



**Nonnenveld 34**  
OOSTERHOUT

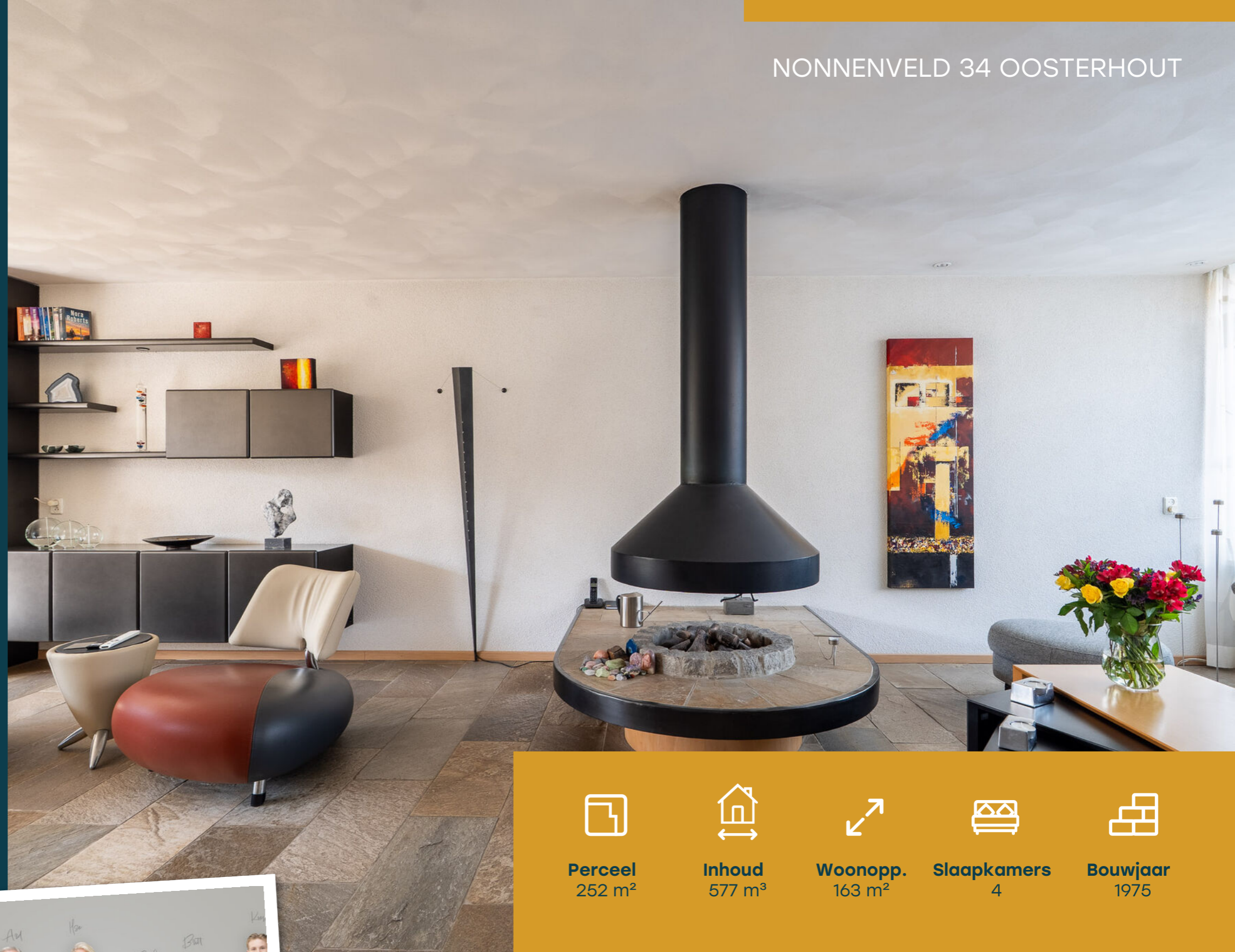
## Welkom.

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 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**  
252 m<sup>2</sup>



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



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



**Slaapkamers**  
4



**Bouwjaar**  
1975

**Vraagprijs € 595.000,- k.k.**

**Energie label**

**C**

## Over deze woning

Welkom aan het Nonnenveld 34 in Oosterhout – een verrassend ruime en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning, gelegen op één van de mooiste locaties van Oosterhout, in het gebied van de Heilige Driehoek en op loopafstand van het centrum.

De woning is gelegen in een rustige en geliefde woonomgeving met een woonerf (30 km-zone), een centraal plantsoen en een recent aangelegde speeltuin op korte afstand. Hier woont u in een prettige straat met alle dagelijkse voorzieningen, scholen en groenvoorzieningen binnen handbereik.

De woning is uitgebouwd en biedt hierdoor extra leefruimte op de begane grond. Daarnaast beschikt de woning over een zonnige, fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met veel privacy – een heerlijke plek om te ontspannen.

### Kenmerken/Highlights

- Gelegen op een toplocatie in Oosterhout, nabij de Heilige Driehoek
- Fraai uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime zolderverdieping met dakkapel en dakraam
- Voormalige garage opgedeeld in bijkeuken en berging
- Fraai aangelegde achtertuin met veel privacy
- Zonnige tuin op het zuiden
- Energielabel C
- 8 zonnepanelen (huur ± €81 p/m, looptijd ca. 12-13 jaar).

### Indeling

#### Begane grond

Via de entree betreedt u de ruime hal, voorzien van een praktische garderobe en een op maat gemaakte kastenwand met schuifdeuren en spiegels, wat zorgt voor extra bergruimte en een ruimtelijk effect. In de hal bevinden zich tevens de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is ten opzichte van de standaard woning volledig verbouwd en biedt daardoor een verrassend ruime en open leefruimte. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de woonkamer van een prettige en natuurlijke lichtinval. De ruimte is afgewerkt met een fraaie vloer en wordt gekenmerkt door de unieke, centraal geplaatste open haard, die zorgt voor een sfeervolle en warme uitstraling. De indeling biedt volop mogelijkheden voor zowel een comfortabele zithoek als een ruim eetgedeelte, met een mooie verbinding naar de tuin.





“Een royale en lichte woonkamer met een unieke open haard als sfeervol middelpunt.”





## De keuken

De open keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en staat in directe verbinding met het eetgedeelte, wat zorgt voor een fijne en praktische leefruimte. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een natuurstenen werkblad en biedt volop werk- en bergruimte dankzij de U-opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

“Een praktische en lichte keuken, centraal in de leefruimte en perfect verbonden met het eetgedeelte.”

## Bijkeuken/ Berging

De voormalige garage is opgedeeld in een praktische bijkeuken en een separate berging. De bijkeuken is functioneel ingericht en voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, een werkblad met spoelbak en extra kastruimte.

Daarnaast is er een op maat gemaakte kastenwand gerealiseerd in de uitbouw, wat zorgt voor volop bergruimte. Vanuit de hal in de uitbouw is er directe toegang tot de achtertuin, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt. Tevens is hier een toilet aanwezig.

De aangrenzende berging/garage biedt extra opslagmogelijkheden, ideaal voor fietsen, gereedschap of hobbyruimte.



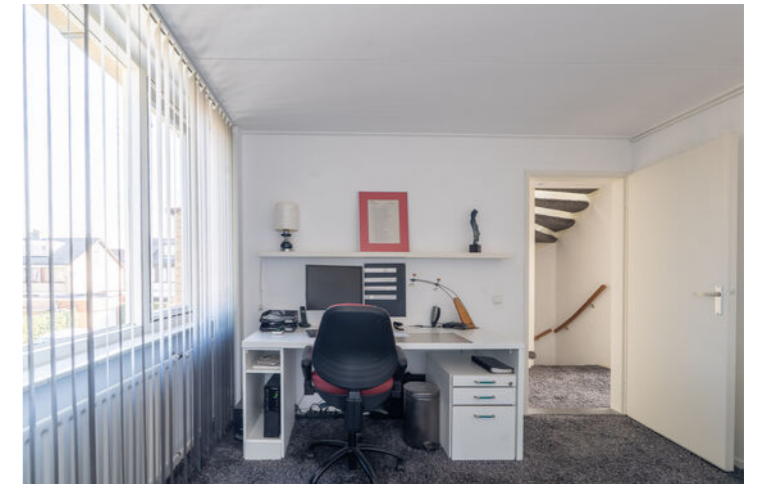
## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, allen voorzien van vloerbedekking en radiatoren, wat zorgt voor een comfortabele en warme uitstraling.

De slaapkamer aan de voorzijde is uitgerust met een op maat gemaakte kastenwand en voorzien van verticale jaloeziën.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer met een groot raam, twee verduisterende rolgordijnen en een airconditioningsysteem (zowel koelen als verwarmen).

De derde slaapkamer, eveneens aan de achterzijde, beschikt over een op maat gemaakte kast met schuifdeuren en is voorzien van verduisterende rolgordijnen en een plissé hordeur richting de uitbouw.





## De badkamer

De badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd in een lichte, tijdloze kleurstelling, wat zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling. De ruimte is compleet ingericht en beschikt over een ligbad, separate douchecabine, wastafel met meubel en een toilet.

Dankzij het raam is er sprake van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie, wat het comfort in de badkamer vergroot. Een functionele en ruime badkamer, ideaal voor dagelijks gebruik.

“Een complete badkamer met ligbad, douche en daglicht – comfortabel en praktisch in gebruik.”

## Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een ruime en keurig afgewerkte zolderverdieping, voorzien van vloerbedekking en veel praktische bergruimte. Dankzij de dakkapel en het dakraam met horrenstelsysteem geniet de ruimte van prettig daglicht en een aangename sfeer. De zolder is grotendeels gerenoveerd en deels geïsoleerd, wat bijdraagt aan het wooncomfort. Onder het schuine dak zijn lage kasten gerealiseerd, ideaal voor extra opbergruimte. De voorzolder beschikt over een berging met een recent vernieuwde cv-ketel en is daarnaast voorzien van schuifdeuren met extra bergruimte onder het schuine dak. Deze verdieping is uitermate geschikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.



## Buitenruime

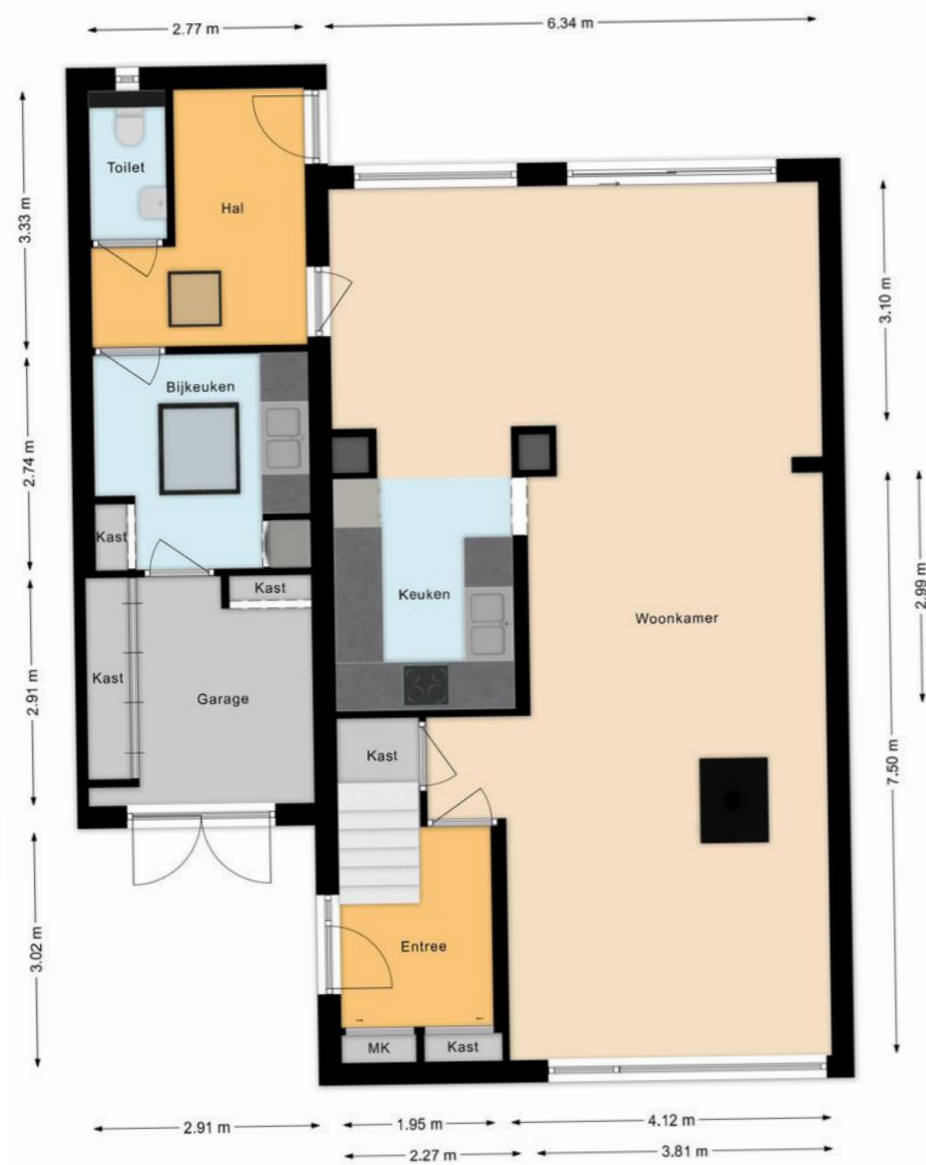
De achtertuin is fraai aangelegd en biedt veel privacy, waardoor u hier in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De tuin beschikt over meerdere terrassen, zodat u op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden.

Een echte eyecatcher is de sfeervolle visvijver, die samen met de verzorgde beplanting en tuinverlichting zorgt voor een rustige en harmonieuze uitstraling. De combinatie van groen, water en strakke bestrating maakt deze tuin zowel praktisch als bijzonder aantrekkelijk.



# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

Tweede verdieping/zolder

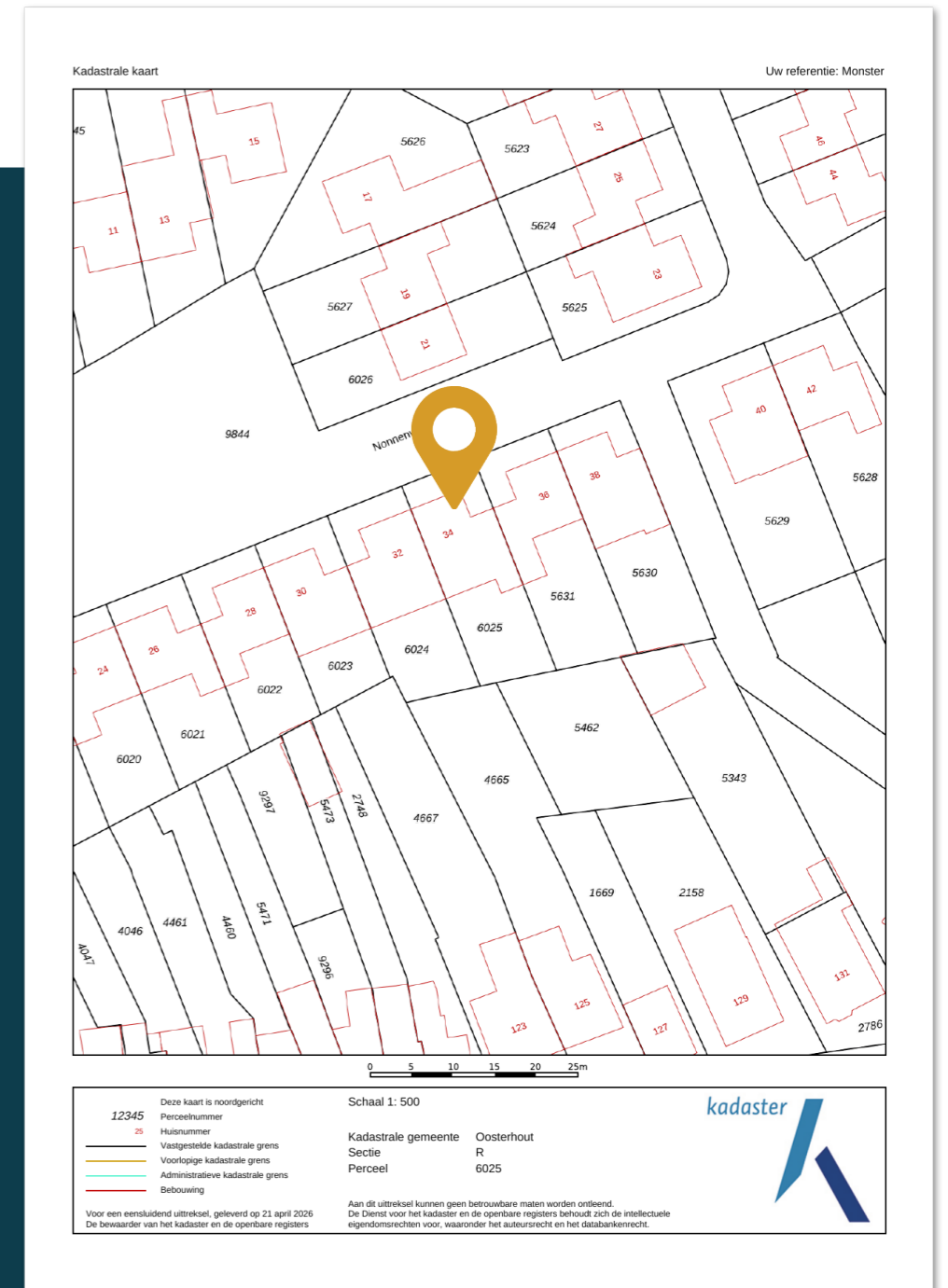


# Kadastrale kaart

**Kadastraal nummer**  
6025 R

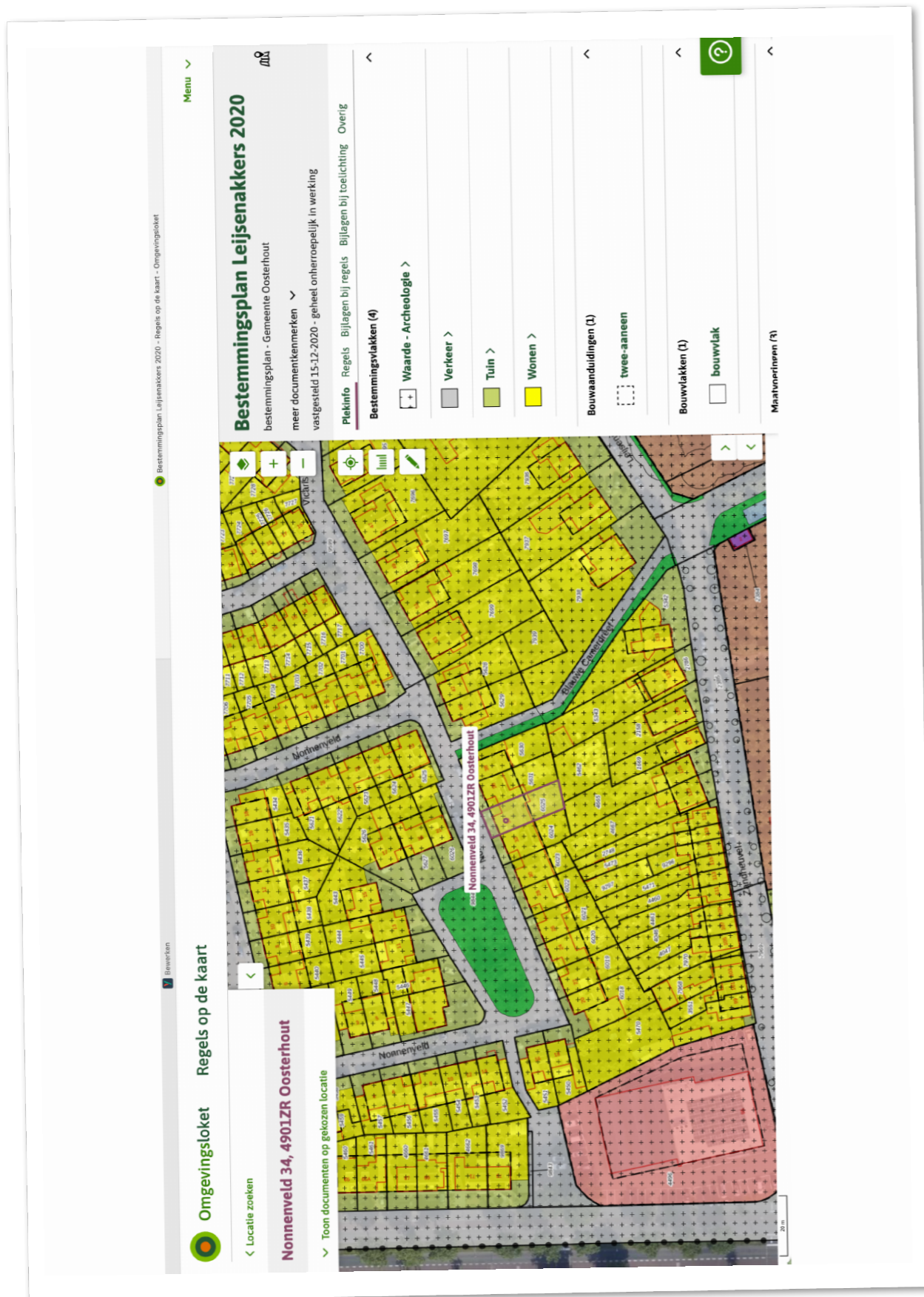
**Tuinligging**  
Zuid

**Eigendom**  
Volle eigendom





# Bestemmingsplan



# 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.



**Ard Klijsen.**

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



**Barbara van Beijnum.**

Commercieel binnendienst-medewerkster

## 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.



**Ilse Klijsen.**

Commercieel binnendienstmedewerkster / marketing



**Britt Galle.**

Commercieel binnendienst-medewerkster



**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

**Klijsen Makelaars & Adviseurs**

Europark 11, 4904 SX Oosterhout NB

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

**Volg ons op social media!**

