



MARKKANT 77 OOSTERHOUT



Vraagprijs
€ 500.000,- k.k.



Omschrijving van de woning



Deze woning aan de Markkant in Oosterhout is echt iets bijzonders, een huis dat u niet vaak tegenkomt. Het betreft een geschakelde woning met veel privacy, gelegen in een rustig, doodlopend hofje/pleintje, waardoor er weinig verkeer is en u in alle rust kunt wonen. Deze wijk ligt direct aan het Markkanaal, waardoor u gemakkelijk een wandeling langs de kade kunt maken. De omgeving is groen en rustig, met brede straten en veel ruimte. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen hier mogelijk, terwijl de 1e verdieping met drie extra slaapkamers en een tweede badkamer volop ruimte biedt voor gezin, werk of hobby.

Aankoopargumenten:

- Gelegen op een prachtige plek nabij het water, omringd door groen;
- Geschakelde woning met maar liefst 155 m² woonoppervlakte;
- Energiezuinig en beschikt over een energielabel A;
- De woning is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- Het bruisende centrum van Oosterhout ligt op slechts enkele minuten afstand, met winkels, horeca en gezellige terrassen.

De woning bevindt zich in een rustige, groene omgeving met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen of te genieten van de natuur. Tegelijkertijd bent u zo in het gezellige centrum van Oosterhout. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, scholen en sportfaciliteiten liggen bovendien binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond:

U komt de woning binnen via de betegelde voortuin, die toegang biedt tot zowel de berging als de voordeur. In de hal bevindt zich een vaste kast, meterkast, een toiletruimte en de trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de 1e slaapkamer van circa 2,85 x 4,30 meter, voorzien van een deur naar de

Omschrijving van de woning

voorzijde van de woning. Vanuit de hal te bereiken badkamer, die is uitgerust met een douche, wastafel en toilet.

De lichte woonkamer is voorzien van een tegelvloer en een schuifpui naar de tuin. De open keuken heeft een speelse indeling met aan de andere zijde nog een extra stukje leefruimte, ideaal voor bijvoorbeeld een eethoek. De keuken is compleet uitgerust met een vaatwasser, afzuigkap, inductiekookplaat, koelkast en combimagnetron.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een carport en een berging van circa 10 m². Aan de achterzijde heeft de woning een geheel betegelde tuin met een vrij uitzicht op de omliggende gemeentegrond en het groen. Het geheel heeft een rustige en parkachtige sfeer. Via een klein hekje is de gemeentegrond direct beschikbaar. De wanden aan beide zijden van de tuin zorgen voor een beschutte ligging met veel privacy, waardoor het een fijne plek is om buiten te ontspannen.

1e verdieping:

De royale overloop geeft u toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en een aparte berging. De berging is handig als extra bergruimte en biedt plaats voor de cv-ketel en de aansluitingen voor wasapparatuur. De badkamer beschikt over een bidet, toilet, ligbad en een dubbele wastafel met meubel. Het balkon, bereikbaar vanaf de overloop, is een fijne plek om even te genieten van de frisse lucht.

Slaapkamer II is circa 3,42 x 2,47 m en bevindt zich aan de voorzijde van de woning;

Slaapkamer III is circa 5,23 x 2,08 m en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand;

Slaapkamer IV is circa 3,64/2,43 x 6,86 m en bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Bijzonderheden:

- De tuin is uniek door de speelse indeling en het vrije uitzicht over het omliggend groen;
- Met vier slaapkamers en twee badkamers is er volop ruimte voor iedereen;
- Het balkon biedt een fijne plek om te ontspannen;
- Goed bereikbaar met het busstation en de snelwegen A27 en A59 vlakbij;
- Een woning met maar liefst 155 m² woonoppervlakte en veel privacy door de rustige en beschutte ligging;
- Lage energiekosten door uitstekende isolatie voorzieningen en een energielabel A.

Bent u benieuwd? Neem contact met ons op en ontdek zelf hoe bijzonder deze woning is!

KENMERKEN VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar/-periode	2001
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud object	Circa 567 m ³
Perceelgrootte	179 m ²
Woonoppervlakte	Circa 155 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	Circa 13 m ²
Externe bergruimte (berging)	Circa 10 m ²
Energie label	A

Details

Ligging object	Aan rustige weg, in woonwijk, nabij water
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

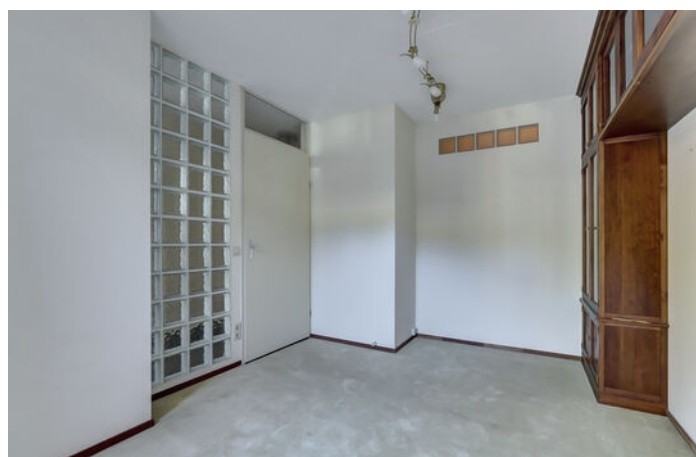
Tuingegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuindiepte	Circa 7,5 meter
Tuinbreedte	Circa 4 meter
Ligging	Zuiden



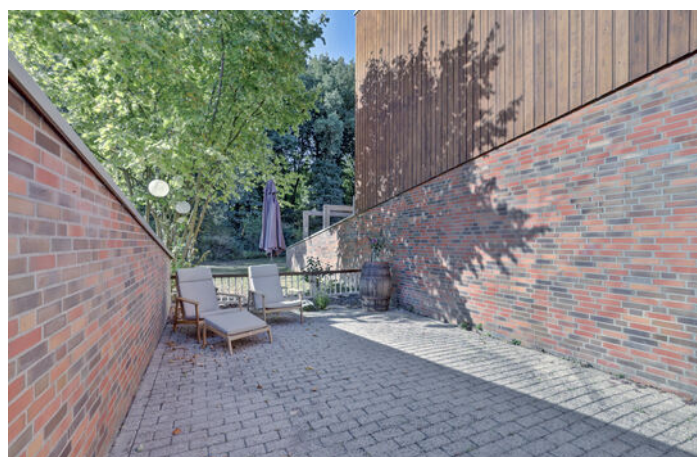
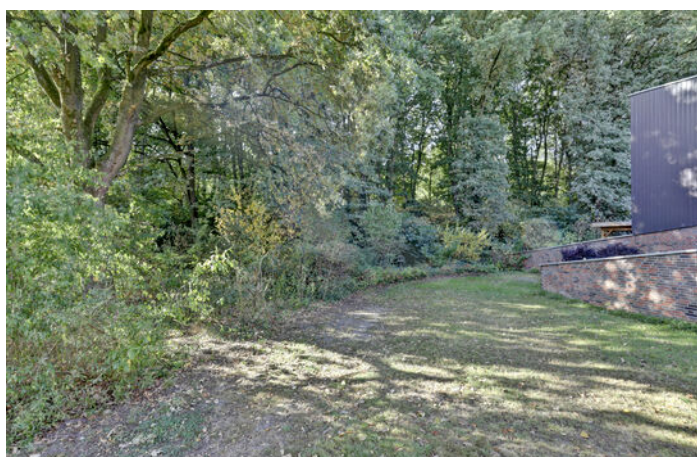
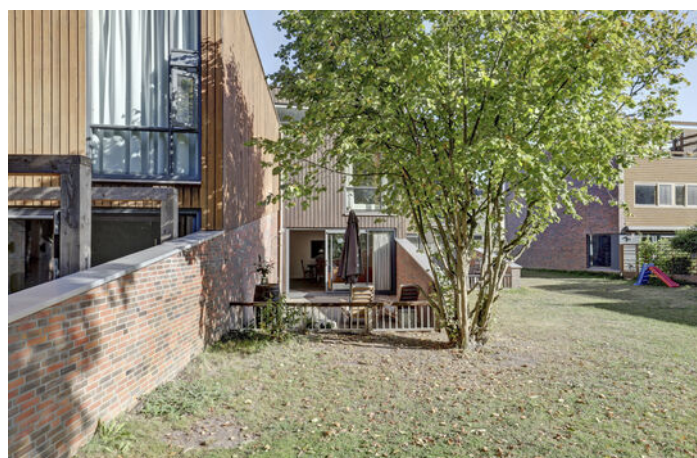
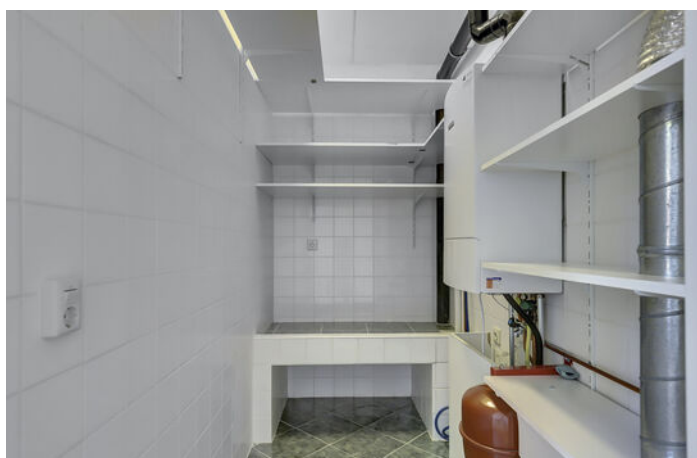






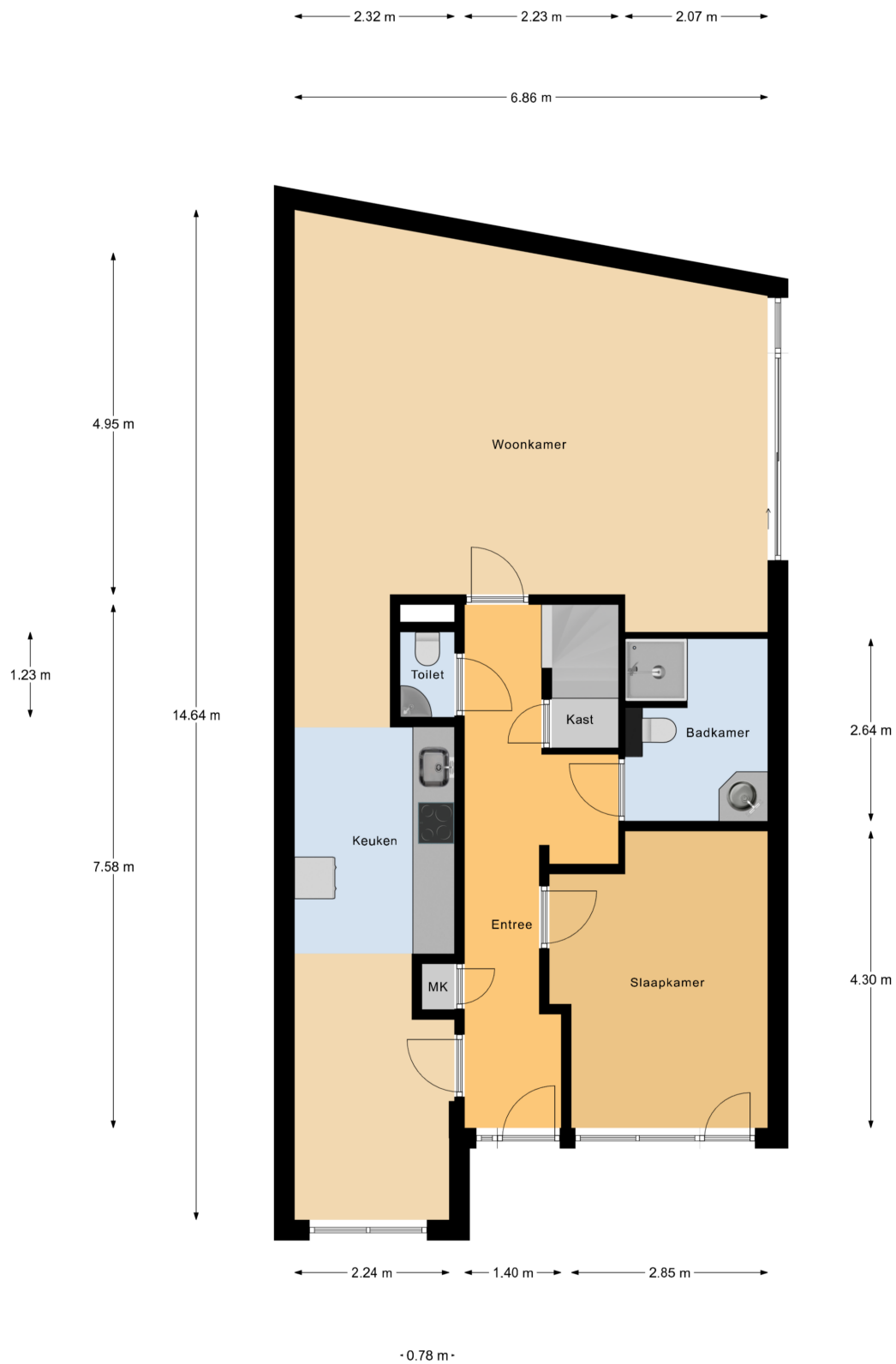








Begane grond



Begane Grond

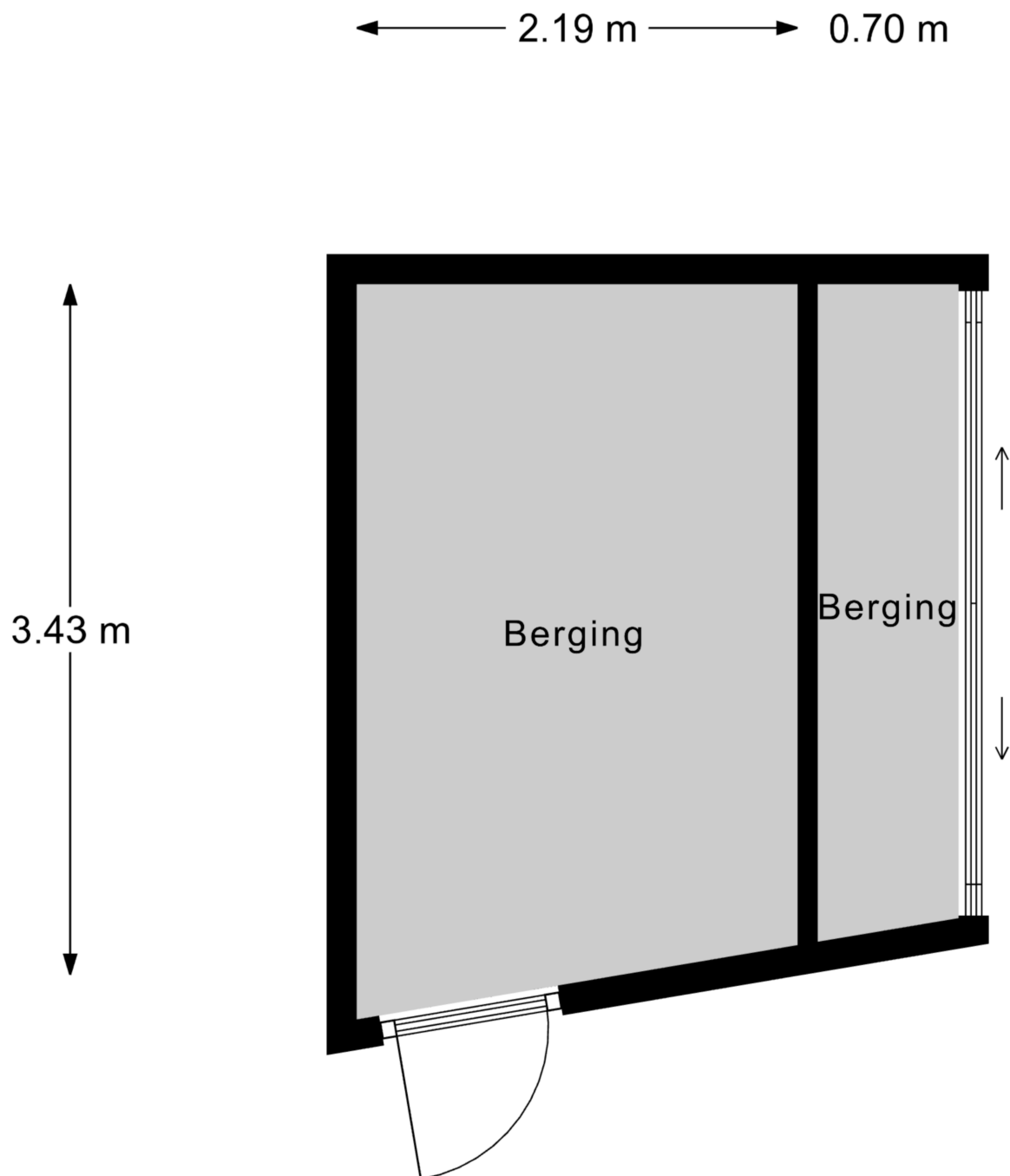
1e verdieping



1e Verdieping

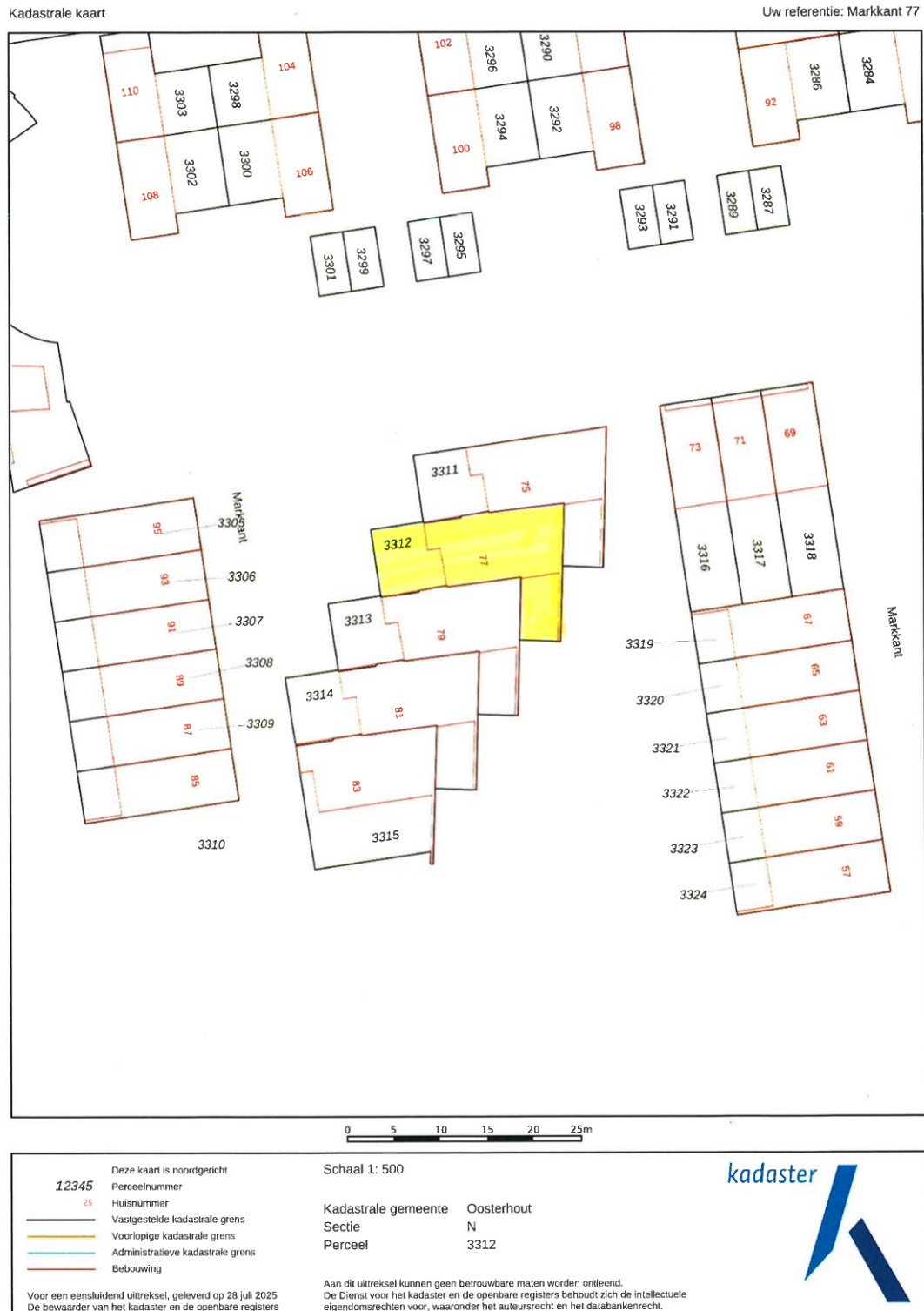


Berging

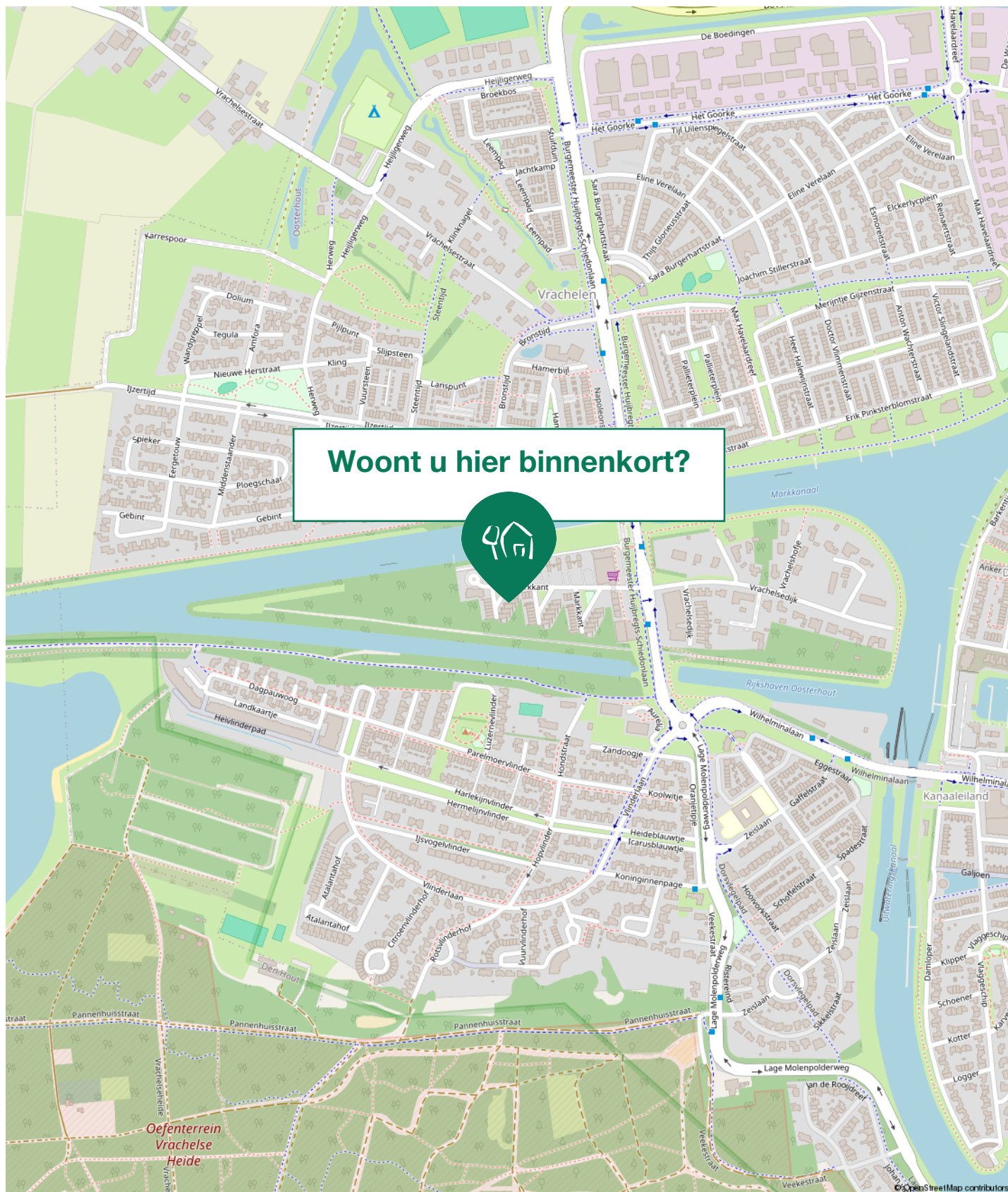


Berging

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Maak kennis met Oosterhout

Het mooie Oosterhout

Oosterhout is voorgesproten uit 'ten oosterh van 't hout', een oude benaming voor bos. Het dorp werd gesticht op een vruchtbare plek ten Oosten van een stuk bos, waar landbouwers toekomst in zagen. Reeds in 1213 wordt Oosterhout voor het eerst tussen de regels door vernoemd in het document waarin Graaf Willem I van Holland stadsrechten verleent aan het nabij gelegen Geertruidenberg.



Maar ook ver voor de dertiende eeuw woonden er mensen in Oosterhout. De oudste sporen dateren zelfs van voor 700 jaar voor Christus. Zo'n dergig jaar geleden zijn in de Sint Janbaseliek fundamenteen gevonden van een kerkje uit de elfde eeuw. Kortom, Oosterhout heeft altijd al de ambitie gehad een stad te worden. In 1809 gaat die wens in vervulling. Koning Lodewijk Napoleon verleent Oosterhout dan stadsrechten.

Oosterhout is een stad met karakter van een dorp. De nieuwe tijd. De nieuwe tijd, waarin continu dynamiek wordt gekoppeld aan bewuste onthaasting, vereist woonomgevingen die daarbij passen. De moderne mens zoekt meer en meer een unieke creatieve woonoplossingen. Juist daarom is het tweeledige karakter van Oosterhout met zijn historische stadkenmerken en rustgevende dorpsfeer ideaal te noemen.



Buurtinformatie - Oosterhout / Vrachelen-Zuidwest

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 14%

25 - 44: 14%

45 - 64: 35%

65+: 23%

Huishouden



Eenpersoons: 22%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 41%

Koop / huur



Koop: 83%

Huur: 17%

50%
man



50%
vrouw



1,3 per huishouden

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Leisteen vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		



Lijst van Zaken

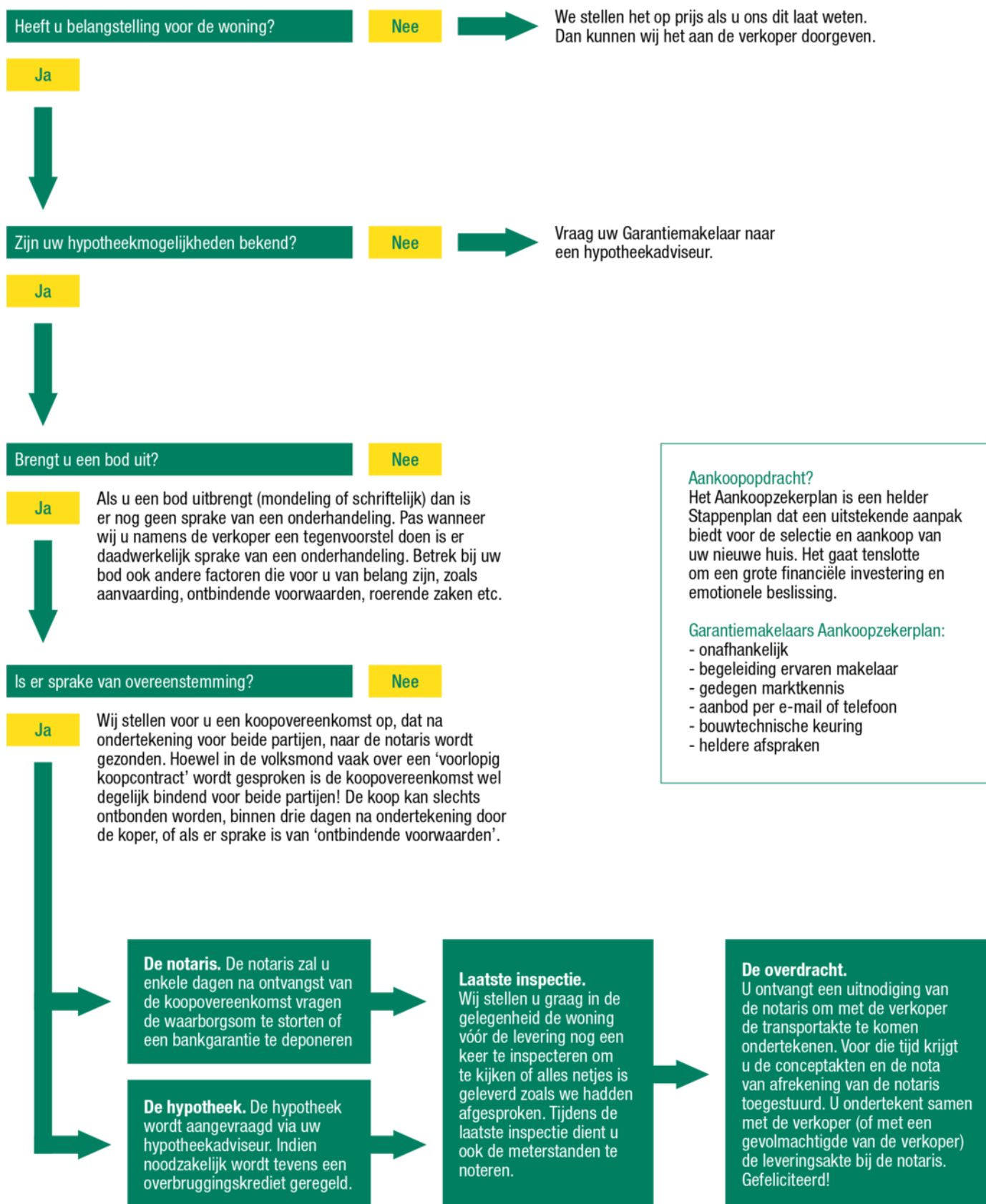
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



EEN HUIS KOPEN BLIJFT SPANNEND!

Durf jij een huis te kopen, zonder de hulp van een eigen deskundige adviseur?

De makelaars van Kanters kennen de markt als geen ander en onderhandelen voor jou op het scherpst van de snede. Je wilt in deze woningmarkt je droomhuis niet mislopen, maar ook zeker weten dat je nooit teveel voor je nieuwe woning betaalt. Profiteer van onze kennis, ervaring, onze contacten en vind het huis dat bij je past!

FULL-SERVICE AANKOOPMAKELAAR

Kanters Garantiemakelaars adviseert je bij aankoop van je nieuwe woning. Indien je bij ons een aankoopopdracht plaatst, begeleiden wij je van A tot Z, full-service dus! Onze dienstverlening bestaat o.a. uit:

- het inventariseren van jouw woonwensen;
- het geven van een realistisch woonadvies gebaseerd op de huidige woningmarkt;
- het zoeken naar een geschikte woning en de begeleiding van gerichte bezichtigingen;
- onderzoek en advisering over: de bouwkundige staat, de onderhoudsconditie, de marktwaarde en de reële aankoopwaarde, de buurt;
- onderzoek en advisering over de omgevingsfactoren zoals het bestemmingsplan en de milieu-/bodemgesteldheid;
- onderzoek en advisering over de juridische en financiële aspecten van de woning;
- het bespreken met jou en uitvoeren namens jou van de onderhandelingsstrategie;
- de controle op de koopakte en alle andere belangrijke documenten;
- het uitvoeren van een inspectie voorafgaand aan de overdracht;
- de overdracht (transport) van de woning bij de notaris;
- nazorg als je nog hulp of advies nodig hebt.

In deze bijzondere woningmarkt moet je er soms snel bij zijn, je wilt niet wachten en je kunt ons daarom onbeperkt meenemen en raadplegen voor adviezen over je nieuwe woning. Wannéér je koopt maakt niet uit, je betaalt ons pas bij de overdracht. De kosten hiervoor bedragen 1.995 euro inclusief BTW. Koop je een woning uit ons eigen woningaanbod, dan kunnen wij niet optreden als aankoopmakelaar.



AANKOOP

Alle bedragen zijn consumentvriendelijk dus inclusief BTW en geen verborgen overige kosten.



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar

toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

De succesformule van Garantiemakelaars





Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

100% Hypotheken & Verzekeringen hebben alle **ingrediënten** voor een goed financieel advies.

**Wat zijn de onmisbare ingrediënten van
100% Hypotheken & Verzekeringen:**

- Profiteren van de laagste rente en snelle service.
- Bemiddeling voor nagenoeg alle hypotheekaanbieders in Nederland en professioneel advies van een erkend hypotheccair planner.
- Geheel ontzorgen om jouw woning te verduurzamen.
- De advies en bemiddelingskosten zijn altijd op maat en voor iedere situatie scherp geprijsd.

**Wij maken graag een afspraak met jou, neem gerust vrijblijvend
contact met ons op.**

Afspraken in de avond zijn mogelijk, op locatie maar ook
webcamadvies, aan jou de keuze!

Met onze kantoren in
Rijen en Dongen
is er altijd wel een
kantoor bij jou in
de buurt.



Kanters Garantiemakelaars

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Kanters Garantiemakelaars, 0162 - 31 55 51

U bent welkom op kantoor:

ma t/m vr: 08.30u tot 13.00u en van 13.30u tot 17.30u.

Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- Tel. 0162 - 31 55 51
- info@kanters.net
- www.kanters.net

Adresgegevens

Kanters Garantiemakelaars
Monseigneur Poelsstraat 9, 5103 BD Dongen
Kijketalage: Hoofdstraat 50B, 5121 JG Rijen



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Aantekeningen

Aantekeningen



Aantekeningen

Heeft u interesse in Markkant 77?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 0162 - 31 55 51 of mail naar info@kanters.net

