

OUDENBOSCH
Varkensmarkt 9

Vraagprijs € 495.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1901
Soort:	herenhuis
Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers	6
Inhoud:	1111 m^3
Woonoppervlakte:	279 m^2
Perceeloppervlakte:	121 m^2
Overige inpandige ruimte:	22 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas
Energielabel	E



Omschrijving

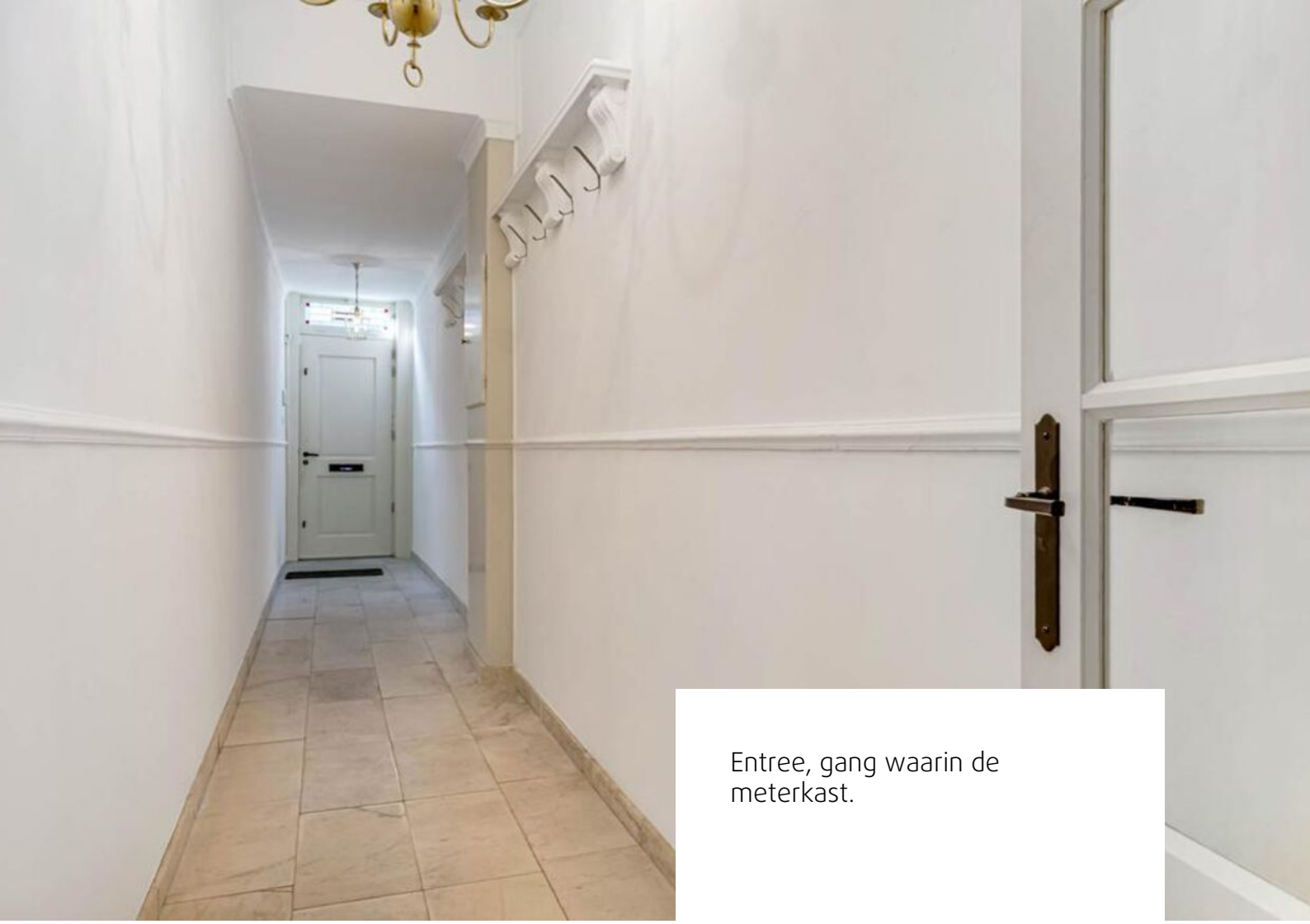
Een verrassend groot herenhuis met inpandige berging en heel veel leefruimte. De bestemming van het object is 'Centrum' waardoor ook ander gebruik is toegestaan, zoals winkel, dienstverlening of kantoor. Een ideaal object om werken en wonen te combineren. Gelegen pal in het dorpscentrum in het winkel- en havengebied wat onlangs is gerenoveerd en opnieuw is ingericht. Dus bij veel voorzieningen op een mooie markante plek.

Oudenbosch is gunstig gelegen en goed bereikbaar, ook via openbaar vervoer. Er zijn vele voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, toerisme en recreatie. Dit in combinatie met een groene omgeving van bossen en polders, zorgt voor een prima plek om te wonen. Verder heeft Oudenbosch een prachtig religieus erfgoed, waaraan een nieuwe invulling wordt gegeven. Ook fraai is het vernieuwde winkel- en havengebied. Een mooie plek om te wonen.

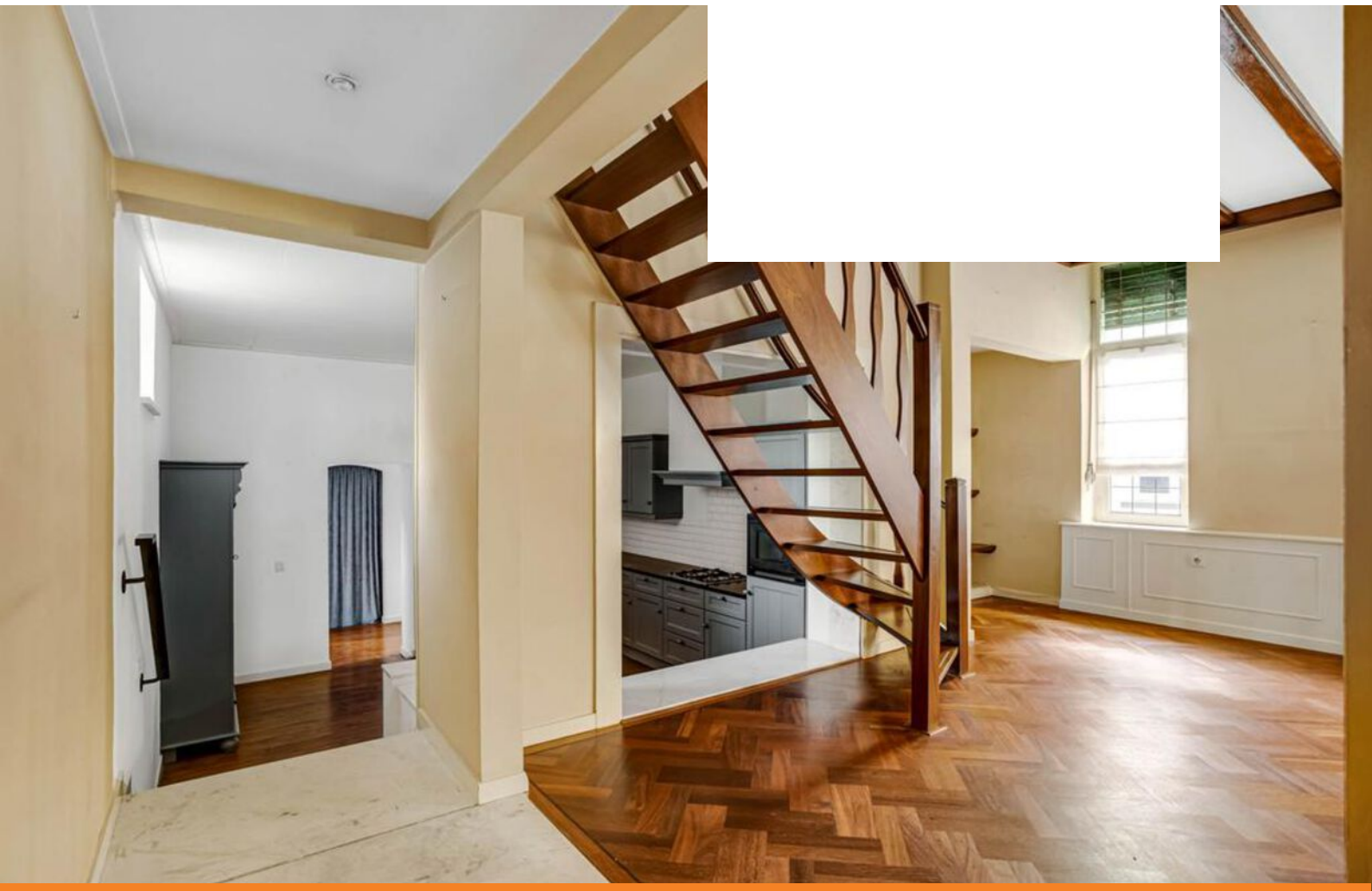
Algemeen

De woning is in 1901 gebouwd als woonhuis met slagerij. Meerdere generaties hebben hier het slagersvak uitgeoefend, totdat de ruimte te klein werd hiervoor. Na het vertrek van de slagerij is er een groot woonhuis gecreeerd.

Funderingsrisico
Volgens de modelmatige/indicatieve opgave van KCAF is er een beperkt risico en geen verkennend funderingsonderzoek nodig.



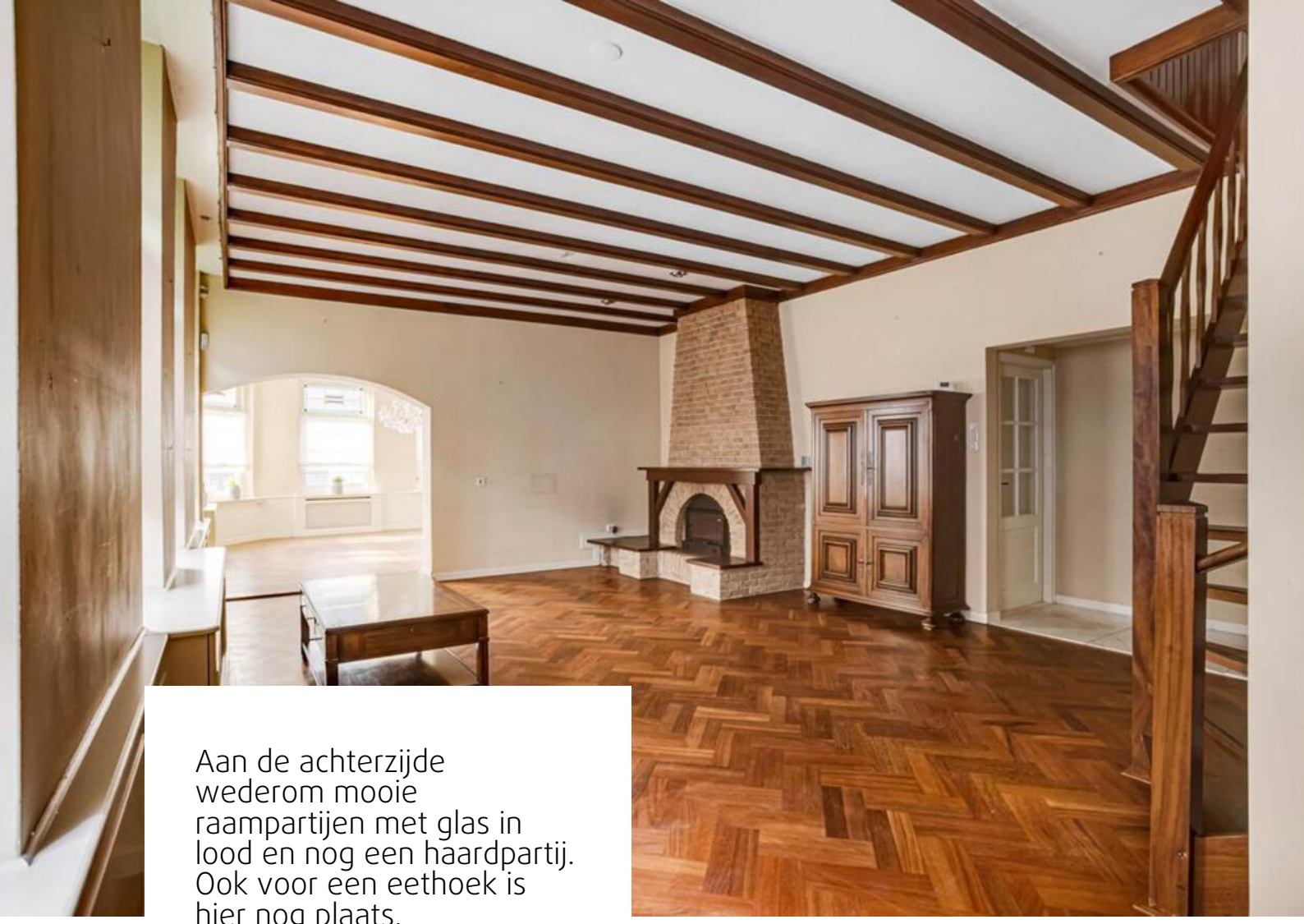
Entree, gang waarin de meterkast.



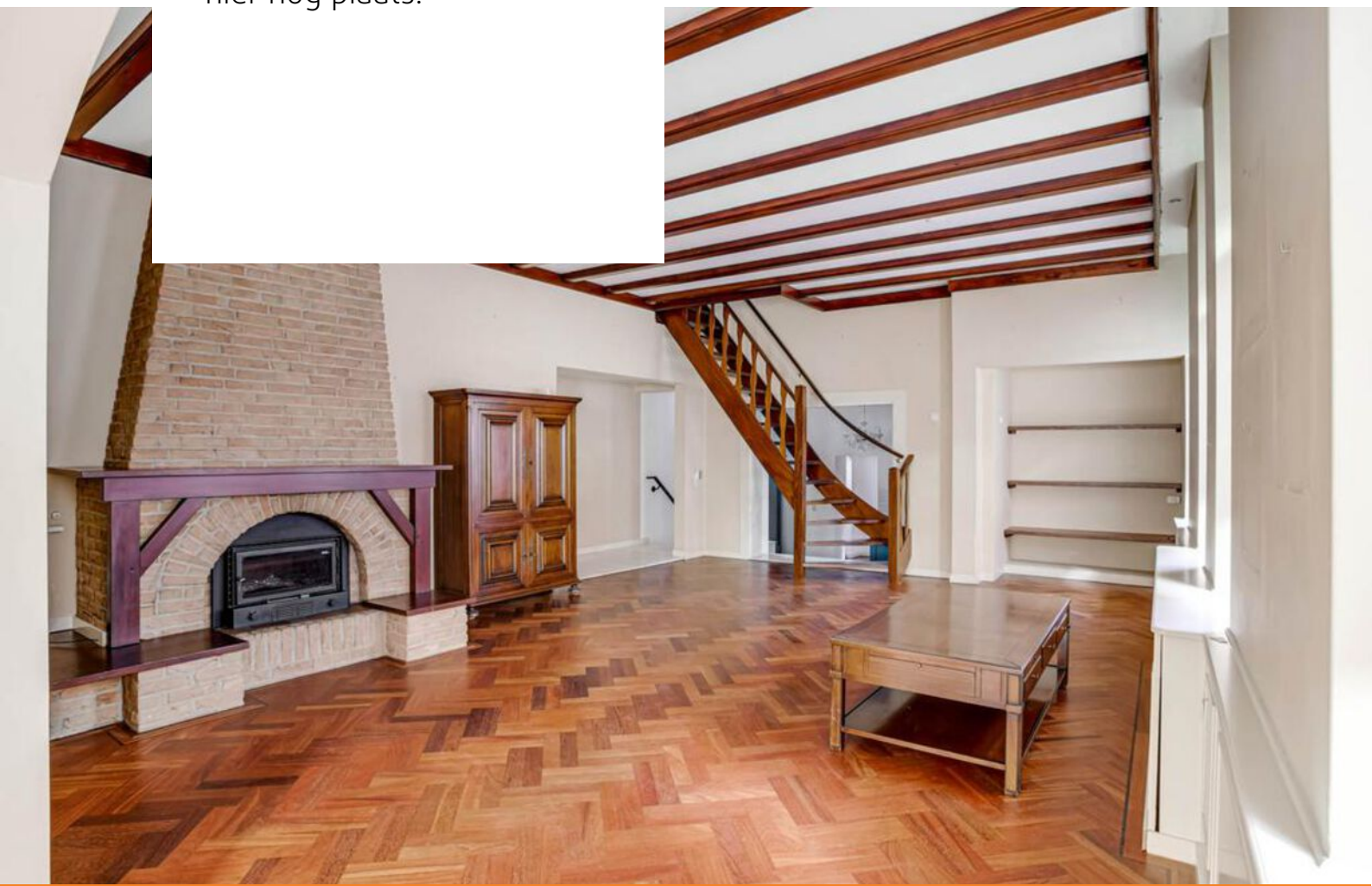


De woonkamer is en suite, een grote ruimte waarin ook de trap naar de eerste verdieping.
Aan de voorzijde een zitgedeelte rondom de gashaard en mooie raampartijen met glas in lood.



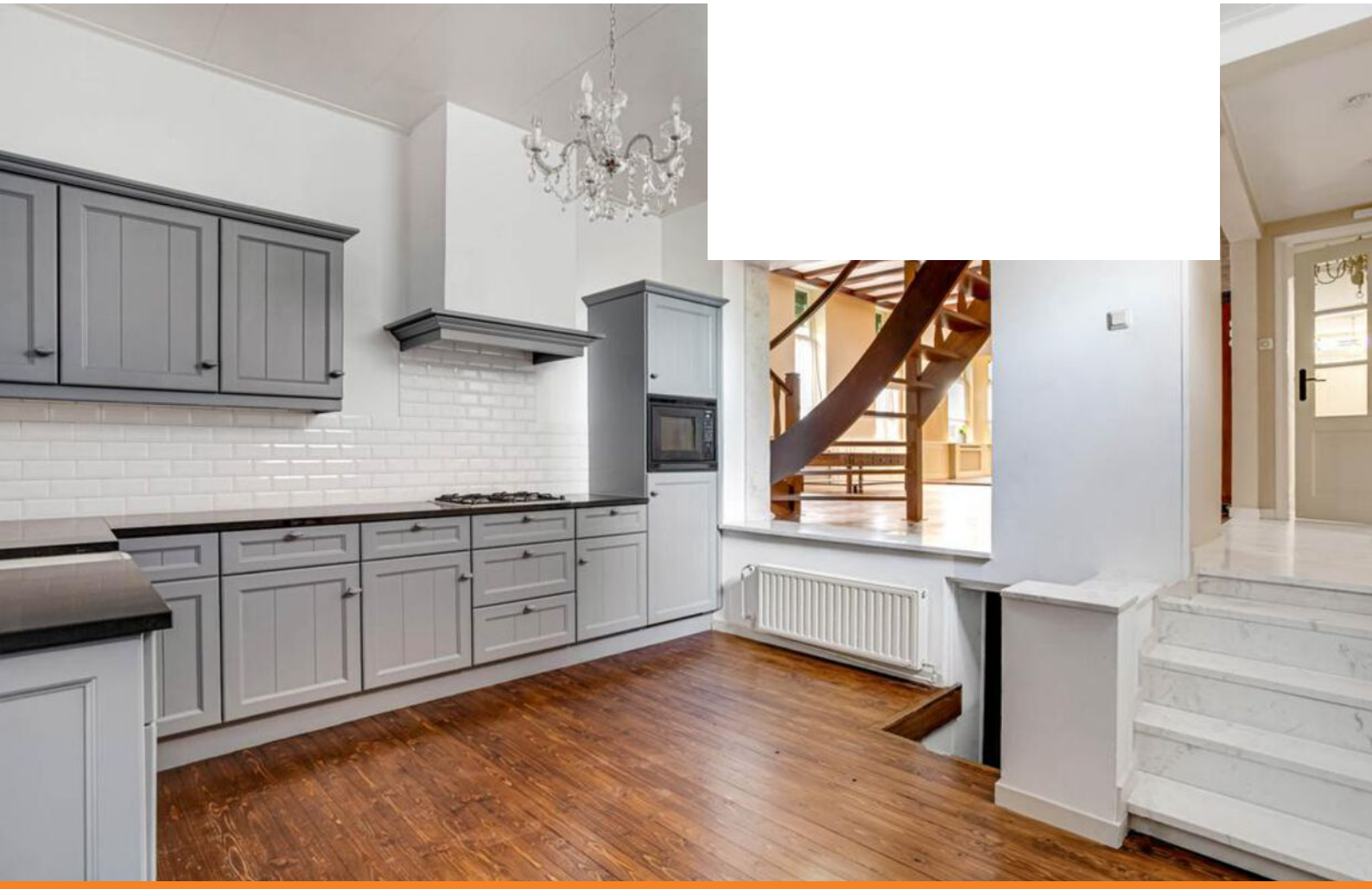


Aan de achterzijde wederom mooie raampartijen met glas in lood en nog een haardpartij. Ook voor een eethoek is hier nog plaats.





De keuken op deze woonlaag is voorzien van een complete inrichting met gebruikelijke inbouwapparatuur.

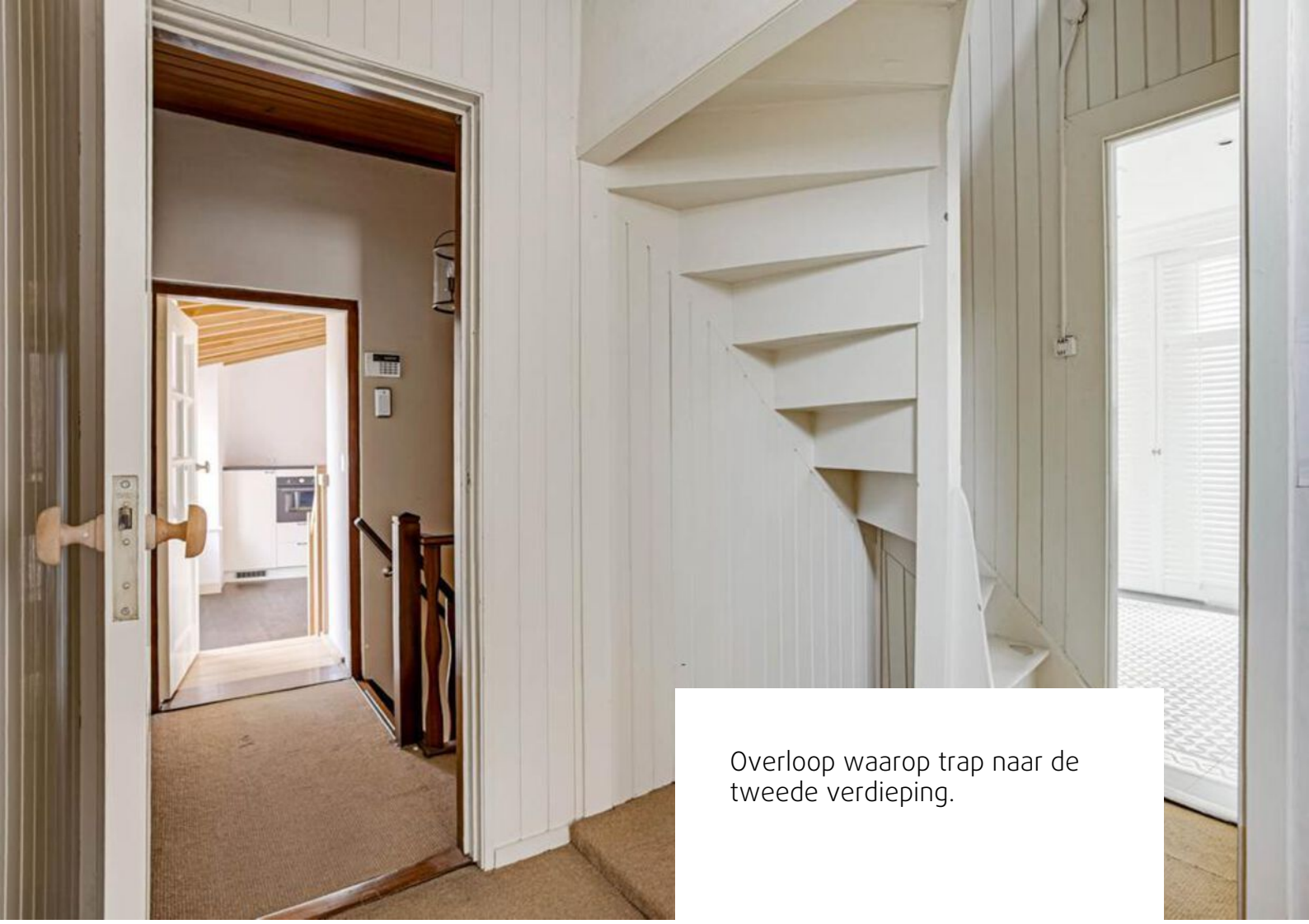




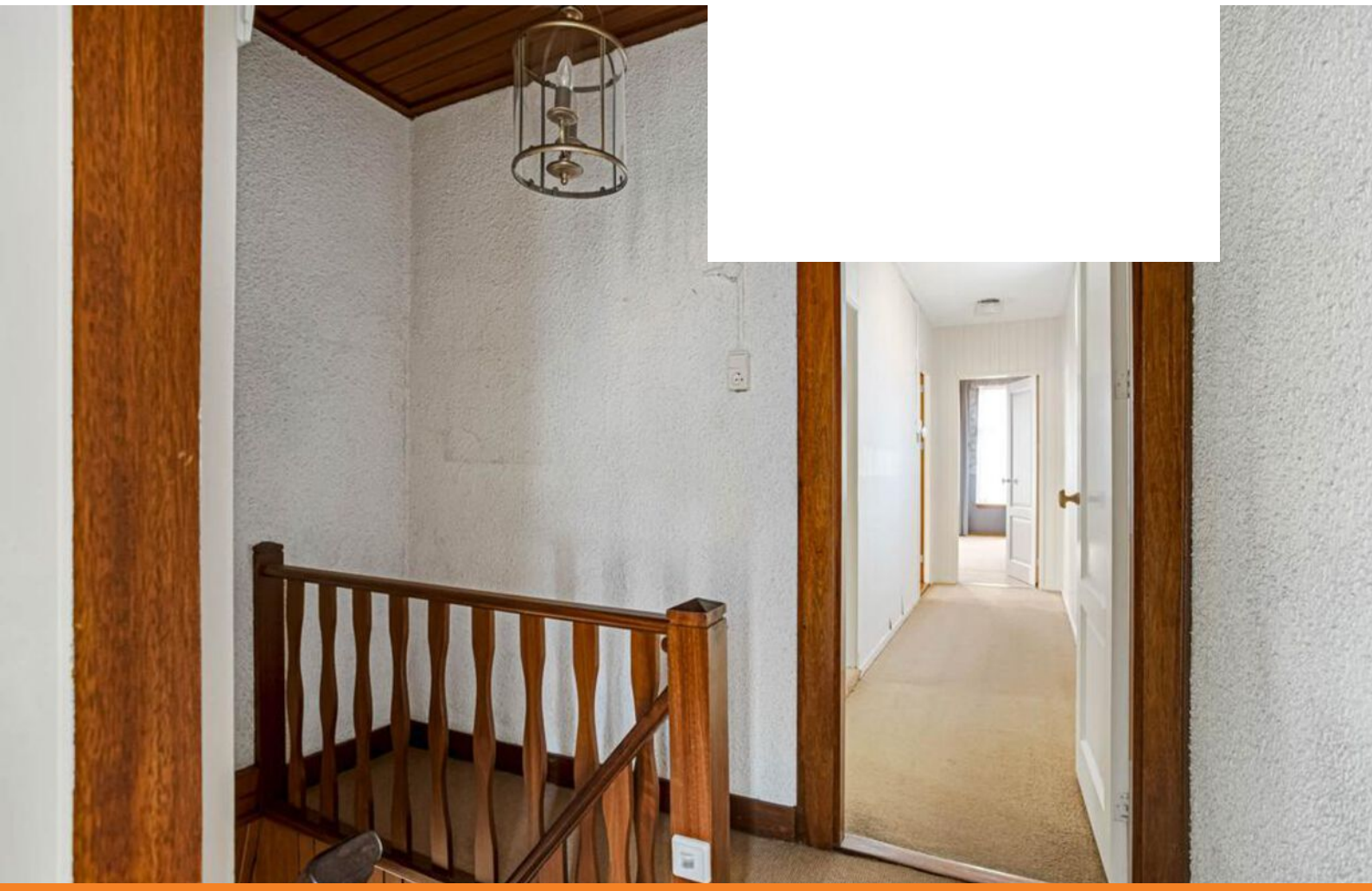
Verder in de keuken toegang tot de provisiekelder.



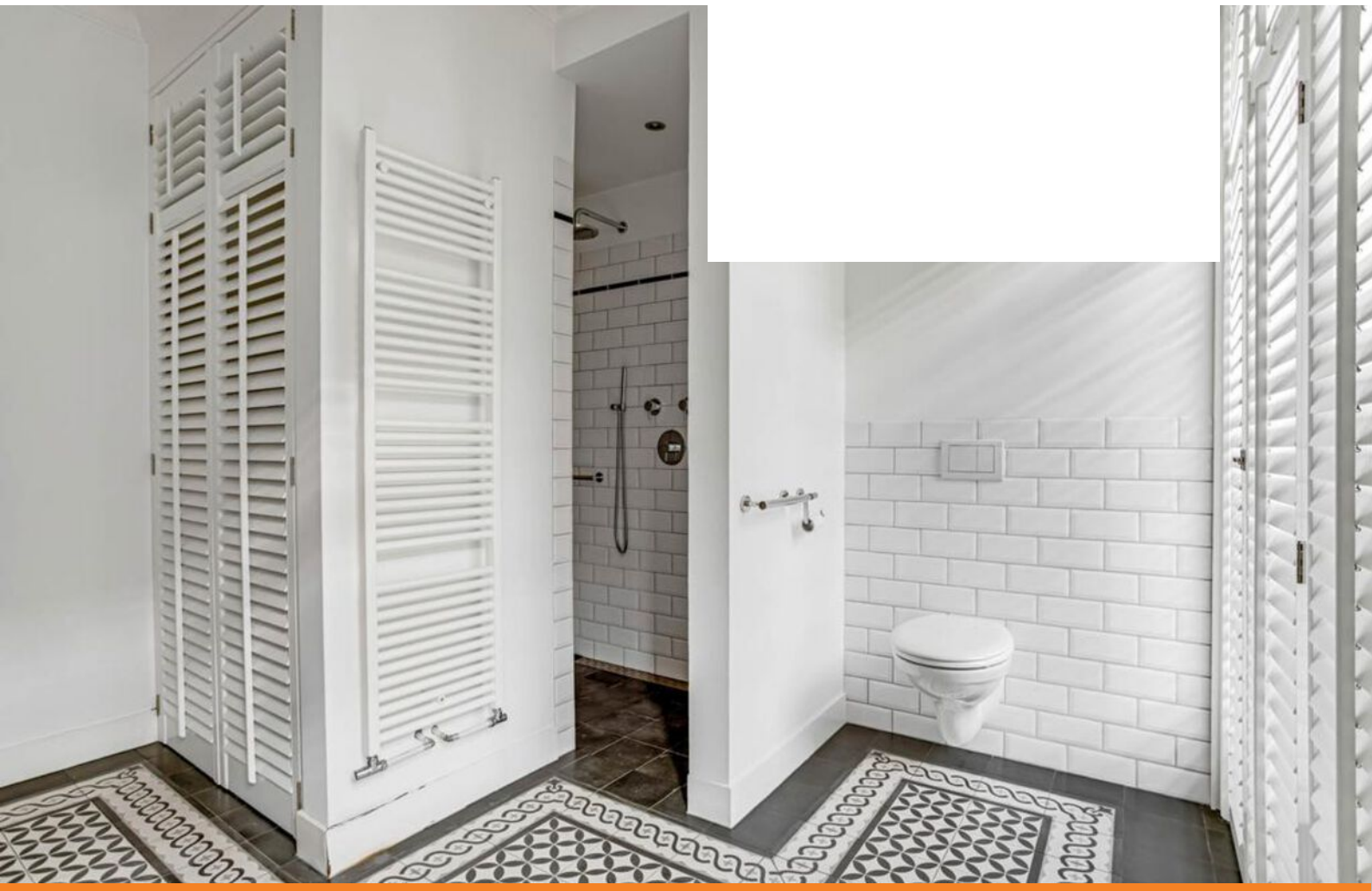
In het portaal, waarin de achterdeur, zijn ook het gastentoilet en de meterkast.



Overloop waarop trap naar de tweede verdieping.



De badkamer is in stijl van de woning en voorzien van douche, toilet en wastafelmeubel.

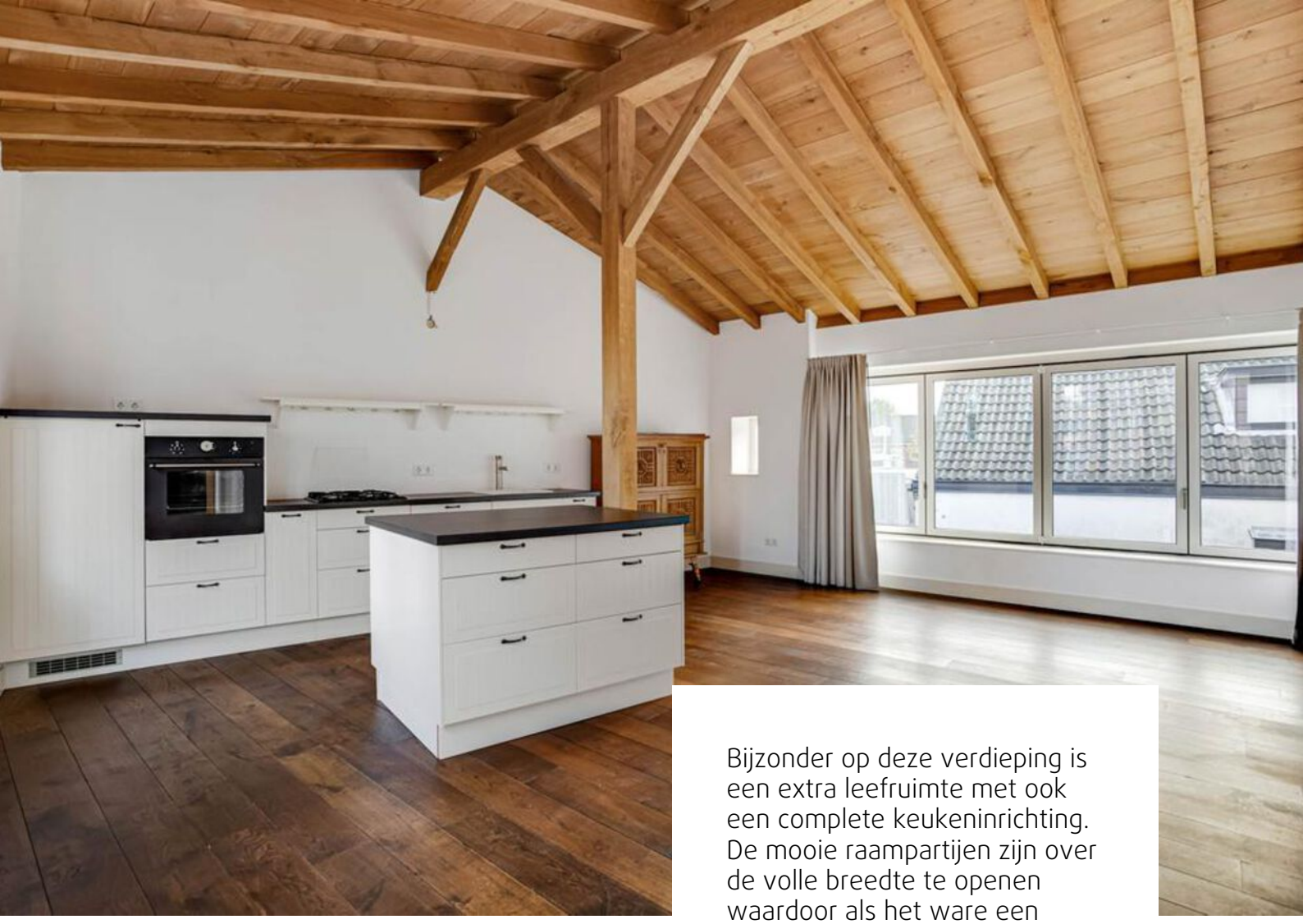


De 3 slaapkamers zijn alle ruim van afmeting.



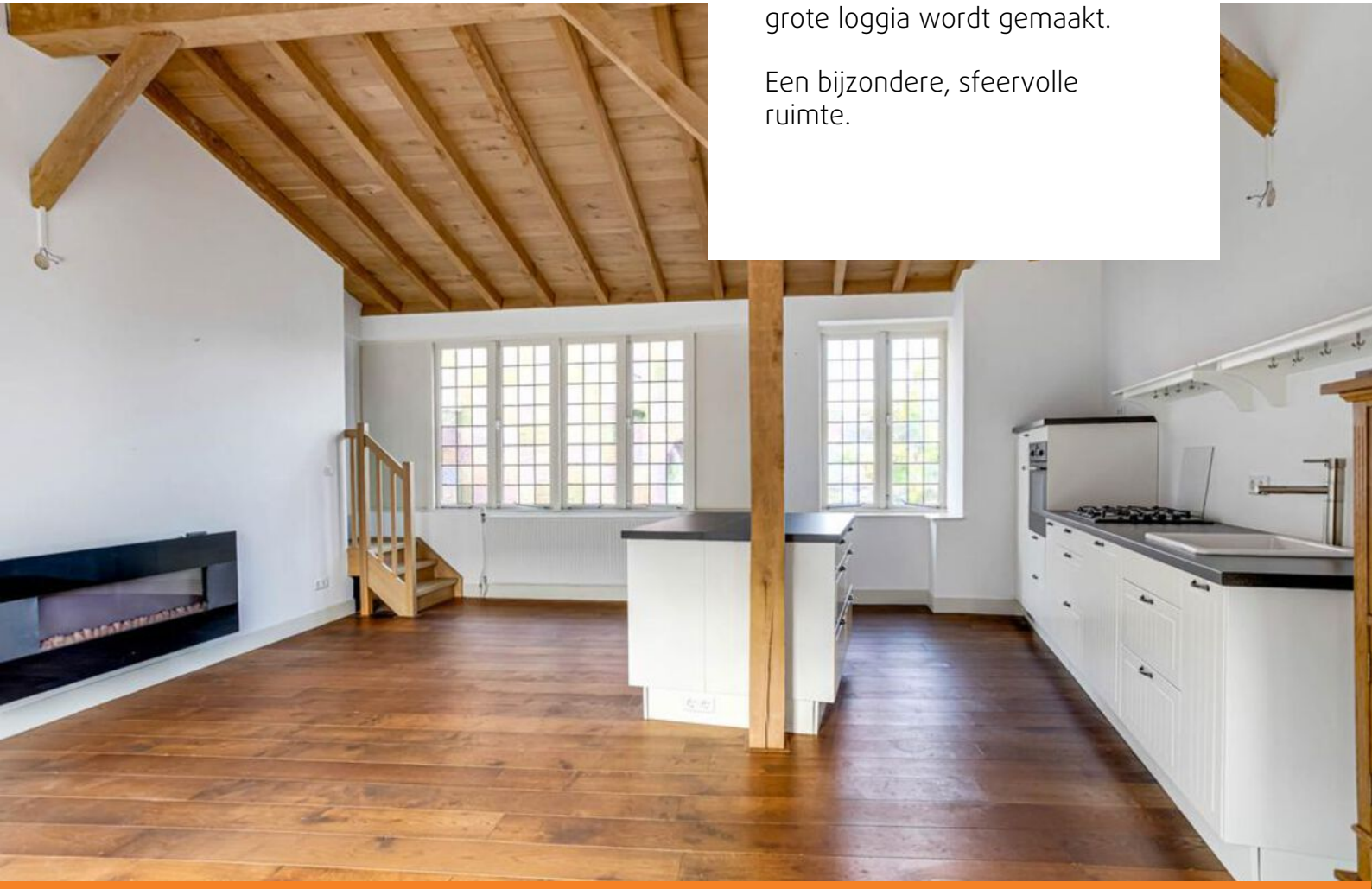






Bijzonder op deze verdieping is een extra leefruimte met ook een complete keukeninrichting. De mooie raampartijen zijn over de volle breedte te openen waardoor als het ware een grote loggia wordt gemaakt.

Een bijzondere, sfeervolle ruimte.



Tweede verdieping

De grote zolder met diverse vertrekken was als bergruimte in gebruik. Hier zijn mogelijkheden voor meer kamers, hobbyruimte of .....









Een inpandige berging is bereikbaar via een deur aan het Oost Vaardeke.

Hier bevindt zich ook de opstelplaats voor de combiketel.

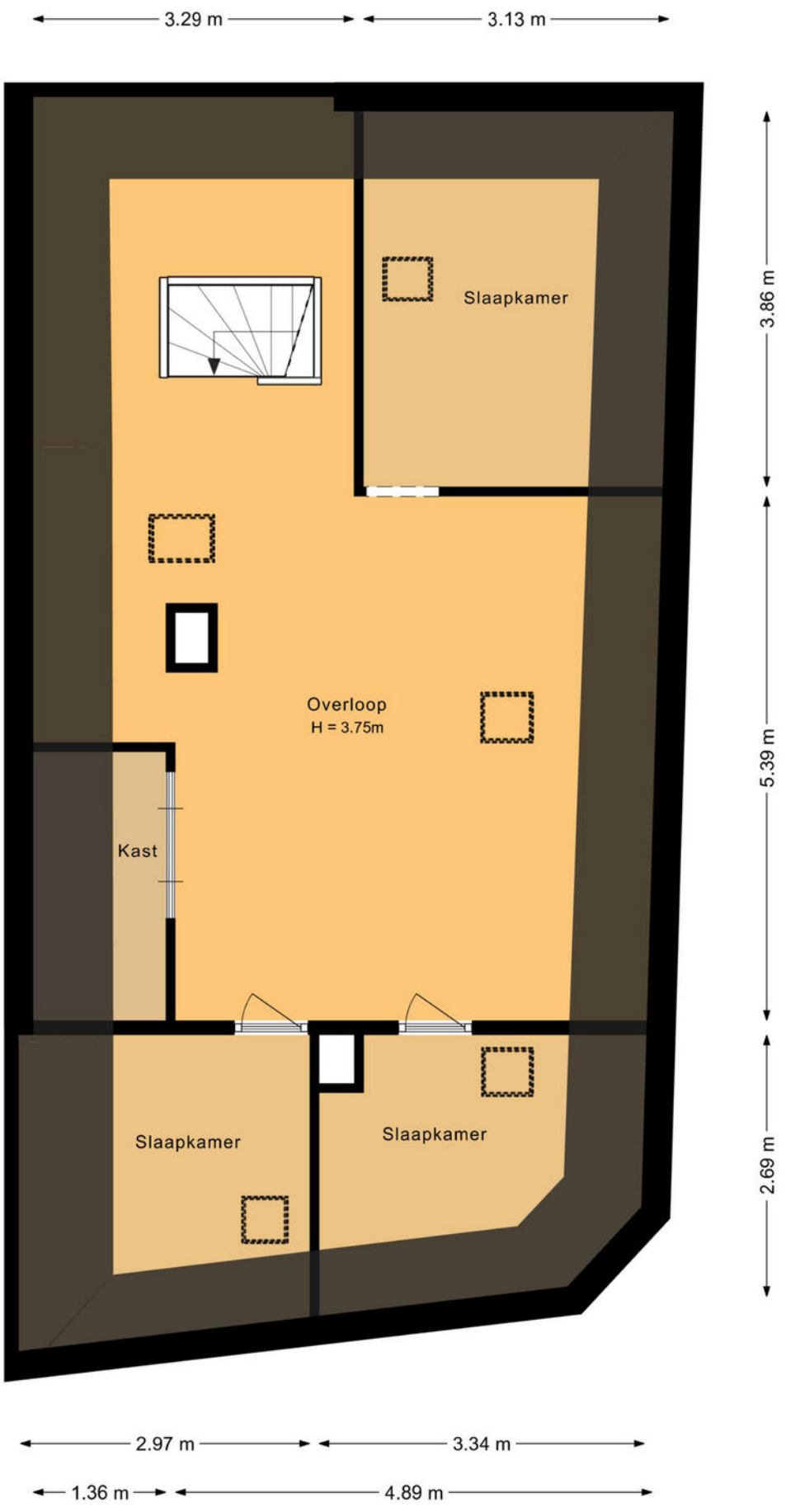
Begane grond



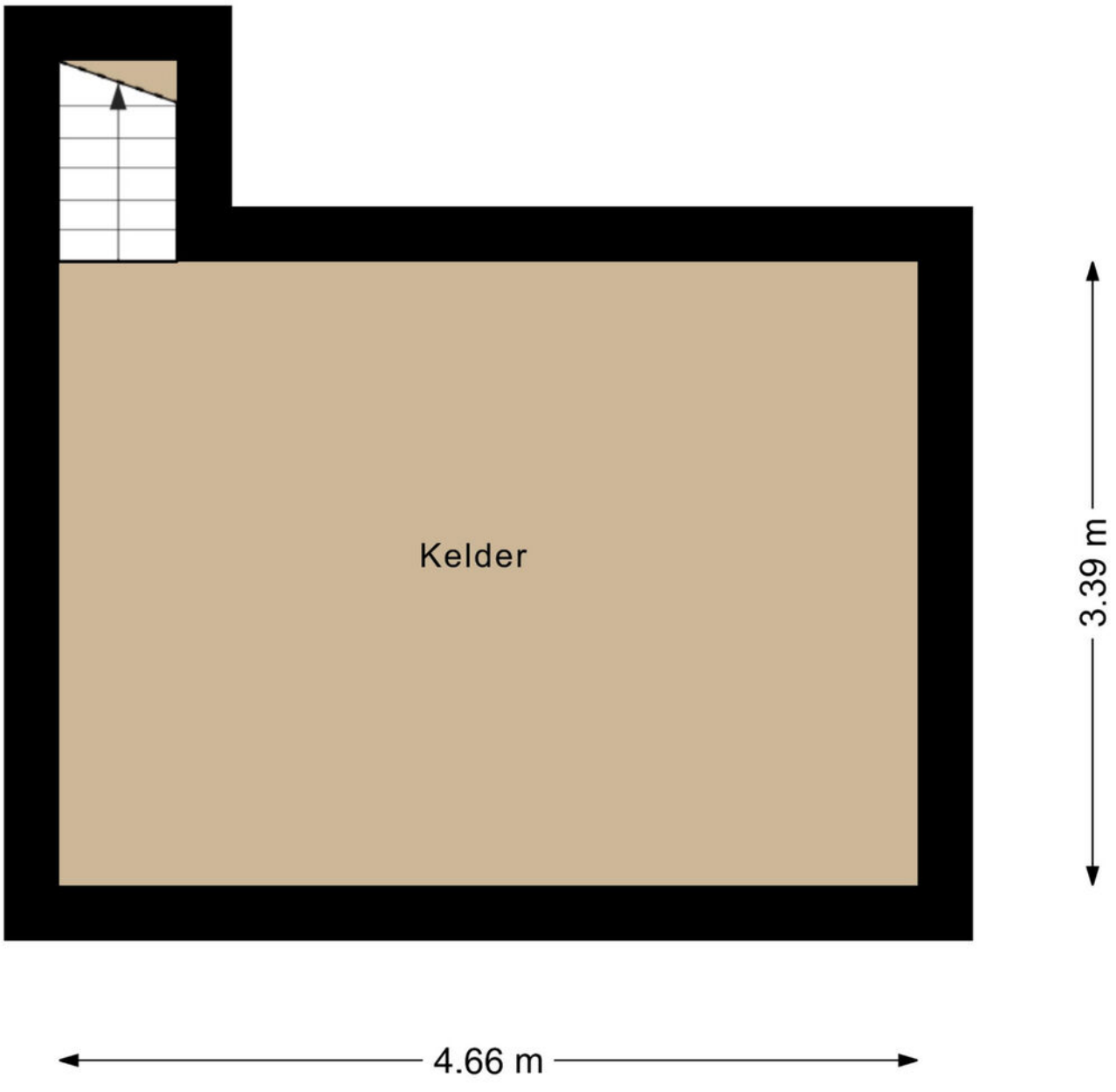
Eerste verdieping

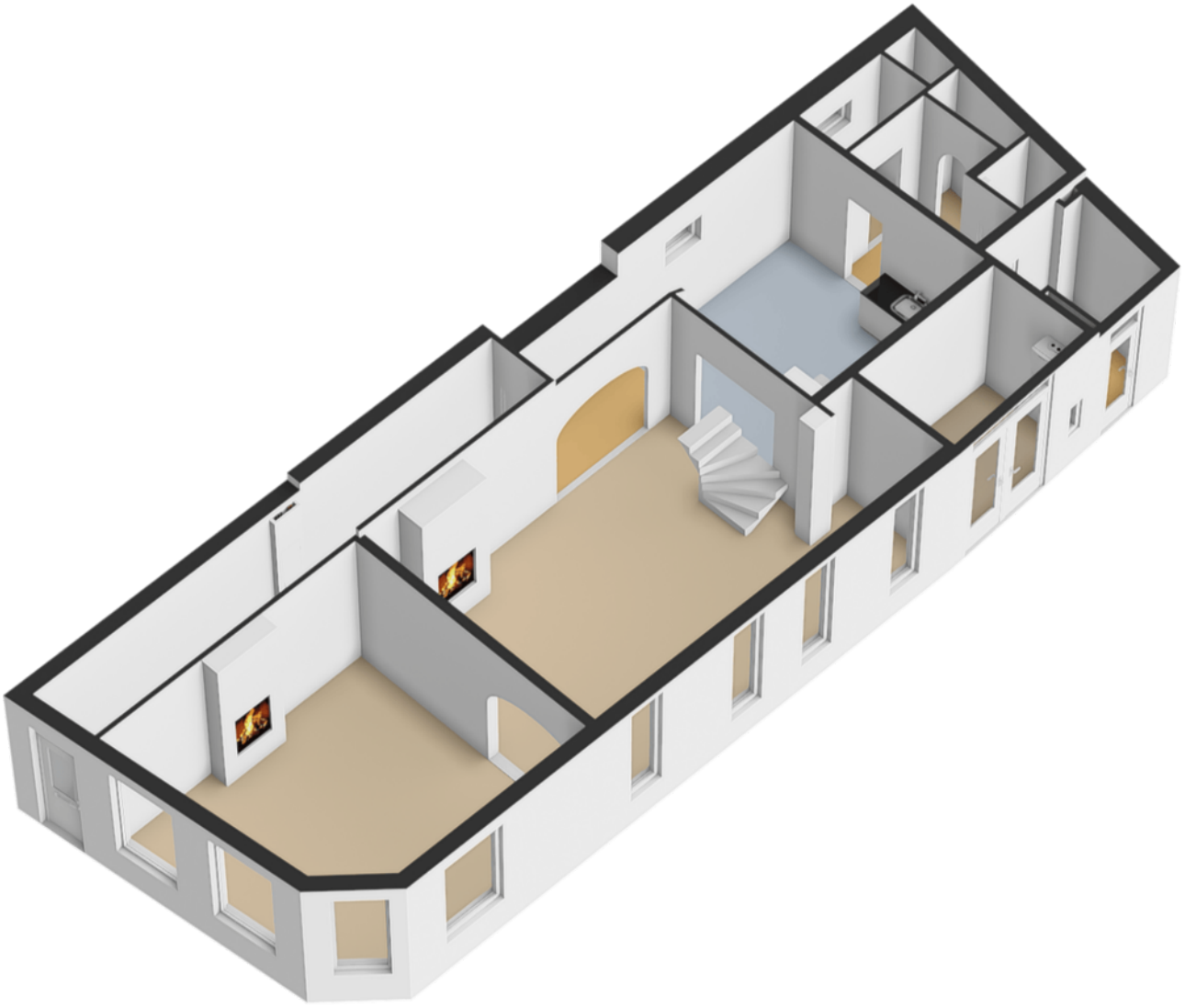


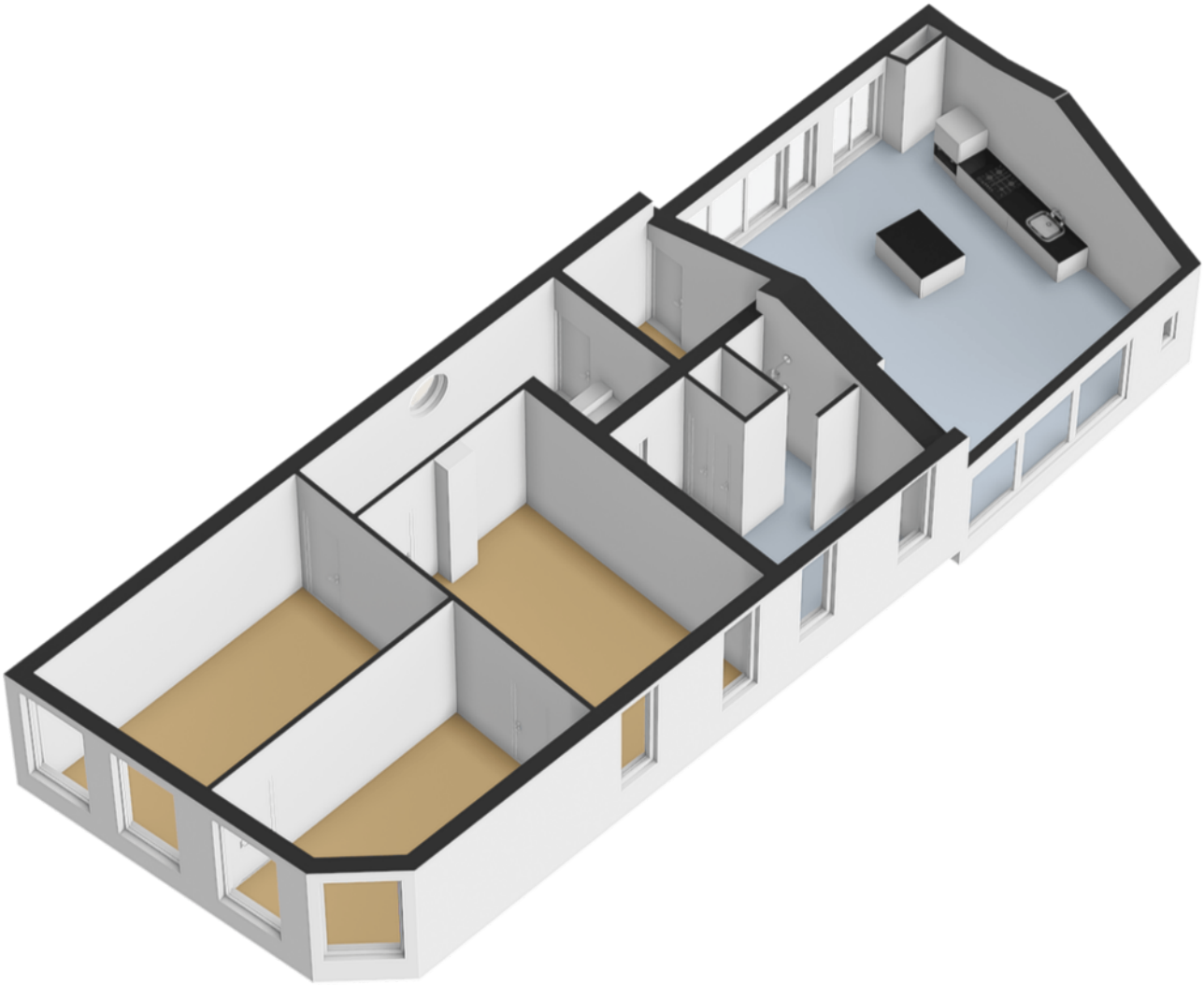
Tweede verdieping

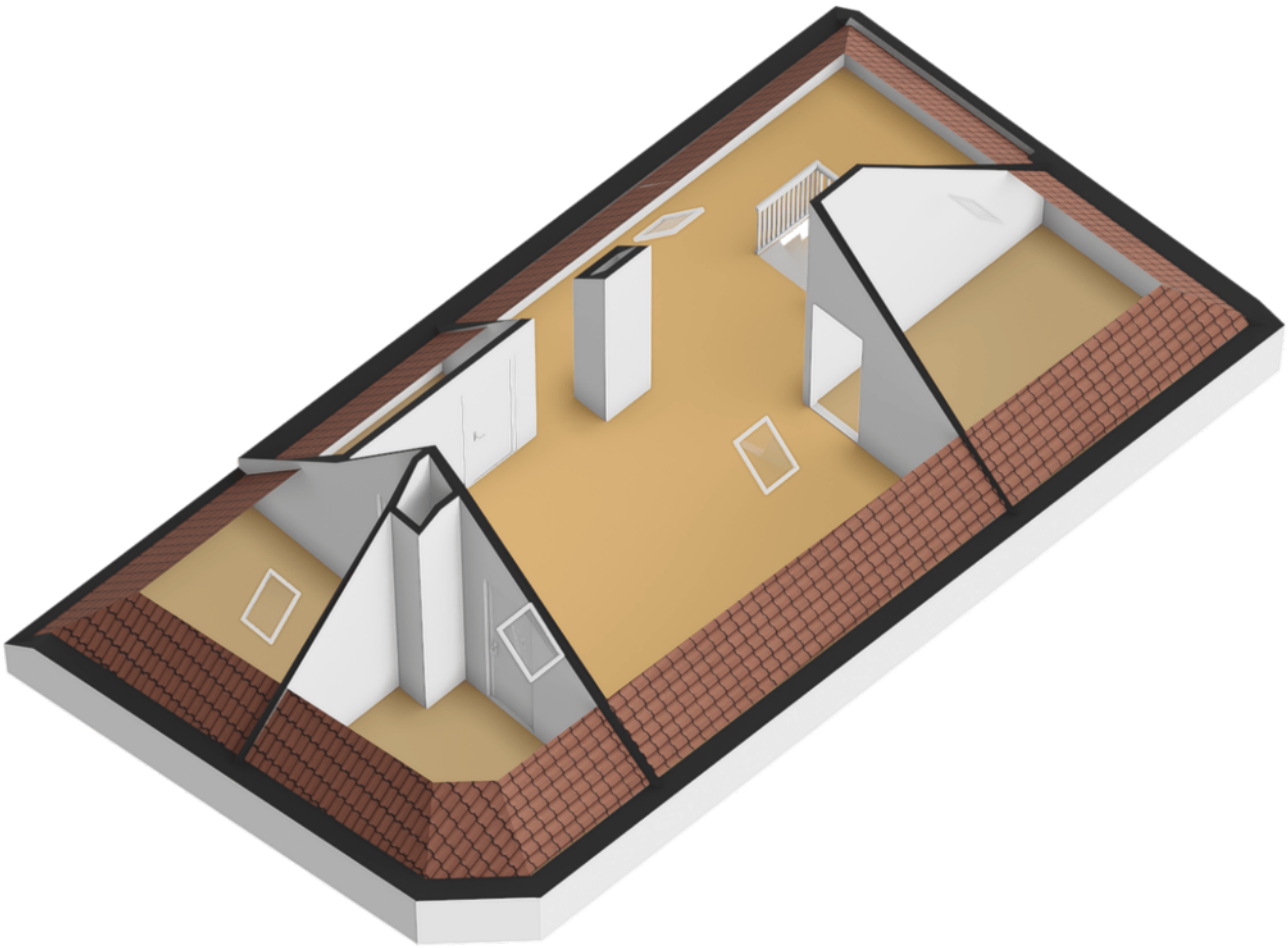


Souterrain





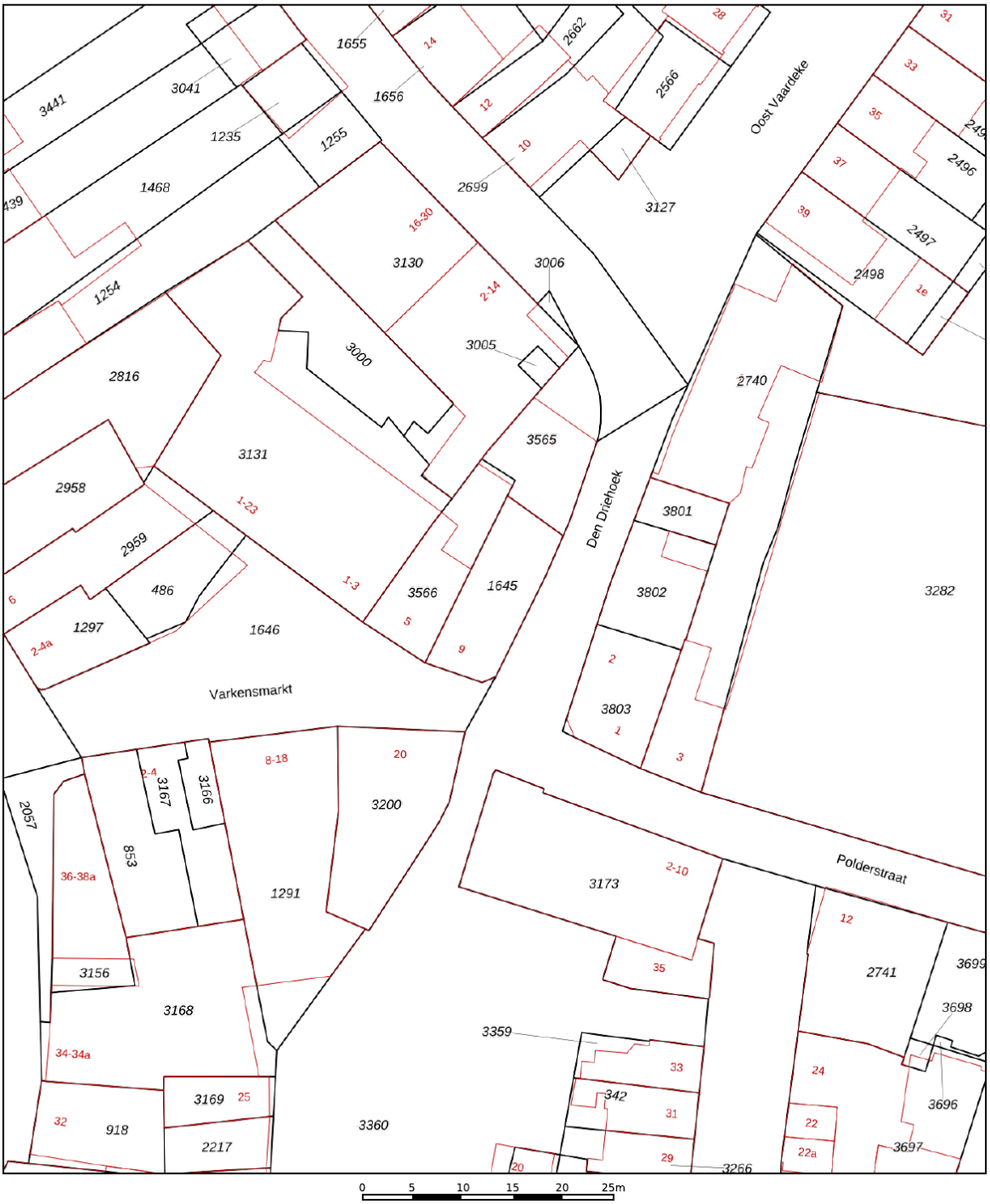




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: varkensmarkt 9



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

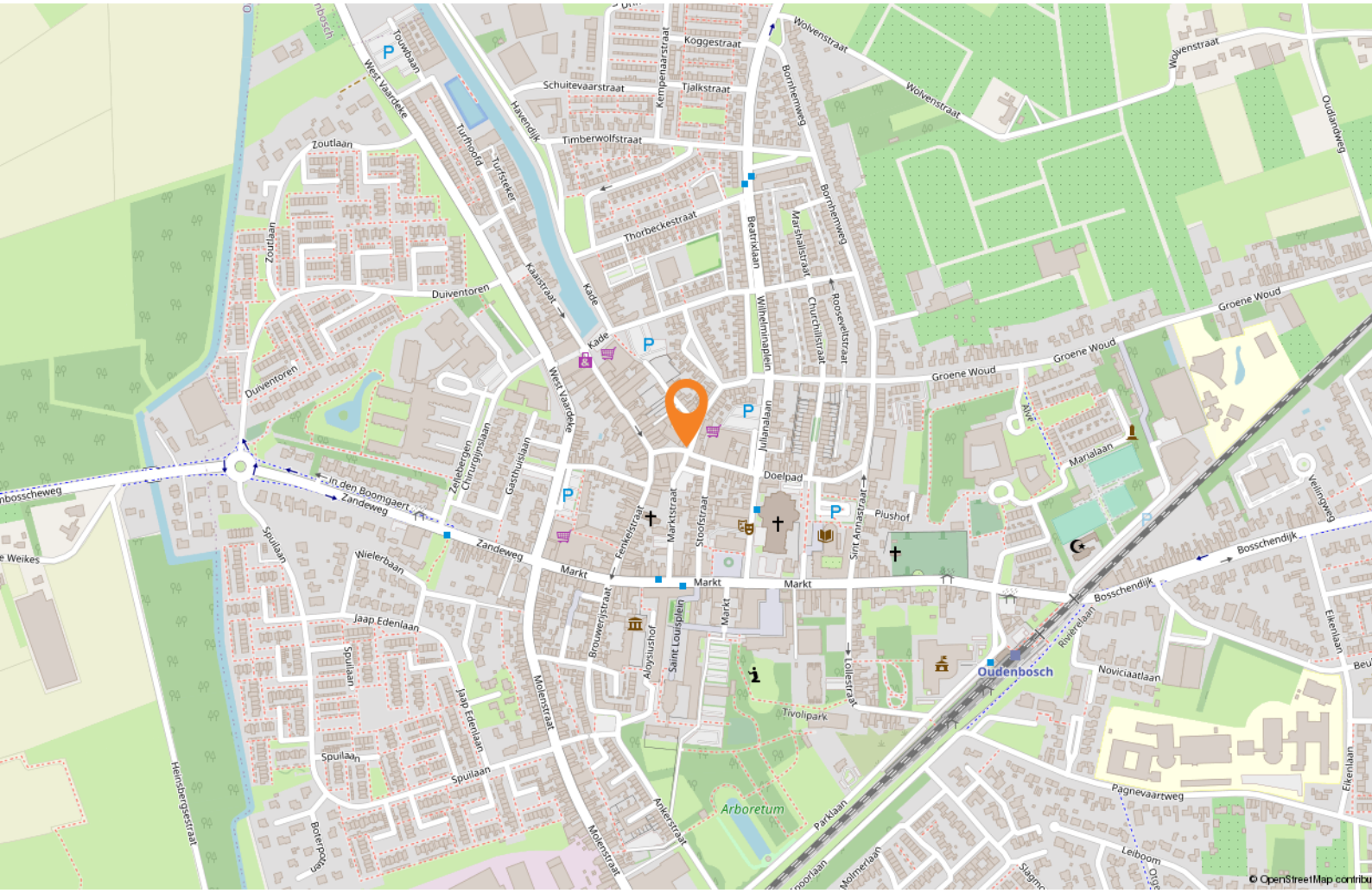
Kadastrale gemeente	Oudenbosch
Sectie	D
Perceel	1645

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 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.

kadaster

Locatie op de kaart



Oudenbosch in het kort



Oudenbosch is de grootste kern van de gemeente Halderberge met bijna 14.000 inwoners.

Ligging/bereikbaarheid

- Oudenbosch is gunstig gelegen op enkele kilometers van de A17, A16 en A58, die een rechtstreekse verbinding vormen met Roosendaal, Breda en Rotterdam.
- Ook is Oudenbosch uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer. Er is een NS-station aan de spoorlijn Vlissingen-Rotterdam en vanaf station Roosendaal zijn er diverse Intercity verbindingen o.a. naar Brussel. Tevens rijden er volop streekbussen tussen de verschillende omliggende gemeentes.
- Oudenbosch is per boot bereikbaar, via rivier de Mark.
- Breda International Airport (voorheen Vliegveld Seppe) in het nabijgelegen Bosschenhoofd wordt gebruikt door de nationale en internationale zakenluchtvaart. Ook is hier een vliegschool gevestigd en het vliegend museum Seppe.

Winkelen

In Oudenbosch is er ruim voldoende aanbod van supermarkten en verswinkels voor de dagelijkse boodschappen. Vanaf de kop van de haven kunt u gezellig winkelen. Een wijkwinkelcentrum voorziet in de dagelijkse behoefte voor de bewoners van woonwijk Pagnevaart en Velletri. Elke dinsdag is er de drukbezochte weekmarkt.

Cultuur

Oudenbosch beschikt over een openbare bibliotheek met leeszaal. Cultureel centrum Fidei et Arti organiseert vele evenementen het gehele jaar door.
De indrukwekkende Basiliek gebouwd naar voorbeeld van de Sint Pieter in Rome, is beeldbepalend. Ook een prachtig klooster, sinds een aantal jaren in gebruik als congrescentrum en restaurant, is nog in originele staat en draagt bij aan de unieke uitstraling van het centrum. De oude kloostertuinen maken tegenwoordig deel uit van het Arboretum, een onverwacht groene oase in het hart van Oudenbosch. In het oude raadhuis van 1776 is het Zouavenmuseum gevestigd.

Onderwijs

Op onderwijsgebied vervult Oudenbosch een regiofunctie. In het dorp vindt u twee middelbare scholengemeenschappen; het Markland College en het Curio College. U kunt hier terecht voor praktijkonderwijs tot gymnasium. In Oudenbosch zijn verder 2 peuterspeelzalen, een kinderdagverblijf en 4 basisscholen.

Sport

Er zijn veel sportclubs, waardoor veel sporten plaatselijk zijn te beoefenen. Welke sport u ook wilt beoefenen, de clubs in de omgeving verwelkomen u graag. Op sportpark Albano is een nieuwe atletiekbaan aangelegd, verder zijn daar de hockeyclub, een tafeltennisvereniging en de voetbalvereniging. Een tennispark, een sporthal en een overdekt zwembad zijn allemaal aanwezig voor de uitoefening van allerlei binnen- en buitensporten.
Alles op loop- of fietsafstand.

Gezondheidszorg

Vanzelfsprekend zijn voorzieningen als huisarts, tandarts, fysiotherapie en andere zorgverleners aanwezig. Oudenbosch Medisch Centrum heeft een volwaardige polikliniek van het Bravis Ziekenhuis. Voor vrijwel alle verwijzingen van uw huisarts kunt u hier terecht.

Recreatie

Oudenbosch ligt in een mooie omgeving met bossen en uitgestrekte polders. Bos- en recreatiegebied Pagnevaart, natuurgebied het Gastels Laag en de Beemden bieden mogelijkheden voor fietsen, wandelen en skeeleren. Aan de haven kunt u terecht voor het huren van kano's.
Kijk voor meer informatie op https://www.visithalderberge.com/

Toekomst

Oudenbosch heeft een prachtig religieus erfgoed, een combinatie van verschillende gebouwen en buitenruimten. Hieraan wordt een nieuwe invulling gegeven, de plannen zijn gemaakt en in uitvoering. Over een tijd zullen alle gebouwen en buitenruimten binnen religieus erfgoed een prachtige uitstraling en invulling hebben gekregen.
Kijk voor meer informatie op https://www.halderberge.nl/religieus-erfgoed-oudenbosch

Halderberge in het kort

Halderberge

De gemeente Halderberge is ontstaan op 1 januari 1997 uit de opheffing en samenvoeging van de gemeenten Hoeven, Oudenbosch, Oud en Nieuw Gastel en de kerkdorpen Bosschenhoofd en Stampersgat. Dit was het gevolg van de gemeentelijke herindeling in de provincie Noord-Brabant.

Aantal inwoners per 01-01-2026	**30.284**
Bosschenhoofd	1435
Hoeven	6866
Oud Gastel	7478
Oudenbosch	13310
Stampersgat	1195

Ligging en bereikbaarheid
De gemeente Halderberge is gelegen in het westen van Brabant in de nabijheid van rijkswegen. Er zijn goede verbindingen met Rotterdam en de Randstad, de provincie Zeeland en Antwerpen. Het station van Oudenbosch is gelegen op de lijn Rotterdam–Vlissingen. Breda International Airport is in gebruik bij de kleine burgerluchtvaart. Ook via water is de gemeente bereikbaar.

Bedrijvigheid en werkgelegenheid
Halderberge beschikt over diverse bedrijventerreinen. In Hoeven is dit de Hoge Akker. Oudenbosch beschikt over meerdere terreinen: Bosschendijk, de Gorzen en de Industrieweg/ Ambachtstraat. In Oud Gastel ligt bedrijventerrein Korenweide.
De industrieterreinen Borchwerf en Moerdijk liggen aan de A17, behoren tot de grotere bedrijventerreinen van Brabant en zorgen voor veel bedrijvigheid en werkgelegenheid.

Onderwijs
Op gebied van onderwijs beschikt elke kern in Halderberge over verschillende scholen voor basisonderwijs. Nagenoeg allemaal gevestigd in nieuwe schoolgebouwen. In Oudenbosch zijn er twee scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs, het Markland College (praktijkonderwijs t/m gymnasium) en het Agrarisch Opleidingcentrum ‘Prinsentuin College’ (vmbo- en mbo-onderwijs). Voor meer informatie over het voortgezet onderwijs kunt u terecht op www.marklandcollege.nl en op www.prinsentuin.nl

Toerisme, recreatie en cultuur
Wie graag meer wil weten over de cultuur in en om Halderberge kan zijn hart ophalen in de gemeente. Er zijn verschillende musea gehuisvest en ook de historische (klooster)gebouwen en kerken geven een schitterend beeld.
Halderberge ligt in een mooie gevarieerde omgeving met bossen en uitgestrekte polders. Bos- en recreatiegebied Pagnevaart, natuurgebied het Gastels Laag en de Beemden bieden mogelijkheden voor fietsen, wandelen en skeeleren.
Ook voor de watersporter heeft de omgeving van Halderberge genoeg te bieden. Ondermeer via de vaarroutes in West Brabant. In de haven van Oudenbosch (accommodatie voor ongeveer 100 schepen) is een gedeelte beschikbaar voor passanten. Het gezellige centrum van Oudenbosch ligt op loopafstand met tal van voorzieningen. Bij de aanlegsteiger in Stampersgat en in de haven Lamsgat (Hoeven) zijn ook plaatsen voor passanten gereserveerd.
Voor meer informatie, kijk op **www.hartelijkhalderberge.nl**

Sport
Er zijn veel sportclubs, waardoor veel sporten plaatselijk zijn te beoefenen. Welke sport u ook wilt beoefenen, de clubs in de gemeente verwelkomen u graag. Op de diverse sportparken zijn buitensporten te beoefenen zoals voetbal, korfbal, tennis, hockey en op sportpark Albano is een atletiekbaan. De buitenzwembaden in Hoeven en Oud Gastel zijn voor recreatie en zwemsport. Voor binnensporten zijn er diverse sporthallen, een tennishal, een overdekt zwembad en diverse gymzalen aanwezig voor de uitoefening van allerlei sporten. Alles op loop- of fietsafstand.

Onderwijs
Op gebied van onderwijs beschikt elke kern in Halderberge over verschillende scholen voor basisonderwijs. In Oudenbosch zijn er twee scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs, het Markland College (praktijkonderwijs t/m gymnasium) en het Agrarisch Opleidingcentrum 'Prinsentuin College' (vmbo- en mbo-onderwijs). Voor meer informatie over het voortgezet onderwijs kunt u terecht op www.marklandcollege.nl en op www.prinsentuin.nl

Toerisme, recreatie en cultuur

Wie graag meer wil weten over de cultuur in en om Halderberge of zich wil verdiepen in de geschiedenis en achtergronden van bepaalde zaken, kan zijn hart ophalen in de gemeente. Er zijn verschillende musea gehuisvest ook de diverse historische (klooster)gebouwen en kerken geven een schitterend beeld.

Op de website https://www.visithalderberge.com/
vindt u alle niet te missen highlights van Halderberge.





Ook voor de watersporter heeft de omgeving van Halderberge genoeg te bieden. Ondermeer via de vaarroutes in West Brabant. In de haven van Oudenbosch (accommodatie voor ongeveer 100 schepen) is een gedeelte beschikbaar voor passanten. Het gezellige centrum van Oudenbosch ligt op loopafstand met tal van voorzieningen. Bij de aanlegsteiger in Stampersgat en in de haven Lamsgat (Hoeven) zijn ook plaatsen voor passanten gereserveerd.

Voor meer informatie, kijk op https://www.visithalderberge.com/

Kortom wonen in Halderberge geeft rust en ruimte in een mooie omgeving met alle voorzieningen om de hoek.

Gang van zaken

Bezichtigingen
Uiteraard geschieden bezichtigingen na afspraak. Het liefst tijdens kantooruren en op zaterdag tussen 10.00 uur en 14.00 uur, maar ook op andere tijdstippen kan, na overleg. Tijdens de eerste bezichtiging krijgt u een algemene indruk van de woning, zoals de afmetingen, indeling en afwerking. Raakt u verder geïnteresseerd, dan nodigen wij u graag uit voor een 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom uw reactie binnen enkele dagen.

Optie
Een optie is een eerste recht van koop wat kan worden verleend door een verkoper aan een kandidaat koper. Gedurende de optie periode worden de onderhandelingen met andere kandidaten opgeschort. Bezichtigingen en biedingen kunnen gewoon doorgaan. De optant houdt echter het eerste recht van koop.

Onderhandelingen
Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandelingen afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterst bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Verder is de wetgeving intussen zo gewijzigd dat een koop pas tot stand komt nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Koopakte
Volgens dezelfde wet heeft koper een bedenktijd van drie dagen na ondertekening van de koopovereenkomst. Een en ander is het gevolg van een hectische periode op de woningmarkt in het verleden. In de praktijk krijgen beide partijen voldoende bedenktijd. Voordat de akte wordt ondertekend wordt een concept koopakte toegezonden. Van de inhoud kan dan worden kennisgenomen en de gegevens kunnen worden gecheckt. Hierna kan met een gerust hart worden getekend en gaat de bedenktijd in. In de NVM koopakte worden gemaakte afspraken vastgelegd, zoals koopsom, aanvaarding, bankgarantie/waarborgsom en de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van een financiering.

Informatie- en onderzoeksplicht
Een verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn, melden aan de koper. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden, ze zijn tenslotte zichtbaar. Ook informatie over bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn moet hij zelf onderzoeken.

Nutsvoorzieningen
Met betrekking tot de Nutsvoorzieningen dienen verkoper en koper zelf zorg te dragen voor melding van verhuizing, opzegging of nieuwe aanmelding bij de betreffende leverancier(s). Deze melding dient bij voorkeur van de leveranciers uiterlijk 2 weken voor de eigendomsoverdracht te geschieden. Ten tijde van de inspectie, voor de eigendomsoverdracht van de woning zullen meterstanden worden opgenomen en geregistreerd.

Afmetingen
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Waardebepaling
Als uw beslissing om een woning te kopen ook afhankelijk is van de waarde van uw huidige woning, komen wij graag bij u langs voor een waardebepaling en verkoopinformatie. Verder doen we niet in hypotheken, maar hebben we er wel verstand van. Dus ook daarbij kunnen we u écht onafhankelijk adviseren.

Loop gerust eens binnen op ons kantoor, bel of mail en maak vrijblijvend een afspraak. We zijn er van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.30 uur, in de avonduren en zaterdag op afspraak. Of kijk op onze website www.vanmeermakelaars.nl

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij ook afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande geen aansprakelijkheid. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten bovenstaande aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Interesse?

Van Meer Makelaars B.V.
OUDENBOSCH

Ste Bernaertsstraat 14
4731 GP Oudenbosch
0165331233
info@vanmeermakelaars.nl
www.vanmeermakelaars.nl