

TE KOOP



Bredaseweg 50, Oosterhout

Vraagprijs € 390.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
116.70m²

Perceeloppervlakte
240m²

Inhoud
413.32m³

Energie label
B

> Omschrijving

Mooie, gezellige en goed onderhouden geschakelde vrijstaande woning met berging, achterom, een heerlijk diepe achtertuin (ca. 32m/ noordwest) en een overkapping. Deze woning ligt heerlijk midden in het levendige centrum van Oosterhout. Een basisschool om de hoek, op loopafstand ligt het overdekt winkelcentrum Arendshof en een supermarkt. De woning is prima geïsoleerd: dakisolatie, spouwmuren na-geïsoleerd in december 2024 en alle ramen voorzien van HR++ beglazing. Alleen de dakkapel achterzijde is van kunststof. Het raam van de woonkamer aan voorzijde en alle ramen van de slaapkamers op de eerste zijn voorzien van screens. De woning heeft 4 sfeervolle slaapkamers. Indeling begane grond o.a.: hal, meterkast, woonkamer met open keuken (totaal ca. 40m²), trapkast, tussenportaal, toilet en cv-ruimte. Indeling eerste verdieping o.a.: L-vormige overloop, een 3-tal slaapkamers en een ruime badkamer. Via een vaste trap naar de tweede verdieping is een 4e, zeer riante slaapkamer. De heerlijk diepe en groene achtertuin biedt veel privacy. Een achterom is via de poort links naast de woning. Ben jij een echte stadsliefhebber, woon je graag in het centrum en voel jij je daar thuis? Dan is dit een uitstekende gezinswoning en die zo betrokken kan worden. Maak een afspraak en wij laten jullie deze woning graag zien. Energielabel B. Bouwjaar woning oorspronkelijk 1910, inhoud ca. 413,32m³, gebruiksoppervlakte wonen 116,70m² en perceel groot 240m². (Pand nr. 05578)

Van de woning is een officieel inmeetrapport aanwezig. Tevens kan je hier van alle ruimtes de afmetingen terugvinden (zie floorplanners).

Ben je geïnteresseerd in de woning en wil je een bod uitbrengen? Dan kan dat direct via onze site met de knop "Eerlijk bieden". Onze site is voorzien van een online Biedlogboek (*). Hier kunnen kandidaten ook alle info van de woning direct downloaden. Vanaf 1 januari 2023 is het verplicht dat alle makelaars gebruik maken van een gecertificeerd Biedlogboek.

(*) Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. Alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht kunnen achteraf inzien welke biedingen er ingezonden zijn



“Kom binnenkijken!”



Begane grond

Indeling begane grond:

- Entree: aan voorzijde met hierachter de ontvangsthal.
- Meterkast: links in de hal, 6 groepen en 2x aardlek met in verlengde van de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.
- Woonkamer met open keuken: via een glazendeur in de hal toegang tot de heldere woonkamer met open haard/ schouw en een fraaie kastenwand bij doorgang naar de keuken. In de woonkamer een laminaatvloer, muren en plafond afgewerkt met stucwerk en nog een trapkast.
- Keuken: in de keuken een mooi, modern en eigentijds keukenblok (ca. 2018) met kunststof werkblad en geïntegreerde apparatuur zoals: 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser en een koelkast. In de keuken de deur naar de achtertuin. De wanden zijn deels betegeld en de vloer is afgewerkt met een keramische tegel.
- Tussenportaal: ruimte met toegang tot de toiletruimte en de cv-installatie Intergas combi HR cv november 2016 (onderhoud nov. 2024) en een kleine voorraadkast. In de toiletruimte een staand closet met fonteintje. Ventilatie via uitzetraampje. Dit is het enige raam met enkel glas.

Eerste verdieping

- Overloop: ruime L-vormige overloop met laminaatvloer die doorloop naar alle slaapkamers. Op de overloop een ruime vaste kast.
- Slaapkamers: 3-tal slaapkamers, waarvan 2 met vaste kast.
- Badkamer: royale badkamer, deels betegeld. In de badkamer een ligbad met douchescherm, wastafel met spiegel en planchet. In de badkamer is tevens de aansluiting voor het witgoed en een deur naar het plat dak.

Tweede verdieping

- Riante 4e slaapkamer met aan voor- en achterzijde een dakkapel en een royale kastenwand met lades. De vloer is afgewerkt met laminaat. Deze slaapkamer is bereikbaar via een vaste trap op de eerste verdieping.

Tuin

Achtertuin, overkapping en berging:

- De zeer diepe achtertuin is groen van opzet met veel planten, struiken, (lei)bomen en hagen. Hier zou je niet zeggen dat je midden in het centrum woont, met zoveel tuin en groen. Halverwege in de tuin nog een overkapping en een stenen berging (halfsteens uitgevoerd).

Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: Parkeren: parkeervergunning 5 euro per maand (een 2e auto is optioneel). Verdiepingsvloeren zijn van hout. Kruipruimte: in de woonkamer bij toegang naar keuken is een mangat en woonkamer voorzijde. Schilderwerk buitenzijde ca. september 2017 (schilder). Hierna bijgehouden door jaarlijks onderhoud door eigenaar. Toiletpot is in 2025 vervangen. Goten zijn vervangen in ca. 2017/2020. Buren nr. 48 mogen 1x per week door tuin (achterom) om afvalcontainer naar straat te brengen. Het rookkanaal wordt door bewoners niet gebruikt.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Een inmeetrapport volgens de NEN-norm is verplicht bij vastgoed. Zopfi Makelaardij levert standaard bij al zijn vastgoed een inmeetrapport dat door een erkend bedrijf wordt opgesteld. U hoort als kandidaat-koper immers te weten hoe groot de inhoud van de woning is en de daadwerkelijke woonoppervlakte. Dat mag zeker geen inschatting zijn.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. De informatie is slechts als informatief bedoeld. Het deponeren van een bankgarantie door koper is een vereiste. Als het object ca. 20 jaar oud is kan de ouderdomsclausule worden opgenomen. Eventuele clausules treft u aan in de Vragenlijst.

Zopfi Makelaardij is een betrouwbare en sterkte partner. Bij ons voelt jij je thuis.

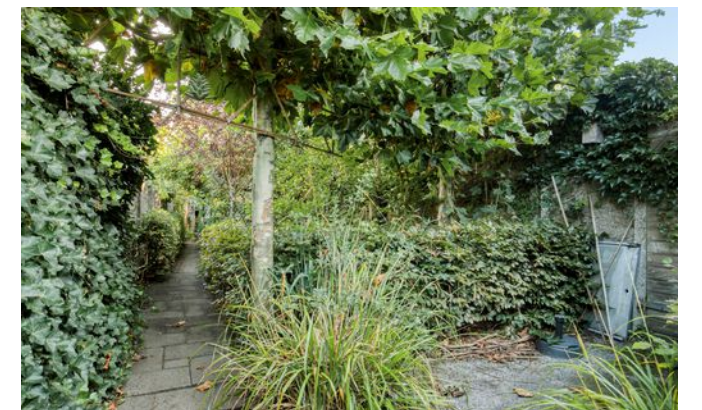
> **Groene tuin**

Heerlijk diepe achtertuin van wel ca. 32m diep



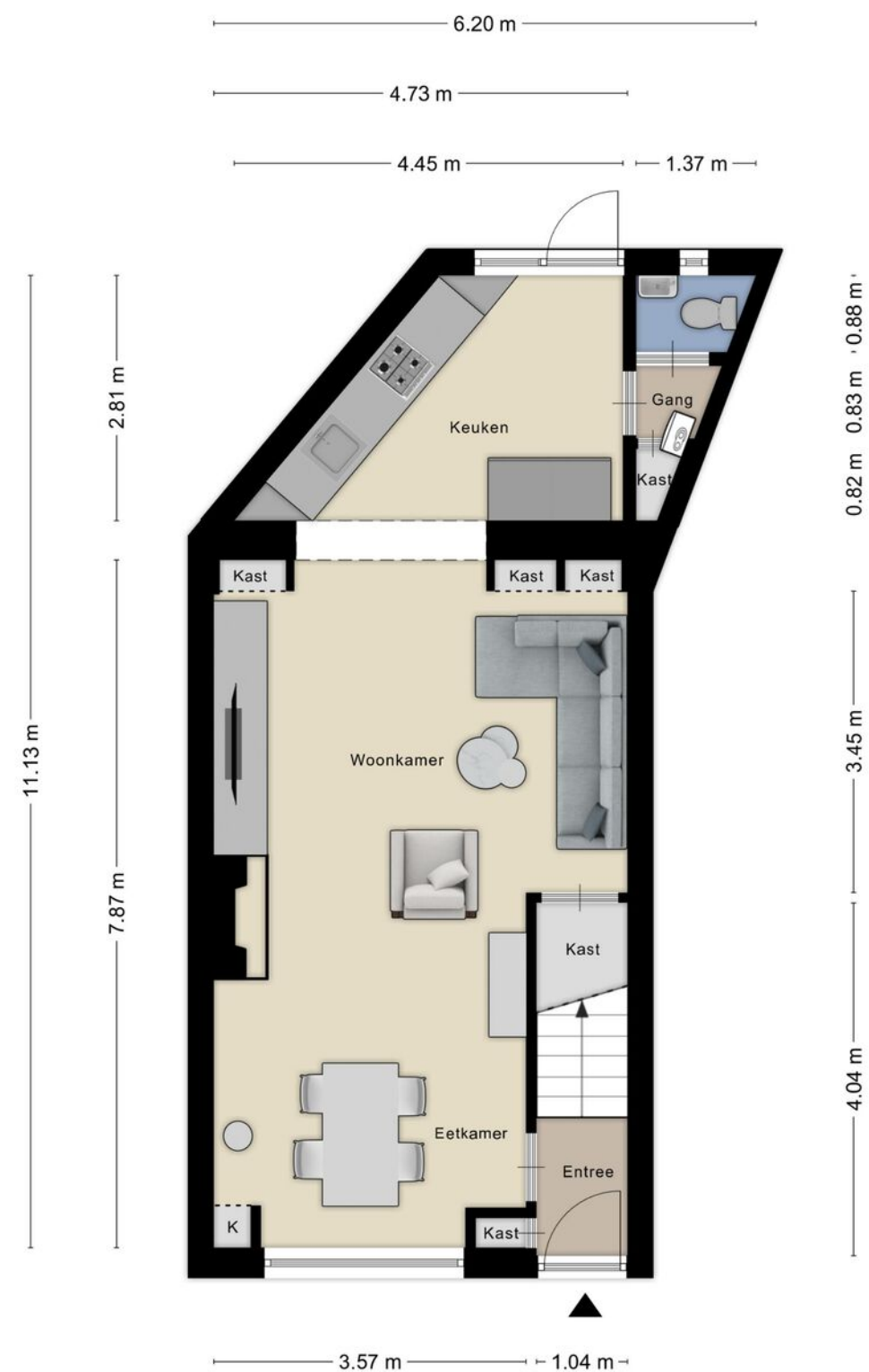






> Plattegrond

Ontdek de begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



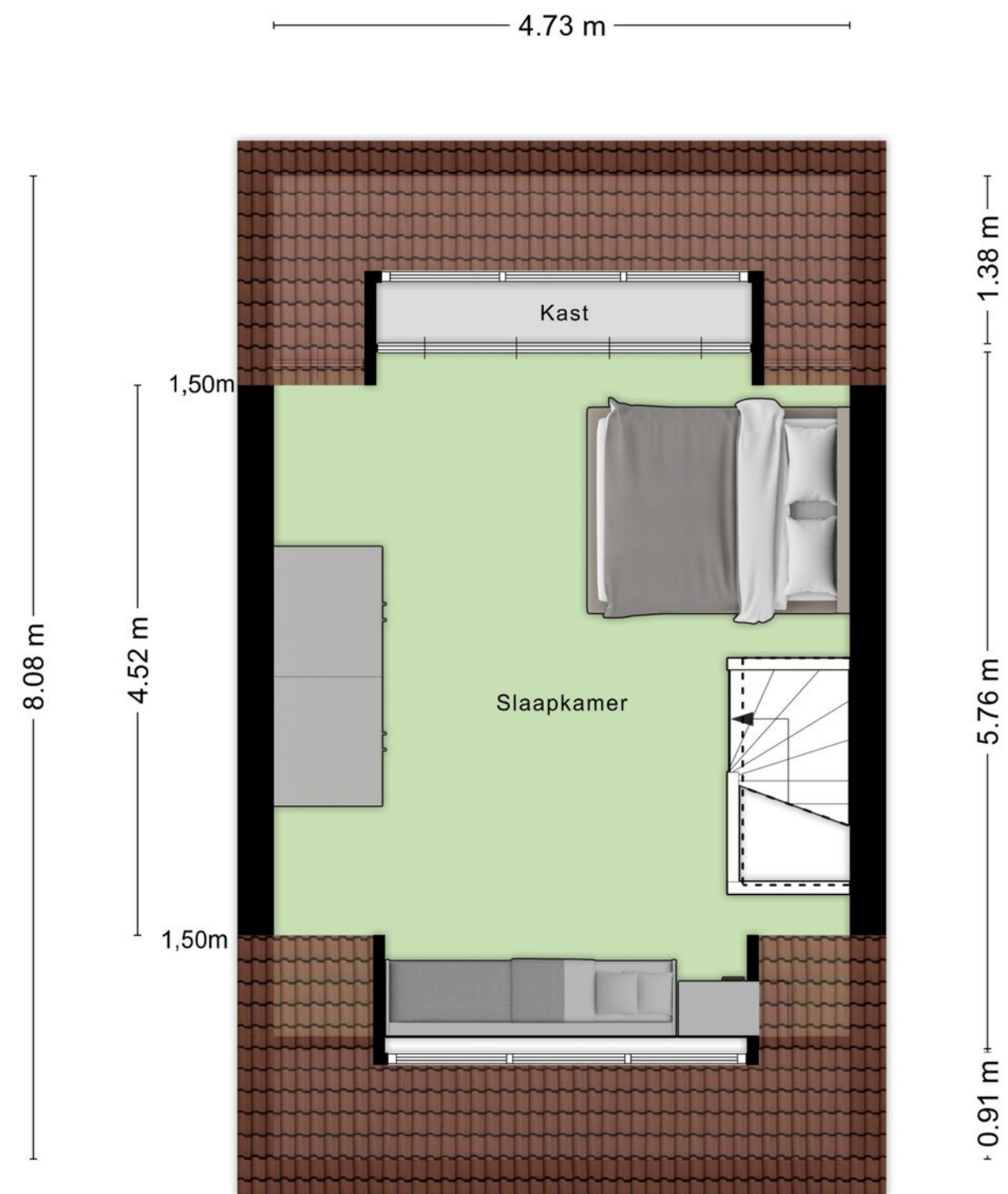
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping

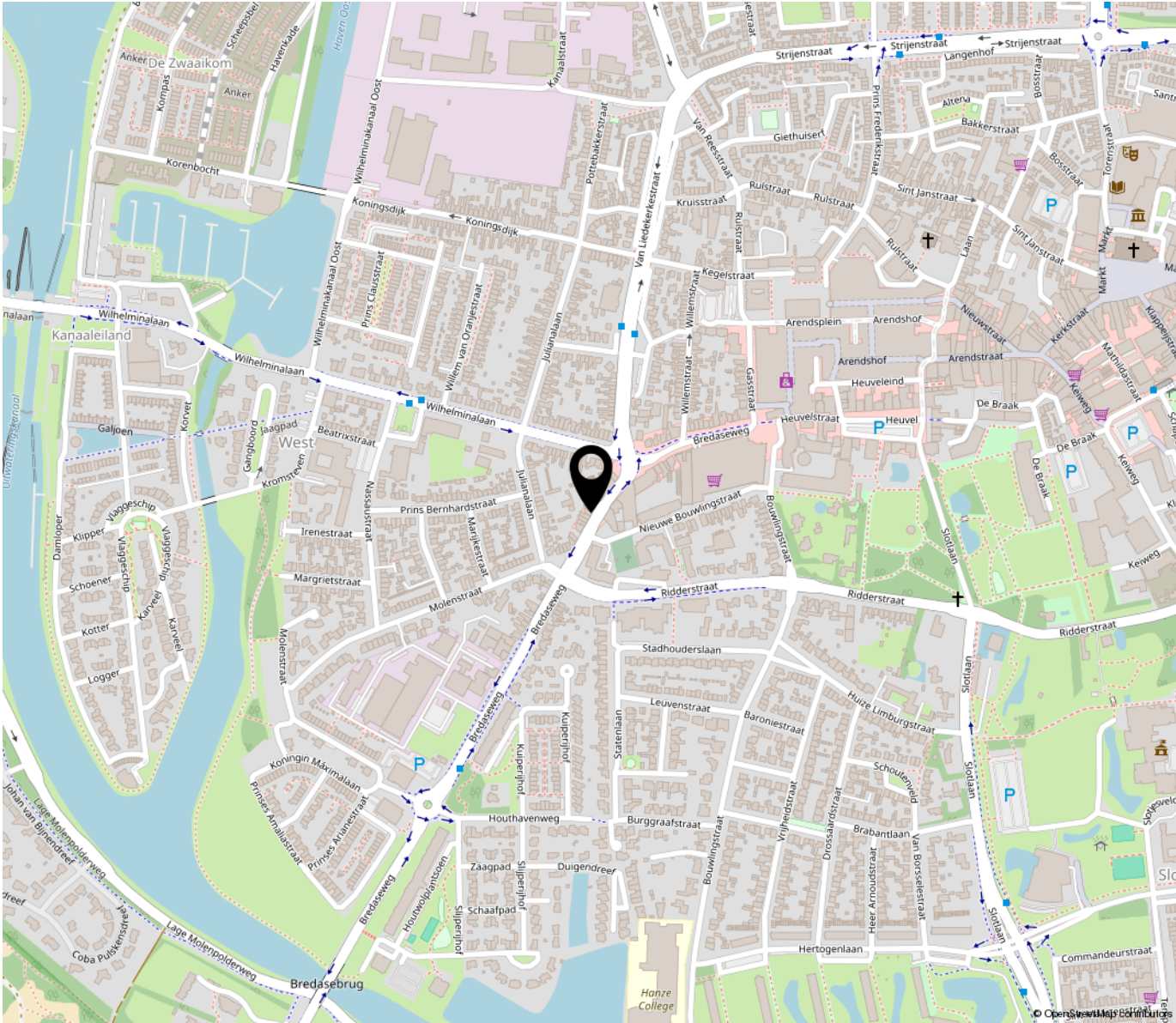
> Kadaster

Ontdek de Kadastrale kaart



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Ben je op zoek naar een passende woning. Dan is dit mogelijk de locatie (én woning) die absoluut tot een van jouw favorieten behoort.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Broeikas				X
Zonnepanelen				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen			X	
Rolgordijnen	X			
Vitrages			X	
Jaloezieën/lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerbedekking/linoleum	X			
Laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gaskookplaat met afzuigkap	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Koelkast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken				X
Vast bureau				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires				X
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires				X
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X



“Een goede makelaar krijg je meestal op advies van anderen.”

> Verkoopstrategie

Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk. Daarom starten wij samen met jou het verkooptraject. Dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij hebben ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Wij controleren de ligging, de omgeving (buurt), en het afwerkingsniveau. Aanvullend beoordelen wij de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentiepanelen en de juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en een realistische, marktconforme vraagprijs.

Het is niet even “Een te koop bord & enkele foto's op internet plaatsen.” Te koop zetten is geen kunst, maar verkopen wel. Ons team zorgt voor de hoogste opbrengst onderaan de streep, deelt jouw visie op de vastgoedmarkt en werkt met een duidelijke verkoopstrategie. Of het nu gaat om jouw woning, winkel of bedrijfspand! Makelen is voor ons een kwestie van vooral mensenwerk. Onze makelaars maken het verschil bij verkoop.

Heldere afspraken betreffende de kosten: jij houdt niet van verrassingen, wij ook niet. Dus maken wij heldere afspraken met jou.



> Het geheim achter ons succes

Wij hebben geen geheimen. Wij zijn gewoon hardwerkende makelaars met een no-nonsense cultuur. Wij hebben een breed netwerk, denken altijd vooruit en hebben een ruime ervaring. Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk.



> Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfspand (BOG). Maar ook nieuwbouw en projectontwikkeling behoort tot ons specialisme.

Onze relaties beoordelen ons op Funda met een dikke 9! Tevreden opdrachtgevers daar worden wij erg blij van en daar zijn wij ook trots op.



Nice to meet you

Wij houden van ouderwets hard werken. Dat doen we voor al onze relaties met veel plezier en een glimlach, iedere dag! Wij zijn een sterke partner & geven betrouwbaar advies, voor ons is elke opdracht uniek en maatwerk.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

TEL. 0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl

Belangrijke zaken...
op een rijtje

ENTHOUSIAST

over deze woning?



Neem dan contact op met ons team!
Wij staan jou graag te woord.

Natuurlijk mag je ook gezellig langskomen, je bent van harte welkom.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl

