



OSS | De Kempenaerstraat 2 B

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:	1970
Kamers:	6
Inhoud:	657 m ³
Woonoppervlakte:	152 m ²
Perceeloppervlakte:	410 m ²
Overige inpandige ruimte:	34 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	26 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming geheel, elektrische verwarming
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Omschrijving

COMPLEET VERBOUWD ÉN GERENOVEERD VRIJSTAAND GESCHAKELD WOONHUIS MET EXTRA SLAAPKAMER EN BADKAMER OP DE BEGANE GROND

Op een doodlopend stukje van De Kempenaerstraat staat deze compleet gerenoveerde, vrijstaand geschakelde woning met dubbele oprit, 5 slaapkamers, 2 badkamers en fijne achtertuin met achterom. Een woning die aan de voorzijde slechts deels laat zien wat zij allemaal te bieden heeft: ruimte, luxe én comfort.

Een kleine opsomming van de werkzaamheden die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd:

- * alle waterleidingen compleet vernieuwd
- * nieuwe inrichtingen geplaatst in keuken, badkamer en toilet
- * volledig nieuwe afwerkingen op wanden, vloeren en plafonds
- * begane grond voorzien van tegelvloer met houtstructuur, verdieping voorzien van PVC vloerafwerking
- * vloerverwarming aangebracht, zowel op de parterre (via c.v. ketel) als op de verdieping (elektrisch)
- * nieuwe luxe trapafwerking
- * kruipruimte isolatie, spouwmuurisolatie én dakisolatie aangebracht
- * dakbedekking woonhuis vernieuwd én het geïsoleerd
- * voorbereidingen getroffen ten behoeve van het later plaatsen van zonnepanelen en een warmtepomp
- * etc.

Kortom: een instapklare en modern afgewerkte eengezinswoning die verrast qua afwerkingsniveau, ruimte en mogelijkheden. Met een slaap- en badkamer op de begane grond, veel bergruimte én drie slaapkamers, een werkkamer en een tweede badkamer boven is deze woning ideaal voor een brede doelgroep: van gezinnen die extra ruimte zoeken, samengestelde gezinnen of mensen die gelijkvloers willen wonen maar toch extra kamers willen hebben voor bijvoorbeeld logés. Ook het realiseren van een kantoor of praktijk aan huis behoort tot de mogelijkheden.

In de directe omgeving vind je volop groen, waaronder een brede groenzone op slechts enkele tientallen meters afstand. Ideaal voor een ontspannende wandeling! Ook het wijkpark Elzenhoek met speeltuin Elckerlyck en de kinderboerderij ligt dichtbij, net als de winkelcentra 'Heihoek' en 'Ruwert'. Basisscholen en natuur- en recreatieplas 'Geffense Plas' zijn eveneens in de directe omgeving te vinden. Met de auto ben je binnen vijf minuten op de snelweg richting Den Bosch, Nijmegen of Arnhem.

INDELING

BEGANE GROND

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de garderobe, de meterkast, de modern afgewerkte toiletruimte en de toegangsdeur naar de keuken.

De keuken is voorzien van een luxe inrichting (Verbruggen) met een ingebouwde Bora kookplaat met afzuiginstallatie, een koelkast, vaatwasmachine en oven. Een heetwaterkraan zorgt voor direct kokend water: ideaal voor een 'snel kopje thee' of tijdens het koken. De vele lades en de strakke bovenkasten met klepdeuren geven de keuken een moderne uitstraling en zorgen voor optimaal gebruiksgemak.

Via de keuken stap je de woonkamer binnen. Deze is L-vormig van opzet waardoor je een mooi en separaat zit- en eetgedeelte tot je beschikking hebt. Het grote raam in de voorgevel zorgt voor een fijn contact met de woonomgeving en de schuifpui in de achtergevel biedt een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

Ter plaatse van het zitgedeelte is een open haard aanwezig: een sfeervolle bijverwarming op wat koelere dagen. De woonkamer is strak afgewerkt met gestucte wanden, een plafond met sierlijsten en een vloer met houtstructuur plavuizen en comfortabele vloerverwarming. Verder is airconditioning aanwezig.

Via de keuken bereik je eveneens de royale en diepe garage voorzien van openslaande deuren aan de voorzijde. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de HR-combiketel (2020) en de verdeler voor de vloerverwarming.

Grenzend aan de garage bevindt zich een ruimte slaapkamer met eigen badkamer. Deze slaapkamer is toegankelijk via een extra brede deur en een vaste kastenwand. Een brede deur biedt een directe toegang tot de achtertuin én zorgt voor natuurlijke ventilatie.

De badkamer-en-suite is voorzien van een douche, toilet, handdoekradiator en een badkamermeubel met wastafel. Een lichtkoepel zorgt voor daglichttoetreding. Verder is de ruimte voorzien van vloerverwarming via de c.v.

De huidige eigenaren hebben de woning nagenoeg geheel gemoderniseerd: alleen deze slaapkamer en badkamer wachten nog op een update. Zo krijgt de nieuwe eigenaar de kans om hier een eigen draai aan te geven. Ter inspiratie hebben we een artist impression toegevoegd aan de fotopresentatie. Wel prettig: domotica en een stroomplan zijn reeds voorbereid in de slaapkamer.

EERSTE VERDIEPING

De fraaie, volledig gerenoveerde en luxe afgewerkte trap brengt je naar de eerste verdieping. De overloop op deze verdieping geeft toegang tot 3 slaapkamers, een werkkamer en de badkamer. De aanwezige vaste kast biedt naast bergruimte, ruimte aan het elektrische doorstroomapparaat ten behoeve van het warm water in de badkamer.

Alle slaapkamers zijn prima van formaat, voorzien van PVC vloerafwerking (met elektrische vloerverwarming naast (niet onder) het bed) en strak gestucte wanden. Verder zijn rolluiken en vliegenhorren aanwezig. Prettig! De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast met schuifdeur.

De werk-/hobbykamer op deze verdieping is groot genoeg voor het plaatsen van een bureau en een kast. Dankzij het verhuisraam in deze kamer zijn grotere meubelen vrij eenvoudig naar binnen of buiten te verplaatsen.

De badkamer (badkamer II) is netjes afgewerkt en voorzien van een royale inloopdouche, een spiegel met anti-condensfunctie, een wandcloset en een badkamermeubel met wastafel en dubbele kraan. Een lichtkoepel zorgt voor de daglichttoetreding en in het plafond zijn spots geplaatst. Onder de tegelvloer is elektrische vloerverwarming aangebracht.

TUIN

De achtertuin is voorzien van bestrating, beplanting en een gazon en biedt veel privacy en rust. Dankzij een ongeveer 45 jaar oude hazelaar in de tuin komen eekhoorntjes regelmatig op bezoek. Ook egeltjes laten zich zien, net als vele soorten vogeltjes die zich niet alleen laten zien maar ook laten horen in de tuin. Rechts naast de woning is een brede dubbele poort aanwezig die toegang geeft tot de overkapte zijtuin. Ideaal voor het stallen van de fietsen of plaatsen van bijvoorbeeld een aanhangwagen, caravan of camper. Daarnaast bestaat de mogelijkheid hier een mooie serre te realiseren.

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 fijne én verrassende gezinswoning 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. Graag tot ziens.



























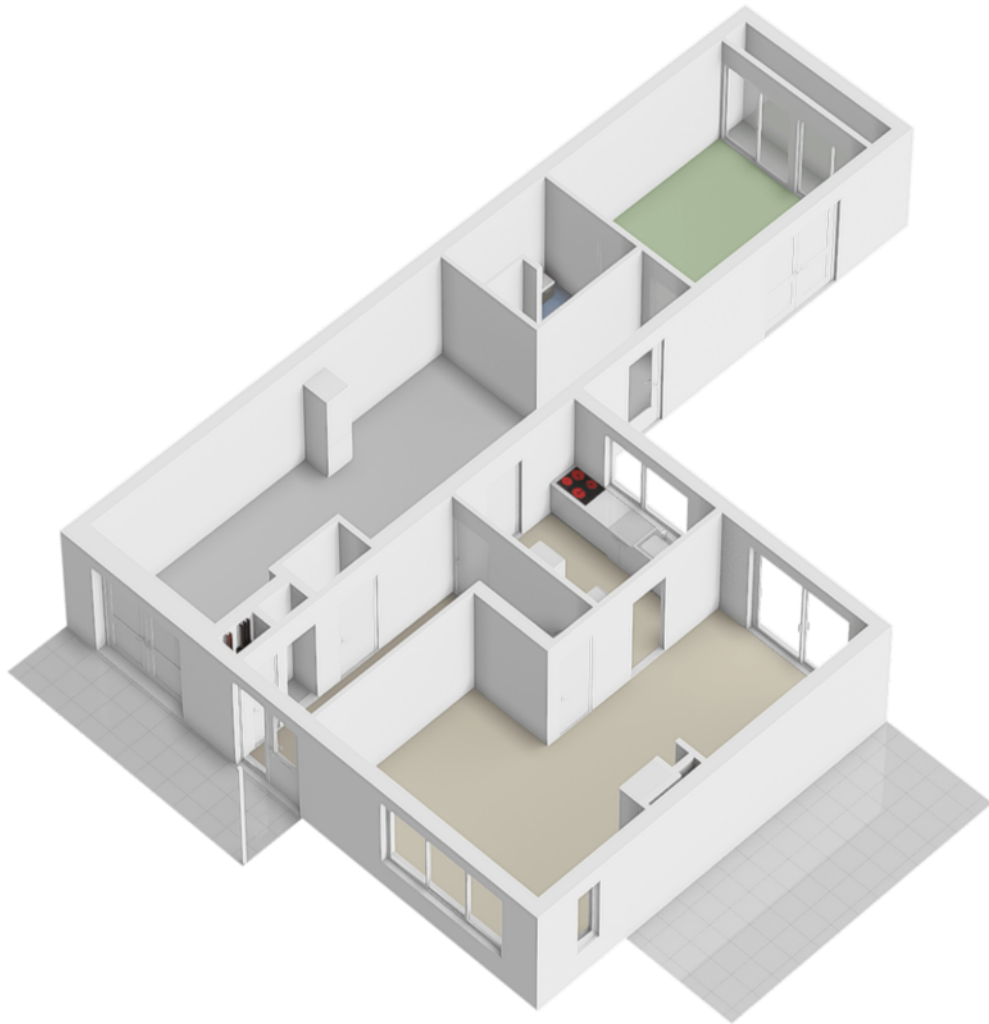




Plattegrond



Plattegrond

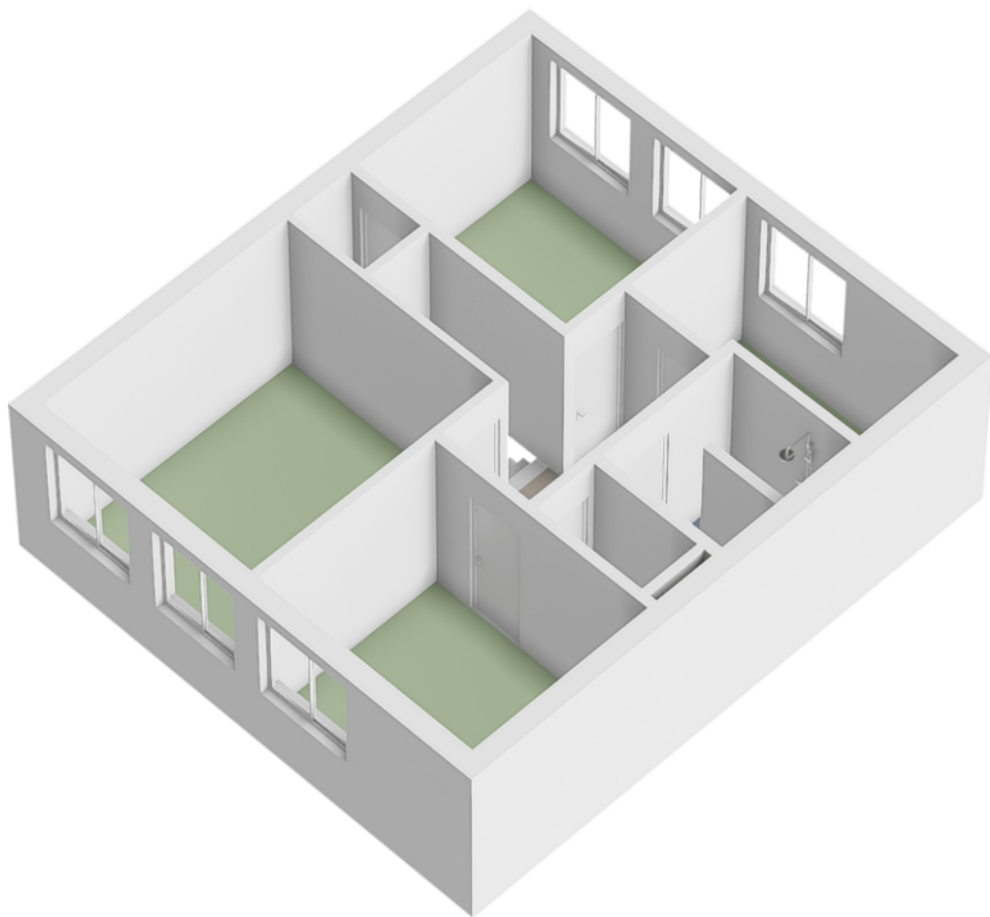


Plattegrond



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

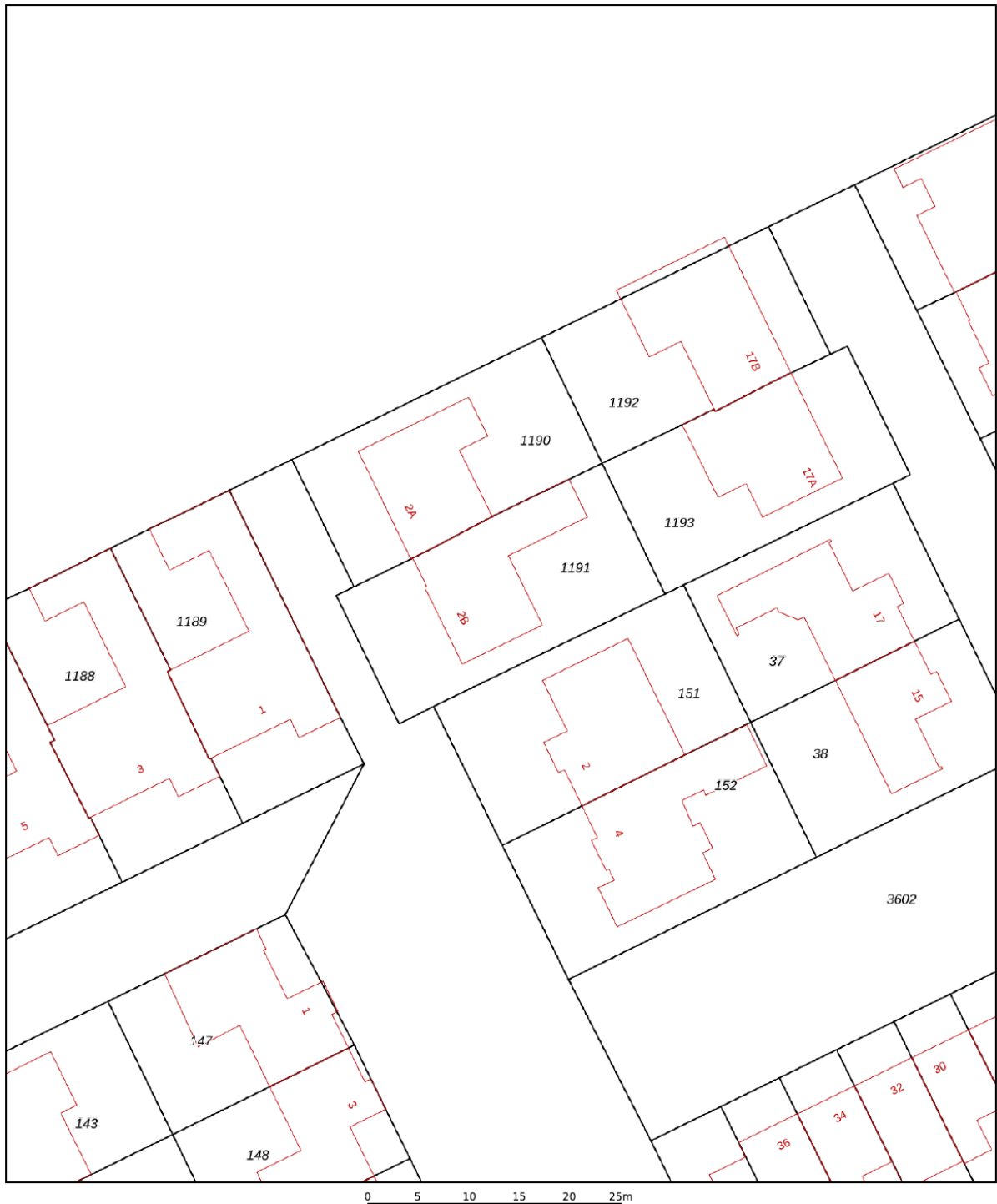
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Administrat
Bebouwing

Schaal 1: 500

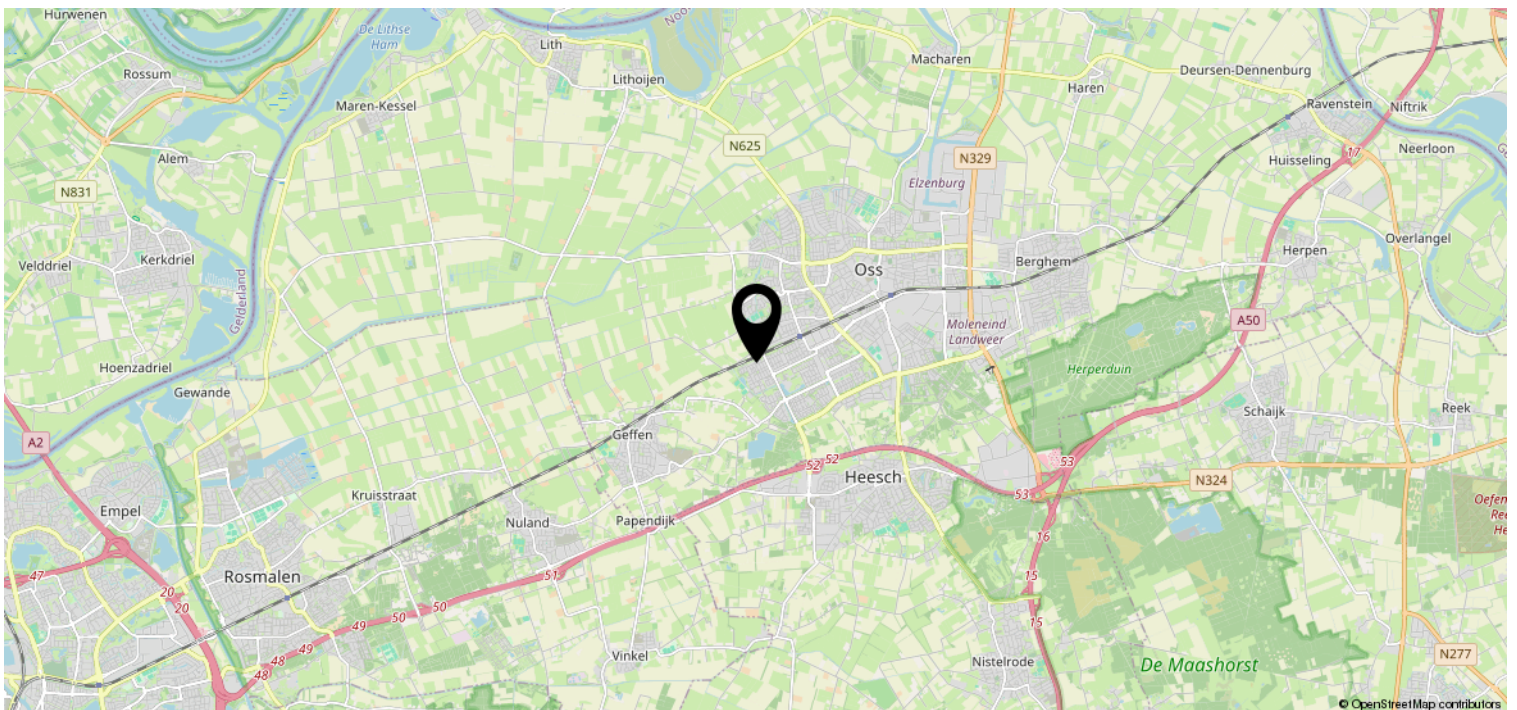
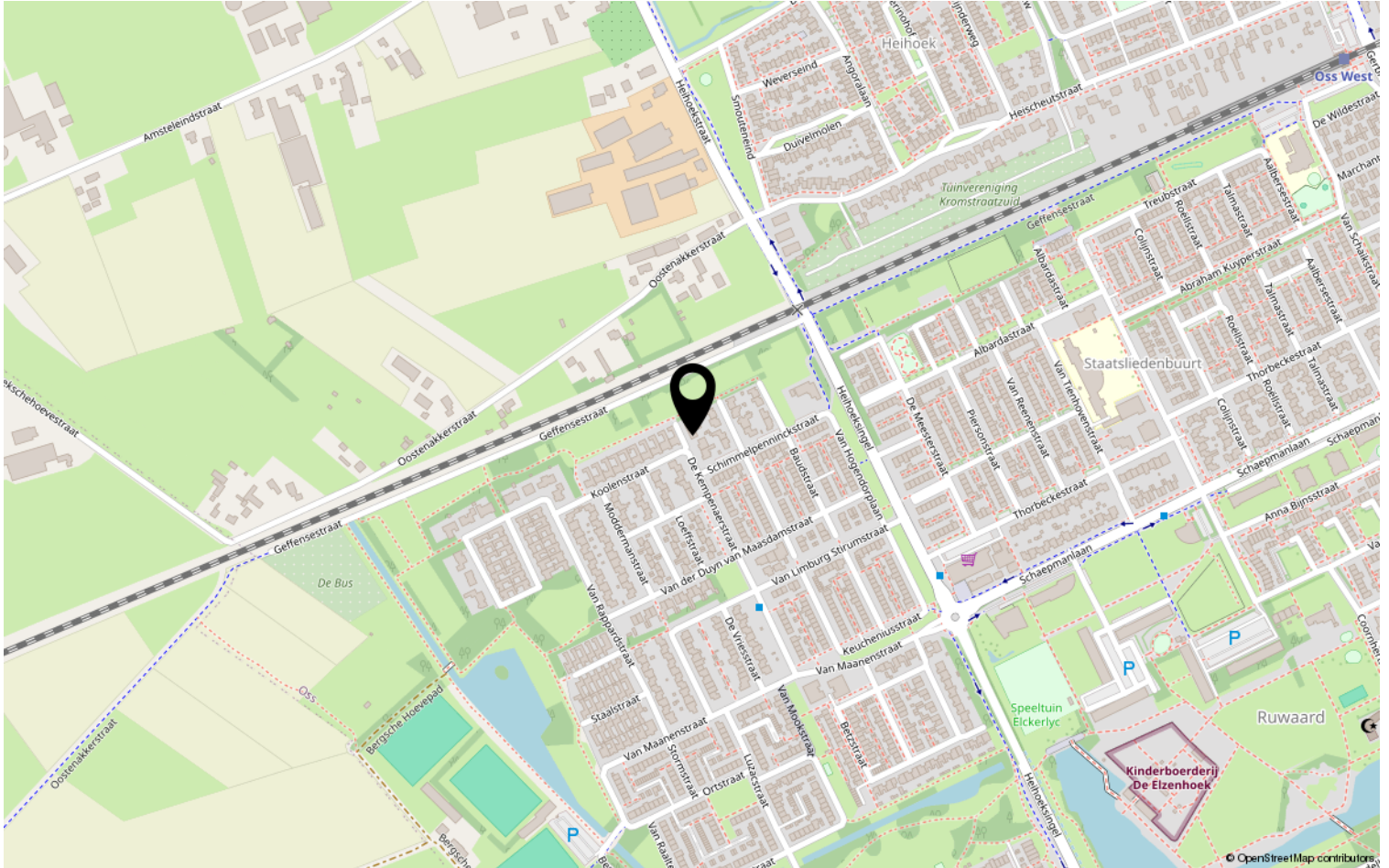
Kadastrale gemeente	Oss
Sectie	L
Perceel	1191

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 11 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

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