



Pater Kerssemakersdreef 3, 4904 WE Oosterhout
Vraagprijs € 649.000,- k.k.



Charles Nagelkerke Makelaardij
Mauritsstraat 3
4811 EN, BREDA
Tel: 076-5656750
E-mail: info@makelaarimbreda.nl
www.makelaarimbreda.nl

Omschrijving

Pater Kerssemakersdreef 3, 4904 WE Oosterhout

Op een prachtige locatie, direct naast bosrand "Vrachelse Heide" gelegen helft van een 2-onder1 kapwoning met berging en parkeerplaats. Deze goed onderhouden gezinswoning is voorzien van een ruime L-vormige woonkamer, een moderne semi-open keuken, een moderne badkamer en 3 slaapkamers, een werkkamer en een ruime zolderverdieping waar 2 extra slaapkamers te creëren zijn. Deze goed geïsoleerde woning (energielabel B) is direct te betrekken!

Bouwjaar: 1997

Woonoppervlakte: 174m²

Perceeloppervlakte: 244m²

Inhoud: 625m³

Energielabel B

Aanvaarding in overleg

INDELING

BEGANE GROND

Ruime entree/hal met statige trapopgang naar de 1e verdieping, meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer.

Geheel betegelde en gemoderniseerde toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje.

Ruime en sfeervolle L-vormige woonkamer met gestuukte wanden en plafond, plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming, open haard, inbouwkast en middels schuifpui toegang tot de achtertuin.

Vanuit de woonkamer is de inpandige berging bereikbaar met loopdeur naar de voorgelegen oprit en opstelling van de combi cv-ketel (Remeha, 2023).

Semi-open keuken met prachtig licht keukenblok in U-vormige opstelling met granitoblad, 5-pits gaskookplaat, stalen afzuigkap, oven, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en de nodige praktische bergruimte.

1E VERDIEPING

Ruime overloop met toegang tot 3 slaapkamers, werkkamer, separate wasruimte en de moderne badkamer. De overloop beschikt over een vaste trap naar de zolderverdieping.

Slaapkamer I (ca. 3.29x2.98m) gelegen aan de voorzijde van de woning en afgewerkt met een mooie en nette laminaatvloer.

Moderne geheel betegelde badkamer (ca. 3.35x2.10m) voorzien van een fraai dubbel wastafelmeubel, vrijhangend toilet, ruime inloopdouche met hand- en regendouche, designradiator, strak gestuukt plafond met inbouwspots en een designradiator.

Slaapkamer II (ca. 4.59x2.95m) gelegen aan de achterzijde met inbouwkast en nette laminaatvloer.

Slaapkamer III (ca. 4.59x2.48m) gelegen aan de achterzijde.

Werkkamer (ca. 2.78x2.35) gelegen aan de zij-zijde met vaste kast en Velux dakraam.

Praktische wasruimte (ca. 2.58x1.52), voorzien van tegelvloer en aansluitingen ten behoeve van wasapparatuur.

2E VERDIEPING

Middels fraaie hardhouten trappartij (Iroko) is de 2e verdieping bereikbaar.

Deze verdieping is belegd met laminaatvloer, beschikt over de nodige lichtinval middels 3 Velux dakramen en biedt de mogelijkheid tot het creëren van 2 zeer royale zolderkamers.

TUIN

Keurig verzorgde achtertuin gesitueerd op het westen met fraai terras, kunstgras, borders met vaste beplanting, fruitboom en groot zonnescherm.

In de tuin is tevens een houten berging van ca. 10m² geplaatst

BIJZONDERHEDEN

- De woning is goed geïsoleerd en beschikt over een energielabel B;
- De woning is aan de voorzijde voorzien van een privacy biedende voortuin en ruime oprit;
- Begane grond vloer voorzien van plavuizen vloer met vloerverwarming;
- De woning is voorzien van een gemoderniseerde toilettruimte, badkamer en keuken;
- De eerste verdieping uitgerust met hoogwaardige laminaatvloer;
- Prachtige trappartij van Iroko hout vervaardigd;
- Een bouwkundig rapport van deze woning is op aanvraag te verkrijgen;
- Fantastische ligging;
- Kortom een heerlijke gezinswoning!
- De verkoper heeft de woning zelf niet bewoond, daarom zal in de koopovereenkomst zal een "niet bewoningsclausule" worden opgenomen, een bouwkundig rapport van de woning is opvraagbaar.

LIGGING EN LOCATIE

Deze woning ligt op loopafstand van het prachtige natuurgebied genaamd de Vrachelse Heide. Hier komt u echt helemaal tot rust. Ook zijn er in de omgeving o.a. speelvoorzieningen, basisscholen en sportverenigingen te vinden.

Er zijn directe uitvalswegen richting o.a. Breda en Utrecht (A27), Waalwijk en Tilburg (A59).

KOOPOVEREENKOMST

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijk is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte.

Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Vraagprijs € 649.000,- k.k.

Kenmerken

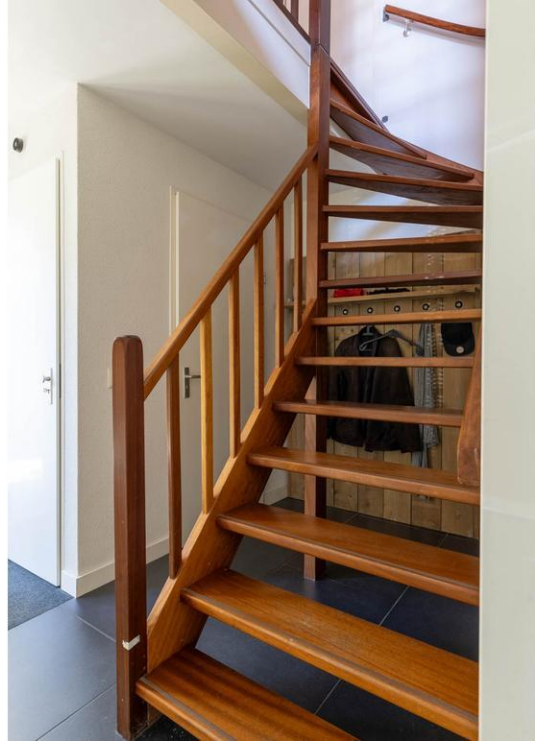
Vraagprijs	: € 649.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 625 m ³
Perceel oppervlakte	: 244 m ²
Woonoppervlakte	: 174 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1997
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 9 m2
Garage	: Inpandige berging
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Pater Kerssemakersdreef 3
4904 WE OOSTERHOUT















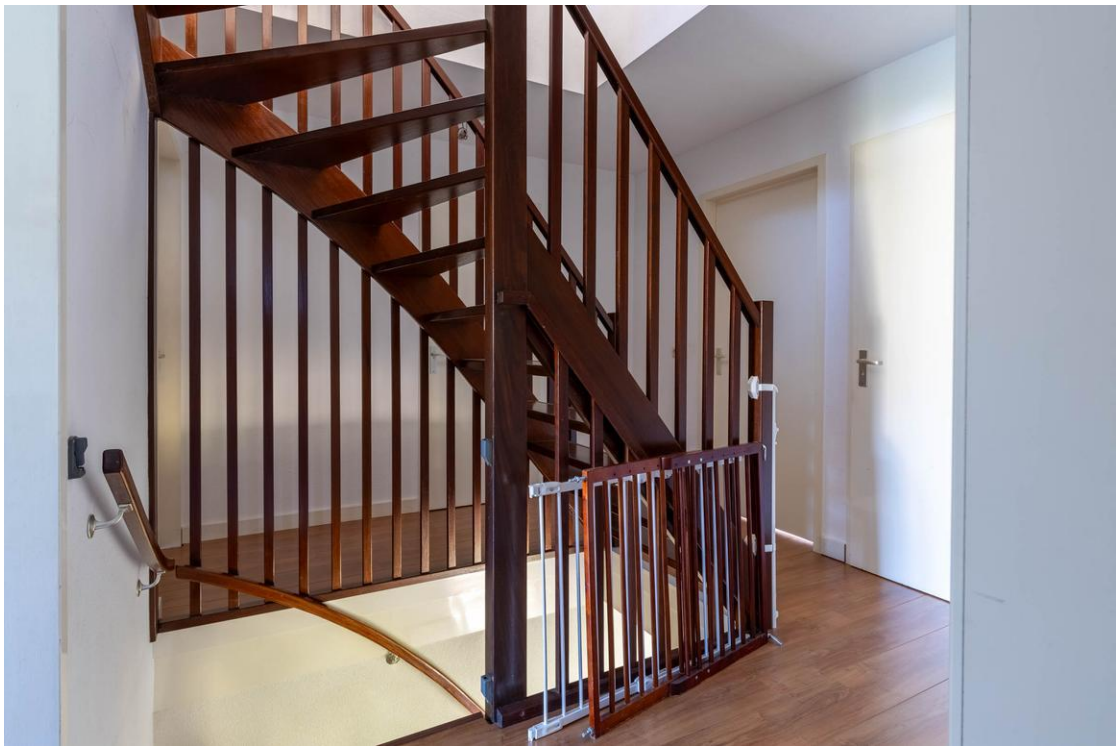










































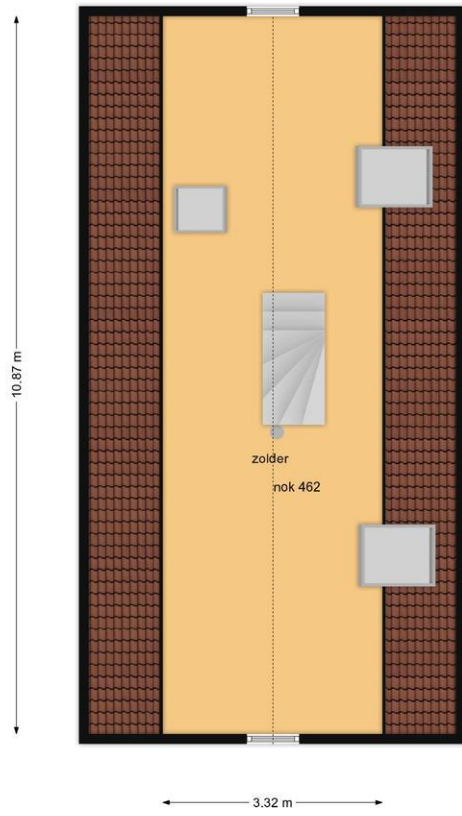
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

