



Van Leeuwenhoeklaan 31
OOSTERHOUT

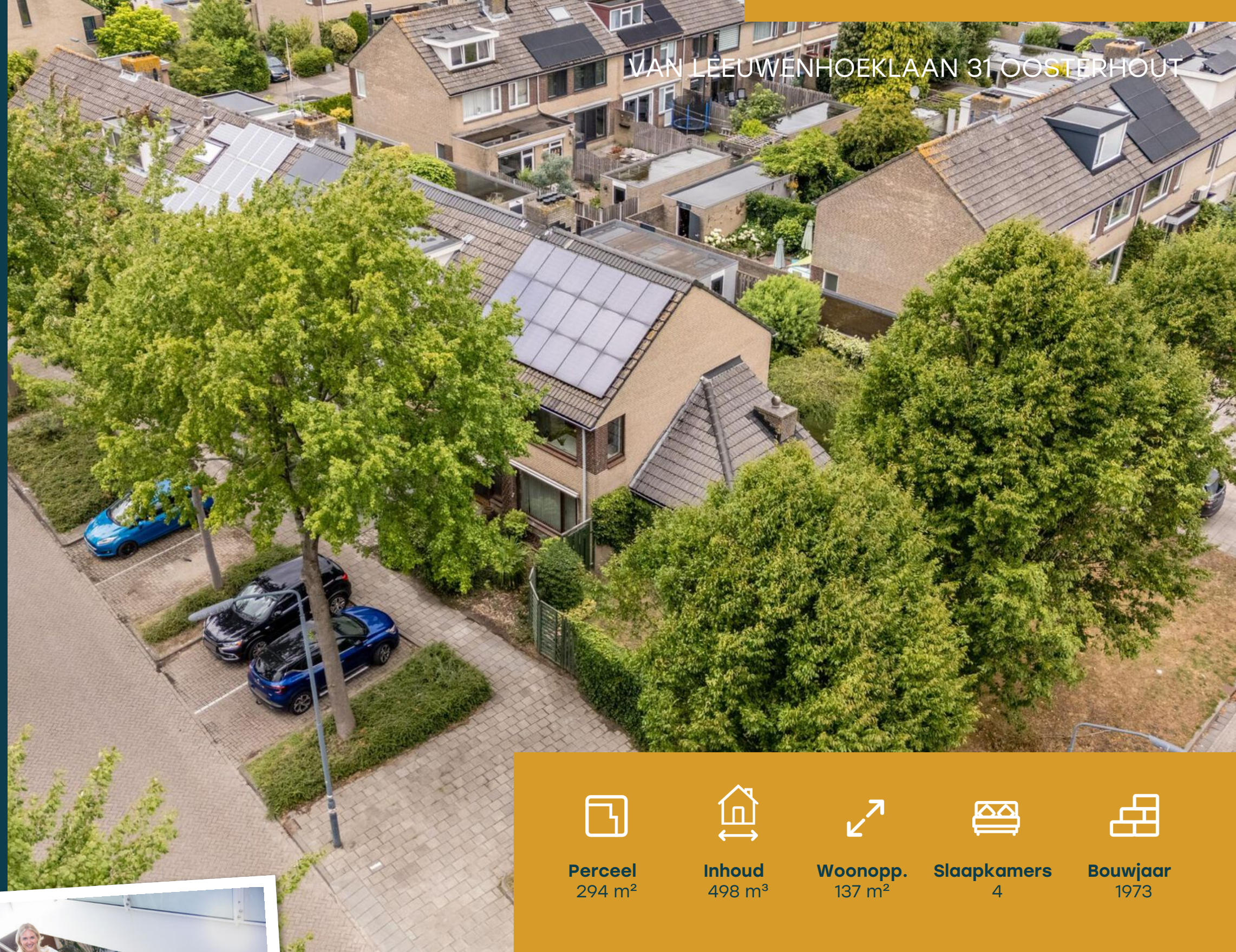
Welkom.

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!



VAN LEEUWENHOEKLAAN 31 OOSTERHOUT



Perceel
294 m²



Inhoud
498 m³



Woonopp.
137 m²



Slaapkamers
4



Bouwjaar
1973

Vraagprijs € 469.000,- k.k.

Energie label

C

Sfeer én ruimte

Sfeervol wonen met verrassend veel ruimte, karakter en comfort.

Welkom aan de Van Leeuwenhoeklaan 31 in Oosterhout – een woning waar je je direct thuis voelt. Deze fijne gezinswoning uit 1973 combineert een warme, huiselijke sfeer met praktische ruimtes, volop daglicht en een charmante, groene tuin. Met drie volwaardige woonlagen, een vrijstaande stenen garage en een zonnige tuin op het noordoosten is dit een heerlijk huis met meer ruimte dan je op het eerste gezicht zou verwachten.

Begane grond

Bij binnenkomst stap je in een net afgewerkte hal met gestucte muren en een betegelde vloer. In de hal bevindt zich de garderobe, meterkast (1973) en een ruime vaste kast met legplanken. Een charmant detail is het verlaagde plafond met houten planken richting de woonkamer. Deze plankenafwerking komt op meerdere plekken in de woning terug en draagt bij aan de warme, karaktervolle sfeer.

Het toilet is vast en voorzien van een fonteintje met koud water. De ruimte is gedeeltelijk betegeld en verder afgewerkt met behang. Dankzij het ventilatierooster blijft het er altijd fris.

De woning beschikt over een ruime en sfeervolle woonkamer, bestaande uit een fijne leefruimte, een gezellig eetgedeelte bij de open keuken en een royale zithoek in de aanbouw. In het oorspronkelijke deel ligt een tegelvloer, zijn de wanden gestuct en geven de hard-houten kozijnen met draairaam en ventilatierooster een prettige, klassieke uitstraling. De aanbouw uit circa 1978 vormt een mooie uitbreiding van de leefruimte en doet nu dienst als royale zithoek. Hier ligt een laminaatvloer en het houten, verhoogde plafond met plankenafwerking zorgt voor extra sfeer en hoogte.

Een echte blikvanger in de woonkamer is de stenen schouw met houtkachel van het merk Dik Geurts (2023) – perfect voor gezellige avonden en extra warmte in de winter.

Door de grote ramen en doordachte indeling is dit een lichte en uitnodigende ruimte, waar je je direct thuis voelt.

Highligths van de woning:

- Open keuken (ca. 2005) met bar, veel kastruimte en complete inbouwapparatuur
- Zonnepanelen aanwezig (met omvormer op zolder) – duurzaam en energiebesparend
- Sierlijk aangelegde tuin op het noordoosten met veel privacy





"Direct naast de keuken,
vol daglicht en
verbonden met buiten –
de ideale eetplek."







De keuken

De open keuken (ca. 2005) is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van een houten bar met spots en opbergkast eronder – sfeervol én functioneel. Er is volop kastruimte, ideaal voor al je kookgerei en voorraad.

De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparaten (2023): een inductiekookplaat, oven, combi-magnetron en vaatwasser, allemaal van Whirlpool. De afzuigkap en koelkast zijn van Bauknecht. Verder is er een dubbele spoelbak, een radiator en een deur naar de tuin met een klapparaam – zo komt er veel daglicht en frisse lucht naar binnen.

"Een keuken waar koken en gezelligheid samenkomen "

Eerste verdieping

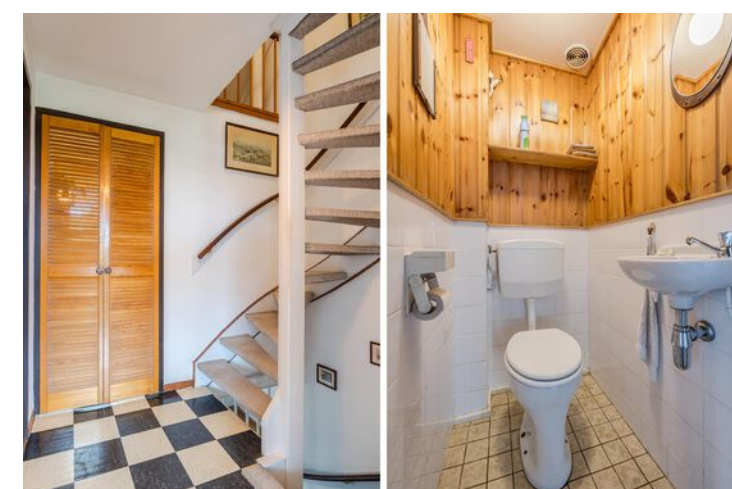
Via de overloop, waar ook de trap naar de tweede verdieping zich bevindt, heb je toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een apart toilet.

De indeling is als volgt:

- De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer. Dankzij het grote raampartij komt er veel daglicht binnen, wat de kamer een prettige en open sfeer geeft. De ruimte is keurig afgewerkt en beschikt over een wasmeubel met warm- en koudwaterkraan, een radiator en een ventilatierooster bij het raam.
- De master bedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte en comfort. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking, behang op alle wanden en een strak gestuct plafond, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. Een grote raampartij met draairaam zorgt voor veel natuurlijk licht en goede ventilatiemogelijkheden. Extra praktisch is de aanwezigheid van een vaste kast, ideaal voor kleding of linnengoed.
- De derde slaapkamer is compact van formaat en voorzien van vloerbedekking, behang op alle wanden en een gestuct plafond. Het grote raampartij met draairaam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Er is een radiator aanwezig voor comfortabele verwarming. Dankzij het formaat en de rustige ligging is deze kamer niet alleen geschikt als slaapkamer, maar ook zeer geschikt als thuiswerkplek of hobbyruimte.







Badkamer/ toilet

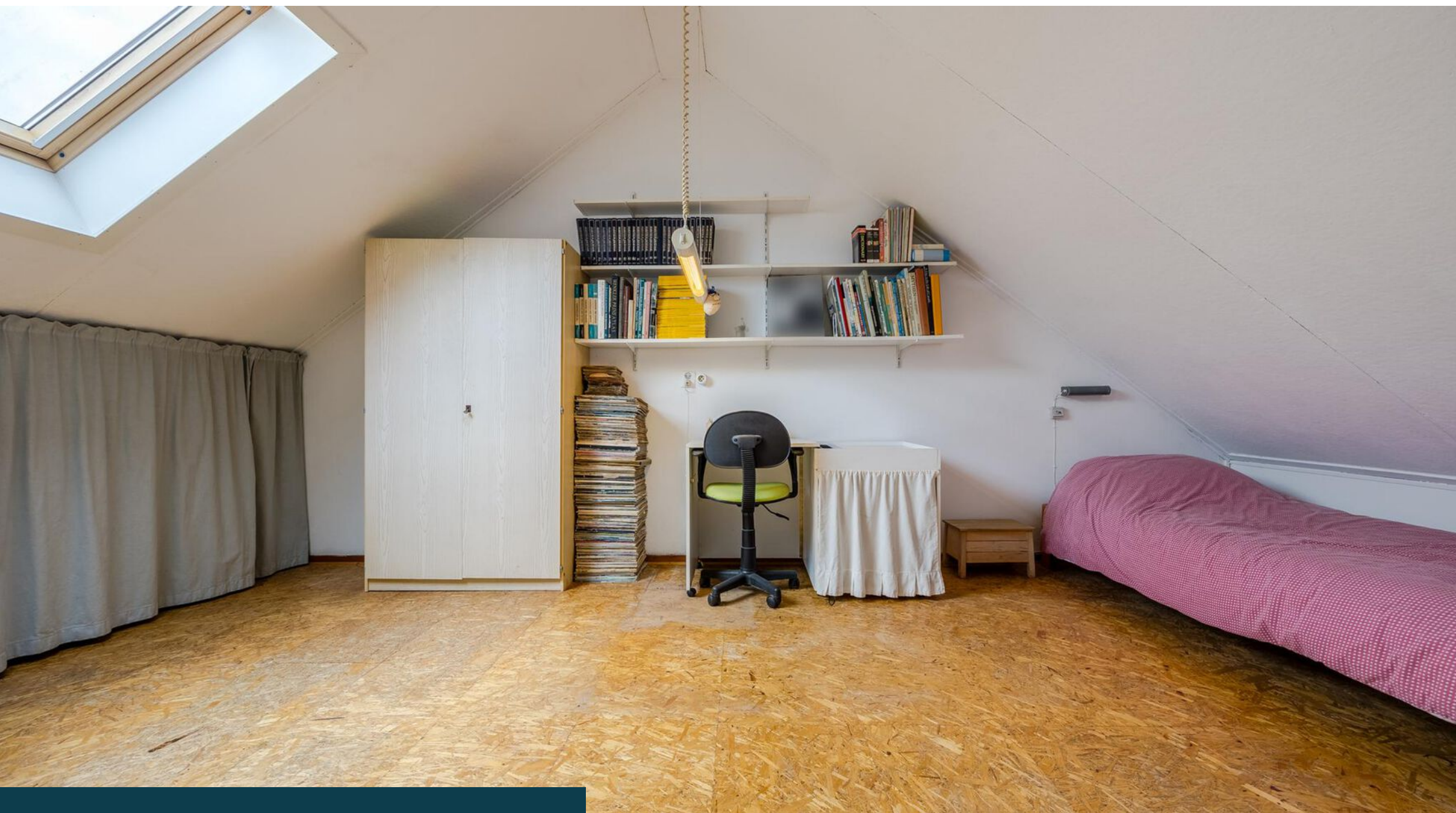
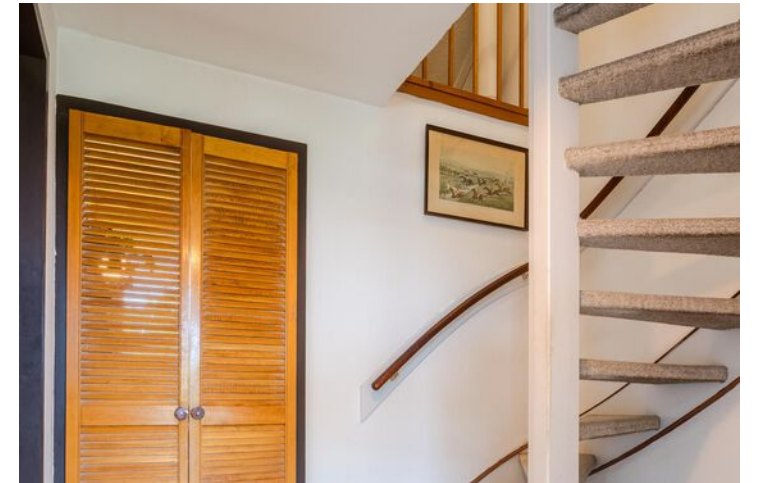
De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een inloopdouche, een wasmeubel met warm- en koudwaterkraan en een radiator voor extra comfort. De ruimte is gedeeltelijk betegeld, met de overige wanden afgewerkt in houten schrotenpanelen, wat zorgt voor een warme uitstraling. Via het draairaam komt natuurlijk licht naar binnen en is er goede ventilatie mogelijk.

Op dezelfde verdieping bevindt zich het vaste toilet, uitgerust met een fonteintje met koud water. Ook deze ruimte is gedeeltelijk betegeld, waarbij de overige wanden zijn afgewerkt met houten panelen, wat aansluit bij de stijl van de badkamer.

Tweede verdieping/ zolder

Via een vaste trap met vloerbedekking bereik je de tweede verdieping, een volwaardige en verrassend ruime zolderverdieping. Een perfecte ruimte voor gebruik als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Op de voorzolder bevinden zich de CV-ketel (Remeha, 2021) en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook is hier de omvormer voor de zonnepanelen geplaatst – een duurzame toevoeging die bijdraagt aan een lager energieverbruik.

Aan de achterzijde ligt een royale zolderkamer met een dakraam voorzien van screen, waardoor er aangenaam veel daglicht binnenvalt en er goed geventileerd kan worden. Langs één zijde is praktische bergruimte gecreëerd achter schotten, netjes afgewerkt met een gordijn – ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere zaken die je uit het zicht wilt houden.

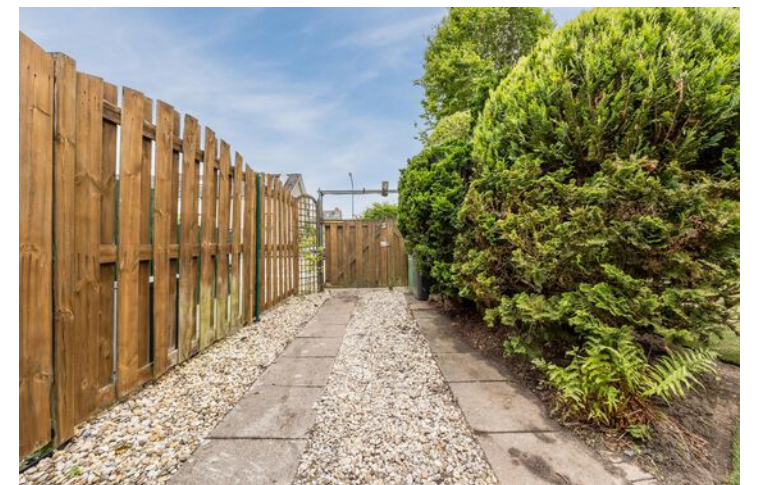


Buitenruimte

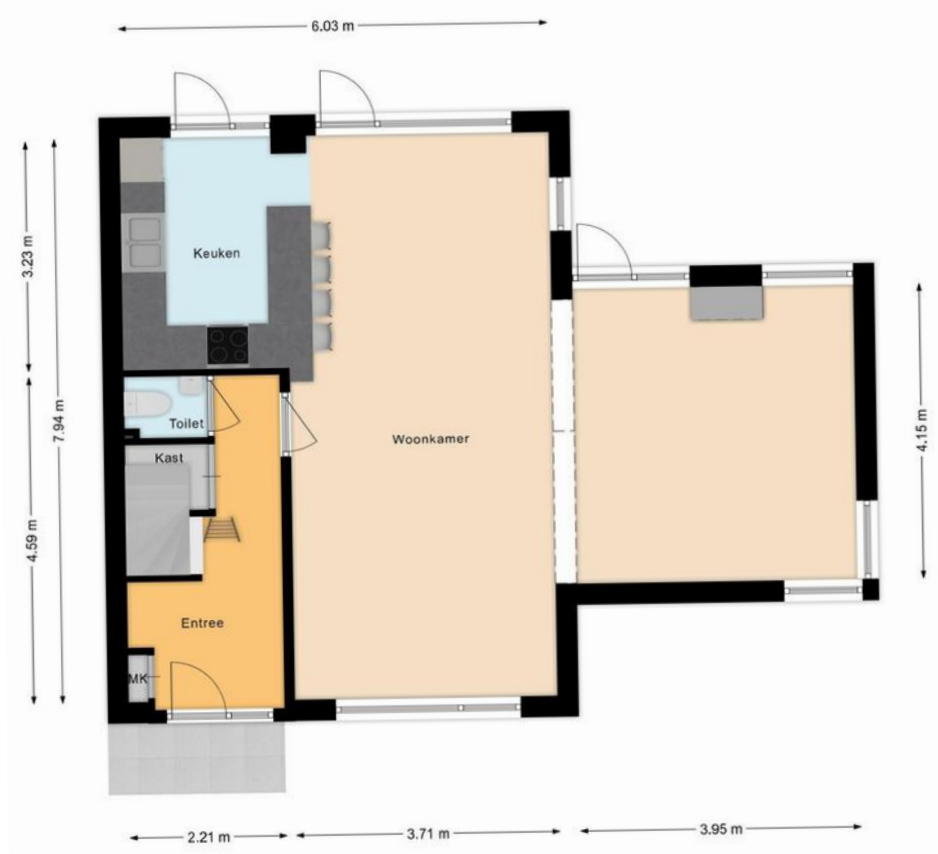
De woning beschikt over een sierlijk aangelegde tuin met een mooie combinatie van vers gras, stenen terras en groene beplanting. De tuin ligt op het noordoosten, waardoor je in de ochtend kunt genieten van de zon en later op de dag van aangename schaduw – ideaal tijdens warme zomers. Dankzij de ligging aan de voor- en zijkant geniet je hier van veel privacy – een fijne plek om buiten te zitten in alle rust.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen garage met betonvloer en handbediende overheaddeur. De garage is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor opslag. De garage is niet geïsoleerd, maar degelijk gebouwd.

De woning beschikt bovendien over een eigen oprit aan de achterzijde op eigen terrein – ideaal voor het parkeren van je auto op eigen grond.



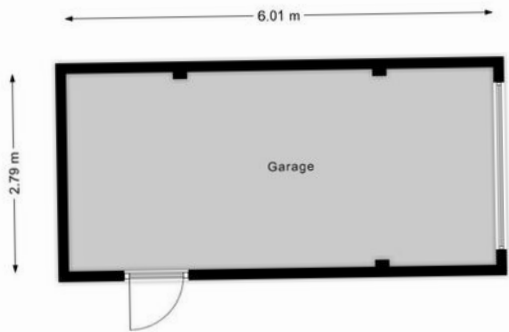
Begane grond



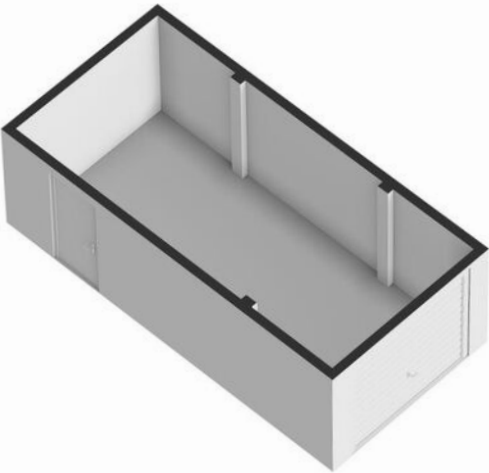
Begane grond 3D



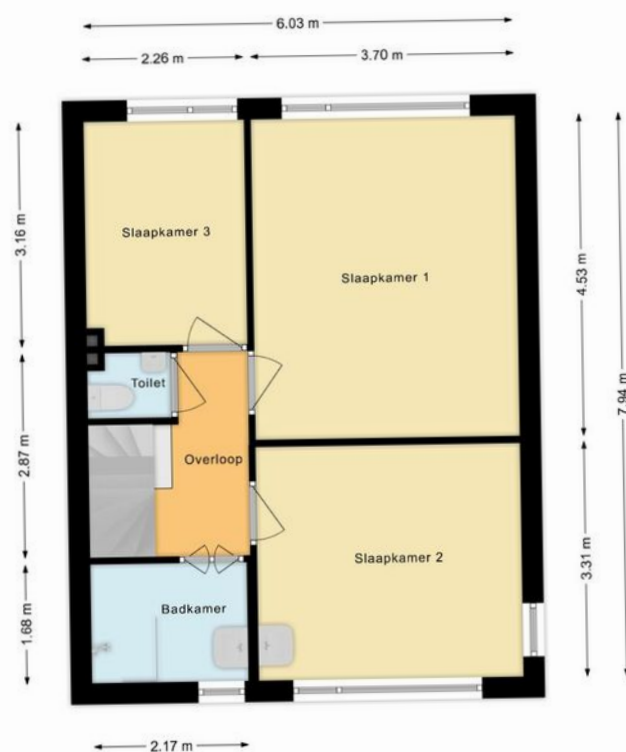
Garage



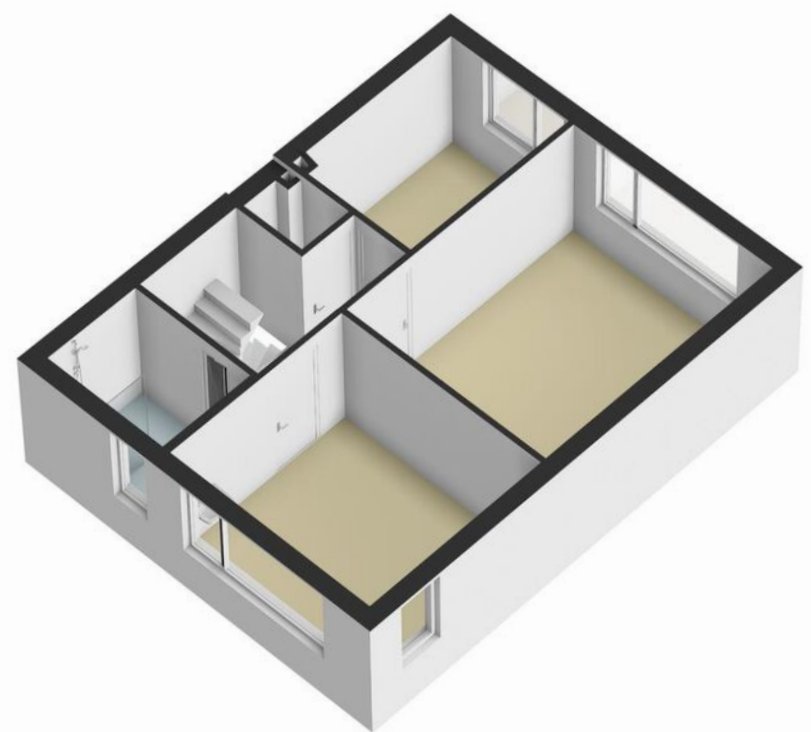
Garage 3D



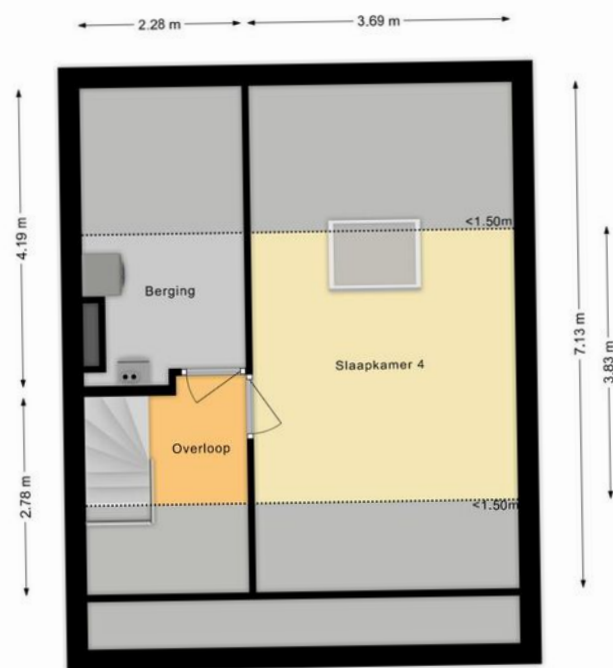
1e verdieping



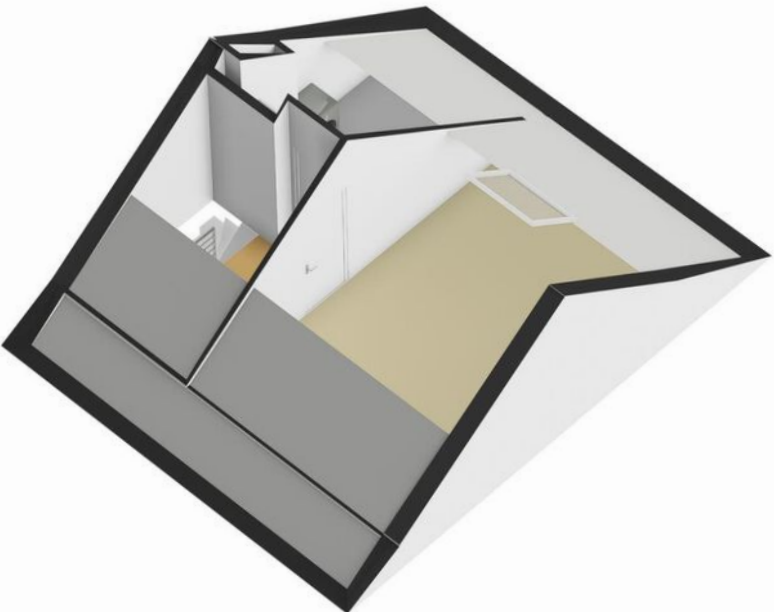
1e verdieping 3D



2e verdieping



2e verdieping 3D



Kadastrale kaart

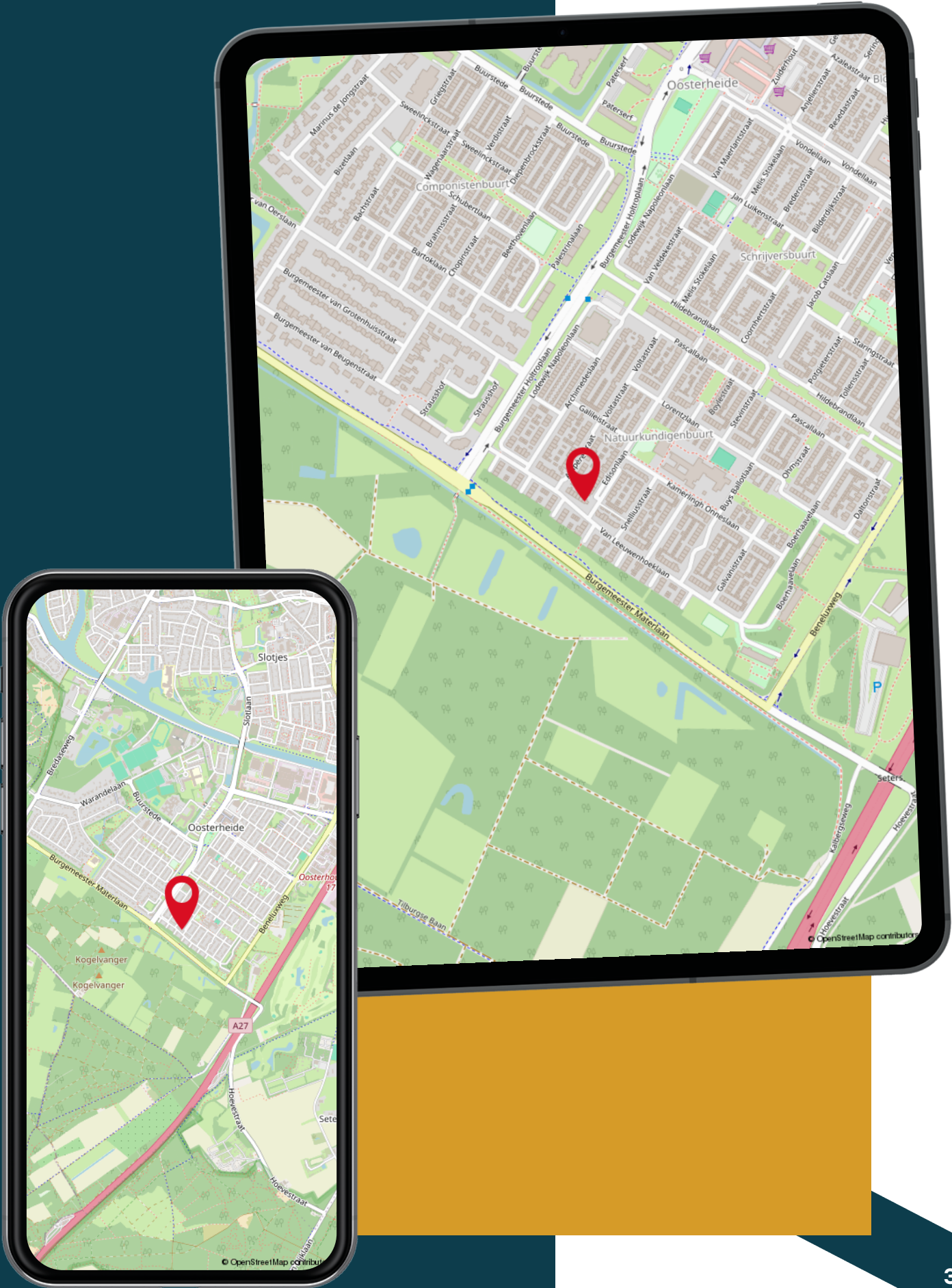
Kadastraal
nummer
Oosterhout M 4156

Tuinligging
Noord-Oost

Eigendom
Volle eigendom



Locatie op de kaart



Bestemmingsplan



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 slightly aged or off-white appearance.

Disclaimer

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.

Reviews

Wij krijgen van onze klanten
een gemiddelde score van

9.4

Vier keer een zeer prettige ervaring gehad met Klijsen Makelaars & Adviseurs als aankoopmakelaar en verkoopmakelaar. 12 jaar geleden een nieuwbouw woning aangekocht bij deze makelaar en 4 jaar geleden een bestaande woning aangekocht. Beide woningen ook weer succesvol verkocht door Klijsen. Er wordt goed naar de klanten geluisterd en de begeleiding tijdens het hele proces is zeer prettig en deskundig. Nogmaals bedankt team Klijsen!



Google review - februari 2025

Ard heeft onze belangen behartigd bij de aankoop van een perceel landbouwgrond. Zeer kundig en doortastend. Samen tot een mooie deal kunnen komen. Ook medewerkers van kantoor erg meedenkend en behulpzaam. Fijn met iedereen samen mogen werken.



Google review - januari 2025

Wij hebben het verkoopproces de afgelopen maanden heel prettig ervaren. Ard en Marloes deden hun werk op zeer professionele wijze en werden daarbij vakkundig ondersteund door Barbara, de dame achter de schermen. Het voelde fijn dat bij Klijsen Makelaardij niet alleen het te verkopen object centraal staat, maar ook jij als opdrachtgever. Daarbij is het heel fijn dat ook de koper dat op deze wijze ervaart. Dat houdt dus in dat het niet uitmaakt of je iets wil verkopen of aankopen, je doet er verstandig aan om voor Klijsen te kiezen!



Google review - april 2024

Maak kennis met ons team

Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

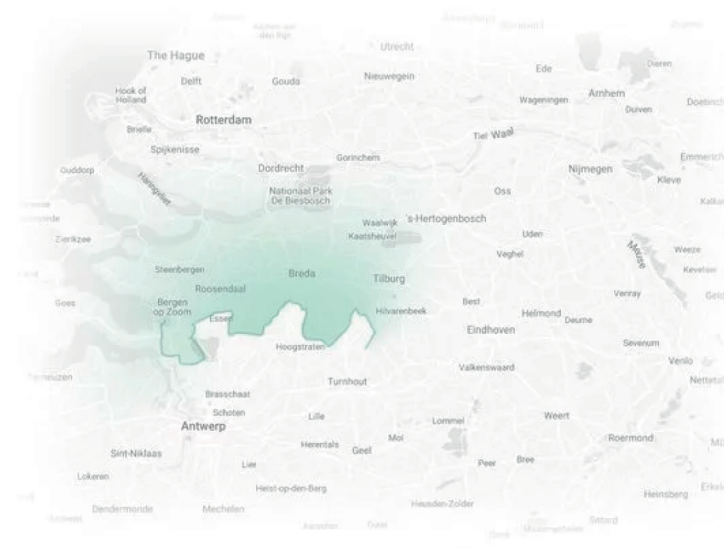
Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

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. Klijsen 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 Klijsen.

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!

