

Jonkers van Ossstraat 31  
Oss



# BESCHRIJVING



UITGEBOUWDE TUSSENWONING in een rustige straat en een prettige woonomgeving.

Op de begane grond vindt u de living aan de voorzijde, de OPEN keuken centraal en de eetkamer in de UITBOUW aan de achterzijde. De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers, een royale badkamer en een aparte witgoedruimte. De tweede verdieping biedt een voorzolder en een VIERDE (slaap)kamer. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een ruime BERGING en een praktische ACHTEROM. Uw auto parkeert u voor de deur.

De woning ligt op korte afstand van het centrum van Oss. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving. Ook de bereikbaarheid richting uitvalswegen is goed.



VRAAGPRIJS:	425.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 182m <sup>2</sup>
INHOUD:	ca. 475m <sup>3</sup>
WONEN:	ca. 138m <sup>2</sup>
BERGING:	ca. 18m <sup>2</sup>
BOUWJAAR WONING:	1963 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	B (geldig tot 02-04-2036)

## BIJZONDERHEDEN

- TUSSENwoning
- UITGEBOUWD over gehele achterzijde
- Rustige ligging nabij groen en voorzieningen
- Royale en lichte living
- Eetkamer in de aanbouw (2009), verbinding met de tuin
- Keuken in verbinding met living en eetkamer
- DRIE slaapkamers, badkamer en witgoedruimte op de eerste verdieping
- Tweede verdieping met VIERDE (slaap)kamer
- ZONNIGE achtertuin met royale BERGING en ACHTEROM
- Grotendeels KUNSTSTOF kozijnen (living deels hout)
- ISOLERENDE beglazing (HR++)
- SPOUWMUURISOLATIE (2024)
- ROLLUIKEN
- Alle ramen op de eerste verdieping voorzien van HORREN
- CV-ketel Remeha Tzerra Ace (2019)
- ENERGIELABEL B (geldig tot 02-04-2036)

# INDELING



Via de entree met toilet, trapkast en trapopgang komt u binnen in de keuken. Vanuit hier starten we de route richting de living.

De oorspronkelijke leefruimte aan de voorzijde is volledig in gebruik als living en voelt direct opvallend RUIM aan. Dankzij de royale opzet ontstaat hier moeiteloos plek voor een grote zithoek, eventueel aangevuld met een werkplek, speelruimte of een fijne leeshoek.

De ruimte laat zich flexibel indelen en past zich eenvoudig aan uw woonwensen aan, nu én in de toekomst.

De aanwezige HAARD vormt een sfeervol element binnen de ruimte en zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden.

Aan de achterzijde is de woning UITGEBOUWD, waar een prachtige eetkamer is gerealiseerd. Twee grote lichtkoepels zorgen hier voor een rijke lichtinval gedurende de dag, terwijl de openslaande tuindeuren de verbinding met buiten versterken.

Een heerlijke plek waar tafelen en samenzijn centraal staan.



LIVING



LIVING/EETKAMER



De keuken staat in OPEN verbinding met zowel de living als de eetkamer en vormt daarmee het centrale hart van de woning. Alle leefruimtes sluiten naadloos op elkaar aan, wat zorgt voor een ruimtelijk en verbonden geheel.

De keuken is MODERN uitgevoerd en voorzien van een GRANIETEN werkblad, wat zorgt voor een strakke en duurzame uitstraling. Aan apparatuur treft u onder andere een inductiekookplaat (2025), oven (2025), vaatwasser, koelkast en een afzuigkap.

De opstelling is praktisch en overzichtelijk, met voldoende werk- en bergruimte om comfortabel te koken, terwijl u in contact blijft met de rest van de begane grond.

Een fijne plek waar koken, tafelen en samenzijn op natuurlijke wijze samenkomen.



We vervolgen de route naar de eerste verdieping met DRIE slaapkamers, een badkamer en een aparte witgoedruimte. De gehele verdieping is voorzien van ROLLUIKEN, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

De MASTER bedroom ligt aan de voorzijde en voelt prettig licht en ruim aan. De grote raampartijen zorgen hier voor een aangename lichtinval, wat de kamer een rustige en comfortabele uitstraling geeft.

Aan de achterzijde liggen de TWEEDE en DERDE slaapkamer, beide volwaardige kamers die zich naast slaapkamer ook uitstekend lenen als werkruimte of hobbykamer. Dankzij de indeling zijn deze ruimtes eenvoudig aan te passen aan uw woonwensen. Alle slaapkamers zijn voorzien van INBOUWKASTEN, wat zorgt voor een praktische en opgeruimde indeling.

Via een vaste trap, gerealiseerd vanuit één van de slaapkamers, bereikt u de tweede verdieping met een voorzolder en de opstelplaats van de cv-ketel, gevolgd door een VIERDE (slaap)kamer met dakraam.

Deze kamer heeft een knusse, meer beschutte sfeer en voelt daardoor als een fijne plek om u even terug te trekken. Ideaal als extra slaapkamer, werkplek of een eigen verdieping voor opgroeiende kinderen.



TWEEDE EN DERDE SLAAPKAMER



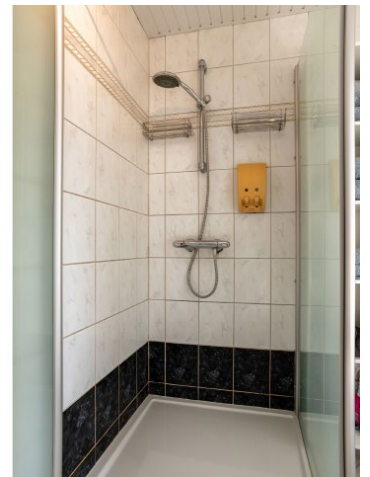
TWEEDE VERDIEPING



De badkamer is gesitueerd in een voormalige slaapkamer aan de voorzijde en is daardoor opvallend ROYAAL van opzet.

De ruimte is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafel en een toilet. Dankzij het aanwezige raam profiteert u hier van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. De afwerking is neutraal en functioneel, wat een goede basis vormt voor eigen invulling.

Vanaf de overloop bereikt u daarnaast een separate WITGOEDRUIMTE, gesitueerd in de voormalige badkamer. Een praktische toevoeging die zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.





De achtertuin is gelegen op het noordoosten, met een ligging die meer richting het oosten neigt. Hierdoor geniet u hier al vroeg op de dag van de ZON en is het een fijne plek om de dag buiten door te brengen.

De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en beschikt over een ruim terras waar u comfortabel kunt zitten. Een prettige buitenruimte waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

Achterin de tuin bevindt zich een royale BERGING met verrassend veel mogelijkheden. Deze ruimte is voorzien van ISOLATIE in de kap, dubbele beglazing en verwarming, wat het gebruik aanzienlijk vergroot. Daarnaast beschikt de berging over een VLIERING voor extra opbergmogelijkheden.

De berging en de tuin zijn bereikbaar via een ACHTEROM met een brede doorgang vanuit de brandgang, wat zorgt voor extra gemak.

Aan de voorzijde van de woning parkeert u openbaar.

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! Bel, app of mail ons via 0642337033 of 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.





GARAGE/ACHTEROM/IMPRESSIE

# OMGEVING



Bron: Bing maps

De Jonkers van Osstraat 31 in Oss is gelegen op een aantrekkelijke locatie, op korte afstand van het centrum en in een geliefde woonomgeving. Hier woont u rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

In de directe omgeving vindt u onder andere supermarkten, scholen en sportfaciliteiten, waardoor het een ideale plek is voor zowel gezinnen als stellen. Daarnaast zijn diverse uitvalswegen snel bereikbaar, wat zorgt voor een goede verbinding richting omliggende steden en dorpen.

Het centrum van Oss bevindt zich op korte fietsafstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen. Hierdoor profiteert u van het gemak van de stad, terwijl u woont in een prettige en rustige straat.

Kortom, een fijne woonlocatie waar comfort, bereikbaarheid en een centrale ligging perfect samenkomen.



Jonkers van Ossstraat 31 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.



Jonkers van Ossstraat 31 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.



Jonkers van Ossstraat 31 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.




12345 Deze kaart is noordgericht  
 25 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 — Vaaggestelde kadastrale grens  
 — Voorlopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Oss  
 Sectie K  
 Perceel 569

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 databankrecht.

Voor een eensklündig uittreksel, geleverd op 18 maart 2028  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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 VastgoedPRO), 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 wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, echter kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Enige type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn voor rekening en risico van koper.

## KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken, dan ontvangen wij u graag 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.