

Hertogenlaan 248
Oosterhout



APPARTEMENT MET LIFT

TE KOOP

Bol Makelaars & Taxateurs B.V.

Abdis van Thornstraat 78-80

4901ZB Oosterhout

0162-748748

info@bolmakelaars.nl

www.bolmakelaars.nl



**Object gegevens:**

Soort object	Appartement met lift
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Totaal aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Woonoppervlakte	70 m ²
Inhoud	222 m ³

Details:

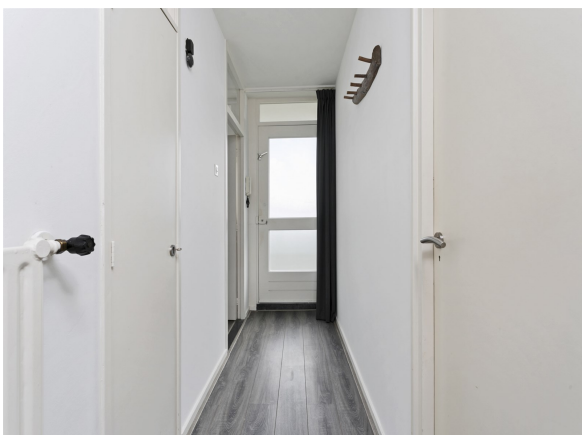
Ligging	Aan park, in woonwijk, vrij uitzicht
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	E
Verwarming	blokverwarming
Warm water	elektrische boiler eigendom
Schuur/berging	in pandig

Tuin gegevens:

Aanwezig	nee
----------	-----

Locatiegegevens:

Adres	Hertogenlaan 248
Postcode / Plaats	4902AW Oosterhout
Kadastrale object	Oosterhout M 5980





INSTAPKLAAR! Op prachtige locatie, aan het groene 'Lukwelpark', met uitzicht op diverse waterpartijen en op loopafstand van het stadscentrum, is gelegen dit volledig gemoderniseerde 3-kamerappartement. Het appartement is gelegen op de tweede verdieping en heeft een eigen berging op de begane grond. De woning beschikt over een balkon op het zonnige westen en is geheel voorzien van dubbele beglazing (2012). In de directe omgeving is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

INDELING:

Begane grond, centrale entree/ hal:

De ingang van het complex is voorzien van een gesloten entree met intercomsysteem en bellentableau. In de centrale hal bevinden zich de brievenbussen en toegang tot de liftinstallatie en het trappenhuis.

De eigen afsluitbare berging (ca. 6m²) is voorzien van elektra.

Tweede verdieping, appartement:

De entree/ hal is voorzien van een moderne laminaatvloer, intercomsysteem met automatische deuropener en meterkast (6 groepen met 2 aardlekschakelaars). Voorts geeft de hal toegang tot alle vertrekken.

De heerlijk lichte woonkamer (afm. ca. 6.00m x 3.86m) is gelegen aan de achterzijde van het appartement. De woonkamer is eveneens voorzien van een moderne laminaatvloer. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het balkon (afm. ca. 4.00 x 1.25m) welke op het zonnige westen is gelegen en waar u heerlijk kunt genieten van de zon en de prachtige omgeving met diverse vijverpartijen. Er zijn twee elektrisch bedienbare zonnescreeens aanwezig, luxe met wind- en zonneseensor.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de dichte keuken (afm. ca. 2.85 x 1.94m), welke is gelegen aan de voor-/ galerijzijde. De keuken is tevens v.v. een moderne laminaatvloer. De keuken beschikt over een moderne L-vormige keukeninrichting (2012) incl. diverse inbouwapparatuur, te weten: een 4-pits gaskookplaat op glas, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-magnetron en vaatwasmachine. Het grote keukenraam zorgt voor een aangename lichtinval.

Slaapkamer I (ca. 3.86m x 3.35m) is gelegen aan de voor-/ galerijzijde van het appartement. Deze slaapkamer is voorzien van een moderne laminaatvloer.

Slaapkamer II (afm. ca. 4.00m x 3.17m) is gelegen aan de achterzijde van het appartement en eveneens voorzien van een moderne laminaatvloer. Desgewenst kan van deze kamer twee slaapkamers gemaakt worden.

Moderne, geheel betegelde badkamer (afm. ca. 1.80m x 1.80m) met wastafelmeubel en ligbad met douchefunctie.

Moderne toiletruimte met wandcloset met inbouwreservoir.

Grote bergkast met opstelplaats van de elektrische 80 liter boiler (eigendom) en aansluitpunt t.b.v. wasapparatuur.

ALGEMEEN:

Het appartement is zeer goed onderhouden en in 2012 volledig gemoderniseerd.

Het gehele appartement is in 2012 v.v. dubbele beglazing.

Het appartementencomplex is gelegen nabij het centrum en aan het prachtige, groene "Lukwelpark" met diverse vijverpartijen.

In de directe omgeving is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

De servicekosten bedragen ca. € 173,- per maand inclusief voorschot stookkosten en waterverbruik, buitenonderhoud, opstal- en glasverzekering.

Deze presentatie geeft slechts een globale indruk van de werkelijkheid. Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging!

Bij verkoop wordt gebruik gemaakt van het model koopovereenkomst vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

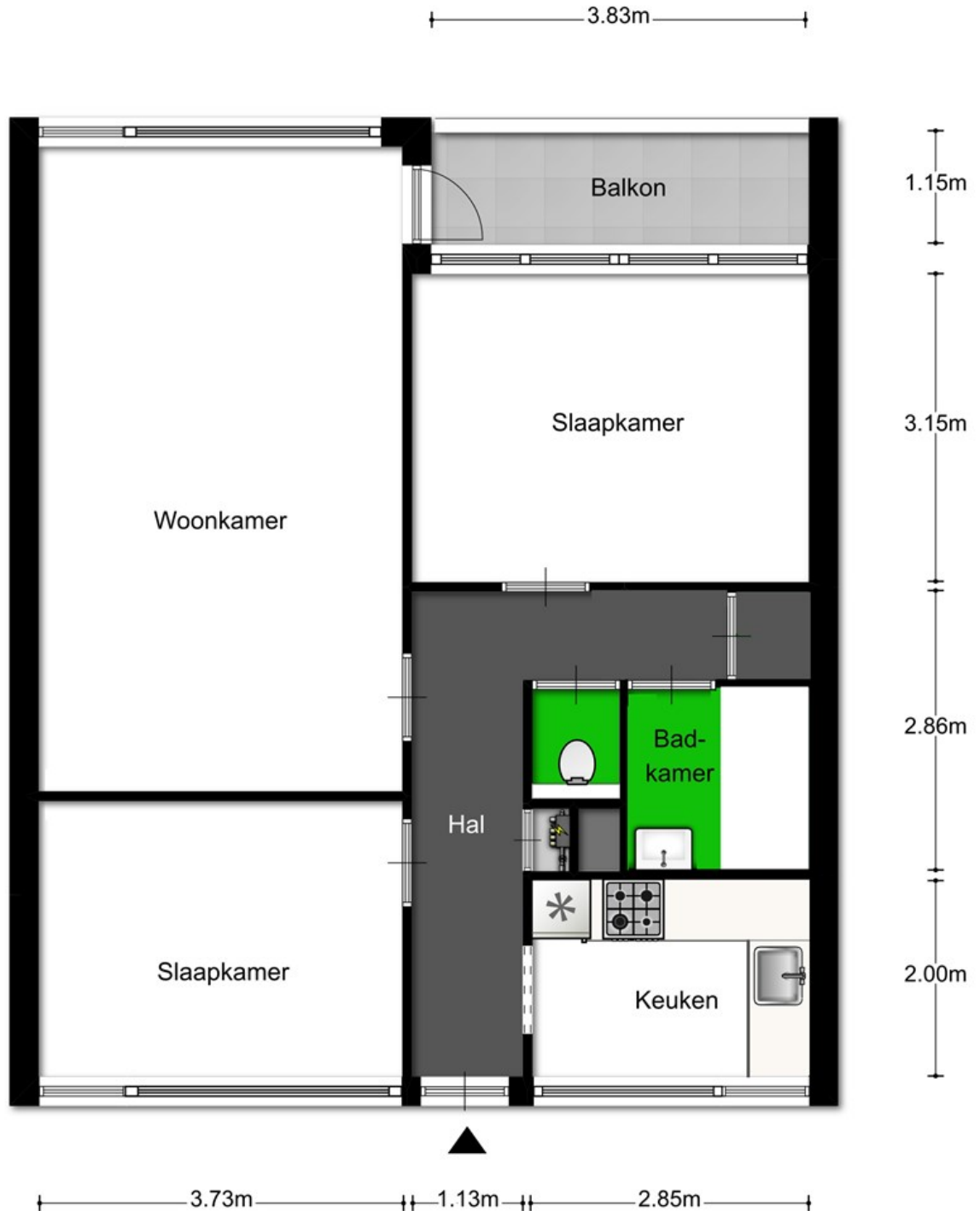
Aan de inhoud van deze brochure en de daarin vermelde gegevens, welke slechts als informatief bedoeld zijn, kunnen geen rechten worden ontleend. Wij houden ons het recht voor om deze brochure te wijzigen en/of aan te passen. Hierover kan niet gereclameerd worden.

Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

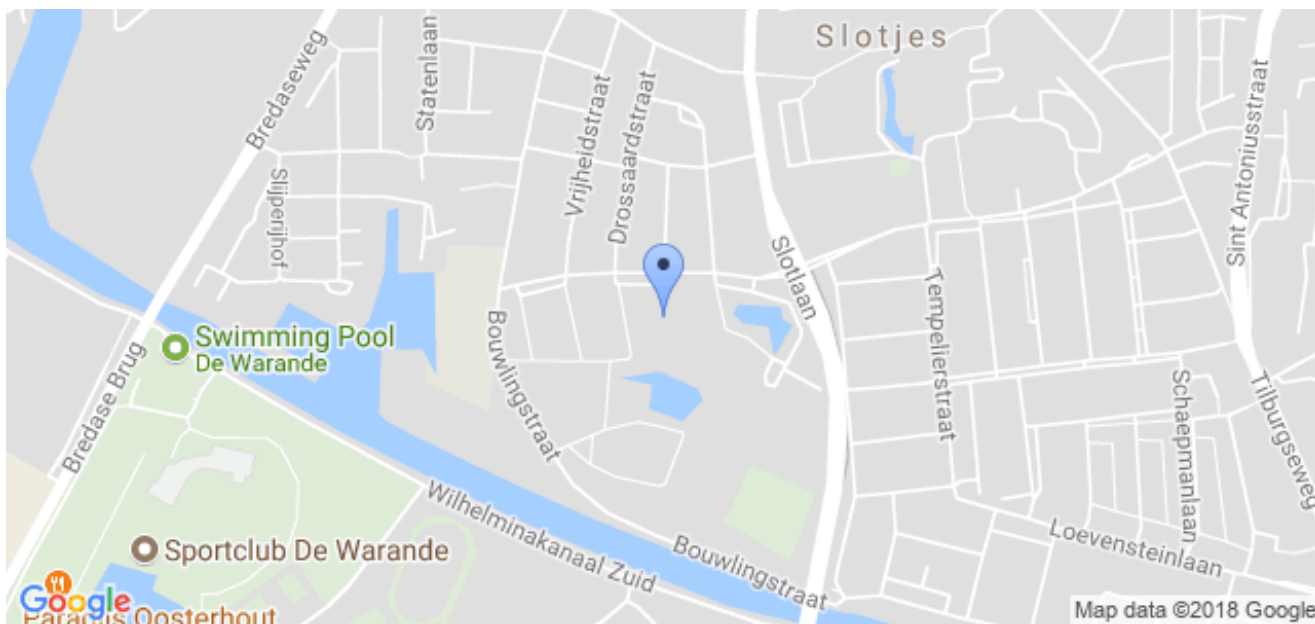








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Elke makelaar heeft voor u als woningzoekende een aantal welgemeende adviezen. Uiteraard wij ook! Mocht nou net uw vraag niet in onze 9 adviezen staan, dan kunt u ze gerust stellen aan een van onze medewerkers. De meeste handelingen in het makelaarschap zijn vastgesteld en daarvoor heeft de NVM-makelaar een Erecode. Verder geven wij u antwoord op al uw vragen gedurende het (ver)kooptraject.

1. Onderhandeling

U bent pas in onderhandeling wanneer u een bieding doet waarop de verkoper reageert met een tegenbod. De verkoper is niet verplicht een tegenbod te doen wanneer deze bijvoorbeeld uw bieding te laag vindt. U kunt de makelaar altijd om een bevestiging dat u onder bieding bent vragen.

2. Wordt er nog met andere bezichtigd als ik onder bieding ben?

Wanneer er tijdens de periode van bieden een andere kandidaat zou willen bezichtigen dan is dat gewoon mogelijk. Wel zal de makelaar tijdens de bezichtiging aan de andere kandidaat mededelen dat de woning "onder bieding" is. De tweede kandidaat zal moeten wachten tot de onderhandeling stukloopt. De makelaar moet te allen tijde het uitlokken van overbieden voorkomen.

3. Hoe vast staat een vraagprijs?

De vraagprijs is vastgesteld in overleg met de verkoper en de makelaar. Mocht onverhoopt de reactie van de markt dermate gespannen zijn, dan kan de verkoper de vraagprijs naar boven aanpassen. Ook in een onderhandeling kunnen eerder gedane biedingen komen te vervallen wanneer koper of verkoper het bod van de andere partij niet heeft geaccepteerd.

4. Wanneer heb ik gekocht?

De daadwerkelijke koop komt pas tot stand wanneer verkoper en koper de NVM-koopovereenkomst hebben ondertekend. Daarna heeft de koper, mits een particulier, de woning pas gekocht als de bedenktijd voorbij is. Ook is er vaak een voorbehoud opgenomen ten behoeve van een financiering.

5. Ik bied de vraagprijs dan ben ik toch de koper?

Nee dus. Hierover is in het verleden genoeg gestreden. De vraagprijs is slechts een uitnodiging voor het doen van een bod. Na uw bod mag de verkoper hierover nadenken en een tegenvoorstel doen. Doorgaans zal het bieden van de vraagprijs natuurlijk tot een koop leiden.

6. Wanneer vraag ik om een optie?

U, als koper, vraagt om een optie wanneer u dermate interesse heeft in een woning en niet wilt dat een andere kandidaat u voor is en de woning eerder koopt. Een optie is iets waarvoor de verkoper ook akkoord moet geven, deze wil wellicht niet op u wachten als er ook andere kopers zijn.

7. Voor een woning wordt veel te veel gevraagd, kan dat?

Ja, uiteindelijk is de verkoper diegene die bepaalt welke vraagprijs gehanteerd wordt. De makelaar heeft hierin een adviserende rol en zal de woning altijd reëel trachten te prijzen.

8. Ik bel als eerste, dan bezichtig ik toch ook als eerste?

Nee, want u kunt wel pas dagen later tijd hebben, terwijl andere kandidaten wel eerder kunnen bezichtigen of ongezien de woning willen kopen. Daarnaast kunnen de makelaar en verkoper besluiten de strategie van het verkooptraject aanpassen.

9. Ik bezichtig als eerste, ben ik dan ook de eerste die kan bieden?

Nee. Zelfs tijdens de bezichtiging kan de makelaar een bieding ontvangen. Daarnaast kan de eerste kijker een te lange periode nodig hebben om te beslissen en zou een ander al die tijd niet kunnen bieden. Ook zijn er praktijkvoorbeelden waarbij zonder bezichtiging is gekocht.

Bovenstaande adviezen behandelen een aantal voorbeelden die in de praktijk echter zelden, maar kunnen voorkomen. Bol Makelaars & Taxateurs zal te allen tijde de verkoop of koop van een woning op een zo goed mogelijke en sportieve manier laten verlopen. Het kopen van een woning moet ook een leuke aangelegenheid blijven!

