



Dordrechtseweg 16-A

Den Hout





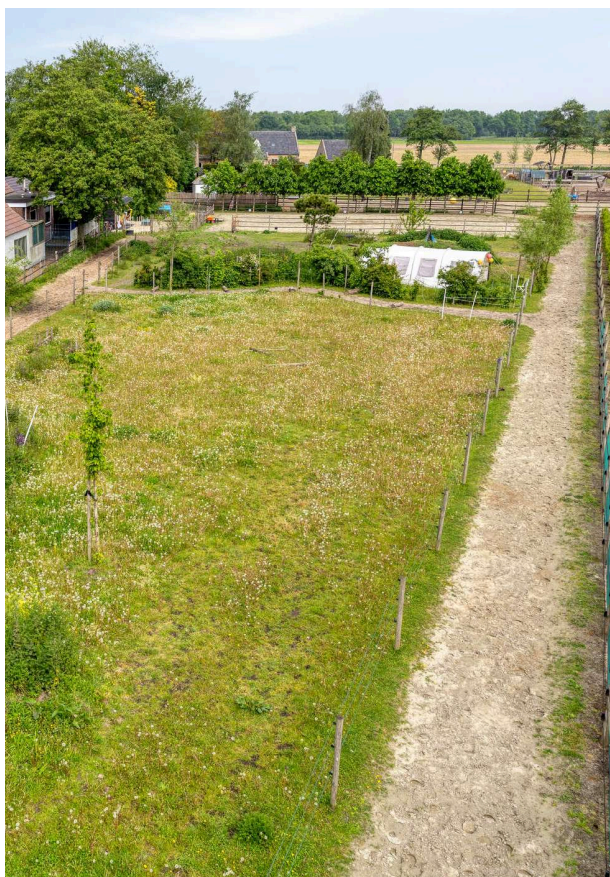
Vraagprijs
€ 570.000,- k.k.

Den Hout

Dordrechtseweg 16-a

- Vrijstaande woning met paardenstal en opslagcontainer, gelegen in een landelijke omgeving
- Woonoppervlakte ca. 100 m² op een perceel van ca. 3.690 m²
- Gelijkvloers wonen: o.a. 3 slaapkamers en doucheruimte op begane grond
- Ruime woonkamer met aangebouwde serre
- Paardenstal aanwezig en perceel grond met Paddock Paradise
- Tuin rondom waarvan een diepe zij-tuin met veel privacy
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen

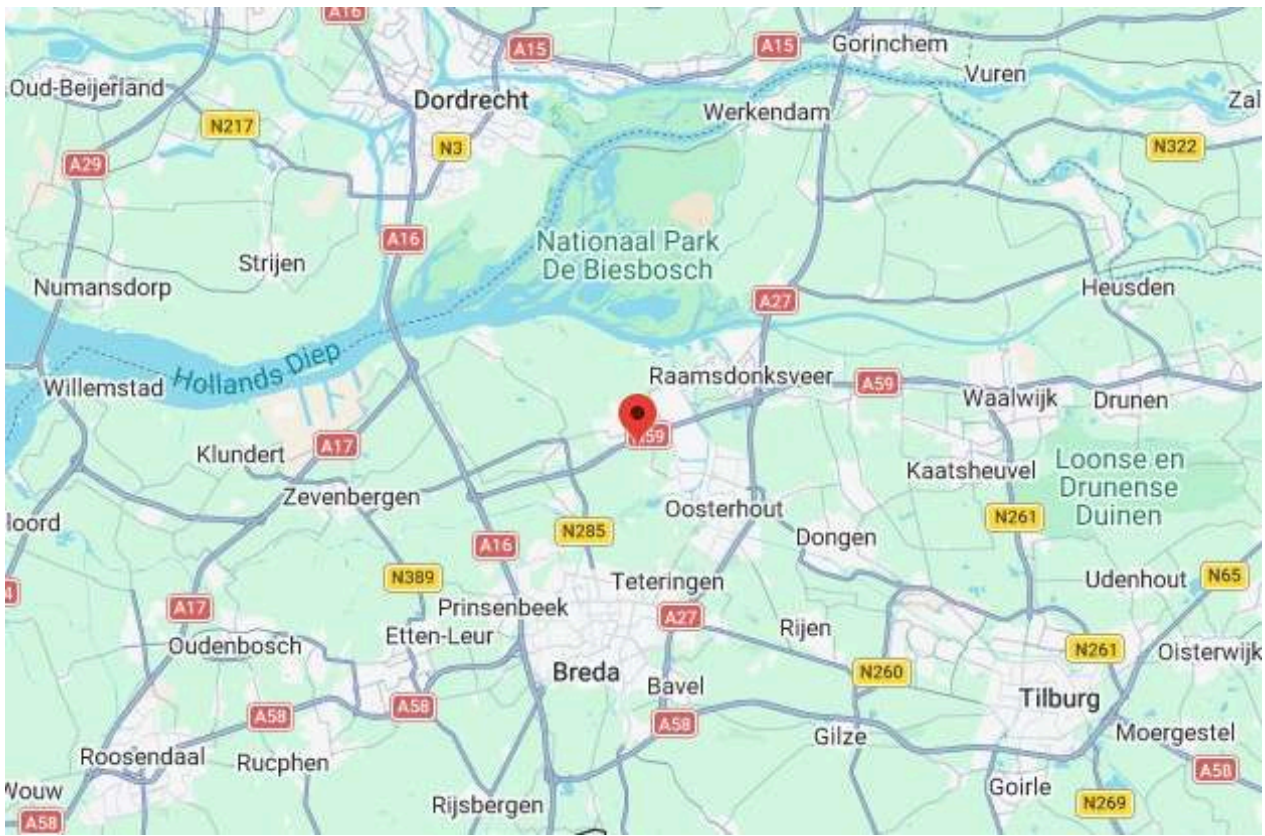
StaalMakelaars



Kenmerken

Landelijke ligging

<ul style="list-style-type: none">• Soort woning	Vrijstaande woning/bungalow
<ul style="list-style-type: none">• Ligging	Buitengebied Den Hout
<ul style="list-style-type: none">• Bouwjaar	1953 (ca. 1996 woning omsteend)
<ul style="list-style-type: none">• Aantal kamers	3 (woonkamer en 2 slaapkamers)
<ul style="list-style-type: none">• Perceeloppervlakte	3.690 m ²
<ul style="list-style-type: none">• Woonoppervlakte	100 m ²
<ul style="list-style-type: none">• Inhoud woning	372 m ³
<ul style="list-style-type: none">• Gevels	Steensmuren met binnenwand isolatie
<ul style="list-style-type: none">• Kozijnen	Kunststof en houten kozijnen
<ul style="list-style-type: none">• Beglazing	Dubbele beglazing (op 1 raam na in de hal/gang)
<ul style="list-style-type: none">• Daktype	Zadeldak met pannen
<ul style="list-style-type: none">• Begane grondvloer	Beton
<ul style="list-style-type: none">• Verdiepingsvloeren	n.v.t.
<ul style="list-style-type: none">• Verwarming & warm water	CV-ketel (Atag 128CZ, 2020) - Centrale verwarming - Radiatoren (alles vernieuwd) (geen cv in slaapkamer en hal/gang)
<ul style="list-style-type: none">• Isolatie	Volledig (PIR platen) + vloerisolatie woonkamer (piepschuim)
<ul style="list-style-type: none">• Ventilatie	Natuurlijke ventilatie
<ul style="list-style-type: none">• Energielabel	D
<ul style="list-style-type: none">• Rookmelders	Standaard melders: enkele aanwezig
<ul style="list-style-type: none">• Bijgebouwen	Paardenstal - Opslagcontainer (in gebruik als zadelkamer)
<ul style="list-style-type: none">• Nuts-voorzieningen	Elektra - Gas - Water - Riolering - Glasvezel (Delta) (nieuwe meterkast incl. bedrading in 2020)
<ul style="list-style-type: none">• Bestemming	Wonen - Agrarisch - Waarde Archeologie - Waarde beschermd stads- en dorpsgezicht
<ul style="list-style-type: none">• Gebiedsaanduiding	Veiligheidszone minderzelfredzame personen - Vrijwaringszone radar



Situering

Dordrechtseweg 16-A is gelegen in het buitengebied van Den Hout, binnen de gemeente Oosterhout (Noord-Brabant). De locatie combineert een rustige, landelijke woonomgeving met een open karakter. Tegelijkertijd bevindt de woning zich niet ver van de benodigde voorzieningen. Binnen enkele minuten rijden zijn lokale voorzieningen zoals winkels, huisartsen etc. bereikbaar en het centrum van Oosterhout met uitgebreide voorzieningen bevindt zich op korte afstand (circa 10 autominuten). Het dorps centrumplein is op korte afstand gelegen. Hier bevinden zich een basisschool, dorpscafé met terras en openbaar vervoer. Tevens is er een nabijgelegen zorgboerderij voor ouderen. De locatie is tevens ideaal voor paardenliefhebbers, met diverse uitrijmogelijkheden in de directe omgeving. Vanuit het erf rijdt u eenvoudig richting het buitengebied van Den Hout, Oosterhout en de Vrachelse Heide, waar diverse ruiter- en zandpaden aanwezig zijn.

Qua bereikbaarheid is de ligging gunstig ten opzichte van de regionale ontsluitingswegen: vanuit Den Hout zijn belangrijke snelwegen in de regio, waaronder de A27, A58 en A59 snel aan te rijden, wat een goede aansluiting biedt richting diverse grotere steden, het regionale wegennet en openbaar vervoer.

De combinatie van een rustige woonomgeving, een dorps sfeer en de nabijheid van stedelijke voorzieningen maakt deze locatie aantrekkelijk voor comfortabel wonen met alles binnen handbereik.



Het Houtse Meer



Houtse Heuvel

StaalMakelaars





Begane grond

Gelijkvloers wonen

Via de zijentree betreedt u de woning en komt u binnen in de hal. Vanuit hier zijn de badkamer/doucheruimte met toilet, de meterkast, de berging en de keuken bereikbaar. De hal, keuken, woonkamer en multifunctionele kamer zijn afgewerkt met houten panelen op zowel de wanden, vloeren als plafonds, wat zorgt voor een warme en karaktervolle uitstraling. De badkamer/doucheruimte met toilet is volledig betegeld, met uitzondering van het plafond dat eveneens is afgewerkt met houten panelen. Het toiletgedeelte beschikt over een staand toilet en het douchegedeelte is voorzien van een douchebak.

Het woongedeelte is ruim opgezet en bestaat uit de woonkamer met aangebouwde serre en de open keuken. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui aan de achterzijde van de serre profiteert de ruimte van veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met de tuin. Daarnaast is er een vaste open kast aanwezig. In de woonkamer bevinden zich drie handmatig bedienbare screens en zowel de woonkamer als één van de slaapkamers zijn deels voorzien van rolluiken. De open keuken, vernieuwd in 2020, is geplaatst in een praktische L-opstelling en uitgevoerd met een composieten werkblad. De keuken is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, afzuigkap en een enkele spoelbak.

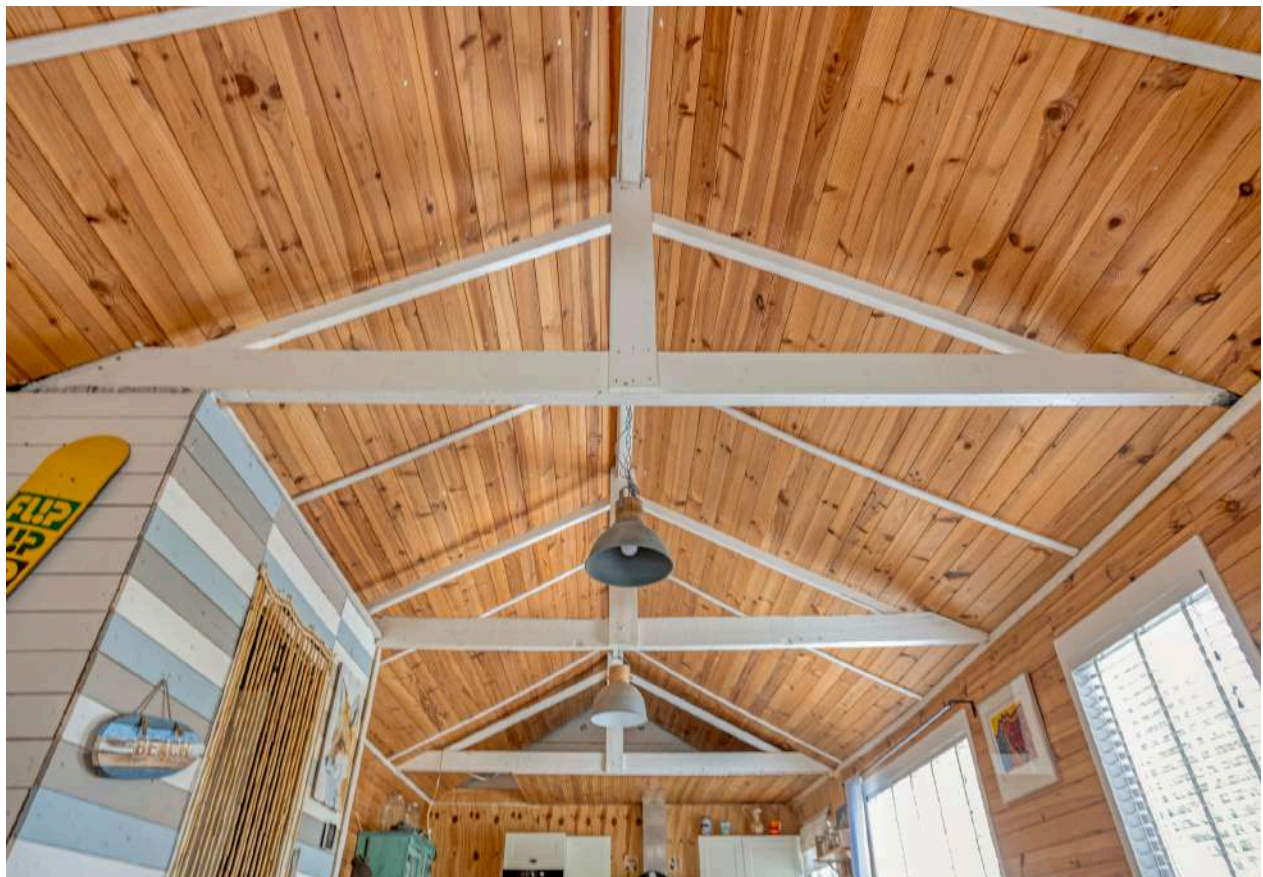
StaalMakelaars





StaalMakelaars









Hal zij-entree





Slaapkamers met uitzicht

Via de tweede hal in de woning, onderdeel van de nieuwe aanbouw (2025) die fungeert als tussenruimte, is de ouderslaapkamer bereikbaar (ook onderdeel van de nieuwe aanbouw). Deze hal is afgewerkt met een tegelvloer, deels behang en deels overige wandafwerking, met gipsplaten als plafondafwerking. De aanbouw is volledig opgetrokken uit hout en aan de buitenzijde afgewerkt met rabatdelen, passend bij de landelijke uitstraling van het geheel. De tweede slaapkamer van de woning is bereikbaar vanuit de woonkamer. De multifunctionele kamer (voorheen in gebruik als slaapkamer) geeft toegang tot de tweede hal.

De multifunctionele kamer is afgewerkt in dezelfde stijl als onder andere de woonkamer en is ruim van opzet. Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor diverse doeleinden en kan uiteraard goed dienst doen als derde slaapkamer of badkamer. Wataansluiting is aanwezig en er is een spoelbak geplaatst, wat de ruimte extra functioneel maakt.

De ouderslaapkamer is bijzonder royaal van formaat en heeft een sfeervolle, landelijke uitstraling. De ruimte is afgewerkt met een donkere tegelvloer, deels schoon metselwerk en deels houten panelen als wandafwerking, terwijl het plafond is voorzien van stucwerk. De slaapkamer is sfeer vol ingericht met een haard en een zitgedeelte, wat zorgt voor een warme en comfortabele uitstraling. Een groot pluspunt zijn de twee dubbele openslaande deuren, die direct toegang geven tot buiten en zorgen voor een prettige verbinding met de tuin. In principe kan deze slaapkamer ook goed gebruikt worden als tuinkamer.

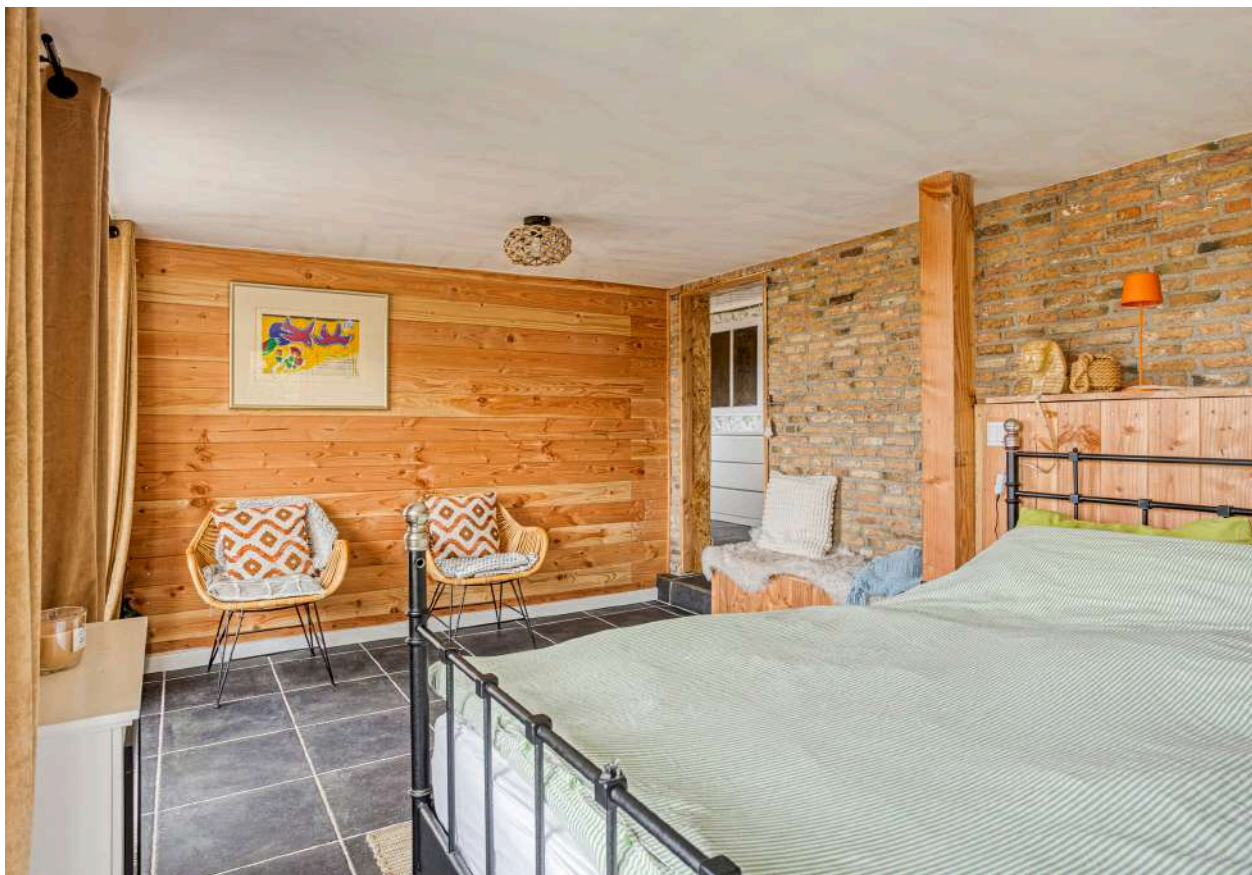
De tweede slaapkamer is afgewerkt met houten vloerdelen, stucwerk wandafwerking en gipsplaten als plafondafwerking.





Slaapkamer 1







Slaapkamer 2





Serre

In 2021 is aan de achterzijde van de woonkamer een serre gerealiseerd, waarmee extra leefruimte is gecreëerd.

De serre is uitgevoerd in aluminium en voorzien van een lichtgrijze tegelvloer. Dankzij de glazen schuifdeuren ontstaat een prettige verbinding met de tuin en geniet u hier van veel lichtinval.

Deze extra leefruimte vormt een fijne plek om in alle rust en privacy samen te komen met gezin, familie of vrienden.





Tuin

Comfortabel buitenleven

De tuin rondom de woning biedt veel privacy en een fraai uitzicht over onder andere uw eigen perceel.

Vanuit de slaapkamer is de tuin direct bereikbaar, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Met een zitgelegenheid creëert u hier eenvoudig een fijne plek om op mooie dagen te genieten van een hapje of een drankje.

Daarnaast biedt de tuin volop mogelijkheden voor het realiseren van één of meerdere terrassen, zowel direct rondom de woning als op het achterliggende perceel. Aan ruimte ontbreekt het hier in ieder geval niet.





Landelijk wonen *met*
comfort en ruimte



Paardenstal en weiland

Op het perceel bevindt zich een nette paardenstal, volledig opgetrokken in hout. De stal is grotendeels overkapt en praktisch ingedeeld in twee afzonderlijke ruimtes.

Het achtergelegen perceel maakt onderdeel uit van het geheel en beschikt onder andere over een paddock van circa 42 x 14 meter, aangelegd op 100% met een wit zandpakket. De paddock ligt direct in het verlengde van de woning, achter de slaapkamers is omheind en ingericht als Paddock Paradise, waarbij de looppaden ook voorzien zijn van een wit zandpakket. Dit systeem vormt een gezond alternatief voor traditionele stalhuisvesting, waarbij het welzijn en de natuurlijke bewegingsvrijheid van paarden centraal staan.

Het overige gedeelte van het perceel is ingericht als grasland.

Daarnaast bevindt zich op het terrein nog een container, welke momenteel in gebruik is als zadelkamer. Het is een praktische ruimte voor het opslaan van bijvoorbeeld zadels, hoofdstellen, dekens en overige paardensportbenodigdheden. Dankzij de aanwezige elektra is de ruimte tevens geschikt voor bijvoorbeeld elektrische apparatuur of extra verlichting. De aanwezige kasten blijven achter en zorgen direct voor voldoende opbergmogelijkheden.











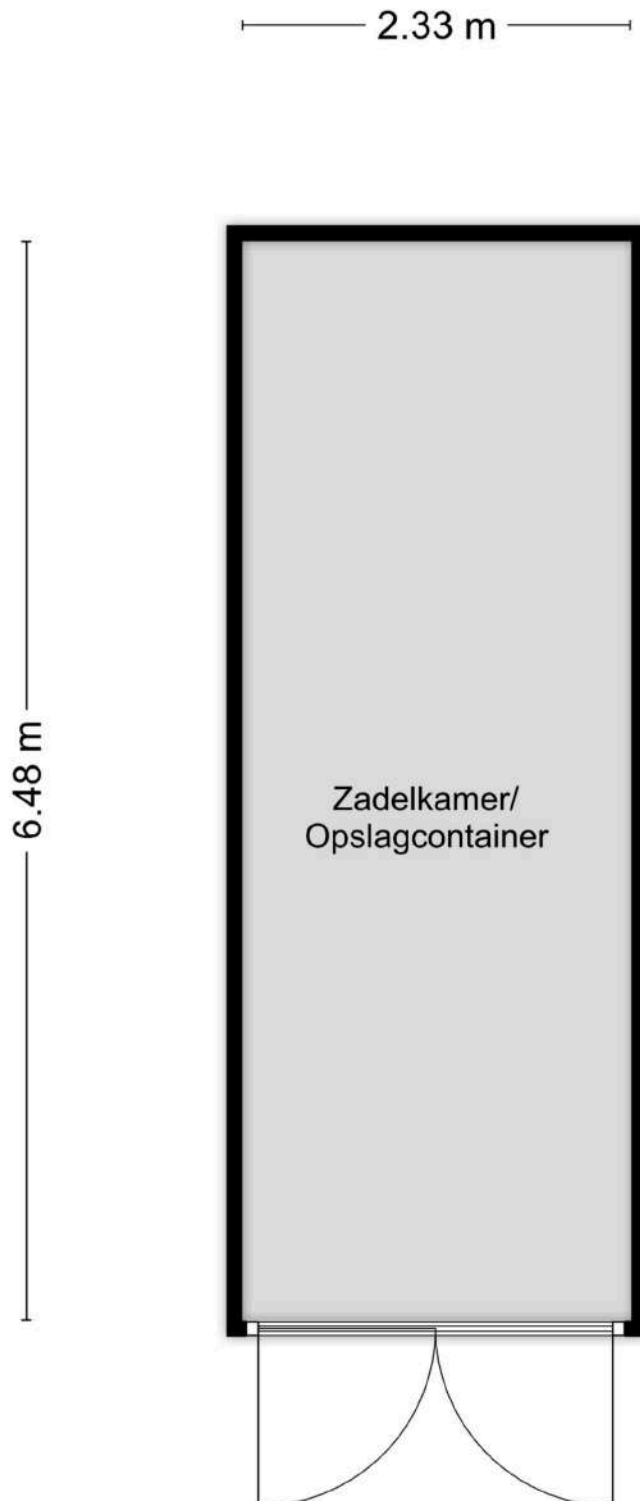
Plattegronden

Begane grond



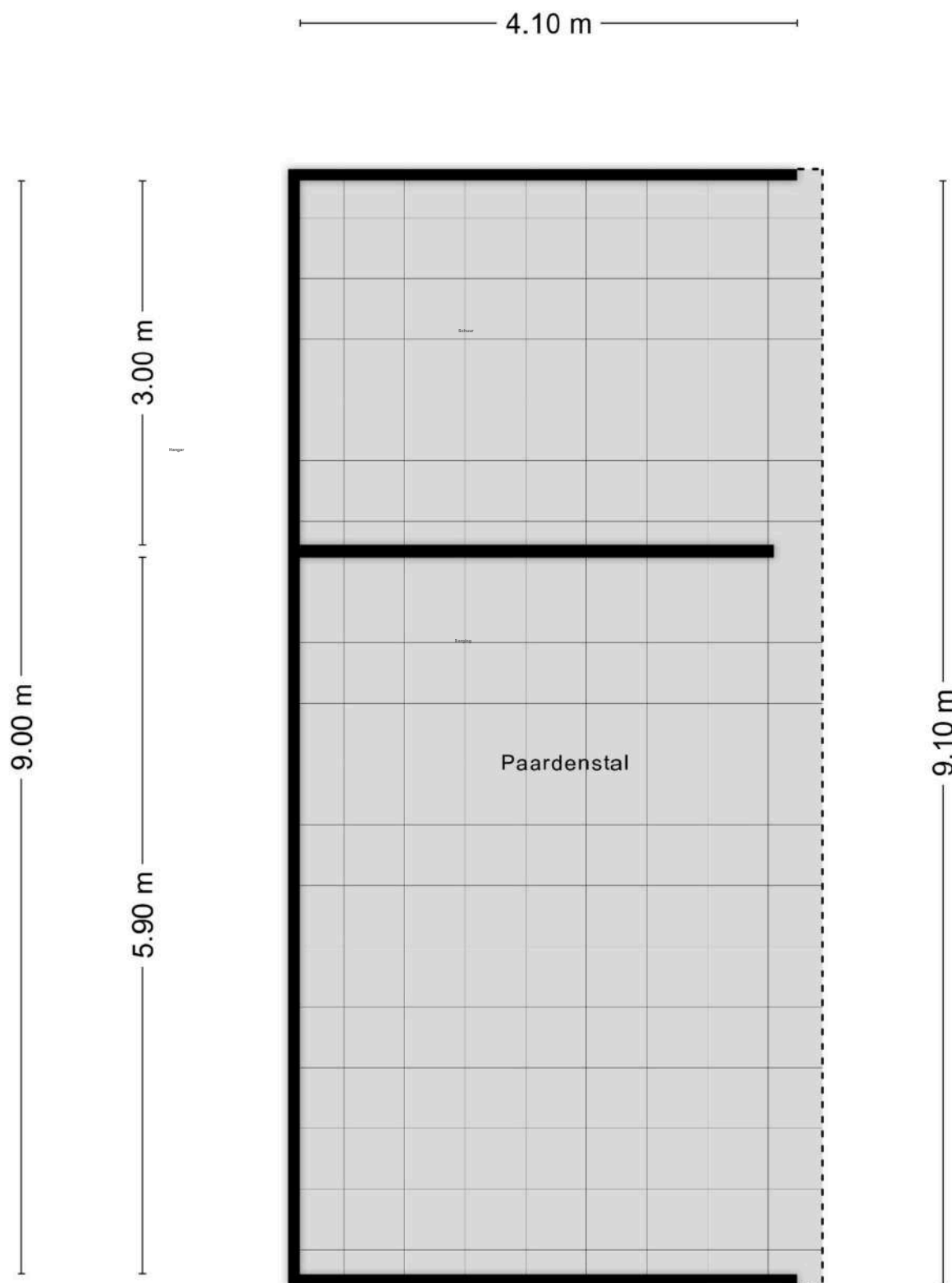
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zadelkamer



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

Paardenstal



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

Omgevingsplan

Buitengebied Gemeente Oosterhout



Bestemmingsplan buitengebied
bestemmingsplan - Gemeente Oosterhout
meer documentkenmerken ▾
vastgesteld 28-08-2014 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingen (4)

- Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht
- Waarde - Archeologie
- Wonen
- Agrarisch

Gebiedsaanduidingen (1)

- wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld

Het meest recente omgevingsplan voor dit object is “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 2025” van de gemeente Oosterhout en is vastgesteld op 13-05-2025. Binnen dit plan gelden voor het object de gebiedsaanduidingen ‘veiligheidszone - minderzelfredzame personen’ en ‘vrijwaringszone - radar’. Voor de bestemmingen van het object wordt aangesloten bij het onderliggende “Bestemmingsplan buitengebied” van de gemeente Oosterhout, vastgesteld op 28-08-2014. Het object heeft daarin de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Wonen’, met daarnaast de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie’ en ‘Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht’. Tevens geldt de gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld’.

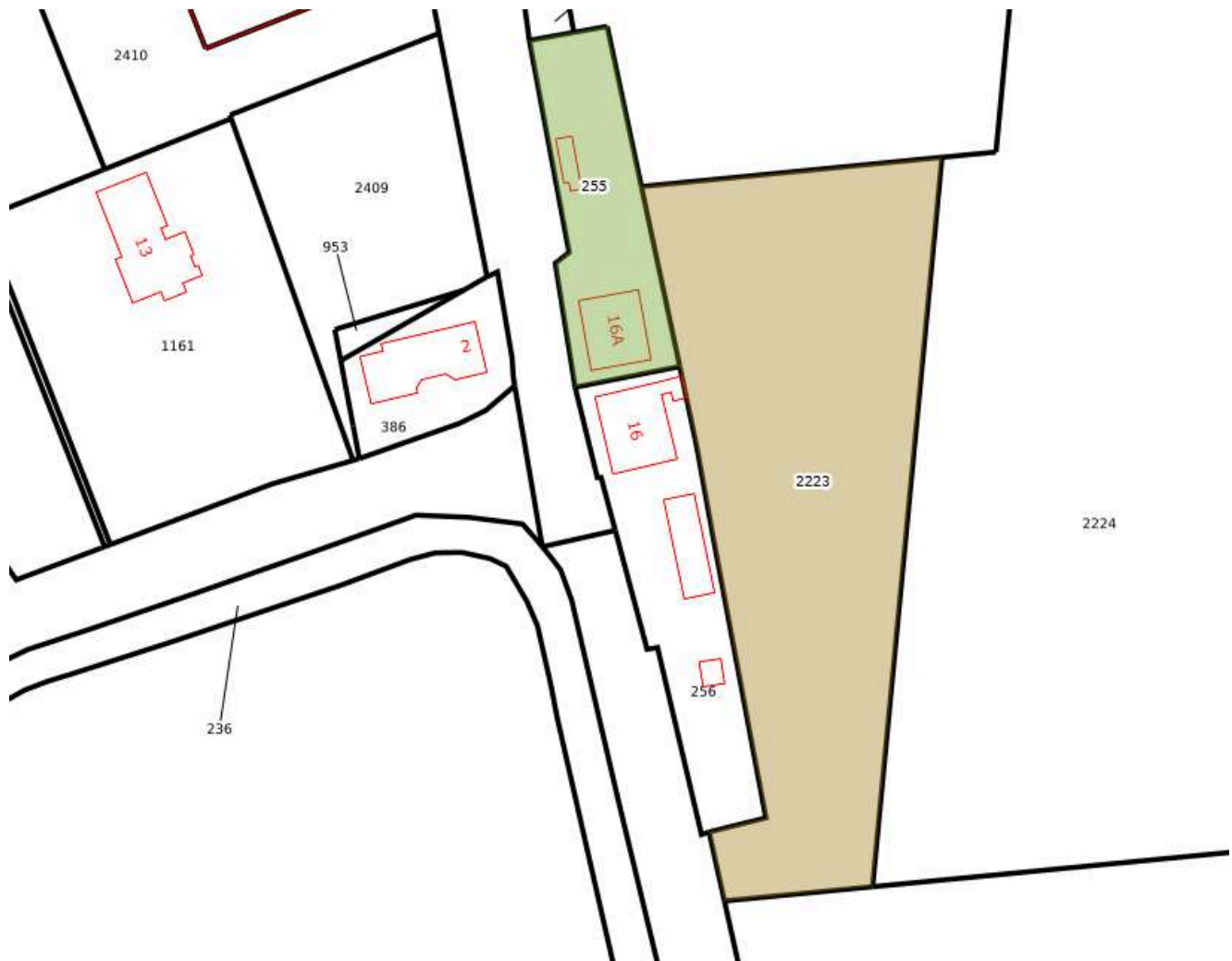
Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

Kadastrale kaart

Dordrechtseweg 16-A



Staal Makelaars

Sterk in vastgoed

Vastgoed met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om vastgoed — de plek waar wonen, ondernemen en investeren samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van woningen in stad en dorp tot agrarische bedrijven, landbouwgronden, landhuizen, bedrijfs-onroerend goed en nieuwbouwprojecten.

Onze kracht ligt in de combinatie van vakkennis, ervaring en een nuchtere, resultaatgerichte aanpak. Of het nu gaat om een gezinswoning, een bedrijfspand of een object in het buitengebied, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor uiteenlopende objecten

Vastgoed vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen, financiering en marktontwikkelingen spelen een belangrijke rol. Met jarenlange ervaring in zowel de woningmarkt, het buitengebied als het commercieel vastgoed en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars hoe waarde te creëren én te behouden.

Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw – altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht

Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie.

Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken. Of het nu gaat om een woning, een agrarisch bedrijf, bedrijfspand of nieuwbouwproject – wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen, of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.
Wij helpen u graag verder!**

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

Dordrechtseweg 16-A

Den Hout



Vraagprijs € 570.000,- k.k.
Oplevering In overleg

Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*



0162-570471



info@staalmakelaars.nl



www.staalmakelaars.nl

Deze informatie wordt geheel vrijblijvend verstrekt en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en/of wijzigingen.

Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.