BROCHURE

MEZENLAAN 9, OOSTERHOUT



biemans bv
100 jaar
Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor
www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

MEZENLAAN 9, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 435.000,-- K.K.
BOUWJAAR	1973
INHOUD	CA. 429 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 120 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 4 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 133 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Definitief energielabel B;
- De woning wordt verwarmd met airco's en infraroodpanelen. Het warme water komt van een elektrische boiler.
- Buitenkozijnen, ramen en deuren van aluminium en voorzien van HR++ glas;
- Woning beschikt over 15 zonnepanelen;
- Fraai aangelegde achtertuin met terras, beplanting, elektra en berging;
- Vernieuwde keuken (2020) met massief keukenblad, inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser oven en koelvries combinatie;
- Woonkamer en praktijkruimte voorzien van airco;
- De woning is ook ideaal voor ondernemers, door de aanbouw aan de voorzijde is een praktijkruimte gerealiseerd, voorzien van een eigen entree, isolatie, water aansluiting, afvoer, airco, aluminium deur, vloerverwarming en licht koepel;
- Eerste verdieping met drie ruime slaapkamers en een uitgebouwde badkamer met toilet;
- Royale tweede verdieping met dakkapel, voorzolder, wasruimte, elektrische boiler (2020) en vierde slaapkamer;
- Meterkast vernieuwd in ca 2020;
- Op loopafstand van het centrum van Oosterhout en nabij de A27/A59.



ALGEMEEN

Welkom in deze verrassende tussenwoning met eigen praktijkruimte. De woning is de afgelopen jaren verduurzaamd en gemoderniseerd, met onder meer een vernieuwde keuken en een uitgebouwde badkamer met ligbad, inloopdouche en toilet. Vloerverwarming, airco en infraroodverwarming zorgen het hele jaar door voor comfort. Met vier slaapkamers, een fraai aangelegde tuin en het centrum op loopafstand is dit een instapklare woning waar je zo in trekt.







LIGGING

De woning ligt in de kindvriendelijke wijk Strijen, op loopafstand van het centrum van Oosterhout. Hier vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, terwijl u zelf rustig woont. Scholen, sportverenigingen en groen liggen binnen korte afstand, wat de ligging ideaal maakt voor gezinnen. Dankzij de snelle verbinding met de A27 en A59 bent u bovendien binnen korte tijd in Breda, Tilburg en ’s-Hertogenbosch.

TUIN EN BERGING

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het westen, dus je hebt hier vanaf de middag tot in de avond zon. Via de grote schuifpui loop je zo het terras op. Die pui haalt het buiten echt naar binnen, terwijl de kou gewoon buiten blijft. Op warme dagen zorgt de elektrische zonwering voor schaduw.

De tuin is speels ingedeeld, met een houten vlonder, sierbestrating en een verhoogd zitterras achterin, omringd door volwassen beplanting. In de schutting zitten verlichting en stroompunten, zodat je ook ‘s avonds sfeervol buiten zit. Achter in de tuin staat een houten berging.

INDELING
BEGANE GROND

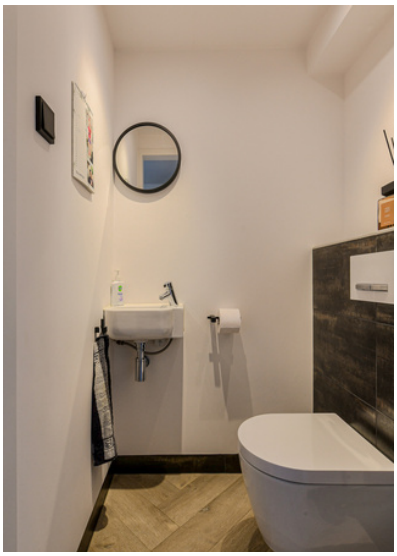
Via de verzorgde voortuin met sierbestrating komt u in de lichte entree. Naast de voordeur zitten hoge glaspartijen tot aan het plafond, en de hal heeft inbouwspots. De pvc-vloer in visgraatmotief met houtlook loopt door de hele begane grond en geeft een rustige, samenhangende uitstraling. Vanuit de hal komt u bij de werkkamer, het toilet en de meterkast. Via een houten deur met glas loopt u door naar de woonkamer.

Het toilet is modern afgewerkt, met een zwevend toilet, een fonteintje en een tegelwand in metaallook. Ook de zwarte accessoires passen in die stijl.









WOONKAMER

De woonkamer ligt aan de achterzijde en loopt open door naar de keuken aan de voorzijde. Zo heeft u een ruime, lichte leefruimte van circa 39 m². De grote schuifpui over bijna de hele breedte zorgt voor veel daglicht en een directe verbinding met de tuin op het westen. Vanuit de woonkamer bereikt u de trap naar de eerste verdieping.

De visgraatvloer, de donkere accentwanden en de strakke gashaard geven de ruimte een warme, moderne uitstraling. Ook aan comfort is gedacht: er zitten infraroodpanelen aan het plafond en er hangt een airco.









KEUKEN

De uitgebouwde en vernieuwde open keuken ligt aan de voorzijde van de woning. De witte hoogglans fronten zijn greeploos, de spots maken het geheel af. Het massief granieten werkblad met bijpassende achterwand, geïntegreerde spoelbak en zwarte Quooker geeft de keuken een luxe uitstraling.

De keuken is voorzien van een bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Neff oven, een Neff vaatwasser en een koel-vriescombinatie. De keuken vormt een mooie verbinding met de eethoek en de woonkamer, en de kasten bieden volop opbergruimte.











PRAKTIJKRUIMTE

De praktijkruimte maakt deze woning extra veelzijdig. Dankzij het dakraam en de inbouwspots is het hier licht. De ruimte heeft verder een eigen airco, een wastafel en een stenen vloer met vloerverwarming. Ideaal voor een pedicure-, beauty- of andere praktijk aan huis.





EERSTE VERDIEPING

Via de trap komt u op de overloop. De pvc-vloer in houtlook loopt hier door over de hele verdieping. Vanaf de overloop bereikt u drie slaapkamers en de badkamer.

Hoofdslaapkamer (ca. 4.76 x 2.74 m – 13 m²)
Een ruime, sfeervolle slaapkamer over de volle breedte van de woning, met een groene accentwand en een kastenwand met gespiegelde schuifdeuren.

Tweede slaapkamer (ca. 3.77 x 2.31 m – 8.7 m²)
Een lichte kamer die nu als kinderkamer met werkplek in gebruik is. Ook heel geschikt als thuiskantoor.

Derde slaapkamer (ca. 7 m²)
Deze kamer is in gebruik als slaapkamer. Het deel van de muur dat naar voren komt, is de uitbouw van de badkamer die bij de verbouwing is gerealiseerd. De kamer is ook goed te gebruiken als werkkamer.

Badkamer (ca. 5.1 m²)
De uitgebouwde badkamer is licht en verzorgd betegeld en heeft inbouwspots. U vindt hier een hoekbad, een inloopdouche, een zwevend toilet en een wastafel met spiegelkast met verlichting.







HOOFDSLAAPKAMER





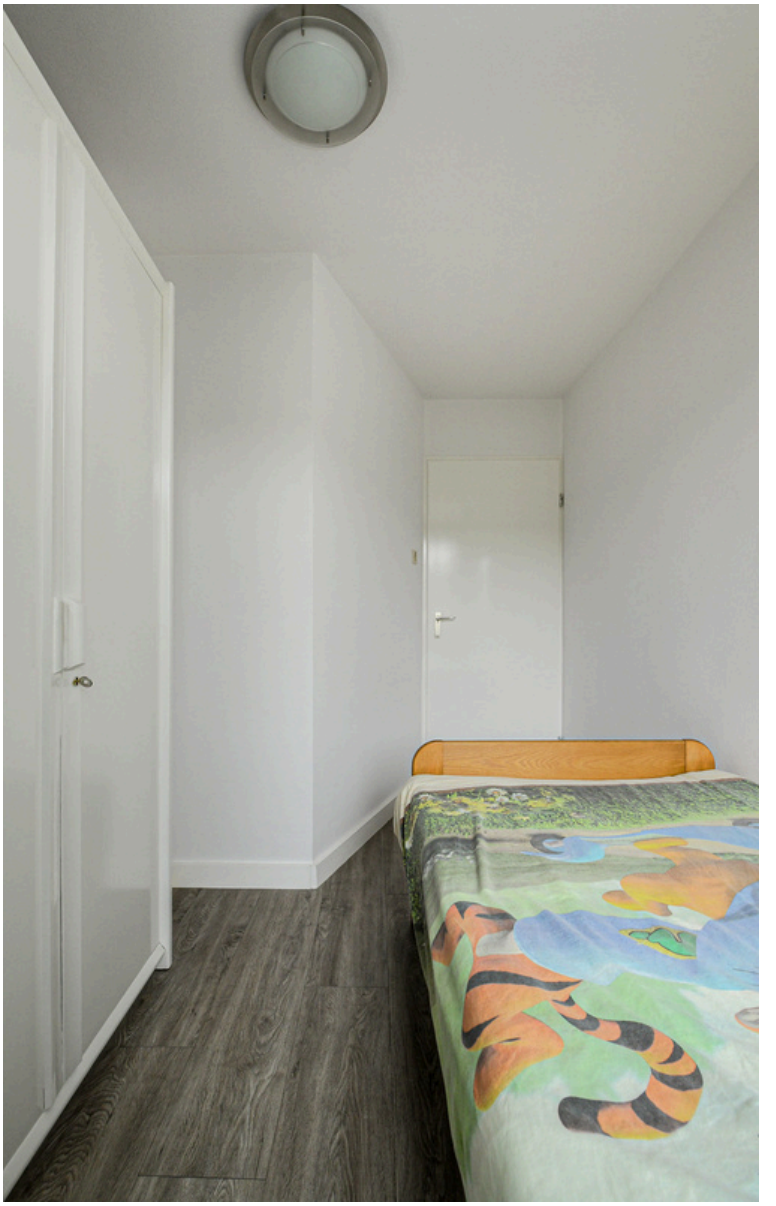
TWEEDE SLAAPKAMER





DERDE SLAAPKAMER





BADKAMER

De uitgebouwde badkamer is licht en verzorgd betegeld, met witte wandtegels, een donkere vloer met elektrische vloerverwarming en inbouwspots. U vindt hier een hoekbad, een inloopdouche met handdouche en een zwevend toilet. De wastafel op een rvs-onderstel heeft een spiegelkast met verlichting.







TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de ruime overloop van de tweede verdieping (ca. 7.3 m²), met een laminaatvloer in eikenlook. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de elektrische boiler en de omvormer van de 15 zonnepanelen. Achter het gordijn heeft u extra bergruimte onder de schuine kap.

Vierde slaapkamer (ca. 14.1 m²)
Een ruime, lichte zolderkamer met een dakkapel en een dakraam, wit afgewerkte balken en vloerbedekking. Nu in gebruik als werkkamer, maar ook prima geschikt als slaapkamer of hobbyruimte.







TUIN













PLATTEGROND

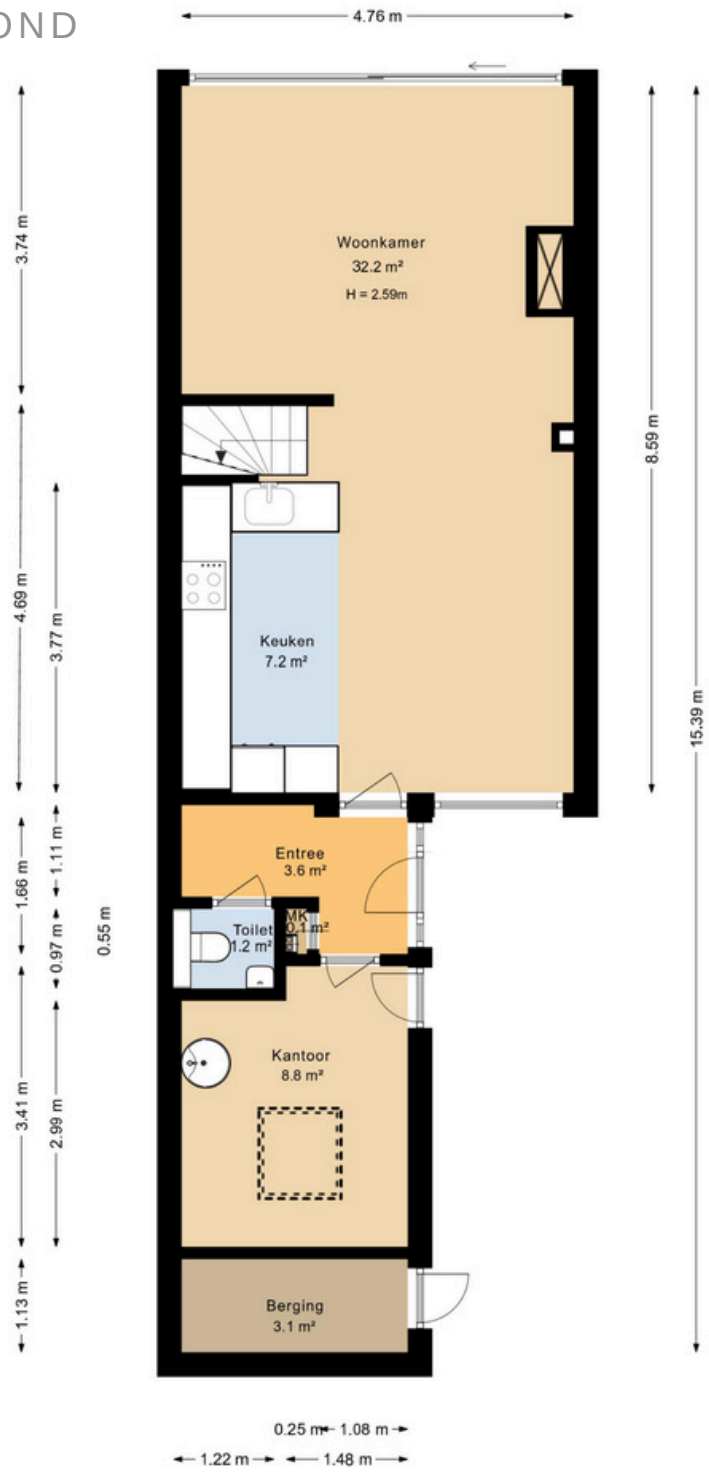
OVERZICHT



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

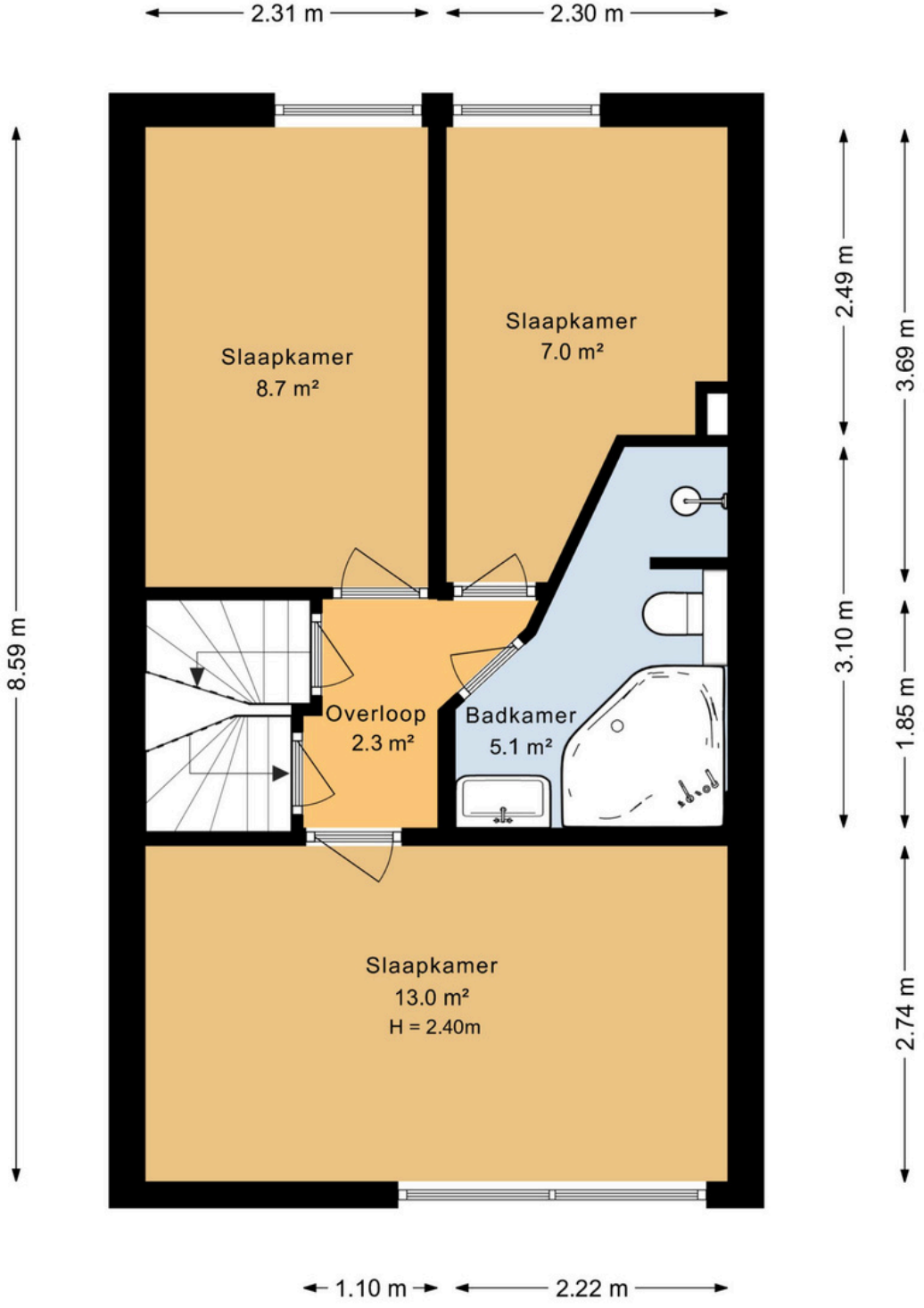
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

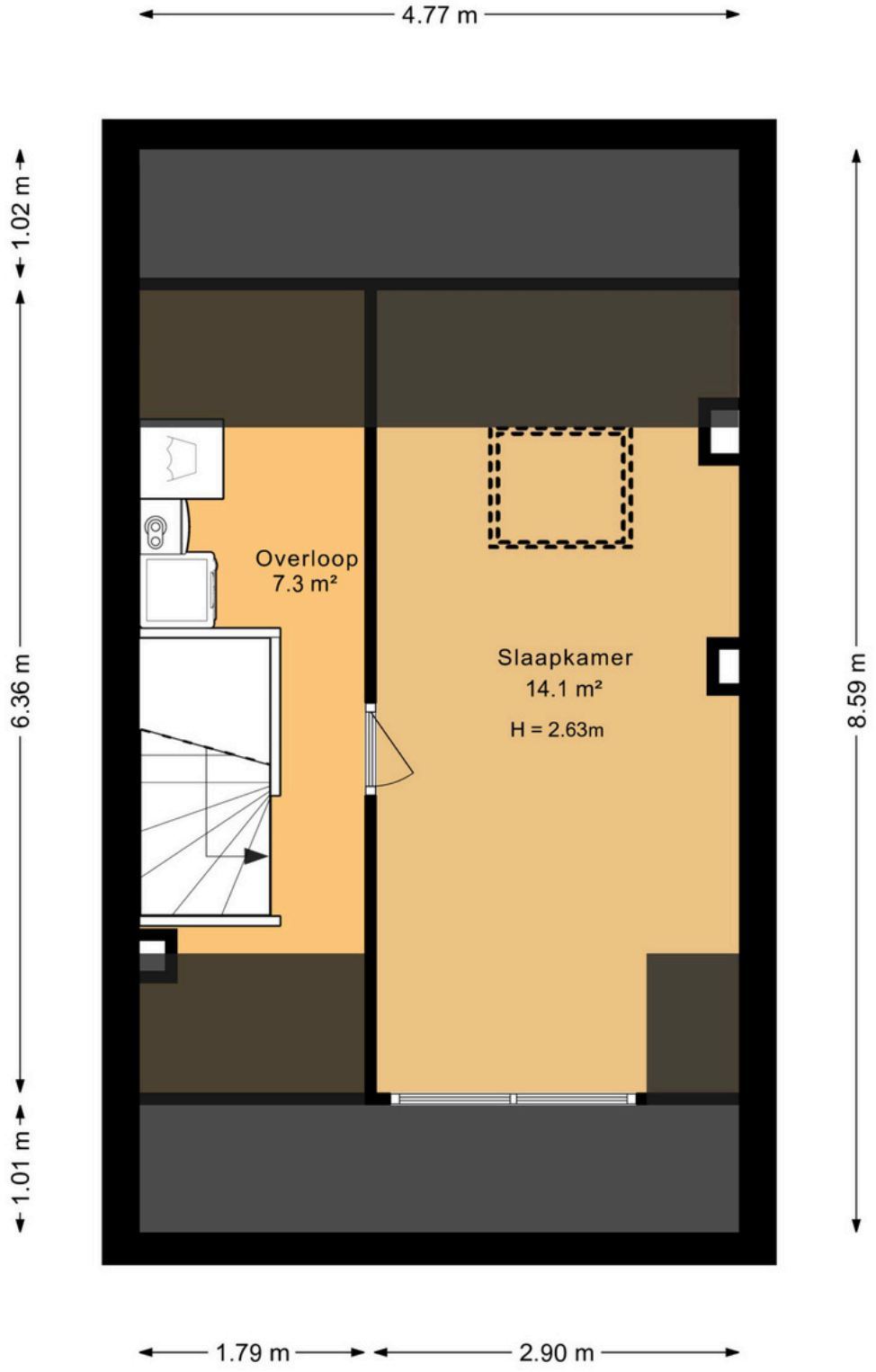
1E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

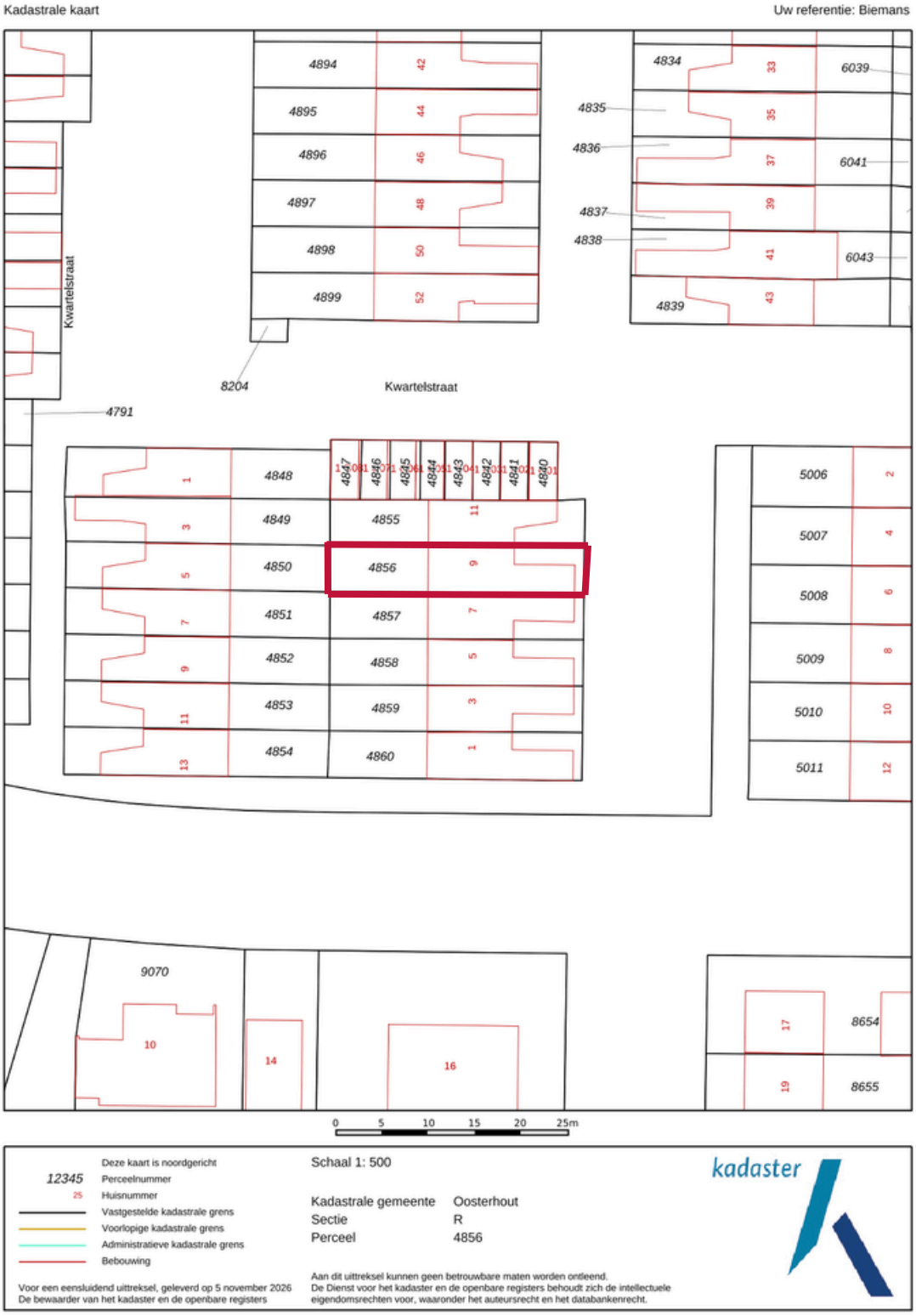
PLATTEGROND

2E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART



AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

VERZEKERINGEN

"EERSTE OOSTERHOUTSE ASSURANTIEKANTOOR"



Dat zeggen wij met trots. Want ruim 96 jaar later is gebleken dat we een gerenommeerd kantoor zijn met een trouwe klantenkring in een moderne werkomgeving op een monumentale plek, hartje Oosterhout.

Ook verzekeraars spreken het vertrouwen in ons uit daar wij in het bezit zijn van een aantal volmachten. Zo'n volmacht wil zeggen dat wij namens deze verzekeraars* risico's accepteren, polissen afgeven en bovenal een schaderegelingsbevoegdheid hebben waardoor schades snel en efficiënt mogen worden afgehandeld. Gewoon vanuit onze locatie op Heuvel 4! Sneller kan het niet.

Onze ervaringen delen we graag met u en vertalen deze complexe materie zodat u begrijpt wat wij adviseren. En zo stellen we de risico's vast die u loopt en wenst te lopen. Welkom bij Biemans!

WELKE VERZEKERINGEN HEB JE NODIG BIJ AANKOOP WONING?

Opstalverzekering

Schade aan uw woning door inbraak, brand, bliksem en storm kunnen we niet altijd voorkomen. Dan is het goed om te weten dat uw woning verzekerd is met onze Opstalverzekering, ook wel woonhuisverzekering genoemd. U verzekert de vaste onderdelen van uw woning en uw tuin. Denk aan uw houten vloer, zonwering, glas en de zonnepanelen op uw dak. U verzekert ook uw schuur, garage en carport. En zelfs uw kantoor of praktijkruimte aan huis.

Inboedelverzekering

Met een inboedelverzekering bieden wij u een woonverzekering afgestemd op uw situatie en wensen. Een vertrouwde ruime dekking tegen schades onder andere door brand, water en diefstal. Op basis van een All-Riskdekking zijn ook schades door ongelukken zoals slag, val of stoot verzekerd. Dat is prettig wonen.

Aansprakelijkheidsverzekering

Met onze Aansprakelijkheidsverzekering bent u goed verzekerd als u schade aan de spullen van een ander veroorzaakt. Of als iemand door u gewond raakt. U kunt kiezen uit een verzekerd bedrag van € 1.250.000,- en € 2.500.000,-.

De Aansprakelijkheidsverzekering geldt voor u en de mensen met wie u samenwoont. Bijvoorbeeld uw partner of kinderen. U bent overal in de wereld verzekerd voor een scherpe prijs.

- Schade die u aan anderen veroorzaakt
- Ook bij schade in het buitenland
- Schade door uw huisdier

HYPOTHEKEN

Weten wat uw hypotheekmogelijkheden zijn? Onze hypotheekadviseur helpt u met het berekenen van uw maximale hypotheek en geeft advies over welke hypotheek bij uw situatie past.

Als onafhankeljk hypotheekadviseur doen wij o.a. zaken met:

AEGON
BLG wonen
florius
ABN·AMRO
Rabobank
ING
nationale nederlanden



Bel voor een afspraak met één van onze hypotheekadviseurs:



Jessica de Jong



Jordy Pheninckx

0162- 472950

hypotheken@biemansmakelaardij.nl

MEEST GESTELDE VRAGEN

OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 makelaar van de NVM 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

PLAN EEN BEZICHTIGING

MEZENLAAN 9, OOSTERHOUT



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

BIEMANS Makelaardij & Assurantiën
Heuvel 4, 4901 KC, OOSTERHOUT
tel. (0162) 472950
Internet: www.biemansmakelaardij.nl
e-mail: info@biemansmakelaardij.nl

"EEN UNIEKE KANS"

HET TEAM
WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCIEEL DIRECTEUR /
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



MIRELLA KARELSE - MUSKENS
NVM MAKELAAR



ANNEMIEK HESSELS
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



ANDREA DE BREE
SECRETARESSE



OLAF PADMOS
VASTGOED ADVISEUR

Biemans makelaardij, gevestigd aan het fraaie Heuvelplein in Oosterhout, is sinds 1923 een gerenommeerd en professioneel makelaarskantoor en reeds 4 generaties vertrouwd met alle facetten van onroerend goed in diverse prijsklassen.
Wij streven naar een klantgerichte aanpak met een perfecte kwaliteit.

Vertrouwen en duidelijkheid staan hoog in het vaandel.

Particuliere- en professionele opdrachtgevers, zoals woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars en beleggers, behoren tot onze clientèle.
We hebben inmiddels vele succesvolle transacties gerealiseerd en daardoor een uitstekende relatie met onze opdrachtgevers weten op te bouwen.

Welkom bij Biemans!



WIJ HELPEN U GRAAG

biemans bv 100 jaar
Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor
www.biemansmakelaardij.nl

HEUVEL 4, 4901 KC, OOSTERHOUT | 0162 472950 | INFO@BIEMANSMAKELAARDIJ.NL | WWW.BIEMANSMAKELAARDIJ.NL