



OSS | Boegbeeld 33

Bato Makelaars Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl

www.batomakelaars.nl

Welkom

Welkom bij Bato Makelaars, makelaars met een eigen, actieve benadering

Met onze kantoren in Oss en 's-Hertogenbosch zijn we sterk regionaal georiënteerd. Ons deskundig, enthousiast en gemotiveerd team staat graag voor u klaar. Ons hoogste doel? Uw tevredenheid!

Meer informatie over deze woning?

Middels deze brochure geven wij u graag een eerste indruk van deze woning. Wilt u een nog beter beeld én gevoel krijgen? Neem dan een kijkje via de video op www.funda.nl of op onze website www.Batomakelaars.nl. Doormiddel van de video maakt u een schitterende virtuele wandeling door de woning, heerlijk relaxed vanuit uw luie stoel. Een nog completer beeld is te verkrijgen met de 360 foto's.



Uiteraard kunt u vervolgens een afspraak tot bezichtiging plannen. Tijdens de bezichtiging vertellen wij u graag alle bijzonderheden van deze woning. Natuurlijk nemen wij bij deze afspraak ook de lijst van zaken en het NVM inlichtingenformulier (hierin staan alle bijzonderheden rondom de woning vermeld) voor u mee.

'Like Bato'

Via onze Facebookpagina, Twitter en Instagram houden we u op de hoogte van de woningen in de verkoop/verhuur, nieuws en acties. Daarnaast hebben wij onze 'Bato app.' ; bijzonder handig en makkelijk als u op zoek bent naar uw droomwoning en als eerste alle informatie wenst te ontvangen! Vragen over het kopen of verhuren van een woning? Een taxatie van de door u gekochte woning? Verkoop van uw eigen woning of kijken wat uw financiële mogelijkheden zijn? Loopt u gerust eens bij ons binnen of neem telefonisch en/of middels e-mail contact met ons op.

Tot slot

Het verkopen van een huis is voor iedere verkoper een spannende gebeurtenis, waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden. Wij van Bato Makelaars stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na een bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen.

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1992
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	468 m ³
Woonoppervlakte:	120 m ²
Perceeloppervlakte:	304 m ²
Overige inpandige ruimte:	11 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	30 m ²
Externe bergruimte:	4 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

DE VERRASSING ZIT 'M ACHTER DE VOORDEUR

Soms word je als makelaar ook verrast. Zo ook bij Boegbeeld 33: aan de voorzijde een 'normale' tweekapper aan een rustige woonstraat maar bij binnenkomst word je gegrepen door het moderne afwerkingsnivo, de praktische indeling, de mooie serre en de fantastische tuin die aan het water is gelegen én uitkijkt over een wijkpark.

Deze woning laat aan de voorzijde dus niet zien wat zij allemaal te bieden heeft.

Het Boegbeeld is een rustige woonstraat waar enkel bestemmingsverkeer komt. De natuur bevindt zich letterlijk om de hoek en alle voorzieningen zijn op 5 tot maximaal 10 minuten fietsafstand gelegen. Denk daarbij aan het uitgebreide winkelcentrum Ussen, diverse basisscholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en het stadscentrum. Met de auto rijd je binnen 10 minuten op de snelweg richting Arnhem/Nijmegen of 's-Hertogenbosch.

Een persoonlijke noot van de eigenaar: "Met veel plezier hebben wij de foto's van ons huis bekeken en de presentatietekst gelezen. Dat bracht ons 25 jaar terug in de tijd. Van een makelaar hadden wij een lijst van alle te koop staande woningen ontvangen. Na een selectie op basis van tuinligging en wijk zijn wij door Oss gaan fietsen en zo ook bij Boegbeeld 33 aangekomen. Gelukkig hebben wij de moeite genomen om ook "achterom" te fietsen. De ligging aan het park sprak ons direct aan zodat we bij Bato Makelaars een bezichtiging hebben aangevraagd. Dat heeft tot aankoop gevolgd.

Om onze tuin een betere aansluiting te geven bij het park, heeft de tuin een metamorfose ondergaan. De foto's laten heel mooi zien welke potentie het huis te bieden heeft. Mooi om op deze wijze naar je eigen huis te kijken!

Deze presentatietekst geeft een goed beeld wat de potentiële koper mag verwachten. Wij hebben van huis, tuin en park voor ons gevoel één geheel gemaakt. Iets waar wij nog dagelijks van genieten, ongeacht het jaargetijde.

Wij zijn nu aangekomen bij een volgende levensfase en maken ruimte voor nieuwe bewoners. De herinneringen nemen we in ons hart mee en één van de foto's krijgt zeker een prominente plaats in ons nieuwe huis."

Kortom: ben je op zoek naar een uitstekend onderhouden, modern afgewerkte woning waar altijd met zorg, aandacht én liefde is gewoond? Vind je privacy én de nabijheid van voorzieningen belangrijk? Bel ons dan voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

INDELING

BEGANE GROND

Via de ruime oprit bereik je de voordeur.

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de uitgebreide meterkast (9 groepen, 3x aardlekschakelaar) en de toegangsdeuren naar de modern afgewerkte toiletruimte en de woonkamer.

Bij binnenkomst in de woonkamer wordt je aandacht direkt getrokken richting de achterzijde: grote plafondhoge ramen bieden een onbelemmerd zicht op de fraaie tuin en het wijkpark. Binnen en buiten lopen naadloos in elkaar over dankzij de hardhouten schuifpui en de pandbrede overkapping, die via de schuifpui bereikbaar is, biedt beschutting op warme zomerse dagen en regenachtige dagen.

De wanden en plafonds in de woonkamer zijn voorzien van glad stucwerk en op de vloer is eiken parket gelegd waaronder vloerverwarming is aangebracht. Comfortabel!

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is voorzien van een moderne keukeninrichting met luxe aanrechtblad en een ingebouwde 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasmachine. Een close-in boiler zorgt voor direkt warm water. Dankzij de U-vormige opstelling heb je én voldoende werk- en afzetruimte tot je beschikking én een

'bargedeele' waar je heerlijk kunt zitten voor bijvoorbeeld een snel ontbijt.

Op de begane grond bevindt zich verder nog een werkkamer. Deze ruimte grenst aan de woonkamer en is daardoor ook uitermate geschikt voor gebruik als bijvoorbeeld speelkamer. Via deze ruimte zijn zowel de achtertuin als de berging bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING

(betonvloer)

De overloop op deze verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, een werkkamer en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

De werkkamer op deze verdieping is thans in gebruik als strijkruijnte. Een Velux dakraam zorgt voor daglichttoetreding. Verder hangt in deze kamer de Remeha combiketel (bouwjaar 2008, jaarlijks onderhouden) én is er de nodige bergkruimte aanwezig.

De badkamer is compleet gemoderniseerd, luxe afgewerkt en voorzien van een royale inloopdouche, een ligbad, een badkamermeubel met dubbele wastafel en een wandcloset. Dankzij een verbouwing, waarbij het plafond werd verwijderd, is een comfortabele ruimte ontstaan mét daglichttoetreding via een Velux dakraam. De badkamer vormt daarmee 'de verrassing op de eerste verdieping'.

BERGZOLDER

Via een vlioztrap is een praktische bergzolder te bereiken, ideaal voor de opslag van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

TUIN, OVERKAPPING, BUITEN BBQ

De achtertuin is een lust voor het oog: prachtig aangelegd en schitterend gelegen. Dankzij de slimme indeling van de tuin heb je op elk moment van de dag een perfecte zitplek. Direct aan de woning bevindt zich een royale, pandbrede serre/overkapping waar je heerlijk beschut kunt zitten. Een niveau lager ligt een knus tussen-terrasje, ideaal om in alle rust van de ochtendzon te genieten. Helemaal onderaan wacht het sfeervolle terras aan het water, rond ommuurd, waar je volop kunt genieten van het vrije uitzicht en de ondergaande zon. Hier is ook een fraaie, vaste buiten BBQ gemetseld. Deze tuin biedt jou de unieke combinatie van privacy, rust en sfeer.

Aan de woning is, zoals al vermeld, een degelijke overkapping gebouwd die is voorzien van een 3-tal lichtkoepels. Dit is prettig omdat je hierdoor voldoende lichtinval in de woning houdt. Zelfs in de herfst en winter is deze ruimte te gebruiken doordat de overkapping aan de tuinzijde dichtgezet kan worden met weerbestendige, transparante doeken. Hierdoor transformeer je de overkapping moeiteloos tot een knusse 'wintertuin' waar je zelfs in de koudere maanden van het jaar kunt genieten van het buitengevoel én de woonomgeving.

BERGING

In de achtertuin is een berging geplaatst ten behoeve van het tuingereedschap en dergelijke. De tweede berging is inpandig bereikbaar via de werkkamer. Deze berging is voorzien van een tegelvloer en openslaande deuren naar de oprit. De ruimte wordt centraal verwarmd en is voorzien van elektra en het aansluitpunt voor de wasmachine.

PARKEREN

Op de eigen oprit heb je de mogelijkheid om de auto te parkeren. Daarnaast bevinden zich diverse openbare parkeerplaatsen in de straat.

Wil je deze bijzondere woning met eigen ogen zien? Of wil je meer informatie? Bel of mail ons dan gerust. We nemen graag de tijd om je in alle rust de woning te laten zien en je meer te vertellen over de bijzonderheden.

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





















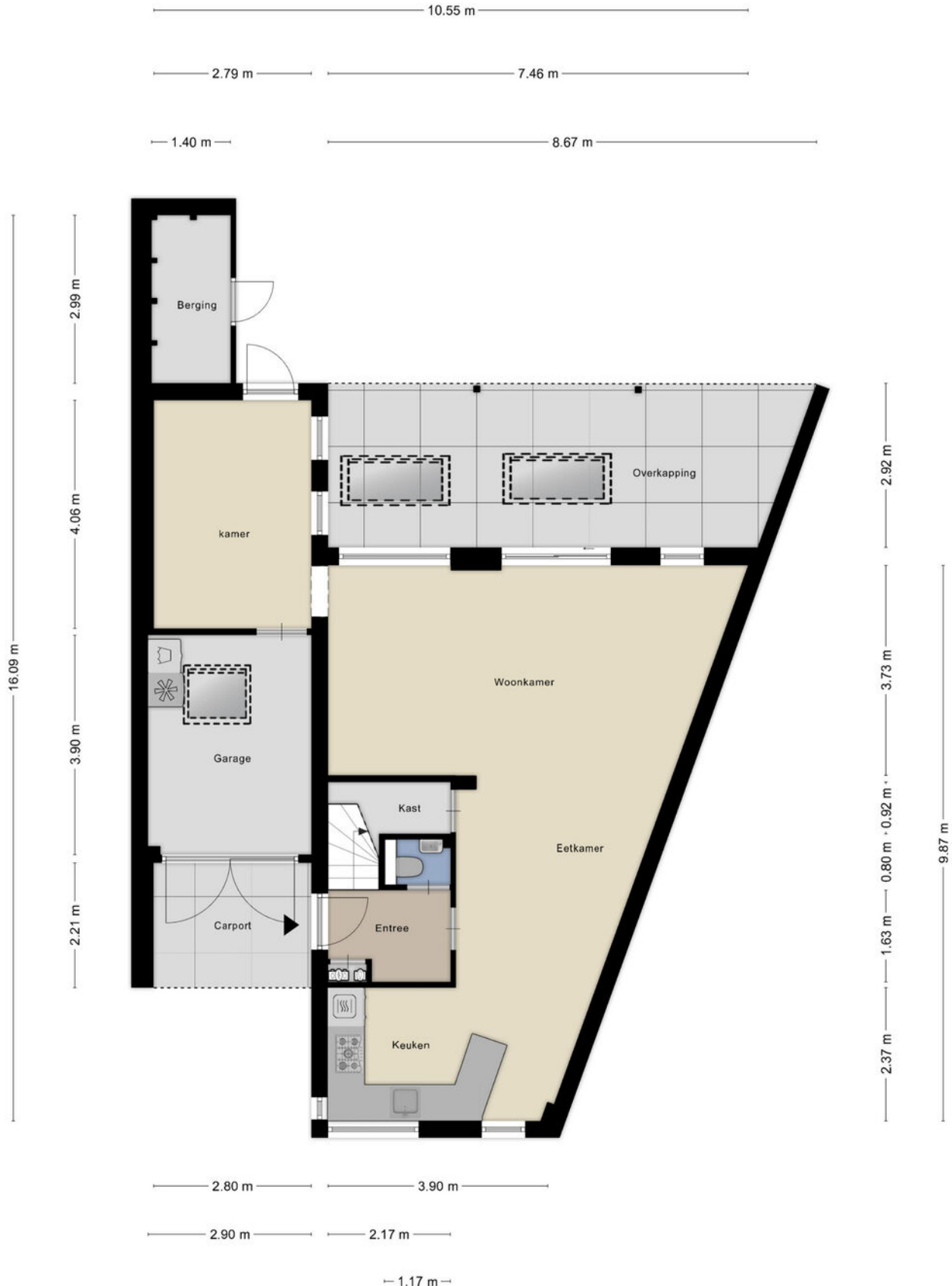




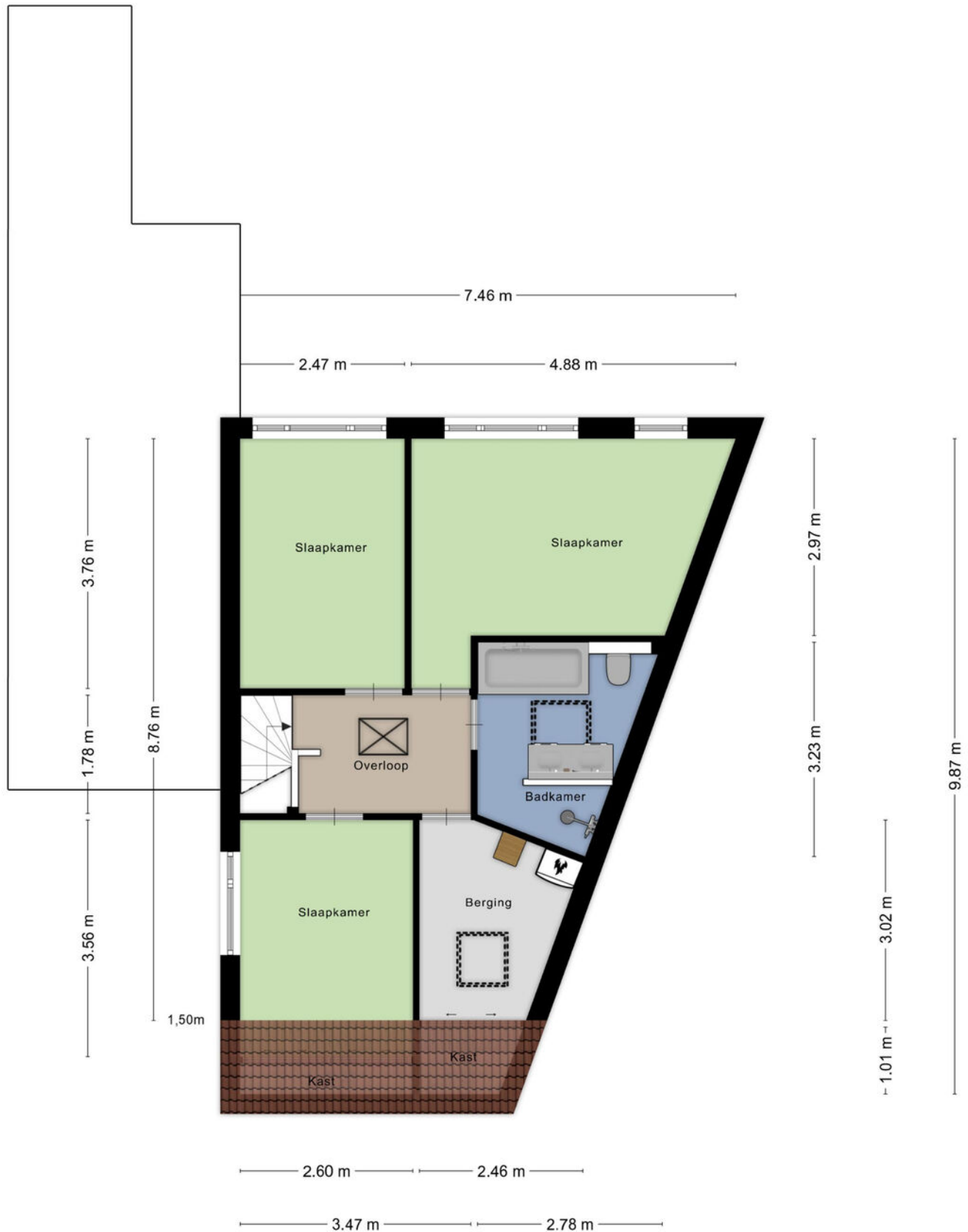




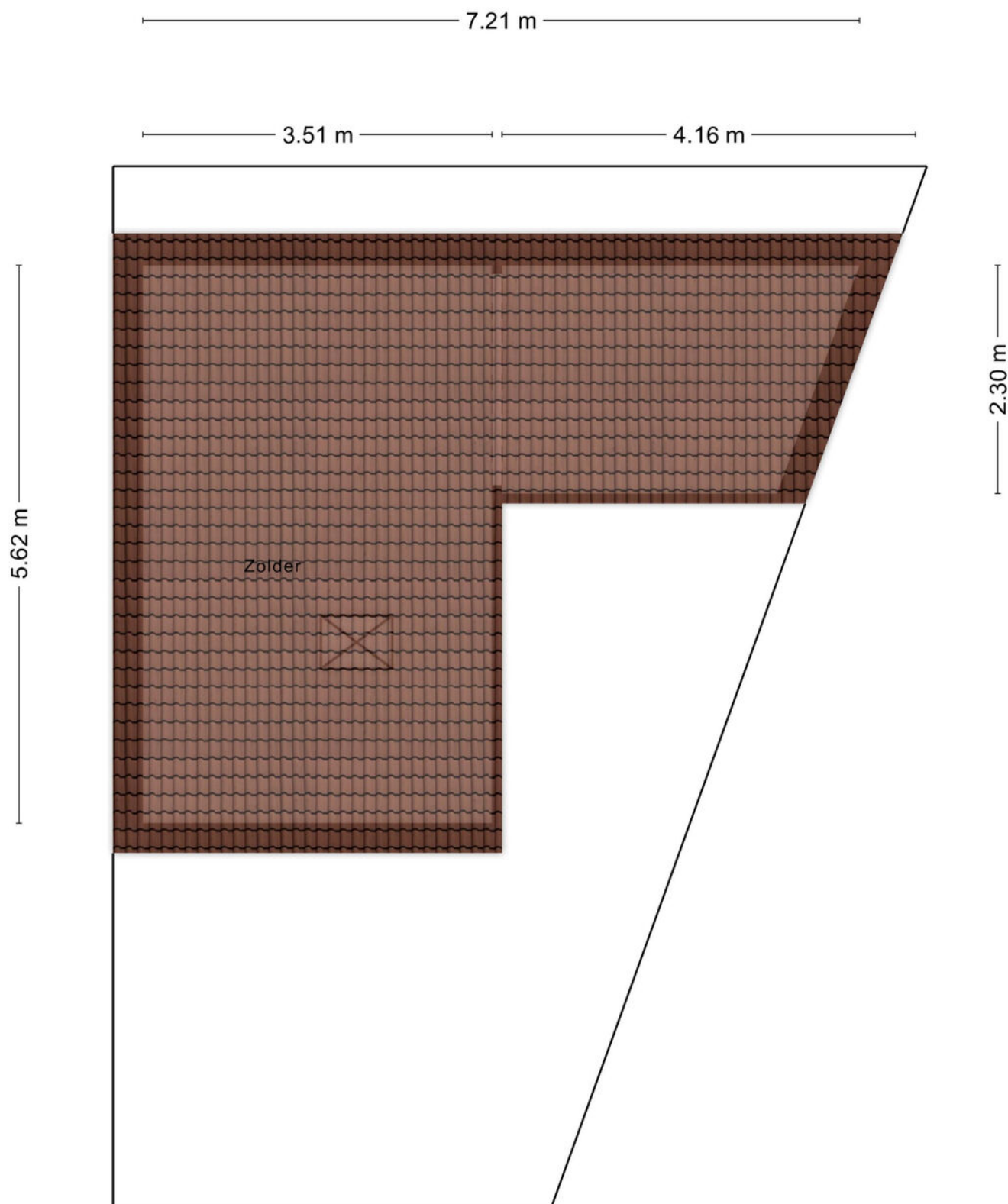
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

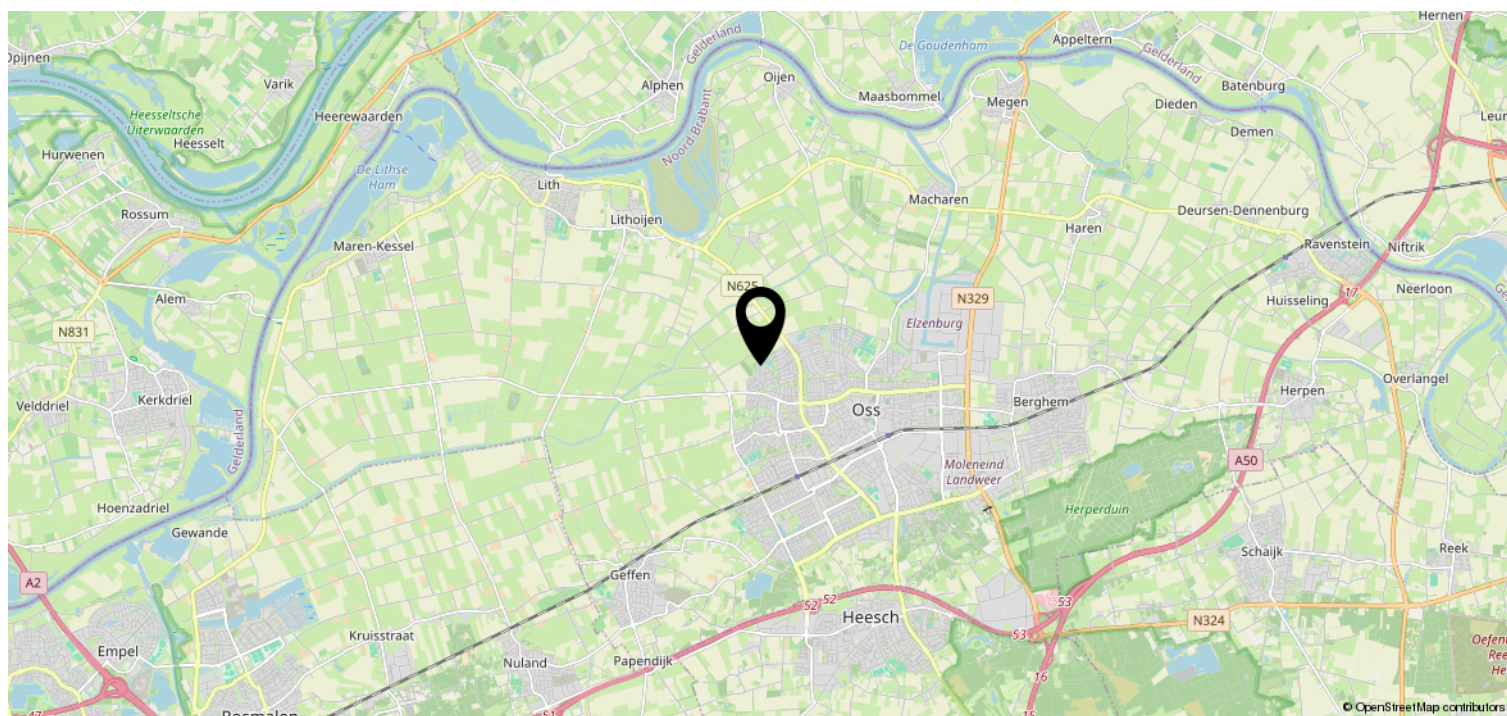
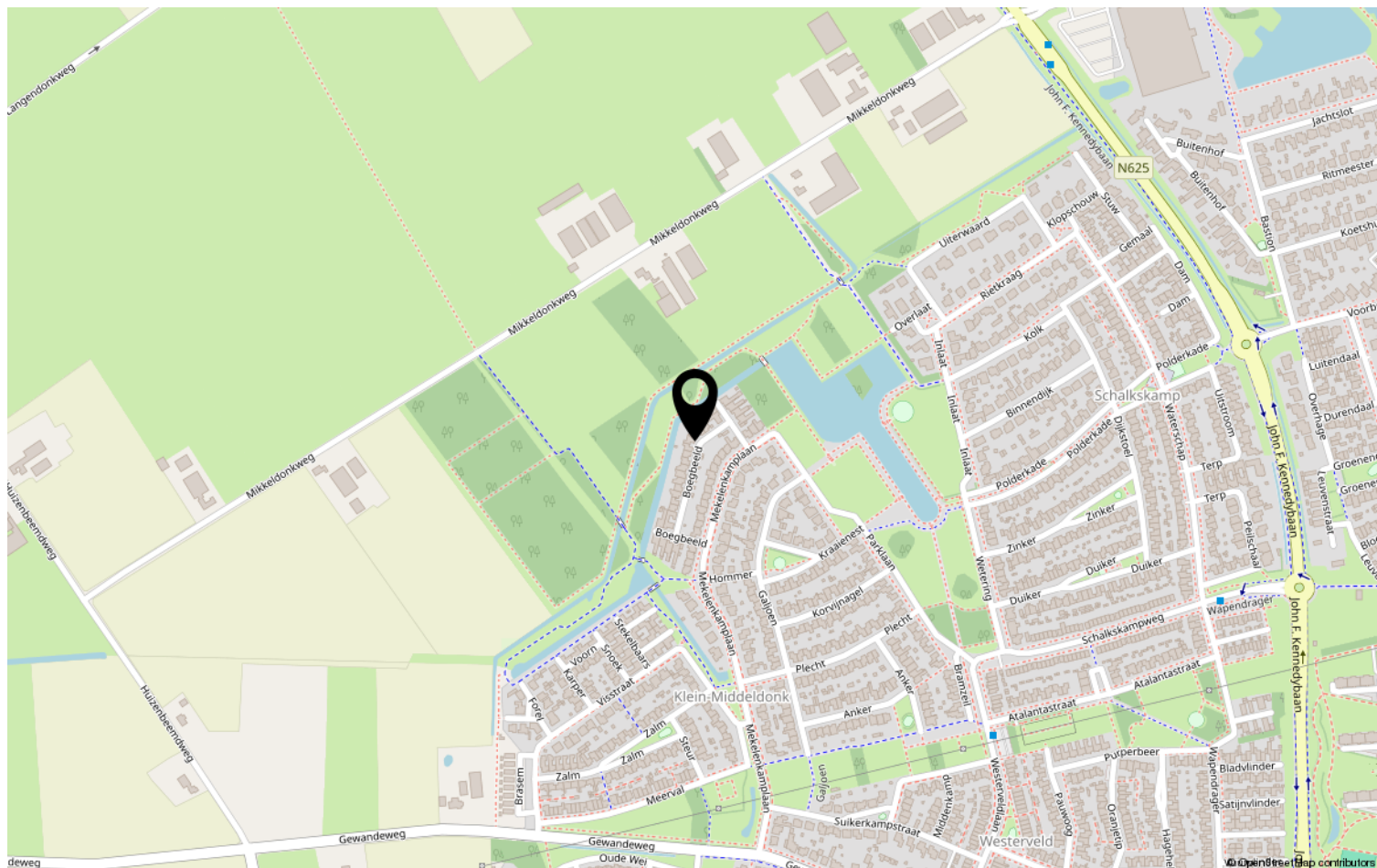


12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oss	Sectie D	
 Voorlopige kadastrale grens	Perceel 3757		
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl
WhatsApp 06-36220000
www.batomakelaars.nl