

078- 7440182



# Meidoornstraat 13

4731 BX Oudenbosch

Vraagprijs:

**€ 315.000,- k.k.**





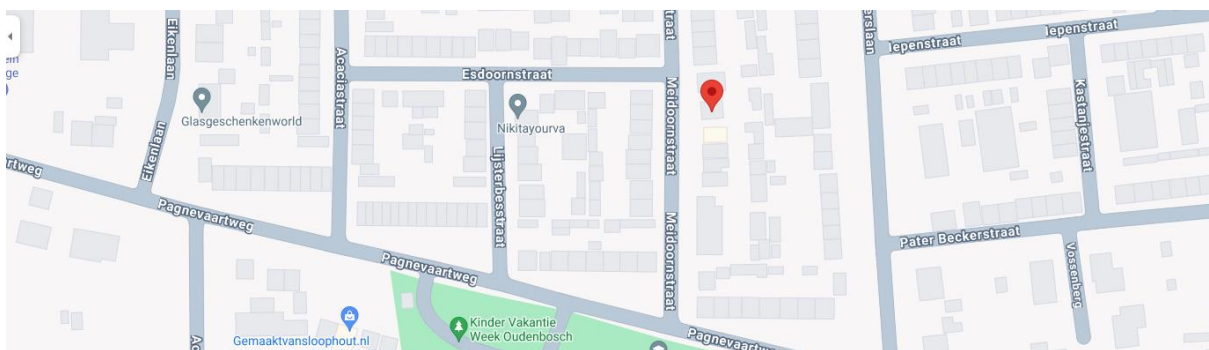
## Keurig onderhouden, uitgebouwde hoekwoning met 3 slaapkamers, verzorgde voor- en achtertuin met parkeermogelijkheid op eigen erf.

Deze keurig onderhouden woning is gelegen op mooie locatie in de wijk Pagnevaart nabij winkels, scholen en openbaar vervoer. De woning heeft energielabel C en is voorzien van isolerende beglazing, dak- en muurisolatie. Grotendeels is de woning voorzien van kunststof kozijnen en op de begane grond en eerste verdieping zijn er elektrische rolluiken aanwezig. De sfeervolle en uitgebouwde woonkamer heeft een mooie Travartin vloer, kunststof schuifpui naar de tuin en biedt toegang tot de nette open keuken aan de achterzijde. Op de begane grond is tevens de berging/bijkeuken gesitueerd met aansluiting voor de wasmachine. De 1<sup>e</sup> verdieping beschikt over een badkamer en over 2 (voorheen 3) slaapkamers. De tweede verdieping is voorzien van een dakkapel waardoor hier een ruime extra slaapkamer met veel opbergruimte en de hangplaats van de cv-combiketel (Remeha Calenta 2014) is gecreëerd. Het geheel van deze fijne eengezinswoning wordt compleet gemaakt met de ruime en verzorgde voor-en achtertuin. De verzorgde achtertuin is gesitueerd op het oosten en is voorzien van een houten berging en een achterom. De ruime voortuin biedt zelfs de mogelijkheid om een auto op eigen erf te parkeren.

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 315.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning, hoekwoning, 3-onder-1-kapwoning
aantal kamers:	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
inhoud woning:	409 m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	279 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	114 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1962
isolatie:	voorzien van dakisolatie, isolerende beglazing (HR++) en muurisolatie
tuin:	achtertuin gelegen op het oosten
parkeren:	openbaar parkeren en mogelijkheid op eigen erf
verwarming:	verwarming en warm water middels cv-combiketel (Remeha Calenta 2014) / elektrische boiler (Itho Daalderop Close-in)

### Locatie





### **Indeling begane grond:**

- entree/ hal voorzien van Travartin vloer, meterkast, trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping, toilet en deur naar de woonkamer;
- geheel betegeld toilet voorzien van staand closet en fonteintje;
- ruime en lichte woonkamer voorzien van Travartin vloer, spachtelputz als wandafwerking en een uitbouw aan de achterzijde waar de eetkamer is gesitueerd. Vanuit de eetkamer is er via een kunststof schuifpui toegang tot de achtertuin en via een deur toegang tot de aangebouwde berging;
- open nette keuken gelegen aan de achterzijde voorzien een hoek opgestelde, witte inrichting met diverse inbouwapparatuur, te weten: 5-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine, losse combi-oven en verder veel lades en kasten;
- de aangebouwde berging/bijkeuken is voorzien van een plavuizen vloer, de aansluiting van de wasmachine en droger, een dakraam en deur naar de voor-en achtertuin. De kasten in de berging blijven achter.

### **Indeling eerste verdieping:**

- overloop met toegang tot alle vertrekken, zoals 2 (voorheen 3) slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2<sup>e</sup> verdieping;
- slaapkamer 1 gelegen aan de voorzijde voorzien van een laminaatvloer;
- slaapkamer 2 gelegen aan de achterzijde voorzien van een laminaatvloer en schuifkasten (blijven achter). Deze ruime slaapkamer biedt de mogelijkheid om een extra kamer te creëren;
- badkamer voorzien van geheel betegelde vloer en wanden, douche, wastafel en design radiator.

### **Indeling tweede verdieping:**

- ruime slaapkamer door middel van het plaatsen van een dakkapel (2006), inbouwkasten, opbergruimte achter schotten en de hangplaats van de cv-combiketel (Remeha Calenta 2014).

### **Tuin:**

- keurig verzorgde achtertuin op het oosten met sierbestrating, bloemborders en een buitenkraan. Vanuit de tuin is er toegang tot de houten berging en de achterom;
- verzorgde voortuin met sierbestrating, bloemborders en biedt de mogelijkheid om een auto te parkeren op eigen erf.





### Algemeen:

- energielabel C, geldig tot 12-09-2033;
- de gehele begane grond en de eerste verdieping zijn de afgelopen jaren voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, welke ook via een app te besturen zijn;
- er is een loze leiding aanwezig van de meterkast naar de voordeur waardoor er eenvoudig een laadpaal geplaatst kan worden;
- woning is aan de achterzijde voorzien van een uitbouw;
- spiltrappen in de woning zijn voorzien van Mahonie hout;
- dakbedekking van de uitbouw en bijkeuken zijn vernieuwd in 2020.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Oudenburg** sectie **B**, nummer **2196**, groot **2 are, 79 centiare (279 m<sup>2</sup>)** eigen grond;

### Oplevering:

- in overleg, begin juli 2024.





### Diversen:

**Advema NVM Makelaardij** behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

### Waarborgsom:

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld ter zekerheid na finaal akkoord hypotheek, 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden financiering.

### Afmetingen:

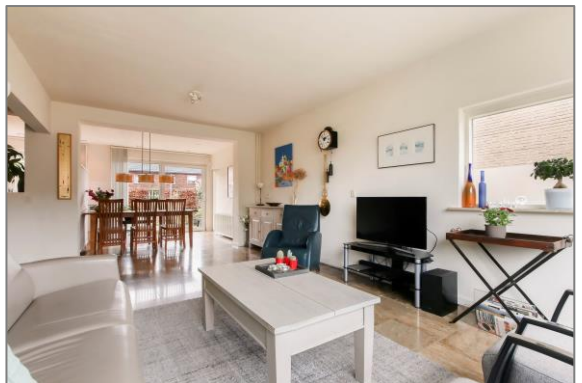
De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.















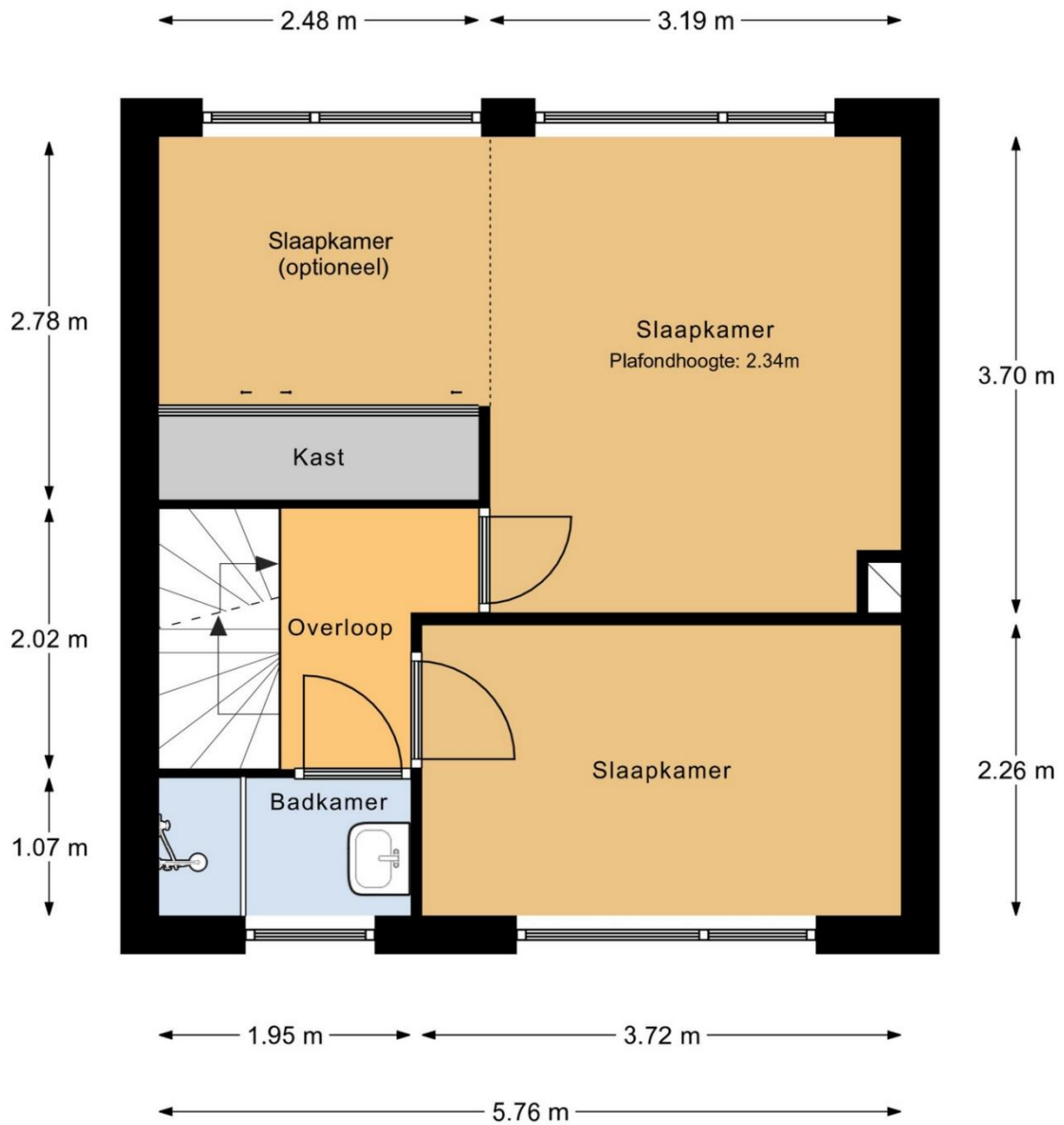
# Plattegronden



Begane Grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

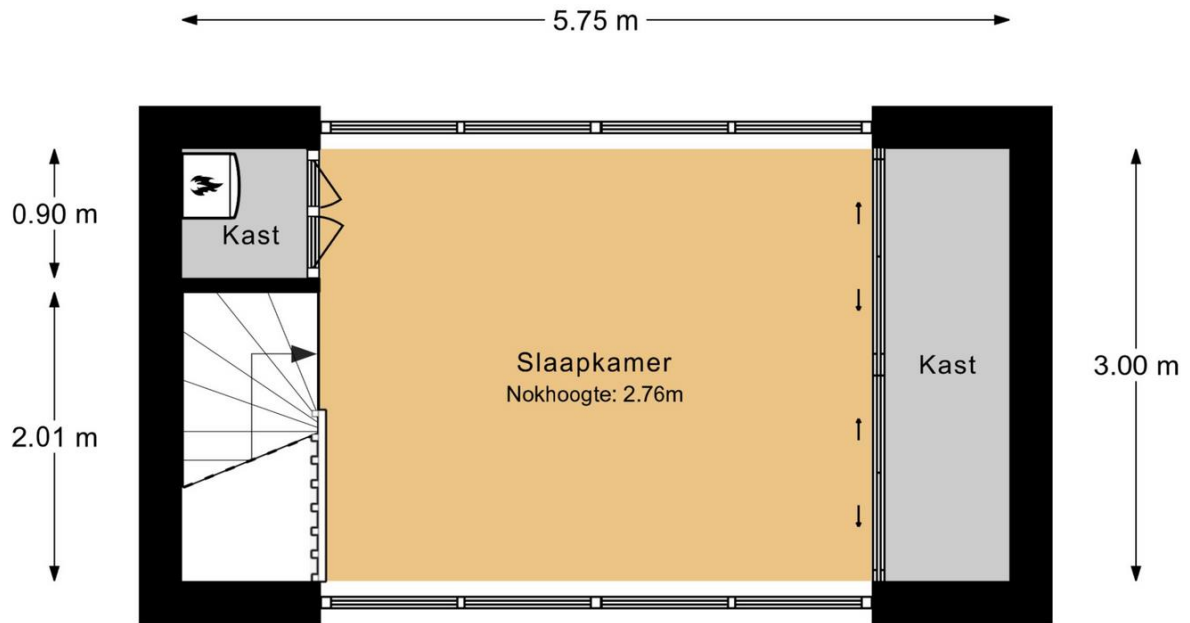




1e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

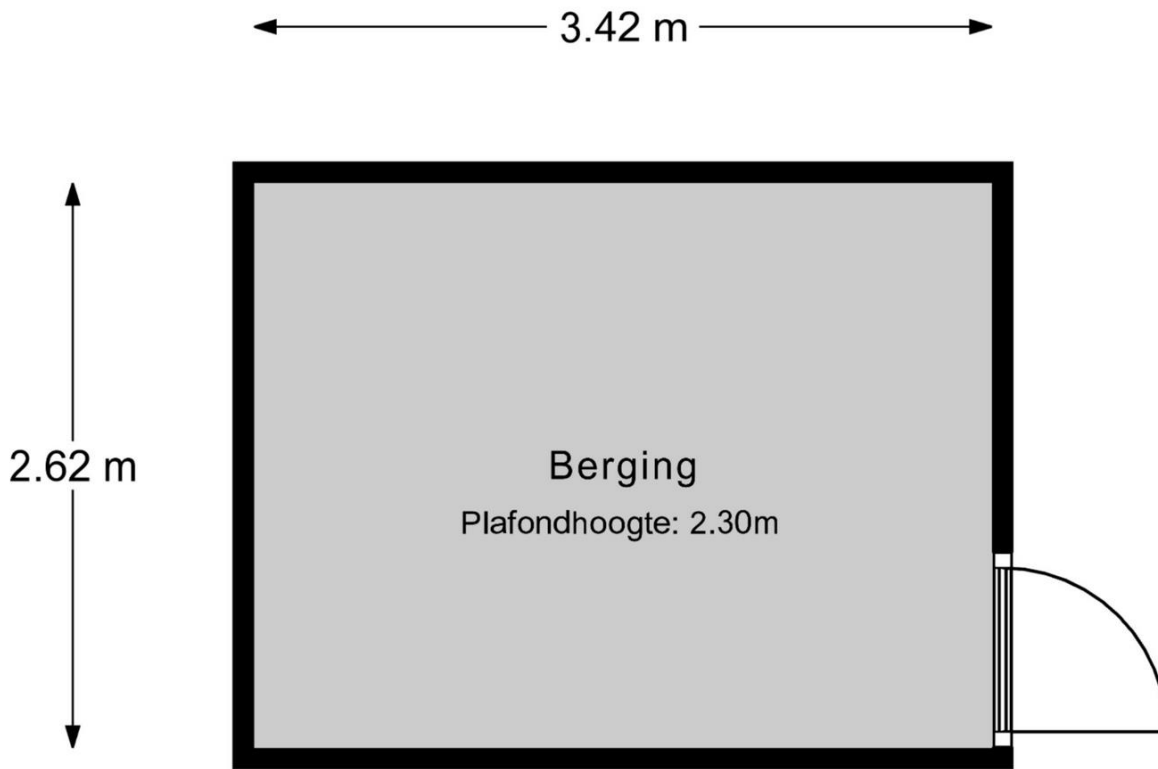




2e Verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

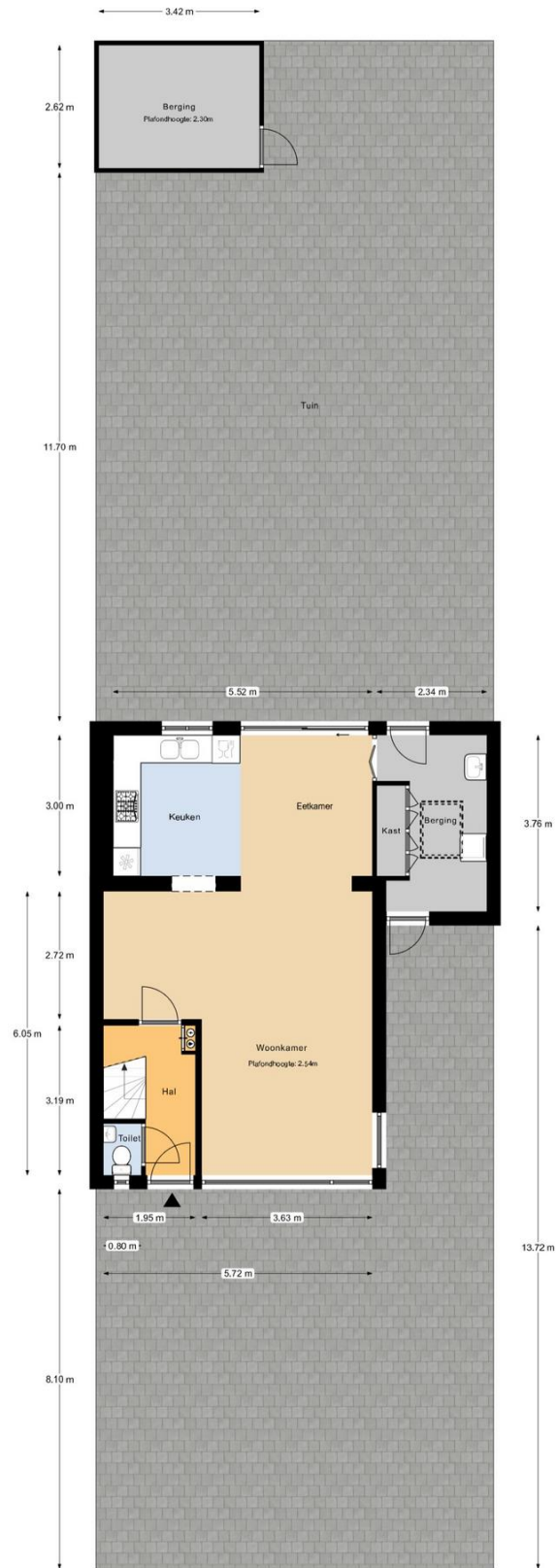




Berging

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





# Huis op de kadastrale kaart



12345	Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente Oudenbosch	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie B	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2196	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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 databankrecht.

Voor een eerstelijnd uittreksel, geleverd op 18 september 2023  
De bevoegde van het kadaster en de openbare registers

