



**Lange Voren 12**

OOSTERHOUT

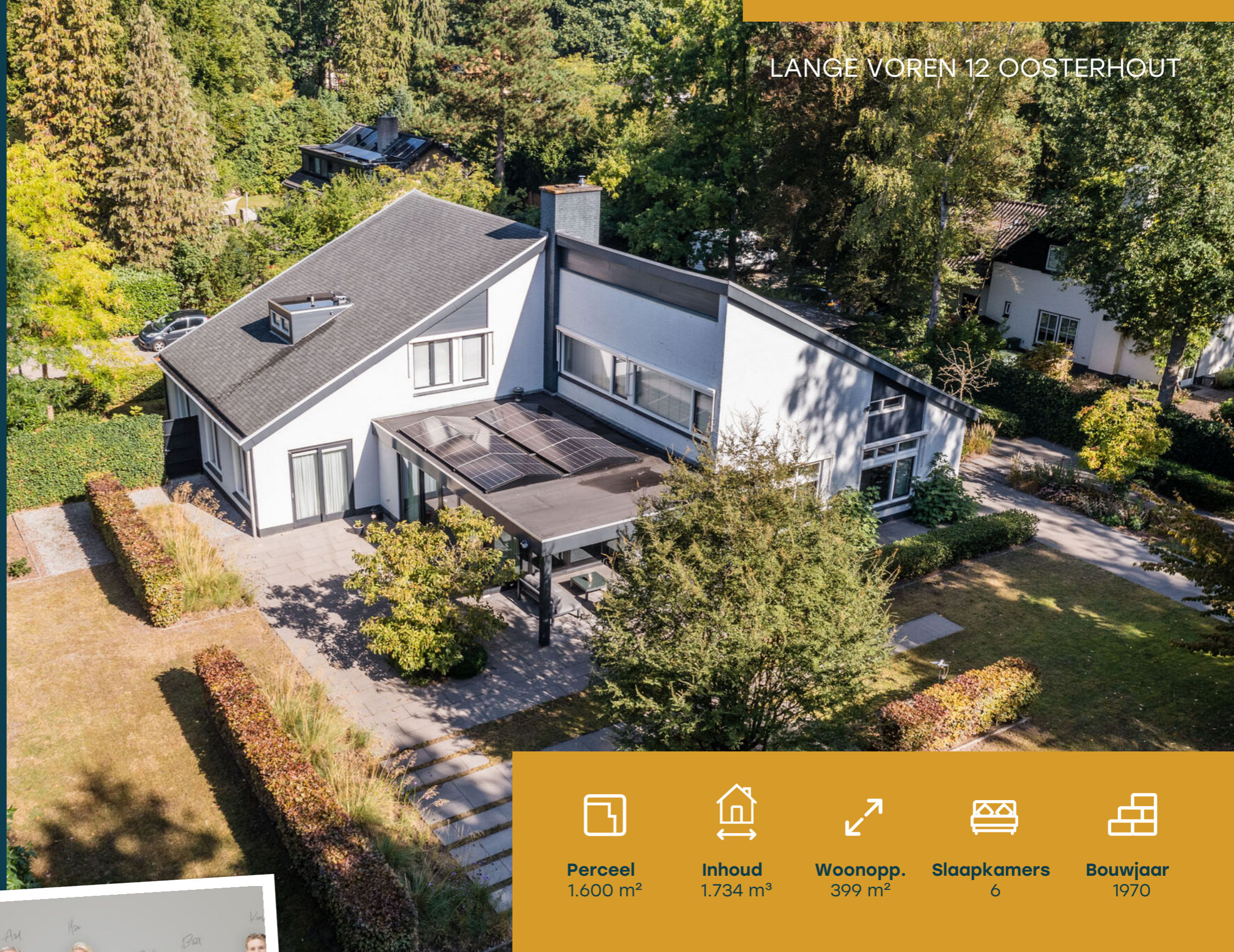
## Welkom.

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 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 Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijsen Makelaars  
& Adviseurs**  
Team Klijsen

*Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!*



LANGE VOREN 12 OOSTERHOUT



**Perceel**  
1.600 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
1.734 m<sup>3</sup>



**Woonopp.**  
399 m<sup>2</sup>



**Slaapkamers**  
6



**Bouwjaar**  
1970

Vraagprijs € 1.425.000,- k.k.

Energie­label

**B**

# Villa op toplocatie

**UNIEKE, ROYALE VILLA MET MULTIFUNCTIONELE WOON/  
WERKRUIMTE OP TOPLOCATIE IN OOSTERHOUT**

Op een uitzonderlijk ruim perceel van maar liefst 1.600 m<sup>2</sup>, in een van de meest geliefde wijken van Oosterhout, ligt deze statige vrijstaande villa met multifunctionele woon/werkruimte. De woning is levensloopbestendig, uitstekend onderhouden en beschikt over een fraai aangelegde tuin op het zuiden met optimale privacy, grenzend aan een parkje met een brede watergang ertussen.

De voormalige huisartsenpraktijk op de begane grond is in 2023 volledig verbouwd & instapklaar! Deze ruimte is ideaal voor dubbele bewoning, mantelzorg of praktijk/kantoor aan huis. De villa biedt met zes slaapkamers en drie badkamers alle ruimte voor comfortabel wonen en werken.

## KENMERKEN

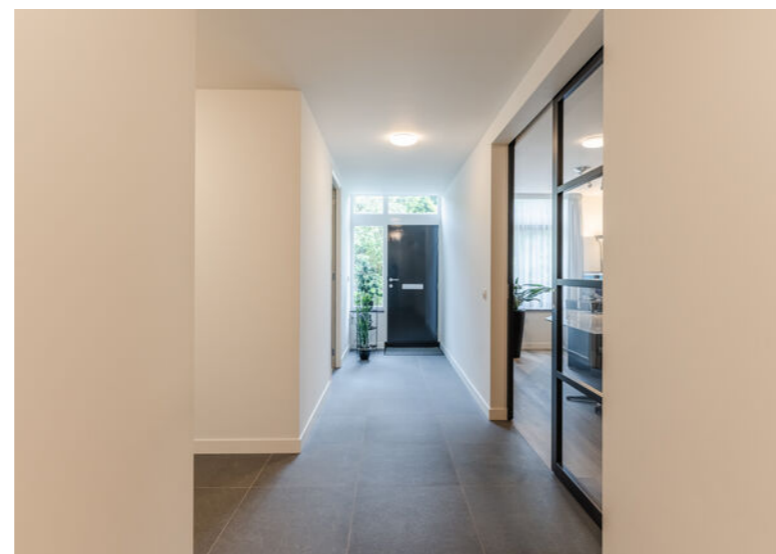
- Levensloopbestendige villa met mogelijkheden voor dubbele bewoning of praktijk/kantoor aan huis
- Volledig vernieuwde praktijkruimte (2023) met moderne badkamer
- Zes slaapkamers, drie badkamers
- Energiezuinig (energielabel B), voorzien van 12 zonnepanelen
- Begane grond volledig voorzien van vloerverwarming
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas (vernieuwd in 2015 en 2023)
- Ruim perceel van 1.600 m<sup>2</sup> met tuin rondom, dubbele carport, oprit en inpandige dubbele garage
- Privacy volle tuin met volwassen beplanting en overkapt terras
- Beveiligings-/camera installatie aanwezig

## INDELING EN AFWERKING

### Entree / Hal

Bij binnenkomst valt direct de royale, lichte hal op met stijlvolle glazen tussenwand. Hier bevinden zich de garderobe, het toilet met wandcloset en fonteintje, en doorgangen naar de woonkamer, keuken, garage, wijnkelder én de extra woon/werkruimte.

De hal is afgewerkt met een luxe hardstenen vloer en strak stucwerk.





## Luxe en lichte living

De ruime en sfeervolle **woonkamer** heeft grote glazen schuifpuien en biedt prachtig zicht op en toegang tot het zonnige terras met overkapping. De ruimte is voorzien van een moderne gashaard, ingebouwde TV, vloerverwarming en stijlvolle inbouwspots. De elektrische, draadloos bedienbare zonneschermen en screens zorgen voor optimaal comfort.

De gezellige **leefkeuken** met hardstenen vloer is van alle gemakken voorzien. Denk aan een natuurstenen werkblad, inductiekookplaat, dubbele spoelbak, oven, magnetron, koelkast met vriezer en vaatwasser.

De woonkamer is het hart  
van de woning



Vanuit de keuken loop je  
door naar de eetkamer  
met ruimte voor een  
grote eettafel en uitzicht  
op de tuin



# Multifunctionele ruimte

## Multifunctionele, gemoderniseerde woon/werkruimte

De in 2023 compleet vernieuwde **woon/werkruimte** is een zelfstandige eenheid met eigen entree, toilet, kantoorruimte, salon met keukenblok (voorzien van inductiekookplaat, oven, magnetron en Quooker) en een aangrenzende slaapkamer met luxe badkamer. Het kantoor, de salon en slaapkamer zijn voorzien van een pvc-vloer met regelbare vloerverwarming.

Deze **badkamer** met veel opbergruimte is voorzien van brede inloopdouche, dubbele wastafel, designradiator en vloerverwarming – ideaal voor levensloopbestendig wonen of werken aan huis.



## Volop ruimte op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf volwaardige slaapkamers en twee moderne badkamers.

De master bedroom (2) beschikt over een inloopkast en een suite badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

De tweede badkamer is bereikbaar vanuit de andere slaapkamers en heeft een douche, wastafel en separaat toilet.

Via slaapkamer 4 is er toegang tot de berging, waar zich de omvormer voor de zonnepanelen en extra bergruimte bevinden.

De cv-ketel is in de berging naast de wasruimte gesitueerd.





## Ieder zijn eigen plek

De kamers zijn keurig afgewerkt met spachtelputz wanden, strakke plafonds, nieuwe radiatoren en vloerbedekking of parket.





Op de 1e verdieping zijn  
twee complete en luxe  
badkamers in dezelfde  
uitstraling



# Het buitenleven

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volledige privacy en rust.

Een combinatie van volwassen bomen, hagen, gazon, sierbestrating en borders maakt het tot een paradijs voor tuinliefhebbers.

Grenzend aan een park, afgescheiden door een brede watergang, is het heerlijk vertoeven op het overdekte terras, perfect gelegen op het zuiden.

Verder beschikt het perceel over een carport voor twee auto's, een houten overkapping met elektra en verlichting en twee afsluitbare bergingen.

De inpandige, dubbele garage heeft een elektrisch bedienbare roldeur met aparte loopdeur.

## LIGGING

De woning is gelegen in de wijk 'Oosterheide, nabij 'De Warande', een rustige en groene buurt dichtbij het centrum van Oosterhout. Binnen enkele minuten zijn scholen, sportfaciliteiten, winkels en openbaar vervoer bereikbaar. Natuurliefhebbers wandelen of fietsen zó het bos in en met de auto bent u binnen 15 minuten in de bruisende binnenstad van Breda.

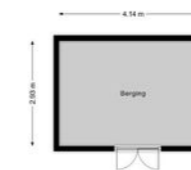
## EEN BUITENKANS IN OOSTERHOUT – ruimte, rust én mogelijkheden!

**Bent u op zoek naar een villa die niet alleen royaal en stijlvol is, maar ook klaar voor de toekomst?**

**Deze unieke, levensloopbestendige woning op een toplocatie in de gewilde wijk 'Oosterheide, biedt werkelijk alles: ruimte om te wonen, te werken én te genieten.**

**Met zes slaapkamers, drie badkamers, een instapklare woon/werkruimte én een prachtig aangelegde tuin op het zuiden, is dit dé perfecte plek voor gezinnen, zorg aan huis of een combinatie van privé en zakelijk.**

**Laat deze kans niet aan u voorbijgaan en ervaar zelf de rust, luxe en mogelijkheden die deze villa te bieden heeft!**





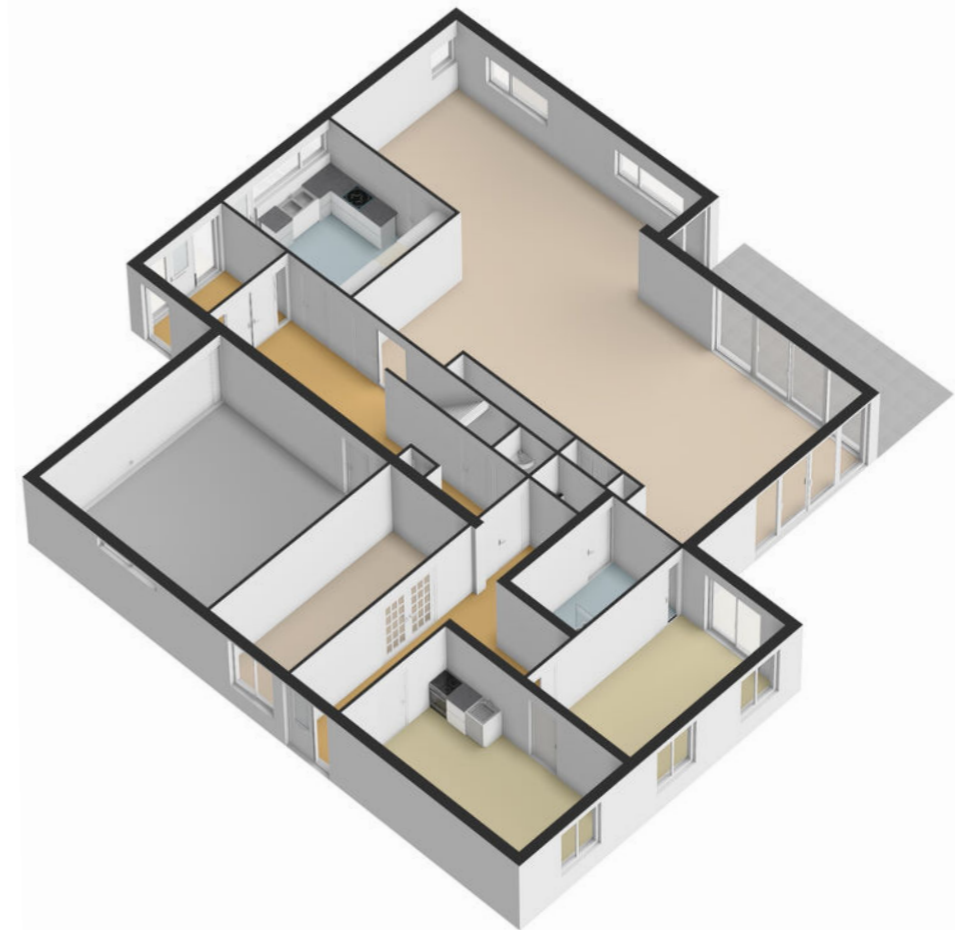
**Volop privacy in de door  
een tuinarchitect fraai  
aangelegde tuin**



## Begane grond



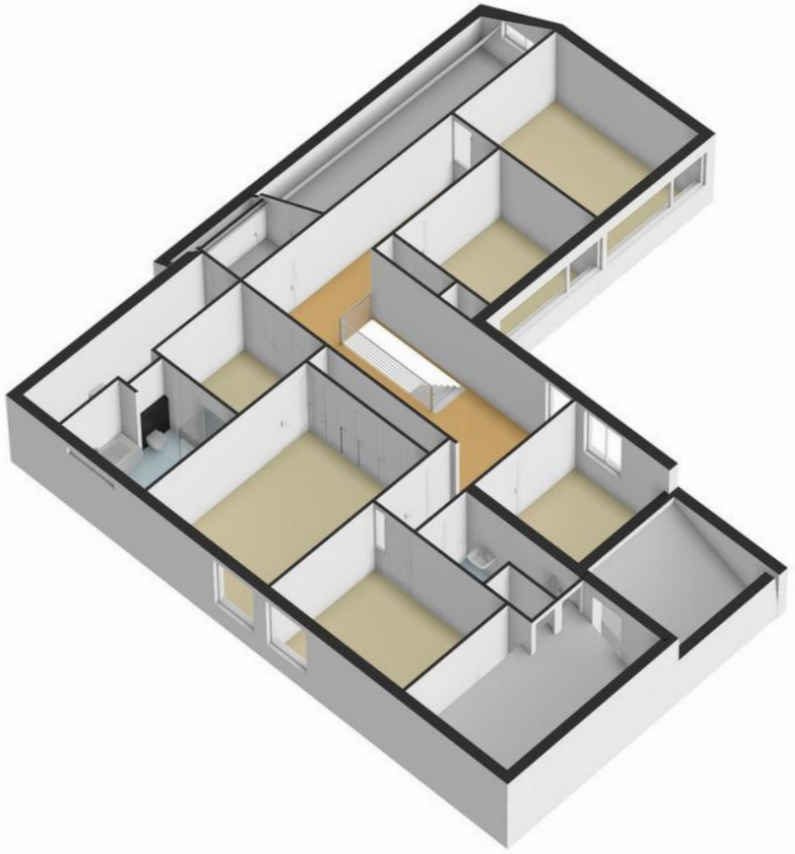
## Begane grond 3D



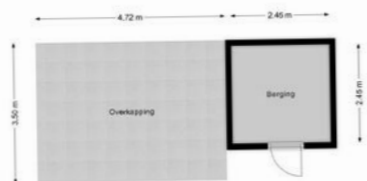
# 1e verdieping



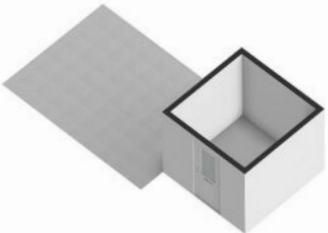
# 1e verdieping 3D



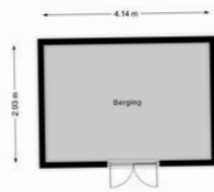
# Tuinhuis 1



# Tuinhuis 1 3D



# Tuinhuis 2



# Kadastrale kaart

**Kadastraal nummer**  
3198 M

**Tuinligging**  
Zuiden

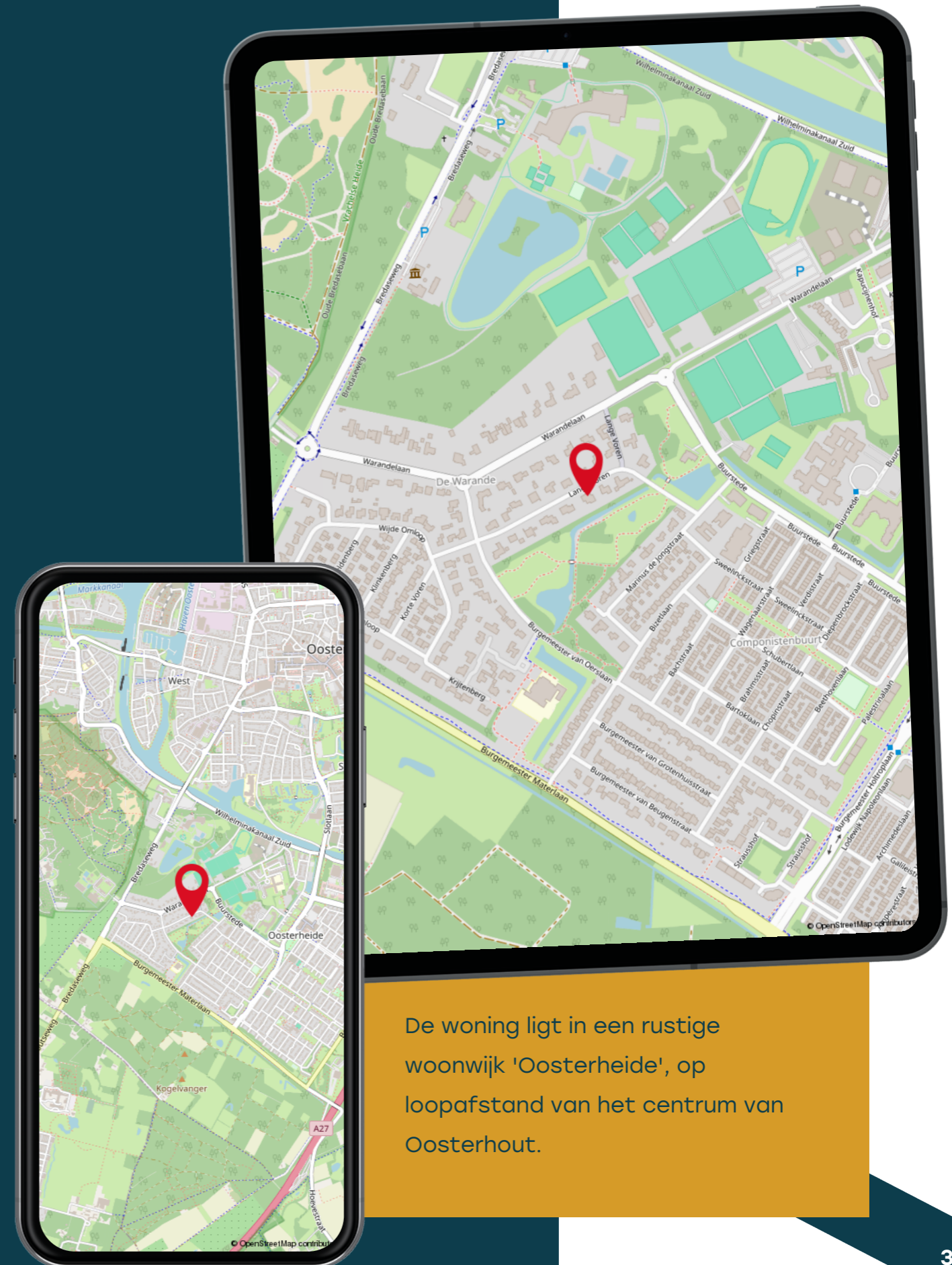
**Eigendom**  
Volledig eigendom



## Kadastrale kaart



## Locatie op de kaart



De woning ligt in een rustige woonwijk 'Oosterheide', op loopafstand van het 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 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



**Barbara van Beijnum.**

Commercieel binnendienst-medewerkster



**Ilse Klijsen.**

Commercieel binnendienstmedewerkster / marketing



**Britt Galle.**

Commercieel binnendienst-medewerkster



**Floris Bloemscheer.**

Vastgoed adviseur



# Reviews

Wij krijgen van onze klanten een gemiddelde score van

9.4

Zeer vriendelijk geholpen met een snelle bezichtiging ivm vakantie. Duidelijke uitleg en details bij de bezichtiging waarna ook telefonisch vriendelijk contact volgende. Zeer te spreken over Klijsen Makelaars!



Google review - september 2025

Klijsen Makelaar, fantastische samenwerking op alle gebieden, duidelijke prijs woning, altijd ruim op tijd berichten voor een bezichtiging, altijd nadien bericht hoe de bezichtiging was gegaan. Met vragen kun je altijd op kantoor terecht. Zeker een goede aanrader. Ook de samenwerking verkoper en koper is heel goed en plezierig verlopen. Hartelijke dank voor jullie goede en fijne samenwerking, was, Top.



Google review - september 2025

Wij hebben al enige tijd contact met Klijsen Makelaars & Adviseurs over de verkoop van ons huis. Deze maand was het dan zover dat ons huis in de verkoop ging. Er was een prachtige presentatie gemaakt van ons huis en ons huis was dan ook binnen een week verkocht. Het contact met Klijsen Makelaars & Adviseurs is het gehele traject erg prettig geweest. Men is zeer deskundig, komt met prima adviezen, afspraken worden goed vastgelegd en de communicatie en terugkoppeling is zeer goed te noemen. Wij bevelen Klijsen Makelaars & Adviseurs dan ook van harte aan!



Google review - oktober 2025

# 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!

 **klijssen.**  
makelaars &  
adviseurs

**Klijssen Makelaars & Adviseurs**

Europark 11, 4904 SX Oosterhout NB

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

**Volg ons op social media!**

