

# TE KOOP



## Poolster 34, Oosterhout

Vraagprijs € 525.000 k.k.

  
**Eric Oostelbos**  
Makelaardij

*Kennis | Kunde | Kwaliteit*

Ketelhavenstraat 41, 5045 NG Tilburg  
013 - 5705577  
[www.ericooostelbosmakelaardij.nl](http://www.ericooostelbosmakelaardij.nl)  
[info@ericooostelbosmakelaardij.nl](mailto:info@ericooostelbosmakelaardij.nl)



## > Kenmerken

Bouwjaar 1975

Perceeloppervlakte 271 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte ca. 135 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte ca. 26 m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 478 m<sup>3</sup>

Energielabel A

Zonnepanelen 14

Oplevering in overleg

Intergas combiketel 2025

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing.

## > Thuiskomen

Sommige woningen bieden ruimte. Andere bieden comfort. En heel soms komt er een woning voorbij die beide combineert met een sfeer die je normaal gesproken alleen tegenkomt in een hotel. Poolster 34 is zo'n woning.

Vanaf het eerste moment voel je dat hier met aandacht is gewoond. Niet alleen aan de afwerking is gedacht, maar ook aan de manier waarop je dagelijks leeft. Ruimtes lopen logisch in elkaar over, licht speelt een belangrijke rol en overal ervaar je rust en comfort.

De ligging draagt daar moeiteloos aan bij. Gelegen aan een autoluw hofje waar kinderen nog gewoon buiten spelen, met volop privacy rondom de woning en geen directe achterburen. Dankzij het royale perceel van 271 m<sup>2</sup>, de carport, een garage, een berging en de fraai aangelegde tuin biedt deze woning eerder een vrijstaand woongevoel dan als een traditionele eindwoning.

Hier hoeft je niet eerst maanden te verbouwen of keuzes te maken over badkamers, keukens of afwerking. Dat werk is al gedaan. Het enige wat nog ontbreekt, zijn nieuwe bewoners die er hun eigen verhaal gaan schrijven.

Poolster 34 is meer dan een woning. Het is een plek waar comfort, luxe en sfeer elkaar versterken. Een woning welke direct goed voelt en waar je iedere dag opnieuw met plezier thuiskomt.



# > Plattegrond

## Begane grond





## > Welkom

De eerste indruk is direct goed. In de hal zorgen de stijlvolle wandafwerking, de moderne toiletruimte en de fraaie tegelvloer voor een warm welkom. Alles voelt verzorgd, eigentijds en in balans.

Een paar stappen verder kom je in de leefruimte waar het dagelijks leven zich afspeelt. Koken, tafelen, ontspannen en genieten lopen hier moeiteloos in elkaar over.

Aan de voorzijde ligt de keuken, en wat voor één. Volledig vernieuwd in 2024 en uitgevoerd met hoogwaardige materialen en apparatuur. Het grote raam boven het werkblad kijkt uit over het rustige hofje, waardoor je tijdens het koken contact houdt met buiten. Een Bora inductie kookplaat, een Quooker, een combimagnetron, een vaatwasser en een Amerikaanse koelkast maken het geheel compleet. Functioneel en vooral ook een plek waar je graag tijd doorbrengt.

Vanuit de keuken loopt de ruimte vloeiend over in de woonkamer. Hier valt direct op hoeveel licht er binnenkomt. Grote raampartijen zorgen voor een open sfeer terwijl de moderne pvc-vloer, de strak gestucte wanden en de subtiele verlichting een gevoel van luxe creëren.

Een ruime zithoek of een grote hoekbank? Het past hier moeiteloos. Zie jezelf al zitten na een lange werkdag, met een goed glas wijn of een favoriete serie op televisie. Dankzij de airconditioning blijft het ook tijdens warme zomerdagen aangenaam comfortabel.

Via de schuifpui wordt de tuin een vanzelfsprekend verlengstuk van de woonkamer. Zodra de zon zich laat zien, gaan de deuren open en verplaatst het leven zich moeiteloos naar buiten.

Aansluitend heb je een praktische bijkeuken. Een ruimte die je al snel niet meer wilt missen. Extra werkbladruimte, veel kastruimte en plaats voor de wasapparatuur zorgen ervoor dat alles netjes uit het zicht blijft. Dankzij de lichtkoepel voelt ook deze ruimte verrassend licht en aangenaam aan. Vanuit hier loop je zo de tuin in.





# > Plattegrond

## Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## > Een eigen plek

Boven ervaar je opnieuw hoeveel aandacht er aan deze woning is besteed met o.a. een strakke wandafwerking en een doorlopende laminaatvloer welke zorgen voor rust en eenheid.

Drie ruime slaapkamers bieden alle mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobby's. Door de grote raampartijen valt veel natuurlijk licht naar binnen, terwijl de elektrisch bedienbare rolluiken zorgen voor privacy en comfort wanneer dat gewenst is.

De nieuwe badkamer vormt zonder twijfel één van de blikvangers van deze verdieping. Modern, luxe en uitgevoerd in een tijdloze stijl die perfect aansluit bij de rest van de woning.

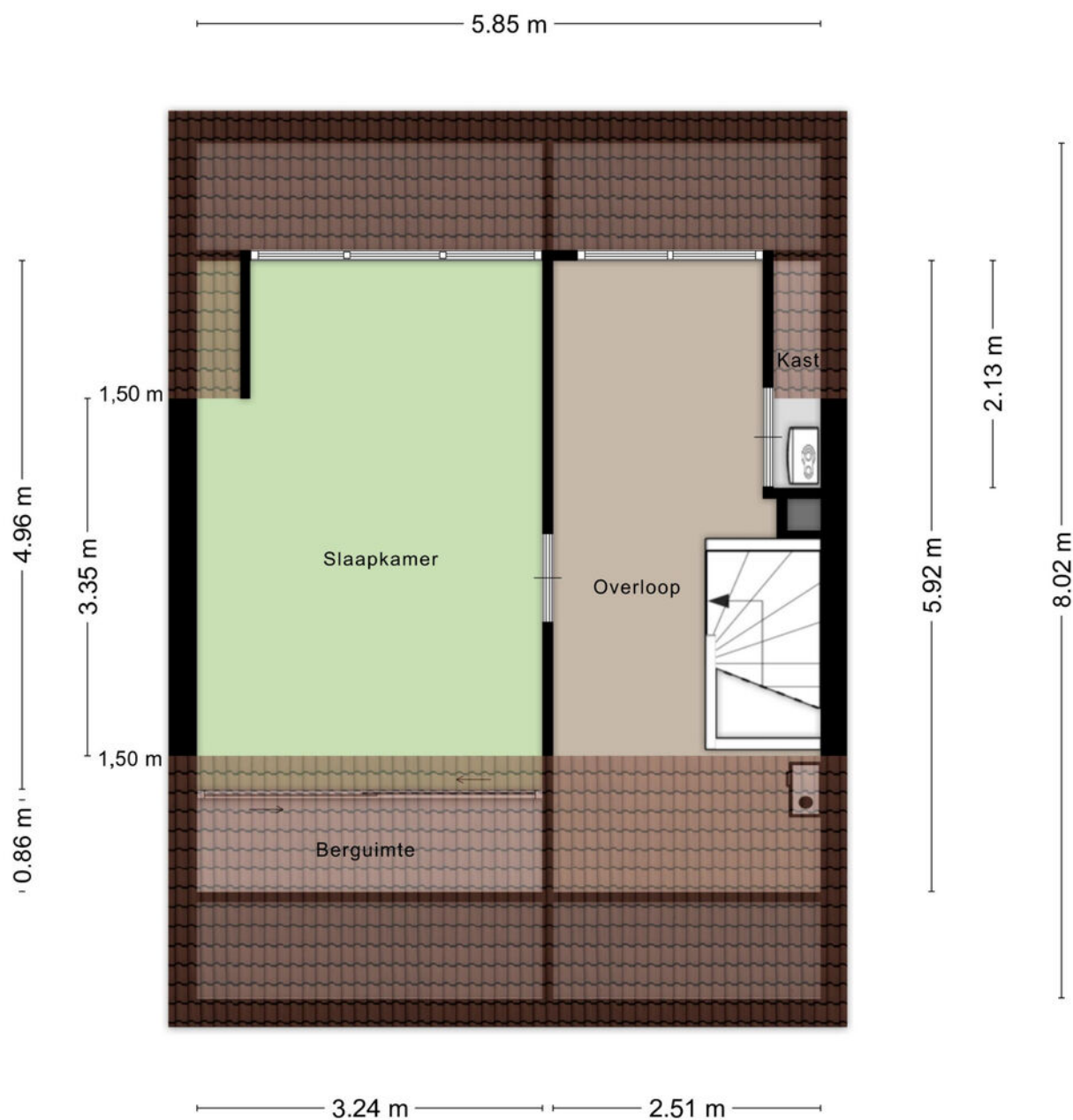
Een heerlijk ligbad nodigt uit om even te ontspannen na een drukke dag. Daarnaast beschikt de badkamer over een royale inloophdouche met regendouche, een tweede toilet en een stijlvol meubel met dubbele wastafel en natuurstenen blad. Dankzij het raam profiteer je van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Het resultaat is een ruimte die voelt als een privé wellness, gewoon bij jou thuis.





# > Plattegrond

## Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## > Kers op de taart

Via een vaste trap bereik je de bovenste woonlaag. Ook hier word je verrast door de hoeveelheid ruimte.

De brede kunststof dakkapel zorgt voor een enorme vergroting van het woonoppervlak en laat veel daglicht binnen. Omdat deze verdieping volledig is geïsoleerd en afgewerkt heb je een volwaardige extra woonlaag.

De mogelijkheden zijn hier eindeloos. Een luxe thuiswerkplek, een hobbyruimte, een tienerkamer of een rustige slaapkamer zoals de ruimte nu in gebruikt is; het kan hier allemaal.

Dankzij de nette afwerking, de ingebouwde verlichting en de slimme indeling is dit een ruimte die direct bruikbaar is en zich eenvoudig aanpast aan veranderende woonwensen.





## > Genieten

Aan de voorzijde ligt een strakke, onderhoudsvriendelijke tuin met volwassen platanen. De zijtuin zorgt voor extra ruimte en privacy en biedt een praktische achterom.

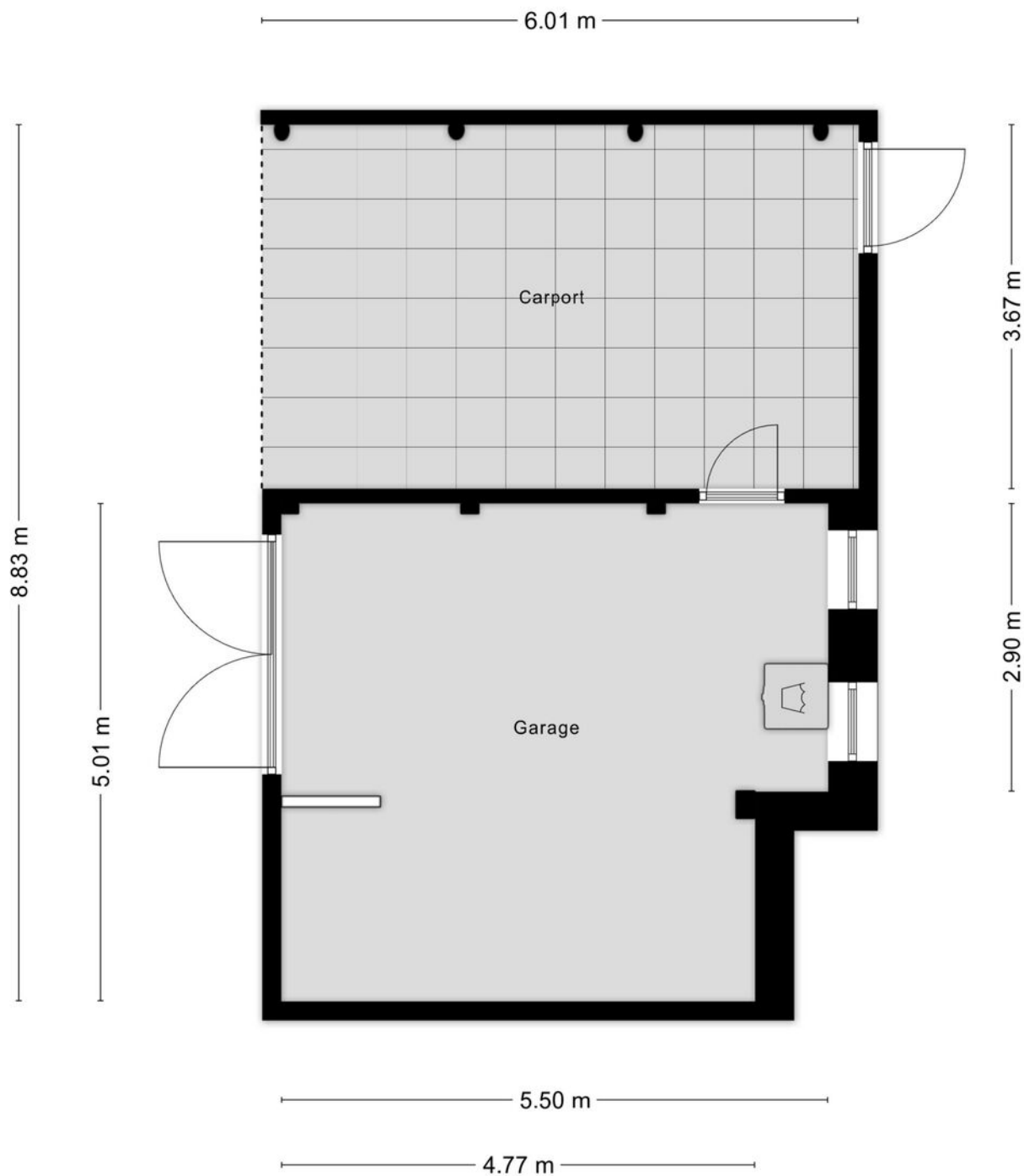
Achter de woning wacht een tuin die met dezelfde zorg is onderhouden als het interieur. Verschillende plekken maken het mogelijk om op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. Groenblijvende beplanting, gazon en sfeervolle verlichting zorgen voor een rustige en uitnodigende uitstraling. Een elektrisch zonnescherm biedt verkoeling tijdens warme zomerdagen.

Via de tweede achterom bereik je de carport, garage en berging. Deze combinatie biedt verrassend veel mogelijkheden. Natuurlijk voor het stallen van auto's en fietsen, maar ook voor hobby's, opslag of een werkruimte aan huis. Parkeren op eigen terrein, veel bergruimte en optimale privacy maken het plaatje compleet.

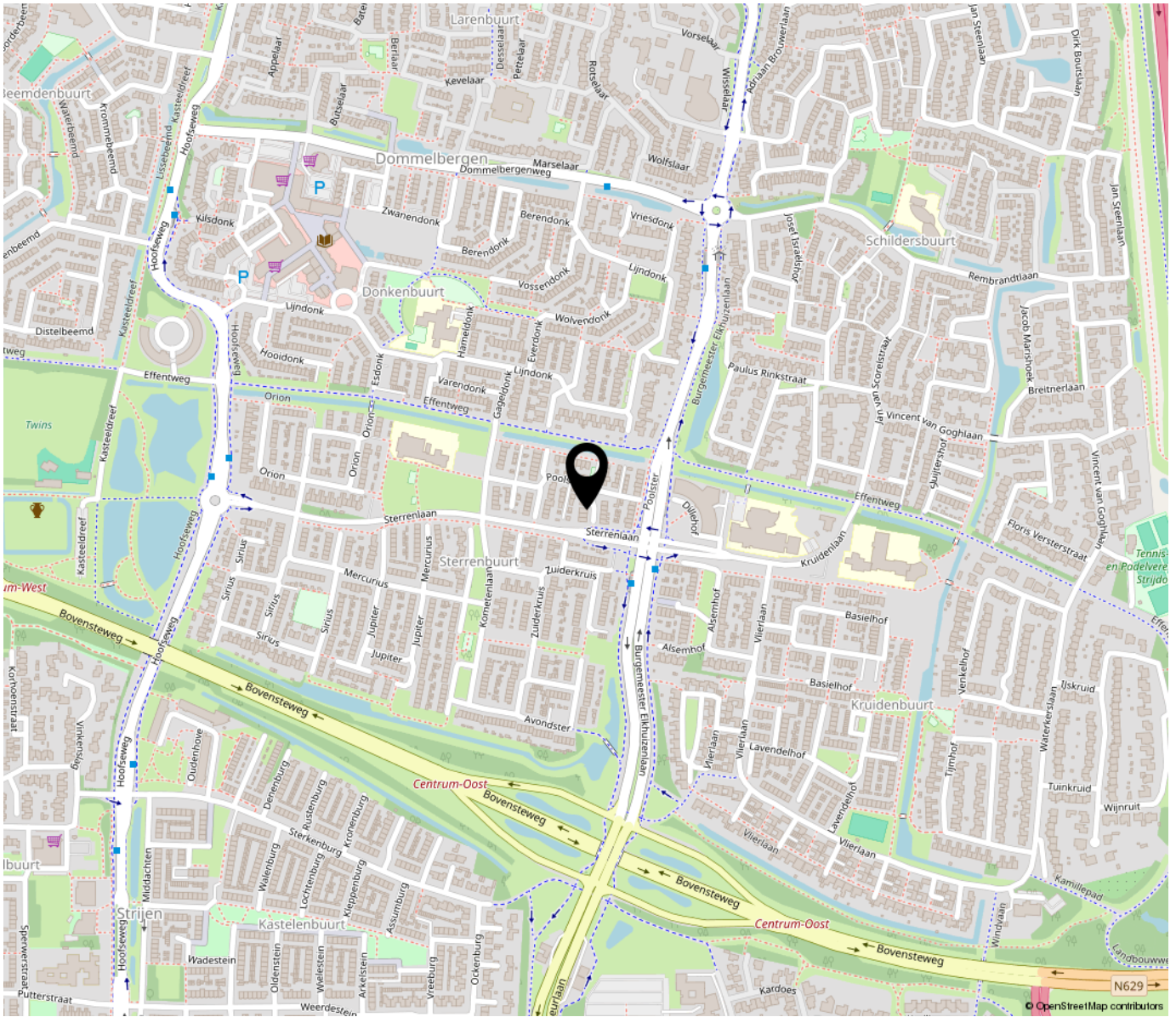


> Plattegrond

Garage / carport



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Kinderen spelen hier veilig buiten, terwijl scholen, speeltuintjes en winkels zich op korte afstand bevinden. Winkelcentrum Arkendonk voorziet in de dagelijkse boodschappen en ook het gezellige centrum van Oosterhout ligt op fietsafstand. Sportverenigingen, horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden zijn volop aanwezig. Bovendien bereik je via de A27 en A59 eenvoudig steden als Breda, Tilburg, Utrecht en Rotterdam.





Omgeving

