



OOSTERHOUT
Sint Josephstraat 39

**IDEAAL VOOR
KLUSSERS!**

**MAKELAAR
SANDER.**

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1927

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Woonoppervlakte:
97 m²

Perceeloppervlakte:
205 m²

Externe bergruimte:
17 m²

Energie label
G

Omschrijving

KLUSSERS OPGELET !!

Ben jij op zoek naar een charmante en karakteristieke vrijstaande kluswoning, op loopafstand van het centrum van Oosterhout, met een diepe achtertuin met een grote berging? Lees dan vooral verder!

Tevens kan optioneel een garagebox aan het Blazoenhof aangekocht worden.

Welkom thuis in het centrum van Oosterhout, waar deze vrijstaande woning op een nieuwe eigenaar wacht.

Deze karaktervolle woning biedt een unieke kans voor de handige klusser om een droomhuis te creëren.

De woning, een pareltje in potentie, vraagt om een grondige renovatie en modernisering. Met een ruim perceel en een royale tuin op het oosten, geniet u van de perfecte balans tussen stadsleven en rust. De achterom en een riante berging van circa 17m² voegen extra gemak toe aan deze unieke kans.

Beneden is de woning al uitgebouwd, wat een fantastische basis biedt voor het creëren van een eigentijdse leefruimte. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een douchegelegenheid. Hier wachten mogelijkheden om jouw persoonlijke stempel te drukken en een rustgevende, moderne slaapomgeving te realiseren.

LIGGING EN OMGEVING:

De ligging van de woning is werkelijk ideaal. Deze woning is gelegen in het centrum van Oosterhout en binnen enkele minuten loop je zo naar het bruisende stadscentrum. In de directe omgeving bevinden zich verder diverse scholen, supermarkten, horecagelegenheden, het stadspark, de Woonboulevard en sportgelegenheden. De autosnelweg A27 ligt op enkele minuten rijafstand.

BOUWKWALITEIT:

De woning is traditioneel gebouwd. Op de begane grond zijn de kozijnen uitgevoerd in hout en grotendeels voorzien van dubbele beglazing. Op de eerste verdieping zijn de ramen aan de voorzijde uitgevoerd in kunststof met isolerende beglazing. De kozijnen in de zijgevels en aan de achterzijde zijn uitgevoerd in hout met enkel glas.

De verwarming en de warmwatervoorziening geschieden door middel van een V.R. combiketel (merk: Vaillant, bouwjaar ca. 1994).

INDELING:

BEGANE GROND:

Ruime en lichte entree/hal met meterkast (7 groepen en aardlekbeveiliging), trapopgang naar de eerste verdieping, garderobe en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

Ruime woonkamer (ca. 7.14 x 3.38/4.53 m.) met tegelvloer, openhaard/gashaard en toegang tot de verdiepte kelderkast. Vanuit de woonkamer middels een loopdeur en 2 schuifdeuren toegang tot de aangebouwde eetkamer met keuken.

Eetkamer/Keuken:

Lichte aangebouwde eetkamer met keuken (5.78 x 3.21 m.) met allesbrander en loopdeur naar de tuin. De eenvoudige keuken heeft een L-opstelling en is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigschouw, koelkast en oven. Vanuit het keukengedeelte toegang tot een halletje met opstelplaats van de V.R.-combiketel (merk: Vaillant, bouwjaar ca. 1994) en het toilet.

Toiletruimte:

Betegelde toiletruimte met fonteintje.

ACHTERTUIN:

Vanuit de eetkamer/keuken toegang tot de diepe achtertuin. De achtertuin (ca. 11.28 x 7.31 m.) is gelegen op het Oosten en is voorzien van een terras en diverse borders. Vanuit de tuin toegang tot een grote berging, welke achter in de tuin is gesitueerd. Tevens is er een buitenkraantje en een achterom.

BERGING:

Stenen berging (ca. 6.91 x 2.53 m.) met elektra, water en gasaansluiting.

EERSTE VERDIEPING:

Middels een vaste trap toegang tot de overloop met toegang tot 3 slaapkamers en een douchegelegenheid.

Slaapkamer I:

Hoofdslaapkamer (ca. 5.09 x 2.92 m.) aan de achterzijde gelegen, met bergruimte achter de schotten en loopdeur naar het plat dak.

Slaapkamer II:

Slaapkamer (2.94 x 1.73 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer II:

Slaapkamer (2.94 x 1.73 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer III:

Slaapkamer (2.94 x 2.92 m.) gelegen aan de voorzijde van de woning.

DOUCHEGELEGENHEID:

Zeer eenvoudige douchegelegenheid (ca. 2.17 x 1.08 m.) met douchebak, radiator en wastafel.

BIJZONDERHEDEN:

- Gewilde locatie nabij het stadscentrum van Oosterhout, op korte loopafstand van diverse winkels, openbare voorzieningen en uitvalswegen.
- Grote achtertuin met royale berging.
- Mogelijkheid om een losse garagebox erbij te kopen.
- Met modernisering dient rekening gehouden te worden.

Kortom, deze woning is een prachtig project, klaar om getransformeerd te worden tot een prachtig thuis. Pak uw gereedschap en maak van deze kluswoning uw droomhuis op een toplocatie in Oosterhout.

Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek de mogelijkheden!







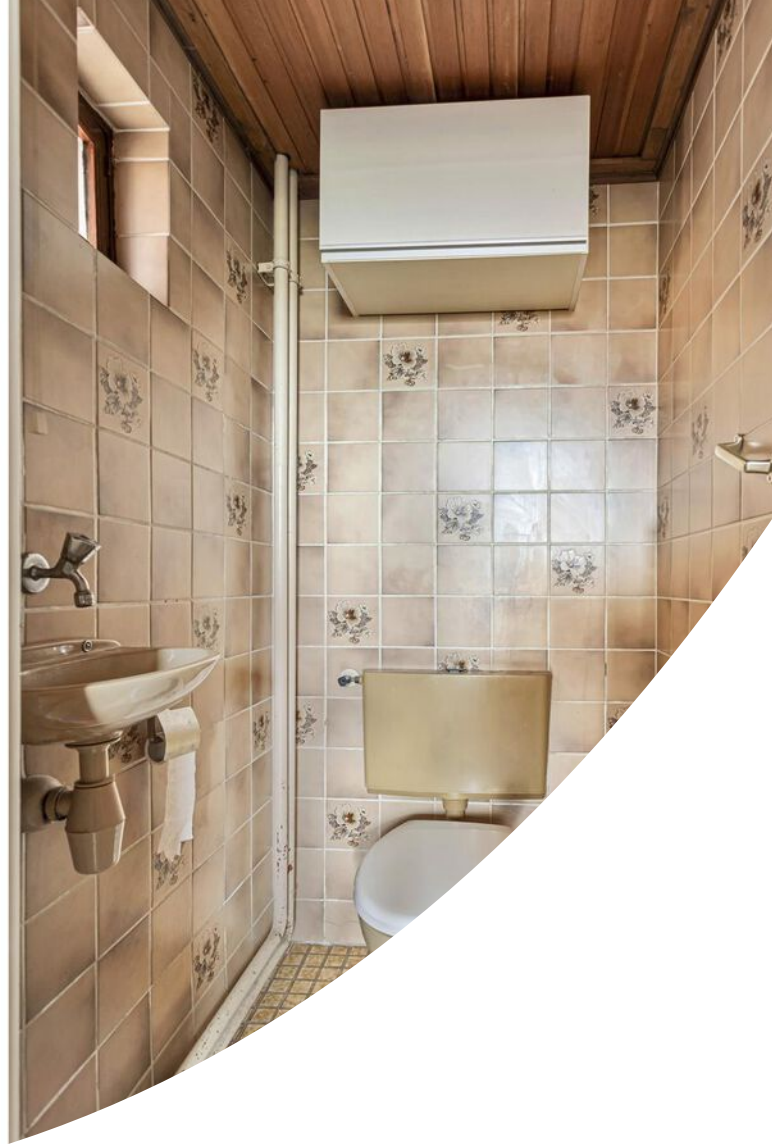














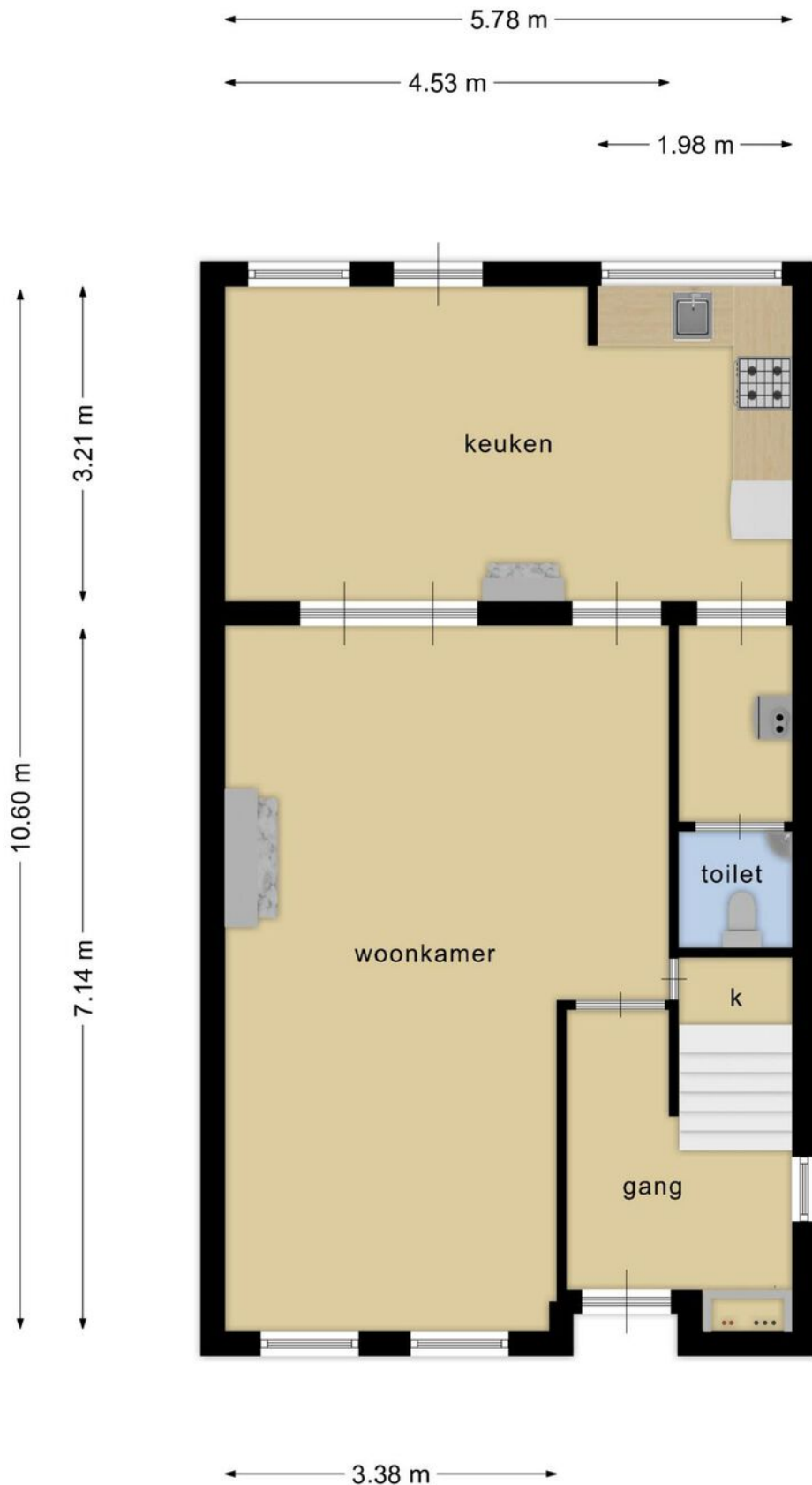






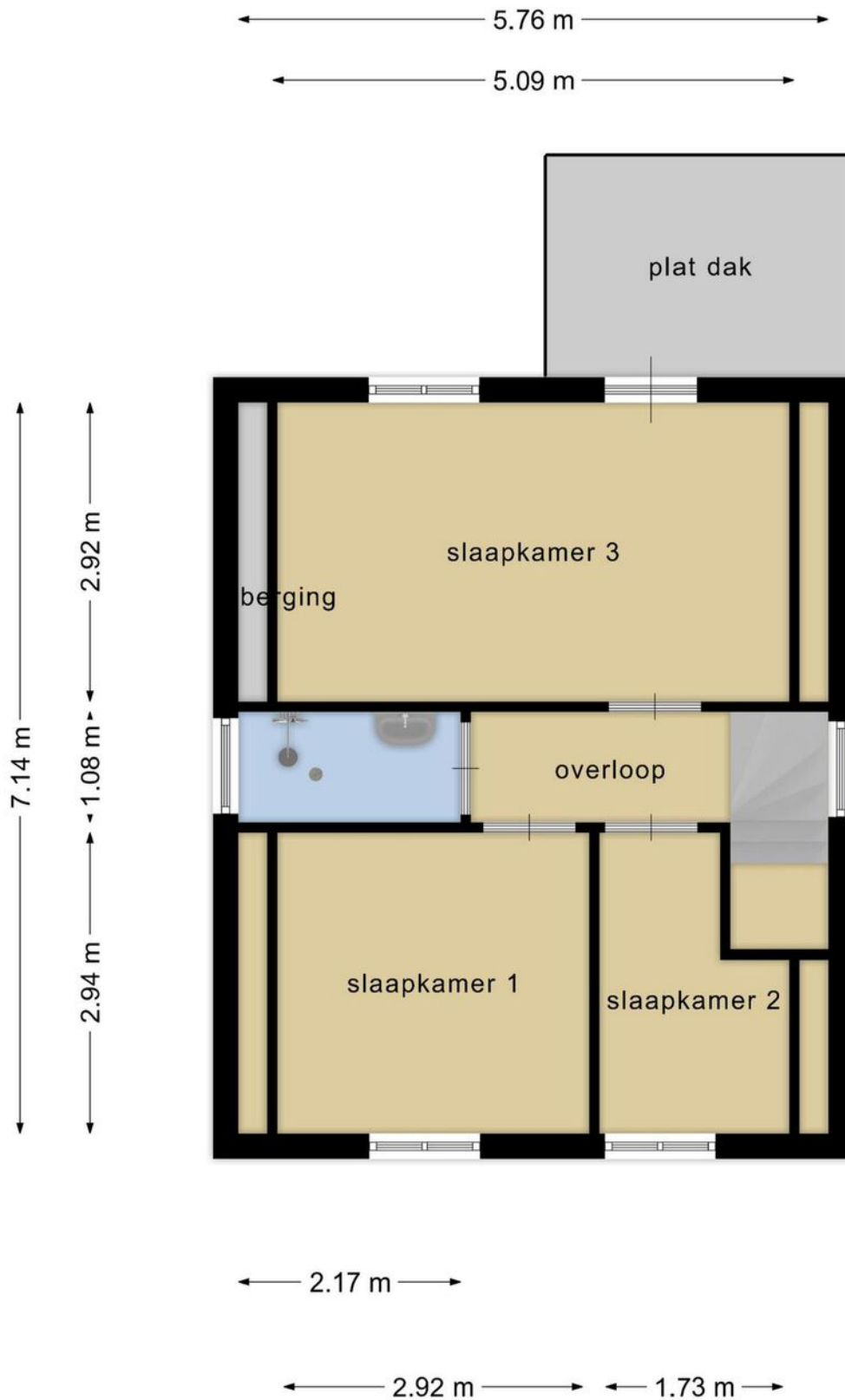


Plattegrond



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

Plattegrond

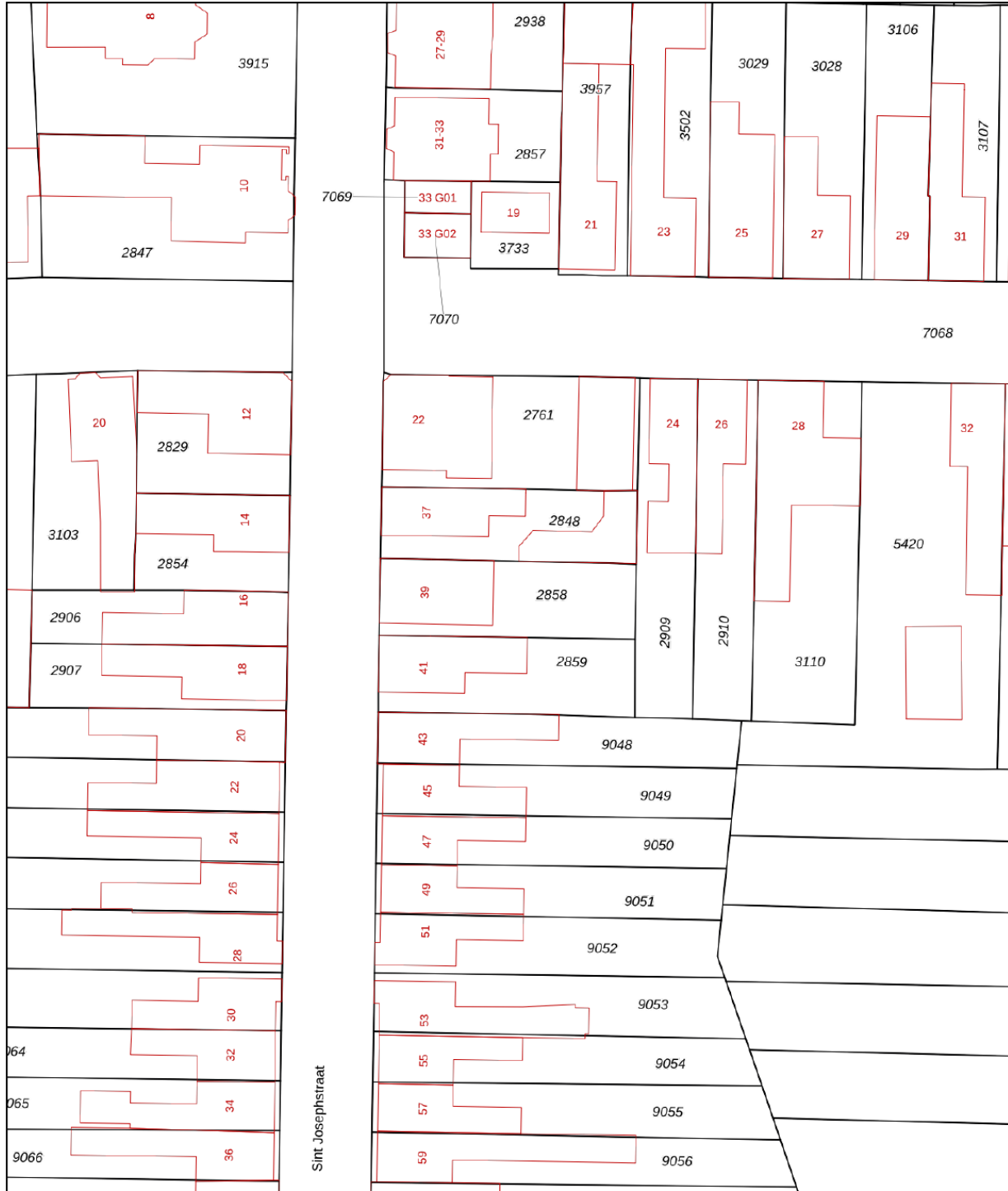


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

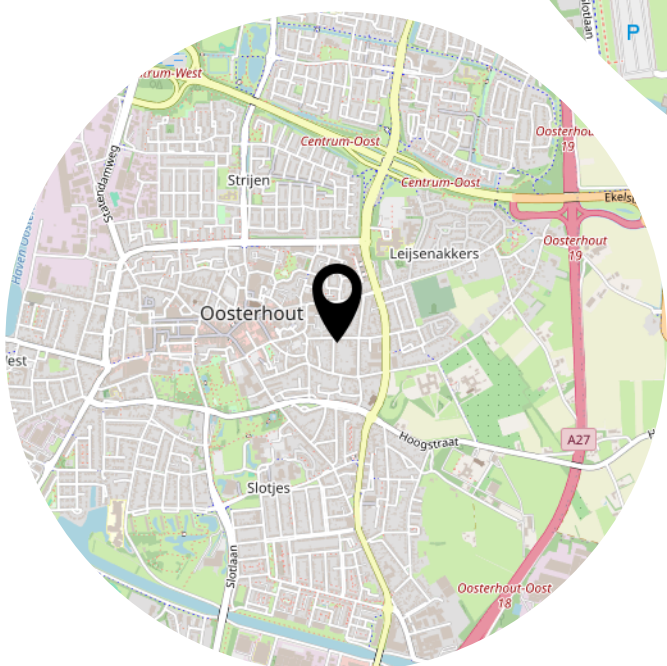
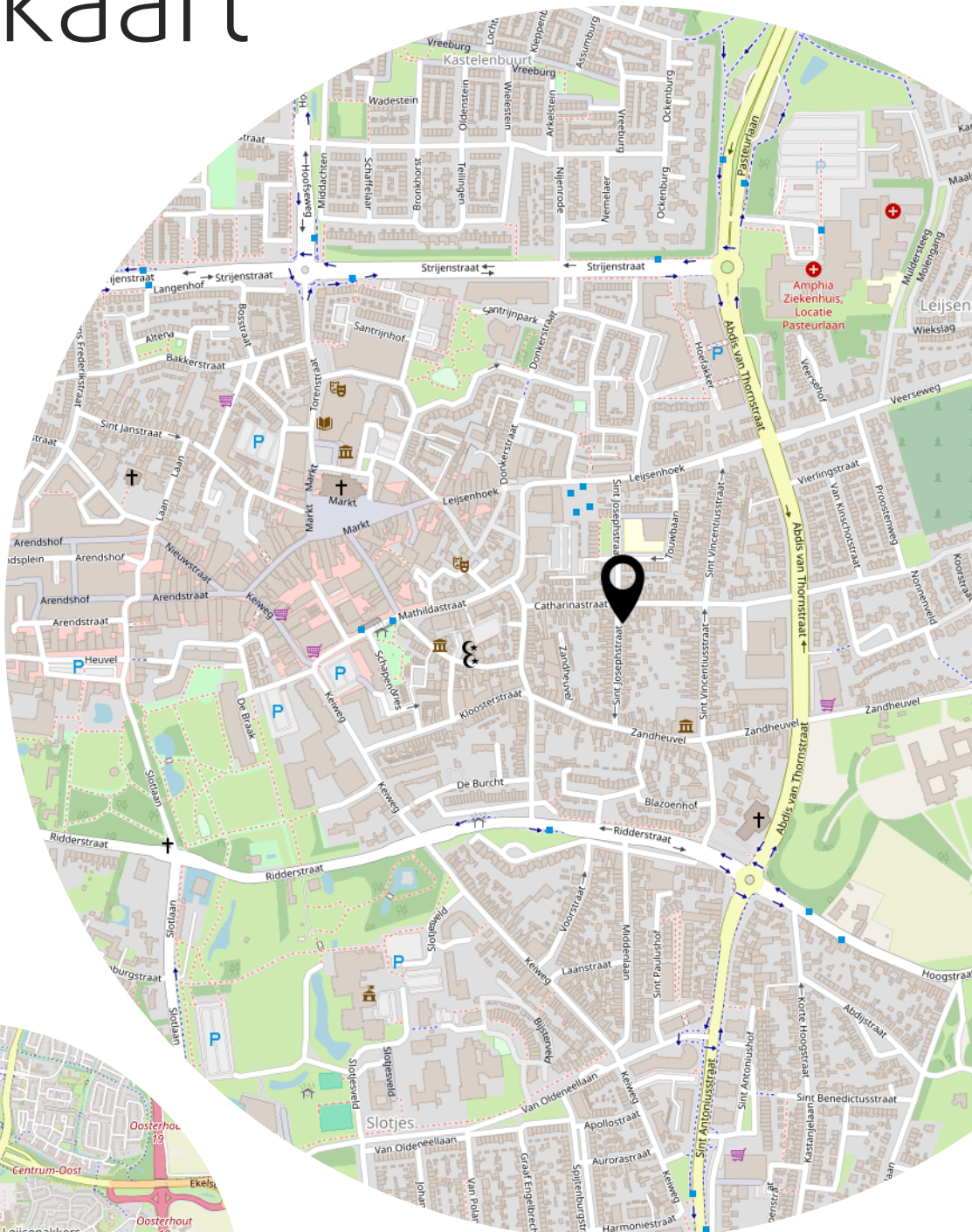


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterhout</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2858</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Belangrijke informatie voor de (aspirant)koper

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, leest u deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een uitgebreide vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst krijgt u de overeenkomst in concept toegezonden ter bestudering, als uitleg wordt een volledige consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van **mondelinge** overeenstemming. Wanneer een ontbinding wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken. De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave

vragen van de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting. Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voorzorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar voor eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld morgen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Niet-bewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een voorlopig energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label definitief te maken voor de notariële levering. Wanneer het definitieve label niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem. Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

BENIEUWD OF DEZE WONING FINANCIËEL HAALBAAR IS?

Neem nu contact op voor een gratis oriëntatie gesprek om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn om deze woning te financieren.

Wouter Hofsté

**Onafhankelijk adviseur
hypotheek & verzekeringen**

06-24846926

wouter@wens-advies.nl



Heeft u
interesse?

MAKELAAR
SANDER.

Seelingsingel 1
4811 CN Breda

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl