

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



HERTOGENLAAN 80, OOSTERHOUT

€ 295.000 k.k.



WELKOM BIJ HERTOGENLAAN 80



Ik ben Willem Snoeren

NVM Register Makelaar

Welkom bij **Hertogenlaan 80** ik neem je graag mee door dit leuke appartement.

Misschien heb je het appartement al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ willem.snoeren@vanhuyse.nl

☎ 0162-241152



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1965
Soort woning	Benedenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Appartement
Inhoud	260 m ³
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Energielabel	D
Verwarming	Blokverwarming
Isolatie	Dubbel glas



Woonoppervlakte
70 m²



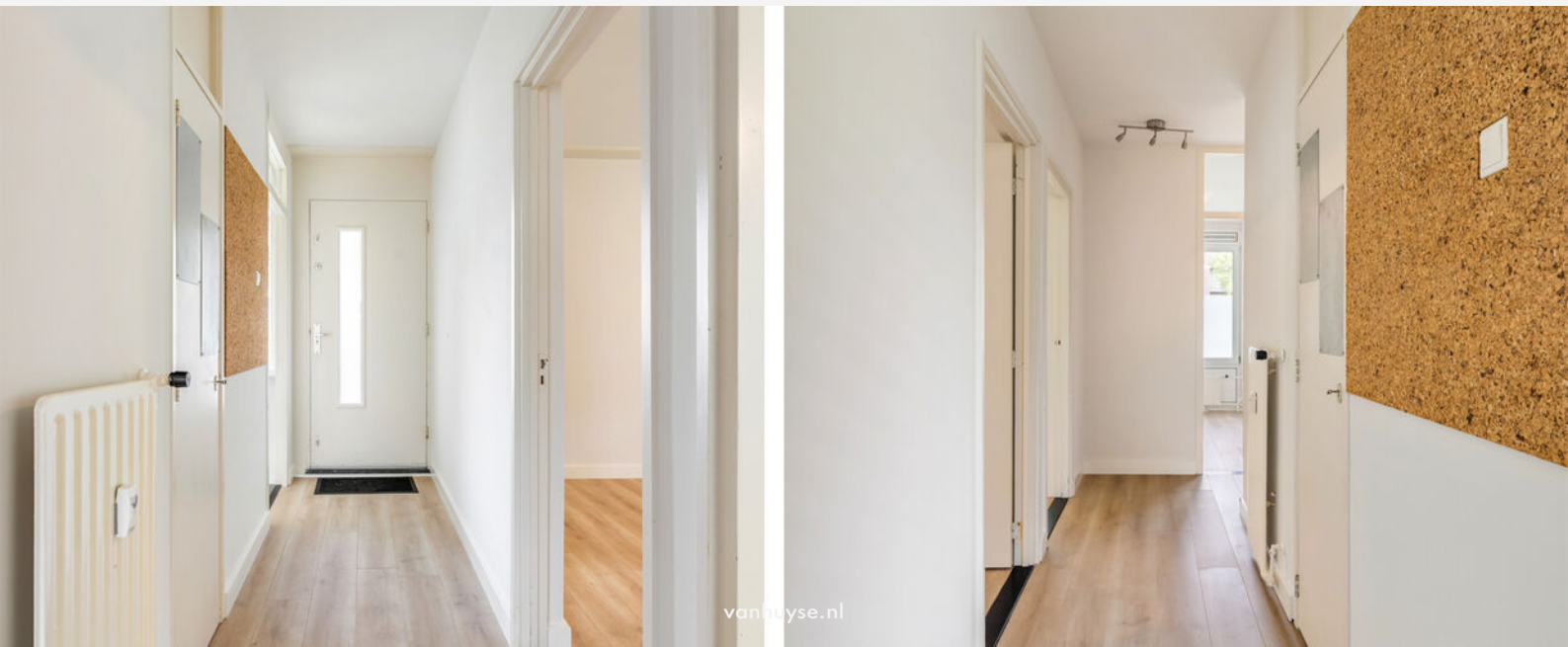
Balkon oppervlakte
15 m²



Kamers
3



Slaapkamers
2



OMSCHRIJVING

Gelijkvloers wonen in het groen: Instapklaar driekamerappartement aan het Lukwelpark

Zoekt u de rust van een natuurlijke omgeving, maar wilt u de voorzieningen van het stadscentrum binnen handbereik? Hertogenlaan 80 biedt u een unieke kans om comfortabel en gelijkvloers te wonen met alle belangrijke voorzieningen die Oosterhout te bieden heeft op loopafstand. Dit verzorgde driekamerappartement is gelegen op de begane grond en op een hoek, direct aan het Lukwelpark, waardoor u vanuit vrijwel elke kamer geniet van een vrij en groen uitzicht.

Rondleiding door het appartement

Bij binnenkomst via de hal, waar zich de vernieuwde meterkast bevindt, heeft u toegang tot alle vertrekken van de woning. Aan de voorzijde is de keuken gesitueerd, uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De keuken is volledig uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en een vaatwasmachine. Terwijl u kookt, kijkt u uit over de groene omgeving aan de voorzijde van het complex.

De eerste slaapkamer biedt direct toegang tot het op het zuiden gelegen terras. Hier kunt u in alle privacy genieten van de zon en het uitzicht over het uitgestrekte Lukwelpark. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van het appartement en biedt toegang tot het tweede terras, dat op het westen is georiënteerd. De tweede slaapkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen.

Zowel de woonkamer, slaapkamers als de hal zijn

voorzien van een fraaie houtlook laminaatvloer met witte plinten en glad stucwerk wanden en plafonds.

De badkamer is volledig licht betegeld en voorzien van een douche, een wastafelmeubel, een wandradiator en de aansluitingen voor uw wasapparatuur. In een vaste kast vindt u de opstelplaats voor de elektrische boiler. Het toilet is separaat van de badkamer en beschikt over een modern hangend closet.

Omgeving

Het appartement is schitterend gelegen aan de rand van de populaire wijk "Slotjes". Het Lukwelpark ligt letterlijk aan uw voeten, wat uitnodigt tot een dagelijkse wandeling in de natuur. Het gezellige stadscentrum van Oosterhout, met een divers aanbod aan winkels en horecagelegenheden, bevindt zich op loopafstand. Daarnaast zijn voorzieningen zoals openbaar vervoer en de uitvalswegen naar de A27 en A59 uitstekend bereikbaar.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Gelegen op de begane grond met veel privacy en vrij uitzicht op het groen;
- Instapklaar driekamerappartement;
- Voorzien van maar liefst twee buitenruimtes (gelegen op het zuiden en westen);
- Inclusief eigen berging;
- Gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren (VvE);
- Servicekosten bedragen ca. € 191,- per maand;
- Voorschot stookkosten bedraagt ca. € 55,- per maand (betaling via de VvE);
- Bouwjaar: 1965;
- Woonoppervlakte: 70m².

DESCRIPTION

Lateral living amidst verdant surroundings: A turnkey two-bedroom residence overlooking Lukwelpark

Should you seek the tranquility of a natural setting without compromising on the conveniences of urban life, Hertogenlaan 80 presents a rare opportunity for sophisticated single-level living in one of Oosterhout's most coveted locations. This meticulously maintained ground-floor apartment borders the expansive Lukwelpark, offering serene, unobstructed views from almost every room. Combining a high-specification, "turnkey" finish with an enviable position, it is the quintessential choice for those seeking ease, comfort, and elegance.

The Residence

Upon entering via the hall—which houses the upgraded electrical consumer unit—one finds seamless access to all principal rooms. The kitchen, situated to the front of the property, is arranged in a practical L-configuration and is fully equipped with integrated appliances, including a gas hob, extractor hood, combination oven, fridge-freezer, and dishwasher. The culinary space benefits from a pleasant outlook over the landscaped grounds to the front of the building.

The primary bedroom offers direct access to a south-facing terrace, providing a private sanctuary to enjoy the sun and sweeping views across the parkland. The principal reception room is positioned to the rear and opens onto a second terrace with a desirable westerly aspect, perfect for evening relaxation. A second well-proportioned bedroom is also located to the rear of the

property.

The bathroom features contemporary light tiling and is equipped with a shower, vanity unit, heated towel rail, and plumbing for laundry appliances. A dedicated cupboard houses the electric boiler. The cloakroom is conveniently separate and features a modern wall-hung WC.

Location and Lifestyle

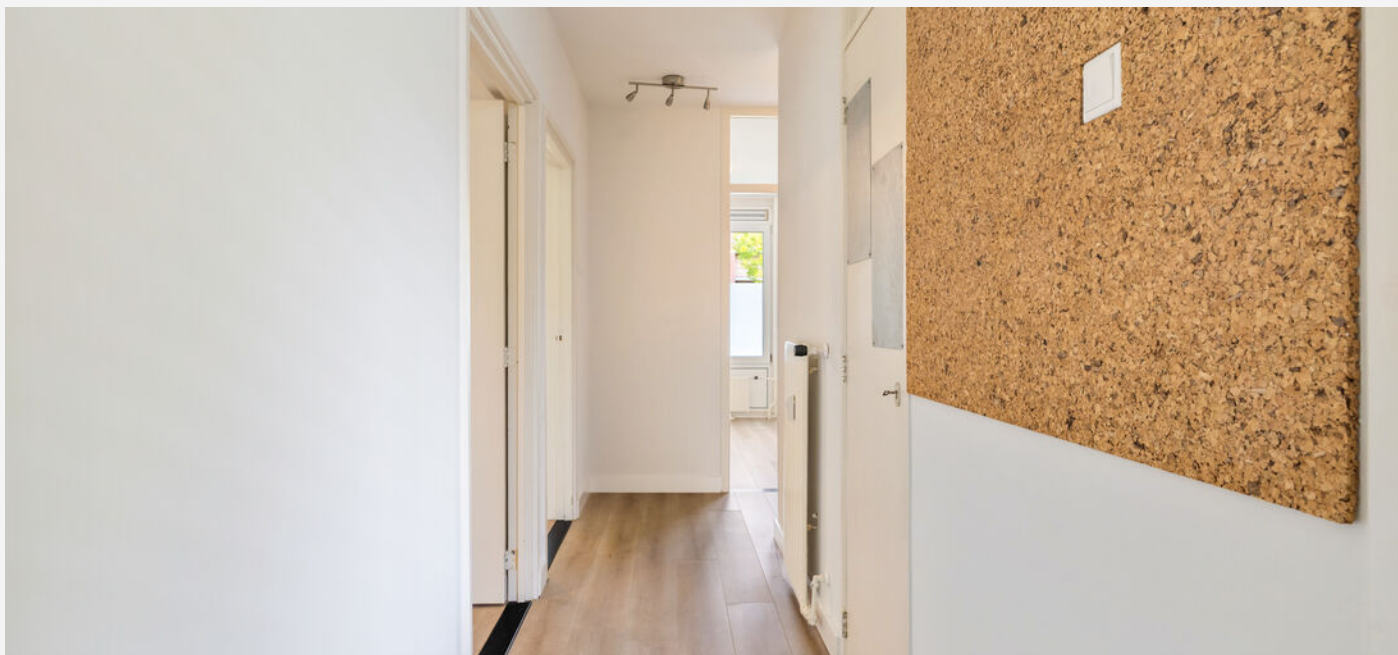
The property occupies a prime position on the edge of the prestigious and highly sought-after "Slotjes" district. With Lukwelpark literally on the doorstep, the residence invites daily strolls through nature. The vibrant Oosterhout town centre, renowned for its diverse range of boutiques and fine dining, is within easy walking distance. Furthermore, the property is excellently connected via public transport and major arterial roads, including the A27 and A59.

DESCRIPTION

Key Features:

- Ground-floor lateral living with exceptional privacy and parkland views;
- Immaculately presented, turnkey two-bedroom apartment;
- Two private outdoor terraces (South and West facing);
- Includes private external storage unit;
- Professionally managed and active Owners' Association (VvE);
- Service charges: approx. €191 per month;
- Advance heating contribution: approx. €55 per month (payable via the VvE);
- Year of construction: 1965;
- Internal living area: 70m².



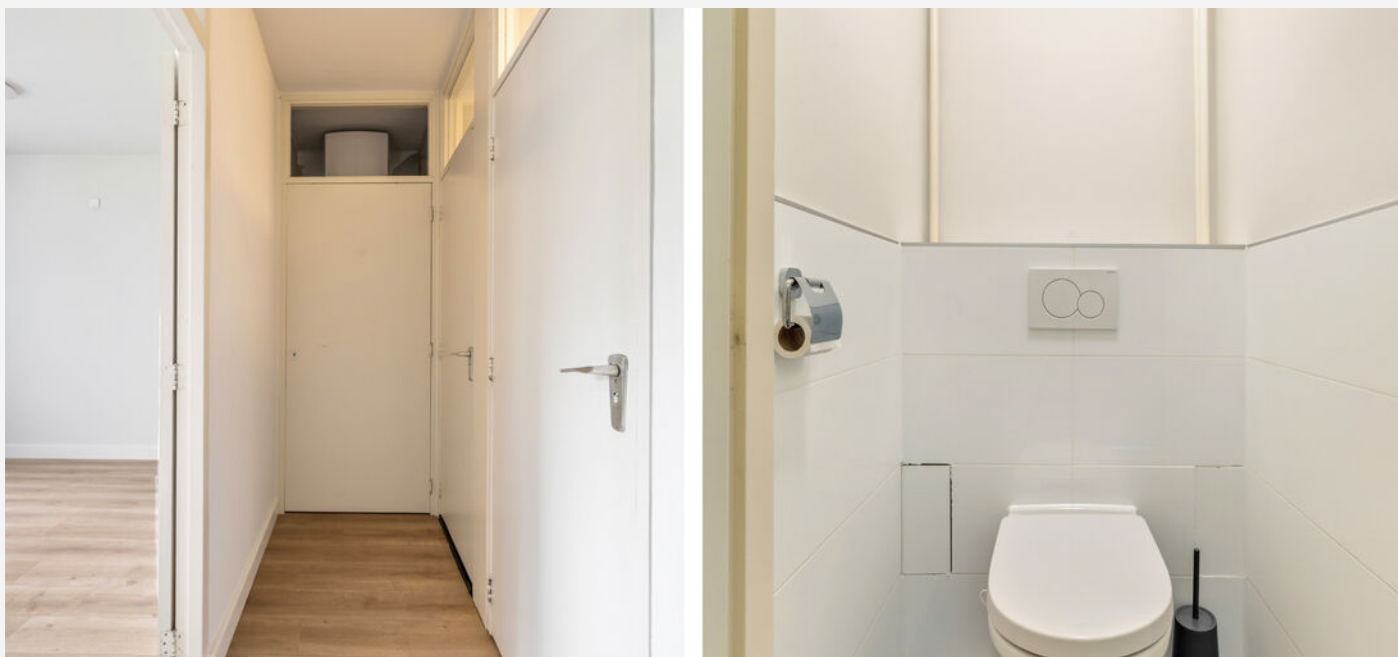






























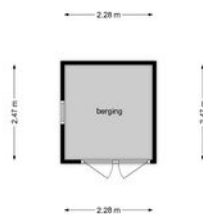




PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Oosterhout, 743

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

4668

KADASTRALE SECTIE

M

GEMEENTE

Oosterhout

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
12345
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voortlopende kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Oosterhout
Sectie M
Perceel 2666

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

Clausules

Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Eventueel toevoegen: Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

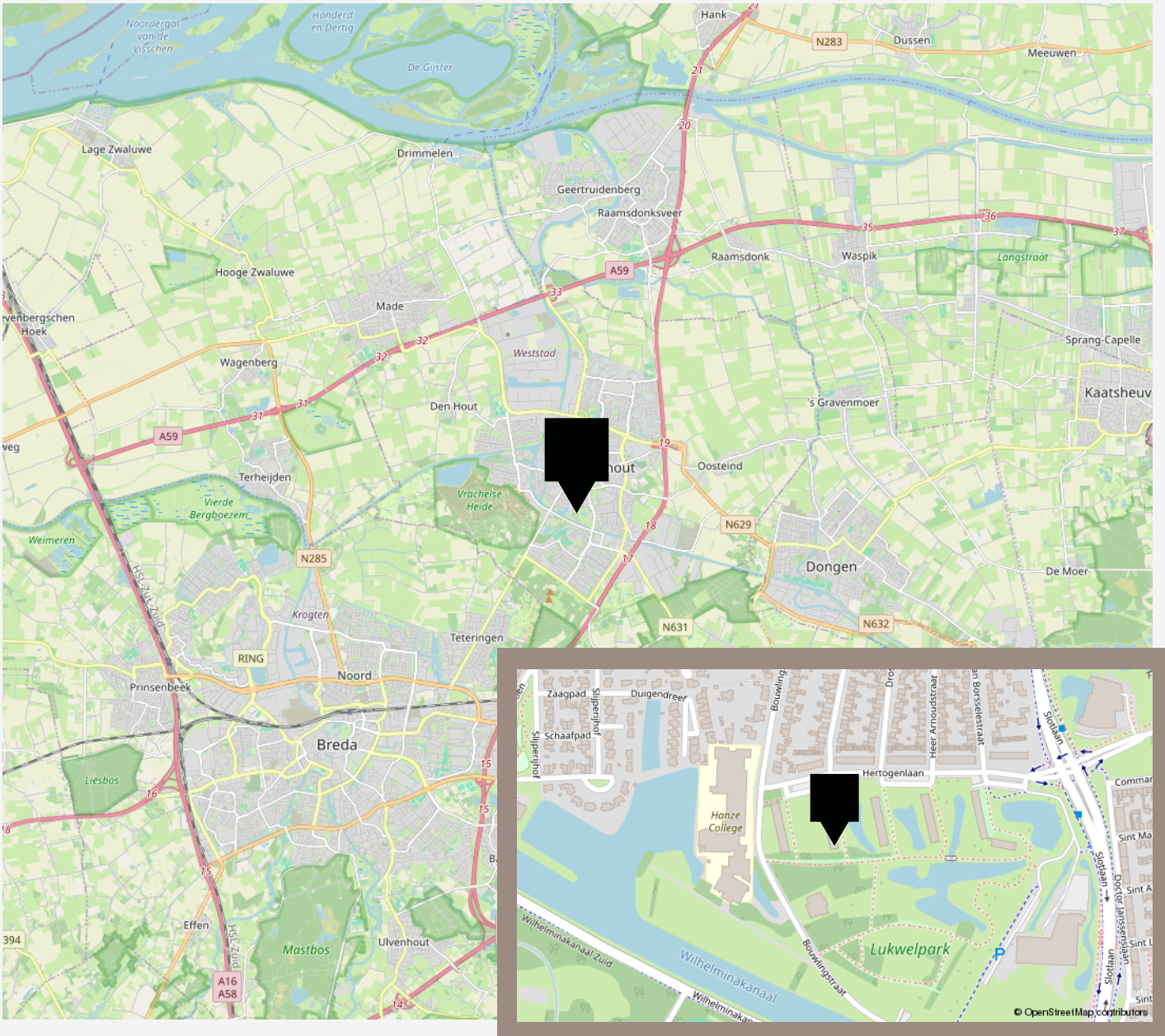
Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

LOCATIE OP KAART



De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl