
BROCHURE

NONNENVELD 23, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

NONNENVELD 23, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 650.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1974
INHOUD	CA. 437 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 123 M2
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 14 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 19 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 262 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Moderne uitstraling door de wit gemaakte gevels en zwarte kozijnen;
- Energielabel B;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming met (eikenhouten) parketvloer;
- Tuinkamer/serre eveneens voorzien van vloerverwarming met plavuizen vloer;
- Houtkachel aanwezig;
- Zonnepanelen aanwezig;
- Gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Oosterhout;
- In leuke woonwijk gelegen.



ALGEMEEN

Op geweldige locatie aan de rand van het centrum gelegen royaal vrijstaand gezinshuis met over de volle breedte aangebouwde afsluitbare tuinkamer/serre, bijkeuken/berging, garage, veranda en omsloten achter- en zijtuin op het westen gelegen. De woning beschikt over een eigen oprit. Dit pand is gelegen aan een woonerf waardoor het autoluw is en een heerlijke plek om uw kinderen op te laten groeien.



LIGGING

Bijzonder gunstige ligging in een sfeervolle woonerf op loopafstand van het gezellige centrum van Oosterhout met zijn winkels, restaurants, uitgaansgelegenheden en cultureel centrum "de Bussel". De basisschool "de Touwbaan" is eveneens op loop/fietsafstand gelegen. Voorts gelegen aan de rand van de "Heilige Driehoek". Centraal ten opzichte van uitvalswegen en het busstation.

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

Aan de voorzijde van het pand is de garage gesitueerd. Voor de garage is een oprit aanwezig.

Door de ligging op het hoekperceel is er een voor- zij- en achtertuin aanwezig. De tuin is geheel omsloten en voorzien van een poort om achterom te komen. De tuin is voorzien van aangelegde borders, bestrating en een sfeervolle veranda/buitenkeuken. Een heerlijke plek om beschut te genieten van het buiten zijn.

BEGANE GROND

Via de oprit heeft u toegang tot de voordeur. De hal is royaal van opzet waar u de meterkast aantreft alsmede het gemoderniseerd toilet met wandcloset en fontein. Hardhouten trapopgang en (eikenhouten)parketvloer.



WOON-/EETKAMER

De woon/eetkamer, afmeting circa 7.92 x 3.70 m., is voorzien van een (eikenhouten)parketvloer met vloerverwarming, houtkachel en openslaande deuren naar de aangebouwde tuinkamer/serre.







TUINKAMER

De tuinkamer/serre, afmeting circa 19 m², is eveneens voorzien van vloerverwarming maar met een tegelvloer en een heater. Veel lichtinval door de aanwezige lichtstraat. Afgesloten van de tuin middels glazen schuifwanden. Vanuit de tuinkamer/serre heeft u de doorloop naar de bijkeuken.



KEUKEN

Aan de achterzijde van het pand treft u de gedeeltelijk open keuken aan welke voorzien is van een kastenblok (vrij in de ruimte) en keukenopstelling met onderkasten en kastenwand, voorts diverse inbouwapparatuur, te weten; afzuigkap, inductie kookplaat, oven en vaatwasser. De kasten zijn uitgevoerd in witte hoogglans afwerking. De keuken heeft een afmeting van circa 4.63 x 2.44 m.



BIJKEUKEN

Bijkeuken, afmeting circa 8 m2, met aansluiting wasautomaat en royale kastenwand. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de sfeervolle tuin en tot de aanpandige garage/berging.



EERSTE VERDIEPING

Overloop met laminaatvloer en toegang tot 3 slaapkamers en tot de badkamer. Alle slaapkamers voorzien van laminaatvloer.



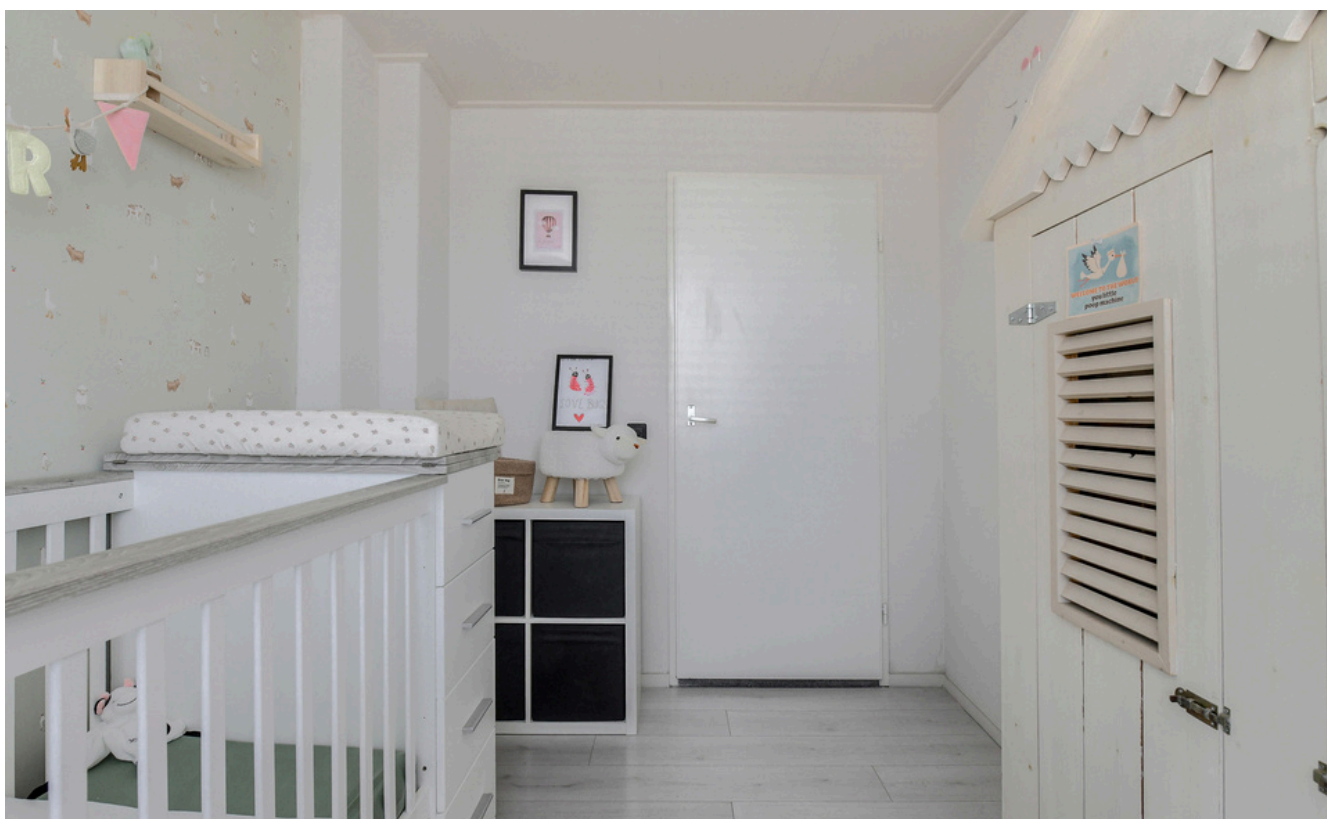
SLAAPKAMER 1

Slaapkamer voorzijde, afmeting circa 3.71 x 3.52 m., met vaste wastafel.



SLAAPKAMER 2

Slaapkamer achterzijde afmeting circa 3.20 x 2.27 m.



SLAAPKAMER 3

Slaapkamer achterzijde, afmeting circa 4.19 x 3.71 m., met inbouwkast.



BADKAMER

Betegelde badkamer, afmeting circa 2.43 x 2.27 m., met inloepdouche, ligbad, wandcloset en vaste wastafel met dubbele kraan alsmede mechanische afzuiging en designradiator.



2E VERDIEPING

Middels vaste trap toegang tot de voorzolder met combiketel, bergruimte en 2 x omvormer ten behoeve van de zonnepanelen.

Slaapkamer afmeting circa 14 m2 met inbouwkast en dakkapel.







PLATTEGROND

OVERZICHT



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

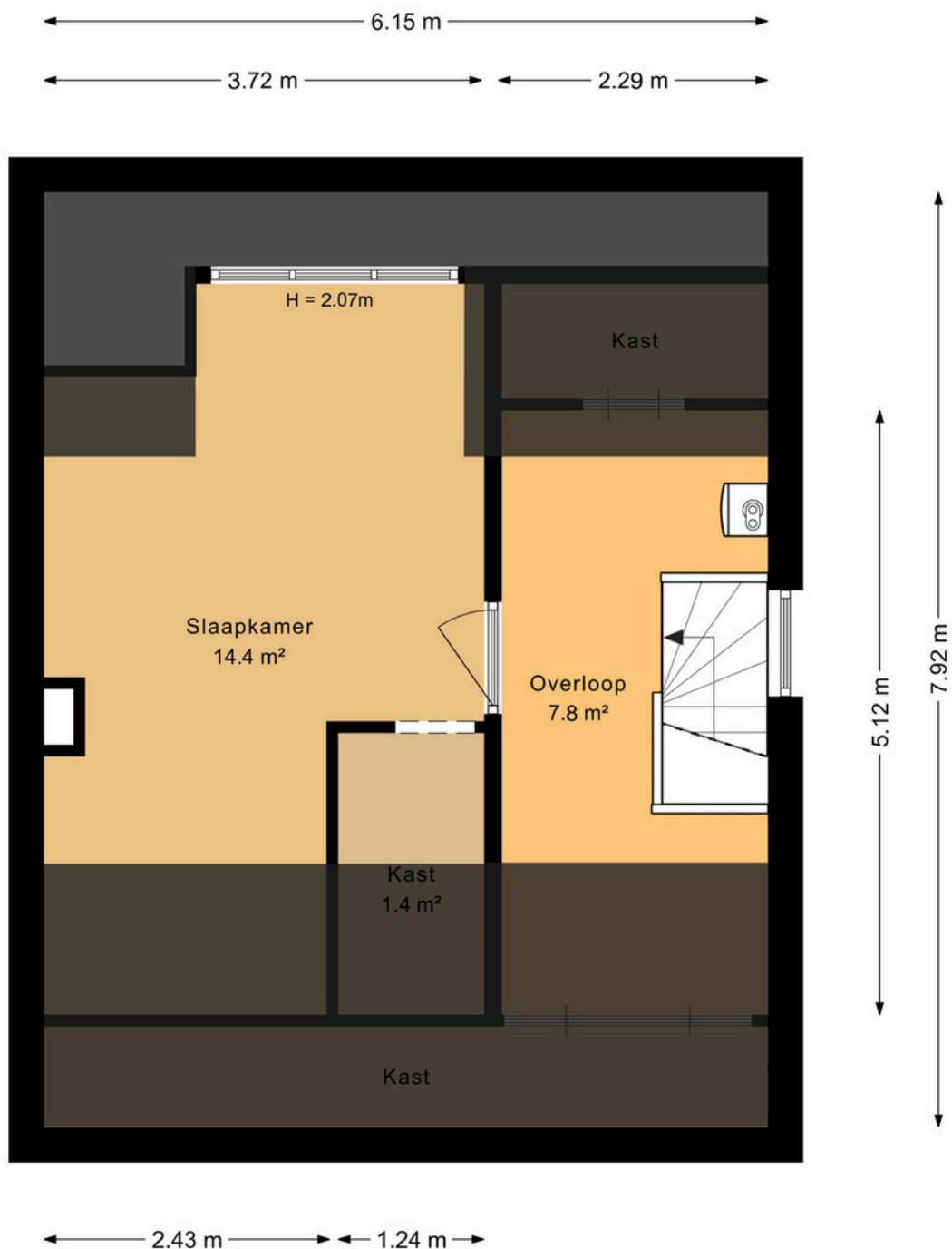
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oosterhout
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	R
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5625
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geltever op 15 september 2026			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



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

AANTEKENINGEN

NONNENVELD 23, OOSTERHOUT

AANTEKENINGEN

NONNENVELD 23, OOSTERHOUT

AANTEKENINGEN

NONNENVELD 23, OOSTERHOUT

PLAN EEN BEZICHTIGING

NONNENVELD 23, 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 Anno
1923

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor