

Willemstraat 38
Oosterhout

BOL
MAKELAARS.NL
& TAXATEURS BV



TE KOOP

Bol Makelaars & Taxateurs B.V.

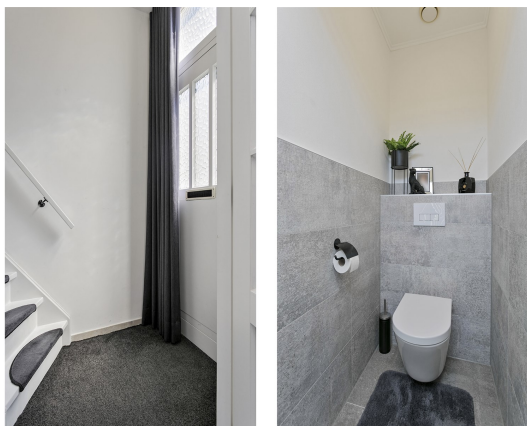
Abdis van Thornstraat 78-80
4901ZB Oosterhout

0162-748748

info@bolmakelaars.nl

www.bolmakelaars.nl





Object gegevens:

Soort object	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1908
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Woonoppervlakte	89 m ²
Perceeloppervlakte	98 m ²
Inhoud	340 m ³

Details:

Ligging	In centrum, in woonwijk
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Schuur/berging	aangebouwd steen

Tuin gegevens:

Aanwezig	ja
Tuin	achtertuint
Tuin diepte/lengte	1000 cm
Tuin breedte	220 cm
Kwaliteit	fraai aangelegd
Ligging	west

Locatiegegevens:

Adres	Willemstraat 38
Postcode / Plaats	4901LC Oosterhout
Kadastrale object	Oosterhout S 4165



Zeer sfeervolle stadswoning gelegen in het centrum van Oosterhout! Deze leuke, uitgebouwde tussenwoning heeft een karakteristieke gevel en is aan de binnenzijde gemoderniseerd. De woning heeft een achtertuin op het westen met stenen berging en achterom. De woning beschikt over drie slaapkamers en een bergvliering. De woning is goed onderhouden en in 2007 en 2020 volledig gerenoveerd/gemoderniseerd, waarbij de woning o.a. is voorzien van dubbele beglazing, een opbouw aan de achterzijde, nieuwe badkamer (2020), nieuwe toiletruimte (2020) nieuwe kozijnen en nieuwe vloeren. Uitstekende ligging in een rustige straat, op zeer korte loopafstand van het winkelcentrum en alle openbare voorzieningen!

INDELING:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De sfeervolle woonkamer (afm. ca 34m²) is voorzien van een moderne laminaatvloer (tegel/natuursteenlook) en schuurwerk plafond met inbouwverlichting. In de woonkamer bevindt zich de meterkast (6 groepen, 1 kookgroep en 2 aardlekschakelaars), alsmede een praktische trapkast.

De aangebouwde keuken (afm. ca. 10m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een landelijke keukeninrichting (2007) met aan beide zijden een natuurstenen werkblad met kastruimte. Aan inbouwapparatuur is geplaatst; een inductiekookplaat, afzuigschouw, koelkast en vaatwasmachine. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de kelder op stahoogte.

De keuken geeft toegang tot een tussenportaal met de moderne toiletruimte (2020) met wandcloset met inbouwreservoir. Het tussenportaal geeft tevens toegang tot de achtertuin en de badkamer.

De moderne badkamer (2020) is ingericht met een inloopdouche, hoekligbad en wastafelmeubel, alsmede een design radiator.

De achtertuin (afm. ca. 10 meter diep x 2.20 meter breed) is geheel v.v. sierbestrating en gelegen op het zonnige westen. Achter op het perceel staat de aangebouwde stenen berging v.v. elektra, aansluiting ten behoeve van wasapparatuur en opstelplaats van de cv-combiketel (Remeha, bouwjaar 2007). Via de brandgang is er toegang tot achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers en een toiletruimte.

Slaapkamer I (afm. ca. 3.89 x 2.72m), gelegen aan de achterzijde van de woning, met moderne laminaatvloer en vaste kasten.

Slaapkamer II (afm. ca. 3.23 x 2.72m), gelegen aan de voorzijde van de woning, met moderne laminaatvloer en dakkapel.

Slaapkamer III (afm. ca. 2.94 x 1.91m), gelegen aan de achterzijde en voorzien van een moderne laminaatvloer.

De toiletruimte heeft een wandcloset en een wastafelmeubel met close-in boiler t.b.v. direct warm water.

Tweede verdieping:

Middels een vlizotrap op de overloop is de bergvliering bereikbaar (afm. ca. 12,5m²).

ALGEMEEN:

De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een rolluik (2020).

De buitenzijde van de woning is in 2020 geschilderd.

De badkamer en keuken zijn voorzien van nieuwe dubbele beglazing met ventilatieroosters.

Parkeren geschiedt middels een parkeervergunning. Uw gasten kunnen zogenoemde kraskaarten gebruiken.

Deze presentatie geeft slechts een globale indruk van de werkelijkheid en sfeer van deze gezellige stadswoning in hartje centrum. 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.

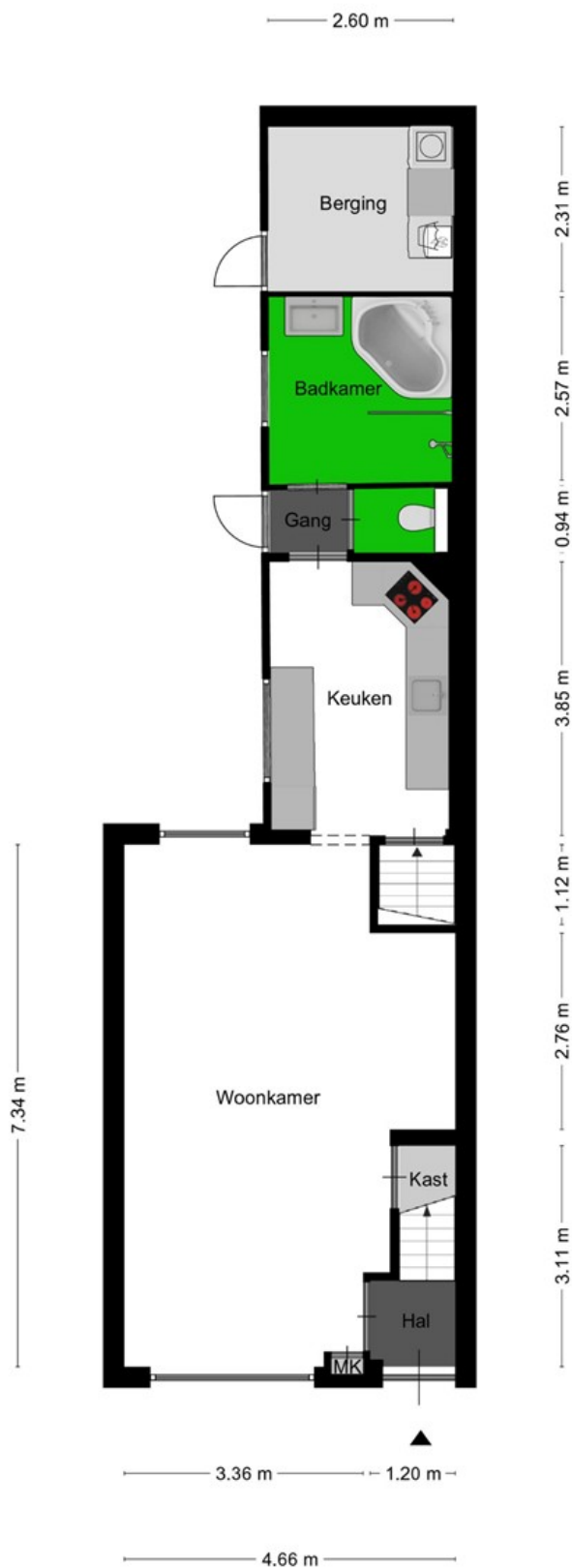
Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen 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.



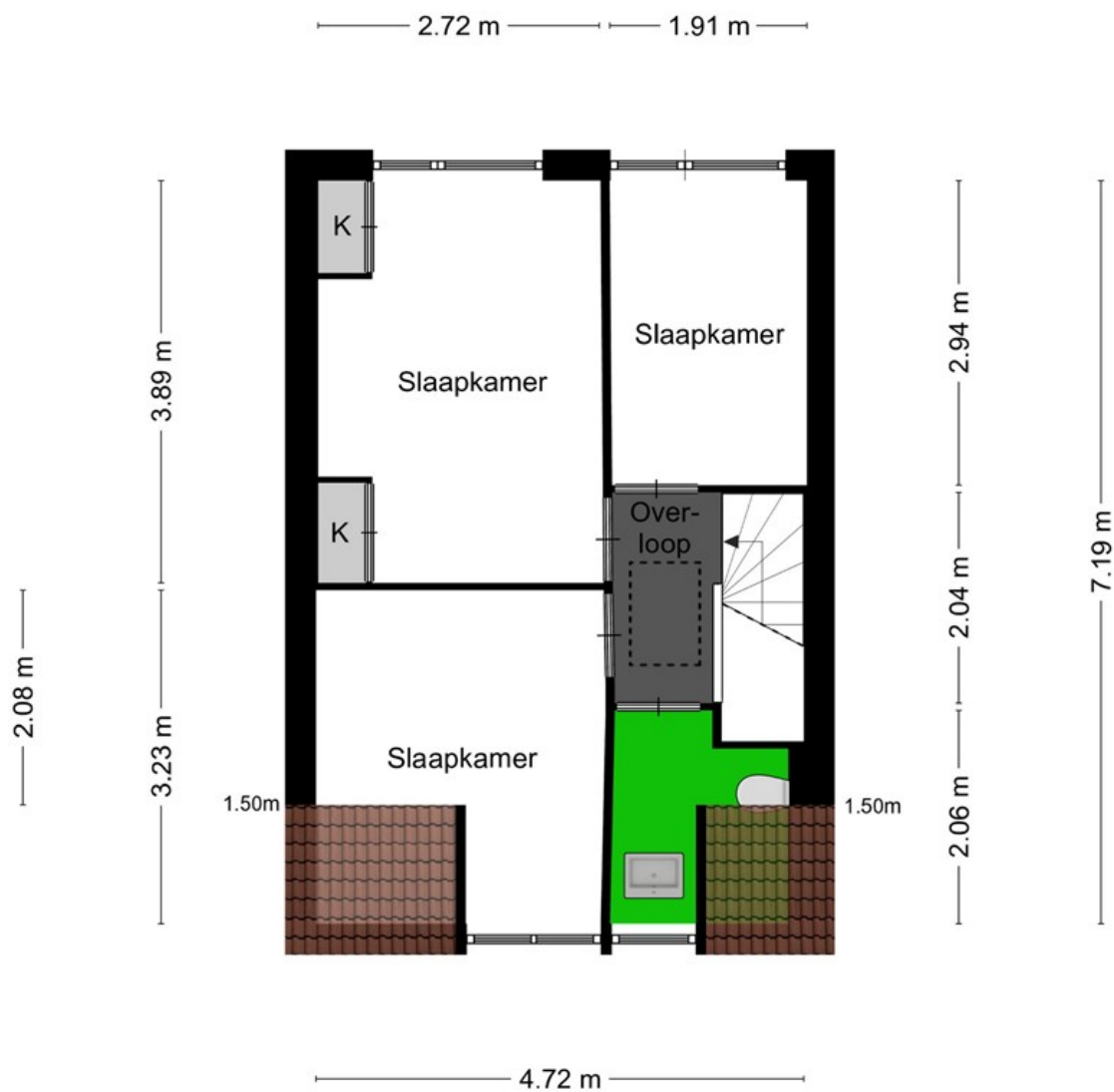




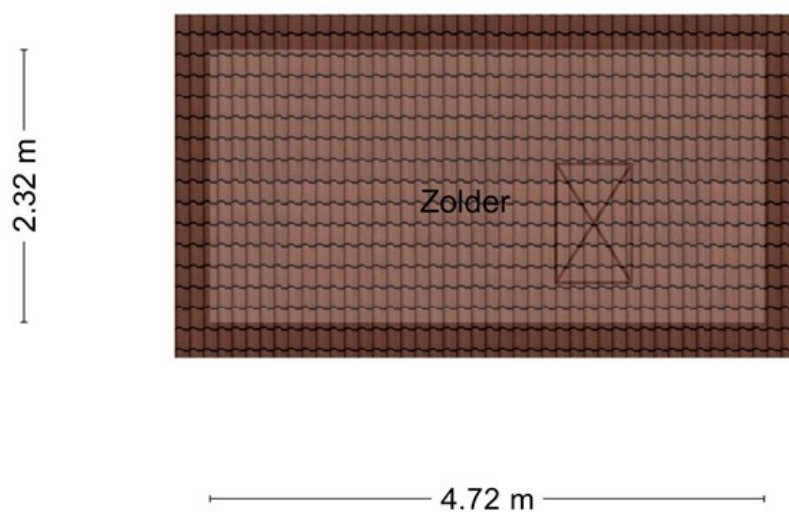




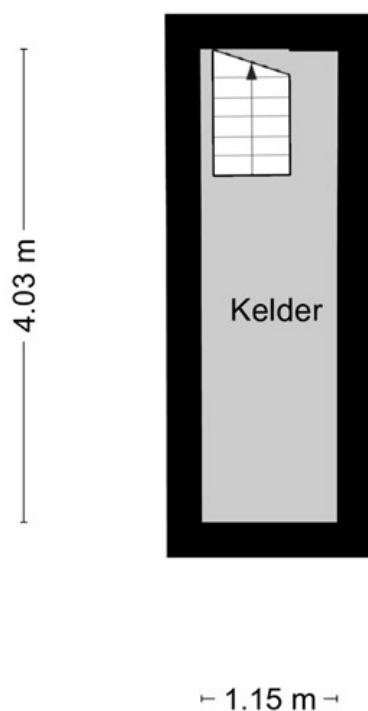
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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




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

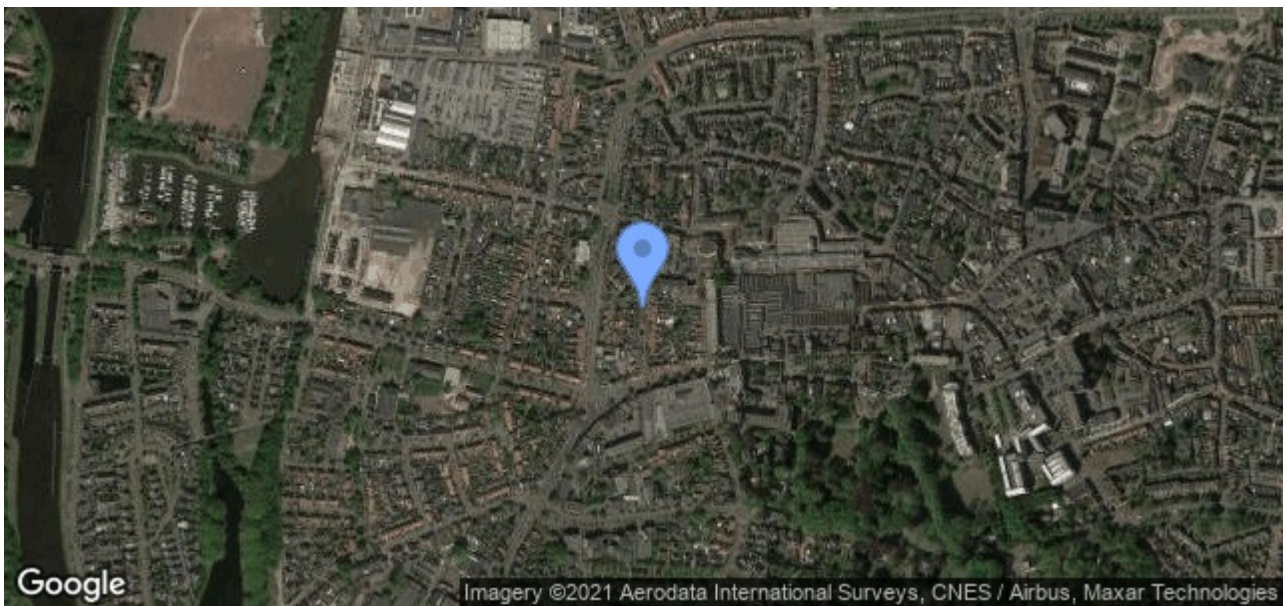
Kadastrale kaart

Uw referentie: Willemstraat 38



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 S</p> <p>Perceel 4165</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>	<p>kadaster</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!

