



OSS | Katwijkstraat 2

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'

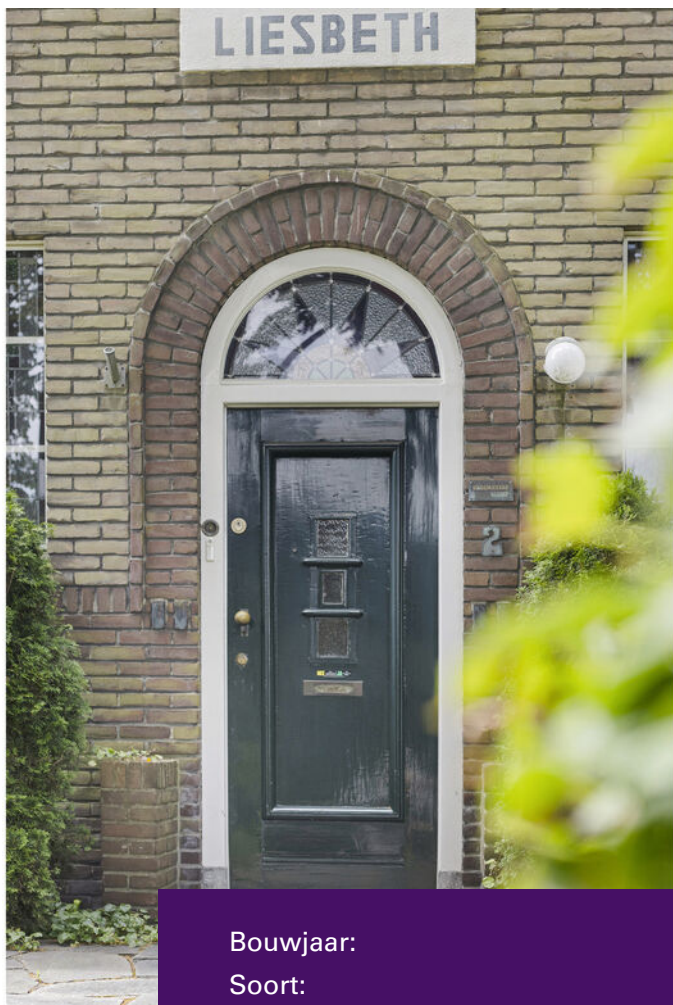
Via onze Facebookpagina, Twitter en Instagram houden we u op de hoogte van de woningen in de verkoop/verhuur, nieuws en acties. Daarnaast hebben wij onze 'Bato app.' ; bijzonder handig en makkelijk als u op zoek bent naar uw droomwoning en als eerste alle informatie wenst te ontvangen! Vragen over het 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:	1936
Soort:	herenhuis
Kamers:	8
Inhoud:	890 m ³
Woonoppervlakte:	213 m ²
Perceeloppervlakte:	1661 m ²
Overige inpandige ruimte:	27 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	55 m ²
Externe bergruimte:	4 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas

Omschrijving

Kenmerken en wetenswaardigheden:

- + statige, vrijstaande villa 'Liesbeth'
- + bouwjaar 1936, diverse originele elementen nog aanwezig
- + parkachtige en volledig vrij gelegen tuin
- + carport en garage (thans niet als zodanig in gebruik)
- + woonkamer met schouw, erker en origineel glas-in-lood
- + eetkamer met aangrenzende keuken
- + gezellige tuinkamer/serre
- + 2, voorheen 3, slaapkamers op de eerste verdieping
- + 2 badkamers op de eerste verdieping
- + 1 riante (voorheen 2) slaapkamers op de tweede verdieping
- + veel bergruimte
- + deels voorzien van rolluiken
- + perfecte ligging, op een steenworp afstand van het stadscentrum
- + écht een unieke woning die altijd met liefde is bewoond en onderhouden

INDELING

PARTERRE

Via het toegangspad, dat geflankeerd wordt door de originele lantaarns, bereik je de fraaie voordeur. Als je de woning binnengaat, kom je in de ruime hal met de garderobe. Fraaie glas-in-loodramen, een mooie trapopgang naar de verdieping en stijlvolle deuren laten direct bij binnenkomst al een stukje van de geschiedenis van de woning zien.

In de hal is de toiletruimte aanwezig met een origineel glas-in-loodraam. Verder vind je hier de toegangsdeuren naar de kelderruimte en de woonkamer.

Wat ooit twee gescheiden kamers waren, een woonkamer en het praktijkgedeelte van de vroedvrouw, is samengevoegd tot een ruime, L-vormige living die nu dienst doet als zitkamer en bibliotheek. De oorspronkelijke suitescheiding heeft plaatsgemaakt voor een ruimtelijke indeling. Ter plaatse van de zitkamer bevindt zich de originele erker met glas-in-loodramen, die niet alleen zorgt voor extra ruimte, maar ook een prachtig uitzicht biedt op de woonomgeving. De authentieke sfeer wordt versterkt door de hoge plafonds, afgewerkt met 'stuc op riet'.

De aanwezige schouw is voorzien van een gasgestookte haard (momenteel buiten gebruik).

Direct grenzend aan de living bevindt zich de sfeervolle tuinkamer of serre, momenteel in gebruik als eetkamer. Deze fijne ruimte is voorzien van een lichtkoepel en ingebouwde plafondspots.

Een royale glazen pui aan de achterzijde zorgt voor een overvloed aan daglicht én biedt een prachtig, vrij zicht op de achtertuin. Dankzij de openslaande deuren vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over, ideaal voor lange avonden of simpelweg genieten van het groen in de volledig vrij gelegen achtertuin.

Via de tuinkamer is de voormalige garage bereikbaar, thans in gebruik als opslagruimte. Doordat deze ruimte centraal wordt verwarmd, bestaat de mogelijkheid deze ruimte voor andere doeleinden dan opslag te gebruiken. Wat te denken van een kantoor aan huis, een speelkamer of slaapkamer? Ook prettig: dankzij openslaande deuren (met een rolluik) is de achtertuin direct bereikbaar.

Via de woonkamer is eveneens een tweede eetkamer te bereiken met aangrenzend de keuken. In vroeger tijden was deze eetkamer de keuken en de huidige keuken de bijkeuken. Nu hebben beide ruimten een nieuwe functie gekregen en worden van elkaar gescheiden door een deur met glas-in-loodraam. De kwalitatief hoogwaardige keuken, een échte horecakeuken, is voorzien van een gaskookplaat en afzuigkap en de aansluitingen voor de wasmachine en de vaatwasmachine. Verder is een elektrische keukenboiler aanwezig ten behoeve van direct warm water in de keuken. Een deur geeft vanuit de keuken toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

(houten vloer)

Via de mooie trap vanuit de entree/hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Via de overloop zijn 2 (voorheen 3) slaapkamers te bereiken alsmede een badkamer.

Slaapkamer I bevindt zich aan de achterzijde van de woning, is voorzien van een wastafel en een vaste kast en geeft via openslaande deuren toegang tot een balkon.

Slaapkamer II, de huidige hoofdslaapkamer, is in één woord 'riant' en is ontstaan nadat 2 slaapkamers werden samengevoegd. Deze slaapkamer is voorzien van airconditioning en geeft toegang tot een balkon.

De badkamer-en-suite bij deze kamer is betegeld en voorzien van een ligbad, bidet, een badkamermeubel met wastafel en vaste kastruimte.

Badkamer II is bereikbaar via de overloop en is ingericht met een douche, wastafel en toilet. Ook hier is een fraai glas-in-loodraam aanwezig.

TWEEDE VERDIEPING

(houten vloer)

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping met daar een riante slaapkamer (voorheen 2 kamers), vaste kastruimte en bergruimte.

Daglicht op deze verdieping wordt verkregen via een dakkapel, dakraam en glazen dakpannen.

Op deze verdieping hangt ook de CW5 combiketel, bouwjaar 2017.

KELDER

Via de entree/hal is de kelderruimte ter grootte van ongeveer 8 m² bereikbaar. Een ideale ruimte voor het koel houden van bijvoorbeeld frisdrank.

TUIN EN OVERKAPPING

De tuin is fraai aangelegd én altijd keurig onderhouden door een tuinman.

De voortuin is een lust voor het oog, voor de bewoners én voor de omgeving.

De achtertuin is volledig vrij gelegen en ademt de sfeer van een park, met volwassen bomen, plantenborders, een sfeervol prieel en een royaal gazon. Verder vind je in de tuin een schuurtje/opbergruimte.

De tuin is zorgvuldig aangelegd, voorzien van een sproei-installatie en biedt een grote variëteit aan beplanting, waaronder een appel-, peren- en kersenboom. Absolute blikvanger is de oude walnotenboom die een tastbare verbinding vormt met het verleden.

Direct grenzend aan de woning bevindt zich een ruime overkapping, een fijne, beschutte plek om ook op koelere of druilerige dagen buiten te genieten. Het lichtdoorlatende, dubbelwandige dak zorgt voor een prettige lichtinval, zonder in te boeten op comfort. Ook prettig: boven het lichtdoorlatende dak is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aangebracht.

PARKEREN

Op eigen terrein is ruimte voldoende voor het parkeren van één of meerdere auto's. Daarnaast bevinden zich in de omgeving van de woning voldoende openbare parkeerplaatsen.

OMGEVINGSPLAN

Volgens het omgevingsloket heeft een groot deel van de tuin de bestemming 'wonen'. Voor gedetailleerdere informatie én om te ontdekken welke mogelijkheden er zijn op de kavel, verwijzen wij je graag naar de website van het omgevingsloket. Uiteraard kun je ook contact opnemen met de gemeente of met ons kantoor voor verdere vragen.

BENIEUWD?

Wij kunnen ons voorstellen dat je na het zien van de foto's en het lezen van de presentatietekst nieuwsgierig bent geworden naar alles wat deze unieke villa jou te bieden heeft. Wil je meer informatie of een keertje binnen kijken? 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.

Tot slot: 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.







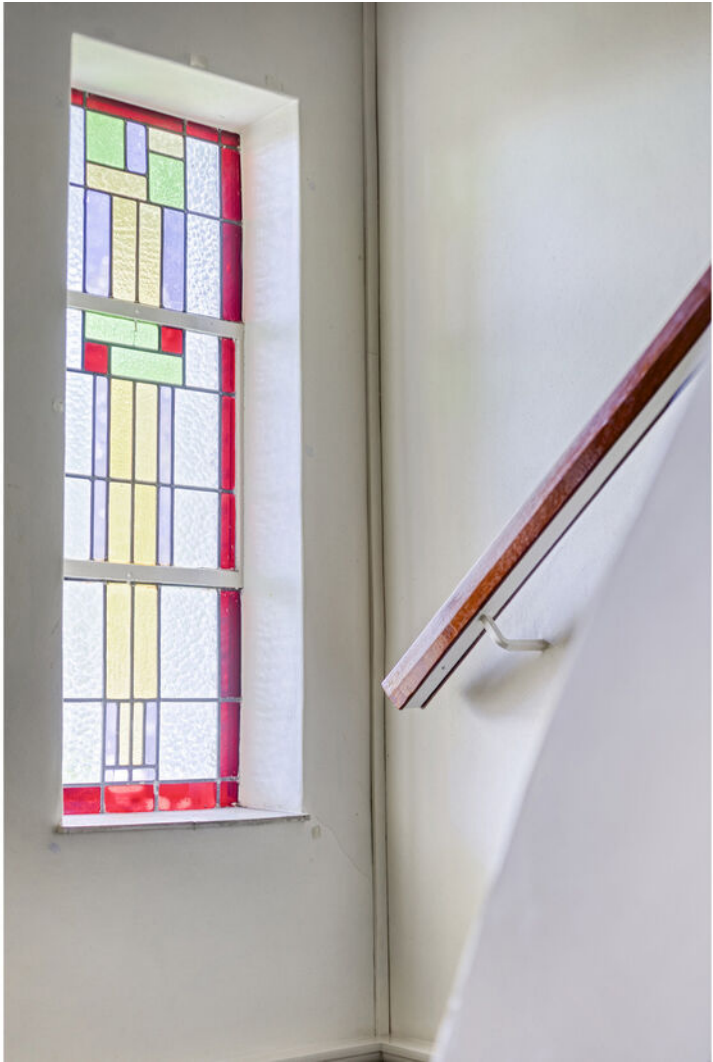
























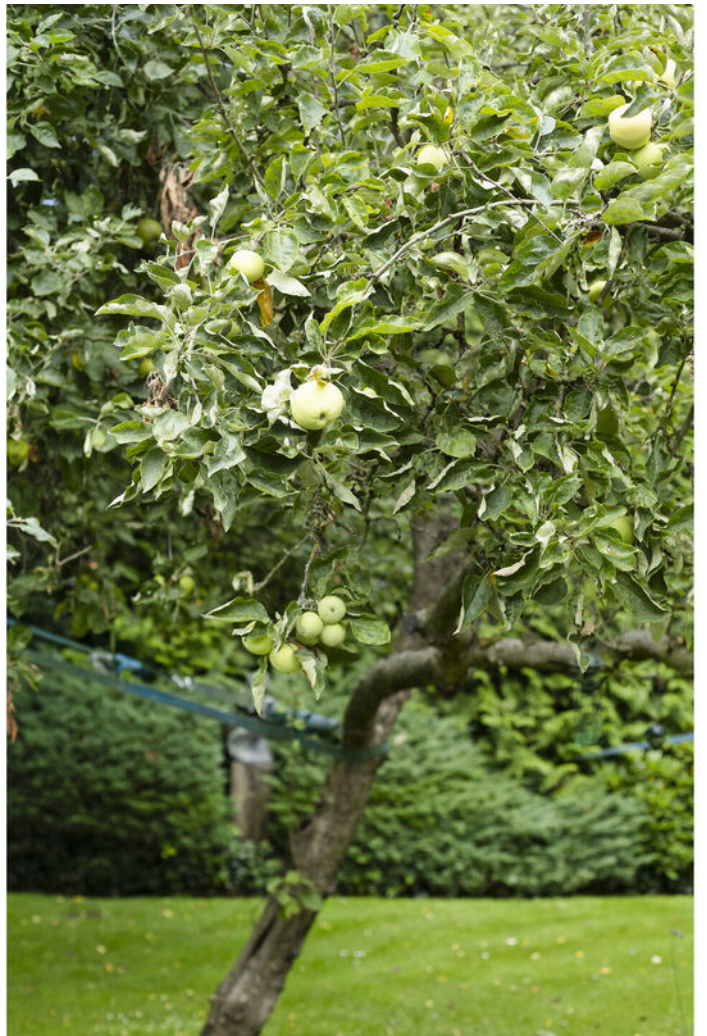






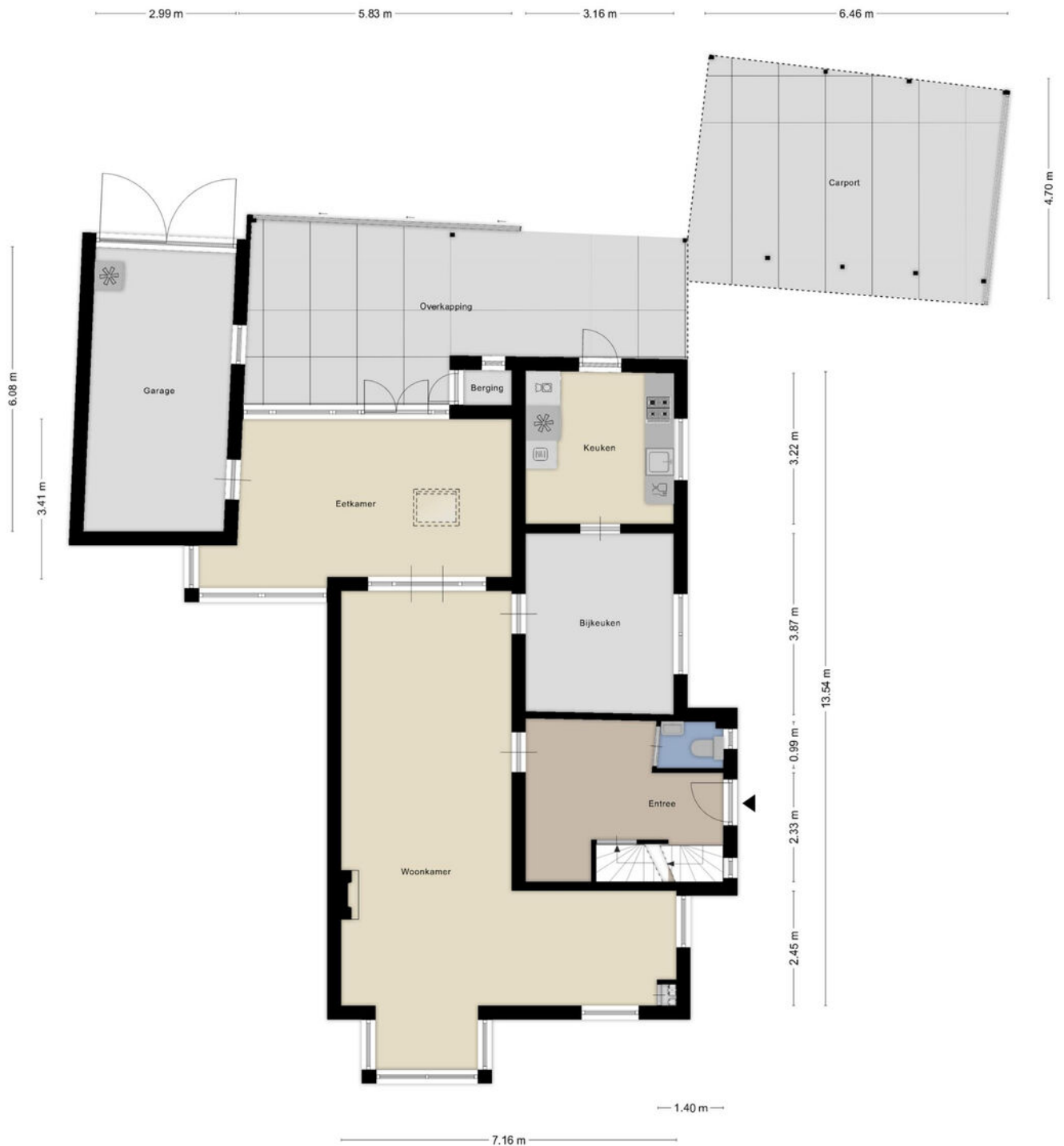








Plattegrond



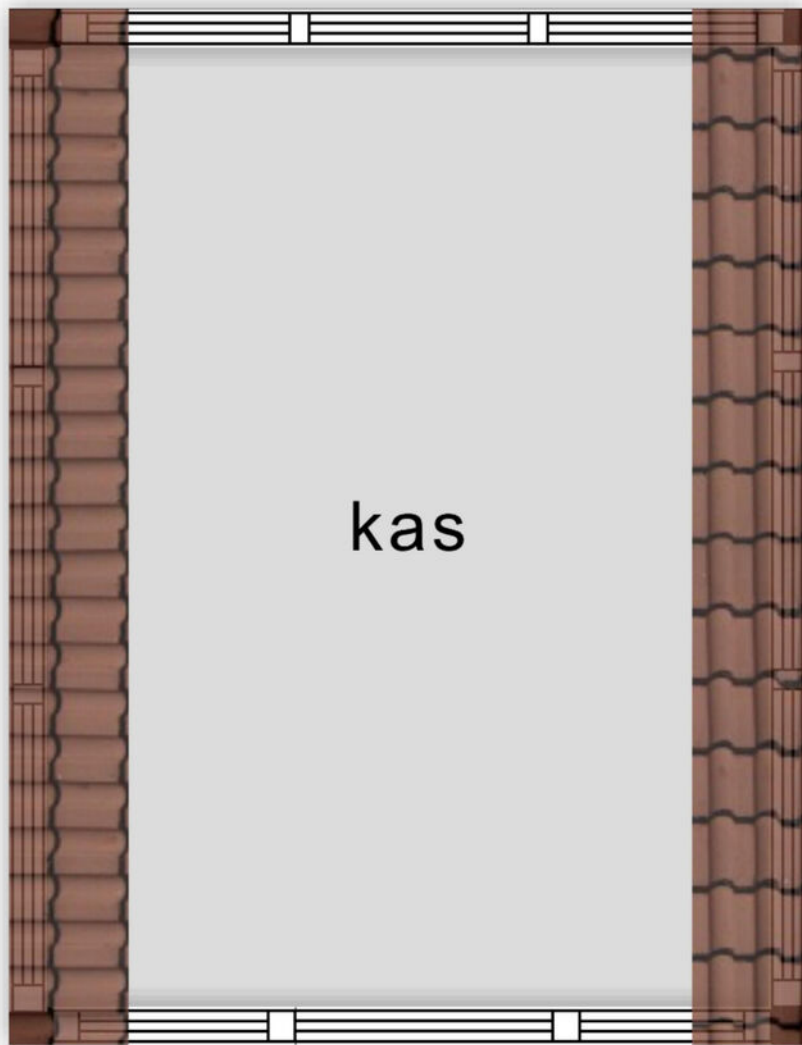
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond

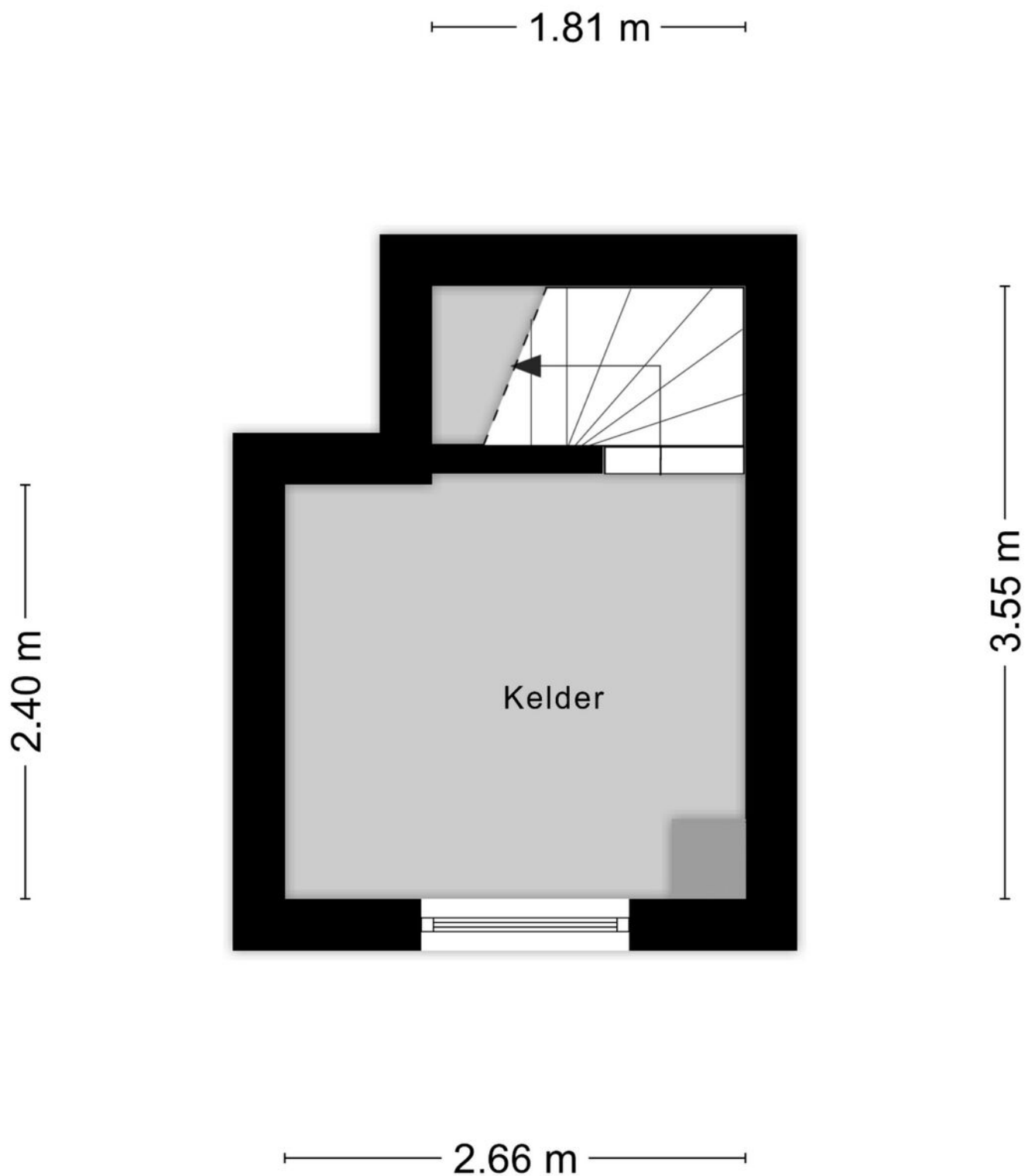
1.87 m



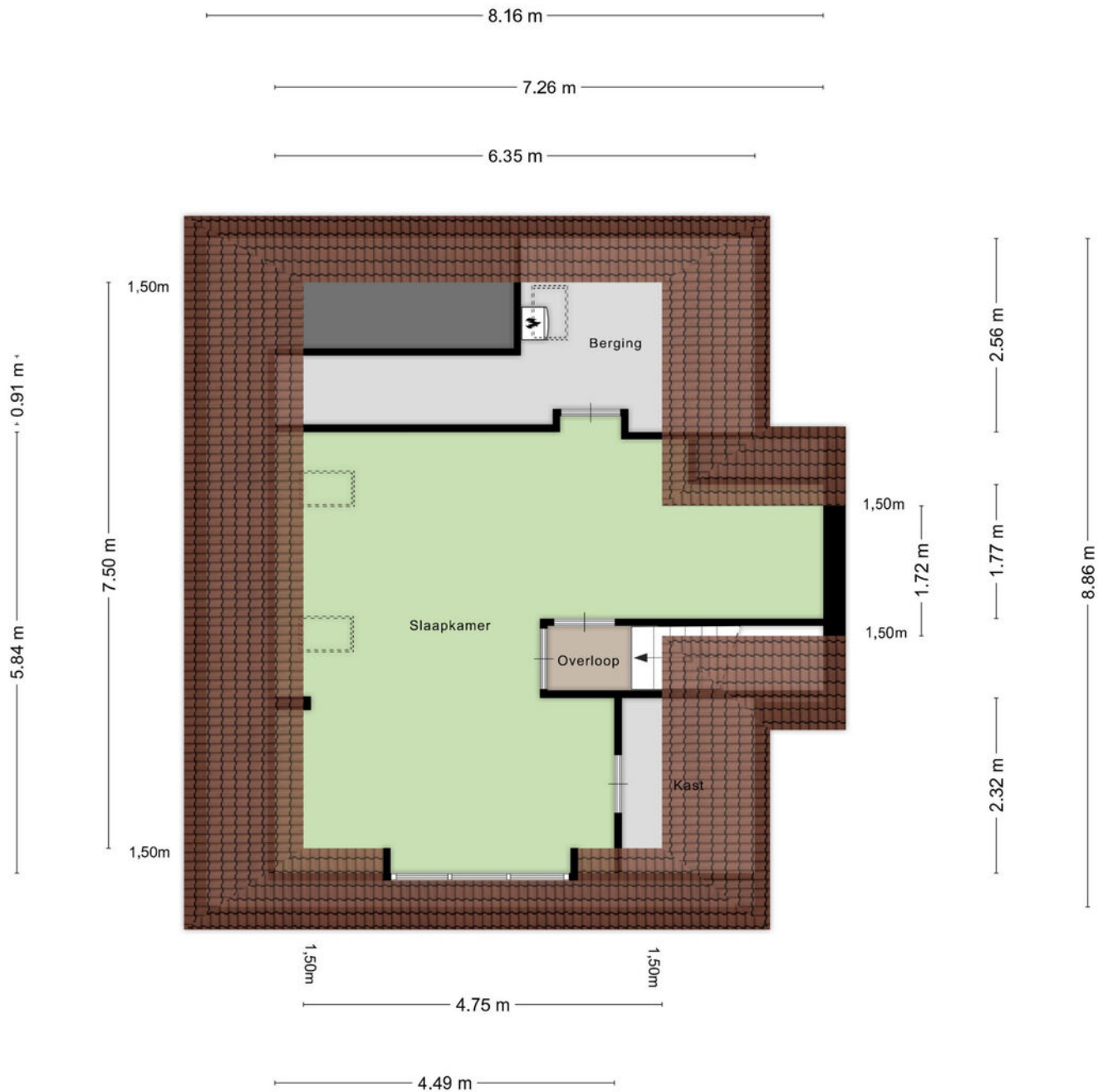
2.49 m

1,50m
1.46 m
1,50m

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Oss

Raadsmaire gemeente	CS3
Sectie	E

Seale	E
Perceel	7903

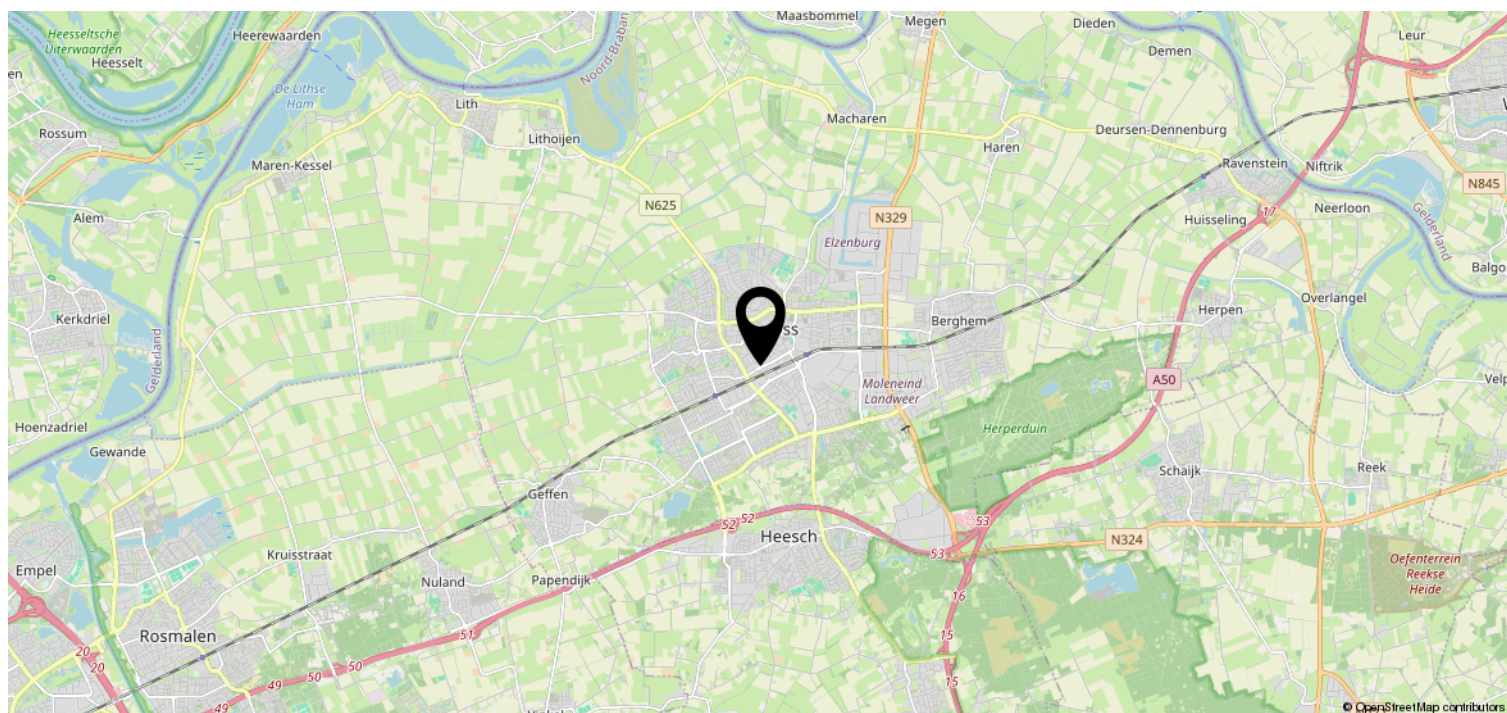
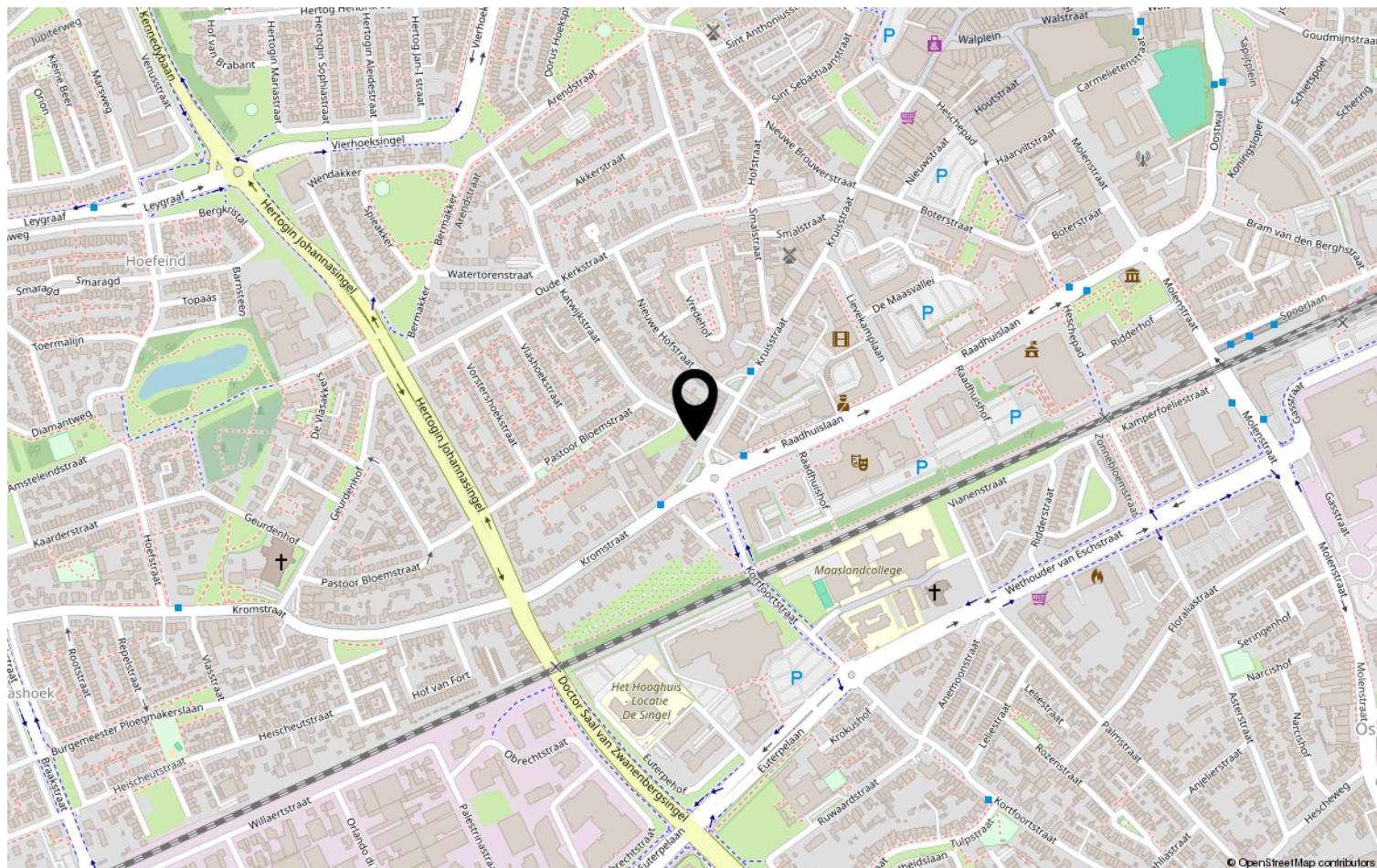
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

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