



Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda
076 - 543 6066
www.mbmakelaars.nl



www.willemvanoranjestraat34.nl

Voor meer informatie



🏠 Willem van Oranjestraat 34, Oosterhout

💰 Vraagprijs: € 350.000 k.k.

📏 Woonoppervlakte: 132 m²

📏 Perceeloppervlakte: 162 m²

🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)



Omschrijving

Willem van Oranjestraat 34, 4905 BB Oosterhout

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in de geliefde wijk Oud-West mogen wij u deze ruime, uitgebouwde tussenwoning aanbieden, op loopafstand van het centrum van Oosterhout.

De woning beschikt over een lichte, uitgebouwde woonkamer, een halfopen keuken, een hal met separate toiletruimte, twee slaapkamers op de eerste verdieping, een ruime badkamer en een zolderkamer (derde en/of vierde slaapkamer). De voortuin en de achtertuin zijn netjes aangelegd. De achtertuin ligt op het westen en biedt volop privacy en zon tot in de avond. Hier vindt u ook een ruime berging en een achterom.

In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, scholen, sportaccommodaties en openbaar vervoer. Het stadscentrum met de Markt, de Heuvel en het stadspark ligt op korte afstand. Ook de Vrachelse Heide en Boswachterij Dorst zijn snel bereikbaar voor wie wil genieten van de natuur. De ontsluiting naar de A27, A58 en A59 is uitstekend. Binnen 15 minuten bent u in hartje Breda.

Voor wie van aanpakken weet, is dit een unieke kans om deze sfeervolle woning geheel naar eigen smaak af te werken. Een bezichtiging is van harte aan te bevelen!

Bouwjaar: ca. 1963

Woonoppervlakte: ca. 132 m²

Inhoud: ca. 493 m³

Perceeloppervlakte: 162 m²

Aanvaarding: in overleg / op korte termijn mogelijk

INDELING

Begane grond:

Hal/entree (ca. 3.73 x 2.05 m) met de trapopgang naar de eerste verdieping, een handige garderobehoek, een verdiepte trapkast met de meterkast (8 groepen) en een geheel betegelde toiletruimte voorzien van een staand toilet met spoelreservoir. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de keuken.

De ruime woonkamer (ca. 10.60 x 5.98/3.63 m) is aan de achterzijde fors uitgebouwd. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde kent de woonkamer op ieder moment van de dag een bijzonder fijne lichtinval. De woonkamer beschikt over een inbouwkast en staat in open verbinding met de halfopen keuken.

De halfopen keuken (ca. 2.79 x 3.10 m) in wandopstelling biedt veel kastruimte, is voorzien van een tegelvloer en uitgerust met diverse apparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven, vaatwasser, wasmachine, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken en middels een loopdeur toegang tot de achtertuin.

In de bijkeuken (ca. 3.10 x 1.51 m) bevindt zich de cv-combiketel (Bosch HR-ketel) en is er eveneens een loopdeur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de zolderverdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 6.21 x 2.87 m) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 3.86 x 2.78 m) ligt aan de voorzijde en biedt via een loopdeur toegang tot het balkon.

De badkamer (ca. 2.22 x 1.74 m) is voorzien van een ligbad met douchegarnituur, een wastafel, kastruimte en een tweede toilet. De badkamer is verrassend ruim en kan in de huidige vorm prima worden gemoderniseerd.

Tweede verdieping:

De zolderkamer (ca. 6.18 x 2.75 m) is voorzien van een brede dakkapel en biedt volop daglicht. Dankzij de open indeling en de aanwezige vloeroppervlakte is deze verdieping goed te gebruiken als derde en/of vierde slaapkamer. Daarnaast is er voldoende ruimte voor opbergmogelijkheden onder de schuine kanten

TUIN

De achtertuin ligt op het westen en biedt volop privacy en zon tot in de avond. De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van een serre, sierbestrating, beplanting, een waterpunt en een achterom via het achterpad. Verwijdert u de achterste schutting, dan ontstaat circa 8 m² extra tuinruimte. Voorin de tuin bevindt zich de vrijstaande berging. De voortuin is netjes aangelegd met een looppad naar de voordeur en diverse beplanting.

BIJZONDERHEDEN

- De woning biedt veel mogelijkheden qua verbouwen;
- Zonnige achtertuin met achterom, gelegen op het westen;
- Gelegen in een kindvriendelijk hofje;
- Op steenworp afstand van het centrum van Oosterhout;
- Voormalige bewoner had een glaszaak; alle ramen zijn voorzien van HR-glas en HR++-glas;
- Alle ramen zijn voorzien van rolluiken;
- Zeer gewilde locatie aan de rand van Oosterhout;
- Het definitieve energielabel is momenteel in aanvraag. Op basis van de huidige gegevens is een indicatieve inschatting gemaakt;
- In de koopovereenkomst worden een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen;

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 ontleenen.
- Deze vrijblijvende informatie is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud hiervan

kunnen geen rechten worden ontleend. Maatvoeringen zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 350.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1961
Soort dak:	Zadeldak

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	132 m²
Perceeloppervlakte:	162 m²
Inhoud:	493 m³
Overige inpandige ruimte:	8 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	14 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken, tv-kabel, dakraam, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	D
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Bosch hr-ketel combiketel gas gestookt

Buitenruimte

Tuin:	Achtertuin, voortuin
-------	----------------------

Achtertuint:	60 m² (10.2 meter diep en 5.9 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

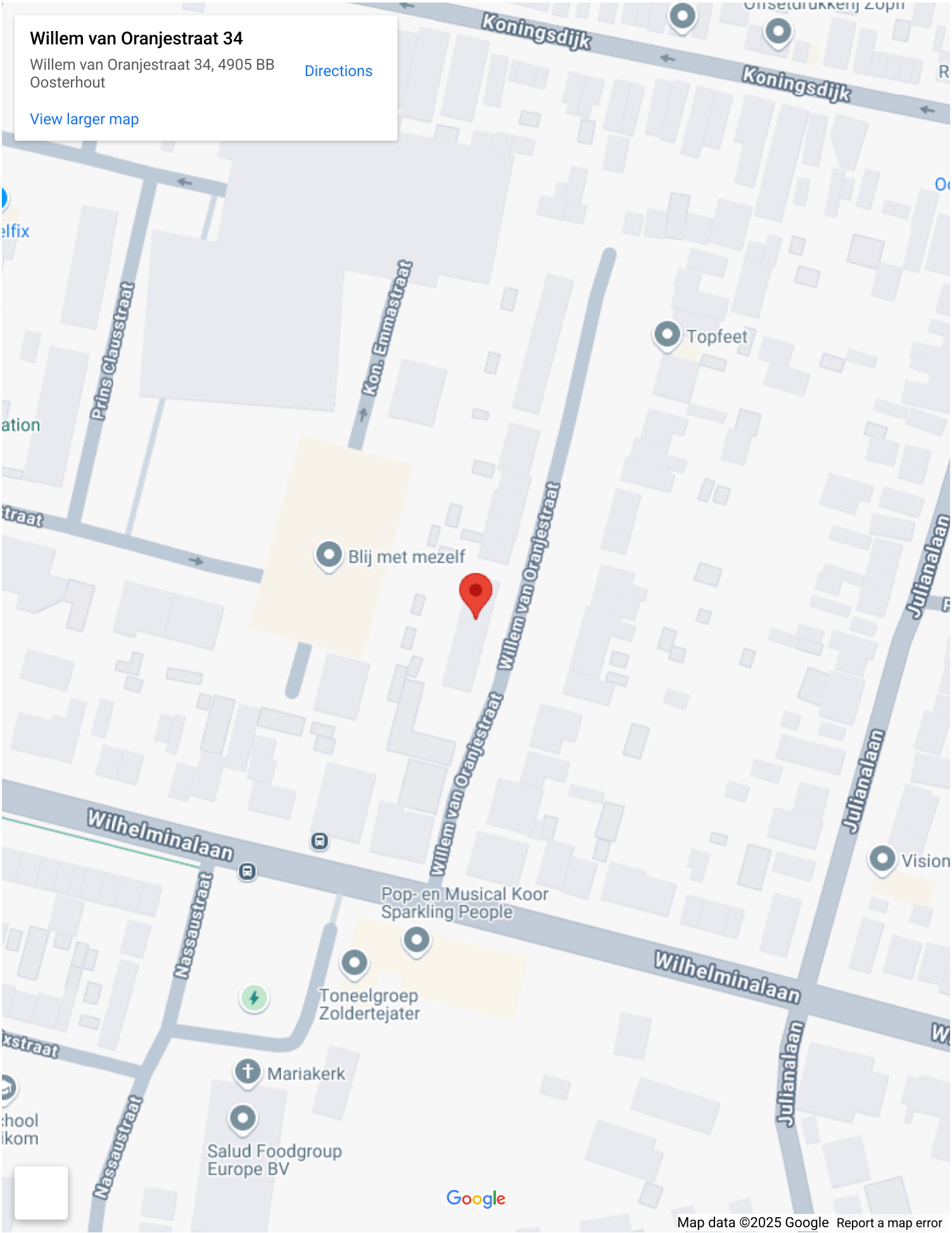
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart



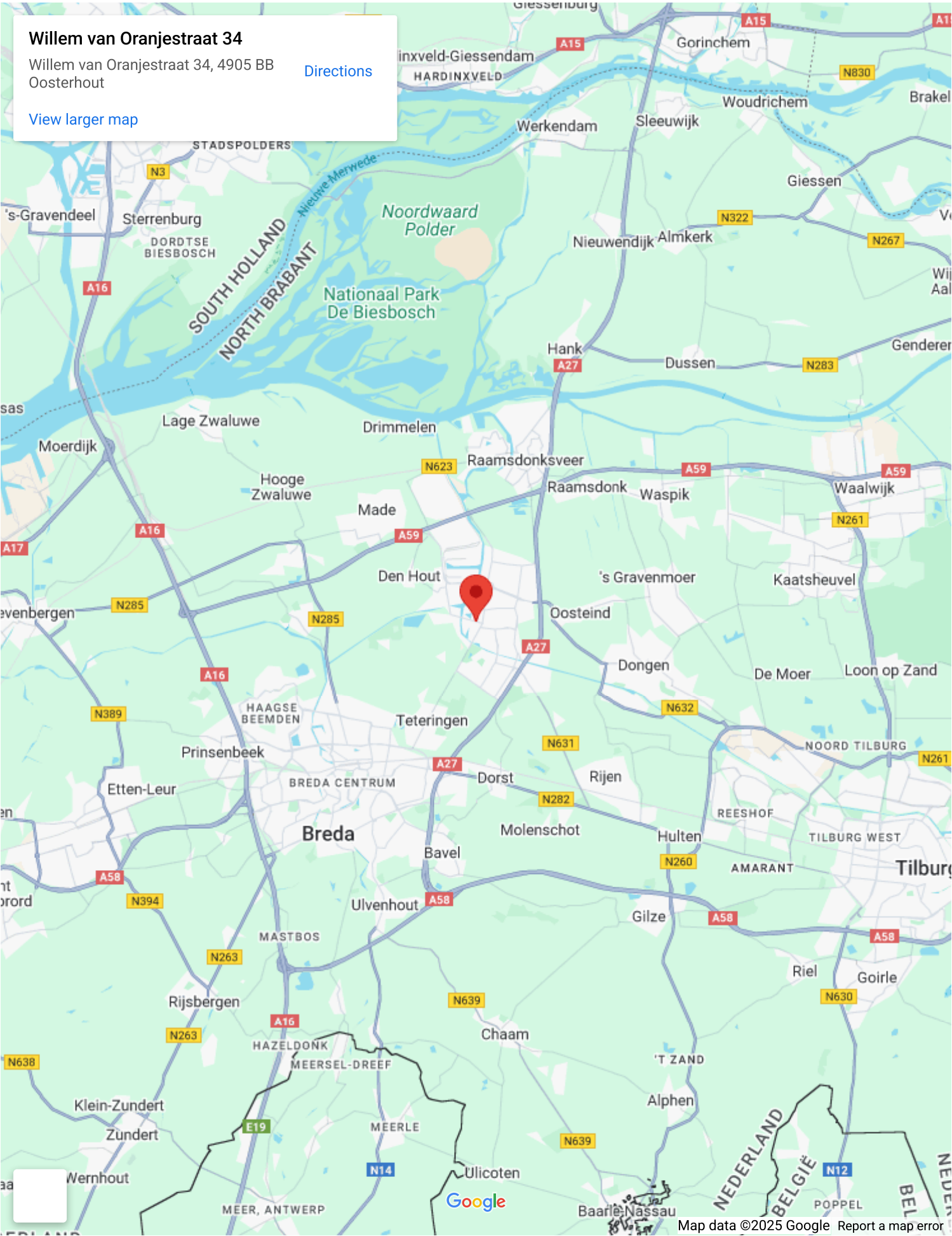
Op de kaart

Willem van Oranjestraat 34

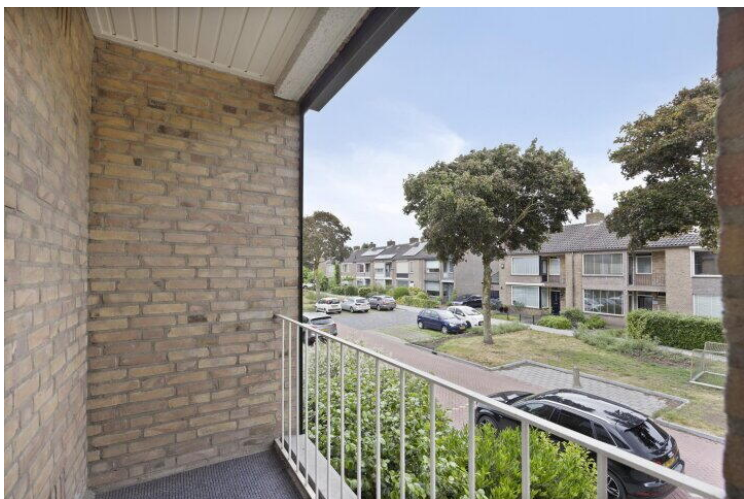
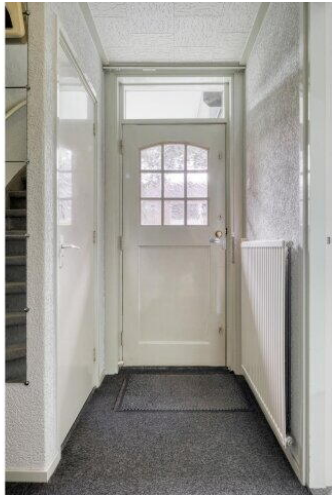
Willem van Oranjestraat 34, 4905 BB
Oosterhout

[Directions](#)

[View larger map](#)

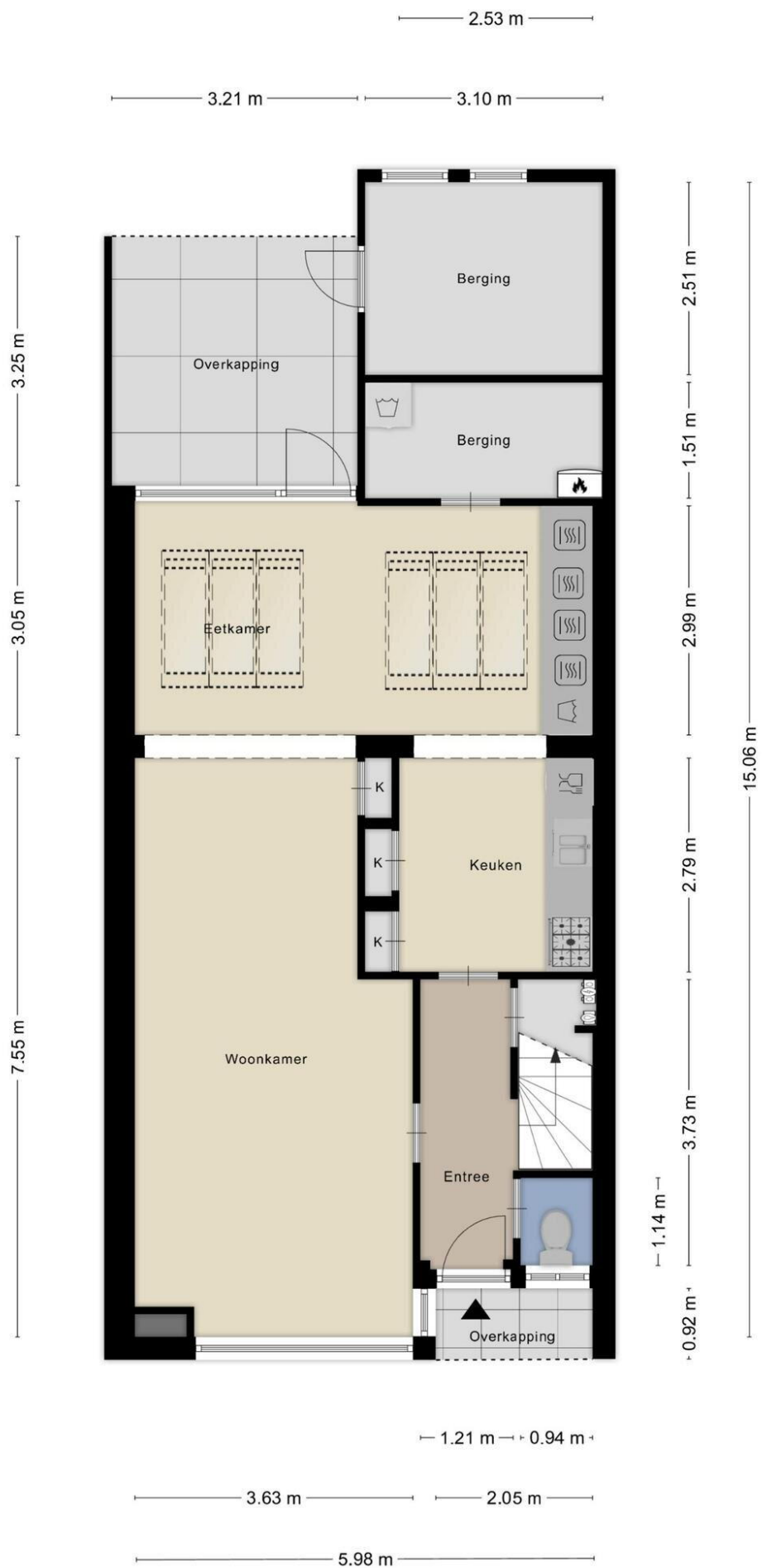






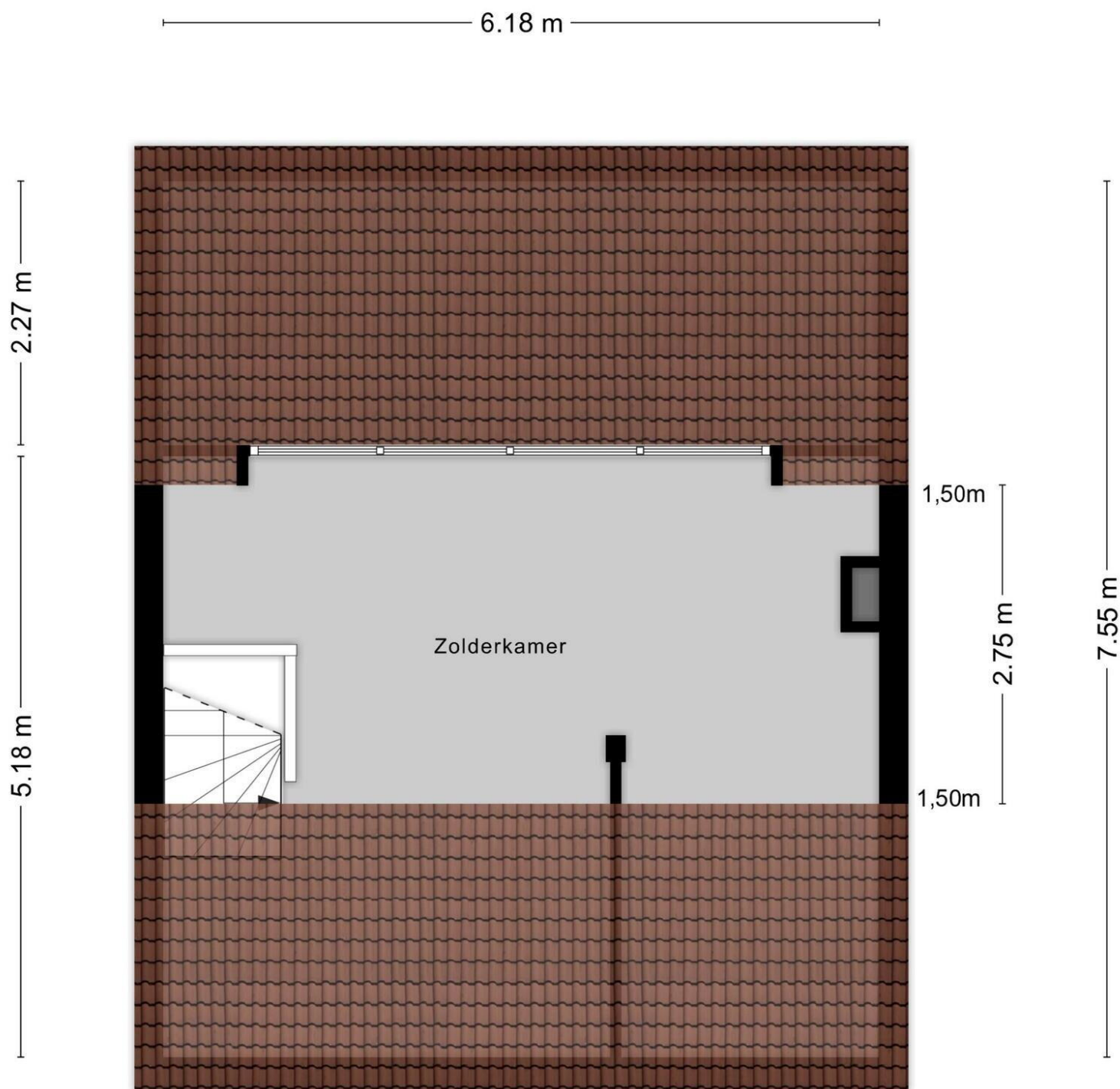








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Lijst van Zaken

Betreft: Verkoop Willem van Oranjestraat 34

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
Losse (hang) lampen	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	☐	☐	☐	☒
Losse kasten	☐	☐	☐	☒
Legplanken	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
Gordijnen	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
(Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☒	☐	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessories, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Toiletkast	☒	☐	☐	☐
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒

Sauna met de volgende toebehoren:

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒

Warmwatervoorziening, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
(Sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Geen eigendoms zaken				
CV	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

Willem van Oranjestraat 34

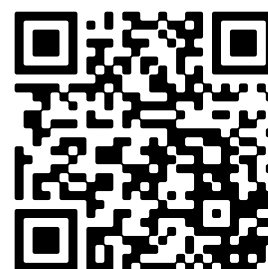
www.willemvanoranjestraat34.nl



MB Makelaars

Kerkhofweg 18
4835 GC, Breda

www.mbmakelaars.nl
076 - 543 6066



Scan Mij!