
BROCHURE

LEIJSENSTRAAT 51, OOSTERHOUT



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

LEIJSENSTRAAT 51, OOSTERHOUT

VRAAGPRIJS	€ 1.750.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1557
INHOUD	CA. 2.030 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 433 M2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 117 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 89 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 3.674 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Prachtige vrijstaande woonboerderij op royaal perceel;
- Veel authentieke elementen;
- Royale oprit voor meerdere auto's;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- 5 slaapkamers (meerdere te creëren);
- Kantoor-atelierruimte;
- Onderkelderd met twee authentieke (wijn)kelders;
- Mogelijkheid tot wonen en werken aan huis;
- Tuinhuis/ Gastenverblijf;
- Prachtig aangelegde en verzorgde tuin.



ALGEMEEN

Welkom bij Leijsenstraat 51 in Oosterhout – een uitzonderlijke woonkans voor liefhebbers van karakter, ruimte en historie. Deze monumentale boerderij, ook wel bekend als “Het Geel Huis”, stamt uit het jaar 1557 en is één van de oudste panden van Oosterhout. Met een rijke geschiedenis als herberg en tolhuis is dit een plek met een verhaal. De woonboerderij voorzien van karakteristieke rieten kap (2017) is gesitueerd op een perceel van ca. 3.674m², en is omgeven door een prachtige tuin.

HISTORIE

De woning is gelegen in een historisch pand met een rijke geschiedenis. De woonboerderij wordt aangeduid als een gemeentelijk monument. De woning heeft meerdere benamingen gehad, ‘t Geelhuys” - “het Oude Tolhuijs” - “de Twee Belle”, maar staat nu nog steeds bekend als “Het Geel Huis”.

Het huidige Geel Huis was een bekende boerderij annex herberg, gebouwd in 1557. In 1744 werd het destijds al bewoond. Het trapje verdween met de aanleg van de tramlijn in 1881, maar werd in 1969 opnieuw aangebouwd. Tot 1895 was de boerderij eigendom van Brouwerij “de Gecroonde Bel”, die het verkocht aan John Baptista Poppelaars. Het Geel Huis werd ook wel het logement ‘de Bellen’ genoemd. Tot in de jaren zestig van de vorige eeuw was het in gebruik als buurtcafé, daarna als woonhuis.

De boerderij is gedeeltelijk onderkelderd met twee authentieke (wijn)kelders, gebouwd met geel gepleisterde gevels en een achterliggende stal van rode baksteen in kruisverband. De bouwstijl en gebruikte materialen zijn kenmerkend voor de periode waarin de boerderij is gebouwd, wat bijdraagt aan de authentieke uitstraling van het pand.

LIGGING

De woonboerderij is gelegen in de Heilige Driehoek in Oosterhout; een uniek en historisch gebied dat bestaat uit drie aan elkaar grenzende kloostercomplexen: Sint-Catharinadal, de Onze Lieve Vrouweabdij en de Sint-Paulusabdij. Dit gebied, gelegen op de voormalige Leijsenakkers, wordt omgeven door tuinen, landerijen en monumentale boerderijen, en is doordrenkt met cultuurhistorische, religieuze en landschappelijke waarden.

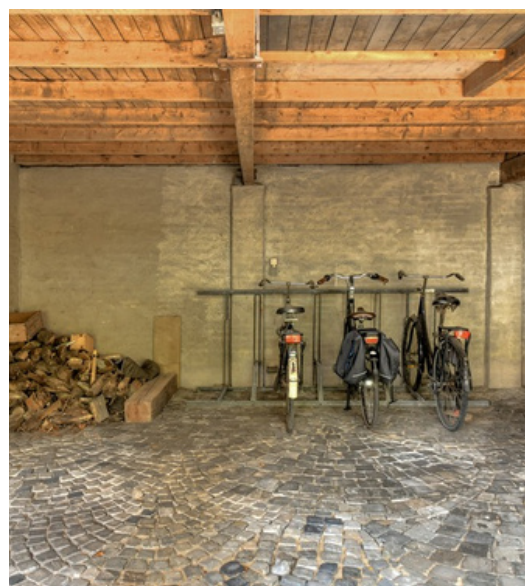
De Leijsenstraat is een sfeervolle straat voorzien van fraaie kinderkopjes en bevindt zich in de wijk Leijsenakkers in Oosterhout, Noord-Brabant. Deze wijk staat bekend om zijn rustige, groene omgeving met een mix van historische en moderne woningen.

Wonen in Oosterhout staat voor wonen in een gezellige stad met de “Markt” en de “Heuvel” als historisch stadshart. De woning is gelegen aan de zuidoost kant van Oosterhout.

Supermarkten, openbaar vervoer en diverse (basis-)scholen alsmede voortgezet onderwijs zijn daarnaast op loop- en/of fietsafstand gelegen.

Oosterhout heeft tenslotte een gunstige ligging ten opzichte van de A27, de A58 en de A59. Hartje Breda is binnen een kwartier (met de bus) bereikbaar.





INDELING

BEGANE GROND

Via de karakteristieke voordeur aan de Leijsenstraat komt u binnen in een royale ontvangstkamer van ca. 62 m². Deze ruimte ademt historie met de originele plavuizenvloer, het balkenplafond en een sfeervolle schouw met authentiek stookpunt. De ruimte biedt toegang tot de (wijn)kelder op stahoogte, een opkamer (ook geschikt als slaapkamer), een toilet en een vaste kast voor extra bergruimte.

Aan de andere zijde van de ontvangstkamer bevindt zich de bibliotheek, een ideale plek om te ontspannen of te werken. Vanuit de ontvangstkamer komt u in een tussenhal die toegang biedt tot de woonkamer, de woonkeuken, een bijkeuken, een berging en een tweede kelder op stahoogte.







WOONKAMER

De woning beschikt over een uiterst sfeervolle woonkamer, waarin authentieke elementen op fraaie wijze bewaard zijn gebleven. Het hoge balkenplafond en de indrukwekkende schouw met open haard geven deze ruimte karakter en warmte.

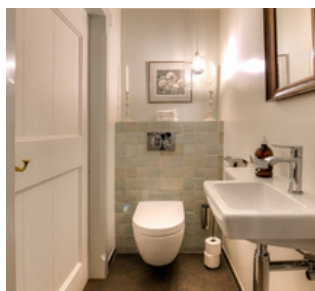
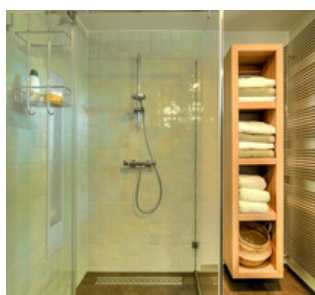
Een bijzondere eyecatcher is de vide, die zorgt voor extra hoogte en lichtinval. Dankzij maar liefst twee paar openslaande tuindeuren is er een directe verbinding met het royale terras en de sfeervolle tuin. Vanuit twee zijden heeft u een prachtig uitzicht over het omliggende groen, wat deze woonkamer een unieke en rustgevende sfeer geeft.





ouderslaapkamer met badkamer

Via de tussenhal bereikt u de ruime ouderslaapkamer, die een prachtig uitzicht biedt over de tuin. Deze lichte en rustige kamer is een heerlijke plek om tot rust te komen, met directe toegang tot de moderne badkamer. De badkamer is eigentijds en comfortabel ingericht met een ligbad, een aparte douche voorzien van infraroodfunctie en glazen deur, en een stijlvol badkamermeubel met dubbele wastafel. Het toilet is separaat gesitueerd, wat zorgt voor extra privacy en gebruiksgemak.



WOONKEUKEN

Ruime en gezellige woonkeuken, ingericht met een U-vormig keukenblok voorzien van een hardstenen werkblad en alle benodigde inbouwapparatuur. De keuken biedt voldoende werk- en opbergruimte en is perfect geschikt voor dagelijks gebruik. Er is voldoende plaats voor een grote eettafel, waardoor deze ruimte het hart van het huis vormt. De keuken heeft twee ingebouwde vitrinekasten, fraai gepositioneerd aan weerszijden van een decoratief Delftsblauw tegeltableau, die een authentiek accent toevoegen aan de landelijke sfeer.



BIJKEUKEN

Grenzend aan de woonkeuken bevindt zich een ruime en keurig afgewerkte bijkeuken. In de bijkeuken bevindt zich de originele waterpomp uit 1575. De vitrinekasten zijn gemaakt van het hout van de oude bedsteden uit de opkamer.

De praktische ruimte is voorzien van een keukenblok en beschikt over de nodige aansluitingen voor wasapparatuur. Ideaal als extra werk- en bergruimte. De bijkeuken biedt toegang tot een ruime carport met bovengeleggen karakteristieke zolderberging.



EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereikt u de verdieping middels een fraaie vide met een mooi uitzicht op de woonkamer en de tuin, wat zorgt voor een ruimtelijk en open gevoel.

Op deze verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers. Daarnaast is er volop kast- en bergruimte, ideaal voor een groot gezin.

De tweede badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een dubbele wastafel en een toilet, waardoor deze verdieping uitstekend functioneert als volwaardige slaapverdieping.



INDRUK VAN DE VERDIEPING





BUITENLEVEN

Het royale perceel van totaal ca. 3.674m² biedt volop ruimte, rust en privacy. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Verder beschikt het terrein over drie separate bergingen/schuurtjes. In de tuin staat tevens een ecologisch geïsoleerd tuinhuis, dat gebruikt kan worden als werkruimte, atelier of gastenverblijf.

De fraai aangelegde, volledig omheinde tuin is een waar groenparadijs: een prachtig gazon, weelderige borders en volwassen beplanting en bomen zorgen voor een natuurlijke en verzorgde uitstraling. Een perfecte plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.









BEGANE GROND



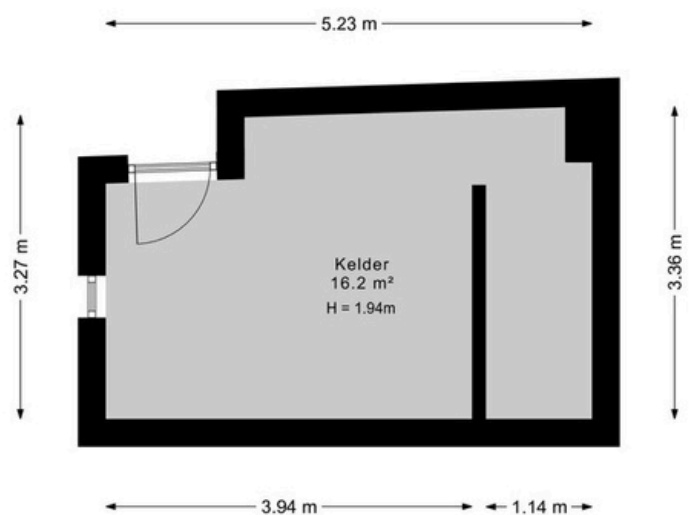
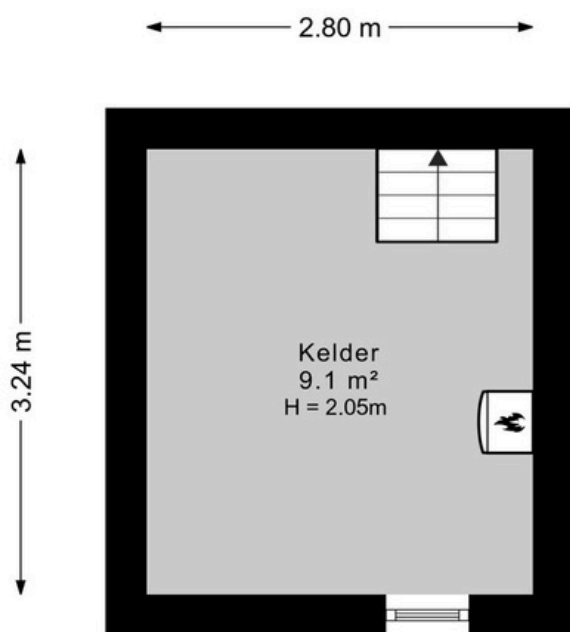
INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

1E VERDIEPING



PLATTEGROND

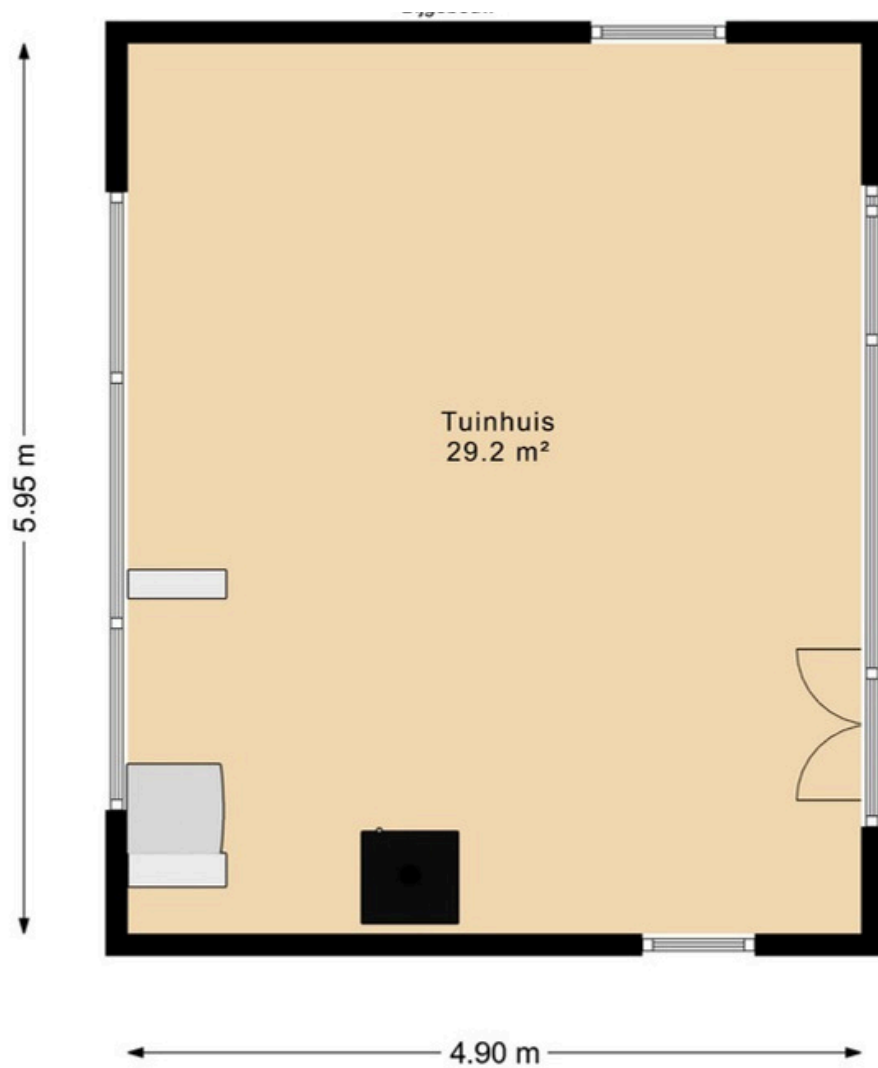
KELDER 1 EN 2



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

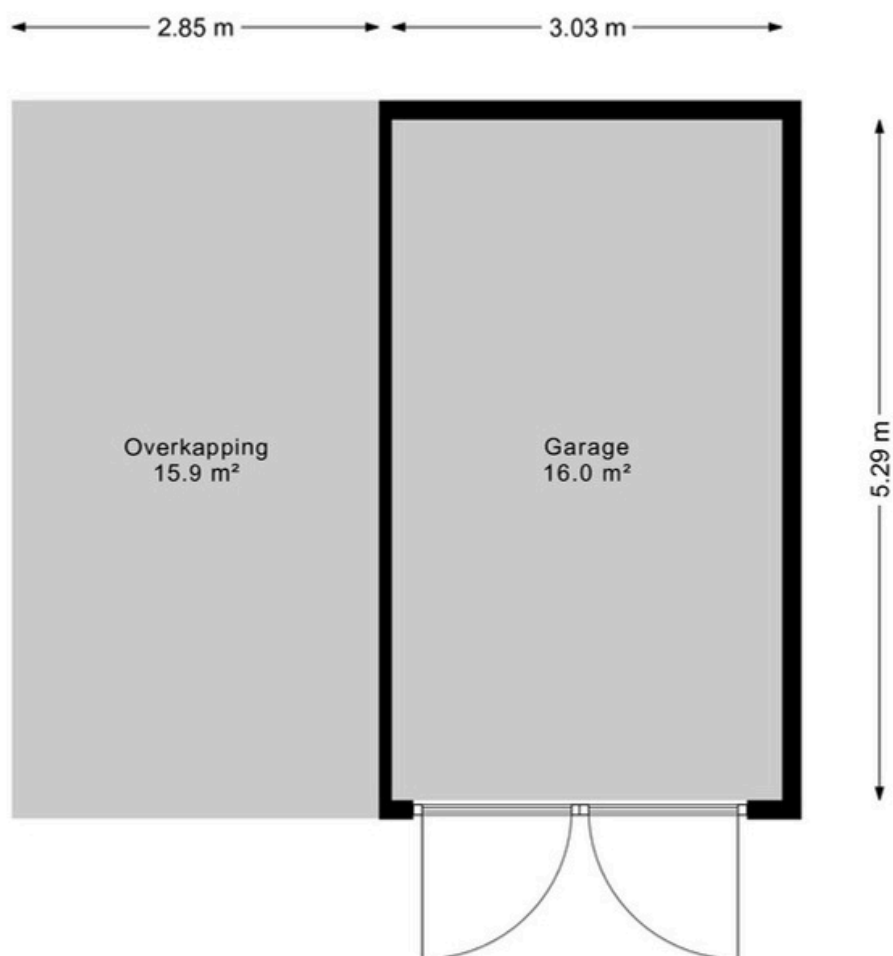
TUINHUIS



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

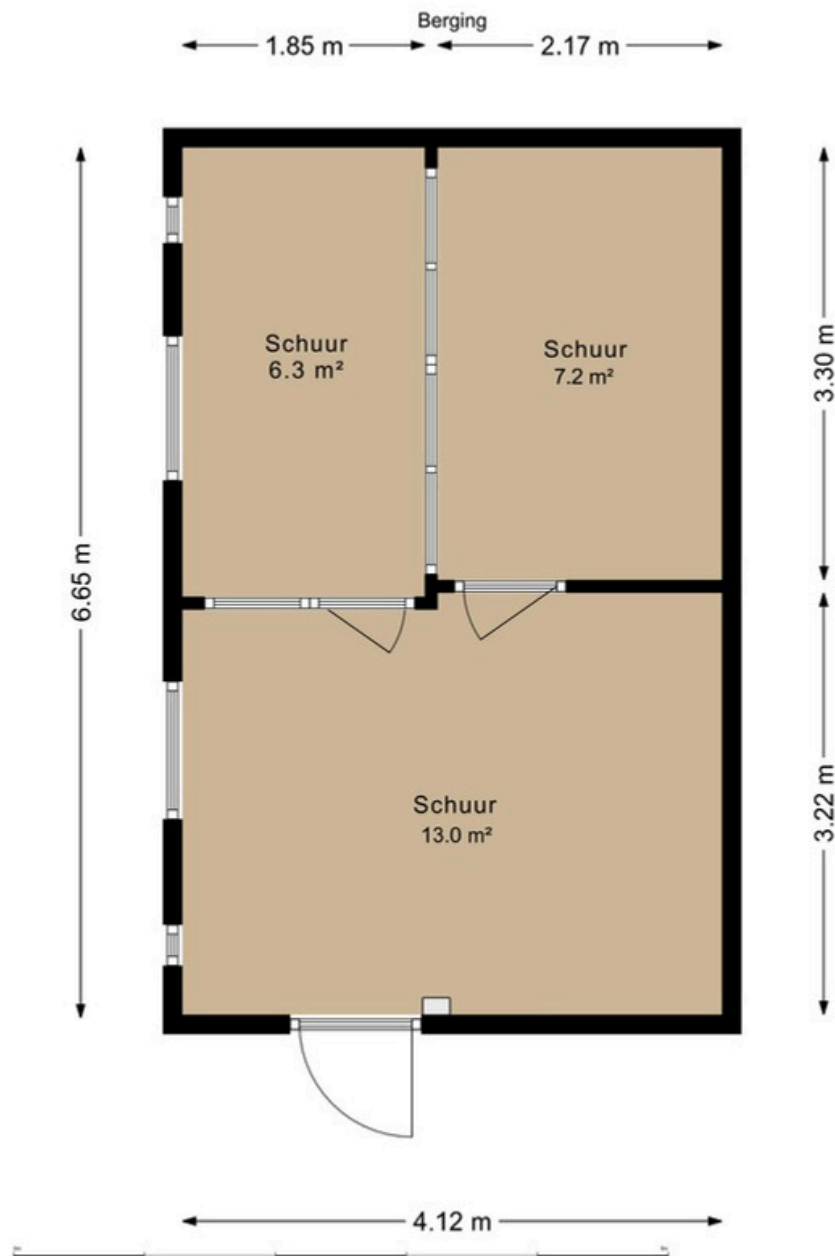
OVERKAPPING - GARAGE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

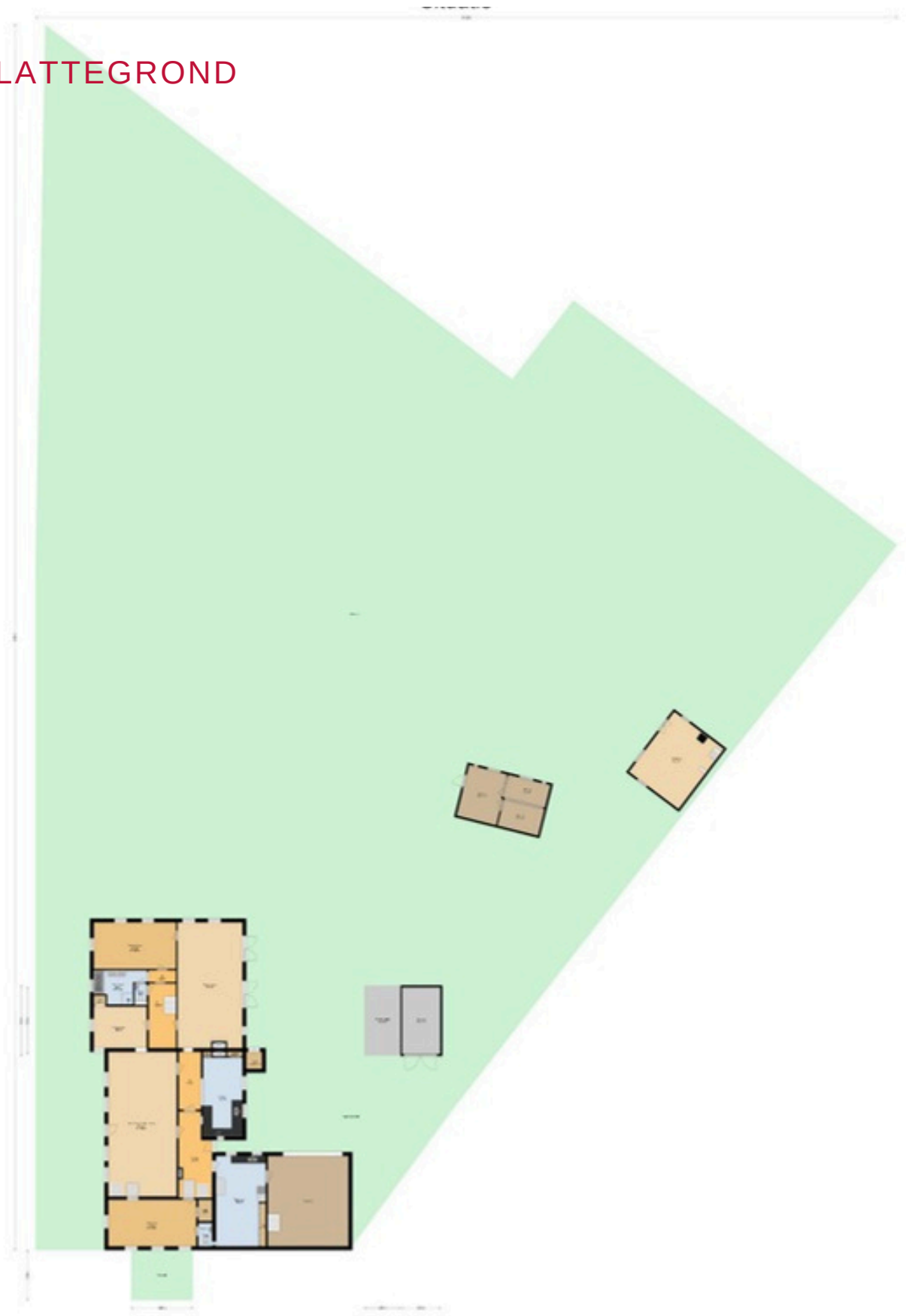
PLATTEGROND

SCHUREN



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

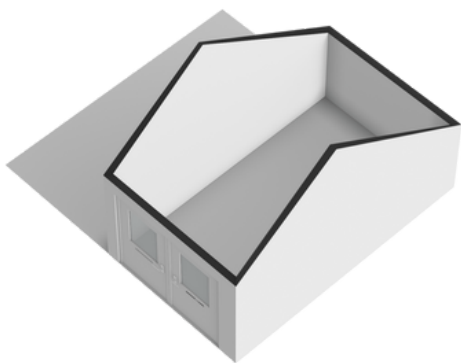
3-D PLATTEGROND



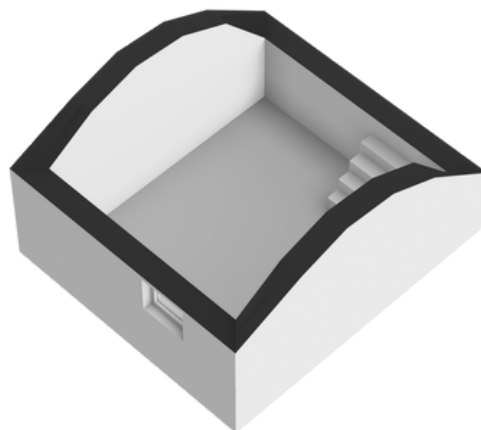
Begane grond



Verdieping



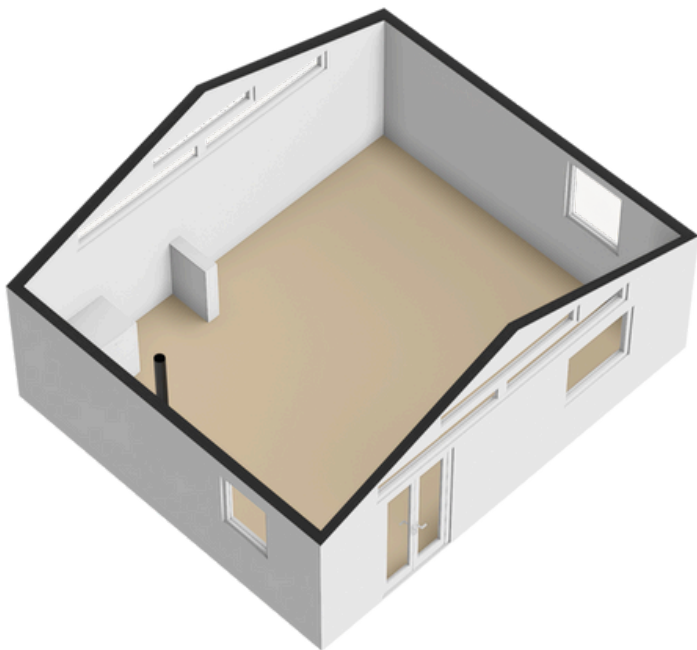
Kelder 1



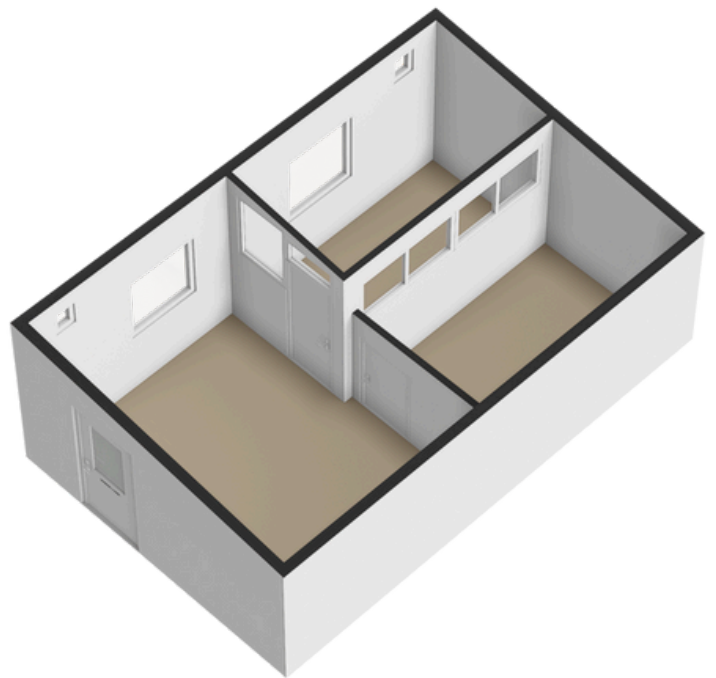
Kelder 1

INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

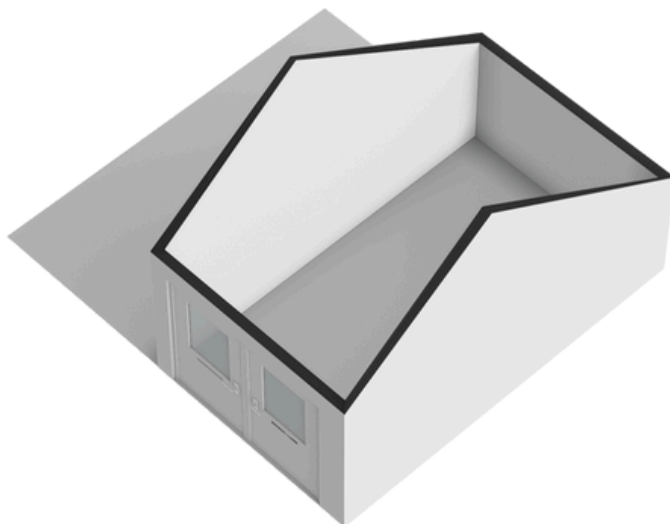
3-D PLATTEGROND



Tuinhuis



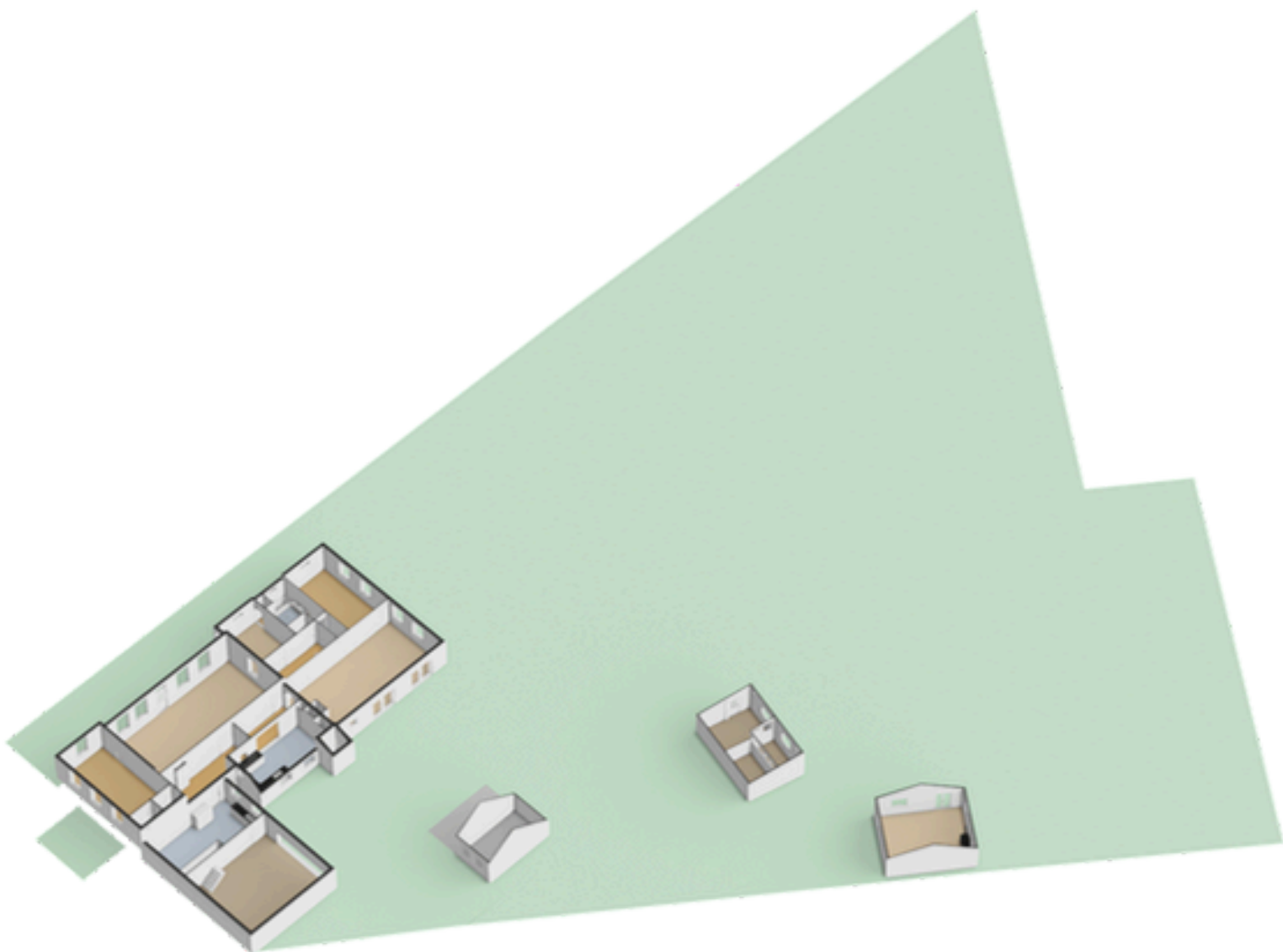
Schuren



Overkapping - Garage

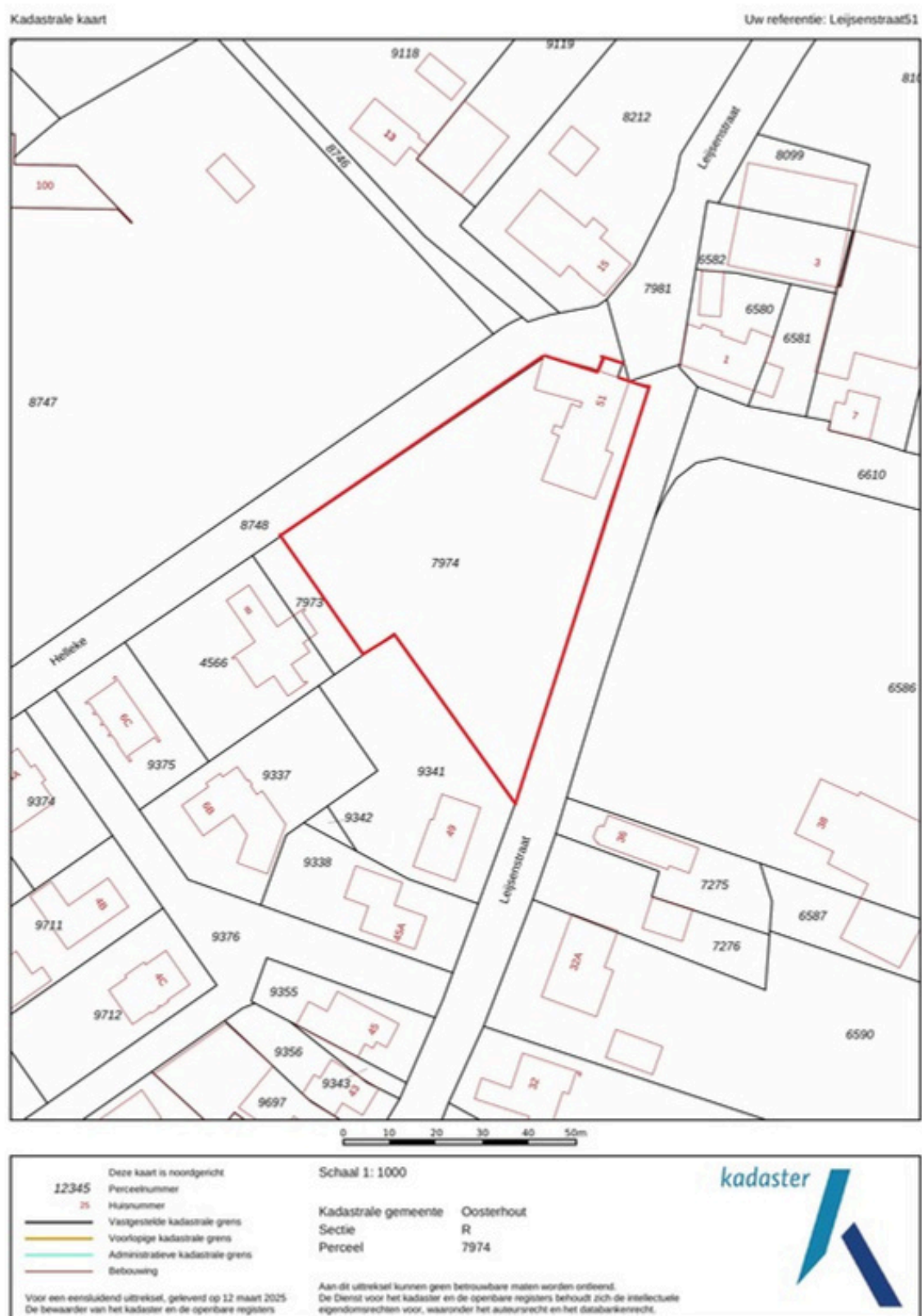
INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

3-D PLATTEGROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART



MEEST GESTELDE VRAGEN

OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet.

Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

HYPOTHEKEN

Weten wat uw hypotheekmogelijkheden zijn? Onze hypotheekadviseur helpt u met het berekenen van uw maximale hypotheek en geeft advies over welke hypotheek bij uw situatie past.

Als onafhankelijk hypotheekadviseur doen wij o.a. zaken met:



Bel voor een afspraak met één van onze hypotheekadviseurs:



Jessica de Jong



Jordy Pheninckx



0162- 472950



hypotheken@biemansmakelaardij.nl

PLAN EEN BEZICHTIGING

LEIJSENSTRAAT 51, OOSTERHOUT



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

"EEN UNIEKE KANS"

BIEMANS Makelaardij & Assurantiën
Heuvel 4, 4901 KC, OOSTERHOUT
tel. (0162) 472950
Internet: www.biemansmakelaardij.nl
e-mail: info@biemansmakelaardij.nl

HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCIEEL DIRECTEUR /
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



**MIRELLA KARELSE -
MUSKENS**
NVM MAKELAAR



ANNEMIEK HESSELS
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



ANDREA DE BREE
SECRETARESSE



OLAF PADMOS
VASTGOED ADVISEUR

Biemans makelaardij, gevestigd aan het fraaie Heuvelplein in Oosterhout, is sinds 1923 een gerenommeerd en professioneel makelaarskantoor en reeds 4 generaties vertrouwd met alle facetten van onroerend goed in diverse prijsklassen. Wij streven naar een klantgerichte aanpak met een perfecte kwaliteit.

Vertrouwen en **duidelijkheid** staan hoog in het vaandel.

Particuliere- en professionele opdrachtgevers, zoals woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars en beleggers, behoren tot onze clientèle. We hebben inmiddels vele succesvolle transacties gerealiseerd en daardoor een uitstekende relatie met onze opdrachtgevers weten op te bouwen.

Welkom bij Biemans !



WIJ HELPEN U GRAAG



biemans bv



Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl