



**Bosschendijk 109** Oudenbosch  
vraagprijs € 985.000 k.k.



## Bosschendijk 109, Oudenburg

<b>Vraagprijs:</b>	€ 985.000 K.K.
<b>Type woning:</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar:</b>	1988
<b>Woonoppervlakte:</b>	253 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	1162 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	1050 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	7
<b>Aantal slaapkamers:</b>	5
<b>Energieklasse:</b>	A



# Omschrijving

Deze prachtige vrijstaande villa biedt met 253 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een perceel van 1162 m<sup>2</sup> alle ruimte en comfort die je zoekt. Gebouwd in 1988 en door de jaren heen zorgvuldig gemoderniseerd, beschikt de woning over energielabel A, 18 zonnepanelen, grotendeels vloerverwarming op de begane grond, een warmtepomp en een nieuwe CV-ketel uit 2023. De combinatie van ruime leefruimtes, een luxe keuken en een sfeervolle, parkachtige tuin maakt dit een bijzonder object dat je maar zelden tegenkomt. Met trots vertellen we je er graag meer over!

## Begane grond:

Je komt binnen in de hal met toegang tot de meterkast, bijkeuken en leefkeuken. De hal biedt voldoende ruimte voor jassen en schoenen en zet meteen de warme, sfeervolle toon.

## Keuken:

De leefkeuken (uit 2021) vormt het hart van de woning en is heerlijk ruim opgezet. Je vindt hier een brede rechte opstelling met bijpassende apparatenwand, compleet met inbouwapparatuur, een royaal eiland met eetbar, veel kastruimte, donker aanrechtblad en lichte houtkleurige kastjes en lades. De keuken is uitgerust met een vaatwasser, dubbele spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap en een Quooker. De vele raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden een mooi uitzicht op de voortuin

Om de hoek ligt in de leefkeuken het eetgedeelte met directe toegang tot de achtertuin. De doorlopende vloer zorgt hierbij voor een rustige en ruimtelijke uitstraling. Tafelen met vrienden en familie? Dat is in deze woonkeuken een waar genot. Er is tevens nog voldoende plek voor een zitgedeelte, ideaal voor een kop koffie of thee.

## Woonkamers:

Via de dubbele deuren bereik je de tussenthal, van waaruit twee woonkamers toegankelijk zijn. De eerste kamer aan de voorzijde is licht en ruim met maar liefst vijf raampartijen, inbouwspots en ruimte voor een groot zitgedeelte. Het uitstekende onderhoud van de woning is hier overal zichtbaar. Daarnaast is vanuit deze woonkamer een handige garderobe te bereiken en een modern toilet met donkergrijze tegels en hangend toilet.

De tweede woonkamer is eveneens ruim en voelt bijzonder sfeervol. Hier zit je heerlijk met uitzicht op zowel de achtertuin als de zijtuin. Een haard zorgt voor extra warmte en gezelligheid, waarbij convectorputten de radiatoren discreet wegwerken. Doorlopende vloeren lopen naadloos door.

Achterin leidt een gang naar een lichte kantoor- of werkruimte met hoge ramen van plafond tot vloer. Deze kamer ligt achter de overdekte patio, waardoor je veel daglicht hebt en een mooie doorkijk naar buiten. De gang biedt nog extra kastruimte. Direct achter deze kamer bevindt zich een handige wijnkelder met een automatisch pompsysteem, die ook uitermate geschikt is voor extra opslagruimte.

Bijkeuken en garage:

De bijkeuken is functioneel ingericht met aansluitingen voor wasmachine en droger, ruimte voor een vriezer en lichte wandbetegeling. Vanuit de bijkeuken loop je door naar de ruime garage (van maar liefst ca. 38 m<sup>2</sup>) met spoelbak, elektrische sectional deur, inbouwverlichting en volop opslagmogelijkheden.

Eerste verdieping:

Via de trap in de tussenhal kom je op een ruime en lichte overloop met een hoge nok en ramen die veel daglicht binnenlaten. Links ligt een riante slaapkamer met hoge nok, brede raampartij en een inloopkast die diep en praktisch is; wat een luxe! Deze kamer biedt directe toegang tot de volledig vernieuwde badkamer uit 2024. Deze badkamer is modern en rustig afgewerkt met een ligbad, grijze marmerlook wandtegels, lichte vloertegels, een dubbel wastafelmeubel en een raam met uitzicht naar buiten. Vanaf de overloop bereik je ook de tweede badkamer, voorzien van een douche en eveneens een vernieuwd, dubbele wastafelmeubel. Tussen beide badkamers in ligt tot slot een modern toilet.

Op deze verdieping bevinden zich in totaal vijf slaapkamers. Aan de achterzijde ligt een ruime kamer met mooi uitzicht op de tuin. Daarnaast is er nog een kamer die momenteel als werkruimte wordt gebruikt. Aan de voorzijde vind je twee slaapkamers, waarvan één nu als fitnessruimte dient. Alle slaapkamers zijn goed onderhouden, netjes afgewerkt en voorzien van voldoende stopcontacten en verwarming.

Tuin:

Ben je een buitenliefhebber? Dan ben je werkelijk meteen verliefd op deze prachtige achtertuin. De achtertuin is fraai aangelegd en biedt een fijne combinatie van rust, privacy en gebruiksgemak. Direct aan de achtergevel ligt een groot terras van sierbestrating waar je zowel zonnige als schaduwrijke plekken kunt vinden. Daarnaast is er een overdekte patio, ideaal voor een ruime loungehoek waar je het hele jaar door kunt zitten.

De tuin bevat zeer diverse beplanting, een vijver, een grindpad en een groen gazon aan de achterkant.

Links achterin staat een praktische schuur met een aangebouwde overkapping, een heerlijke plek om te ontspannen met uitzicht op de tuin en de indrukwekkende woning. Rondom de woning zijn meerdere achterom mogelijkheden (naar de voor- en achterzijde), zodat je de tuin eenvoudig kunt bereiken en onderhouden. De voortuin is fraai en groen aangelegd met een brede en diepe oprit waar meerdere auto's comfortabel kunnen staan. Daarnaast is er nog een gazon, waar je met privacy kunt genieten van de ochtendzon.

#### Ligging:

Oudenbosch is een bruisend dorp met alle dagelijkse voorzieningen vlakbij. Je vindt er winkels, scholen, sportclubs en uitstekend openbaar vervoer, waaronder trein en bus. Daarnaast heeft het dorp de prachtige Basiliek en een gezellige haven.

De ligging is ideaal: Roosendaal ligt op slechts 10 minuten, Breda op 25 minuten en zowel Rotterdam als Antwerpen zijn binnen een half uur rijden bereikbaar.

#### Highlights:

- Vrijstaande villa met 253 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een perceel van 1162 m<sup>2</sup>
- Energielabel A met 18 zonnepanelen
- Moderne leefkeuken uit 2021 met groot eiland
- Twee ruime woonkamers en extra kantoor-/werkruimte
- Vijf slaapkamers en twee badkamers
- Warmtepomp en Vaillant CV-ketel uit 2023
- Vloerverwarming begane grond (met uitzondering van het toilet, bijkeuken en garage)
- Ruime garage (ca. 38 m<sup>2</sup>) met elektrische deur
- Parkachtige tuin met terras, patio en schuur

Zie je jezelf al helemaal thuis voelen in deze ruime, lichte en goed onderhouden vrijstaande villa met een heerlijke leefkeuken, twee sfeervolle woonkamers, vijf slaapkamers en een prachtig aangelegde tuin vol privacy? Neem dan snel contact op om een bezichtiging in te plannen en kom zelf ervaren hoe compleet en comfortabel wonen hier is.

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.

































































# Plattegronden

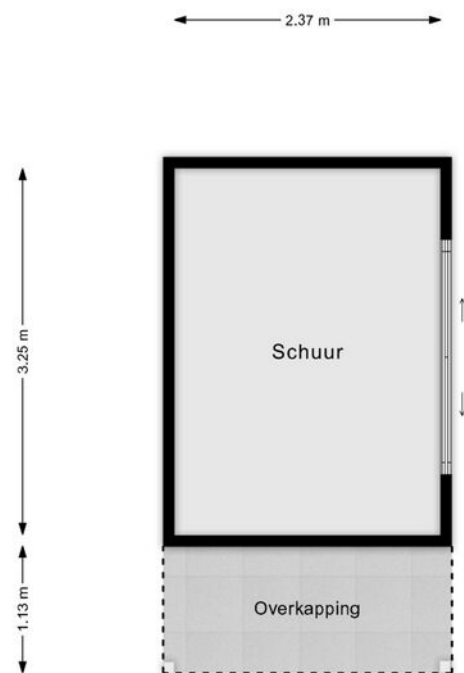


Aan de afbeelding van de informatie en de maatvoering is deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
Schaal: 1:1000, versie: 01/2023, tekening: 01/2023, project: 01/2023, tekening: 01/2023, tekening: 01/2023.  
© 2023, www.vrijbouw.nl



Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
 © www.viditour-vastgoed.nl

# Plattegrond



Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
© [www.viditour-vastgoed.nl](http://www.viditour-vastgoed.nl)





## Mario Vermunt

Eigenaar Vermunt Makelaardij, zeer enthousiaste makelaar met een groot inlevingsvermogen in de wensen van de klanten, gelooft in een eerlijk en goed advies. Door zijn grote netwerk, jarenlange ervaring en oprechte interesse heeft hij al veel mensen kunnen helpen bij de verkoop/aankoop van hun droomwoning.



## Nanda Vermunt-Wilbrink

Heeft een meedenkend vermogen en is overtuigd van een persoonlijke benadering. Haar drive in combinatie met haar enthousiasme en spontaniteit maken haar een belangrijke spil. Door haar oog voor detail houdt zij het overzicht op kantoor. Naast alle werkzaamheden in de binnendienst is zij ook de administratieve kracht bij Vermunt Makelaardij.

# Wij hebben het!

Een woning kopen en/of verkopen is een grote stap om te zetten. Hierbij kun je een beroep doen op een specialist verkoop/aankoop die niet alleen alle kennis ervan heeft, maar juist eerlijk is en met je mee denkt.

Wij zijn geïnteresseerd in het verhaal achter deze beslissing, willen mee denken met jou en proberen je zoveel mogelijk te ontzorgen in het gehele proces. Door onze ervaringen, opgebouwde klantenkring, opleidingsachtergrond o.a. Makelaardij en bijscholingen en lidmaatschap van de NVM kunnen wij met alle kennis jou goed adviseren bij het kopen en/of verkopen van je woning. Wij werken met veel passie en plezier, en zijn ervan overtuigd dat onze positieve en eerlijke instelling altijd bijdraagt aan het zo optimaal mogelijk begeleiden van onze klanten.



## De specialist van Roosendaal

6 professionals, 3 gecertificeerde makelaars, 45 jaar ervaring én marketeers in huis. Wij hebben het!

Met 45 jaar ervaring in de aankoop en verkoop van woningen in Roosendaal en omstreken, is Vermunt Makelaardij dé makelaar waar je op kunt vertrouwen.

## 1 miljoen views in 1 maand!

Bij Vermunt Makelaardij Roosendaal zetten we in op een unieke, hoogstaande presentatie van jouw woning. Het resultaat? Niet alleen een prachtige presentatie, maar ook een aanzienlijk betere online vindbaarheid.

- 360-graden foto's
- 2D en 3D plattegronden
- (lucht)foto's en (long- en short-form) video's





Meer informatie over deze woning kunt u vinden op  
[vermunt-makelaardij.nl/woningaanbod/Boschendijk 109/](https://vermunt-makelaardij.nl/woningaanbod/Boschendijk_109/)

**Vermunt Makelaardij B.V.**

Nieuwe Markt 57  
4701 AD Roosendaal

T 0165 - 560 111

E [info@vermunt-makelaardij.nl](mailto:info@vermunt-makelaardij.nl)

[www.vermunt-makelaardij.nl](https://www.vermunt-makelaardij.nl)



**vastgoedcert**  
gecertificeerd