

WELKOM.

TILBURGSEWEG 11
OOSTERHOUT



Twee-onder-één-kapwoning met oprit,
garage en extra berging/hobby-/werkruimte



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	2-onder-1-kapwoning
Ligging	aan drukke weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel
Zonligging	noord-oost
Isolatie	dubbel glas (behoudens raam badkamer)

Woonoppervlakte	130 m ²
Inhoud woning	466 m ³
Perceeloppervlakte	209 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1967

VRAAGPRIJS € 435.000,- K.K.

Aan de rand van het centrum gelegen, deels uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning met o.a. een ruime garage, extra berging/hobby-/werkruimte, eigen oprit, carport, voor- en achtertuin, nieuwe badkamer en toilet en 4 slaapkamers.

De woning is gelegen op steenworp afstand van het centrum met alle denkbare voorzieningen. Ook de afstand tot scholen en de uitvalswegen is kort te noemen.



TILBURGSEWEG 11

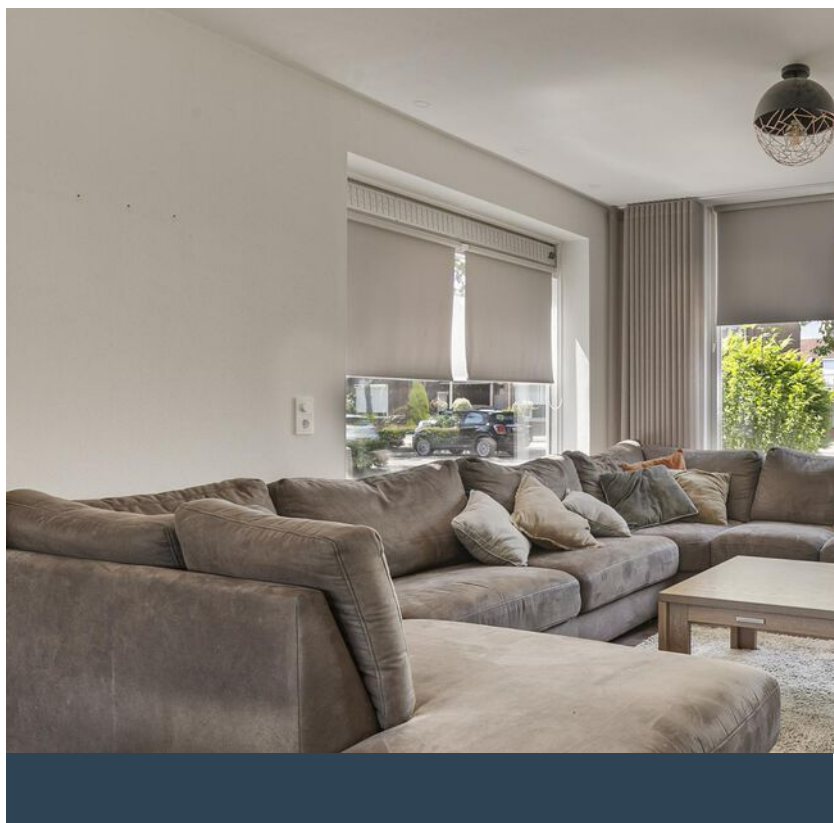


BEGANE GROND

Entree/hal met toegang tot de vernieuwde meterkast, volledig betegelde luxe toiletruimte met vrijhangend closet en designradiator, praktische kelderkast en de trapopgang (met nieuwe bekleding) naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal komt u in de sfeervolle living welke is voorzien van een fraaie laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.

De keuken is later aangebouwd en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze beschikt over een nette keukeninrichting met diverse kastjes, lades en inbouwapparatuur, te weten: een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, combi-oven/magnetron, koelkast, close-in boiler en een extra koelkast en vriezer. Tevens bevindt zich hier een loopdeur naar de achtertuin en is er een airconditioning aanwezig.



TILBURGSEWEG 11



Entree, toiletruimte & living

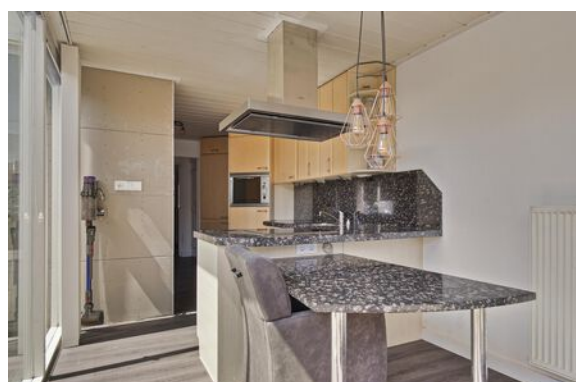




De aangebouwde keuken bevindt zich
aan de achterzijde van de woning



TILBURGSEWEG 11



EERSTE VERDIEPING

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en een volledig betegelde, luxe badkamer met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, tweede vrijhangend closet en een designradiator.

Ruime tweepersoonsslaapkamer I (ca. 12m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een airconditioning, kunststof kozijnen met triple glas en een elektrisch rolluik, ruime tweepersoonsslaapkamer II (ca. 16,5m²) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is eveneens voorzien van een airconditioning, kunststof kozijnen met dubbel glas en een elektrisch rolluik en slaapkamer III (ca. 6,4m²) ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een inloopkast en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Alle slaapkamers en overloop zijn voorzien van een laminaatvloer.



TILBURGSEWEG 11





TILBURGSEWEG 11



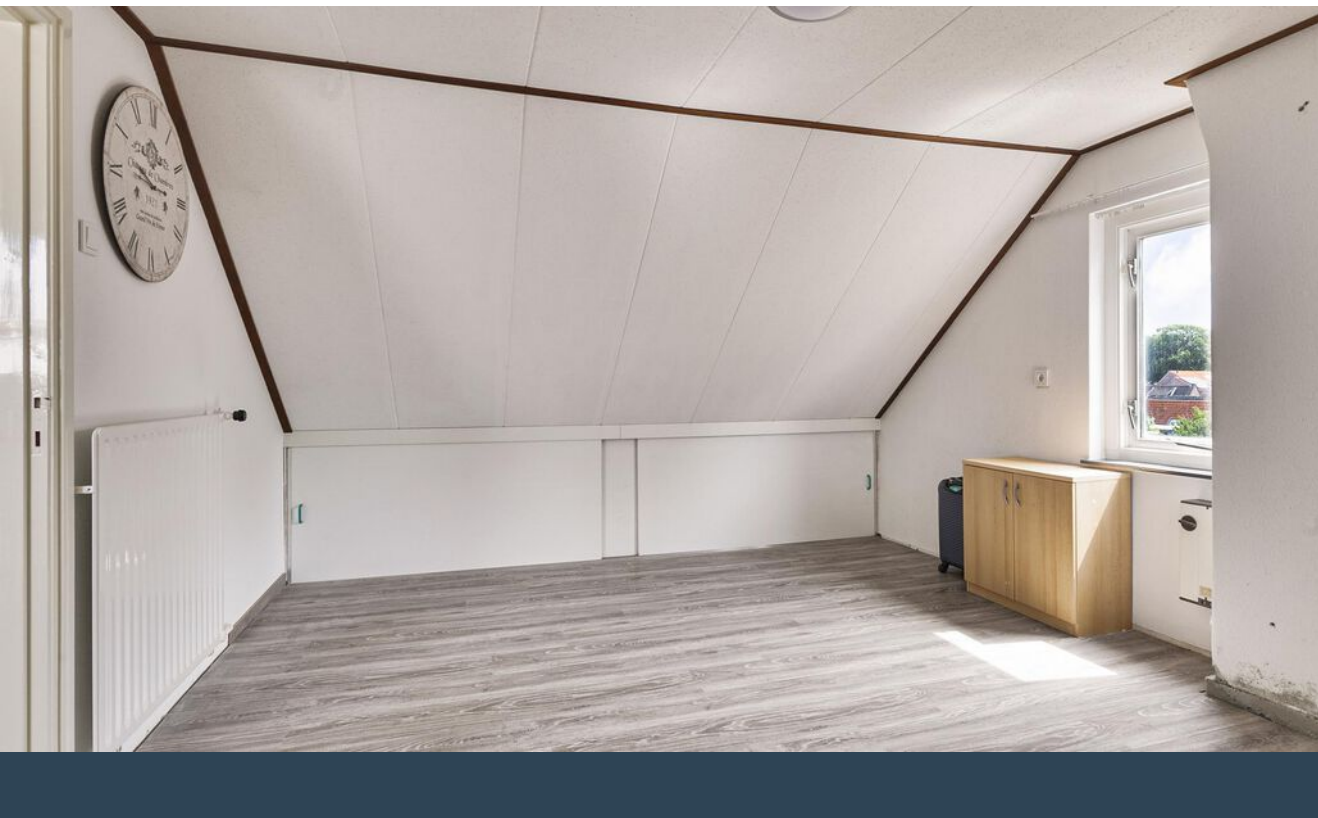
TWEEDE VERDIEPING

Overloop met toegang tot de was-/techniekruimte met de opstelplaats van de c.v.-ketel (Remeha, bwj. 2015) en bergruimte achter de knieschotten.

Vanuit de overloop komt u in de vierde slaapkamer welke is voorzien van een laminaatvloer, airconditioning en eveneens bergruimte achter de knieschotten.



TILBURGSEWEG 11



BERGING/GARAGE & TUIN

Berging/hobby-/werkruimte:

In de tuin bevindt zich een praktische hobby-/werkruimte van ca. 10,3m² welke voor vele doeleinden gebruikt kan worden. De ruimte is geïsoleerd en beschikt over elektra, dubbele openslaande deuren, een vloering en een zonnescherm. U zou de ruimte indien gewenst ook kunnen vergroten door de naastgelegen garage te betrekken bij de ruimte.

Garage:

De garage van ca. 14,9m² grenst aan de hobby-/werkruimte en is voorzien van elektra en een stalen kanteldeur. Naast de garagedeur bevindt zich een afsluitbare poort naar de tuin.

Tuin:

De woning beschikt over een fraaie voortuin met een oprit met carport voor het plaatsen van meerdere auto's. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het noord-oosten en is voorzien van bestrating.



TILBURGSEWEG 11





BIJZONDERHEDEN & ALGEMEEN

Bijzonderheden

- In 2020/2021 hebben er diverse verbouwingen plaatsgevonden, zoals o.a. een nieuwe toilet, nieuwe badkamer, nieuwe trapbekleding, grotendeels nieuwe vloeren en stucwerk wanden en plafonds.
- De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen en deels van houten kozijnen, allen met dubbel en/of triple glas (behoudens het raampje in de badkamer).
- Er zijn meerdere airco's aanwezig in de woning.
- De gehele elektra door het huis is vernieuwd.
- Mocht er interesse zijn voor het plaatsen van zonnepanelen, dan is dit gemakkelijk mogelijk. Op het plafond in de wasruimte en achter de schotten op de overloop van de tweede verdieping liggen bij elkaar opgeteld 2 rollen bekabeling gebundeld. Deze zijn destijds getrokken als voorbereiding voor zonnepanelen. Beide rollen kunnen doorgetrokken worden naar een gezamenlijke onderverdeekast op de tweede verdieping waarna de omvormers daarop aangesloten kunnen worden.
- Gunstig gelegen woning op korte afstand van centrum en uitvalswegen.
- Hobby-/werkruimte aanwezig, ideaal voor kantoor/bedrijf aan huis.

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



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Begane grond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

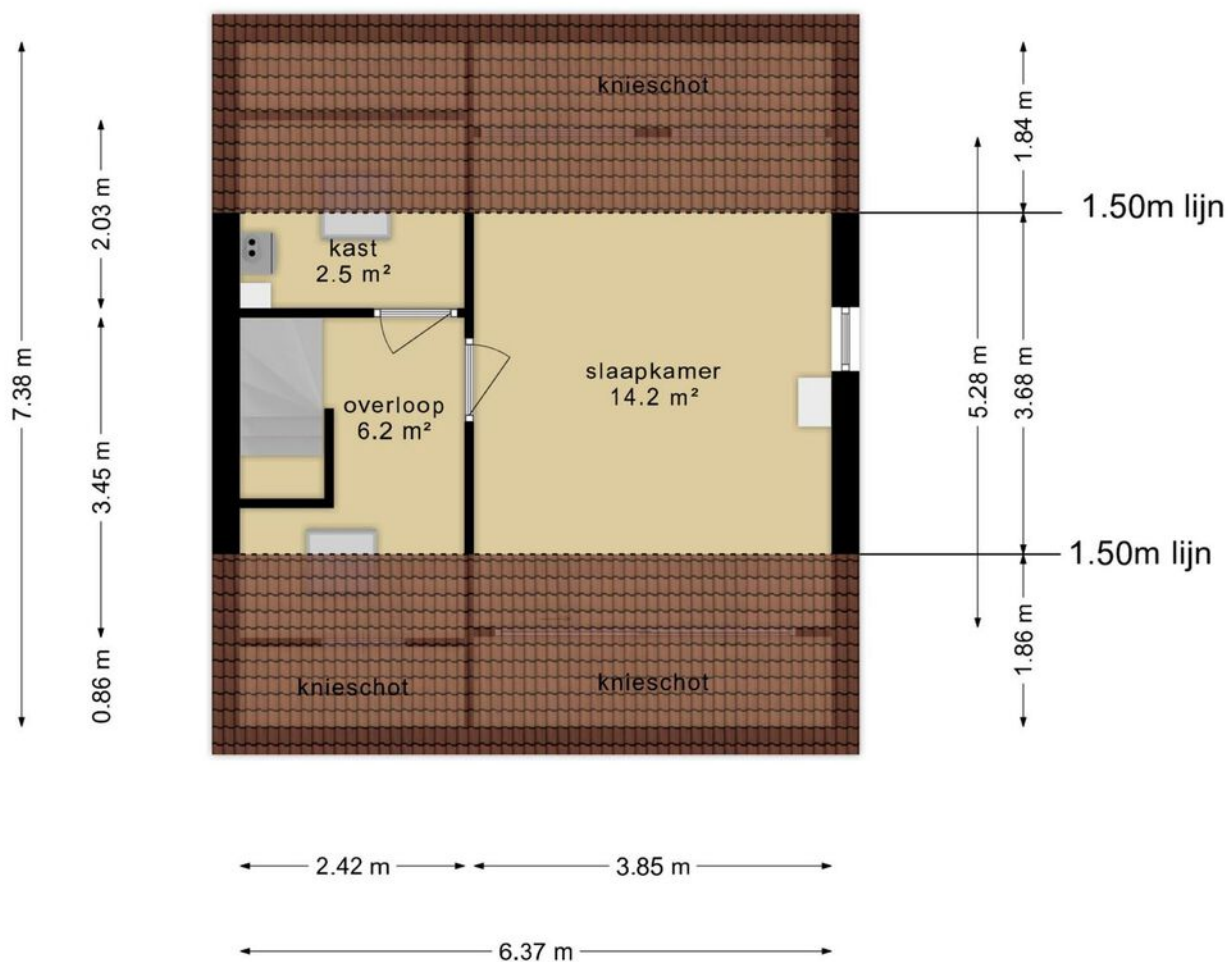
Eerste verdieping



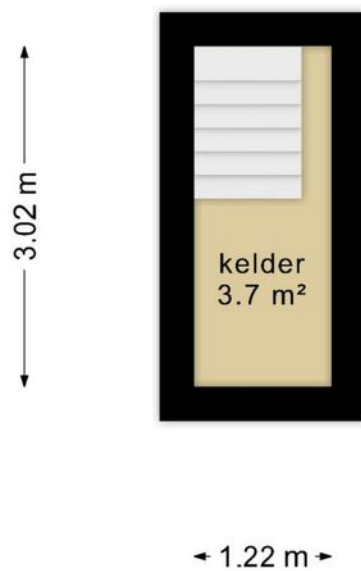
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

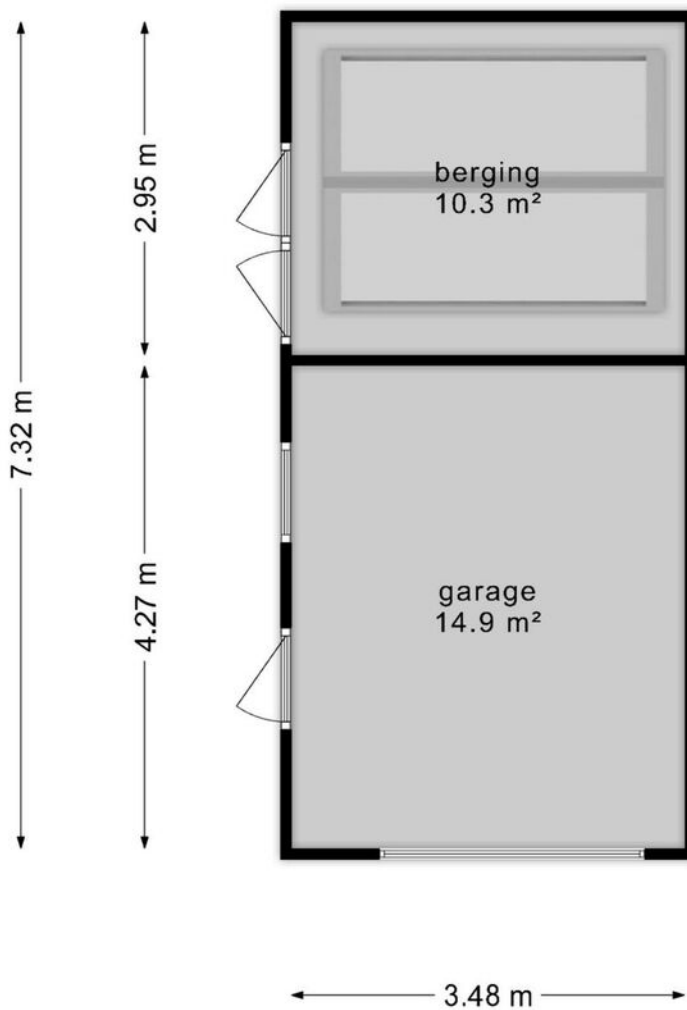
Tweede verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

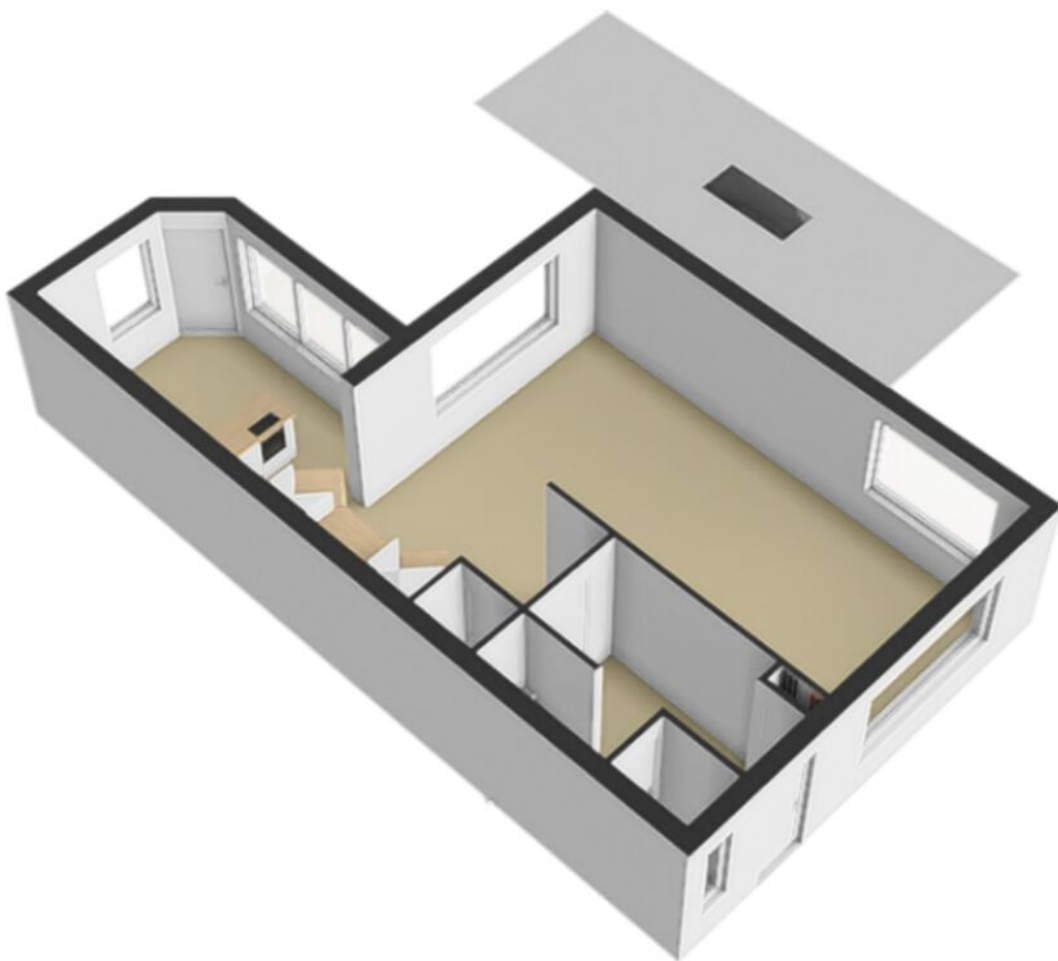


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



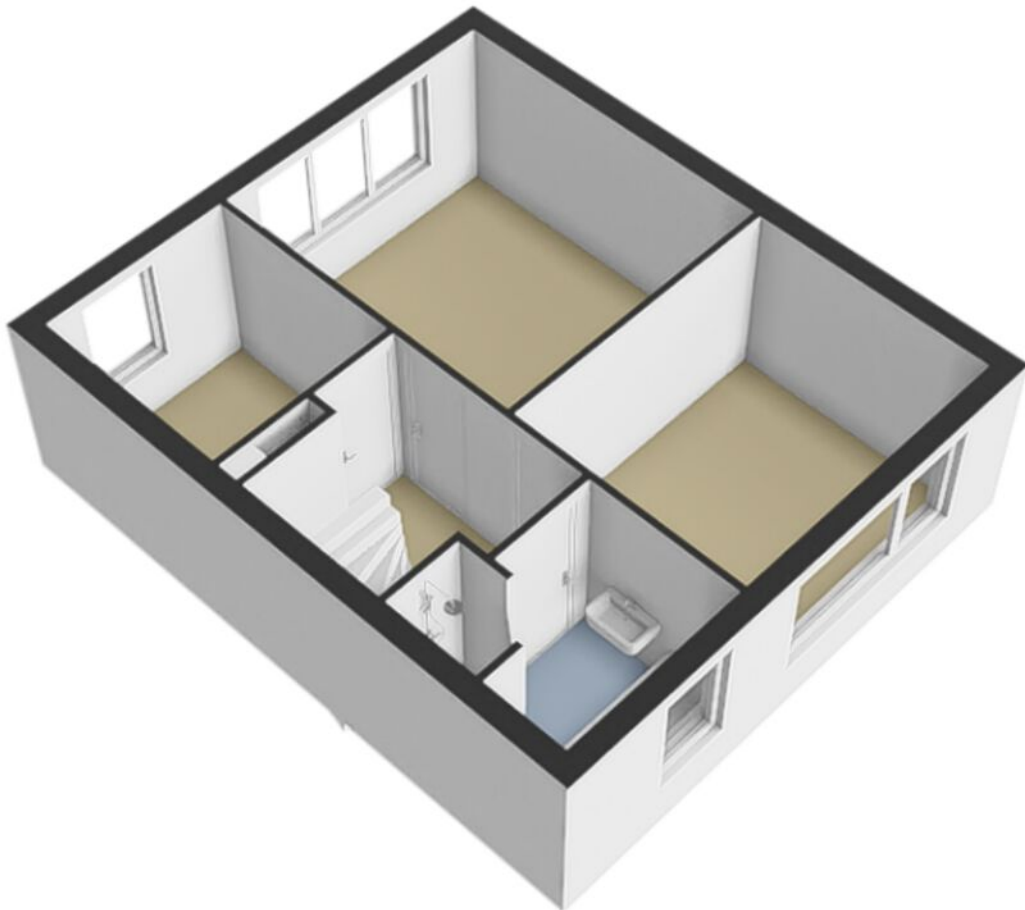
PLATTEGROND

Begane grond



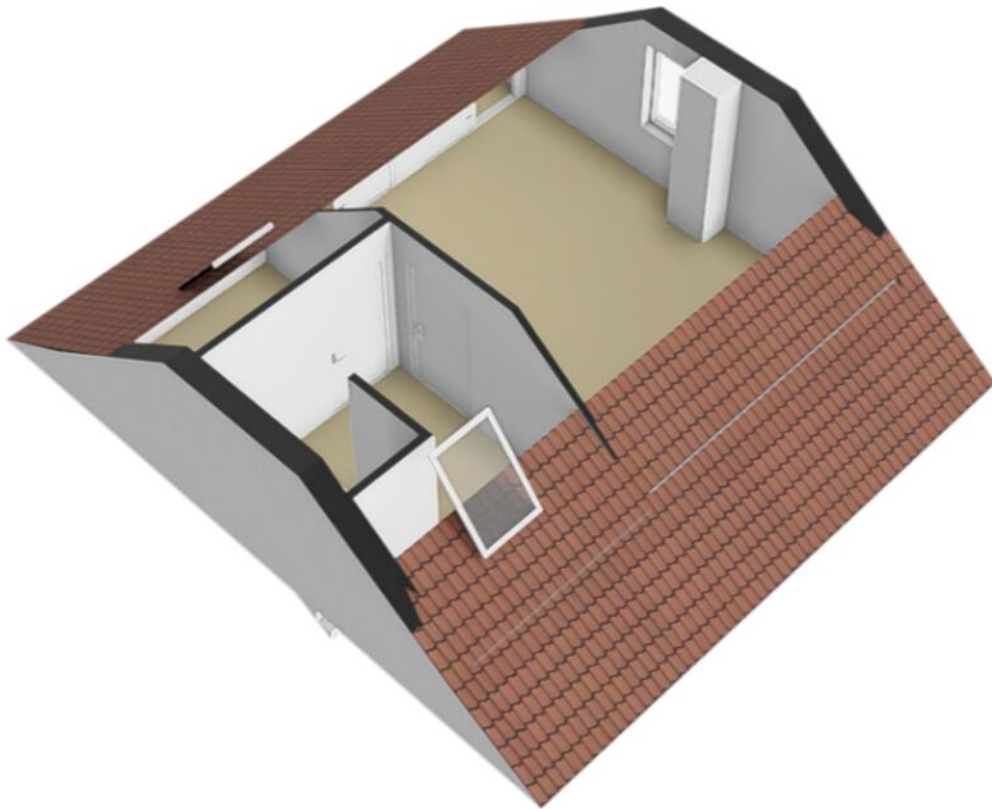
PLATTEGROND

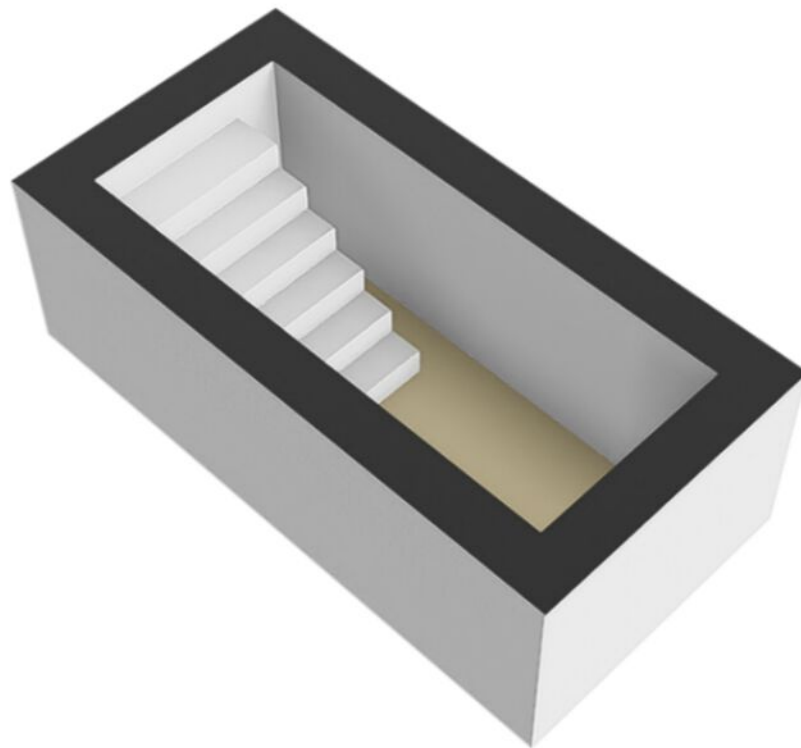
Eerste verdieping

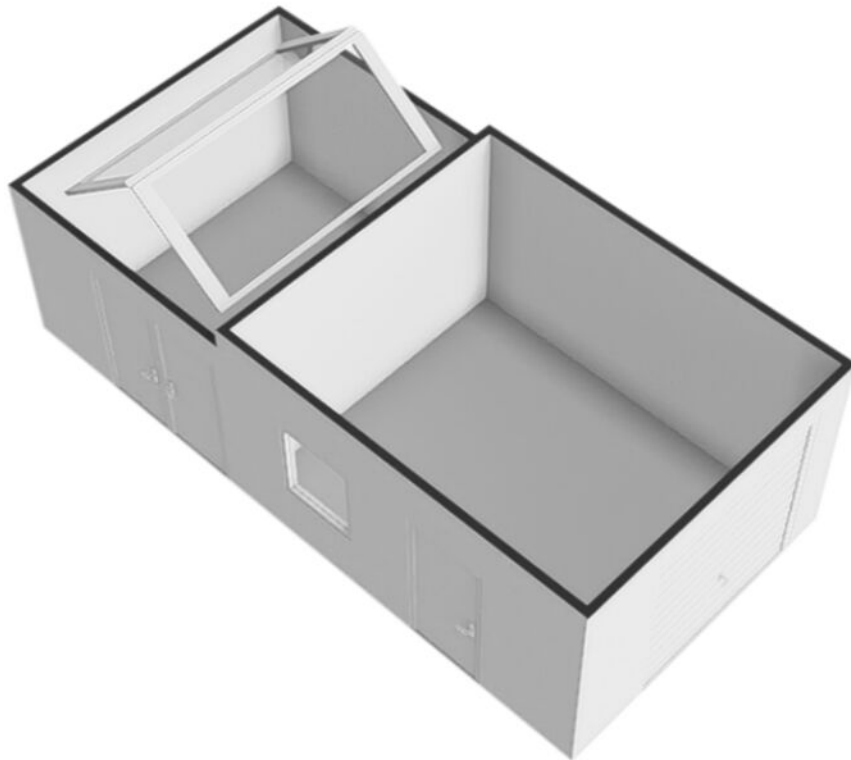


PLATTEGROND

Tweede verdieping







Buurtinformatie - Oosterhout / Slotjes-Oost



LEEFTIJD

0 - 14: 11%

15 - 24: 9%

25 - 44: 18%

45 - 64: 32%

65+: 29%



KOOP / HUUR

Koop: 46%

Huur: 54%



HUISHOUDEN

Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 40%

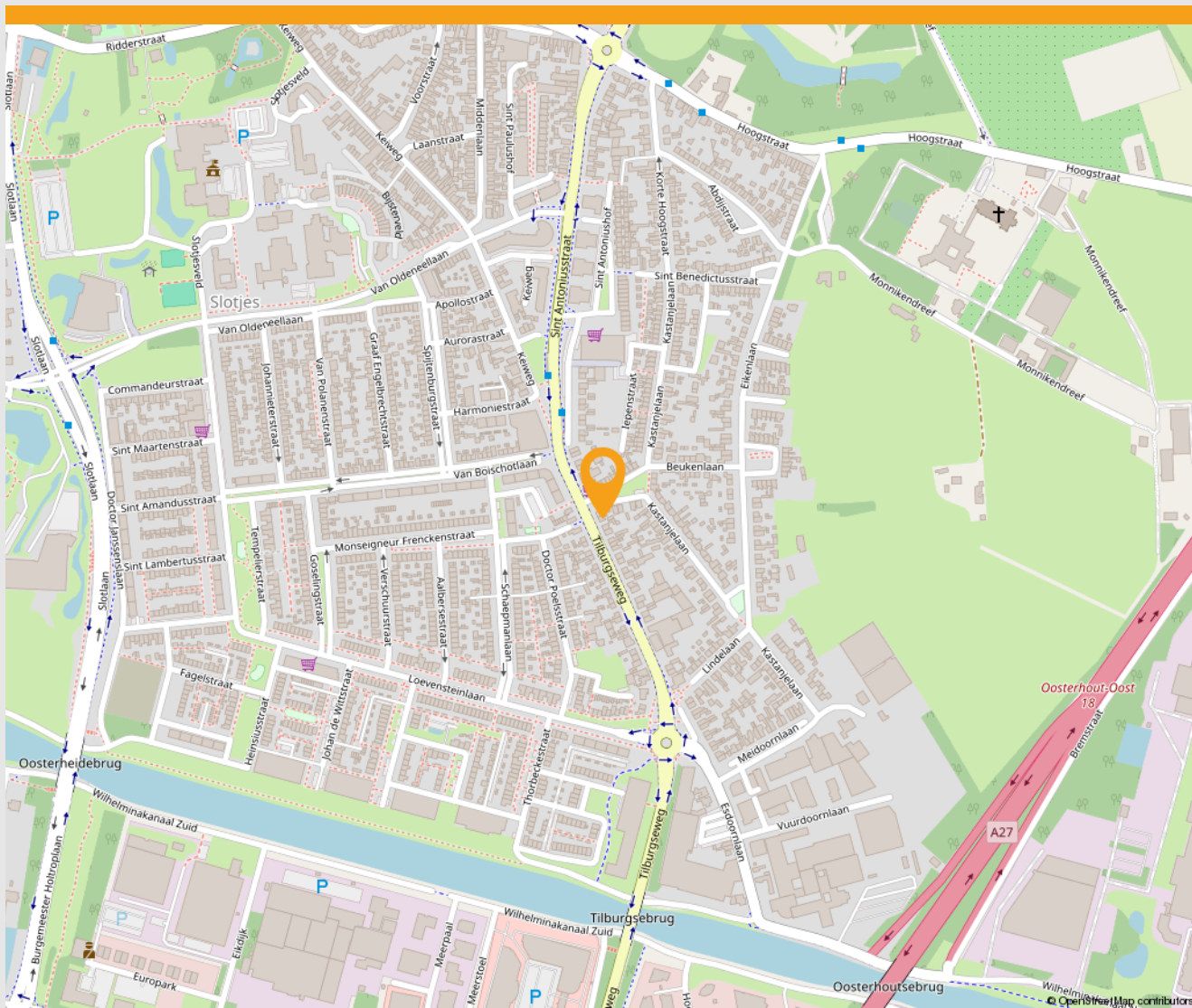
Met kinderen: 29%



Aantal auto's per huishouden

1,2

LOCATIE



Groen



Scholen



Winkels



Huisarts



Bushalte



Ziekenhuis

KANTOOR OOSTERHOUT



Op Van de Water kunt u vertrouwen

Eén vast aanspreekpunt

Wij stellen alles in het werk om uw woning tegen de beste prijs en voorwaarden te verkopen. Op elk kantoor staat een deskundig team van makelaars en backofficemedewerkers voor u klaar. U heeft één vast aanspreekpunt gedurende het hele traject. Wel zo overzichtelijk.

Heldere afspraken

U houdt niet van verrassingen. Wij ook niet! Dus maken wij heldere afspraken met u. U betaalt één keer opstartkosten van € 395,- (inclusief 21% btw). Wilt u de opdracht beëindigen, dan betaalt u geen intrekingskosten.

De juiste prijs

We starten samen het traject op, dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij beschikken over ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Zo beoordelen we de ligging en het afwerkingsniveau van de woning, kijken naar de buurt, de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentieobjecten en juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en realistische vraagprijs.

Het Van de Water presentatiepakket

De volgende stap is een aantrekkelijke presentatie van de woning. Hiervoor bieden wij u het uitgebreide Van de Water presentatiepakket; een ruim pakket aan producten met een uitgebreide en professionele fotoreportage, een 360 graden tour en een videotour. Daarnaast wordt de woning professioneel ingemeten en dragen we zorg voor 2D en 3D plattegronden van de woning. De kosten van dit pakket bedragen slechts € 285,- (inclusief 21% btw). We zetten de woning op Funda, onze eigen website, Pararius en social media. De professionele foto's gebruiken we ook voor de full colour brochure. Tevens benaderen we ons brede netwerk van relaties en sturen een mailing naar woningzoekenden, organiseren indien gewenst een Open Huis en attenderen voorbijgangers middels een opvallend 'te koop'-bord en/of -poster voor de ramen. Dit alles om potentiële kopers optimaal te bereiken.

Bezichtigingen begeleiden

Wij begeleiden de bezichtigingen en bieden de mogelijkheid dit ook buiten kantooruren te doen. Deze afspraken plannen we ruim in zodat de potentiële koper alle tijd heeft de woning goed op zich in te laten werken.

Altijd op de hoogte

Wij houden u voortdurend op de hoogte. Na een bezichtiging bellen we u binnen een dag op om te laten weten hoe deze is verlopen. Natuurlijk bellen we ook degene die de woning bezocht heeft na. We bespreken of er interesse in de woning is en koppelen eventuele opmerkingen/vragen aan u terug. Geïnteresseerden die een brochure hebben aangevraagd, bellen wij eveneens na. Om u een zo volledig mogelijk beeld te geven koppelen we ook de statistieken op Funda wekelijks terug.

Financiële support

In goed overleg met u voeren wij de onderhandelingen wanneer er een bod op tafel ligt. Zo komen wij voor u tot de beste prijs, voorwaarden en datum van overdracht. Wanneer de handen zijn geschud, de handtekeningen gezet en de koop is beklonken, kunt u nog altijd op ons blijven rekenen. Wij dragen zorg voor de totale afwikkeling en communicatie tussen u, de koper en de notaris.

Uw volgende woning

Natuurlijk helpen wij u evenzeer op weg naar uw volgende woning; ook op financieel gebied. Laat één van onze onafhankelijke en erkende hypotheekadviseurs een berekening voor u maken. Het intakegesprek is geheel gratis.

U staat centraal

Bij ons staat alles in het teken van u. Heeft u een vraag of twijfelt u ergens over? Geen zorgen, wij staan te allen tijde voor u klaar om te helpen!

Team Van de Water!

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.