Wordt dit
jouw droomhuis?



Adriaan Brouwerlaan 5

OOSTERHOUT

Een ruime 2-onder-1 kapwoning met vijf slaapkamers en volop leefruimte in de groene woonwijk Dommelbergen.

KANTERS GARANTIEMAKELAARS

Kanters Garantiemakelaars
Mgr. Poelsstraat 9
5103 BD, Dongen

0162-315551
info@kanters.net
www.kanters.net

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Dommelbergen is een ruime, groene woonwijk. Er is relatief veel aandacht voor groen en speelgelegenheden, wat de wijk ook aantrekkelijk maakt voor gezinnen. Het gezellige centrum van Oosterhout met zijn gevarieerde winkelaanbod, restaurants en terrassen is goed bereikbaar. Zoekt u liever de rust en natuur op? De Oranjepolder is een open, groen poldergebied aan de noordzijde van Oosterhout. Hier kunt u heerlijk wandelen, fietsen of genieten van het buitenleven.

Vraagprijs € 519.000,- k.k.



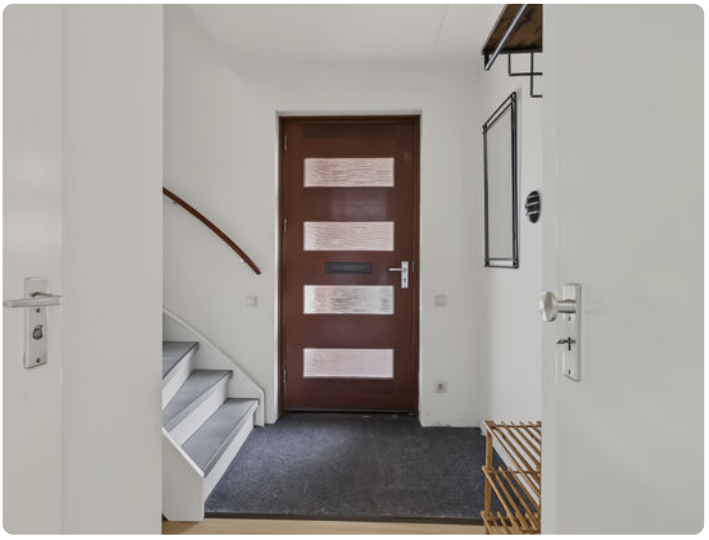


Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1984
Inhoud	Circa 530 m³
Woonoppervlakte	Circa 138 m²
Perceeloppervlakte	203 m²
Overige inpandige ruimte	Circa 21 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	Circa 8 m²
Tuin	Achtertuin
Ligging	Westen
Verwarming	c.v.-ketel (2020)
Energielabel	A
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5













Omschrijving van de woning

Wilt u fijn wonen op een prettige locatie? Deze woning is gelegen aan de Adriaan Brouwerlaan in de wijk Dommelbergen, een prettige woonomgeving in Oosterhout. De buurt heeft een gemoedelijk karakter en alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Deze ruime 2-onder-1 kapwoning heeft ontzettend veel te bieden! De woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, een inbouwkeuken uit 2020 en een heerlijke achtertuin. De eigen oprit biedt het gemak van parkeren op eigen terrein.

Aankoopargumenten:
- Een ruime 2-onder-1 kapwoning met vijf slaapkamers en volop leefruimte;
- Aan de voorzijde bevindt zich een praktische inpandig te bereiken berging van circa 12 m² voorzien van dakisolatie;
- De woning is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- Met een energielabel A woont u hier comfortabel en energiezuinig.

Indeling:

Begane grond:

Via de eigen oprit bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang naar de 1e verdieping en krijgt u toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ruim en speels ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich een royale zithoek met fijne raampartijen die zorgen voor prettige lichtinval. Aan de achterzijde is ruimte voor een grote eettafel en er is bovendien voldoende plek voor andere meubels. Aansluitend bevindt zich de in 2020 vernieuwde inbouwkeuken, voorzien van een inductiekookplaat, close-in boiler, vaatwasser, heteluchtoven, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken is de inpandige berging en de achtertuin te bereiken. De berging van circa 12 m² is een fijne extra ruimte en beschikt over een uitstortgootsteen en een vlizotrap naar de bergvliering, ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

De achtertuin is een fijne mix van groen en gemak. De groene beplanting rondom zorgt voor een gezellige, beschutte sfeer, terwijl de sierbestrating en het kunstgazon de tuin een verzorgd geheel geven. In de tuin is er alle ruimte voor bijvoorbeeld een comfortabele loungeset, tuintafel of een fijne speelplek voor de kinderen. Een gezellige tuin met volop mogelijkheden om buiten te genieten.

1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een ruime badkamer. De badkamer is voorzien van twee wastafels met aan beide zijdes kastruimte, een douche en een toilet. Tevens is er een designradiator aanwezig. De badkamer is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden om deze gehaal naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

Slaapkamer I is circa 3,88 x 2,37 m en bevindt zich aan de achterzijde van de woning;
Slaapkamer II is circa 4,13 x 2,02 m en bevindt zich aan de voorzijde van de woning;
Slaapkamer III is circa 4,77 x 3,37 m en bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

2e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de volwaardige 2e verdieping. Hier komt u uit op de voorzolder, waar zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel bevinden. Vanuit de voorzolder zijn twee slaapkamers van beide circa 11 m² bereikbaar, met een dakkapel. Dankzij deze extra ruimte en de praktische indeling beschikt de woning over maar liefst vijf volwaardige slaapkamers. Tevens is er voldoende opbergruimte op zolder achter de knieschotten.

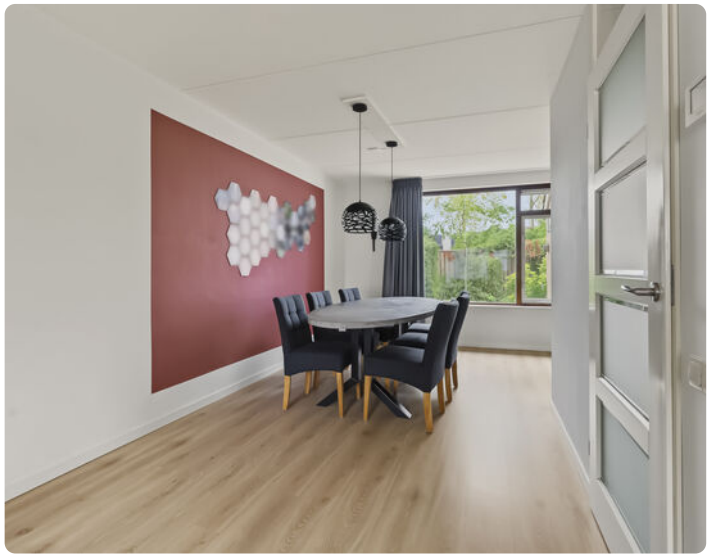
Bijzonderheden:
- Met een woonoppervlakte van 138 m² is er aan ruimte geen gebrek;
- Vlakbij winkelcentrum Arkendonk met o.a. supermarkten, speciaalzaken, drogisterijen en horeca;
- In 2020 is de woning voorzien van een nieuwe keuken;
- Tevens is in 2020 het dak geïsoleerd;
- In 2023 is de vloer geïsoleerd.

Benieuwd naar de ruimte en mogelijkheden van deze woning? Neem dan contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging. We helpen u graag verder!























































Plattegrond Begane grond



Begane Grond

Plattegrond Begane grond tuin



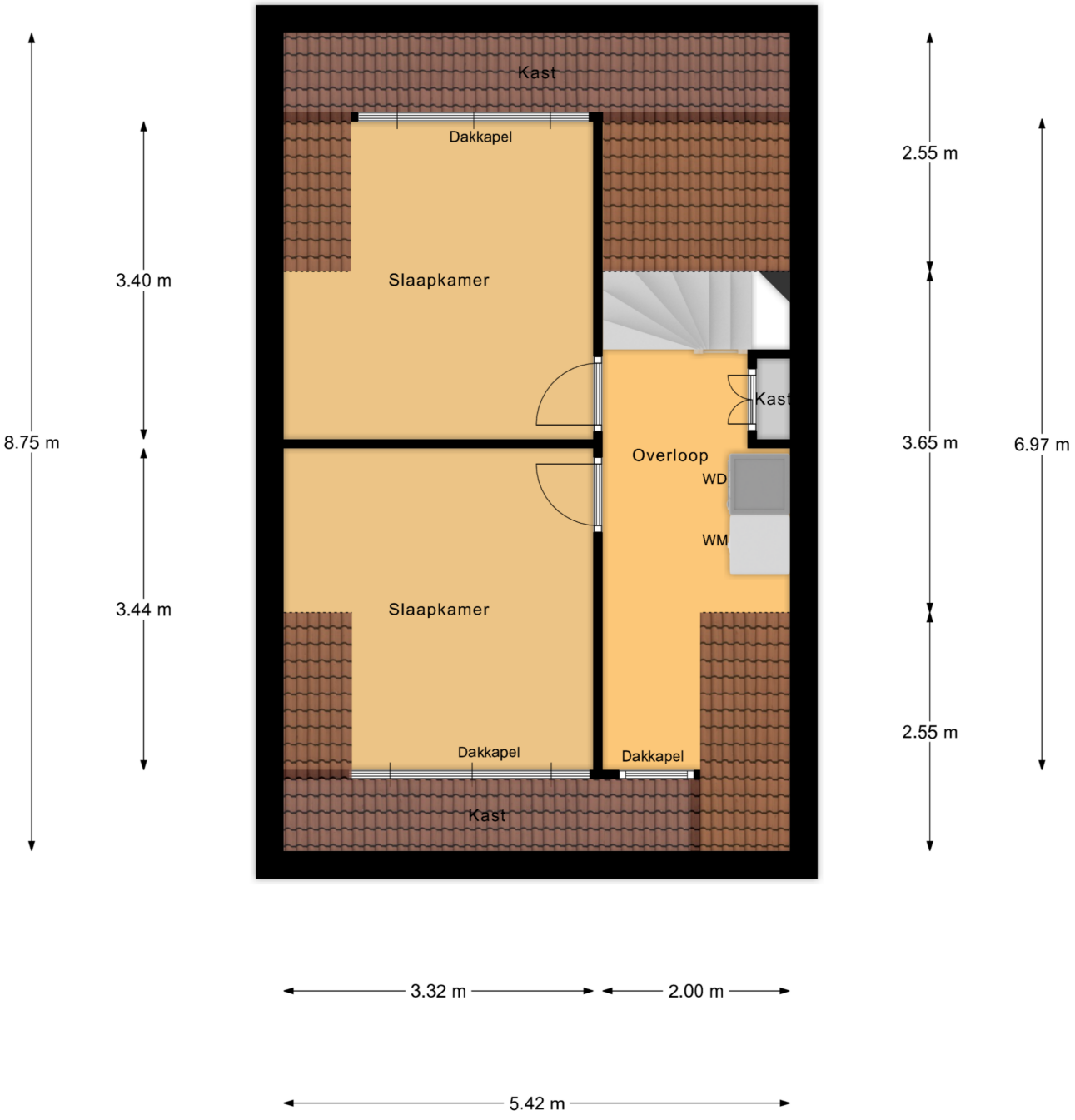
Begane Grond Tuin

Plattegrond 1e verdieping



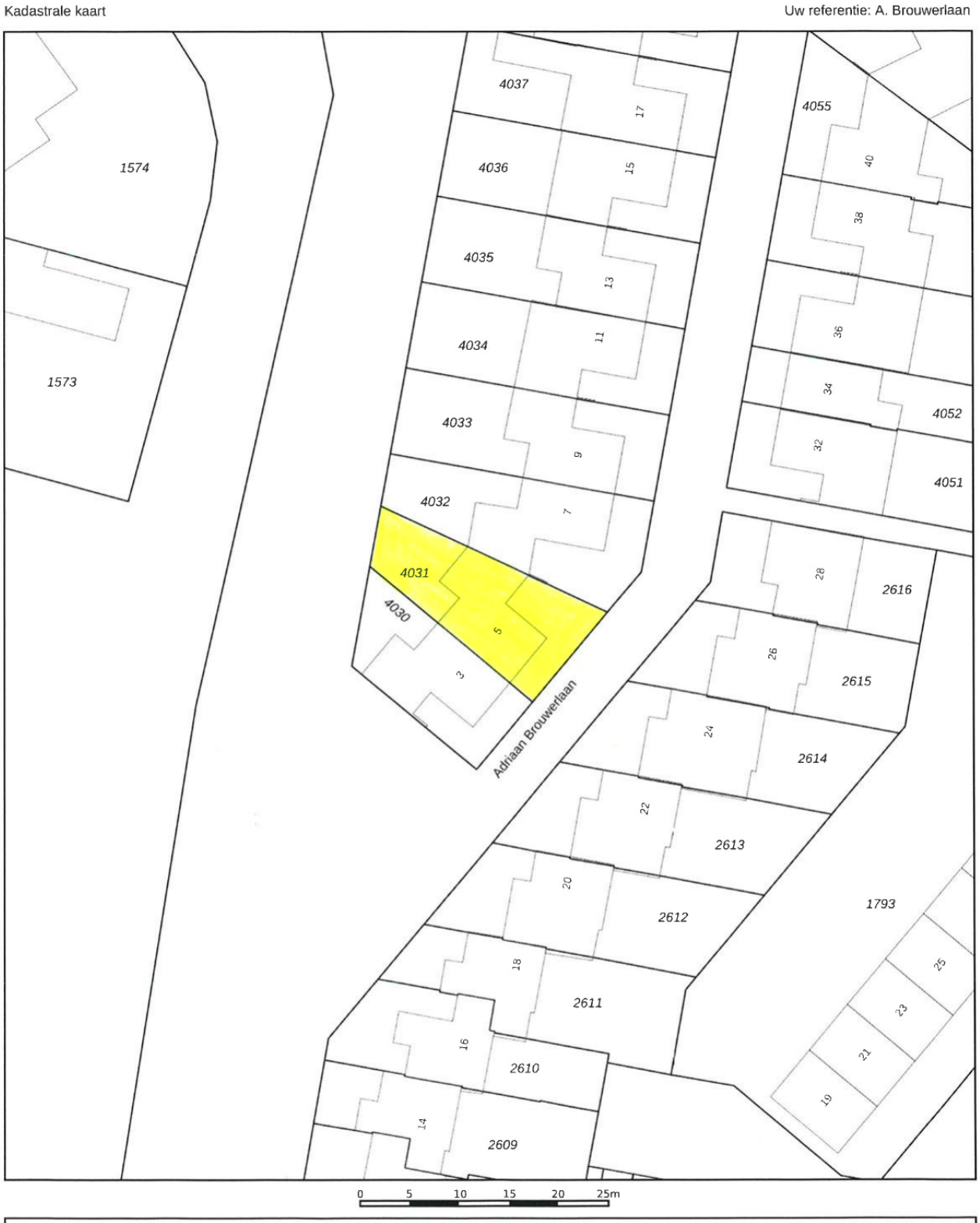
1e Verdieping

Plattegrond 2e verdieping

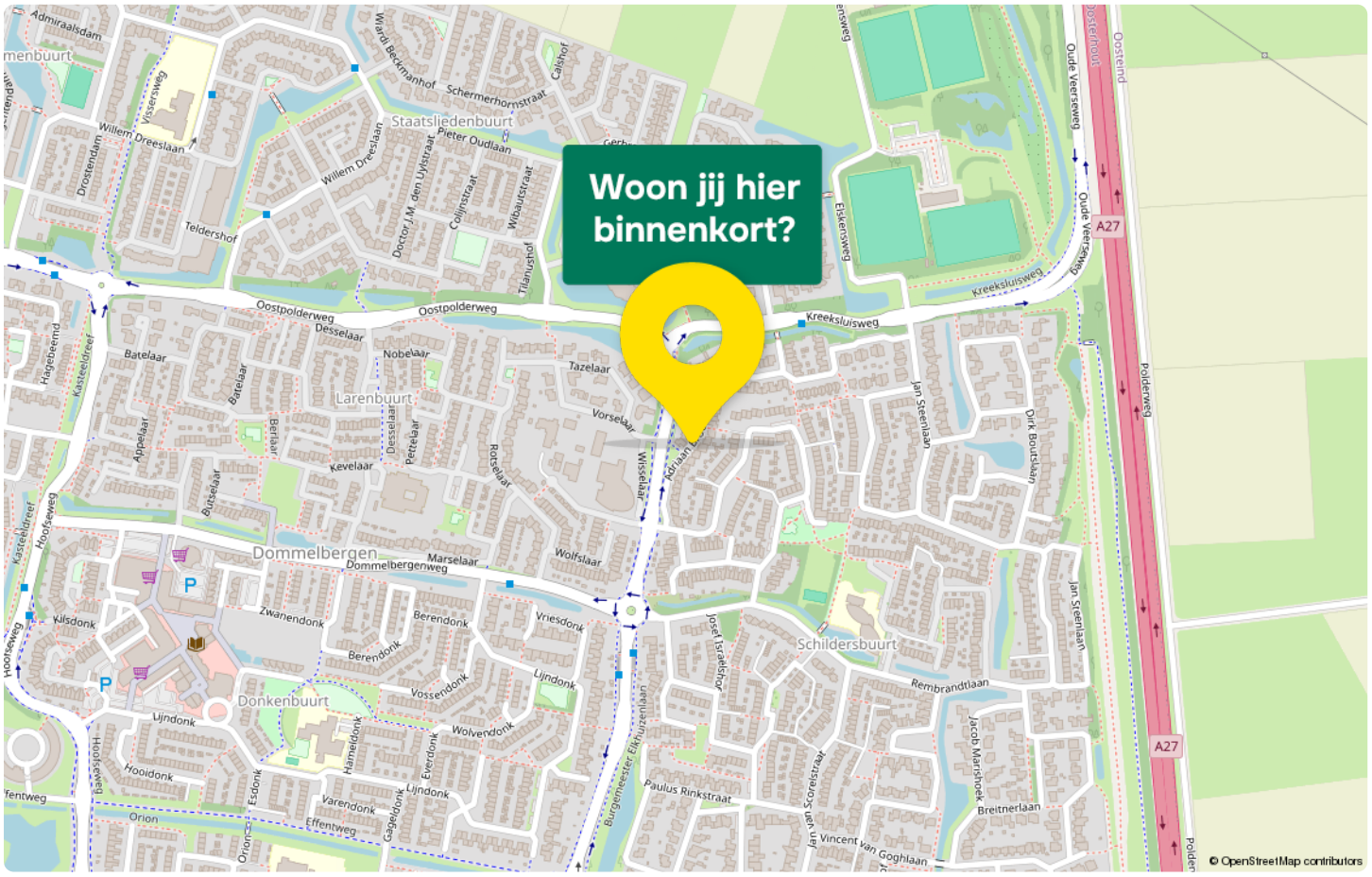


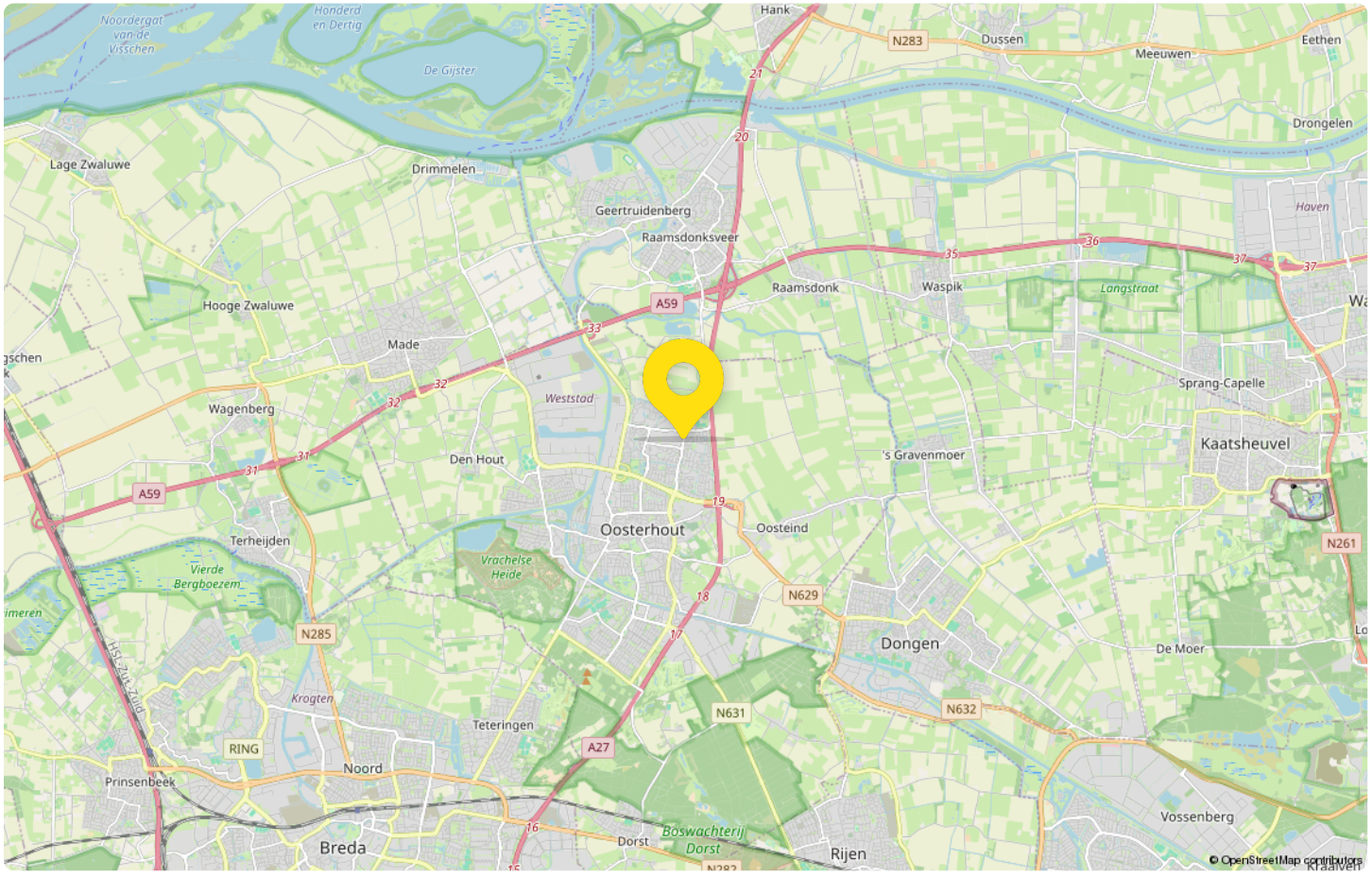
2e Verdieping

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart





Maak kennis
met Oosterhout

Oosterhout is voorgesproten uit 'ten oosterh van 't hout', een oude benaming voor bos. Het dorp werd gesticht op een vruchtbare plek ten Oosten van een stuk bos, waar landbouwers toekomst in zagen. Reeds in 1213 wordt Oosterhout voor het eerst tussen de regels door vernoemd in het document waarin Graaf Willem I van Holland stadsrechten verleent aan het nabij gelegen Geertruidenberg.



Maar ook ver voor de dertiende eeuw woonden er mensen in Oosterhout. De oudste sporen dateren zelfs van voor 700 jaar voor Christus. Zo'n dergig jaar geleden zijn in de Sint Janbaseliek fundamenten gevonden van een kerkje uit de elfde eeuw. Kortom, Oosterhout heeft altijd al de ambitie gehad een stad te worden. In 1809 gaat die wens in vervulling. Koning Lodewijk Napoleon verleent Oosterhout dan stadsrechten.

Oosterhout is een stad met karakter van een dorp. De nieuwe tijd. De nieuwe tijd, waarin continu dynamiek wordt gekoppeld aan bewuste onthaasting, vereist woonomgevingen die daarbij passen. De moderne mens zoekt meer en meer een unieke creatieve woonoplossingen. Juist daarom is het tweeledige karakter van Oosterhout met zijnhistorische stadkenmerken en rustgevende dorpssfeer ideaal te noemen.

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Van bezichtiging tot aankoop
Volg de route met de vragen

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

De overdracht
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

EEN HUIS KOPEN BLIJFT SPANNEND!

Durf jij een huis te kopen, zonder de hulp van een eigen deskundige adviseur?

De makelaars van Kanters kennen de markt als geen ander en onderhandelen voor jou op het scherpst van de snede. Je wilt in deze woningmarkt je droomhuis niet mislopen, maar ook zeker weten dat je nooit teveel voor je nieuwe woning betaalt. Profiteer van onze kennis, ervaring, onze contacten en vind het huis dat bij je past!

FULL-SERVICE AANKOOPMAKELAAR

Kanters Garantiemakelaars adviseert je bij aankoop van je nieuwe woning. Indien je bij ons een aankoopopdracht plaatst, begeleiden wij je van A tot Z, full-service dus! Onze dienstverlening bestaat o.a. uit:

- het inventariseren van jouw woonwensen;
- het geven van een realistisch woonadvies gebaseerd op de huidige woningmarkt;
- het zoeken naar een geschikte woning en de begeleiding van gerichte bezichtigingen;
- onderzoek en advisering over: de bouwkundige staat, de onderhouds-conditie, de marktwaarde en de reële aankoopwaarde, de buurt;
- onderzoek en advisering over de omgevingsfactoren zoals het bestemmingsplan en de milieu-/ bodemgesteldheid;
- onderzoek en advisering over de juridische en financiële aspecten van de woning;
- het bespreken met jou en uitvoeren namens jou van de onderhandelingsstrategie;
- de controle op de koopakte en alle andere belangrijke documenten;
- het uitvoeren van een inspectie voorafgaand aan de overdracht;
- de overdracht (transport) van de woning bij de notaris;
- nazorg als je nog hulp of advies nodig hebt.

In deze bijzondere woningmarkt moet je er soms snel bij zijn, je wilt niet wachten en je kunt ons daarom onbeperkt meenemen en raadplegen voor adviezen over je nieuwe woning. Wannéér je koopt maakt niet uit, je betaalt ons pas bij de overdracht. De kosten hiervoor bedragen vanaf 1.995 euro inclusief BTW. Koop je een woning uit ons eigen woningaanbod, dan kunnen wij niet optreden als aankoopmakelaar.

AANKOOP KANTERS GARANTIEMAKELAARS

Alle bedragen zijn consumentvriendelijk dus inclusief BTW en geen verborgen overige kosten.

NVM

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van
je nieuwe woning genieten

7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

100% Hypotheken & Verzekeringen hebben alle **ingrediënten** voor een goed financieel advies.



Wat zijn de onmisbare ingrediënten van 100% Hypotheken & Verzekeringen:

- Profiteren van de laagste rente en snelle service.
- Bemiddeling voor nagenoeg alle hypotheekaanbieders in Nederland en professioneel advies van een erkend hypothecair planner.
- Geheel ontzorgen om jouw woning te verduurzamen.
- De advies en bemiddelingskosten zijn altijd op maat en voor iedere situatie scherp geprijsd.

Wij maken graag een afspraak met jou, neem gerust vrijblijvend contact met ons op.

Afspraken in de avond zijn mogelijk, op locatie maar ook webcamadvies, aan jou de keuze!



Met onze kantoren in Rijen en Dongen is er altijd wel een kantoor bij jou in de buurt.

Hoofdstraat 50B
5121 JG Rijen
0161 - 85 13 90

Monseigneur Poelsstraat 7
5103 BD Dongen
0162 - 31 68 48

info@100procenthypotheken.nl
www.100procenthypotheken.nl



Kanters Garantiemakelaars

jouw Garantiemakelaar

Wij zijn een dynamisch, actief en full service operend makelaarskantoor. Je bent bij ons aan het juiste adres voor aan- en verkoop, huur- en verhuur, maar ook voor taxaties.

Door onze jarenlange ervaring op de woningmarkt van Dongen en omliggende plaatsen zijn wij van vele markten thuis. Wij kennen de markt én de mensen en kunnen zo de perfecte match maken. Niet voor niets heeft Kanters Garantiemakelaars een goede naam opgebouwd in Dongen en omgeving.

Onze aanpak is eerlijk, persoonlijk en effectief, dat is waar wij voor staan en voor gaan. Als Garantiemakelaar bieden wij je ook nog eens vijf krachtige garanties! Hierdoor onderscheiden wij ons van de andere makelaarskantoren.

Wil je kennismaken of heb je verhuisplannen? Kom eens langs op ons kantoor. Je bent van harte welkom. Bellen mag natuurlijk ook 0162-31 55 51.

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Kanters Garantiemakelaars, 0162 - 31 55 51

U bent welkom op kantoor:
ma t/m vr: 08.30u tot 13.00u en van 13.30u tot 17.30u.

KANTERS GARANTIEMAKELAARS

Adresgegevens

Mgr. Poelsstraat 9

5103 BD, Dongen

Wij zijn bereikbaar via:

0162-315551

info@kanters.net

www.kanters.net

Aantekeningen

Aantekeningen

Aantekeningen



Interesse
in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0162-315551

info@kanters.net

www.kanters.net

KANTERS GARANTIEMAKELAARS

Kanters Garantiemakelaars
Mgr. Poelsstraat 9
5103 BD, Dongen

0162-315551
info@kanters.net
www.kanters.net

NVM