Verbrugge groep

Scan mij!



Laanstraat 9, 4902 PN,
Oosterhout

€ 399.000,- k.k.



Soort woning	**Eengezinswoning**	Energielabel	**E**
Woonoppervlakte	**89 m²**	Kamers	**3**

Meer weten over deze woning?

www.laanstraat9.nl

Verbrugge groep

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg	Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Bouwjaar	1936	Onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Soort woning	Eengezinswoning	Permanente bewoning	Ja
Soort bouw	Twee onder een kapwoning	Huidig gebruik	Woonruimte
Woonoppervlakte	89 m^2	Huidige bestemming	Woonruimte
Inhoud	487 m^3	Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie
Aantal kamers	3 kamers	Eigendom	Volle eigendom
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers	Gemeente	Oosterhout
Energielabel	E	Sectie	R
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas	Perceelnummer	3646
Verwarming	Cv ketel	Perceeloppervlakte	137 m^2
Warm water	Geiser eigendom	Gemeente 2	Oosterhout nb
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Op eigen terrein	Sectie 2	R
Garage	Aangebouwd steen	Perceelnummer 2	9189
Soort dak	Mansarde dak	Perceeloppervlakte 2	12 m^2

Omschrijving

Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met garage, oprit, zonnige tuin en berging, op loopafstand van het centrum!

Op een rustige locatie, op loopafstand van het gezellige centrum van Oosterhout, staat deze sfeervolle en karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit circa 1936. De woning beschikt over een lichte woonkamer, keuken, twee slaapkamers, een moderne badkamer en een gezellige stadstuin met garage, oprit en stenen berging. Een fijne combinatie van karakter, praktische voorzieningen en een centrale ligging!

LIGGING & OMGEVING:
De woning is gelegen op loopafstand van het centrum van Oosterhout, waar u terechtkunt voor een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Een prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

INDELING:

BEGANE GROND:

Entree/hal:
De lichte hal is voorzien van een originele travertinvloer, meterkast (8 groepen en aardlekbeveiliging) en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

Woonkamer:
Sfeervolle en lichte woonkamer van circa 24m² met een fraaie houten schouw (momenteel niet in gebruik), praktische voorraadkast en toegang tot de halfopen keuken.

Keuken:
De keuken beschikt over een rechte keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, RVS-afzuigkap, koelkast, vriezer, elektrische oven en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot zowel de achtertuin als de badkamer.

Badkamer:
De in 2026 vernieuwde, moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wandcloset, designradiator en wastafel met meubel.

Achtertuin:
De gezellige stadstuin beschikt over een border en een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Vanuit de tuin is er toegang tot de garage en de stenen berging.

Berging:
Stenen berging, voorzien van elektra en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Garage:
Ruime garage (ca.8.69 x 3.12m.), voorzien van elektra en openslaande deuren naar de oprit.

EERSTE VERDIEPING:
Overloop met vaste kast, trapopgang naar de tweede verdieping/bergvliering en toegang tot twee slaapkamers, een separate toiletruimte en een loopdeur naar het platte dak.

Slaapkamer I:
Ruime slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.39 x 3.93m.), voorzien van een laminaatvloer, dakkapel en vaste kastenwand.

Slaapkamer II:
Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.10 x 2.28m.), voorzien van een laminaatvloer en Velux-dakraam.

Toiletruimte:
Ruime separate toiletruimte met fonteintje.

TWEEDE VERDIEPING/BERGVLIERING:
Via een vaste trap bereikbare tweede verdieping, gelegen over de volle breedte van de woning. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te delen. Door bijvoorbeeld het plaatsen van een dakkapel kunnen hier op eenvoudige wijze twee extra slaapkamers worden gerealiseerd. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de Remeha cv-combiketel (2006).

BIJZONDERHEDEN:
- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met ruime garage en eigen oprit.
- De woning beschikt over authentieke elementen (travatin vloer, glas en lood)
- Gelegen op loopafstand van het centrum van Oosterhout.
- Moderne, in 2026 vernieuwde badkamer.
- Gezellige stadstuin met toegang tot de garage.

Heeft u interesse in de woning?

Plan een **bezichtiging**, bel **0162 - 521 297**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**: **www.laanstraat9.nl**

Verbrugge groep

Foto's





Verbrugge groep





Verbrugge groep





Verbrugge groep



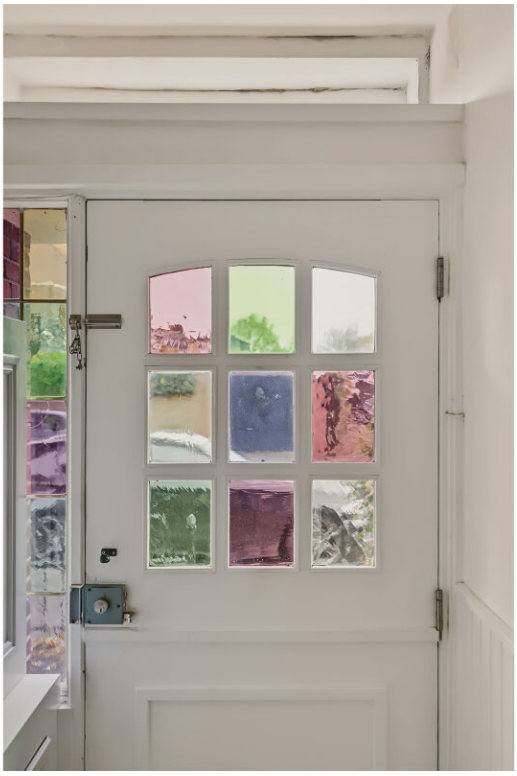


Verbrugge groep





Verbrugge groep







Verbrugge groep





Verbrugge groep





Verbrugge groep







Verbrugge groep





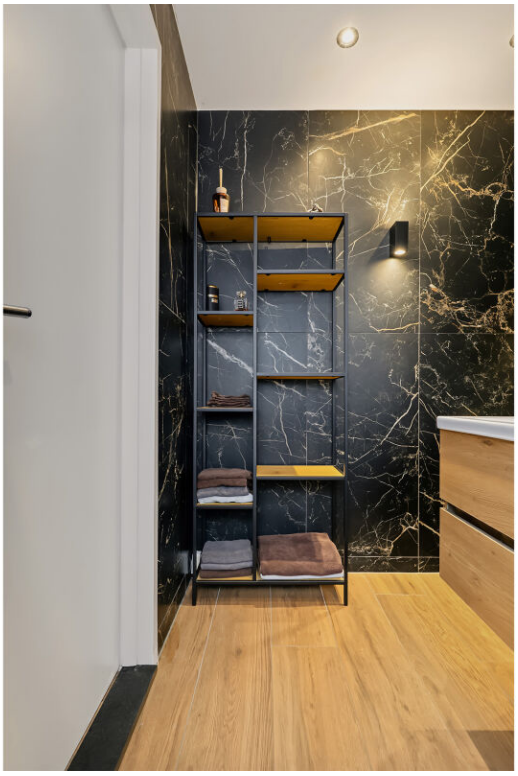
Verbrugge groep







Verbrugge groep









Verbrugge groep









Verbrugge groep





Verbrugge groep





Verbrugge groep







Verbrugge groep





Verbrugge groep





Verbrugge groep





Verbrugge groep

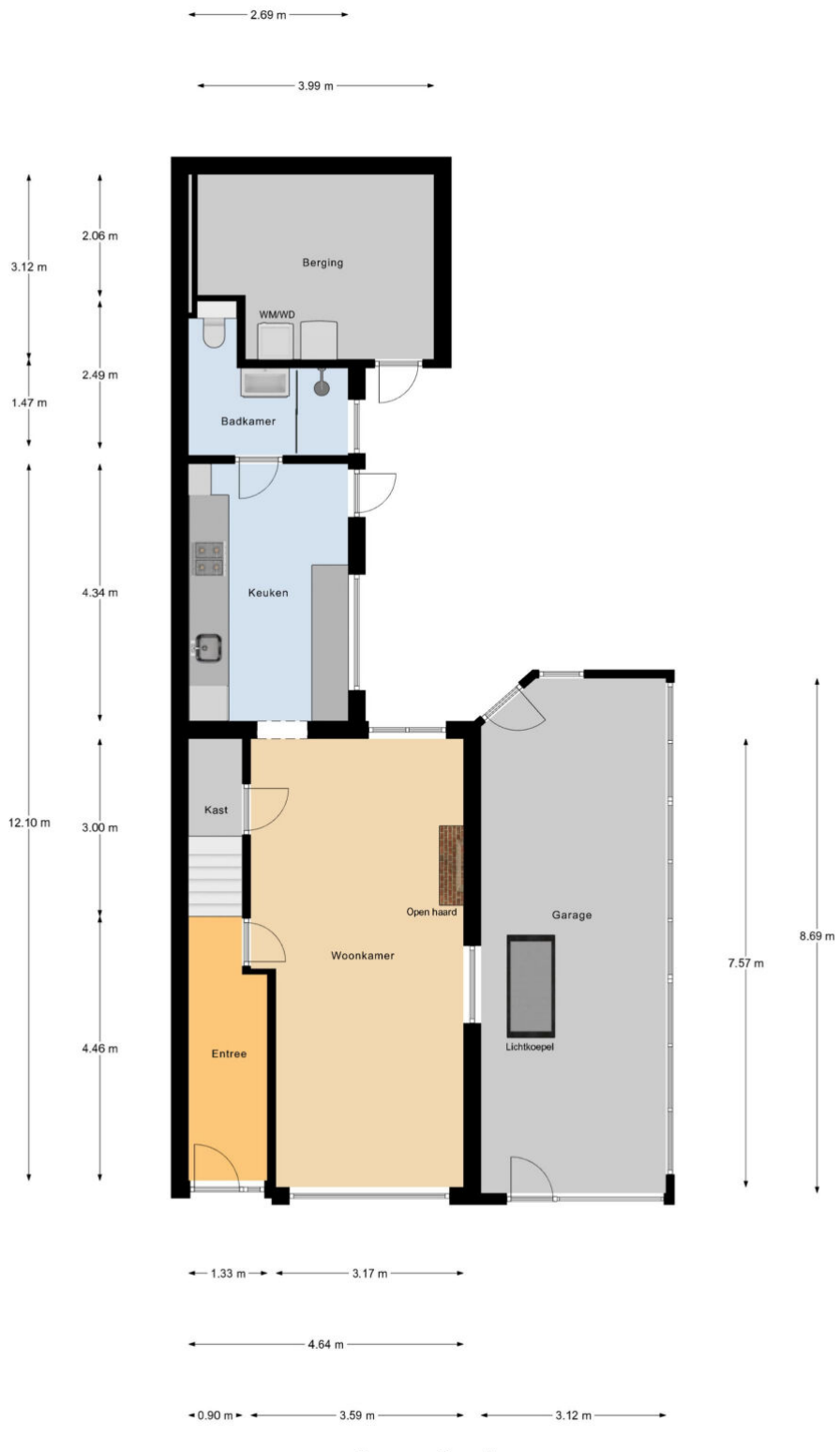




Verbrugge groep

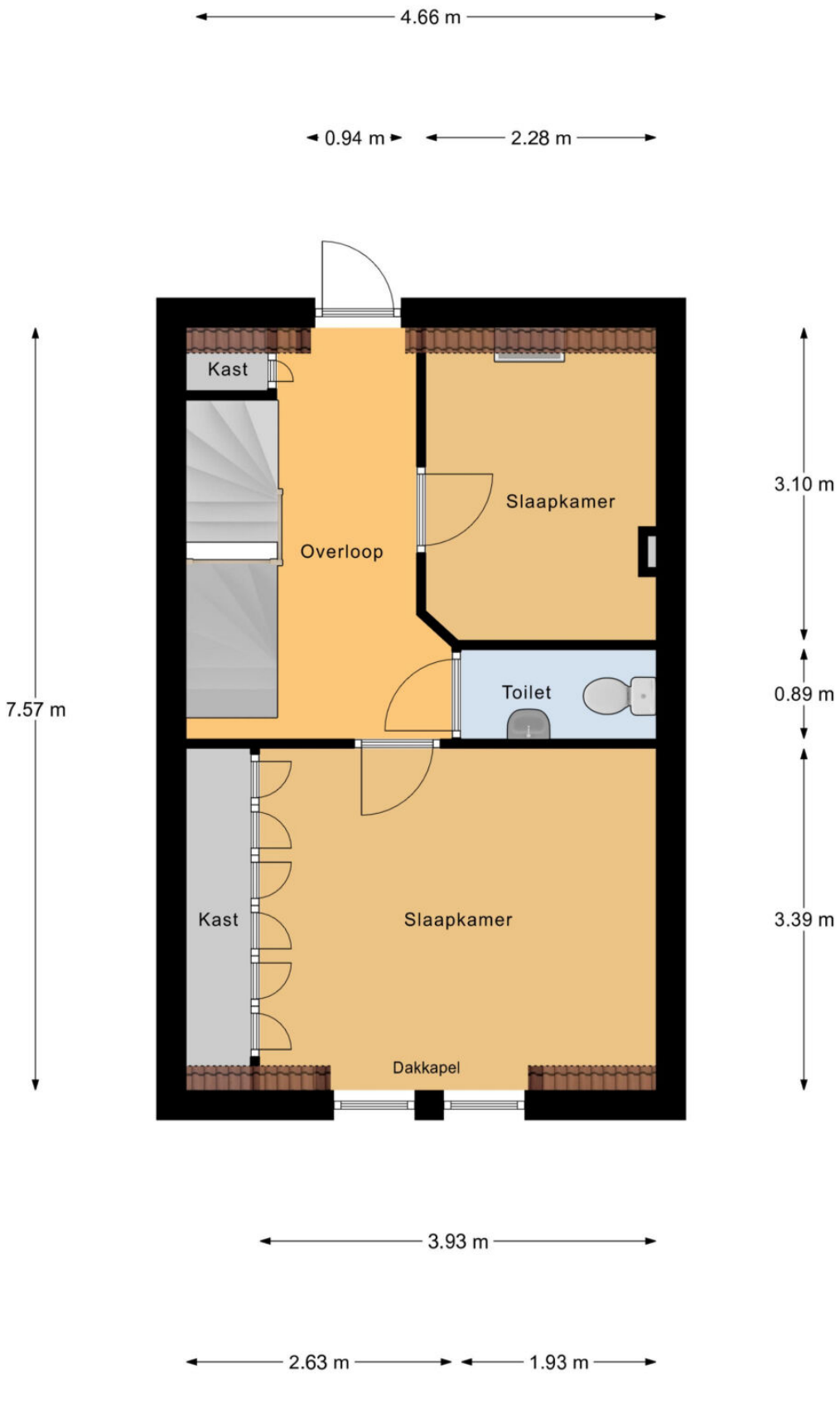


Plattegronden



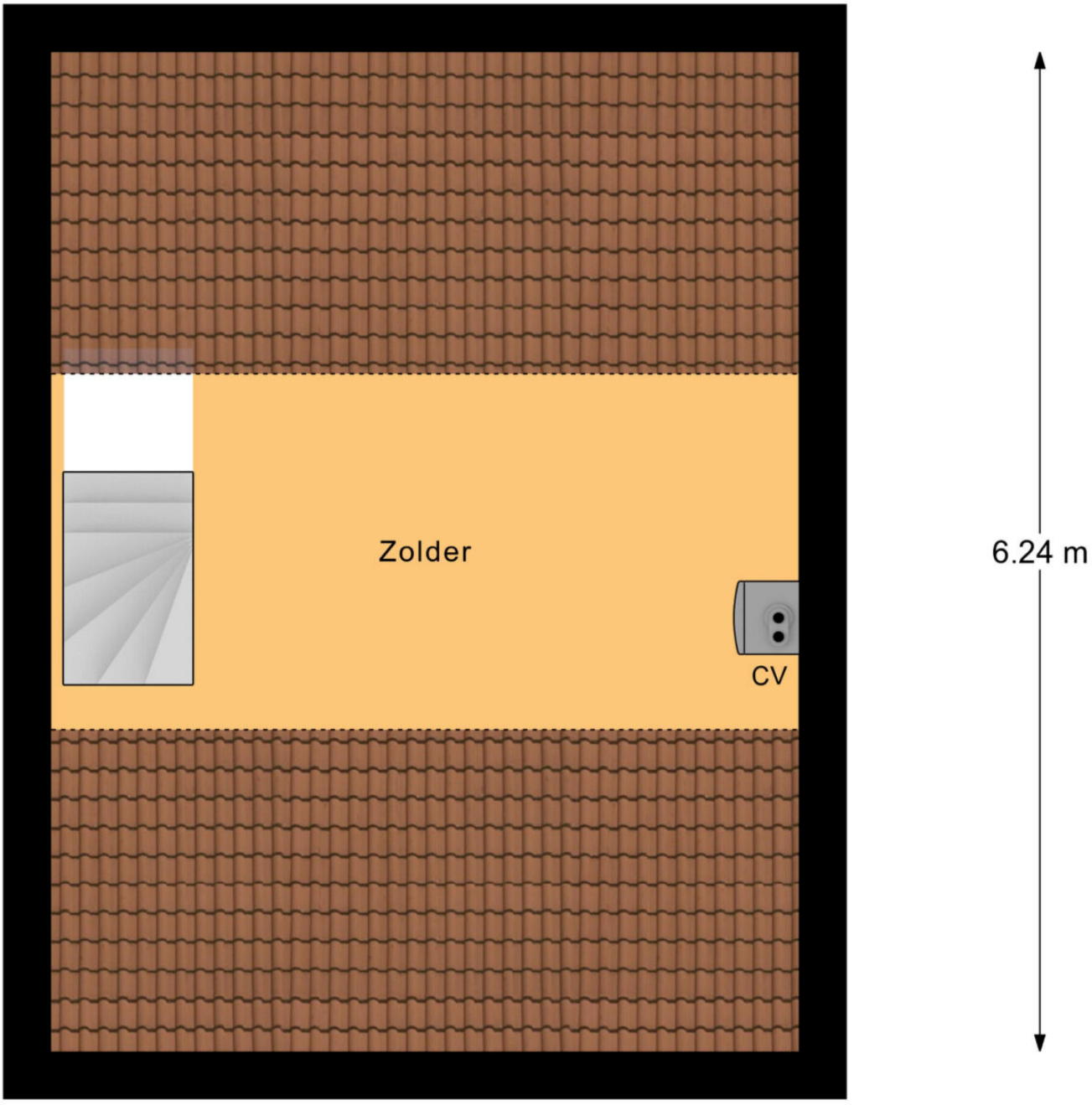
Begane Grond

Verbrugge groep



1e Verdieping

Verbrugge groep



Zolder

Verbrugge groep



Begane Grond Tuin

Lijst van zaken

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	X			
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- Losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- Overgordijnen	X			
- Vitrages				X
- Rolgordijnen	X			
- Lamellen	X			
- Jaloezieen	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking				X
- Parketvloer				X
- Houten vloer(delen)				X
- Laminaat	X			

- Plavuizen		X
-		X
-		X
(voorzet) openhaard met toebehoren	X	
Allesbrander		X
Houtkachel		X
(gas)kachels		X
Designradiator(en)		X
Radiatorafwerking		X
Overige, te weten:		
- Spiegelwanden		X
- Schilderij ophangsysteem		X
-		X
-		X
-		X
-		X

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:		
- Kookplaat	X	
- (gas) fornuis	X	
- Afzuigkap	X	
- Magnetron		X
- Oven	X	
- Combi-oven/combimagnetron		X
- Koelkast	X	
- Vriezer	X	
- Koel-vriescombinatie		X
- Vaatwasser	X	
- Quooker		X

- Koffiezetapparaat		X
-		X
-		X
Keukenaccessoires, te weten:		
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:		
- Toilet	X	
- Toiletrolhouder	X	
- Toiletborstel(houder)	X	
- Fontein		X
-		X
-		X
Badkamer met de volgende toebehoren:		
- Ligbad		X
- Jacuzzi/whirlpool		X
- Douche (cabine/scherm)	X	
- Stoomdouche (cabine)		X
- Wastafel	X	
- Wastafelmeubel	X	
- Planchet		X
- Toiletkast		X
- Toilet	X	

- Toiletrolhouder	X	
- Toiletborstel(houder)	X	
-		X
-		X
Sauna met toebehoren		X
		X

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne		X
Brievenbus	X	
Kluis		X
(voordeur)bel	X	
Alarminstallatie		X
(veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X
Rookmelders	X	
(klok)thermostaat		X
Airconditioning		X
Warmwatervoorziening, te weten:		
- Cv-installatie	X	
- Boiler		X
- Geiser	X	
-		X
-		X
-		X
Screens		X
Rolluiken		X
Zonwering buiten	X	
		X
		X
		X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				X
-				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
				X

Verlichting/Installaties

Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(broei)kas				X
				X
				X

Verbrugge groep

Overig

Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- Vlaggenmast(houder)		X	
-			X
-			X

Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- Cv		X		
- Boiler		X		
- Zonnepanelen		X		
-		X		
-		X		
-		X		
-		X		
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Contract bijlage 1		X		
- Contract bijlage 2		X		

Vragenlijst

Bijzonderheden

Vraag	Antwoord
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Is er sprake van onteigening?	Nee
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking woz?	Nee
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Hoe gebruikt u de woning nu?	Woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja

Gevels

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Voor zij en achter niet
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee

Daken

Vraag	Antwoord
Hoe oud zijn de daken ongeveer? platte daken:	Hoofddak is origineel, keukendak 2009 , platdak garage,
Overige daken:	Schuur nieuwe dak
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Keuken dak door nieuw dak buren
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Door keukenlekkage aanhechting buren gerepareerd
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Ouderwetse isolatie
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Garage niet
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee

Kozijnen, ramen en deuren

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2024
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Theo korthout
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	Alleen die
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Hr ++ boven , veluxraam kinderkamer hr ++ , grote ramen dubbel glas
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	De bovenlichten
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee

Vloeren, plafonds en wanden

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Alleen boven
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Beneden nieg

Fundering, kruipruimte en kelder

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee

Installaties

Vraag	Antwoord
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Cv & geiser
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Merk van de installatie(s):	Remeha en vaillant
Installatiedatum van de installatie(s):	Oud
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	2018 belaneling en stoppenkast
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Nieuw

Sanitair, riolering en keuken

Vraag	Antwoord
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	1 jaar
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Ja
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Beerput
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2014
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2014
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Heeft u een kokend water kraan?	Nee

Diversen

Vraag	Antwoord
Wat is het bouwjaar van de woning?	1936
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee

Is er een japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
Is de grond verontreinigd?	Nee
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Is er een kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Badkamer , keuken , boven verdieping
Zo ja, in welk jaartal?	Keuken 2014 , badkamer 2025 bovenverdieping 2018
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Zelf verbouwd
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	Energielabel a

Vaste lasten

Vraag	Antwoord

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	279
Belastingjaar?	2025
Wat is de woz-waarde?	315000
Peiljaar?	2025
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	423
Belastingjaar?	2025
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	240
Belastingjaar?	2025
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? gas:	300
Elektra:	91
Water:	20
Stadsverwarming:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? gas (m^3):	1972
Water (m3):	264
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal:	4
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee

Garanties

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee

Nadere informatie

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee

Verbrugge groep

Zie jij jezelf hier al wonen?

Is dit jouw droomwoning? Wacht dan niet te lang om contact op te nemen voor de vervolgstappen.

Scan de QR-code voor meer informatie!



www.verbrugge.com