

**Maalderijstraat 24**  
OOSTEIND

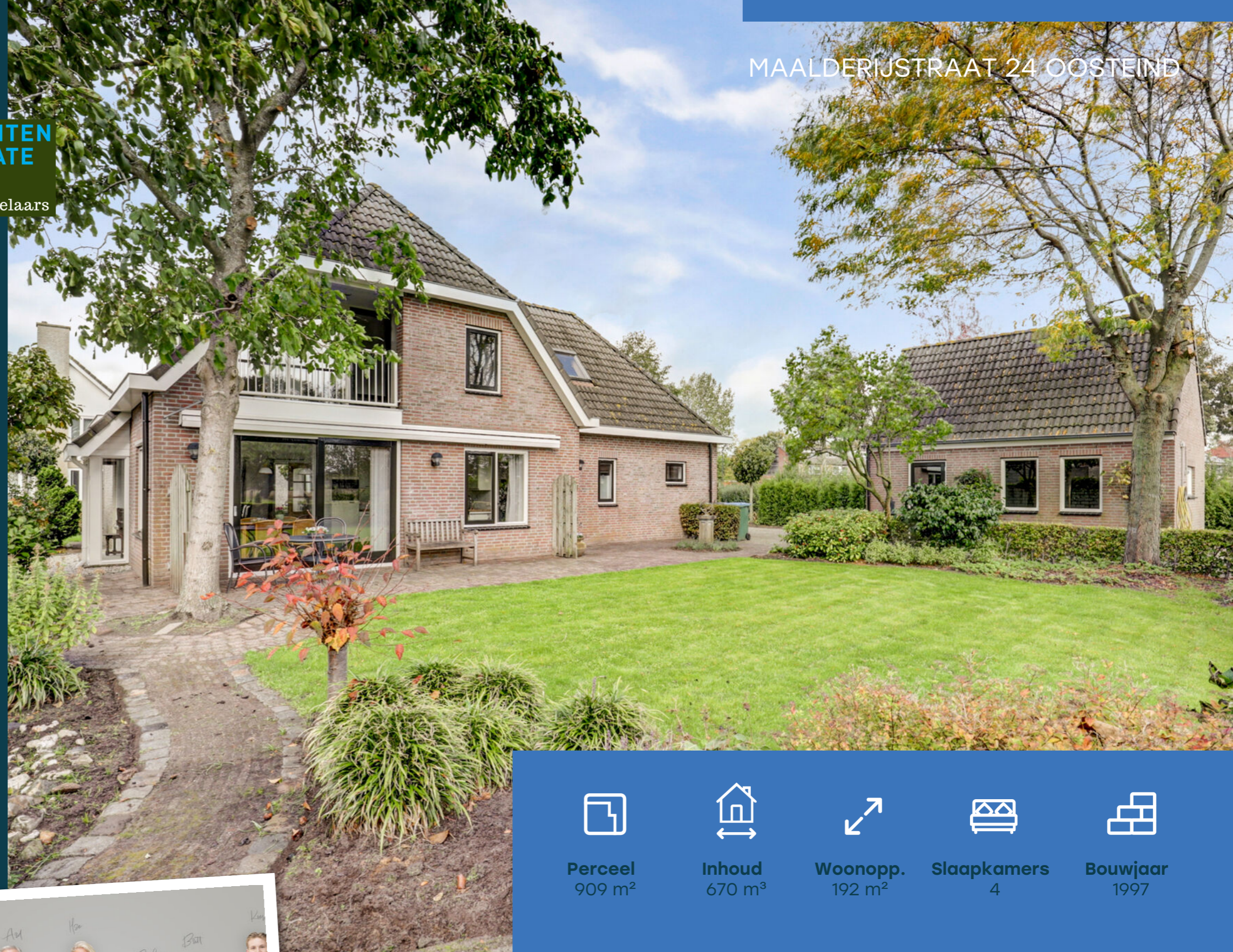
## Welkom.

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 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!*



MAALDERIJSTRAAT 24 OOSTEIND



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



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



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



**Slaapkamers**  
4



**Bouwjaar**  
1997

**Vraagprijs € 795.000,- k.k.**

**EnergieLabel**

**B**

# Over deze woning

## Levensloopbestendige vrijstaande woning op mooie locatie!

Aan de Maalderijstraat 24 in het rustige en gemoedelijke Oosteind staat deze royale vrijstaande woning met vrijstaande garage, gelegen op een riant perceel van maar liefst 909 m<sup>2</sup>. Hier geniet u van rust en ruimte, terwijl alle voorzieningen van Oosterhout, Dongen en omliggende dorpen binnen handbereik liggen.

De woning (bouwjaar 1997) is uitstekend onderhouden en biedt met circa 192 m<sup>2</sup> woonoppervlakte volop leefruimte én mogelijkheden. Dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig, maar ook ideaal als gezinswoning of voor wie extra werk- of hobbyruimte zoekt.

De begane grond beschikt over een lichte woonkamer, een royale woonkeuken, een praktische bijkeuken en een slaapkamer met aangrenzende badkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer en een zolderkamer die eveneens als extra slaapkamer of werkkamer gebruikt kan worden.

De royale achtertuin biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven – van ontspannen in de zon tot tuinieren of het creëren van meerdere zitplekken. De vrijstaande garage biedt extra bergruimte en/of parkeergelegenheid.

Of u nu op zoek bent naar een comfortabele gezinswoning, een levensloopbestendig huis met alle voorzieningen op de begane grond of een vrijstaande woning met karakter en potentie – aan de Maalderijstraat 24 in Oosteind vindt u het allemaal.

## Pluspunten:

- Mogelijkheid voor het realiseren van een extra bijgebouw achter de huidige garage (vergunning aanwezig);
- Levensloopbestendige woning; slaap- en badkamer op de begane grond;
- 3 slaapkamers (mogelijkheid voor 4) en twee badkamers;
- Vrijstaande garage met bergzolder; Zonnige tuin op het zuiden;
- Centrale, rustige ligging nabij voorzieningen en natuur; Perfecte aansluiting op uitvalswegen als de A27 en A59;



## Begane grond

Entree via ruime hal voorzien van een meterkast (10 groepen en een aardlekschakelaar), een vaste trap naar de eerste verdieping en een volledig betegelde toiletruimte voorzien van zwevend toilet en fonteintje. Vanuit de hal zijn de woonkamer, een slaapkamer en een tussenportaal te bereiken.

Zodra u de woning binnenstapt, valt direct op hoe licht en ruim deze leefruimte is. Met een oppervlakte van circa 40 m2 diverse raampartijen en een sfeervolle erker geniet u hier de hele dag van mooi natuurlijk lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle schouw met gaskachel, welke in de wintermaanden zorgt voor een behaaglijke warmte en een gezellige sfeer. Dankzij de royale afmetingen is de woonkamer zeer flexibel in te delen. U kunt een ruime zithoek creëren aan de voorzijde met zicht op de straat en aan de andere zijde een grote eettafel plaatsen waar u met vrienden of familie uitgebreid kunt borrelen of dineren.







## De keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken van circa 23 m<sup>2</sup>. De keuken is voorzien van een keukenblok in hoekopstelling en uitgerust met een keramische kookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een combimagnetron, een spoelbak en een vaatwasser.

### Portaal/bijkeuken

Portaal met achter entree en met toegang tot de bijkeuken.

De deels betegelde bijkeuken is voorzien van een aansluitpunt voor de wasmachine en een keukenblokje voorzien van spoelbak en een kookplaat.

Door de ruimte is er voldoende plek voor een grote eettafel waar het hele gezin kan aanschuiven. De grote schuifpui aan de achterzijde verbindt de binnenruimte direct met de tuin, waardoor u op zomerse dagen eenvoudig de deuren openzet en het buitenleven naar binnen haalt. Het is de ideale plek voor zomerse diners of een kop koffie.

**Slaapkamer 1**

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een slaapkamer van circa 16 m2. Deze kamer is royaal van formaat en heerlijk licht dankzij de ramen. Vanuit de slaapkamer is de badkamer te bereiken.

**Badkamer 1**

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine en een wastafelmeubel.



# Eerste verdieping

## Overloop

Overloop met toegang tot twee royale slaapkamers, een tweede badkamer, de cv-ruimte. Een dakraam zorgt voor extra daglicht en een aangename sfeer.

## Slaapkamer 2

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met bergruimte en met toegang tot een balkon. Vanuit hier heeft u een uitzicht over de achtertuin.

## Badkamer 2

Volledig betegelde badkamer voorzien van een wastafelmeubel, toilet en een douchecabine.

## Slaapkamer 3

Aan de voorzijde bevindt van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer. Deze kamer is heerlijk licht en er is voldoende opbergruimte.

## CV-ruimte

Cv-ruimte met opstelling van de cv-combiketel (Remeha, 2021).

## Zolder(kamer)

De zolder is voorzien van een dakraam, waardoor er voldoende daglicht aanwezig is. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van spullen.

Voor wie nog meer ruimte zoekt, biedt deze kamer mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer.





# Buitenruimte

Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde tuin op het zuiden, met sierbestrating, gazon en kleurrijke borders. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's en geeft toegang tot de vrijstaande garage (ca. 28 m<sup>2</sup>) met elektrisch bedienbare sectionaaldeur en bergzolder.

Of u nu houdt van tuinieren, de zon of buiten dineren: hier kan het allemaal. Dankzij de ruimte rondom de woning is er altijd wel een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden.

## Garage

Vrijstaande garage van circa 28 m<sup>2</sup> voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, een loopdeur en een luik met vlizotrap naar de bergzolder.

## Extra bijgebouw

Achter de vrijstaande garage ligt een betonnen vloerplaat, de fundering van een voormalige paardenstal. Hier is een mogelijkheid voor het realiseren van een extra bijgebouw / overkapping. De vergunning is hier





# Oosteind

Het dorp Oosteind (gemeente Oosterhout) heeft een gemoedelijk karakter en is een lintdorp tussen Oosterhout en Dongen. Oosteind kenmerkt zich door het kleinschalige dorpse karakter met een mooie omgeving. In het dorp zelf is een basisschool, diverse sportvoorzieningen zoals voetbal, tennis, schutters en een manege. Daarnaast is er een rijk en hecht verenigingsleven. In de nabij gelegen plaatsen Oosterhout en Dongen kun je terecht voor alle benodigde winkelvoorzieningen. De woning is zeer centraal gelegen met een perfecte aansluiting op uitvalswegen als de A27 en A59. Daarnaast is het dorp dé perfecte uitvalbasis voor natuurliefhebbers. Voor een fijne wandeling of stevige sportsessie sta je binnen no time in prachtige bossen waar je heerlijk kunt uitleven en genieten van de omgeving.



# Plattegrond

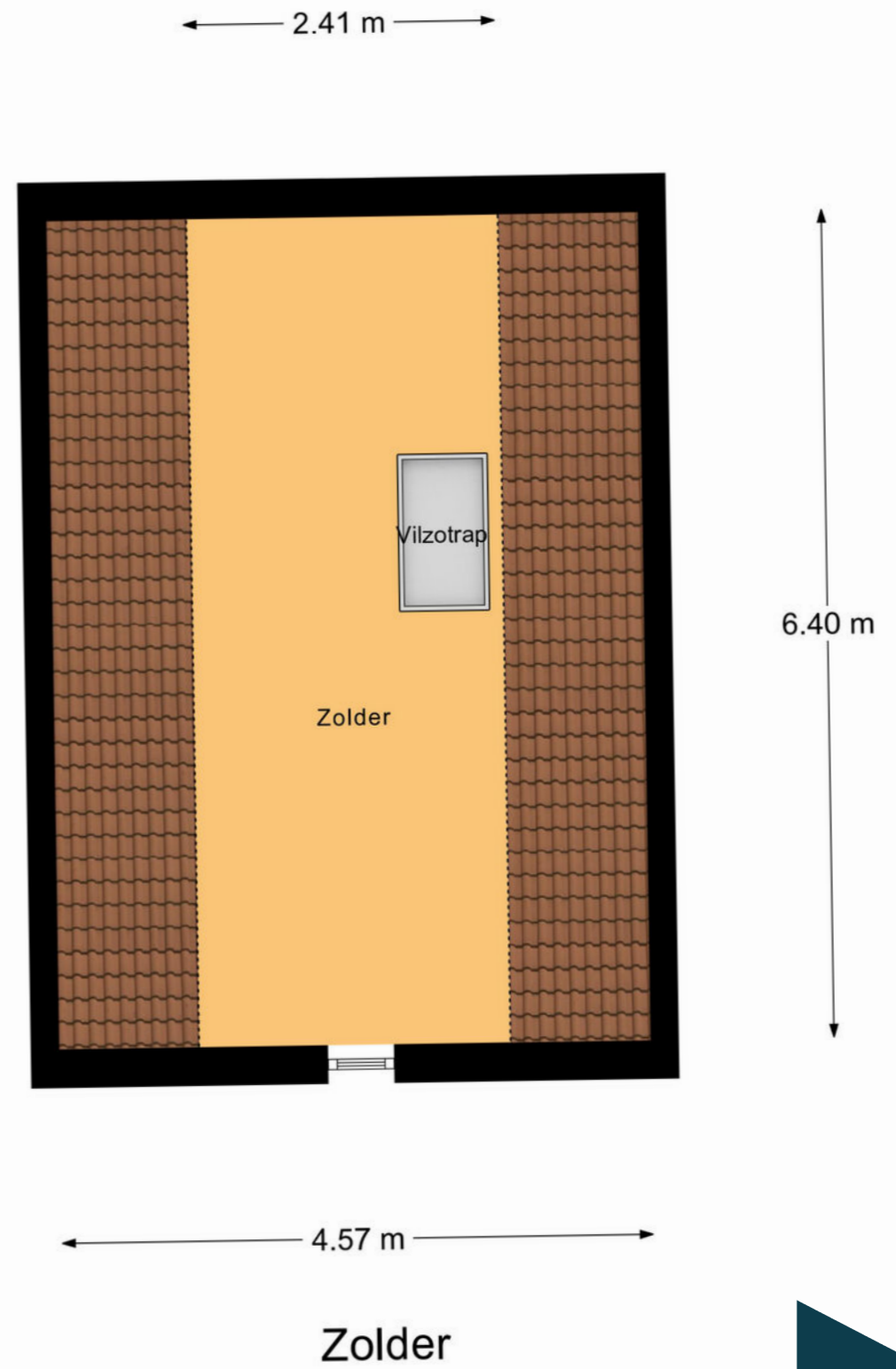


Begane Grond

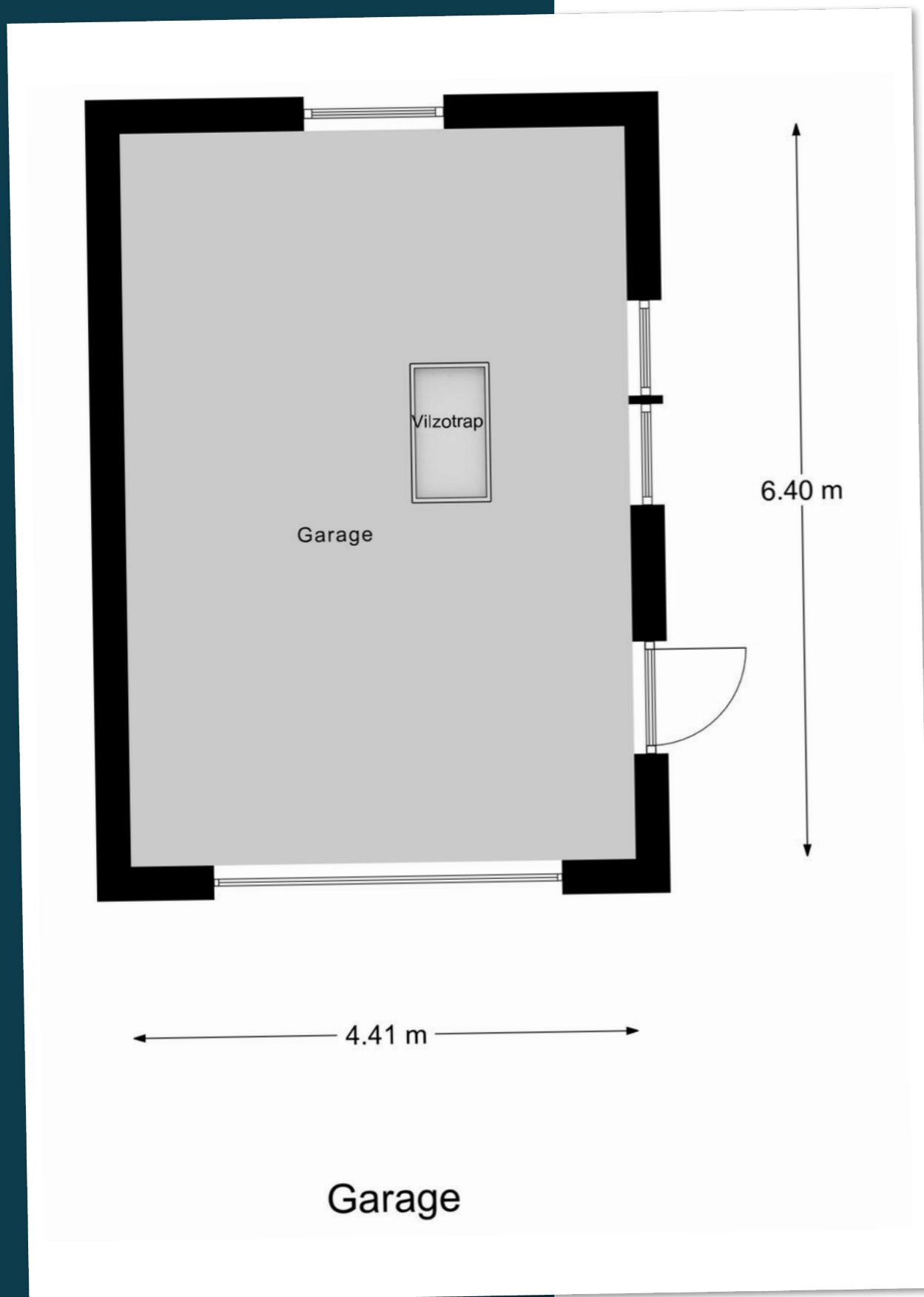
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

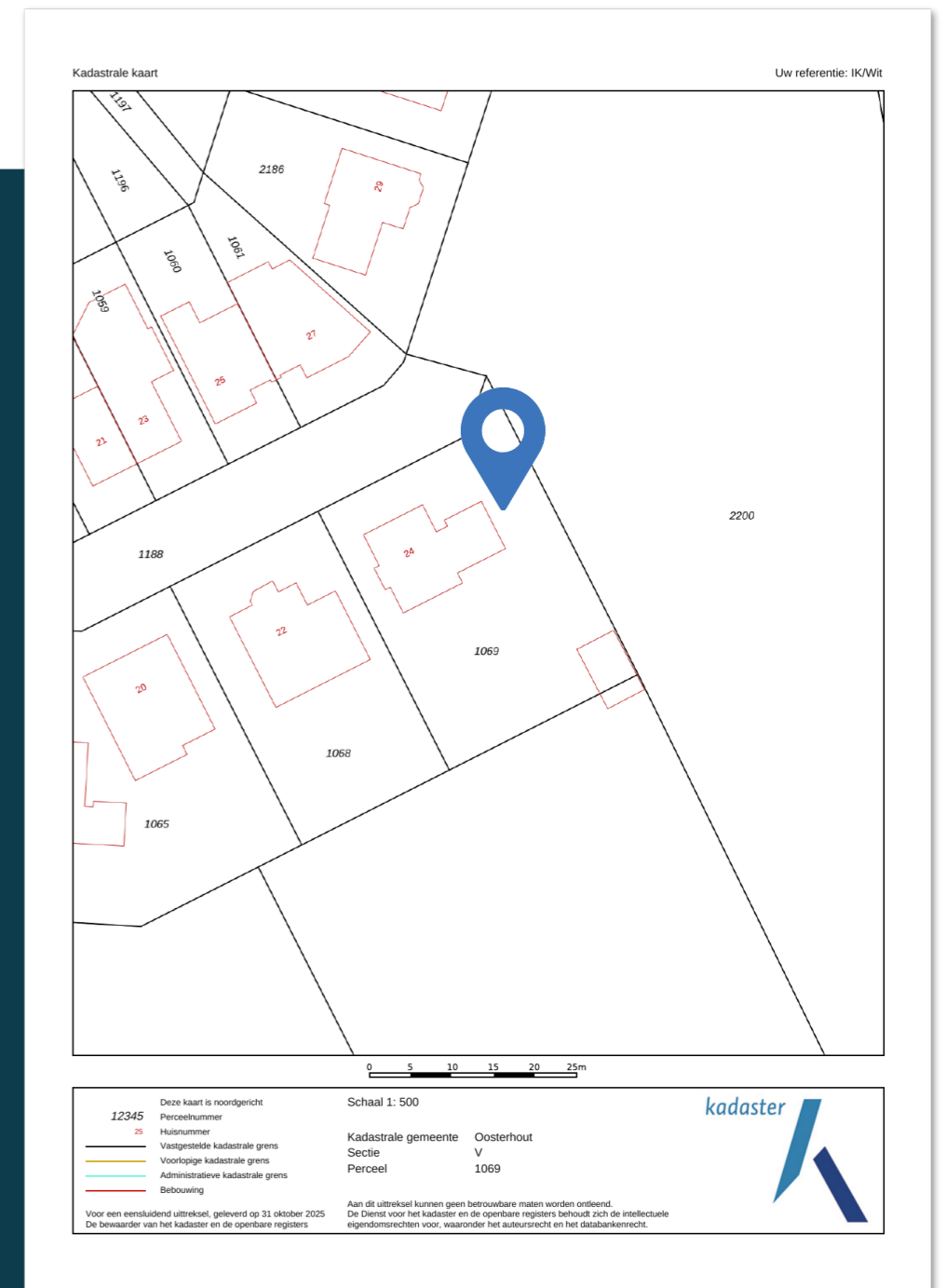


# Kadastrale kaart

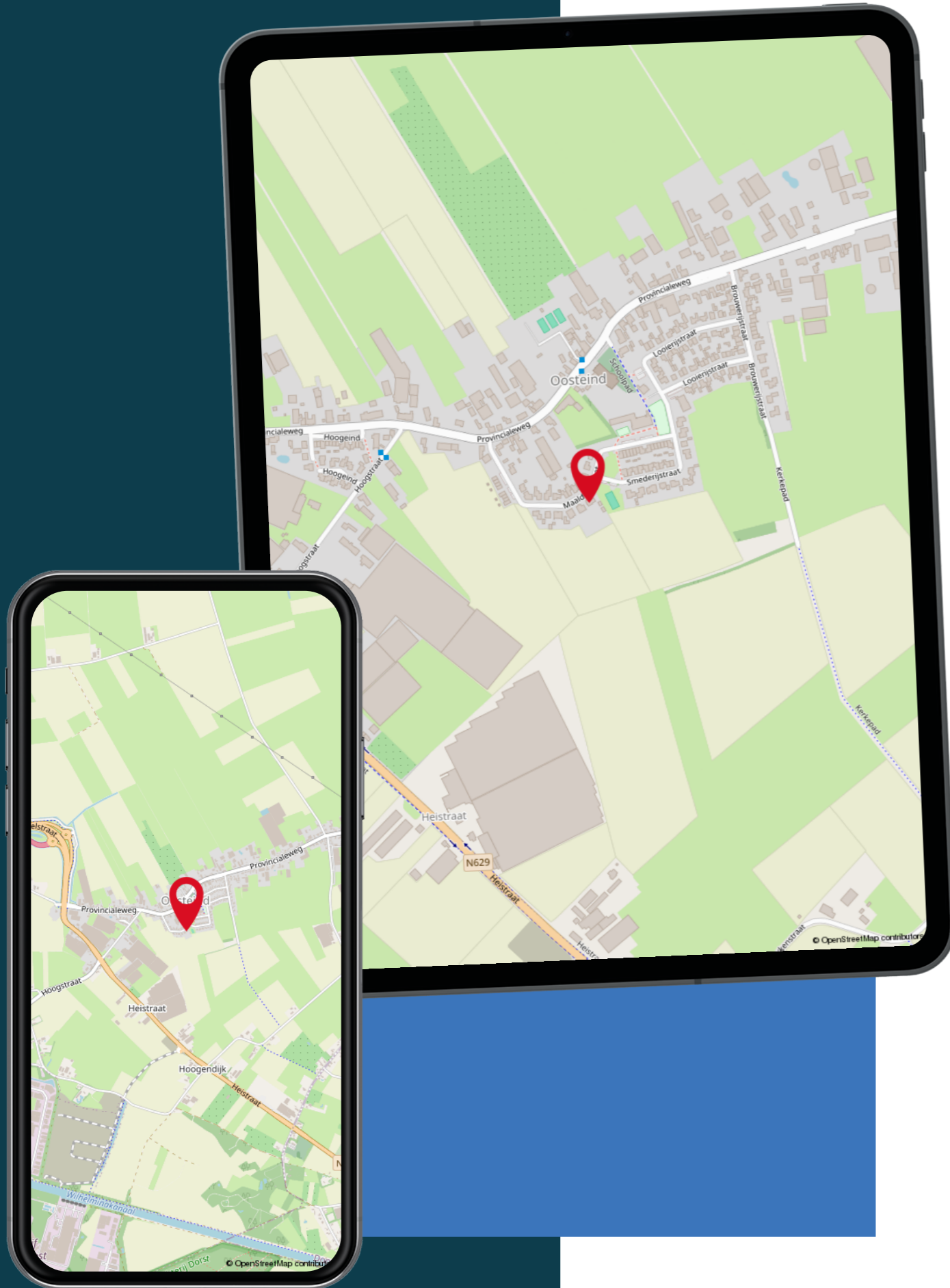
**Kadastraal nummer**  
1069 V

**Tuinligging**  
Zuiden

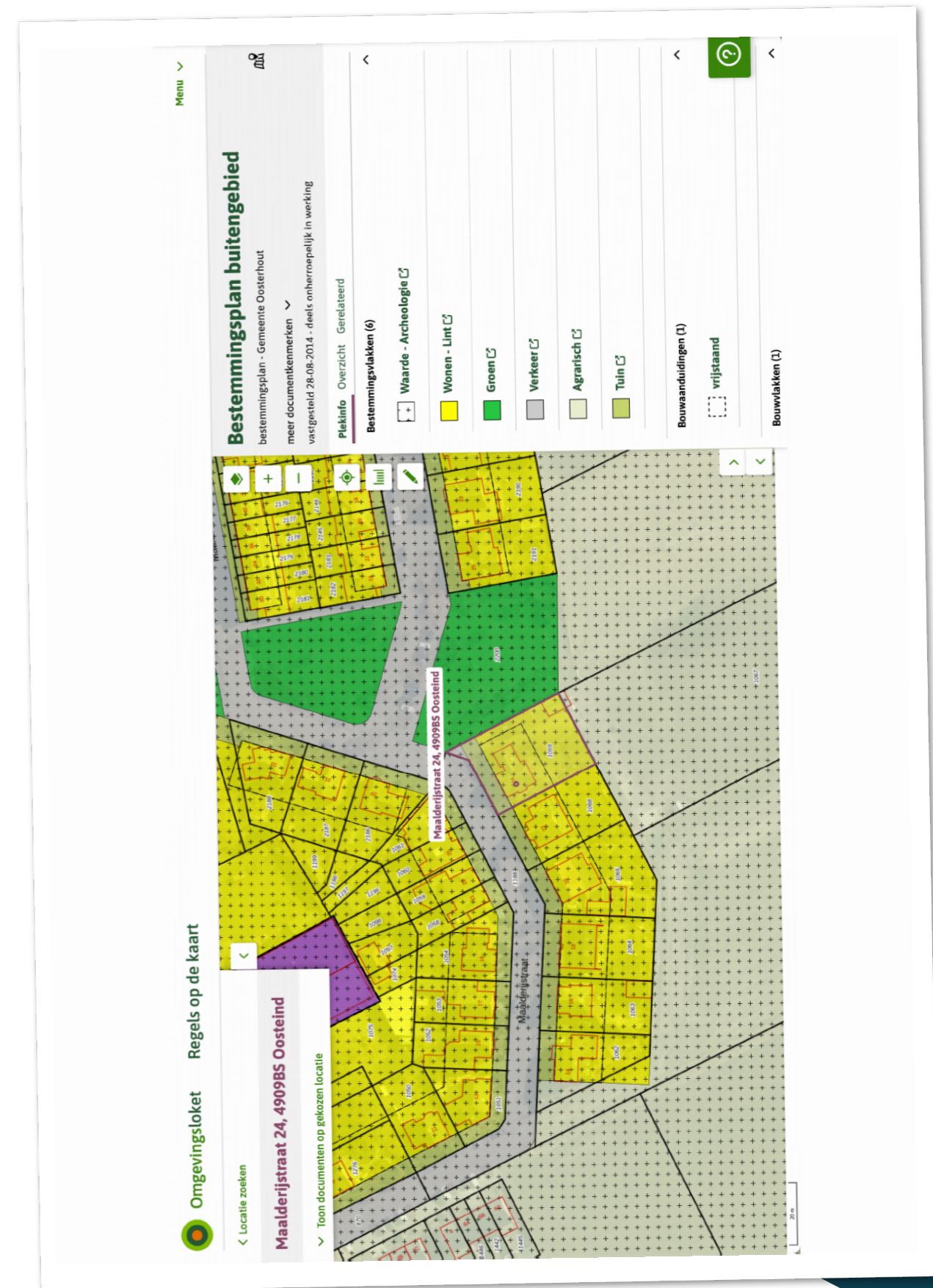
**Eigendom**  
Volle eigendom



# Locatie op de kaart



# 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.

## 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.**

NVM-makelaar in opleiding



**BUITEN  
STATE**

**Makelaars**

## Buitenstate

Het label 'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samenwerkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij 'Buitenstate' betrokken.

### Vier kenmerken

'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden.

Een potentiële 'Buitenstate' herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als 'Buitenstate' worden aangemerkt:

1. Ligging buiten de bebouwde kom;
2. Aan alle zijden vrijstaand;
3. Meer dan 1.000 m2 perceelsoppervlakte;
4. Beleving van rust en ruimte.

Bij een 'Buitenstate' gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

### Jouw voordelen als opdrachtgever

Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de 'Buitenstate'- makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken.

Zo wordt de deskundigheid verder vergroot, weet men hoe de markt zich beweegt en leert men van elkaar. En daar pluk je als opdrachtgever de vruchten van.

### Unieke dienstverlening

Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert 'Buitenstate' geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de 'Buitenstate'-website en het 'Buitenstate'- jaarboek aan bod komen. Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een 'Buitenstate' als bij de verkoop daarvan.

 **klijsen.**  
landelijk  
wonen



# Interesse in deze mooie woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen  
en ben je benieuwd naar  
de waarde van jouw  
Buitenstate woning.  
Plan vrijblijvend een  
afspraak met ons in!

 **klijsen.**  
landelijk  
wonen

**BUITEN  
STATE**  
Makelaars

**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!

