

WELKOM.

PALLIETERPLEIN 21
OOSTERHOUT



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	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	achtertuint, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Zonligging	noord-oosten
Isolatie	volledig geïsoleerd

Woonoppervlakte	124 m ²
Inhoud woning	438 m ³
Perceeloppervlakte	154 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1998

VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.

ALGEMEEN

In de gewilde, kindvriendelijke woonwijk Vrachelen 2 gelegen, aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwde, instapklare eengezinswoning (type tussenwoning) met o.a. een ruime stenen berging, 4 slaapkamers, luxe keuken, toilet en badkamer, verzorgde voor- en achtertuin met een gezellige tuinkamer en maar liefst 21 zonnepanelen! Hierdoor beschikt de woning over een energielabel A+. De woning kijkt aan de voorzijde vrij uit op een groot veld met speelvoorzieningen. Basisschool De Meander en gezondheidscentrum Vrachelen bevinden zich op loopafstand. De woning is verder zeer gunstig gelegen t.o.v. een supermarkt, de bossen en diverse uitvalswegen. Binnen enkele auto- en/of fietsminuten bereikt u het gezellige stadscentrum van Oosterhout.



PALLIETERPLEIN 21



Gelegen in een geweldige,
kindvriendelijke woonwijk



BEGANE GROND

Entree/hal met een praktische garderobe-/meterkast en toegang tot de ruime, sfeervolle living met de keuken aan de voorzijde en het zitgedeelte aan de achterzijde. De living is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van o.a. een fraaie tegelvloer met vloerverwarming, een aquarium kastenwand, airconditioning, rolluik aan de voorzijde en dubbele openslaande tuindeuren. De nette keuken (uit 2018) bevindt zich in een hoekopstelling met daarnaast een eiland welke dient als een eettafel. Er zijn volop kastjes aanwezig en diverse inbouwapparatuur, te weten: een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasmachine en een combi oven/magnetron. In het midden van de kamer bevindt zich een afgesloten tussenhal met de trapopgang naar de eerste verdieping en een volledig betegelde toiletruimte met vrijhangend closet en fonteintje.



PALLIETERPLEIN 21



Sfeervolle living



BEGANE GROND



Nette keuken in een hoekopstelling



PALLIETERPLEIN 21



EERSTE VERDIEPING

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot 3 ruime slaapkamers van ca. 14.7m², 8.9m² en 8.4m².

Een nette, volledig betegelde badkamer (uit 2022) met een ligbad, tweede vrijhangend closet, wastafelmeubel, airconditioning en vloerverwarming. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en rolluiken.



Overloop en slaapkamers



PALLIETERPLEIN 21



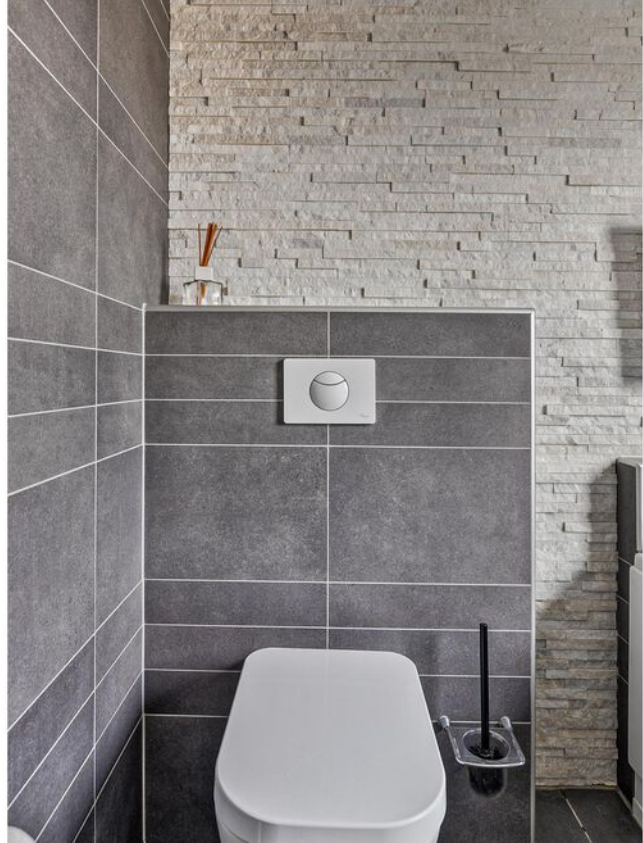
EERSTE VERDIEPING



Slaapkamer en badkamer



PALLIETERPLEIN 21



TWEEDE VERDIEPING

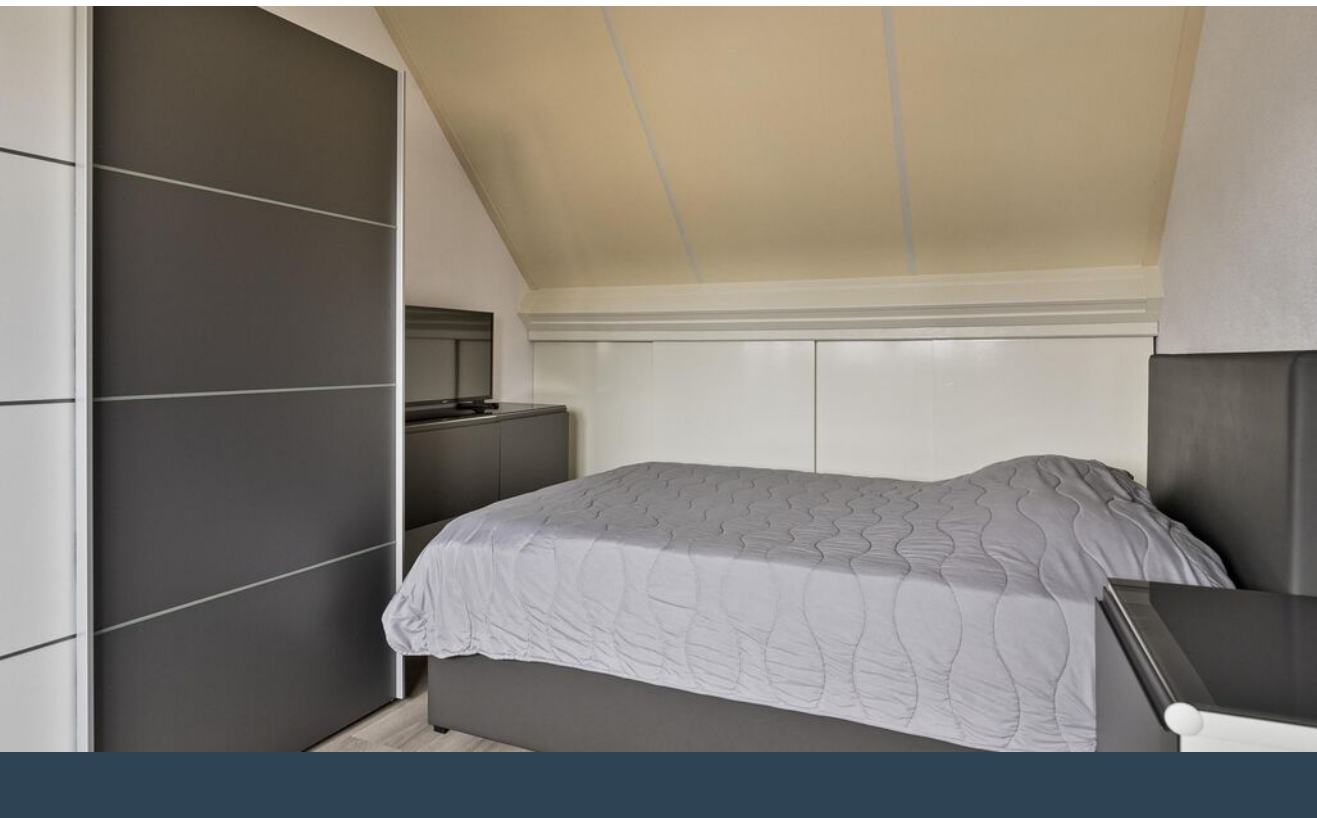
Overloop met toegang tot een aparte wasruimte en de vierde slaapkamer welke is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde, volop bergruimte achter de knieschotten en een fraaie PVC vloer. De wasruimte is voorzien van aansluitingen t.b.v. de was- en droogapparatuur, de opstelplaats van de c.v.-ketel (Remeha Avanta, bwj. 2014) en de omvormer van de zonnepanelen. Tevens bevindt zich hier een extra bergzolder.



Wasruimte en slaapkamer



PALLIETERPLEIN 21

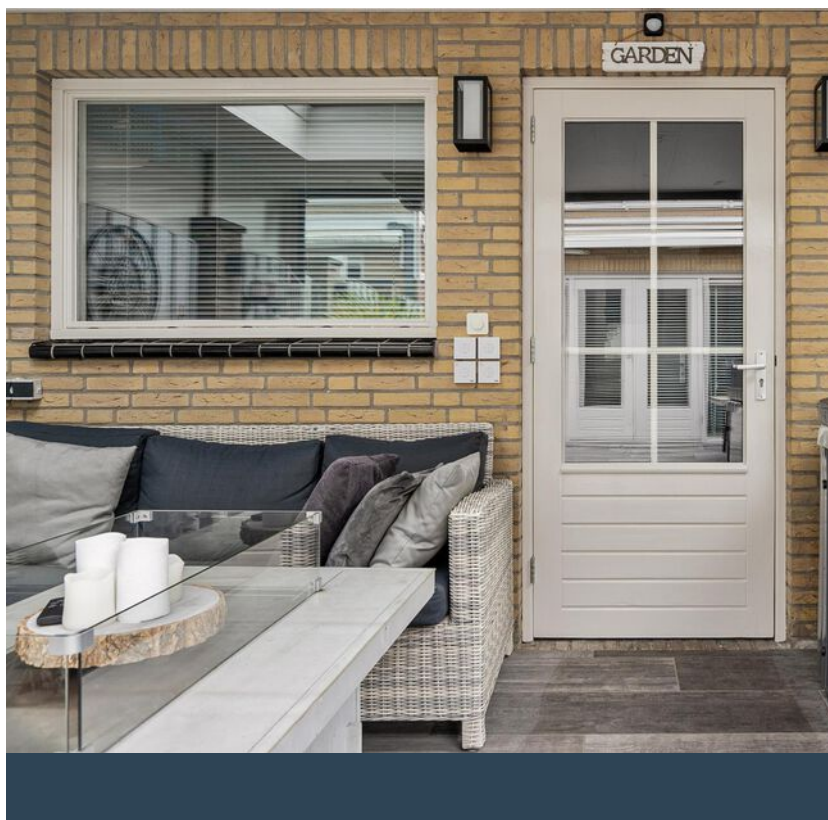


TUIN EN BERGING

De woning is voorzien van een verzorgde voortuin en een onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noord-oosten.

In de achtertuin bevindt zich een sfeervolle tuinkamer met o.a. glazen deuren, elektra, verlichting, een jacuzzi (ter overname) en twee lichtkoepels welke open kunnen (elektrisch) en voorzien zijn van elektrische plisségordijnen. Via de tuinkamer bereikt u de stenen berging.

De berging is geïsoleerd en gebouwd over de volle breedte van de tuin. Er is o.a. elektra, een uitstortgootsteen en een deur naar de brandgang aanwezig.

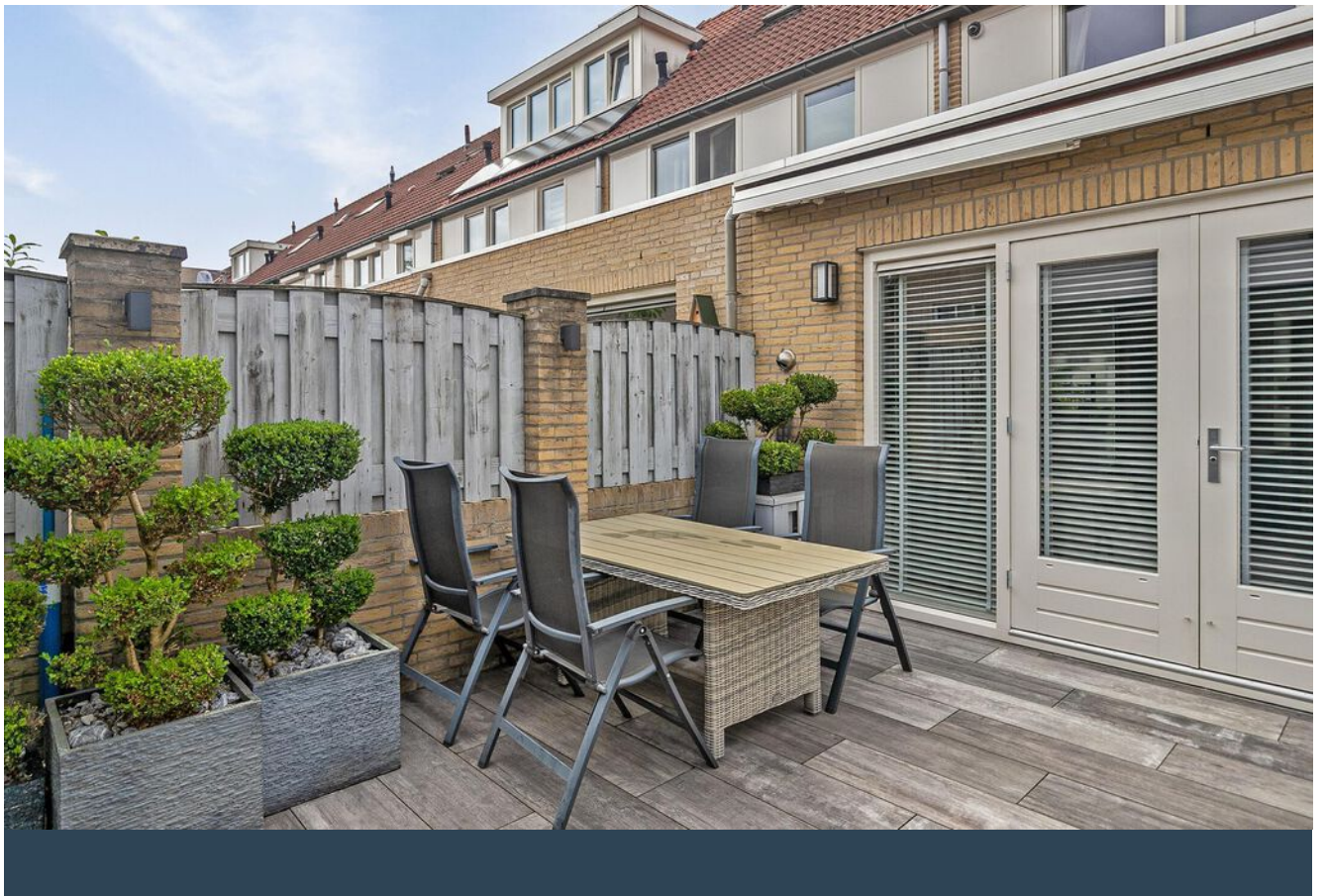


PALLIETERPLEIN 21



Achtertuint en berging





BIJZONDERHEDEN & ALGEMEEN

Bijzonderheden

- Er is een definitief energielabel A+ aanwezig (gunstig voor de aanvraag van uw hypotheek).
- Er zijn maar liefst 21 zonnepanelen aanwezig (ca. 350 Wp per paneel).
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, behoudens de voordeur en dakkapel (kunststof).
- De houten kozijnen zijn ca. 3 jaar geleden voor het laatst geschilderd aan de buitenzijde.
- Aan de achtergevel van de woning bevindt zich op de begane grond een elektrische zonnescerm.
- Op de begane grond en in de badkamer is er vloerverwarming aanwezig.
- Aquarium in de woonkamer wordt zonder inhoud en techniek opgeleverd.
- Airconditioning aanwezig op de begane grond en eerste verdieping.
- Luxe keuken, badkamer en toilet aanwezig.
- Prachtige tuinkamer en ruime berging aanwezig.
- Oplevering in overleg.

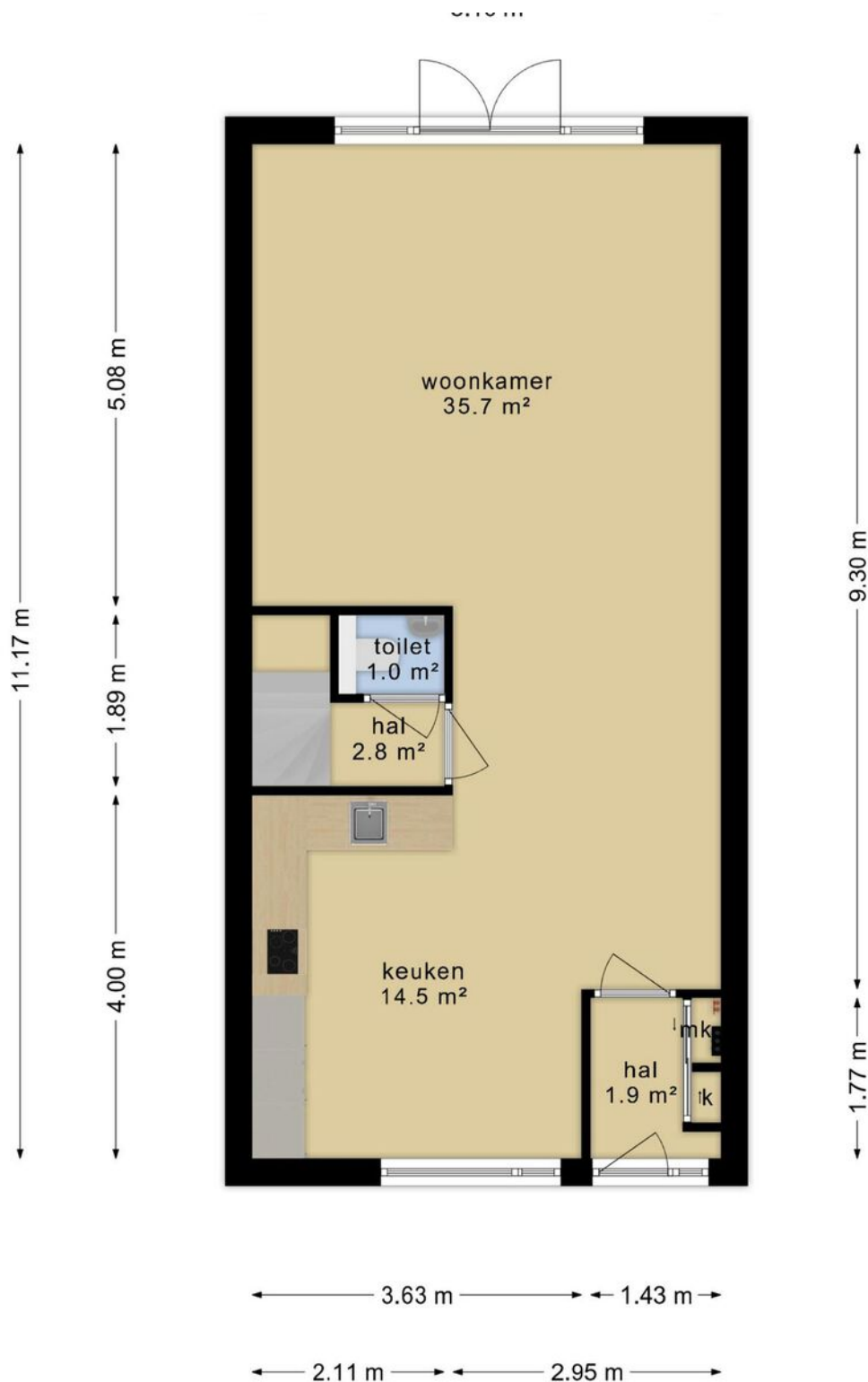
Algemeen

- 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

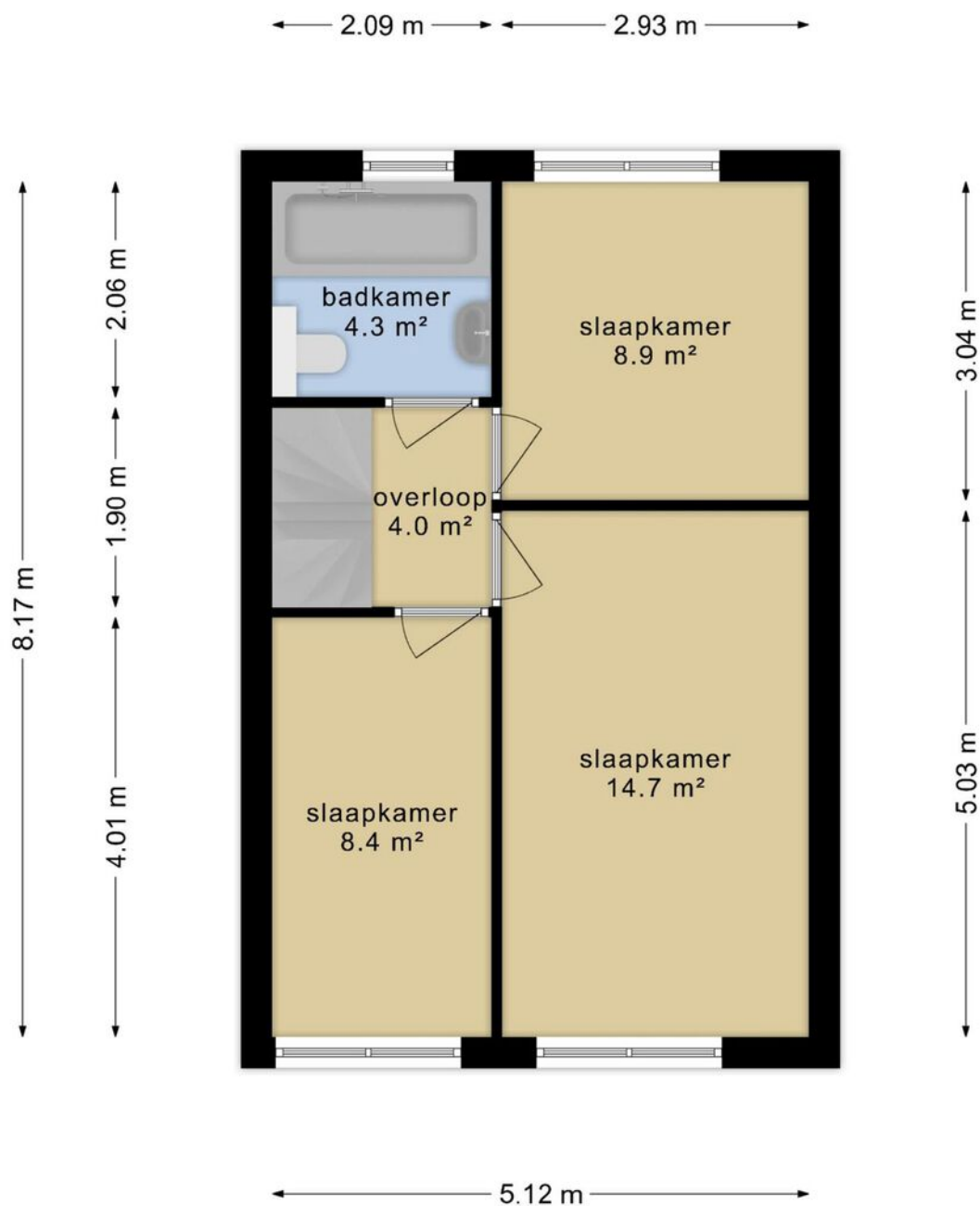


PLATTEGROND



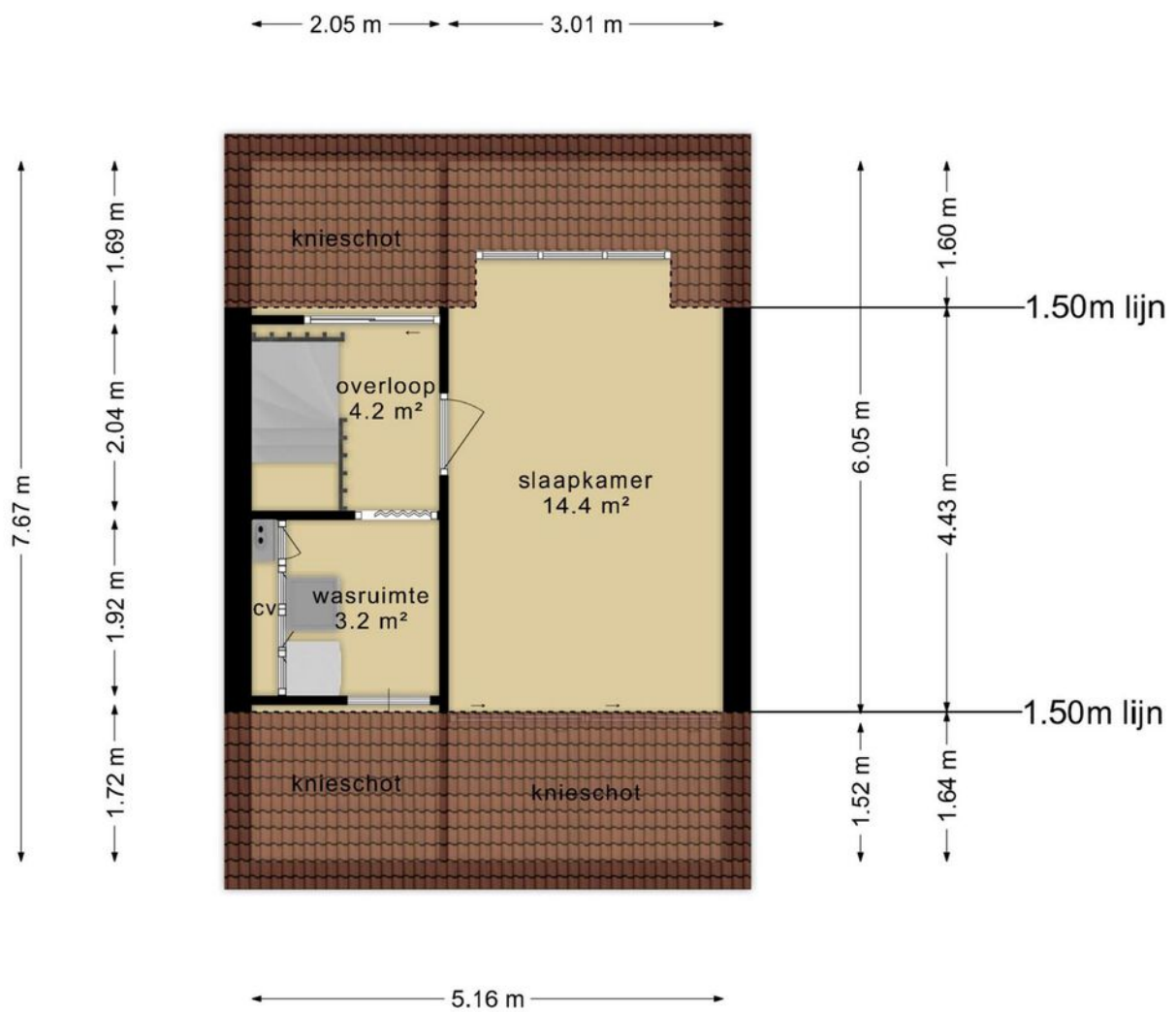
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend**

PLATTEGROND



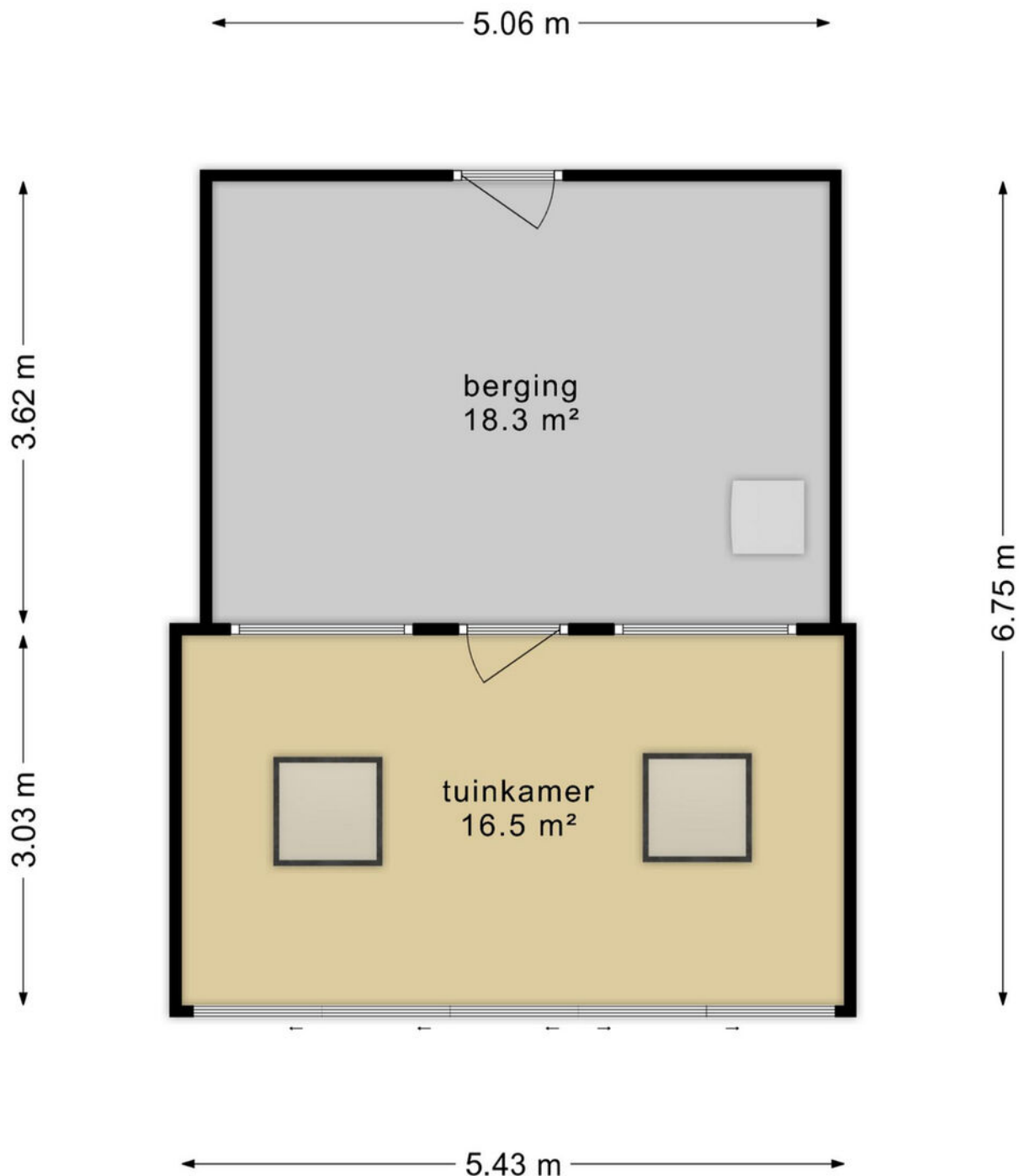
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



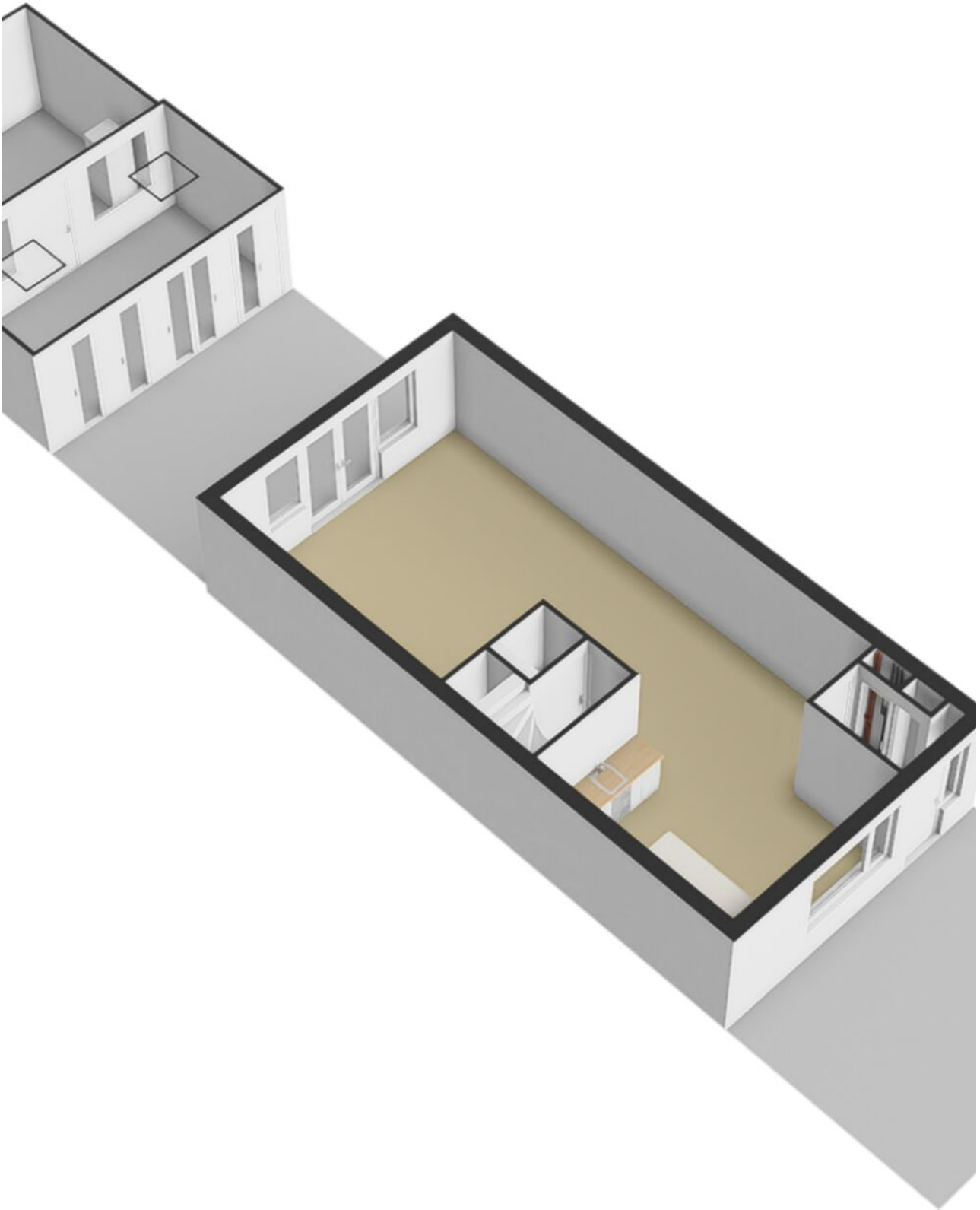
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



**Plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doele
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

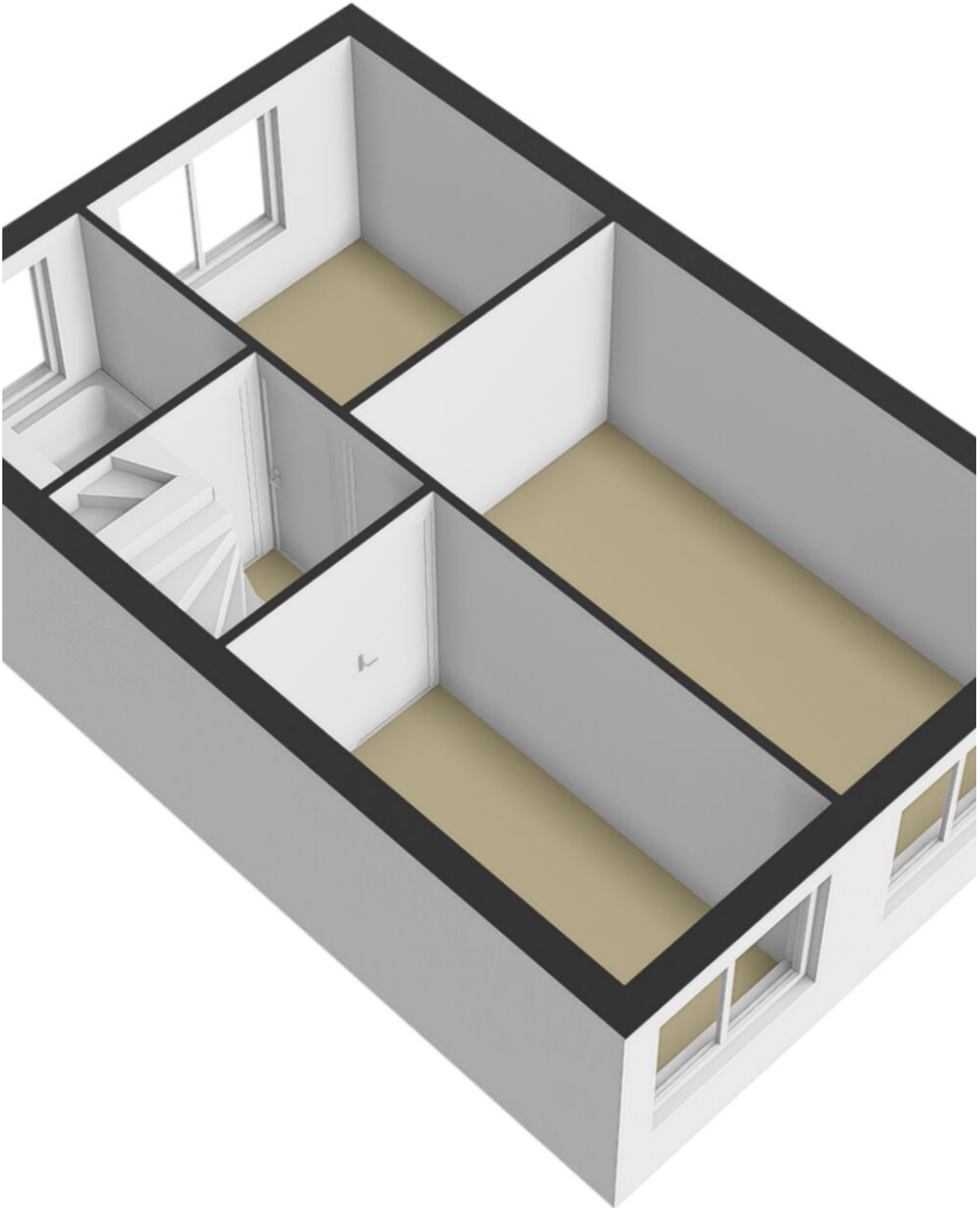
PLATTEGROND



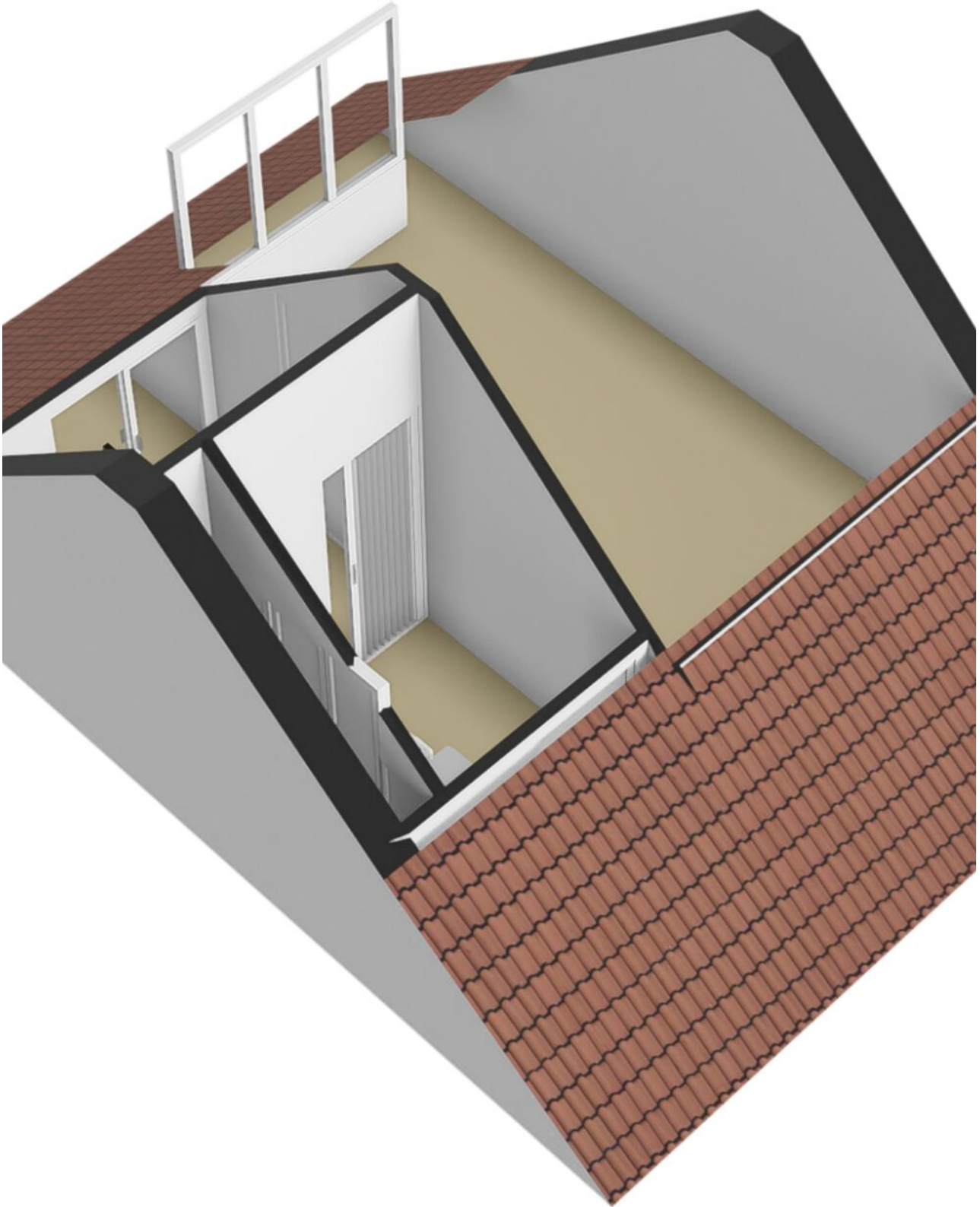
PLATTEGROND



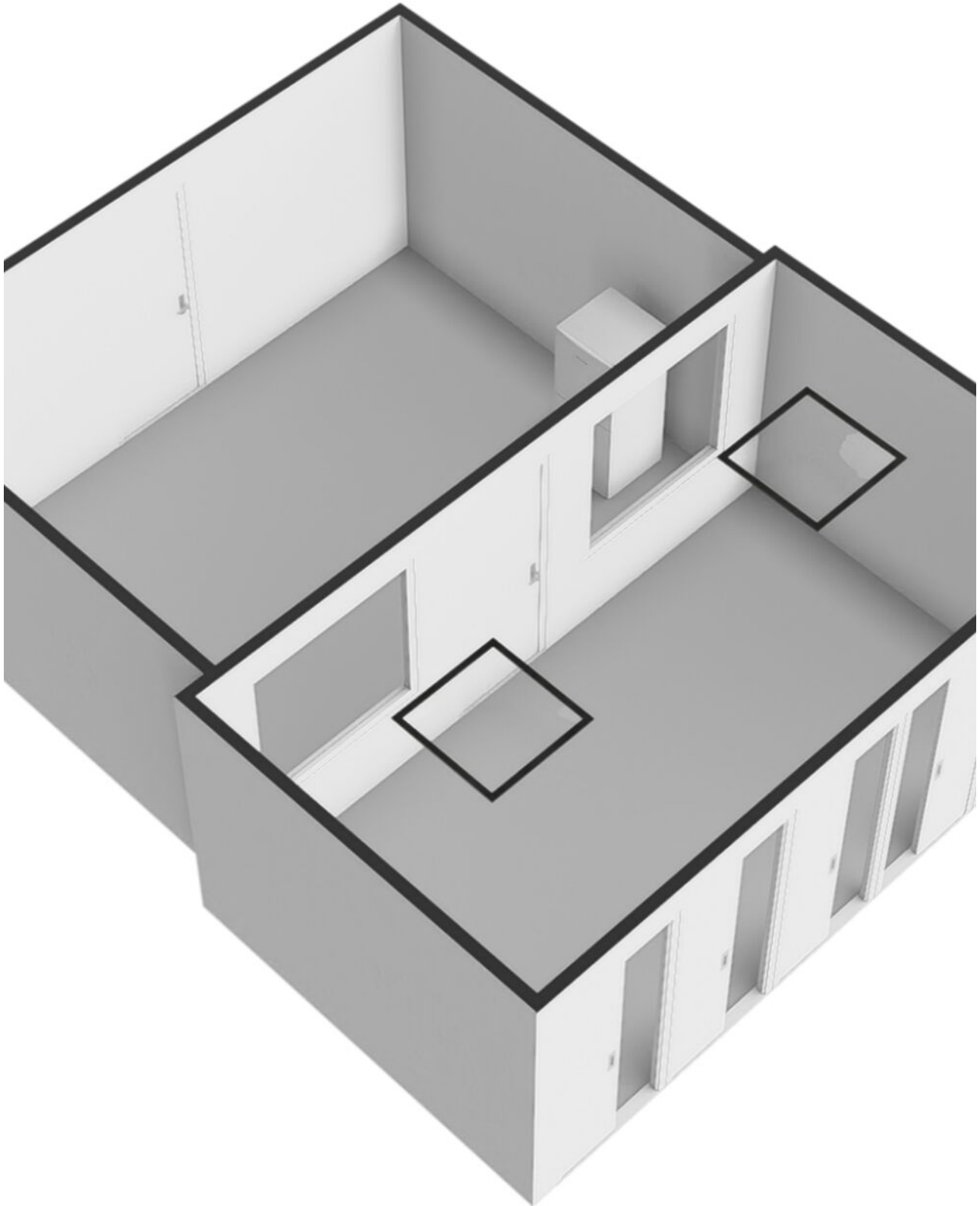
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: pallieter21



<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, geleverd op 8 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterhout</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 1827</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>	
--	--	---

Buurtinformatie - Oosterhout / Vrachelen-Noord



LEEFTIJD

0 - 14: 17%

15 - 24: 11%

25 - 44: 22%

45 - 64: 32%

65+: 18%



KOOP / HUUR

Koop: 72%

Huur: 28%



HUISHOUDEN

Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 34%

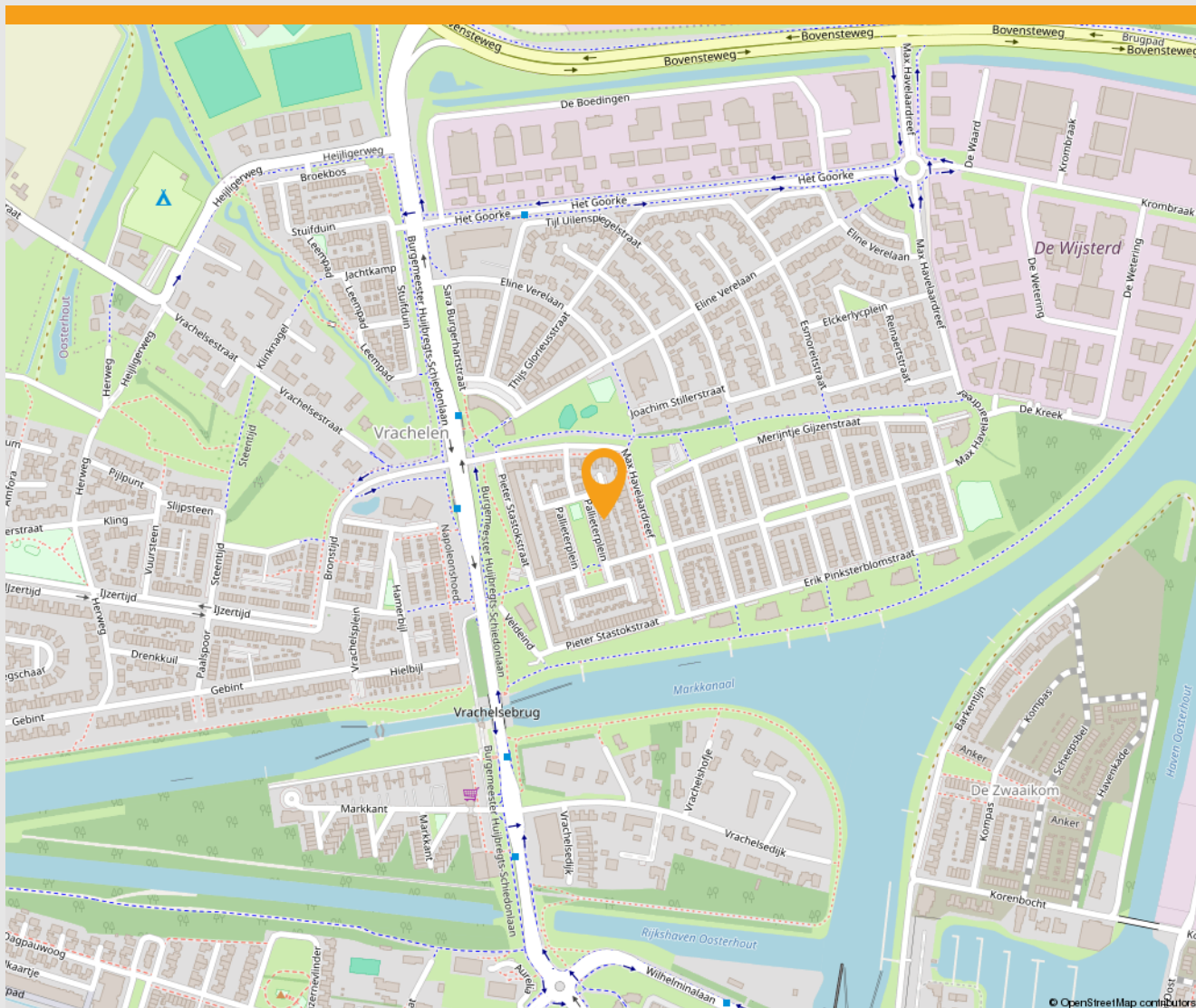
Met kinderen: 41%



Aantal auto's per huishouden

1,4

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!

AANTEKENINGEN



Lined area for notes, consisting of multiple horizontal lines.



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.