



Rotselaar 9
OOSTERHOUT

Welkom.

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 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!



Perceel
309 m²



Inhoud
696 m³



Woonopp.
147 m²



Slaapkamers
3



Bouwjaar
1980

Vraagprijs € 540.000,- k.k.

Energie label

B

Ruimte & Comfort

Rust, ruimte, comfort en vooral veel licht!

Op deze heerlijke kindvriendelijke plek in de rustige woonwijk Dommelbergen treft u deze bijzonder ruime en sfeervolle woning aan. De woning biedt u het nodige comfort, beschikt over een vrije ligging aan de voorzijde, heeft geen directe achterburen en beschikt over een goede bereikbaarheid. Voorzieningen en uitvalswegen zijn vanaf deze locatie snel en eenvoudig bereikbaar. Zo zijn het winkelcentrum Arkendonk en diverse basisscholen op loopafstand gesitueerd en zijn het centrum en diverse uitvalswegen op korte afstand van de woning gelegen.

De woning heeft niet alleen een gunstige ligging, maar beschikt daarnaast over prettige verblijfsruimten waaronder een ruime en zeer sfeervolle woonkamer, een eigentijdse keuken met een heerlijk vrij zicht over het groene plein aan de voorzijde, een comfortabele, multifunctionele tuingerichte serre, 3 - mogelijk 4 - slaapkamers en een praktisch ingerichte badkamer. Verder beschikt de woning over een garage met zolderruimte en eigen oprit. De voortuin en de op het zuidoosten gelegen achtertuin zijn fraai aangelegd en maken het geheel compleet.

Om een goed beeld te kunnen vormen van de ruimte, sfeer en mogelijkheden dient u de woning gezien te hebben. Maak dan ook een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Wij laten de woning graag zien!

RUIM EN COMFORTABEL WONEN

Via de eigen oprit, waar plaats is voor twee auto's, bereik je de entree. Deze geeft toegang aan de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang waaronder plaats voor de garderobe. Vanuit deze hal (voorzien van stucwerk wanden en spuitwerk plafond) is de aangrenzende garage en de sfeervolle keuken bereikbaar. De toiletruimte is deels betegeld en beschikt over een wandcloset en fonteintje.





De keuken

Vanuit de hal kom je als eerste binnen in de keuken. Een sfeervol ingerichte ruimte met mogelijkheid tot het plaatsen van een tafel; een echte woonkeuken dus! Het interieur staat opgesteld in een hoek en is voorzien van diverse kast- en ladenruimten, een werkblad van massief beukenhout, een rvs spoelbak en als (inbouw)apparatuur een oven, vaatwasser, koelkast en een 5-spits gaskookplaat waarboven een afzuigkap. Erg prettig is de raampartij boven het werkblad. Hierdoor heb je, naast het prettige lichtinval, (toe)zicht op het pleintje. Ideaal als de kinderen met hun vriendjes buiten aan het spelen zijn...

"Licht, ruimte en sfeer
komen samen in deze
stijlvolle woonkeuken."



Woonkamer / Serre

De keuken wordt middels een fraaie en-suite afgescheiden van de comfortabele woonkamer. Deze is tuingericht, sfeervol ingericht en keurig afgewerkt met een eikenhouten vloer - zoals deze ook in de keuken aanwezig is - en stucwerk wanden en plafond. De ruimte beschikt over een gashaard welke zorgt voor een prettige warmte en sfeer. De openslaande tuindeuren bieden toegang tot de fraai aangelegde achtertuin.

Serre

In een open verbinding met en toch apart van de woonkamer tref je de multifunctionele serre aan. Een ruimte met veel raam- en deurpartijen en een extra lichtstraat waardoor het hier een heerlijk lichte ruimte betreft. Een ideale ruimte als werkplek, chillruimte, speelkamer, eetkamer.... mogelijkheden genoeg!!

Ook vanuit de serre is middels dubbele openslaande tuindeuren de achtertuin toegankelijk. Verder is de ruimte voorzien van een designradiator en afgewerkt met een schuurwerk plafond waarin spots en een



Ieder een plek!

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de complete badkamer; allen prettig van formaat en keurig afgewerkt. De vloeren op de gehele verdieping, muv van de badkamer en een van de slaapkamers, zijn voorzien van linoleum vloerbedekking. Wanden zijn gestuct en plafonds zijn voorzien van spuitwerk. Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.

Slaapkamers

Op de eerste verdieping tref je drie fijne slaapkamers aan. Twee daarvan, waaronder de hoofdslaapkamer, zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. De kamers zijn allen licht en prettig qua formaat. Over het algemeen zijnde kamers gelijkwaardig afgewerkt. Alleen de slaapkamer aan de voorzijde heeft een laminaatvloer ipv linoleum vloerbedekking. Verder heb je vanuit de hoofdslaapkamer toegang tot het balkon met een heerlijk zicht op de achtertuin.

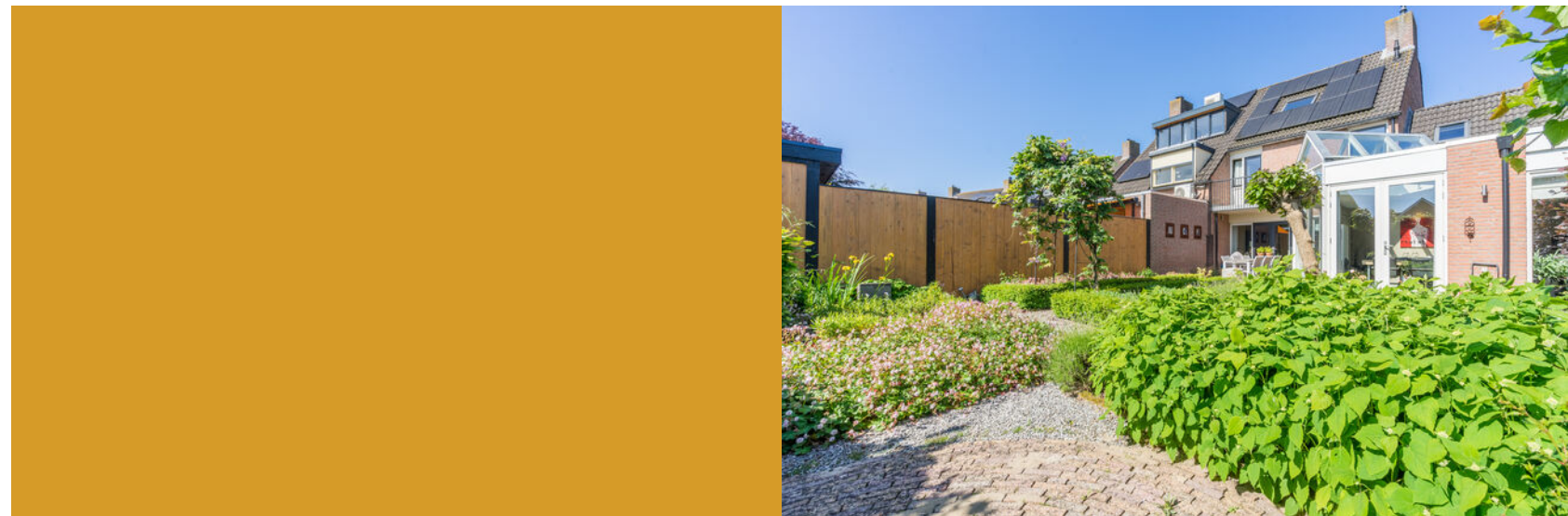
Badkamer

De geheel betegelde badkamer heeft een centrale ligging ten opzichte van de aanwezige slaapkamers. De ruimte is in neutrale kleurstellingen uitgevoerd en ingericht met een douchecabine, een ligbad, een wandcloset en een wastafelmeubel met enkele wasbak en kastruimte. Het aanwezige raam zorgt voor een natuurlijke ventilatie en lichtinval. Verwarming geschiedt middels een designradiator.

Tweede (zolder)verdieping

Naast een complete eerste verdieping tref je in de woning tevens een tweede verdieping aan; een grote open zolder met mogelijkheden voor een extra (slaap)kamer. De ruimte is in 2021 volledig opgeknapt waarbij een vaste kastenwand is geplaatst en schuifdeuren zijn aangebracht ter plaatse van de knieschotten. Je hebt hier dan ook volop bergruimte. Verder zijn hier een groot dakvenster, aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de CV-ketel en de omvormer van de zonnepanelen aanwezig.





Genieten van groen, ruimte en volop privacy!

Garage / Voor- en achtertuin

Naast de woonruimtes beschikt deze woning over een ruime garage met daarboven een multifunctionele zolderverdieping. De garage is zowel via de binnenzijde – vanuit de hal en de serre – als buitenom via openslaande deuren aan de oprit te bereiken. De ruimte is voorzien van elektra, verlichting en een praktische spoelbak. Een vaste trap biedt toegang tot de volledig beplankte zolderverdieping. Deze royale ruimte is uitermate geschikt voor diverse doeleinden: als extra opslagruimte, kantoor, hobbyruimte, speelzolder of ontspanningsplek. Een functionele uitbreiding van het woonoppervlak, volledig naar eigen wens in te richten.

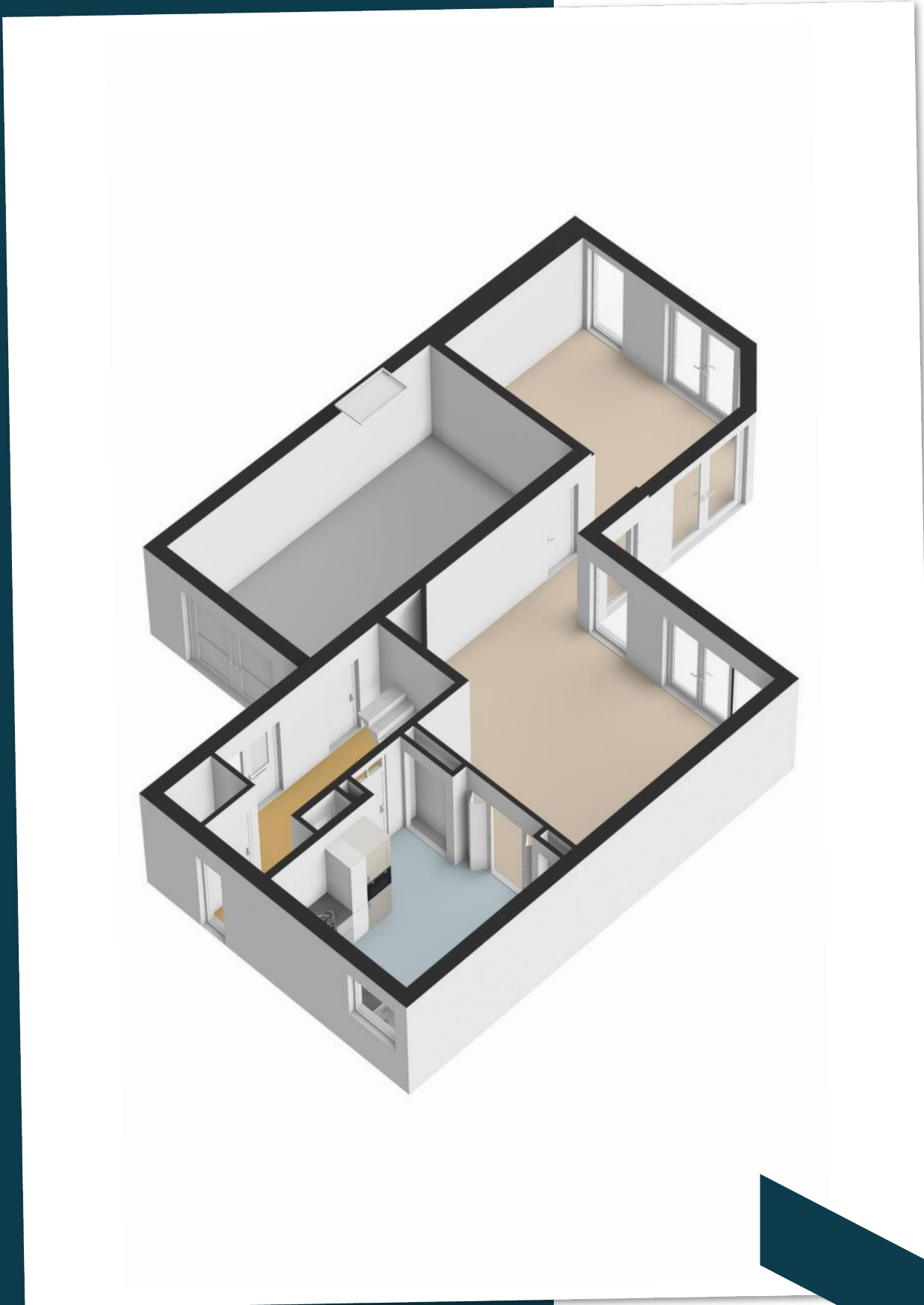
De fraai aangelegde voortuin biedt vrij uitzicht op een rustige straat, een groen plein en een speeltuintje – ideaal voor gezinnen. In de besloten, groene achtertuin met vijver en meerdere terrassen geniet je volop van rust, privacy en zowel zon als schaduw.



Begane grond



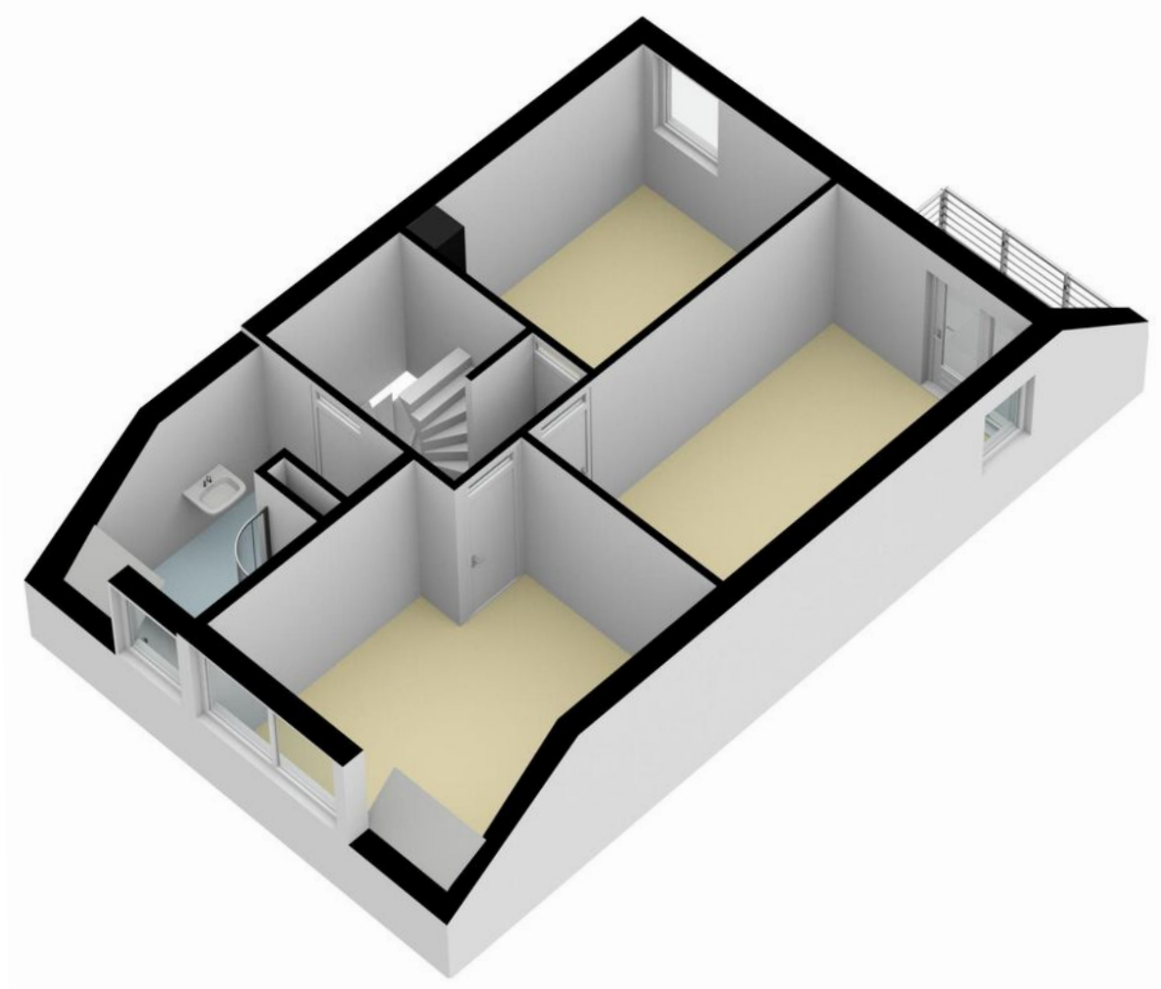
Begane grond



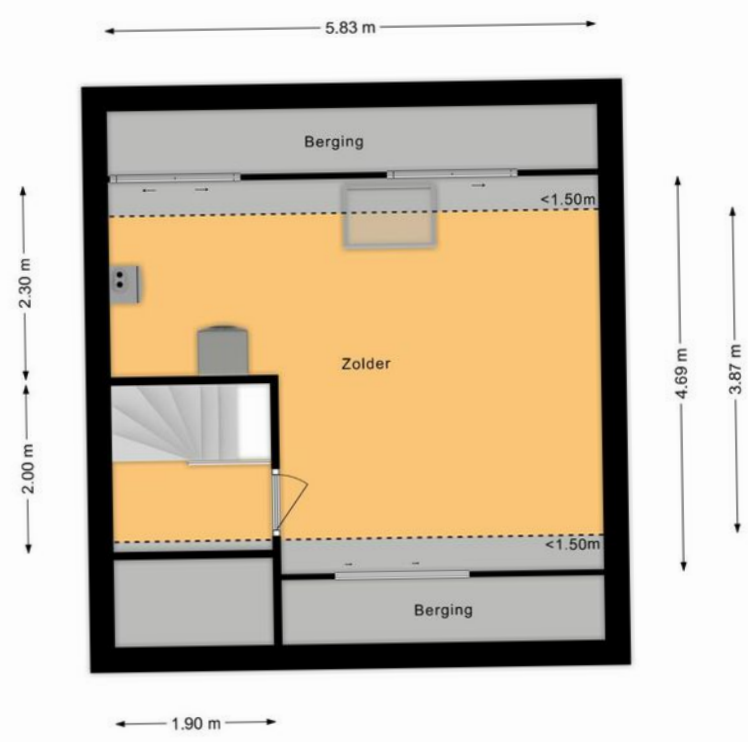
1e verdieping



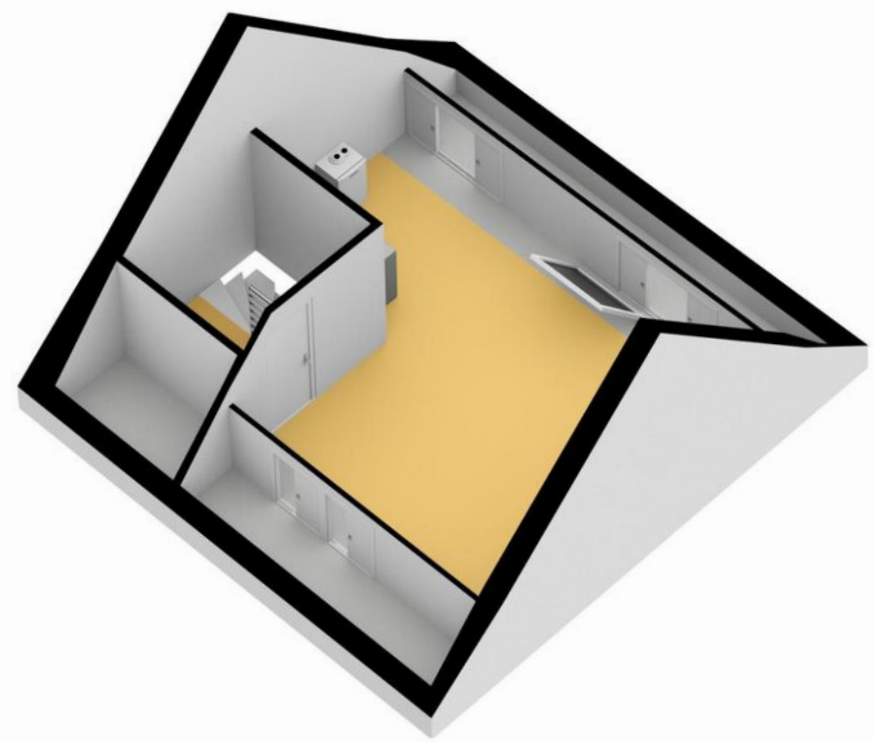
1e verdieping



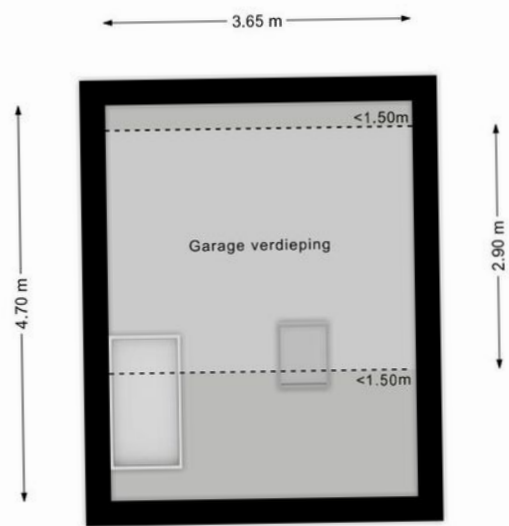
2e verdieping



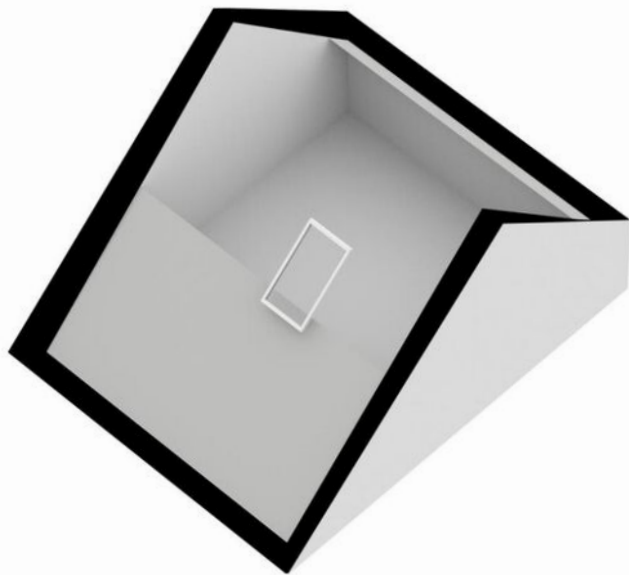
2e verdieping



Garage verdieping



Garage verdieping

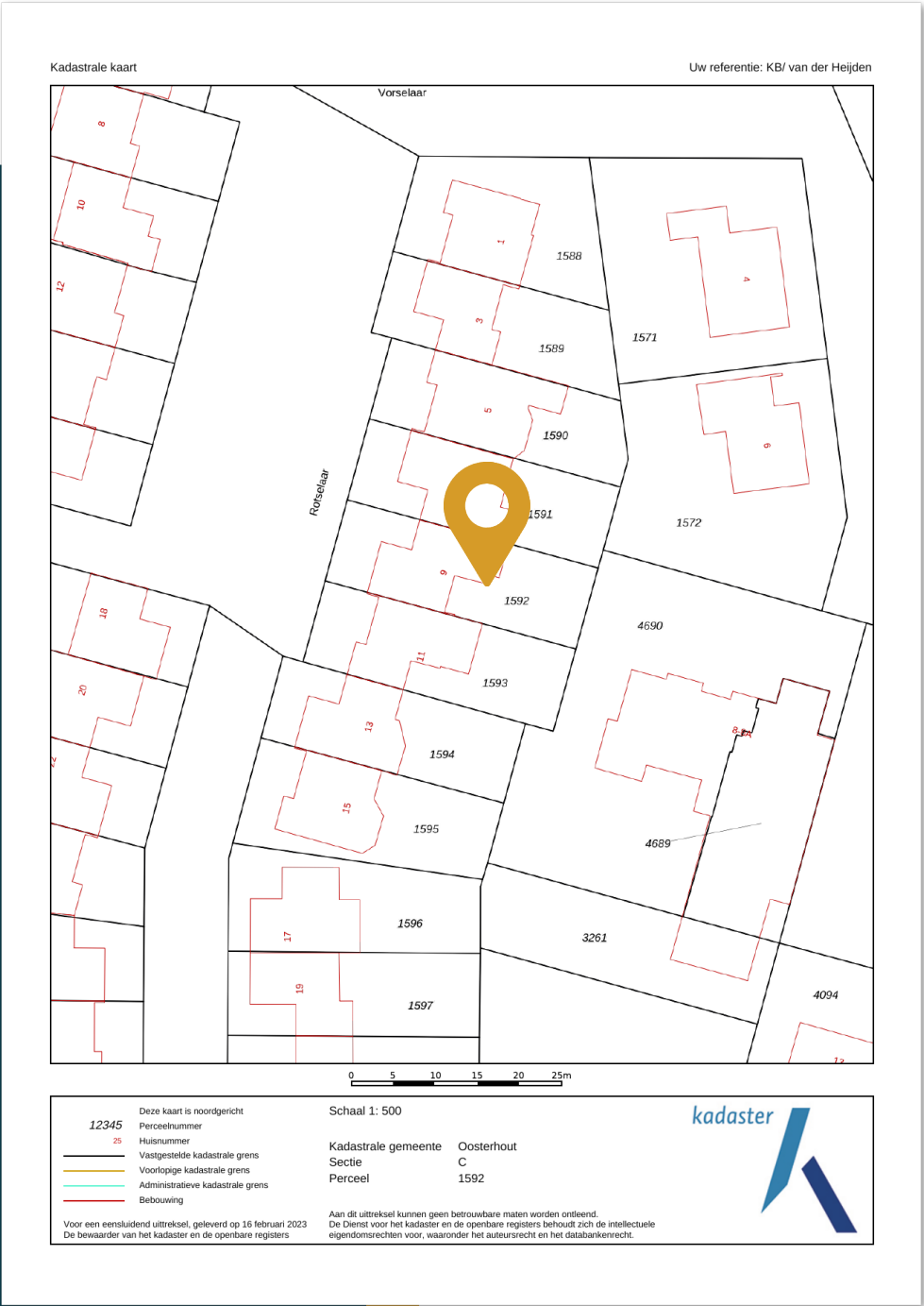


Kadastrale kaart

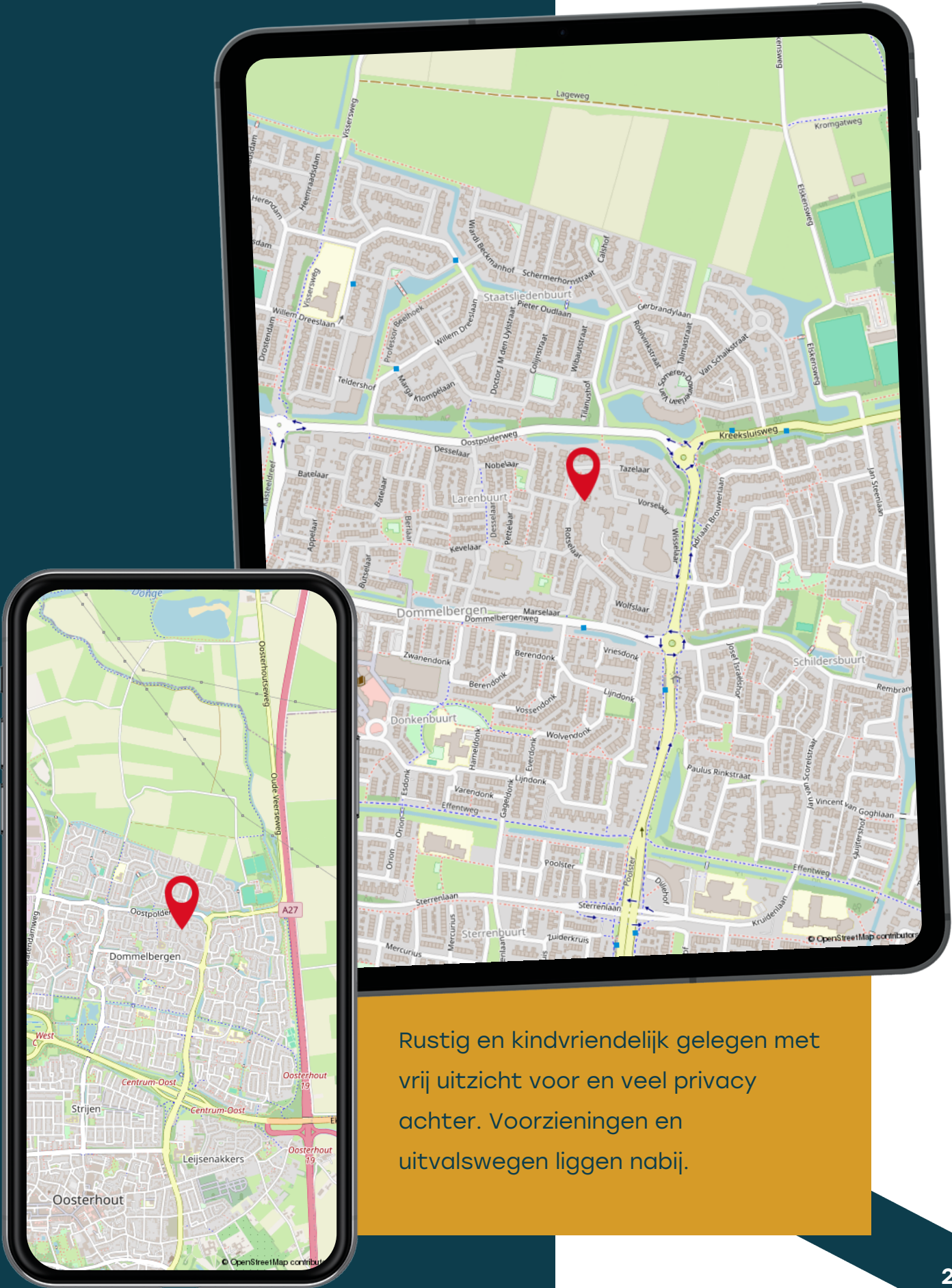
Kadastraal
nummer
1592 C

Tuinligging
Zuidoost

Eigendom
Volle eigendom



Locatie op de kaart



Aantekeningen

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 slight shadow on the right side, suggesting it's part of a bound notebook or folder.

Disclaimer

Maak kennis met ons team

Team Klijzen 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 58 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. Klijnsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



Ard Klijsen.

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



Marloes Heerdt.

NVM-makelaar



Ilse Klijnen.

Commercieel binnen-
dienstmedewerkster /
marketing



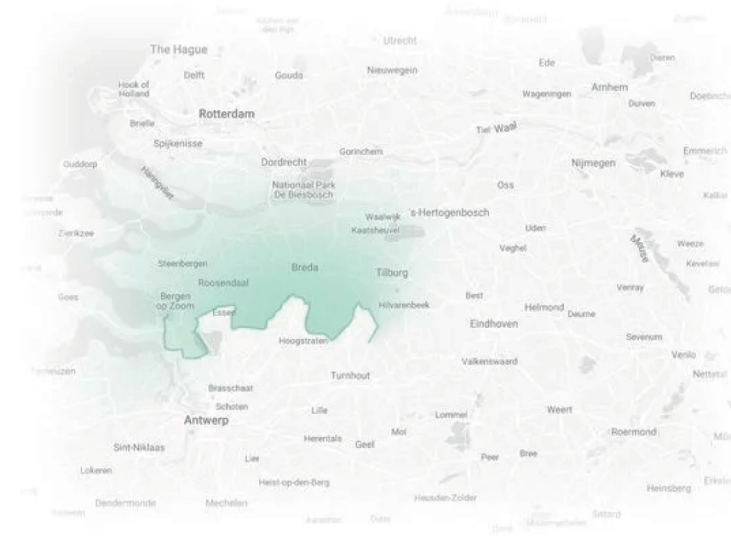
Barbara van Beijnum.

Commercieel
binnendienst-
medewerkster



Britt Galle.

Commercieel
binnendienst-
medewerkster



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 11, 4904 SX Oosterhout NB

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

Volg ons op social media!

