

Beethovengarde 27  
Oss





# BESCHRIJVING



ROYALE SPLIT LEVEL HOEKwoning in een geliefde woon-omgeving met diverse voorzieningen binnen handbereik.

De speels ingedeelde woning is verdeeld over 6 split levels en beschikt o.a. over ZES slaapkamers, TWEE badkamers, een royale WOONkeuken, LIVING met houtkachel en BALKON, inpandige BERGING, royale tuin met ACHTEROM en parkeren op eigen terrein. Een woning die u moet ERVAREN, vanwege de bijzondere indeling en vele MOGELIJKHEDEN!

De Beethovengarde is bijzonder gunstig gelegen en biedt alles wat u nodig heeft binnen handbereik. Op korte afstand vindt u een compleet winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen, diverse basisscholen en middelbare scholen én een ruim aanbod aan sportverenigingen. Ook voor forenzen is dit een ideale plek: zowel het NS-station Oss als Oss West zijn snel bereikbaar.

Daarnaast ligt de woning op steenworp afstand van het levendige centrum van Oss, waar u terecht kunt voor winkels en horeca. Voor gezinnen zijn er meerdere speelweides in de buurt en ook het nabijgelegen skatepark biedt volop ruimte voor actieve buitenmomenten. Tot slot vormt het groene Sibeliuspark een fijne plek om te wandelen, te ontspannen of te genieten van de natuur, direct in uw eigen buurt.



|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| VRAAGPRIJS:       | 550.000,- k.k.            |
| PERCEELOPPERVLAK: | ca. 244m <sup>2</sup>     |
| INHOUD:           | ca. 600m <sup>3</sup>     |
| WONEN:            | ca. 203m <sup>2</sup>     |
| BALKON woonkamer: | ca. 8m <sup>2</sup>       |
| DAKTERRAS:        | ca. 7m <sup>2</sup>       |
| BERGING:          | ca. 8m <sup>2</sup>       |
| BOUWJAAR WONING:  | 1972 (BAGVIEWER)          |
| AANVAARDING:      | In overleg                |
| ENERGIELABEL:     | A (geldig tot 31-12-2034) |

## BIJZONDERHEDEN

- HOEKwoning
- SPLIT LEVEL over 6 levels verdeeld
- Geliefde woonomgeving
- Voorzieningen in de directe nabijheid
- Slaapkamer en inpandige berging in SOUTERRAIN
- Slaapkamer, badkamer en bijkeuken op niveau 0 (ENTREE), mogelijk MANTEL-ZORGkamer of bijvoorbeeld SALON aan huis
- WOONkeuken op niveau +1 (2022)
- LIVING met HAARD en BALKON op niveau +2
- Twee slaapkamer (waarvan 1 met BALKON) en badkamer op niveau +3
- Twee slaapkamers met inpandig BALKON op niveau +4
- Totaal ZES slaapkamers en TWEE badkamers
- Royale tuin met PRIEEL, BERGING, ACHTEROM en volop PRIVACY
- Parkeren op EIGEN terrein, voorzijde
- TRAPRENOVATIE, zwart staal met EIKEN houten tredes (2022)
- KUNSTSTOF KOZIJNEN
- ISOLERENDE beglazing (HR++)
- GEVELISOLATIE (2022)
- Plat dak VERNIEUWD en GEISOLEERD (2018)
- Kruipruimte GEISOLEERD
- CV ketel Nefit Topline (bouwjaar 2009 / renovatie 2017)
- AIRCO'S 2 stuks (2021/2022)
- HOUTKACHEL
- ZONNEPANELEN 16 stuks (2018/2023)
- ENERGIELABEL A (geldig tot 31-12-2024)

GEGEVENS



# INDELING



Vanuit de entree (niveau 0) met garderobe betreedt u de hal met meerkast en toiletruimte van waaruit u een slaapkamer met aansluitend badkamer en bijkeuken kunt betreden, af kunt dalen naar het souterrain (niveau -1) met een slaapkamer en in pandige berging en middels een trapopgang de woonkeuken bereikt (niveau +1).

We starten onze routing in de living op niveau +2. De L-vormige living is een royale en lichte ruimte aan de voorzijde van de woning met volop raampartijen en toegang tot een BALKON. Naast een grote zithoek is er een apart hoekje voor bijvoorbeeld een bureau of een speelplek voor de kinderen. De HOUTKACHEL is een ware sfeermaker in de ruimte. In combinatie met de in VISGRAAT gelegde PVC vloer een warm en sfeervol geheel.

De SPLIT LEVEL indeling zorgt voor een speels geheel met een OPEN karakter waar de diverse functies op de verdiepingen separaat van elkaar zijn, maar toch met elkaar in verbinding staan.

Ook qua ISOLATIE is de woning geheel bij de tijd. Denk hierbij aan kunststof kozijnen met HR++ beglazing, SPOUWMUURisolatie, isolatie van de kruipruimte, ZONNEPANELEN en AIRCO'S. Met energielabel A geniet u hier optimaal wooncomfort.









LIVING / BALKON





De moderne WOONkeuken is gelegen aan de achterzijde van de woning op niveau +1, dus enerzijds bereikbaar vanuit de entree en anderzijds vanuit de living.

De sfeer van de living is perfect doorgevoerd in de keuken.

Het U-vormig keukenmeubel is voorzien van diverse lades en kastjes voor opbergen en apparatuur. Qua apparatuur treft u hier o.a. een 5-pits inductiekookplaat met multizone, afzuigkap, combi stoomoven, combi oven, vaatwasser en koelkast.

In de keuken is gelegenheid voor het plaatsen van een grote eettafel, een garantie voor urenlang tafelplezier met uw familie en vrienden. Een grote raampartij zorgt voor optimale lichtinval en zicht op uw tuin.

Vanuit de keuken kunt u afdalen naar de BIJKEUKEN (met witgoed aansluitingen) een level lager met daarboven een praktische VIDE met extra opbergmogelijkheden. Vanuit de bijkeuken loopt u zo de tuin in.

















We vervolgen onze routing naar de slaapvertrekken, waarbij we starten bij de slaapkamers op de hoogste niveaus.

De MASTER bedroom bevindt zich op niveau +3. Het is een royale en lichte ruimte met grote raampartijen waar u naast een tweepersoonsbed bijvoorbeeld een kledingkast kunt plaatsen. Van hieruit is een DAKTERRAS te bereiken, waar u kunt genieten van de eerste zonnestralen van de dag!

Aansluitend treft u de TWEEDE slaapkamer, welke beschikt over een wastafelmeubel. De DERDE en VIERDE slaapkamer bevinden zich op het hoogste niveau (+4). Eén van de kamers beschikt over een eigen wastafel en beiden geven ze toegang tot een INPANDIG balkon. Voor deze vier slaapkamers kunt u gebruik maken van de badkamer op niveau +3 (daarover later meer).

Vervolgens dalen we af naar niveau 0 waar u de VIJFDE slaapkamer treft met aansluitend de tweede badkamer. Deze combinatie van slaapkamer en badkamer is ook perfect voor MANTELZORG aan huis, maar de slaapkamer zou ook omgetoverd kunnen worden tot bijvoorbeeld een SALON of WERKPLEK aan huis.

De ZESDE slaapkamer bevindt zich in het souterrain, één level lager.

Het perfecte huis voor GROTERE GEZINNEN! Alle slaapkamers zijn van een mooi formaat en zouden naast slaapkamer bijvoorbeeld ook dienst kunnen doen als werkplek aan huis, speelkamer voor de kinderen, of bijvoorbeeld WALK IN CLOSET.

SLAAPKAMERS





MASTER BEDROOM/DAKTERRAS





TWEEDE SLAAPKAMER





DERDE SLAAPKAMER





VIERDE SLAAPKAMER





VIJFDE EN ZESDE SLAAPKAMER





De EERSTE badkamer is gelegen naast master bedroom. De VIER slaapkamers op de bovenste verdiepingen kunnen gebruik maken van deze ruimte.

De ruimte is zeer compleet uitgevoerd met eerst een wastafel en toilet en aansluitend nog een twee wastafels, een ligbad en een douche. Een raam zorgt voor lichtinval en maakt natuurlijke ventilatie mogelijk.

De TWEEDE badkamer treft u op niveau 0 en is te gebruiken door de slaapkamers op dit niveau die direct aansluitend gelegen is en door de slaapkamer in het souterrain.

De ruimte is geheel betegeld en voorzien van een toilet, wastafelmeubel en een bad (dicht gelegd).









De ZONNIGE achtertuin is gelegen op het noordoosten, wat betekent dat u vanaf de eerste tot de allerlaatste zonnestralen van de dag kunt genieten van de warmte van de zon. Een garantie voor een zonnig leven!

Het perceel is breder dan dat van uw burens, nog zo'n voordeel van een HOEKwoning!

De houten tuinberging direct aansluitend aan het woonhuis biedt praktische opbergmogelijkheden en de inpandige BERGING in het souterrain is een welkome aanvulling voor het bewaren van zaken die u niet dagelijks nodig heeft.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, waardoor u gemakkelijk zelf kunt bepalen waar u bijvoorbeeld een eettafel of een relaxplek maakt. Het PRIEEL is de perfecte plek om te genieten van het buiten zijn

De tuin is middels een ACHTEROM vanaf de zijkant te betreden.

U kunt uw auto parkeren op eigen terrein aan de voorzijde, waar aan laadpaal aanwezig is voor elektrische auto's (kan in overleg achterblijven).

Bent u door het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's nieuwsgierig geworden, bel (whatsapp) of mail dan direct om een afspraak te maken. (tel 0642337033 of [info@joepmakelaardij.nl](mailto:info@joepmakelaardij.nl))















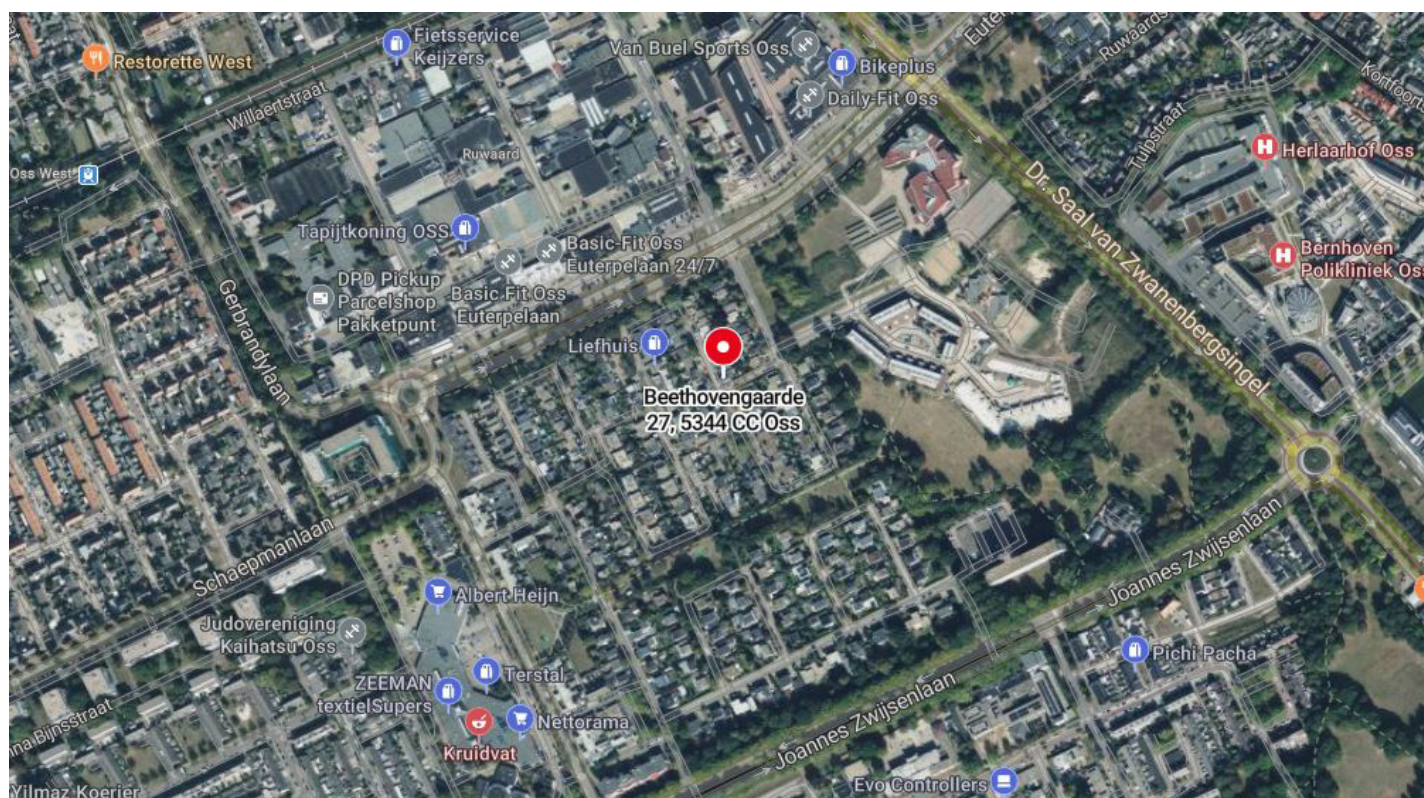








# OMGEVING



Bron: Bing maps

In de nabijheid van De Beethovengarde treft u volop groenvoorzieningen, scholen, winkelcentrum “De Ruwert”, station Oss West en de uitvalswegen richting ‘s-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven.





Beethovengarde 27 te Oss - niveau -1 en 0  
 plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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





Beethovengarde 27 te Oss - niveau +1 en 2  
 plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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





Beethovengarde 27 te Oss - niveau 3+ en +4  
 plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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

NIVEAU +3 EN +4





0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss  
Sectie L  
Perceel 1313

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.

kadaster



KADASTER



# 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, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering 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 woning?

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 aangepast. Zo staan bijvoorbeeld alle verkoopdossiers op een Ipad: foto's, video's en bijbehorende documenten zijn binnen een handomdraai beschikbaar.

Verder zijn we erkend lid van VastgoedPRO. Een brancheorganisatie die de kwaliteit van haar makelaars controleert 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 aantal VERKOPEN waardoor PERSOONLIJKHEID en OVERZICHTELIJKHEID 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  
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.