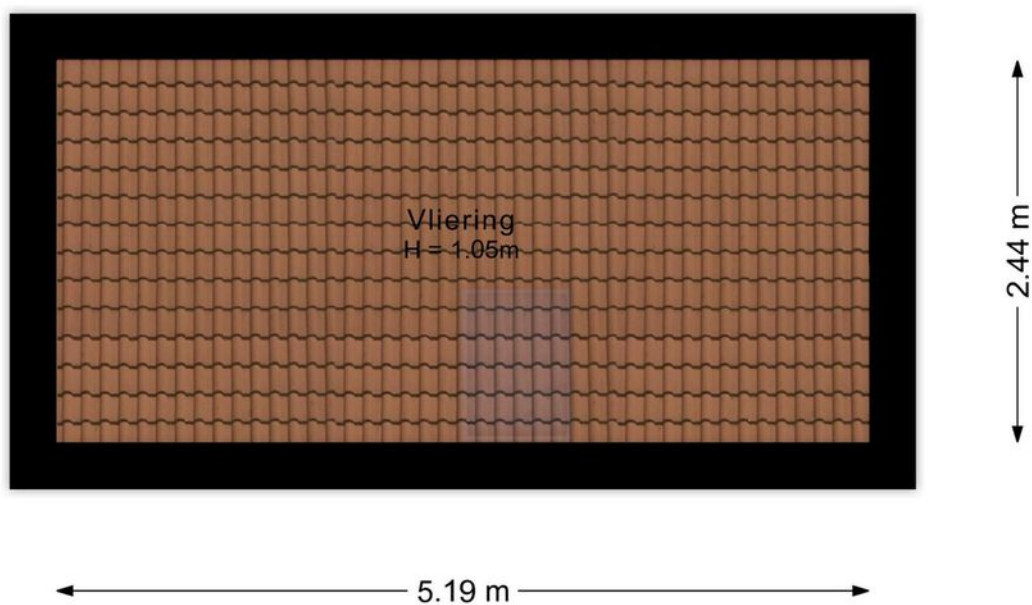
Plattegronden



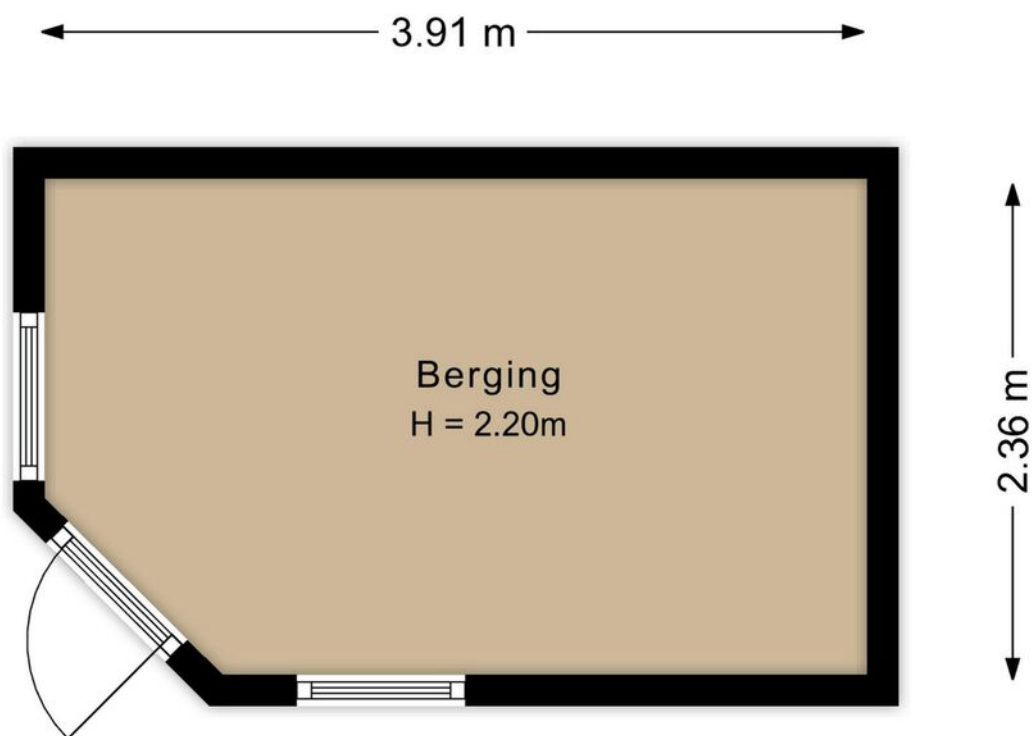
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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

Schaal 1: 500

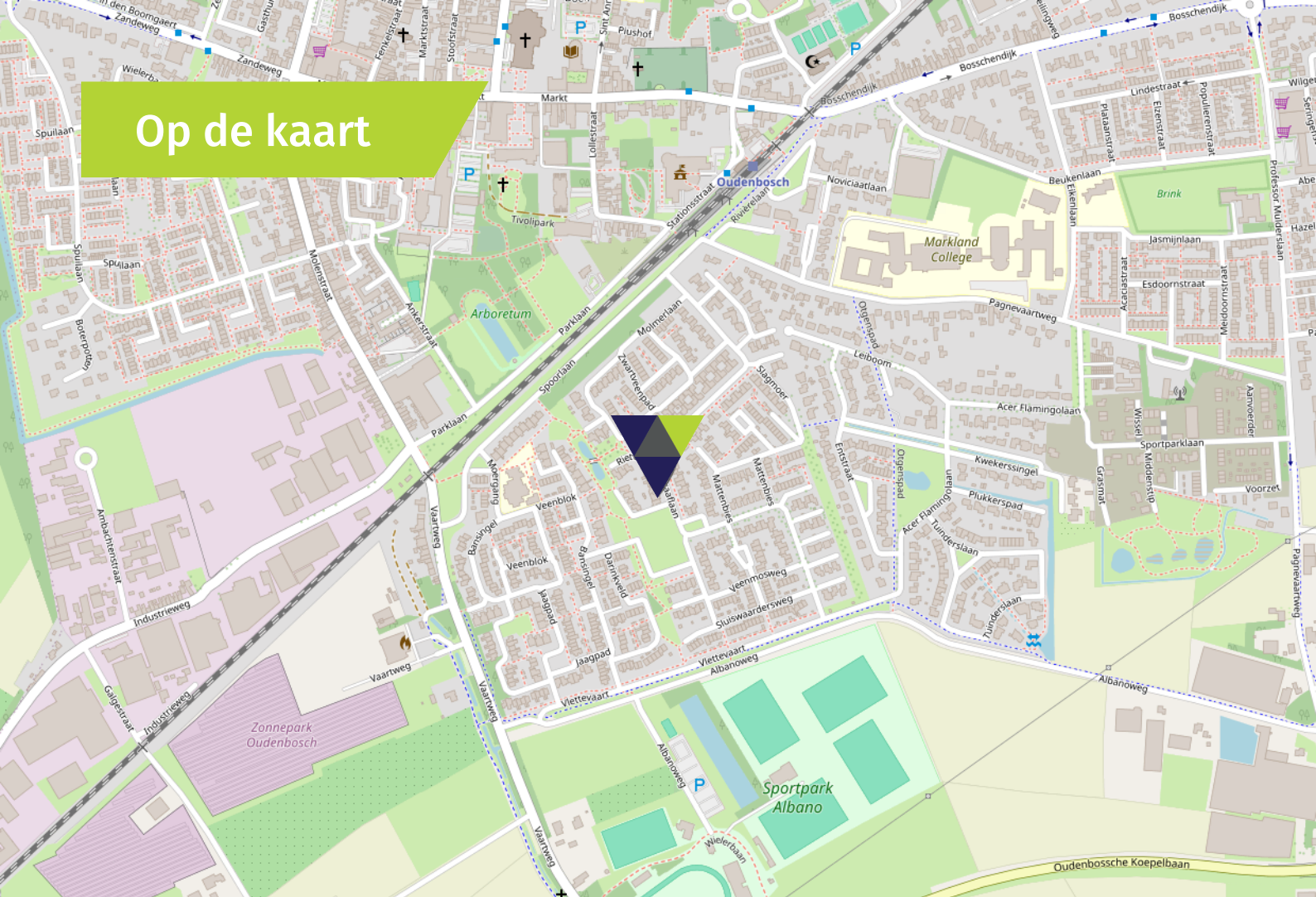
Kadastrale gemeente Oudenbosch
Sectie B
Perceel 3947



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
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



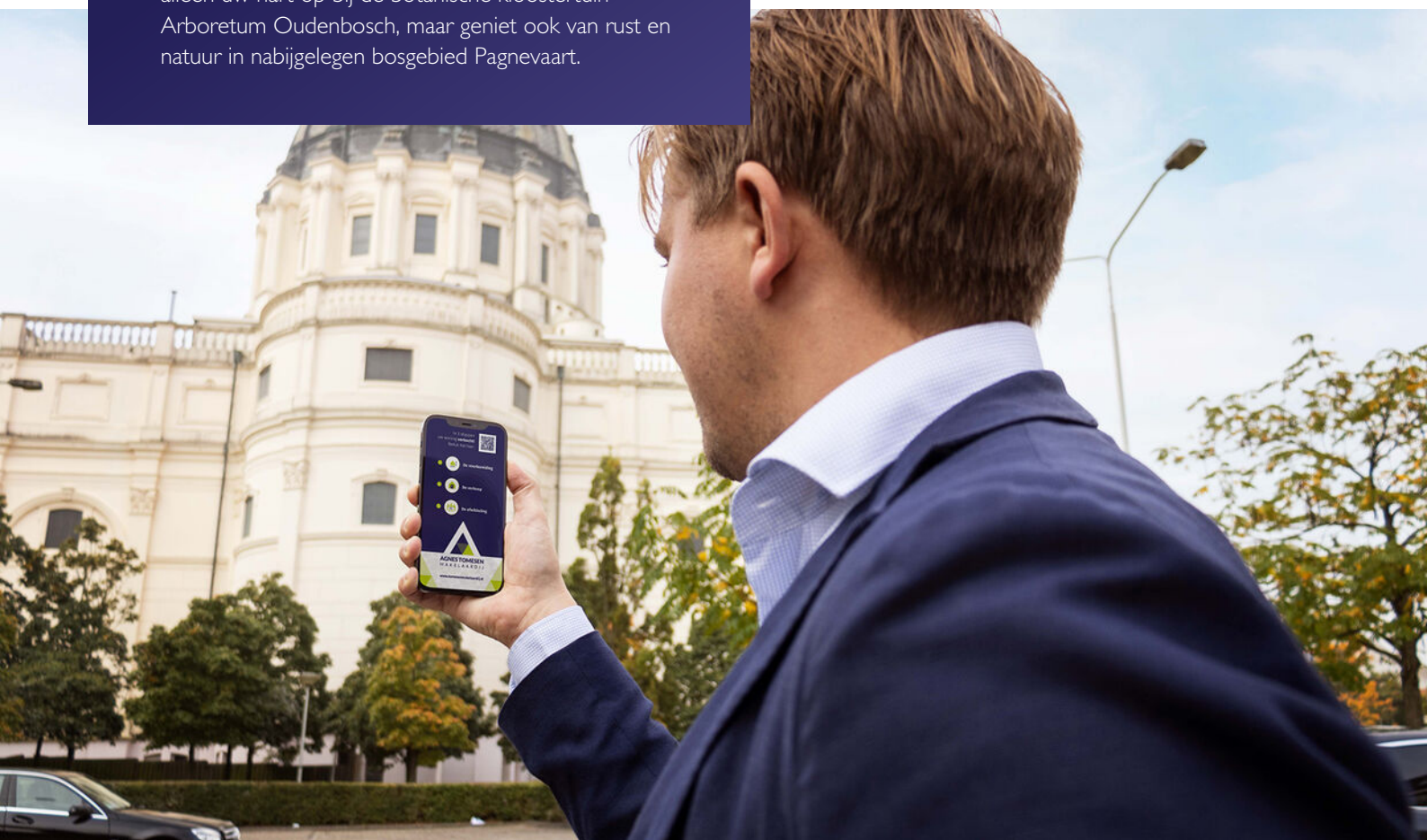
Algemeen

- De woning is voorzien van dak-, muur en vloerisolatie.
- De woning is voorzien van betonnen verdiepingsvloeren.
- De begane grond is afgewerkt met een houten en tegelvloer.
- De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.
- De woning is voorzien van mechanische ventilatie.
- De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.
- Op de woning zijn 11 zonnepanelen gelegen.
- De woning is voorzien van rolluiken.
- De dakramen zijn van kunststof en voorzien van een solar aangedreven elektrische rolluik (op de 1e en 2e verdieping).
- De achtertuin is gelegen op het zuidwesten.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op de oprit of in de nabije omgeving.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

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(beschot), 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 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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 branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

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



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

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

Agnès Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur