

Markt 84 | Oudenbosch

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.



Markt 84 | Oudenbosch



Kenmerken

Bouwjaar	1880	Ligging	in centrum
Soort woning	herenhuis	Ligging tuin	zuid
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	2638 m ³
Energie label	G	Perceel	913 m ²
Aantal kamers	12	Woonoppervlakte	598 m ²
Aantal slaapkamers	7		

Monumentale grandeur, verrassend veel ruimte en eindeloos veel mogelijkheden midden in Oudenbosch

Sommige huizen bekijk je, andere beleef je. Markt 84 in Oudenbosch behoort zonder twijfel tot die laatste categorie. Achter de statige gevel van dit vrijstaande monumentale herenhuis (rijksmonument) uit circa 1880 gaat een bijzonder woonhuis schuil, compleet met het binnendoor bereikbare voormalige koetshuis, meerdere woonvertrekken, maar liefst 7 slaapkamers, 2 badkamers, een lift, een indrukwekkende zolderverdieping, kelder, royale tuin op het zuiden en een vrijstaand bijgebouw van circa 57 m².

De combinatie van het herenhuis, het koetshuis en het bijgebouw maakt het geheel bovendien bijzonder veelzijdig. Denk aan wonen met meerdere generaties onder één dak (een kangoeroewoning), een praktijk of kantoor aan huis of mogelijkheden voor een bed & breakfast. En dat allemaal op een markante plek midden in het historische hart van Oudenbosch.

Markt 84 heeft een perceel van maar liefst 913 m² (eigen grond). Het is geen doorsnee woning en laat zich eigenlijk ook niet in één hokje plaatsen. Het is een monumentaal herenhuis voor wie ruimte zoekt, historie waardeert en vooral mogelijkheden ziet.

Kom kijken, dwaal door de hoge kamers, ontdek dit unieke object en loop helemaal door tot achter in de tuin. Pas dan krijg je een beeld van hoeveel Markt 84 te bieden heeft.

Omschrijving

Een herenhuis met een verhaal

Het pand werd omstreeks 1880 in eclectische stijl gebouwd naar ontwerp van architect Cornelis Petrus van Genk. Oorspronkelijk diende het als dokterswoning en in de jaren daarna heeft het verschillende bewoners en functies gekend. Die lange geschiedenis zie je vandaag de dag nog altijd terug. Hoge plafonds, sierlijsten en ornamenten, paneeldeuren, marmeren schouwen en de karakteristieke gevel geven het huis de uitstraling die je bij een monument van dit formaat mag verwachten.

In 2020 is het interieur grondig aangepakt, waarbij juist veel aandacht is besteed aan het behouden van het oorspronkelijke karakter. Tegelijkertijd zijn verschillende moderne voorzieningen toegevoegd, waaronder een nieuwe keuken, 2 badkamers met toilet, 2 separate toiletten, een vernieuwde elektrische installatie, netwerkbekabeling, een alarmsysteem, rookmelders, camerabewaking en een lift tussen de begane grond en de 1e verdieping.

Begane grond

Via de karakteristieke dubbele paneeldeuren stap je binnen in de lange, statige hal. De marmeren vloer, plafondhoogte en klassieke details zetten hier direct de toon. Vanuit deze centrale hal bereik je de verschillende vertrekken van het herenhuis en de achtertuin.

Aan de rechterzijde ligt de woonkamer en die doet zijn naam als ontvangstkamer alle eer aan. Met circa 57 m² heb je hier alle ruimte voor een royale zitopstelling en een groot eetgedeelte. De houten visgraatvloer, hoge plafonds met sierlijsten en ornamenten en de 2 marmeren schouwen zorgen voor een sfeer die je simpelweg niet in iedere woning tegenkomt. Dankzij de hoge ramen valt er bovendien prettig veel daglicht naar binnen.

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich nog een afzonderlijke kamer met een eigen marmeren schouw. Een prachtige plek voor bijvoorbeeld een bibliotheek, werkkamer, muziekkamer of rustige zitkamer.

Loop je verder door de hal, dan kom je bij de karakteristieke trapopgang naar de 1e verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich nog een royale multifunctionele kamer. Ook deze ruimte laat zich op allerlei manieren gebruiken, bijvoorbeeld als eetkamer, werkruimte of extra woonkamer. Vanuit hier heb je toegang tot de kelder (op stahoogte), de toiletruimte en de keuken.

De toiletruimte beschikt over een voorportaal met wastafel en is verder voorzien van een zwevend toilet en urinoir.

Het voormalige koetshuis

Het naastgelegen voormalige koetshuis is binnendoor verbonden met het herenhuis en vormt een belangrijk onderdeel van de veelzijdigheid van deze woning.

Hier bevindt zich de keuken uit 2020. De keuken is uitgevoerd door Goossens en voorzien van diverse inbouwapparatuur van onder andere Miele en Siemens, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, combimagnetron en koel vriescombinatie. De ruimte is royaal opgezet en vormt een prettige plek voor het dagelijkse koken.

Ook de lift bevindt zich hier en verbindt de begane grond met de 1e verdieping. Via enkele treden bereik je de eigen entree aan de voorzijde van het voormalige koetshuis, waar ook de meterkast aanwezig is.

Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast een ruime berging. De oorspronkelijke koetshuisdeuren zijn aan de binnenzijde dichtgezet, maar kunnen desgewenst weer naar hun oorspronkelijke situatie worden teruggebracht.

Aan de achterzijde van de keuken kom je in een tussenhal met toegang tot de tuin, een 2e toiletruimte, een vaste kast en een eigen trapopgang naar de verdieping van het koetshuis. De bijkeuken aan de achterzijde staat via een hal met wastafel in verbinding met de berging aan de voorzijde van het koetshuis. De verschillende vertrekken en de eigen ontsluiting maken dit gedeelte interessant wanneer je wonen en werken wilt combineren of ruimte zoekt voor bijvoorbeeld een andere generatie binnen het gezin.

Kelder

Onder het herenhuis wacht nog een stukje historie. De kelder beschikt over fraaie bakstenen troggewelven en bestaat uit 2 gedeelten. Eén gedeelte is ingericht als wijnkelder, terwijl de overige ruimte volop plaats biedt voor voorraad en opslag.

Omschrijving

1e Verdieping

Via de statige trap bereik je de ruime overloop op de 1e verdieping. Ook hier vallen de royale afmetingen van het pand direct op.

Op deze verdieping van het herenhuis bevinden zich maar liefst 5 slaapkamers, waarvan één met ensuite badkamer. De kamers verschillen in formaat, maar zijn stuk voor stuk ruim opgezet. De hoge plafonds en grote raampartijen geven de vertrekken een prettige ruimtelijkheid en ook hier zijn oorspronkelijke details bewaard gebleven, waaronder verschillende marmeren schouwen. Dat geeft iedere kamer zijn eigen uitstraling.

Met zoveel kamers hoef je je natuurlijk niet te beperken tot alleen slaapkamers. Een werkkamer, kleedkamer, atelier of logeerkamer krijgt hier net zo gemakkelijk een plek.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een dubbele wastafel met meubel, zwevend toilet en designradiator.

Vanuit de tussenhal loop je binnendoor verder naar de verdieping van het voormalige koetshuis. Ook de lift komt hier uit. Op de overloop zijn diverse bergingen en een vaste kast aanwezig, waardoor er volop praktische opbergruimte is. In dit gedeelte vind je nog een extra slaapkamer, die in verbinding staat met een aangrenzende kamer met wastafel. Deze kan bijvoorbeeld als garderobe, kleedruimte of aanvullende werkruimte worden gebruikt.

De 2e badkamer bevindt zich aan de voorzijde van het koetshuis en is royaal uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche met regen- en handdouche, dubbele wastafel met meubel, zwevend toilet en designradiator. Een dakvenster zorgt hier voor natuurlijk licht.

2e Verdieping

En dan ben je er nog niet. Een vaste trap brengt je naar een zolderverdieping die qua formaat minstens zo indrukwekkend is als de rest van het huis.

Op deze open zolder is de fraaie grenen kapconstructie grotendeels in het zicht gebleven. Meerdere dakramen brengen daglicht naar binnen en door de enorme oppervlakte kun je hier verschillende kanten mee op.

Aan de achterzijde is reeds een afzonderlijke slaapkamer aanwezig, voorzien van een dakkapel. Daarnaast zijn er meerdere berggedeelten. Wie behoefte heeft aan meer slaapkamers, een atelier, fitnessruimte, hobbyruimte of een grote werkplek vindt hier volop mogelijkheden om een eigen invulling aan de verdieping te geven. Ook de cv-combiketel (Remeha, 2012) is hier opgesteld.

Omschrijving

Een tuin die past bij het huis

Achter zo'n royaal herenhuis hoort natuurlijk een buitenruimte van formaat. De achtertuin ligt op het zuiden en is circa 27 meter diep. Direct achter de woning bevindt zich een verhoogd terras, waar je met familie en vrienden heerlijk buiten kunt zitten.

Daarachter ontvouwt zich een grote, groene tuin met gazon, volwassen bomen en borders. Midden in het centrum beschikken over zoveel eigen buitenruimte is op zichzelf al bijzonder. Er is volop plaats om verschillende zitplekken te creëren, kinderen te laten spelen of juist een rustige groene plek midden in het dorp te behouden.

De tuin beschikt bovendien over meerdere toegangen. Aan de achterzijde bevindt zich een dubbele poort richting de openbare parkeerplaats en aan de zijkant is er een toegang richting de Lollestraat.

Bijgebouw

In de tuin staat een vrijstaand stenen bijgebouw van circa 57 m². Dankzij de royale afmetingen, eigen cv-installatie is ook dit veel meer dan alleen een plek voor wat extra spullen. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor, praktijk, atelier of hobbyruimte. Naast deze grote ruimte is aanvullende bergruimte aanwezig.

Via het bestaande recht van uitrit zijn er daarnaast mogelijkheden om aan de achterzijde van het perceel parkeerplaatsen, een garage of carport te realiseren, zodat parkeren op eigen terrein tot de mogelijkheden kan behoren.

Historisch wonen op een bijzondere plek

Ook de locatie draagt bij aan het karakter van Markt 84. Je woont midden in het historische centrum van Oudenbosch, schuin tegenover de imposante Basiliek van de Heiligen Agatha en Barbara. Zodra je de voordeur uitstapt, ervaar je de monumentale omgeving die zo kenmerkend is voor dit deel van het dorp.

Winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het NS station is lopend goed bereikbaar en via de A17 rijd je gemakkelijk richting onder andere Roosendaal, Breda, Etten-Leur en Rotterdam.

Voor een wandeling in het groen hoef je Oudenbosch evenmin ver achter je te laten. Onder andere het Pagnevaartbos en de Hoevense Beemden liggen in de omgeving. Dichter bij huis vind je het Arboretum, Sterrenwacht Tivoli en verschillende andere karakteristieke plekken die bijdragen aan de bijzondere sfeer van Oudenbosch.











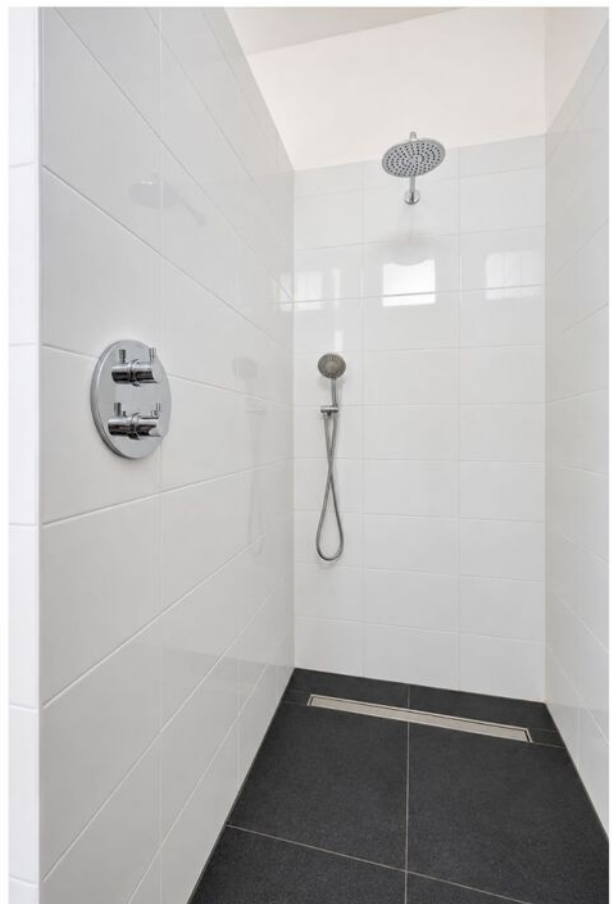






























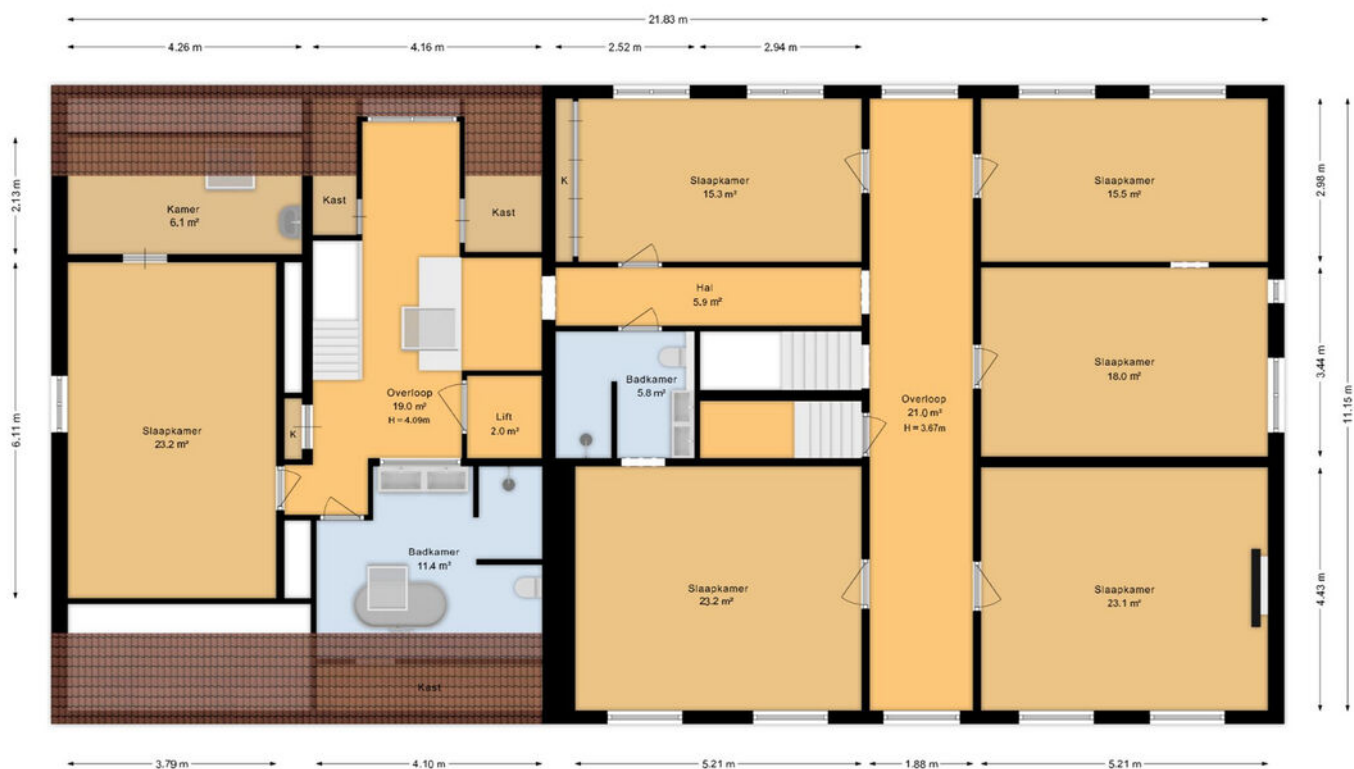


Plattegronden



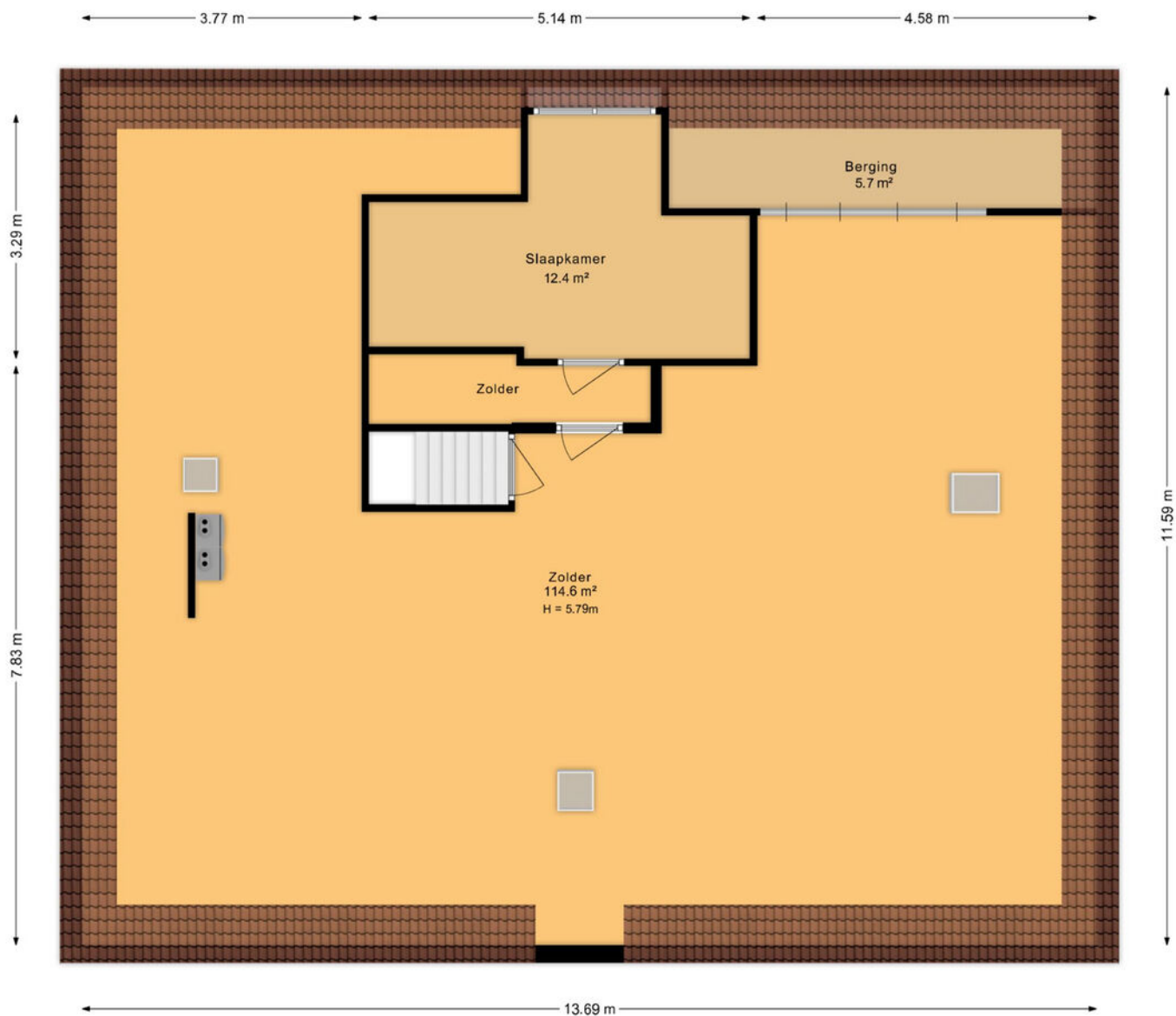
Plattegronden

Markt 84 + 86, Oudenbosch
Eerste verdieping



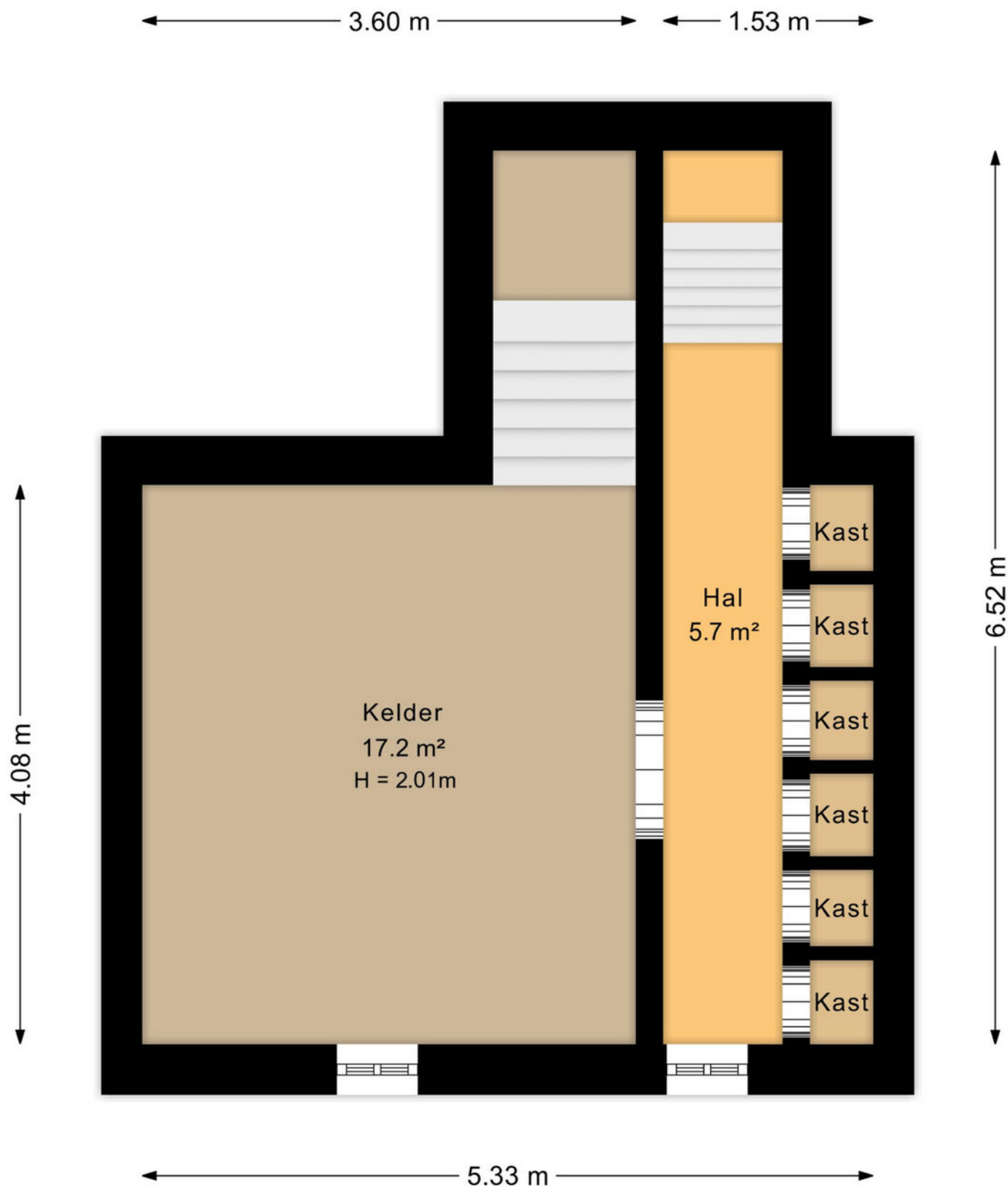
Plattegronden

Markt 84 + 86, Oudenbosch
Tweede verdieping

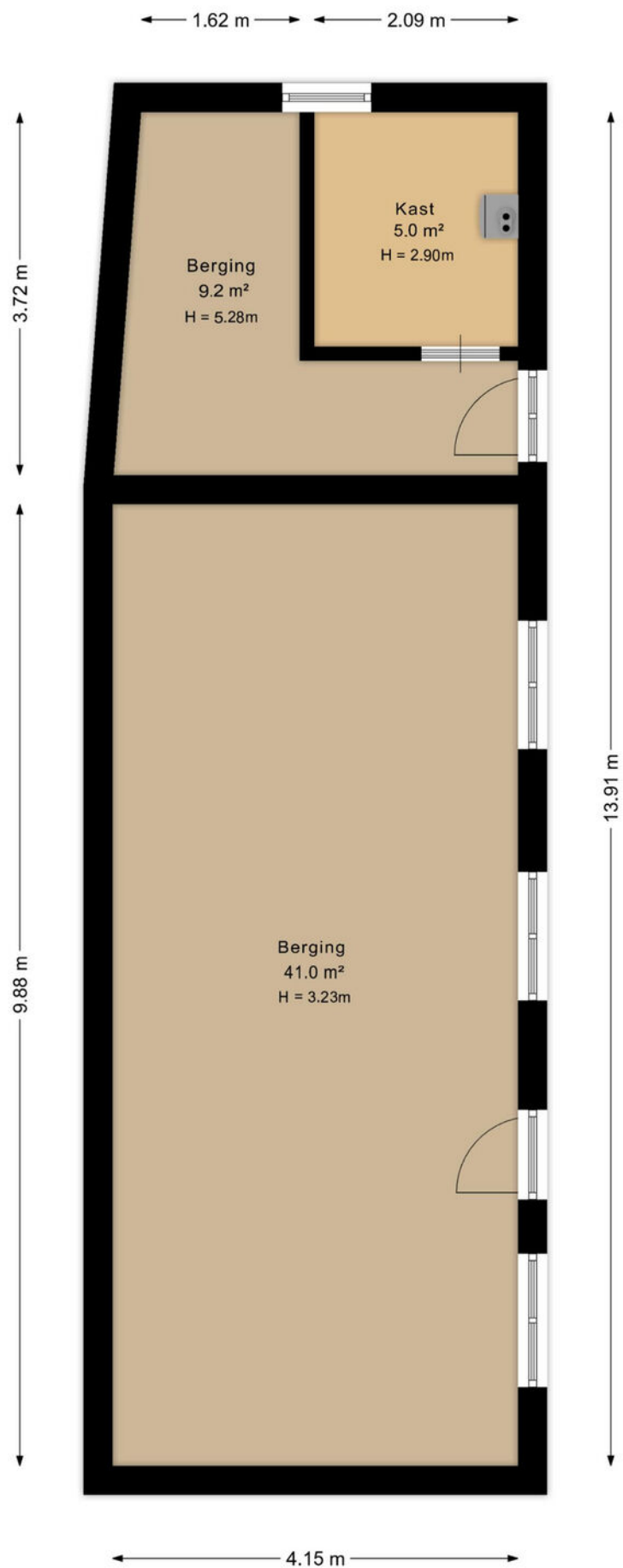


Plattegronden

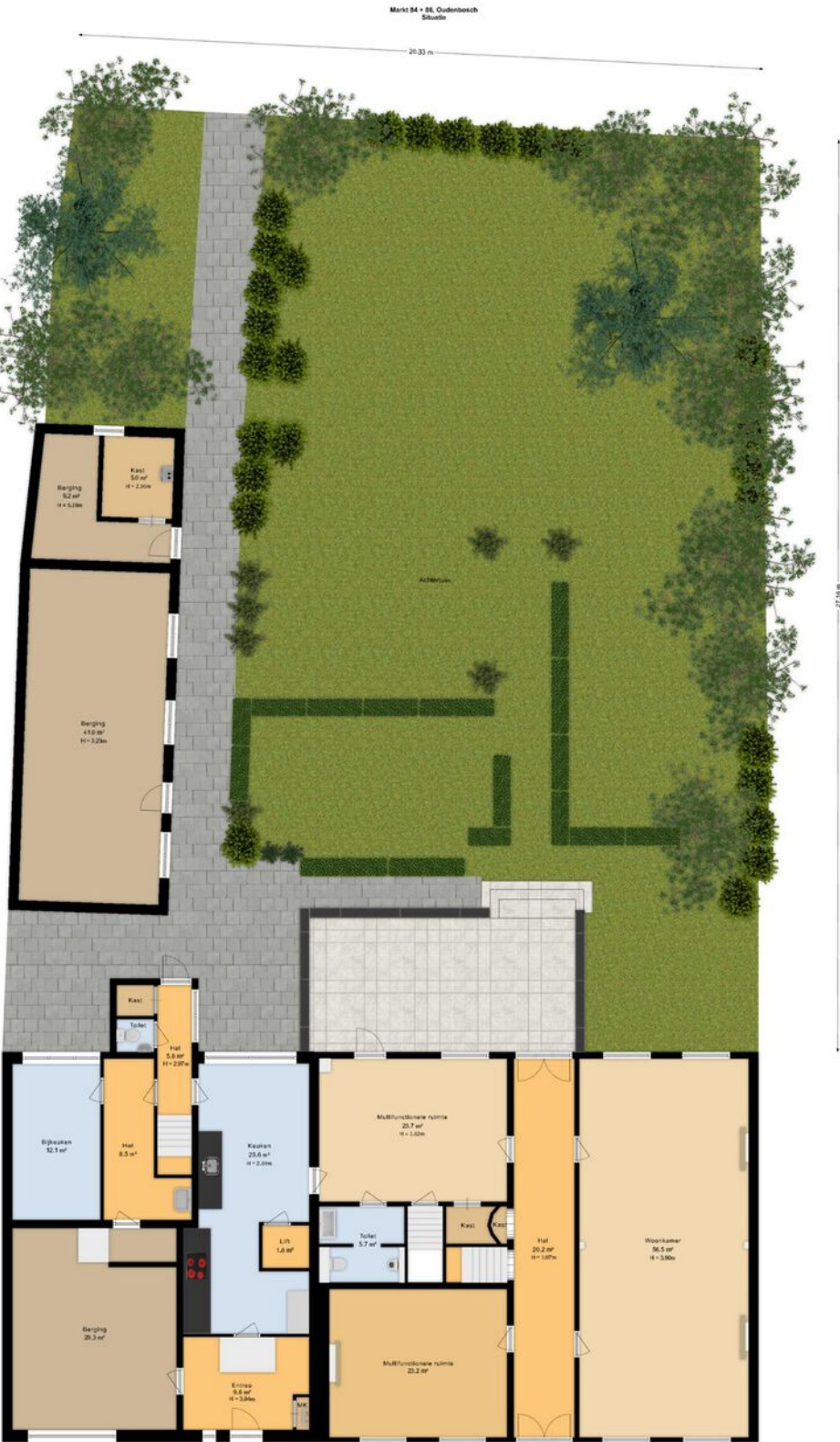
Markt 84 + 86, Oudenbosch Kelder



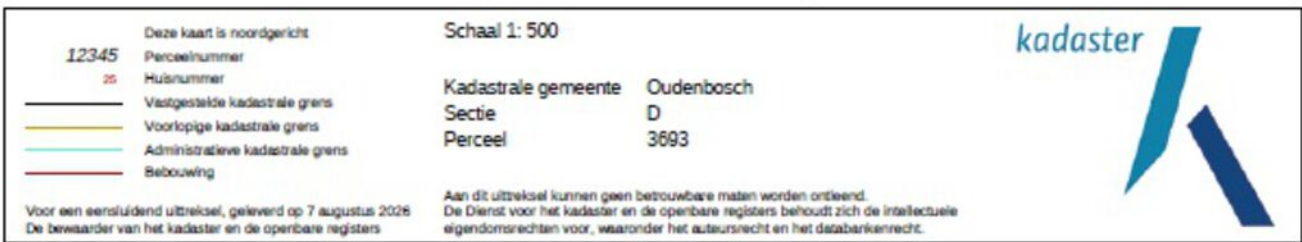
Plattegronden



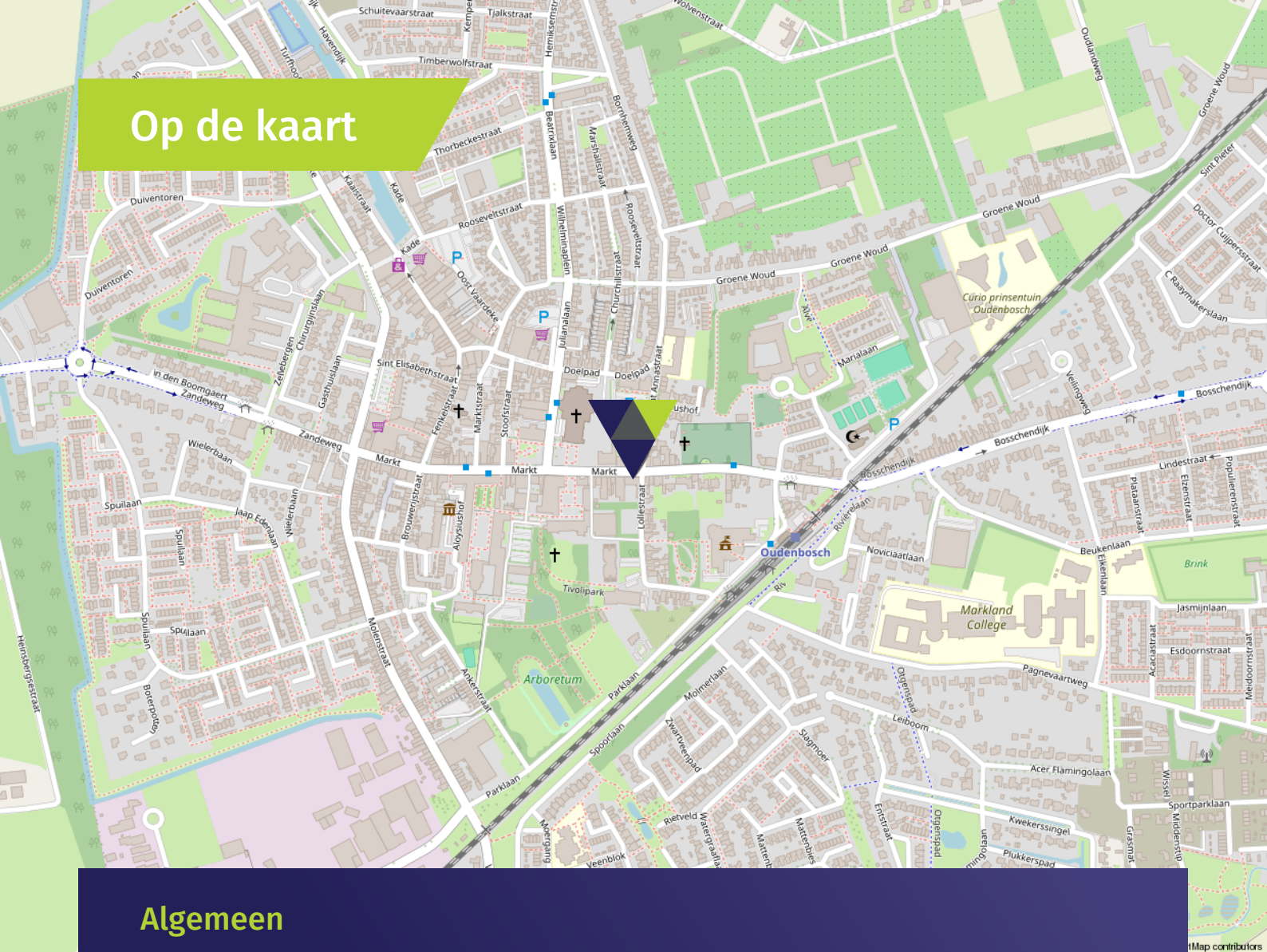
Plattegronden



Kadastrale kaart



Op de kaart



Algemeen

- Vrijstaand rijksmonument met voormalig koetshuis en vrijstaand bijgebouw.
- Gebouwd omstreeks 1880. Interieur in 2020 grondig verbouwd met aandacht voor behoud van oorspronkelijke details.
- Vernieuwde elektrische installatie, lift, netwerkbekabeling, alarmsysteem, rookmelders en camerabewaking.
- Gedeeltelijk voorzien van elektrisch bedienbare screens.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing.
- Door de opzet bijzonder geschikt voor wie wonen met meerdere generaties, een kangoeroeconcept, werken of een praktijk aan huis of een bed & breakfast voor ogen heeft, uiteraard voor zover passend binnen de geldende bestemming en benodigde toestemmingen.
- Gelegen midden in het historische centrum van Oudenbosch, schuin tegenover de basiliek met voldoende gratis parkeergelegenheid rondom het huis en in de directe omgeving.

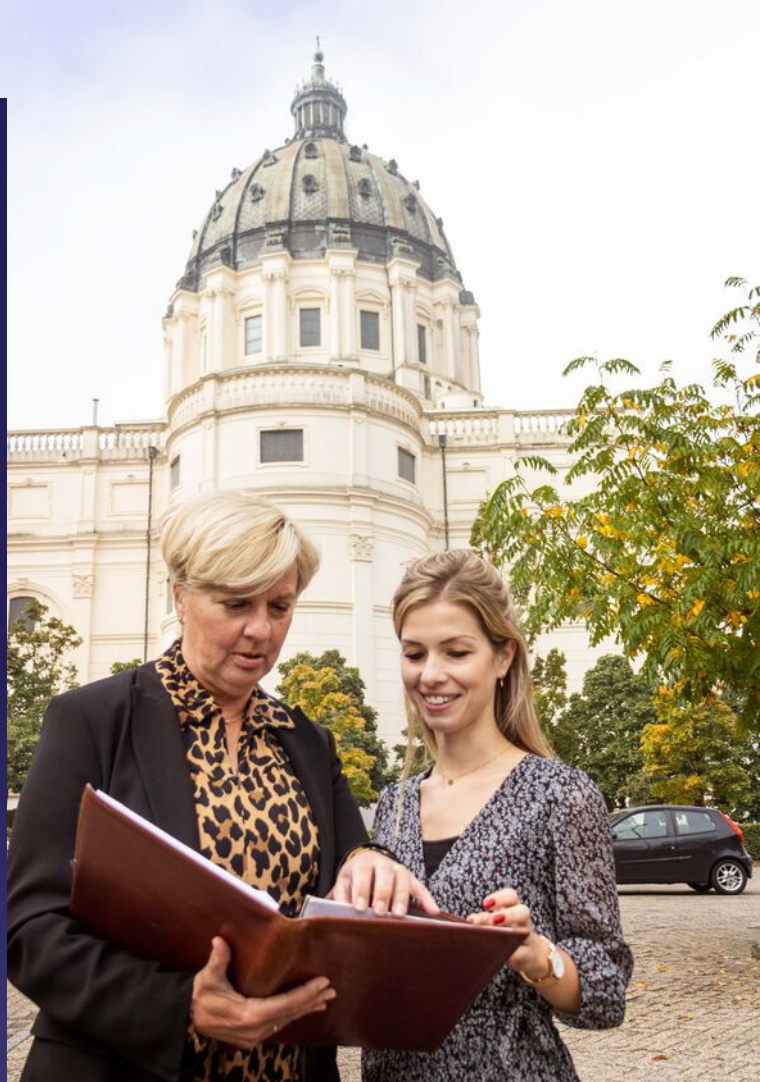
Wonen in Oudenbosch

Welkom in het katholieke zuiden van weleer. In Oudenbosch staat het gemeentehuis van de gemeente Halderberge waarvan het dorp deel uitmaakt. De plaats met 12.000 inwoners is met name bekend van de grote basiliek met elementen van de beroemde St. Pieter uit Rome.

Ook aan voorzieningen en bezienswaardigheden ontbreekt het niet. Aan de haven bevindt zich de jachthaven en aan de Markt is het Zouavenmuseum gevestigd. Oudenbosch beschikt daarnaast over diverse basisscholen en middelbaar onderwijs is aanwezig met het Markland College.

Het vervoer is goed geregeld in Oudenbosch. Een rondweg verbindt het dorp met de A17 en ook de A58 en A59 zijn dichtbij. Oudenbosch heeft bovendien een eigen treinstation met verbindingen richting Breda en Roosendaal. Rotterdam is per trein via Dordrecht in circa 50 minuten bereikbaar. Ook Antwerpen ligt binnen handbereik, op ongeveer 45 autominuten. Het bekende Rosada Fashion Outlet is een kwartier rijden. De centrale ligging ten opzichte van steden als Breda, Rotterdam en Antwerpen, maken Oudenbosch tot een aantrekkelijke plek om te wonen en te werken.

Natuurlijk heeft Oudenbosch ook volop eigen winkelveorzieningen en horeca. Het loont dan ook zeker de moeite om Oudenbosch te verkennen!



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschoot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 145 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.



Onze diensten

▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend.

Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst /
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur