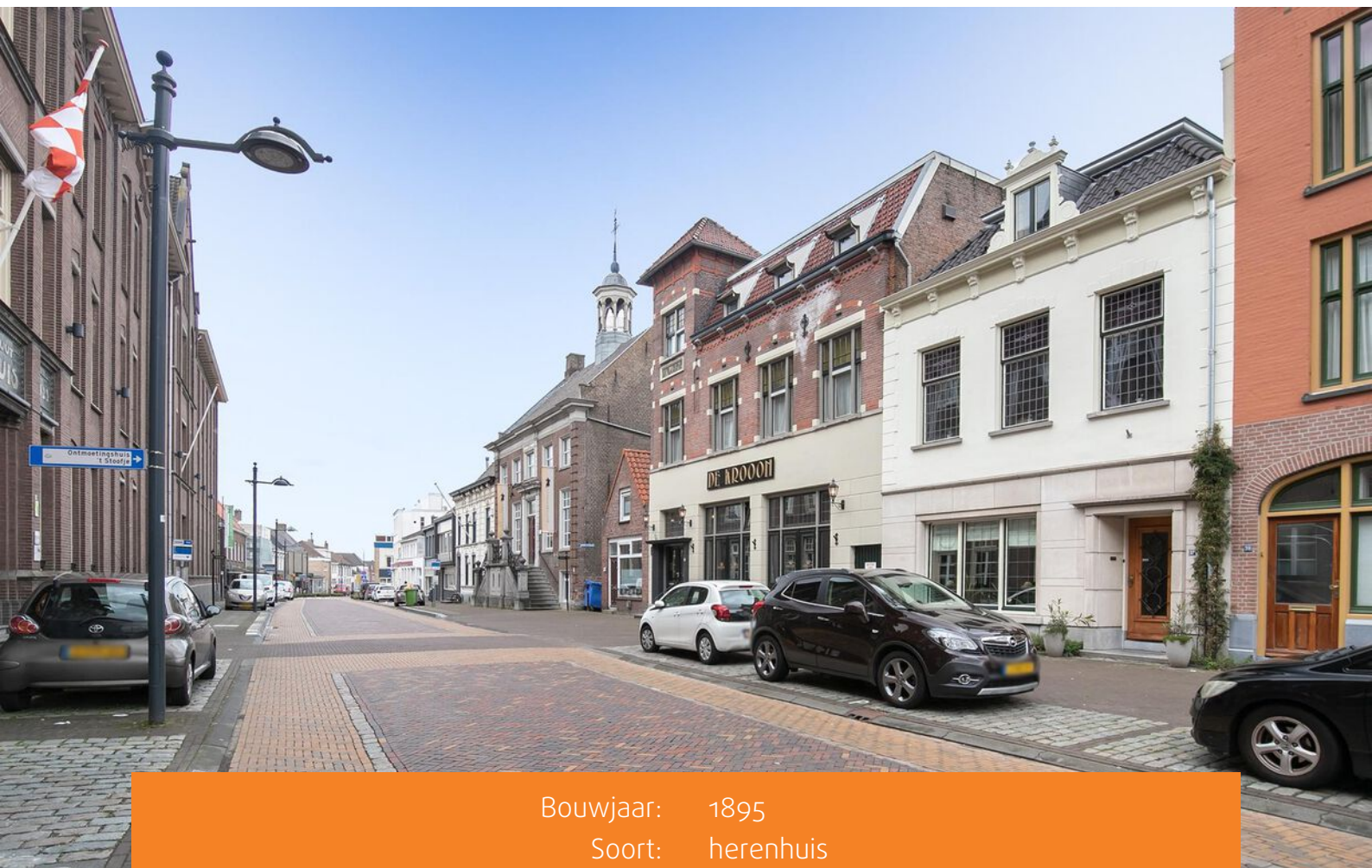




OUDENBOSCH  
Markt 37

Vraagprijs € 475.000 k.k.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1895
Soort:	herenhuis
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	4
Inhoud:	1301 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	220 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	255 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	145 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel Remeha 2009
Energie label	volgt



# Omschrijving

Een huis met een verhaal, dat is dit verrassend groot herenhuis met sfeervolle binnentuin, gelegen pal in het dorpscentrum. De woning beschikt over veel ruimte, 220 m<sup>2</sup> wonen en 145 m<sup>2</sup> overige ruimte. En over karakteristieke kenmerken en verrassende elementen. Een bijzonder object met tal van mogelijkheden, heerlijk ruim wonen, thuiswerken of kantoor/praktijk aan huis.

Oudenbosch is gunstig gelegen en goed bereikbaar, ook via openbaar vervoer. Er zijn vele voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, toerisme en recreatie. Dit in combinatie met een groene omgeving van bossen en polders, zorgt voor een prima plek om te wonen. Verder heeft Oudenbosch een prachtig religieus erfgoed, een combinatie van verschillende gebouwen en buitenruimte. Dit vormt samen een uniek geheel en vertelt een verhaal.



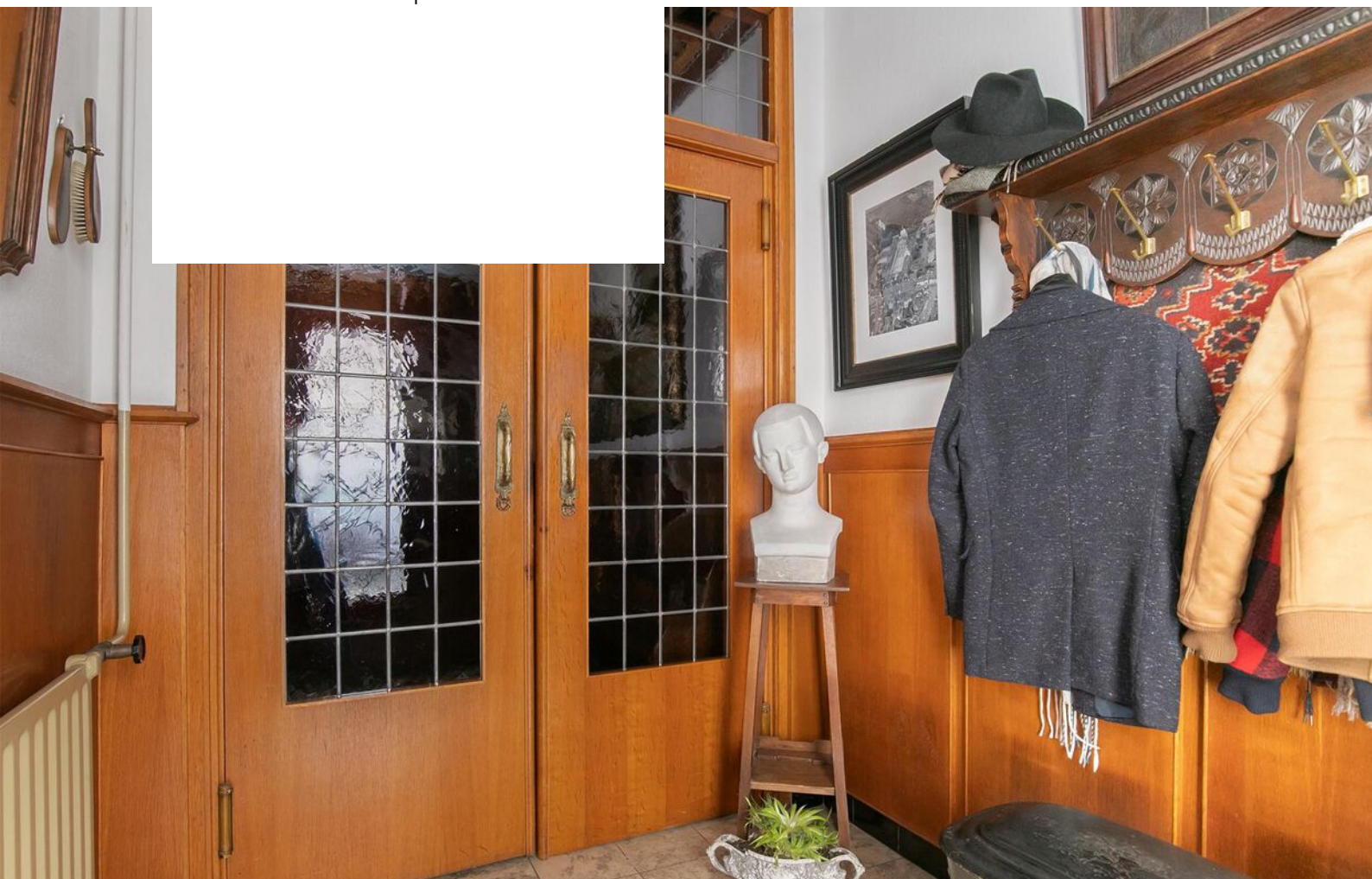
Een stukje geschiedenis!

Het huis Markt 37 heeft een heel eigen karakter en een bijzondere historie. De oudst bekende vermelding van het huis is uit 1635 toen schoenmaker Frederick Hendricksen het huis bewoonde. Na hem bewoonden onder andere de uit Amsterdam afkomstige chirurgijn Jan Meebael, procureur Reijnier van Hesselt en de familie De Gruijter het pand. Begin negentiende eeuw is het huis in bezit van de familie Faasen en door vererving komt het in handen van het echtpaar De Lauwere van den Dries die er een bakkerij beginnen. De zaak komt tot grote bloei mede door de prominente ligging in de hoofdstraat van Oudenbosch recht tegenover het Instituut Saint Louis. De bakkerij wordt in 1891 overgenomen door Bernardus Petrus Buijs uit Hoeven die de zaak uitbouwt tot een fijne patisserie en confiserie. In 1902 wordt het huis ingrijpend verbouwd. Van het oorspronkelijke zeventiende-eeuwse pand blijven de voorste kelder en het casco van de benedenverdieping bewaard met ijsselsteentjes en een zware eiken balklaag. Daarboven en erachter wordt het pand vernieuwd naar de mode van die tijd met onder andere fraaie paneeldeuren en schouwen die nog terug te vinden zijn op de eerste verdieping. In 1918 neemt de zoon Jac Buijs de zaak over en deze verplaatst in 1924 de bakkerij naar een fabriekspand aan de nabijgelegen Lollestraat. Jac Buijs en zijn vrouw zijn liefhebbers van de dan moderne Art Deco en laten gaandeweg het pand in die stijl verfraaien. Zo worden de raampartijen voorzien van kleurrijk glas-in-lood en komen er fraaie betimmeringen. In 1961 wordt de winkel gesloten en er volgt een ingrijpende verbouwing van het voorhuis. De onderpui van de voorgevel wordt geheel bekleed in Franse kalksteen en het huis krijgt een vestibule, hal met statige trapopgang en een royale voorkamer waar Oudenbossche ambachtslieden hun bijdrage aan leveren. In 2009 wordt het pand verkocht aan de huidige eigenaar die het huis herstelt en bouwkundig verbetert met als uitgangspunt de authentieke sfeer en grandeur. Zo is op diverse plaatsen de historische kleurstelling hersteld evenals de dakkapel en zinken dakrand. Ook is op diverse plekken glas-in-lood hersteld of teruggeplaatst zodat Markt 37 nog altijd zijn eigen karakter heeft behouden.

Door de huidige eigenaar zijn ook plannen gemaakt voor comfortverbetering en een eigentijdse keuken in het historische decor van de vroegere bakkerij die mogelijk de nieuwe eigenaar kunnen inspireren.



Vestibule waarin meterkast en dubbele deuren naar de hal. In deze hal de trap naar de eerste verdieping en toegang tot diverse woonvertrekken en een kast onder de trap.





Uw kennis van wonen



De woonkamer mag met recht een salon genoemd worden. De inrichting, afwerking en de ramen met glas in lood dragen hieraan bij.



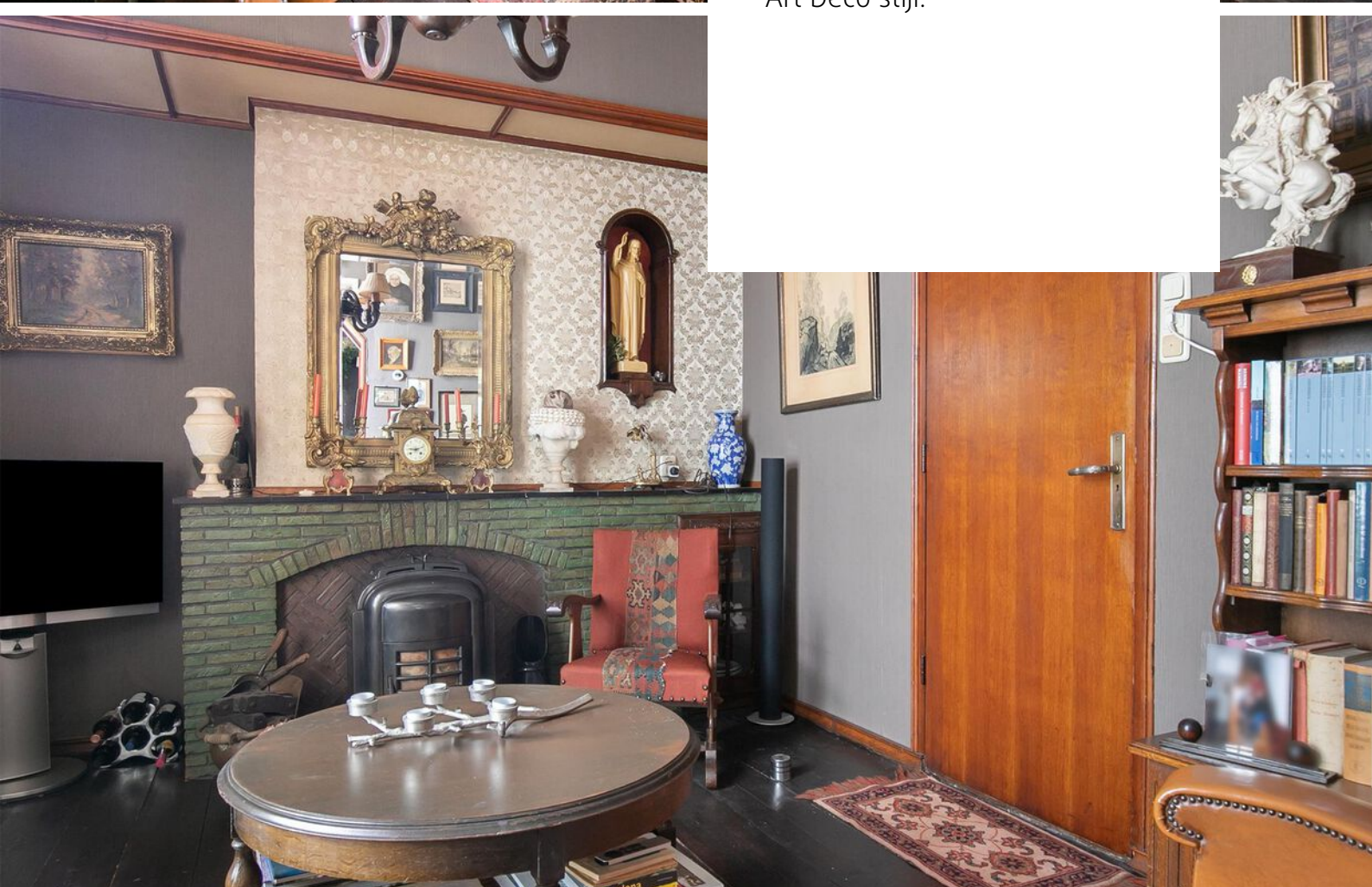








De volgende ruimte, achter de woonkamer, is de televisiekamer, wederom een sfeervolle ruimte om te verblijven met mooie schouw in Art Deco stijl.



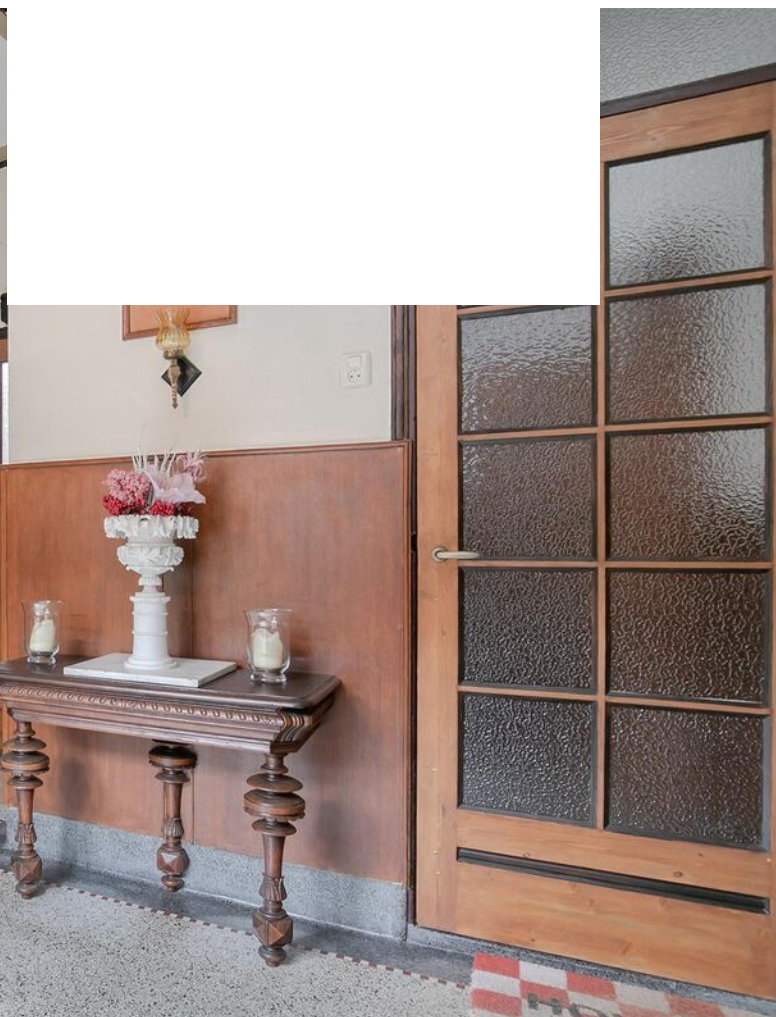


De dichte keuken is voorzien van een inrichting met de gebruikelijke apparatuur. Vanuit de keuken is er zicht op een kleine binnenplaats.



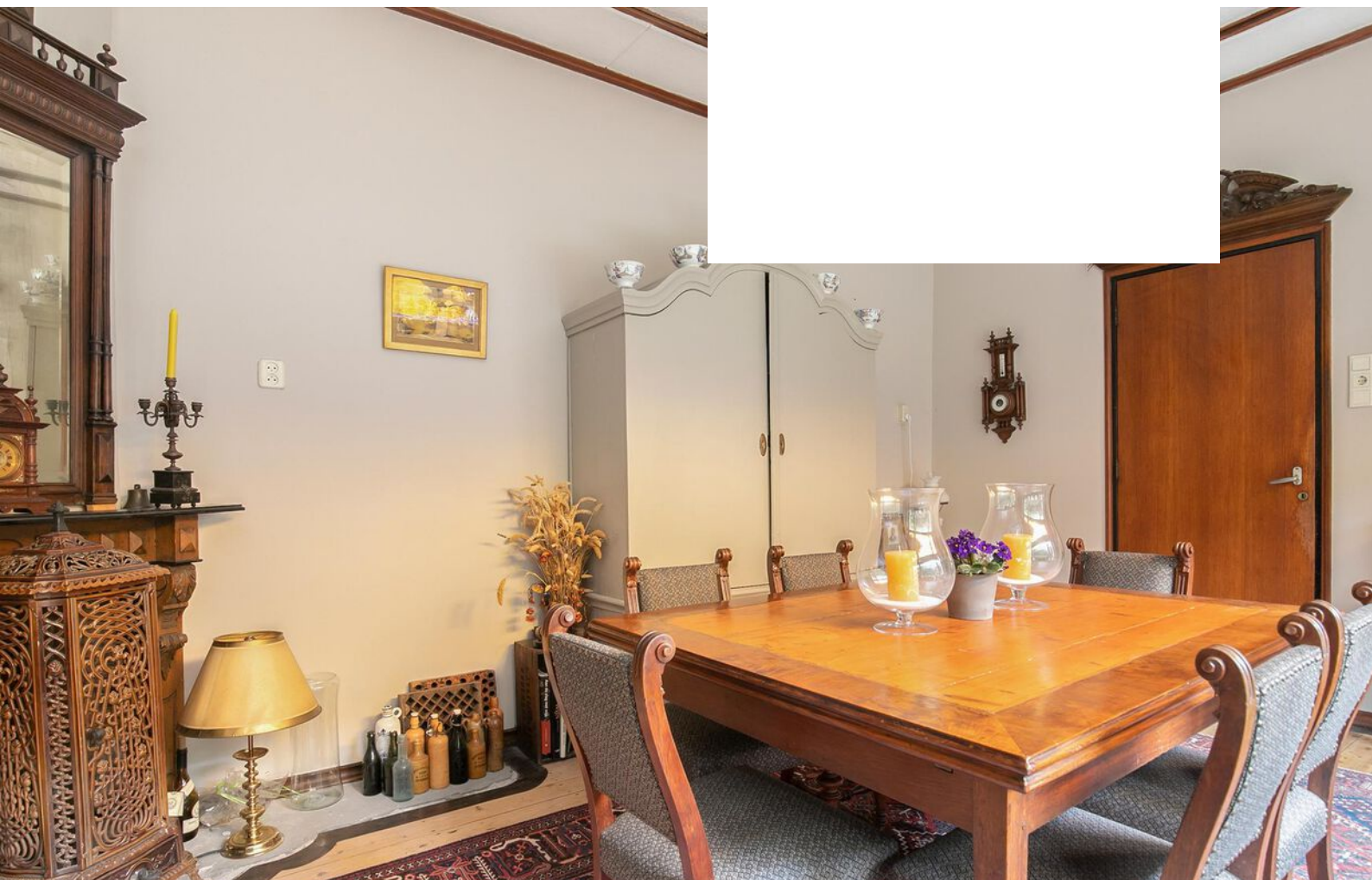


In de achterentree het gastentoilet (ook in stijl gebleven), toegang tot eetkamer, kelder en bijkeuken.



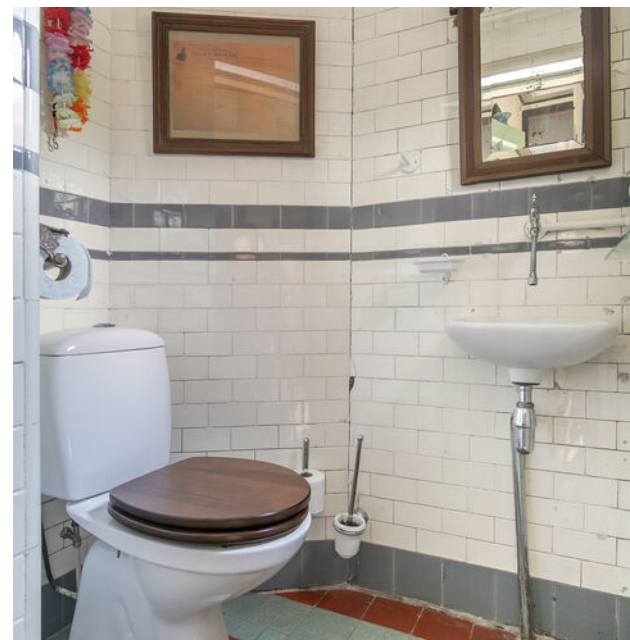


De eetkamer is in stijl, met een mooie schouw, glas in loodramen en zicht op de tuin.



De bijkeuken is een praktische ruimte waarin de aansluitingen voor de wasapparatuur.

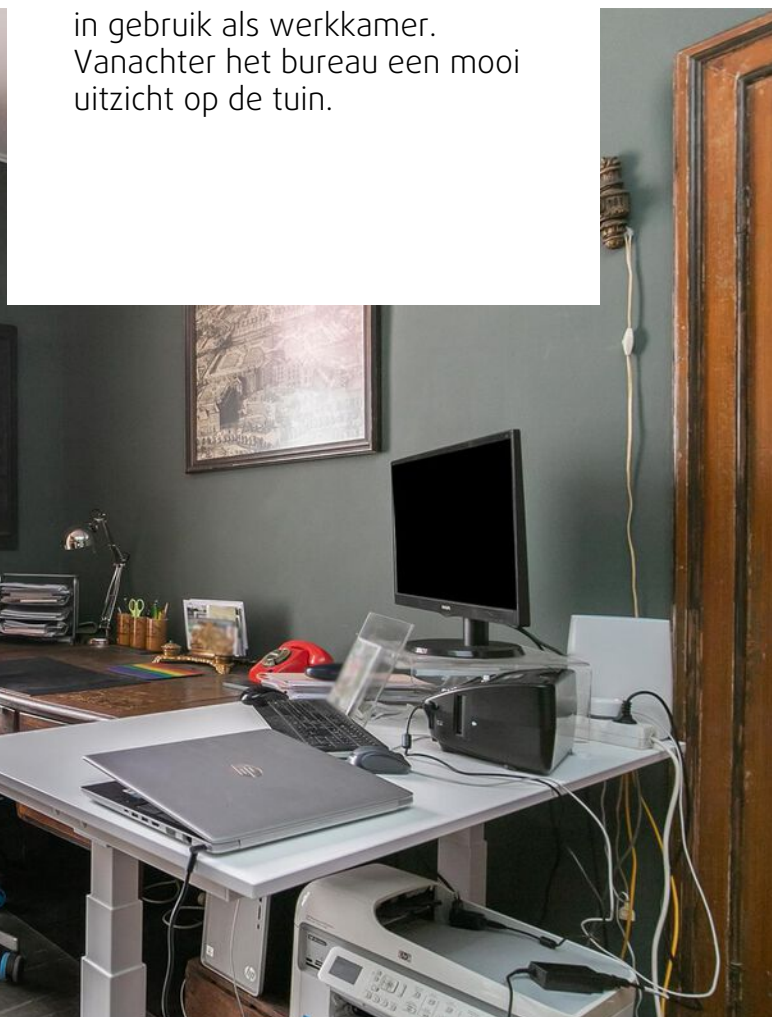
De overige ruimtes betreffen de voormalige bakkerij met toebehoren, nu in gebruik als bergingen. De laatste berging heeft openslaande deuren naar terras en tuin.





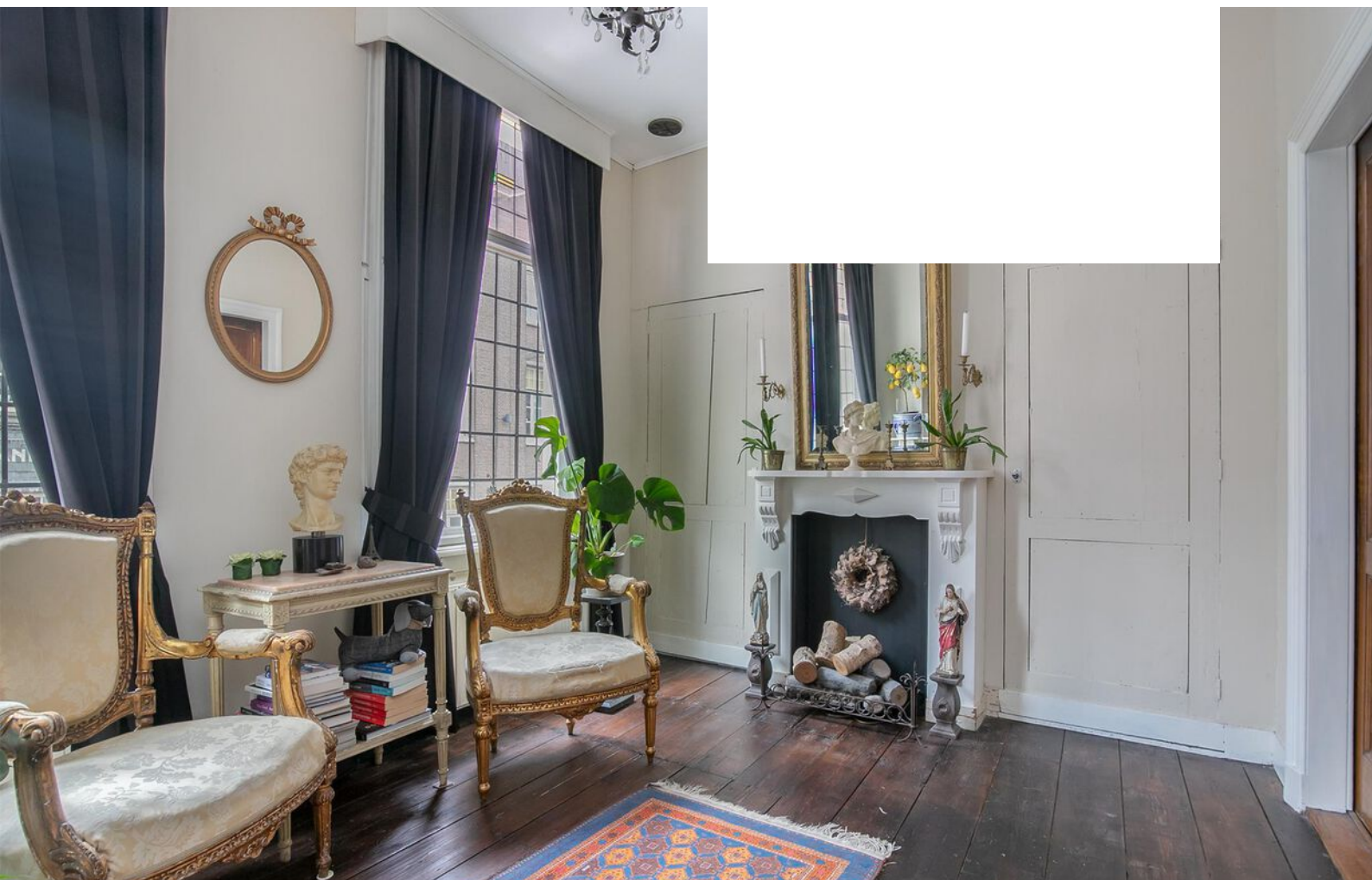
Overloop waarop vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot de slaapvertrekken en de badkamer.

De tweede kamer is momenteel in gebruik als werkkamer. Vanachter het bureau een mooi uitzicht op de tuin.





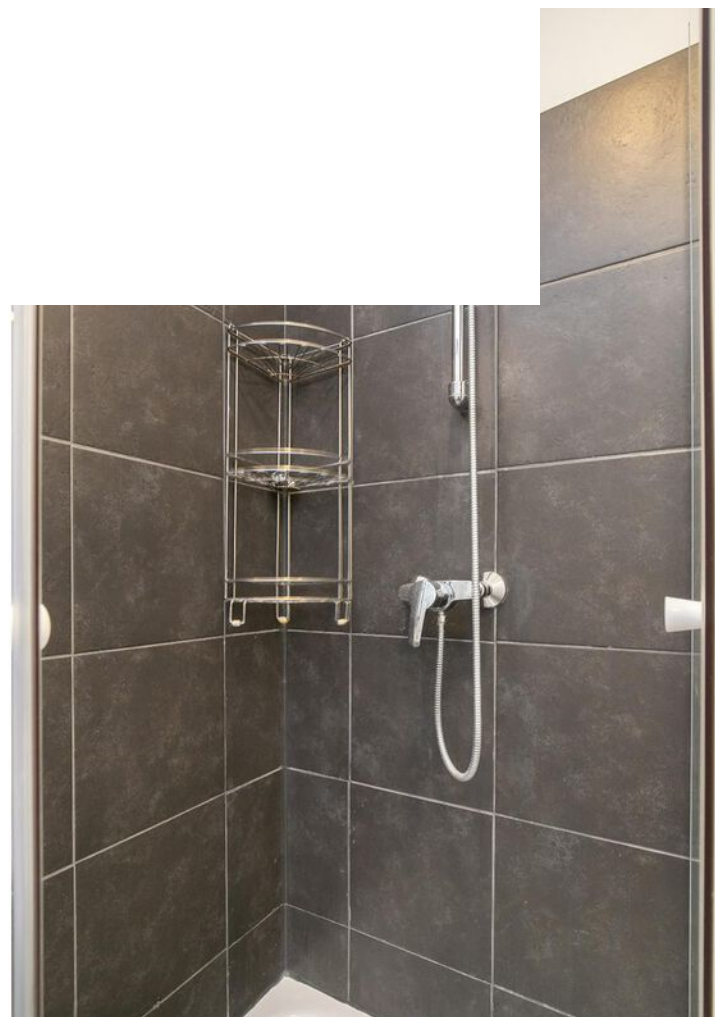
De ouderslaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning, een grote slaapkamer (voorheen twee kamers) met een inloopkast.







De badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, tweede toilet, bidet en wastafel.





Naast de badkamer de kledkamer met kasten.

Aan de achterzijde nog een ruime slaapkamer, met wastafel

Vanaf deze kamer is er toegang tot de zolder op deze verdieping. Een grote zolder voor bergruimte of te veranderen in extra woonruimte..





Zolder met dakkapel aan de voorzijde en toegang tot de voormalige slaapkamer van de dienstbodes. Ook hier weer mogelijkheden voor extra slaapkamers.

Er zijn een tweetal kelders onder de woning. De eerste onder de woonkamer, bereikbaar via de brandgang. De tweede bereikbaar via de achter entree. Deze laatste kelder is in gebruik als wijnkelder.





De sfeervolle stadstuin is achterom bereikbaar via een poort naast de woning. Deze biedt volop privacy en is gelegen op het noorden.





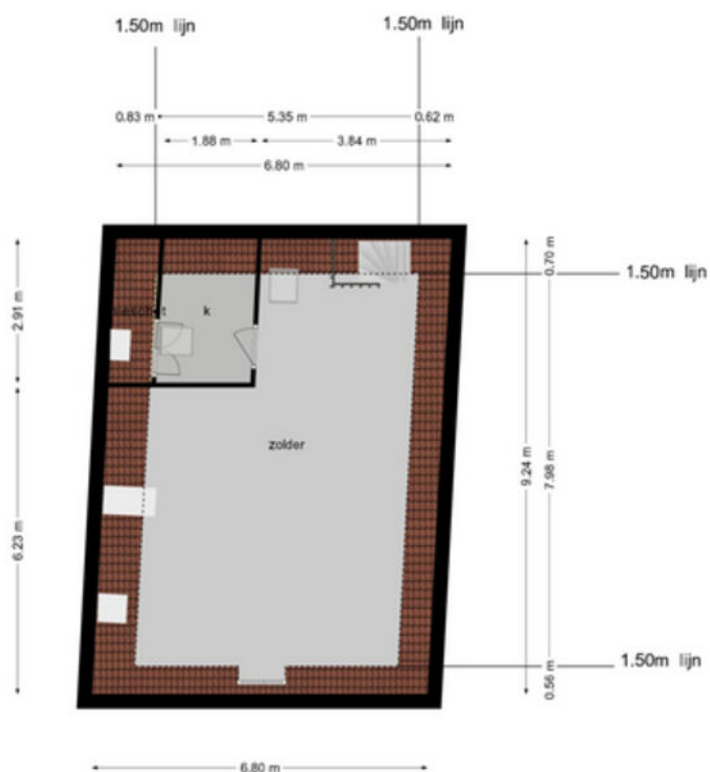


# Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

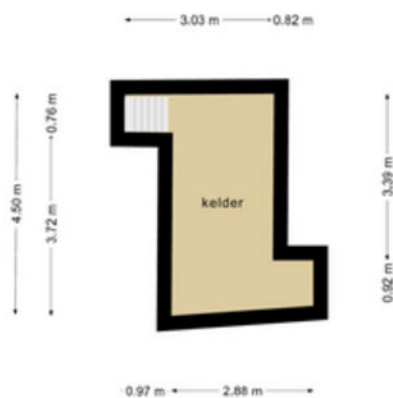
# Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

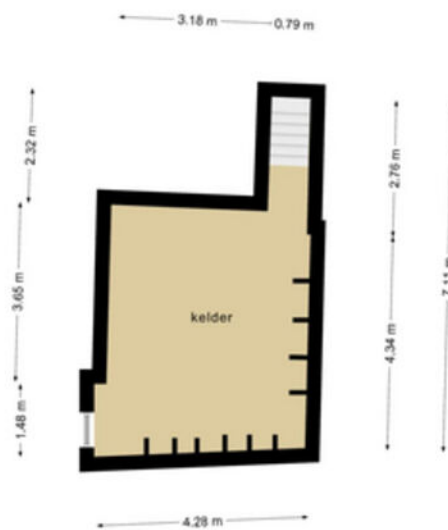


# Kelder 1



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

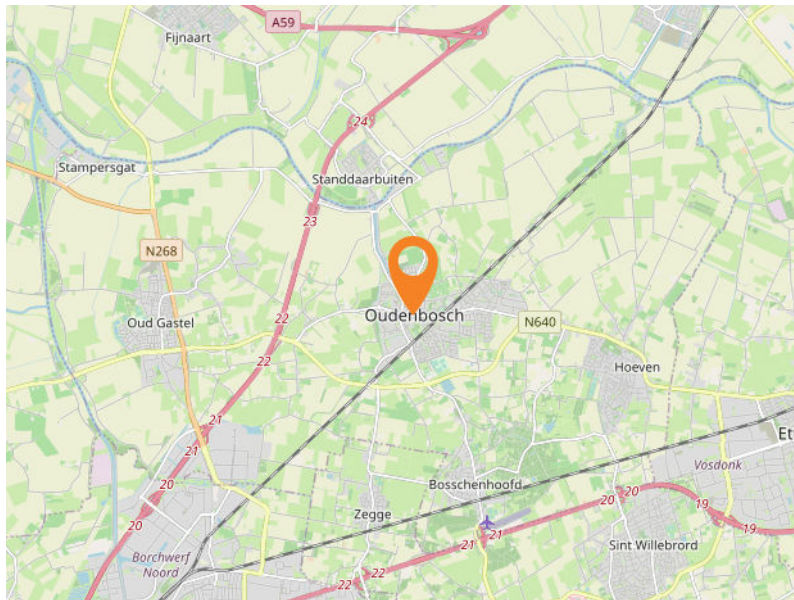
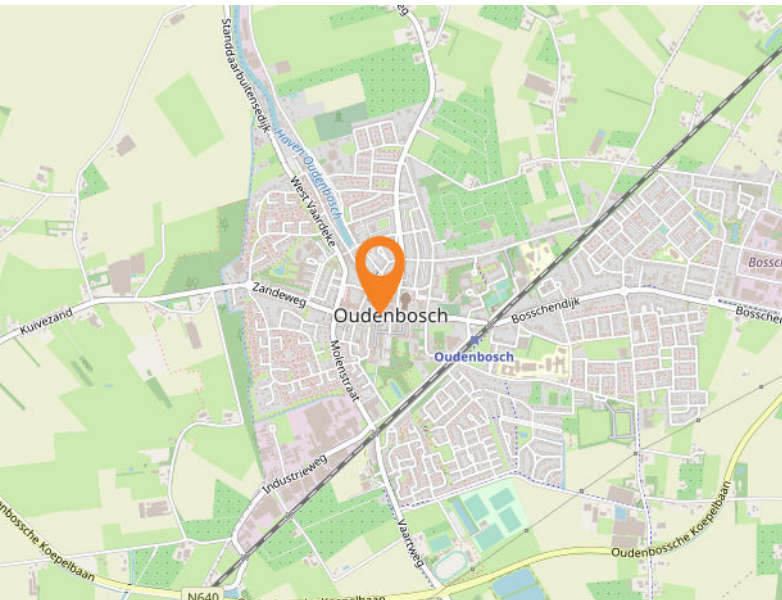
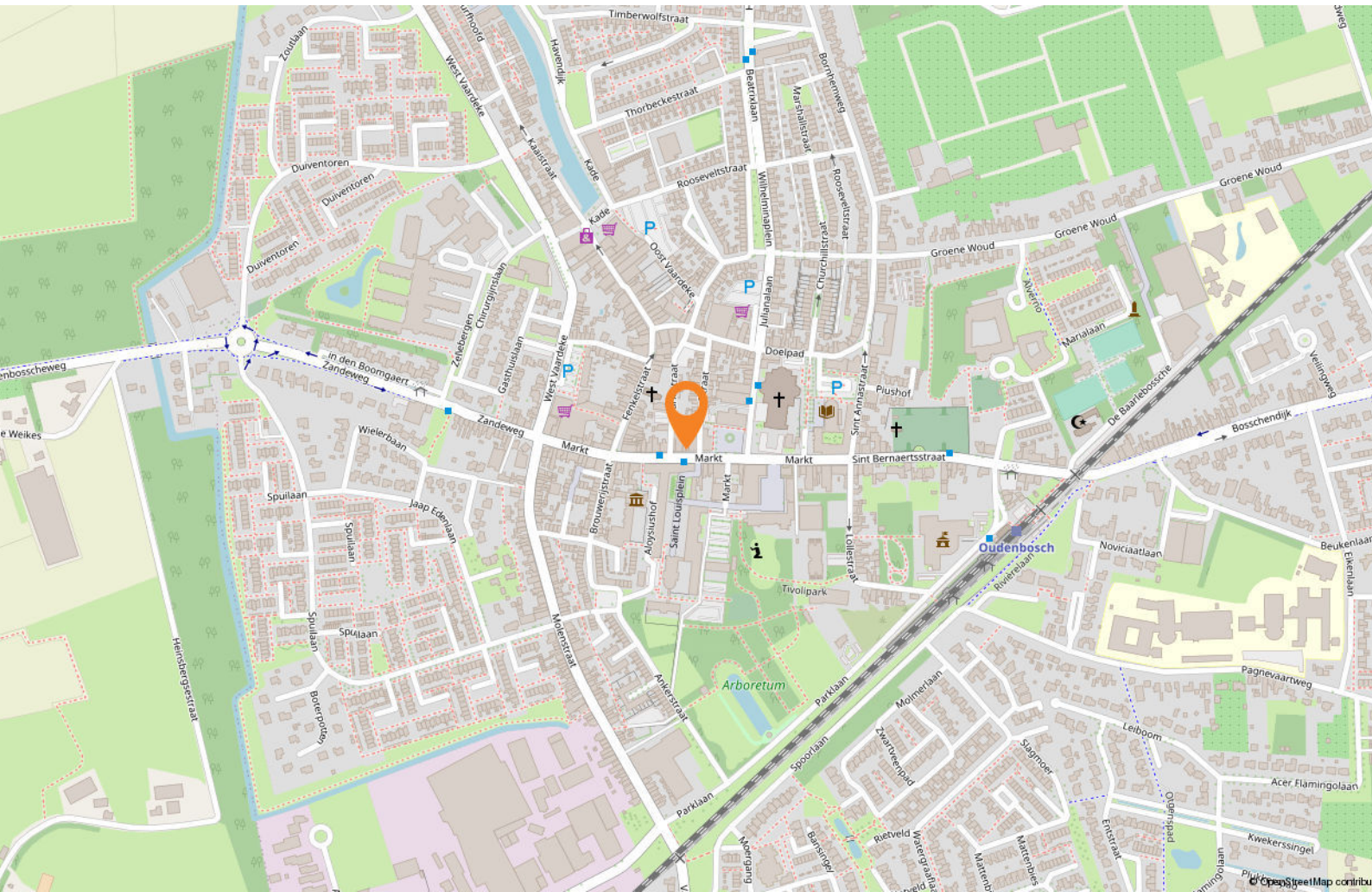
# Kelder 2



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Allesbrander		X	
Houtkachel		X	
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- hanglamp in kleine zitkamer			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten uit het voormalige winkelinterieur van bakker Buijs (1913) aanwezig in voorkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- traploper			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- wastafel op slaapkamer voorzijde		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- isolerende achterzetbeglazing	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# 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 bezichting 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 bezichting waarbij op details kan worden ingegaan. Voor verkoper is een bezichting 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](http://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**