

Esdoornlaan 23
Oosterhout



2/1 KAPWONING MET GARAGE

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	2/1 kapwoning met garage
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Totaal aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	300 m ²
Inhoud	500 m ³

Details:

Ligging	In woonwijk
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Energie label	E
Verwarming	c.v.-ketel; open haard
Warm water	c.v.-ketel
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	vrijstaand steen; garage met carport

Tuin gegevens:

Aanwezig	ja
Tuin	voortuin, zijtuin
Tuin diepte/lengte	1500 cm
Tuin breedte	500 cm
Kwaliteit	normaal
Ligging	zuid

Locatiegegevens:

Adres	Esdoornlaan 23
Postcode / Plaats	4902TN Oosterhout
Kadastrale object	Oosterhout G 1969





Moderne 2-onder-1-kapwoning met garage, oprit en carport, op korte afstand gelegen van het gezellige (winkel)centrum van Oosterhout (ca. 20 min lopen/ 10 min fietsen). De woning beschikt over een royale voor-en zij tuin en dakterras! De achterzijde van de woning is uitgebouwd en voorzien van een luxe keuken en prachtige serre met schuifpui. De woning beschikt over twee slaapkamers en een moderne badkamer. Een supermarkt is op korte loopafstand (ca. 7min) gelegen. Een bushalte en diverse uitvalswegen zijn eveneens eenvoudig bereikbaar.

INDELING

Begane grond:

Via de entree bereikt u de hal welke is voorzien van een plavuizenvloer met vernieuwde meterkast (12 groepen en 3 aardlekschakelaars), trapopgang naar de eerste verdieping, praktische (voorraad)kelder en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De hal geeft toegang tot de woonkamer.

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een plavuizenvloer, airconditioning en een gezellige open haard. In de woonkamer bevindt zich een bergkast met opstelplaats van de cv-combiketel (huurketel, Intergas compact HRE, bouwjaar 2019, kosten ca. € 30,- per maand). Vanuit de woonkamer bereikt u de semi-open keuken.

De luxe keukeninrichting met natuurstenen aanrechtblad is voorzien van voldoende kastruimte en diverse luxe inbouwapparatuur, te weten; een Leisure 5-pits gasfornuis met oven, warmhoudfunctie en heteluchtoven, afzuigkap en vaatwasmachine. Middels een loopdeur geeft de keuken toegang tot de aangebouwde serre.

De serre (slechts 1 jaar oud) beschikt over inbouwverlichting, water en elektra en een schuifpui met vier deuren, welke toegang geven tot de zij-tuin. Middels een loopdeur geeft de serre toegang tot de garage.

De garage is voorzien van elektra en tevens bevinden zich hier de aansluitingen ten behoeve van uw wasapparatuur. De garage is voorzien van een garagedeur welke toegang geeft tot de carport. Vanuit de garage heeft u ook toegang tot een extra bergruimte.

De onderhoudsvriendelijke zij-tuin is volledig bestraat en voorzien van aansluitingen ten behoeve van water en elektra. De tuin is gelegen op het zonnige zuiden. Er is een praktische berging aanwezig. Middels een loopdeur bereikt u de carport met inbouwverlichting en oprit.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een luik naar de vliering. De overloop is voorzien van een fraaie laminaatvloer.

Slaapkamer I (afm. ca. 5.40/3.50m x 3.50m.), ruime slaapkamer (voorheen 2 kamers) gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer, vaste kast en airco. Ook heeft deze slaapkamer toegang tot een royaal dakterras.

Slaapkamer II (afm. ca. 3.60m x 3.50m.), gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is eveneens voorzien laminaatvloer en er is een dubbele vaste kast aanwezig.

De moderne badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een Sunshower, wastafelmeubel en wandcloset. Tevens is er een design radiator aanwezig en een spiegel voorzien van verlichting.

BIJZONDERHEDEN:

- De woning is deels voorzien van rolluiken
- De voorzijde van de woning is v.v. een elektrisch bedienbaar zonnescherm
- Kosten huurketel ca. € 30,- per maand, inclusief onderhoud, reparatie en gratis onderdelen

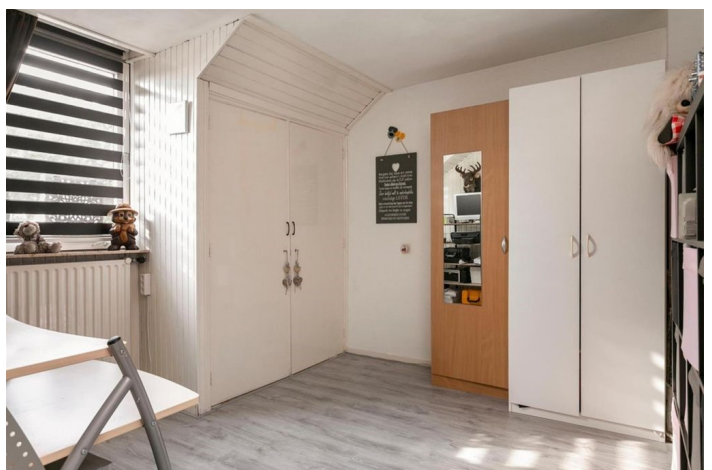
Deze presentatie geeft slechts een globale indruk van de werkelijkheid en sfeer van deze leuke woning met garage, oprit en carport. Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging!

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.

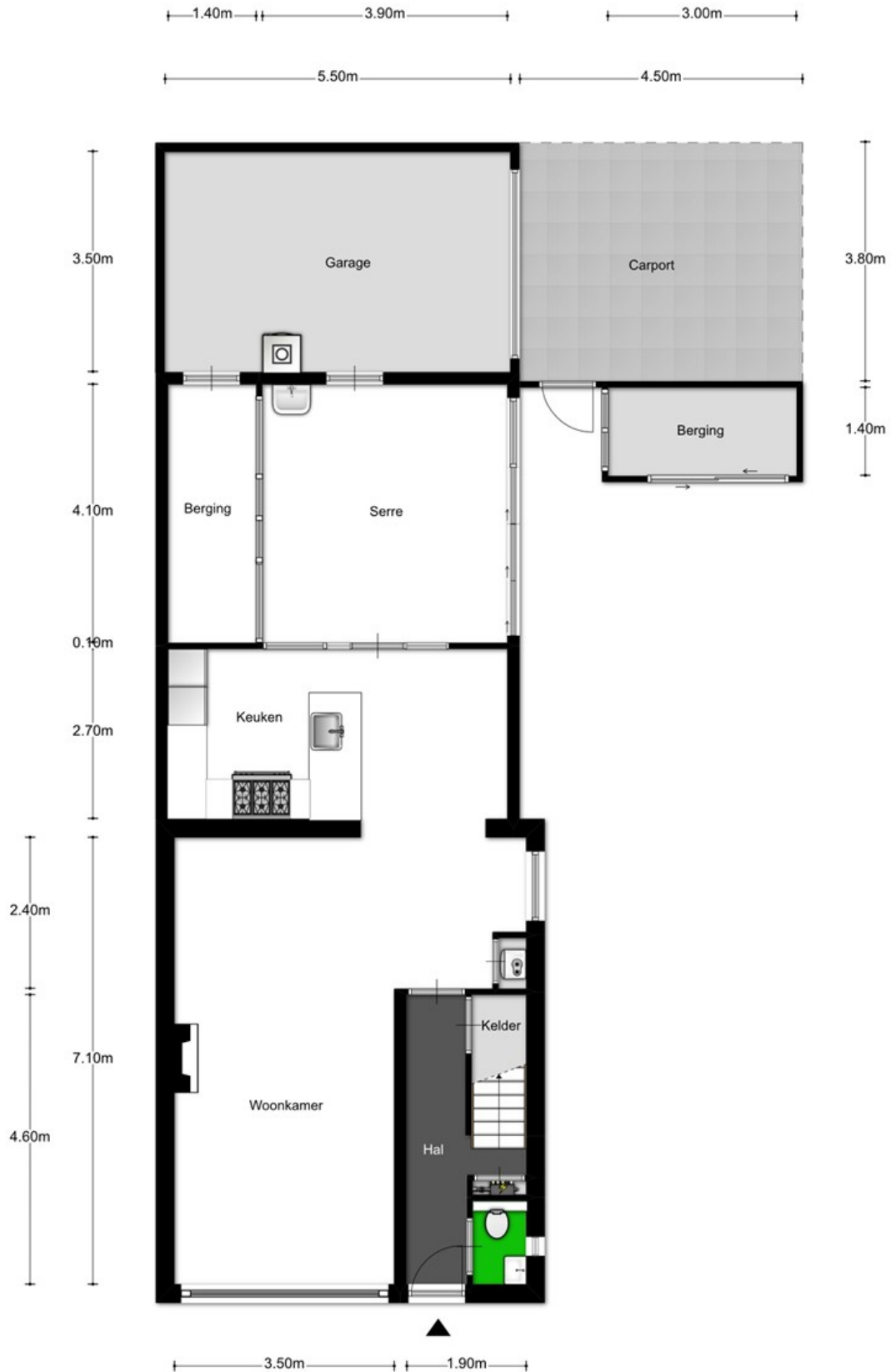
Aan de inhoud van deze brochure en de daarin vermelde gegevens, welke slechts als informatief bedoeld zijn, kunnen geen rechten worden ontleend. Wij houden ons het recht voor om deze brochure te wijzigen en/of aan te passen. Hierover kan niet gereclameerd worden.

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.

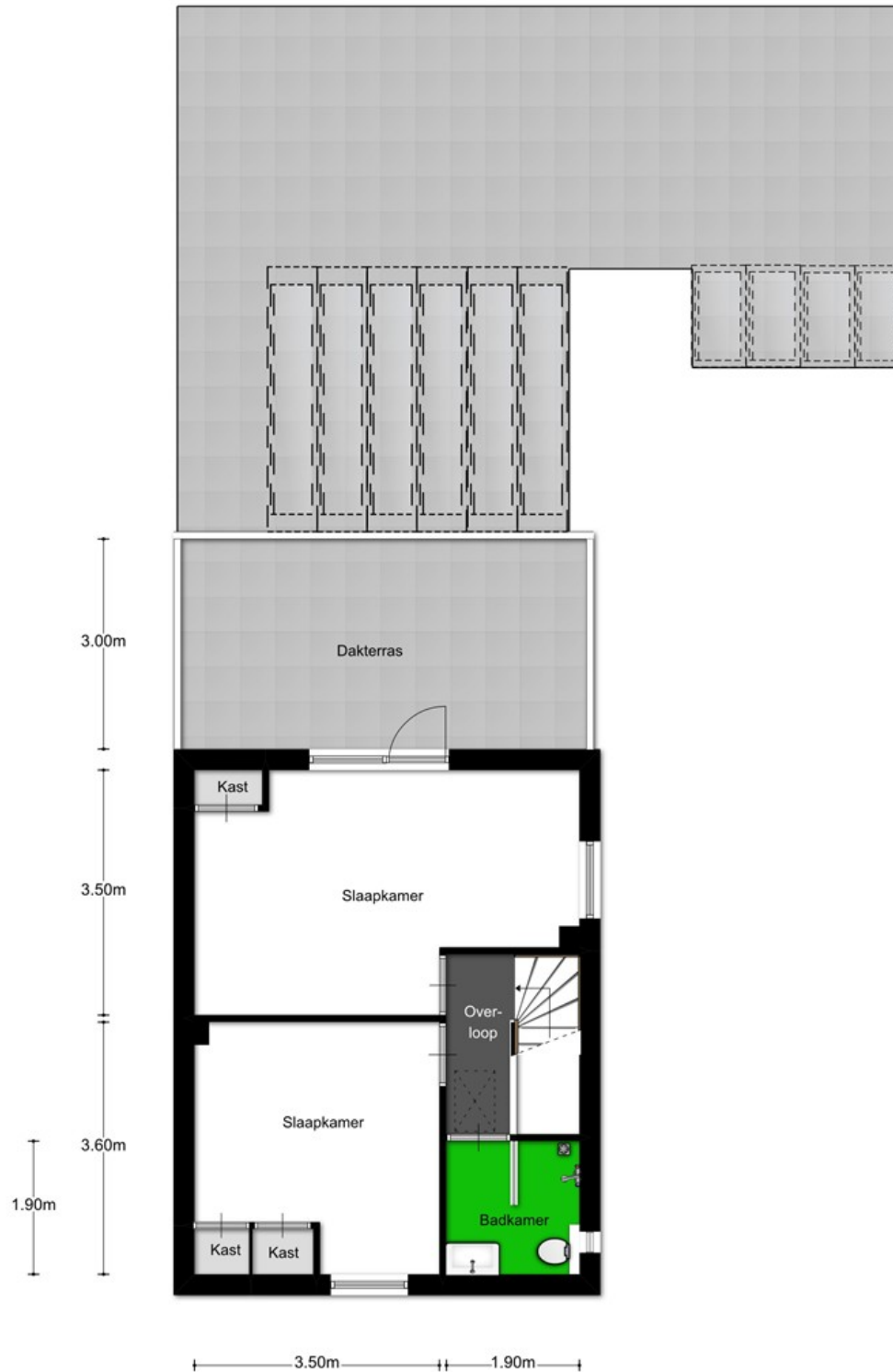




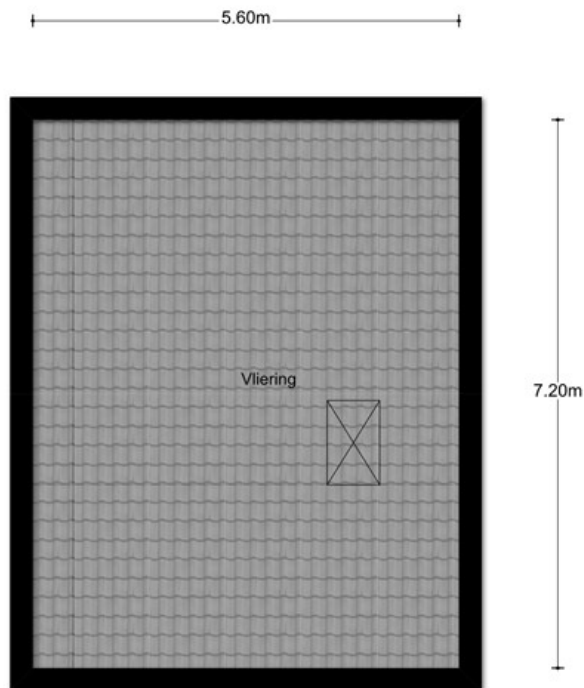




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

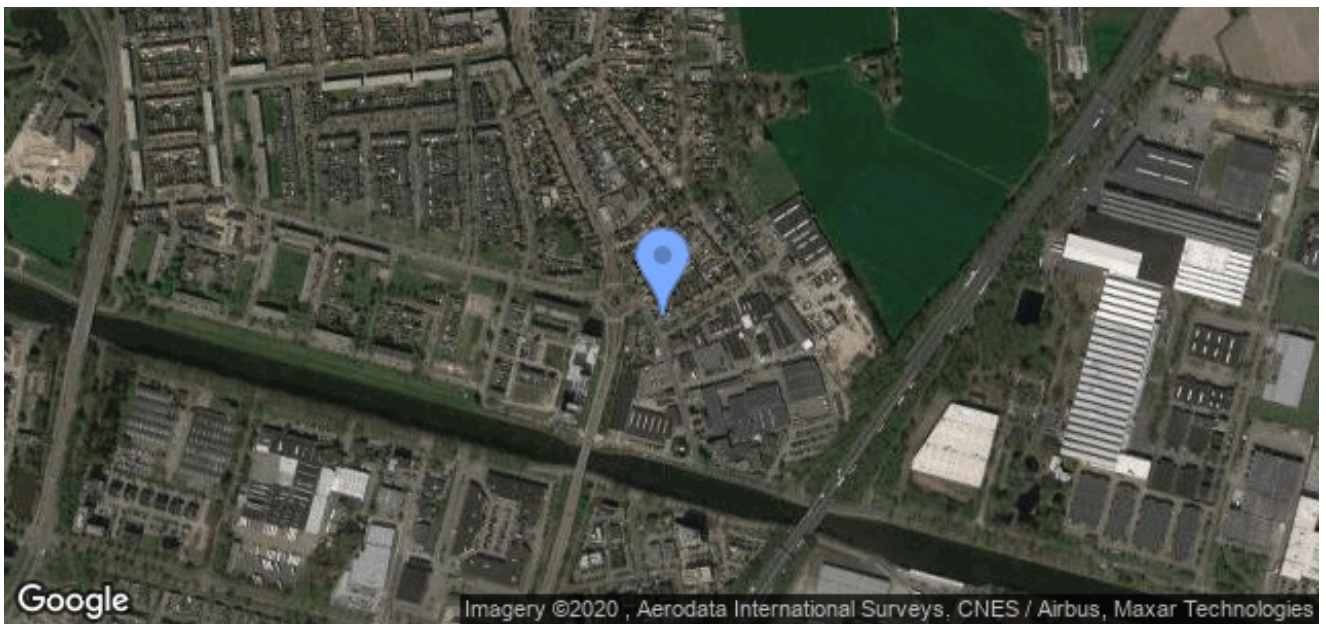
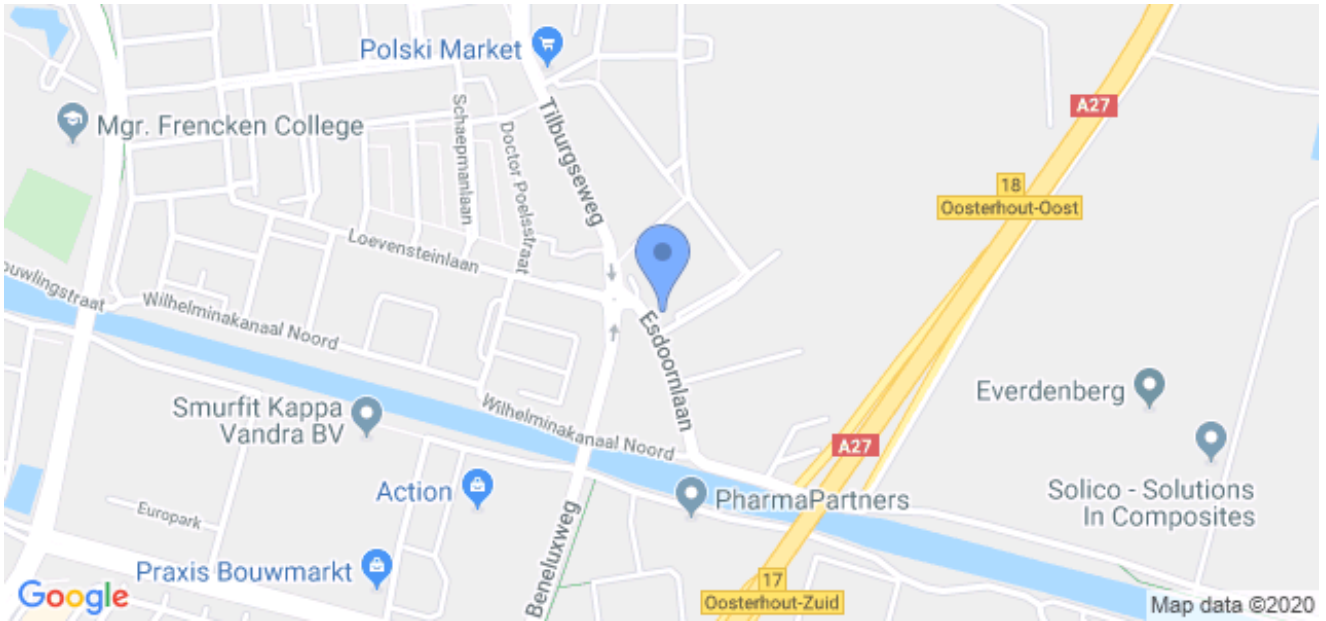


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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!

