Van den Bosch
MAKELAARS

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER



73

PROVINCIALEWEG OOSTEIND



VRAAGPRIJS	€ 595.000,- K.K.
TYPE WONING	VRIJSTAAND
INHOUD WONING	CIRCA 531 M^3
PERCEEL OPPERVLAKTE	441 M^2
GEBRUIKSOPPERVLAKTE	CIRCA 137 M^2
BOUWJAAR	1970
VERWARMING	C.V.-KETEL
ENERGIELABEL	B

OMSCHRIJVING

Deze woning wordt te koop aangeboden via Van den Bosch makelaars.

Provincialeweg 73, Veelzijdig wonen met volop ruimte en mogelijkheden

Ruimte om te wonen, te werken én te genieten van het buitenleven. Aan de Provincialeweg 73 staat deze verrassend veelzijdige woning met vier slaapkamers, een eigen praktijkruimte met separate entree en een verzorgde tuin met overkapping. De ruime woonkamer met houtkachel, de vernieuwde bijkeuken en de parkeergelegenheid aan beide zijden van de woning maken het geheel extra aantrekkelijk. Ook op het gebied van onderhoud en voorzieningen heeft deze woning veel te bieden, met onder andere vernieuwde daken, kunststof kozijnen met HR++ beglazing, acht zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond. Een woning met volop mogelijkheden, waar wonen en werken op een prettige manier samenkomen.

De sterke punten op een rij:
- Gelegen in het gezellige dorp Oosteind;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de bijkeuken;
- Ruime woonkamer met houtkachel en schuifpui naar de tuin;
- Elektrische screens bij de woonkamer en keuken;
- Volledig vernieuwde bijkeuken met extra voorzieningen;
- Separate praktijkruimte met eigen ingang en airconditioning;
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Moderne badkamer met ligbad en inloopdouche;
- Slaapkamers op de eerste verdieping voorzien van rolluiken en inzethorren;
- Vernieuwde daken;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Verzorgde tuin met overkapping en toegang aan beide zijden;
- Nabij uitvalswegen.

Indeling

Begane grond
Bij binnenkomst kom je in de hal, waar zich de vernieuwde meterkast, een trapkast en een vaste kast bevinden.

Vanuit de hal bereik je de woonkamer, een aangename leefruimte waar de houtkachel direct in het oog springt. Deze vormt een centraal element in de ruimte en zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koudere maanden. De schuifdeuren geven de woonkamer een karakteristiek detail, terwijl de schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een prettige verbinding met de tuin.

De keuken beschikt over een praktische inrichting en is voorzien van een vaatwasser, oven, gasfornuis en koelkast.

Aansluitend bevindt zich de volledig vernieuwde bijkeuken. Deze ruimte vormt een waardevolle aanvulling op de woning en is voorzien van een keukenblok, aansluitingen voor de wasmachine en een toilet. Ook hier is vloerverwarming aanwezig. Via de buitendeur, die eveneens beschikt over een hordeur, is de tuin direct bereikbaar.

Een bijzonder onderdeel van de begane grond is de separate praktijkruimte. Dankzij de eigen ingang kan deze ruimte onafhankelijk van het woongedeelte worden betreden. De ruimte is voorzien van airconditioning, een inbouwkast en inzet plisségordijnen. Daarmee biedt deze kamer uitstekende mogelijkheden voor een praktijk of kantoor aan huis, maar ook voor andere doeleinden kan de ruimte geheel naar eigen wens worden gebruikt. Juist de combinatie van een eigen entree en de aanwezige voorzieningen maakt dit een waardevolle toevoeging aan de woning.

Eerste verdieping
De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, een moderne badkamer en een separaat toilet. De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken en inzethorren, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.



OMSCHRIJVING

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De eerste kamer beschikt over vaste kasten. Daarnaast ligt een royale slaapkamer met twee vaste kasten. De aanwezige kastruimte vormt een praktische toevoeging en zorgt ervoor dat er voldoende opbergmogelijkheden zijn.

Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Ook deze kamer is ruim van formaat en vormt een volwaardige slaapkamer.

De moderne badkamer is verzorgd uitgevoerd en beschikt over een ligbad, een inloopdouche en een wastafel. De aanwezige lamellen bieden de mogelijkheid om de lichtinval en privacy naar wens te regelen. Het toilet bevindt zich separaat op de overloop.

Tweede verdieping
De tweede verdieping biedt nog een volwaardige slaapkamer. Dankzij de aanwezige dakkapel beschikt deze kamer over extra ruimte en een prettige lichtinval. Twee vaste kasten en bergruimte achter de knieschotten zorgen voor voldoende mogelijkheden om spullen netjes op te bergen.

Ook op de overloop is aan bergruimte gedacht. Hier bevinden zich een vaste kast en extra opbergmogelijkheden achter de knieschotten. Daarnaast is er een afzonderlijke kast waarin de cv-ketel van Nefit is geplaatst. Deze is vernieuwd in augustus 2026.

Tuin
De verzorgde tuin vormt een fijne aanvulling op de woning en biedt een prettige combinatie van bestrating en gazon. Hierdoor is er zowel ruimte voor een terras als voor een groen gedeelte. De aanwezige overkapping biedt een beschutte plek om buiten te zitten en maakt het mogelijk om ook bij minder goed weer van de tuin te genieten.

De tuin is vanaf beide zijden bereikbaar via een eigen poort. Dit zorgt voor een praktische toegang tot het perceel. Daarnaast beschikt de woning over een dubbele oprit, met parkeermogelijkheden aan zowel de linker- als rechterzijde.

In de tuin bevindt zich een schuur die is voorzien van elektra en krachtstroom. Hier is tevens een grondwaterpomp aanwezig. Zowel de voor- als achtertuin beschikt over een beregeningsinstallatie, wat het onderhouden van de beplanting en het gazon een stuk gemakkelijker maakt.

Een woning die zich onderscheidt door de veelzijdige indeling, de praktische voorzieningen en de ruimte om wonen en werken te combineren. Met vier slaapkamers, een separate praktijkruimte, parkeergelegenheid aan beide zijden en een verzorgde tuin biedt Provinciale weg 73 volop mogelijkheden. Een fijne plek waar ruimte, functionaliteit en een prettige woonomgeving samenkomen.

Duurzaamheid:
- Volledig geïsoleerd;
- HR++ beglazing;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- 8 zonnepanelen;
- Airco in de praktijkruimte;
- Cv-ketel (Nefit, 2026);
- Energielabel B.

Enthousiast geworden? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

Meer dan gemiddelde belangstelling: Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning, dat het moeilijk te bepalen is wie de meest geschikte koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met de makelaar – besluiten de (verkoop)procedure tussentijds te wijzigen.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







































































PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



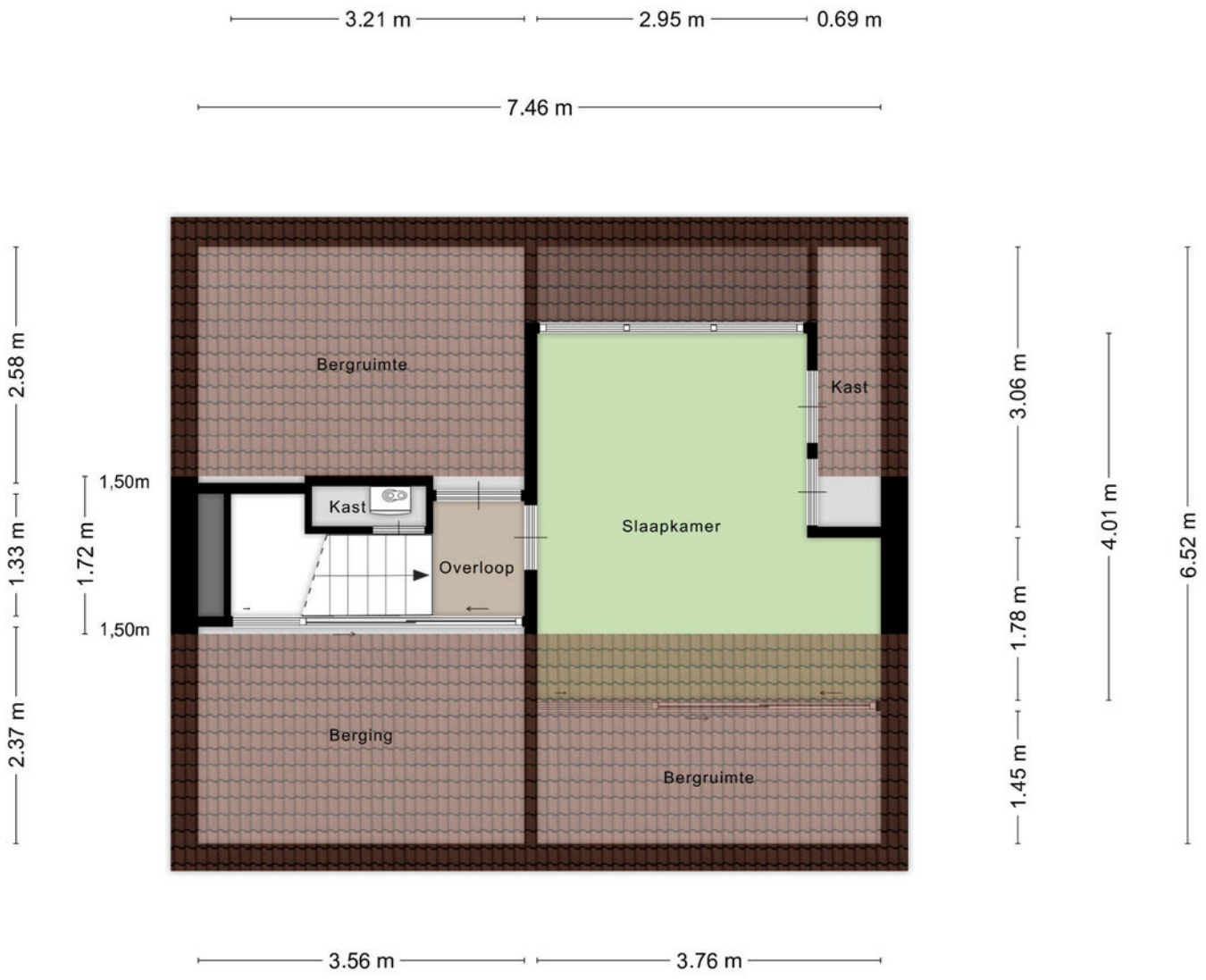
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



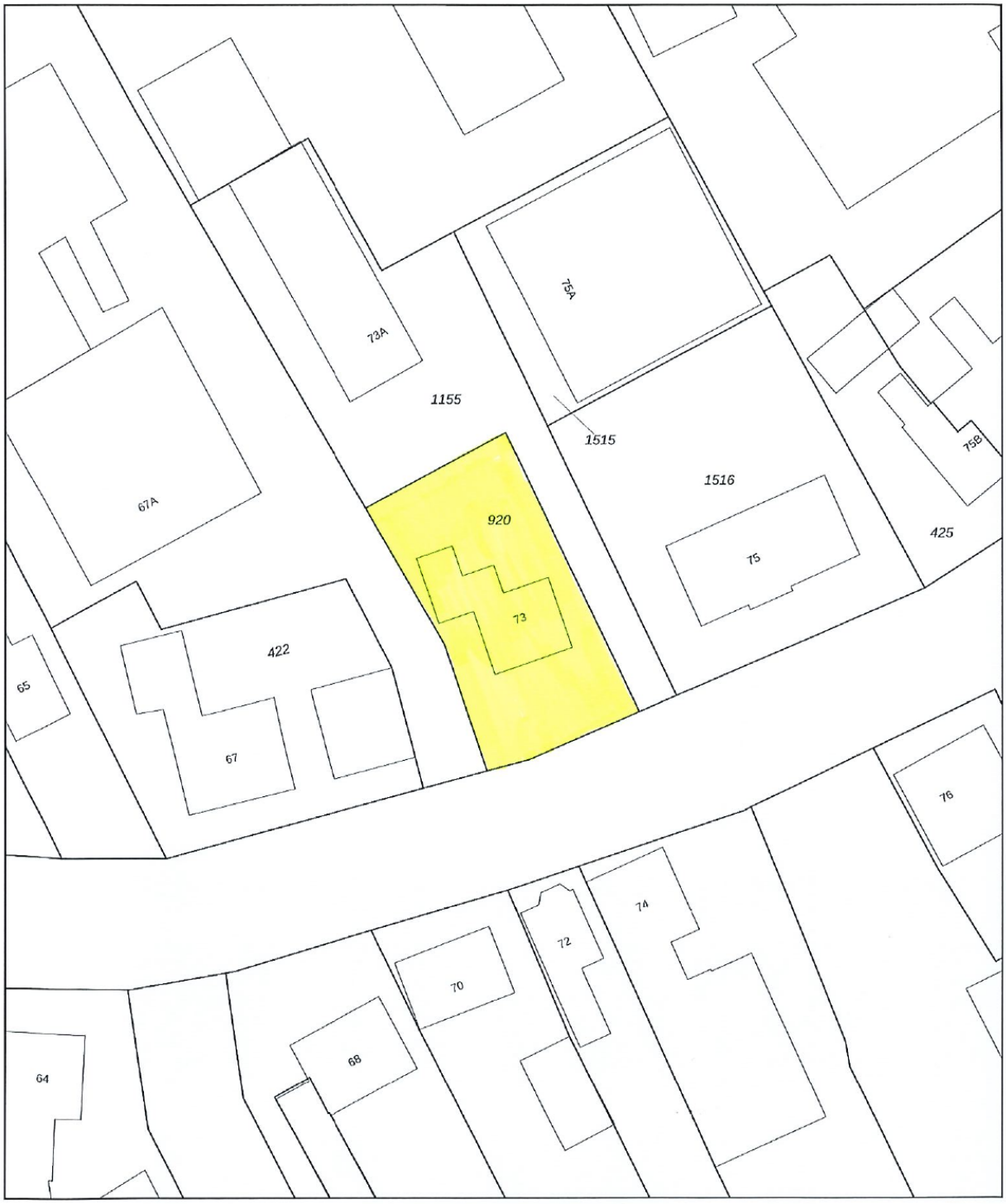
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oosterhout
Sectie	V
Perceel	920

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2026
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 databankenrecht.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen badkamer, toilet (boven), zolder, overloop en slaapkamers	X		
- HUE spots salon incl. bridge, afstandsbediening en sensoren			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Inbouw lamellen zolder, badkamer, voordeur en praktijk	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
- Plafondventilator slaapkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

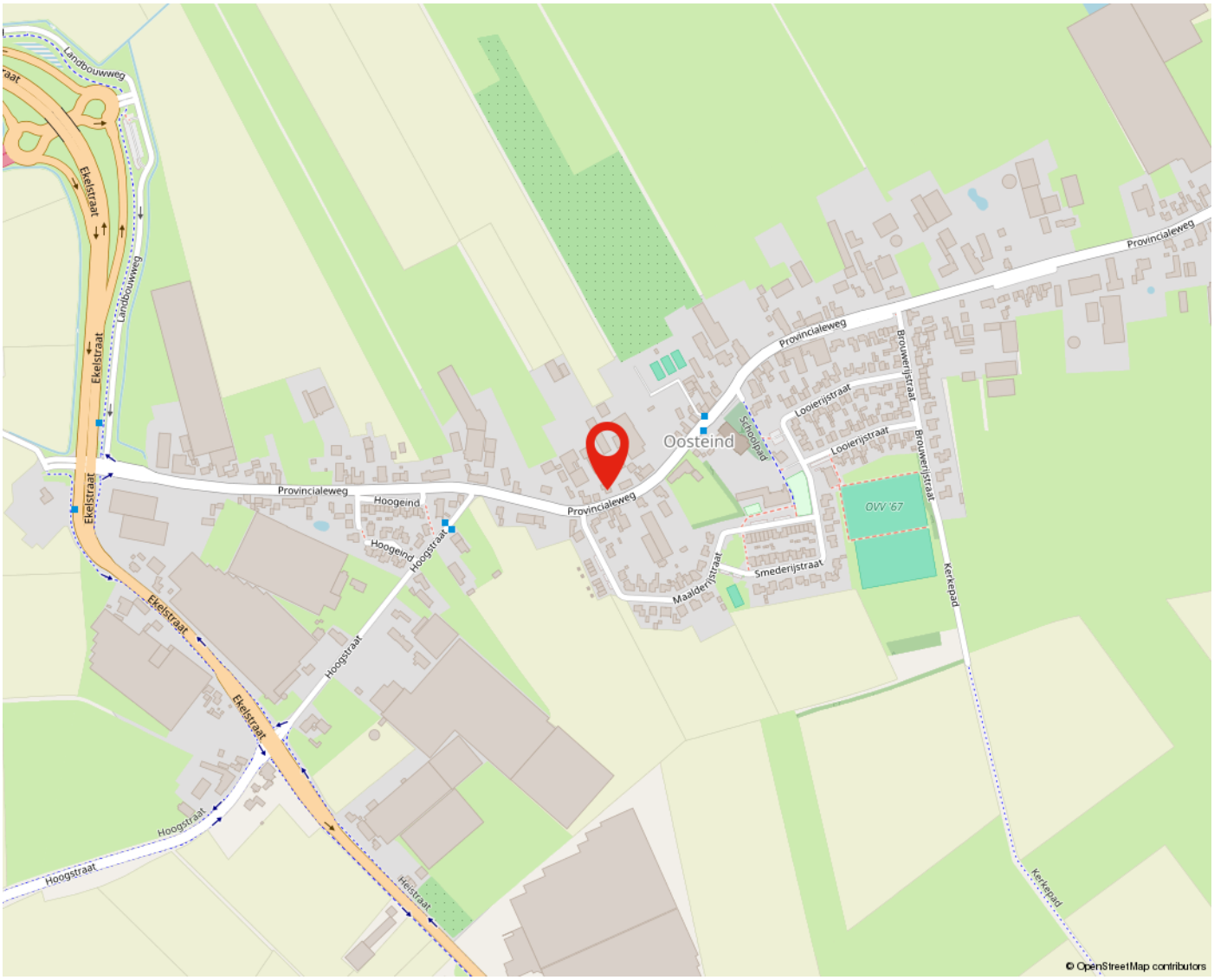
LIJST VAN ZAKEN

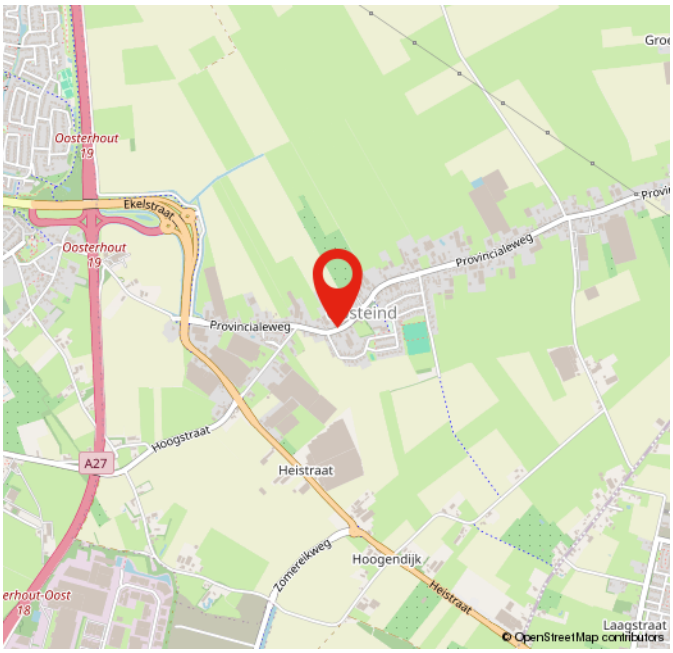
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Meubel keuken incl. stoelen			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Parasol	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfboom, palmbomen en losse planten in pot		X	

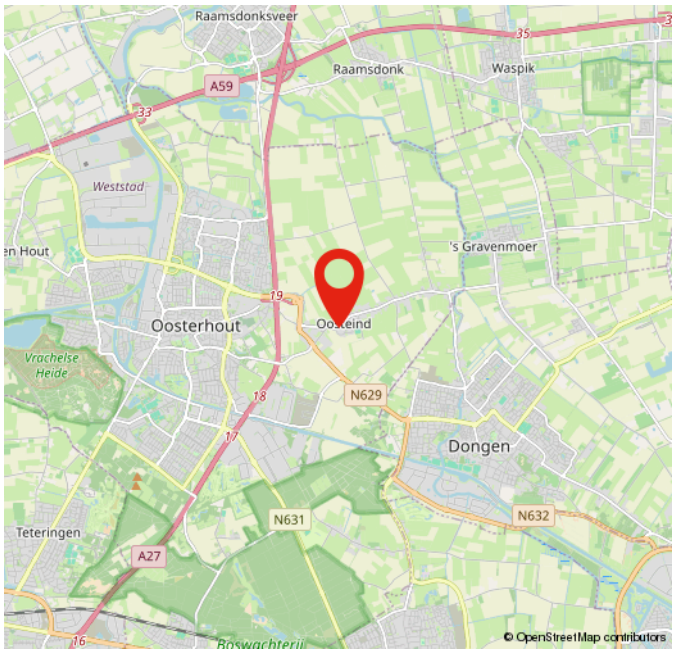
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
HUE gevellampen		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Stempel	X		
Stelling aan plafond berging voor opslag	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Stookhout	X		
- Grondwaterpomp en beregening	X		

LOCATIE OP DE KAART







OVER ONS





WIE IS VAN DEN BOSCH MAKELAARS? In 1992 opende Van den Bosch makelaars zijn deuren in Dongen met het idee om het helemaal anders te doen. Met groot succes. Henk Goos en Koen Dirkse zijn de drijfveren achter Van den Bosch makelaars. Sinds 2021 is Stefan van Rijckevorsel toegevoegd aan het team. Social media is de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Wij staan midden in de maatschappij en spreken de hele dag mensen om ons heen. We horen wat er speelt en willen daaraan ook onze bijdrage leveren. Van den Bosch makelaars is vanuit Dongen uitgegroeid naar een toonaangevend kantoor met een vestiging in Dongen en Tilburg Reeshof.

Neem voor meer informatie vrijblijvend contact met
ons op of bezoek onze website www.vandenboschmakelaars.com.

Vestiging Dongen
Mgr. Poelsstraat 1 a
5103 BD Dongen
Telefoonnummer 0162-321616

Vestiging Reeshof Tilburg
Ketelhavenstraat 93
5045 NG Tilburg
Telefoonnummer 013-2036614

m@kelaar.com
Whatsapp 0162 - 32 16 16
www.vandenboschmakelaars.com

MEEST GESTELDE VRAGEN

BEZICHTIGING
Je kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft je daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar je reactie, laat ons dus gerust weten wat je van de woning vindt. Ook als de woning niet aan je eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of om je verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

DOCUMENTATIE
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderzins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

ONDERZOEKSPLICHT
De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN
Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier (per e-mail) van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING
Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

OVEREENKOMST
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Als basis voor de koopovereenkomst wordt uitgegaan van een model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE / WAARBORGSOM
Een bankgarantie / waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De bankgarantie / waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je stelt de bankgarantie bij of betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

MEEST GESTELDE VRAGEN

OUDERDOMSCLAUSULE
Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE
Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

Van den Bosch
MAKELAARS

VESTIGING DONGEN
MGR. POELSSTRAAT 1 A
5103 BD DONGEN
TELEFOONNUMMER 0162-321616

VESTIGING REESHOF TILBURG
KETELHAVENSTRAAT 93
5045 NG TILBURG
TELEFOONNUMMER 013-2036614

M@KELAAR.COM
WHATSAPP 0162-321616

WWW.VANDENBOSCHMAKELAARS.COM

