Slagmoer 1 | **Oudenbosch**

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

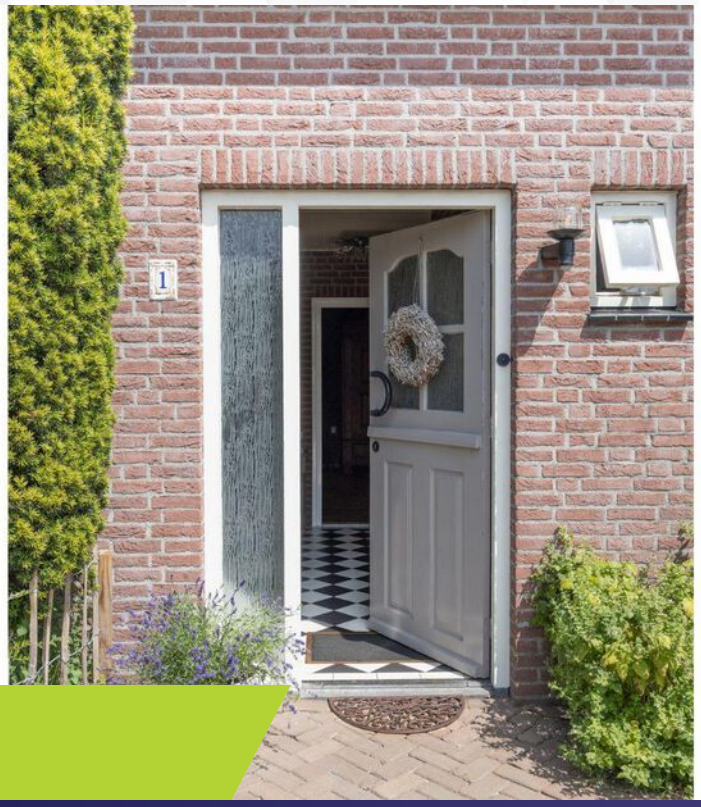


AGNES TOMESEN
MAKELAARDIJ

NVM

Slagmoer 1 | **Oudenbosch**





Kenmerken

Bouwjaar	1990	**Ligging**	aan rustige weg, in woonwijk
Soort woning	eengezinswoning		
Type woning	2-onder-1-kapwoning	**Ligging tuin**	zuid
Energielabel	B	**Inhoud**	654 m³
Aantal kamers	5	**Perceel**	532 m²
Aantal slaapkamers	4	**Woonoppervlakte**	156 m²

Ben je op zoek naar een ruime woning waar je direct comfortabel kunt wonen? Dan ben je hier aan het juiste adres. Deze woning beschikt over een lichte woonkamer, 1 slaapkamer op de begane grond, 3 slaapkamers op de verdieping, een garage met royale oprit en een fraai aangelegde tuin met overkapping en buitenkeuken. Dankzij de rustige ligging aan een autoluwe straat geniet je hier iedere dag van rust en privacy.

Ben jij benieuwd geworden naar deze woning? Neem dan contact op met ons kantoor. We plannen graag een bezichtiging met je in!

Omschrijving

Begane grond – lichte woonkamer, dichte keuken en slaapkamer
Via de ruime hal met vide komen we de woning binnen. Vanuit hier heb je toegang tot de deels betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje, de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping, de slaapkamer, de keuken en de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de sfeervolle erker aan de voorzijde. Hier bevindt zich het zitgedeelte, terwijl er aan de achterzijde volop ruimte is voor een royale eethoek. Door de rustige ligging aan een autoluwe straat en het groene uitzicht aan de voorzijde geniet je hier van veel privacy en een fijne woonomgeving. Via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in.

De dichte keuken heeft een praktische hoekopstelling en is voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/-magnetron, koelkast, vaatwasser, spoelbak en een stenen werkblad. Er is voldoende ruimte voor een gezellige eethoek. Vanuit de keuken bereik je het achterportaal, dat toegang biedt tot zowel de achtertuin als de garage.

Terug in de hal vinden we aan de voorzijde van de woning een slaapkamer. Deze ruimte is uiteraard ook uitstekend te gebruiken als kantoor, hobbyruimte of speelkamer.

1e verdieping – 3 slaapkamers en nette badkamer
De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Daarnaast bevindt zich hier een praktische vaste kast met de opstelplaats van de cv-combiketel (Vaillant, 2014).

Aan de voorzijde liggen 2 slaapkamers, beide voorzien van een vaste kast. De 3e slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een vaste trap naar de 2e verdieping.

Ook de badkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Deze is volledig betegeld en ingericht met een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een zwevend toilet.

2e verdieping – open ruimte met diverse mogelijkheden
De 2e verdieping is momenteel een open ruimte die volop mogelijkheden biedt. Zo kun je hier eenvoudig een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer realiseren. Uiteraard is deze verdieping ook ideaal als ruime bergzolder.

Tuin – groene tuin met diverse terrassen en een buiten keuken
De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een gazon, diverse borders met bomen en beplanting en meerdere terrassen. Onder de gezellige overkapping met buitenkeuken geniet je tot in de late uurtjes van lange zomeravonden met familie en vrienden. Aan de zijkant vind je de poort die uitkomt in de zijtuin.

Garage en parkeergelegenheid
In de garage vind je een vaste kast met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De garage is opgedeeld in twee ruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich een praktische berging met volop plaats voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. Boven de gehele garage bevindt zich een bergzolder met vlizotrap.

Aan de achterzijde is een multifunctionele ruimte aanwezig. Dankzij het aanwezige keukenblok met een oven is dit een fijne plek om gezellig samen te komen, een drankje te doen of een avondje te ontspannen. Uiteraard is deze ruimte ook geheel naar eigen wens in te richten. Denk bijvoorbeeld aan een praktijkruimte voor een aan huis gebonden beroep of terug te brengen naar een grote garage.












































Samuel Smith's
Old Brewery Ale
ELVIS MEMPHIS























































































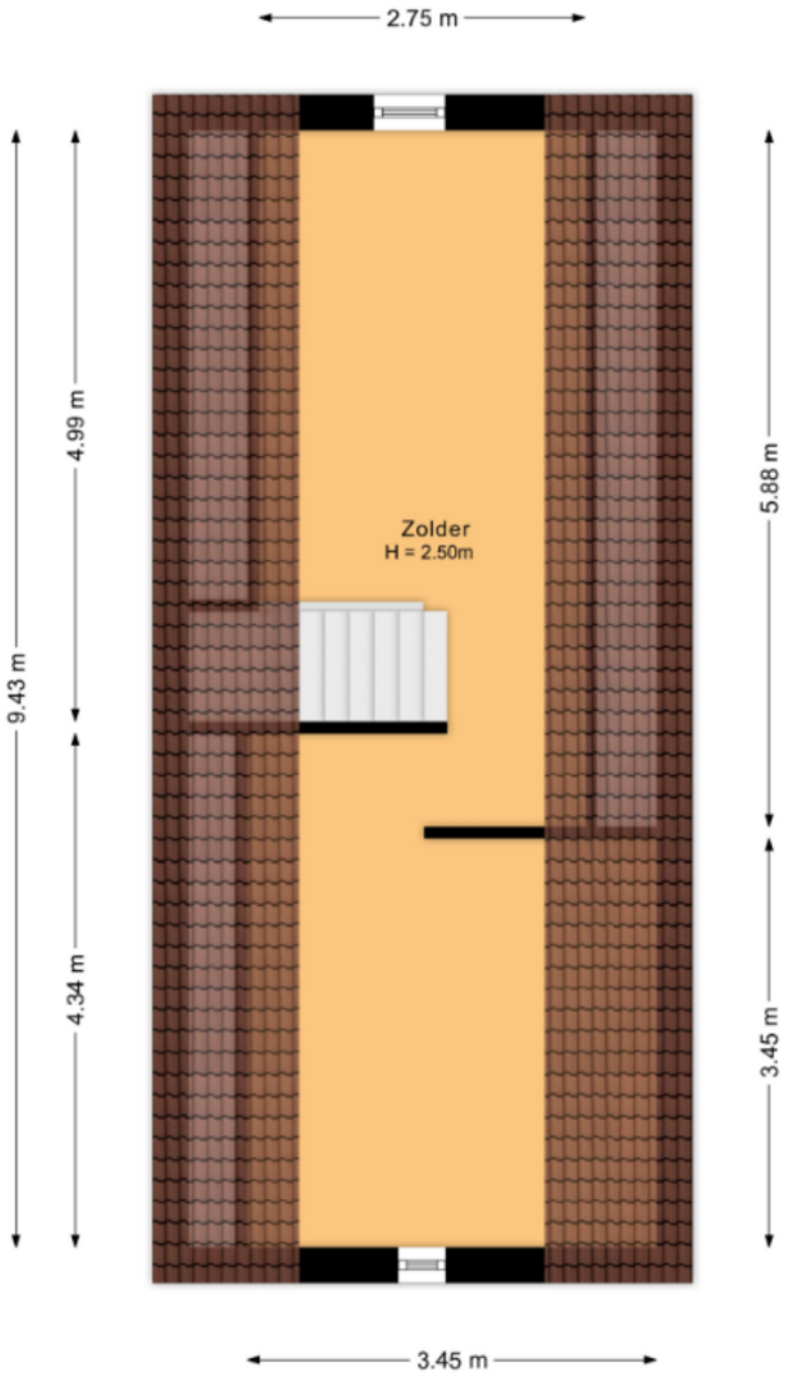
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oudenbosch
Sectie	B
Perceel	3896

kadaster

Voor een eenluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2025
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 databankenrecht.

Op de kaart



Algemeen

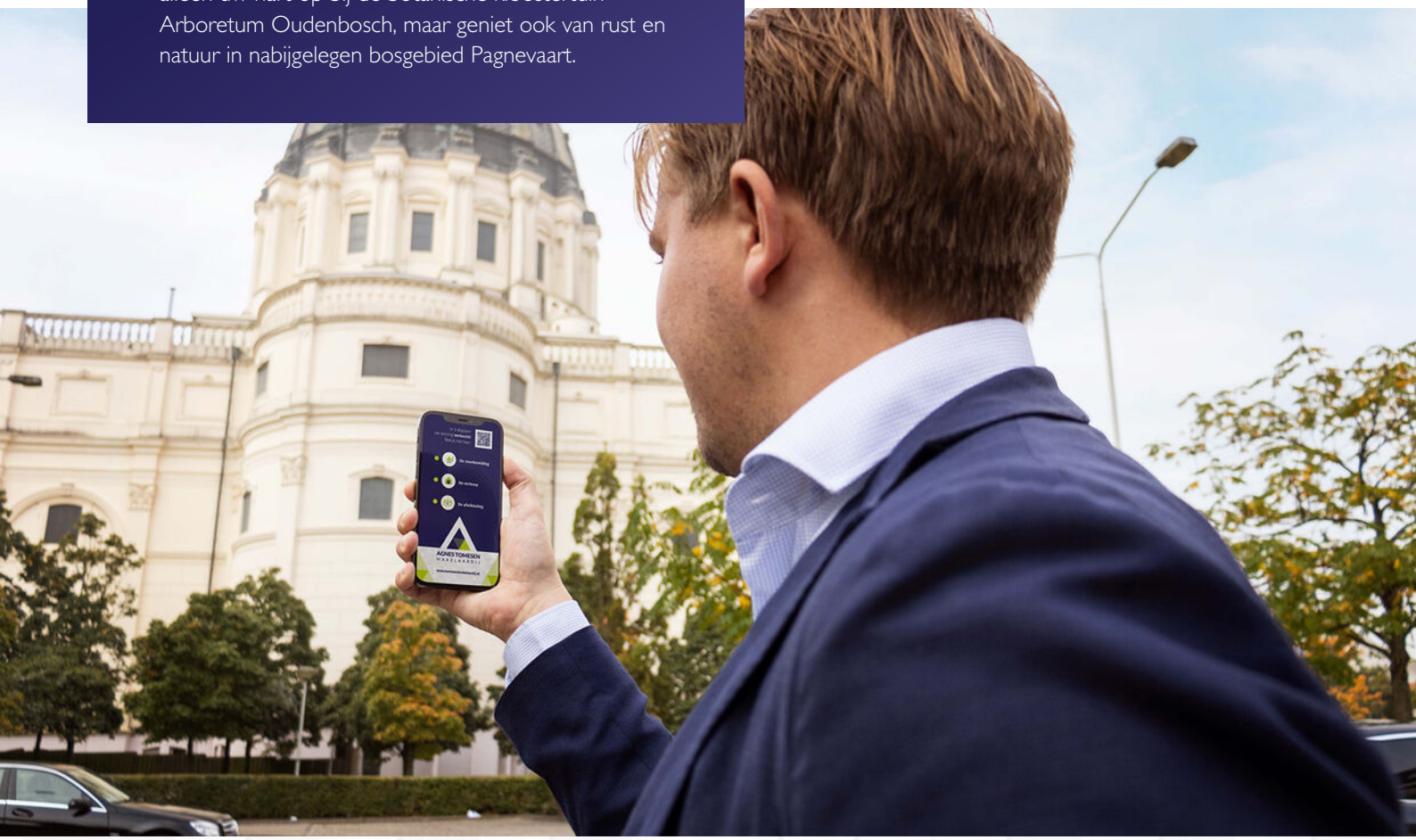
- De woning is volledig geïsoleerd vanuit de bouw.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
- De begane grond en 1e verdiepingsvloeren zijn van beton. De 2e verdiepingsvloer is van hout.
- De begane grond beschikt over diverse vloerafwerkingen, plavuizen, houten vloer en een laminaatvloer.
- De 1e verdieping heeft op de overloop vloerbedekking en de slaapkamers hebben een laminaatvloer.
- De 2e verdieping beschikt over vloerbedekking.
- De woning heeft 12 zonnepanelen.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.
- De woning is gelegen in een autoluwe straat, je woont hier dus heerlijk rustig.

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 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.

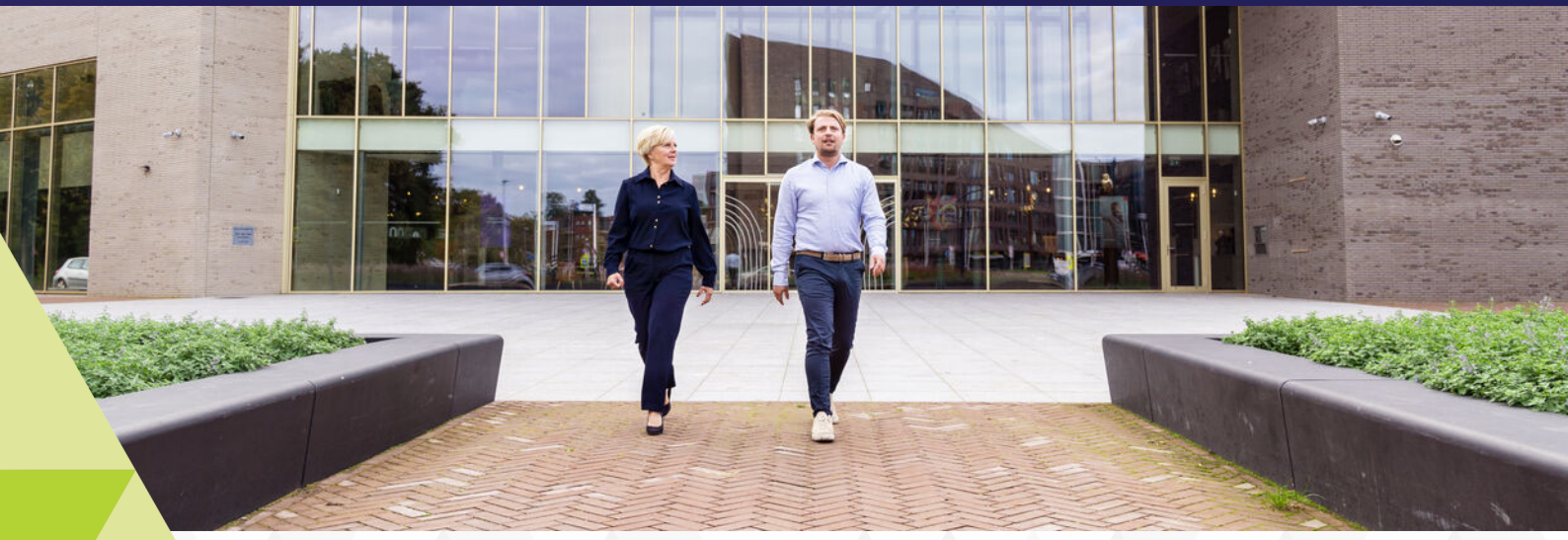
Waardebepaling en taxatie
We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport 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 TOMESEN
MAKELAARDIJ

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

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur

NVM