



www.tqmakelaars.nl

53

Dr. J.M. den Uylstraat
Oosterhout

Vraagprijs
€ 769.000 k.k.

Introductie & Kenmerken



Ruimte, comfort en duurzaamheid komen hier samen.

Deze vrijstaande, door een architect ontworpen woning uit 1990 biedt verrassend veel ruimte en een praktische, speelse indeling. Met een woonoppervlakte van circa 156 m² op een perceel van 460 m² is er volop plek om comfortabel te wonen én te werken.

De woning beschikt over drie slaapkamers, een multifunctionele werkkamer, een royale L-vormige woonkamer met open haard, een garage en diverse praktische bergruimten. Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning uitgebreid voorzien, met onder meer 34 zonnepanelen, een hybride warmtepomp die tevens een koelfunctie heeft, een laadpaal en energielabel A+++.

Daarnaast is er een beveiligingssysteem aanwezig.

Woonoppervlakte
156 m²

Perceeloppervlakte
460 m²

Aantal kamers
5

Bouwjaar
1990

Energielabel
A +++

Begane grond

Via de ruime entree/hal met plavuizen vloer zijn de woonkamer, garage en toiletruimte bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. De keuken staat in directe verbinding met de royale, speels ingedeelde L-vormige woonkamer.

Dankzij de vele raampartijen valt er prettig veel daglicht naar binnen. De plavuizen vloer met vloerverwarming zorgt voor comfort, terwijl de open haard bijdraagt aan de sfeervolle uitstraling van de woonruimte.

Vanuit de woonkamer is de separate werkkamer bereikbaar. Een multifunctionele ruimte die zich niet alleen leent als thuiswerkplek, maar bijvoorbeeld ook als extra slaapkamer kan worden ingericht.

Aansluitend bevindt zich een praktische berging met daarin aansluiting voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de warmtepomp. Ook de garage biedt extra bergruimte en de mogelijkheid om een auto binnen te parkeren.











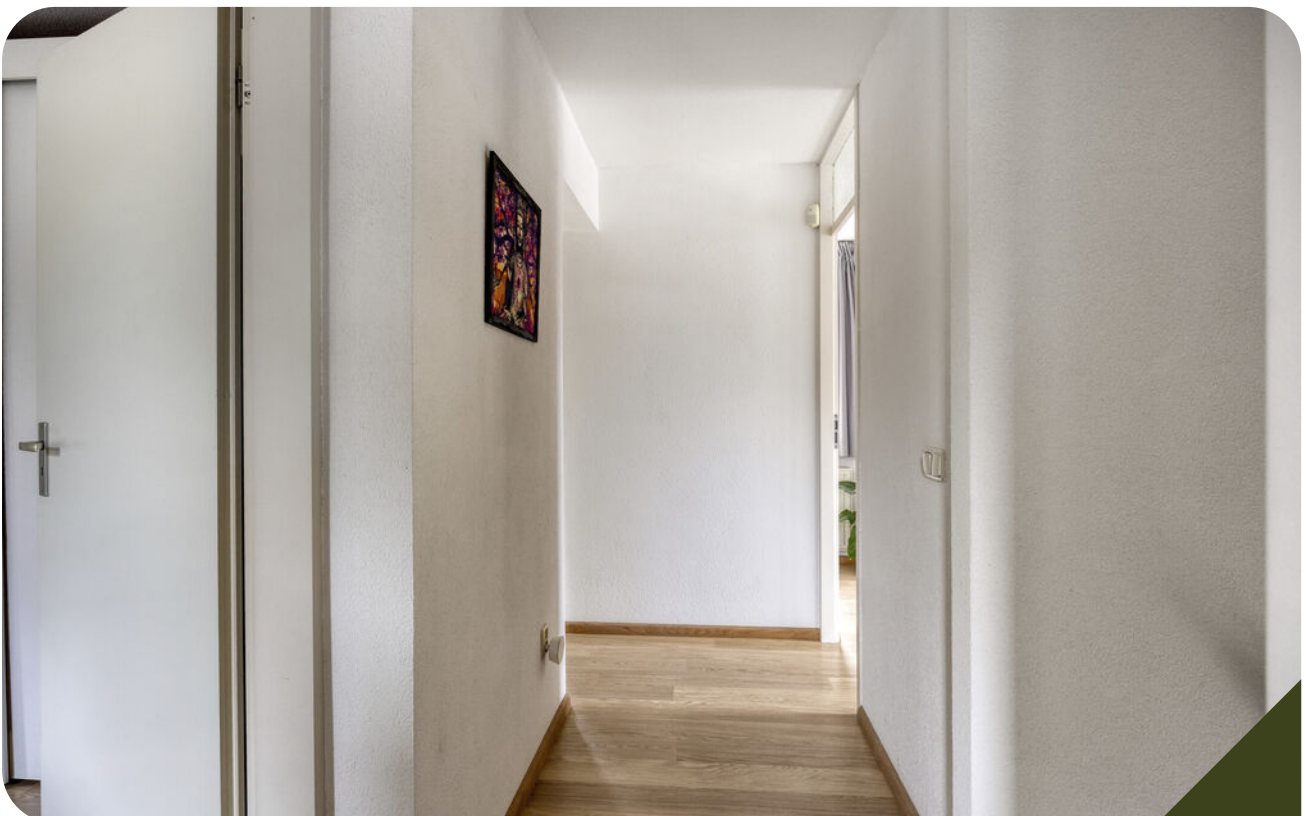




Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vlizotrap naar de ruime zolder, waardoor er ook boven volop bergruimte beschikbaar is.

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, die naar wens kunnen worden ingericht als slaap-, werk- of kinderkamer. Eén van deze slaapkamers is voorzien van airconditioning. De badkamer is in 2023 vernieuwd en heeft een moderne uitvoering met een ruime inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met meubel.











Tuin en parkeren

Rondom de woning liggen een voor-, zij- en achtertuin. De zonnige achtertuin met volwassen begroeiing biedt volop privacy en is een fijne plek om buiten te zitten. De ruime overkapping, voorzien van een elektrisch zonnescherm dat in 2025 is vernieuwd, biedt extra comfort.

In de tuin staat een houten berging van circa 6 m² met elektra. Via een poortje is de zijtuin bereikbaar.

Ook aan parkeerruimte is gedacht. Op de eigen oprit kunnen twee auto's worden geparkeerd en daarnaast is parkeren in de garage mogelijk. De aanwezige laadpaal maakt het geheel extra praktisch.







Algemeen

- Bouwjaar 1990
- Door een architect ontworpen vrijstaande woning
- Woonoppervlakte circa 156 m²
- Perceeloppervlakte 460 m²
- Drie slaapkamers en een multifunctionele werkkamer
- Energielabel A+++
- 34 zonnepanelen
- Hybride warmtepomp en cv-ketel uit 2023
- Laadpaal
- Vloerverwarming op de begane grond (tevens mogelijkheid koelen)
- Open haard
- Airconditioning in één slaapkamer
- Beveiligingssysteem
- Rolluiken aan de achterzijde
- Trespa afwerkingsplaten en zinken goten vernieuwd in 2022
- Keuken uit 2007, Siemens combimagnetron uit 2021
- Badkamer vernieuwd in 2023
- Elektrisch zonnescherf vernieuwd in 2025
- Houten berging met elektra van circa 6 m²
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's
- Garage en diverse bergruimten

Een ruime en veelzijdige woning waar wooncomfort, praktische mogelijkheden en duurzame voorzieningen op een prettige manier samenkomen.







Plattegrond



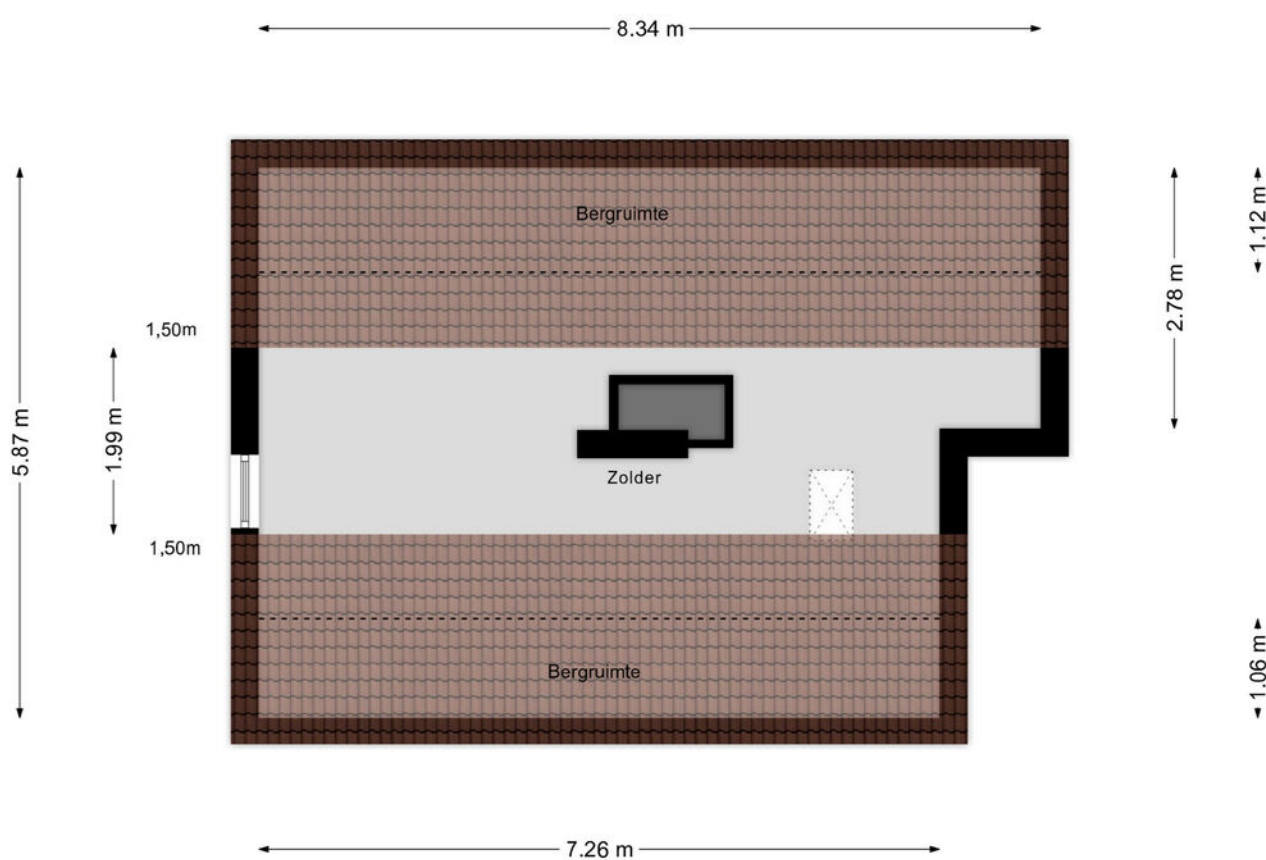
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



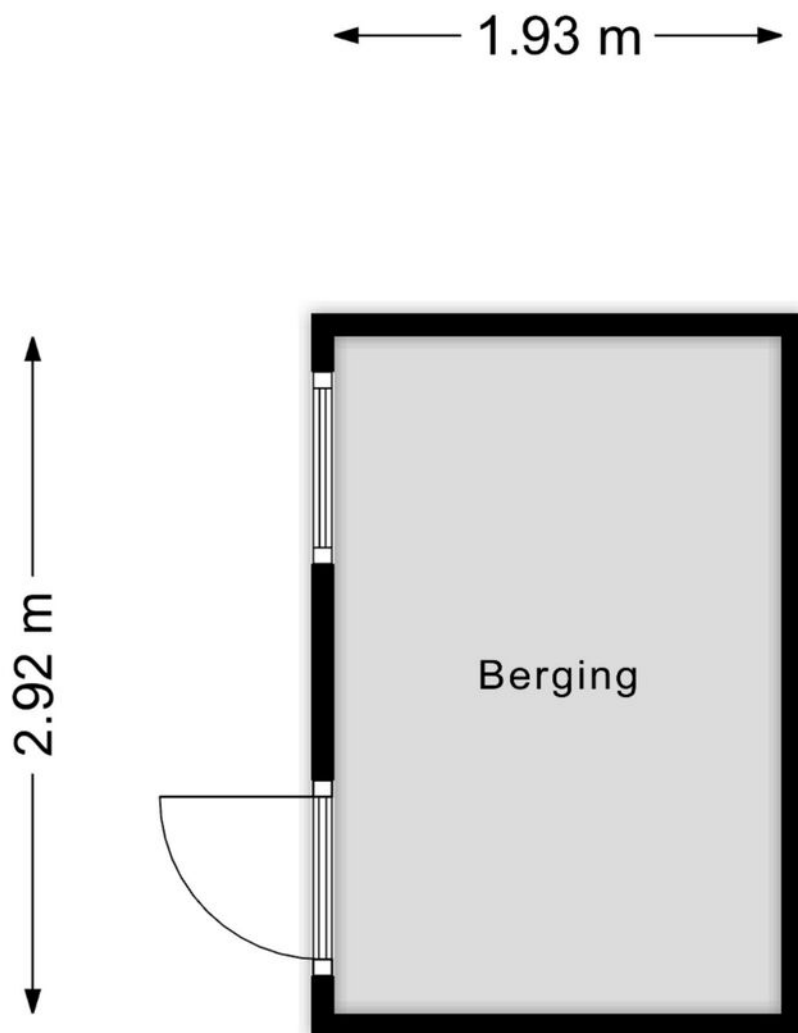
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

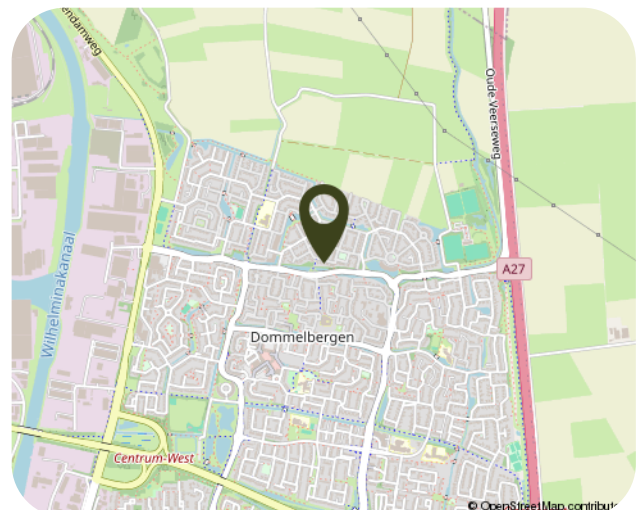
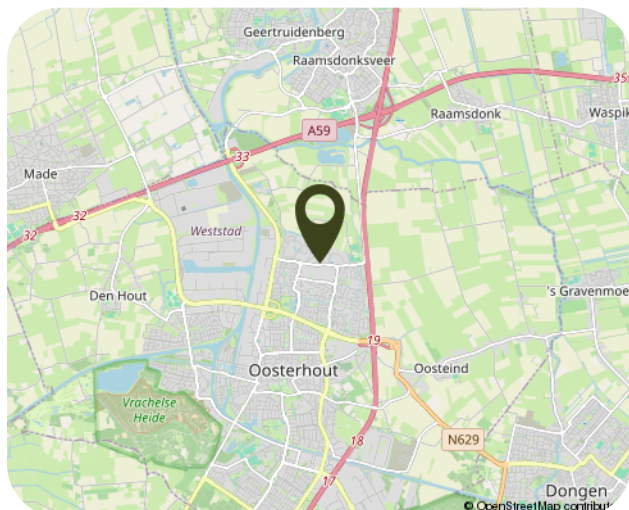
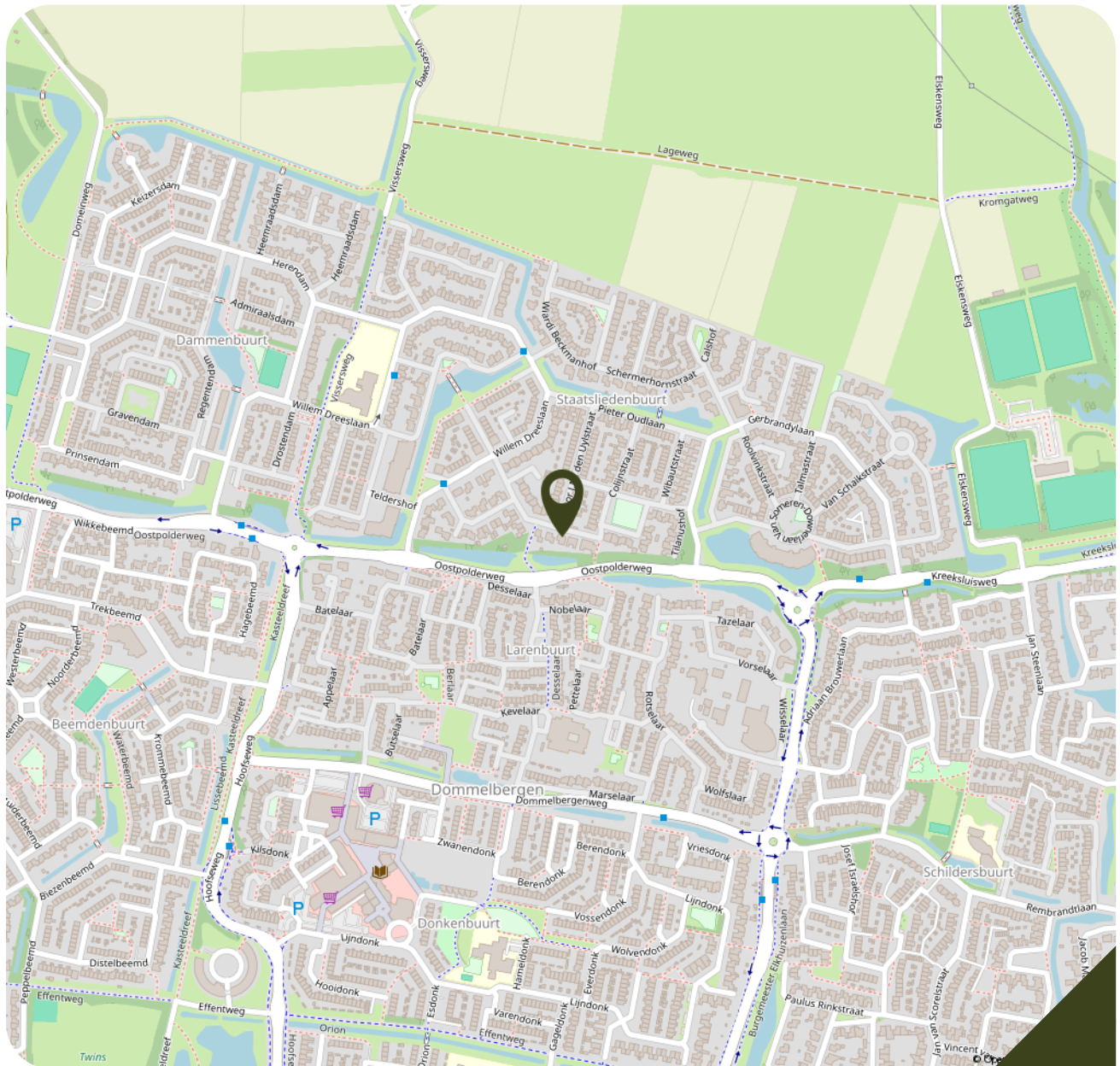
Kadastrale kaart

Uw referentie: jo/09



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Oosterhout C 3525	kadaster 
---	--	---	---

Locatie op de kaart



Wonen in Oosterhout



Oosterhout is een stad in het zuiden van Nederland, gelegen tussen Breda en Tilburg. De stad staat bekend om haar groene karakter, historische charme en gastvrije sfeer. Oosterhout biedt een mooie mix van oud en nieuw. In het centrum vind je gezellige winkelstraten, horeca en karakteristieke pleinen waar het goed vertoeven is. De basiliek van Sint-Jan de Doper is een belangrijk herkenningspunt. Daarnaast zijn er diverse kloosters en monumentale panden vanuit het religieuze verleden. Voor natuurliefhebbers zijn er in directe omgeving bossen, de Vrachelse Heide en de Oosterhoutse Bossen. Ook Nationaal Park De Biesbosch met volop recreatiemogelijkheden is op korte afstand gelegen. Oosterhout biedt een combinatie van rust, een groene omgeving en alle voorzieningen van een moderne stad met een gunstige ligging en goede bereikbaarheid.

Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheeken en taxaties.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.
- De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.
- In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.
- Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een "ouderdomsclausule" worden opgenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een "asbestclausule" opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een "niet-bewoond clause" in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.
- In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van "bodemverontreiniging" opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



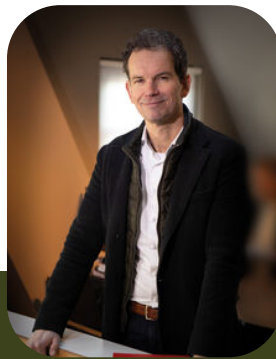
Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie



Breda-Ulvenhout

Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout

Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België

Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om
een bezichtiging te plannen
en een juiste indruk te
krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl