

Korte Hoogstraat 24  
Oosterhout



HALF-VRIJSTAANDE WONING

**TE KOOP**

**Bol Makelaars & Taxateurs B.V.**

Abdis van Thornstraat 78-80  
4901ZB Oosterhout

0162-748748

info@bolmakelaars.nl

www.bolmakelaars.nl

**Vraagprijs € 448.000 k.k.**





### Object gegevens:

Soort object	Half-vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1960-1970
Totaal aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Woonoppervlakte	260 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	378 m <sup>2</sup>
Inhoud	1101 m <sup>3</sup>

### Details:

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Isolatie	dubbel glas
Energie label	F
Verwarming	c.v.-ketel;open haard
Warm water	c.v.-ketel
Schuur/berging	aangebouwd steen
Garage	in pandig

### Tuin gegevens:

Aanwezig	ja
Tuin	achtertuin
Tuin diepte/lengte	2000 cm
Tuin breedte	600 cm
Kwaliteit	verzorgd
Ligging	west

### Locatiegegevens:

Adres	Korte Hoogstraat 24
Postcode / Plaats	4902RH Oosterhout
Kadastrale object	Oosterhout R 5514





**INSTAPKLAAR!!** Zeer brede, uitgebouwde, half vrijstaande woning met grote garage (ca. 49m<sup>2</sup>!) en berging. De woning is in de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en heeft een diepe, privacy biedende achtertuin, gelegen op het zonnige westen. Verder beschikt de woning over een moderne, royale living en een ruime semi-open keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers (waarvan 1 thans in gebruik als inloopkast) en een badkamer met sauna. De woning is gelegen in de woonwijk Slotjes-Oost, op korte afstand van het centrum, en dichtbij een klein buurtwinkelcentrum.

## INDELING

### **Begane grond:**

Via de entree bereikt u de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is voorzien van een moderne plavuizenvloer en geeft toegang tot de woonkamer.

De royale U-vormige living is voorzien van een moderne laminaatvloer, strak stucwerk, meterkast (11 groepen en 3 aardlekschakelaars) en openslaande deuren naar de tuin.

De moderne keukeninrichting (2010) is voorzien van voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur, te weten: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasmachine. De keuken is voorzien van een sfeervolle houtkachel, inbouwverlichting, een lichtstraat en een moderne plavuizenvloer. De keuken geeft toegang tot de bijkeuken.

De bijkeuken met plavuizenvloer geeft toegang tot het volledig betegelde toilet, de wasruimte met aansluitingen ten behoeve van uw wasapparatuur en opstelplaats van de cv-combiketel (Nefit, bouwjaar 2001) en de multifunctionele ruimte. De bijkeuken geeft tevens toegang tot de tuin.

De multifunctionele ruimte leent zich uitstekend voor een kantoor/praktijk/hobby aan huis en is eveneens voorzien van een plavuizenvloer en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte maakt de woning levensloopbestendig, daar het desgewenst mogelijk is hier een slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren.

Achterin deze ruimte bevindt zich een natuurstenen aanrechtblad met kastruimte, spoelbak en een extra koelkast, en een deur naar de tuin. De multifunctionele ruimte geeft toegang tot het derde toilet, welke volledig is betegeld. Ook geeft de multifunctionele ruimte toegang tot de provisiekast en de garage.

De ruime garage (afm. ca. 49m<sup>2</sup>) is voorzien van elektra en een roldeur. De garage biedt plaats aan het parkeren van meerdere auto's. Vanuit de garage heeft u toegang tot de aangebouwde stenen berging, v.v. elektra en deur naar de tuin en straatzijde.

De gezellige en ruime tuin (ca. 20 meter diep en 6 meter breed) biedt veel privacy en is gelegen op het zonnige westen. De tuin is volledig betegeld en heeft een achterom. De achtergevel van de woning is voorzien van een fraaie overkapping met lichtstraat. Verder is de tuin voorzien van plantenborders en een vijver.

### **Eerste verdieping:**

De overloop geeft toegang tot de slaapkamers, de badkamer en de toiletruimte met vaste kast met opstelplaats van de cv-combiketel (Nefit, bouwjaar 2010).

Slaapkamer I, (afm. ca. 5.71 x 5.45m) royale ouderslaapkamer met badkamer en suite, gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en inbouwverlichting.

Zeer fraaie en ruime badkamer (2010), voorzien van een ligbad, dubbele wastafel met meubel, inloopdouche en sauna. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van inbouwverlichting en design radiatoren.



Slaapkamer II, (afm. ca. 4.53 x 3.20m) ruime slaapkamer met laminaatvloer, gelegen aan de voorzijde van de woning. In het plafond bevindt zich een klein luik naar de bovengelegen ruimte.

Slaapkamer III, (afm. ca. 5.68 x 2.60m) bereikbaar vanuit de badkamer en thans in gebruik als ruime inloopkast, gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer en inbouwverlichting.

**Bijzonderheden:**

- De woning is gedeeltelijk voorzien van nieuwe kozijnen.
- De overkapping is geplaatst in 2010 en is voorzien van een lichtstraat.
- De woning is in 2010 geheel v.v. strak stucwerk.
- In 2019 zijn de kozijnen aan de buitenzijde geschilderd.
- De woning is voorzien van twee cv-combiketels.
- De aanbouw is voorzien van muur-, vloer,- en dakisolatie.

Deze presentatie geeft slechts een globale indruk van de werkelijkheid en sfeer van deze zeer ruime eengezinswoning. 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.



























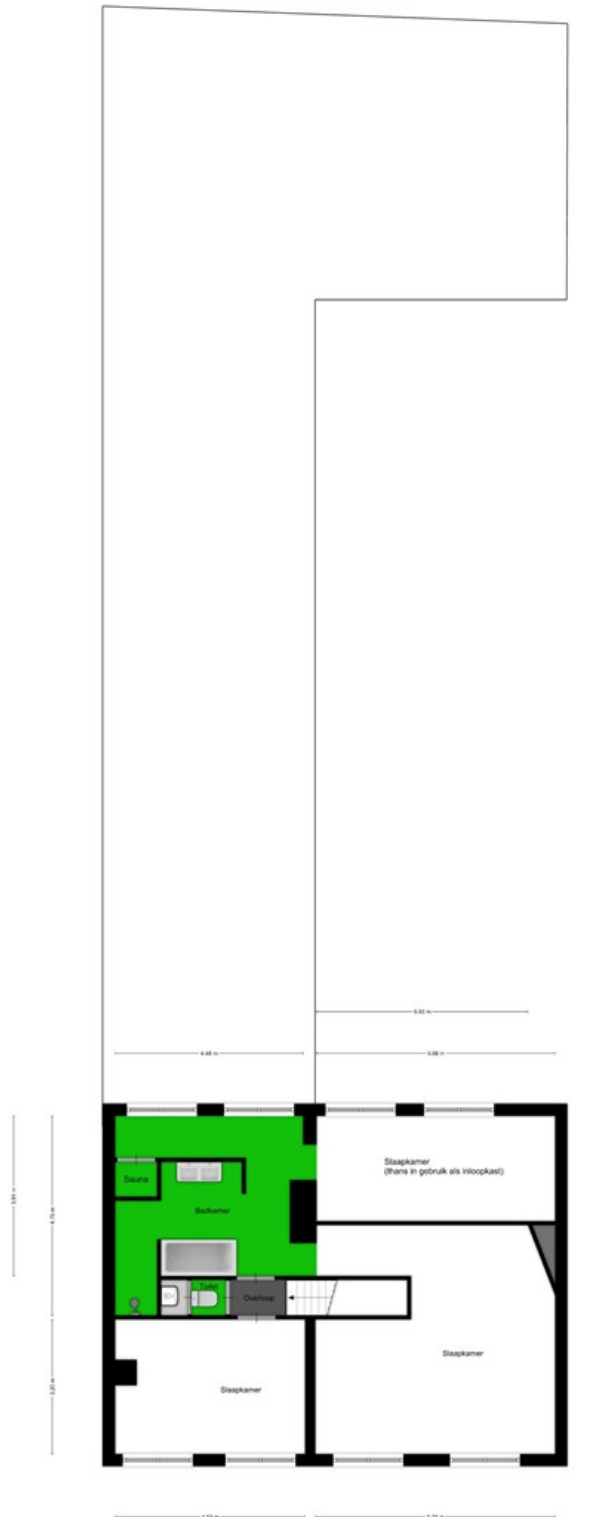






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zolter www.zolter.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zöber www.zöber.nl

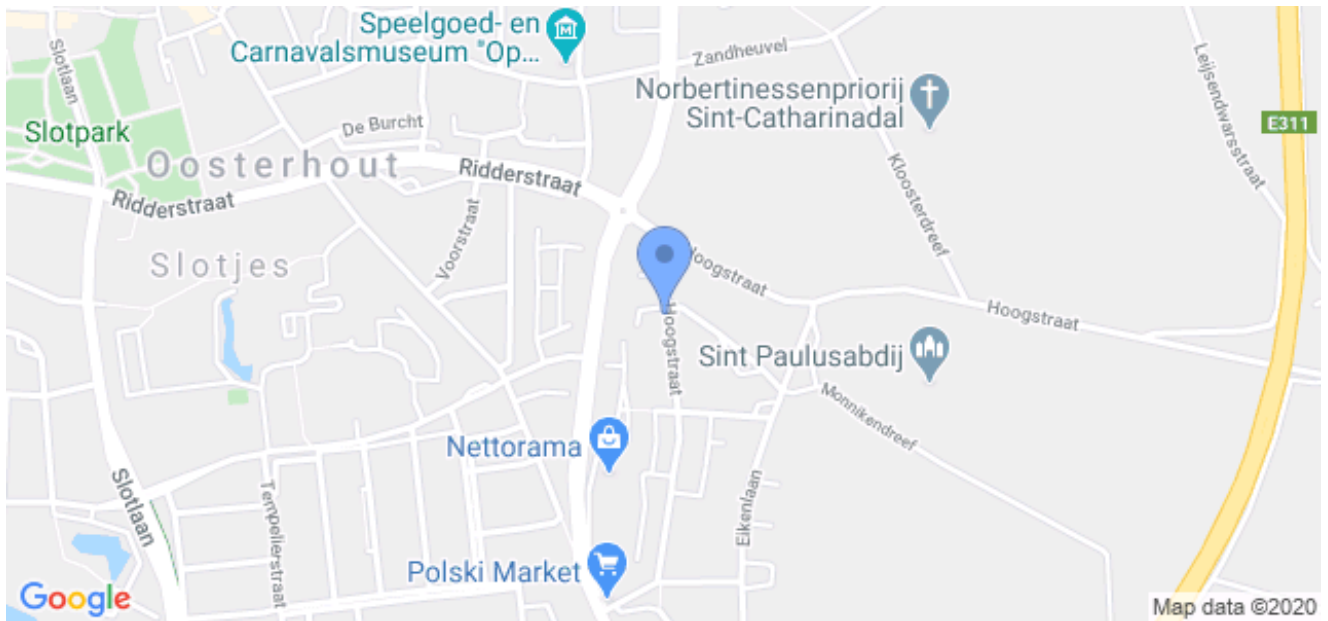
Kadastrale kaart

Uw referentie: Korte Hoogstraat 24



<p>12345 Deze kaart is noordgeëicht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterhout</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 5514</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	--







**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!

