

# OLMENSTRAAT 35 4661 TE HALSTEREN

€599.000,-



# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:

2004



Soort:

Patiobungalow



Slaapkamers:

4



Gebruiksoppervlakte:

155m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte:

281m<sup>2</sup>



Energie label:

A+

# BESCHRIJVING

RUIME PATIOBUNGALOW MET SLAAPKAMER EN BADKAMER OP DE BEGANE GROND,  
VRIJSTAANDE GARAGE EN ENERGIELABEL A+

Aan de Olmenstraat 35 in Halsteren staat deze ruime en goed onderhouden patioungalow uit 2004. De woning beschikt over circa 155 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers, drie toiletten en een vrijstaande garage, gelegen op een perceel van 281 m<sup>2</sup> eigen grond.

De woning onderscheidt zich door de praktische indeling, waarbij alle belangrijke woonvoorzieningen zich op de begane grond bevinden. Zo beschikt de woning over een royale woonkamer, een halfopen keuken en een slaapkamer met eigen badkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers, een tweede badkamer en aanvullende bergruimte. Hierdoor is de woning uitstekend geschikt voor zowel gezinnen als mensen die volledig gelijkvloers en levensloopbestendig willen wonen.

De huidige eigenaren zijn de eerste bewoners en hebben de woning door de jaren heen zorgvuldig onderhouden. Zo zijn onder andere de cv-ketel en de warmteterugwininstallatie in 2025 vernieuwd. Daarnaast beschikt de woning over veertien zonnepanelen en een definitief energielabel A+. Volgens het beschikbare energieadvies behoort een verdere verbetering naar energielabel A+++ tot de mogelijkheden door het plaatsen van een geschikte hybride warmtepomp.

Een ander bijzonder kenmerk is de beschutte patiotuin, die onder architectuur is aangelegd en beschikt over een ruim terras, vijver en diverse groenvoorzieningen. De vrijstaande, geïsoleerde garage, ruime oprit en het aanwezige laadpunt voor een elektrische auto maken het geheel compleet.

Bijzonderheden:

- Ruime patioungalow uit 2004;
- Huidige eigenaren zijn de eerste bewoners;
- Woonoppervlakte circa 155 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op een perceel van 281 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Vier slaapkamers, twee badkamers en drie toiletten;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Volledig gelijkvloers te bewonen;
- Energielabel A+, geldig tot september 2036;
- Veertien zonnepanelen met een totaal vermogen van 4.830 Wp, geplaatst in 2021;
- Remeha HR-combiketel uit april 2025, voorbereid op een hybride warmtepomp;
- Itho warmteterugwininstallatie uit juni 2025;
- Goed geïsoleerde Kegro-voordeur, vernieuwd in oktober 2025;
- Elektrische screens op vijf ramen en een elektrisch bediend zonnescherm;
- Voorzien van raamhorren en dubbele schuifhorren bij de tuindeuren;

Lees verder



# BESCHRIJVING

- Op maat gemaakte BAX-keuken met massief notenhouten fronten;
- Vrijstaande, geïsoleerde garage van circa 21,5 m<sup>2</sup> met elektrische sectionaaldeur;
- Ruime oprit met 11 kW-laadpunt voor een elektrische auto;
- Meterkast met 3-fase aansluiting en glasvezelaansluiting;
- CAT7A-netwerkbekabeling naar diverse vertrekken;
- Alarmsysteem en waterontharder aanwezig;
- Onder architectuur aangelegde patiotuin met vijver en diverse zitgelegenheden;
- Gemeentelijke groenstrook aan de achterzijde van de woning;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021;
- Aanvaarding in overleg.

## INDELING

### Begane grond

#### Entree / hal

Via de ruime oprit bereikt u de entree van de woning. De voordeur is in oktober 2025 vervangen door een goed isolerende Kegro-voordeur. De hal is afgewerkt met een marmoleumvloer, spuitwerk wanden en plafond. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, de separate toiletruimte met fonteintje, de woonkamer, de keuken en de slaapkamer op de begane grond.

#### Woonkamer

De royale woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning en kenmerkt zich door de ruime opzet en grote raampartijen, die zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. De woonkamer is voorzien van een marmoleumvloer, spuitwerk wanden en plafond. Dankzij de ruime afmetingen is er voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Via de openslaande tuindeuren heeft u rechtstreeks toegang tot de patiotuin. Hierdoor staan het woon- en buitengedeelte op een prettige manier met elkaar in verbinding. Bij de tuindeuren bevindt zich een elektrisch bediend zonnescherm van Brutor. Daarnaast zijn dubbele schuifhorren aanwezig.

#### Keuken

De halfopen keuken sluit direct aan op het leefgedeelte en is op maat vervaardigd door BAX. De keuken is uitgevoerd met massief notenhouten fronten en beschikt over een dik composieten werkblad, een bijpassende achterwand en vensterbank en veel praktische kastruimte.

Lees verder



# BESCHRIJVING

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder:

- Siemens inductiekookplaat met vier kookzones;
- Siemens oven;
- Siemens vriezer (2020);
- Liebherr koelkast;
- Miele vaatwasser;
- Novy afzuigkap;
- Dubbele Franke spoelbak met mengkraan en uittrekbare uitloop.

Vanuit de keuken kijkt u uit op de groene patio. De pergola met blauwe regen en de aanwezige Ginkgo biloba zorgen tijdens zonnige dagen voor natuurlijke beschutting.

Slaapkamer begane grond

De woning beschikt over een ruime slaapkamer op de begane grond. Dankzij de grote raampartij is er veel natuurlijke lichtinval en heeft u uitzicht op de tuin. De slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte. Vanuit de slaapkamer heeft u rechtstreeks toegang tot de eigen badkamer.

Badkamer begane grond

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een uitgebreide sanitaire inrichting.

De ruimte is voorzien van:

- Hüppe douchecabine met thermostaatkraan en regendouche;
- Detremmerie wastafelmeubel met twee wastafels;
- Axor wastafelkranen;
- Keuco spiegel met verlichting;
- Hangtoilet;
- Designradiator.

Door de aanwezigheid van de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning volledig gelijkvloers te bewonen. Dit maakt de woning geschikt voor verschillende levensfasen.

Lees verder



# BESCHRIJVING

## Eerste verdieping

### Overloop

Via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Deze biedt toegang tot drie slaapkamers, de tweede badkamer, een separate toiletruimte en een praktische bergruimte. De verdieping is grotendeels afgewerkt met marmoleumvloeren.

### Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van verschillende afmetingen. De kamers beschikken over veel natuurlijk daglicht en bieden diverse gebruiksmogelijkheden. Naast het gebruik als slaapkamer kunnen de vertrekken uitstekend worden ingericht als werk-, hobby- of logeerkamer. De slaapkamers zijn voorzien van elektrische screens op de daarvoor uitgeruste ramen. Twee slaapkamers beschikken daarnaast over vaste CAT7A-netwerkaansluitingen.

### Badkamer

De tweede badkamer is volledig betegeld en beschikt over:

- Douche met thermostaatkraan;
- Wastafel;
- Dubbele spiegelkast met verlichting.

Op de overloop bevindt zich tevens een separate toiletruimte met fonteintje.

### Bergruimte

Op de verdieping bevindt zich een praktische bergruimte met een geaarde wandcontactdoos, wateraansluiting, waterafvoer en luchtafzuiging. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om in deze ruimte een wasmachine en droger te plaatsen.

De ruimte kan daarnaast worden gebruikt voor aanvullende opslag.

## BUITENRUIMTE

### Patiotuin

De woning beschikt over een verzorgde, onderhoudsarme patiotuin, die onder architectuur is aangelegd door Van Rijswijk. De tuin is ingericht met een ruim terras, diverse groenvoorzieningen en een vijver met RVS-uitloop en vijverpomp. Dankzij de beschutte ligging kunt u hier in alle rust van het buitenleven genieten. De pergola met Wisteria (blauwe regen) en de Ginkgo biloba zorgen voor natuurlijke schaduw en geven de tuin een groen karakter. Daarnaast is er in de voortuin een extra zitgelegenheid aanwezig en bevindt zich hier een beschutte opstelplaats voor de afvalcontainers.

# BESCHRIJVING

De tuin beschikt verder over:

- Glazen scheidingswand van Metalura met afsluitbare deur;
- Buitenkraan;
- Dubbele wandcontactdoos;
- RVS-buitenverlichting.

Aan de achterzijde van de woning grenst het perceel aan een gemeentelijke groenstrook. De aanwezige volwassen bomen zorgen hier voor een groene omgeving en extra beschutting.

## Garage en parkeren

Naast de woning bevindt zich de vrijstaande, geïsoleerde stenen garage van circa 21,5 m<sup>2</sup>. De garage is voorzien van een betonnen dak met EPDM-dakbedekking en beschikt over een elektrisch bediende Hörmann sectionaaldeur met afstandsbediening. De ruimte is geschikt voor het stallen van een auto, fietsen en aanvullende opslag. Op de ruime oprit is parkeergelegenheid op eigen terrein. Hier bevindt zich tevens een 11 kW-laadpunt voor een elektrische auto.

## BOUW EN DUURZAAMHEID

De woning is traditioneel gebouwd met gemetselde spouwmuren, betonnen vloeren en een goed geïsoleerde kap. Bij het oorspronkelijke ontwerp is rekening gehouden met de ligging van de woning. De achtergevel is uitgevoerd als een zogenoemde dove, geluidswerende gevel. De voorzijde met entree, patio en garage is op de woonwijk gericht. De woning beschikt over energielabel A+ en is voorzien van veertien zonnepanelen met een gezamenlijk vermogen van 4.830 Wp. In april 2025 is een nieuwe Remeha HR-combiketel geplaatst. Deze installatie is voorbereid op uitbreiding met een hybride warmtepomp. Ook de Itho warmteterugwininstallatie is in 2025 vernieuwd. Volgens het beschikbare energieadvies kan met een passende hybride warmtepomp van minimaal 6 kW mogelijk energielabel A+++ worden bereikt. Het daadwerkelijke resultaat is afhankelijk van de gekozen installatie en een nieuwe energielabelberekening.

## LIGGING

De Olmenstraat is gelegen in een rustige woonomgeving in Halsteren, met een groen karakter en een gevarieerd aanbod aan woningen. Halsteren biedt diverse voorzieningen voor het dagelijks leven. Daarnaast bevindt Bergen op Zoom zich op korte afstand, met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, onderwijsvoorzieningen en overige faciliteiten. De nabijheid van groen en de rustige opzet van de straat maken deze locatie aantrekkelijk voor zowel gezinnen als mensen die comfortabel en toekomstbestendig willen wonen.

# VOOR- EN ZIJAANZICHT



# VOOR- EN ZIJAANZICHT



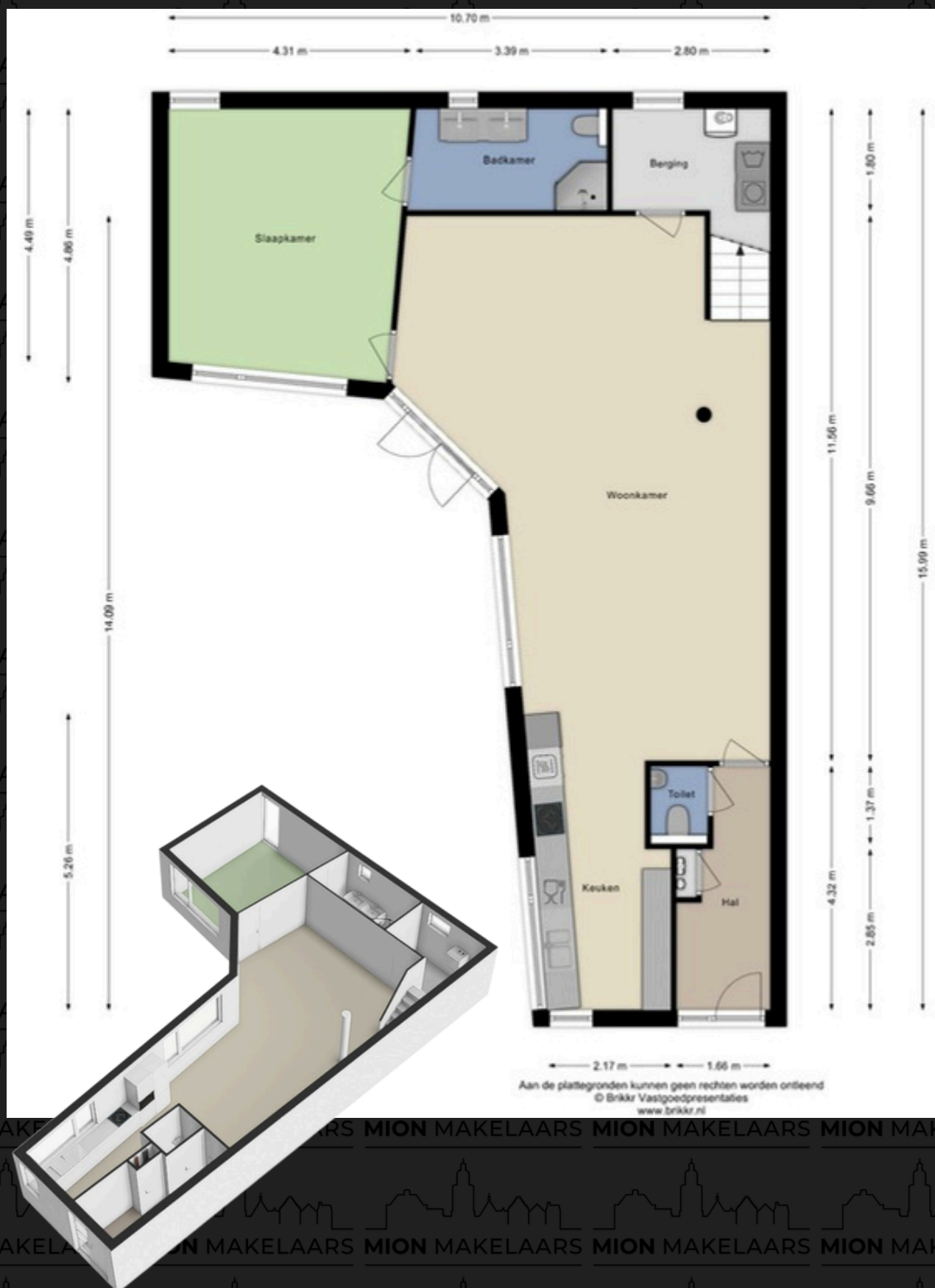
# VOOR- EN ZIJAANZICHT

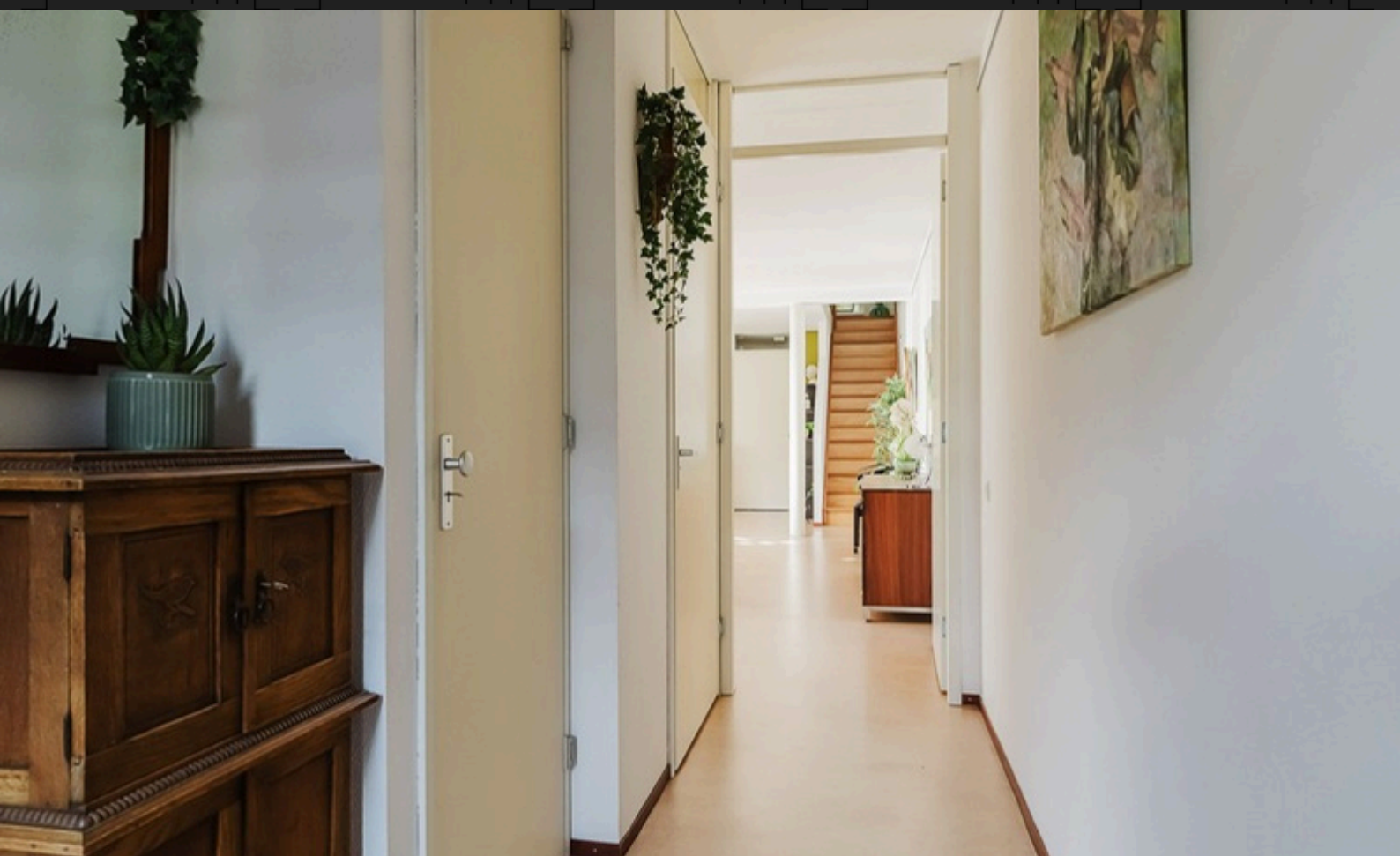


# VOOR- EN ZIJAANZICHT



# BEGANE GROND





# BEGANE GROND



# BEGANE GROND



# BEGANE GROND



# BEGANE GROND



# BEGANE GROND



# BEGANE GROND



# BEGANE GROND



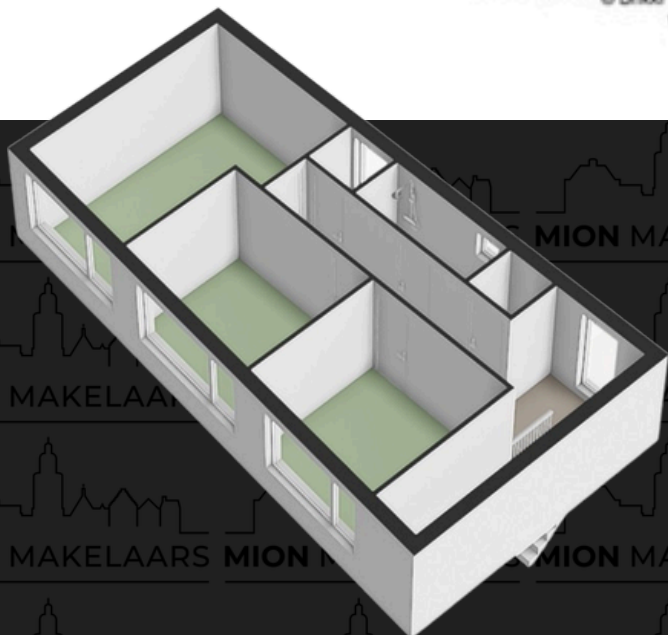
# BEGANE GROND

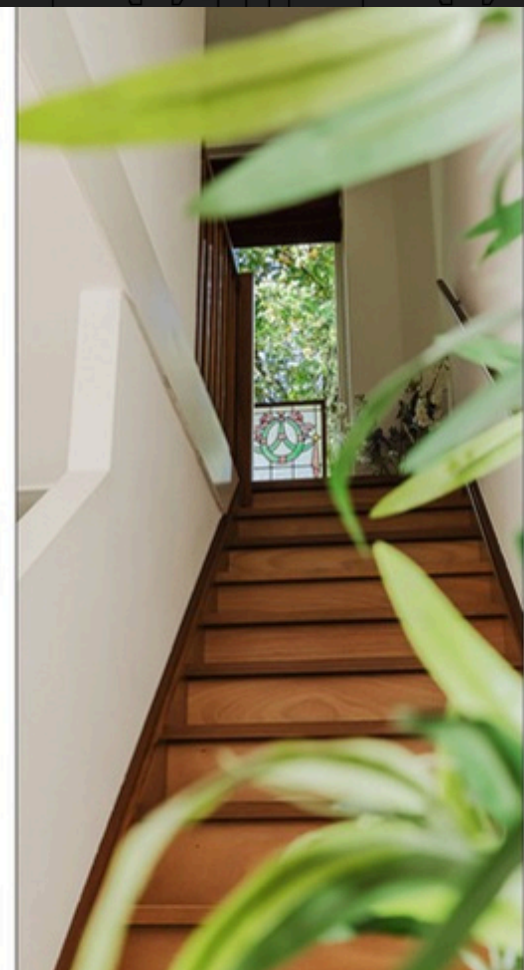


# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING

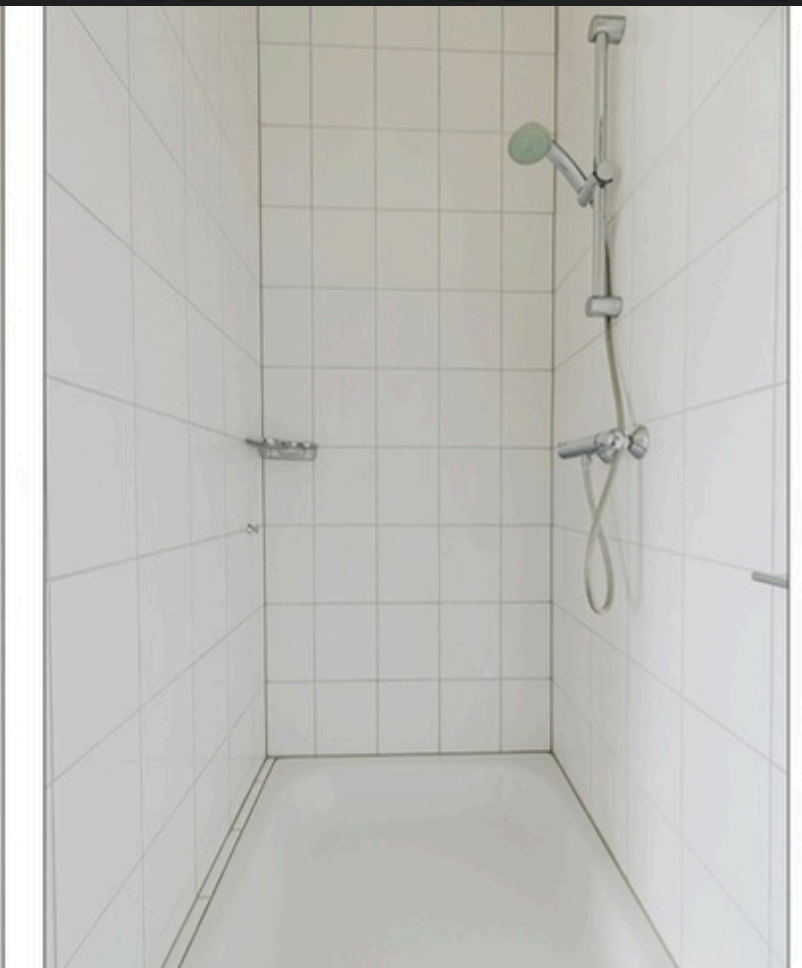
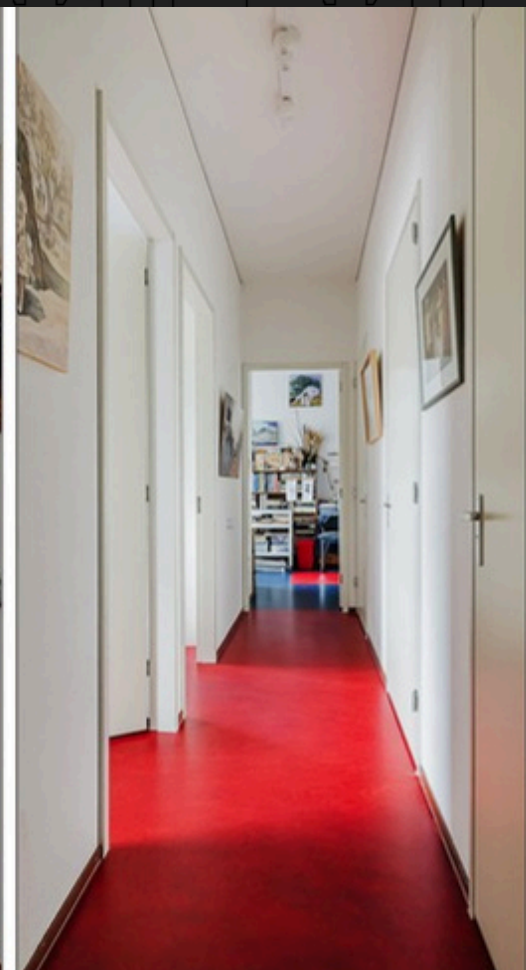
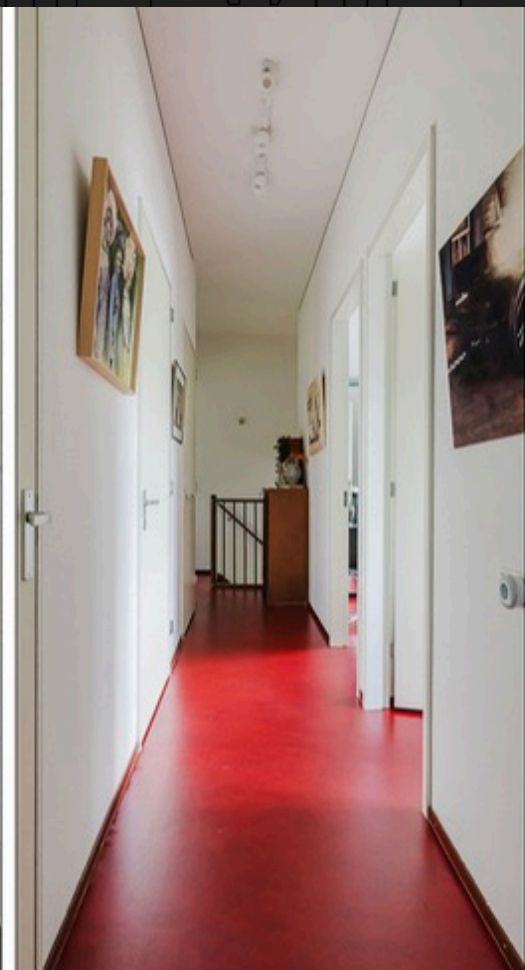




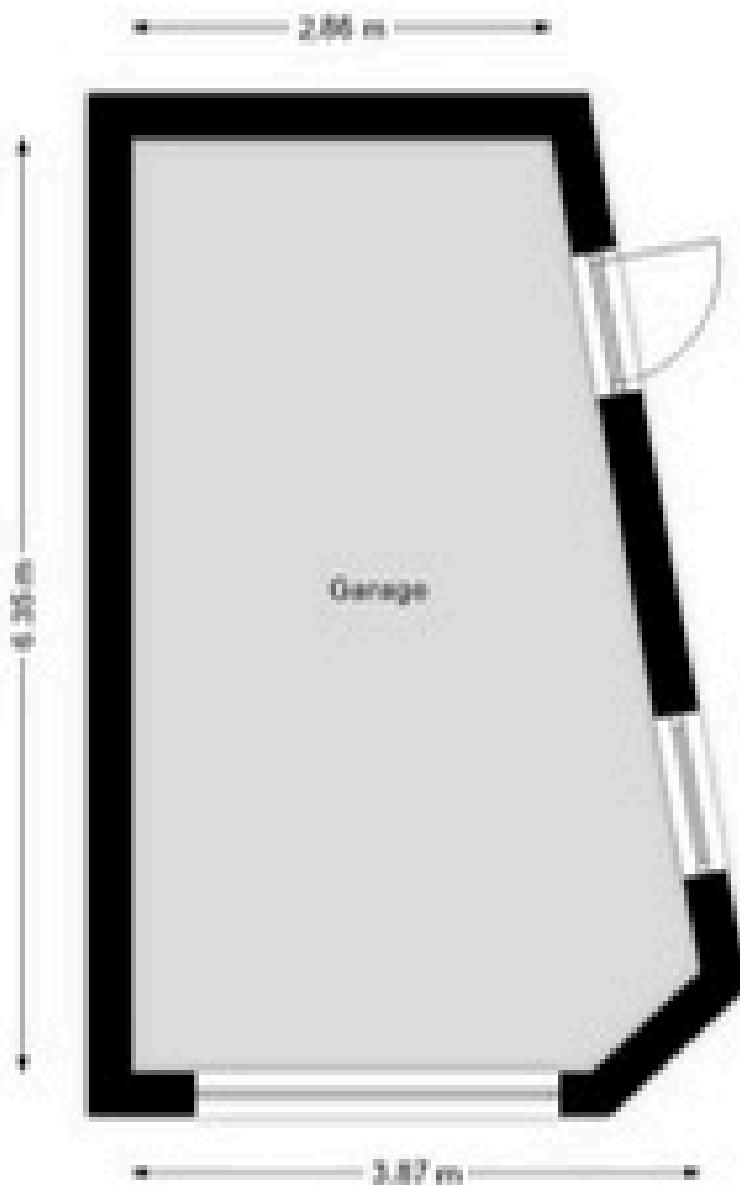




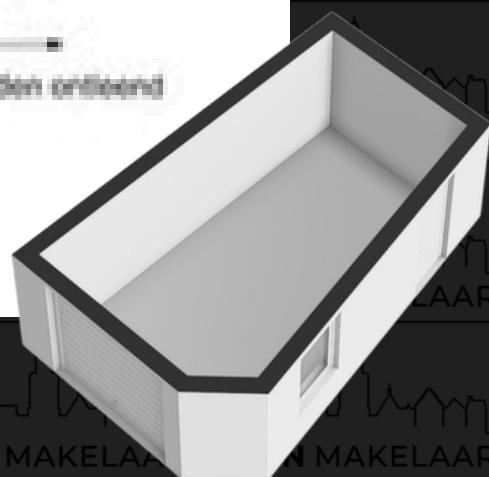




# GARAGE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Brikkr Vastgoedpresentaties  
[www.brikkr.nl](http://www.brikkr.nl)







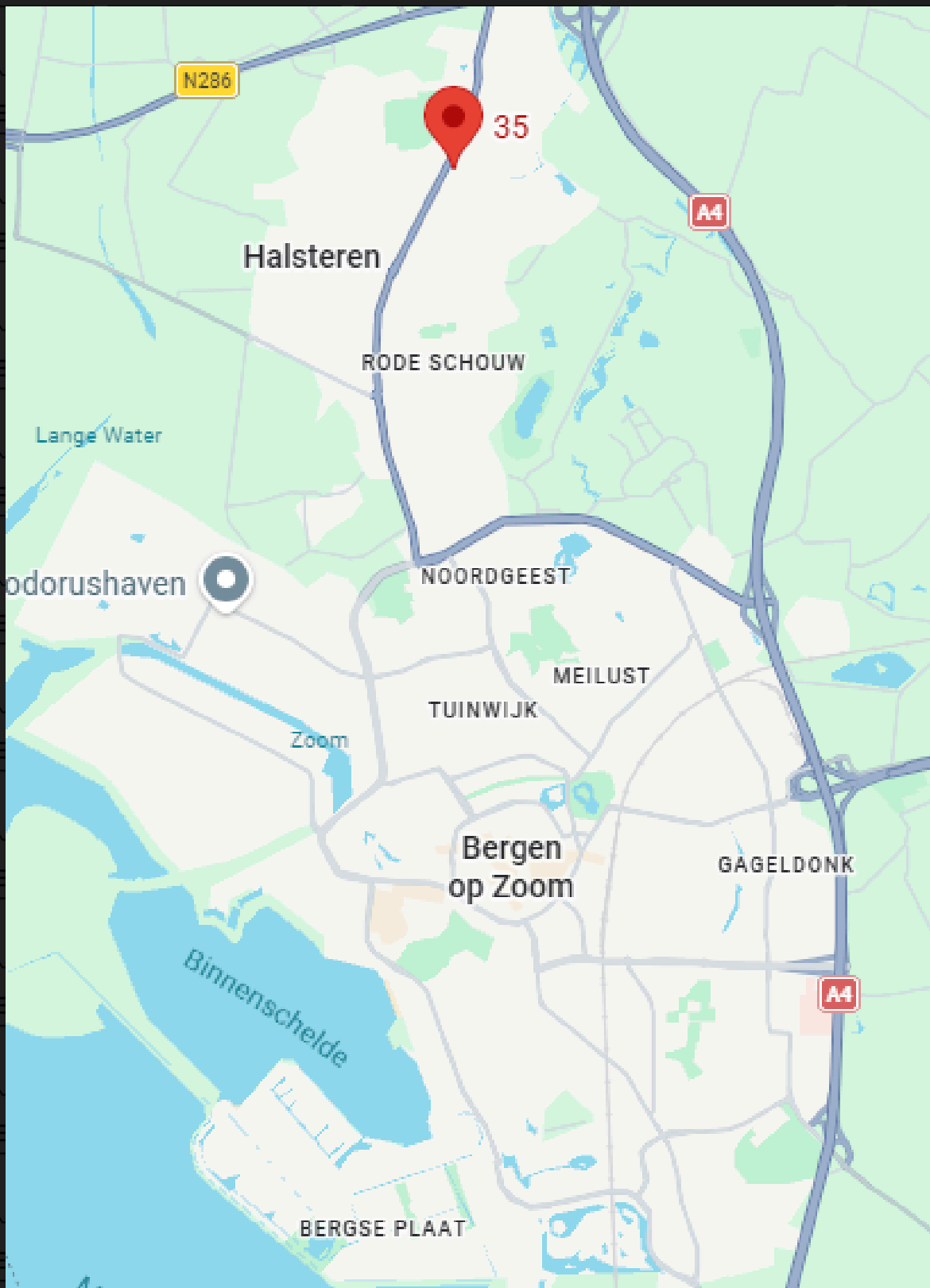


# ZONNEPANELEN





# LOCATIE OP DE KAART



# HEEFT U INTERESSE?



**MION MAKELAARS**

Boerenverdriet 20

4613 AK Bergen op Zoom

0164 782 444 | [info@mionmakelaars.nl](mailto:info@mionmakelaars.nl)

[www.mionmakelaars.nl](http://www.mionmakelaars.nl)