MAKELAARSHUYS
BRIGITTE



Patrijslaan 16

4901 AT OOSTERHOUT

WELKOM

Bij Makelaarshuys Brigitte

Makelaarshuys Brigitte is een betrokken en persoonlijk makelaarskantoor waar jij centraal staat. Met korte lijnen, snelle schakeling en een doordachte strategie zorgen wij voor een soepel traject en het beste resultaat. Altijd met passie voor het vak en oog voor detail.

Persoonlijk, Betrokken, Met passie, altijd een stap extra!



KENMERKEN & OMSCHRIJVING

TYPE WONING
Vrijstaande woning

BOUWJAAR
1974

WOONOPPERVLAKTE
310 m²

ENERGIELABEL
A

PERCEELOPPERVLAKTE
1042 m²

AANTAL KAMERS
9

INHOUD
1014 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
7

Een verrassend royale villa met eigentijdse luxe, een mediterrane tuin en een veelzijdige loods met extra verblijfsruimte!

Achter de karakteristieke gevel van deze vrijstaande villa gaat een verrassend royale en sfeervolle woning schuil. Een stijlvol interieur, 6 slaapkamers, een luxe badkamer en-suite, een verrassend souterrain en een schitterende tuin waar het buitenleven centraal staat. En alsof dat nog niet genoeg is, bevindt zich op het terrein ook een royale loods met een afzonderlijk ingericht verblijfsdeel. Een combinatie die je niet iedere dag tegenkomt!

De villa is in 2025 gerenoveerd en met gevoel voor stijl en comfort ingericht. In 2026 heeft ook de tuin een complete metamorfose ondergaan. Het resultaat is een harmonieus geheel waarin moderne afwerking, warme materialen en een ontspannen sfeer samenkomen.

Met circa 310 m² woonoppervlakte (inclusief souterrain), 6 slaapkamers en een perceel van circa 1.042 m² is er alle ruimte om comfortabel te wonen en volop te genieten. Bovendien wordt de woning vanwege het vertrek van de huidige eigenaren naar het buitenland gemeubileerd aangeboden.

Een bijzonder veelzijdig thuis dat achter zijn bescheiden gevel telkens opnieuw weet te verrassen.

BEGANE GROND:
HAL/ENTREE
Via de fraai aangelegde voortuin met fraaie bomen en verzorgde groenborders bereik je de entree van de woning. De ontvangsthal is afgewerkt met glad gestucte wanden en geeft toegang tot het toilet, de woonkamer en het slaapvertrek op de begane grond. Ook bevinden zich hier de meterkast en de trappen naar de eerste verdieping en het souterrain.

WONEN IN STIJL
De woonkamer is een fijne plek om thuis te komen. Grote raampartijen, lichte wanden en een strakke gietvloer vormen de basis van een rustige en eigentijdse inrichting. Er is volop ruimte voor een royale zithoek, terwijl de zachte kleuren en warme materialen zorgen voor een sfeervol geheel.

De gietvloer is voorzien van vloerverwarming en de aanwezige airconditioning kan zowel verwarmen als koelen. Via de schuifpui bereik je de aangrenzende serre, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.



EEN KEUKEN MET KARAKTER

De hoogwaardige keuken uit 2022 vormt een stijlvolle combinatie van donkere kastfronten, warme houtaccenten en lichte werkbladen. Het royale spoeleiland neemt een centrale plaats in en maakt de keuken tot een fijne plek om te koken en samen te komen.

De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, ruime oven, combi-oven en koffiemachine van Siemens. Daarnaast beschikt de keuken over een koelkast van Bosch, een Siemens vriezer met vier laden, een afzuigkap van Novy en een Quooker. Een geïntegreerd stopcontact zorgt voor extra gebruiksgemak.

De directe toegang tot de tuin maakt het extra gemakkelijk om op mooie dagen buiten te eten.

SLAPEN IN HOTELSFEER

Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer met vaste kastruimte, airconditioning en een eigen badkamer en-suite. Dankzij deze indeling biedt de woning tevens de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen.

De badkamer is een echte blikvanger. Grote tegels in warme natuurtinten, een stijlvol meubel met twee zwarte opbouwwaskommen, een organisch gevormde spiegel en matzwarte kranen creëren een luxe, bijna hotelachtige sfeer. De ruime inloopdouche is voorzien van twee douchevoorzieningen met regendouches. Een bijzonder detail is de rechtstreekse toegang vanuit de badkamer tot de tuin.

Daarnaast beschikt de slaapkamer over een praktische waskoker die uitkomt in de wasruimte van het souterrain.



SOUTERRAIN

Ook onder de woning is verrassend veel ruimte aanwezig. Het souterrain is bereikbaar vanuit de centrale hal en beschikt over twee multifunctionele vertrekken, een wasruimte, kastruimte en diverse bergingen.

Een van de ruimtes is ingericht als sfeervolle biljartkamer met een bar en televisie. De karakteristieke zwart-wit geblokte vloer, donkere wanden en bijzondere verlichting geven deze ruimte een geheel eigen uitstraling. Een fantastische plek om vrienden te ontvangen of gezellig een potje biljart te spelen. De bar, het biljart en het televisiescherm blijven achter.

De tweede multifunctionele ruimte biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een thuisbioscoop, fitnessruimte, hobbykamer of werkplek. Verder vind je hier de wasvoorzieningen, praktische bergruimte en een Aqua Slim waterontharder in hal bij de watermeter.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich 5 slaapkamers, een 2e badkamer en de technische ruimte. De gehele verdieping is voorzien van een strakke gietvloer en op de overloop is airconditioning aanwezig.

De slaapkamers kunnen naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als kinder- of logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Daarmee biedt deze verdieping volop flexibiliteit voor een gezin of voor wie behoefte heeft aan extra werk- en leefruimte.
De 2e badkamer dient nog verder te worden afgewerkt. Dit biedt de nieuwe eigenaar de gelegenheid om deze ruimte naar eigen smaak te voltooien.
In de technische ruimte bevinden zich de hybride warmtepomp uit 2022 en de omvormer van de zonnepanelen.

ROYALE LOODS MET EXTRA VERBLIJFSRUIMTE

Een bijzonder waardevolle aanvulling op het geheel is de loods aan Patrijslaan 14. Deze biedt niet alleen volop praktische ruimte, maar beschikt aan de achterzijde ook over een afzonderlijk ingericht verblijfsdeel.



De loods is aan de voorzijde toegankelijk via een extra hoge, elektrisch bedienbare sectionaaldeur, waardoor ook het stallen van bijvoorbeeld een camper tot de mogelijkheden behoort. De betonnen vloer en aanwezige 3-fasenstroom maken de ruimte geschikt voor uiteenlopende opslag- en hobbydoeleinden. Daarnaast is er een boiler aanwezig ten behoeve van de naastgelegen woning.
Aan de achterzijde bevindt zich een verrassend ingericht verblijfsdeel met een eigen toegang via een schuifpui. Hier is een gezellige leefruimte gerealiseerd met een keuken en een badkamer, voorzien van douche, toilet en wastafel. Via een vaste trap bereik je de slaapruimte op de verdieping. Dit gedeelte is gasvrij en wordt verwarmd met infraroodpanelen.
De combinatie van een ruime loods en een ingericht verblijfsdeel biedt interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld het ontvangen van gasten, het uitoefenen van een hobby of het creëren van een rustige werkruimte. Het daadwerkelijke gebruik is afhankelijk van de geldende bestemming en publiekrechtelijke voorschriften.Een bijzonder veelzijdige toevoeging die dit woonobject nog meer mogelijkheden geeft.

TUIN – EEN MEDITERRANE OASE
De tuin op het zuiden is in 2026 volledig gerenoveerd en vormt een prachtige verlenging van het woongenot. Hier komen sfeer, groen en comfort op een bijzonder fraaie manier samen.
De op het zuiden gelegen tuin is professioneel aangelegd en kenmerkt zich door een mediterrane uitstraling. Olijfbomen, siergrassen, groene borders en zorgvuldig gekozen materialen zorgen voor een ontspannen sfeer.

Direct achter de woning bevindt zich een royaal verhoogd terras met grootformaat tegels, waar volop ruimte is voor comfortabele lounge- en ligmeubelen. Via traptreden en een geleidelijk aflopend gedeelte bereik je het lager gelegen deel van de tuin. Hierdoor zijn verschillende sfeervolle zitplekken ontstaan. Een bewateringssysteem draagt bij aan het onderhoudsgemak.

EEN BUITENVERBLIJF OM VAN TE GENIETEN
De absolute blikvanger van de tuin is de indrukwekkende, uit Douglas hout opgetrokken



overkapping van circa 6 bij 10 meter. Met een royale buitenbar, robuuste houten constructie, donkere achterwanden en sfeervolle verlichting is hier een fantastische plek gecreëerd om samen te komen. Er is ruimte voor een grote eettafel en een gezellige zithoek, waardoor je zowel overdag als 's avonds heerlijk van het buitenleven kunt genieten. Of het nu gaat om een uitgebreid diner, een gezellige borrel met vrienden of een ontspannen middag met familie: deze buitenruimte biedt er een prachtig decor voor. Een eigen stukje vakantiegevoel, gewoon in je achtertuin!

COMFORT EN DUURZAAMHEID

Ook op het gebied van energiezuinigheid en wooncomfort heeft deze villa veel te bieden. De woning beschikt over energielabel A, geldig tot november 2035, en is voorzien van 19 zonnepanelen. Daarnaast zijn er een hybride warmtepomp en cv-installatie uit 2022 aanwezig. Vloerverwarming, drie airconditioningsystemen en rolluiken bij vrijwel alle gevelopeningen dragen bij aan een aangenaam binnenklimaat.

GEMEUBILEERDE VERKOOP

Vanwege het vertrek van de huidige eigenaren naar het buitenland wordt de villa gemeubileerd aangeboden. De zorgvuldig gekozen inrichting sluit mooi aan bij de uitstraling van de woning. Moderne meubels, natuurlijke tinten en warme materialen vormen samen een sfeervol geheel. Dit biedt de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om de woning te betrekken zonder eerst een complete inrichting te hoeven samenstellen. Welke roerende zaken precies onderdeel uitmaken van de verkoop, wordt vastgelegd in de bijbehorende lijst van zaken.

LIGGING

De villa en de bijbehorende loods zijn gunstig gelegen aan de rand van het centrum van Oosterhout, nabij de Statendamweg. Een aantrekkelijke locatie waar comfortabel wonen en praktische bereikbaarheid samenkomen. Dankzij de aanwezigheid van de royale loods biedt het geheel bovendien uitstekende mogelijkheden voor wie wonen en werken op één locatie wil combineren, uiteraard binnen de geldende gebruiksvoorschriften.



Ook voor het dagelijks leven is de ligging bijzonder prettig. Winkels, diverse sportaccommodaties en scholen bevinden zich in de nabije omgeving, terwijl het gezellige centrum van Oosterhout met zijn gevarieerde winkelaanbod, sfeervolle terrassen en horecagelegenheden op korte loop- en fietsafstand ligt.

Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A27 en A59 snel bereikbaar, waardoor ook omliggende steden en regio's goed bereikbaar zijn. Een ideale combinatie van centraal wonen, dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en volop ruimte voor persoonlijke én zakelijke ambities.

EEN BIJZONDER COMPLEET WOONOBJECT
Patrijslaan 16 is een royale, stijlvol gerenoveerde villa. Het is een plek waar luxe wonen, ontspannen en praktische mogelijkheden samenkomen. Met 6 slaapkamers, een verrassend veelzijdig souterrain, een schitterende mediterrane tuin en een royale loods met extra verblijfsvoorzieningen biedt dit object een combinatie die je niet vaak tegenkomt. Tel daar de gunstige ligging aan de rand van het centrum van Oosterhout, de goede bereikbaarheid en de mogelijkheid om wonen en werken te combineren bij op, en je hebt een woonobject met bijzonder veel te bieden.

BIJZONDERHEDEN
- Vrijstaande villa, gebouwd in 1974;
- Circa 310 m² woonoppervlakte, inclusief souterrain;
- Perceeloppervlakte circa 1.042 m²;
- Zes slaapkamers, waarvan één op de begane grond;
- Luxe badkamer en-suite op de begane grond;
- Hoogwaardige keuken uit 2022
- Souterrain met onder andere biljartkamer, bar, multifunctionele ruimtes en wasruimte;
- Loods met hoge elektrische sectionaaldeur, betonnen vloer en 3-fasenaansluiting en ingericht verblijfsdeel;
- Zonnige tuin op het zuiden gerenoveerd in 2026;
- Douglas houten overkapping met royale buitenbar;
- Drie airconditioningsystemen en vloerverwarming;
- 19 zonnepanelen en hybride warmtepomp uit 2022;
- Energielabel A, geldig tot november 2035;
- Gemeubileerde verkoop mogelijk;
- Oplevering: in overleg.








Ninja



























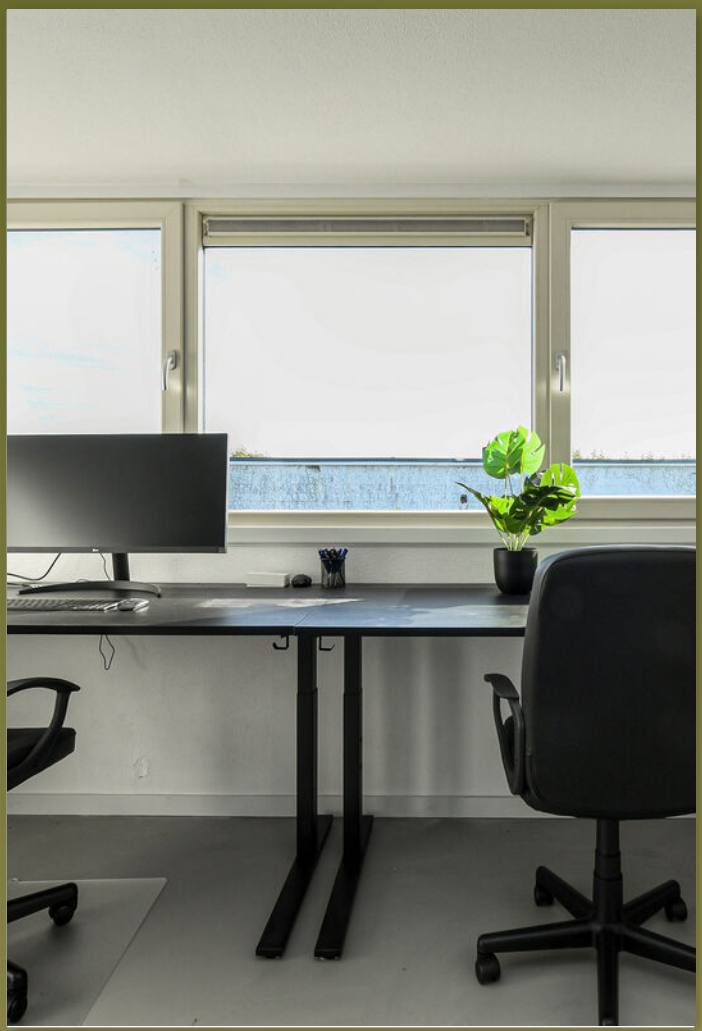


























WONEN IN OOSTERHOUT



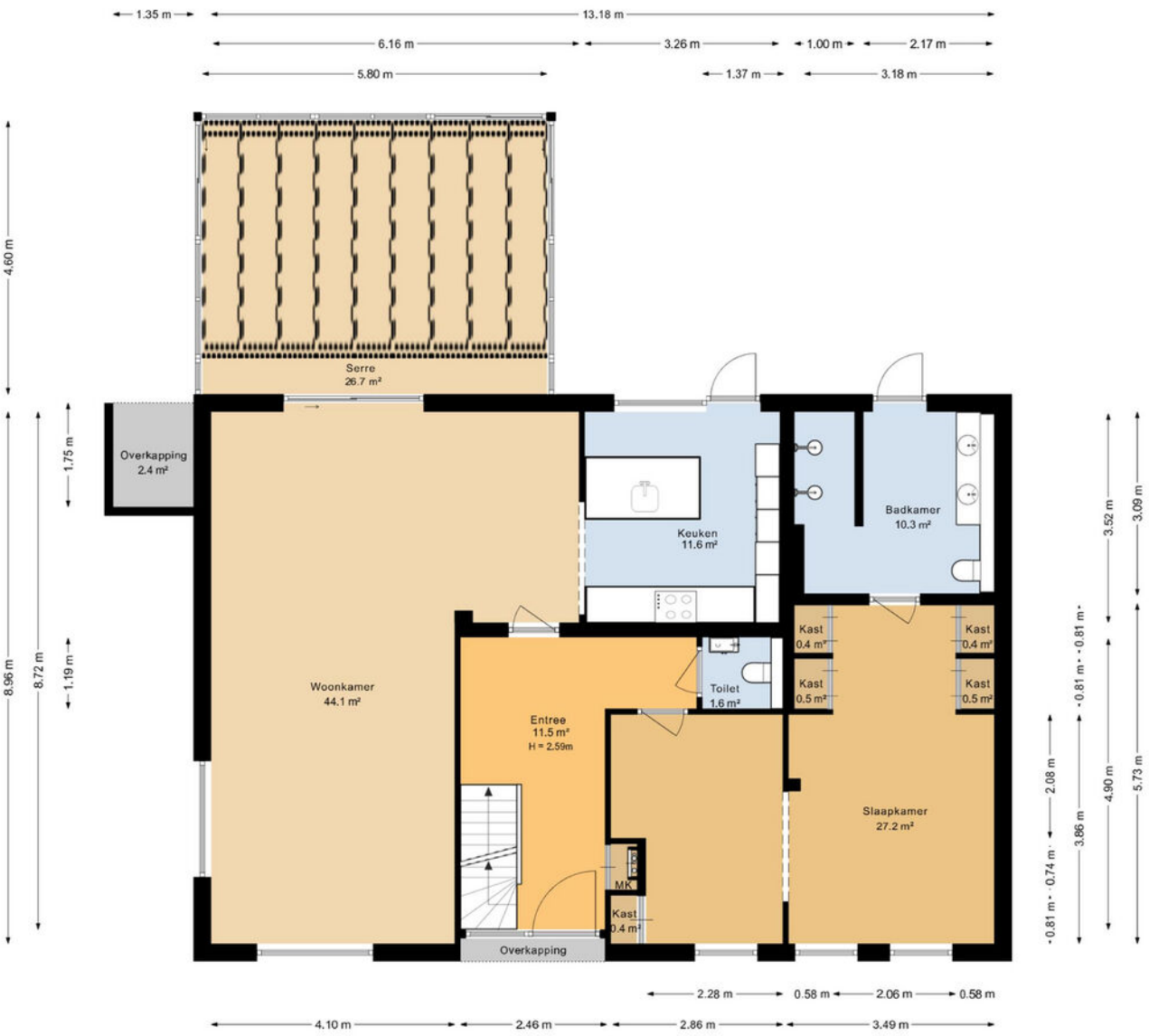
Oosterhout is een levendige Brabantse stad waar historie, gezelligheid en groen op een prettige manier samenkomen. Het karakteristieke centrum vormt het hart van de stad, met een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants, cafés en terrassen rondom onder andere de Markt en de sfeervolle winkelstraten.
Ook voor ontspanning en recreatie biedt Oosterhout volop mogelijkheden. In en rondom de stad liggen verschillende parken, natuurgebieden en wandel- en fietsroutes. Het Slotpark zorgt voor groen midden in de stad, terwijl de uitgestrekte natuur in de omgeving uitnodigt om eropuit te gaan.

Oosterhout beschikt daarnaast over een uitgebreid aanbod aan voorzieningen. Scholen, sportverenigingen, winkels, supermarkten en medische voorzieningen zijn allemaal binnen handbereik. Dankzij de gunstige ligging zijn ook omliggende steden als Breda en Tilburg goed bereikbaar.





PLATTEGROND



PLATTEGROND



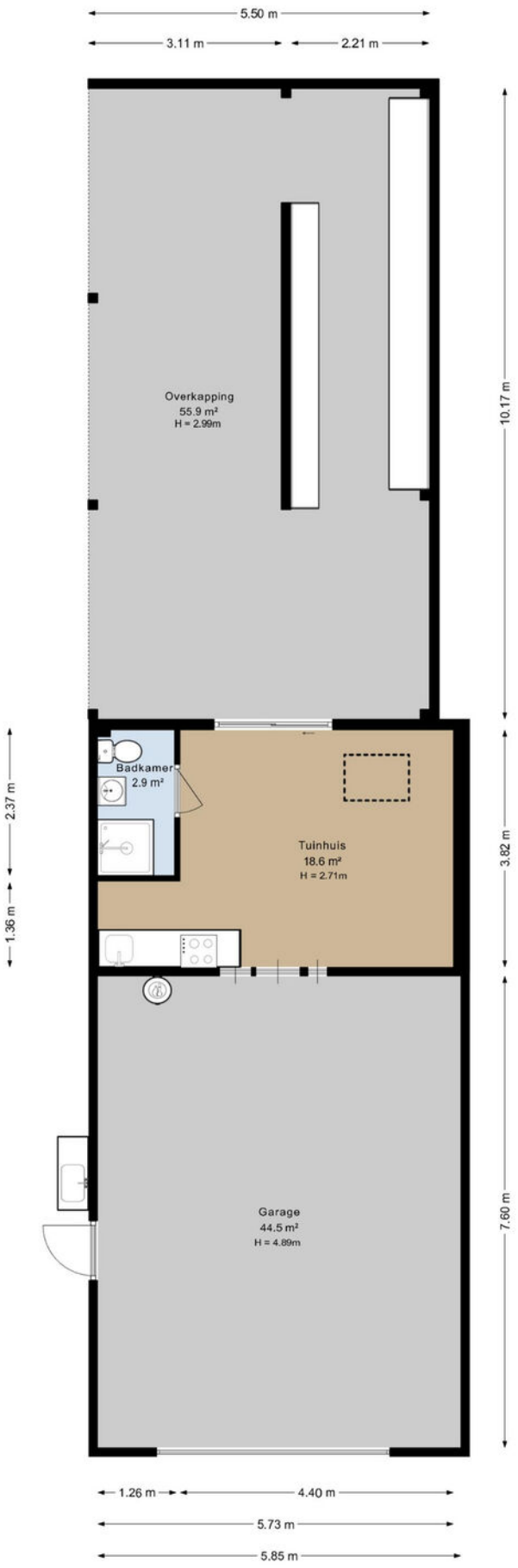
PLATTEGROND



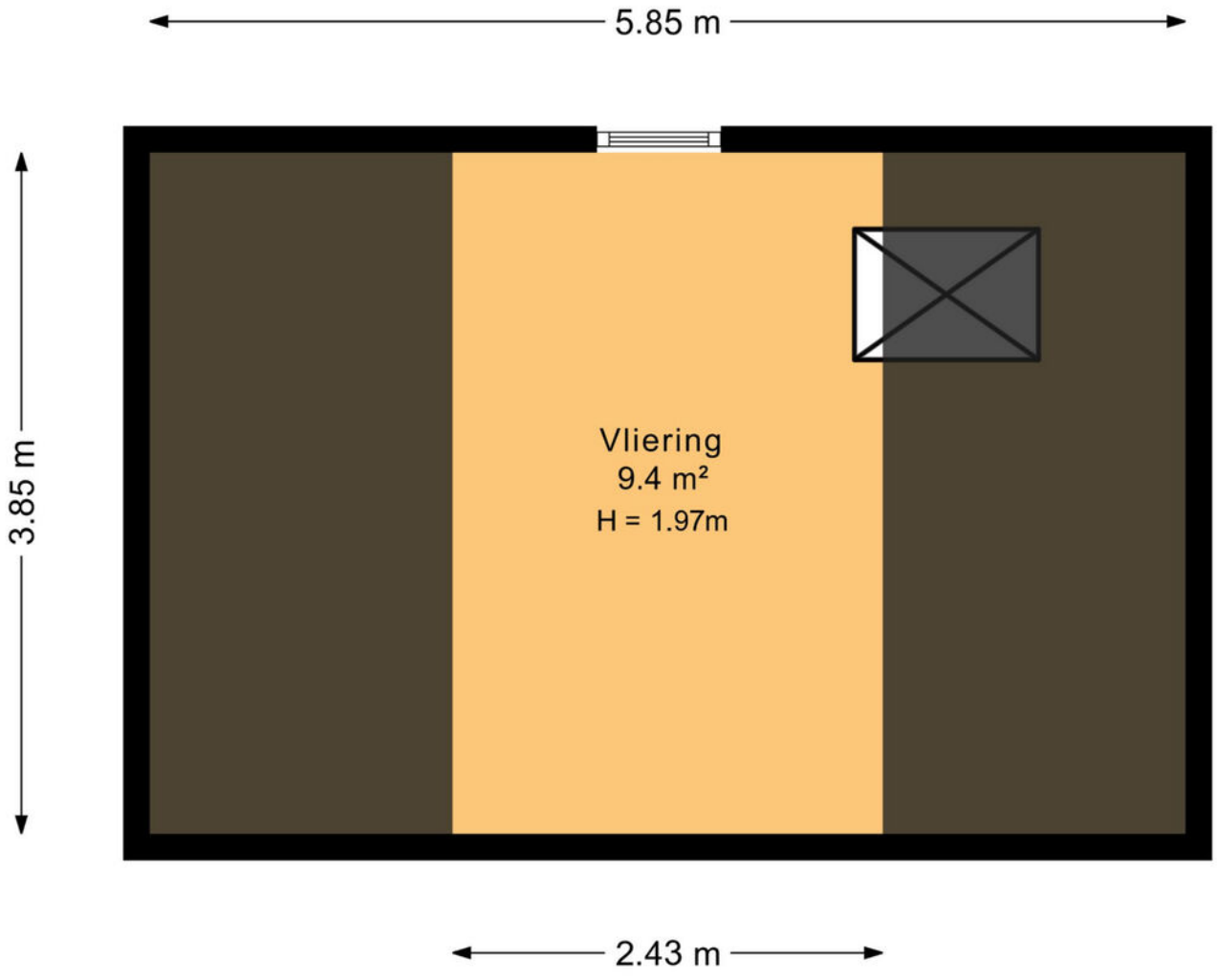
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Patrijslaan 16



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

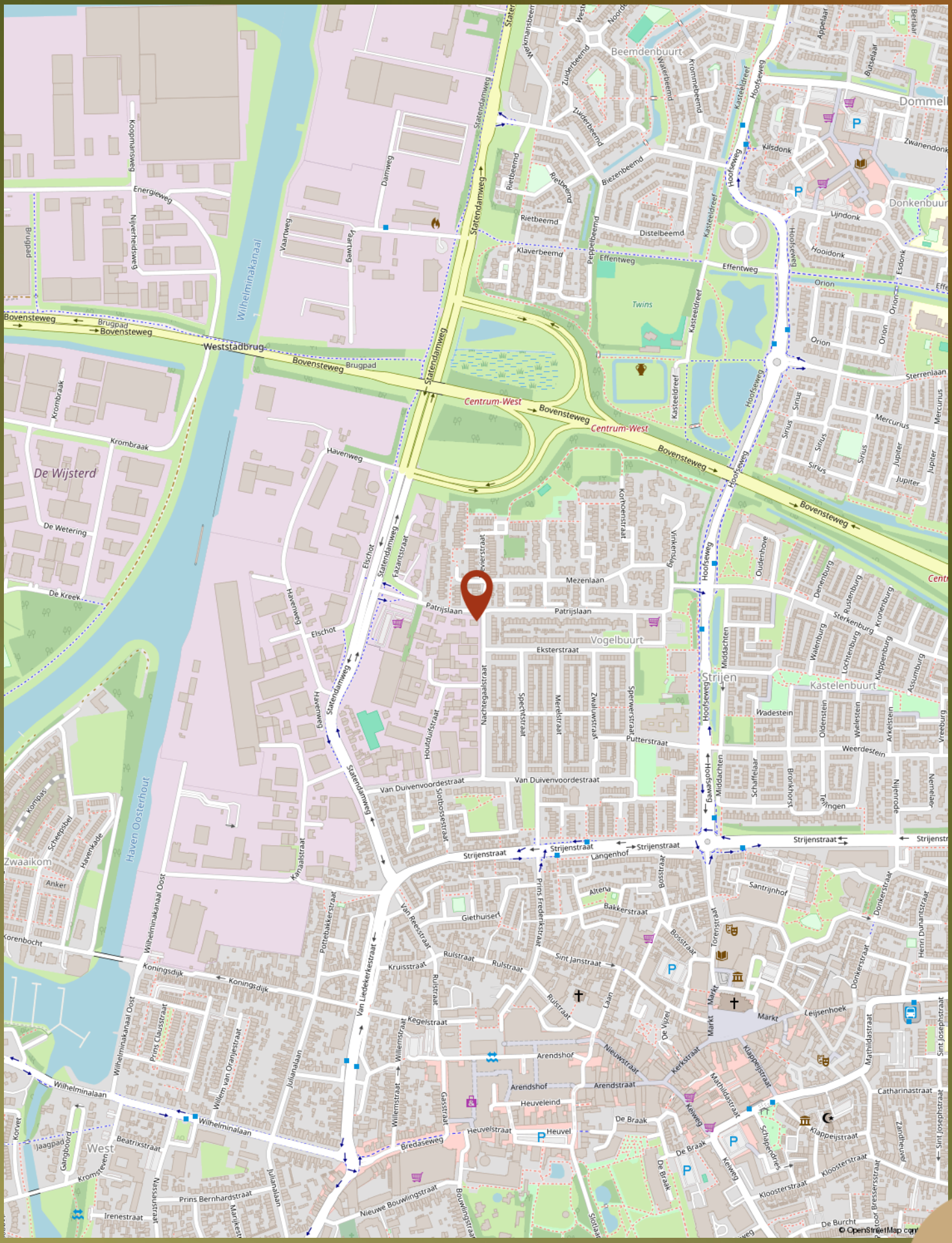
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oosterhout
Sectie	R
Perceel	8304

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

LOCATIE OP DE KAART


Wilhelminakanaal
Statendamweg
Bovensteweg
Brugpad
Weststadbrug
Centrum-West
Beemdenbuurt
Donkenbuurt
Twins
De Wijsterd
Vogelbuurt
Strijen
Kastelenbuurt
Patrijslaan
Mezenlaan
Eksterstraat
Strijenstraat
Langenhof
Van Duivenvoordestraat
Havenweg
Elschot
Fazantstraat
Hoofseweg
Middachten
Putterstraat
Weerdestein
Wadestein
Oldenstein
Wellestein
Arkelstein
Vreeburg
Sterrenlaan
Orion
Sirius
Mercurius
Jupiter
Effentweg
Kasteeldreef
Distelbeemd
Klaverbeemd
Rietbeemd
Biezenbeemd
Peppelbeemd
Hooidonk
Ijndonk
Kilsdonk
Zwanendonk
Esdonk
Dommel
Energieweg
Koopmansweg
Vaartweg
Damweg
Krombraak
De Kreek
De Wetering
Haven Oosterhout
Zwaaikom
Kompas
Scheepsbel
Haverkade
Anker
Korenbocht
Kanaalstraat
Wilhelminakanaal Oost
Koningsdijk
Wilhelminalaan
Julianalaan
Willem van Oranjestraat
Prins Clausstraat
Beatrixstraat
Prins Bernhardstraat
Irenestraat
Nassaustraat
Kromsteven
Galgenbord
Jaagpad
Korver
West
Potterbakkerstraat
Van Reestraat
Van Liedekerkestraat
Willemstraat
Kruisstraat
Kegelstraat
Gasstraat
Bredaseweg
Nieuwe Bouwingstraat
Bouwingstraat
Giethuisert
Prins Frederikstraat
Sint Janstraat
Ruistraat
Laan
Arendshof
Arendstraat
Heuvelstraat
Heuvelend
Heuvel
De Braak
Keiweg
Nieuwstraat
Kerkstraat
Markt
Leijsenhoek
Bakkerstraat
Bosstraat
Torenstraat
Santrijnhof
Donkerstraat
Henr Dunantstraat
Mathildastraat
Sint Josephstraat
Catharinastraat
Zandheuvel
Kloosterstraat
Klappeijstraat
Schapendries
Bresserstraat
De Burcht
Oudenhove
Denenburg
Ruistenburg
Sterkenburg
Kronenburg
Wulfenburg
Lochtenburg
Kleppenburg
Assumburg
Schaffelaar
Broekhorst
Nieuwe Tol
Nieuwe Tolingen
Spectatiestraat
Merelstraat
Zwaluwstraat
Houtduifstraat
Nachtegaalstraat
Sijsjesstraat
Korhoenstraat
Vinkenstraat
Spreeuwstraat
Altena
Bosstraat
Sint Janstraat
Ruistraat
Kruisstraat
Van Reestraat
Van Liedekerkestraat
Willemstraat
Julianalaan
Kegelstraat
Gasstraat
Bredaseweg
Nieuwe Bouwingstraat
Bouwingstraat
Prins Bernhardstraat
Irenestraat
Nassaustraat
Kromsteven
Galgenbord
Jaagpad
Korver
West
Beatrixstraat
Prins Clausstraat
Willem van Oranjestraat
Wilhelminakanaal Oost
Koningsdijk
Wilhelminalaan
Kanaalstraat
Potterbakkerstraat
Korenbocht
Anker
Haverkade
Scheepsbel
Kompas
Zwaaikom
Haven Oosterhout
De Kreek
De Wetering
Krombraak
Havenweg
Elschot
Fazantstraat
Statendamweg
Damweg
Vaartweg
Energieweg
Koopmansweg
Brugpad
Bovensteweg
Weststadbrug
Centrum-West
Twins
Beemdenbuurt
Donkenbuurt
Dommel
Vogelbuurt
Strijen
Kastelenbuurt
De Wijsterd

ONS TEAM



Brigitte Stolk

brigitte@makelaarshuysbrigitte.nl
06-54782395



Veerle Som

info@makelaarshuysbrigitte.nl
076-3030762

Quinty Wintermans

info@makelaarshuysbrigitte.nl
076-3030762





Guusje van Hooijdonk

info@makelaarshuysbrigitte.nl
076-3030762

Lisanne Wagenaar

info@makelaarshuysbrigitte.nl
076-3030762



BELANGRIJKE INFORMATIE

Bezichtiging
Het bezichtigen van een woning is om naast alle documentatie welke beschikbaar is, een goed beeld te krijgen van de woning. De makelaar leidt je rond door de woning en er is natuurlijk ook gelegenheid om vragen te stellen. Voor zowel kopers als verkopers is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Daarom horen wij graag een aantal dagen na de bezichtiging wat je er van vond.

Onderzoeksplicht
Als koper van een woning heb je een onderzoeksplicht. Het is dus belangrijk dat je goed onderzoek hebt gedaan. Lees niet alleen de stukken welke door de makelaar zijn aangeleverd maar kijk ook eens goed naar je financiële mogelijkheden en informatie van bijvoorbeeld de gemeente.

Bieden op de woning
Wil je een bod uitbrengen? Denk dan ook goed na over de ontbindende voorwaarden. Wel of geen bouwkundige keuring? En een voorbehoud van financiering? Een goed bod bestaat uit: een koopsom, een gewenste datum van overdracht, ontbindende voorwaarden en eventueel de roerende zaken. Als partijen over alle zaken eens zijn is er een koop. Let op! Er is een schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning tussen particulieren. Dit betekent dat het pas bindend is als de koopakte is ondertekent door alle partijen.

Drie dagen bedenktijd
Iedere particuliere koper heeft drie dagen bedenktijd. Dit is wettelijk vastgelegd. Deze gaat lopen op het moment dat koper de door alle partijen ondertekende (kopie) koopakte heeft ontvangen.

Toelichting NEN2580
Het meetrapport en de meetinstructie zijn gebaseerd op de NEN 2580. Deze is opgesteld om een duidelijk eenduidig beeld te krijgen van de maatvoeringen. De meetinstructie kan verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uitsluiten. Dit kan bijvoorbeeld komen door afrondingen en interpretatieverschillen. Het uitgangspunt is: Wat je ziet is wat je koopt. Alle informatie welke door de makelaar beschikbaar is gesteld is van lagere prioriteit. Daarnaast is de koper in de gelegenheid gesteld om alle maten na te meten. Koper vrijwaart daarom verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid mochten er toch afwijkingen zijn.

Verantwoordelijkheid
Alle informatie in deze brochure is met veel zorg samengesteld. Een deel van de informatie is door derden aangeleverd. Voor de juistheid van alle informatie aanvaarden de verkoper en zijn makelaar geen enige aansprakelijkheid.

Tenslotte
Het kopen van een huis blijft voor iedereen een spannende aangelegenheid. Mochten er ondanks alle informatie toch nog vragen zijn. Bel dan gerust. Onze makelaar geeft graag uitleg over het proces en alle andere vragen.

Hypotheek
Het afsluiten van een hypotheek is waarschijnlijk een van de belangrijkste financiële beslissingen in je leven. Zorg daarom dat je goed bent voorgelicht over je financiële mogelijkheden. Wij kunnen helpen met het vinden van de beste hypotheekadviseur bij jullie in de buurt.

Waardebepaling van jouw eigen woning
Verhuizen? Wij leggen je graag uit hoe je alle anderen een stap voor bent! Graag komen wij een keer geheel vrijblijvend langs voor een waardebepaling maar uiteraard ben je ook welkom op ons kantoor.

MAKELAARSHUYS

BRIGITTE

Heb je nog vragen over deze woning?
Bel of mail ons dan gerust!

Van Coothplein 103
4811 ND Breda

076-303-0762
info@makelaarshuysbrigitte.nl
makelaarshuysbrigitte.nl

NVM