

Bosschendijk 64 | Oudenburg

Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.



Bosschendijk 64 | Oudenbosch



Kenmerken

Bouwjaar	1961	Ligging	in woonwijk
Soort woning	villa	Ligging tuin	rondom
Type woning	vrijstaande woning	Inhoud	1391 m ³
Energie label	A+	Perceel	1680 m ²
Aantal kamers	8	Woonoppervlakte	340 m ²
Aantal slaapkamers	7		

Hier woon je niet. Hier leef je!

Bosschendijk 64 in Oudenbosch is een villa die indruk maakt en dat bij elk detail opnieuw. De luxe leefkeuken met kookeiland, de sfeervolle woonkamer, de complete master suite op de begane grond. Alles is met zorg en smaak samengebracht. Tel daar 5 slaapkamers, 2 badkamers en een 2e verdieping vol mogelijkheden bij op, en het plaatje is compleet.

Domotica, vloerverwarming, airco's, 22 zonnepanelen, ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, een prachtig aangelegde tuin rondom én scholen, winkels en openbaar vervoer op loopafstand maken dit tot een woning die je niet snel vergeet. Nieuwsgierig geworden? Dat begrijpen we. Neem contact op en we laten je graag zelf ontdekken waarom dit zo'n bijzonder adres is.

Omschrijving

Begane grond – ruim opgezette woonkamer met leefkeuken ensuite, master suite met badkamer én kantoorruimte. De entree in deze voormalige ambtswoning zet meteen de toon. Een stijlvolle hal met praktische garderobenis, een modern toilet en een stalen schuifdeur naar de keuken verwelkomt je direct bij binnenkomst, terwijl de trapopgang naar boven direct nieuwsgierig maakt naar wat er nog komen gaat.

De riante woonkamer is weloverwogen ingedeeld, met een stijlvol eetgedeelte aan de voorzijde en een uitnodigende zithoek aan de achterzijde. De grote raampartijen met op maat gemaakte interieurshutters zorgen voor een prachtige lichtinval. Een absolute blikvanger is de vakkenkast met sfeervolle raambank. De gashaard geeft warmte en karakter, terwijl de enorme schuifpui en de extra loopdeur een naadloze verbinding creëren met de op het zuiden gelegen achtertuin. Via de stalen openslaande deuren wandel je door naar de keuken.

De op maat gemaakte leefkeuken is onmiskenbaar het kloppende hart van deze villa. Het royale kookeiland met Corian werkblad beschikt over een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging en bridgefunctie. Het geïntegreerde zitgedeelte aan het eiland biedt de perfecte plek om gezellig te ontbijten, te borrelen of de dag door te nemen terwijl er gekookt wordt. Deze greeploze keuken is van alle luxe voorzien: een Quooker, een grote koelkast, een ingebouwd koffieapparaat, een combi-oven/magnetron, een vaatwasser op comfortabele hoogte en stopcontacten die strak zijn verwerkt in het werkblad. Alles is hier aanwezig, niets is hier te veel.

Aangrenzend bevindt zich een praktische tussenruimte die toegang geeft tot de kelder, de kantoorruimte en de bijkeuken. De kelder is het hele jaar aangenaam koel en bij uitstek geschikt voor voorraad en een indrukwekkende wijncollectie in de houten wijnrekken.

De kantoorruimte ligt aan de voorzijde van de woning en kijkt uit over het groen. Rustig, licht en ruim genoeg voor 2 volwaardige werkplekken.

De bijkeuken biedt volop functionaliteit met een keukenblok, spoelbak, oven, magnetron, warmtelade, grote vriezer en wasmachineaansluiting. De technische installaties, waaronder de hybride warmtepomp, vloerverwarmingsverdelers en omvormer van de zonnepanelen, zijn netjes weggewerkt in de vaste kasten. Vanuit de bijkeuken stap je direct het zonnige terras op.

De absolute blikvanger op de begane grond is de luxe master suite. Hier overvalt je direct een hotelgevoel. Openslaande deuren geven direct toegang tot de tuin; via de overkapping stap je zo de jacuzzi in voor dagelijkse ontspanning. Daarnaast beschikt de suite over een eigen airconditioning en een badkamer die geen vergelijking schuwt. Deze is uitgerust met een stijlvol wastafelmeubel, een zwevend toilet, een royale inloofdouche met regen- en handdouche én een luxe Sunshower voor een exclusieve wellness-ervaring aan huis. Comfort en luxe zijn hier geen toevoeging, maar de norm. Vanuit de suite heb je bovendien directe toegang tot de garage.

Omschrijving

1e verdieping – 4 royale lichte slaapkamers en badkamer ensuite
Op de 1e verdieping zet de sfeer van beneden zich moeiteloos voort. De gehele verdieping is afgewerkt met een strakke gietvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Hier bevinden zich 4 ruime en lichte slaapkamers, elk met grote raampartijen die aan de achter- en zijkant zijn voorzien van screens. De 2 slaapkamers aan de linkerzijde beschikken elk over een wastafelmeubel. De slaapkamer aan de voorzijde heeft daarnaast een eigen balkon. Vanaf de overloop is bovendien een apart toilet bereikbaar.

Aan de achterzijde bevindt zich de master bedroom met een badkamer ensuite; een lichte, serene ruimte waar comfort centraal staat. De badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafelmeubel en een ruime douche met regen- en handdouche.

2e verdieping – grote multifunctionele ruimte met diverse mogelijkheden

De 2e verdieping verrast met onverwacht veel ruimte en karakter dankzij de fraaie houten spanten. Je komt hier boven in een ruim portaal dat is ingericht als een fijne werkplek. De aangrenzende grote zolderruimte is getransformeerd tot een open loftachtige kamer, maar eenvoudig in te richten als 2 extra kamers, een hobbyruimte, een thuisbioscoop of een gameroom. De airconditioning zorgt het hele jaar voor een aangenaam klimaat. Vanaf het portaal heb je daarnaast toegang tot een handige berging.

Buiten ontvouwt zich de ware omvang van deze villa, met een rondom gelegen tuin die met zorg is aangelegd als een bloemrijke natuurtuin.

De prachtige mix van volwassen bomen, siergrassen, een sfeervolle vijver en kleurrijke vaste planten zorgt voor een prachtig beeld. Hier ervaar je een heerlijk gevoel van ultieme privacy. Onder de overkapping, compleet met heerlijke jacuzzi, geniet je ongestoord van het buitenleven, van vroeg in de ochtend tot laat in de avond. Een houten tuinberging, een irrigatiesysteem, een afsluitbare poort aan de voorzijde en een carport voor fietsen maken het buitenleven hier compleet en comfortabel.

Garage – 50 m² inpandig bereikbaar met elektrische sectionaaldeur naar de ruime oprit

Een royale, met grind afgewerkte oprit gaat naadloos op in de weelderige voortuin en biedt parkeergelegenheid aan meerdere voertuigen. Vanaf de oprit rijd je via de op afstand bedienbare sectionaaldeur zo de inpandige garage in, die volop ruimte biedt om twee auto's droog en veilig te parkeren. De garage is inpandig bereikbaar en leent zich bovendien uitstekend als hobbyruimte, praktijkruimte of extra opslag. Via de openslaande deuren aan de achterzijde heb je direct toegang tot het terras.

Tuin – groene oase rondom met ultieme privacy en jacuzzi























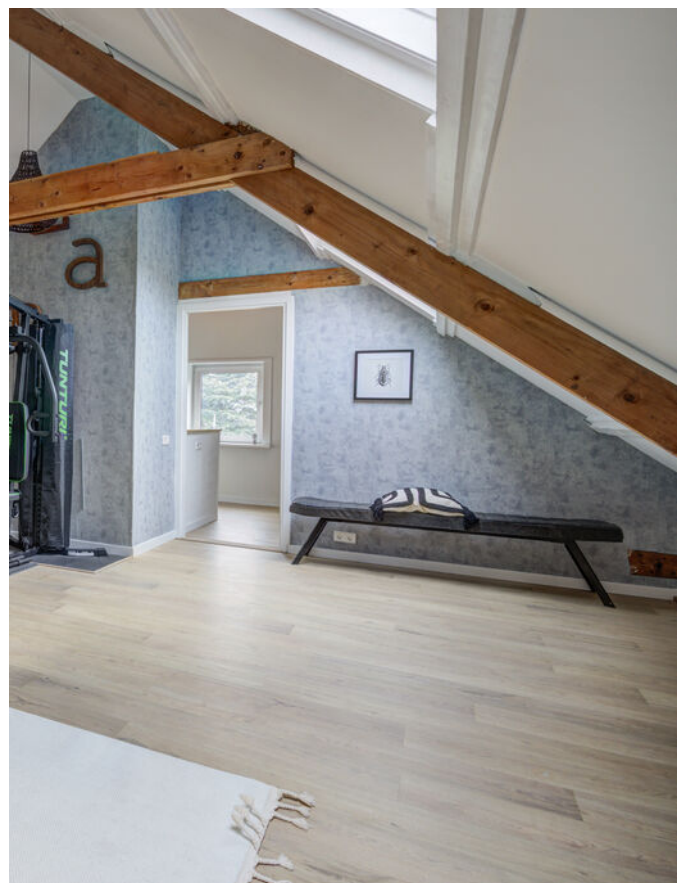






















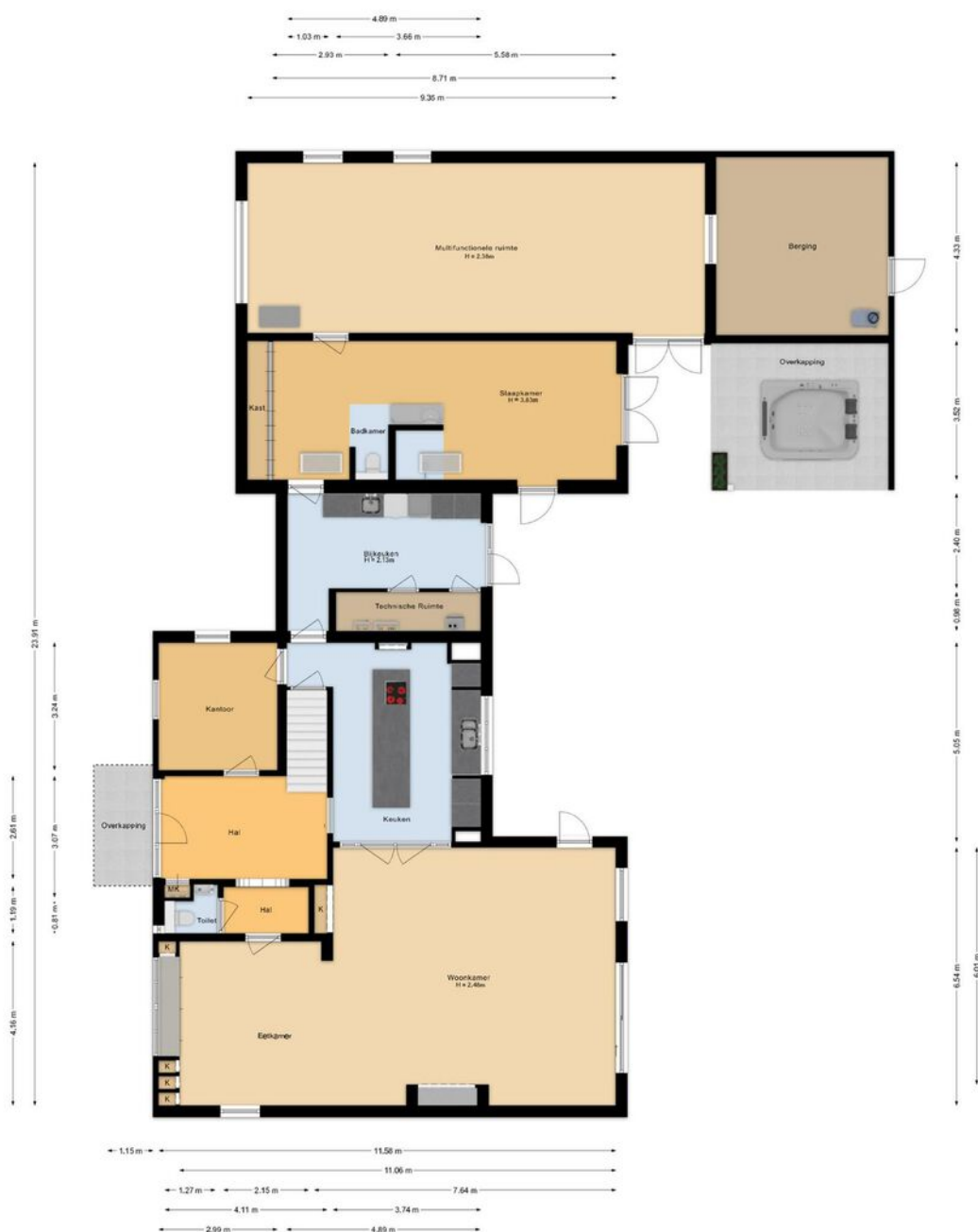








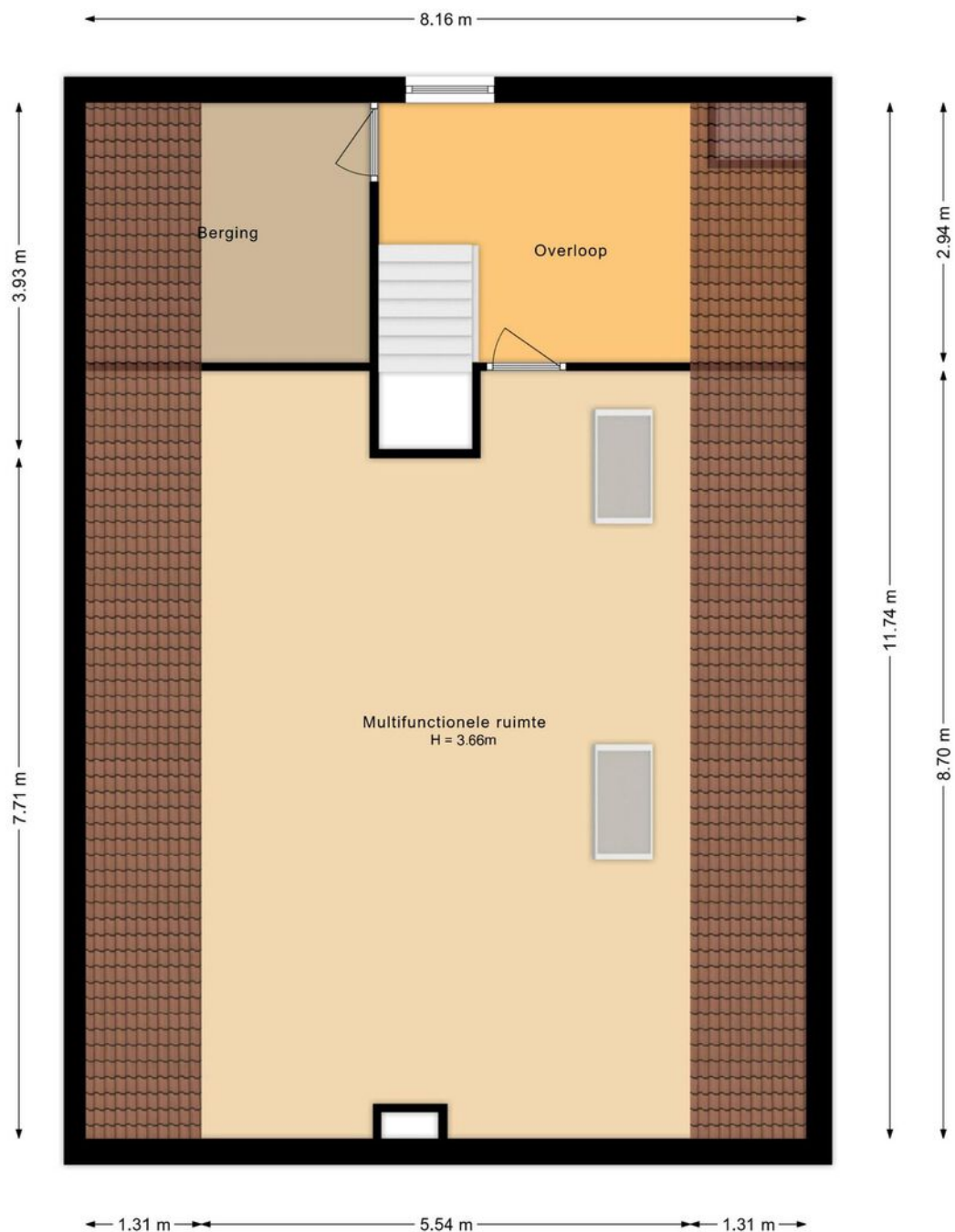
Plattegronden



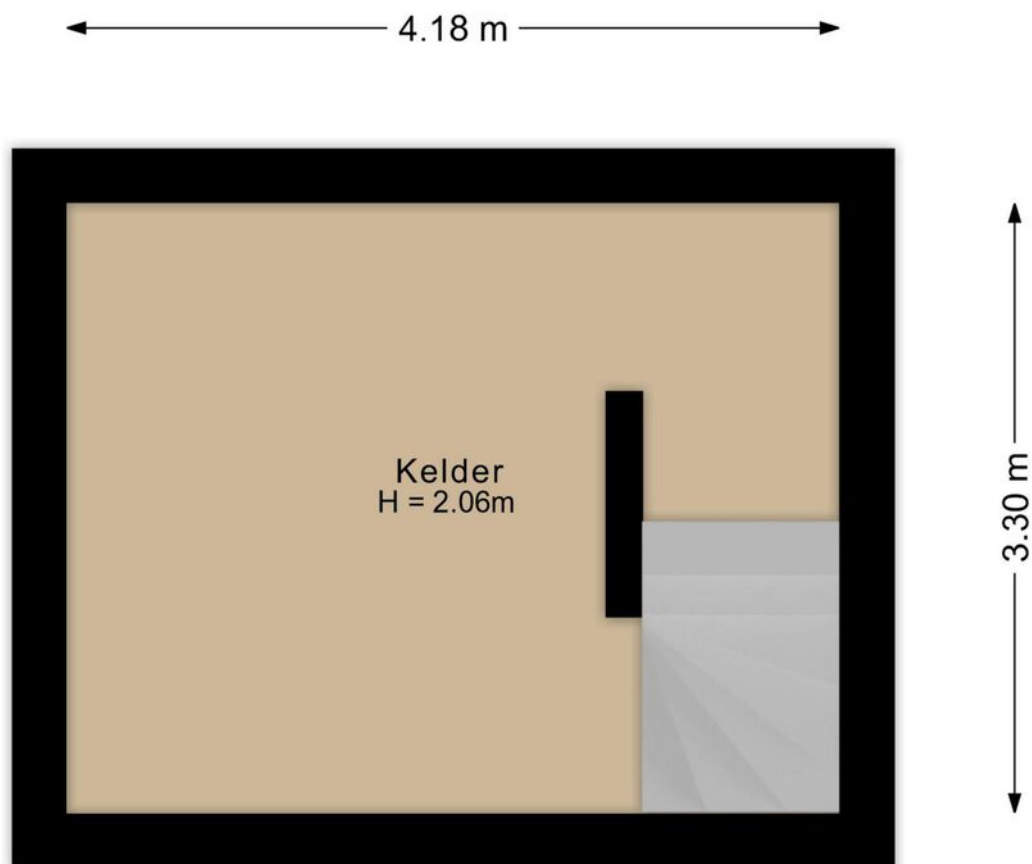
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensklundend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oudenbosch
Sectie B
Perceel 2269

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Op de kaart



Algemeen

Duurzaamheid en comfort

Tijdens de grondige renovatie van 2022 zijn de elektra, datakabels en waterleidingen volledig vervangen en is de woning volledig geïsoleerd. Het pand is grotendeels voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ beglazing en uitgerust met 22 zonnepanelen.

Een hybride Daikin warmtepomp zorgt voor een duurzame verwarming én koeling via de vloerverwarming op de eerste en tweede etage. Zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn hierbij hoogwaardig afgewerkt met een strakke, naadloze gietvloer. Voor extra klimaatbeheersing beschikken de slaapkamer beneden en de royale tweede verdieping over airconditioning.

De slaapkamer op de begane grond is bovendien voorzien van luxe Velux dakramen, welke volledig draadloos op zonne-energie werken en dankzij de ingebouwde regensensor automatisch sluiten bij de eerste regendruppels.

Het totale comfort en de veiligheid worden centraal geregeld via een modern domoticsysteem. Hiermee worden de verlichting, de gordijnen, de irrigatie in de tuin, de camerabewaking, de geïntegreerde brandmelders én de elektrisch bedienbare screens op de eerste etage slim en centraal aangestuurd.

Wonen in Oudenbosch

Historische allure met alle voorzieningen binnen handbereik

Rijd je over de A17, dan zie je de iconische koepel van de Basiliek al fier boven het landschap uitsteken.

Wonen in Oudenbosch is wonen in een groen dorp met een rijke, unieke geschiedenis en een centrum dat allure ademt. Het centrum ondergaat momenteel een grootschalige kwaliteitsimpuls waarbij monumentaal erfgoed, zoals het Sint-Anna-gebied, prachtig in ere wordt hersteld en oude gebouwen weer tot leven komen.

Alles wat je nodig hebt voor een comfortabel leven is hier simpelweg aanwezig.

Het aanbod is uitstekend: van een gevarieerd winkelaanbod, enkele musea, diverse scholen (voor zowel basis- als voortgezet onderwijs) en sfeervolle horeca op de pleinen rondom de Basiliek tot de sfeervolle Oude Turfhaven met zijn jachthaven.

Ook het sport- en verenigingsleven bloeit volop; van een zwembad, tennis- en padelbanen, hockey- en voetbalverenigingen tot diverse sportscholen en een ruitersportcentrum.



Wonen in Oudenbosch

Op cultureel vlak bruist Oudenbosch volop. De majestueuze Basiliek, de onlangs schitterend gerestaureerde Kapel Saint Louis en de historische Volkssterrenwacht vormen samen enkele iconische monumenten van het dorp. Ze bieden bovendien het indrukwekkende decor voor het jaarlijkse Oudenbosch Bruist Festival en hoogwaardige concerten, zoals de prestigieuze traditie van de Matthäus Passion.

Voor liefhebbers van natuur en buitenleven is de ligging ideaal. Je wandelt zo de botanische kloostertuin 'Arboretum Oudenbosch' in of geniet je van bosgebied Pagnevaart. De omgeving is rijk aan prachtige wandel- en fietsroutes en hoogwaardige recreatie, zoals waterspeelpark Splesh (Bosbad Hoeven).

Daarnaast beschikt Oudenbosch over een eigen NS-station en uitstekende uitvalswegen. Designer Outlet Rosada in Roosendaal ligt op slechts 10 minuten rijden, terwijl steden als Breda, Rotterdam en Antwerpen binnen 20 tot 35 autominuten bereikbaar zijn.



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 65 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend.

Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst /
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur