

Gerbrandylaan 40
Oosterhout



2/1 KAPWONING MET GARAGE

TE KOOP

Bol Makelaars & Taxateurs B.V.

Abdis van Thornstraat 78-80
4901ZB Oosterhout

0162-748748

info@bolmakelaars.nl

www.bolmakelaars.nl

Vraagprijs € 395.000 k.k.



vastgoedcert
gecertificeerd



NRVT
Register-Taxateur





Object gegevens:

Soort object	2/1 kapwoning met garage
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1992
Totaal aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Woonoppervlakte	148 m ²
Perceeloppervlakte	207 m ²
Inhoud	541 m ³

Details:

Ligging	In woonwijk
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Schuur/berging	niet aanwezig
Garage	inpandig;parkeerplaats

Tuin gegevens:

Aanwezig	ja
Tuin	achtertuint, voortuin
Tuin diepte/lengte	1000 cm
Tuin breedte	800 cm
Kwaliteit	normaal
Ligging	zuidwest

Locatiegegevens:

Adres	Gerbrandylaan 40
Postcode / Plaats	4908DJ Oosterhout
Kadastrale object	Oosterhout C 3794



In de gewilde en kindvriendelijke woonwijk "Dommelbergen-Noord" te Oosterhout, is gelegen deze zeer ruime en goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning met inpandige garage en oprit. De woning beschikt over zeer veel ruimte, zoals een royale woonkamer en vier zeer ruime slaapkamers. Dit object is geheel voorzien van dubbele beglazing in kunststof kozijnen en voorzien van een grote dakkapel over de gehele breedte van de woning. De privacy biedende achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten. De voortuin is recent nieuw aangelegd (2020). De woning ligt gunstig met betrekking tot het centrum, scholen en diverse uitvalswegen.

INDELING:

Begane grond:

Entree/hal, met toegang tot de kruipruimte. De hal is voorzien van een laminaatvloer en meterkast (7 groepen, 1 kookgroep en 2 aardlekschakelaars), trapopgang naar de eerste verdieping en geheel betegelde toiletruimte met fonteintje.

Zeer ruime woonkamer (ca. 40m²) voorzien van een laminaatvloer. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met stucwerk. De woonkamer beschikt over een schuifpui (draai/kiep) welke toegang geeft tot de sfeervolle tuin.

De woonkeuken is in een lichte kleurstelling uitgevoerd en voorzien van moderne plavuizen, sfeerverlichting en lichtkoepel. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met stucwerk. De keukeninrichting (Siematic, 2003) is voorzien van diverse onder- en bovenkasten, apothekerskast en diverse inbouwapparatuur waaronder; een vaatwasmachine, keramische kookplaat, RVS afzuigkap, koelkast en elektrische oven.

In een van de keukenkasten is de cv-combiketel (Remeha Quinta, bouwjaar 2008) geplaatst.

Via de keuken heeft men toegang tot de tuin en is tevens de inpandige garage te bereiken.

De inpandige garage, met kruipruimte, is voorzien van een wasmachineaansluiting.

De achtertuin (ca. 10 meter diep x 8 meter breed) is gelegen op het zonnige zuidwesten. De tuin heeft twee terrassen, voorzien van moderne tegels. Er is een gazon aanwezig met plantenborders. De achtergevel is voorzien van een sfeervolle overkapping met zonnescherm.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, badkamer, vaste kast en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer I (afm. ca. 4.29 x 3.61m), gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van kunststof schuifpui (draai/kiep) naar het balkon. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met stucwerk. Op de vloer ligt laminaat. Deze kamer beschikt over een trapkast.

Slaapkamer II (afm. ca. 5.53 x 3.00m), gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met stucwerk. Deze kamer beschikt tevens over een ruim balkon en zonnescreeën.

Geheel betegelde badkamer voorzien van wastafel, toilet, ligbad met thermostaatkraan en een separate douchecabine met thermostaatkraan.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap te bereiken, twee ruime slaapkamers met ieder een vaste wastafel.

Slaapkamer III (afm. ca. 4.29 x 4.43m), gelegen aan de voorzijde van de woning en welke is afgewerkt met stucwerk en laminaatvloer in lichte kleurstelling. Achter de knieschotten bevindt zich bergruimte. Deze kamer beschikt over een vaste wastafel en elektrisch bedienbare zonnewering.

Slaapkamer IV (afm. ca. 4.43 x 2.98m), gelegen aan de achterzijde van de woning en welke is afgewerkt met stucwerk en laminaatvloer in lichte kleurstelling. Achter de knieschotten bevindt zich bergruimte. Deze kamer beschikt over een vaste wastafel en elektrisch bedienbare zonnewering.

ALGEMEEN:

De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing in kunststof kozijnen.

De eigen oprit biedt plaats aan het parkeren van een auto.

De voortuin is in 2020 nieuw aangelegd.

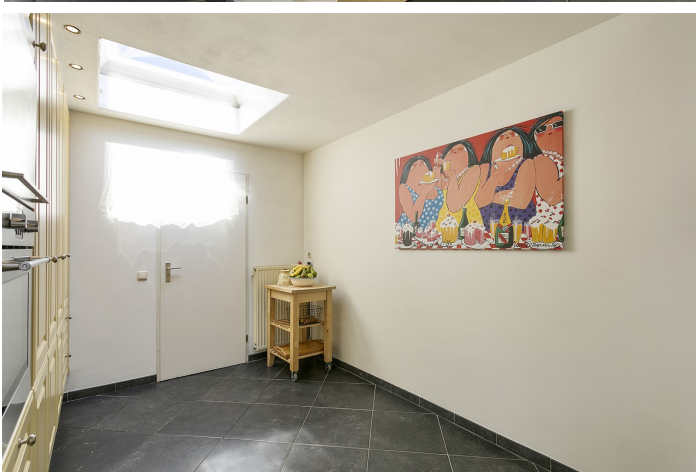
Deze presentatie geeft slechts een globale indruk van de werkelijkheid van deze leuke woning. Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging!

Bij verkoop wordt gebruik gemaakt van het model koopovereenkomst vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Aan de inhoud van deze brochure en de daarin vermelde gegevens, welke slechts als informatief bedoeld zijn, kunnen geen rechten worden ontleend. Wij houden ons het recht voor om deze brochure te wijzigen en/of aan te passen. Hierover kan niet gereclameerd worden.

Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



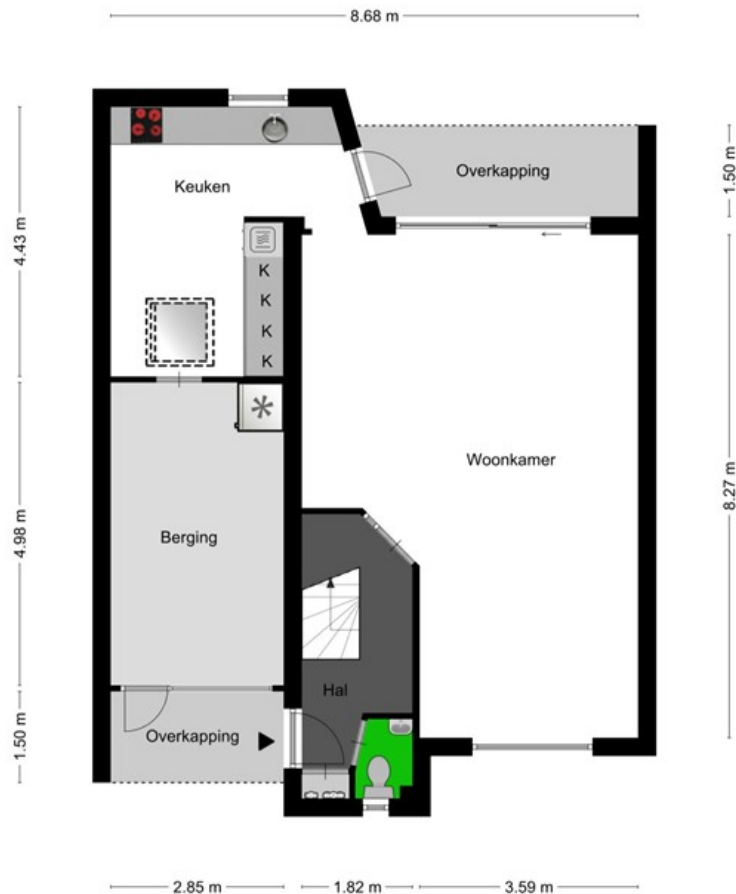




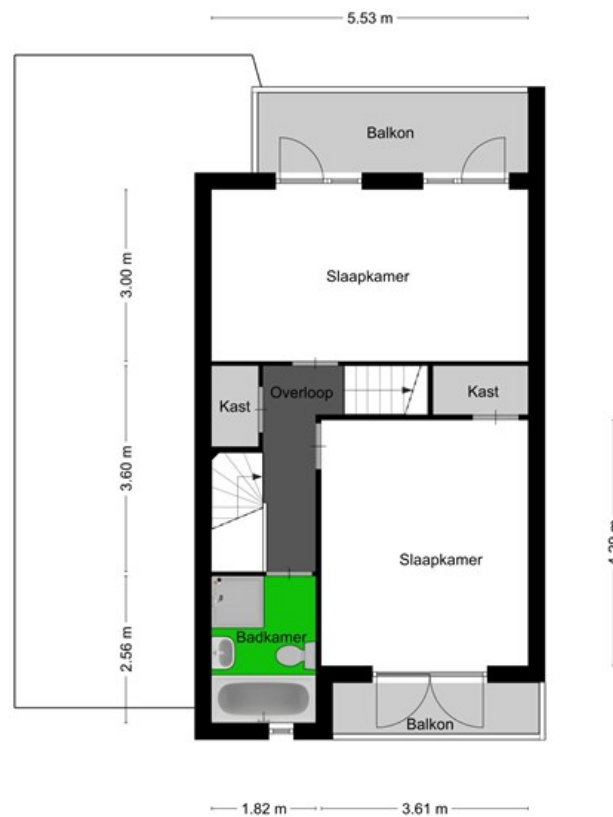




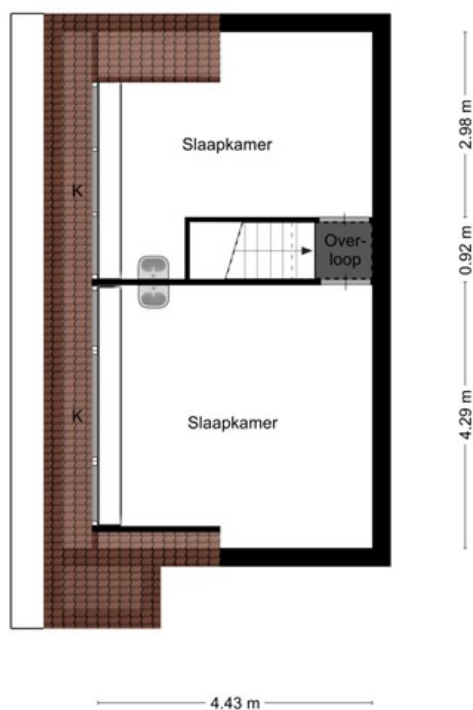




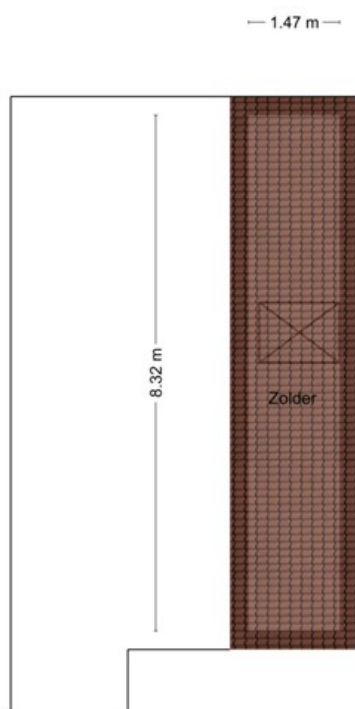
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



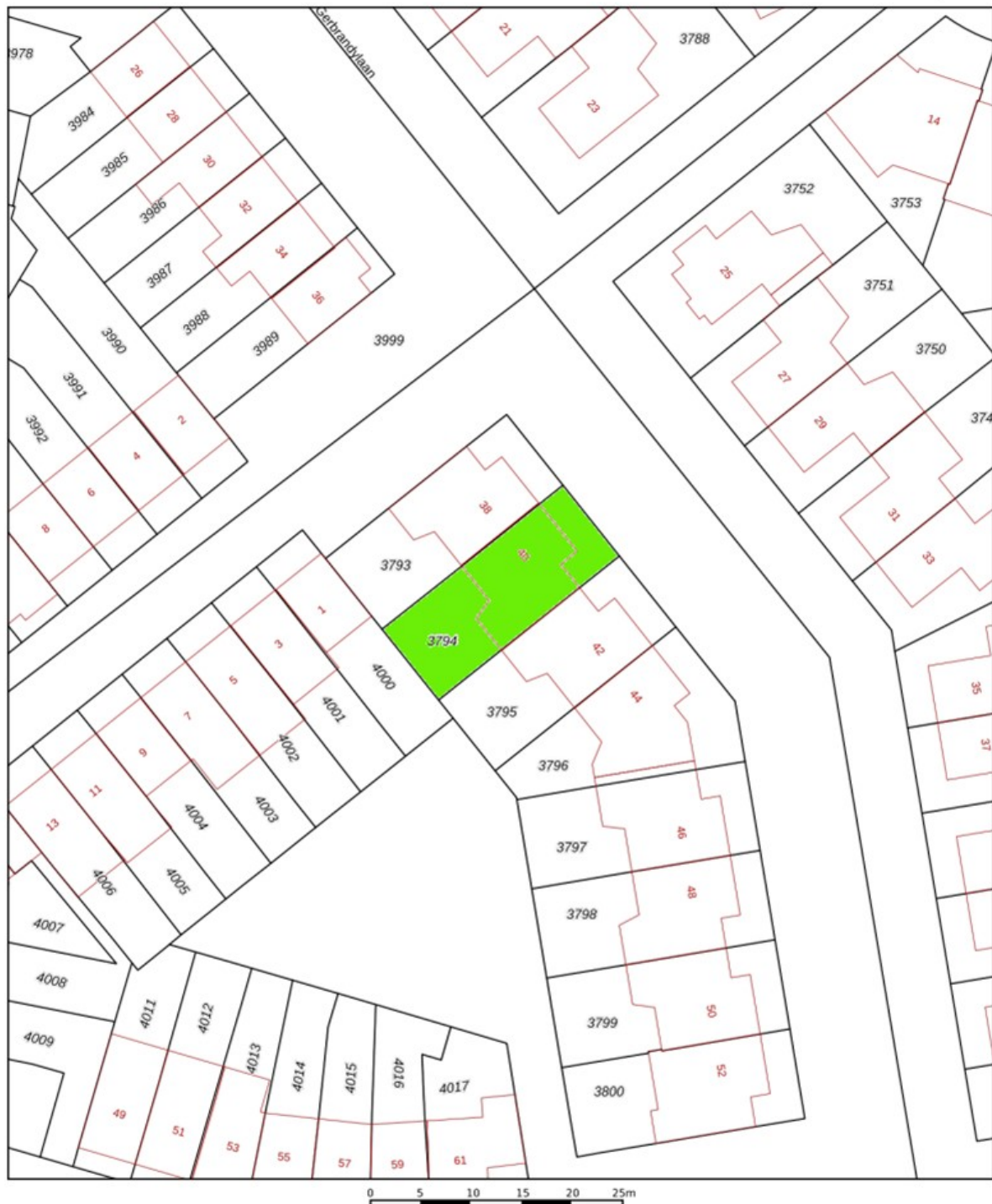
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gerbrandylaan 40



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oosterhout
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3794
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	





Elke makelaar heeft voor u als woningzoekende een aantal welgemeende adviezen. Uiteraard wij ook! Mocht nou net uw vraag niet in onze 9 adviezen staan, dan kunt u ze gerust stellen aan een van onze medewerkers. De meeste handelingen in het makelaarschap zijn vastgesteld en daarvoor heeft de NVM-makelaar een Erecode. Verder geven wij u antwoord op al uw vragen gedurende het (ver)kooptraject.

1. Onderhandeling

U bent pas in onderhandeling wanneer u een bieding doet waarop de verkoper reageert met een tegenbod. De verkoper is niet verplicht een tegenbod te doen wanneer deze bijvoorbeeld uw bieding te laag vindt. U kunt de makelaar altijd om een bevestiging dat u onder bieding bent vragen.

2. Wordt er nog met andere bezichtigd als ik onder bieding ben?

Wanneer er tijdens de periode van bieden een andere kandidaat zou willen bezichtigen dan is dat gewoon mogelijk. Wel zal de makelaar tijdens de bezichtiging aan de andere kandidaat mededelen dat de woning "onder bieding" is. De tweede kandidaat zal moeten wachten tot de onderhandeling stukloopt. De makelaar moet te allen tijde het uitlokken van overbieden voorkomen.

3. Hoe vast staat een vraagprijs?

De vraagprijs is vastgesteld in overleg met de verkoper en de makelaar. Mocht onverhoopt de reactie van de markt dermate gespannen zijn, dan kan de verkoper de vraagprijs naar boven aanpassen. Ook in een onderhandeling kunnen eerder gedane biedingen komen te vervallen wanneer koper of verkoper het bod van de andere partij niet heeft geaccepteerd.

4. Wanneer heb ik gekocht?

De daadwerkelijke koop komt pas tot stand wanneer verkoper en koper de NVM-koopovereenkomst hebben ondertekend. Daarna heeft de koper, mits een particulier, de woning pas gekocht als de bedenktijd voorbij is. Ook is er vaak een voorbehoud opgenomen ten behoeve van een financiering.

5. Ik bied de vraagprijs dan ben ik toch de koper?

Nee dus. Hierover is in het verleden genoeg gestreden. De vraagprijs is slechts een uitnodiging voor het doen van een bod. Na uw bod mag de verkoper hierover nadenken en een tegenvoorstel doen. Doorgaans zal het bieden van de vraagprijs natuurlijk tot een koop leiden.

6. Wanneer vraag ik om een optie?

U, als koper, vraagt om een optie wanneer u dermate interesse heeft in een woning en niet wilt dat een andere kandidaat u voor is en de woning eerder koopt. Een optie is iets waarvoor de verkoper ook akkoord moet geven, deze wil wellicht niet op u wachten als er ook andere kopers zijn.

7. Voor een woning wordt veel te veel gevraagd, kan dat?

Ja, uiteindelijk is de verkoper diegene die bepaalt welke vraagprijs gehanteerd wordt. De makelaar heeft hierin een adviserende rol en zal de woning altijd reëel trachten te prijzen.

8. Ik bel als eerste, dan bezichtig ik toch ook als eerste?

Nee, want u kunt wel pas dagen later tijd hebben, terwijl andere kandidaten wel eerder kunnen bezichtigen of ongezien de woning willen kopen. Daarnaast kunnen de makelaar en verkoper besluiten de strategie van het verkooptraject aanpassen.

9. Ik bezichtig als eerste, ben ik dan ook de eerste die kan bieden?

Nee. Zelfs tijdens de bezichtiging kan de makelaar een bieding ontvangen. Daarnaast kan de eerste kijker een te lange periode nodig hebben om te beslissen en zou een ander al die tijd niet kunnen bieden. Ook zijn er praktijkvoorbeelden waarbij zonder bezichtiging is gekocht.

Bovenstaande adviezen behandelen een aantal voorbeelden die in de praktijk echter zelden, maar kunnen voorkomen. Bol Makelaars & Taxateurs zal te allen tijde de verkoop of koop van een woning op een zo goed mogelijke en sportieve manier laten verlopen. Het kopen van een woning moet ook een leuke aangelegenheid blijven!

