

Dagpauwoog 13
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

Vraagprijs € 425.000 k.k.





Object gegevens:

Soort object	2/1 kapwoning met garage
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Totaal aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Woonoppervlakte	137 m ²
Perceeloppervlakte	216 m ²
Inhoud	565 m ³

Details:

Ligging	In bosrijke omgeving, in woonwijk
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Schuur/berging	niet aanwezig
Garage	aangebouwd steen;parkeerplaats

Tuin gegevens:

Aanwezig	ja
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuin diepte/lengte	750 cm
Tuin breedte	950 cm
Kwaliteit	verzorgd
Ligging	zuid

Locatiegegevens:

Adres	Dagpauwoog 13
Postcode / Plaats	4904ZP Oosterhout
Kadastrale object	Oosterhout P 2531



In de jonge woonwijk 'Vlindervallei' gelegen royale twee-onder-een-kapwoning in Jaren '30-stijl voorzien van garage, oprit en ruime achtertuin op het zonnige zuiden. Uniek gelegen in de woonwijk, aan een doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer. Deze speels ingedeelde woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers en is gelegen op een top locatie, op korte (fiets)afstand van het centrum van Oosterhout en nabij de bossen, waar u heerlijk kunt wandelen. Een basisschool, kinderopvang en een supermarkt zijn op loopafstand gelegen. De woning is tevens in de nabijheid van sportvelden en uitvalswegen gesitueerd. De garage en eigen oprit bieden voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 2 auto's op eigen terrein. De woning is optimaal geïsoleerd, geheel v.v. dubbele HR++ beglazing en ramen met draai-kiepsysteem.

INDELING:

Begane grond:

Overdekte zij-entree, hal met moderne antracietkleurige plavuizen en meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, trapopgang en toegang tot de living.

De royale living (ca. 36m²) met fraaie gietvloer en stucwerk wandafwerking heeft openslaande tuindeuren naar de op het zuiden gesitueerde achtertuin.

De semi-open keuken is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een moderne keukeninrichting met diverse luxe inbouwapparatuur, te weten: een 5-pits gasfornuis met grote oven (SMEG), afzuigkap, tweede oven (SMEG), magnetron (SMEG), koelkast, vriezer, vaatwasmachine en 1½ spoelbak.

De achtertuin (ca. 9.50 meter breed en 9.50/5.50 meter diep) is gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is grotendeels bestraat met plantenborders. De achtergevel is voorzien van een groot zonnescherm. Vanuit de tuin is de garage bereikbaar. Aan de achterzijde van de tuin is het mogelijk om desgewenst een extra achterom te creëren.

De garage (afm. ca. 5.32 x 3.35m) is voorzien van elektra en openslaande garagedeuren aan de voorzijde met toegang tot de eigen oprit.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en separaat toiletruimte.

Slaapkamer I (afm. ca. 5.49 x 3.06/2.76m) is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een moderne laminaatvloer.

Slaapkamer II (afm. ca. 3.60 x 2.70m) is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een moderne laminaatvloer.

Slaapkamer III (afm. ca. 2.69x 2.40m) is eveneens gelegen aan de achterzijde en voorzien van een moderne laminaatvloer.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ligbad, douche en dubbele wastafel.

De separaat toiletruimte is deels betegeld en v.v. een wandcloset.

Tweede verdieping:

Middels de vaste trapopgang bereikt u de overloop op de tweede verdieping met toegang tot twee slaapkamers en een was/stookruimte met opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas, bouwjaar 2007) en de aansluitpunten ten behoeve van uw wasapparatuur.

Slaapkamer IV, royale slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van Velux dakraam en vloerbedekking.

Slaapkamer V, gelegen aan de achterzijde en voorzien van Velux dakraam, vinylvloer en berg,-/slaapvlisering.

ALGEMEEN:

De woning is voorzien van glasvezelkabel.

Deze presentatie geeft slechts een globale indruk van de werkelijkheid en sfeer van deze 2-onder-1-kapwoning met garage. 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.



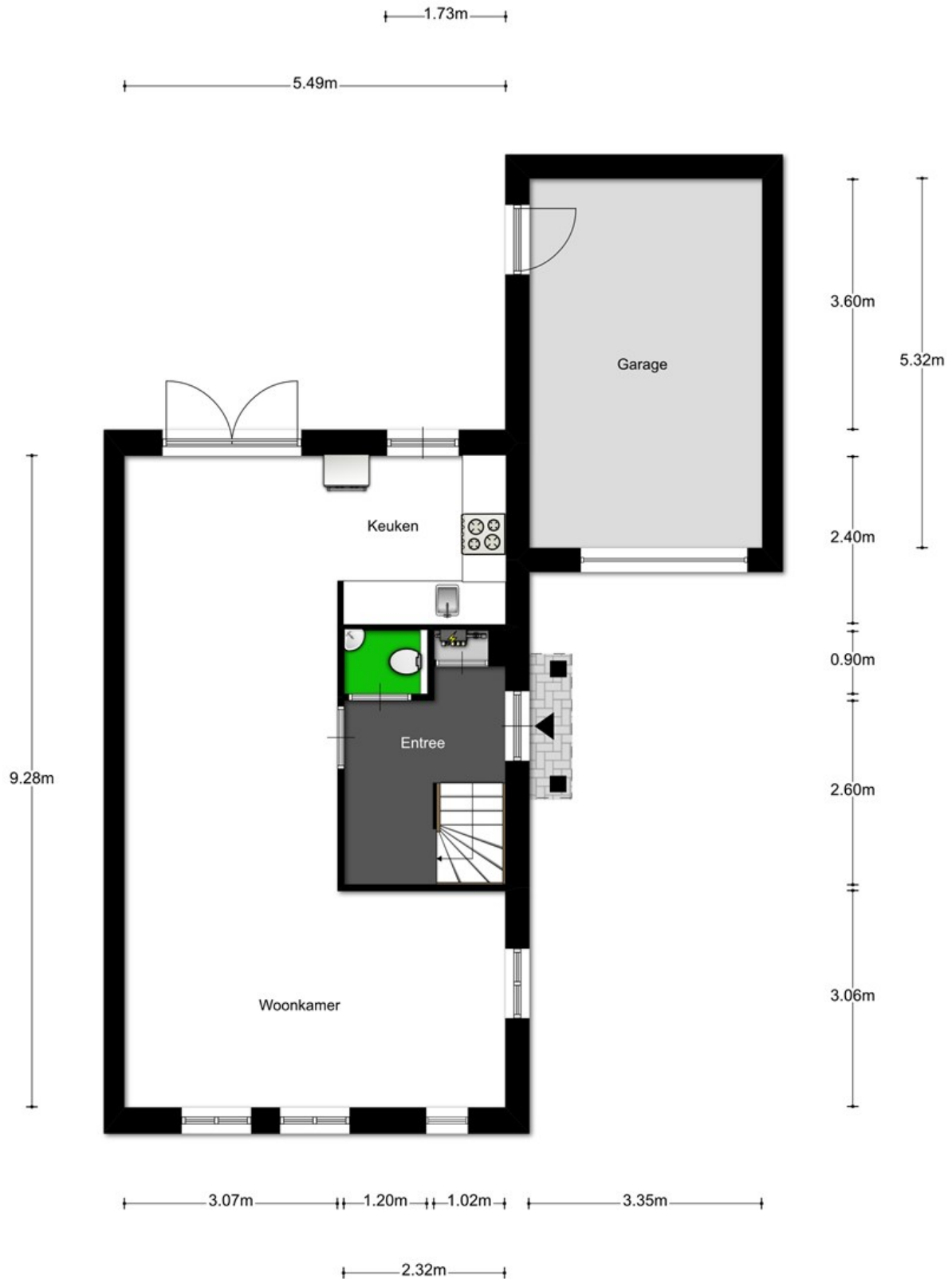




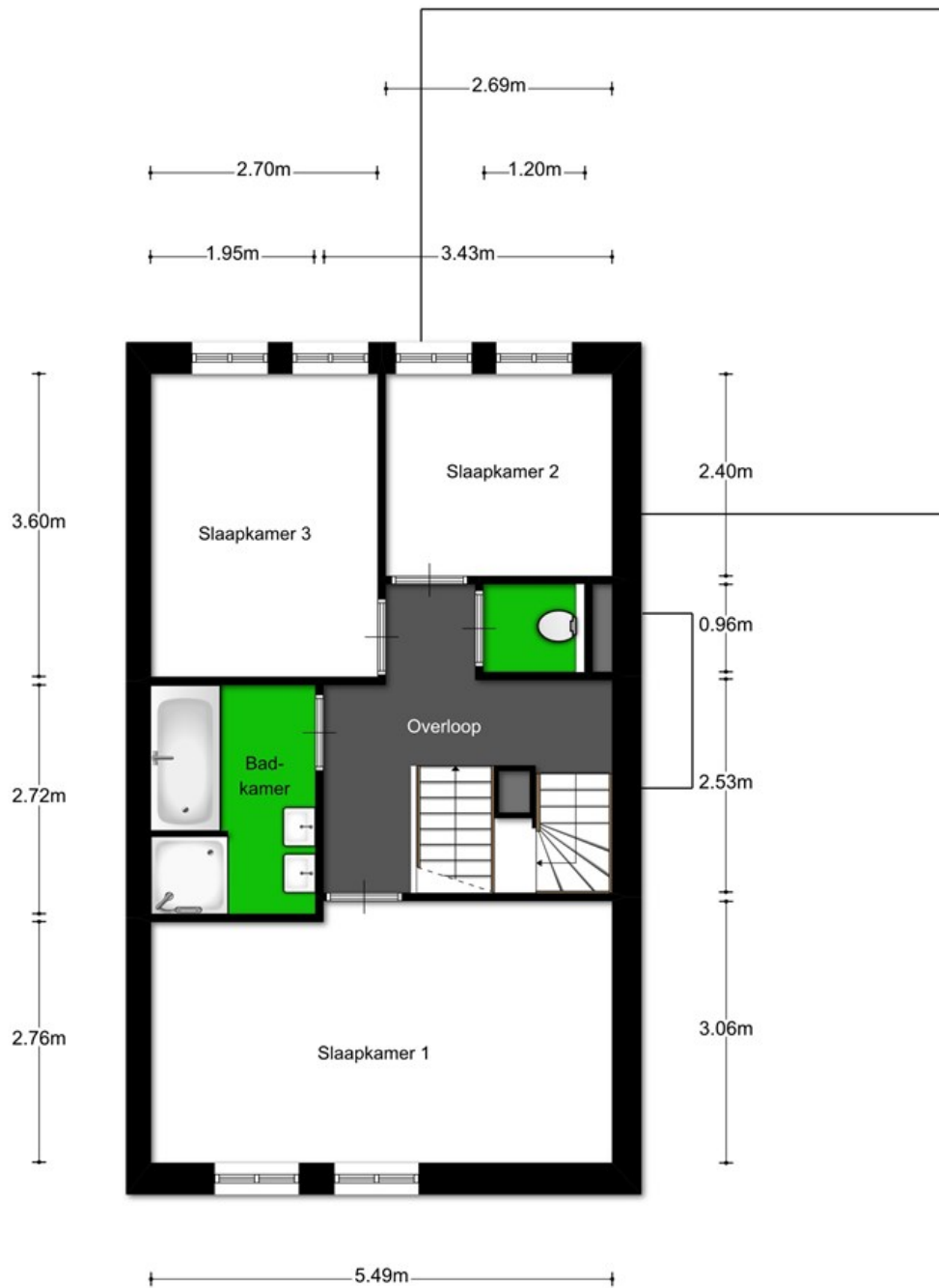




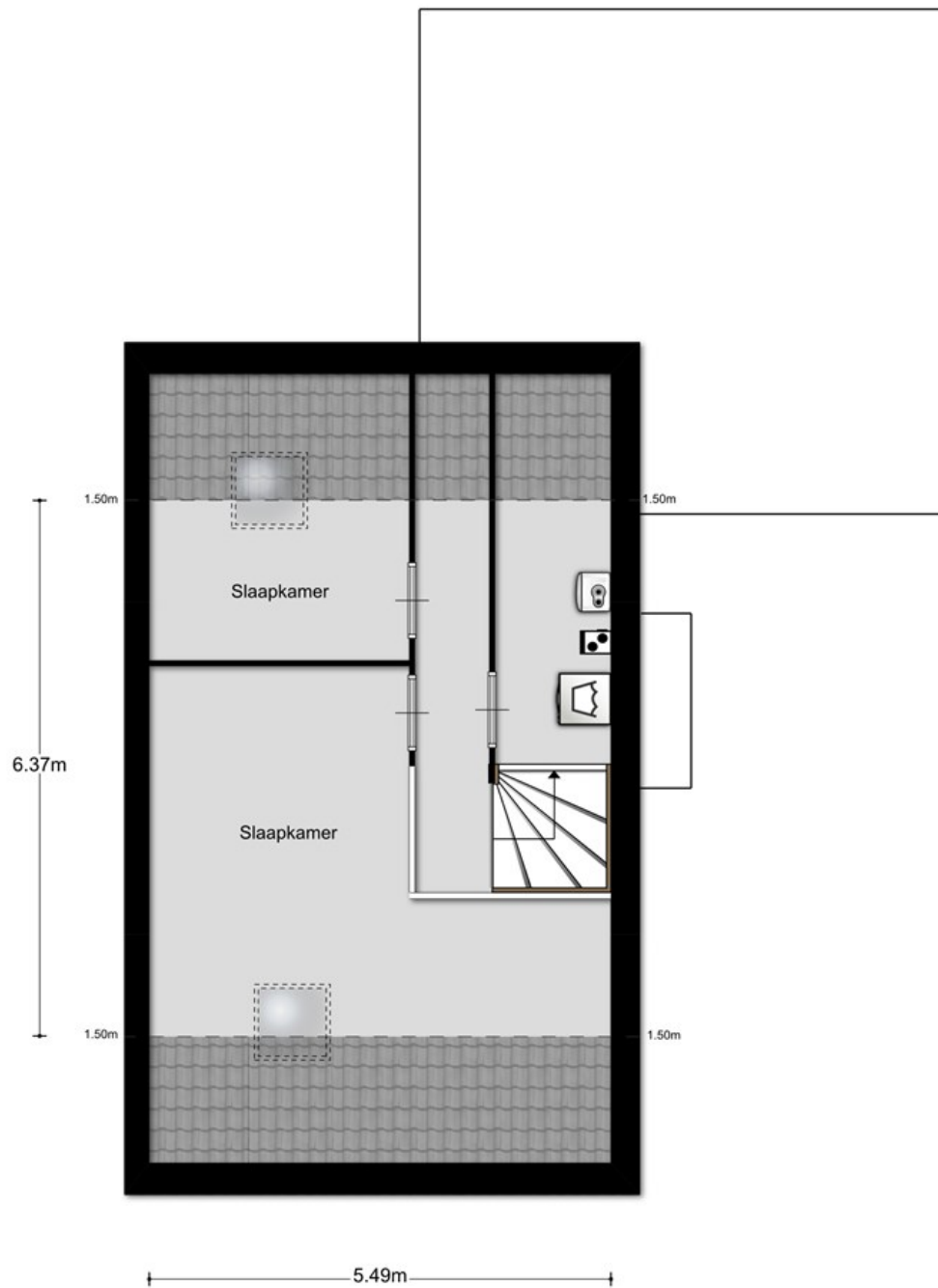




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl



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

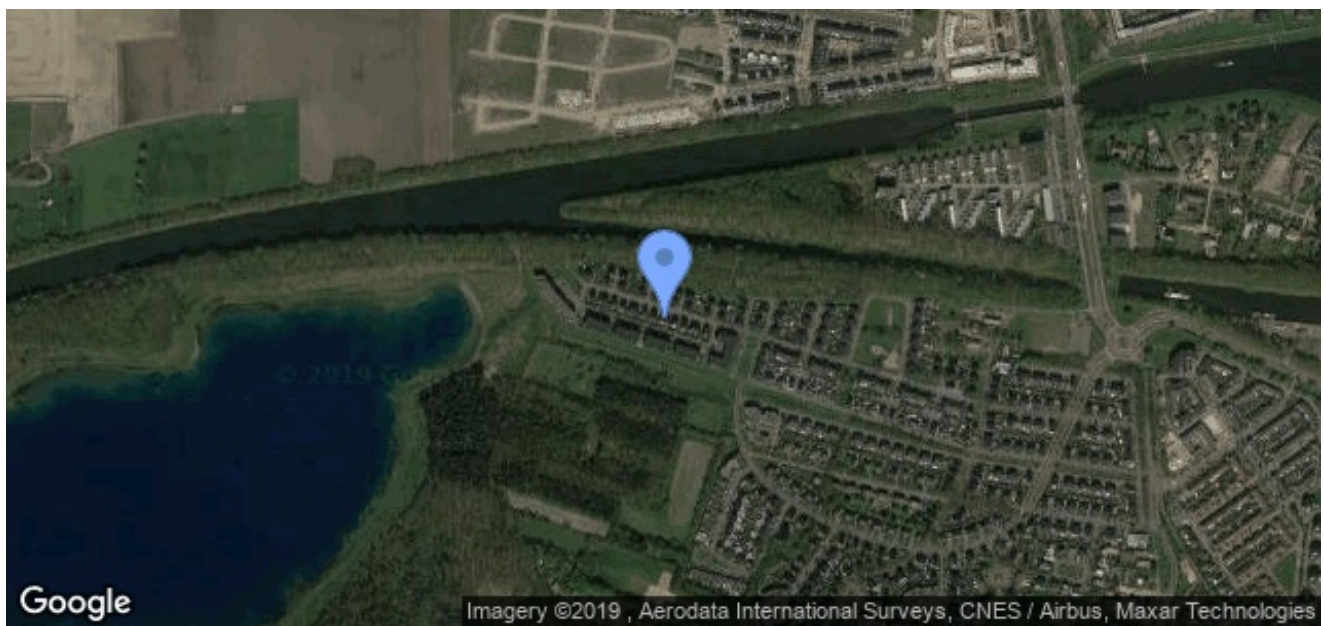


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een volledig uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterhout</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 2531</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 databankrecht.



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!

