

WELKOM.

PARELMOERVLINDER 49 OOSTERHOUT

A ++++



Unieke en ruime eengezinswoning in de prachtige
Vlindervallei, met berging en tuin op het zuiden



MAKELAARDIJ | NIEUWBOUWINITIËRING | BEDRIJFSHUISVESTING | HYPOTHEKEN

VAN DE
WATER

Helder in huisvesting.

WELKOM BIJ VAN DE WATER MAKELAARS

Recht door zee met een heldere dienstverlening en zuivere adviezen. De Van de Water Groep is onmiskenbaar de juiste bron.

Onze makelaars werken bij de verkoop van woningen volgens een helder en waterdicht concept, namelijk de Van de Water Commitments. Hierin staat overzichtelijk vastgelegd wat wij voor onze klanten doen en wat zij van ons mogen verwachten. Deze heldere werkwijze geeft vertrouwen en rust. Ook voor een eerlijk advies zijn wij onze klanten graag van dienst.

Bekijk onze Commitments achterin de brochure

HET TEAM



“Makelaars van het
zuiverste water”

ONZE VESTIGINGEN

OOSTERHOUT



Keiweg 24
4901 JA Oosterhout
T (0162) 447 447

TILBURG



Bredaseweg 368
5037 LG Tilburg
T (013) 5 952 952

BREDA



Keizerstraat 91-93
4811 HL Breda
T (076) 5 24 24 00

KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel, deels airconditioning
Zonligging	zuiden
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label	A+

Woonoppervlakte	123 m ²
Inhoud woning	446 m ³
Perceeloppervlakte	127 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2006

VRAAGPRIJS € 525.000,- K.K.

In de prachtige "Vlindervallei" ligt deze unieke, in het groen gelegen, ruim opgezette eengezinswoning met houten berging en een fraai aangelegde voor- en achtertuin geheel in stijl van het huis. De achtertuin ligt op het zuiden en heeft een achterom. Voor en achter de woning is er veel parkeergelegenheid.

De woning heeft vrij uitzicht en kijkt uit op de grote speeltuin met op de achtergrond de groene dijk gelegen aan het Wilhelminakanaal.

De bossen van de Vrachelse Heide zijn op zeer korte afstand en eenvoudig te voet bereikbaar.

Ook het levendige stadscentrum is per fiets vlot bereikbaar, maar ook wandelend goed te doen.



PARELMOERVLINDER 49



De woning beschikt over 10 zonnepanelen
(geïnstalleerd in 2022) en een groen energielabel A+!



BEGANE GROND

Entree/hal, meterkast, deels licht betegelde toiletruimte met vrij hangend closet en fontein.

Woonkamer van ca. 50m² voorzien van een leisteen vloer met vloerverwarming, airconditioning (2024), openslaande tuindeuren, een aan de voorzijde gesitueerde half-open keuken voorzien van keukeninrichting in L-opstelling voorzien van diverse A-merken inbouwapparatuur te weten: inductiekookplaat, combi-oven, koel/vriescombinatie, vaatwasmachine en een RVS-afzuigschouw. Het geheel is afgewerkt met diverse kastuimte en laden en afgewerkt met een composiet werkblad.



Ruime woonkamer met leisteen vloer, vloerverwarming, airconditioning (2024) en openslaande tuindeuren



PARELMOERVLINDER 49



BEGANE GROND



Aan de voorzijde gelegen halfopen keuken in L-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur



PARELMOERVLINDER 49



EERSTE VERDIEPING

Overloop met vaste trapopgang (afsluitbaar met schuifdeur) naar de tweede verdieping, twee persoons voorslaapkamer van ca. 4,28x2,95m met een vaste kast, voorslaapkamer van ca. 2,61x2,06m en achterslaapkamer van ca. 3,325x2,95/2,44m eveneens met een vaste kast.

De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een duurzame laminaatvloer met hoge plinten.

Geheel betegelde badkamer voorzien van ligbad, aparte douchecabine, vaste composiet wastafel op houten wandmeubel en een vrij hangend toilet.

Daglicht in de badkamer is er door middel van het draairaam.



De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een duurzame laminaatvloer!



PARELMOERVLINDER 49



EERSTE VERDIEPING



Geheel betegelde badkamer voorzien van ligbad, aparte douchecabine, vaste wastafel in wandmeubel en een 2e toilet



PARELMOERVLINDER 49



TWEEDE VERDIEPING

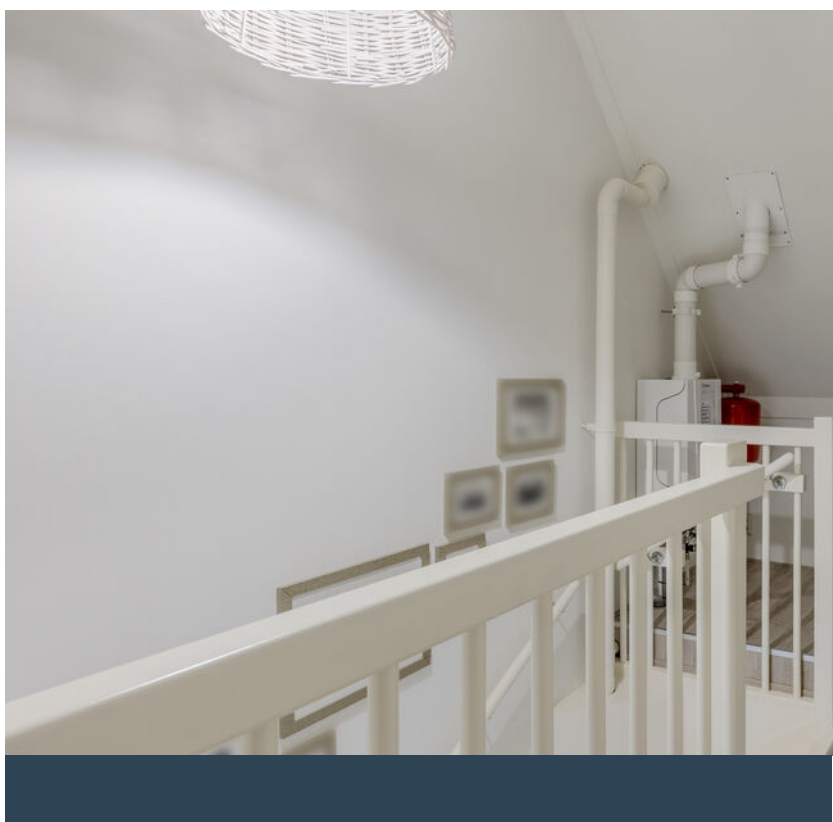
De oorspronkelijk open zolder is opgedeeld in een zeer ruime voorzolder met opstelplaats van de CV-combiketel (Remeha Tzerra Ace, 2021), MV-box, aansluitingen wasmachine, wasdroger en toegang tot een inloop/bergruimte.

Ruime 4e slaapkamer van ca. 16m² met bergruimte achter schotten, inloop-garderobe (2x) en een grote dakkapel aan de achterzijde.

De gehele tweede verdieping is voorzien van een duurzame laminaatvloer met hoge plinten.

Vliering

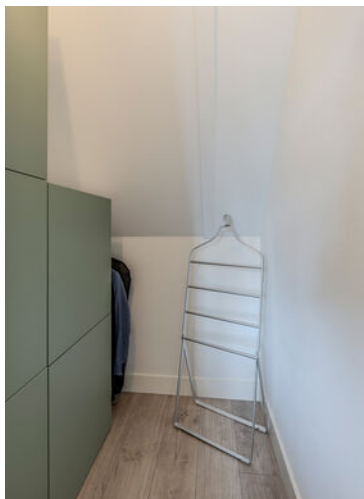
Door middel van een luik met vlizotrap is er toegang tot de bergzolder welke voorzien is van vloerbedekking.



PARELMOERVLINDER 49



Ruime zolder met 4e slaapkamer, twee inloopgarderobes, bergruimte en grote dakkapel en vliering!



TUIN

De fraaie onderhoudsarm aangelegde achtertuin is op het zuiden georiënteerd en voorzien van een houten berging met elektriciteit.

De tuin is ook te bereiken via een achterom. Deze achterom komt uit op een pleintje met veel extra parkeergelegenheid.



Geniet volop van de zon in de zonnige tuin op het zuiden!

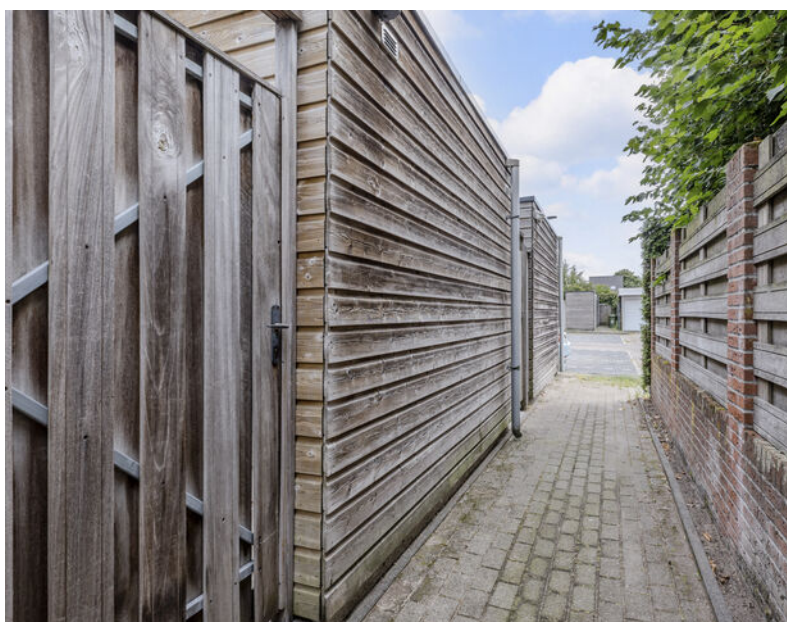


PARELMOERVLINDER 49





Vrij uitzicht op de speeltuin, nabij de
Vrachelse Heide en het centrum



PARELMOERVLINDER 49



BIJZONDERHEDEN & ALGEMEEN

Bijzonderheden

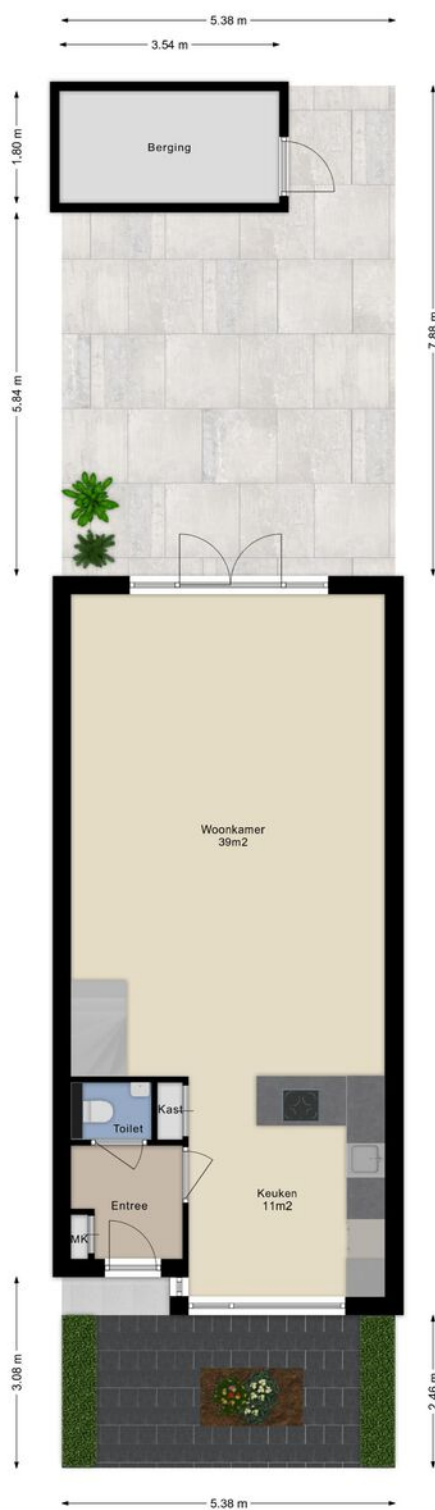
- Unieke en ruime eengezinswoning gelegen nabij speeltuin, bossen, kanaal en centrum.
- Fraai en onderhoudsarm aangelegde achtertuin op het zuiden.
- Het buitenschilderwerk is van 2022.
- De platte daken achter zijn in 2022 vernieuwd voorafgaand aan de plaatsing zonnepanelen.
- De woning is compleet geïsoleerd (dak-, muur-, vloerisolatie en geheel voorzien van dubbele beglazing).
- De woning beschikt over 10 zonnepanelen (geïnstalleerd in 2022).
- Airconditioning op de begane grond voor koelen en verwarmen (geïnstalleerd in 2024).
- Begane grond voorzien van vloerverwarming.
- Geheel in stijl zijn alle binnendeuren paneeldeuren en voorzien van bijpassende deurklinken.
- Energielabel A+.

Algemeen

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.
- Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.

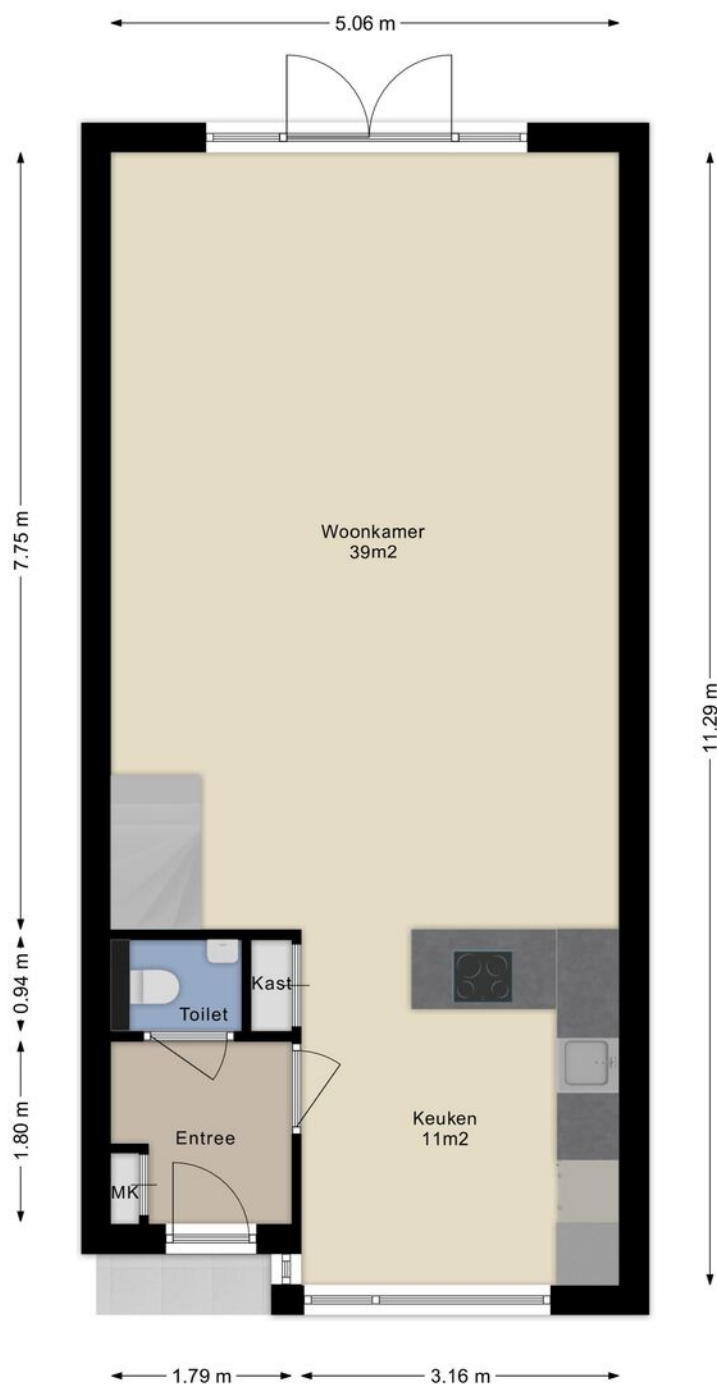
PLATTEGROND

overzicht



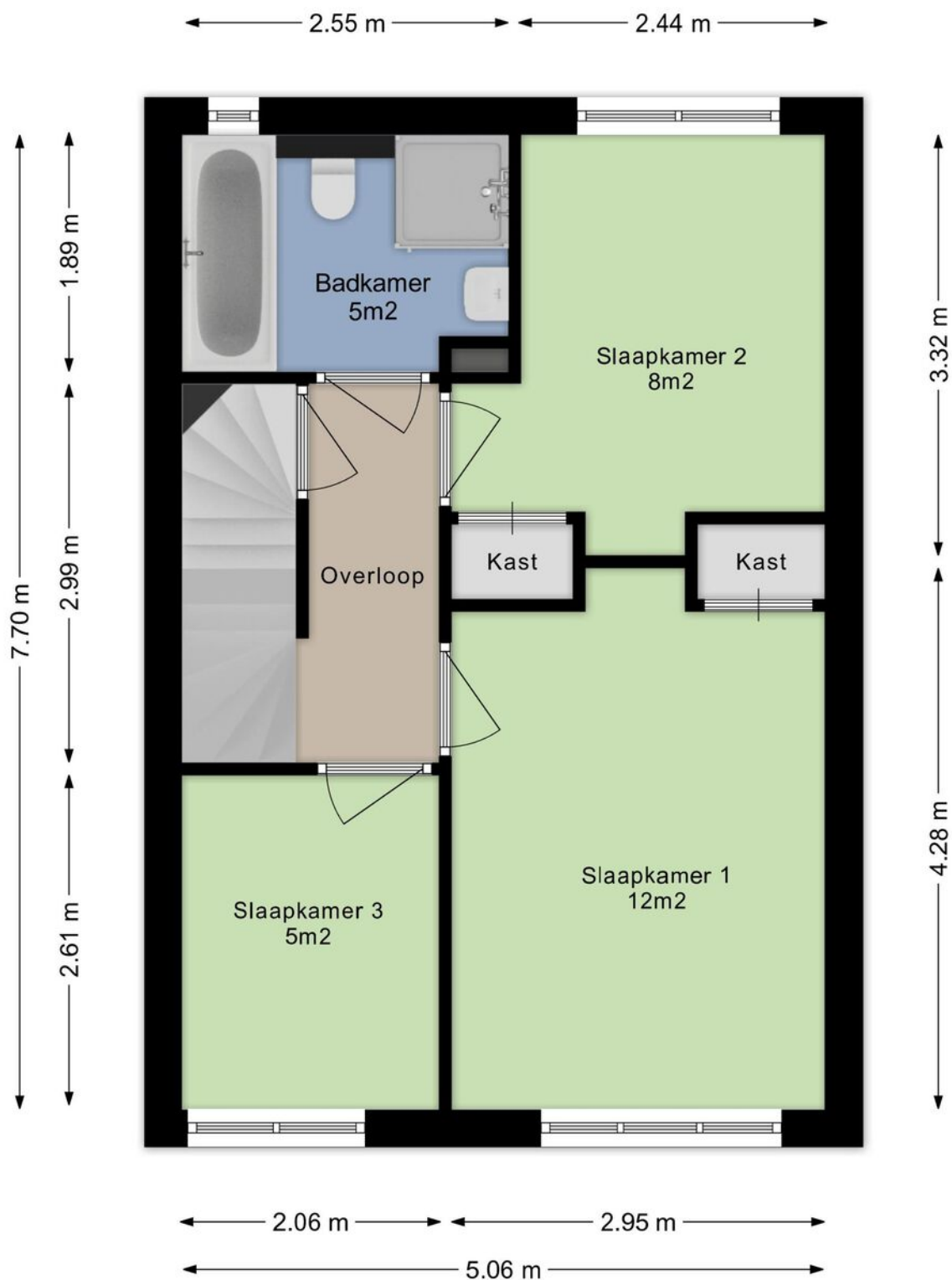
PLATTEGROND

begane grond



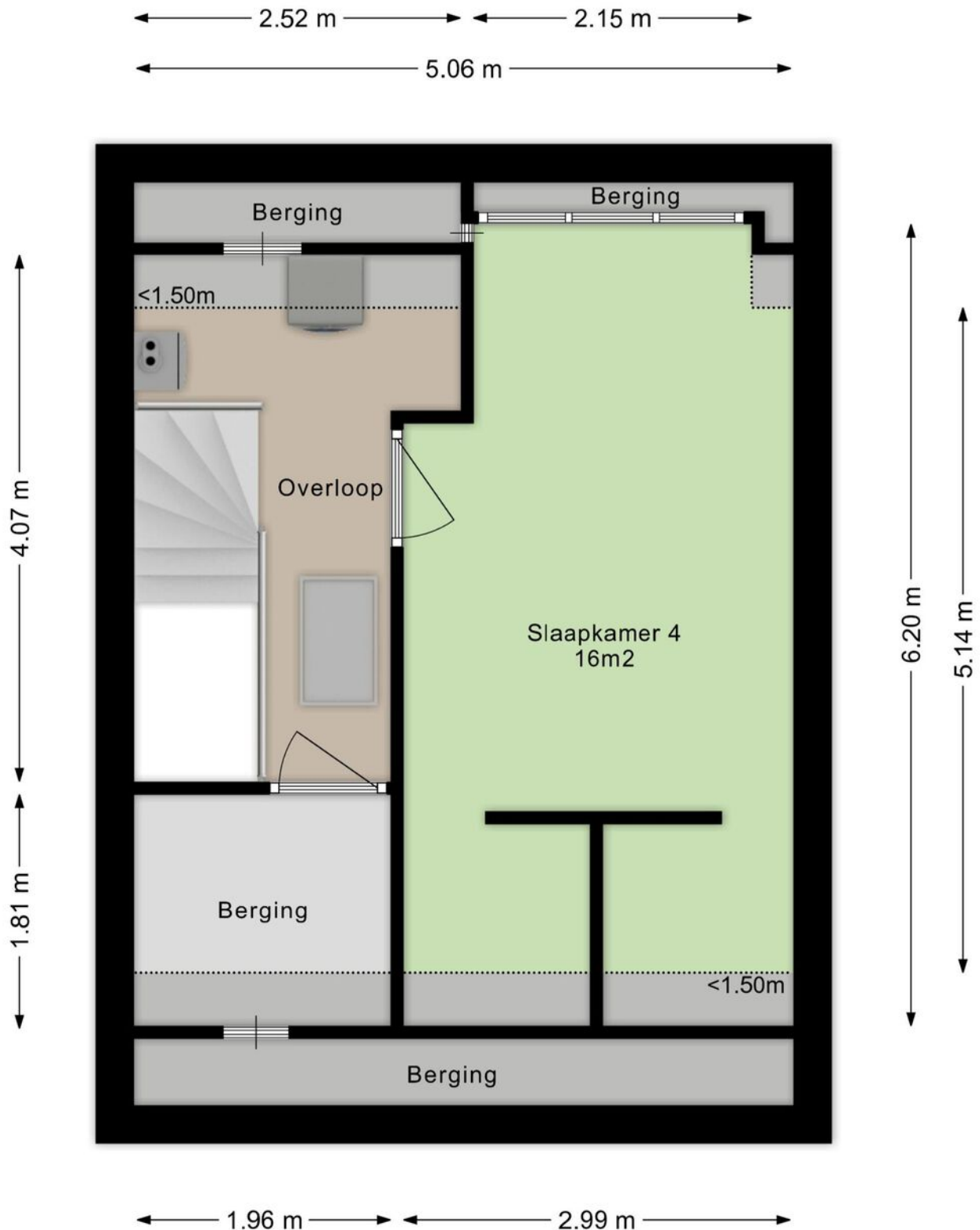
PLATTEGROND

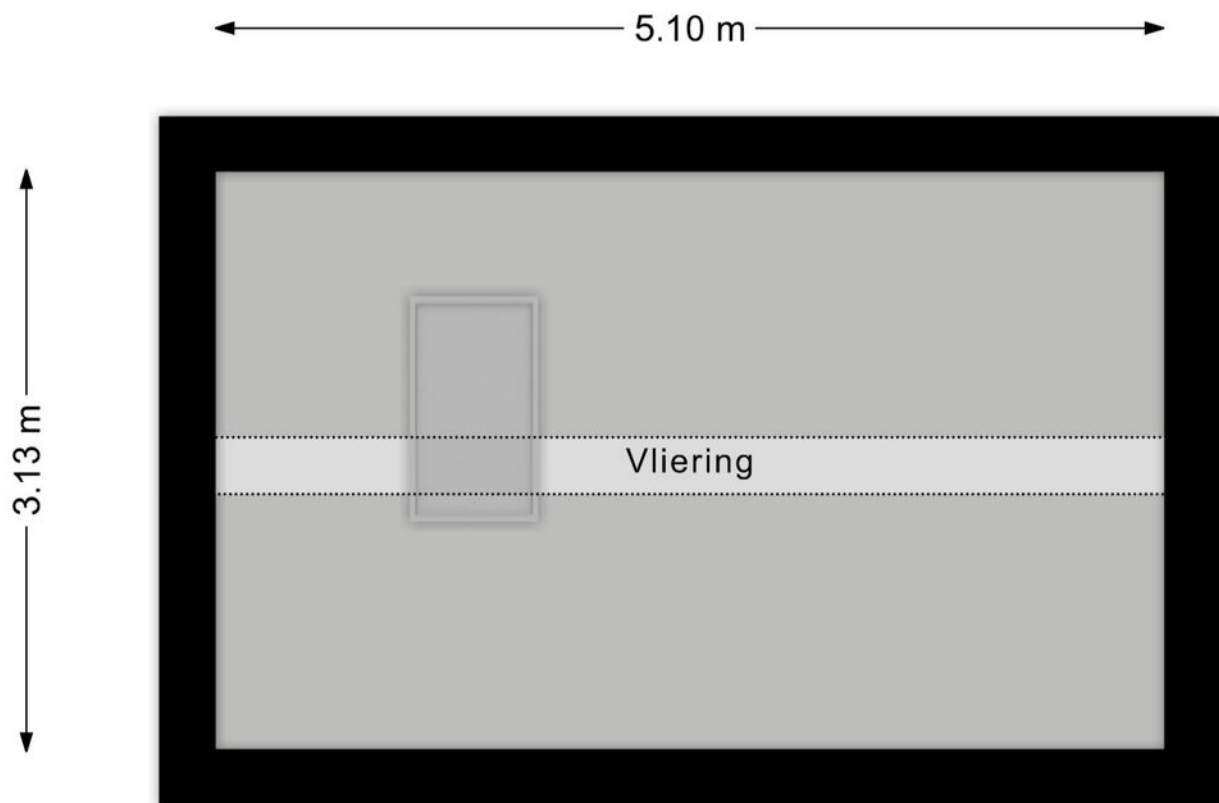
eerste verdieping

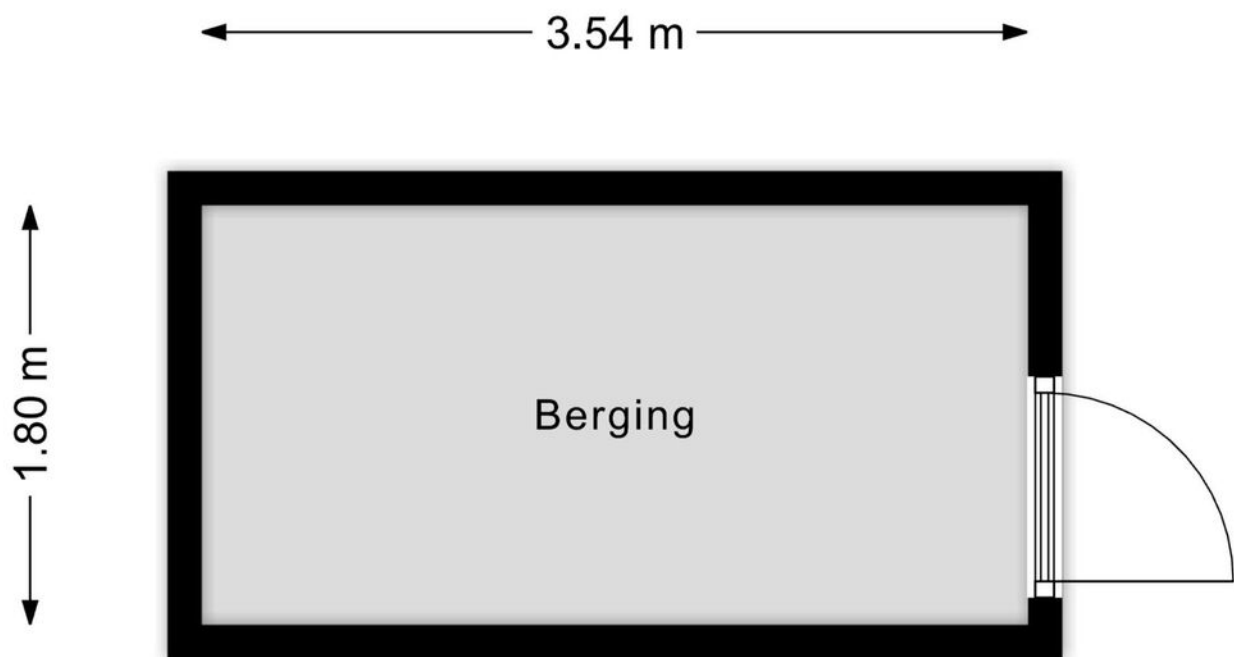


PLATTEGROND

tweede verdieping









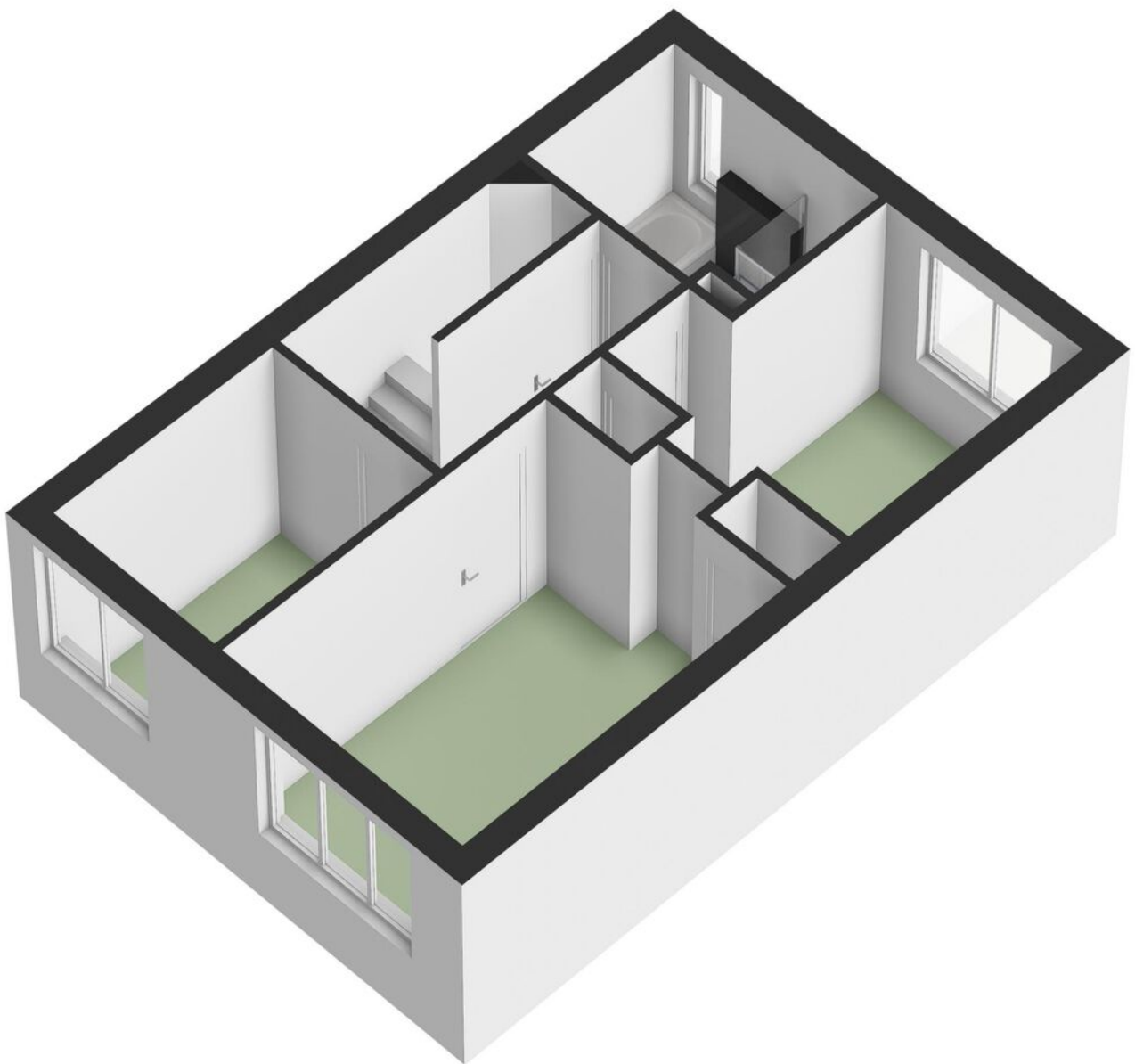
PLATTEGROND

begane grond



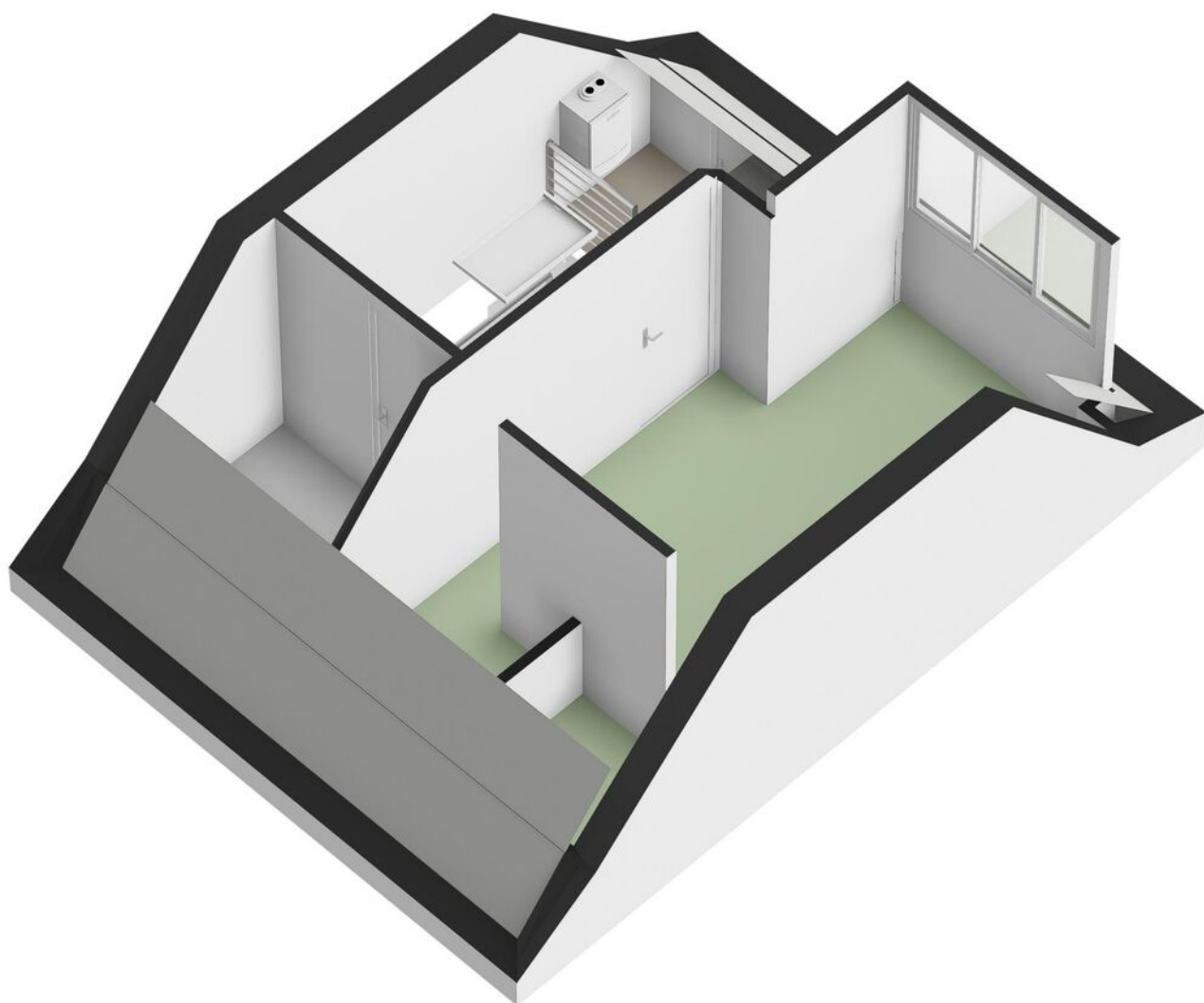
PLATTEGROND

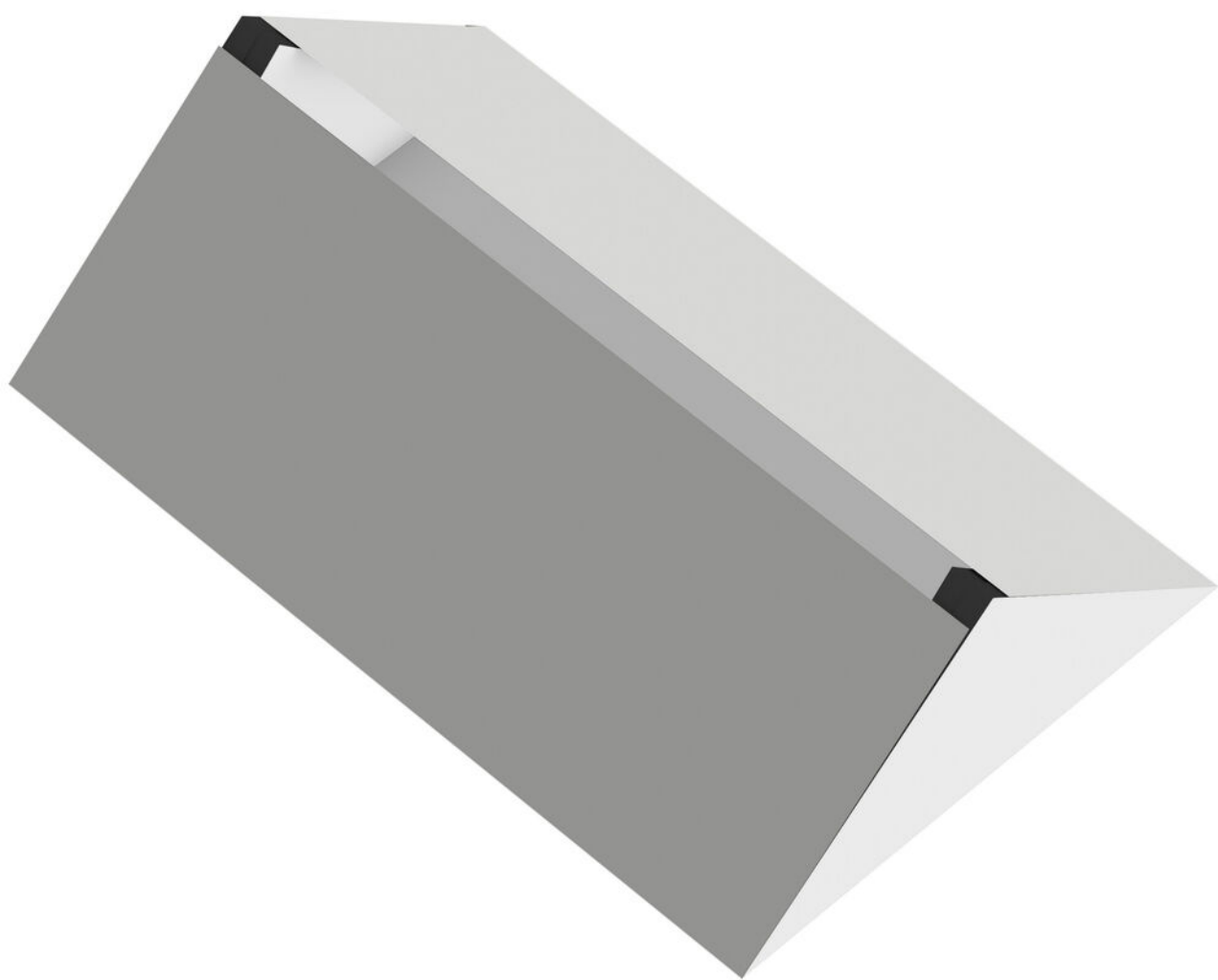
eerste verdieping

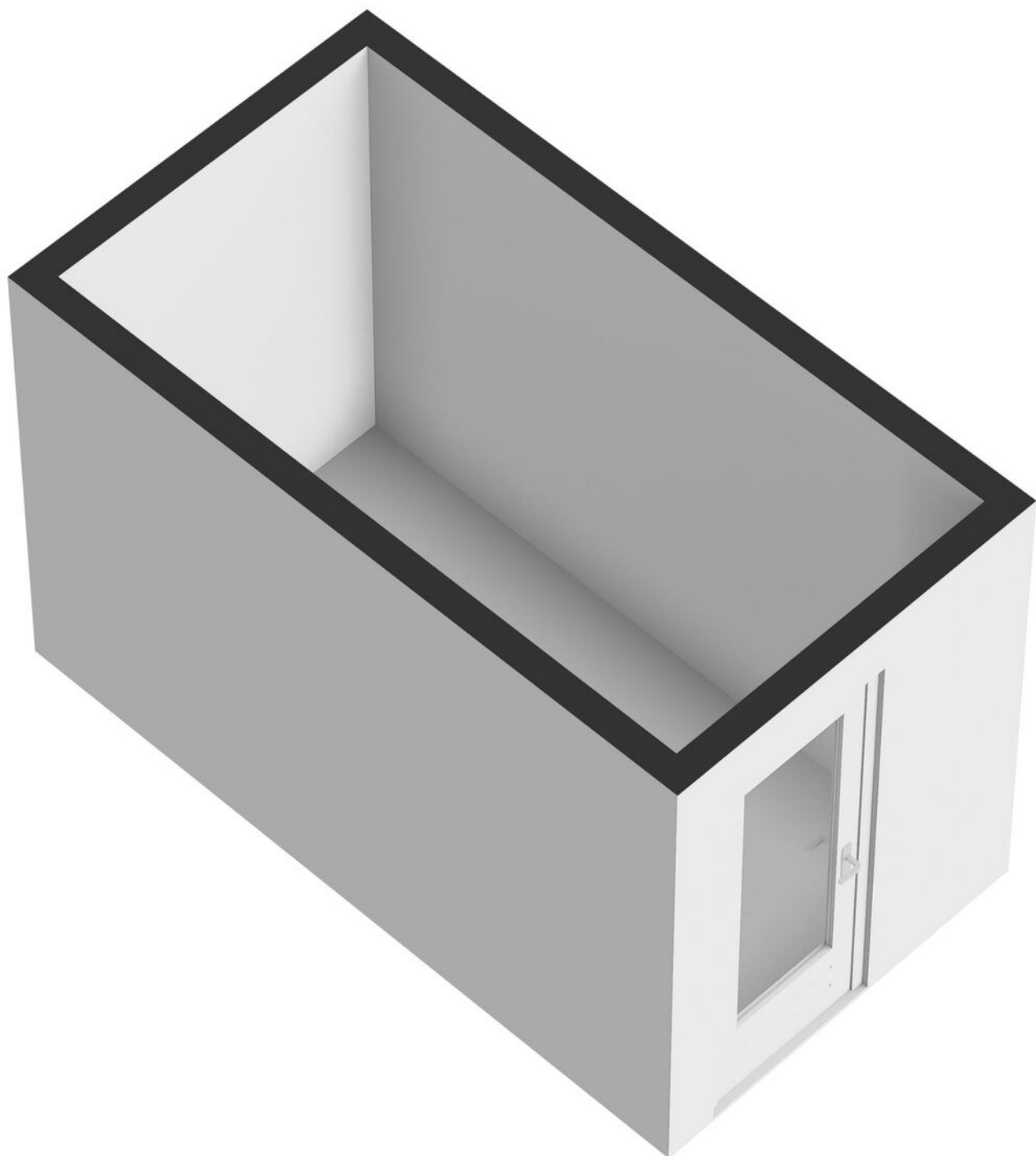


PLATTEGROND

tweede verdieping







Buurtinformatie - Oosterhout / Vrachelen-Zuidwest



LEEFTIJD

0 - 14: 12%	15 - 24: 15%	25 - 44: 13%
	45 - 64: 36%	65+: 25%



KOOP / HUUR

Koop: 84%	Huur: 16%
-----------	-----------



HUISHOUDEN

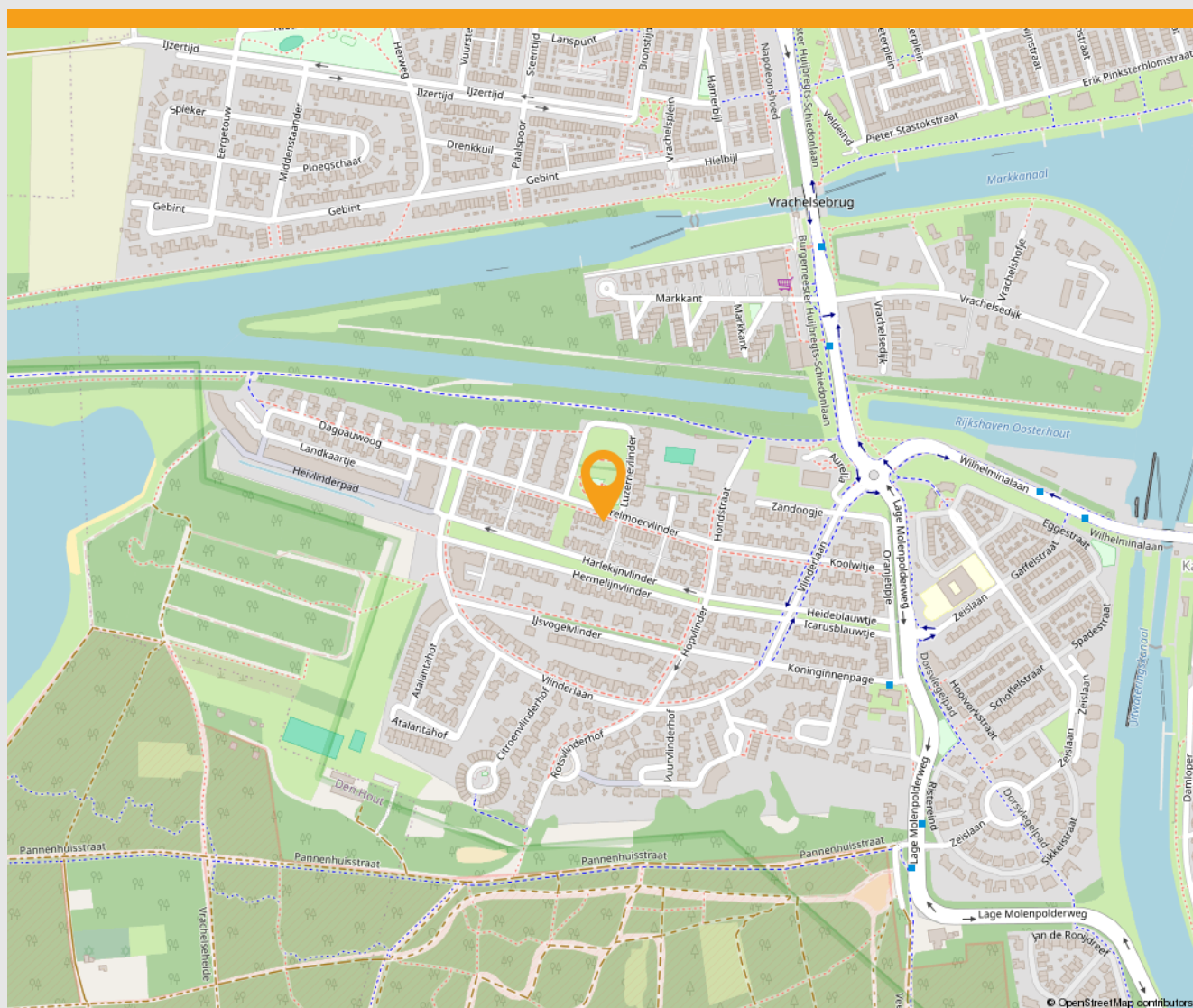
Eenpersoons: 23%	Zonder kinderen: 38%
	Met kinderen: 38%



Aantal auto's per huishouden

1,3

LOCATIE



Groen



Scholen



Winkels



Huisarts



Bushalte



Ziekenhuis

KANTOOR OOSTERHOUT











INTERESSE.

IN DEZE WONING?

NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP



VAN DE WATER MAKELAARS OOSTERHOUT

Keiweg 24, 4901 JA Oosterhout
(0162) 447 447 | oosterhout@vandewatergroep.nl
www.vandewatergroep.nl

MAKELAARDIJ | NIEUWBOUWINITIËRING | BEDRIJFSHUISVESTING | HYPOTHEKEN

**VAN DE
WATER** 

Helder in huisvesting.