

Ruusbroecgaarde 191
Oss



BESCHRIJVING



Verrassend ruime HOEKwoning in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving.

De woning beschikt op de begane grond o.a. over een OPEN keuken en een royale woonkamer met eetgelegenheid, die dankzij de praktische AANBOUW verbonden is met de GARAGE aan de voorzijde. Op de eerste verdieping bevinden zich DRIE royale slaapkamers en een nette badkamer en de tweede verdieping biedt een volwaardige VIERDE slaapkamer. De zonnige achtertuin met handige ACHTEROM en een praktische TUINBERGING is een heerlijke plek om te ontspannen. Bovendien parkeert u uw auto's eenvoudig op EIGEN terrein op de OPRIT of in de GARAGE. Wél zo comfortabel!

De locatie is perfect voor (toekomstige) gezinnen: u woont hier in een rustige buurt met volop groen, speelvoorzieningen, scholen en winkelcentra binnen handbereik. Daarbij bent u binnen enkele minuten op de uitvalswegen, ideaal voor forenzen.

BESCHRIJVING



VRAAGPRIJS:	375.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 268m ²
INHOUD:	ca. 512m ³
Waarvan garage:	ca. 59m ³
WONEN:	ca. 126m ²
GARAGE voorziende:	ca. 17m ²
TUINBERGING:	ca. 8m ²
BOUWJAAR WONING:	1975 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	B (geldig tot 03-04-2035)

BIJZONDERHEDEN

- Verrassend RUIME HOEKwoning
- KINDVRIENDELIJKE woonomgeving
- Groen, speelweides, scholen en winkelcentra in de nabijheid
- Uitvalswegen binnen enkele minuten bereikbaar
- Royale woonkamer met eetgedeelte
- OPEN keuken
- Verbinding tussen woonkamer en garage (AANBOUW)
- DRIE slaapkamer en een nette badkamer op eerste verdieping
- Vaste trap naar tweede verdieping, VIERDE slaapkamer
- Zonnige tuin met TUINBERGING en ACHTEROM
- Parkeren van meerdere auto's op eigen terrein (OPRIT of GARAGE)
- GARAGE met o.a. witgoedaansluitingen
- Voorzien van ISOLERENDE beglazing (DUBBEL glas én HR++)
- Deels houten kozijnen, deels KUNSTSTOF kozijnen
- Voor- én achtergevel GEISOLEERD en ONDERHOUDSVRIENDELIJK
- ROLLUIKEN
- GEVELISOLATIE
- 9 stuks ZONNEPANELEN (2017)
- CV ketel Intergas (ca. 2020)
- ENERGIELABEL B (geldig tot 03-04-2035)

INDELING



We starten onze rondleiding in de ruime entree, met garderobe, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Van hieruit stappen we door naar de LICHTE en RIANTE woonkamer, het kloppend hart van de woning.

In deze woonruimte komen wonen en eten op sfeervolle wijze samen. Dankzij de AANGEBouwDE ruimte tussen het woongedeelte en de garage aan de voorzijde is er extra leefruimte ontstaan, die u naar eigen wens kunt inrichten. Denk aan een fijne leeshoek, een werkplek of een speelhoek voor de kinderen. De mogelijkheden zijn eindeloos.

Het eetgedeelte biedt via een grote raampartij fraai uitzicht op de tuin. Hierdoor loopt het buitenleven visueel door naar binnen, wat een open en ontspannen gevoel geeft.

De afwerking is netjes, met onder andere een verzorgde laminaatvloer. U voelt direct dat hier met liefde is gewoond, een warme basis om van dit huis úw THUIS te maken.





Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, die in OPEN verbinding staat met de woonkamer. Deze opstelling zorgt voor een fijne interactie tussen koken, tafelen en wonen. Precies wat u zoekt in een warm en gastvrij thuis.

Grenzend aan de keuken is er gelegenheid voor het plaatsen van een grote eettafel, waardoor het gevoel van een echte WOONkeuken ontstaat.

Een plek waar u samen de dag doorneemt, uitgebreid dineert of gezellig borrelt met vrienden.

De keuken is ingericht met een praktisch L-vormig keukenblok in een neutrale kleurstelling, met alle benodigde apparatuur: een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser.

En mocht u dromen van een kookeiland of een opstelling met bijvoorbeeld een ingebouwde koffiemachine of extra kastruimte? De ruimte én mogelijkheden zijn hier zeker aanwezig.

Via de openslaande tuindeuren in de woonkamer stapt u zó de tuin in. Een prachtige overgang van binnen naar buiten, perfect voor lange zomeravonden en ontspannen weekenden in eigen achtertuin.



Via de vaste trap bereiken we de **RUIME** overloop op de eerste verdieping, met aansluitend **DRIE** fijne slaapkamers en een verzorgde badkamer.

De **HOOFDSLAAPKAMER** is gelegen aan de achterzijde en valt direct op door de royale afmetingen en de prettige lichtinval dankzij de raampartij. Hier heeft u meer dan genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed, een ruime kledingkast én bijvoorbeeld een dressoir of zitje.

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en doet qua formaat nauwelijks onder voor de hoofdslaapkamer. Ook hier creëert u moeiteloos een comfortabele slaap- of werkkamer.

De **DERDE** slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is multifunctioneel inzetbaar. Denk aan een kinderkamer, logeerkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of zelfs een **WALK IN CLOSET**. Net wat bij uw levensstijl past.

De slaapkamers zijn voorzien van **ROLLUIKEN**, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat, extra privacy én een goede nachtrust.

Via een vaste trap gaan we door naar de tweede verdieping, waar u aangenaam verrast zult zijn door de hoeveelheid ruimte. Hier bevindt zich een volwaardige **VIERDE** slaapkamer, ideaal als tienerkamer, kantoor of creatieve studio. Daarnaast treft u op deze verdieping ook de cv-opstelling en handige opbergmogelijkheden. Kortom: volop ruimte voor het hele gezin!



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is opvallend RUIM van opzet.

De ruimte is volledig betegeld, wat niet alleen zorgt voor een verzorgde uitstraling, maar ook bijzonder praktisch is in onderhoud.

U beschikt hier over alle comfort: een douche, ligbad, toilet én een wastafelmeubel met opbergruimte.

Een groot raam zorgt voor voldoende daglicht en het ROLLUIK voor extra privacy en comfort. Een complete en functionele ruimte, klaar voor dagelijks gebruik!





Dankzij de gunstige ligging op een royaal HOEKperceel beschikt deze woning over tuin aan de voor-, zij- én achterkant. Dat betekent: veel ruimte, volop groen én heerlijk veel PRIVACY.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt u daardoor de mogelijkheid om volop van de ZON te genieten, van het vroege ochtendlicht tot de late middagzon. Ideaal voor wie graag buiten leeft, ontbijt in de ochtendzon of 's middags ontspant met een boek op een ligbed.

De tuin is aangelegd in een mooie mix van groen en onderhoudsvriendelijkheid. Sierbeplanting en beplanting wisselen elkaar af, waardoor u naar eigen smaak een sfeervolle indeling kunt maken. Een grote eettafel voor gezellige diners? Of juist een fijne lounge-set om te borrelen met familie en vrienden? U kiest de plek die bij uw dag past.

Achterin de tuin vindt u een praktische TUINBERGING. Perfect voor fietsen, tuingereedschap of hobbyspullen. Dankzij de ACHTEROM via de oprit is deze gemakkelijk bereikbaar.

PARKEREN doet u comfortabel op eigen terrein, op de OPRIT of in de GARAGE. De oprit is te verbreden voor twee auto's naast elkaar en een derde auto past in de garage. De garage is tevens bereikbaar via een zijdeur én direct vanuit de woning. Ideaal voor dagelijks gebruik of als hobbyruimte, werkplek of voor een aan huis gebonden beroep. Praktisch én veelzijdig!

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.



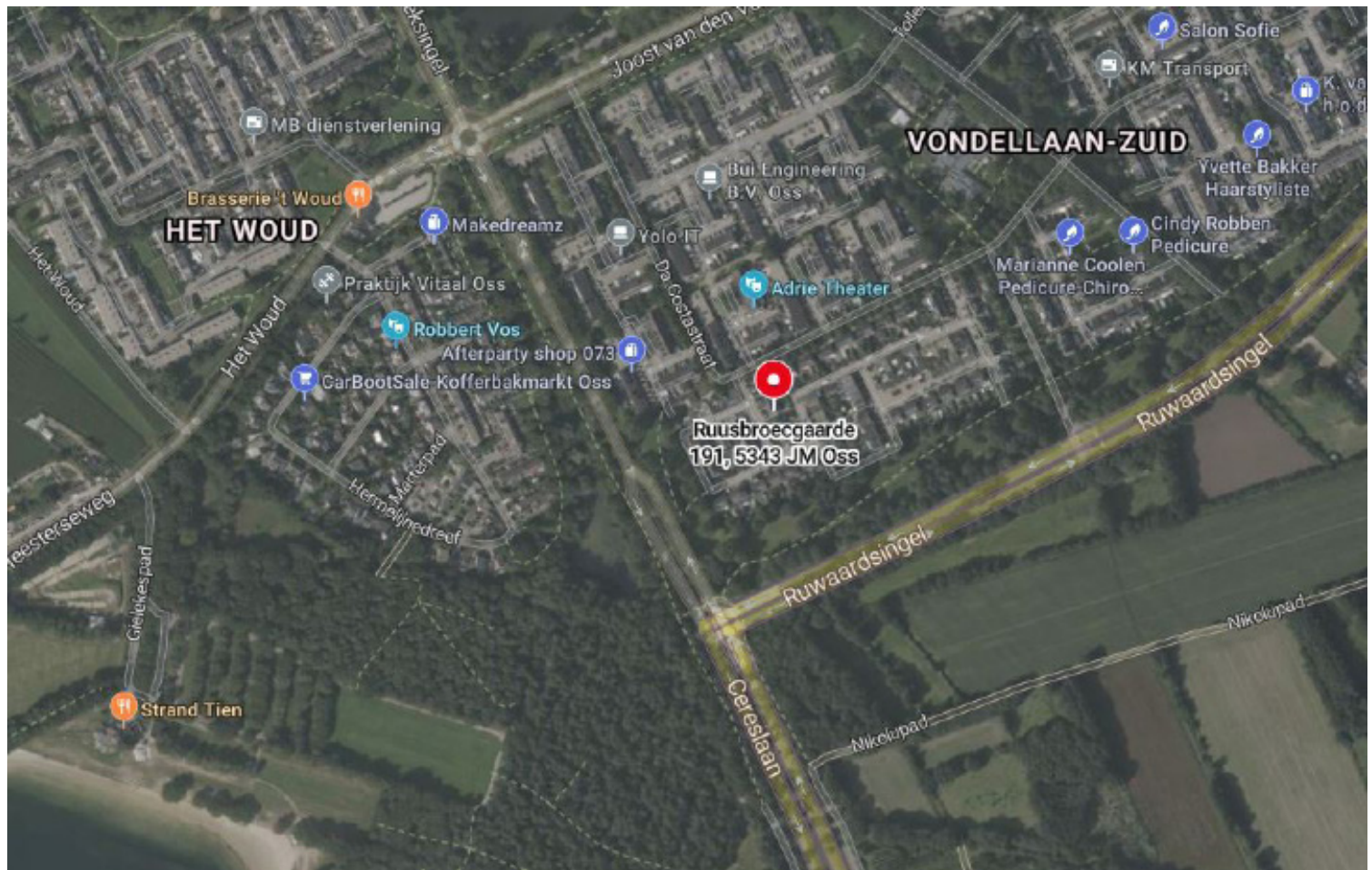


TUIN/ACHTEROM



BIJKEUKEN/GARAGE

OMGEVING

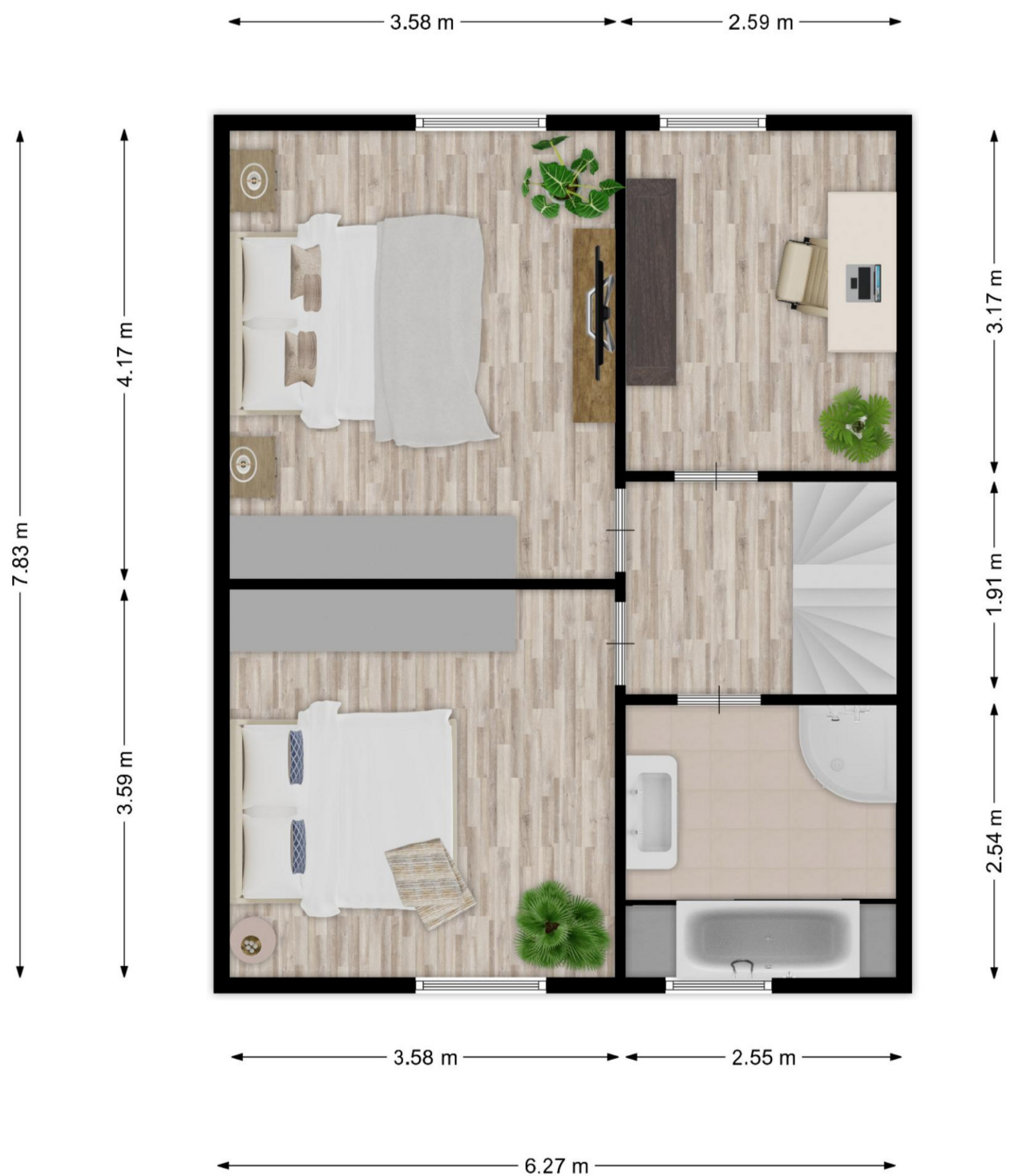


Bron: Bing maps

De Ruusbroecgaarde is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk aan de oostkant van Oss. Hier woont u in een fijne, groene omgeving met speelveldjes, wandelpaden en volop ruimte om buiten te zijn. Alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen en het winkelcentrum zijn op korte afstand te vinden. Bovendien bent u binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Een ideale locatie voor wie rust en bereikbaarheid wil combineren.

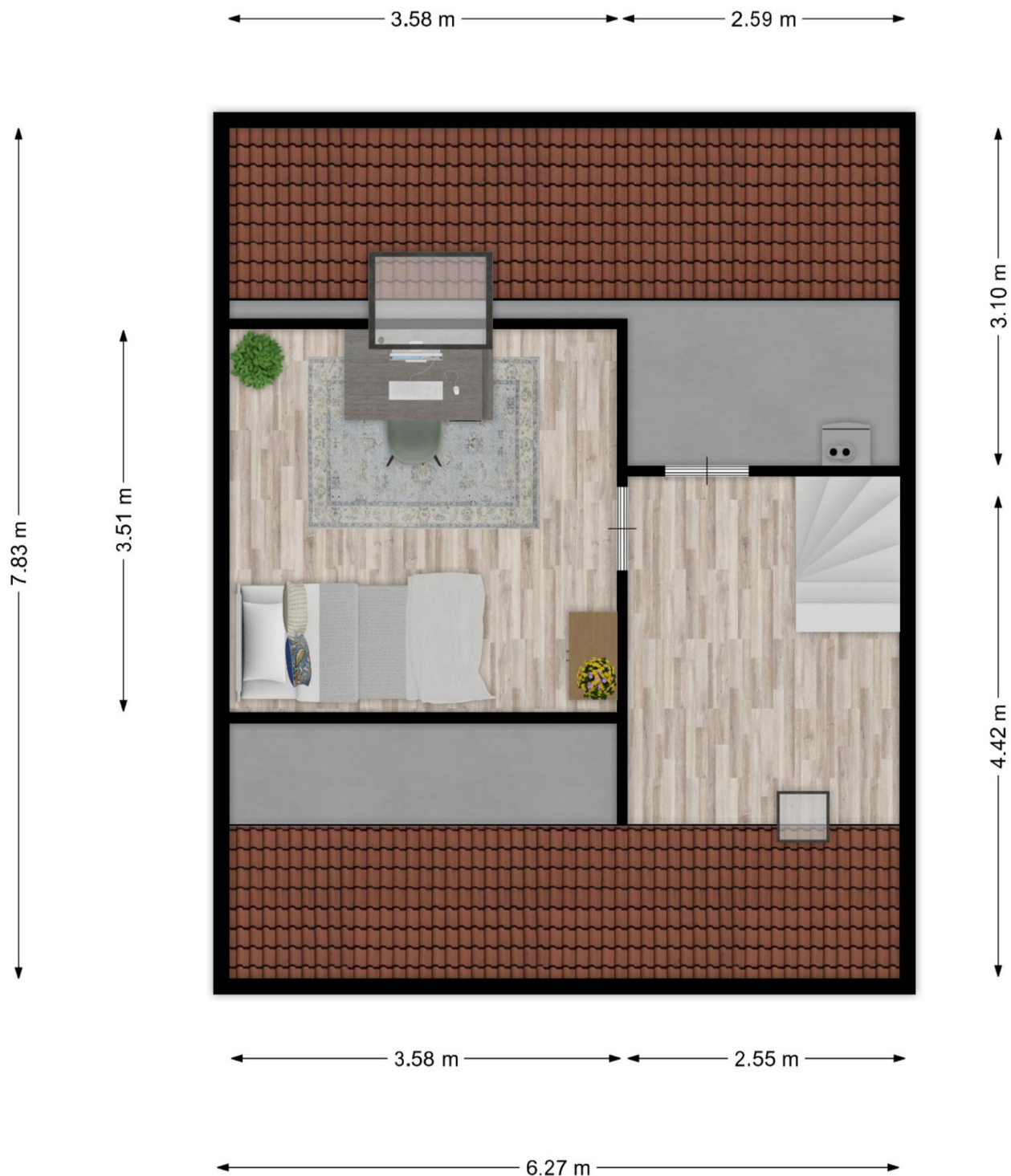


Ruusbroecgaarde 191 te Oss - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid



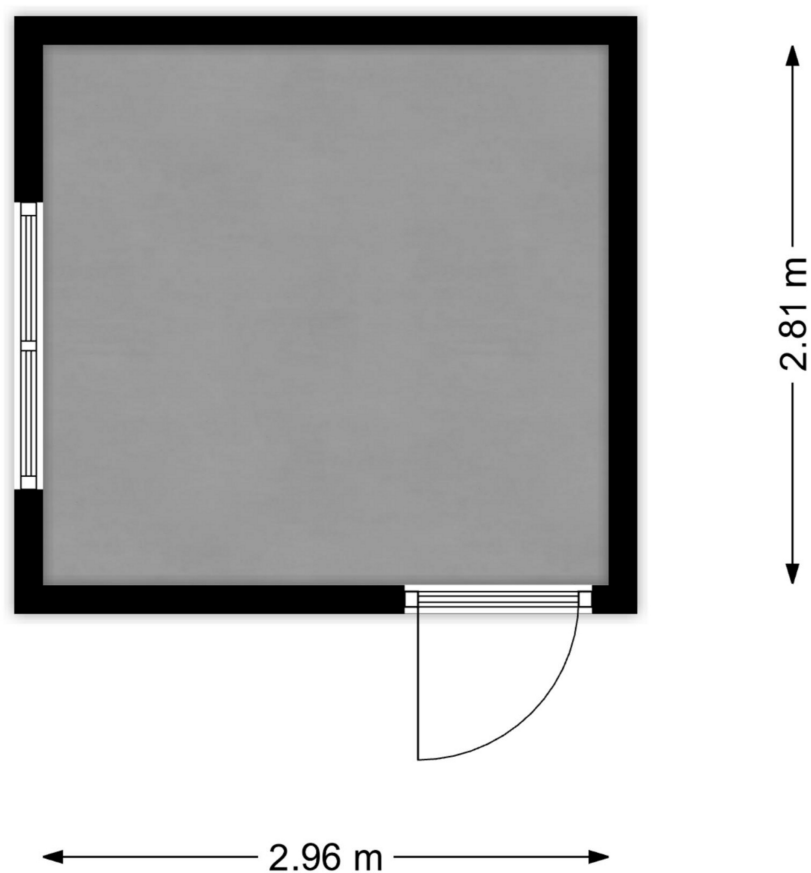
Ruusbroecgaarde 191 te Oss - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



Ruusbroecgaarde 191 te Oss - Tweede verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



Ruusbroecgaarde 191 te Oss - Berging
Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oss

L

1601

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.



EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek. Sinds 2005 actief in de makelaardij in Oss en omstreken. Met 10 jaar ervaring op zak en een ongeremde ambitie en enthousiasme voor de makelaardij, werd het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen onderneming waarin INNOVATIE, KLANTGE-
RICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE be-
nadering centraal staan. Dag in dag uit op zoek naar de
perfecte match tussen koper en verkoper: welke woning
past bij welke koper en welke koper past bij welke wo-
ning?

Altijd op zoek naar iets NIEUWS, een nieuwe manier van
presenteren en een andere manier van vertellen. Omdat
de huidige maatschappij continu in BEWEGING is en wij
gewend zijn altijd en overal SNEL informatie vandaan te
kunnen halen, is onze manier van werken hier op aange-
past. Zo staan bijvoorbeeld alle verkoopdossiers op een
lpad: foto's, video's en bijbehorende documenten zijn bin-
nen een handomdraai beschikbaar.

Verder zijn we erkend lid van VastgoedPRO. Een bran-
cheorganisatie die de kwaliteit van haar makelaars con-
troleert en garandeert. Dit geeft u extra zekerheid.

Door hard werken, vertrouwen van potentiële kopers en
verkopers en zeer veel fijne samenwerkingen, zijn we
uitgegroeid tot een STABIEL, BETROUWBAAR en EERLIJK
kantoor. Niet zozeer GROOT in omvang, maar wel in aan-
tal VERKOPEN waardoor PERSOONLIJKHEID en OVER-
ZICHTELIJKHEID nog altijd centraal staan.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Bel ons
gerust voor het maken van een vrijblijvende afspraak; het
verplicht u tot niets!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij



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.