



OSS | Kortenhorststraat 17

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:	1976
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	855 m ³
Woonoppervlakte:	188 m ²
Perceeloppervlakte:	886 m ²
Overige inpandige ruimte:	43 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	24 m ²
Verwarming:	hete lucht verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
solatie:	dakisolatie, muurisolatie

Omschrijving

ONDER ARCHITECTUUR GEBOUWDE, SPEELS INGEDEELDE EN UITSTEKEND ONDERHOUDEN VRIJSTAANDE WONING MET RONDOM FRAAI AANGELEGDE TUIN

Waar te beginnen bij het beschrijven van deze woning?

Bij de speelse en verrassende indeling? Het uitstekende onderhoudsniveau? De prachtige, vrij gelegen tuin, ontworpen door de gerenommeerde tuinarchitecte Mien Ruys? Of toch de rustige ligging aan een autoluwe straat? Het zal duidelijk zijn: dit is écht een unieke woning op een unieke locatie.

De woning werd in 1976 onder architectuur gebouwd en is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en gerenoveerd. Daarbij zijn onder meer de keuken, beide badkamers en het toilet vernieuwd, en is er een sauna geplaatst. Ook de afwerkingen van vloeren, plafonds en wanden zijn met zorg en oog voor detail aangepakt.

In 2021–2022 is de beglazing volledig vervangen door HR++ glas, zijn de gevels wit geschilderd en zijn de raamdorpels bekleed met zink, wat de woning een moderne en strakke uitstraling geeft. Verder zijn de gevels na-geïsoleerd, zijn er 25 zonnepanelen geplaatst en is in 2025 een nieuwe bitumineuze dakbedekking aangebracht. Deze combinatie van comfort, duurzaamheid en eigentijdse uitstraling maakt de woning helemaal klaar voor de toekomst.

Niet alleen de woning werd onder architectuur gebouwd. Ook de tuin werd, door een vorige eigenaar, onder architectuur aangelegd naar ontwerp van tuinarchitect Mien Ruys. Mien Ruys (1904–1999) was een invloedrijke Nederlandse tuinarchitect. Ze wordt gezien als een pionier in de moderne tuinarchitectuur. Ruys stond bekend om haar strakke vormgeving en het gebruik van vaste planten in duidelijke structuren. Ze experimenteerde veel in haar proeftuinen in Dedemsvaart, die nog steeds te bezoeken zijn. Haar werk heeft een blijvende invloed gehad op het tuinontwerp in Nederland en daarbuiten.

De tuin bij Kortenhorststraat 17 is volledig vrij gelegen, grenst aan een park en is een lust voor het oog: aangelegd op verschillende nivo's met fraaie bestrating, hagen en beplanting, diverse terrassen en doorkijkjes, een moerasvijver en een statige Amerikaanse moeraseik.

De woning ligt aan een rustige, verkeersluwe woonstraat van waaruit je zó een uitgestrekt park in wandelt, compleet met een grote vijver en mooie wandelpaden. Tegelijkertijd zijn alle voorzieningen dichtbij: twee winkelcentra, scholen, het NS-station en uitvalswegen liggen op korte afstand. Binnen ongeveer 5 minuten rijdt je de snelweg op richting Arnhem/Nijmegen, Den Bosch of Eindhoven.

De kenmerken en wetenswaardigheden voor je op een rij:

- * vrijstaand, speels ingedeeld en onder architectuur gebouwd woonhuis met inpandige garage
- * L-vormige woonkamer met eiken parketvloer en houtkachel
- * woonkeuken met moderne inrichting en inbouwapparatuur
- * 4 slaapkamers en een moderne badkamer in de slaapvleugel, een half nivo hoger gelegen dan de woonkamer
- * een werk-/slaapkamer en een moderne tweede badkamer, een half nivo lager gelegen dan de woonkamer
- * bergruimte en een sauna in de onderbouw
- * kruipruimte aanwezig
- * compleet gemoderniseerd
- * uitstekend onderhouden en naar ontwerp van Mien Ruys ontworpen tuin
- * nieuwe dakbedekking
- * goede isolatievoorzieningen
- * optimale privacy in én om de woning
- * een unieke woning op een unieke locatie!

INDELING

Via de fraai aangelegde voortuin kom je bij de voordeur.

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de garderobe, de meterkast en de modern afgewerkt toiletruimte. Via de hal zijn vervolgens de living, de woonkeuken en het trappenhuis bereikbaar.

De living is L-vormig van opzet en afgewerkt met een eiken parketvloer. Dankzij de L-vormige indeling zijn er volop mogelijkheden om de woonkamer naar eigen wens in te richten en is er ruimte voldoende voor een royale zithoek, een aparte leesplek en een grote eettafel. Wat in elk geval direct opvalt: via de dubbele aluminium schuifpuien en de grote ramen heb je vanuit vrijwel elke hoek een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde tuin. De fraaie, houtgestookte kachel vormt een echte blikvanger in de living. Hij zorgt niet alleen voor een warme, huiselijke sfeer, maar biedt ook extra comfort op koudere dagen.

De woonkeuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een moderne, U-vormig opgestelde inrichting met een composiet werkblad en een ingebouwde 5-pits gaskookplaat (koken op glas), een afzuigkap, vaatwasmachine en koelkast. Dankzij de U-vorm van de inrichting heb je én voldoende bergruimte én voldoende afzetruimte. Het grote raam in de voorgevel biedt een onbelemmerd zicht op de woonomgeving.

HALF NIVO HOGER GELEGEN WOONLAAG

De slaapvleugel bevindt zich een half nivo hoger dan de begane grond. De overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn prima van formaat en voorzien van een laminaatvloer. Verder beschikken 2 slaapkamers over vaste kastruimte. Praktisch!

De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een directe toegang tot de badkamer. De badkamer is dus bereikbaar via én de overloop én de hoofdslaapkamer.

De badkamer is stijlvol ingericht met een ovaal ligbad, een wandcloset en een fraai badkamermeubel met dubbele wastafel. De glad gestuukte wanden versterken de moderne, strakke uitstraling. Voor extra comfort is de ruimte voorzien van elektrische vloerverwarming.

HALF NIVO LAGER GELEGEN WOONLAAG

Via het trappenhuis kun je niet alleen richting de slaapvleugel maar ook richting het gedeelte dat een half nivo lager is gelegen. Hier bevinden zich een 5e slaapkamer/werkkamer, een 2e badkamer en de toegangsdeur naar de garage.

De hal is voorzien van een tegelvloer waaronder vloerverwarming is aangebracht. Deze vloerverwarming loopt door in de 5e slaapkamer die thans in gebruik is als werkkamer. De kamer is ruim van opzet en groot genoeg voor het plaatsen van een 2-persoonsbed en een garderobekast.

De 2e badkamer is, net als de eerste badkamer, modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, een badkamermeubel met wastafel en een handdoekradiator.

De garage is, zoals reeds vermeld, inpandig bereikbaar en voorzien van een elektrisch bedienbare segmentdeur aan de voorzijde. Verder vind je hier de witgoedaansluitingen (wasmachine en wasdroger), de Brink hete lucht verwarmingsketel en de elektrische boiler (2016) ten behoeve van het warm water. Verder hangt hier de omvormer voor de 25 zonnepanelen. Een deur geeft vanuit de garage toegang tot de achtertuin.

KELDER MET SAUNA

Via de hiervoor beschreven woonlaag brengt een trap je naar de kelder met daar de nodige bergruimte én een 4-persoons sauna. Hier kun je heerlijk tot rust komen na een drukke dag. Daarnaast biedt een sauna een fijne manier om even helemaal op te warmen, vooral in de koudere maanden!

TUIN

De tuin is ontworpen door de bekende tuinarchitecte Mien Ruys en grenst aan een mooi wijkpark. Doordat de tuin is aangelegd op verschillende niveaus wordt hier het speelse en ruimtelijke effect dat je in de woning treft, doorgetrokken. Strakke hagen, fraaie bestrating, een grote diversiteit aan beplanting dragen bij aan een unieke tuinbeleving gedurende alle seizoenen en de imposante Amerikaanse moerasedijk vormt een echte blikvanger in de tuin. Dankzij de slimme indeling, de natuurlijke erfafscheidingen en de ligging aan een wijkpark biedt de tuin volop privacy gedurende het hele jaar.

Aan de linkerzijde van de woning vormen beukenhagen in boogvorm een groene doorgang naar de voortuin. Bijzonder!

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 bijzondere woning én tuin jou te bieden hebben. 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 en het omliggende terrein 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.



































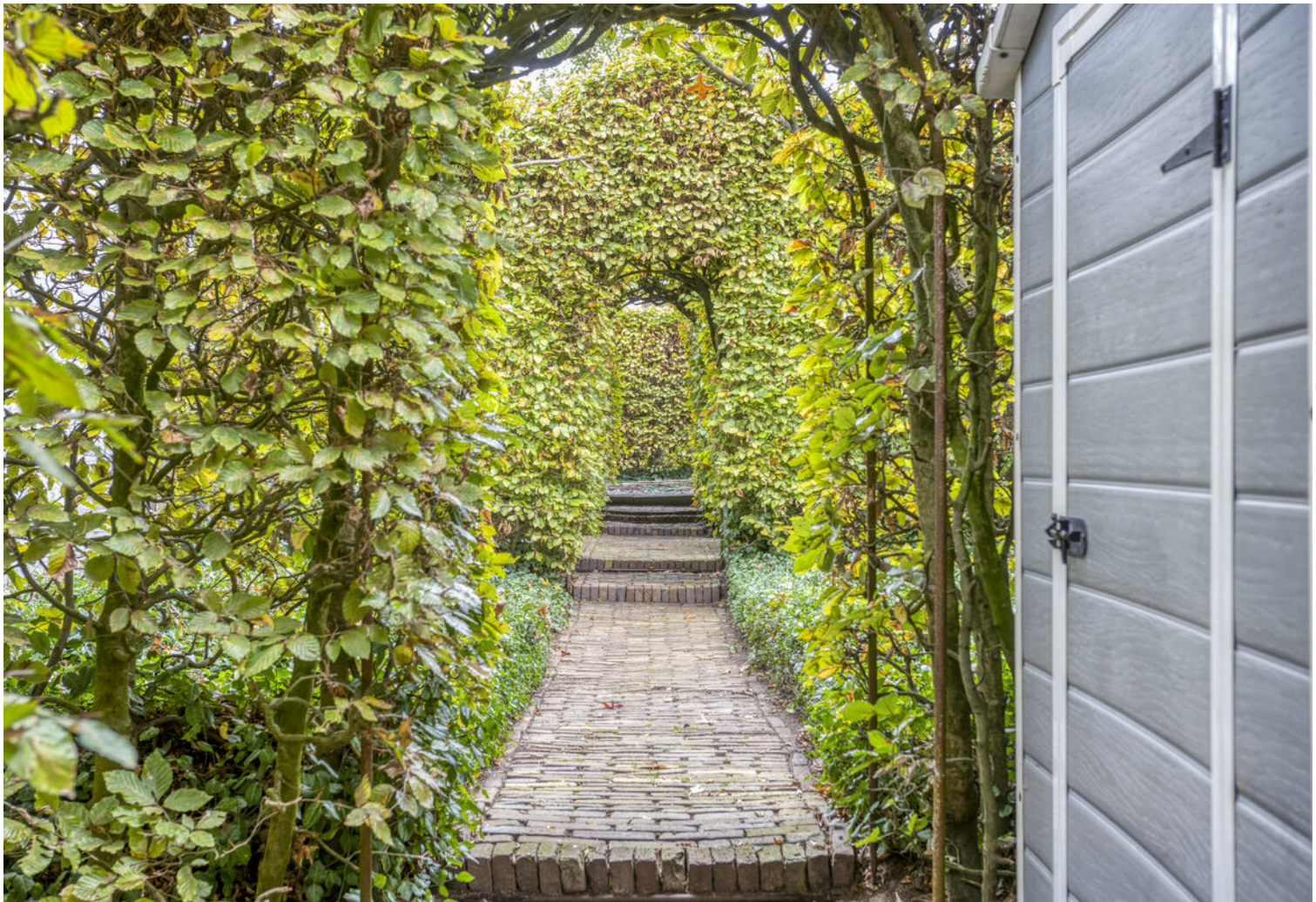


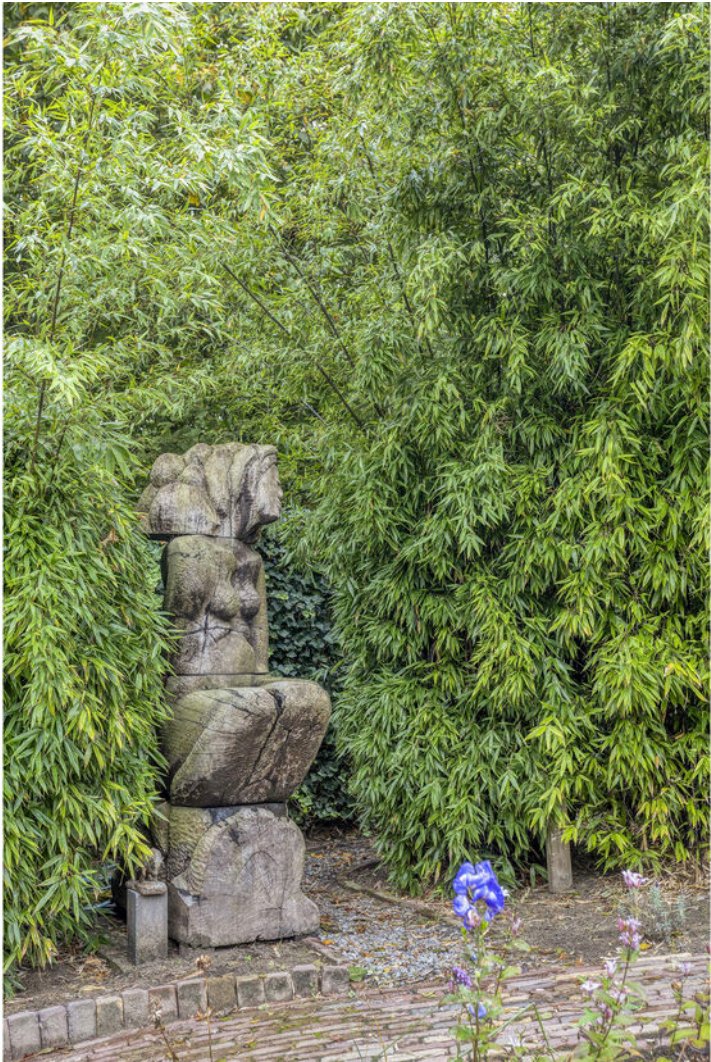


















Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

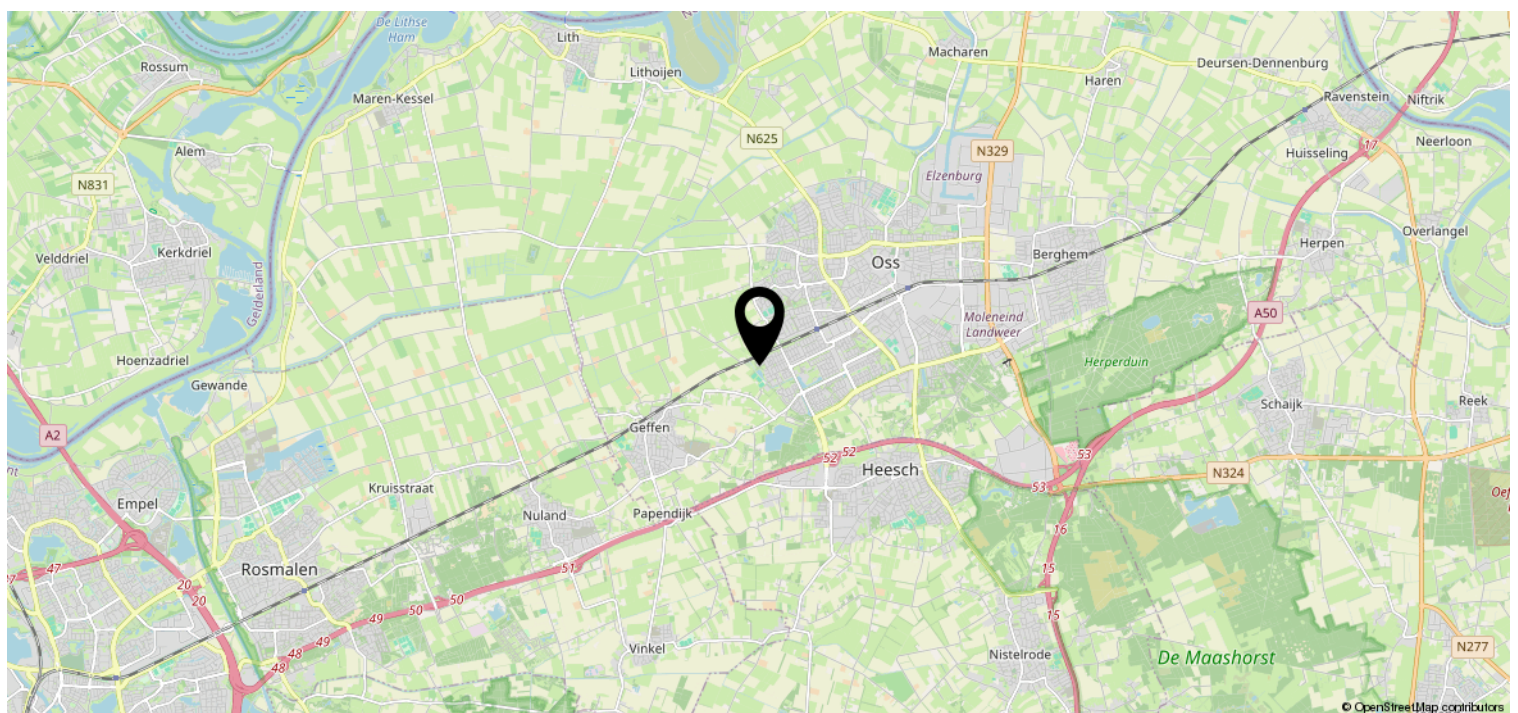
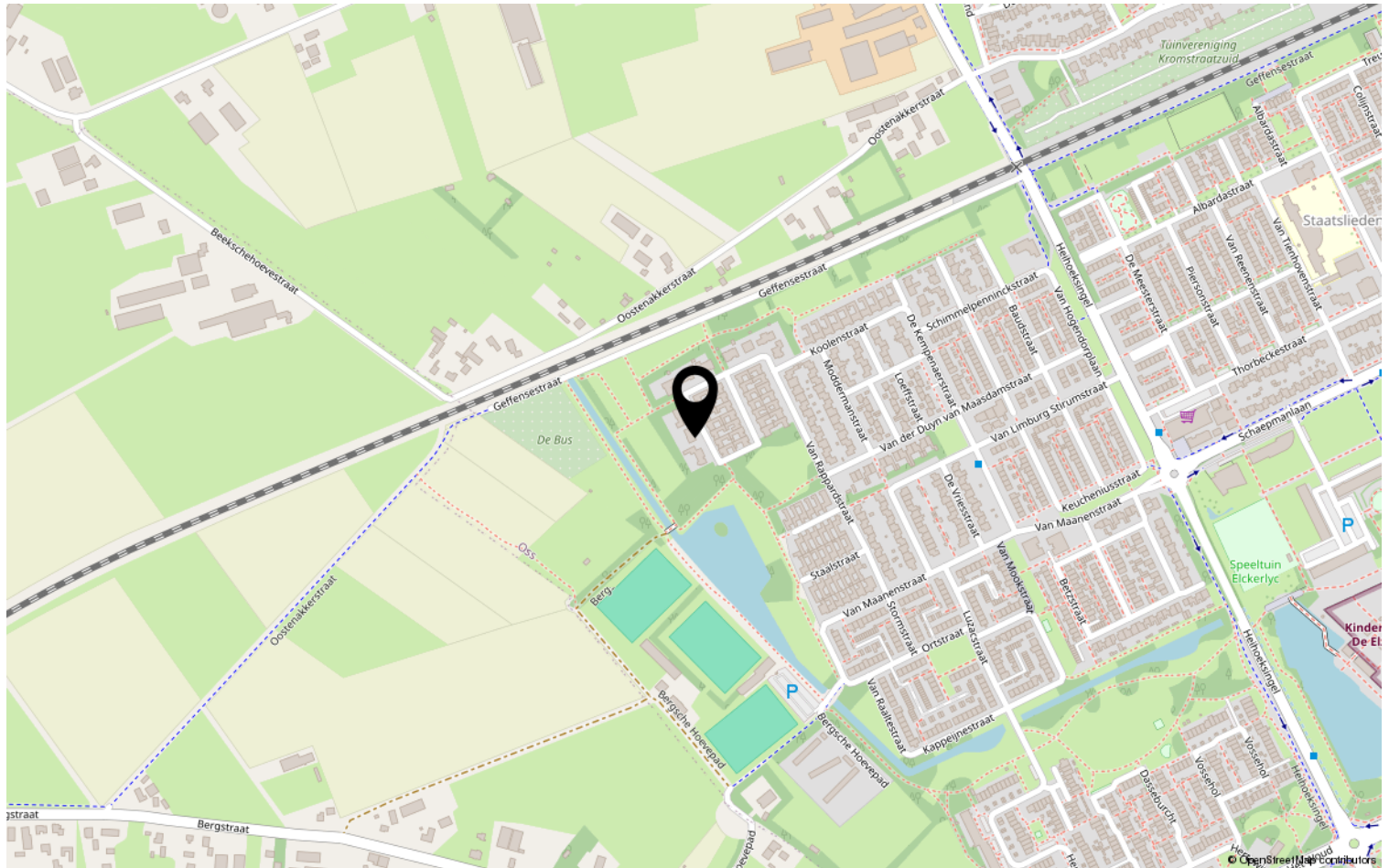
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oss	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1993	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 september 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