

## 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.

**Klijisen Makelaars  
& Adviseurs**  
Team Klijsen

*Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!*



MOLENGANG 9 OOSTERHOUT



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



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



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



**Slaapkamers**  
3



**Bouwjaar**  
1985

**Vraagprijs € 515.000,- k.k.**

**EnergieLabel**

**C**

## Over deze woning

Ruimte, comfort, ontspanning én verrassende extra's komen samen aan de Molengang 9 in Oosterhout. Deze ruime woning beschikt over 2 slaapkamers, een complete badkamer, een royale zolderverdieping, een garage en een sfeervolle achtertuin waar genieten centraal staat. De aanwezigheid van een authentieke houtgestookte buitenoven én een vrijstaande sauna maakt deze woning extra bijzonder.

De woning is gelegen aan de Molengang in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Oosterhout. Hier woont u prettig met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, waardoor de locatie ideaal is voor gezinnen.

Ook het gezellige centrum van Oosterhout met zijn uitgebreide aanbod aan winkels, horecagelegenheden en terrassen is eenvoudig bereikbaar. Daarnaast zorgen de nabijgelegen uitvalswegen richting Breda, Tilburg, Utrecht en Rotterdam voor een uitstekende bereikbaarheid.

- Woonoppervakte: 111 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1985
- Energielabel: C
- Vloerverwarming op de begane grond
- Garage met aangrenzende bergruimte
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving

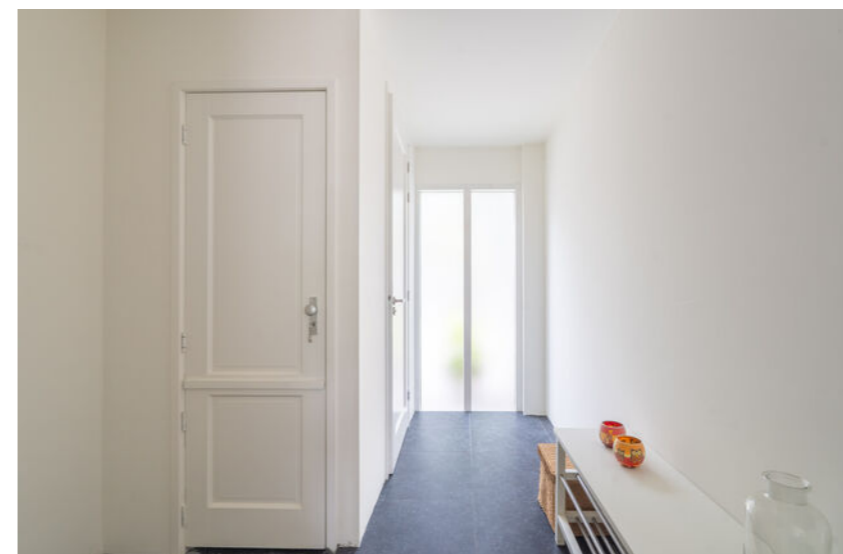
### Indeling

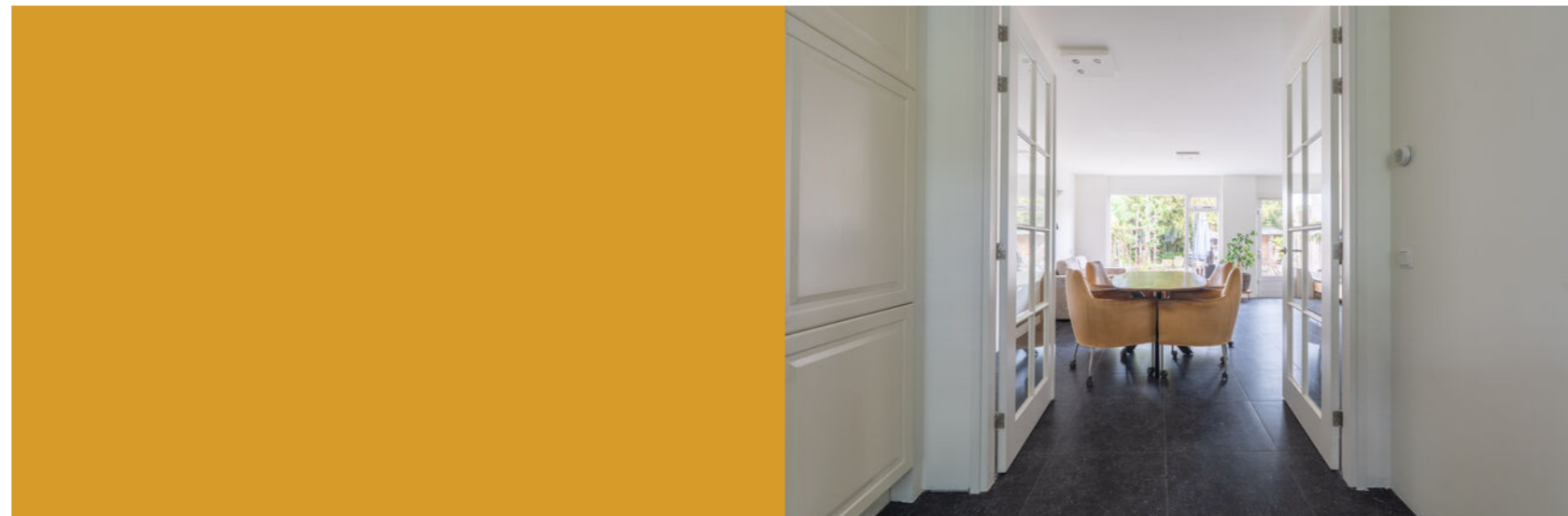
#### Begane grond

Via de entree kom je binnen in een ruime en lichte hal die direct een verzorgde indruk achterlaat. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De lichte wandafwerking in combinatie met de donkere tegelvloer zorgt voor een eigentijdse uitstraling. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van voorraad.

De woonkamer is ruim van opzet en profiteert van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde van de woning. De donkere tegelvloer loopt door vanuit de hal en vormt een stijlvolle basis voor het geheel.

Vanuit de woonkamer geven fraaie glazen deuren toegang tot de keuken, waardoor de ruimtes op een natuurlijke manier met elkaar in verbinding staan terwijl ze toch afzonderlijk gebruikt kunnen worden.







## De keuken

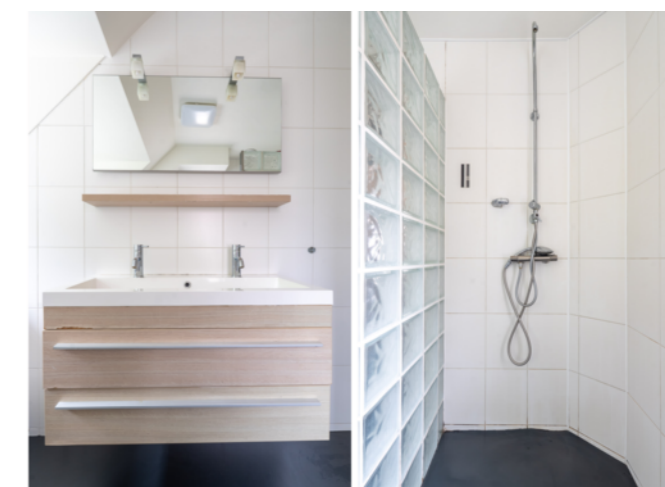
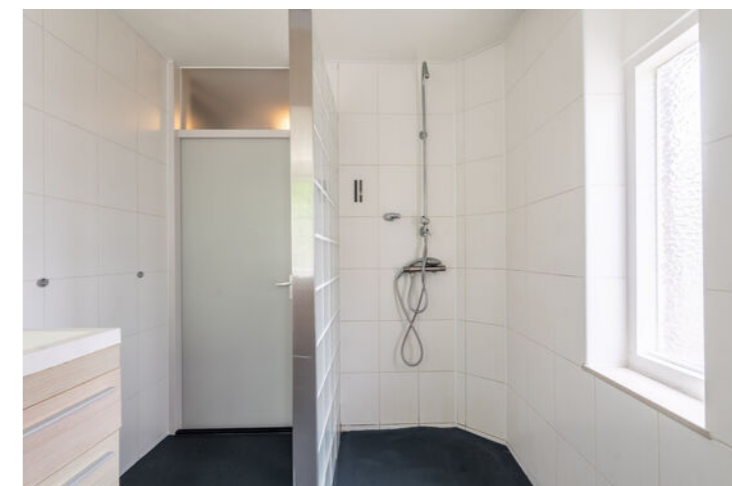
De keuken is uitgevoerd in een ruime hoekopstelling en biedt volop werk- en bergruimte. De lichte fronten combineren fraai met het donkere werkblad en de karakteristieke tegelwand. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Dankzij het grote raam valt er aangenaam veel daglicht binnen. Via de stijlvolle openslaande deuren staat de keuken in directe verbinding met de woonkamer, wat zorgt voor een ruimtelijk en sfeervol geheel.

" Praktische leefkeuken met  
openslaande deuren "

## Eerste verdieping

Via de vaste trap wordt de eerste verdieping bereikt. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer aan de achterzijde van de woning is gelegen. Beide kamers beschikken over grote raampartijen die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en zijn voorzien van radiatoren. De gestucte wanden en nette vloerbedekking dragen bij aan de verzorgde uitstraling. Dankzij de praktische indeling en goede afmetingen bieden de slaapkamers volop mogelijkheden voor diverse woonwensen.





## De badkamer

De badkamer is uitgevoerd in een lichte en tijdloze stijl en praktisch ingedeeld. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met glazen bouwstenen scheidingswand, een wandcloset en een wastafelmeubel met dubbele kraan. Dankzij de dakkapel profiteert de badkamer van extra ruimte en aangename daglichttoetreding. Daarnaast zorgt de aanwezige radiator voor extra comfort.

" Een verzorgde badkamer met alle ruimte voor het dagelijkse gemak. "

## Tweede verdieping/ zolder

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verrassend ruime zolderverdieping biedt volop mogelijkheden en is momenteel ingericht als extra slaapkamer. Dankzij de open nok, het dakraam en de royale vloeroppervlakte voelt de ruimte licht en ruim aan. De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt achter de knieschotten praktische bergruimte. Daarnaast bevinden zich hier de cv-installatie en de mechanische ventilatie.



## Buitenruimte

De achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woning en biedt volop ruimte om te ontspannen, te genieten en gasten te ontvangen. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van bestrating, siergrind en diverse groene accenten, waardoor een sfeervolle en gezellige buitenruimte is ontstaan. Dankzij de beschutte ligging en de aanwezige terrassen is er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.

Een bijzonder element in deze tuin is de authentieke houtgestookte buitenoven. Een unieke toevoeging die uitnodigt tot lange zomeravonden met familie en vrienden, waarbij buiten koken en genieten centraal staan.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande houten sauna met houtkachel. Deze wellnessruimte biedt alle mogelijkheden om thuis volledig tot rust te komen en zorgt voor een luxe vakantiegevoel in eigen tuin.

Aan de woning grenst een ruime stenen garage met aangrenzende berging. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor opslag, het stallen van fietsen of het uitoefenen van hobby's.

De combinatie van praktische bergruimte, wellness en een sfeervolle tuin maakt deze buitenruimte bijzonder compleet.







# Plattegrond

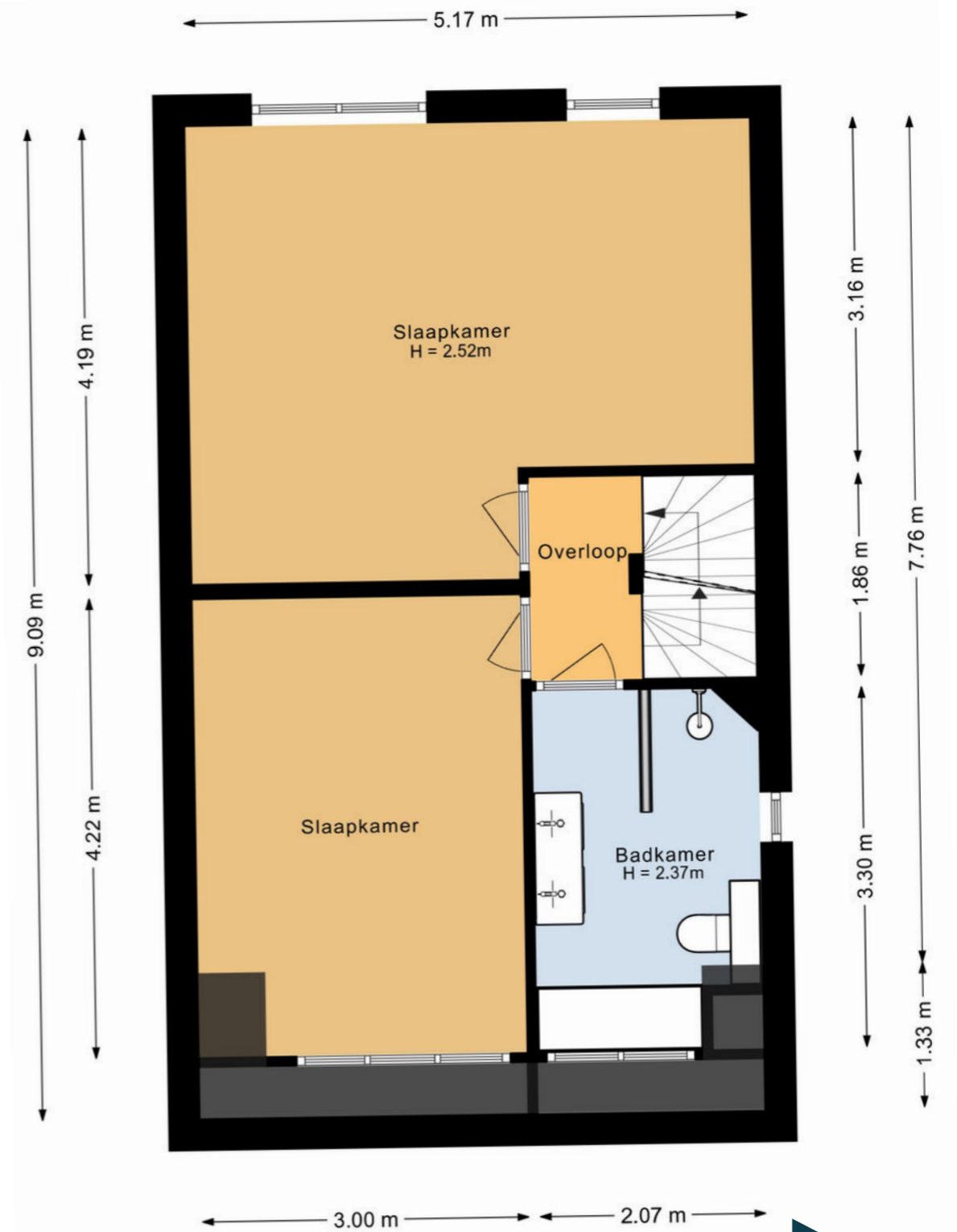
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | www.jobse.nl

# Plattegrond

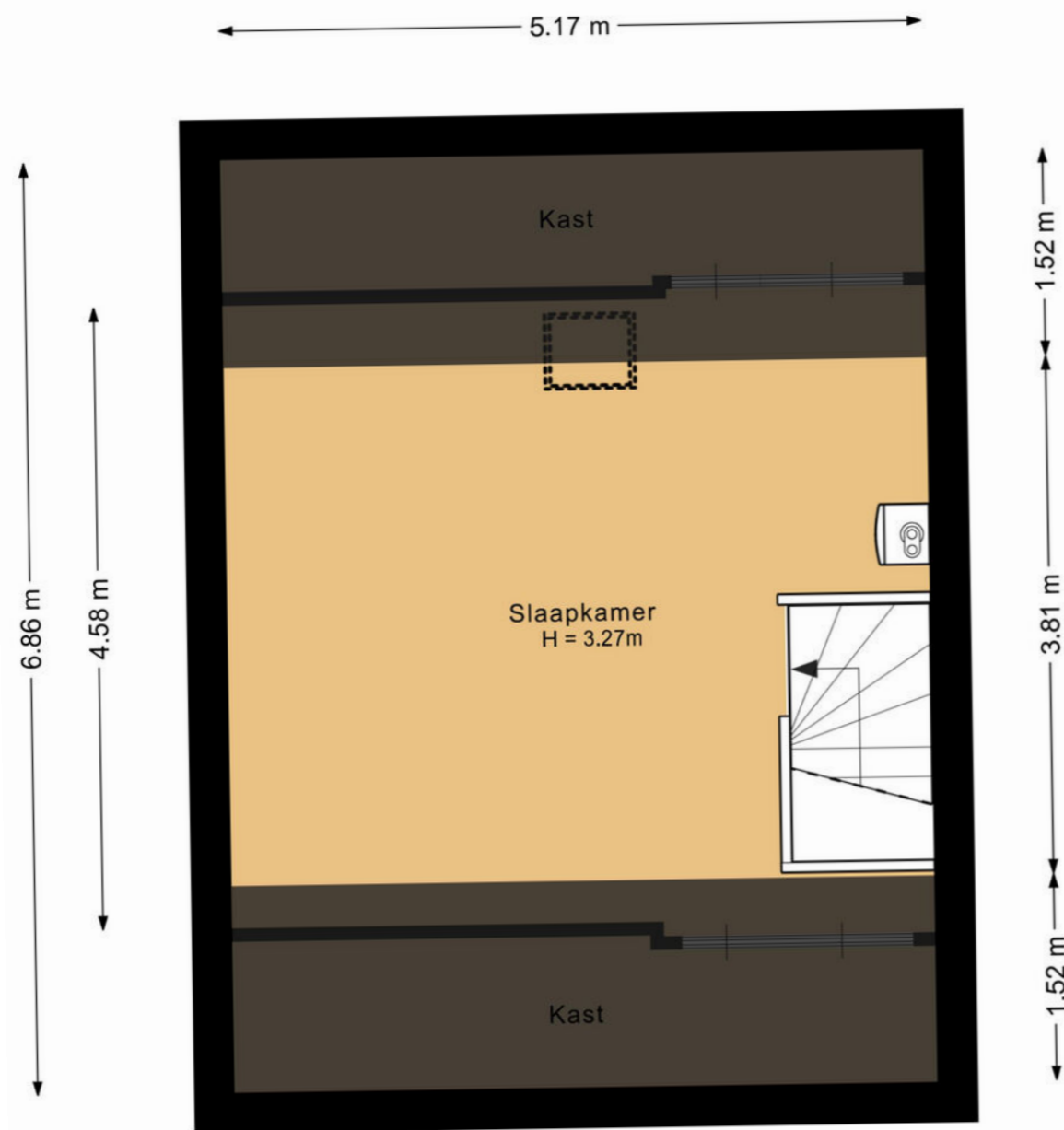
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | www.jobse.nl

# Plattegrond

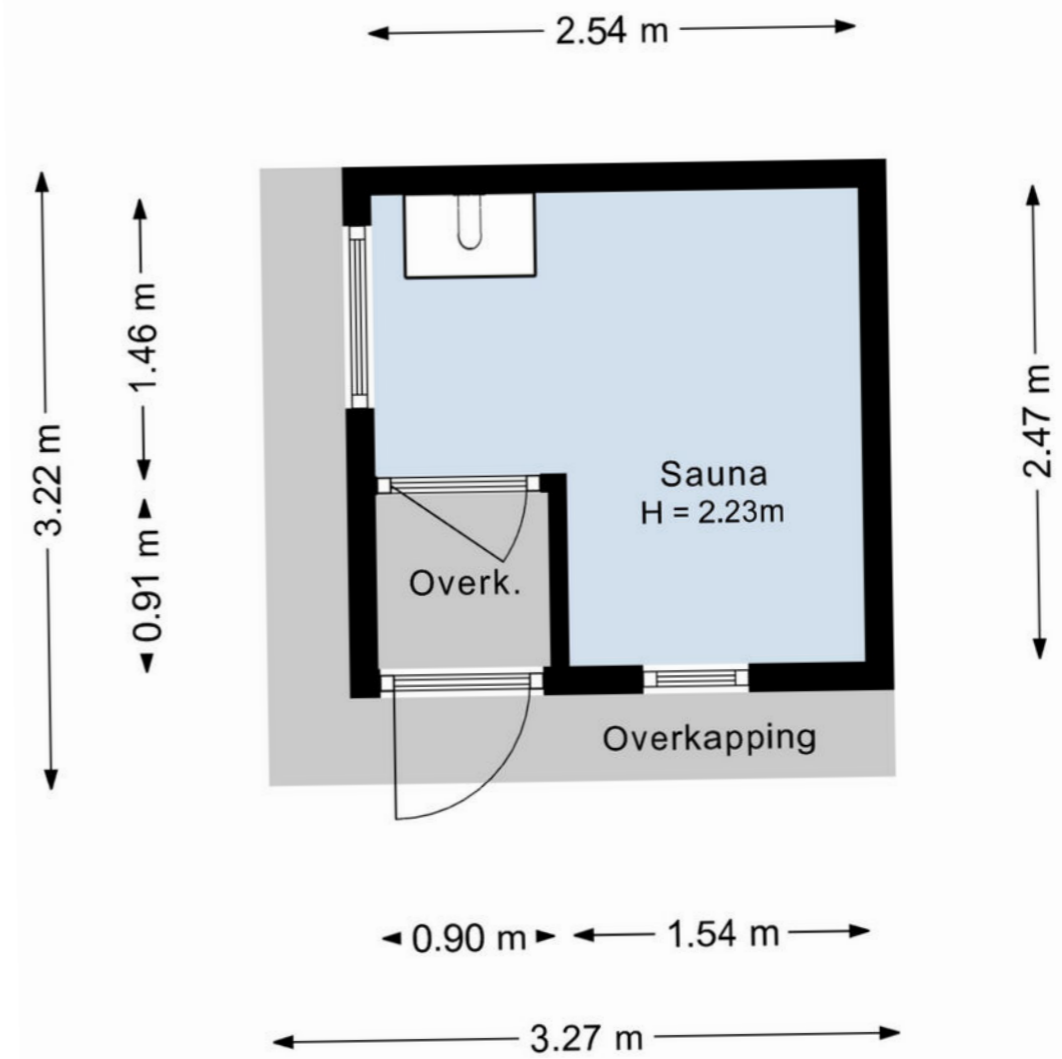
Tweede verdieping/zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# Plattegrond

Sauna



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# Plattegrond

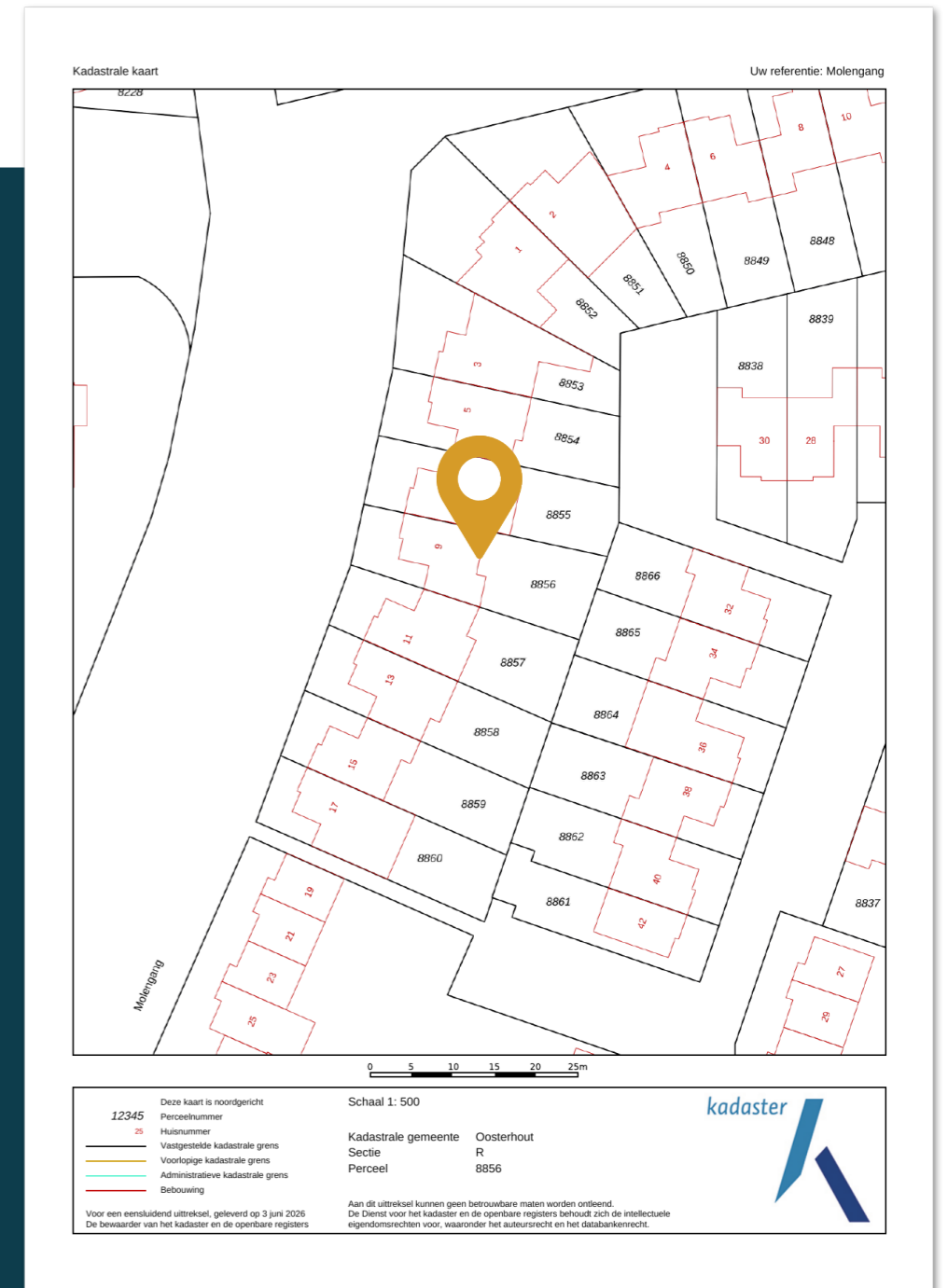
Situatietekening



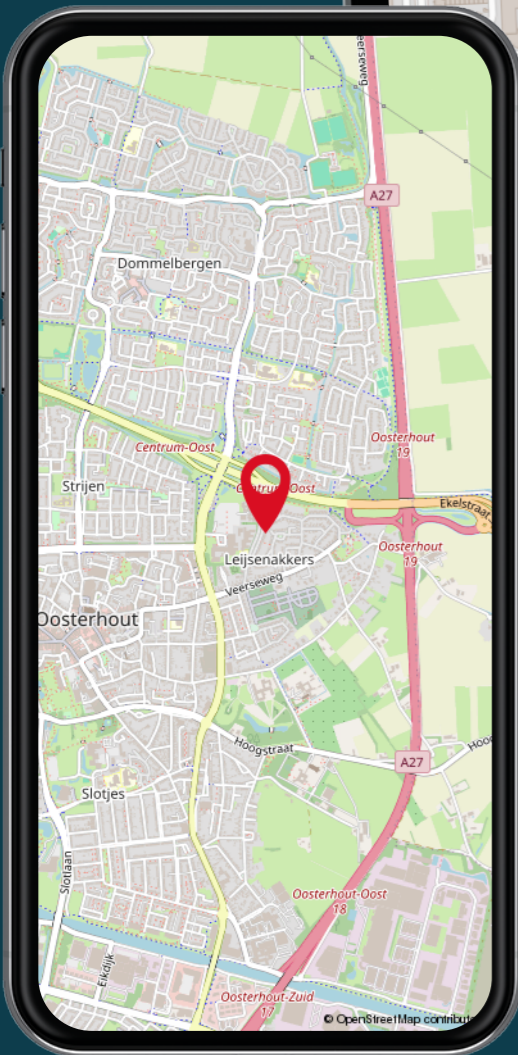
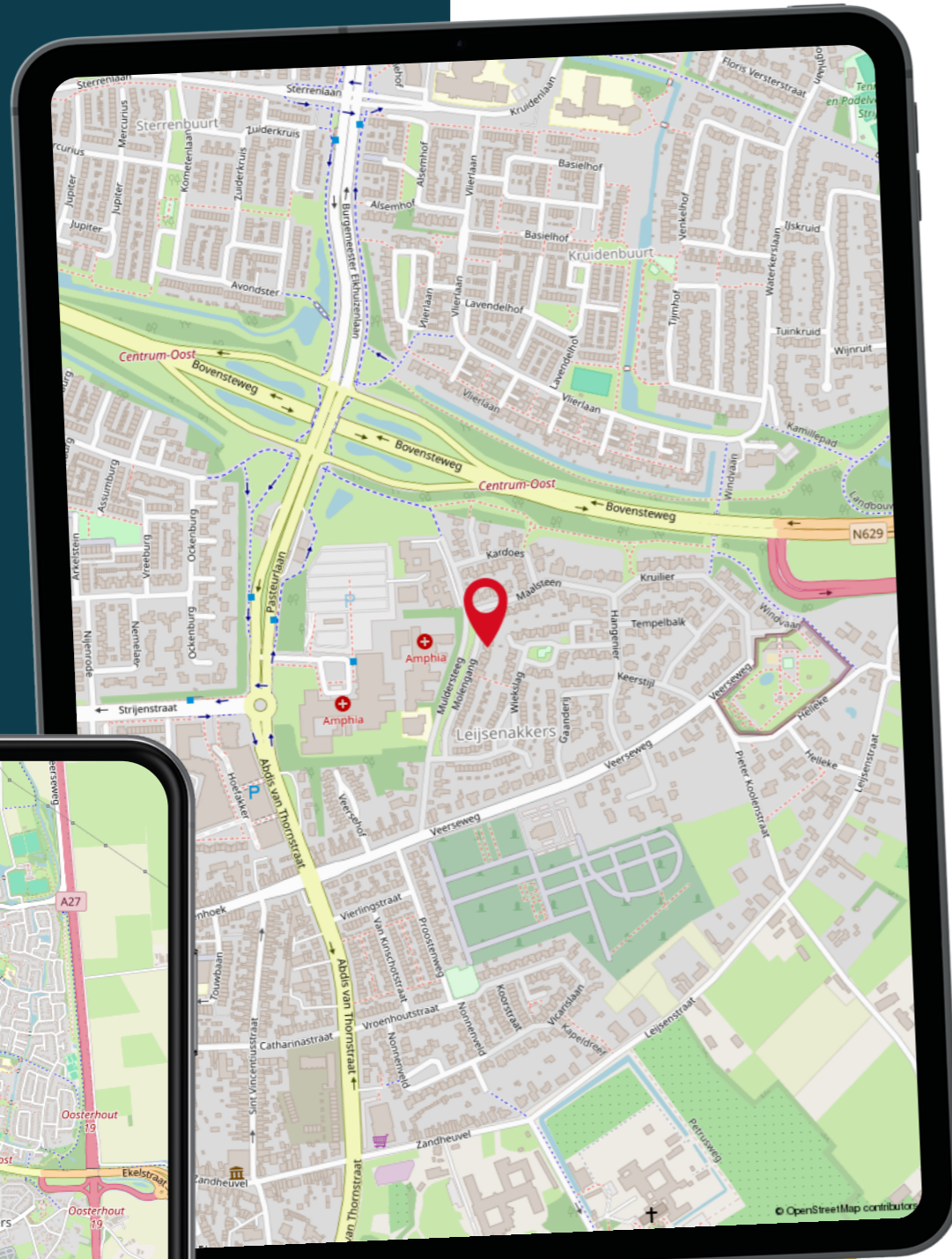
# Kadastrale kaart

Kadastraal nummer  
8856 R

Eigendom  
Volle eigendom



# Locatie op de kaart



"Hier geniet je dagelijks van een rustige woonomgeving met alles binnen handbereik."

# Bestemmingsplan





# 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 5, 4904 SX Oosterhout NB

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

**Volg ons op social media!**

