
BROCHURE

SERINGENSTRAAT 12, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor
www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

SERINGENSTRAAT 12, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 375.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1968
INHOUD	CA. 353 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 87 M2 (99 M2 INCL ZOLDER VERDIEPING)
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	CA. 12 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 15 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 213 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Goed onderhouden hoekwoning met uitbouw, oprit en tuin op noord-westen;
- De woonkamer met lichtstraat, staat in open verbinding met de keuken, wat zorgt voor een ruime en lichte leefruimte;
- Woonkamer en hoofdslaapkamer voorzien van airco;
- Eerste verdieping met 2 royale slaapkamers en ruime badkamer met 2e toilet;
- Ruime zolder verdieping met 3e slaapkamer;
- Zonnige tuin op het noord-westen met royale berging, overkapping en oprit;
- Buitenkozijnen achterzijde kunststof en voorzijde hardhout voorzien van dubbel glas;
- Het plattedak van de berging is in 2021 opnieuw gelegd;
- CV combiketel van ca. 2012;
- Definitief energielabel C;
- Centrale ligging aan de rand van Oosterhout-Zuid gelegen nabij de uitvalswegen en circa 15 auto minuten rijden van Breda;
- Openbaar vervoer op loopafstand aanwezig alsmede het bosgebied van landgoed 'Oosterheide'.



ALGEMEEN

Aan de rand van de wijk Oosterheide gelegen goed onderhouden en uitgebouwde hoekwoning met schuur en voor/ achtertuin. De woning telt 2 royale slaapkamers op de eerste verdieping en een middels vaste trap te bereiken zolderverdieping alwaar zich de 3e slaapkamer met kunststof dakkapel bevindt.



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 (11 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, OVERKAPPING EN BERGING

De verzorgde achtertuin ligt op het noordwesten en is volledig bestraat, dus onderhoudsvriendelijk. Achterin de tuin staat een ruime overkapping met verlichting en terrasverwarming: dé plek om tot laat op de avond buiten te zitten, ook als het wat frisser wordt.

Daarnaast is er een diepe stenen berging met elektra, met volop ruimte voor fietsen, gereedschap en een werkbank.

Aan de uitbouw zit een elektrisch zonnescherm, zodat u op zonnige dagen direct achter de woning heerlijk in de schaduw kunt zitten.



BEGANE GROND:

Via de voortuin met verzorgde bestrating en een eigen oprit bereikt u de entree. De hal is netjes afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook en strak wit gestucte wanden met zwarte deurkozijnen, wat zorgt voor een frisse en sfeervolle uitstraling. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, trapkast, meterkast, de trap naar de eerste verdieping en via een deur met glas naar de woonkamer.

Het toilet is verzorgd afgewerkt met een hangend toilet, wandtegels tot plafondhoogte, een fonteintje en een raampje voor daglicht en ventilatie.



WOON-/EETKAMER

De doorzonwoonkamer van circa 31 m² is heerlijk licht dankzij de grote raampartij aan de voorzijde, de openslaande deuren naar de achtertuin en de kunststof lichtstraat in het plafond. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook, een akoestische wandbekleding bij de eethoek en inbouwspots aan de tuinzijde. Een airco zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, zowel in de zomer als in de winter. Vanuit de eethoek loopt u via een brede doorgang zo de keuken in.





KEUKEN

De keuken van circa 11 m² ligt aan de tuinzijde en is verbonden met de woonkamer en tuin. Dankzij de kunststof lichtstraat in het plafond is het hier heerlijk licht. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met een kastenwand en een extra werkblad aan de overzijde, wat zorgt voor veel werk- en bergruimte. De wand is afgewerkt met witte metrotegels en de vloer met een granito-look tegelvloer.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: een 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven, en een nieuwe vaatwasser en koelkast. Via de achterdeur loopt u direct de achtertuin in.



EERSTE VERDIEPING

Via de overloop bereikt u de twee slaapkamers, de badkamer, het washok en de vaste trap naar de zolderverdieping. De eerste verdieping is, met uitzondering van de badkamer en het washok, afgewerkt met een laminaatvloer.

De hoofdslaapkamer van circa 12,5 m² is voorzien van airconditioning. De 2e slaapkamer van circa 9 m² is voorzien van een elektrisch rolluik

HOOFDSLAAPKAMER



SLAAPKAMER 2



WASHOK



BADKAMER

De badkamer van circa 5,4 m² is voorzien van een douchecabine met regendouche en thermostaatkraan, een tweede hangend toilet, een wastafelmeubel met wastafel en twee hoge kolomkasten, een spiegel, inbouwspots en een radiator. Het kunststof kozijn zorgt voor daglicht en ventilatie.



ZOLDER VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Dankzij de brede kunststof dakkapel aan de achterzijde (ca. 8 jaar oud) en een dakraam is dit een lichte en ruime verdieping, met volop bergruimte. De dakkapel en het dakraam zijn voorzien van dubbel glas. Op de zolder bevindt zich tevens de cv-ketel (bouwjaar ca. 2012).



TUIN







BERGING



PLATTEGROND

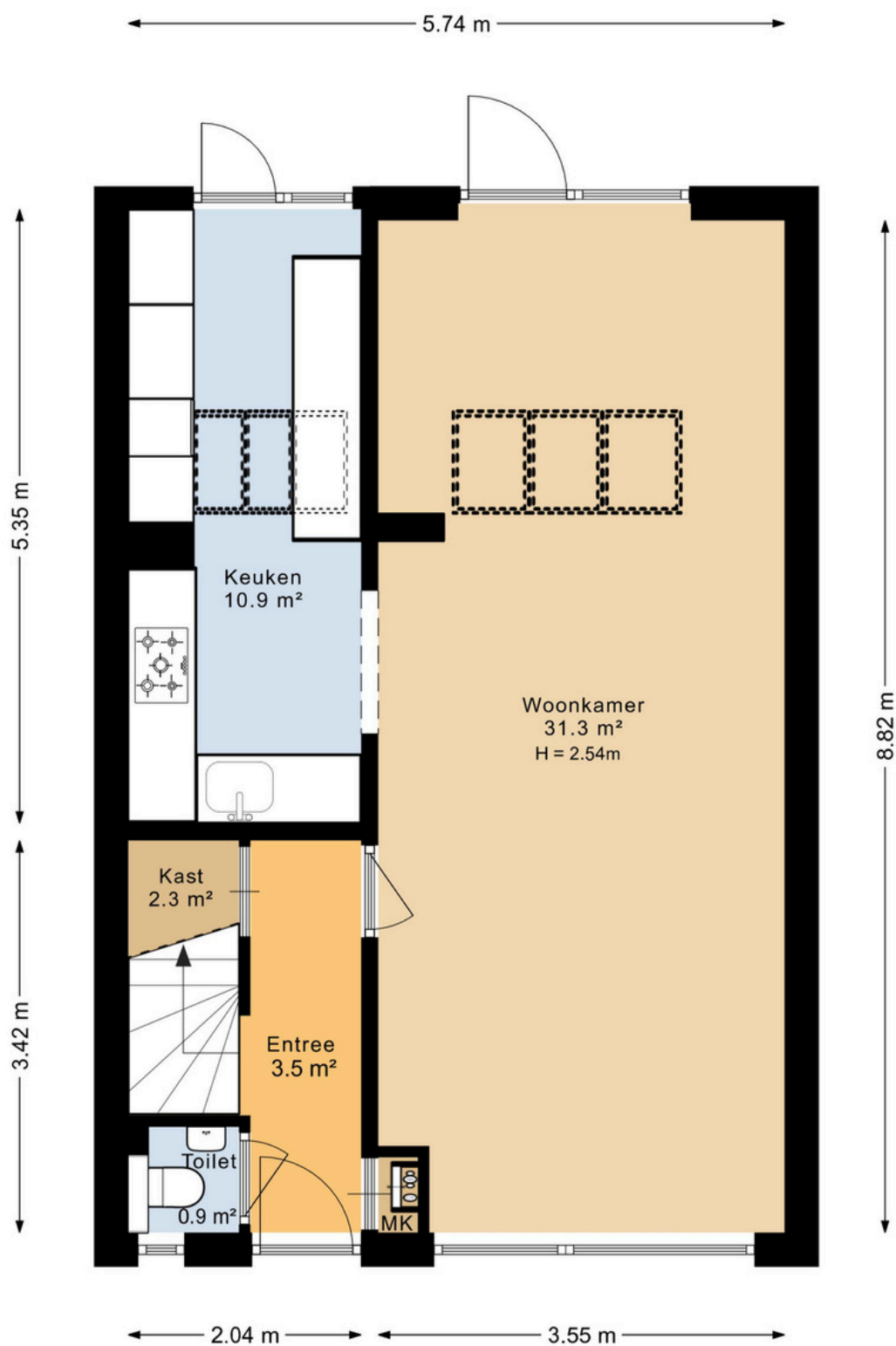
SITUATIE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

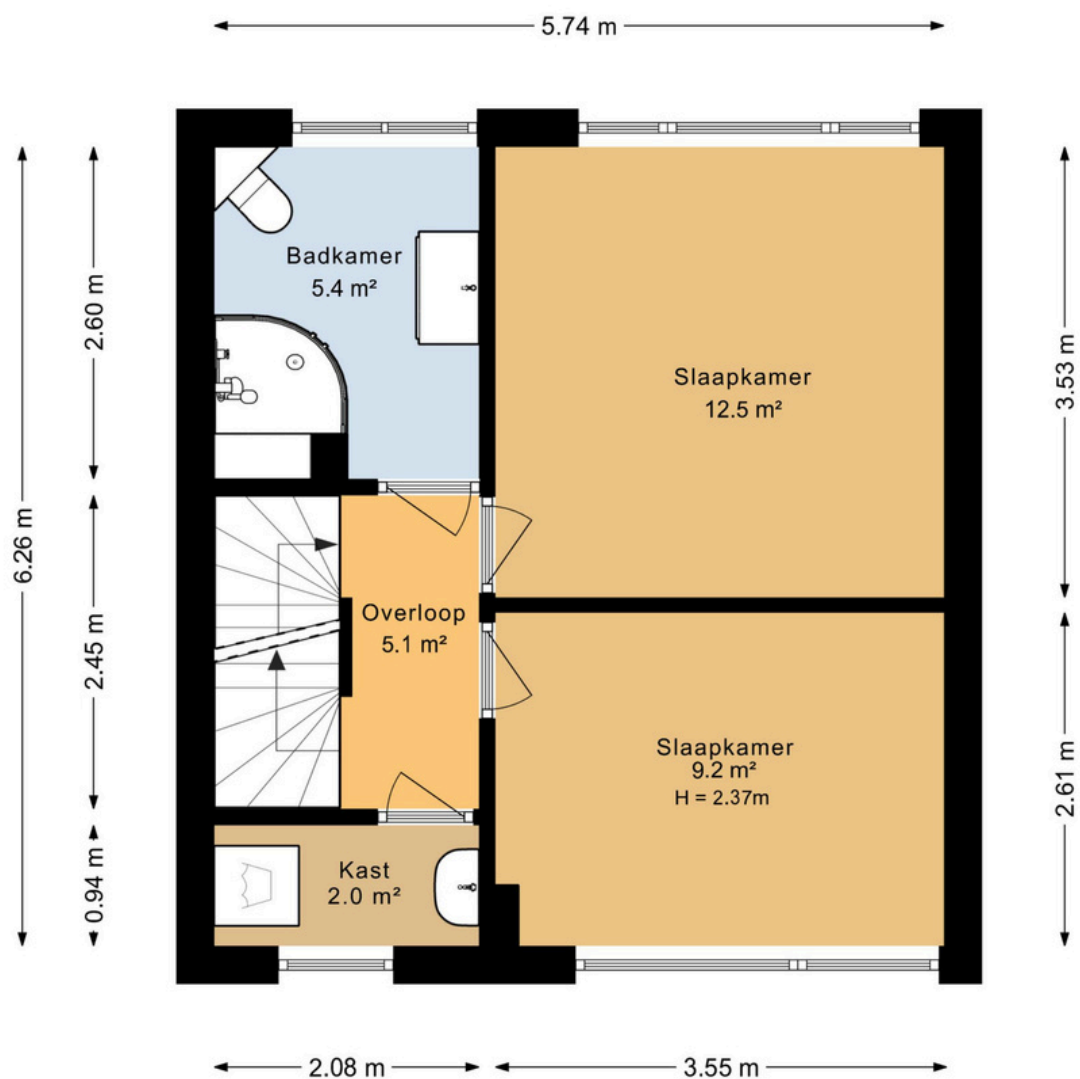
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

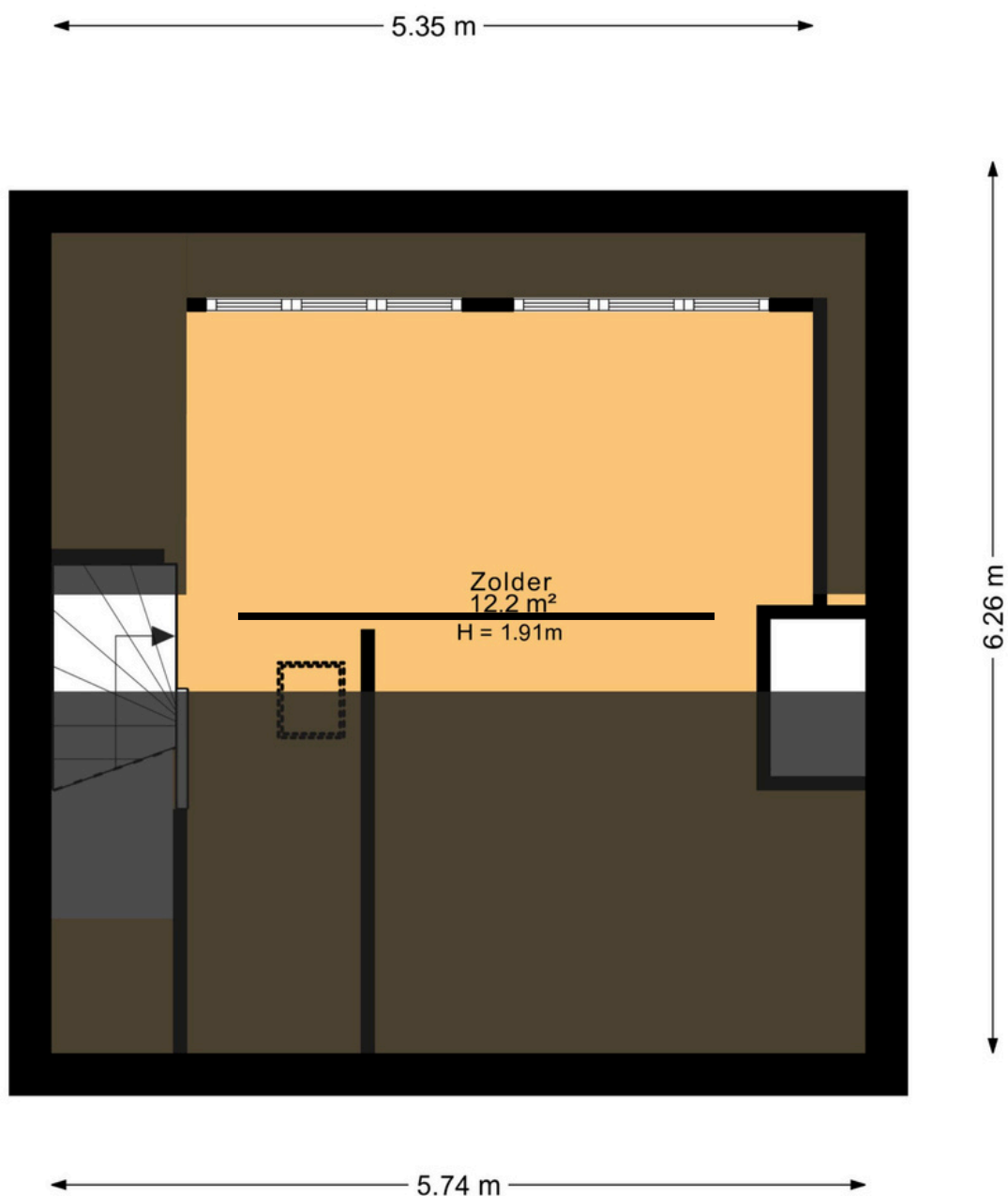
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

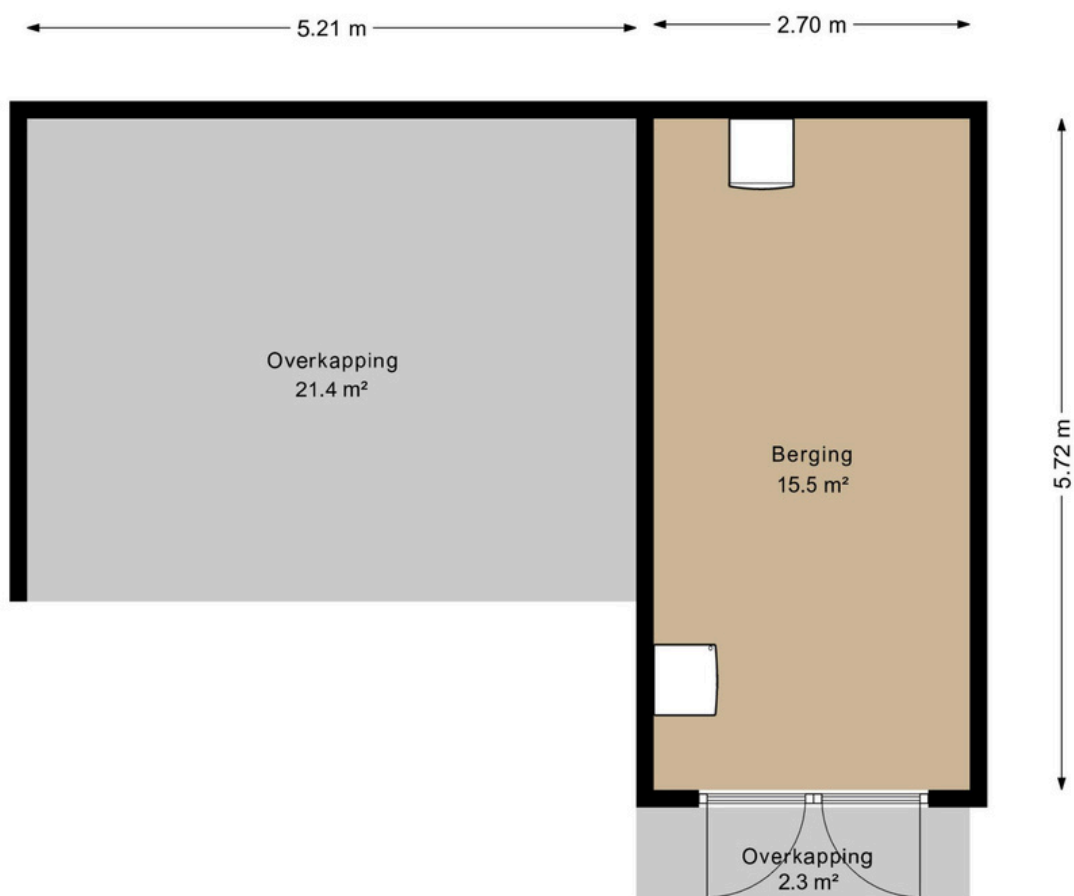
ZOLDER VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BERGING EN OVERKAPPING

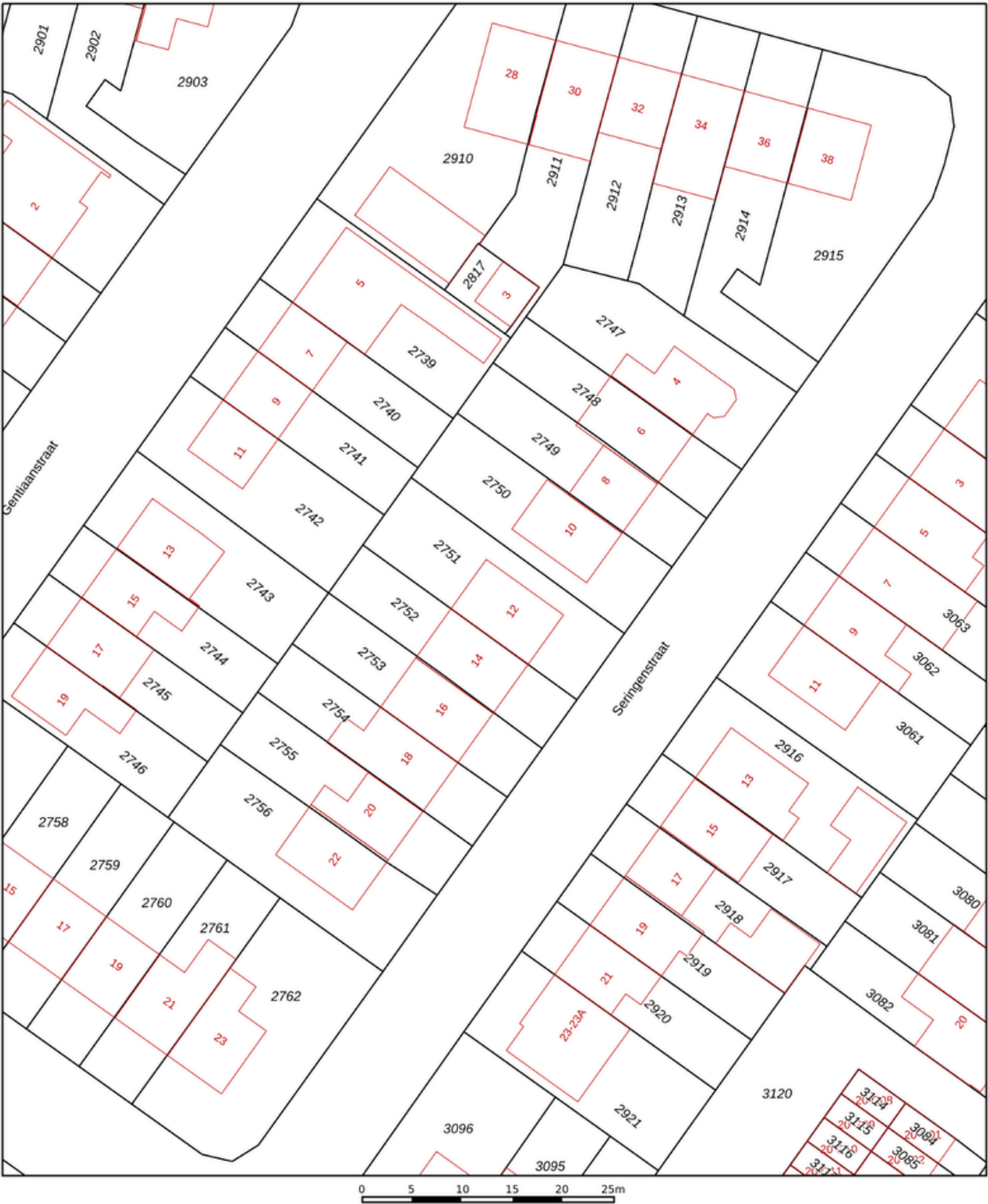


INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Seringen12



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterhout
Sectie M
Perceel 2751

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.

kadaster

HYPOTHEEK

BEKIJK VRIJBLIJVEND UW MOGELIJKHEDEN

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

SERINGENSTRAAT 12, 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