



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



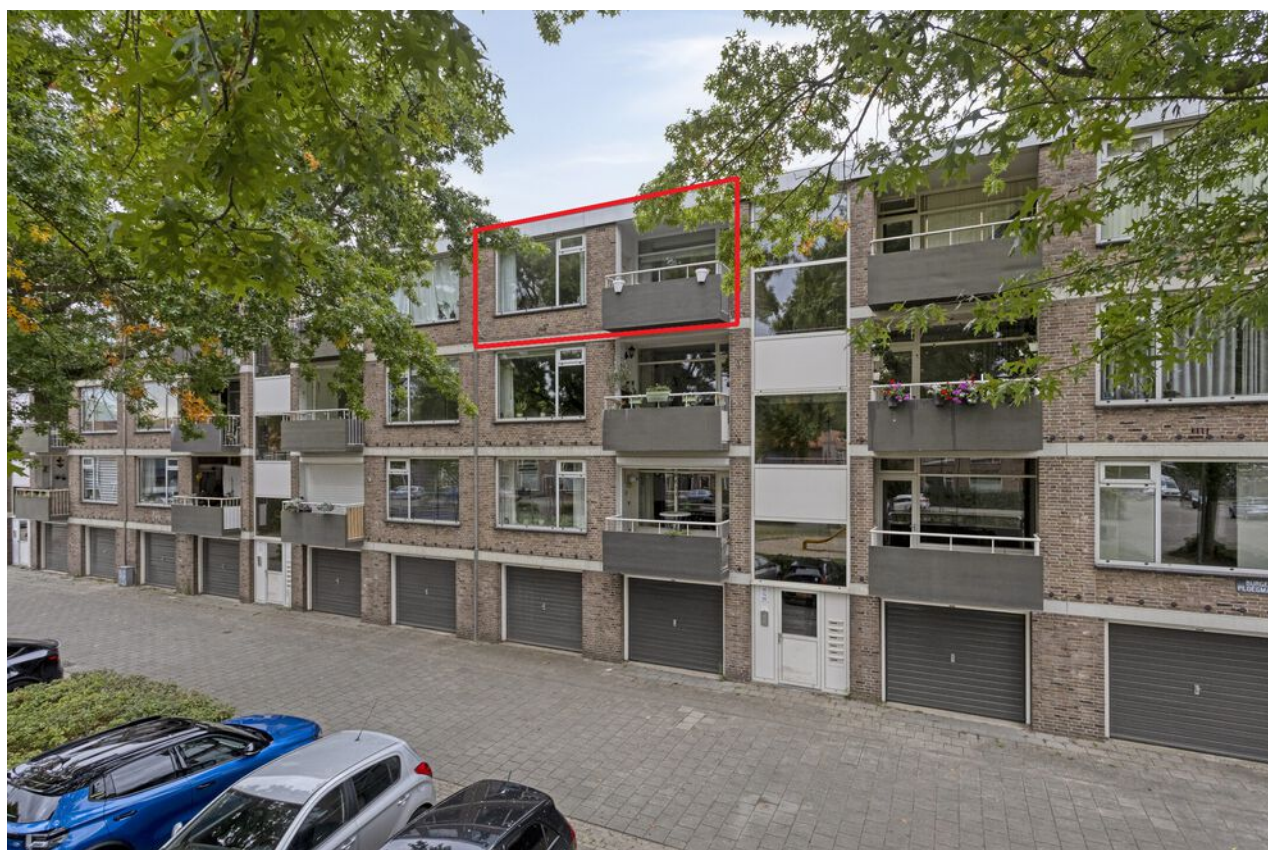
TE KOOP

BURGEMEESTER PLOEGMAKERSLAAN 99, OSS

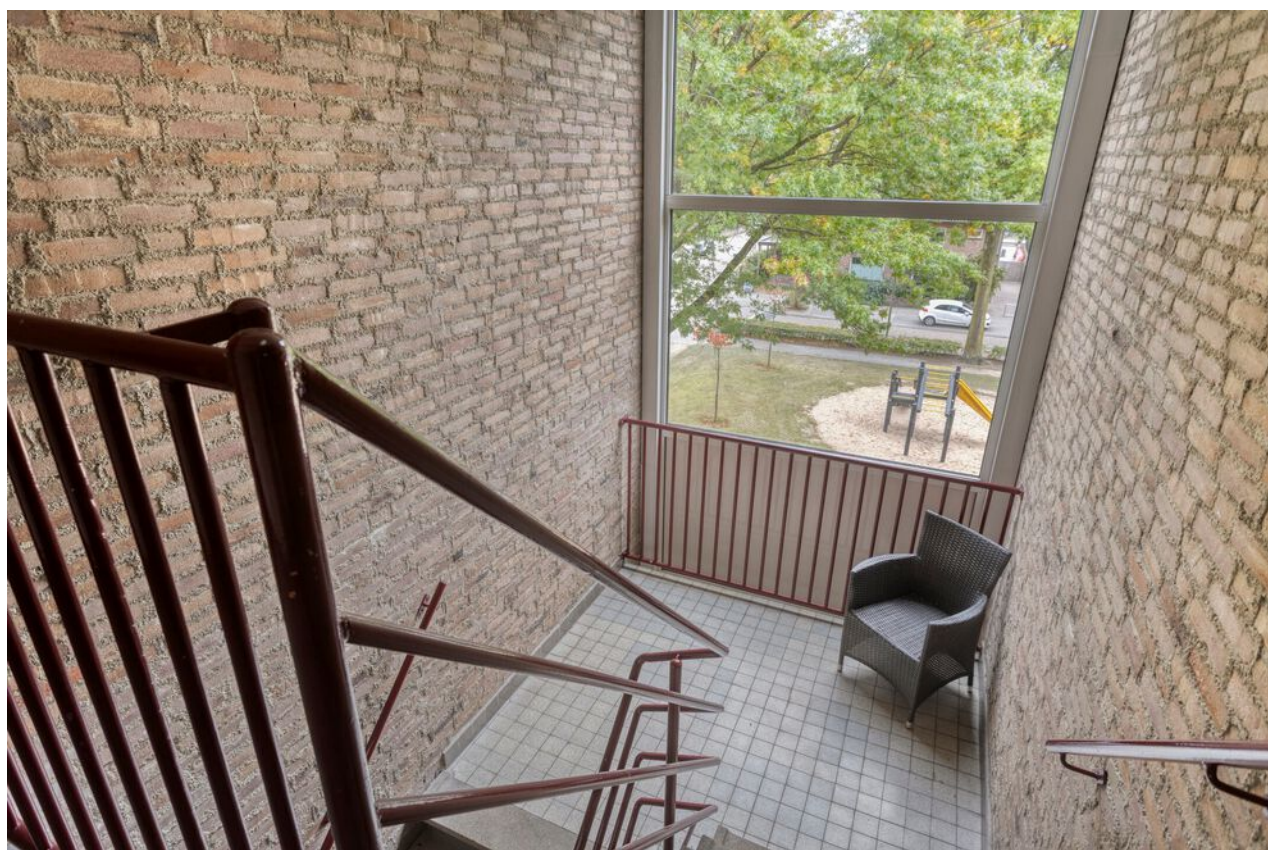
Vraagprijs: € 309.000,- k.k.



In de ruim opgezette, groenrijke buurt "Vlashoek" van de wijk Ussen te Oss bevindt zich op de 3e -tevens bovenste- verdieping van een kleinschalig appartementengebouw de Burgemeester Ploegmakerslaan 99, een zeer goed onderhouden en keurig afgewerkt instapklaar royaal driekamerappartement met een op het zonnige zuiden gelegen privacy-biedend balkon en een praktische inpandige eigen berging op de begane grond van het complex. Het appartement is in 1964 gerealiseerd, heeft een woon-oppervlakte van 76m², is in 2011 compleet gerenoveerd en in de jaren erna uitstekend bijgehouden en onderhouden. Het appartement is onder andere ingericht met een heerlijk lichte woonkamer met comfortabele eethoek, een nette keuken met verschillende keukenapparatuur, twee prima formaat slaapkamers, een fijne badkamer en een heerlijk balkon. De ligging is zoals gezegd uitstekend; in een groenrijke, kindvriendelijke woonomgeving op korte afstand van o.a. het gezellige centrum van Oss, overdekt winkelcentrum De Ruwert en winkelcentrum Ussen. Maar ook sportverenigingen, scholen, gezondheidscentra en het NS-station Oss-West liggen op korte afstand, evenals een goede ontsluiting richting desnelwegen A50 en A59 waardoor plaatsen als Nijmegen, Eindhoven en Den Bosch snel bereikbaar zijn. Parkeergelegenheid is er in de direct voor het appartementengebouw gelegen parkeerhavens, alsmede in de naaste omgeving. Kortom; behaaglijk en supergezellig wonen op een rustige locatie met alle gewenste voorzieningen binnen handbereik. Kom kijken en laat u verrassen!







IMPRESSIE APPARTEMENT

Het appartementengebouw wordt betreden via een centrale hal met intercom, waar zich tevens de brievenbussen, het trappenhuis en de toegang tot de individuele bergingen bevinden.

Middels de trapopgang bereikt men de 3e woonlaag, waar het appartement via een ruime entree/hal betreden kan worden en die toegang biedt tot de geheel betegelde toiletruimte (inclusief wandcloset), de gemoderniseerde meterkast, het zitgedeelte van de woonkamer, de eethoek, de keuken en slaapkamer 1.

De entree/hal is licht en strak ingericht met een warme vloer (houtlook), hogere plinten, kwaliteits binnendeuren, strak gestucte wanden (afgewerkt met trimetal kwaliteitsverf) en een strak gestuct plafond met fraaie sierlijsten en sfeervolle inbouwspots.

Ook de woonkamer -met een ruim zitgedeelte (inclusief praktische vaste kast) en comfortabele eethoek- is op dezelfde keurige wijze afgewerkt als de entree/hal en met een oppervlakte van bijna 30m² heerlijk ruim van opzet. De grote raampartijen (allen voorzien van isolerende/HR++ beglazing) zorgen er voor veel daglichttoetreding, hetgeen van de gehele woonkamer een zeer aangename verblijfsruimte maakt.

Vanuit de eethoek is het zonnige balkon van circa 6m² bereikbaar; heerlijk beschut gelegen (deels overdekt/inpandig) en met een groen, vrij uitzicht op het voor het appartementengebouw gelegen speelveld.

De gesloten keuken is keurig afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde/deels gestucte wanden en eveneens een licht gestuct plafond met sierlijsten en inbouwspots. Het keukenblok is naast de nodige kast- en laderuimte ingericht met diverse keukenapparatuur zoals een koelkast, oven, gaskookplaat en afzuigkap.

IMPRESSIE APPARTEMENT

(vervolg)

De aansluitende, geheel betegelde badkamer is zeer netjes afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, waste wastafel met meubel, handdoekradiator en mechanische ventilatie.

Vanuit de keuken is nog een 2e balkon aan de achterzijde van het appartement bereikbaar. Deze is in het verleden slim deels bij de woonruimte getrokken, waardoor men daar nu (naast nog steeds een klein 2e balkonnetje) beschikt over een extra portaal/opslagruimte en waardoor de cv-kast (met opstelplaats van de Intergas hre combiketel 24-18 uit 2019) inpandig bereikbaar is geworden.

Vanuit de woonkamer is de hoofdslaapkamer bereikbaar, die evenals slaapkamer 1 (waar zich ook witgoed aansluitingen bevinden) gelegen is aan de rustige achterzijde van het appartementengebouw. Met een oppervlakte van ca. 12m² (en twee praktische vaste kasten) en 9m² (met één praktische vaste kast) zijn dit prima formaat slaapkamers.

Indien gewenst kan de 2e slaapkamer natuurlijk ook uitstekend dienst doen als bijvoorbeeld werk-, was- en/of bergkamer.

De slaapkamers hebben hetzelfde keurige afwerkingsniveau als de andere vertrekken van het appartement en de aanwezige raampartijen zorgen ook hier voor extra aangename daglichttoetreding.



















WETENSWAARDIG

De Burgemeester Ploegmakerslaan 99 is onder andere voorzien van dakisolatie, houten en kunststof kozijnen met HR-beglazing (geheel) en een jonge cv-combiketel, waardoor zij over een keurig energie-label C beschikt.

Er is een actieve VvE, hetgeen het appartementengebouw ten goede komt. Zo zijn in september 2023 de balkons nog geschilderd en is in 2024 het dak van het complex vernieuwd en na-geïsoleerd.

Zowel verschillende binnendeuren (zoals die van de twee slaapkamers, de badkamer en de meterkast) als de deuren van de vaste kasten binnen het appartement zijn extra dik en zijn -evenals de binnendeuren met glas- voorzien van een modern, uniform deurbeslag.

De op de begane grond gelegen eigen berging heeft een oppervlakte van ruim 8m² en is ideaal voor het stallen van bijvoorbeeld de fietsen.

De servicekosten bedragen momenteel € 200,- per maand en zullen komend jaar € 204,54 gaan bedragen.

Vanuit het appartementengebouw is er nog toegang tot een gezamenlijke, op het Noordwesten gelegen achtertuin, welke niet voor derden toegankelijk is.

Bij de parkeerhavens die zich aan de voorzijde van het appartementengebouw bevinden staat ook een openbare laadpaal voor elektrische auto's opgesteld.

CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	76
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0
Gebouwgebonden buitenruimte	6,6
Externe bergruimte	8,3
Bruto inhoud woning	251
Perceel oppervlakte	
 <i>VERWARMING / WARMWATER</i>	 <i>HR</i>
Intergas hre 24-18	Combiketel December '19
 Energie label	 C
Bouwjaar	1964
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Impressie appartement

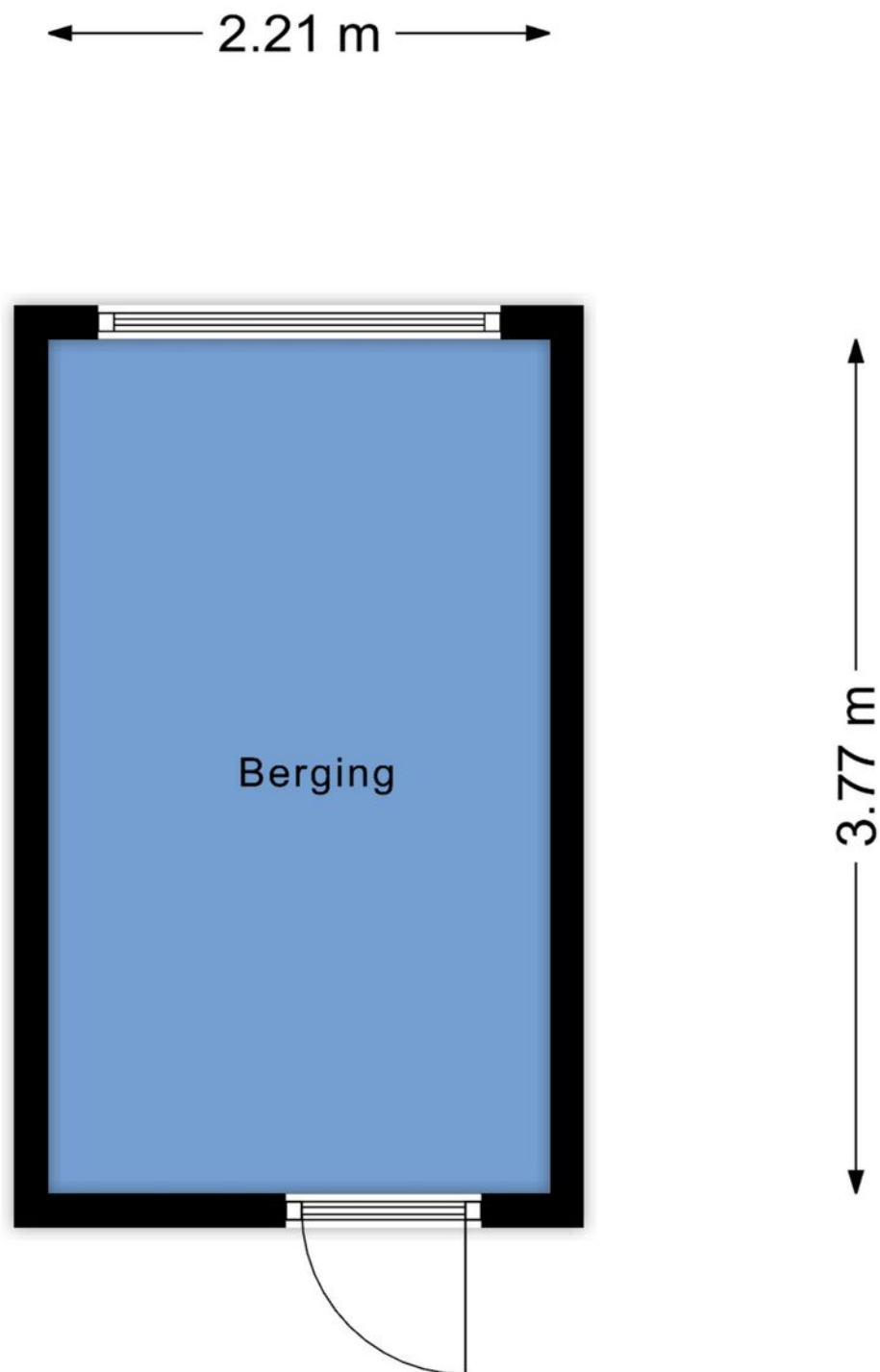


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie appartement

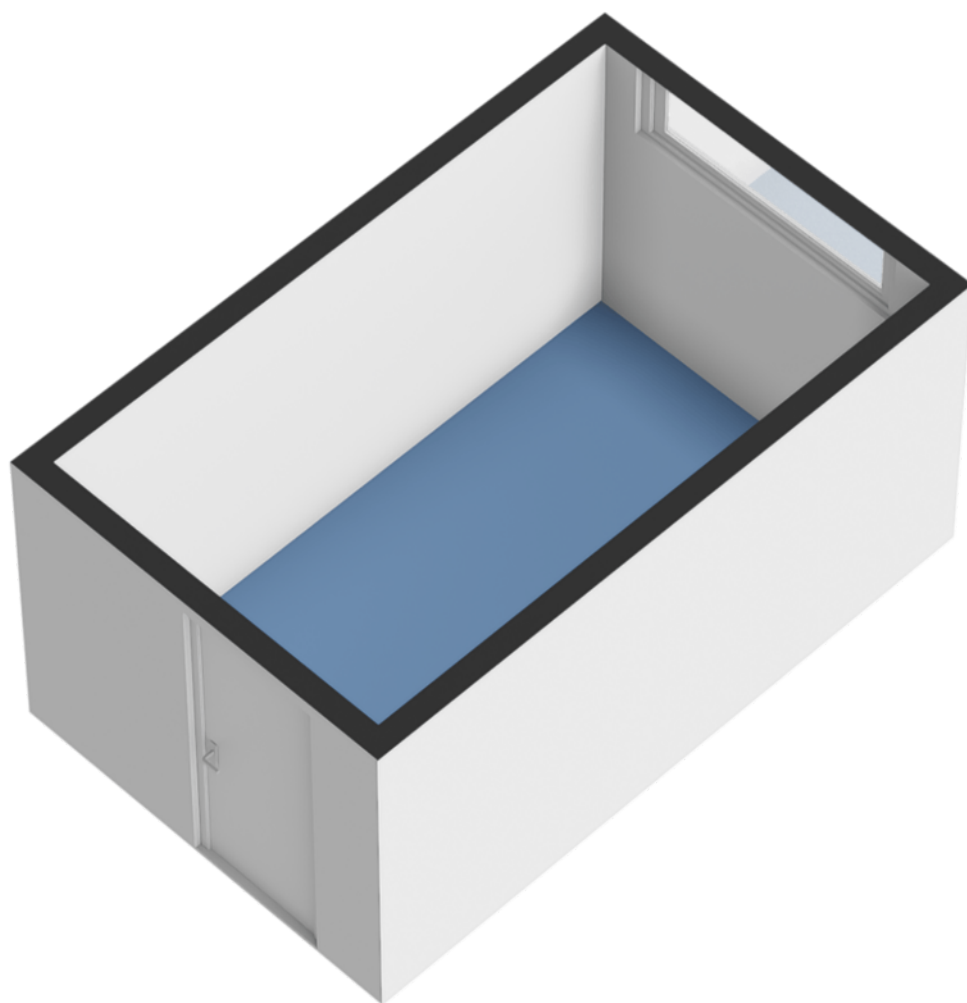


Impressie berging begane grond



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

Impressie berging begane grond



Uw referentie: wtburgploeg99



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss

Sectie E

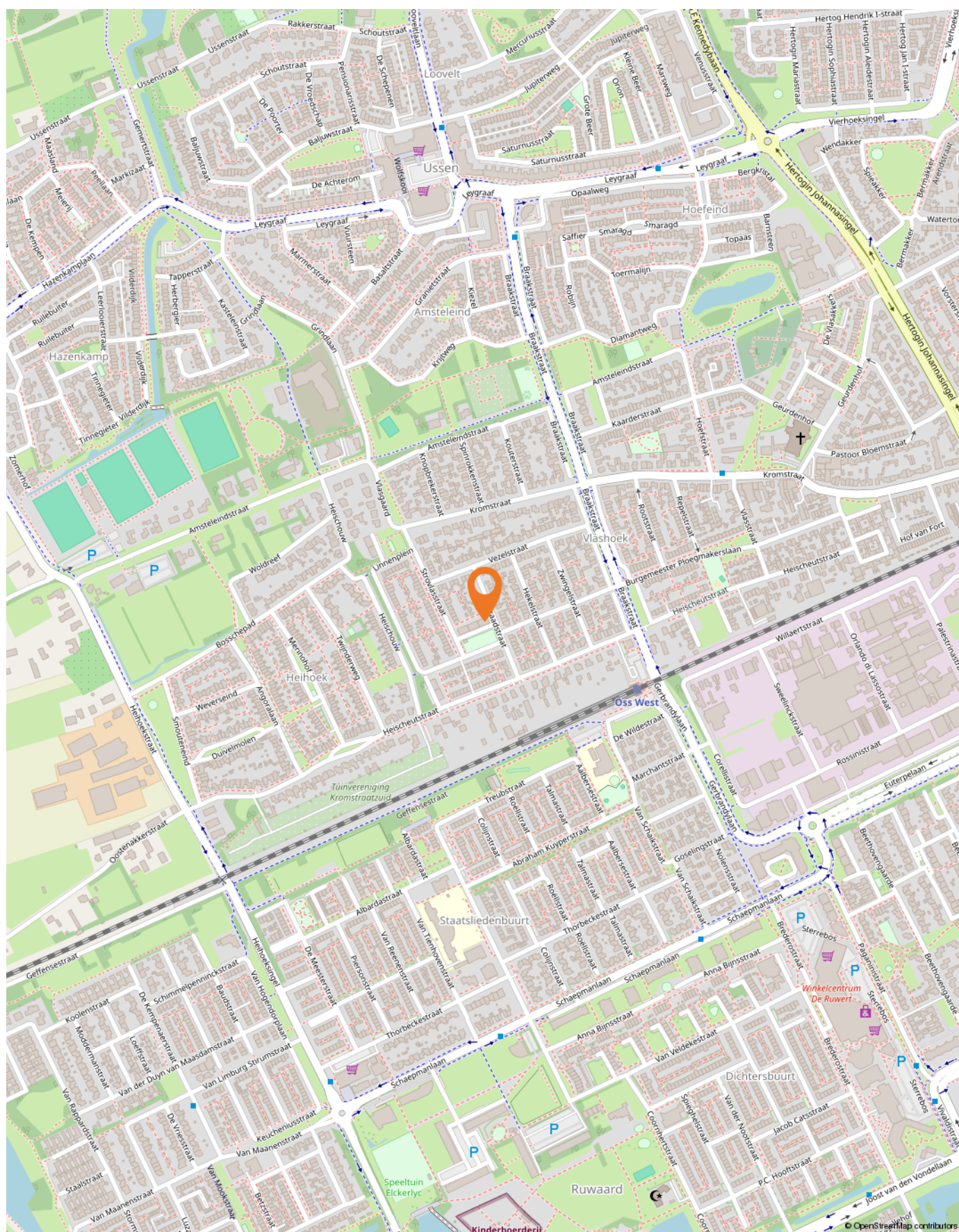
Perceel 2654

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Omgevingskaart



Voorwaarden Koopakte Conform VBO-model.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Koper en verkoper kunnen ontbindende voorwaarden voor de financiering overeenkomen. De makelaar kan verlangen dat de koper inzage verstrekt in zijn financiële situatie.

Notaris

Door koper aan te wijzen, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door de koper binnen vier weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemene informatie

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken die de eigenaar en/of verkopend makelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.



Woning verkopen? Wij regelen de verkoop!

Uw huis te koop zetten is een flinke stap. Het betekent afscheid nemen van een fase in uw leven en de start van iets nieuws. Wat uw mogelijkheden zijn, wordt misschien wel bepaald door de opbrengst van uw huis. Wij adviseren u graag hoe u tot een zo maximaal mogelijk verkoopresultaat kunt komen. Onderstaand vindt u een beknopte beschrijving van wat u van ons mag verwachten tijdens het verkoopproces.

Het prijsadvies

Op basis van een gedegen inspectie van uw woning geven wij een advies vraagprijs af, alsmede een reële opbrengstverwachting. Wij definiëren de pluspunten van uw huis,

adviseren u welke aspecten van uw woning u misschien nog kunt verbeteren en hoe u de woning het best aan bezoekers kunt presenteren. Daarnaast zorgen wij voor een optimale zichtbaarheid van het pand bij potentiële kopers en wij organiseren de bezichtigingen. Mocht het wenselijk of nodig zijn dan zorgen wij voor een proactieve benadering van potentiële kopers.

De onderhandelingen

Als er een bod op uw huis binnenkomt, melden wij dat per omgaande. Soms is het de start van een spannende en hectische periode. Wij voeren voor u de onderhandelingen met de kopende partij.

Uiteraard in nauw overleg met u, waarbij wij uw belangen scherp in de gaten houden.

De administratieve afhandeling

Als de onderhandelingen positief worden afgesloten kunt u rekenen op onze professionele begeleiding. Wij zorgen voor afstemming met de notaris, lezen ter controle de koopakte, houden een vinger aan de pols als het gaat om de betaling van de waarborgsom c.q. bankgarantie en we zijn aanwezig bij de oplevering van uw woning en de notariële leveringsakte.



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING- / BEDRIJFSMAKELAARS

't Dorp 9, 5384 MA Heesch
T 0412-455496 | F 0412-457425 | info@walboomers-timmers.nl

Kijk voor ons complete aanbod op www.walboomers-timmers.nl