
BROCHURE

BEETHOVENLAAN 32, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

BEETHOVENLAAN 32, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 425.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1968
INHOUD	CA. 437 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 128 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 16 M2
PERCEELOPPERVLAKE	CA. 149 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Goede ligging in Oosterhout-Zuid met vrij uitzicht aan de voorzijde en gelegen op een hoekperceel.
- In bijzonder groen gedeelte van de wijk gelegen, op o.a. loopafstand van de "Vrachelse Heide".
- Op loop- en/of fietsafstand van winkelcentrum "Zuiderhout" alsmede basis- en voortgezet onderwijs.
- Gunstige ligging ten opzichte van Breda en de diverse uitvalswegen.
- Onderhoudsarm door de toepassing van grotendeels kunststof kozijnen alsmede kunststof gevelpanelen (Belisol).
- Voordeur eveneens uitgevoerd in kunststof met driepuntsluiting.
- Meterkast gemoderniseerd.



ALGEMEEN

Op goede locatie in Oosterhout-Zuid de "Componistenwijk" met aan de voorzijde vrij uitzicht, gunstig gelegen hoekwoning met garage/berging en omsloten tuin op het westen. Een royaal gezinshuis.

Het pand is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen voorzien van isolerende beglazing alsmede kunststof onderhoudsarme gevelpanelen. Gunstige ligging ten opzichte van de bossen, winkelcentrum "Zuiderhout" en de diverse uitvalswegen.



LIGGING

Het pand is centraal gelegen in de nabijheid van scholen, sportaccommodaties, bushaltes, winkelcentrum "Zuiderhout" en een huisartsenpost/apotheek/tandarts.

Oosterhout is gelegen nabij diverse uitvalswegen, op korte afstand van Breda met zijn bruisend hart (8 km), maar ook Rotterdam (50 km), Utrecht (60 km) en Antwerpen (65 km) zijn goed te bereiken.

Een ideale woning voor gezinnen die comfortabel willen wonen op een centrale en toch rustige locatie!

TUIN EN GARAGE

De tuin is compleet nieuw ingericht met nieuwe bestrating, afvoergoot en beplanting. De tuin is geheel omsloten. Aan de achtergevel treft u een elektrisch bedienbaar zonnescherm aan.

Achter op het perceel is de garage/berging gelegen welke voorzien is van elektriciteit en kanteldeur.

BEGANE GROND

Hal/entree met meterkast, bergkast onder de trapopgang en gemoderniseerd toilet met fontein. De hal is voorzien van stucwerkwallen en designradiator. De begane grond is uitgerust met een alarminstallatie.



WOONKAMER

Sfeervolle woon/eetkamer met laminaatvloer en in open verbinding met de keuken. Door de ligging op de hoek is in dit pand een extra zijraam aanwezig. De begane grondvloer is voorzien van vloerisolatie.







KEUKEN

De open keuken is voorzien van een kastenwand, keukenblok met fornuis alsmede spoeeiland met lades. Diverse inbouwapparatuur aanwezig waaronder de afzuigkap r.v.s., fornuis met 6 pits gaskookplaat en oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en ingebouwd koffiezetapparaat. Voorts strakke plavuizen vloer met vloerverwarming en strak gestucte wanden. Totale afmeting woonkamer en keuken circa 40 m².

Vanuit de keuken en de woonkamer is er toegang tot de tuin.



EERSTE VERDIEPING

Royale overloop met toegang tot totaal 3 slaapkamers, de badkamer alsmede een vaste trap naar de tweede verdieping.



SLAAPKAMER 1

Van de twee slaapkamers aan de voorzijde is één slaapkamer gecreëerd met een afmeting van circa 5.95 x 3.30 m. met inloop-kastenkamer. Deze kamer is eveneens voorzien van laminaatvloer.



BADKAMER

Betegelde badkamer met ligbad/douche combinatie voorzien van scherm, wandcloset, vaste wastafel en voorzien van vloerverwarming, inbouwspots en mechanische afzuiging.



SLAAPKAMER 2

Slaapkamer achterzijde afmeting circa 3.06 x 2.62 m. met laminaatvloer en inbouwkast.



SLAAPKAMER 3

Slaapkamer achterzijde afmeting circa 3.06 x 2.57 m. met inbouwkast.



2E VERDIEPING

Middels rechte vaste trap toegang tot de zolderruimte met laminaatvloer. Deze ruimte is zeker als werk/logeerkamer te gebruiken door de aanwezigheid van drie tuimelramen met zonwering. Tevens is hier de combiketel (welke is voorbereid tot het aansluiten van een warmtepomp) gesitueerd alsmede de aansluiting ten behoeve van de wasautomaat. Voldoende bergruimte weggewerkt achter schuifwanden.



TUIN

De tuin is compleet nieuw ingericht met nieuwe bestrating, afvoergoot en verschillende beplanting. Er is een zonnesherm aanwezig over de volle breedte van de achtergevel. Aansluitend op de tuin is de garage gesitueerd.





PLATTEGROND

OVERZICHT



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

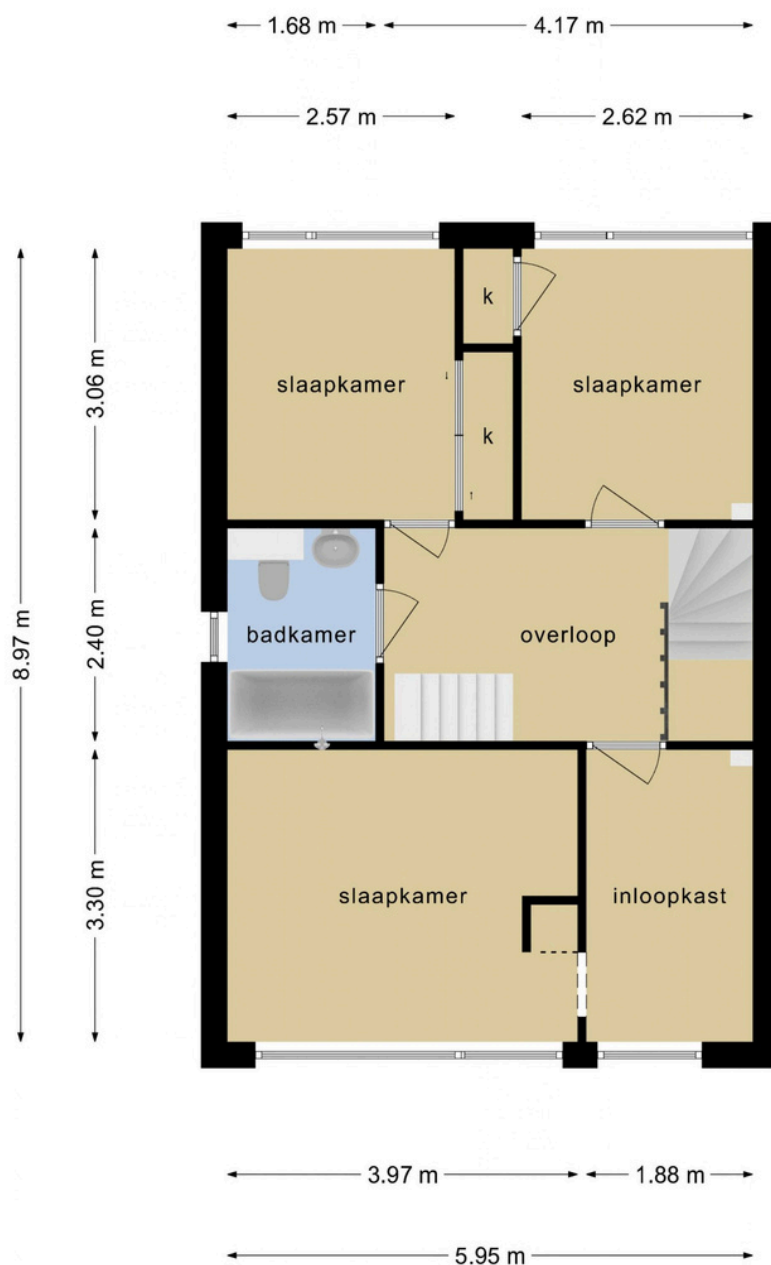
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

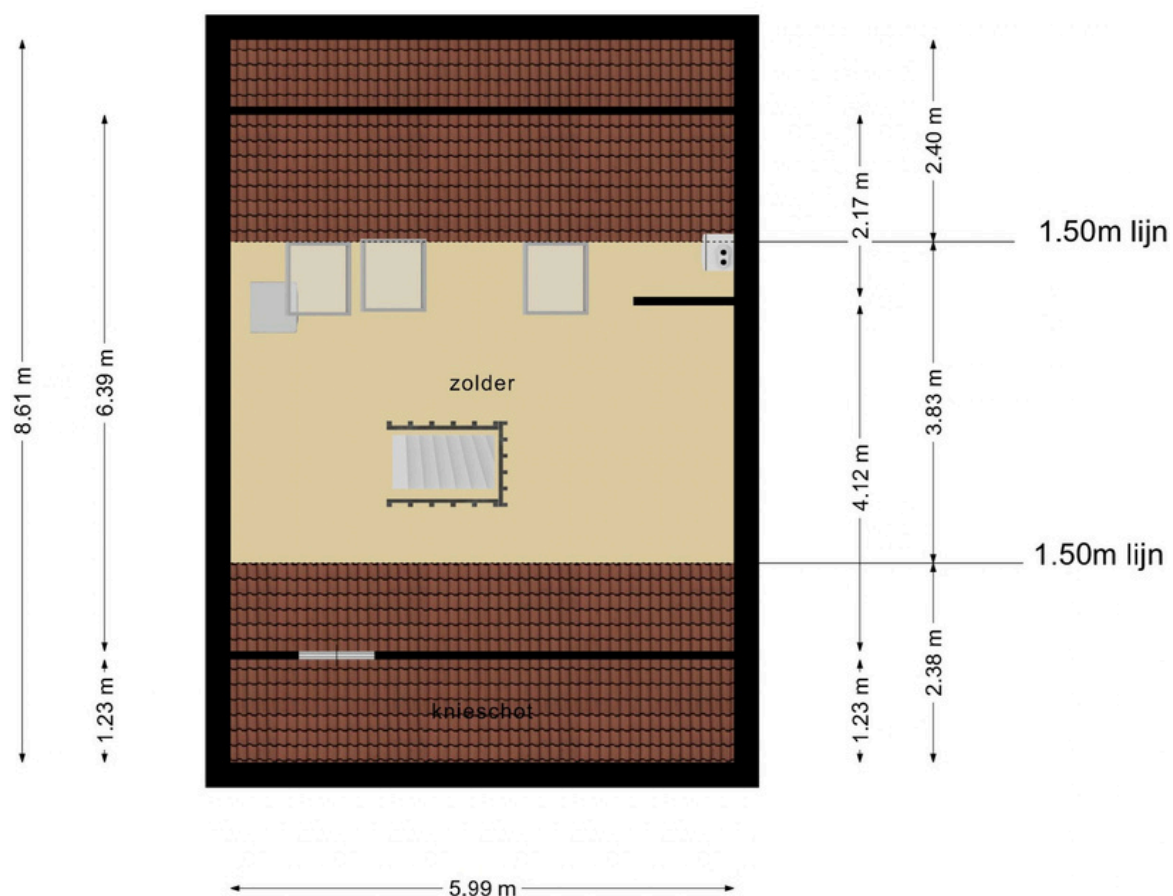
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

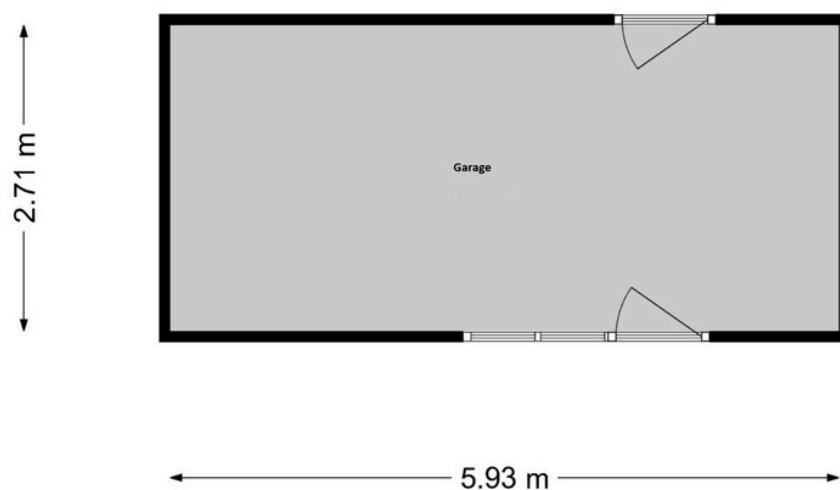
TWEEDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

GARAGE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART



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.

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

PLAN EEN BEZICHTIGING

BEETHOVENLAAN 32, OOSTEROUT



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 Anno
1923

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor