
BROCHURE

PUTTERSTRAAT 44, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

PUTTERSTRAAT 44, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 525.000,-- K.K.
BOUWJAAR	1974
INHOUD	CA. 473 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 135 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 29 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 207 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Definitief energielabel B;
- Woning is de afgelopen 2 jaar volledig gemoderniseerd;
- Buitenkozijnen, ramen en deuren van aluminium en voorzien van HR++ glas;
- Fraai aangelegde achtertuin met terras, beplanting, elektra en royale garage van 29 m² met dubbele garagedeur (aan straatzijde elektrisch) en loopdeur;
- Uitgebouwde en vernieuwde keuken met marmeren keukenblad, bar met zitgedeelte, wijnklimaatkast, inductiekookplaat met afzuiging, koelkast en vriezer;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond;
- Woonkamer en hoofdslaapkamer voorzien van airco;
- Bijkeuken met tweede keukenblok, waterontharder en aansluiting voor wasmachine en droger;
- Eerste verdieping met drie slaapkamers, tweede toilet en uitgebouwde badkamer;
- Volledig gerenoveerde en uitgebouwde badkamer (2024) met ligbad, inloopdouche met regendouche, verlichte nissen en inbouwkransen in brons;
- Royale tweede verdieping met kunststof dakkapel, voorzolder, wasruimte, cv-ketel (2025) en vierde slaapkamer;
- Complete elektra vernieuwd in 2024, inclusief bedrading, stopcontacten en meterkast;
- Op loopafstand van het centrum van Oosterhout en nabij de A27/A59.



ALGEMEEN

Welkom in deze hoekwoning in de wijk Strijen te Oosterhout, die de afgelopen drie jaar volledig en hoogwaardig is gemoderniseerd. De woning beschikt over een uitgebouwde keuken met marmeren blad en wijnklimaatkast, een uitgebouwde badkamer met ligbad en inloopdouche, vloerverwarming en airco. Met vier slaapkamers, een fraai aangelegde tuin met ruime garage en het centrum op loopafstand, is dit een instapklare woning met veel comfort.



LIGGING

De woning ligt in de kindvriendelijke wijk Strijen, op loopafstand van het centrum van Oosterhout. Hier vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, terwijl u zelf rustig woont. Scholen, sportverenigingen en groen liggen binnen korte afstand, wat de ligging ideaal maakt voor gezinnen. Dankzij de snelle verbinding met de A27 en A59 bent u bovendien binnen korte tijd in Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch.

TUIN EN GARAGE/BERGING

De diepe achtertuin van 21 meter ligt op het zuiden en is voorzien van divers groen, bestrating, elektrische zonwering en elektra (aangelegd in 2024). De ideale plek voor een heerlijke buitenmaaltijd in de zon.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime garage/berging van 29 m² met elektra. De garage heeft aan de straatzijde een elektrische segmentdeur en aan de tuinzijde een handmatige segmentdeur. Via de loopdeur bereikt u een rustig hofje met extra parkeergelegenheid.

Kortom: een diepe, zonnige en goed onderhouden achtertuin met praktische garage/berging, die het hele jaar door een aangename buitenruimte biedt.

INDELING

BEGANE GROND

Via de voorzijde met verzorgde bestrating betreedt u de ruime en lichte entree, voorzien van een raampartij tot aan het plafond, inbouwspots en vloerverwarming. De lichte houtlook vloer (pvc) loopt door de gehele begane grond en zorgt voor een rustige, samenhangende uitstraling. Vanuit de hal heeft u toegang tot de bijkeuken, het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en via een stalen deur met glas naar de woonkamer.

Het toilet is modern afgewerkt met een zwevend toilet in taupe, staande wandtegels en accessoires in goudlook.



WOONKAMER

De woonkamer ligt aan de achterzijde en staat in open verbinding met de keuken aan de voorzijde, wat zorgt voor een ruime en lichte leefruimte van circa 39 m². De raampartij over de volle breedte met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin zorgt voor veel daglicht en een fijne verbinding met buiten.

De ruimte is afgewerkt met inbouwspots, vloerverwarming, airconditioning en een sfeervolle accentwand, en vormt samen met de keuken een warme, luxe woonomgeving.





KEUKEN

De uitgebouwde en vernieuwde open keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een stijlvolle taupe kleurstelling met greeploze fronten. Het marmeren keukenblad met geïntegreerde spoelbak en zwarte kraan geeft de keuken een luxe uitstraling.

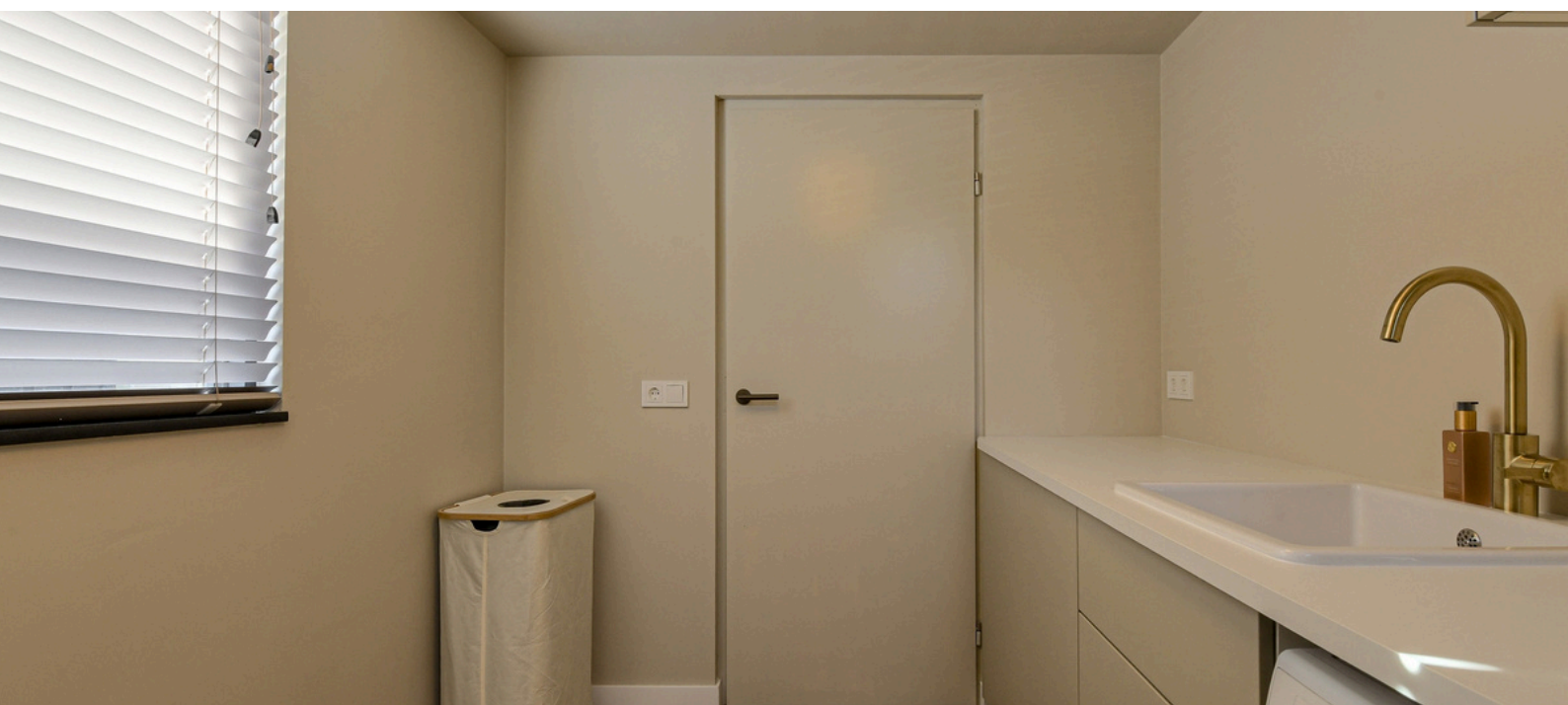
De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Bosch oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en een wandplank met LED-verlichting. De bar met zitgedeelte en wijnklimaatkast vormt een gezellige verbinding met de eethoek en woonkamer, en de hoge kasten bieden volop opbergruimte.





BIJKEUKEN

Aan de voorzijde van de woning is een ruime bijkeuken gerealiseerd, een praktische aanvulling op de keuken. Deze is voorzien van een tweede keukenblok met boven- en onderkasten, een spoelbak met kraan in goudlook en een waterontharder. Er is een aansluiting voor wasmachine en droger en ruimte voor een extra koel-vriescombinatie.



EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereikt u de overloop met een fraaie visgraatvloer (pvc), die op de gehele verdieping doorloopt. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer, het tweede toilet en de open trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

Hoofdslaapkamer (ca. 4.63 x 2.97 m)

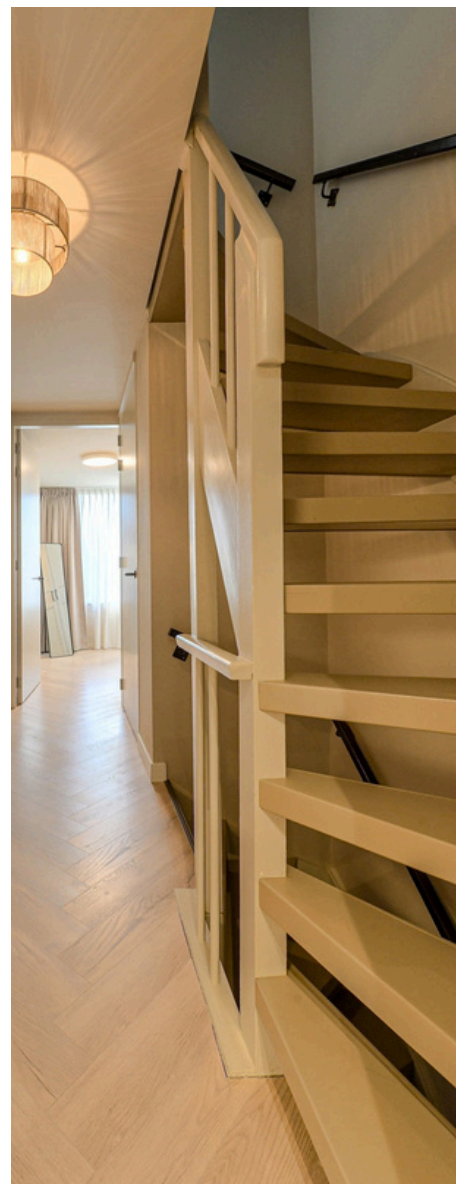
Een ruime en sfeervolle slaapkamer met airconditioning, een accentwand met luxe behang en aluminium kozijnen met HR++ glas.

Tweede slaapkamer (ca. 4.30 x 2.44 m)

Een lichte slaapkamer, strak afgewerkt in een rustige kleurstelling. Het deel van de muur dat naar voren komt, is de uitbouw van de badkamer die tijdens de verbouwing is gerealiseerd.

Derde slaapkamer (ca. 3.23 x 1.85 m)

Momenteel in gebruik als inloopkast, voorzien van een kastenwand over de volle lengte. Uiteraard ook goed te gebruiken als kinderkamer of werkkamer.



HOOFDSLAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



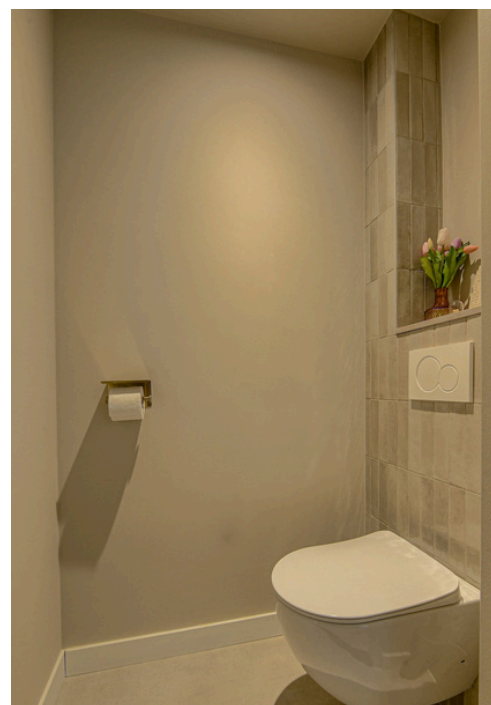
DERDE SLAAPKAMER



BADKAMER

De in 2024 volledig gerenoveerde en uitgebouwde badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche met regendouche en handdouche, verlichte nissen, een zwevend badmeubel met natuurstenen waskom en LED-spiegel, en inbouwkransen in brons.

Tijdens de verbouwing is in de voormalige bergkast een tweede toilet gerealiseerd, afgewerkt met een zwevend toilet, staande wandtegels en een handige nis.



2E VERDIEPING

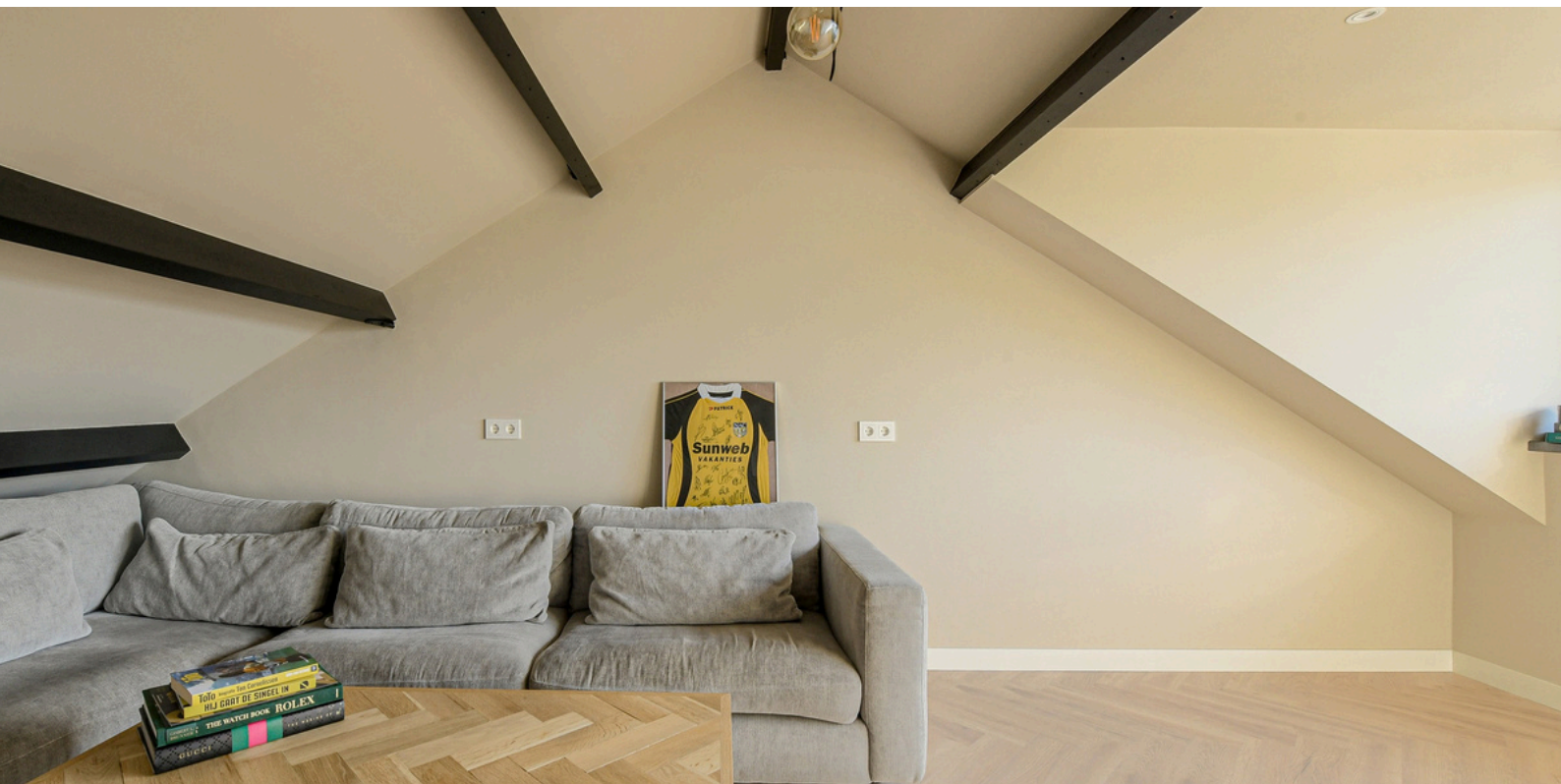
Via de vaste trap bereikt u de royale tweede verdieping, afgewerkt met dezelfde lichte visgraatvloer als op de eerste verdieping en zwart afgewerkte houten balken. Het dak is aan de binnenzijde na-geïsoleerd, wat zorgt voor een aangenaam klimaat en een lager energieverbruik.

Vierde slaapkamer (ca. 5.71 x 3.10 m)

Een ruime en lichte kamer met een kunststof dakkapel met inbouwspots, die zorgt voor extra ruimte en veel daglicht. Momenteel in gebruik als lounge- en tv-ruimte, maar ook uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Voorzolder en wasruimte

De voorzolder biedt praktische bergruimte onder de schuine dakpartij. In de aparte wasruimte bevindt zich de cv-ketel uit 2025.



TUIN





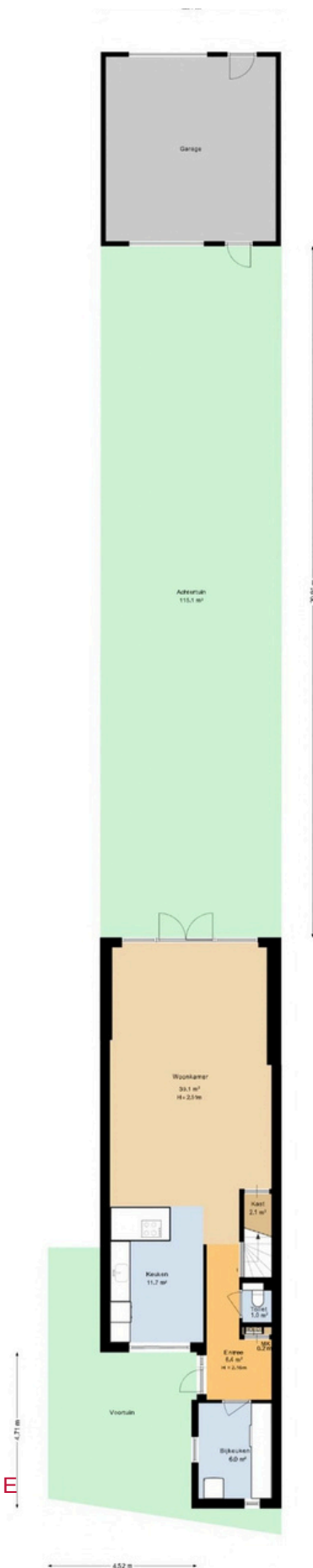






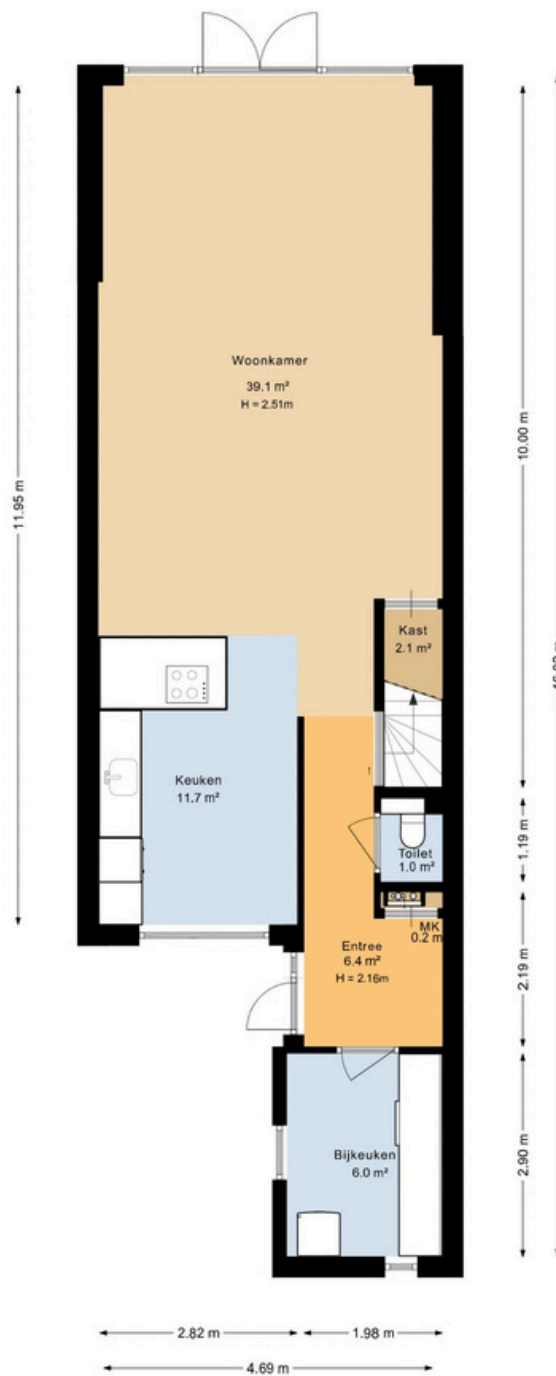
PLATTEGROND OVERZICHT

INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE



PLATTEGROND

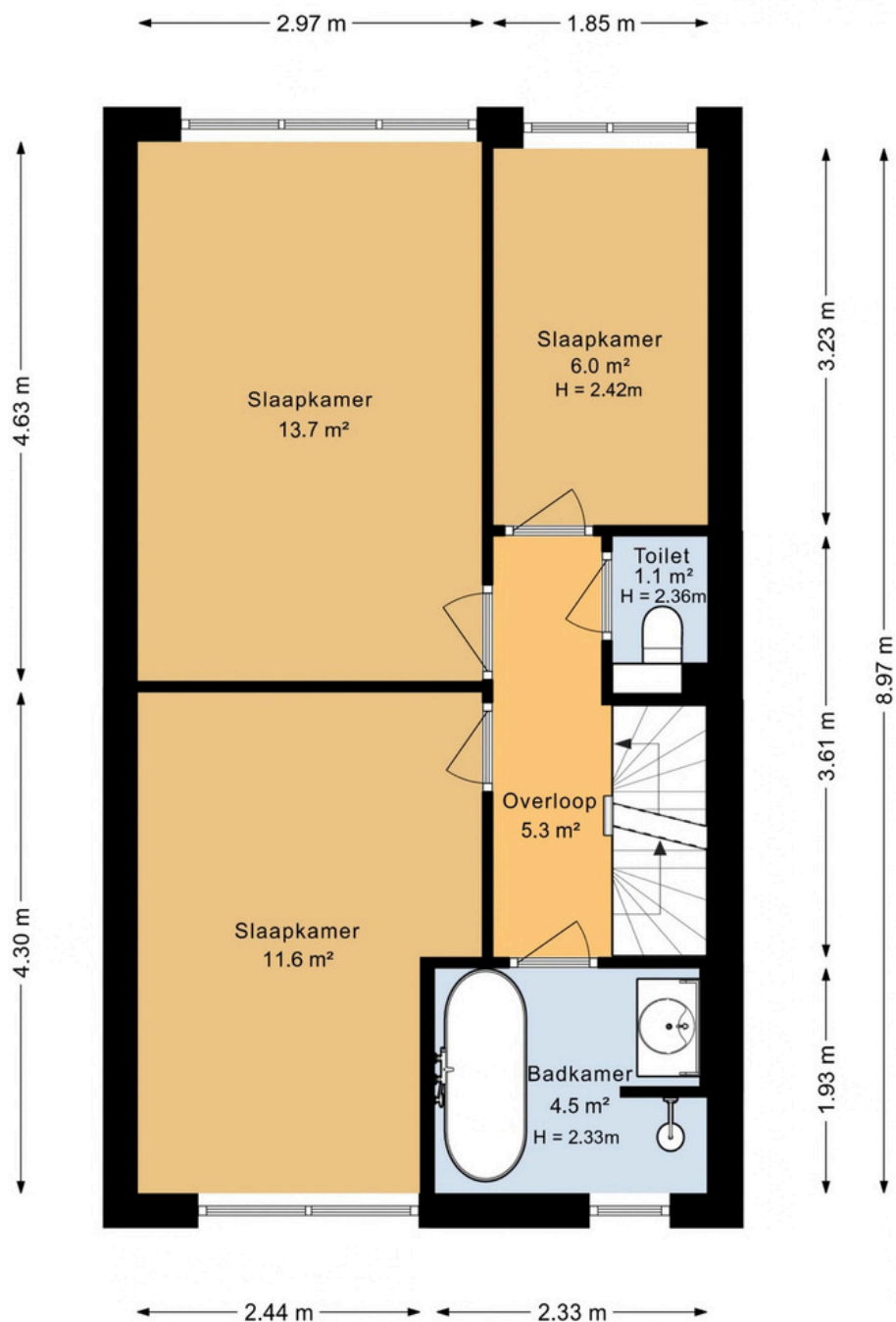
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

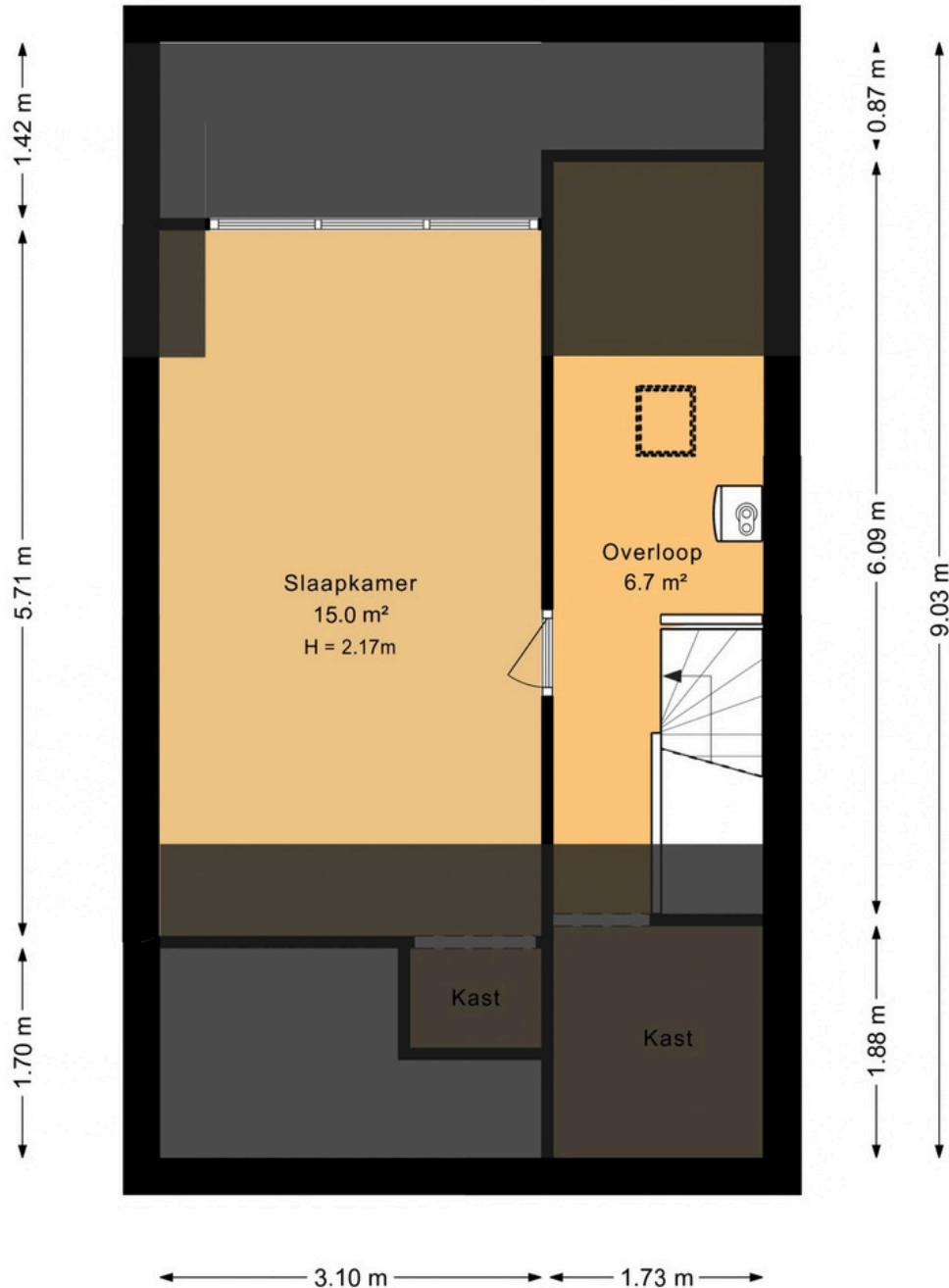
1E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

2E VERDIEPING

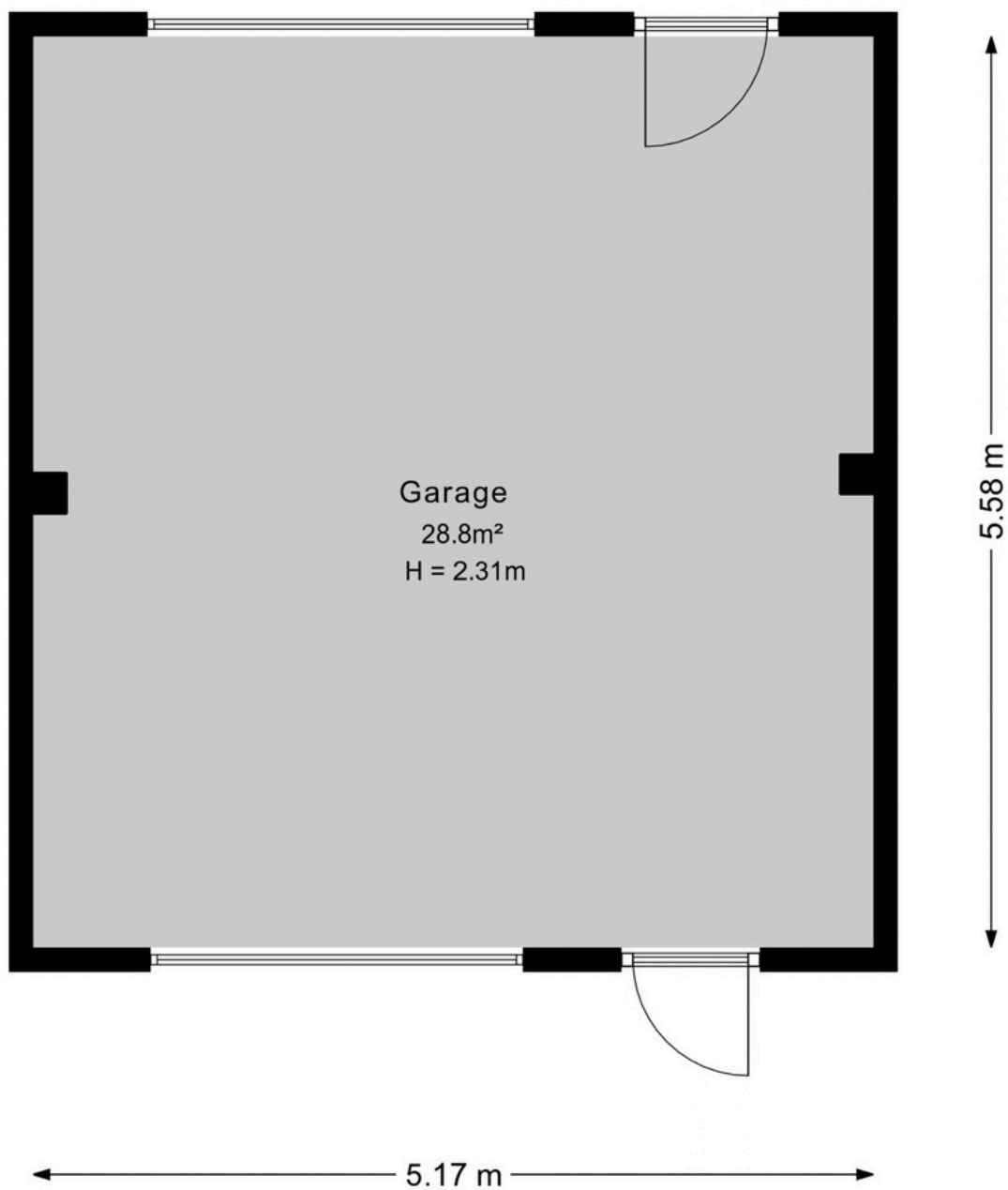


©VLIX B.V.

INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

GARAGE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART



AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

VERZEKERINGEN

"EERSTE OOSTERHOUTSE ASSURANTIEKANTOOR"



Dat zeggen wij met trots. Want ruim 96 jaar later is gebleken dat we een gerenommeerd kantoor zijn met een trouwe klantenkring in een moderne werkomgeving op een monumentale plek, hartje Oosterhout.

Ook verzekeraars spreken het vertrouwen in ons uit daar wij in het bezit zijn van een aantal volmachten. Zo'n volmacht wil zeggen dat wij namens deze verzekeraars* risico's accepteren, polissen afgeven en bovenal een schaderegelingsbevoegdheid hebben waardoor schades snel en efficiënt mogen worden afgehandeld. Gewoon vanuit onze locatie op Heuvel 4! Sneller kan het niet.

Onze ervaringen delen we graag met u en vertalen deze complexe materie zodat u begrijpt wat wij adviseren. En zo stellen we de risico's vast die u loopt en wenst te lopen. Welkom bij Biemans!

WELKE VERZEKERINGEN HEB JE NODIG BIJ AANKOOP WONING?

Opstalverzekering

Schade aan uw woning door inbraak, brand, bliksem en storm kunnen we niet altijd voorkomen. Dan is het goed om te weten dat uw woning verzekerd is met onze Opstalverzekering, ook wel woonhuisverzekering genoemd. U verzekert de vaste onderdelen van uw woning en uw tuin. Denk aan uw houten vloer, zonwering, glas en de zonnepanelen op uw dak. U verzekert ook uw schuur, garage en carport. En zelfs uw kantoor of praktijkruimte aan huis.

Inboedelverzekering

Met een inboedelverzekering bieden wij u een woonverzekering afgestemd op uw situatie en wensen. Een vertrouwde ruime dekking tegen schades onder andere door brand, water en diefstal. Op basis van een All-Riskdekking zijn ook schades door ongelukken zoals slag, val of stoot verzekerd. Dat is prettig wonen.

Aansprakelijkheidsverzekering

Met onze Aansprakelijkheidsverzekering bent u goed verzekerd als u schade aan de spullen van een ander veroorzaakt. Of als iemand door u gewond raakt. U kunt kiezen uit een verzekerd bedrag van € 1.250.000,- en € 2.500.000,-.

De Aansprakelijkheidsverzekering geldt voor u en de mensen met wie u samenwoont. Bijvoorbeeld uw partner of kinderen. U bent overal in de wereld verzekerd voor een scherpe prijs.

- Schade die u aan anderen veroorzaakt
- Ook bij schade in het buitenland
- Schade door uw huisdier

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

PUTTERSTRAAT 44, 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