

**TOFF
WONEN**

Als het om (t)huis gaat!

TOFFwonen
0165 - 32 67 27
www.toffwonen.nl

**WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER**

115

BOSSCHENDIJK

OUDENBOSCH

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1953
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Gedeeltelijk dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	910 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	128 m ²
Inhoud	460 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	43 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

KENMERKEN

Tuin

Type	Voortuin
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	6
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

OMSCHRIJVING

Gaat jouw hart sneller kloppen van een woning die je nog volledig naar eigen hand kunt zetten. Draai jij je handen niet om voor een stevige klus?

Dan is deze charmante vrijstaande woning aan de Bosschendijk in Oudenbosch wellicht iets voor jou. De woning vraagt de nodige aandacht voor modernisering, maar is de klus geklaard, dan woon jij hier prachtig met volop privacy op je eigen perceel van ruim 900 m² eigen grond.

Deze unieke woning is gebouwd in de jaren '50 als directeurswoning van de voormalige land- en tuinbouwschool. Met een centrale ligging aan de Bosschendijk woon je overal dichtbij. Denk hierbij onder meer aan supermarkten, scholen, het NS-treinstation, de busverbinding, het historische centrum van Oudenbosch en de toerit naar de snelweg. De woning beschikt over 5 slaapkamers, waaronder de mogelijkheid om gelijkvloers te slapen, een riante tuin en een vrijstaande garage met berging. Dit TOFFe huis beschikt over legio mogelijkheden om je eigen invulling en indeling te geven aan zowel de woning als de tuin.

Heb jij zin om deze ontzettend leuke, voormalige directeurswoning aan te pakken? Zodat deze weer jaren mee kan op deze toffe plek? Maak dan een afspraak via ons kantoor. We heten je van harte welkom aan Bosschendijk 115 in Oudenbosch.

INDELING

Vanaf de weg betreed je de riante oprit die behoort tot deze woning. Hier kun je met gemak meerdere auto's kwijt.

Wandel voor de woning langs richting de voordeur. Stap de woning binnen in de ruime hal welke toegang geeft tot de diverse vertrekken van dit huis.

Vanuit hier lopen we door naar de woonkamer gelegen aan de voorzijde. De living is licht en ruim en er is voldoende plek om jouw ideale woonomgeving te creëren. Maar je hebt hier ook de mogelijkheid om diverse ruimtes samen te voegen en op die manier een hele andere indeling te verwezenlijken.

De keuken aan de achterzijde van de woning is qua afmeting met recht een woonkeuken te noemen. De eenvoudige inrichting bestaat op dit moment uit een keukenblok voorzien van gasfornuis, afzuigkap en oven.

Zie jij het zitten om hier je droomkeuken te realiseren, dan zijn er meerdere opties om dat te doen. De keuken geeft je tevens zicht op en toegang tot de achtertuin.

Vanuit de centrale hal lopen we door naar de vleugel van de woning. Hier tref je de bijkeuken en de deur naar de kelder. De gehele zijvleugel in onderkelderd.

Aansluitend tref je hier de eerste slaapkamer aan. Tot slot is er achter de slaapkamer nog een royale berging met dubbele deuren aan de voor- en achterzijde.

Het behoort absoluut tot de mogelijkheid om deze ruimte bij de woning te betrekken en daarmee het woongenot te vergroten. Wat dacht je bijvoorbeeld van een luxe badkamer ensuite op de begane grond? Daarmee maak je de woning helemaal levensloopbestendig en kun hier tot op late leeftijd zelfstandig en comfortabel wonen.

EERSTE VERDIEPING

We vervolgen onze rondleiding op de eerste verdieping. De overloop met balustrade verbindt hier een viertal slaapkamers variërend in formaat. De badkamer beslaat niet meer dan een kleine douchecel met wastafel.

Gezien het aantal kamers, zou je hier heel goed een slaapkamer kunnen opofferen in ruil voor een luxe moderne badkamer. Daarmee maak je de doucheruimte vrij als separaat toilet of ruime opbergkast.

TUIN

Ondanks dat de woning midden op het perceel staat en daarmee een deel van de tuin aan de voorzijde ligt, beschikt de woning nog altijd over een royale achtertuin met volop privacy.

De tuin heeft een achterom en ook de vrijstaande stenen garage met bergzolder en aangebouwde berging vind je hier.

Laat je fantasie ook hier de vrije loop en ontwerp de tuin van jouw dromen. Alles is mogelijk.

BIJZONDERHEDEN

Ten aanzien van de juistheid van deze informatie kan door TOFFwonen en verkoper geen aansprakelijkheid worden aanvaard. Aan de vermelde informatie en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; “wat u ziet is wat u koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

















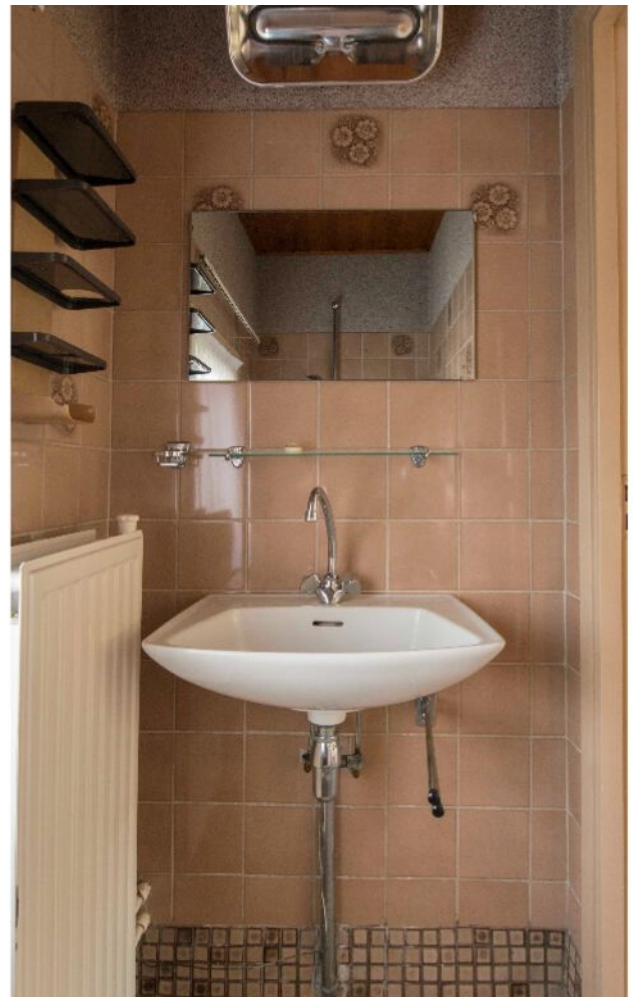
















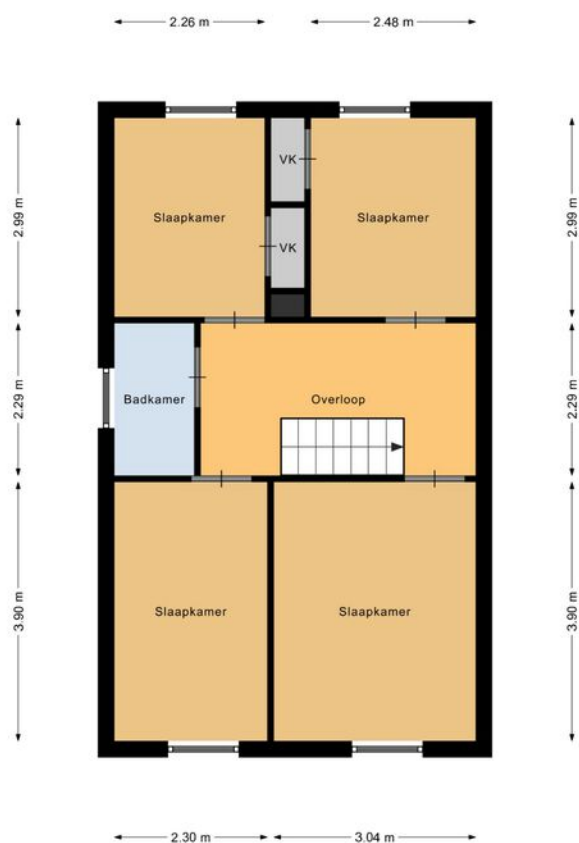




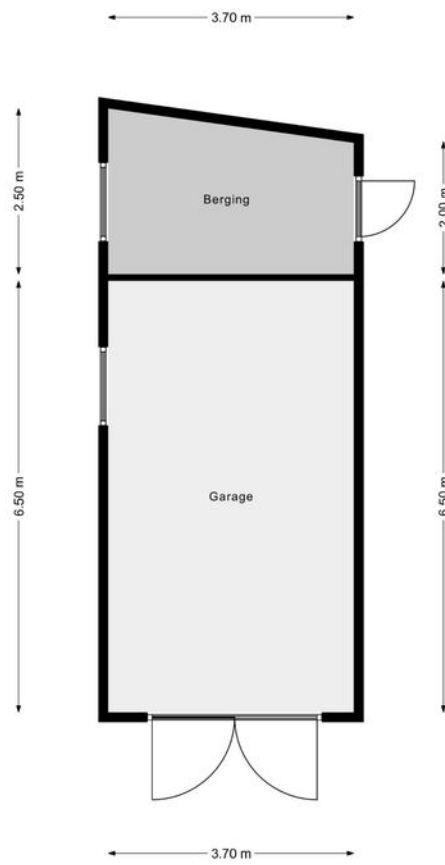
PLATTEGROND



PLATTEGROND



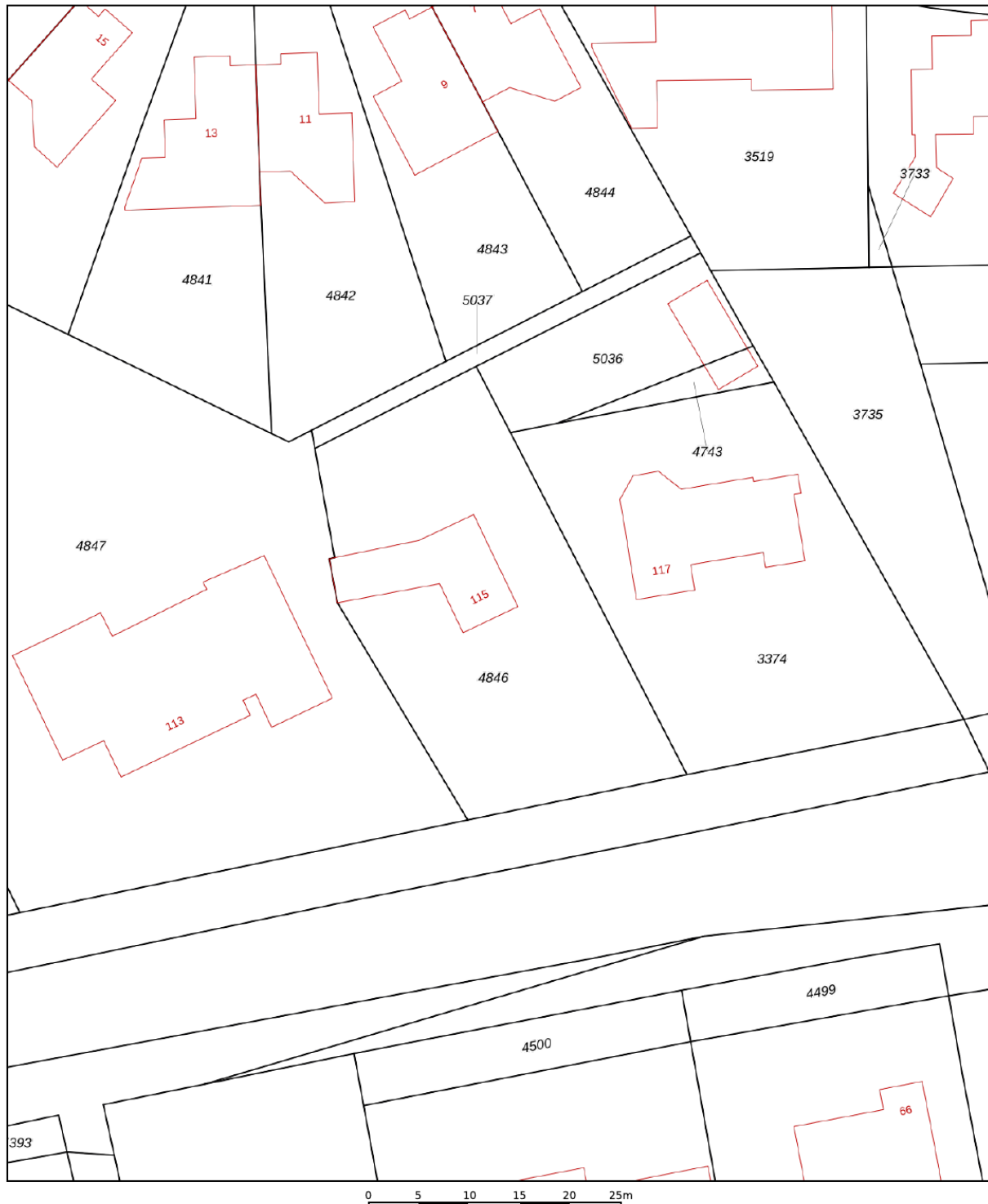
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: zan

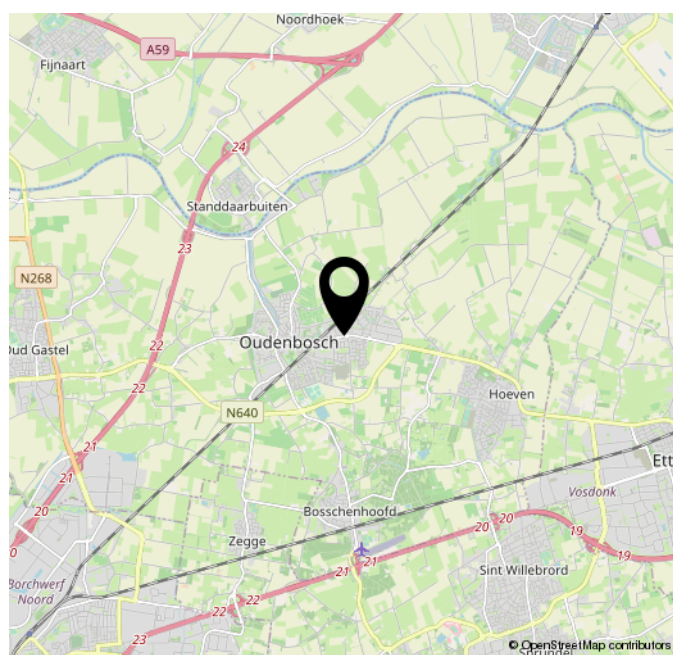
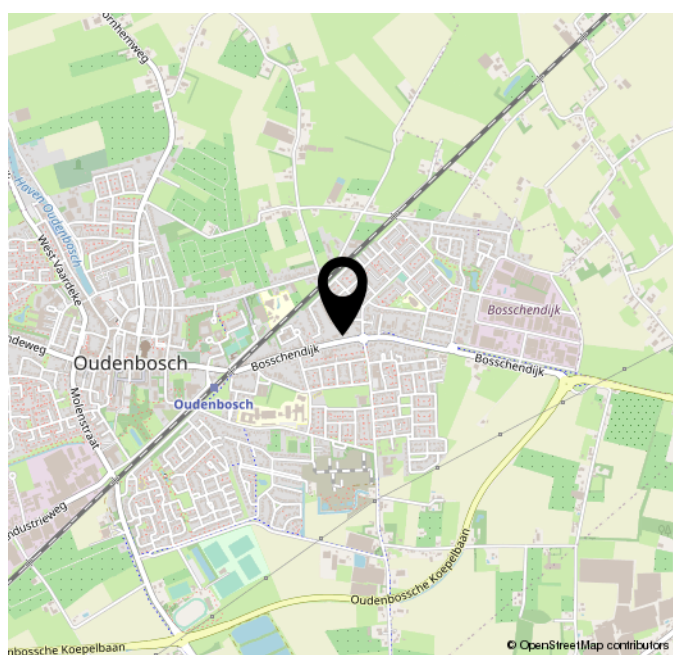
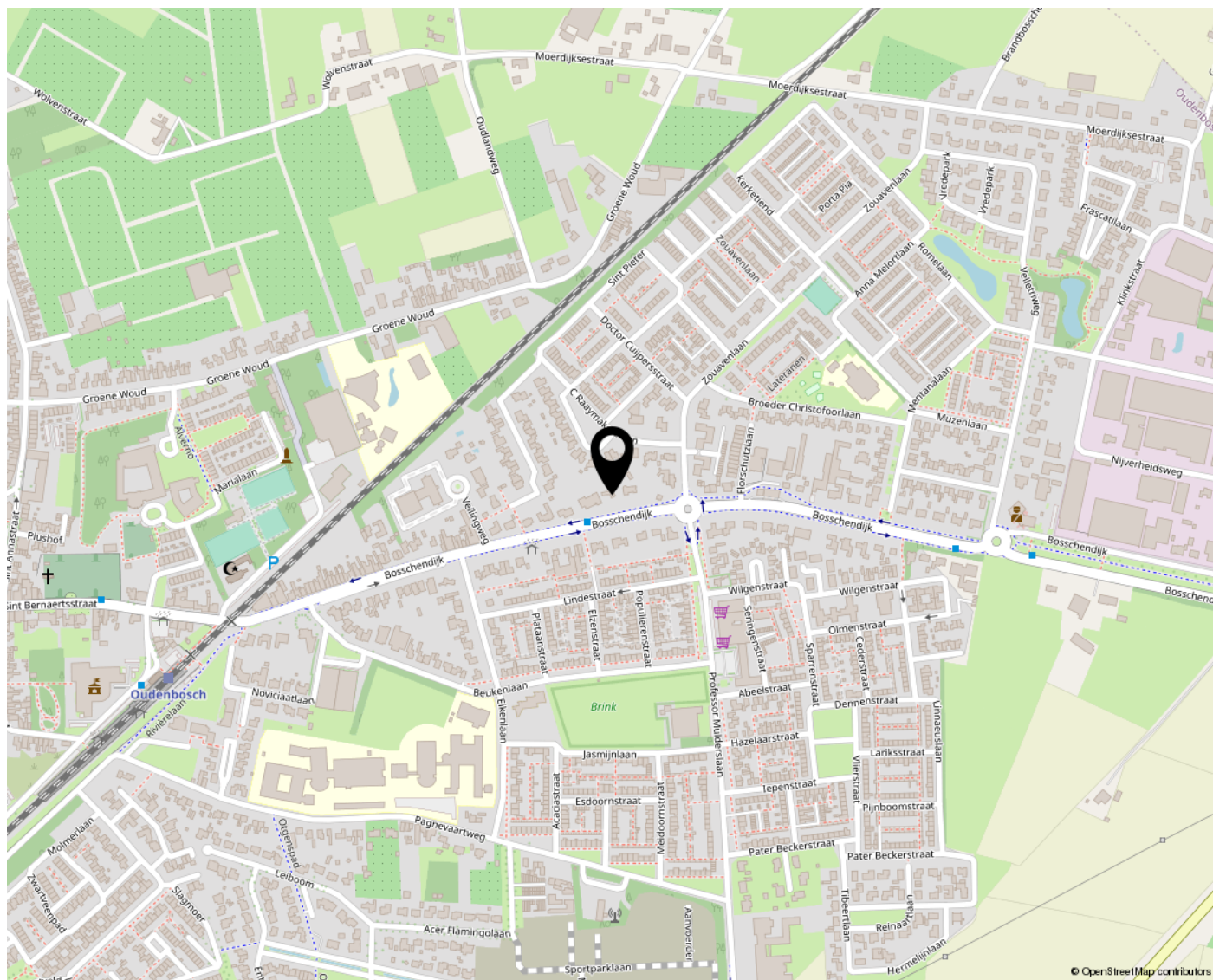


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oudenbosch	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4846	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART





Welkom bij de **TOFF**ste makelaar!

Verkopen dat doen we samen! Het is onze missie om met onze unieke en persoonlijke aanpak van iemands huis een andermans droomhuis te maken. Dat doen we met aandacht voor de klant, enthousiasme en 200% inzet. Niet voor niets is onze slogan: TOFFwonen, als het om (t)huis gaat!

Wij zijn gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt, hebben ruim 20 jaar kennis en ervaring en begeleiden jou graag in het volledige aan- en verkooptraject.

Doordat wij midden in de lokale samenleving staan, hebben wij een enorm netwerk opgebouwd. Zowel online als offline kun je niet om ons heen.

Bij TOFFwonen realiseren wij hoe spannend en belangrijk het verkopen en kopen van een huis is en daarom:

- Nemen we de tijd nemen om naar je te luisteren;
- Zullen we helder en open met je communiceren;
- Houden we je voortdurend op de hoogte blijven van nieuwe ontwikkelingen;
- Zijn we er voor je, ook buiten kantooruren.



TOFF
WONEN

Als het om (t)huis gaat!

TOFFwonen

0165 - 32 67 27

www.toffwonen.nl

Klinkstraat 6H

4731DM Oudenbosch

