BROCHURE

TREKBEEMD 52, OOSTERHOUT



BIEMANS B.V

Since. 1923

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

PRAKTISCHE INFORMATIE

TREKBEEMD 52, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 400.000,-- K.K.
BOUWJAAR	1983
INHOUD	CA.418 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA.118 M²
EXTERNE BERGRUIMTE	CA.6 M²
DAKTERRAS	CA.15 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	CA.125 M²
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Definitief energielabel A;
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2021;
- De woning is gasloos: stadsverwarming (installatie 2021);
- 10 zonnepanelen (2021) met elk een eigen omvormer;
- Airco in de woonkamer en de hoofdslaapkamer (2024);
- Deels elektrische rolluiken (2026);
- Dakterras met nieuw hekwerk (2024);
- Geïsoleerde gevels, dak en vloer;
- Houten kozijnen met dubbel glas, buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025;
- Overal echte houten vloeren en deels Boomse plavuizen.



ALGEMEEN

Wil je wonen in een huis met karakter, waar je niets meer hoeft te doen? Dan is deze woning het bekijken waard. Echte houten vloeren, Boomse plavuizen, een grote open haard en een royale badkamer uit 2021. Ook aan de techniek is gedacht: de woning is gasloos en heeft zonnepanelen, airco, elektrische rolluiken en isolatie in de gevels, het dak en de vloer. Gewoon je spullen neerzetten en genieten.



LIGGING

Oosterhout is een gezellige en sfeervolle stad met een prachtig historisch stadshart de "Markt", de "Heuvel" en een geweldig stadspark. Aan de rand van het stadspark liggen de zogenaamde "Slotjes" (voormalige kasteeltjes).



De woning ligt aan de Trekbeemd in de Beemdenbuurt in Dommelbergen, een fijne en groene gezinswijk in het noorden van Oosterhout. Een kinderopvang en het Montessori-kindcentrum zitten om de hoek in dezelfde straat, en er zijn meer basisscholen in de wijk. Voor je dagelijkse boodschappen loop of fiets je zo naar winkelcentrum Arkendonk. Parkeren doe je gratis in de straat.



TUIN, BERGING EN DAKTERRAS

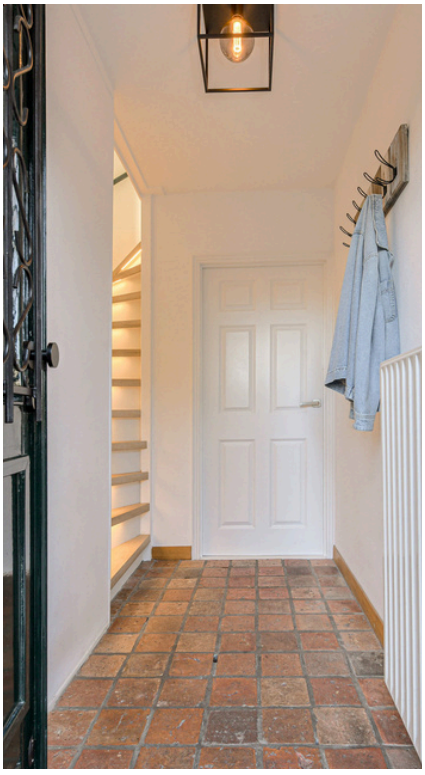
De achtertuin ligt op het zuiden, dus je hebt een groot deel van de dag zon. De tuin is helemaal betegeld en daardoor onderhoudsvriendelijk. Er is genoeg ruimte voor een loungehoek én een eettafel, en de leilindes geven in de zomer schaduw en privacy. Achter in de tuin staat een stenen berging voor fietsen en tuinspullen, en via de achterom kom je makkelijk binnen.

Daarnaast heb je op de eerste verdieping een eigen dakterras, dat je bereikt via de hoofdslaapkamer. Het terras heeft een houten vlonder en een nieuw hekwerk uit 2024, en is een tweede plek om van de zon te genieten, met vrij uitzicht.

INDELING
BEGANE GROND

De woning heeft een verzorgde voortuin met groene beplanting, en de groene luiken aan de voorgevel geven het huis meteen karakter. In de hal vallen de Boomse plavuizen direct op. Vanuit de hal kom je in de woonkamer, het toilet en de trap naar boven met sfeervolle verlichting. Het toilet is in 2021 vernieuwd in dezelfde stijl als de badkamer, met een hangtoilet, een fonteintje met houten meubel en koperkleurige accenten.









WOONKAMER

De woonkamer heeft een echte houten vloer die doorloopt tot in de keuken. De grote open haard met stenen schouw en een haardvloer van oude plavuizen is het middelpunt van de kamer. Op koude avonden is dit de plek waar je wilt zijn. Dankzij de airco (2024) is het hier in de zomer ook prettig. In de uitbouw aan de achterzijde (2007) staat de eettafel, onder een plafond met witte balken en met een grote raampartij die uitkijkt op de tuin.









KEUKEN

De keuken ligt aan de voorzijde en staat in een ruime U-opstelling. De robuuste, landelijke kasten, de witte wandtegels en de open wandrekken passen goed bij de sfeer van het huis. De keuken heeft een keramische kookplaat, een afzuigkap en een inbouwvaatwasser. Daarnaast zijn er een losse oven en een magnetron, en er is veel werk- en kastruimte







BIJKEUKEN

Via de woonkamer kom je in de bijkeuken met een mooie vloer van cementtegels. Hier is plek voor een tweede koelkast en er is een handige wasbak, bijvoorbeeld na het tuinieren. Via de achterdeur sta je direct in de tuin.









EERSTE VERDIEPING



" DE MASTER SUITE "

De ruime, lichte slaapkamer heeft een houten vloer, airco en elektrische rolluiken. Via een deur loop je zo het zonnige (zuid) dakterras op. De badkamer uit 2021 is de blikvanger van het huis.



- Ruime slaapkamer
- Airco (2024)
- Elektrische rolluiken
- Dakterras (zuid)
- Balustrade uit 2024
- Interne berging
- Badkamer uit 2021
- Vrijstaand bad
- Inloopdouche
- Dubbele wastafel
- Tweede toilet



" Je eigen verdieping, met een terras en een badkamer om bij weg te dromen. "




OOSTERHOUT


OOSTERHOUT
MADE


OOSTERHOUT
MADE

BADKAMER













TWEEDE VERDIEPING







" SLAPEN ONDER DE KAP "

Op de tweede verdieping ligt een lichte slaapkamer met een dakraam en een wit geschilderde houten vloer. Achter de knieschotten zitten ingebouwde kasten, dus er is veel bergruimte. Daarnaast is er ook een aparte wasruimte.

- Dakraam met verduistering
- Houten vloer
- Ingebouwde kasten
- Veel bergruimte
- Apart washok
- Aansluiting wasmachine
- Aansluiting droger
- Extra bergruimte

" Een verdieping waar sfeer en gemak samenkomen, met genoeg bergruimte en een fijne plek om tot rust te komen. "


2012
LIMITED EDITION
2012
LIMITED EDITION
2012
LIMITED EDITION







TUIN









PLATTEGROND

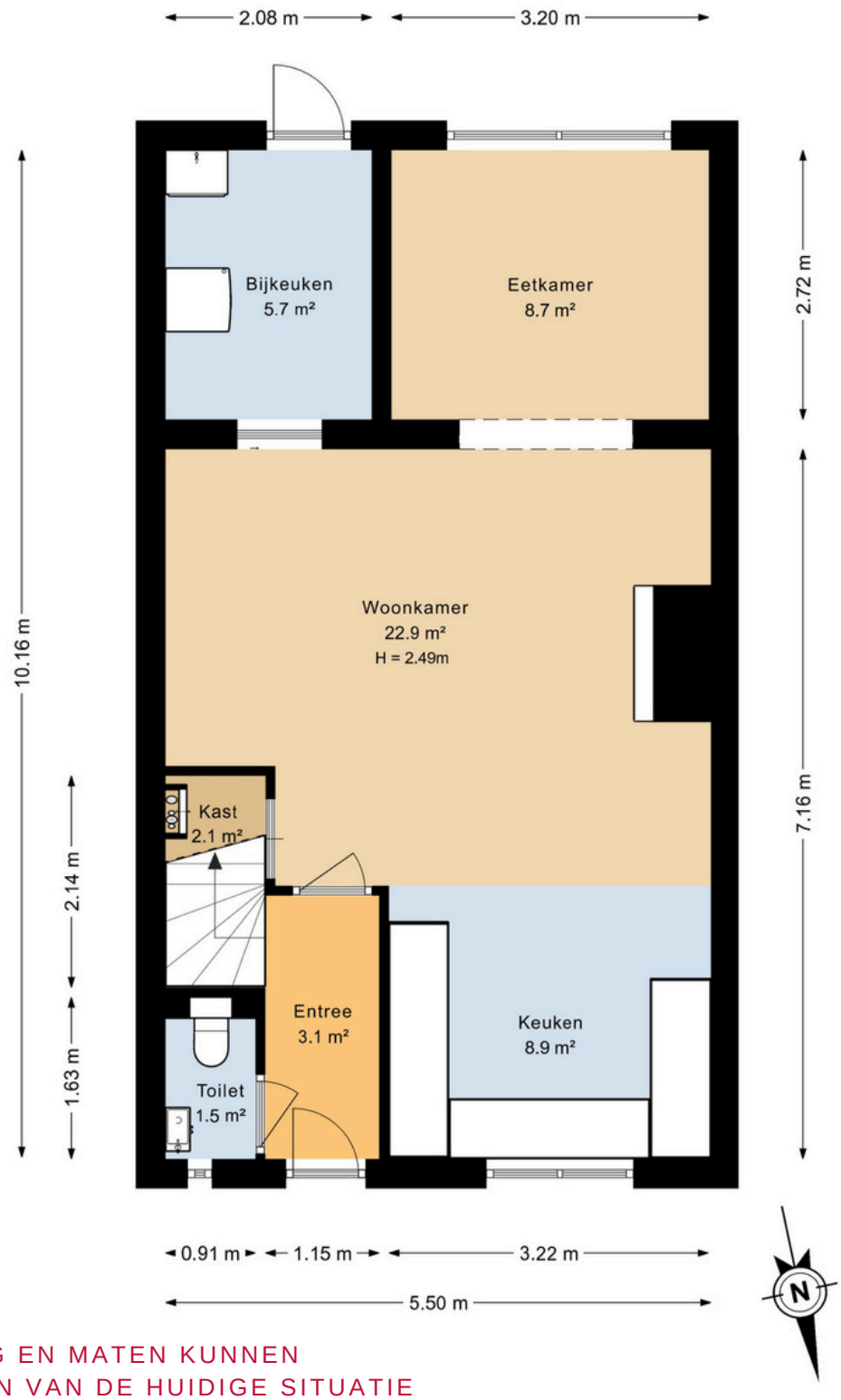
OVERZICHT



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

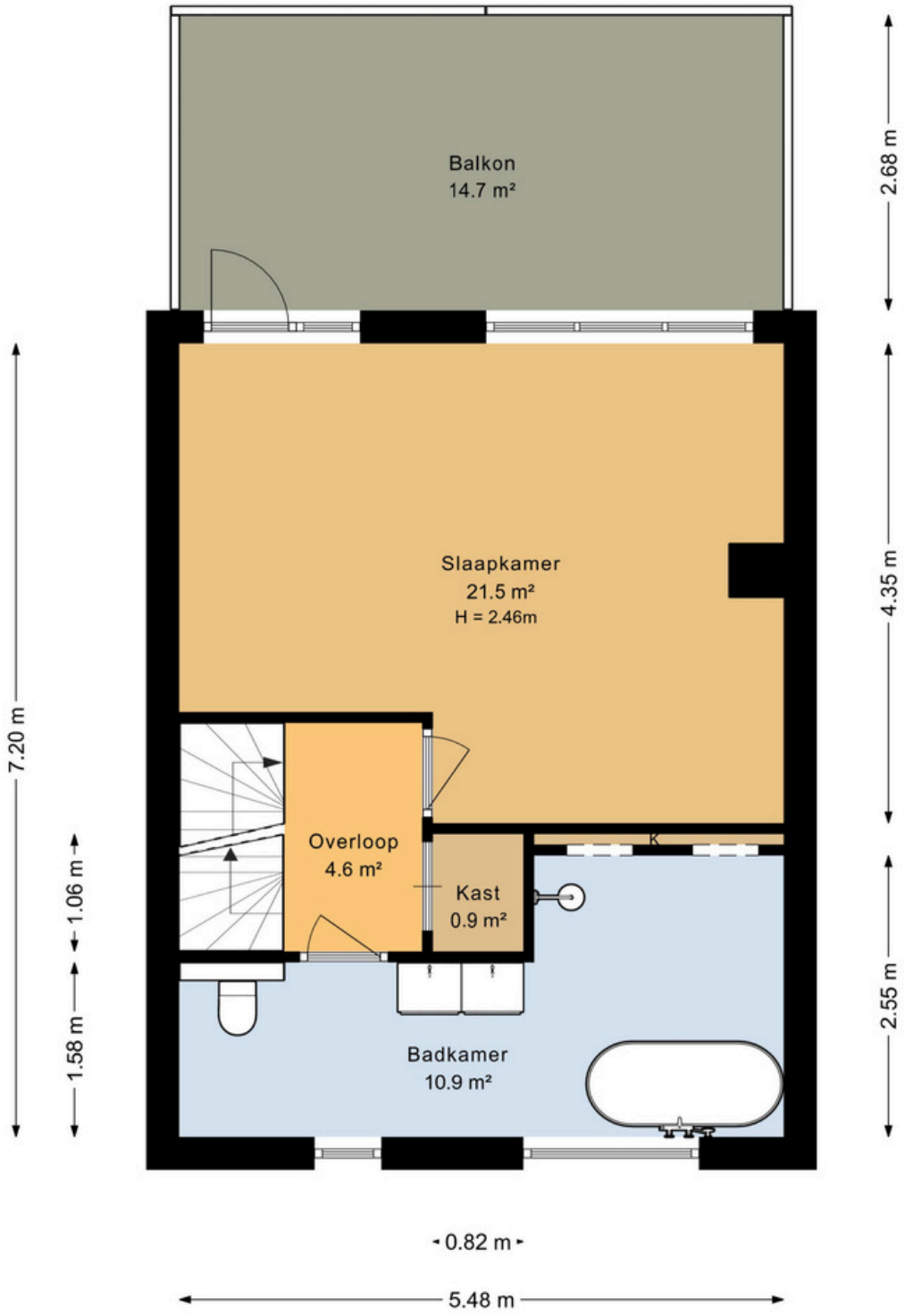
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

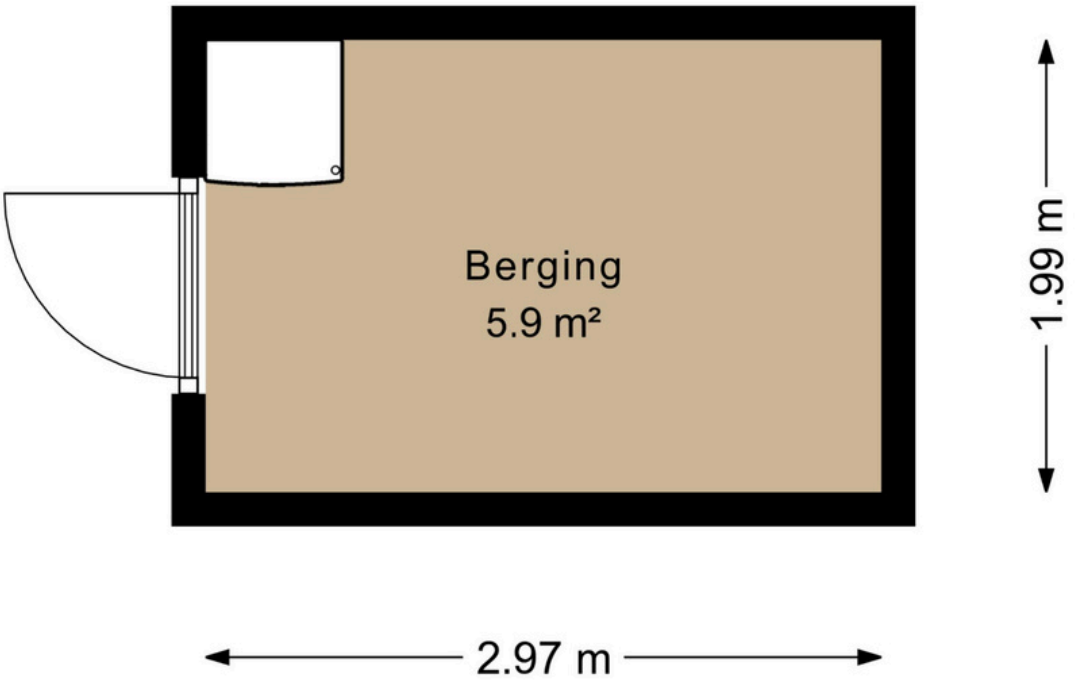
TWEEDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BERGING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART



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 onafhankelijk 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

TREKBEEMD 52, 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