

# WELKOM.

## TEILINGEN 33 OOSTERHOUT

C



Leuke eengezinswoning gelegen in het gezellige centrum van 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	in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Zonligging	west
Isolatie	dubbel glas

Woonoppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	317 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	173 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1973

**VRAAGPRIJS 345.000,-**



Op korte afstand van het gezellige centrum van Oosterhout gelegen, leuke eengezinswoning met erker aan de voorzijde en een zonnige, op het westen gesitueerde, achtertuin met leuke aangebouwde overkapping, tuinberging en achterom.





# TEILINGEN 33



Rustige woonwijk gelegen in het midden van Oosterhout



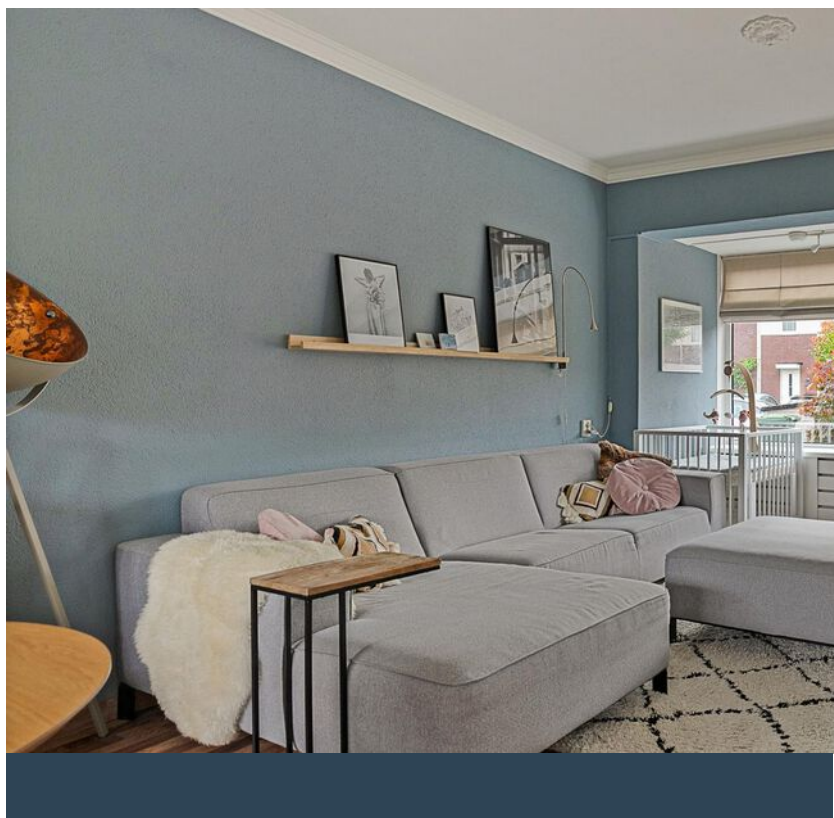
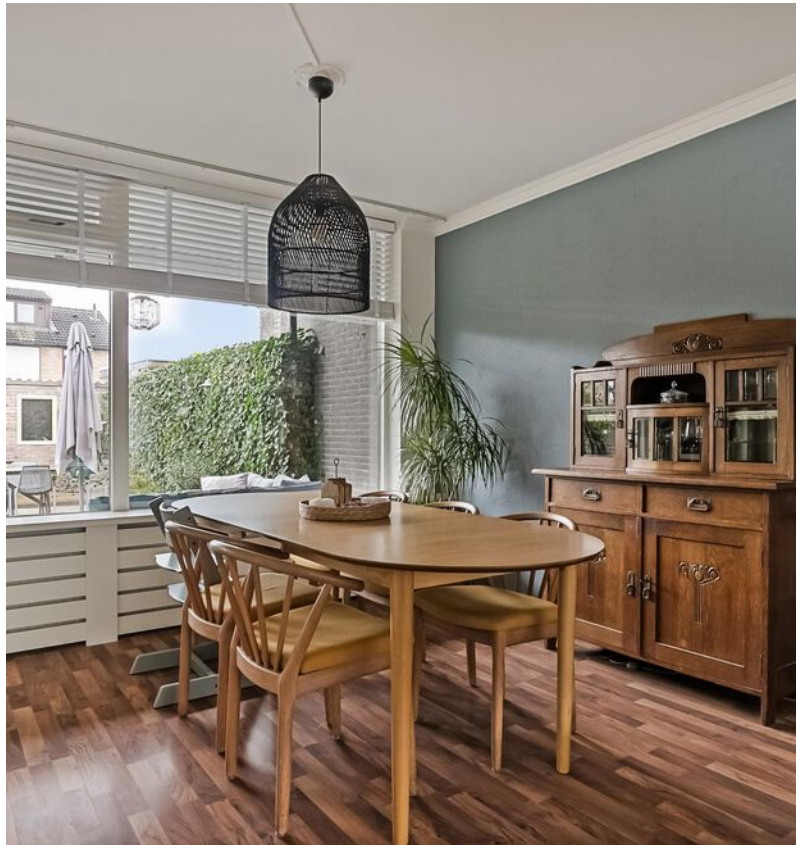


# BEGANE GROND

Entree, hal met natuursteenvloer, meterkast (aardlekbeveiligd) en praktische berg/provisiekast onder de trap. Lichte woonkamer met laminaatvloer en een erker aan de voorzijde.

De open keuken is gelegen aan de achtertuin-zijde en eveneens voorzien van een laminaatvloer. De keuken is voorzien van een hoek-opgestelde keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur te weten: 4-pits gaskookplaat met wok-brander, afzuigkap, vaatwasmachine en een koelkast. Vanuit de keuken is er middels een loopdeur toegang tot de tuin.

Aan de achterzijde van de woning is een leuke overkapping aangebouwd. Deze is voorzien van sierbestrating.



## TEILINGEN 33



Ruime, lichte woonkamer, hal,  
toiletruimte & keuken



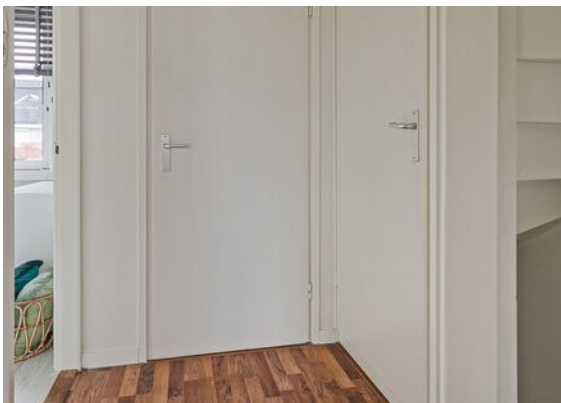


# 1E VERDIEPING

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot de 3 slaapkamers alsmede de badkamer. Slaapkamer achterzijde afmeting circa 3.54x3.51m met laminaatvloer. Slaapkamer achterzijde afmeting circa 2.52x2.46m met laminaatvloer. Slaapkamer voorzijde afmeting circa 3.65x2.70m met laminaatvloer.

De eerste verdieping is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken (één handmatig).

Geheel betegelde badkamer welke is ingericht met een douche, 2e vrij hangend closet, vaste wastafel en een designradiator.



Betegelde badkamer & overloop met vaste trap naar de tweede verdieping





# TEILINGEN 33



# 1E VERDIEPING



3 lichte slaapkamers met laminaatvloer





# TEILINGEN 33



## 2E VERDIEPING

Voorzolder met laminaatvloer, bergruimte, opstelplaats van de cv-combiketel en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. De combiketel betreft een huurketel (Nefit, bouwjaar 2019) met een huurbedrag van ca. €35,- per maand. Dit contract is per maand opzegbaar.

Royale speel/bergzolder eveneens met laminaatvloer en dakraam. Deze ruimte is nu in gebruik als 4e slaapkamer!



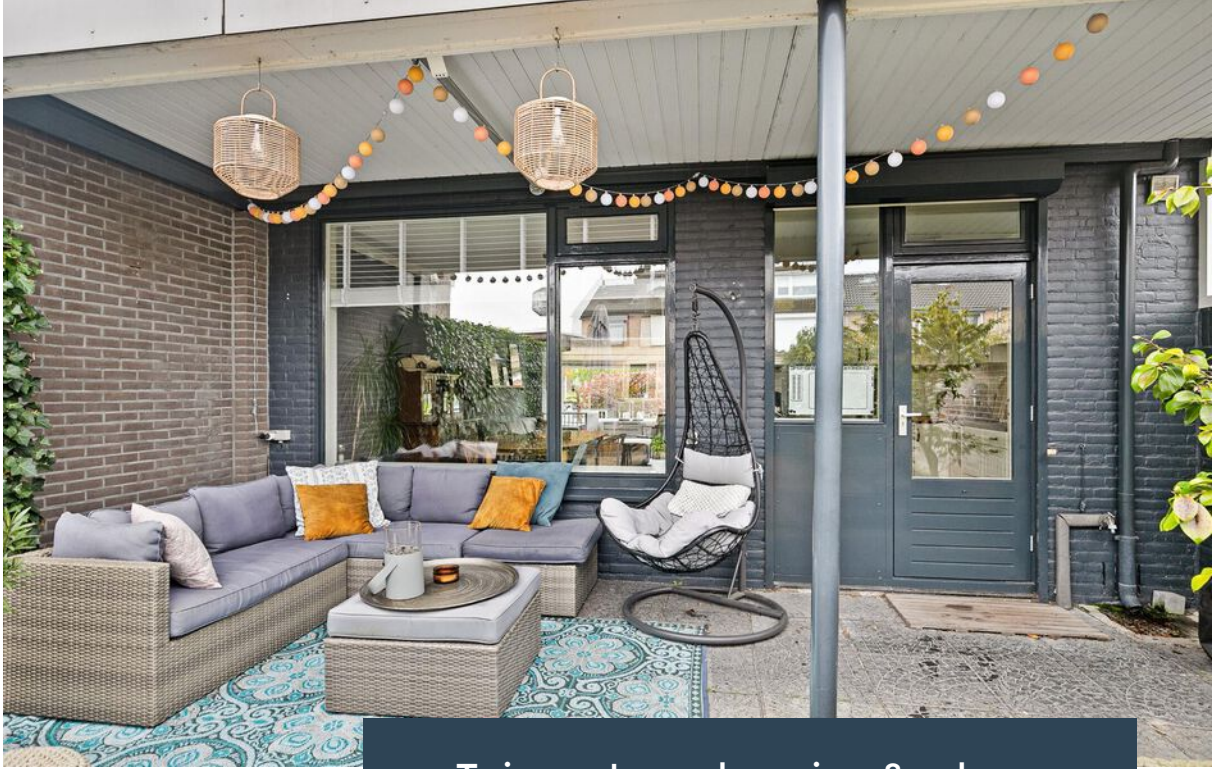
Grote zolder met slaapkamer & een wasruimte





# TEILINGEN 33





Tuin met overkapping & schuur





# BIJZONDERHEDEN & ALGEMEEN

---

## **Bijzonderheden**

- Goed gelegen tussenwoning met leuke tuin op het westen, leuke overkapping, tuinberging en een achterom.
- Rustige ligging in kindvriendelijke woonwijk.
- Op loopafstand van het centrum van Oosterhout. Ook de uitvalswegen zijn vlot bereikbaar!
- Het pand is op de eerste verdieping voorzien van kunststof kozijnen, draai kiep systeem voorzien van isolerende beglazing.
- Het raam in de erker is ook uitgevoerd in kunststof kozijn met isolerende beglazing.
- Eerste verdieping en de achterdeur zijn voorzien van rolluiken!

## **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.

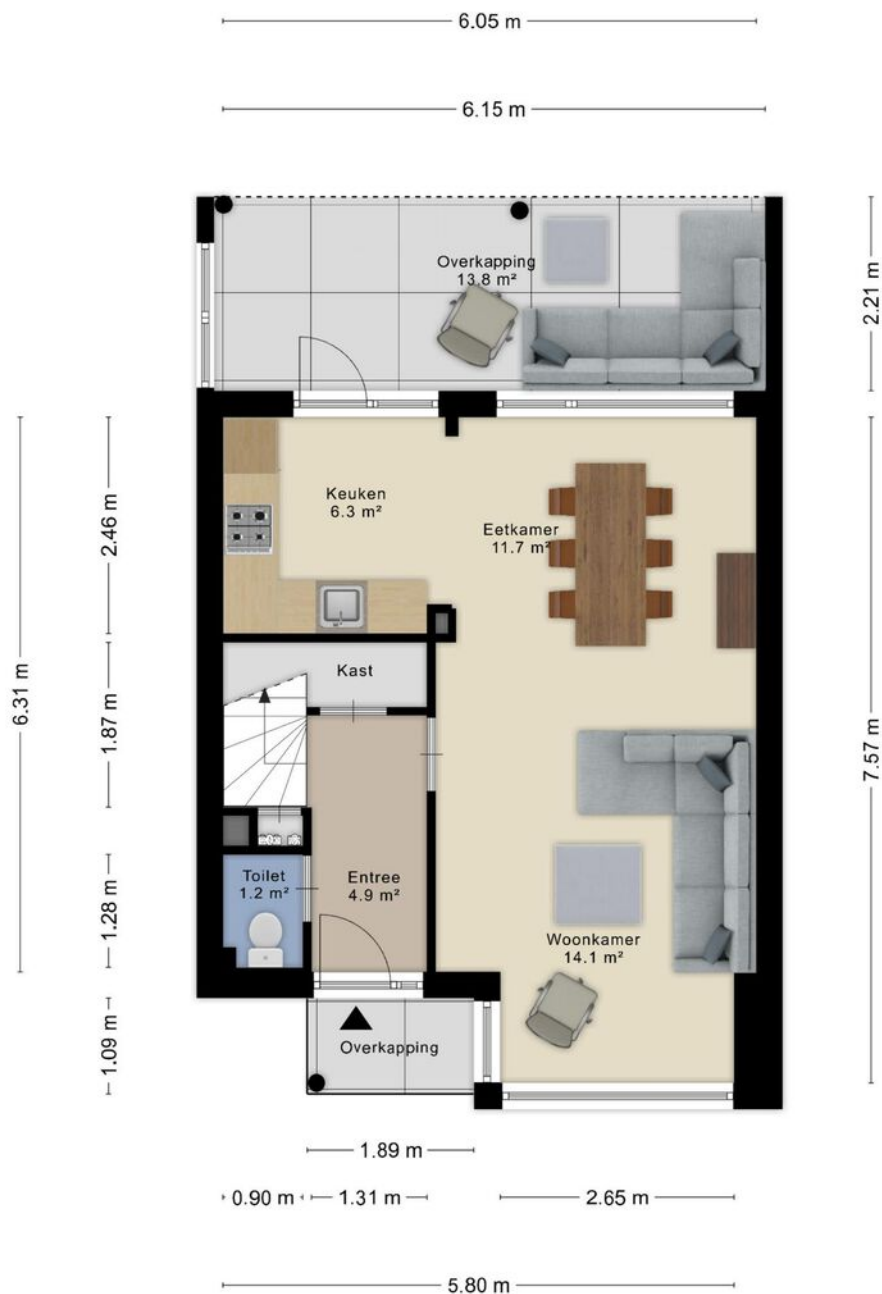


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

## Begane grond



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

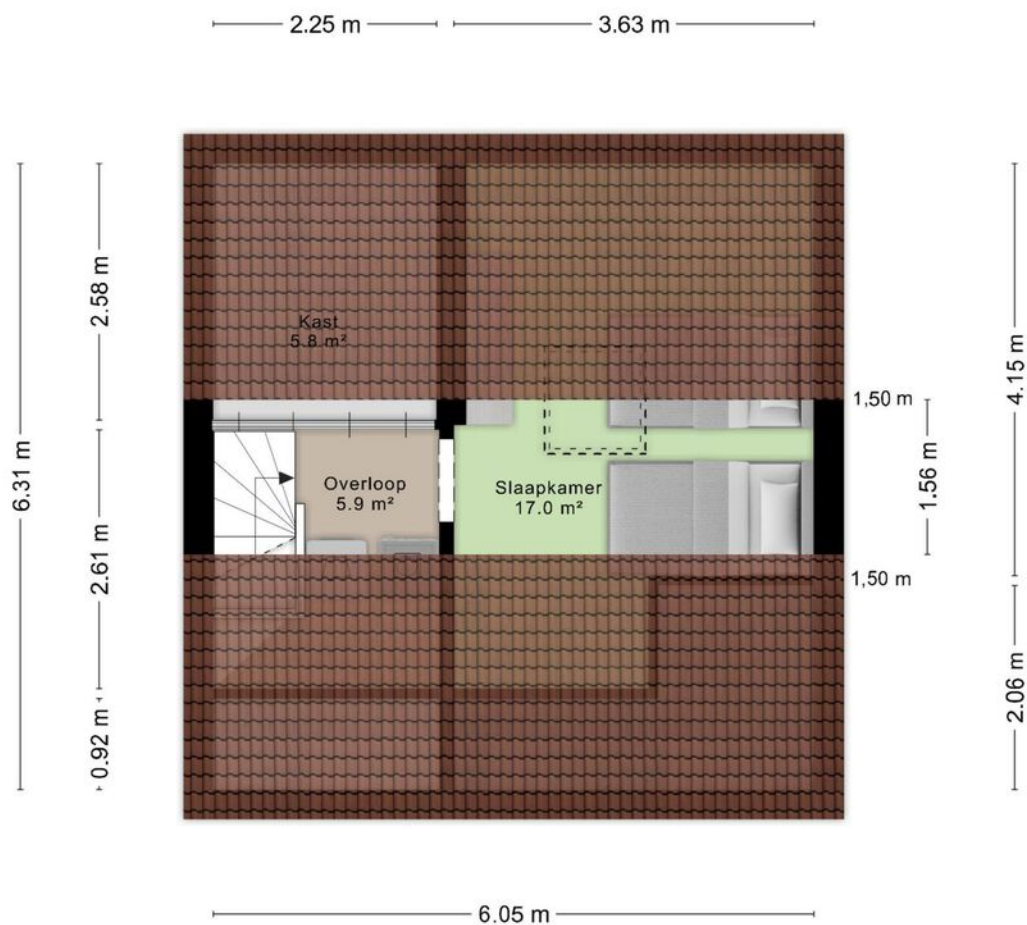
# PLATTEGROND

1e verdieping

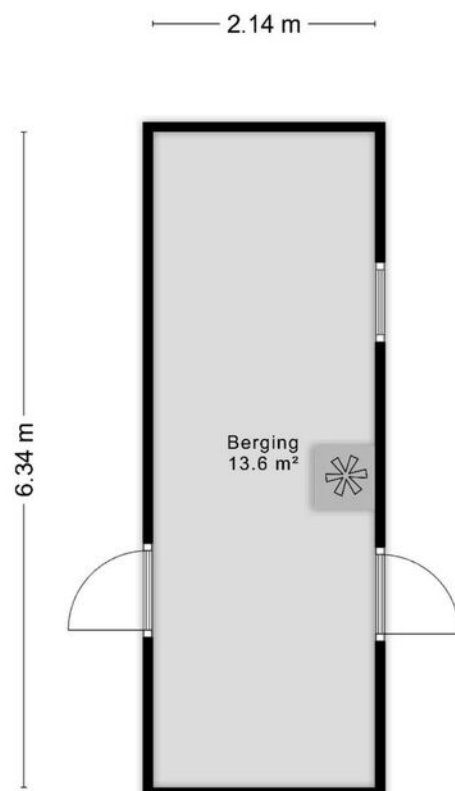


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





**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.**



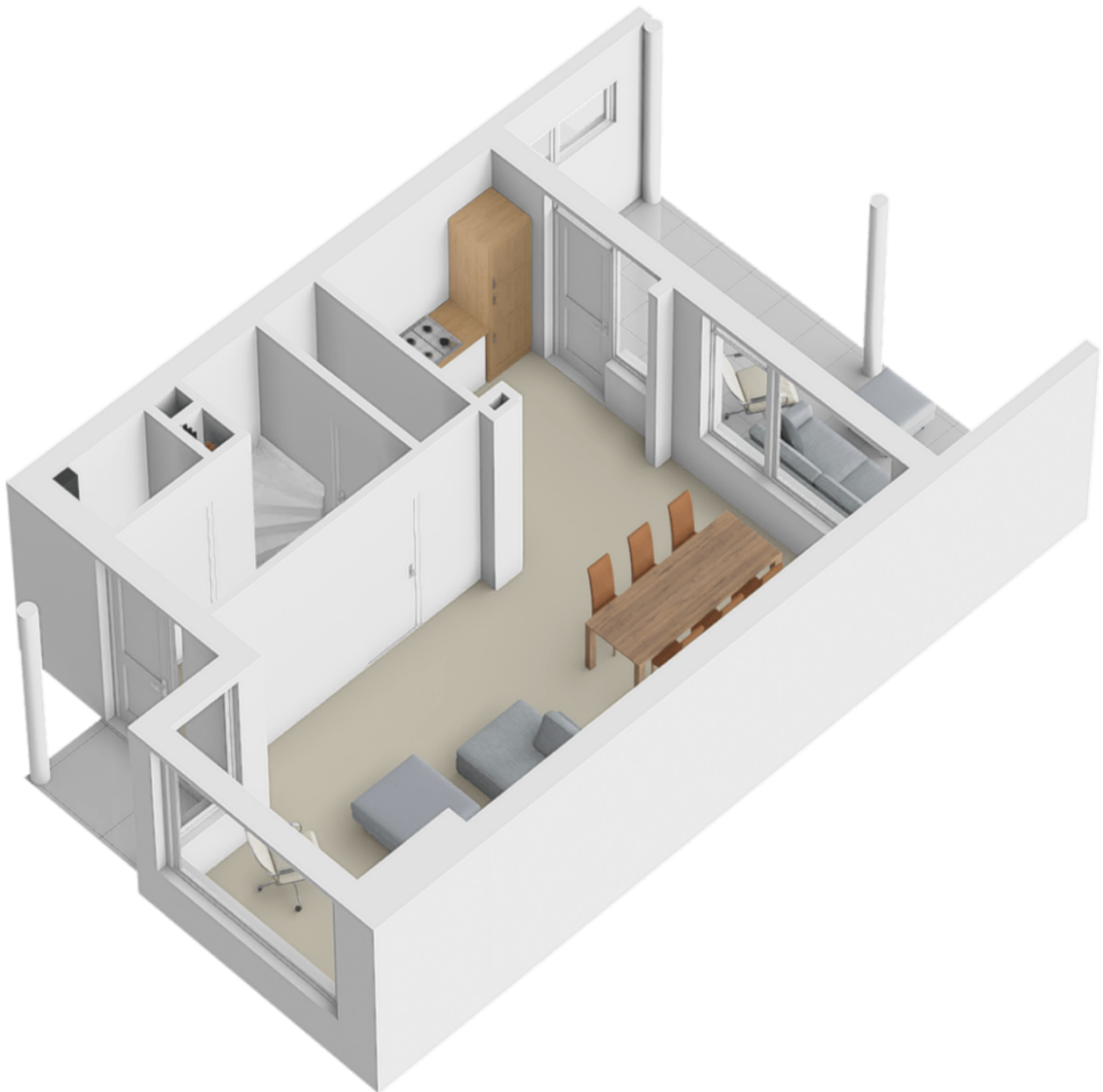
# PLATTEGROND

Overzicht



# PLATTEGROND

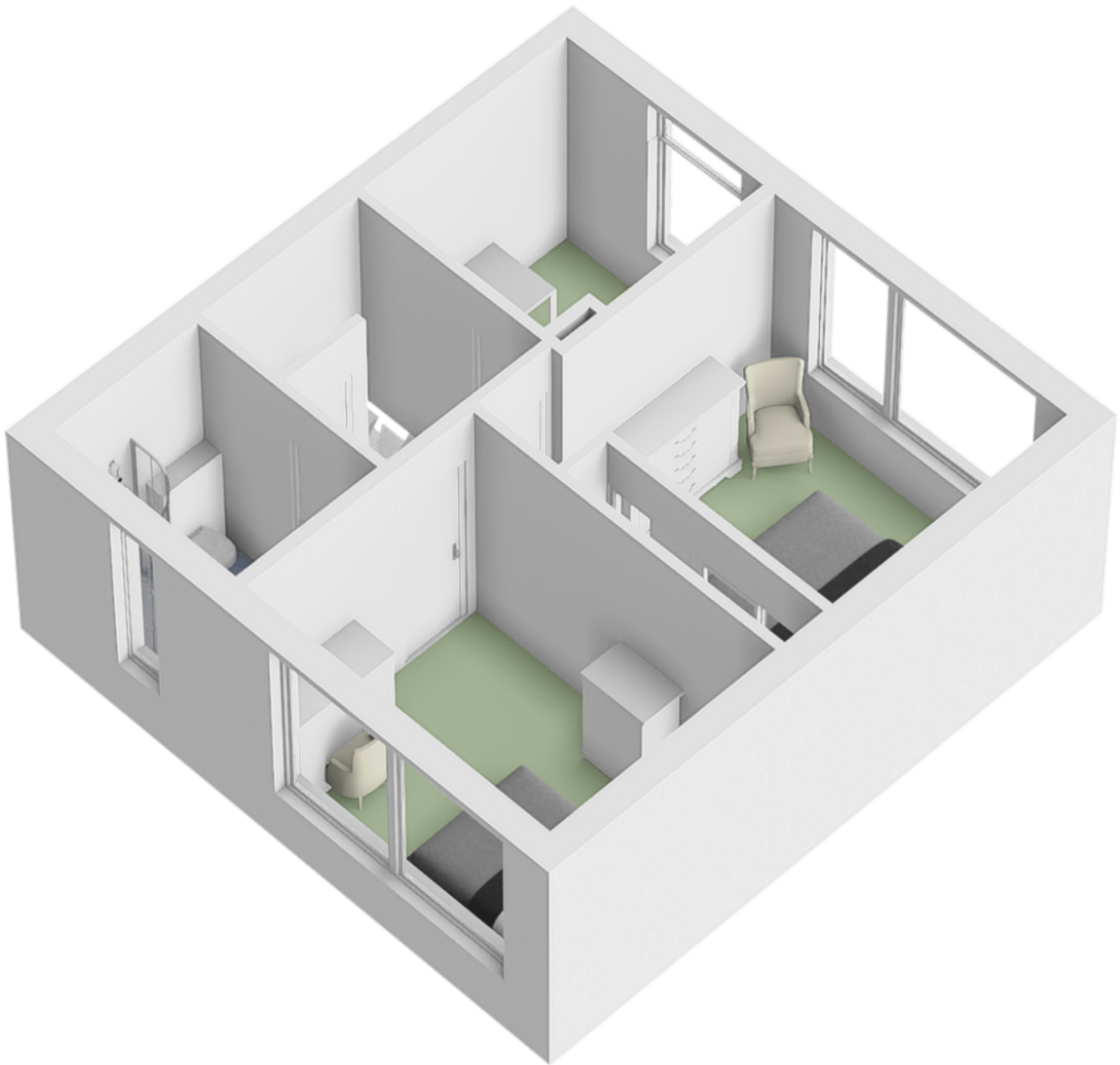
Begane grond

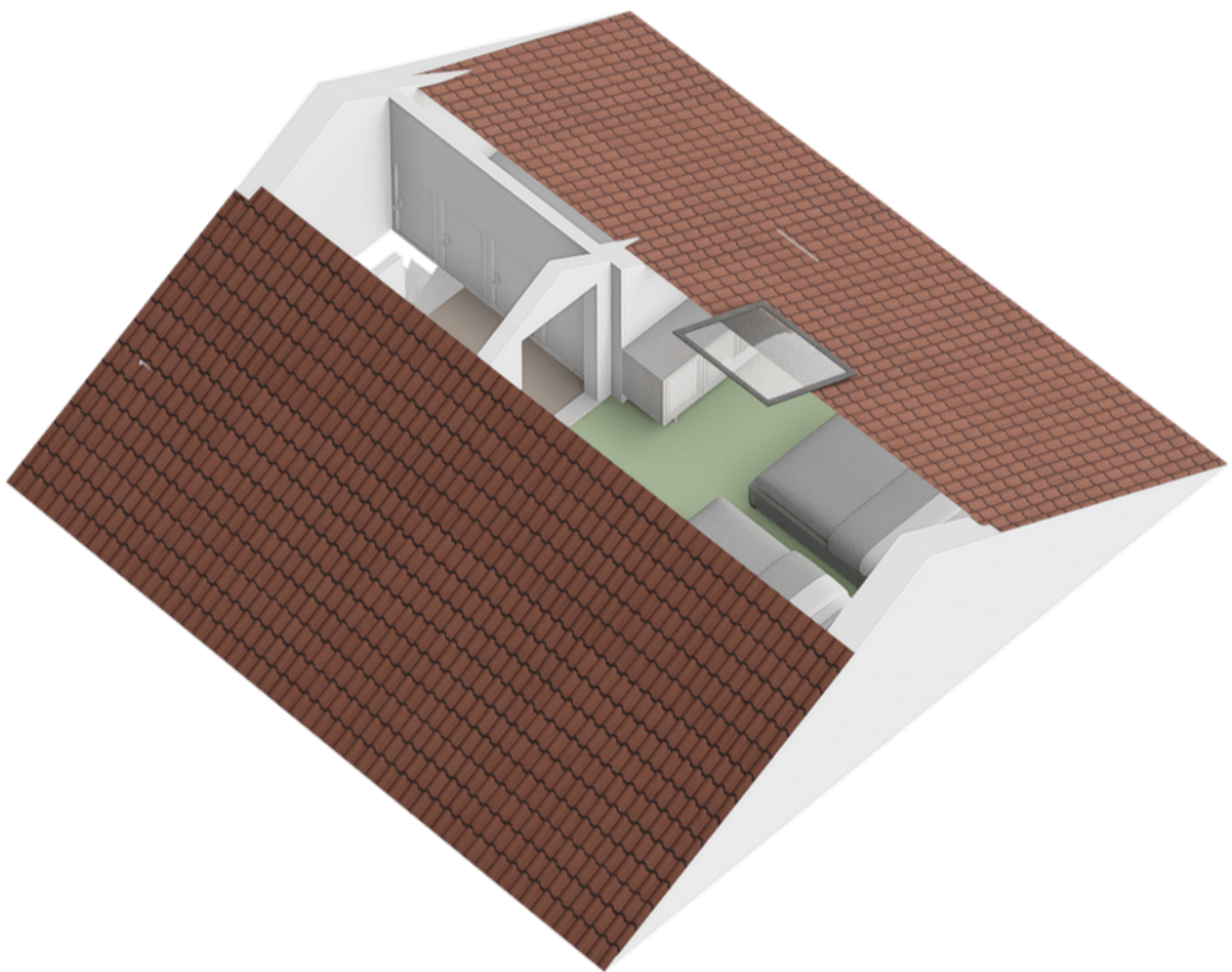




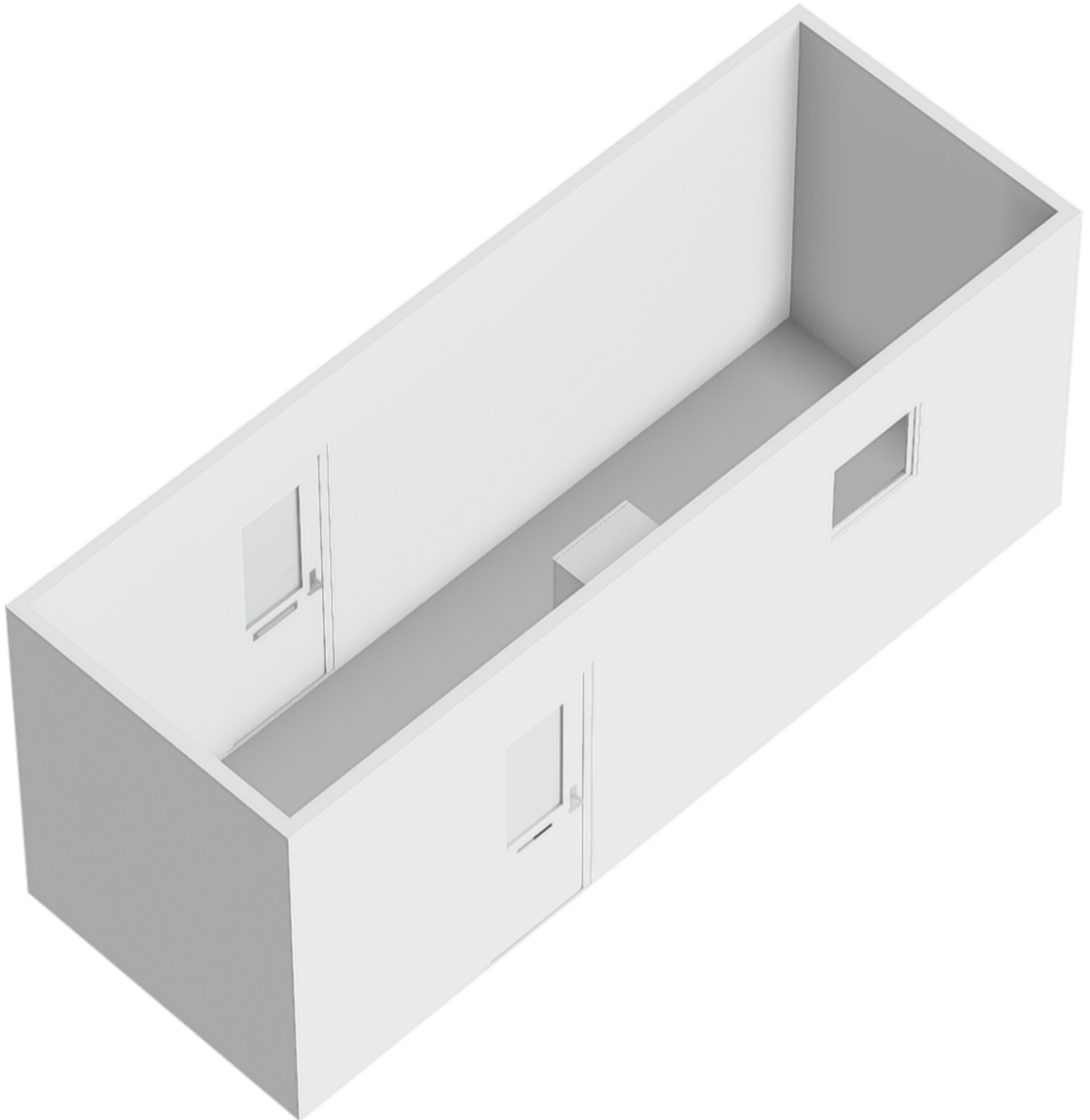
# PLATTEGROND

1e verdieping









## Buurtinformatie - Oosterhout / Kastelenbuurt



### LEEFTIJD

0 - 14: 18%

15 - 24: 8%

25 - 44: 27%

45 - 64: 22%

65+: 25%



### KOOP / HUUR

Koop: 36%

Huur: 64%



### HUISHOUDEN

Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 38%

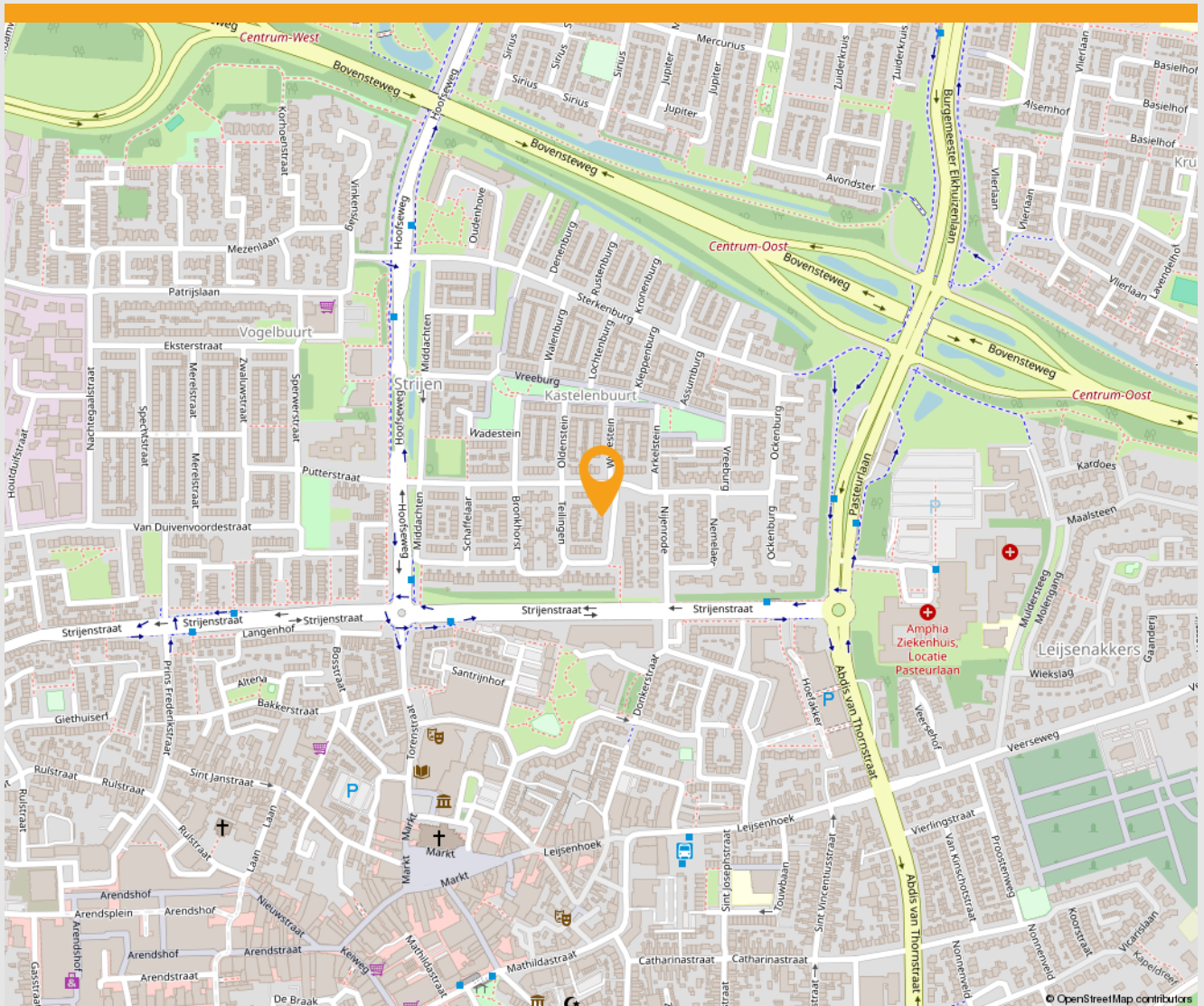


Aantal auto's per huishouden

1,1



# 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



A series of horizontal lines for writing notes, consisting of 20 evenly spaced, thin grey lines.



# 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](mailto:oosterhout@vandewatergroep.nl)  
[www.vandewatergroep.nl](http://www.vandewatergroep.nl)

MAKELAARDIJ | NIEUWBOUWINITIËRING | BEDRIJFSHUISVESTING | HYPOTHEKEN

VAN DE  
**WATER** ■

**Helder in huisvesting.**