

Eikenboomgaard 11 en 13
Oss



BESCHRIJVING



Royaal en karakteristiek VRIJSTAAND woonhuis met veelzijdig vrijstaand BIJGEBOUW in het CENTRUM van Oss.

Een woning die opvalt door de fraaie TRAPGEVEL en het statige aanzicht, een echte blikvanger in het straatbeeld. Hoewel de woning oogt als een klassieker, is deze in 2006 vrijwel geheel NIEUW gebouwd. Dat betekent: het COMFORT van nu, met de uitstraling van toen. Binnen treft u een verrassend RUIM en goed ingedeeld woonhuis, met onder meer een royale living en WOONkeuken op de begane grond, TWEE grote slaapkamers en een comfortabele badkamer op de eerste verdieping en nog eens TWEE ruime slaapkamers, een extra kamer/opbergruimte en een tweede badkamer op de tweede verdieping. De praktische BERGZOLDER is bereikbaar via een vlizotrap.

Achter op het perceel prijkt een vrijstaand BIJGEBOUW met eigen huisnummer 13. Deze MULTIFUNCTIONELE ruimte beschikt over een openslaande deuren, een keukenblok, een separaat toilet, een vaste trap naar de verdieping én aansluitend een praktische BERGING met DAKTERRAS. Ideaal voor AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN, hobbymatig gebruik, opslag of bijvoorbeeld MANTELzorg.

De ligging aan de Eikenboomgaard is geweldig. U geniet hier van de voordelen van het stadsleven, dicht bij terrasjes, horeca en winkels en op dinsdag en zaterdag vindt de lokale markt plaats om de hoek. Tegelijkertijd bent u in een mum van tijd in het groene BUITENGEBIED met prachtige wandel- en fietsroutes langs de Maas en omliggende dorpjes. De bereikbaarheid is uitstekend, met snelle verbindingen richting onder meer Den Bosch, Eindhoven en Nijmegen.



VRAAGPRIJS:	795.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 183+134=317m ²
INHOUD:	ca. 1079m ³
WONEN:	ca. 248m ²
waarvan woonhuis:	ca. 189m ²
waarvan bijgebouw:	ca. 59m ²
BERGZOLDER:	ca. 10m ²
BERGING:	ca. 28m ²
DAKTERRAS:	ca. 30m ²
BOUWJAAR WONING:	1913 (BAGVIEWER) 2006 GERENOVEERD
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	B (geldig tot 11-11-2034)

BIJZONDERHEDEN

- KARAKTERISTIEK VRIJSTAAND woonhuis
- TRAPGEVEL
- Onder ARCHITECTUUR gebouwd
- CENTRUM ligging
- In de nabijheid van voorzieningen
- Royale living met gashaard en toegang tot de tuin
- WOONkeuken
- TWEE slaapkamers en een badkamer op de EERSTE verdieping
- TWEE slaapkamers, kleinere kamer en badkamer op de TWEEDE verdieping
- ZONNIGE tuin
- MULTIFUNCTIONEEL VRIJSTAAND bijgebouw (keuken/toilet/CV ketel)
- Aansluitend aan bijgebouw een BERGING (ca. 28m²) en DAKTERRAS (ca. 30m²)
- Mogelijkheid aan huis gebonden activiteiten (lijst beschikbaar)
- Mogelijkheid MANTEL(zorg)
- Parkeren op eigen terrein (OPRIT) of vergunning via gemeente (45 euro jaar)
- Vrijwel geheel NIEUW gebouwd in 2006
- Geheel GEISOLEERD (vanuit de bouw in 2006)
- Houten kozijnen, schilderwerk ca. 2021
- ISOLERENDE beglazing
- 2x CV ketel Nefit (woonhuis & bijgebouw, 2024)
- VLOERVERWARMING badkamers en toilet
- Energielabel B (geldig tot 11-11-2034)

GEGEVENS

INDELING



Vanuit de royale entree voorzien van meterkast, garderobe, toiletruimte en trapopgang, loopt u door naar de gezellig woonkeuken en aansluitend de sfeervolle living. Hier begint onze rondleiding door een huis dat HISTORIE en COMFORT op een prachtige manier combineert.

De CHARME van het buitenaanzicht is ook binnen voelbaar. Denk aan de stijlvolle tegelvloer in de hal, de warme EIKEN houten vloer in het woongedeelte en de fraaie schuifdeuren die een doorkijk bieden van de entree naar de keuken. Dit alles zorgt voor een harmonieus en sfeervol interieur met een eigentijdse twist.

De begane grond heeft een OPEN en uitnodigend karakter, waarbij wonen, koken en eten moeiteloos in elkaar overgaan. In de living zorgt de gashaard voor extra sfeer en comfort, terwijl de grote ramen uitzicht bieden op de tuin. Hierdoor lopen binnen en buiten op een harmonieuze manier in elkaar over, alsof de tuin een verlengstuk is van uw woonkamer.

Hoewel de woning oorspronkelijk uit 1913 stamt, is deze in 2006 vrijwel volledig NIEUW opgebouwd. Slechts twee gevels bleven behouden, de rest werd met zorg en oog voor detail vernieuwd. Het resultaat is een karaktervolle woning met de uitstraling van toen en het wooncomfort van nu, inclusief een uitstekende ISOLATIE!







Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de OPEN WOONkeuken. Een lichte, uitnodigende ruimte waar koken, tafelen en genieten moeiteloos samenkomen.

Dankzij de dubbele raampartij stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen, terwijl u uitkijkt op het prachtige monumentale pand aan de overkant: de voormalige (muziek)school, een karakteristiek stukje historie dat bijdraagt aan de UNIEKE SFEER van deze plek.

De keuken is van het gerenommeerde merk SIEMATIC en voorzien van een stijlvol en duurzaam GRANIETEN aanrechtblad. De praktische L-vorm biedt volop werkruimte én opbergmogelijkheden. Uiteraard is er gedacht aan complete inbouwapparatuur: een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, diepvries, combi-oven, vaatwasser én ingebouwde koffiemachine.

In het HART van deze keuken hoort een royale EETTAFEL, dé plek voor lange avonden tafelen, spelletjes spelen of gewoon gezellig bijpraten met familie en vrienden.

En heeft u een keer geen zin om zelf te koken? Dan hoeft u alleen maar de straat over te steken! Op loopafstand vindt u diverse leuke restaurantjes en eetgelegenheden. Alles voor het goede leven, binnen handbereik!



KEUKEN



KEUKEN



We vervolgen onze rondleiding via de fraaie MAHONIEhouten trap naar de eerste verdieping. Hier treft u een doordachte indeling met TWEE royale slaapkamers, een moderne badkamer, een separaat toilet én een praktische wasruimte.

De slaapkamer aan de achterzijde doet momenteel dienst als MASTER bedroom, met volop ruimte voor een groot bed, kledingkast én eventueel een zitje. De TWEEDE slaapkamer aan de voorzijde is van vergelijkbaar formaat en net zo licht en ruim. Beide kamers lenen zich uitstekend voor gebruik als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Via een vaste trap bereiken we de TWEEDE verdieping, waar u nóg eens TWEE riante slaapkamers aantreft. De schuine daklijnen en diverse DAKRAMEN geven deze kamers een speelse, knusse sfeer en zorgen tegelijkertijd voor een fijne lichtinval. Daarnaast is er nog een extra (slaap)kamer aanwezig, perfect als logeerkamer, chillruimte of om spullen netjes op te bergen.

Dat brengt het totaal op VIER ruime slaapkamers én een bonuskamer, ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerkers of iedereen die graag de ruimte heeft.

Tot slot is er via een vlizotrap nog een BERGZOLDER bereikbaar, die zich uitstrekt over de volledige diepte van de verdieping. Een perfecte plek voor alles wat u niet dagelijks nodig heeft, maar wél graag bij de hand houdt.



HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING, DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING, VIERDE SLAAPKAMER/OVERLOOP



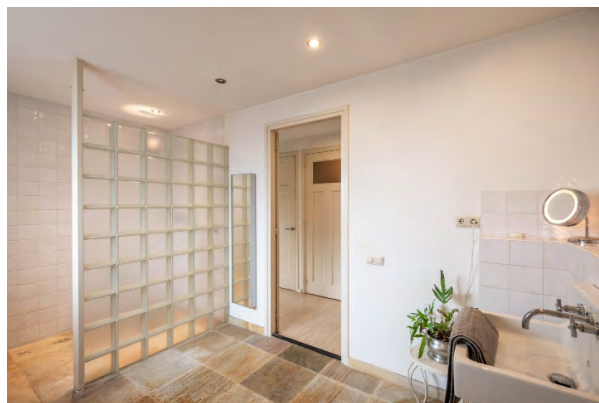
Wat een LUXE, dit woonhuis beschikt over TWEE badkamers. Eén op de eerste en één op de tweede verdieping. Zo geniet u op elke etage van optimaal comfort en gemak.

De badkamer op de EERSTE verdieping ligt centraal tussen de twee slaapkamers en is bereikbaar vanaf de overloop. Het is een royale, lichte ruimte met alles wat u nodig heeft, zoals een dubbele wastafel, comfortabele inloophdouche, designradiator, mechanische ventilatie en zelfs VLOERVERWARMING. Dankzij de dubbele raampartij is het een prettige en lichte ruimte.

Aan de overzijde van de badkamer vindt u een separaat TOILET én een praktische WASRUIMTE.

Ook op de TWEEDE verdieping is een eigen badkamer aanwezig, voorzien van een wastafelmeubel, douche en VLOERVERWARMING op de retourleiding. Een slimme manier om ook hier behaaglijke warmte te creëren.

De separaat gelegen TOILETruimte en een technische ruimte met extra opbergmogelijkheden maken het comfort op deze verdieping compleet.





BADKAMER EERSTE VERDIEPING



TOILET EN WASRUIMTE EERSTE VERDIEPING



BADKAMER, TOILET EN CV RUIMTE TWEEDE VERDIEPING

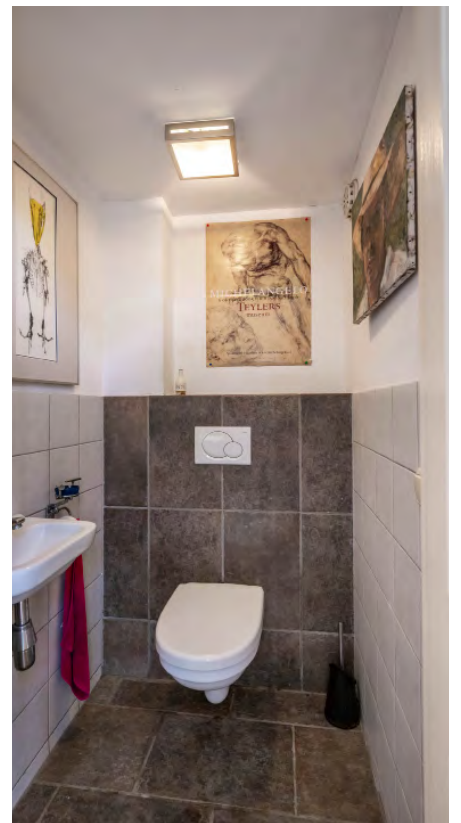


Achter op het perceel prijkt een fraai en volledig VRIJSTAAND BIJGEBOUW, een ruimte met legio mogelijkheden! Of u nu denkt aan een PRAKTIJK aan huis, een KANTOOR, een SALON of juist aan een plek voor HOBBY'S of OPSLAG, deze MULTIFUNCTIONELE ruimte is een waardevolle toevoeging aan het geheel.

Ook voor MANTEL(zorg)wonen biedt dit bijgebouw volop potentie. Onder de juiste voorwaarden mag u het in gebruik nemen als woonruimte voor bijvoorbeeld hulpbehoevende ouders. Oudere kinderen? Dan is dit de perfecte CHILLplek. En wie droomt van een eigen MANCAVE hoeft niet verder te zoeken!

Het bijgebouw beschikt over een eigen huisnummer (nr. 13) en is volledig GEISOLEERD gebouwd. Openslaande deuren verbinden de ruimte met de tuin, wat zorgt voor extra licht en een prettige sfeer. Op de begane grond vindt u een separaat TOILET en via een vaste trap bereikt u de verdieping, waar dankzij de DAKKAPEL een bijzonder lichte en praktische ruimte is ontstaan. Hier bevindt zich tevens een KEUKENBLOK, wat het comfort compleet maakt.

Aansluitend aan het bijgebouw treft u een BERGING, ideaal voor opslag. Het bijgebouw is voorzien van een eigen cv-ketel en via een trap bereikt u vanuit de tuin het DAKTERRAS, een heerlijke plek om buiten te zitten.



BIJGEBOUW





De achtertuin is gelegen op het OOSTEN, wat betekent dat u al vanaf de vroege ochtend geniet van de eerste zonnestralen. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon.

De tuin is ONDERHOUDSVRIENDELIJK ingericht, met een stijlvolle “touch of green”. Weinig werk, maar wél het volle buitengevoel! Dankzij de royale opzet kunt u zélf bepalen waar u uw favoriete zitplek creëert. Of dat nu een grote eettafel in de zon is, een comfortabele loungebank in de schaduw, of een ligbed om na een lange dag even helemaal tot rust te komen.

De tuin is bovendien volledig omsloten, wat zorgt voor optimale PRIVACY. Een heerlijke plek om ongestoord te genieten van het buitenleven.

De tuin is bereikbaar middels een OPRIT waar u twee auto's kunt parkeren, maar u kunt ook een parkeervergunning aanvragen bij de gemeente Oss. Uw auto parkeert u dan comfortabel op steenworp afstand van het woonhuis op de het Eikenboomgaardplein.

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.



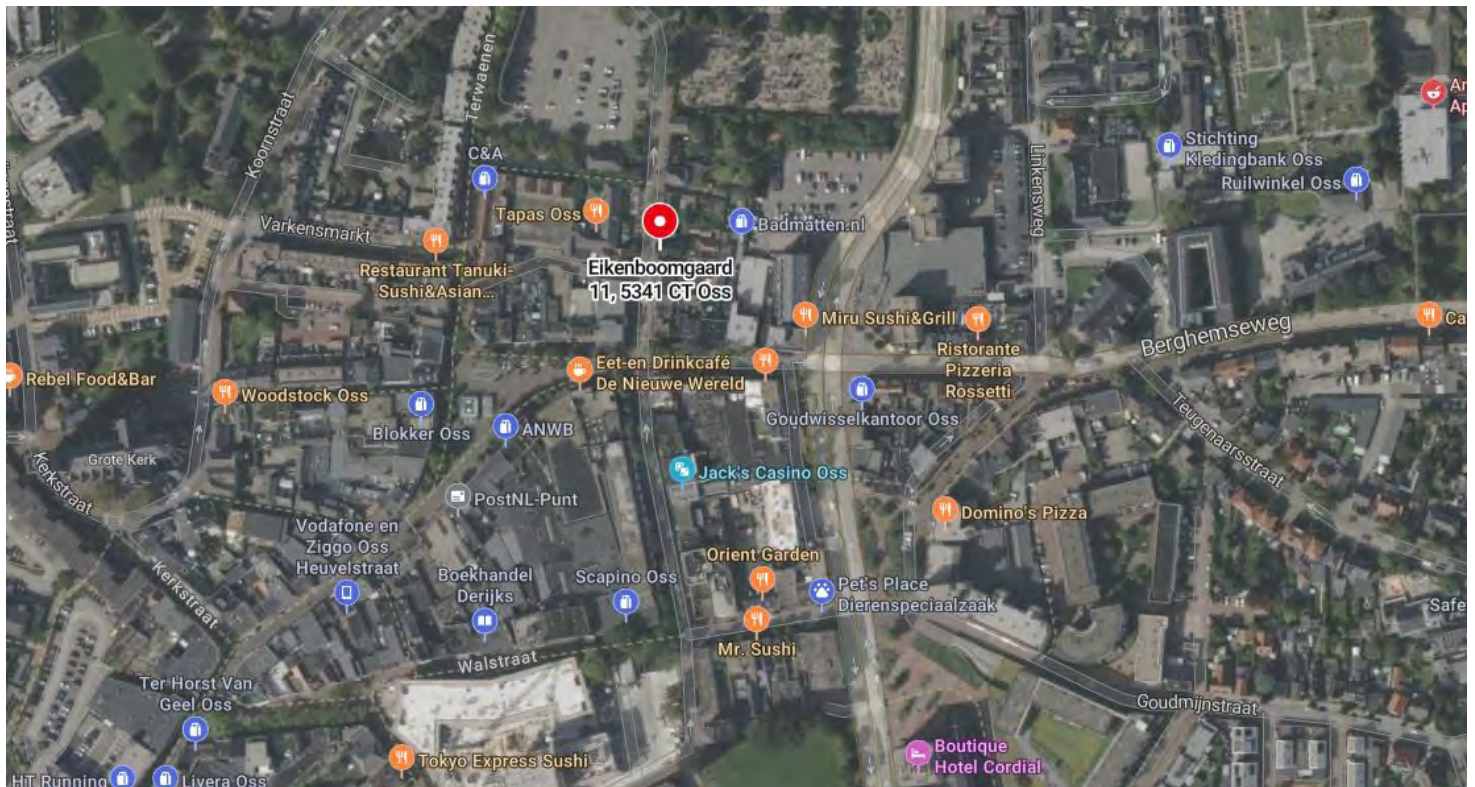
TUIN/GARAGE





IMPRESSIE

OMGEVING



Bron: Bing maps

De Eikenboomgaard is gelegen in het centrum van Oss, waar u een uitgebreid aanbod van winkels, horeca, terrasjes en culturele voorzieningen treft. Ook dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportverenigingen zijn in de directe omgeving volop aanwezig. De omgeving kenmerkt zich door volwassen groen en een prettige, ontspannen sfeer. Ook de uitvalswegen zijn gemakkelijk bereikbaar en op korte afstand fietst u zo het buitengebied in.



Eikenboomgaard 11 te Oss - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



Eikenboomgaard 11 te Oss - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

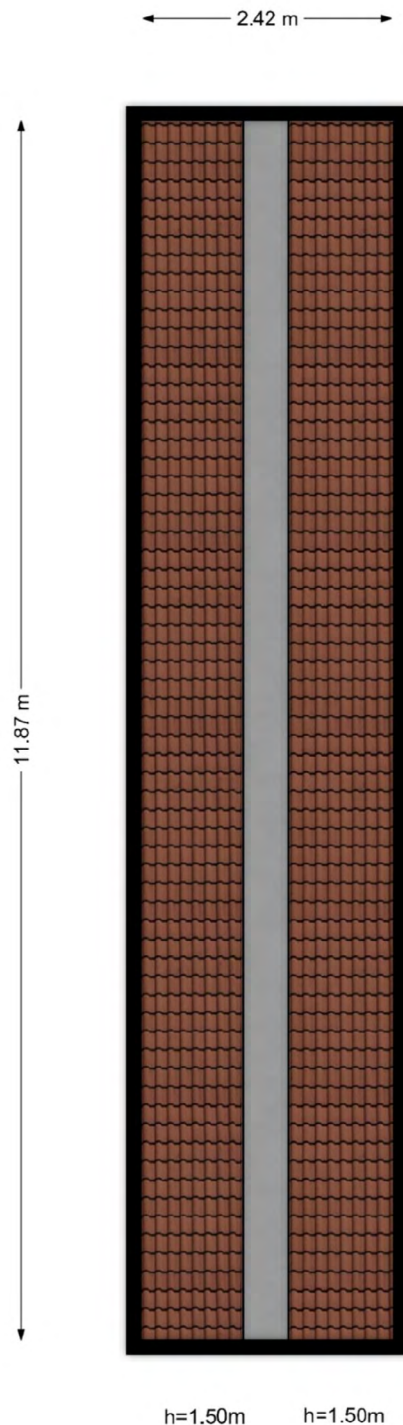
Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

EERSTE VERDIEPING



Eikenboomgaard 11 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.



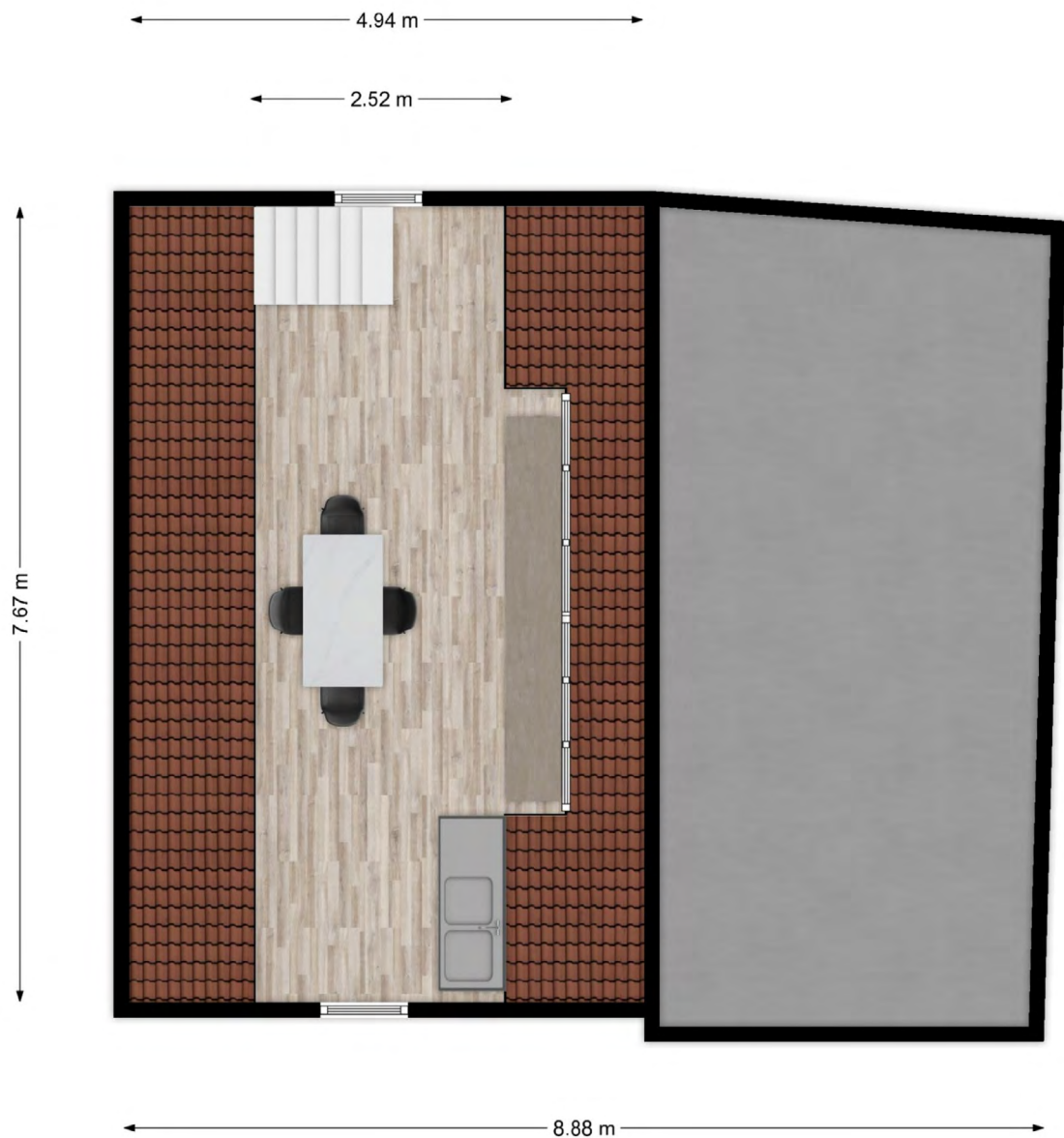
Eikenboomgaard 11 te Oss - Zolder
Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



Eikenboomgaard 11 te Oss - kantoor
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



Eikenboomgaard 11 te Oss - kantoor 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.

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 is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontleen. 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.

WAARBORGSOM

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.