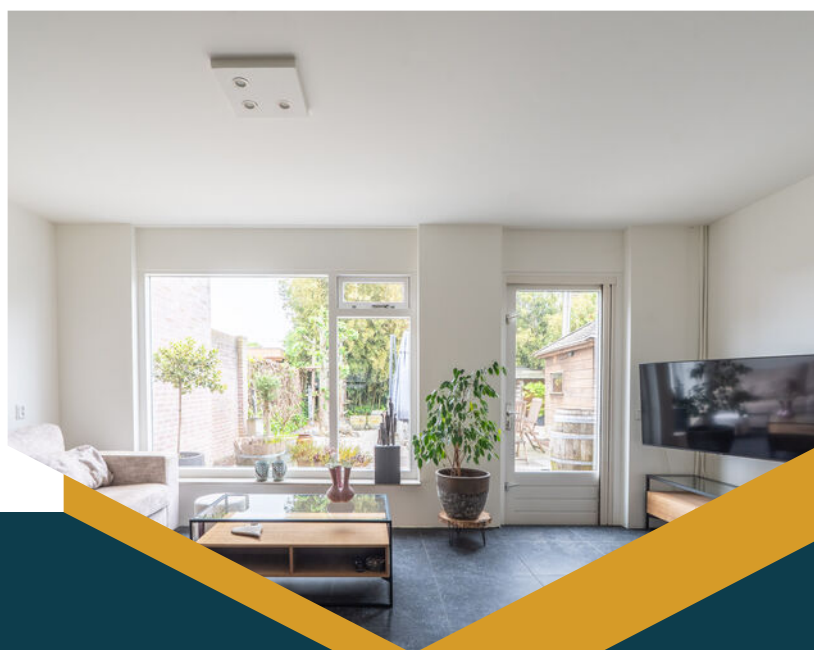




Molengang 9
OOSTERHOUT

Welkom.

Met een sterk team van zes specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woon dromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijzen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijzen Makelaars
& Adviseurs**
Team Klijzen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!



MOLENGANG 9 OOSTERHOUT



Perceel
265 m²



Inhoud
469 m³



Woonopp.
111 m²



Slaapkamers
3



Bouwjaar
1985

Vraagprijs €485.000,- k.k.

Energie label

C

Over deze woning

Ruimte, comfort, ontspanning én verrassende extra's komen samen aan de Molengang 9 in Oosterhout. Deze ruime woning beschikt over 2 slaapkamers, een complete badkamer, een royale zolderverdieping, een garage en een sfeervolle achtertuin waar genieten centraal staat. De aanwezigheid van een authentieke houtgestookte buitenoven én een vrijstaande sauna maakt deze woning extra bijzonder.

De woning is gelegen aan de Molengang in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Oosterhout. Hier woont u prettig met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, waardoor de locatie ideaal is voor gezinnen. Ook het gezellige centrum van Oosterhout met zijn uitgebreide aanbod aan winkels, horecagelegenheden en terrassen is eenvoudig bereikbaar. Daarnaast zorgen de nabijgelegen uitvalswegen richting Breda, Tilburg, Utrecht en Rotterdam voor een uitstekende bereikbaarheid.

- Woonoppervakte: 111 m2
- Bouwjaar: 1985
- Energielabel: C
- Vloerverwarming op de begane grond
- Garage met aangrenzende bergruimte
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving

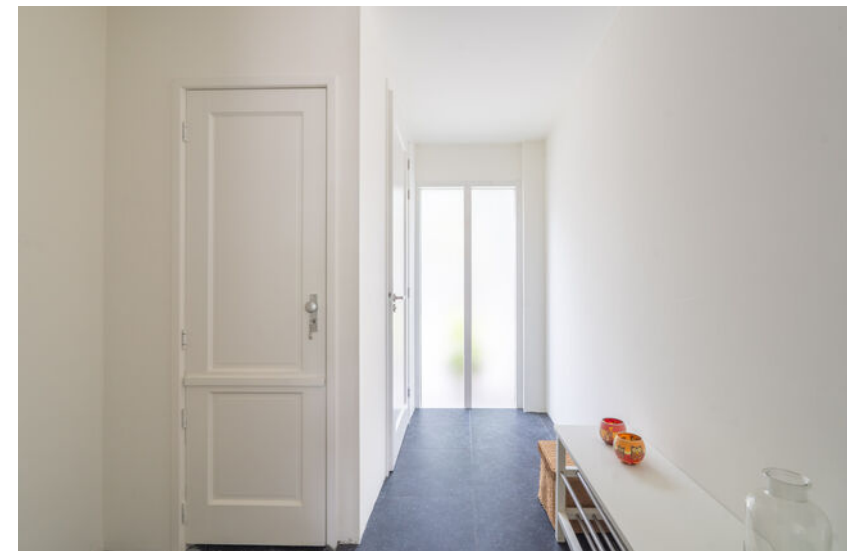
Indeling

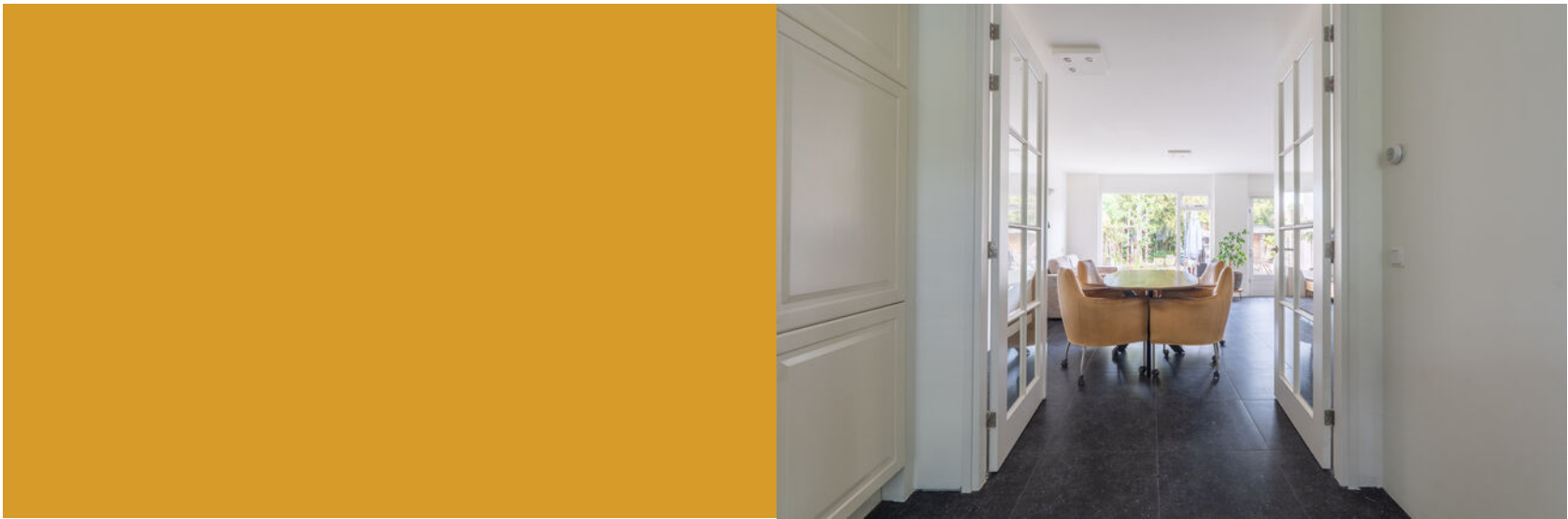
Begane grond

Via de entree kom je binnen in een ruime en lichte hal die direct een verzorgde indruk achterlaat. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De lichte wandafwerking in combinatie met de donkere tegelvloer zorgt voor een eigentijdse uitstraling. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van voorraad.

De woonkamer is ruim van opzet en profiteert van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde van de woning. De donkere tegelvloer loopt door vanuit de hal en vormt een stijlvolle basis voor het geheel.

Vanuit de woonkamer geven fraaie glazen deuren toegang tot de keuken, waardoor de ruimtes op een natuurlijke manier met elkaar in verbinding staan terwijl ze toch afzonderlijk gebruikt kunnen worden.







De keuken

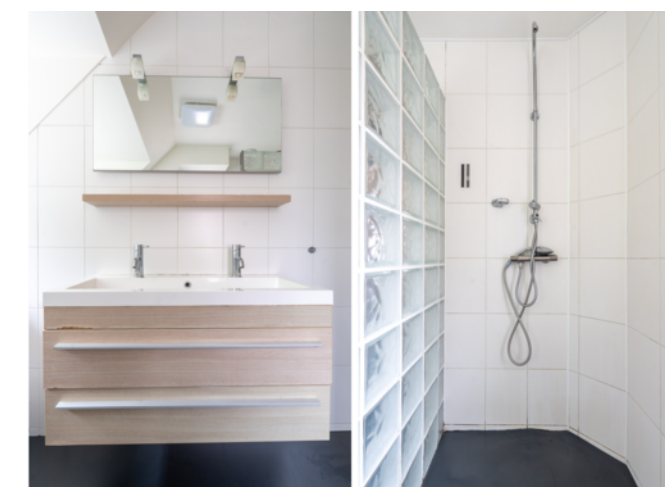
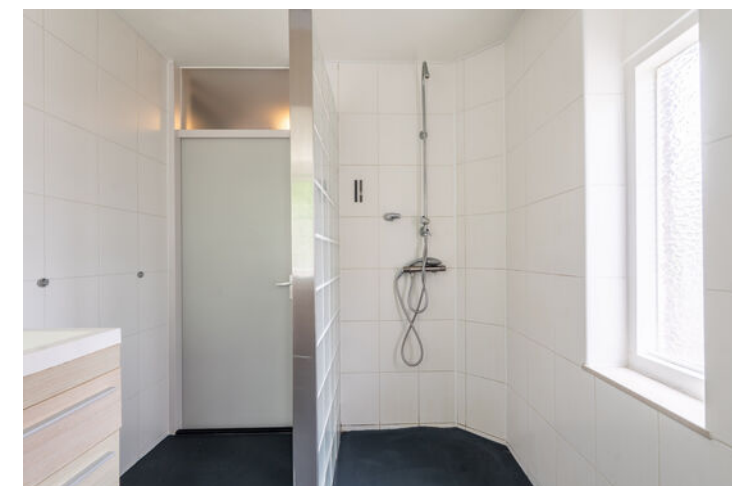
De keuken is uitgevoerd in een ruime hoekopstelling en biedt volop werk- en bergruimte. De lichte fronten combineren fraai met het donkere werkblad en de karakteristieke tegelwand. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Dankzij het grote raam valt er aangenaam veel daglicht binnen. Via de stijlvolle openslaande deuren staat de keuken in directe verbinding met de woonkamer, wat zorgt voor een ruimtelijk en sfeervol geheel.

" Praktische leefkeuken met
openslaande deuren "

Eerste verdieping

Via de vaste trap wordt de eerste verdieping bereikt. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer aan de achterzijde van de woning is gelegen. Beide kamers beschikken over grote raampartijen die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en zijn voorzien van radiatoren. De gestucte wanden en nette vloerbedekking dragen bij aan de verzorgde uitstraling. Dankzij de praktische indeling en goede afmetingen bieden de slaapkamers volop mogelijkheden voor diverse woonwensen.





De badkamer

De badkamer is uitgevoerd in een lichte en tijdloze stijl en praktisch ingedeeld. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met glazen bouwstenen scheidingswand, een wandcloset en een wastafelmeubel met dubbele kraan. Dankzij de dakkapel profiteert de badkamer van extra ruimte en aangename daglichttoetreding. Daarnaast zorgt de aanwezige radiator voor extra comfort.

" Een verzorgde badkamer met alle ruimte voor het dagelijkse gemak. "

Tweede verdieping/ zolder

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verrassend ruime zolderverdieping biedt volop mogelijkheden en is momenteel ingericht als extra slaapkamer. Dankzij de open nok, het dakraam en de royale vloeroppervlakte voelt de ruimte licht en ruim aan. De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt achter de knieschotten praktische bergruimte. Daarnaast bevinden zich hier de cv-installatie en de mechanische ventilatie.



Buitenruimte

De achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woning en biedt volop ruimte om te ontspannen, te genieten en gasten te ontvangen. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van bestrating, siergrind en diverse groene accenten, waardoor een sfeervolle en gezellige buitenruimte is ontstaan. Dankzij de beschutte ligging en de aanwezige terrassen is er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.

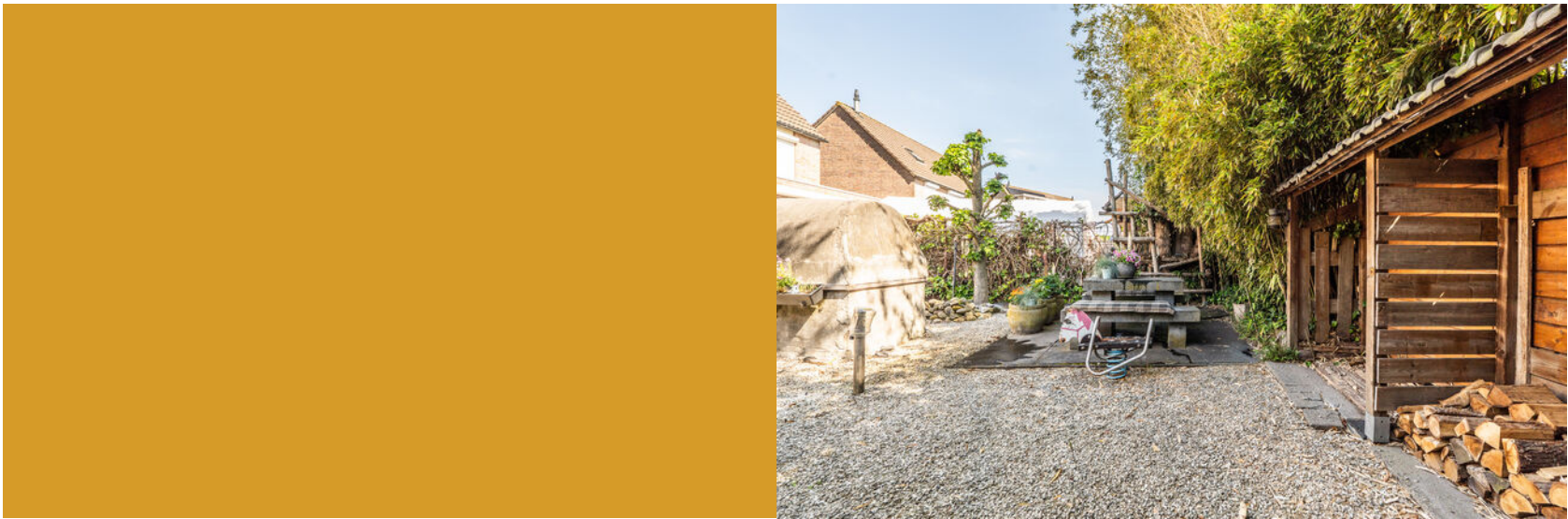
Een bijzonder element in deze tuin is de authentieke houtgestookte buitenoven. Een unieke toevoeging die uitnodigt tot lange zomeravonden met familie en vrienden, waarbij buiten koken en genieten centraal staan.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande houten sauna met houtkachel. Deze wellnessruimte biedt alle mogelijkheden om thuis volledig tot rust te komen en zorgt voor een luxe vakantiegevoel in eigen tuin.

Aan de woning grenst een ruime stenen garage met aangrenzende berging. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor opslag, het stallen van fietsen of het uitoefenen van hobby's.

De combinatie van praktische bergruimte, wellness en een sfeervolle tuin maakt deze buitenruimte bijzonder compleet.







Plattegrond

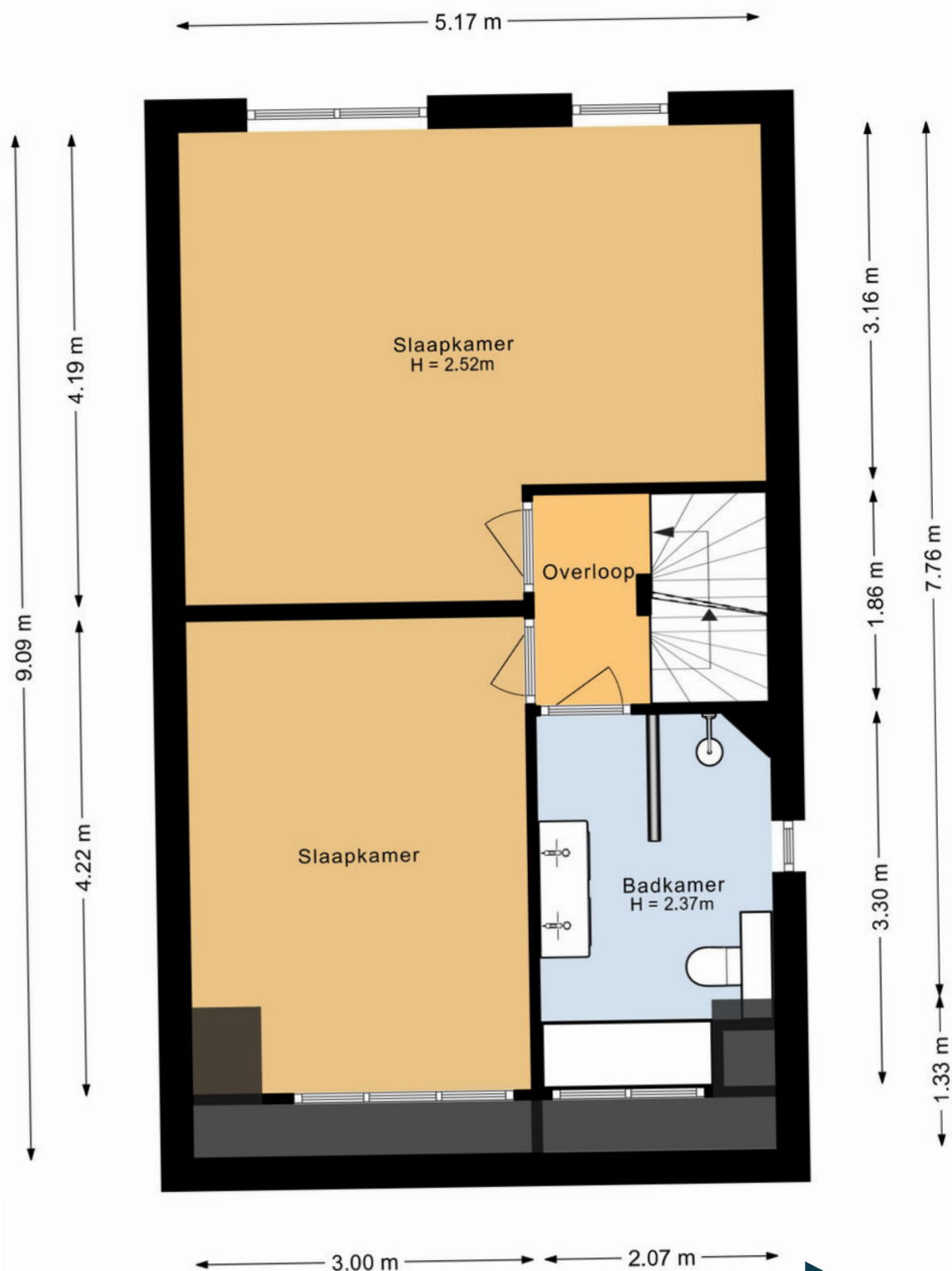
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond

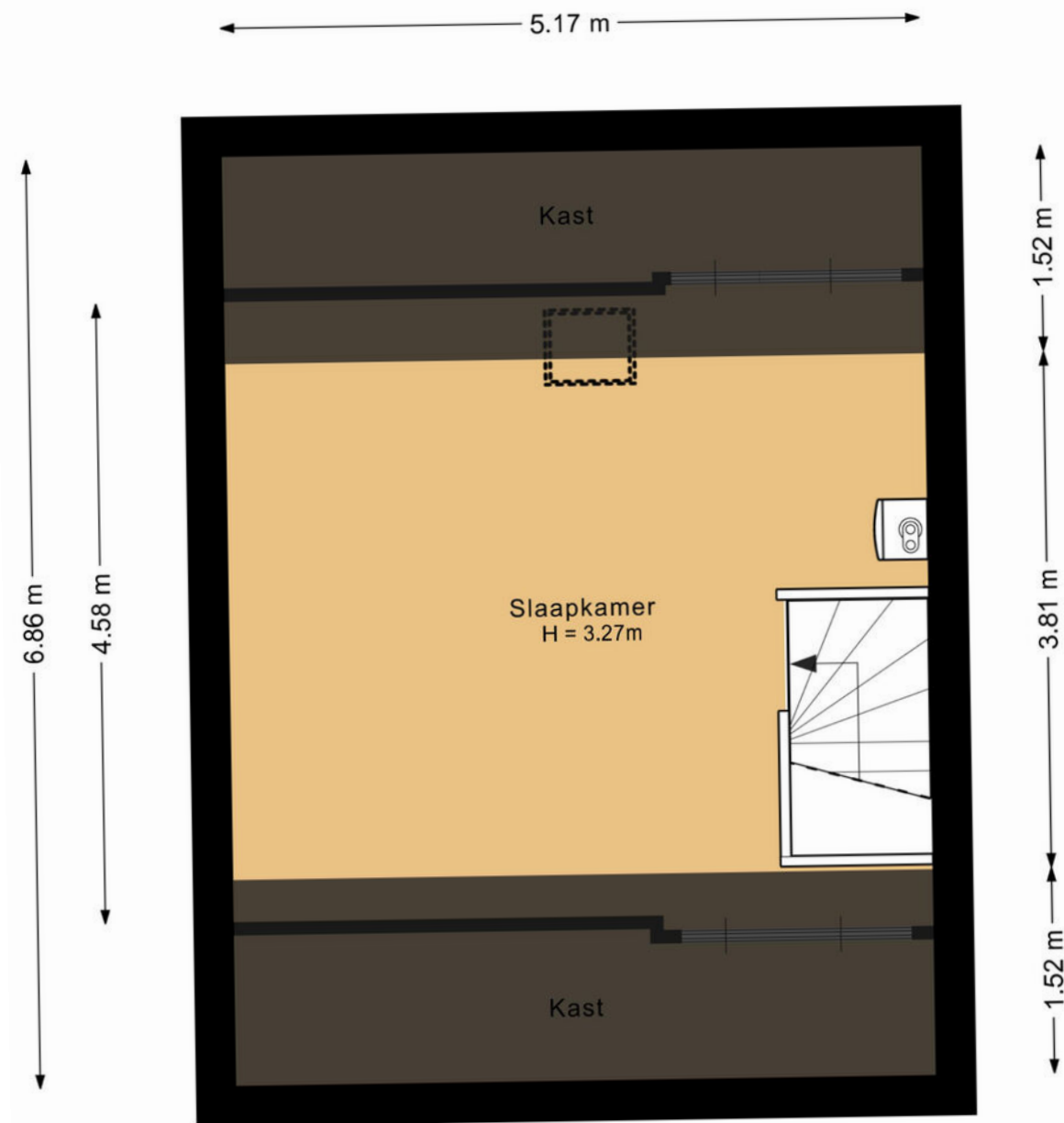
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond

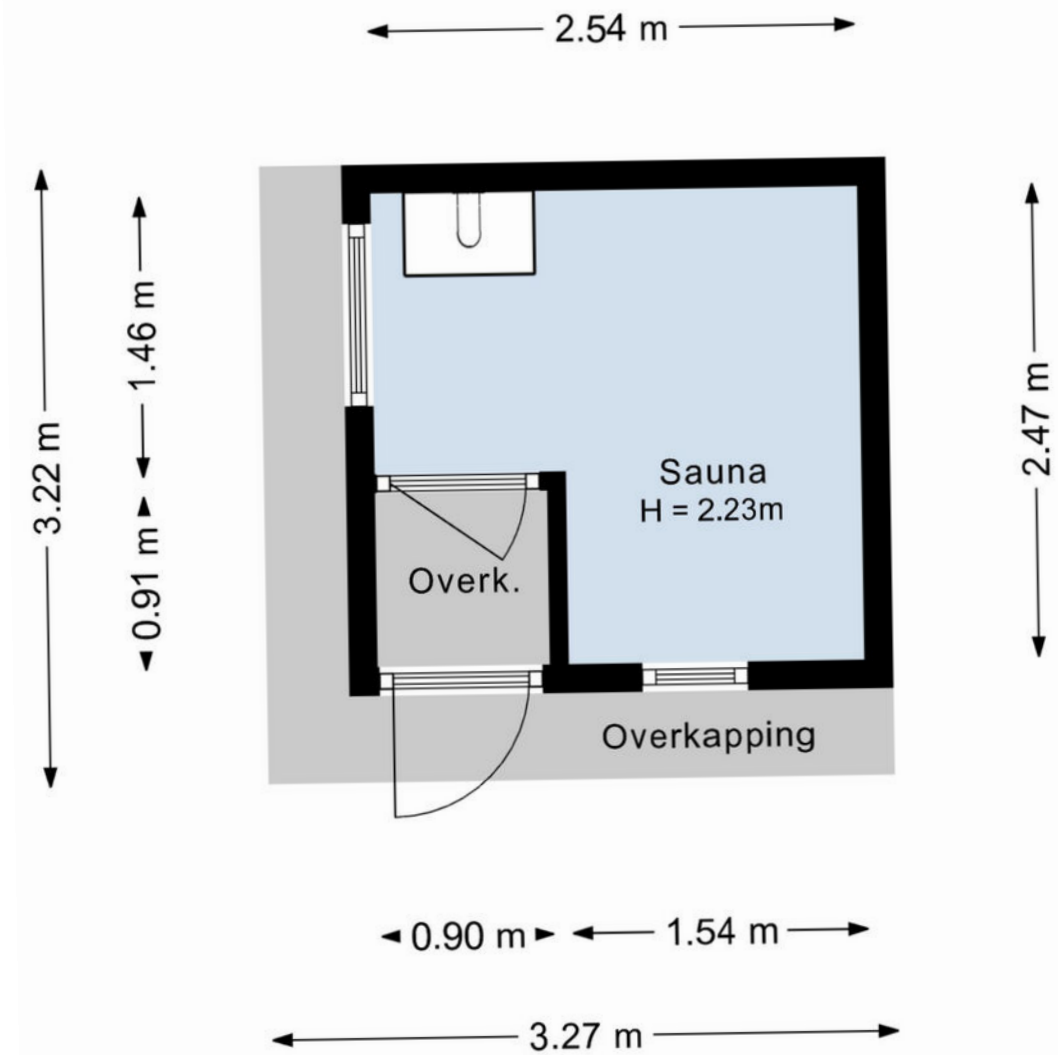
Tweede verdieping/zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond

Sauna



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond

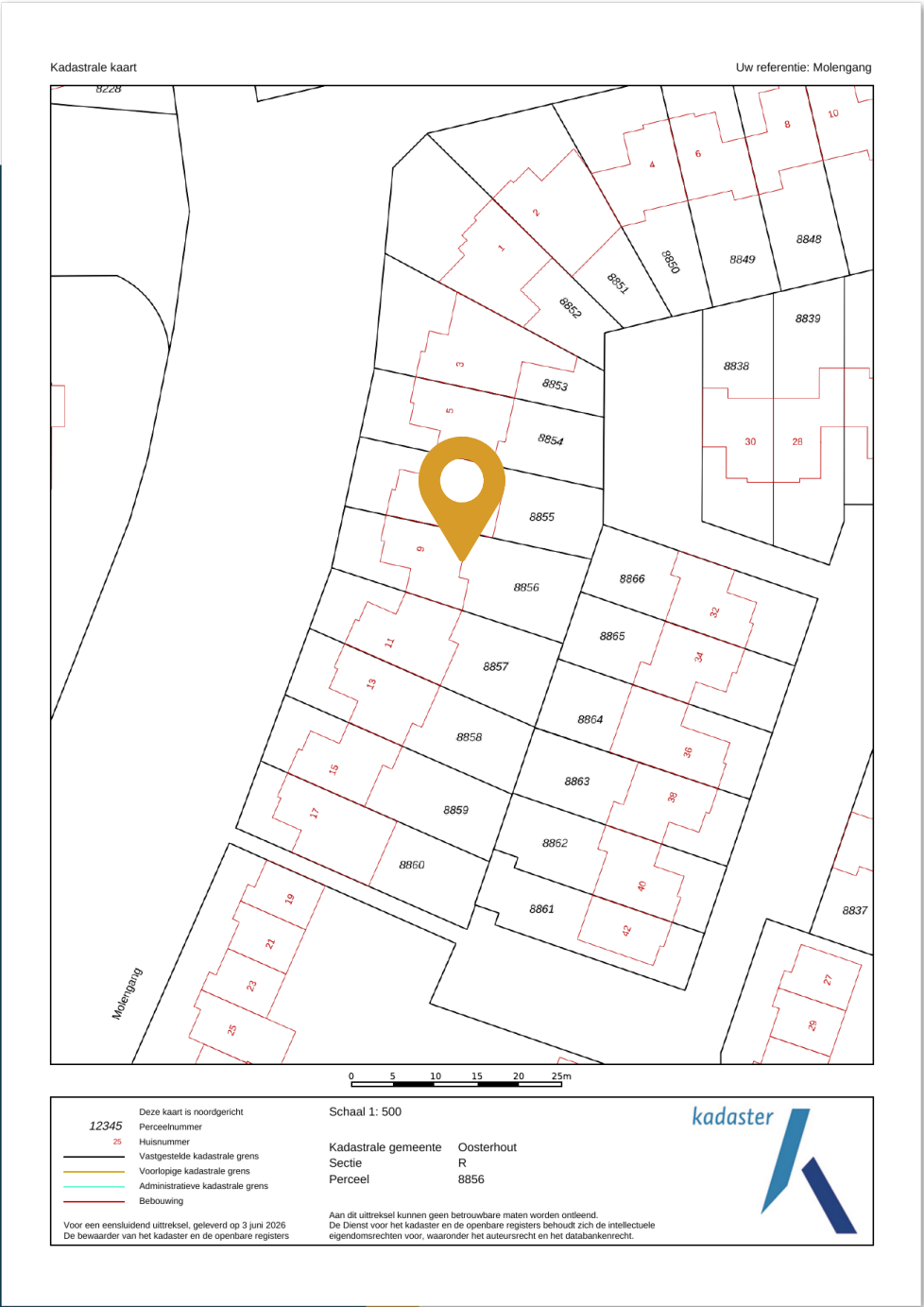
Situatietekening



Kadastrale kaart

Kadastraal nummer
8856 R

Eigendom
Volle eigendom



Locatie op de kaart

Bestemmingsplan



Aantekeningen

Maak kennis met ons team

Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 59 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Profiteer van ons brede pakket

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

Ons werkgebied

In Midden- en West-Brabant vind je prachtige woningen. Appartementen middenin de stad, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op bijzondere locaties, monumentale woningen in een dorp. Maar ook in het buitengebied staat veel moois. En wij weten precies waar. We brengen de markt goed in beeld en weten zo altijd de kandidaat koper te bereiken. Laat je verrassen door onze woningspecialisten met jaren - lange praktijkervaring op het gebied van wonen. Klijsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



Ard Klijsen.

Directeur & NVM-register makelaar / register taxateur o.g. Onteigeningsdeskundige



Barbara van Beijnum.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Ilse Klijsen.

Commercieel binnendienstmedewerkster / marketing/ vastgoed fotograaf



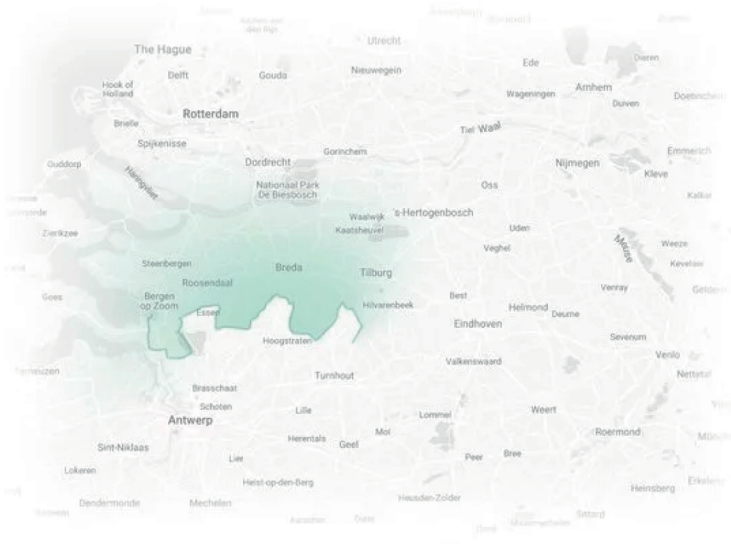
Britt Galle.

Vastgoed adviseur



Floris Bloemscheer.

Vastgoed adviseur



Het bezichtigen van een object is ook voor onze opdrachtgevers een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij u om eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen. Na een eventuele bezichtiging stellen zowel onze opdrachtgevers als wij het op prijs als u binnen enkele dagen een reactie geeft.

Disclaimer

De eigenaar van dit onroerend goed heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons uiteraard geen financiële consequenties heeft. Geheel vrijblijvend informeren wij u over de mogelijkheden voor de verkoop van uw eigen woning en/of bedrijf, het bestemmingsplan, bepalingen e.d. Uiteraard is het aan te bevelen om te zien of deskundige bijstand door bijvoorbeeld een NVM makelaar gewenst is. Voor vrijblijvende informatie kunt u contact opnemen.

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijving zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Deze informatie dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ongeacht of u handelt als natuurlijk persoon of in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terug trekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook.

Interesse in deze mooie woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen
en ben je benieuwd naar
de waarde van jouw
woning of appartement?
Plan vrijblijvend een
afspraak met ons in!



Klijsen Makelaars & Adviseurs

Europark 5, 4904 SX Oosterhout NB

☎ 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

