



OUDENBOSCH

Vaartweg 36

Prijs nader overeen te komen

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1978
Soort:	landhuis
Aantal kamers:	12
Aantal slaapkamers:	5
Inhoud:	1294 m ³
Woonoppervlakte:	422 m ²
Perceeloppervlakte:	11605 m ²
Overige inpanidige ruimte:	61 m ²
Externe bergruimte:	213 m ²
Verwarming:	c.v.-ketels
Isolatie:	dak- en gevelisolatie, gedeeltelijk dubbel glas.



Omschrijving

Een vrijstaand landhuis met bijgebouwen op een perceel van ruim 11.000 m², gelegen in het buitengebied aan de rand van het dorp. In de nabijheid veel groen zoals rondom de vijvers in Het Bossche Laag en in bos- en recreatiegebied Pagnevaart. En ook op het perceel zelf met een mooi aangelegde tuin, bos en weiland. Uitvalswegen liggen voor de deur en openbaar vervoer is vlakbij. Het woonhuis is indertijd gebouwd met exclusieve en duurzame materialen en van een bijzondere kwaliteit. Het bijgebouw bevat naast de garage een ontspanningsruimte met zwembad, een sauna en badkamer.

Het object is bijzonder. Destijds 'gebouwd voor het leven' met luxe materialen en een meer dan degelijke constructie. Als het ware meteen bij de bouw al als "monument" te bestempelen.



Zo is bijvoorbeeld de muurdikte van de gevels liefst 40 cm met eveneens ouderwets breed kozijnwerk. De muurdikte wordt verkregen door een 22 cm zware binnenmuur, een spouw van 8 cm, effectief geïsoleerd met 6 cm dikke glaswol en 10 cm buitenmuur. Het buitenmetselwerk is geheel opgetrokken van oude boomse handvormsteen. De buitenwanden van het souterrain zijn van zwaar gewapend beton. De vloeren van het souterrain, begane grond en eerste verdieping zijn eveneens uitgevoerd in beton. Het dak heeft een beschot van hechthout met een isolatielaag van 6 cm glaswol en een dakbedekking met oud Hollandse pannen. De goten zijn gemaakt van roodkoper met eveneens roodkoperen afvoerpijpen in vierkante uitvoering.

Het hoge niveau aan wooncomfort wordt bereikt door een uitzonderlijke reeks voorzieningen, een zeer omvangrijke huisinstallatie, waarvan de bedieningsapparatuur voor het merendeel is ondergebracht in de technische ruimte van het huis, gesitueerd in het souterrain.



Navolgende voorzieningen zijn hier aanwezig:

- Een volledig automatisch gestuurde verwarmingsinstallatie (gas-cv) met een ketel met overcapaciteit en met afsluiters die werken op elektrische tijdschakelaars. De installatie is uitgerust met een weersafhankelijke temperatuurregeling en is beveiligd. Door de gegevens op de automatische regelkast af te lezen, kan de storing in minder dan 3 minuten worden gelokaliseerd. Er zijn gescheiden systemen voor vloerverwarming, convectoren, radiatoren en voor de garageverwarming. De gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming. Per vertrek afzonderlijk te regelen evenals de convectoren en radiatoren.
- De unit van de centrale stofzuiginstallatie met aansluitpunten in alle vertrekken. De installatie treedt automatisch in werking zodra in een van de vertrekken de slang in een speciale plug wordt gestoken.
- Meet- en regelapparatuur van verder alle leidingcircuits. Alle leidingen van de huisinstallatie komen hier samen tot één integraal beveiligings- en controlesysteem met meters, afsluiters, schakelaars e.d. die overzichtelijk aangebracht en gemakkelijk te bedienen zijn. Bijvoorbeeld alle watertoestellen en -apparaten in het huis zijn elk aangesloten op een aparte waterleiding, af te sluiten direct bij het toestel en bij de meter, maar ook in de technische ruimte.
- De waterleidinginstallatie, gescheiden systemen voor huis en garage met voor beiden een aparte meterput, heeft automatische beluchters.
- De afvoeren voor schoon en vuil water zijn gescheiden aangebracht. Zo ook de afvoeren van de paardenstallen.

Momenteel wordt het object door eigenaar grotendeels gebruikt als kantoorruimte waardoor niet van alle vertrekken foto's zijn opgenomen. De indeling als woonhuis is bewaard gebleven.



Rondom het woonhuis is een siertuin aangelegd. Aan de voorzijde een oprit en parkeergelegenheid.





Verder op het perceel een bosgedeelte met een kippenren en een weiland met schapenstal.

Via de Koestraat is het perceel langs de achterzijde bereikbaar.





Aan de achterzijde van de woning een groot terras en aansluitend de veranda met haardpartij en verwarming. De achtertuin is aangelegd met een grote verscheidenheid aan hoge- en middelhoge beplanting. De tuin heeft een mediterrane sfeer en er zijn diverse terrassen. Verder een voliëre.







Uw kennis van wonen



Uw kennis van wonen



Uw kennis van wonen



Uw kennis van wonen



Indeling begane grond

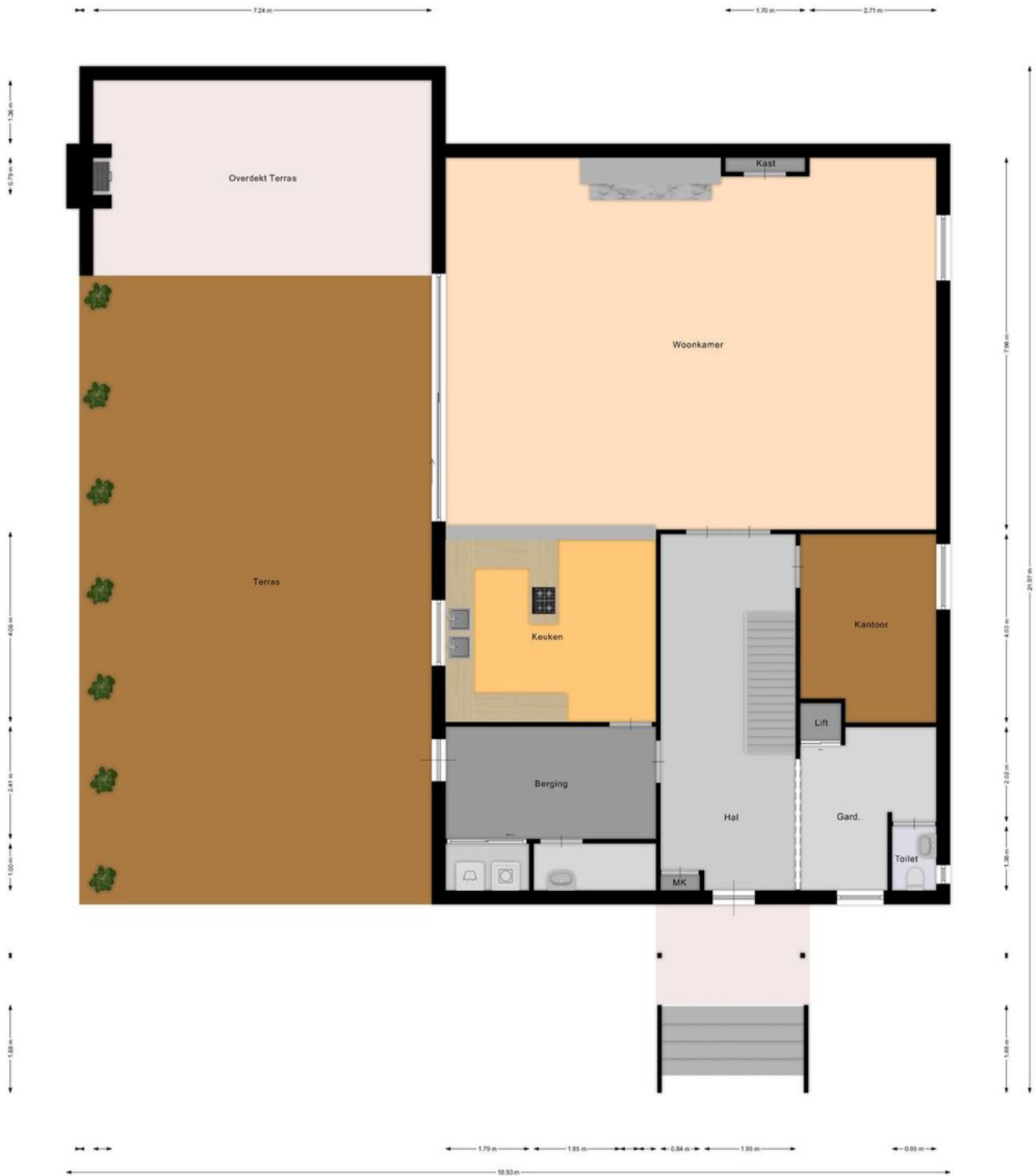
De entree is via een hardhouten voordeur met een mergelblokken omlijsting waarin twee paardenhoofden. De mooie en stijlvolle entree is voorzien van een fraaie Franse leistenen vloer en een massief licht eikenhouten trappenhuis. In de hal verder een garderobe nis, de meterkast, het toilet en een tweepersoons lift. Deze lift bereikt de kelder, de begane grond en de eerste verdieping.

De grote woonkamer (ca. 80 m²) is heerlijk licht door de aanwezigheid van een grote schuifpui die toegang geeft tot het grote zonneterras met veranda. De woonkamer heeft een warme, sfeervolle en rustige uitstraling. De vloer betreft een Franse (Pilargiri) leistenen vloer. De wanden zijn voorzien van schoonmetselwerk (handgevormde ijsselsteentjes) met Frans eikenhouten balkenplafond. Verder een royale openhaard in een schouw van Italiaans bergsteen. Vanuit de woonkamer is de halfopen keuken bereikbaar.

De keukeninrichting van Leicht is uitgevoerd in massief gepolitoerd donker eiken en is geplaatst in een hoekopstelling voorzien van een oven, koelkast, vaatwasser en diverse boven- en onderkasten. Het kookeiland is voorzien van een keramische kookplaat en een grote afzuigkap.

De achter entree is via de keuken en de hal bereikbaar en hier is dus de achterdeur. Hier is toegang tot een extra badkamer met wastafel en aansluiting voor een douche. Verder is hier een wasruimte waarin aansluitingen voor de wasapparatuur.

Begane grond



Deze plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.





Indeling verdieping

Royale overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers, een badkamer, een hobbykamer en een balkon.

De lichte en sfeervolle ouderslaapkamer is voorzien van een inloopkast, een grote badkamer en, via openslaande deuren, een loggia, met uitzicht over de fraaie achtertuin.

De badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, toilet, bidet en een dubbele wastafel met bijbehorende wandspiegels.

De andere slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een inbouwkast en wastafel. Via openslaande deuren is hier ook een loggia bereikbaar, met uitzicht over de achtertuin.

De slaapkamer aan de voorzijde is ook groot en voorzien van een dakkapel.

De tweede badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, toilet, bidet en een wastafel. De badkamer is heerlijk licht door de dakkapel.

Tot slot op deze verdieping een kleine hobbykamer met dakkapel en kastruimte waarin apparatuur van de lift.

Tweede verdieping

Overloop met kastenwand en weer veel ruimte.

De zolderkamer is voorzien van een ruime inloopkast. Verder is hier toegang tot de bergzolder.



De lichte en sfeervolle ouderslaapkamer is voorzien van een inloopkast, een grote badkamer en, via openslaande deuren, een loggia, met uitzicht over de fraaie achtertuin.



De badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, toilet, bidet en een dubbele wastafel met bijbehorende wandspiegels.



Uw kennis van wonen



De tweede badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, toilet, bidet en een wastafel. De badkamer is heerlijk licht door de dakkapel.



Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Souterrain

Het souterrain bevindt zich onder de gehele woning en is daardoor ook groot. In de hal de lift, een toilet, een douchegelegenheid en toegang tot de overige vertrekken.

Kantoor-/praktijkruimte

Deze ruimte (ca. 80 m²) is voorzien van ramen en thans in gebruik als kantoor. Voor vele doeleinden geschikt en dus naar eigen believen in te vullen. De ruimte is verder voorzien van inbouwkasten.

Keuken

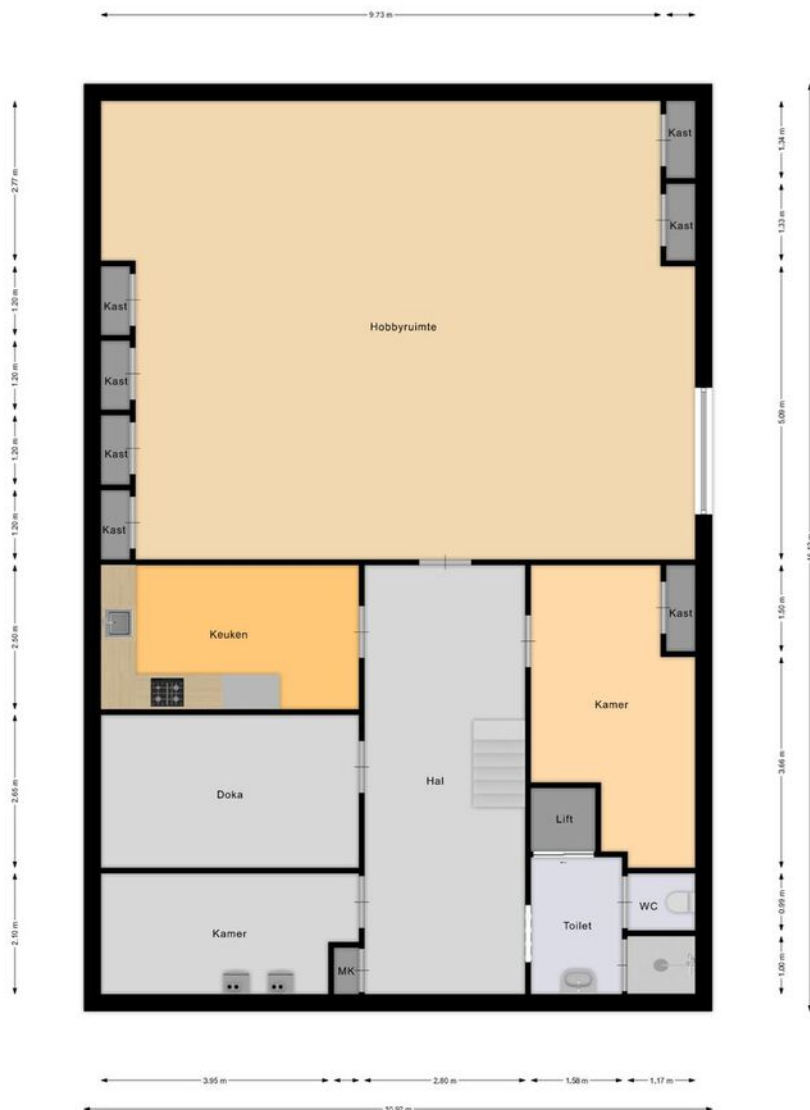
De dichte keuken is voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur. De keukenruimte kan eenvoudig bij de kantoorruimte betrokken worden, als dit gewenst zou zijn.

Provisie-/archiefruimte

Technische ruimte

In deze ruimte zijn installaties en apparatuur ten behoeve van onder meer verwarming, warmwatervoorziening en centraal stofzuigsysteem aanwezig.

Souterrain



Deze plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Bijgebouw

Het bijgebouw bestaat uit verschillende ruimten; een dubbele garage, achtergelegen ontspanningsruimte en op de verdieping een studio en bergzolder. Zowel de garage als de ontspanningsruimte hebben een aparte toegang. Zowel binnendoor als buitenom is de verdieping bereikbaar.

De garage is geschikt voor twee auto's en voorzien van twee aparte garagedeuren.

De ontspanningsruimte is voorzien van schuifpuien naar de achtertuin. In deze ruimte zijn een zwembad, een sauna, een douchegelegenheid en een toilet.

Het verwarmde zwembad is ca. 8m x 4,5m en voorzien van een whirlpool en verlichting. De ruime sauna is geschikt voor 3 à 4 personen.

De verdieping is verdeeld in twee ruimten. De eerste ruimte betreft een royale voorzolder waarop de combiketel.

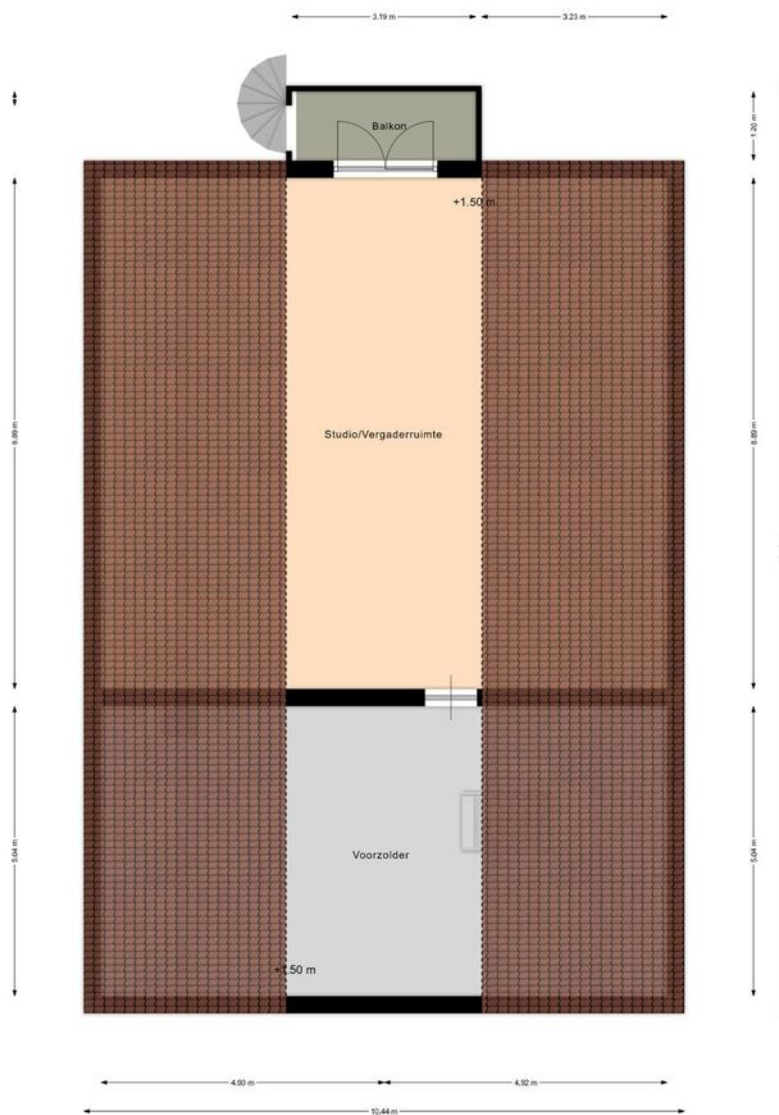
De tweede ruimte is geschikt voor hobby- of vergaderruimte, of als studio. Deze ruimte heeft een eigen buitenopgang.

Bijgebouw



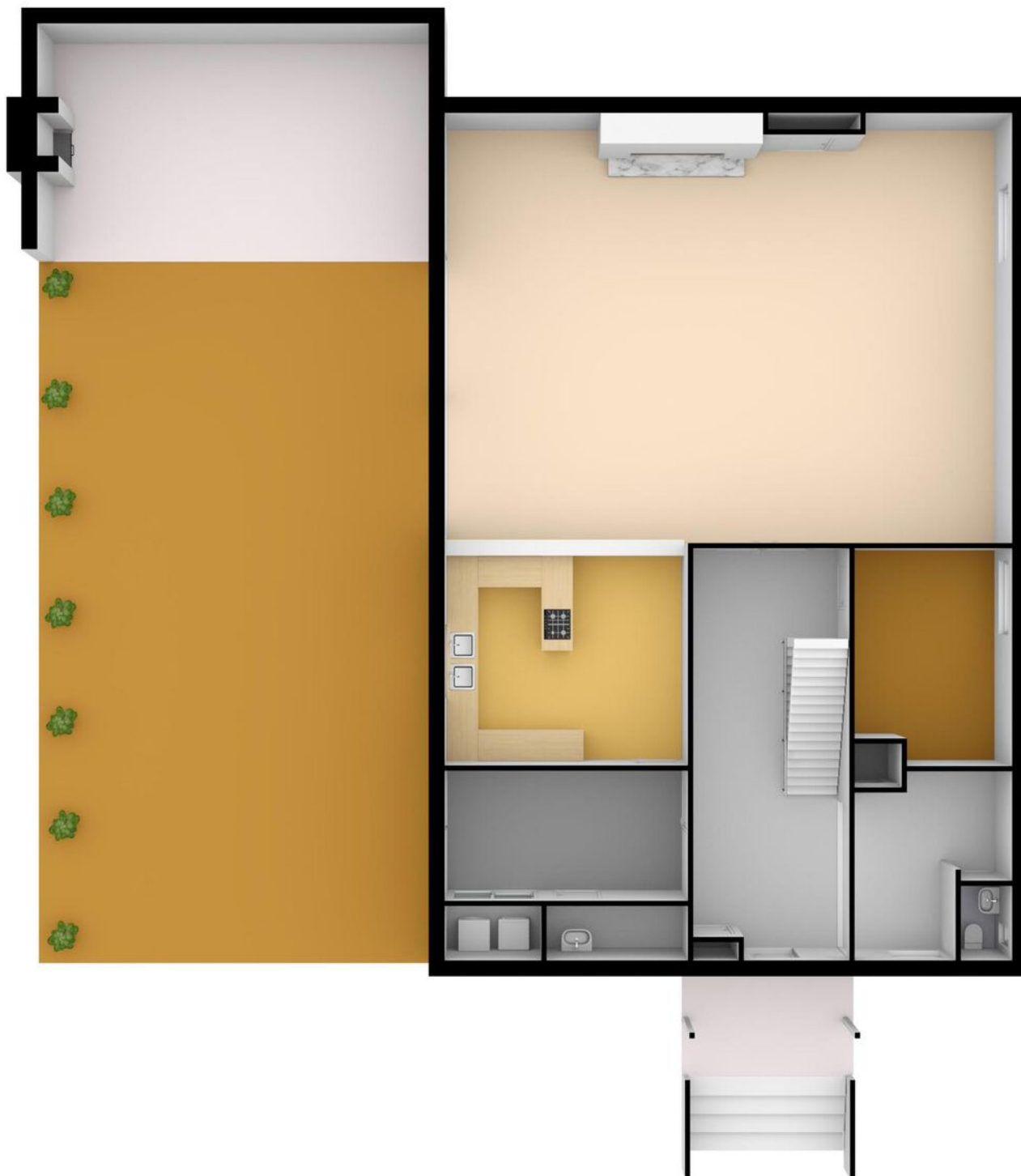
Deze plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Verdieping



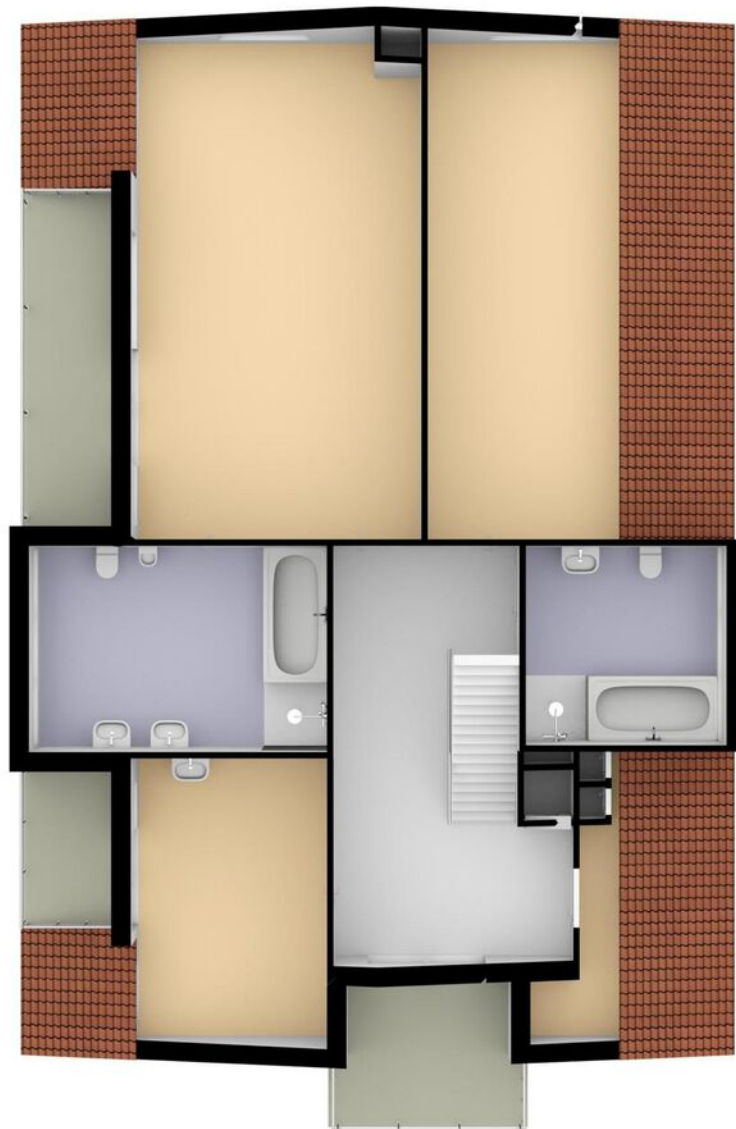
Deze plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Begane grond



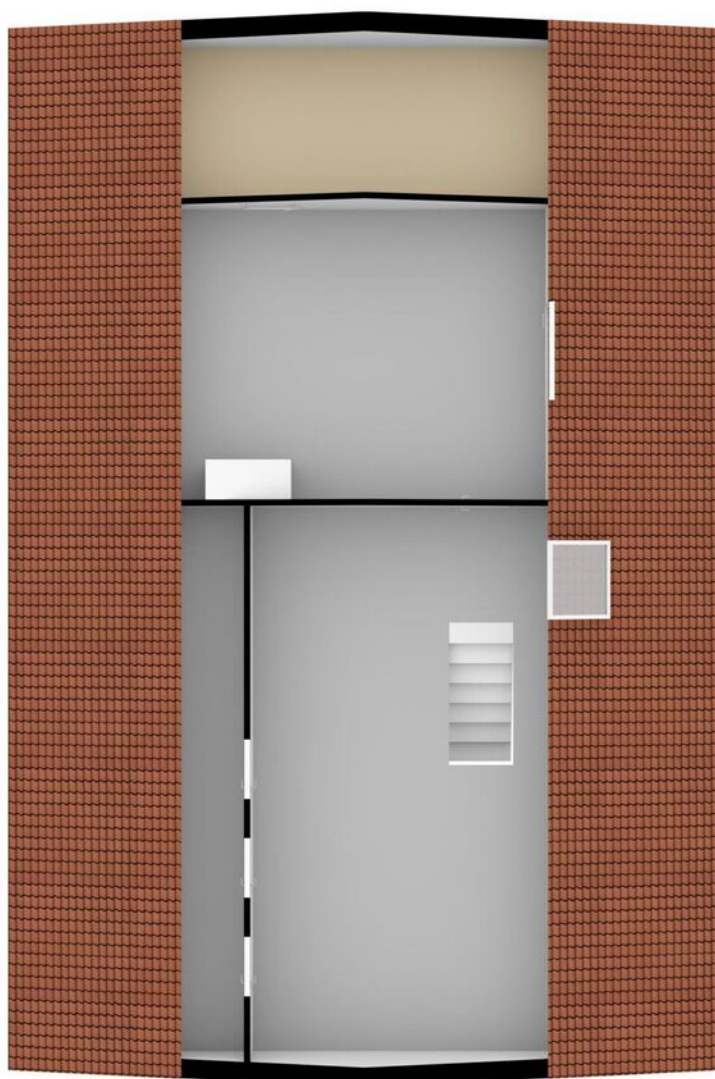
Deze plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Eerste verdieping



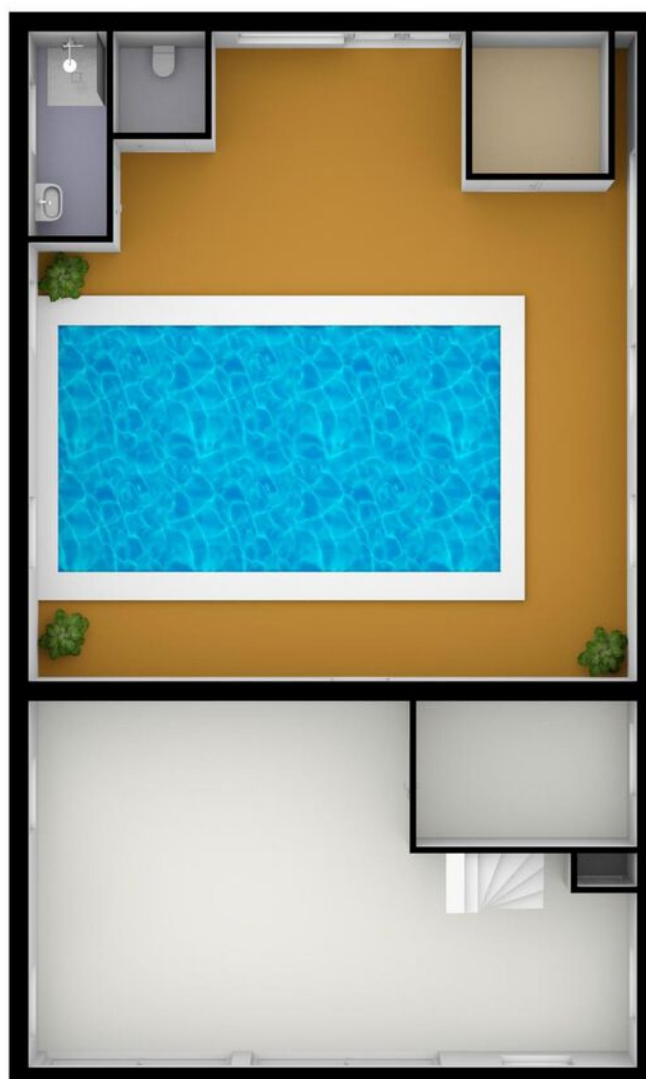
Deze plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Bijgebouw




Deze plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vaartweg36

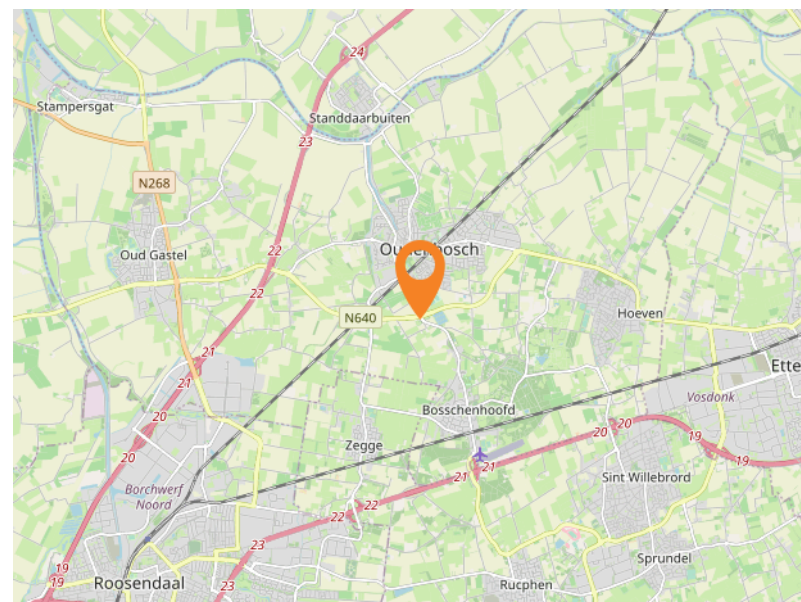
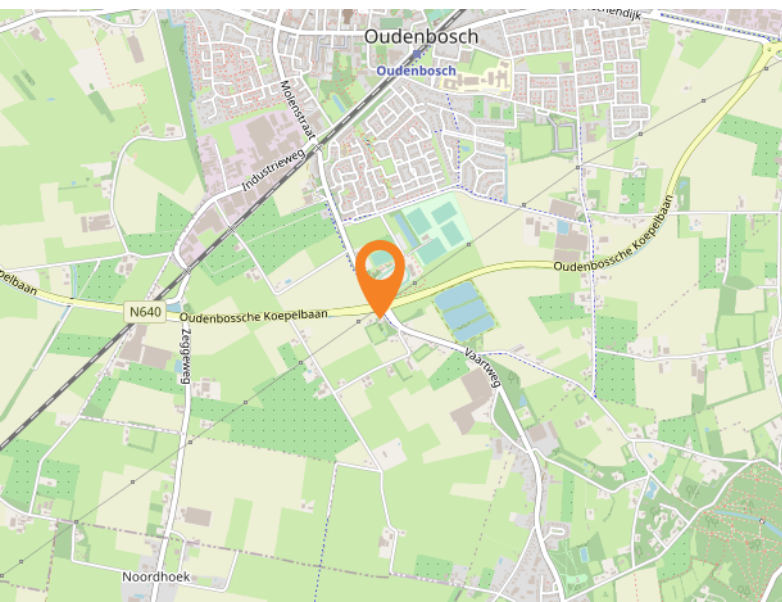
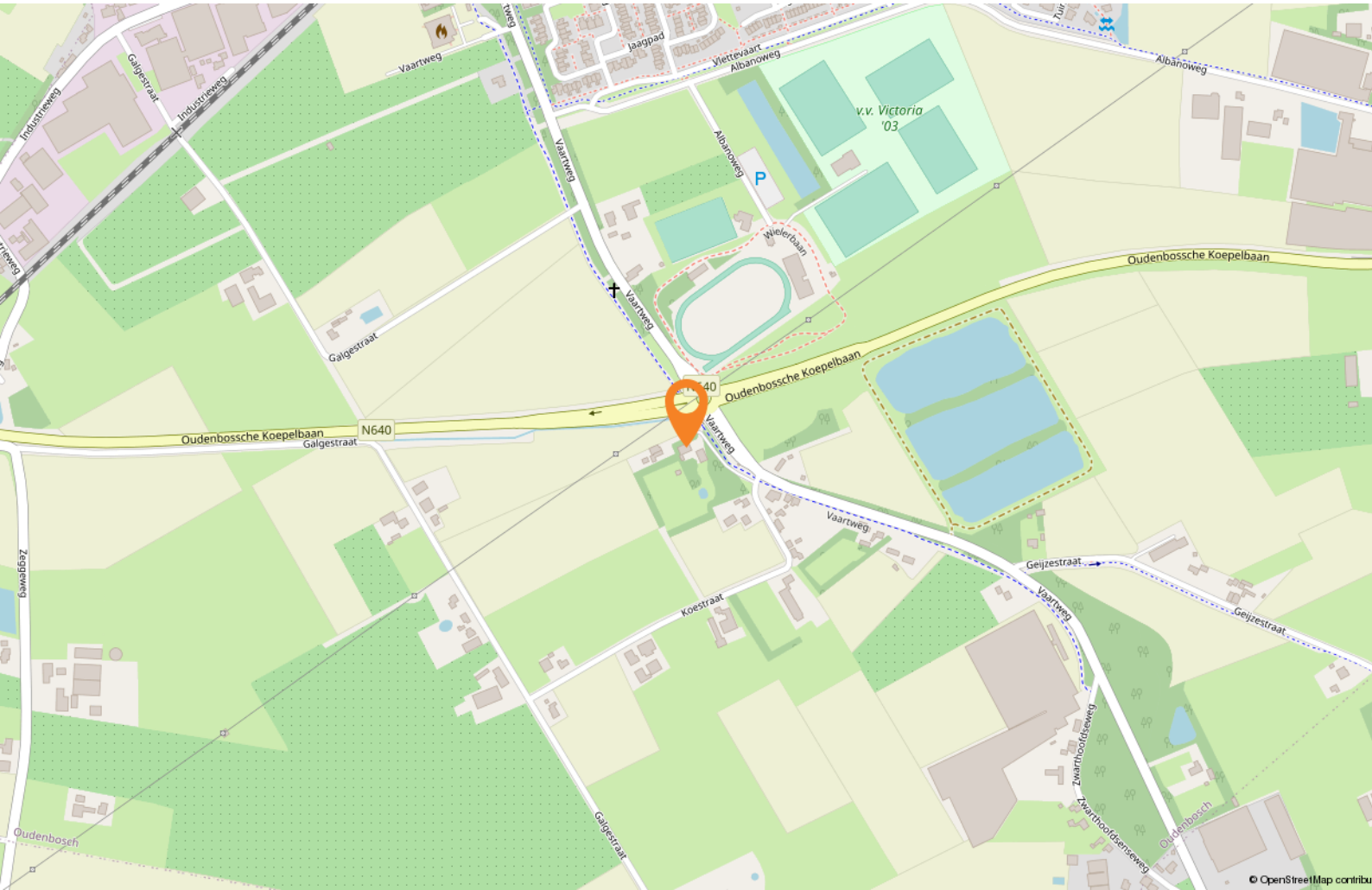


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Oudembosch</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 585</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 september 2021
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.

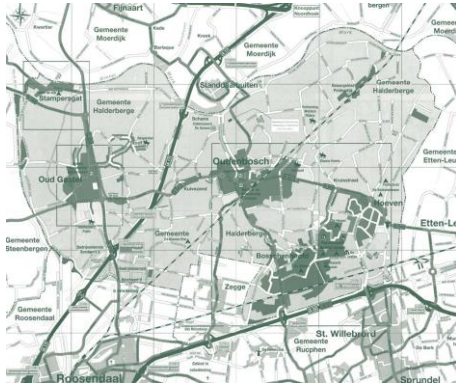
Locatie op de kaart



Halderberge in het kort



Halderberge



De gemeente Halderberge is ontstaan op 1 januari 1997 uit de opheffing en samenvoeging van de gemeenten Hoeven, Oudenbosch, Oud en Nieuw Gastel en de kerkdorpen Bosschenhoofd en Stampersgat. Dit was het gevolg van de gemeentelijke herindeling in de provincie Noord-Brabant.



De naam Halderberge

De naam Halderberge symboliseert niet alleen de historische verbondenheid van de dorpskernen maar doet bovendien recht aan de historische grondslag van waaruit de dorpsgemeenschappen zich hebben ontwikkeld.

Ligging en bereikbaarheid

De gemeente Halderberge is gelegen in het westen van Brabant in de nabijheid van de rijkswegen. Er zijn goede verbindingen met Rotterdam en de Randstad, de provincie Zeeland en Antwerpen. Het station van Oudenbosch is gelegen op de lijn Rotterdam–Vlissingen. Breda International Airport is in gebruik bij de kleine burgerluchtvaart. Ook via water is de gemeente bereikbaar.

Aantal inwoners per 01-01-2021	30.436
Bosschenhoofd	2.502
Hoeven	6.728
Oud Gastel	7.243
Oudenbosch	12.758
Stampersgat	1.205

Bedrijvigheid en werkgelegenheid

Halderberge beschikt over diverse bedrijventerreinen. In Hoeven is dit de Hoge Akker. Oudenbosch beschikt over meerdere terreinen: Bosschendijk, de Gorzen en de Industrieweg/ Ambachtstraat. In Oud Gastel ligt bedrijventerrein Korenweide.

De industrieterreinen Borchwerf en Moerdijk liggen aan de A17, behoren tot de grotere bedrijventerreinen van Brabant en zorgen voor veel bedrijvigheid en werkgelegenheid.

Onderwijs

Op gebied van onderwijs beschikt elke kern in Halderberge over verschillende scholen voor basisonderwijs. In Oudenbosch zijn er twee scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs, het Markland College (praktijkonderwijs t/m gymnasium) en het Agrarisch Opleidingcentrum 'Prinsentuin College' (vmbo- en mbo-onderwijs). Voor meer informatie over het voortgezet onderwijs kunt u terecht op www.marklandcollege.nl en op www.prinsentuin.nl

Toerisme, recreatie en cultuur

Wie graag meer wil weten over de cultuur in en om Halderberge of zich wil verdiepen in de geschiedenis en achtergronden van bepaalde zaken, kan zijn hart ophalen in de gemeente. Er zijn verschillende musea gehuisvest ook de diverse historische (klooster)gebouwen en kerken geven een schitterend beeld.



Ook voor de watersporter heeft de omgeving van Halderberge genoeg te bieden. Ondermeer via de vaarroutes in West Brabant. In de haven van Oudenbosch (accommodatie voor ongeveer 100 schepen) is een gedeelte beschikbaar voor passanten. Het gezellige centrum van Oudenbosch ligt op loopafstand met tal van voorzieningen. Bij de aanlegsteiger in Stampersgat en in de haven Lamsgat (Hoeven) zijn ook plaatsen voor passanten gereserveerd.

Voor meer informatie, kijk op www.hartelijkhalderberge.nl





Kortom wonen in Halderberge geeft rust en ruimte in een mooie omgeving met alle voorzieningen om de hoek.

Oudenbosch in het kort

Oudenbosch is de grootste kern van de gemeente Halderberge met bijna 13.000 inwoners.



Ligging/bereikbaarheid

-  Oudenbosch is gunstig gelegen op enkele kilometers van de A17, A16 en A58, die een rechtstreekse verbinding vormen met Roosendaal, Breda en Rotterdam.
-  Ook is Oudenbosch uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer. Er is een NS-station aan de spoorlijn Vlissingen-Rotterdam en vanaf station Roosendaal zijn er diverse Intercity verbindingen o.a. naar Brussel. Tevens rijden er volop streekbussen tussen de verschillende omliggende gemeentes.
-  Oudenbosch is per boot bereikbaar, via rivier de Mark.
-  Breda International Airport (voorheen Vliegveld Seppe) in het nabijgelegen Bosschenhoofd wordt gebruikt door de nationale en internationale zakenluchtvaart. Ook is hier een vliegschool gevestigd en het vliegend museum Seppe.

Winkelen

In Oudenbosch is er ruim voldoende aanbod van supermarkten en verswinkels voor de dagelijkse boodschappen. Vanaf de kop van de haven kunt u gezellig winkelen in de knusse straten, zoals de Fenkelstraat, Prof. van Ginnekenstraat, Kade en de Varkensmarkt. Een wijkwinkelcentrum voorziet in de dagelijkse behoefte voor de bewoners van woonwijk Pagnevaart en Velletri. Elke dinsdag is er de drukbezochte weekmarkt.

Cultuur

Oudenbosch beschikt over een openbare bibliotheek met leeszaal. Cultureel centrum Fidei et Arti organiseert vele evenementen het gehele jaar door.

De indrukwekkende Basiliek gebouwd naar voorbeeld van de Sint Pieter in Rome, is beeldbepalend. Ook een prachtig klooster, sinds een aantal jaren in gebruik als congrescentrum en restaurant, is nog in originele staat en draagt bij aan de unieke uitstraling van het centrum. De oude kloostertuinen maken tegenwoordig deel uit van het Arboretum, een onverwacht groene oase in het hart van Oudenbosch. In het oude raadhuis van 1776 is het Zouavenmuseum gevestigd.

Onderwijs

Op onderwijsgebied vervult Oudenbosch een regiofunctie. In het dorp vindt u twee middelbare scholengemeenschappen; het Markland College en het Prinsentuin College. U kunt hier terecht voor praktijkonderwijs tot gymnasium. In Oudenbosch zijn verder 2 peuterspeelzalen, een kinderdagverblijf en 4 basisscholen.

Sport

Er zijn veel sportclubs, waardoor veel sporten plaatselijk zijn te beoefenen. Welke sport u ook wilt beoefenen, de clubs in de omgeving verwelkomen u graag. Op sportpark Albano is een nieuwe atletiekbaan aangelegd, verder zijn daar de hockeyclub en tafeltennisvereniging en volgt de voetbalvereniging. Een tennispark, een tennishal, een sporthal en een overdekt zwembad zijn allemaal aanwezig voor de uitoefening van allerlei binnen- en buitensporten. Alles op loop- of fietsafstand.

Gezondheidszorg

Vanzelfsprekend zijn voorzieningen als huisarts, tandarts, fysiotherapie en andere zorgverleners aanwezig. Oudenbosch Medisch Centrum heeft een volwaardige polikliniek van het Bravis Ziekenhuis. Voor vrijwel alle verwijzingen van uw huisarts kunt u hier terecht.

Recreatie

Oudenbosch ligt in een mooie omgeving met bossen en uitgestrekte polders. Bos- en recreatiegebied Pagnevaart, natuurgebied het Gastels Laag en de Beemden bieden mogelijkheden voor fietsen, wandelen en skeeleren. Aan de haven kunt u terecht voor het huren van kano's.

Toekomst

Vele nieuwbouwprojecten staan op stapel. Deze worden vaak gerealiseerd in de historische gebouwen of in de stijl van deze historische gebouwen die Oudenbosch rijk is.

Rondom het dorp is in 2016 een rondweg gerealiseerd om het centrum verkeersluw te maken, waarna het centrum opnieuw is ingericht.

Gang van zaken

Bezichtigingen

Uiteraard geschieden bezichtigingen na afspraak. Het liefst tijdens kantooruren en op zaterdag tussen 10.00 uur en 14.00 uur, maar ook op andere tijdstippen kan, na overleg. Tijdens de eerste bezichtiging krijgt u een algemene indruk van de woning, zoals de afmetingen, indeling en afwerking. Raakt u verder geïnteresseerd, dan nodigen wij u graag uit voor een 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom uw reactie binnen enkele dagen.

Optie

Een optie is een eerste recht van koop wat kan worden verleend door een verkoper aan een kandidaat koper. Gedurende de optie periode worden de onderhandelingen met andere kandidaten opgeschort. Bezichtigingen en biedingen kunnen gewoon doorgaan. De optant houdt echter het eerste recht van koop.

Onderhandelingen

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandelingen afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterst bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Verder is de wetgeving intussen zo gewijzigd dat een koop pas tot stand komt nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Koopakte

Volgens dezelfde wet heeft koper een bedenktijd van drie dagen na ondertekening van de koopovereenkomst. Een en ander is het gevolg van een hectische periode op de woningmarkt in het verleden. In de praktijk krijgen beide partijen voldoende bedenktijd. Voordat de akte wordt ondertekend wordt een concept koopakte toegezonden. Van de inhoud kan dan worden kennisgenomen en de gegevens kunnen worden gecheckt. Hierna kan met een gerust hart worden getekend en gaat de bedenktijd in. In de NVM koopakte worden gemaakte afspraken vastgelegd, zoals koopsom, aanvaarding, bankgarantie/waarborgsom en de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van een financiering.

Informatie- en onderzoeksplicht

Een verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn, melden aan de koper. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden, ze zijn tenslotte zichtbaar. Ook informatie over bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn moet hij zelf onderzoeken.

Nutsvoorzieningen

Met betrekking tot de Nutsvoorzieningen dienen verkoper en koper zelf zorg te dragen voor melding van verhuizing, opzegging of nieuwe aanmelding bij de betreffende leverancier(s). Deze melding dient bij voorkeur van de leveranciers uiterlijk 2 weken voor de eigendomsoverdracht te geschieden. Ten tijde van de inspectie, voor de eigendomsoverdracht van de woning zullen meterstanden worden opgenomen en geregistreerd.

Afmetingen

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.

Waardebepaling

Als uw beslissing om een woning te kopen ook afhankelijk is van de waarde van uw huidige woning, komen wij graag bij u langs voor een waardebepaling en verkoopinformatie. Verder doen we niet in hypotheek, maar hebben we er wel verstand van. Dus ook daarbij kunnen we u écht onafhankelijk adviseren.

Loop gerust eens binnen op ons kantoor, bel of mail en maak vrijblijvend een afspraak. We zijn er van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.30 uur, in de avonden en zaterdag op afspraak. Of kijk op onze website www.vanmeermaakelaars.nl

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij ook afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande geen aansprakelijkheid. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten bovenstaande aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Interesse?



Van Meer Makelaars B.V.
OUDENBOSCH

Ste Bernaertsstraat 14
4731 GP Oudenbosch
0165331233
info@vanmeermakelaars.nl
www.vanmeermakelaars.nl