

TE KOOP



Molengang 15, Oosterhout

Vraagprijs € 495.000 K.K.

Bol Makelaars & Taxateurs B.V.
Abdis van Thornstraat 78 80
4901 ZB Oosterhout NB

0162748748
bolmakelaars.nl
info@bolmakelaars.nl

BOL
MAKELAARS.NL
& TAXATEURS BV

> Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1985
Dakbedekking	Dakpannen Kunststof
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	249 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	132 m ²
Inhoud	531 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	18,1 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4,4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Zuidoost

> Kenmerken

Tuin 2 - Type	Voortuin
---------------	----------

Tuin 2 - Oriëntering	West
----------------------	------

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2021
----------	------

Eigendom	Lease
----------	-------

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
--------------------	---

Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
--------------------	---------------------------

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
------------------------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----



> Omschrijving

Deze royale en instapklare geschakelde twee-onder-een-kapwoning met garage en eigen oprit, is gelegen in de groenrijke en kindvriendelijke wijk "Molenbuurt", nabij het centrum. De woning beschikt ruime stenen garage en aanbouw met lichtkoepel! Verder beschikt de woning over vier ruime slaapkamers en een benedenverdieping die in (2024) compleet gerenoveerd is samen met het leidingwerk en meterkast. Het (winkel)centrum, scholen en diverse voorzieningen zoals een kinderboerderij zijn op loopafstand gelegen en openbaar vervoer en in- en uitvalswegen (A27) zijn op korte afstand gelegen en goed bereikbaar.

INDELING

Begane Grond:

De ruime hal met visgraat vloer en hoog raamwerk geeft toegang tot de deels betegelde toiletruimte met zwevend toilet en modern fonteintje, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De lichtvolle en sfeervolle woonkamer is voorzien van een visgraat vloer (PVC) met een aanbouw (2024). De aanbouw van de woonkamer heeft kunststof kozijnen met HR++ beglazing. In de aanbouw zit een led strip die ter overname is die voor een mooie sfeer zorgt. De woonkamer is voorzien van wandlampen, lichtkoepel en grote raampartij aan de achterkant met twee openslaande klapdeuren (HR++ glas) naar de tuin wat zorg voor veel natuurlijke lichtinval. Verder is woonkamer afgewerkt met glad gestukte op wanden en plafond. Middels de woonkamer betreedt u de open keuken die gesitueerd is aan de voorzijde van de woning.

De moderne open keuken (2024) voorzien van inductie 4pits kookplaat Pelgrim (2025), Afzuigkap Etna, RVS kraan/spoelbak, combi oven (Etna), koelkast (Etna), vriezer (Etna), vaatwasser (Etna), kunststof keukenblad beton look. de keuken heeft een kunststof kozijn met dubbelglas met draaikiepfunctie. Vanuit de keuken is zowel de eetkamer als de woonkamer te bereiken. Achterin de woonkamer kunt u de tuin bereiken via twee openslaande klapdeuren.

De ruime achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is te betreden via de twee openslaande klapdeuren in de woonkamer of via de stenen garage. Achterin in de groene tuin is een zithoek gesitueerd met daarvoor een





schommel en diverse beplanting langs de randen van de tuin.

Eerste verdieping:

via de trapopgang betreedt u de overloop op de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende donkere laminaatvloer.

Slaapkamer I afmeting circa. 12,7m² aan de voorzijde gelegen en is voorzien van opbergruimte op knieschot, twee kunststof draaikielpramen met HR++ glas (Ventilux, 2021/2022) en is afgewerkt met spachtelputz stucwerk, verwerk en een donkere laminaatvloer.

Slaapkamer II afmeting circa. 12,5m² aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een kunststof draaikielpraam met HR++ glas (Ventilux, 2021/2022) en is afgewerkt met spachtelputz stucwerk, verwerk en een donkere laminaatvloer.

Slaapkamer III afmeting circa. 6,7m² aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een kunststof draaikielpraam met HR++ glas (Ventilux, 2021/2022) en is afgewerkt met spachtelputz stucwerk, verwerk en een donkere laminaatvloer.

De functionele en deels zandkleurige betegelde badkamer is voorzien van een toilet, wastafel met wastafelmeubel, radiator, hardhout kiep en normaal raam met enkelglas en een bad-douche combinatie.

Tweede verdieping:

Via de overloop bereikt u een vaste trap. Deze geeft toegang tot de wasapparatuur aansluiting, cv-ketel, mechanische ventilatiesysteem. Verder is op de tweede verdieping de zeer riante slaapkamer IIII circa. 24,5m² met hoog plafond, hardhout kiepraam met dubbelglas en opbergruimte op knieschot aan beide kanten.

ALGEMEEN:

- * Energielabel B
- * instapklaar
- * Bijna volledig voorzien van HR++ glas.
- * Benedenverdieping volledig gerenoveerd incl. meterkast en leidingwerk (2024).

* Woonkamer voorzien van veel natuurlijke lichtinval en lichtkoepel.

* 8 zonnepanelen op afbetaling (€50,- p.m.) of (ca. €3000,-), resterende termijn ca. 5 jaar.

* Cv-ketel uit 2021 op afbetaling (€32,50 p.m.) of (ca. €1500,-), resterende termijn ca. 4 jaar.

* Tuin op het zuidoosten.

* Geïsoleerde aanbouw.

* Glasvezel en wifi.

* Dakisolatie

* Op maat gemaakte horren voor de eerste verdieping.

* Betonnen vloeren

* Top locatie!

Deze presentatie geeft slechts een globale indruk van de werkelijkheid en sfeer van deze instapklaare en sfeervolle geschakelde twee-onder-een-kapwoning met garage en eigen oprit. Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging!

Bij verkoop wordt gebruik gemaakt van het model koopovereenkomst vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Aan de inhoud van deze brochure en de daarin vermelde gegevens, welke slechts als informatief bedoeld zijn, kunnen geen rechten worden ontleend. Wij houden ons het recht voor om deze brochure te wijzigen en/of aan te passen. Hierover kan niet gereclameerd worden.

Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



“Kom binnenkijken!”







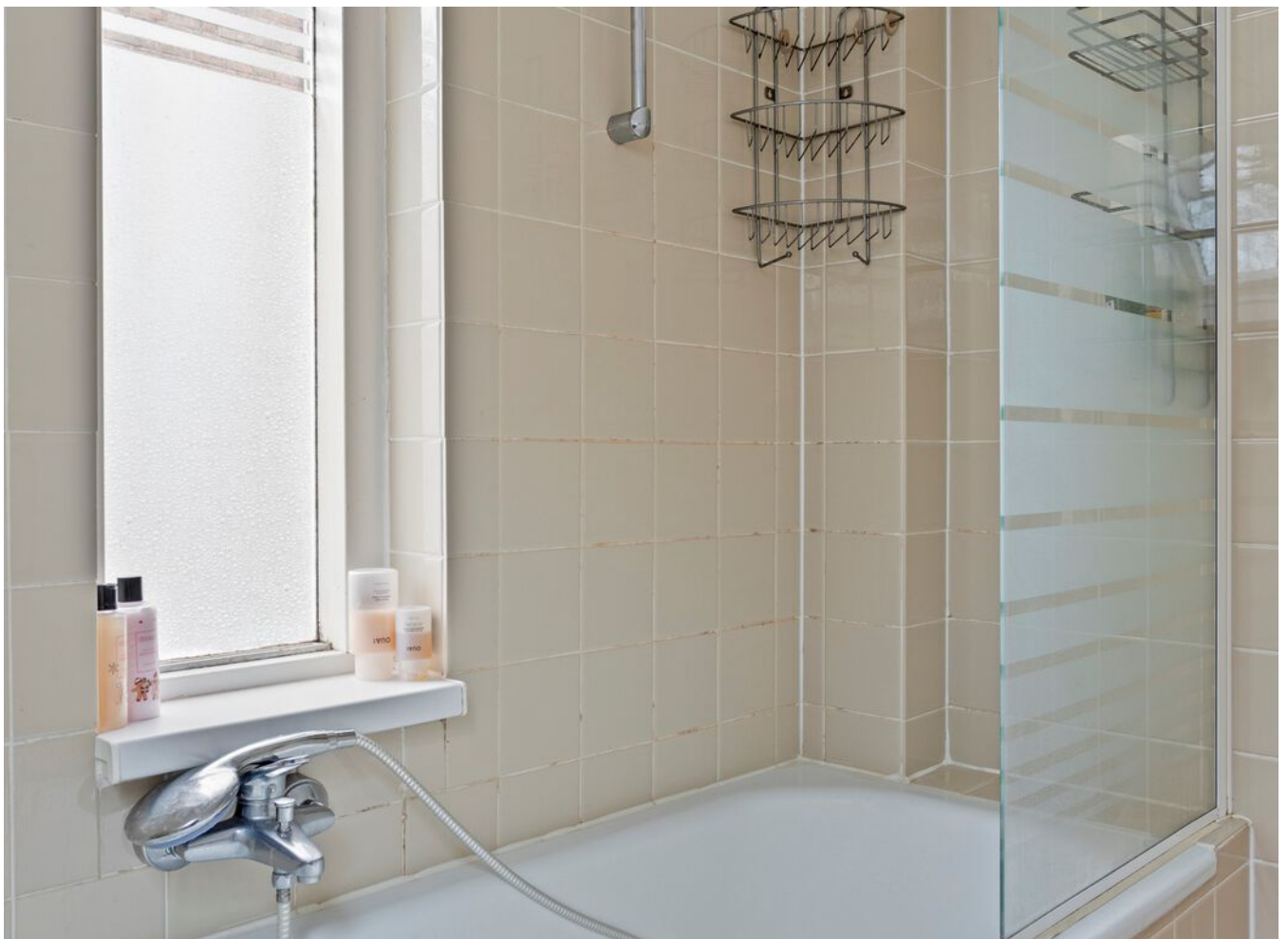


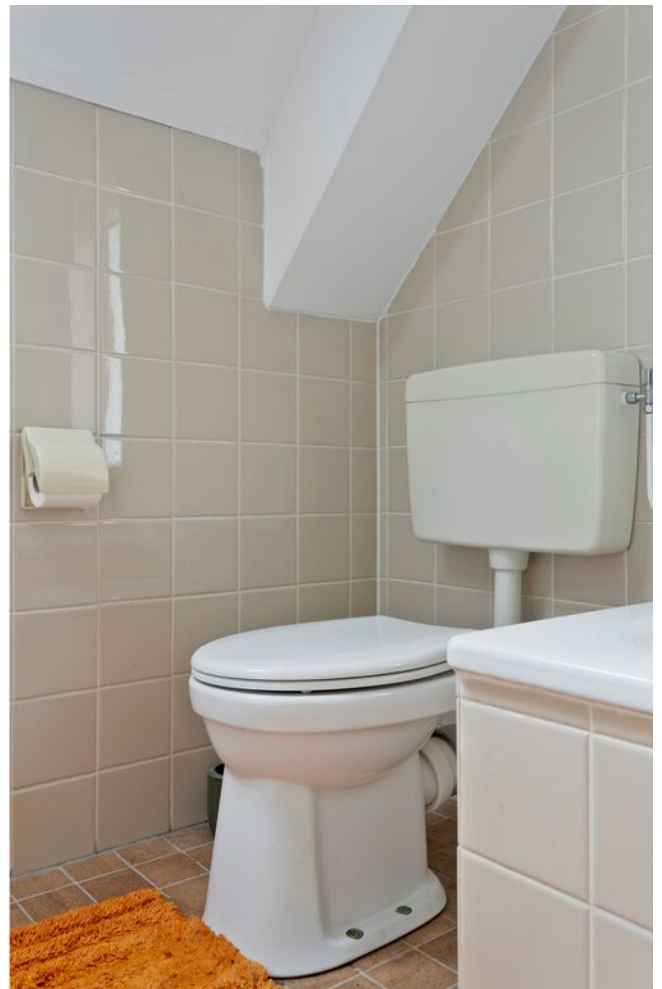






























> Plattegrond

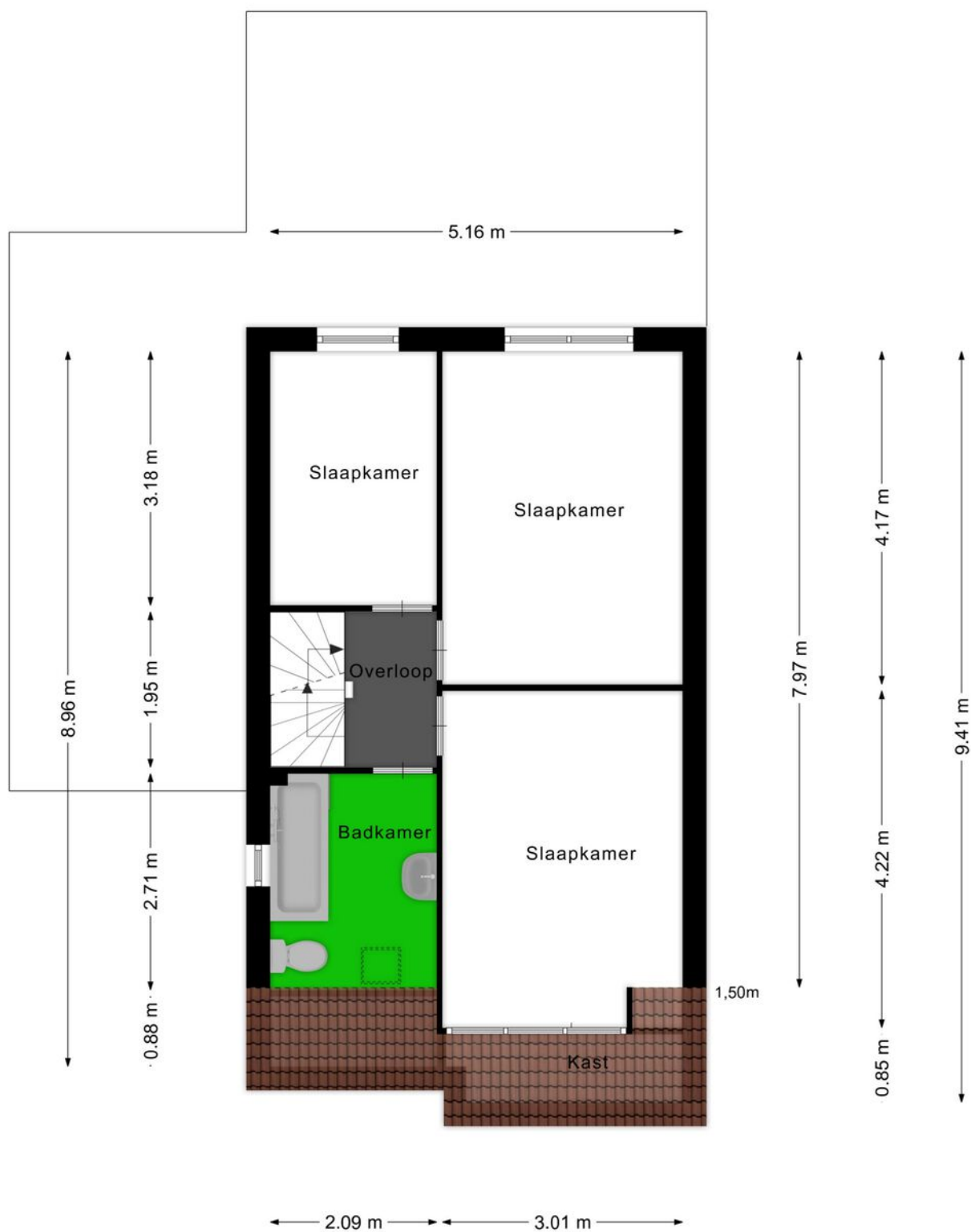
Ontdek de begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

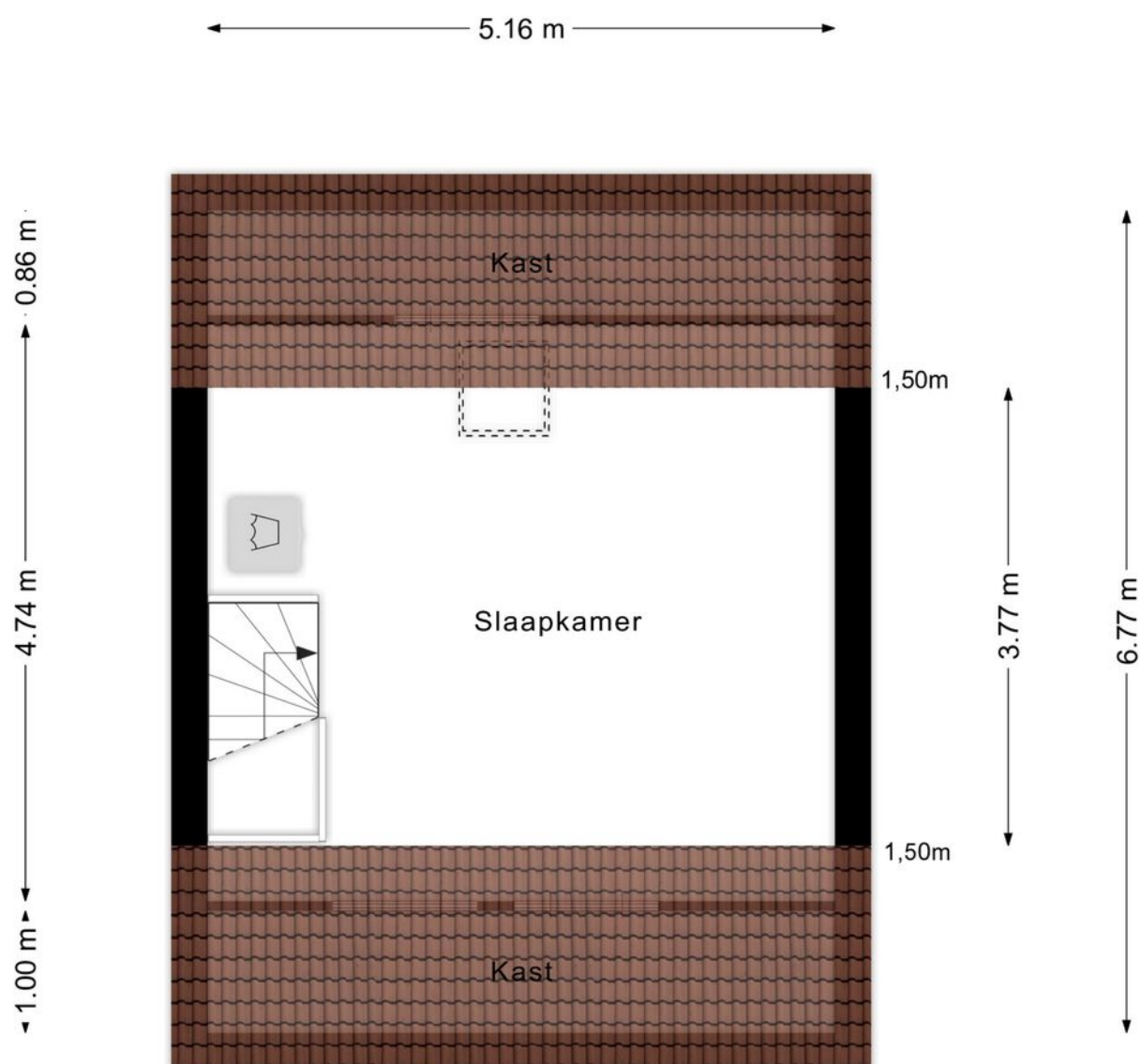
Ontdek de 1ste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de 2de verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Molengang 15

Kadastrale kaart

Uw referentie: oke



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Oosterhout
	Huisnummer	Sectie		R
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		8859
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>				

INTERESSE

in deze woning?



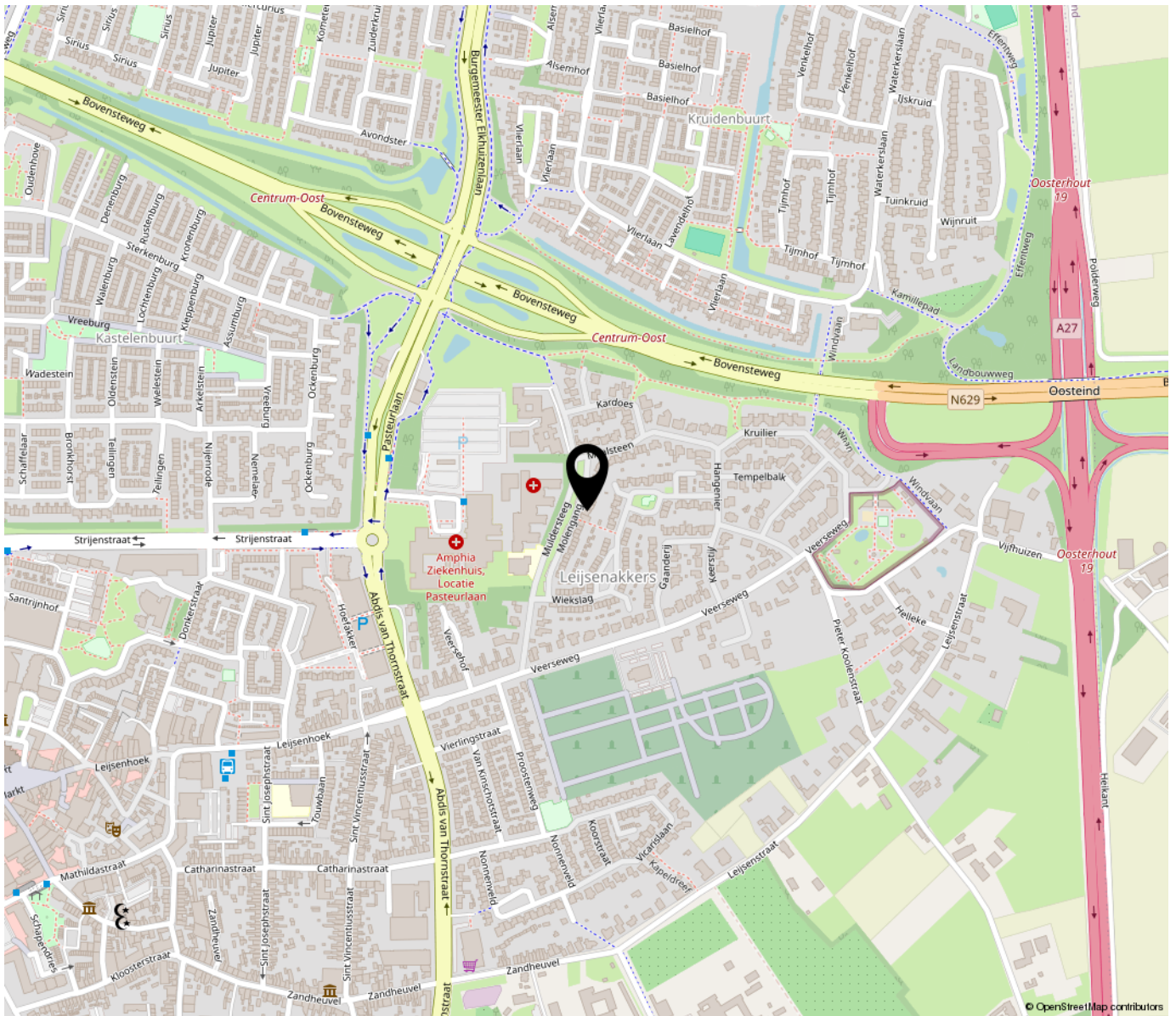
Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Bol Makelaars & Taxateurs
B.V.
Abdis van Thornstraat 78 80
4901 ZB Oosterhout NB

0162748748
bolmakelaars.nl
info@bolmakelaars.nl

BOL
MAKELAARS.NL
& TAXATEURS BV



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

