

Borgvliet 13
Oss



BESCHRIJVING



Royale VRIJSTAANDE woning met GARAGE in een geliefde woonomgeving.

Zodra u de drempel overstapt, voelt u meteen de warme, uitnodigende sfeer van deze royale vrijstaande woning. Hier woont u met volop ruimte, comfort en luxe, in een geliefde en kindvriendelijke woonomgeving in Oss.

De woning beschikt over een sfeervolle living met gashaard, een ruime WOONkeuken met kookeiland, een praktische werkkamer/bijkeuken, een garage, VIER slaapkamers, een moderne badkamer en de fraai aangelegde tuin rondom met volop PRIVACY, groen en een fijne OVERKAPPING. Uw auto's parkeert u praktisch op eigen terrein.

De ligging is ideaal in een rustige, gewilde wijk met volop voorzieningen in de directe omgeving. Scholen, sportverenigingen en winkels liggen op korte afstand, net als de uitvalswegen richting Nijmegen, Den Bosch en Eindhoven. Hier woont u rustig, maar met alles binnen handbereik.



VRAAGPRIJS:	775.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAKE:	ca. 469m ²
WONEN:	ca. 190m ²
GARAGE:	ca. 43m ²
INHOUD:	ca. 806m ³
BOUWJAAR WONING:	1996 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 29-10-2035)

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning
- Geliefde en GEZINSVRIENDELIJKE wijk
- Ruime living met gashaard en openslaande deuren naar de tuin
- Luxe WOONkeuken met KOOKEILAND, bar en hoogwaardige apparatuur
- Aansluitend werkkamer / bijkeuken met toegang tot achtertuin en GARAGE
- VIER royale slaapkamers
- Moderne badkamer met ligbad, douche, toilet en dubbel wastafelmeubel
- Royale tuin met OVERKAPPING, BERGING en ACHTEROM
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's (OPRIT en GARAGE)
- VLOERVERWARMING in hal, woonkamer en keuken
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer
- 18 zonnepanelen (2019)
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- CV Nefit Topline (2011)
- AIRCO op overloop
- Energielabel A (geldig tot 29-10-2035)

INDELING



Via de ruime entree met garderobe, moderne toilet-ruimte en meterkast komt u binnen in de sfeervolle living.

Wat direct opvalt, is de fijne lichtinval dankzij de grote raampartijen aan drie zijden. De living is een royale, OPEN ruimte met een zithoek aan de voorzijde en een eethoek aan de achterzijde, perfect gepositioneerd bij de openslaande deuren naar de tuin.

De GASHAARD vormt een sfeervol middelpunt en zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens koude dagen.

De tegelvloer met VLOERVERWARMING biedt het hele jaar door comfort, terwijl de strakke wanden en het schuurwerk plafond een eigentijdse, verzorgde uitstraling geven.

Hier komen licht, comfort en sfeer moeiteloos samen op een plek waar u zich direct thuis zult voelen!



BEGANE GROND



BEGANE GROND



Vanuit het eetgedeelte loopt u door naar de ruime WOONkeuken.

De keuken is ingericht met een KOOKEILAND met BAR, een L-vormig meubel en een wandmeubel met inbouwapparatuur en opbergruimte.

U beschikt hier over alles wat u nodig heeft zoals een 5-pits gasfornuis met visbrander, afzuigkap, oven, magnetron, grote koelkast met vriesvak, vaatwasser en een Quooker.

Het werkblad is van composiet steen, stijlvol en praktisch.

Een TRAPKAST is vanuit de keuken bereikbaar en is ideaal voor het opbergen van voorraad, schoonmaakspullen of keukengerei dat u graag binnen handbereik heeft, maar uit het zicht wilt bewaren.

Via openslaande deuren staat de keuken in directe verbinding met de TUIN, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Aansluitend bevindt zich een praktische BIJKEUKEN, momenteel in gebruik als THUISWERKPLEK. Deze ruimte is keurig afgewerkt en geeft directe toegang tot zowel de tuin als de garage. Ideaal voor wie graag werkt aan huis, een hobbyruimte zoekt of extra bergruimte wil.





BIJKEUKEN/KANTOOR



Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping met VIER ruime slaapkamers en een luxe badkamer.

De overloop is royaal van opzet en voorzien van een AIRCO. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds.

De MASTER bedroom ligt aan de voorzijde en is heerlijk licht dankzij meerdere raampartijen. Aan de achterzijde bevinden zich de tweede en derde slaapkamer, beiden royaal van formaat en perfect geschikt als kinderkamer, logeerkamer of thuis-kantoor.

De vierde kamer, boven de garage, doet momenteel dienst als chillruimte met witgoed en de opstelplaats van de cv-ketel. Dankzij de ramen en het schuine dak is dit een speelse, multifunctionele ruimte, ideaal ook als hobbykamer of studeerkamer.

Middels een vlizotrap is de BERGZOLDER te bereiken. Deze ruimte biedt volop gelegenheid voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft, zoals seizoensdecoratie en koffers.



HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



VIERDE SLAAPKAMER

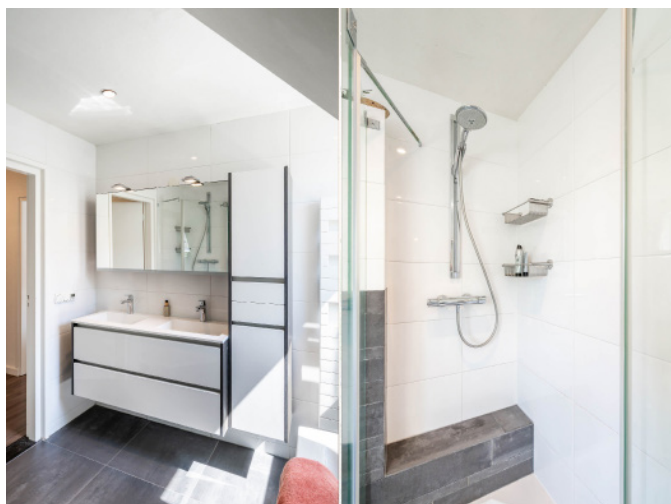


De badkamer straalt LUXE en COMFORT uit.

De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een WHIRLPOOLbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een toilet.

Dankzij de DAKKAPEL geniet u hier van veel daglicht en ruimte.

Voor extra comfort is de badkamer uitgerust met elektrische VLOERVERWARMING en een designradiator.





De tuin rondom de woning is met zorg aangelegd en biedt volop privacy en groen. Aan de achterzijde vindt u een ruim terras met OVERKAPPING, waar u heerlijk beschut kunt zitten. De tuin biedt volop ruimte voor een loungehoek, een eettafel en bijvoorbeeld een speelplek voor kinderen.

De volwassen beplanting zorgt voor een natuurlijke uitstraling en PRIVACY, terwijl de ligging perfect is voor wie houdt van zon én schaduw.

Aan de woning grenst de GARAGE, die veel meer te bieden heeft dan alleen bergruimte. Dankzij het royale formaat, de verwarming en de directe verbinding met zowel de bijkeuken als de oprit is dit een uitstekende ruimte voor een PRAKTIJK aan huis, een salon, een hobby-ruimte of atelier. Uiteraard kan de garage ook gewoon gebruikt worden als ruime stallingsplek voor auto of fietsen, met nog voldoende plek voor extra opslag.

De tuin beschikt verder over een BERGING en een ACHTEROM.

Aan de voorzijde vindt u een brede OPRIT, geschikt voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

Zo combineert deze woning praktisch gebruiksgemak met comfort en mogelijkheden. Ideaal voor wie wonen en werken wil combineren.

Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Bel, app of mail ons via 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl.

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.

TUIN EN GARAGE



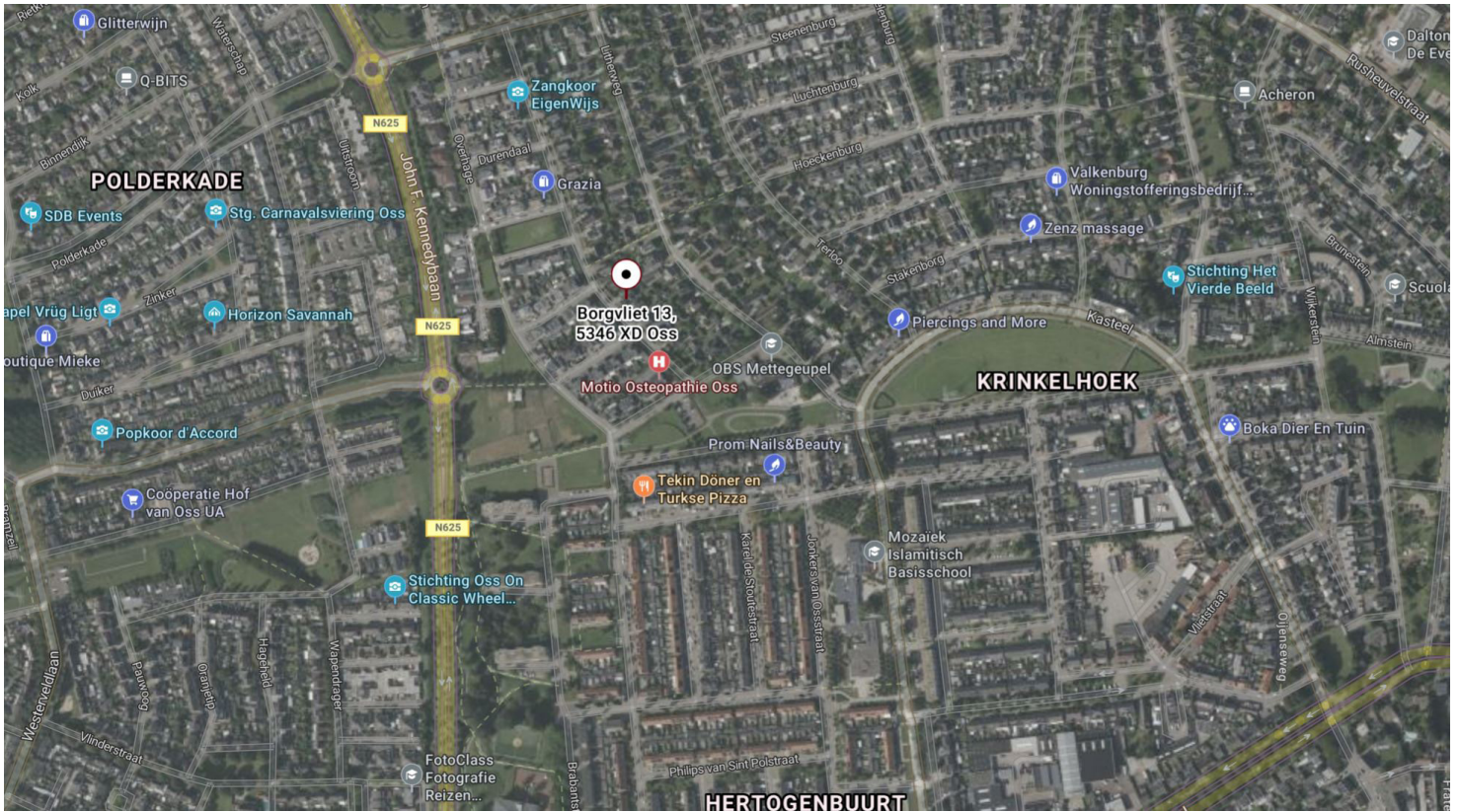


TUIN



ACHTEROM/VOORZIJD

OMGEVING



Bron: Bing maps

Borgvliet 13 ligt in een zeer geliefde woonomgeving in Oss: rustig, groen en kindvriendelijk. Op korte afstand bevinden zich basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en winkels.

Dankzij de nabijheid van de snelwegen A50 en A59 bent u binnen korte tijd in Den Bosch, Nijmegen of Eindhoven. Ook het centrum van Oss met zijn gezellige winkels, restaurants, theater en station ligt op fietsafstand.

Daarnaast biedt de omgeving tal van recreatiemogelijkheden: van wandelen en fietsen in de natuur tot sporten bij de lokale verenigingen. Hier woont u centraal, maar toch heerlijk rustig – een perfecte plek voor gezinnen die ruimte, comfort en sfeer zoeken.



Borgvliet 13 te Oss - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

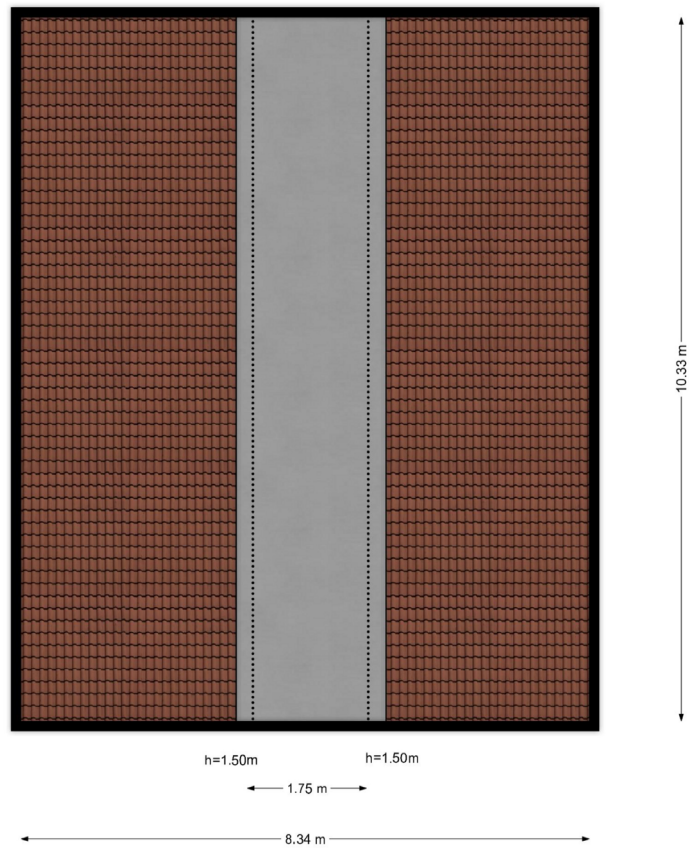
BEGANE GROND



Borgvliet 13 te Oss - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

EERSTE VERDIEPING



Borgvliet 13 te Oss - Tweede verdieping
Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

TWEEDE VERDIEPING



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss

Sectie K

Perceel 4787

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.

kadaster



EVEN VOORSTELLEN...



Mijn naam is Joep van Loosbroek en sinds 2005 ben ik met veel plezier actief in de makelaardij in Oss en omgeving. Na tien jaar ervaring, een flinke dosis ambitie en een aanstekelijk enthousiasme voor het vak, was het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen makelaarskantoor waar INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Iedere dag opnieuw gaan we op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper. Want welke woning past bij welke koper én andersom!

Wij doen dingen graag nét even ANDERS. Een frisse manier van presenteren en een verrassende manier van vertellen. De wereld is continu in beweging en informatie willen we graag snel beschikbaar hebben. Daarom werken wij volledig DIGITAAL. Tijdens een bezichtiging hebben we het complete verkoopdossier inclusief foto's, video's en alle bijbehorende documenten beschikbaar op de iPad.

We zijn erkend lid van VastgoedNederland (voorheen VastgoedPRO), een brancheorganisatie die staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Dat geeft u als klant nét dat beetje extra zekerheid.

Dankzij onze toewijding, het vertrouwen van kopers en verkoper én fijne samenwerkingen zijn we uitgegroeid tot een BETROUWBAAR, STABIEL en EERLIJK kantoor. We zijn misschien niet groot in omvang, maar wél in het aantal succesvolle verkopen. Juist daardoor kunnen we onze aanpak PERSOONLIJK en OVERZICHTELIJK houden, precies zoals wij dat belangrijk vinden.

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen? Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. U zit nergens aan vast, behalve aan een goed gesprek!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE

Deze brochure is met zeer veel zorg opgesteld, echter kunt u hieraan geen rechten ontleenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken dan ontvangen wij u hartelijk in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

WAARBORGSOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgestelde en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.