BROCHURE

KOMPAS 53, OOSTERHOUT

biemans bv 100 jaar
Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor
www.biemansmakelaardij.nl

HEUVEL 4, 4901 KC, OOSTERHOUT | 0162 472950 | INFO@BIEMANSMAKELAARDIJ.NL |
WWW.BIEMANSMAKELAARDIJ.NL

PRAKTISCHE INFORMATIE

KOMPAS 53, OOSTERHOUT

KOOPSOM	€ 290.500,-- V.O.N
BOUWJAAR	CA. 2026
INHOUD	CA. 350 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 95 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 6 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 104 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- De woningen zijn in april 2026 nieuw opgeleverd.
- Uitermate duurzaam gebouwde woning incl vloerverwarming/ koeling, warmtepomp en uitermate goed geisoleerd.
- De buitenkozijnen, ramen en deuren zijn uitgevoerd in hardhout en voorzien van HR++glas.
- Prachtige ligging in de nieuwbouwwijk Zwaaikom.
- De woning zal worden geleverd inclusief badkamer en toilet, koper dient zelf de keuken en verdere afwerking te verzorgen.
- Op korte afstand gelegen van het stadscentrum van Oosterhout en uitvalswegen.
- Indien er meerdere kandidaten zijn, zal het woonhuis middels een loting verzorgd door de notaris verkocht worden. De vraagprijs zal als transactieprijs aangehouden worden. Huurders die een sociale huurwoning van Thuisvester in de gemeente Oosterhout achterlaten krijgen voorrang;
- Oplevering in overleg, doch mogelijk op korte termijn.

KOOPGARANT VOORWAARDEN

- Deze woning wordt verkocht in opdracht van Thuisvester met KoopGarant.
- KoopGarant is er om koopwoningen voor meer mensen betaalbaar te maken. Met KoopGarant krijg je korting op de marktwaarde van de woning.
- Als je op termijn besluit te verhuizen ben je er zeker van dat Thuisvester de woning van je terugkoopt. Je ontvangt dan de koopprijs die je bij de aankoop hebt betaald plus of min een deel van de waardeontwikkeling.
- Heb je zelf verbeteringen aangebracht in de woning? Dan is het waarde-effect van deze verbeteringen voor jou.
- Je moet de woning wel zelf als hoofdbewoner bewonen.
- Woning zal worden geleverd via de projectnotaris welke door verkoper zal worden aangewezen.
- Koopgarant voorwaarden zijn van toepassing.

ALGEMEEN

In april 2026 opgeleverde middenwoning met 3 royale slaapkamers, badkamer en achtertuin v.v. houten berging en achterom. De woning is gasloos gebouwd en beschikt over zonnepanelen, een warmtepomp en vloerverwarming/ koeling.

LIGGING

Oosterhout is een gezellige en sfeervolle stad met een prachtig historisch stadshart de "Markt", de "Heuvel" en de geweldige stadsparken.

De woning is op een geweldige locatie, op een ''eiland van rust'' in het hart van Oosterhout in de nieuwste wijk Zwaaikom gelegen. Op korte fiets/ loopafstand zijn te bereiken, winkels, scholen, parken en sportfaciliteiten. 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

Diepe nog aan te leggen achtertuin welke is gelegen op het noord/westen. De achtertuin beschikt over een een houten berging welke is voorzien van elektra.

De achtertuin is middels een achterom bereikbaar.

BEGANE GROND:

Entree/hal met meterkast, toiletruimte v.v. hangcloset en fonteintje en trapopgang welke toegang geeft tot de eerste verdieping.

WOONKAMER

De tuingerichte woonkamer, afmeting ca. 28.6m² is voorzien van een cementdekvloer, vloerverwarming/ koeling, vaste (trap) kast en loopdeur die toegang geeft tot de achtertuin.

KEUKEN

Openkeukenruimte met aansluitingen keukeninrichting.

EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn twee riante slaapkamers, de badkamer alsmede de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

Voorslaapkamer, afmeting ca. 11.1m² met draai/kiepramen.
Achter-slaapkamer, afmeting ca. 12.8m² met draai/kiepramen.

BADKAMER

Tot het plafond betegelde badkamer welke is voorzien van een inloopdouchue, wastafel, tweede hangcloset

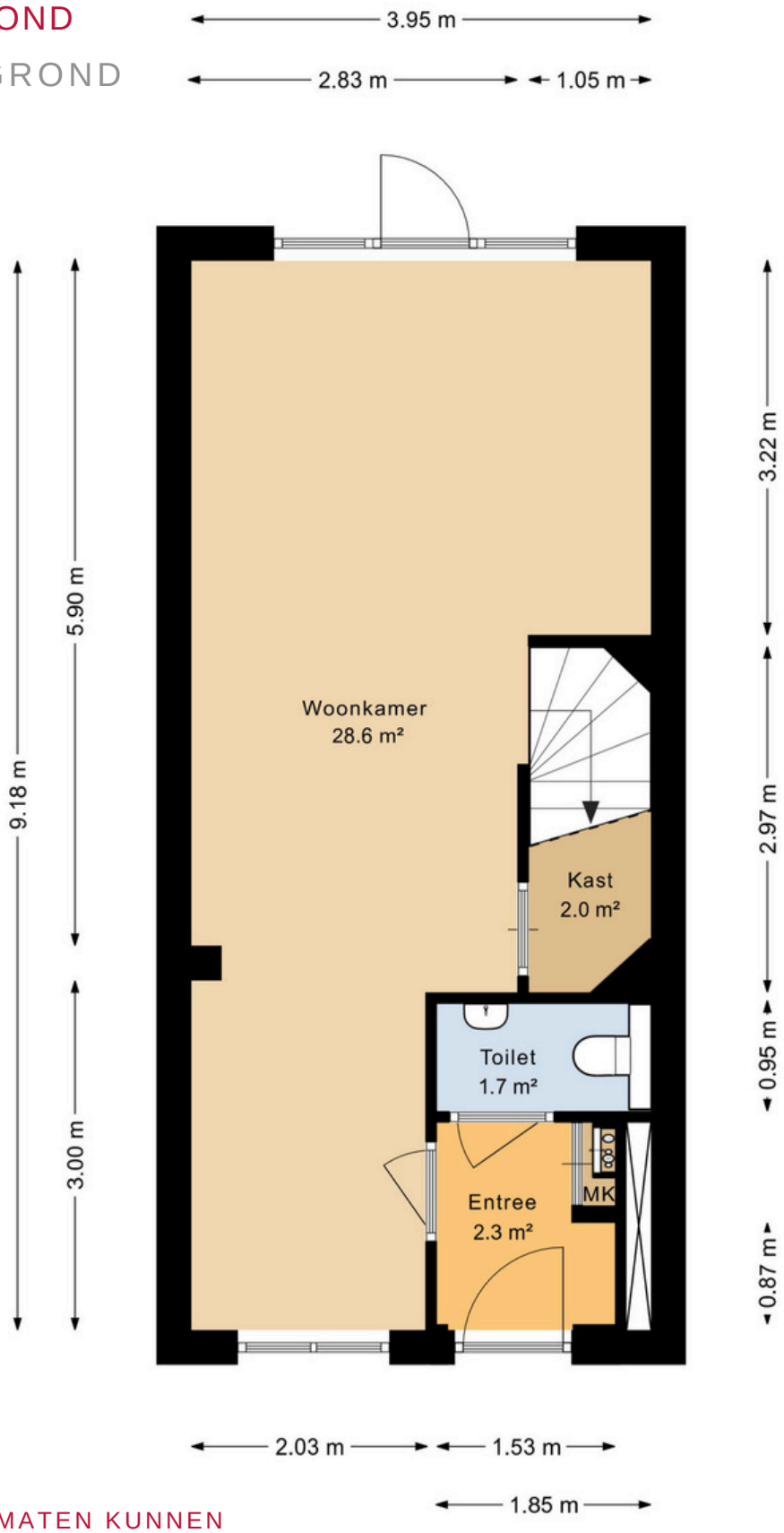
TWEEDE VERDIEPING

Grote openzolderruimte met Veluxdakraam en opstelplaats boiler en warmtepomp. Deze verdieping leent zich uitstekend om een 3de slaapkamer te realiseren.

TUIN

PLATTEGROND

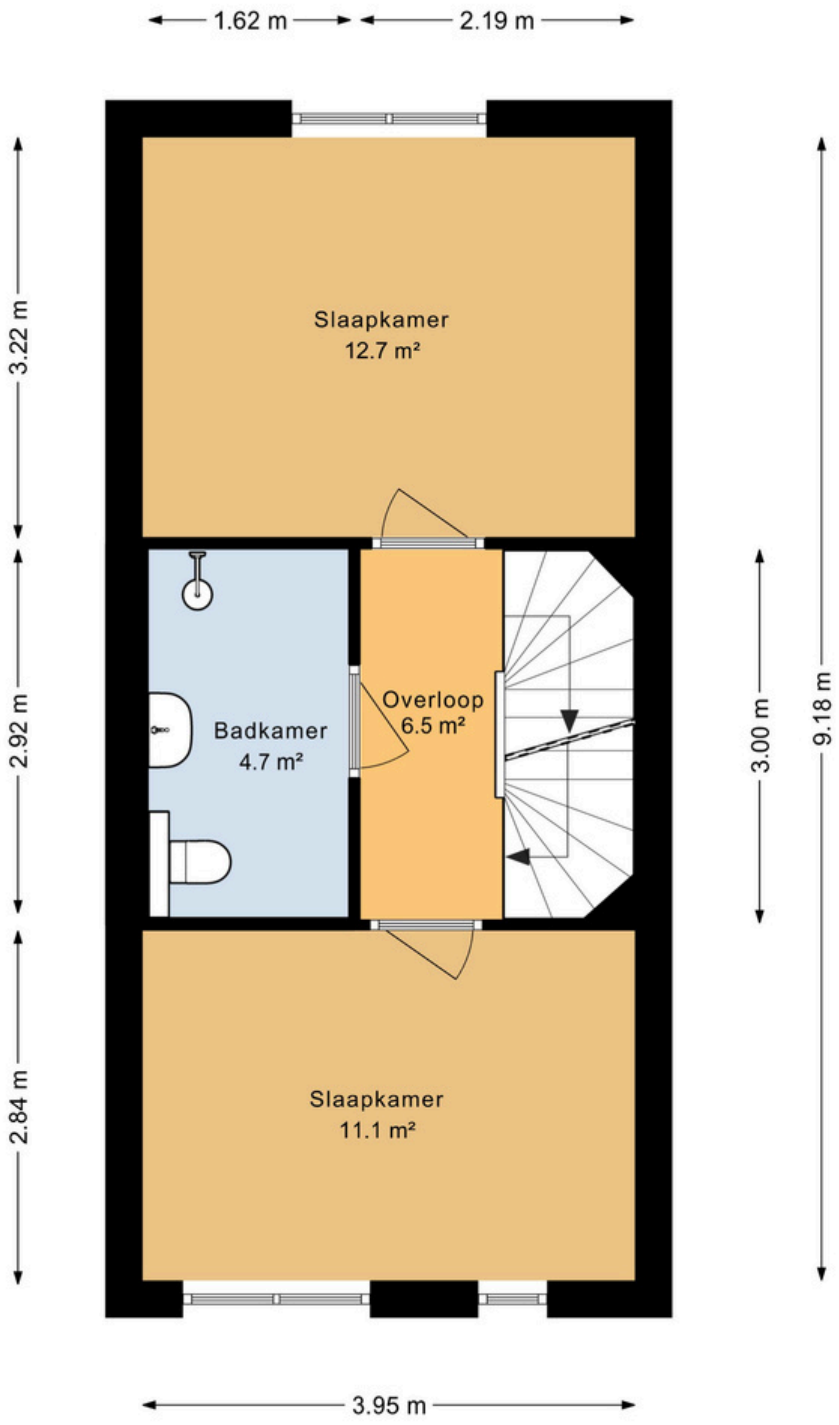
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

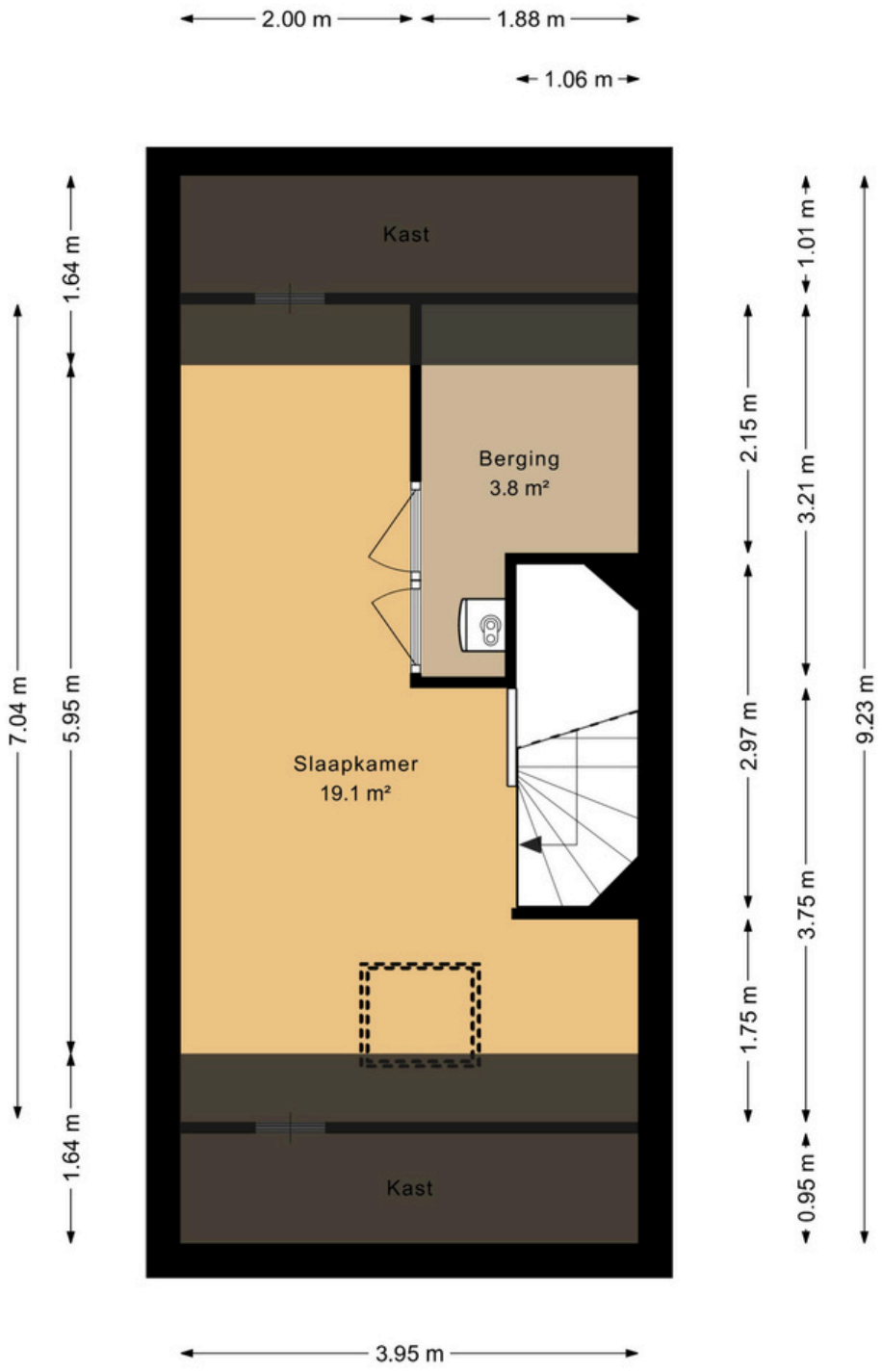
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

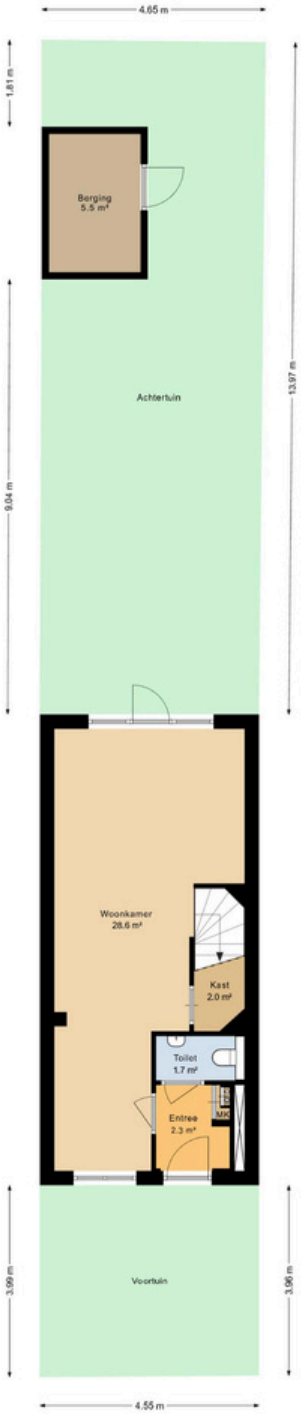
TWEEDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

OVERZICHT



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kompas

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oosterhout
Sectie	Q
Perceel	3095

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 onafhankeljk hypotheekadviseur doen wij o.a. zaken met:

AEGON
BLG wonen
florius
ABN·AMRO
Rabobank
ING
nationale nederlanden

Bel voor een afspraak met één van onze hypotheekadviseurs:

Jessica de Jong

Jordy Pheninckx

0162- 472950

hypotheken@biemansmakelaardij.nl

OMGEVING

KOOPGARANT VOORWAARDEN

Thuisvester biedt een deel van haar woningen aan met KoopGarant. Heb jij interesse om een woning te kopen? Lees dan hieronder meer over KoopGarant.

Wat houdt KoopGarant in?

KoopGarant is er om koopwoningen voor meer mensen betaalbaar te maken. Met KoopGarant krijg je korting op de aankoopprijs van de woning. De woningen worden zowel op de website van Thuisvester als Funda geadverteerd.

Hoe werkt KoopGarant?

- Je hebt een maximaal (gezamenlijk) jaarinkomen van € 79.006 (prijspeil 2024). Jouw inkomen wordt vermeld op de aanslag inkomstenbelasting of een inkomensverklaring van de Belastingdienst.
- Als je reageert op een koopwoning dan moet je een financiële scan overhandigen zodat Thuisvester kan zien dat je de woning kunt betalen. Een erkende hypotheekverstrekker kan deze scan voor je opmaken.
- De toewijzing van een KoopGarant woning gebeurt door middel van loting via een notaris. Dit omdat er veel mensen geïnteresseerd zijn in KoopGarant woningen.
- Ben je momenteel huurder van een sociale huurwoning van Thuisvester? En staat deze in dezelfde gemeente als waar de koopwoning is gelegen? Dan krijg je voorrang.
- Je koopt de woning voor een door ons vastgesteld bedrag.
- Je krijgt een korting op de taxatiewaarde. Hierdoor heb je een lagere hypotheeklast. Dit kortings-bedrag is géén gift. Je verkoopt de woning altijd terug aan Thuisvester als je gaat verhuizen.
- Wil je de woning verkopen? Dan deel je de winst of het verlies met Thuisvester.
- Je moet zelf in de woning wonen. Je mag de woning dus niet (onder)verhuren.

Mag ik mijn Koopgarantwoning verbouwen?

Als je een woning via Koopgarant hebt gekocht, kun je zelf bepalen of je de woning wilt verbouwen. Zo kun je wellicht een nieuwe keuken of een badkamer plaatsen. Let er wel op dat je hypotheek maximaal 110% van de koopsom mag bedragen.
Als je jouw woning verbouwt, kan dit betekenen dat de waarde van de woning stijgt. Bij terugkoop bepaalt de taxateur wat de waardestijging is door de verbouwing. Deze waardestijging komt voor 100% bij jou terug. Houd er wel rekening mee dat de hoogte van de investering niet altijd ook 100% meerwaarde oplevert. Bijvoorbeeld door afschrijving, of persoonlijke smaak van een keuken of badkamer.

Meer weten?

Kijk dan op de website van Opmaat, de ontwikkelaar van KoopGarant. Op hun website lees je alle informatie. Ook geeft Opmaat antwoord op veelgestelde vragen over KoopGarant. De informatiebrochure van KoopGarant in onderstaande knop geeft je een goede uitleg.

Informatiebrochure KoopGarant

Thuisvester
ACTIEF in duurzaam wonen

KOOP GARANT®

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 100 Jaar

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

HEUVEL 4, 4901 KC, OOSTERHOUT | 0162 472950 | INFO@BIEMANSMAKELAARDIJ.NL | WWW.BIEMANSMAKELAARDIJ.NL