

Laan der Romeinse Tijd 39
Oss



BESCHRIJVING



UITGEBOUWDE en verrassend ruime 2-1 KAPWONING, gelegen in een jonge, geliefde en kindvriendelijke wijk.

De woning beschikt over een lichte living, een OPEN keuken, een eetkamer in de UITBOUW en een SPEELKAMER en BERGING op de begane grond. Op de eerste verdieping vindt u DRIE slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping beschikt over een VIERDE slaapkamer, een aparte wasruimte, een bergvlisering en een extra BERGING. Daarnaast is er een zonnige achtertuin met OVERKAPPING en een eigen OPRIT voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

De woning ligt in een jong en populair deel van de wijk De Horzak in Oss. Hier woont u in een ruim opgezette woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid en moderne uitstraling is dit een plek waar veel mensen graag willen wonen. Energielabel A zorgt daarbij voor comfortabel en energiezuinig wonen.



VRAAGPRIJS:	725.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 249m ²
INHOUD:	ca. 643m ³
WONEN:	ca. 172m ²
GARAGE:	ca. 11m ²
BOUWJAAR WONING:	2018 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 14-05-2028)

BIJZONDERHEDEN

- TWEE-ONDER-EEN-KAP woning
- Gelegen in geliefde, jonge en kindvriendelijke woonwijk De Horzak
- Gunstige ligging nabij centrum en buitengebied
- Royale en lichte living
- OPEN woonkeuken centraal op de begane grond
- Eetkamer in de AANBOUW
- SPEELKAMER / KANTOOR aan huis / Multifunctionele ruimte
- BERGING
- DRIE slaapkamers en complete badkamer op de eerste verdieping
- Vaste trap naar tweede verdieping met VIERDE slaapkamer, wasruimte met VLIERING en BERGING
- Zonnige tuin met OVERKAPPING
- OPRIT voor parkeren meerdere auto's op eigen terrein
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- VLOERVERWARMING (m.u.v. uitbouw)
- Cv-ketel Intergas (2018)
- AIRCO
- 7 zonnepanelen (2018)
- Energielabel A (geldig tot 14-05-2028)

INDELING



Via de entree aan de zijkant met toilet en meterkast komt u centraal de woning binnen. We starten in de living aan de voorzijde.

De living wordt gekenmerkt door de grote raampartijen, die zorgen voor een prettige lichtinval en een vrij uitzicht naar buiten.

De ruimte voelt OPEN en comfortabel aan en biedt volop plaats voor een royale zithoek met een grote bank en een tv-meubel. Een fijne plek om tot rust te komen en samen te zijn.

De begane grond is afgewerkt met een stijlvolle keramische parketvloer en voorzien van comfortabele VLOERVERWARMING, wat zorgt voor een aangename en gelijkmatige warmteverdeling.

In combinatie met de moderne bouw uit 2018, HR++ beglazing en goede isolatie resulteert dit in een energiezuinige en comfortabele woning.







Centraal op de begane grond ligt de OPEN keuken, uitgevoerd in een neutrale en moderne stijl. Het L-vormige schiereiland is voorzien van een spoel- en kookgedeelte.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-stoomoven, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Daarnaast is er een extra keukenmeubel met volop opbergruimte en apparatuur.

Dankzij het raam in de zijgevel profiteert u hier van extra lichtinval, een prettig voordeel van dit type woning. De opstelling zorgt ervoor dat koken, contact houden en samenzijn hier op een natuurlijke manier samenkomen.

Aan de achterzijde is de woning royaal **UITGEBOUWD**, wat direct merkbaar is in de ruimte en de vrijheid in indeling. Hierdoor hoeft de eettafel niet direct aan de keuken geplaatst te worden en ontstaat er een bijzonder ruimtelijk geheel.

De eetkamer biedt volop plaats voor een grote eettafel waar u uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. De **LICHTSTRAAT** zorgt voor een prachtige inval van daglicht en de openslaande tuindeuren versterken de verbinding met buiten.

Voor extra comfort is hier een AIRCO aanwezig met verwarmingsfunctie en een sfeervolle gashaard, wat deze ruimte het hele jaar door aangenaam maakt.



KEUKEN

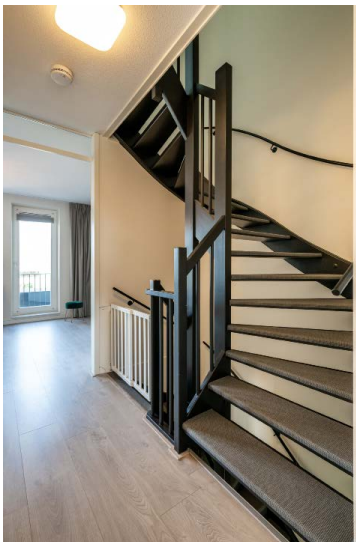




Vanuit de eetkamer bereikt u een extra multifunctionele ruimte, die is opgedeeld in twee praktische delen.

Aan de achterzijde bevindt zich een fijne SPEELKAMER voor kinderen. Deze ruimte staat in directe verbinding met de leefruimte, maar is ook afsluitbaar, wat zorgt voor rust en flexibiliteit in gebruik. Dankzij de indeling is deze kamer echter ook uitermate geschikt als THUISWERKPLEK of hobbyruimte.

Aan de voorzijde vindt u een ruime BERGING, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. Deze ruimte is zowel binnendoor als vanaf de oprit bereikbaar.



We vervolgen de route naar de eerste verdieping, hier vindt u DRIE slaapkamers.

De MASTER bedroom ligt aan de achterzijde en beslaat de volledige breedte van de woning, wat zorgt voor een bijzonder ruime en lichte kamer. Dankzij de FRANSE BALKONS geniet u hier van veel daglicht en ventilatiemogelijkheden.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers van goed formaat. Beide kamers zijn praktisch in te delen en geschikt als kinderkamer, werkruimte of logeerkamer.

We vervolgen de route naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een VIERDE slaapkamer aan de voorzijde, speels gesitueerd onder de schuine van het dak en voorzien van een DAKRAAM, WASTAFEL en AIRCO. Een sfeervolle en veelzijdige kamer die zich uitstekend leent als logeerkamer of als eigen plek voor een tiener.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een aparte WASRUIMTE met aansluitingen voor witgoed, de technische installaties en een praktische bergvlisering.

Tot slot is er een ruime BERGING met verrassend veel mogelijkheden. Deze volwaardige ruimte biedt, ondanks het ontbreken van daglicht, volop POTENTIE. Zo kan hier bijvoorbeeld een extra (slaap)kamer, werkplek of hobbyruimte worden gerealiseerd. Door het plaatsen van een dakraam of dakkapel aan de achterzijde is het bovendien mogelijk om daglicht toe te voegen en de ruimte verder te optimaliseren.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



De badkamer is compleet en verzorgd uitgevoerd.

U beschikt hier over een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet.

Het aanwezige raam zorgt voor een prettige lichtinval.

De badkamer is voorzien van VLOERVERWARMING en mechanische ventilatie.





De achtertuin is gelegen op het westen en is ONDERHOUDSVRIENDELIJK aangelegd met een combinatie van bestrating en kunstgras. De praktische indeling biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele loungeset als speelvoorzieningen.

Aan de zijkant van de tuin bevindt zich een fraaie OVERKAPPING, een heerlijke plek om tot in de avonduren beschermt van het buitenleven te genieten.

De tuin is praktisch bereikbaar via de achterzijde, wat het gebruik extra comfortabel maakt. Aan de voorzijde beschikt u over een eigen OPRIT met ruimte voor meerdere auto's.

Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Tel. 0412-760076 of 0642337033 en info@joepmakelaardij.nl.

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.

TUIN







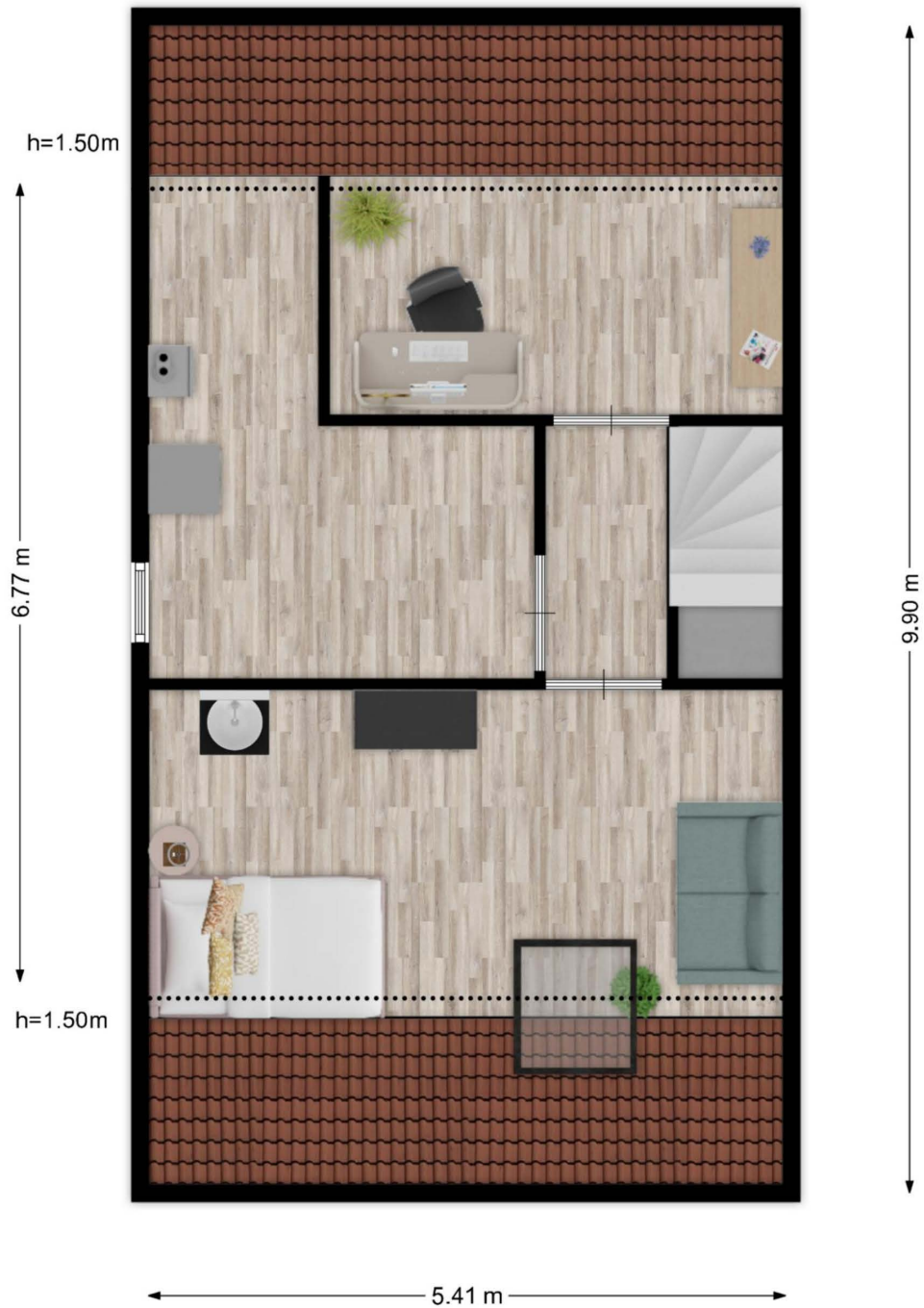
Laan der Romeinse Tijd 39 te Oss - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Laan der Romeinse Tijd 39 te Oss - Eerste verdieping
Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend


Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Laan der Romeinse Tijd 39 te Oss - Tweede verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2014</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>	
--	---	---

EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek en sinds 2005 ben ik met veel plezier actief in de makelaardij in Oss en omgeving. Na tien jaar ervaring, een flinke dosis ambitie en een aanstekelijk enthousiasme voor het vak, was het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen makelaarskantoor waar INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Iedere dag opnieuw gaan we op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper. Want welke woning past bij welke koper én andersom!

Wij doen dingen graag nét even ANDERS. Een frisse manier van presenteren en een verrassende manier van vertellen. De wereld is continu in beweging en informatie willen we graag snel beschikbaar hebben. Daarom werken wij volledig DIGITAAL. Tijdens een bezichtiging hebben we het complete verkoopdossier inclusief foto's, video's en alle bijbehorende documenten beschikbaar op de iPad.

We zijn erkend lid van VastgoedNederland (voorheen Vastgoed-PRO), een brancheorganisatie die staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Dat geeft u als klant nét dat beetje extra zekerheid.

Dankzij onze toewijding, het vertrouwen van kopers en verkoper én fijne samenwerkingen zijn we uitgegroeid tot een BETROUWBAAR, STABIEL en EERLIJK kantoor. We zijn misschien niet groot in omvang, maar wél in het aantal succesvolle verkopen. Juist daarvoor kunnen we onze aanpak PERSOONLIJK en OVERZICHTELIJK houden, precies zoals wij dat belangrijk vinden.

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen? Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. U zit nergens aan vast, behalve aan een goed gesprek!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE

Deze brochure is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontlennen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken dan ontvangen wij u hartelijk in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.