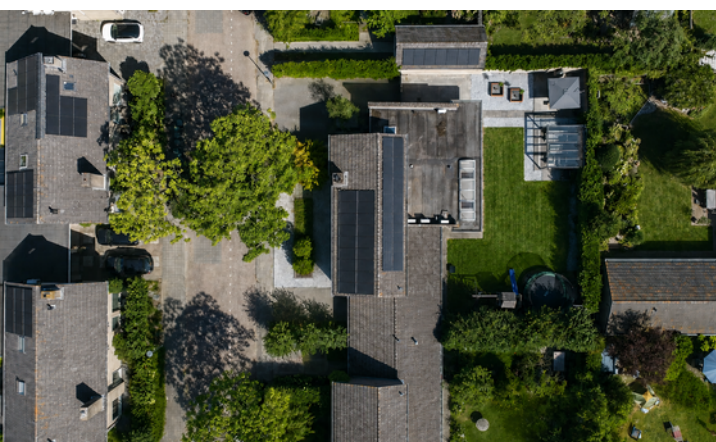




Nemelaer 3
OOSTERHOUT

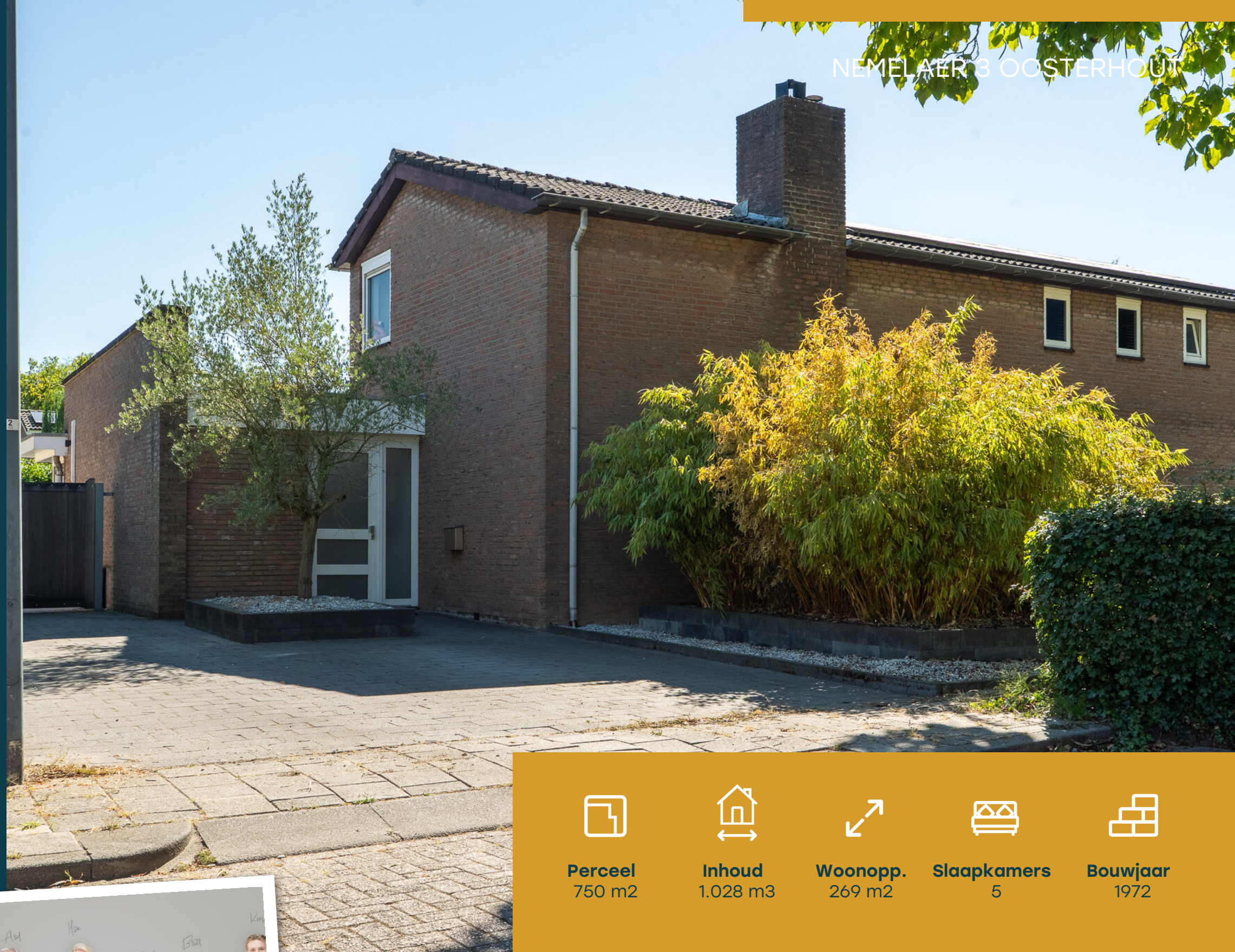
Welkom.

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 59 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

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 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!



NEMELAER 3 OOSTERHOUT



Perceel
750 m²



Inhoud
1.028 m³



Woonopp.
269 m²



Slaapkamers
5



Bouwjaar
1972

Vraagprijs € 935.000,- k.k.

Energie label



Ruimte & Comfort

Royale en energiezuinige gezinswoning met vijf slaapkamers, veel leefruimte en ruime tuin

Ruimte, comfort en duurzaamheid komen samen aan de Nemelaer 3 in Oosterhout. Deze royale woning beschikt over vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond met een eigen badkamer en suite, meerdere multifunctionele ruimtes en een ruime achtertuin. De royale leefruimtes, verzorgde afwerking en praktische indeling maken dit een bijzonder compleet familiehuus.

Ook op het gebied van verduurzaming heeft de woning veel te bieden. Zo beschikt de woning over energielabel A+, 32 zonnepanelen, zeven airco/warmtepomp-units, nageïsoleerde gevels en kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

De woning ligt in een rustige woonomgeving van Oosterhout, met scholen, winkels, sportvoorzieningen en het gezellige stadscentrum op korte afstand. Ook de nabijgelegen uitvalswegen zorgen voor een goede bereikbaarheid richting onder andere Breda en Tilburg.

Pluspunten van Nemelaer 3;

- Woonoppervlakte: circa 269 m²
- Vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond
- Meerdere multifunctionele werk-/tuinkamers
- Energietabel A+
- 32 zonnepanelen
- Zeven airco/warmtepomp-units
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Ruime en privacyvolle achtertuin

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u binnen in een ruime en verzorgde hal. De donkere grootformaat tegelvloer vormt een mooi contrast met de lichte wandafwerking en geeft de entree een moderne uitstraling. Een grote lichtstraat in het plafond zorgt voor extra daglicht.

Direct aan de entree bevindt zich een multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent voor verschillende doeleinden. Denk bijvoorbeeld aan een fijne thuiswerkplek, hobbykamer of speelkamer voor de kinderen. Dankzij de ligging nabij de entree kan deze ruimte bovendien vrijwel los van het overige woongedeelte worden gebruikt.

In de hal bevinden zich de separate toiletruimte en voldoende ruimte voor een garderobe.





This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper has a slightly aged or off-white appearance. The edges of the paper are visible, showing it's a full sheet. There is no handwriting or other markings on the paper.

Royale woonkamer

De woonkamer is royaal en licht van opzet en vormt samen met het eetgedeelte een sfeervolle en veelzijdige leefruimte. De houten vloer, open haard en lichte wandafwerking zorgen voor een warme en rustige basis, terwijl de grote raampartijen rondom veel natuurlijk licht binnenlaten en een prettige verbinding met de tuin creëren. Een bijzonder element is de extra zithoek van de woning. Deze ruimte kan door middel van de zwarte houten schuifdeuren volledig van de woonkamer worden afgesloten, maar juist ook eenvoudig bij het leefgedeelte worden betrokken. Hierdoor ontstaat een fijne plek om rustig een boek te lezen of televisie te kijken. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een groot eetgedeelte.





De keuken + bijkeuken

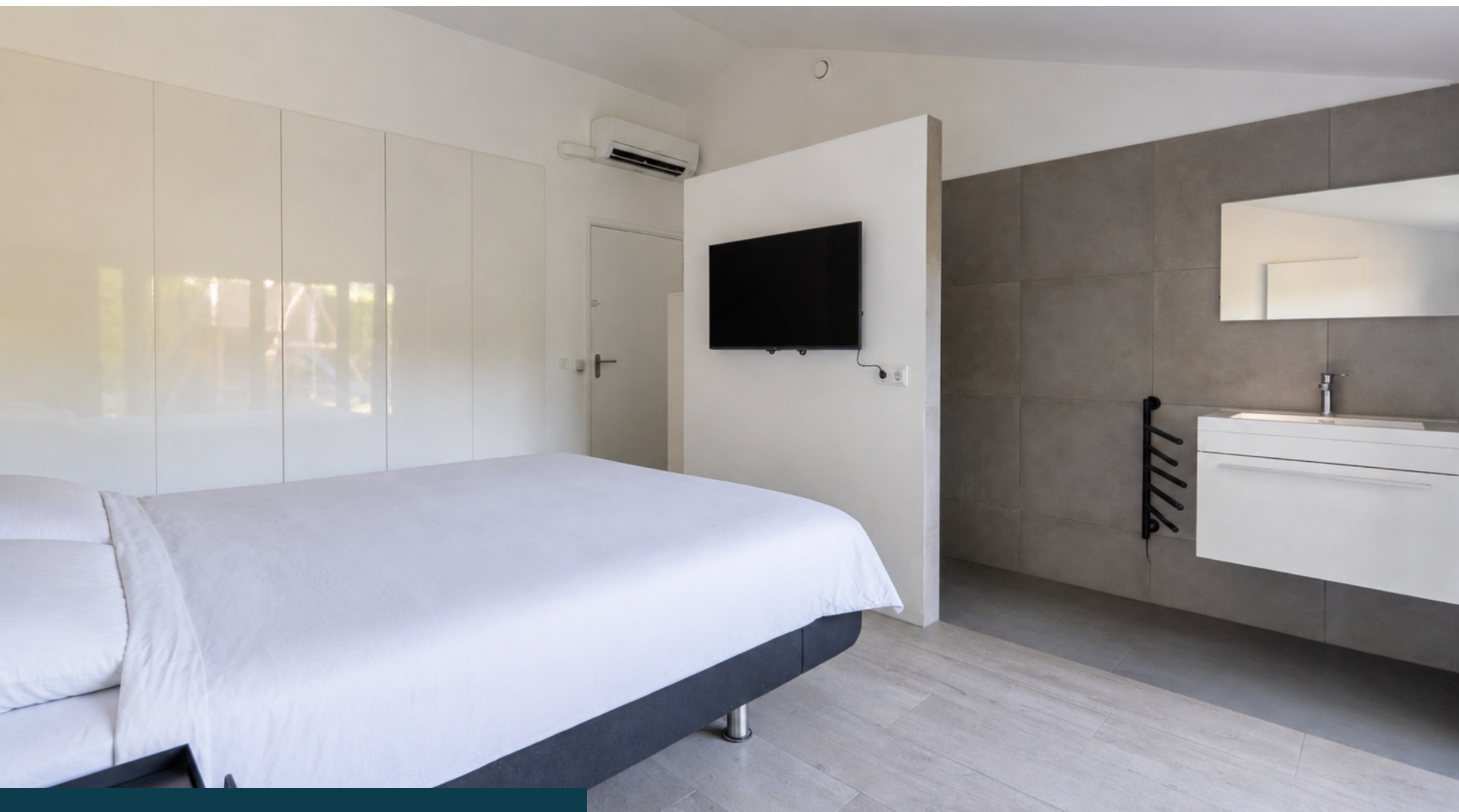
De moderne open keuken bevindt zich aansluitend aan het eetgedeelte en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad. De keuken beschikt over een ruime opstelling met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. De hoge kastenwand biedt plaats aan onder andere de geïntegreerde ovens. Het lange werkblad vormt tevens een bar waaraan meerdere zitplaatsen zijn gecreëerd. Hierdoor is de keuken niet alleen praktisch ingericht, maar vormt deze ook een gezellige verbinding met het eetgedeelte. De open indeling en het lichte kleurgebruik sluiten goed aan bij de moderne uitstraling van de overige leefruimtes. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar.

“Het hart van het huis, met
alle ruimte om samen te
koken en te genieten.”

Comfortabel slapen op de begane grond

Vanuit de woonkamer bereikt u een ruime hal met toegang tot het separate toilet, de trap naar de eerste verdieping, de slaapkamer op de begane grond en de (fietsen)berging met elektrisch bedienbare garagedeur. Zo ontstaat een duidelijke en praktische scheiding tussen de woonruimtes en het slaapgedeelte.

Een belangrijk pluspunt is de royale slaapkamer met eigen badkamer en suite. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafel, waardoor slapen en baden volledig gelijkvloers mogelijk is. Dat maakt deze ruimte niet alleen ideaal als comfortabele hoofdslaapkamer, maar biedt ook veel flexibiliteit voor verschillende woonwensen en levensfasen.

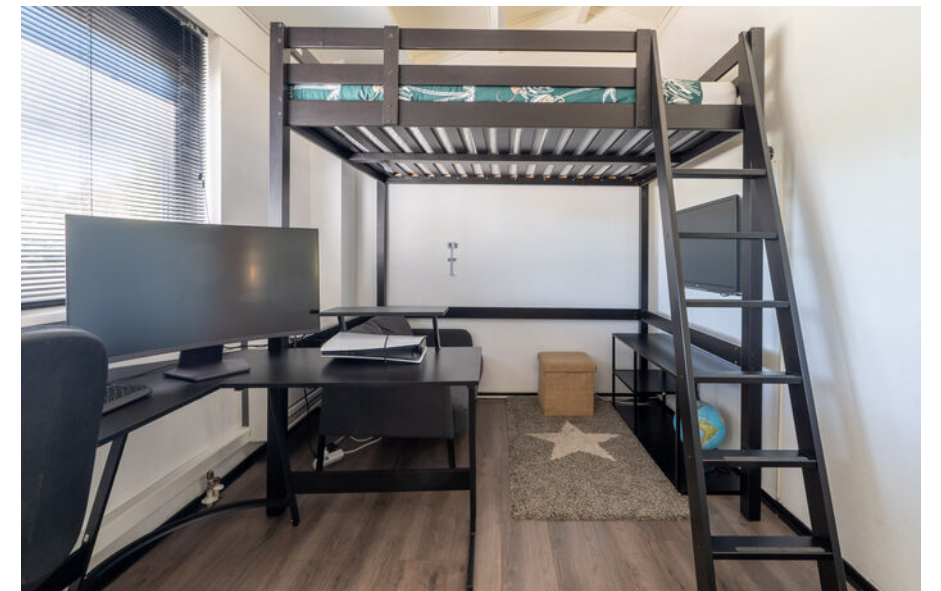


Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers, de badkamer en diverse bergruimtes. De slaapkamers zijn goed van formaat en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kastruimte en eventueel een bureau. Verschillende vertrekken kunnen worden verwarmd en gekoeld met de aanwezige airco-units.

De badkamer

De badkamer is circa negen jaar oud en voorzien van een ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.





De tuin

De royale achtertuin biedt volop privacy en is ruim opgezet, waardoor er op verschillende plekken van het buitenleven kan worden genoten. Direct aan de woning bevindt zich een ruim overdekt terras, ideaal om beschut buiten te zitten. Verderop in de tuin is een tweede overkapping met glazen wanden aanwezig, waardoor ook hier een sfeervolle en beschutte zitplek is gecreëerd.

De tuin is ingericht met een combinatie van gazon, bestrating en grind en biedt daardoor een fijne mix van groen en onderhoudsgemak. Er is volop ruimte voor meerdere zitgedeeltes, een eettafel, speelruimte voor kinderen en extra groen. Achter in de tuin bevindt zich bovendien nog een gezellige plek om samen te komen, compleet met een buitenhaard.

Dankzij de groene erfafscheidingen en de ruime opzet geniet u hier van veel privacy.

Via de brede zijgang is de achtertuin bereikbaar via een dubbele houten poort. Dit zorgt niet alleen voor extra privacy, maar maakt de tuin ook praktisch toegankelijk vanaf de zijkant van de woning.

De woning beschikt aan twee zijden over een eigen oprit met royale parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, met tevens ruimte voor bijvoorbeeld een caravan, camper of aanhanger.

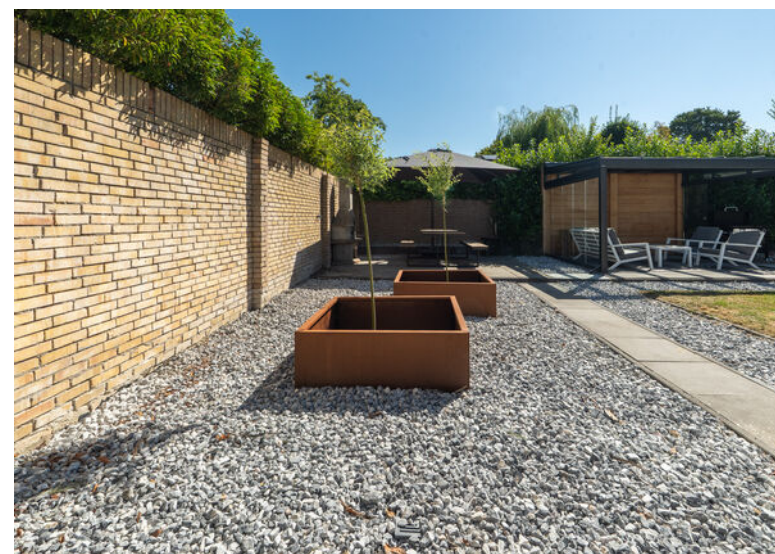
Duurzaamheid

De woning beschikt over energielabel A+ en is op verschillende punten verduurzaamd.

In 2021 zijn de gevels nageïsoleerd met glaswol.

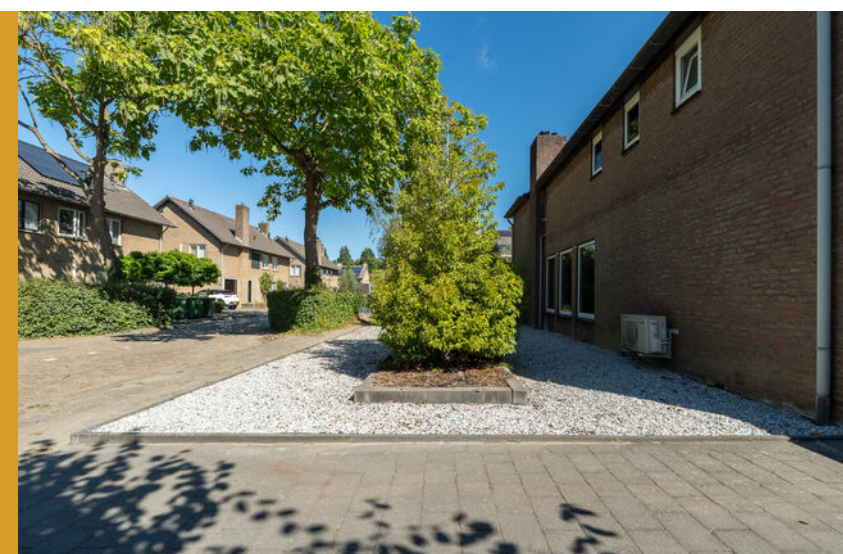
Daarnaast is de woning volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Voor verwarming en koeling zijn zeven airco/warmtepomp-units van Mitsubishi Electric en Tosot aanwezig. Voor de warmwatervoorziening beschikt de woning over een warmtepompboiler van 270 Liter. Op het dak liggen 32 zonnepanelen van Zonneplan met een vermogen van 350 Wp per paneel. Deze zijn in 2021 geplaatst en volledig eigendom. Volgens opgave van verkoper hebben de zonnepanelen in 2025 circa 9.500 kWh opgewekt.

Nemelaer 3 is een bijzonder ruime en veelzijdige woning waarin comfortabel wonen en duurzaamheid uitstekend samenkomen. Met vijf slaapkamers, meerdere multifunctionele ruimtes, een royale tuin, energielabel A+, 32 zonnepanelen en zeven airco/warmtepomp-units beschikt deze woning over een bijzonder compleet geheel. Heeft deze woning uw interesse gewekt? Neem dan contact met ons op voor het maken van een bezichtiging.





“Een heerlijke tuin met
volop ruimte voor
ontspanning, gezelligheid
en lange zomeravonden.”



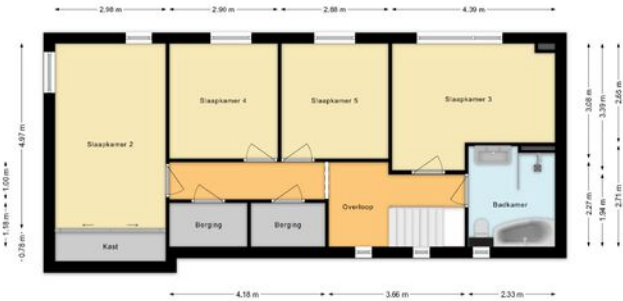
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



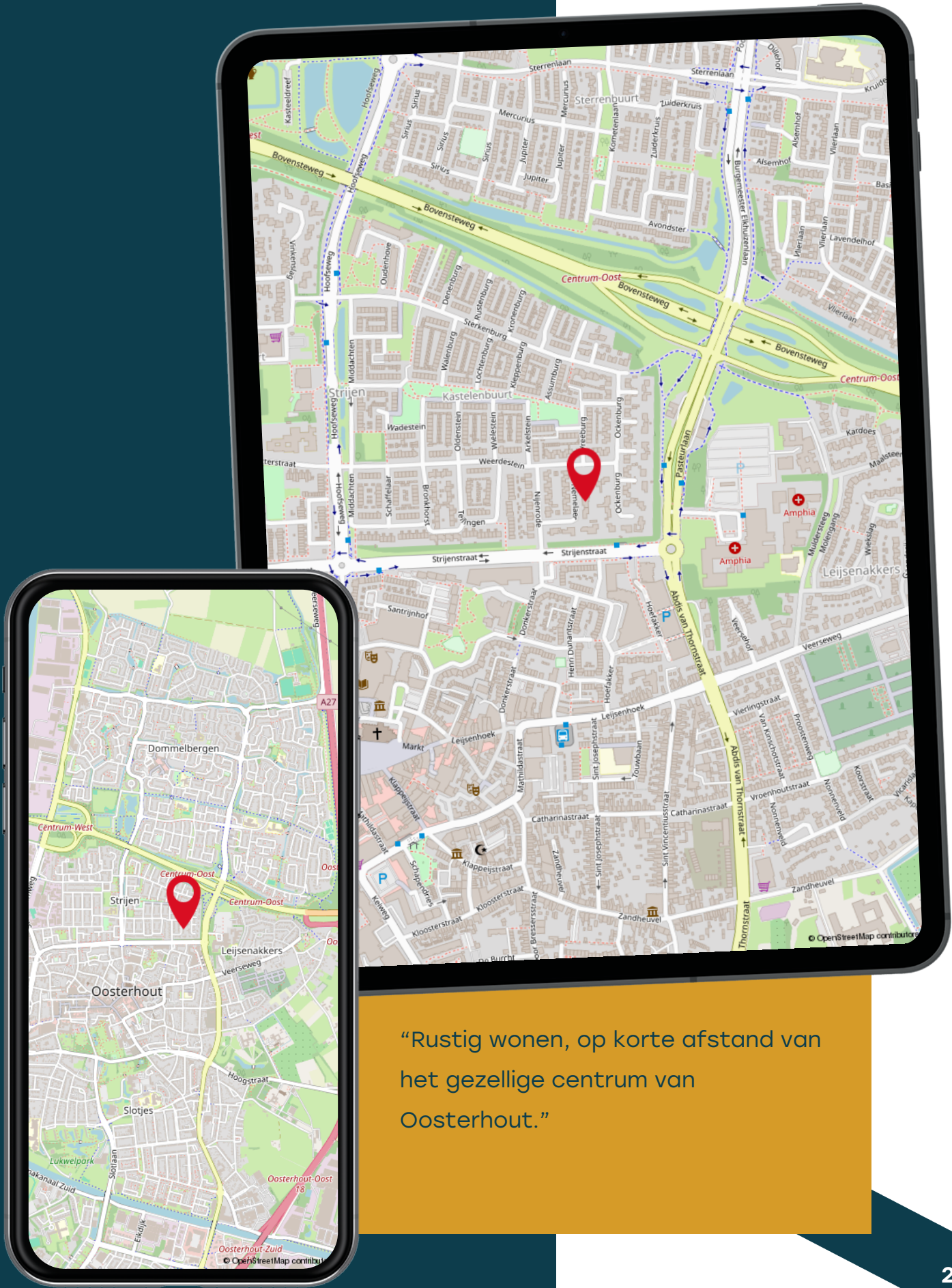
Kadastrale kaart

Kadastraal
nummer
Oosterhout R
5358

Eigendom
Volle eigendom



Locatie op de kaart



“Rustig wonen, op korte afstand van
het gezellige centrum van
Oosterhout.”



Maak kennis met ons team

Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

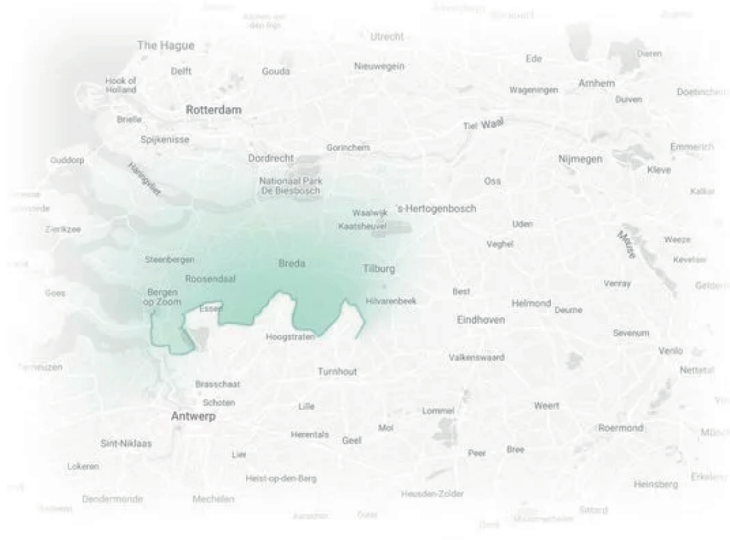
Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 59 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

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

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!

