
BROCHURE

APPELAAR 19, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

APPELAAR 19, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 410.000,-- K.K.
BOUWJAAR	1979
INHOUD	CA. 342 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 91 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 16 M ²
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	CA. 3 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 155 M ²
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Definitief energielabel A;
- Woning is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd;
- Buitenkozijnen, ramen en deuren van kunststof en voorzien van HR++ glas;
- Complete elektra vernieuwd in 2021, inclusief bedrading, stopcontacten en meterkast;
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond;
- Vernieuwde keuken met keukeneiland voorzien diverse aeg inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuiging, vaatwasser, combi- oven, koelkast en vriezer;
- Aangebouwde bijkeuken in dezelfde materialen en kleuren als de keuken, waardoor beide ruimtes één geheel vormen. Hier staan de wasmachine en droger netjes weggewerkt in een kast, en is er plek voor een extra koel-vriescombinatie. Ook de cv-ketel (2021) bevindt zich hier;
- Eerste verdieping met drie slaapkamers, 2e toilet, ruime badkamer en alle kamers voorzien van rolluiken;
- Volledig gerenoveerde badkamer met inloofdouche met regendouche, wastafel meubel, inbouwkransen en de 2e toilet;
- Via een vlizotrap op de eerste verdieping bereikt u de royale bergzolder, ideaal voor extra opslagruimte;
- Fraaie achtertuin (op westen) met terras, overkapping, elektra en royale, geïsoleerde schuur van 16 m²;
- Op loopafstand van alle voorzieningen, basisschool, bushalte en nabij de A27/A59.



ALGEMEEN

Welkom in deze leuke, gemoderniseerde tussenwoning in de wijk dommelbergen te Oosterhout, die de afgelopen jaren volledig is gemoderniseerd. De woning beschikt over een vernieuwde keuken met kookeiland en AEG-inbouwapparatuur, een aangebouwde bijkeuken in dezelfde stijl, een volledig gerenoveerde badkamer met inloopdouche, vloerverwarming op de gehele begane grond en 12 zonnepanelen. Met energielabel A, drie slaapkamers, een fraaie achtertuin op het westen met overkapping en geïsoleerde schuur, en alle voorzieningen op loopafstand, is dit een instapklare woning met veel comfort.



LIGGING

Oosterhout is een gezellige en sfeervolle stad met een prachtig historisch stadshart de "Markt", de "Heuvel" en een geweldig stadspark. Aan de rand van het stadspark liggen de zogenaamde "Slotjes" (voormalige kasteeltjes).

De ligging binnen deze rustige wijk "Oud-West" is op loopafstand van winkels, scholen en sportaccommodaties alsmede een bushalte. In de uitgestrekte bossen aan de rand van de stad (waaronder de Vrachelse Heide en Boswachterij Dorst) is het heerlijk wandelen, fietsen, paardrijden of picknicken.

Daarnaast zijn ook de uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar. Oosterhout heeft een gunstige ligging ten opzichte van de A27 (Utrecht-Breda), de A58 (Bergen op Zoom – Eindhoven) en de A59 (Zonzeel – 's-Hertogenbosch). Hartje Breda is binnen een kwartier met de auto of met de bus te bereiken.

TUIN EN BERGING

De achtertuin van 12.50 meter ligt op het zonnige westen en is voorzien van bestrating, een brede overkapping met inbouwspots en tv aansluiting, vijver, elektra en is de schutting aan beide kanten voorzien van lichtspots. De ideale plek voor een heerlijke buitenmaaltijd in de zon.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging van 16m² met elektra.

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

INDELING

BEGANE GROND

Via de voortuin met verzorgde bestrating betreedt u de ruime entree/hal, voorzien van een kwalitatieve kunststof deur met raampartij, inbouwspots en vloerverwarming. De lichte tegelvloer loopt door de gehele begane grond en zorgt voor een rustige, samenhangende uitstraling. Vanuit de entree/hal heeft u toegang tot het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en via een massief eiken deur naar de woonkamer.

Het toilet is modern afgewerkt met een zwevend toilet.



WOONKAMER

De woonkamer ligt aan de voorzijde en staat in open verbinding met de keuken aan de achterzijde, wat zorgt voor een ruime en lichte leefruimte van circa 37 m². De raampartij over de volle breedte naar de zonnige achtertuin (op het westen) zorgt voor veel daglicht en een fijne verbinding met buiten.

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





KEUKEN

De uitgebouwde en vernieuwde open keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een stijlvolle houten stelling met greeploze fronten. Het massief natuurstenen keukenblad met zwarte accenten geeft de keuken een luxe uitstraling.

De keuken is voorzien van aeg inbouw apparatuur, waaronder: afzuigkap met Hob²Hood-functie, die automatisch inschakelt zodra de inductiekookplaat aangaat, een combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en diverse dimspots. De eettafel vormt een gezellige verbinding met de keuken en woonkamer, en de diverse kasten bieden volop opbergruimte.





BIJKEUKEN

Aan de achterzijde van de woning is een ruime bijkeuken gerealiseerd, een praktische aanvulling op de keuken. Deze is voorzien van een tweede blok in de zelfde uitvoering als de keuken, plaats voor de wasmachine, droger en koelkast met vriesvak. Ook de cv-ketel (2021) bevindt zich hier.



EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereikt u de overloop met een fraaie laminaatvloer, die op de gehele verdieping doorloopt. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en de vlizotrap naar de royale bergzolder bereikbaar.

Hoofdslaapkamer (ca. 13,1 m²)

Ruime en sfeervolle slaapkamer. Voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en voorzien van rolluiken.

Tweede slaapkamer (ca. 9,7 m²)

Lichte slaapkamer, strak afgewerkt in een rustige kleurstelling, vergroot door de kunststof dakkapel en voorzien van rolluiken.

Derde slaapkamer (ca. 5,3 m²)

Praktische kinderkamer vergroot door de kunststof dakkapel en voorzien van rolluiken.

BERGZOLDER

Via een vlizotrap op de eerste verdieping bereikt u de bergzolder over de volle breedte van de woning (ca. 5,76 x 4,60 m). Een handige ruimte voor extra opslag..



HOOFDSLAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



BADKAMER

de Lichte badkamer (ca. 5,0 m²) uit 2016, met grote witte wandtegels en een donkere vloertegel. Voorzien van een inloepdouche met regendouche, handdouche en thermostaatkraan, een tweede toilet (zwevend), een badmeubel met wastafel en spiegel, en een designradiator. Daarnaast is er mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijk daglicht.

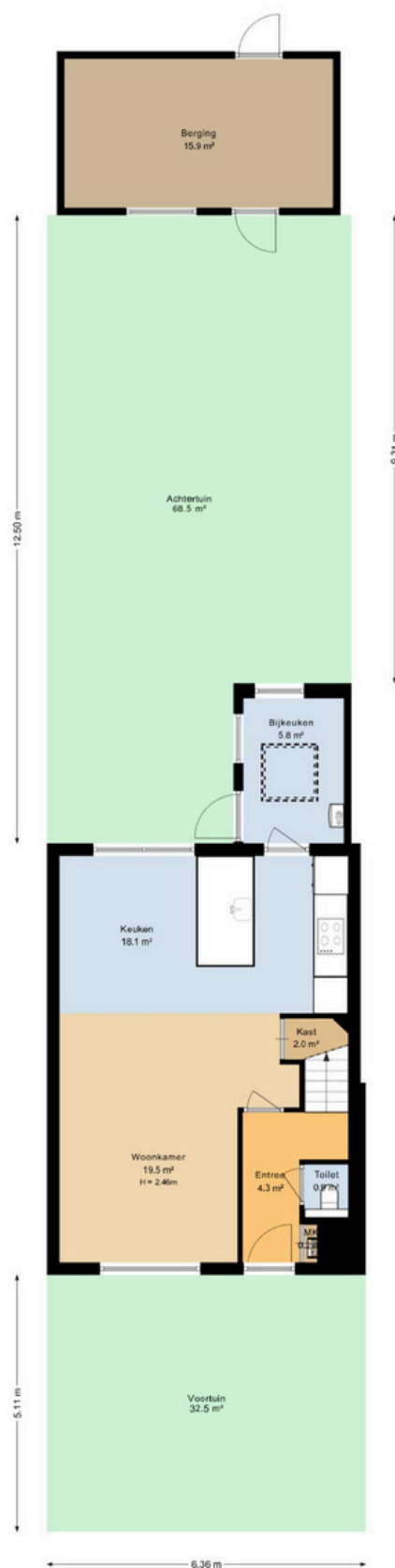


TUIN





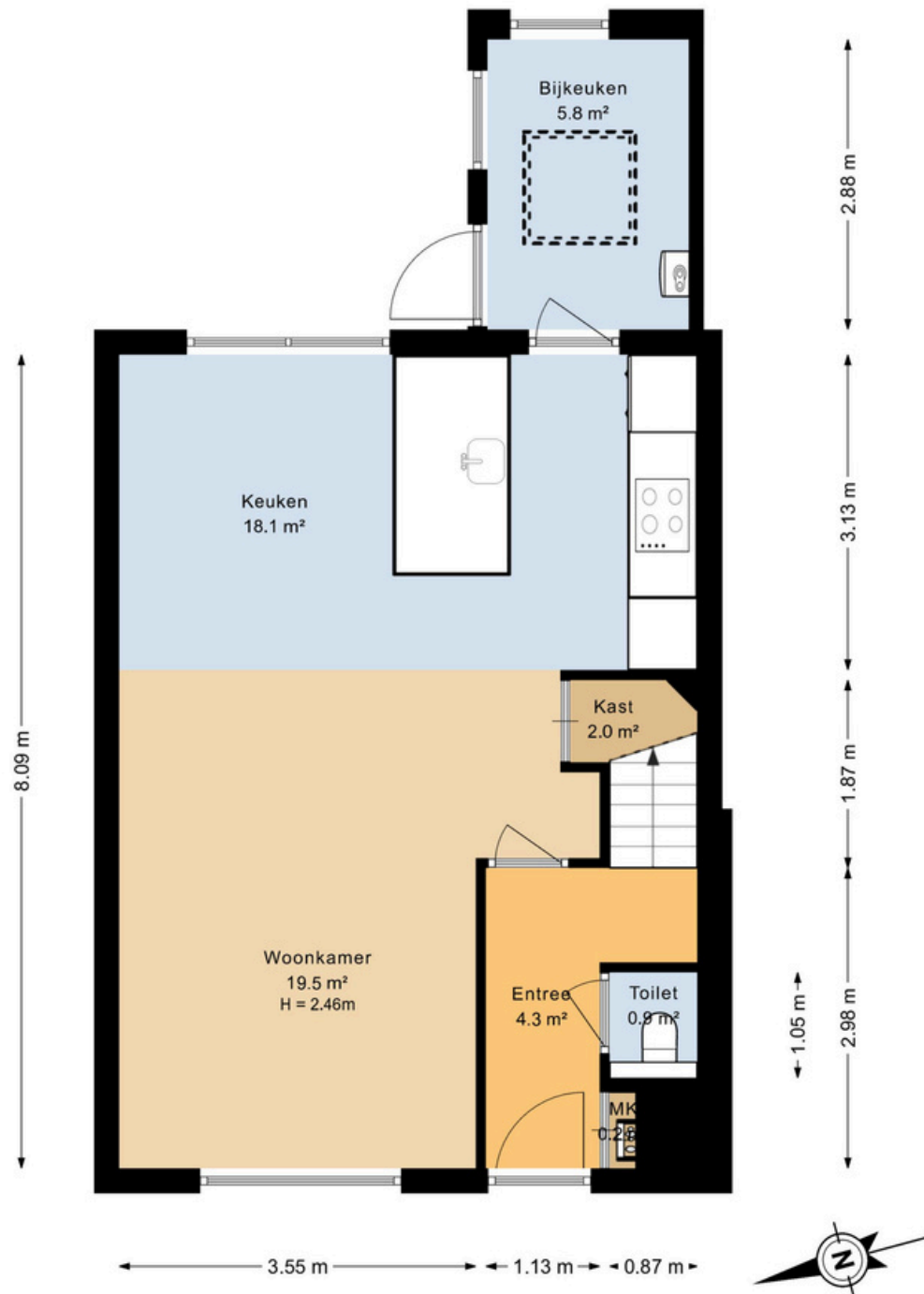
PLATTEGROND OVERZICHT



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

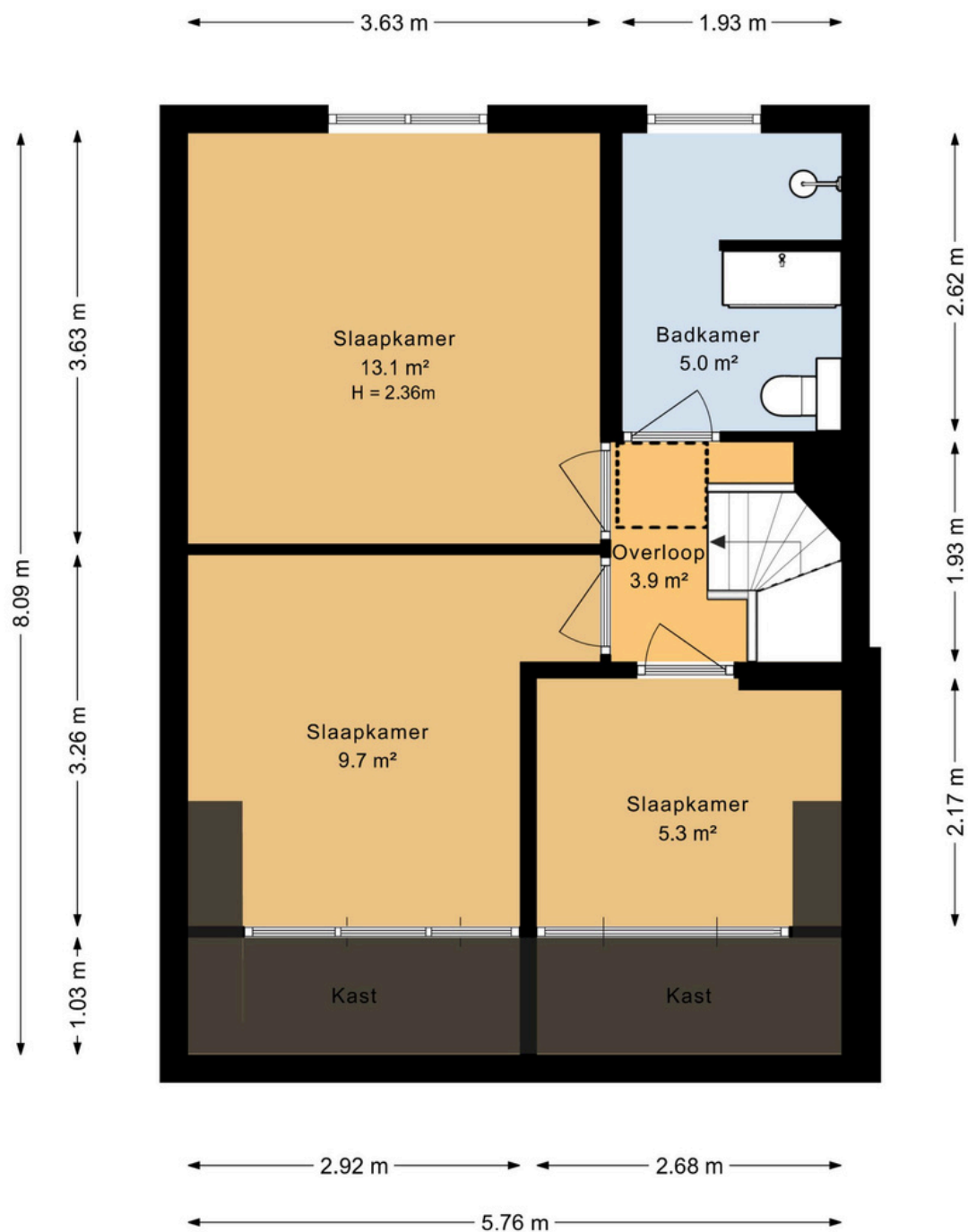
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

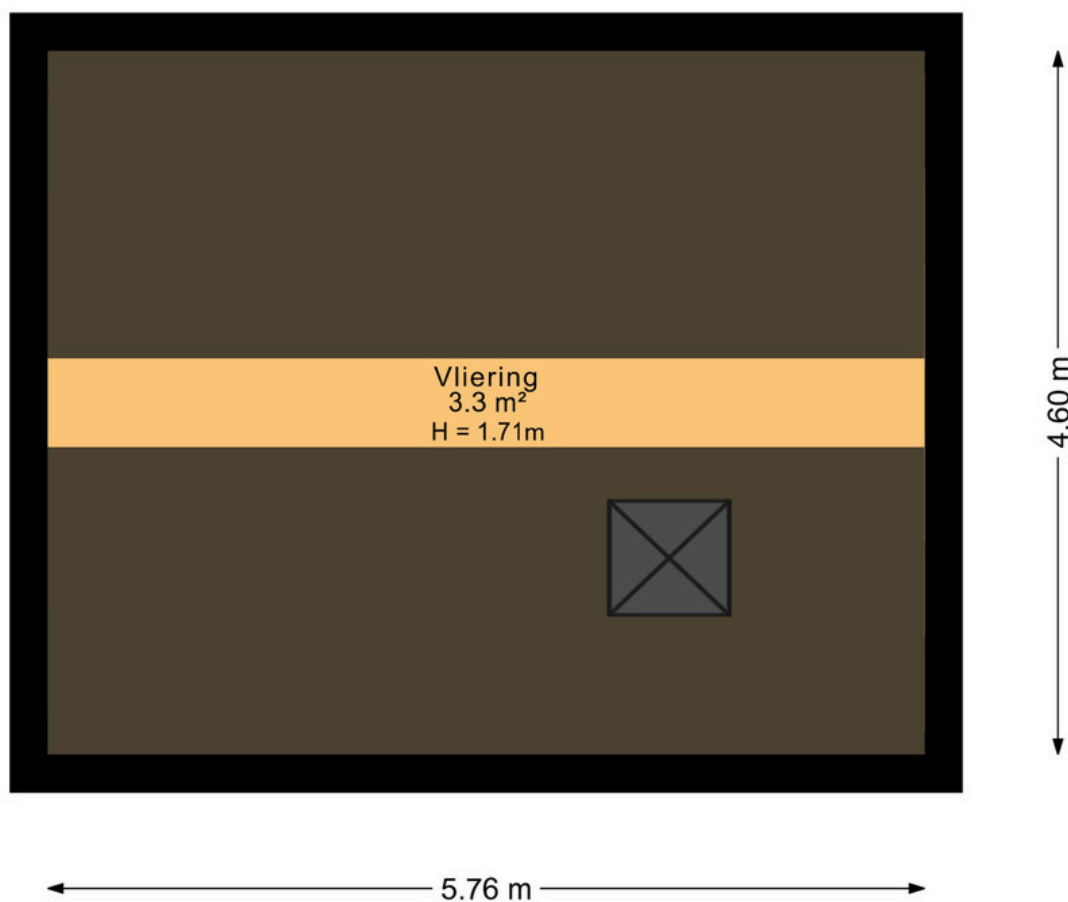
1E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

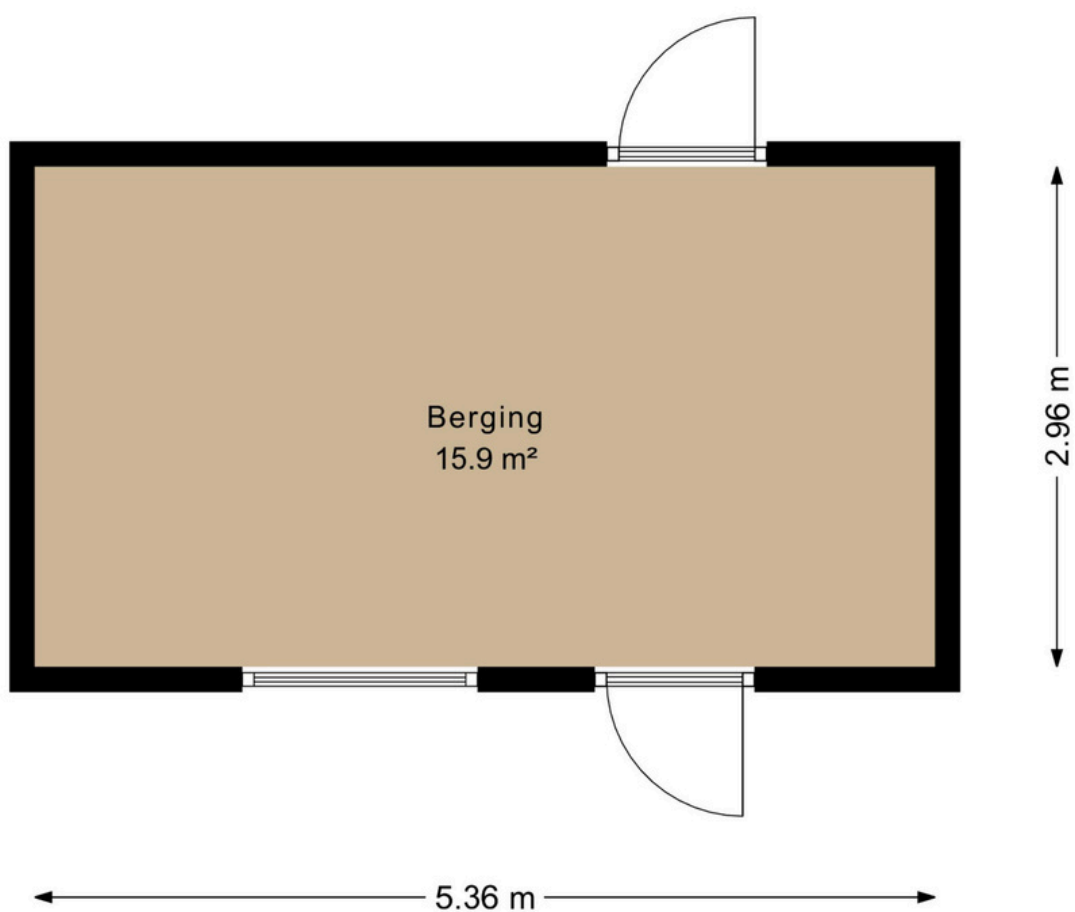
BERGZOLDER



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BERGING/SCHUUR



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 BEZICHTING

APPELAAR 19, 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