



Leijzenstraat 33 33A, 4901 PC Oosterhout

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.



Omschrijving

Leijsenstraat 33 33A, 4901 PC Oosterhout

Leijsenstraat 33 en Leijsenstraat 33A

5 redenen waarom dit uw droomvilla is:

- Zeer riant pand van maar liefst 494m² woonoppervlakte verdeeld over drie aaneengeschakelde woningen
- Gelegen op een van de mooiste straten van Oosterhout, landelijk gelegen en toch aan de rand van het centrum
- Twee/drie woonhuizen met twee aparte adressen waardoor dubbele bewoning of splitsing toegestaan is
- Achterhuis in 2020 op smaakvolle en luxe wijze volledig gemoderniseerd. Voorhuis in goede conditie en eenvoudig op smaak te brengen
- Riant perceel van maar liefst 815m² grenzend aan een paardenweide aan de achterzijde en weiland aan de voorzijde.

Dit unieke object is gesplitst in een voorhuis (bestaande uit twee woningen) met o.a. 2 woonkamers, keuken, 2 badkamers 5 slaapkamers en tal van extra ruimtes en een compleet gemoderniseerd achterhuis (voormalige stal) bestaande uit royale open living, 1 slaapkamer met en-suite badkamer op de begane grond, tweede slaapkamer met voorbereiding voor en-suite badkamer op de verdieping en een potentievolle zolderverdieping.

Indeling achterhuis

Het achterhuis is compleet geïsoleerd volgens de huidige normen en voorzien van vloerverwarming, warmtepomp en zonnepanelen.

Entree met toegang tot de imposante en halfopen hal. U treft hier de compleet vernieuwde meterkast en de toiletruimte aan. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van hangcloset, designfontein en een fraaie nis.

Open doorgang tot de zeer ruime open living met de originele spanten volledig in het zicht. De living is ca. 90m² groot en is compleet geïsoleerd. Op de vloer een stoere grijze tegel met vloerverwarming en de wanden zijn glad gestuukt. Dit in combinatie met de originele spanten en de oude stalramen zorgt voor een geweldig effect. Door de grote zijn er tal van inrichtingsmogelijkheden en de robuuste eikenhouten/staaltrap en vide leidt u naar de entresol en de verdieping.

De open keuken is verdeeld in een groot eiland en een hoge kastenwand. Het eiland is maar liefst 360 cm groot en uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Aan apparatuur is aanwezig; koelkast, combioven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en een kokendwaterkraan. Achter de keuken treft u de bijkeuken aan. Deze is als box in de ruimte geplaatst. In de bijkeuken treft u de binnen-unit voor de warmtepomp alsmede de aansluiting voor was- en droogmachine aan.

Grote glasdeuren bieden u toegang tot de slaapkamer met en-suite badkamer aan de achterzijde van het object. De vloer loopt naadloos door en ook hier zijn de wanden glad gestuukt. De ruimte heeft een afmeting van ruim 38m². Middels openslaande deuren is de prive tuin met uitzicht op de paardenweide te bereiken.

Een halve muur scheidt de masterbedroom van de badkamer. De badkamer is luxe uitgevoerd, volledig betegeld en voorzien van een inlopdouche, hangcloset, hangbidet en een wastafelmeubel met dubbele wastafels. De handige nissen zorgen voor een speels effect.



Van der Plas Makelaardij B.V.
Bouwlingstraat 14
4901 KG, OOSTERHOUT
Tel: 0162-451840
E-mail: info@vdplas.nl
www.vdplas.nl



Entresol:

Open bordes met toegang tot de ca. 27m² tweepersoons slaapkamer met aansluitingen voor een badkamer en-suite! De wanden zijn glad gestuukt en op de vloer ligt kwaliteitslaminaat in een warme kleurstelling. Ook in deze ruimte zijn de spanten fraai in het zicht gebleven. Achter de halfopen wand zijn alle voorbereidingen getroffen voor een ruime tweede badkamer.

Eerste verdieping:

De imposante trap sluit aan bij de zeer ruime eerste verdieping. De ruimte is volledig ingericht met o.a. glad stucwerk, grote dakramen en kwaliteitslaminaat. Deze verdieping is ca. 48m² groot en is biedt tal van gebruiksmogelijkheden.

Indeling voorhuis:

Het voorhuis bestaat uit de oorspronkelijke woning en de daaraan vastgekoppelde voorste gedeelte van de oorspronkelijke stal. Indien u dit wenst kunt u dit object van elkaar loskoppelen omdat beide voorhuizen zijn voorzien van eigen verdiepingen en eigen sanitair. Het stalgedeelte is daarnaast levensloopbestendig doordat deze een slaapkamer en een badkamer op de begane grond heeft.

Entree vanuit de oorspronkelijke woning. Kleine hal met trapopgang naar de verdieping en toegang tot de L-vormige living.

De living heeft een afmeting van ca. 28m². Op de vloer ligt laminaat en de wanden zijn gestuukt. Een plattebuiskachel zorgt voor sfeerverwarming en uiteraard zijn er normale radiatoren aanwezig. Vanuit de living heeft u toegang tot de ruime kelder en twee diepe kasten zorgen voor de nodige bergruimte.

Toegang tot de keuken met loopdeur naar de tuin. De keuken koppelt het hoofdhuis met de voorstal en maakt dit nu een woning. De keuken is in een hoekopstelling geplaatst en heeft een lichte kleurstelling. Met vernieuwing op termijn van de keuken dient rekening gehouden te worden. Gezien de afmeting kan hier echter een riante keuken geplaatst worden.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de ruime hal. Aan deze hal (in de voorstal) is de woonkamer en de riante bijkeuken gelegen en middels een loopdeur is de tuin te bereiken. Aan het einde van de hal is een berging gelegen en deze berging koppelt het voorhuis aan het achterhuis. Deze berging heeft een afmeting van ca. 16m² en is zowel vanuit het achterhuis als vanuit het hoofdhuis te bereiken.

De living is gelegen aan de voorzijde en is dankzij de grote ramen zeer licht. Vanuit de stalramen heeft u een fraai en wijds uitzicht over de straat en weilanden. De living heeft een afmeting van ca. 39m². Op de vloer ligt een laminaat in een moderne kleurstelling en de wanden zijn v.v. lambrisering en vliesbehang. Het balkenplafond en de fraaie schouw met gashaard geven de ruimte een gezellige uitstraling. Vanuit de living is de slaapkamer en de bijkeuken te bereiken.

De slaapkamer op de begane grond heeft een afmeting van ruim 17m² en staat in directe verbinding met de royale badkamer. Op de vloer hetzelfde laminaat als in de woonkamer en de wanden zijn v.v. vliesbehang. Ook hier zorgen heb je vanuit de stalramen een gezellig en groen uitzicht.

De badkamer op de begane grond is met zijn ruim 15m² zeer royaal te noemen. De badkamer is verzorgd en uitgerust met een bad, separate douchecabine, hangcloset en een wastafelmeubel met veel kastruimte. De badkamer is zowel vanuit de slaapkamers als vanuit de bijkeuken te bereiken.

Bijkeuken met een afmeting van ruim 20m² met aansluiting voor was- en droogmachine en toegang vanuit hal en living. In de bijkeuken treft u de trapopgang naar de verdieping aan. Omdat alle aansluitingen aanwezig zijn kunt u van deze ruimte desgewenst een keuken van maken.





Eerste verdieping:

Het voorhuis heeft twee separate eerste verdiepingen met ieder een eigen vaste trapopgang. Het oorspronkelijke huis heeft twee slaapkamers, badkamer en washok en het voorhuis heeft momenteel twee zeer royale slaapkamers en een archiefruimte.

Eerste verdieping oorspronkelijk woonhuis:

Overloop met toegang tot washok, badkamer en slaapkamers. Op de vloer ligt laminaat in een warme kleurstelling en de wanden zijn gestuukt. Er zijn twee slaapkamers, te weten;

- Tweepersoons slaapkamer aan de voorzijde met een afmeting van 4.36 x 2.88 meter (tot de 1,5 lijn) met vaste kast en fraai uitzicht
- Eenpersoons slaapkamer aan de achterzijde met een afmeting van ca. 2.00 x 3.06 meter (tot de 1,5 lijn) met vaste kast en een luik naar een kleine bergzolder

De in 2020 vernieuwde badkamer is in stijl met de achterwoning en straalt luxe uit. De badkamer is volledig betegeld in een trendy kleurstelling en voorzien van diverse ingebouwde nissen. Er is een groot bad, inloopdouche, hangcloset en een wastafelmeubel aanwezig. De vloer is uitgerust met elektrische vloerverwarming en aan het plafond hangt een moderne infrarood plafondlamp.

Eerste verdieping voorstal:

Kleine overloop met vlizotrap naar de grote bergzolder. Momenteel zijn er twee royale slaapkamers op deze verdieping maar desgewenst kan dit worden herverdeeld naar meerdere slaapkamers.

- Slaapkamer aan de voorzijde van de woning met een afmeting van 6.08 x 4.63 meter (tot de 1,5 lijn) met aan weerszijden veel bergruimte achter de knieschotten. Op de vloer ligt tapijt
- Slaapkamer aan de achterzijde van de woning met een afmeting van 6.08 x 5.34 meter (tot de 1,5 lijn) met aan weerszijden veel bergruimte achter de knieschotten. Op de vloer ligt tapijt. Een van de bergruimtes geeft toegang tot de achtergelegen archiefruimte. Desgewenst zijn deze ruimtes samen te voegen
 - o Archiefruimte met een afmeting van 6.08 x 1.99 meter (tot de 1,5 lijn) welke grenst aan de eerste verdieping van het achterhuis. Momenteel van elkaar gescheiden maar met mogelijkheid tot samenvoeging.

Zolder:

Vlizotrap met toegang tot de ruime bergzolder op stahoogte. Het vloeroppervlakte van de bergzolder is 4.35 x 5.83 meter.

Tuin:

De woning beschikt over een voortuin vol met fraaie struiken en beplanting die op hun beurt de woning fraai aankleden. Naast de woning zorgen twee openslaande poorten voor toegang tot het perceel. Dit gedeelte is breed genoeg om twee auto's naast elkaar te plaatsen. Hierdoor is er parkeervoorziening voor 4 auto's naast de woning (twee voor en twee achter de poort).

De achtertuin is vanaf de eerste achtergevel ca 30 meter diep en 14/8 meter breed en kijkt aan de achterzijde uit op een paardenweide. De tuin is verdeeld in twee belevingen. Het voorste gedeelte is ca. 20 x 12 meter en loopt taps toe naar ca 5 meter. Deze tuin is grotendeels bestraat en voorzien van een aantal fraaie borders vol boeiende planten en struiken. De tweede tuin is ca. 10 x 14 meter en is in 2021 compleet nieuw aangelegd. Deze tuin is in gebruik bij het achterhuis en grenst volledig aan de paardenweide. De tuin is onderhoudsvriendelijk met veel grint en beschikt over maar liefst drie grote terrassen met allen wijds uitzicht. Uiteraard is er in de tuin verlichting, electra en water aanwezig.





Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning verdeeld over twee separate woningen met ieder een eigen adres
- Gehele object heeft de status beschermd stadsgezicht
- In 2020 is het gehele achterhuis grondig gemoderniseerd van stal naar woning. Deze ruimte is volledig geïsoleerd volgens de huidige normen
- 26 zonnepanelen met een opbrengst van 4 megawatt, achterhuis met warmtepomp, voorhuis met HR CV ketel
- Zeer landelijk gelegen in de heilige driehoek met de gemakken van het centrum om de hoek
- Tal van gebruiksmogelijkheden verdeeld over drie objecten met een totale woonoppervlakte van 494m²
- Grote tuin, verdeeld in twee belevingen en grenzend aan een paardenweide
- Oplevering in overleg

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.



Van der Plas Makelaardij B.V.
Bouwlingstraat 14
4901 KG, OOSTERHOUT
Tel: 0162-451840
E-mail: info@vdplas.nl
www.vdplas.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.295.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 13 kamers waarvan 9 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.930 m ³
Perceel oppervlakte	: 815 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 494 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwperiode	: -1906
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 220 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Leijsenstraat 33 33A
4901 PC OOSTERHOUT























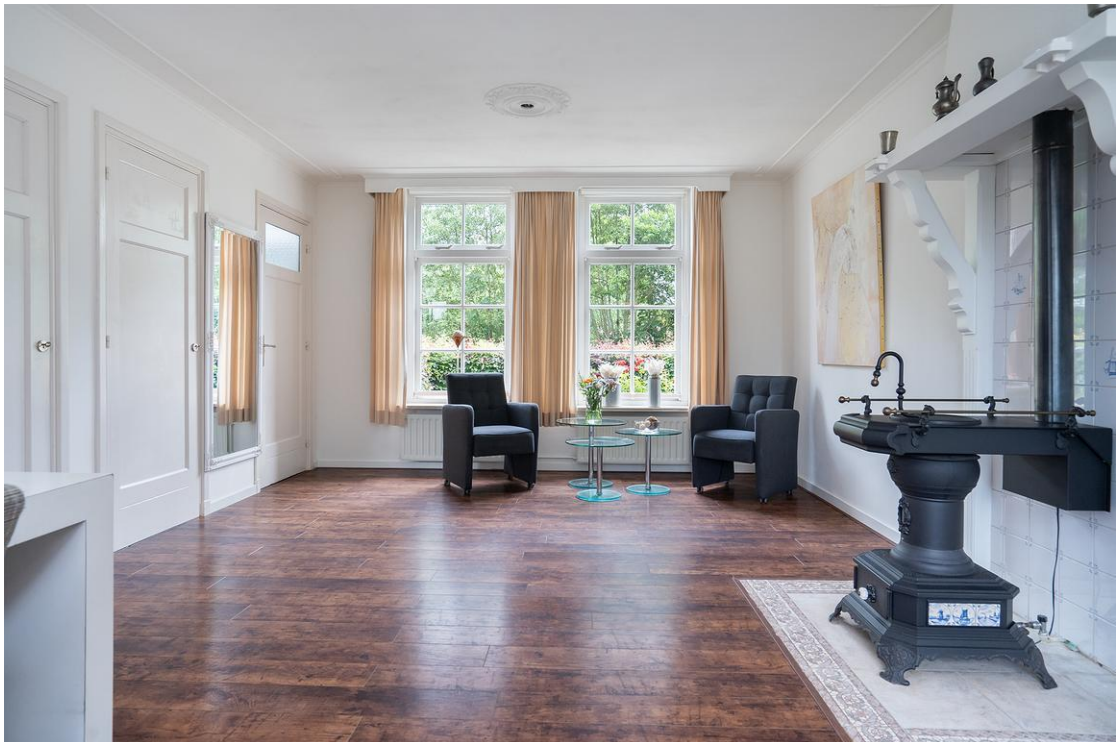
















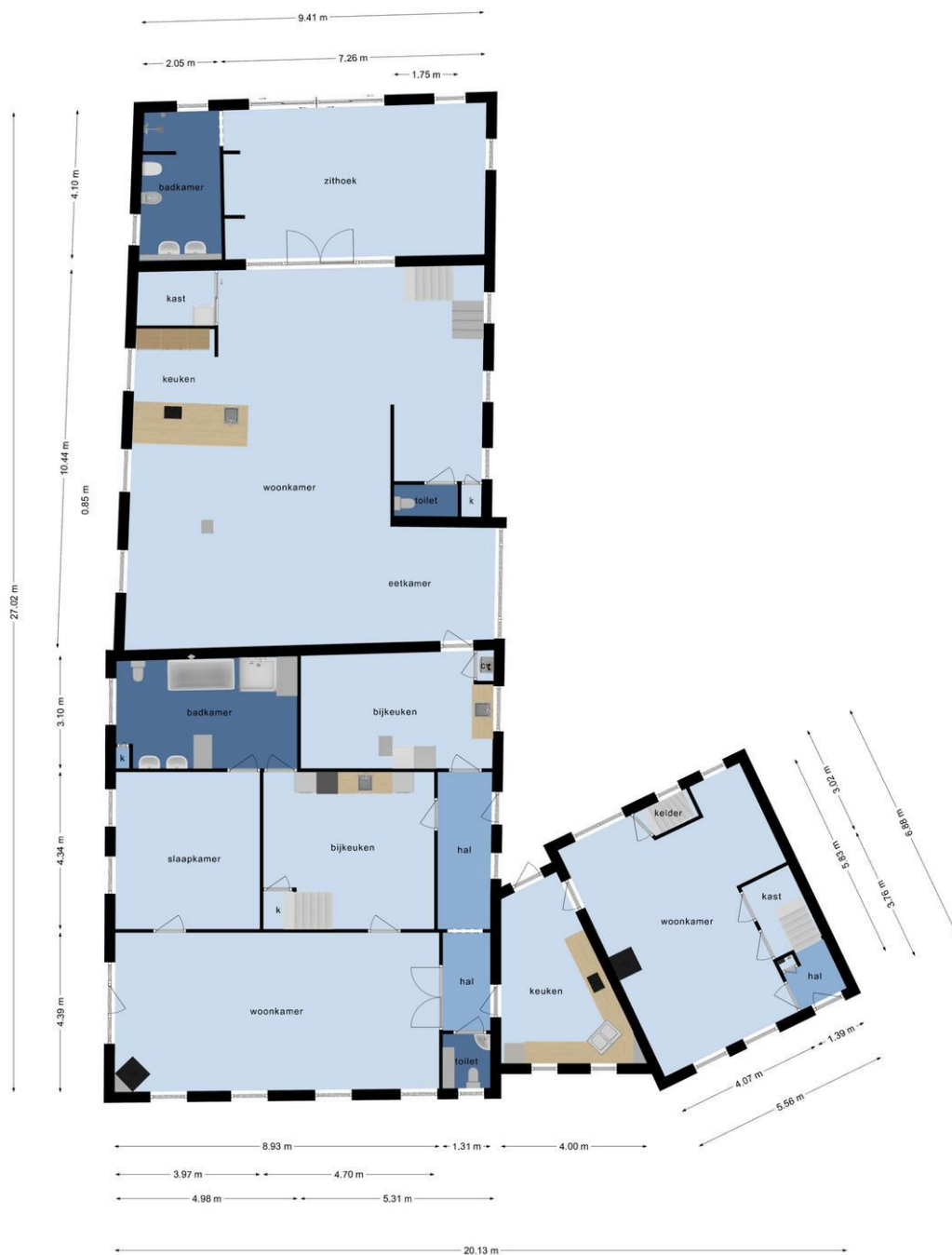






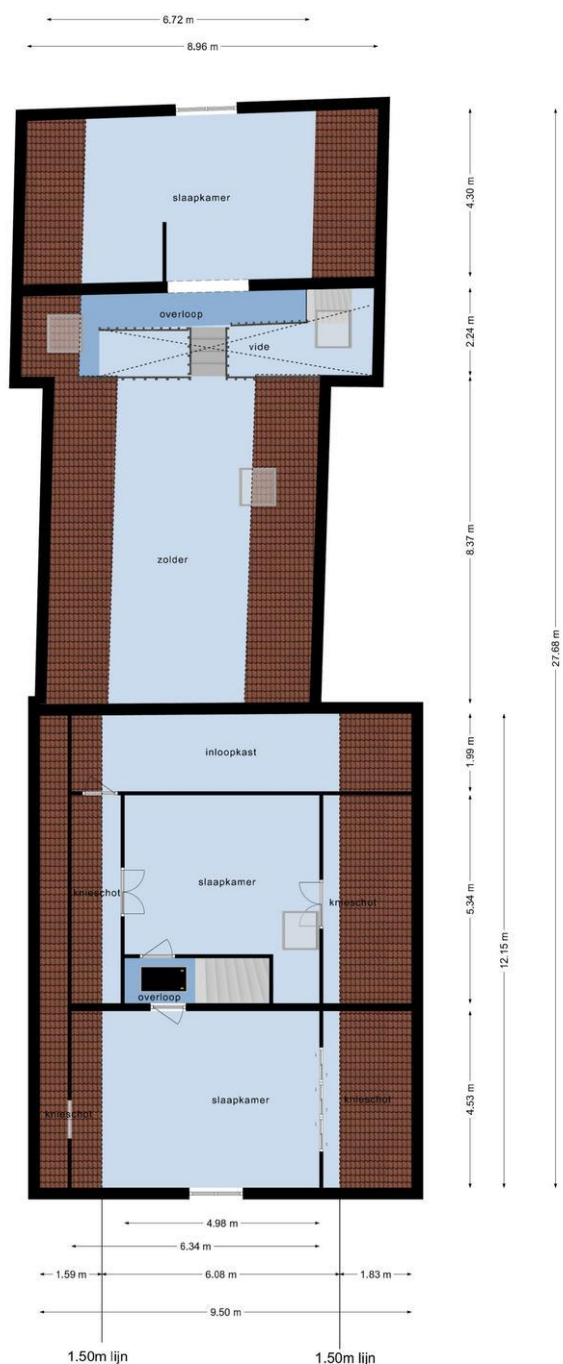


Plattegrond



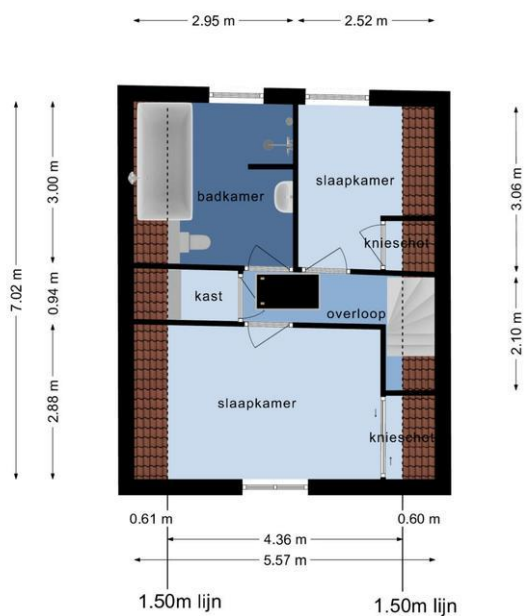
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



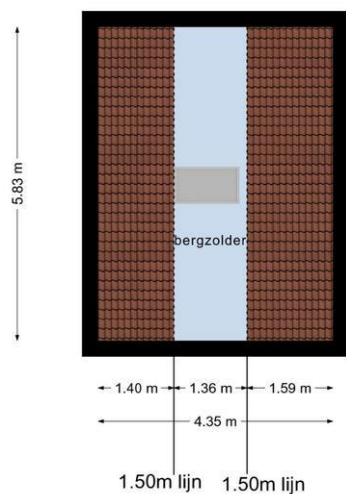
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



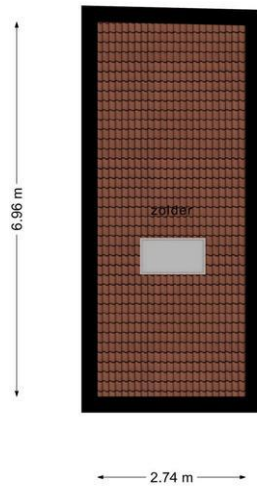
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



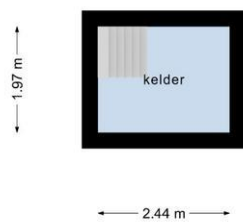
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Van der Plas Makelaardij B.V.
Bouwingstraat 14
4901 KG, OOSTERHOUT
Tel: 0162-451840
E-mail: info@vdplas.nl
www.vdplas.nl