BROCHURE

HERTOGENLAAN 56, OOSTERHOUT



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

PRAKTISCHE INFORMATIE

HERTOGENLAAN 56, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 325.000,--K.K.
BOUWJAAR	CA. 1964
WOONOPPERVLAKTE	CA. 70 M2
GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 7 M2
EXTERNE BERGRUIM,	CA. 6 M2
INHOUD	CA. 226 M3
AANVAARDING	IN OVERLEG

BIJZONDERHEDEN

- Licht en sfeervol 3-kamerhoekappartement op de derde verdieping;
- Volledig gerenoveerd in 2020, inclusief elektra en leidingwerk;
- Twee balkons: één op het zuiden en één op het westen;
- Twee ruime slaapkamers;
- Moderne keuken (2020) met diverse inbouwapparatuur;
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer;
- Rolluiken, zonnescherm en screen aanwezig;
- Energielabel D en gasvrij appartement;
- Eigen berging met elektra op de begane grond;
- Appartementencomplex is voorzien van een lift;
- Kunststof kozijnen aan de west- en zuidzijde, houten kozijn bij het keukenraam aan de voorzijde en isolerende beglazing rondom;
- Servicekosten circa € 247,- per maand, inclusief voorschot stookkosten en waterverbruik.



ALGEMEEN

Licht en sfeervol hoekappartement met twee balkons, volledig gerenoveerd in 2020 en gelegen op loopafstand van het centrum.
Aan het groene Lukwelpark, in de geliefde wijk Slotjes-Midden, ligt dit bijzonder lichte en sfeervolle 3-kamer hoekappartement op de derde verdieping. Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers, een moderne keuken, een nette badkamer en maar liefst twee balkons: één op het zuiden en één op het westen. Hierdoor is er op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de zon te vinden.
Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht. Het appartement heeft een verzorgde, eigentijdse uitstraling en is onder andere voorzien van een moderne keuken, airconditioning in de hoofdslaapkamer, rolluiken, een screen en een uitvalscherm.
Vanuit het appartement wandel je via het stadspark zo naar het gezellige centrum van Oosterhout, met diverse winkels, restaurants en terrassen. Een fijne combinatie van rustig en groen wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
Het appartement is gelegen in een verzorgd complex met lift, beschikt over een eigen berging op de begane grond en rondom het gebouw is voldoende gratis parkeergelegenheid.





LIGGING

Het appartement ligt direct aan het fraai aangelegde Lukwelpark, met diverse vijverpartijen, volwassen groen en mogelijkheden om te sporten en te ontspannen. De wijk Slotjes-Midden ligt op loopafstand van het gezellige centrum van Oosterhout, met diverse winkels, restaurants en terrassen.

Ook openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Breda, Tilburg en de rest van de regio zijn snel en eenvoudig bereikbaar.
Kortom: een instapklaar, volledig gerenoveerd appartement op een prachtige groene locatie, met twee balkons, veel lichtinval en het centrum van Oosterhout om de hoek!

INDELING ALGEMENE RUIMTE

BEGANE GROND

Via de afgesloten centrale entree met bellentableau en brievenbussen bereik je met de lift of via het trappenhuis de derde verdieping.





INDELING APPARTEMENT

Bij binnenkomst in het appartement kom je in de hal met vernieuwde meterkast en intercom. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar. Het gehele appartement is voorzien van een nette laminaatvloer en strak gestucte wanden.





WOONKAMER

Via de glazen deur stap je de lichte woon- en eetkamer binnen (circa 5,98 x 3,72 m). De grote raampartijen en de hoekligging zorgen voor een prettige lichtinval. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het balkon op het westen. Een heerlijke plek om na een werkdag nog van de middag- en avondzon te genieten.
Het appartement is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Alleen het keukenraam aan de voorzijde beschikt over een houten kozijn.













BALKON VOORZIJDE





KEUKEN

De moderne keuken (circa 2,85 x 2,10 m) bevindt zich aan de galerijzijde en is in 2020 geplaatst. De keuken heeft een eigentijdse uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, combioven/magnetron, koelkast (vernieuwd in 2026) en vriezer.







SLAAPKAMERS

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit drie slaapkamers, maar door de huidige indeling zijn twee prettige kamers ontstaan.

SLAAPKAMER 1

De hoofdslaapkamer (circa 3,93 x 3,35 m) biedt direct toegang tot het balkon op het zuiden. Vanaf hier geniet je van de zon en het vrije uitzicht op het groene Lukwelpark. De slaapkamer is bovendien voorzien van airconditioning.









SLAAPKAMER 2

De tweede slaapkamer (circa 3,83 x 3,14 m) is eveneens ruim en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.





BADKAMER

De badkamer is in 2020 vernieuwd en heeft een verzorgde, moderne uitstraling. Deze is voorzien van een tegelvloer, strak afgewerkte wanden, een betegelde douchecabine en een wastafelmeubel.







HAL EN TOILET

Daarnaast beschikt het appartement over een royale inpandige bergkast met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier de elektrische boiler. Dankzij de praktische indeling kunnen de wasmachine en droger boven elkaar worden geplaatst.

De separate toiletruimte is eveneens netjes afgewerkt en voorzien van een tegelvloer, strak afgewerkte wanden en een fonteintje.







BERGING EN OMGEVING

Op de begane grond bevindt zich een eigen, via de buitenzijde bereikbare berging. Deze is voorzien van elektra en biedt extra ruimte voor bijvoorbeeld fietsen en andere spullen.





PLATTEGROND

APPARTEMENT



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

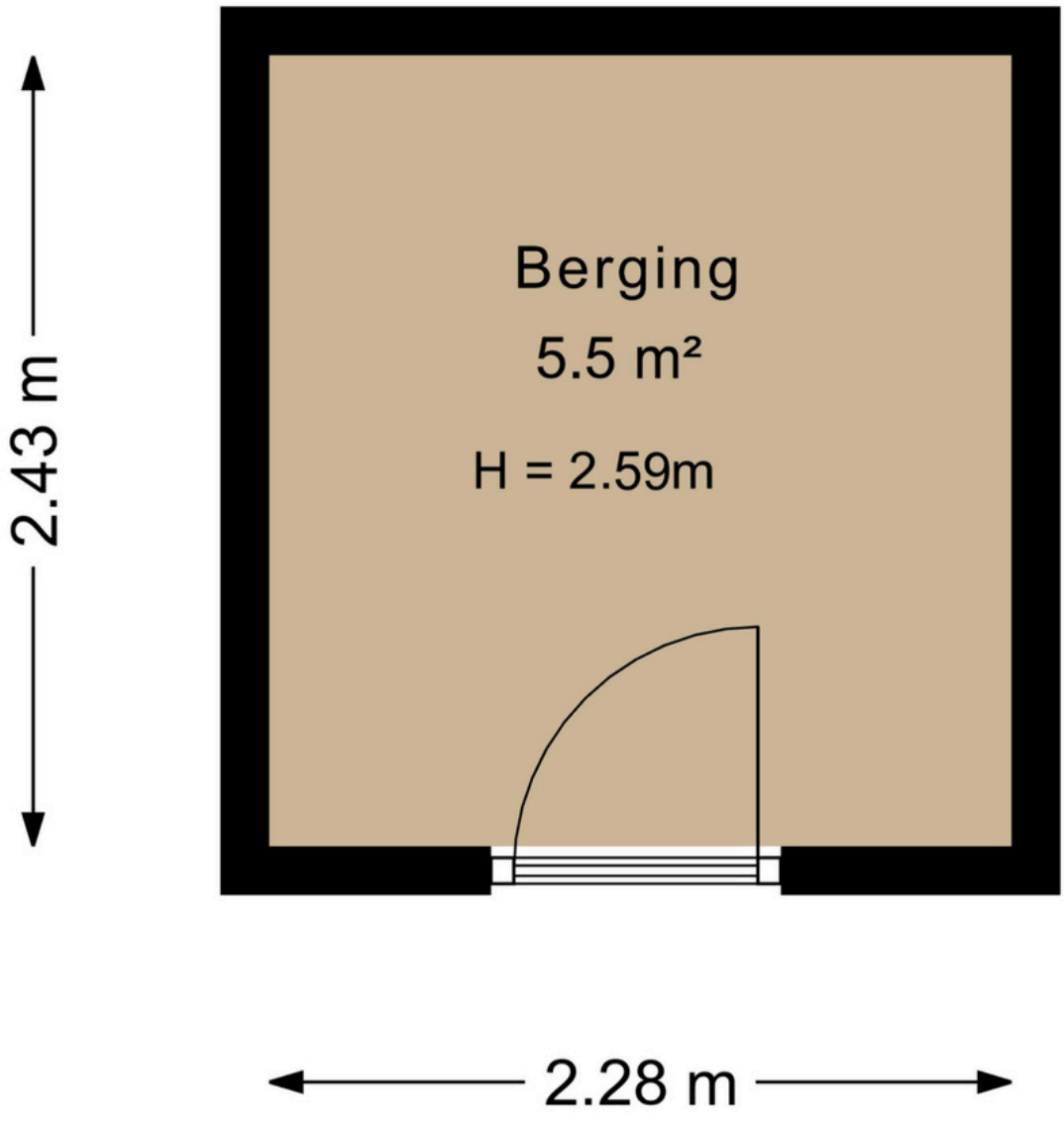
APPARTEMENT - 3D



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

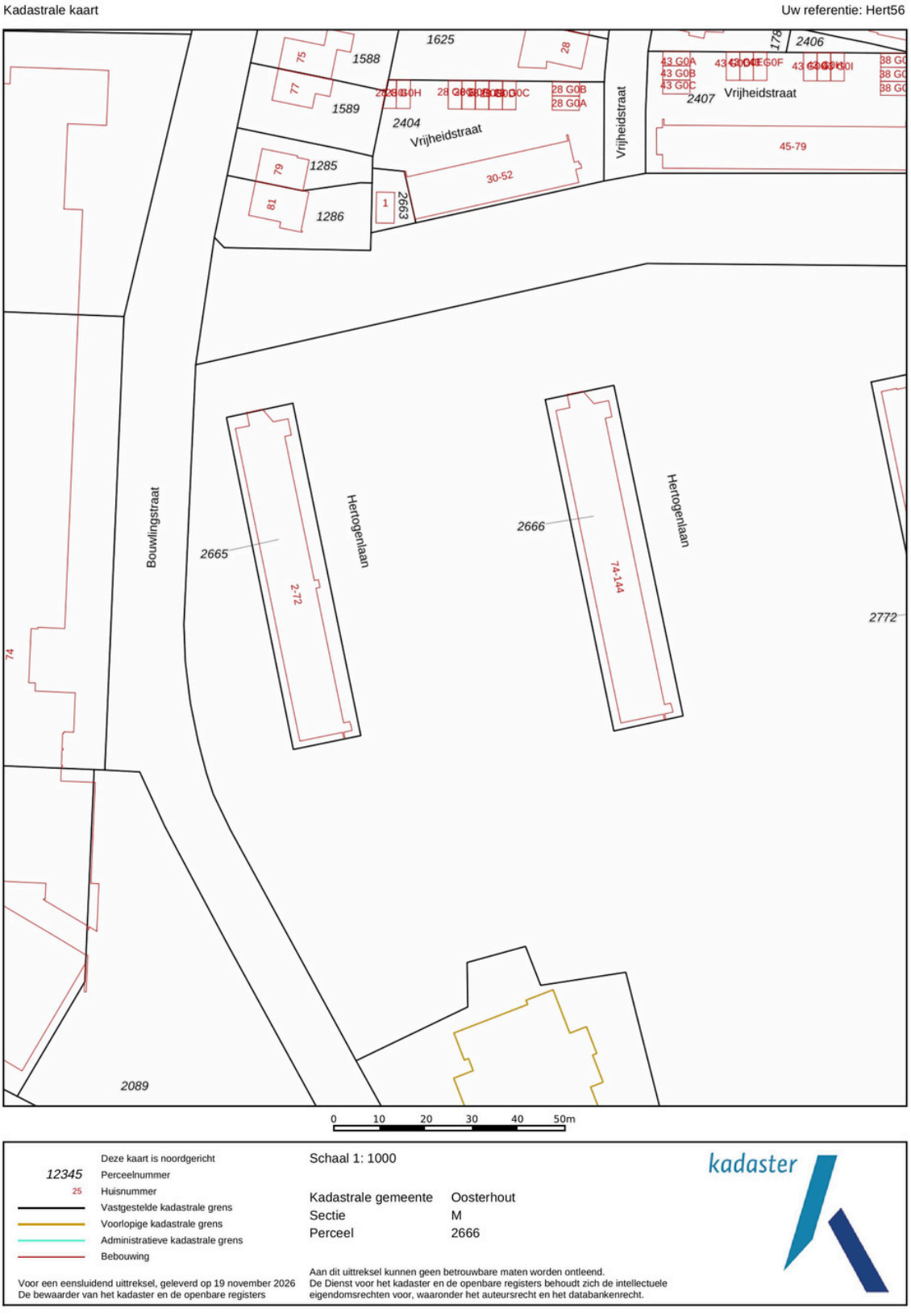
PLATTEGROND

BERGING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART COMPLEX



VERZEKERINGEN

"EERSTE OOSTERHOUTSE ASSURANTIEKANTOOR"



Dat zeggen wij met trots. Want 100 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.

AANTEKENINGEN

HERTOGENLAAN 56, OOSTERHOUT

AANTEKENINGEN

HERTOGENLAAN 56, OOSTERHOUT

AANTEKENINGEN

HERTOGENLAAN 56, OOSTERHOUT

PLAN EEN BEZICHTIGING

HERTOGENLAAN 56, 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"

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door makelaarskantoor Biemans B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCIEEL DIRECTEUR
MAKELAAR/ TAXATEUR



MIRELLA KARELSE - MUSKENS
MAKELAAR KRMT



ANNEMIEK HESSELS
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



OLAF PADMOS
VASTGOED ADVISEUR



ANDREA DE BREE
SECRETARESSE

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