

MAKELAARSHUYS
**JOHANNA
& GIJS**



Beethovenlaan 33

4904 MG Oosterhout

WELKOM



Taxatie
Rapport
nodig?
076-888 0886

Anna van Lotharingentoren 39
VERKOCHT

Smidsesteeg 5 Uithoofd
VERKOCHT

MAKE
JOH

KENMERKEN & OMSCHRIJVING

TYPE WONING

Tussenwoning

WOONOPPERVLAKTE

127 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

149 m²

INHOUD

445 m³

BOUWJAAR

1970

ENERGIELABEL

A

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

4

ALGEMEEN/LOCATIE

Helemaal van nu! Stijlvol gerenoveerd, verrassend ruim en energiezuinig wonen op een fijne plek in Oosterhout!

Aan de Beethovenlaan 33 in Oosterhout staat deze prachtige tussenwoning waar je eigenlijk alleen nog maar je spullen hoeft neer te zetten! De woning is in 2022 volledig gemoderniseerd en met veel gevoel voor stijl afgewerkt. Met circa 127 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers, een luxe badkamer, een moderne open keuken en een onderhoudsvriendelijke achtertuin is dit een heerlijk huis voor het hele gezin. Tel daar energielabel A, tien zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond bij op en je hebt een woning waar sfeer, comfort en duurzaamheid mooi gecombineerd worden.

Wat deze woning zo aantrekkelijk maakt, is de rustige en moderne uitstraling die je in iedere ruimte terugziet. De lichte kleuren, mooie materialen en stijlvolle afwerking vormen samen een warm en sfeervol geheel. Van de visgraatvloer op de begane grond tot de prachtige keuken en luxe badkamer: alles sluit mooi op elkaar aan. Dankzij de grote raampartijen geniet je bovendien van veel natuurlijk licht en een prettige, open sfeer. Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed.

De woning beschikt over dak-, muur- en vloerisolatie, dubbele beglazing, HR++ beglazing in de dakkapel en tien zonnepanelen uit 2022. Daarnaast zorgt de airconditioning in de hoofdslaapkamer voor extra comfort, waarbij ook de begane grond meegekoeld kan worden.

De Beethovenlaan ligt in een rustige en prettige woonomgeving in Oosterhout. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Zuiderhout dichtbij en ook scholen, sportvoorzieningen en andere voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar. Het gezellige centrum van Oosterhout ligt op korte fietsafstand en biedt volop winkels, restaurants en terrassen. Zin om de natuur in te gaan? Binnen enkele minuten sta je in het groen van Landgoed Oosterheide, waar je heerlijk kunt wandelen en ontspannen. Via de nabijgelegen A27 en A59 bereik je bovendien gemakkelijk Breda, Tilburg, Utrecht en 's-Hertogenbosch.

BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De voortuin is in 2024 opnieuw aangelegd en vormt met de moderne bestrating en groene beplanting een fijne eerste kennismaking met het huis. Je komt binnen in de hal, waar de stijlvolle afwerking direct opvalt. Hier bevinden zich de meterkast, de garderoberuimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en het moderne toilet. Het toilet is in 2022



vernieuwd en smaakvol afgewerkt met leuke wandtegels, een fonteintje en mechanische ventilatie. Ook de trap is aangepakt en in 2025 vernieuwd met een stijlvolle marmerlook.

Vanuit de hal stap je de heerlijke leefruimte binnen. De woonkamer is licht, sfeervol en heeft een fijne open indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek, waar de grote raampartij zorgt voor volop natuurlijk licht. De lichte visgraatvloer geeft de ruimte een warme, luxe uitstraling en loopt mooi door over de gehele begane grond. Dankzij de vloerverwarming geniet je hier bovendien van extra wooncomfort. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer, die in open verbinding staat met de keuken. Hier is volop ruimte voor een royale eettafel en dankzij de openslaande deuren richting de achtertuin lopen binnen en buiten prettig in elkaar over.

De open keuken is in 2022 volledig vernieuwd en vormt een echte blikvanger! De combinatie van witte keukenkasten, een werkblad met marmerlook en stijlvolle tegels zorgt voor een frisse, moderne uitstraling. De keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder

een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combi-oven, koelkast, vriezer en een spoelbak met heetwaterkraan.

Een bijzonder leuk detail is het schiereiland met ruimte voor barkrukken. Een heerlijke plek om 's ochtends rustig te ontbijten, gezellig bij te praten of met een drankje aan te schuiven terwijl er gekookt wordt. Juist deze open indeling maakt de begane grond zo fijn: een plek waar koken, eten en ontspannen op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

EERSTE VERDIEPING

Via de vernieuwde trap bereik je de eerste verdieping. Ook hier is de woning met veel aandacht gemoderniseerd en zorgen de rustige kleuren en nette afwerking voor een prettige uitstraling. De verdieping is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over drie slaapkamers, een luxe badkamer en een praktische vaste kast op de overloop.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is verrassend ruim. Dankzij de grote raampartij valt er veel natuurlijk licht naar binnen en is er volop ruimte voor een groot bed en aanvullende



slaapkamermeubels. Daarnaast is deze kamer voorzien van airconditioning, waarmee je ook tijdens warme zomerdagen geniet van een aangename temperatuur. Aan de achterzijde liggen nog twee fijne slaapkamers. De grootste van deze twee kamers heeft een royaal formaat en biedt volop mogelijkheden voor een ruime kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. De derde slaapkamer is iets compacter, maar eveneens prettig van formaat en veelzijdig in te richten. De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en werkelijk prachtig afgewerkt. De lichte grijsinten, moderne materialen en stijlvolle details zorgen voor een luxe, rustige uitstraling. Hier vind je een heerlijk ligbad, een ruime inloofdouche met grote regendouche, een modern wastafelmeubel met verlichte spiegel, een toilet en een handdoekradiator. De fraai in de wand verwerkte kranen maken het geheel compleet. Dankzij het raam is er bovendien natuurlijke lichtinval en ventilatie aanwezig. Een badkamer waar je de dag heerlijk begint én ontspannen afsluit!

TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je opnieuw wordt verrast door de ruimte die deze woning te bieden heeft.

Vanaf de overloop zijn diverse praktische berguimtes bereikbaar. Hier bevinden zich onder andere de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hierdoor blijven deze voorzieningen netjes uit het zicht en houd je de overige ruimtes vrij.

De vierde slaapkamer is een heerlijke, volwaardige kamer met een verrassend ruim formaat. Dankzij de brede dakkapel profiteer je hier van veel extra ruimte en natuurlijk licht. De nette afwerking en ingebouwde plafondspots zorgen voor een moderne en verzorgde uitstraling.

Deze verdieping is ideaal als extra slaapkamer voor een groter gezin, maar kan natuurlijk ook uitstekend dienen als rustige thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

TUIN

Ook buiten is het heerlijk genieten! De achtertuin is verzorgd aangelegd en sluit met zijn rustige uitstraling mooi aan bij de rest van de woning.



De tuin is grotendeels betegeld en daardoor bijzonder onderhoudsvriendelijk. Er is voldoende ruimte voor een gezellige loungeset of een grote buitentafel, zodat je hier op mooie dagen heerlijk buiten kunt zitten. Het elektrische zonnescherf aan de achtergevel zorgt daarbij voor een fijne plek in de schaduw wanneer de zon volop schijnt.

Achter in de tuin bevindt zich de vrijstaande stenen berging van circa 10 m². Deze is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen.

Ook de voortuin verdient een vermelding. Deze is in 2024 vernieuwd en vormt met de verzorgde bestrating en groene accenten een mooi geheel met de woning.

KENMERKEN

- Instapklare, volledig gemoderniseerde tussenwoning
- Bouwjaar 1970
- Circa 127 m² woonoppervlakte
- Vier ruime slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- In 2022 vrijwel volledig gerenoveerd en gemoderniseerd

- Luxe badkamer uit 2022 met ligbad en inloop-/regendouche
- Moderne open keuken uit 2022 met schiereiland en diverse inbouwapparatuur
- Sfeervolle woonkamer met lichte pvc-visgraatvloer
- Vloerverwarming op de begane grond
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer
- Energielabel A
- Tien zonnepanelen uit 2022
- Dak-, muur- en vloerisolatie
- Dubbele beglazing en HR++ beglazing in de dakkapel
- Ruime vierde slaapkamer op de tweede verdieping met dakkapel
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met elektrisch zonnescherf
- Vrijstaande stenen berging van circa 10 m² met elektra
- Verzorgde, in 2024 vernieuwde voortuin
- Rustige ligging met winkels, scholen en natuur dichtbij
- Goede bereikbaarheid via de A27 en A59











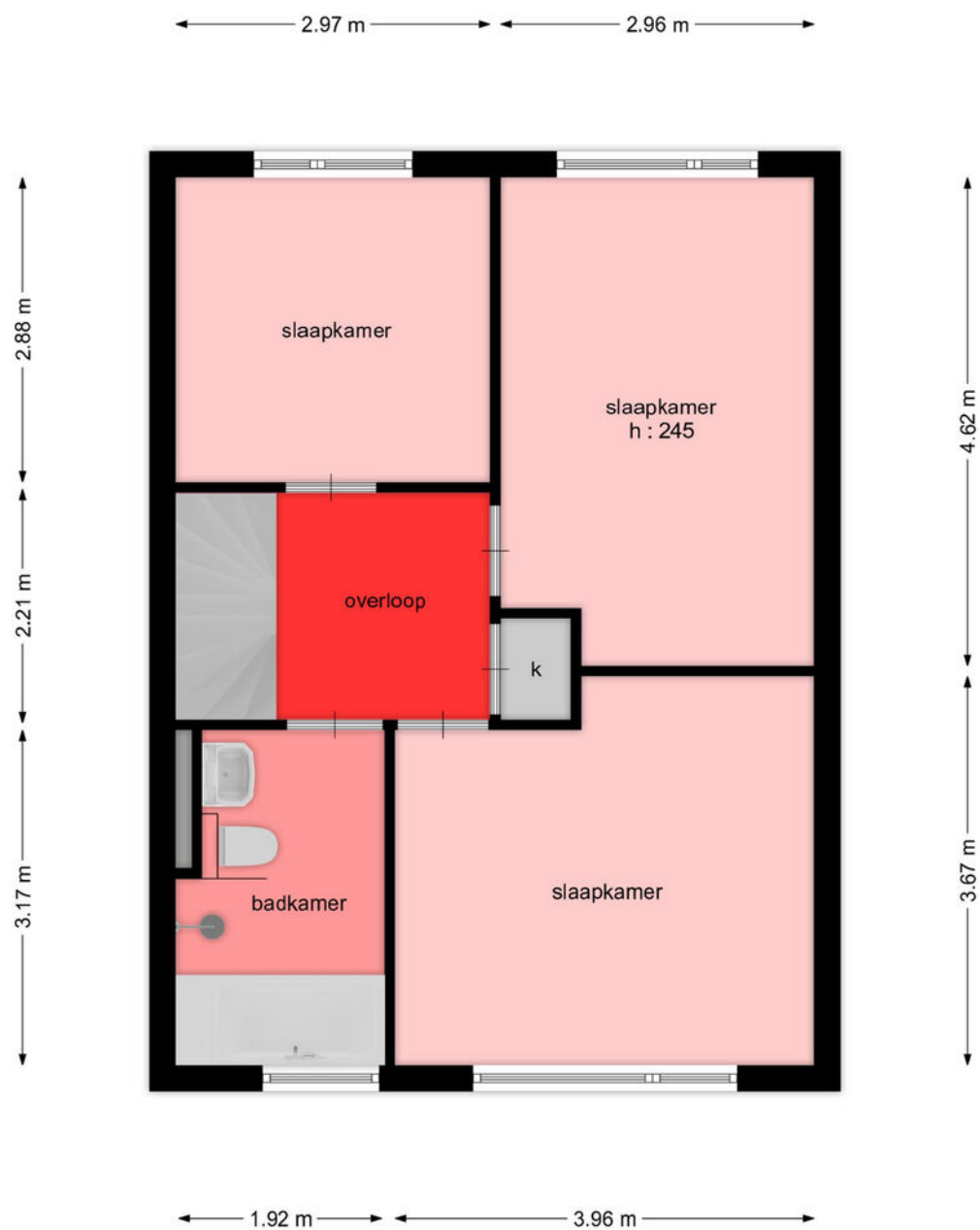




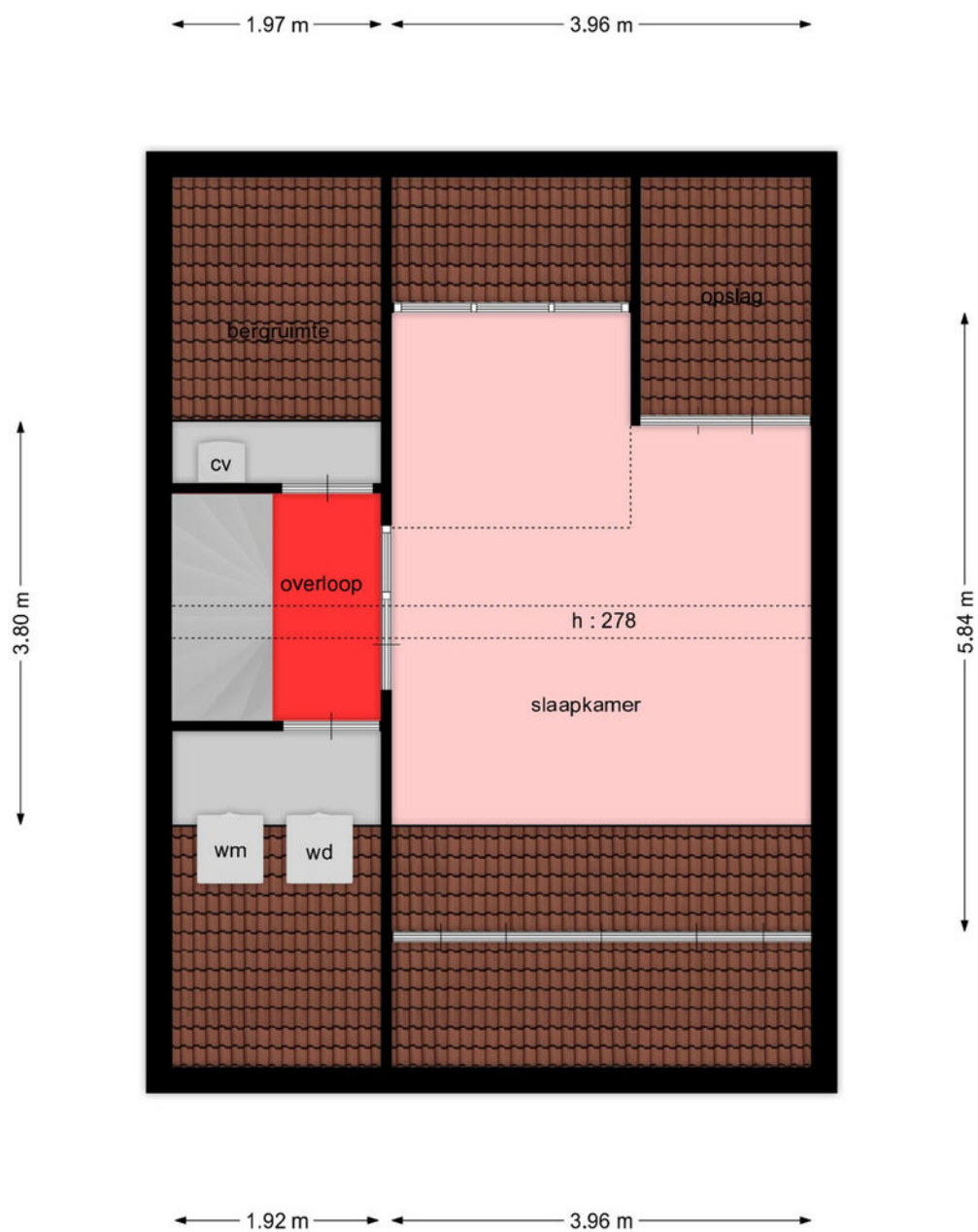
PLATTEGROND



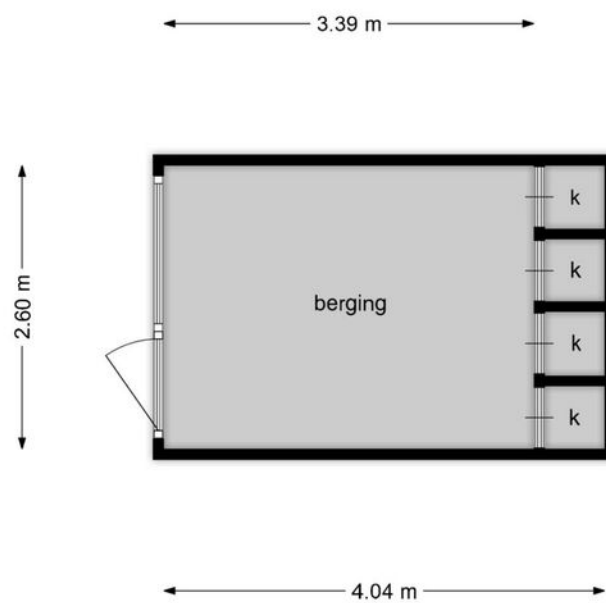
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beethovenlaan33



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterhout

Sectie M

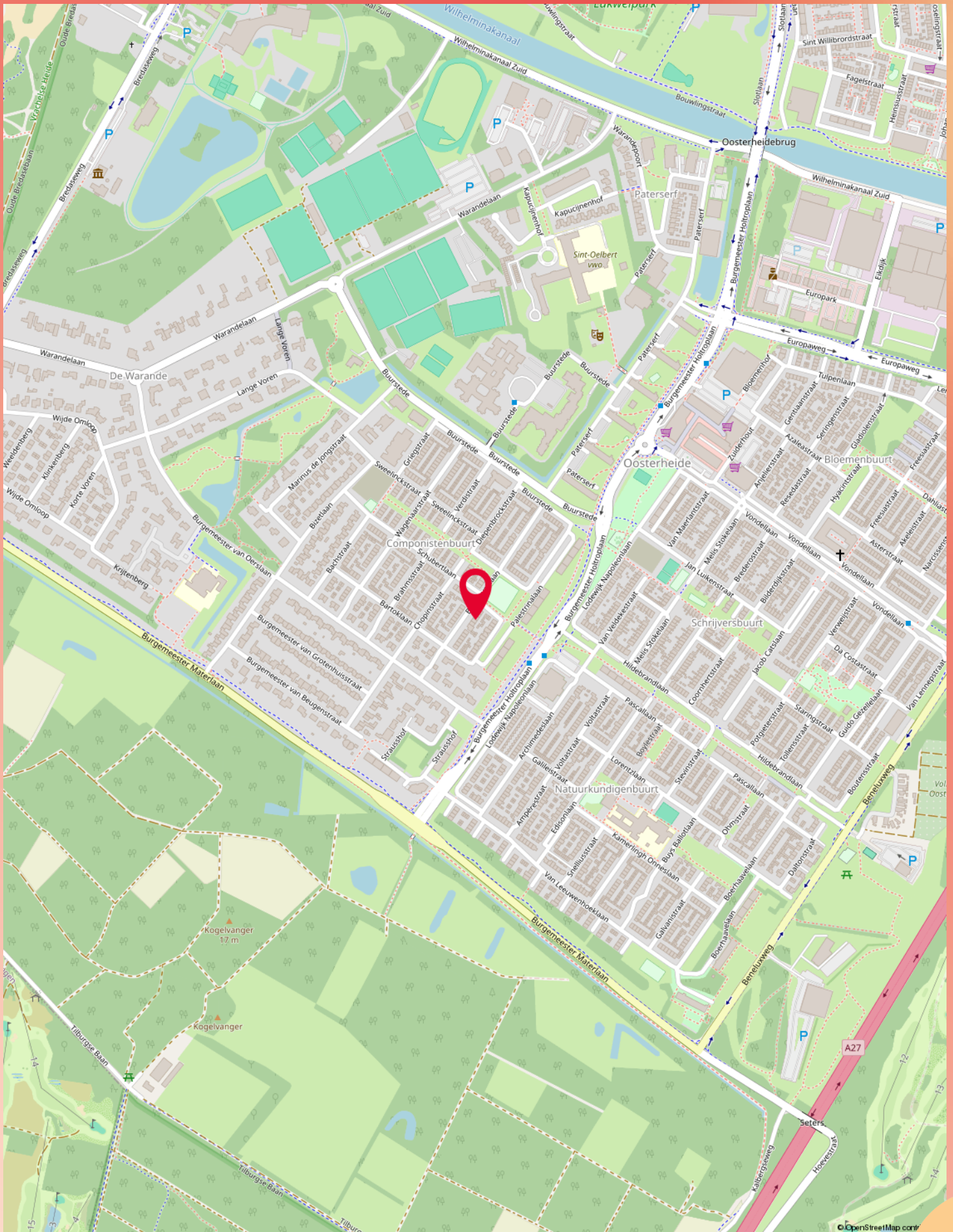
Perceel 5730

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, geleverd op 25 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

ONS TEAM



Johanna Wagenaar

info@makelaarshuysjohanna.nl
06-24470843



Veerle Som

info@makelaarshuysjohanna.nl
06-23385345

Gijs Schonck

info@makelaarshuysjohanna.nl
06-34308795



Roos de Beer

info@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Guusje van Hooijdonk

info@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886



Quinty Wintermans

info@makelaarshuysjohanna.nl
076-8880886

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bezichtiging

Het bezichtigen van een woning is om naast alle documentatie welke beschikbaar is, een goed beeld te krijgen van de woning. De makelaar leidt je rond door de woning en er is natuurlijk ook gelegenheid om vragen te stellen. Voor zowel kopers als verkopers is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Daarom horen wij graag een aantal dagen na de bezichtiging wat je er van vond.

Onderzoeksplicht

Als koper van een woning heb je een onderzoeksplicht. Het is dus belangrijk dat je goed onderzoek hebt gedaan. Lees niet alleen de stukken welke door de makelaar zijn aangeleverd maar kijk ook eens goed naar je financiële mogelijkheden en informatie van bijvoorbeeld de gemeente.

Bieden op de woning

Wil je een bod uitbrengen? Denk dan ook goed na over de ontbindende voorwaarden. Wel of geen bouwkundige keuring? En een voorbehoud van financiering? Een goed bod bestaat uit: een koopsom, een gewenste datum van overdracht, ontbindende voorwaarden en eventueel de roerende zaken. Als partijen over alle zaken eens zijn is er een koop. Let op! Er is een schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning tussen particulieren. Dit betekent dat het pas bindend is als de koopakte is ondertekent door alle partijen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper heeft drie dagen bedenktijd. Dit is wettelijk vastgelegd. Deze gaat lopen op het moment dat koper de door alle partijen ondertekende (kopie) koopakte heeft ontvangen.

Toelichting NEN2580

Het meetrapport en de meetinstructie zijn gebaseerd op de NEN 2580. Deze is opgesteld om een duidelijk eenduidig beeld te krijgen van de maatvoeringen. De meetinstructie kan

verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uitsluiten. Dit kan bijvoorbeeld komen door afrondingen en interpretatieverschillen. Het uitgangspunt is: Wat je ziet is wat je koopt. Alle informatie welke door de makelaar beschikbaar is gesteld is van lagere prioriteit. Daarnaast is de koper in de gelegenheid gesteld om alle maten na te meten. Koper vrijwaart daarom verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid mochten er toch afwijkingen zijn.

Verantwoordelijkheid

Alle informatie in deze brochure is met veel zorg samengesteld. Een deel van de informatie is door derden aangeleverd. Voor de juistheid van alle informatie aanvaarden de verkoper en zijn makelaar geen enige aansprakelijkheid.

Tenslotte

Het kopen van een huis blijft voor iedereen een spannende aangelegenheid. Mochten er ondanks alle informatie toch nog vragen zijn. Bel dan gerust. Onze makelaar geeft graag uitleg over het proces en alle andere vragen.

Hypotheek

Het afsluiten van een hypotheek is waarschijnlijk een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven. Zorg daarom dat je goed bent voorgelicht over je financiële mogelijkheden. Wij kunnen helpen met het vinden van de beste hypotheekadviseur bij jullie in de buurt.

Waardebepaling van jouw eigen woning

Verhuizen? Wij leggen je graag uit hoe je alle anderen een stap voor bent! Graag komen wij een keer geheel vrijblijvend langs voor een waardebepaling maar uiteraard ben je ook welkom op ons kantoor.



MAKELAARSHUYS JOHANNA & GIJS

Heb je nog vragen over deze woning?
Bel of mail ons dan gerust!

Nieuwe Ginnekenstraat 37
4811 NN Breda

076-888-0886
info@makelaarshuysjohanna.nl
makelaarshuysjohanna.nl

