



GEFFEN | Willibrordusstraat 1

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:	1961
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	432 m ³
Woonoppervlakte:	94 m ²
Perceeloppervlakte:	290 m ²
Overige inpandige ruimte:	23 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Op de hoek van de Willibrordusstraat met de Simon van den Bergstraat, staat deze vrijstaande woning met aangebouwde garage. Dé ideale woning voor mensen die graag rustig willen wonen in een fijne woonomgeving op korte afstand van de dorpskern.

De woning werd gebouwd in 1961 en is altijd met zorg bewoond. In 2016 werden de kozijnen op de verdieping vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing en in 2020 werden de kozijnen van de entree/hal en keuken vervangen. In 2022 werd de spouw na-geïsoleerd en in 2023 werd kapisolatie aangebracht. Gevolg is een comfortabel woonhuis met energielabel C.

De woning ligt op een fijne locatie, op korte afstand van het gezellige centrum van Geffen. In de directe omgeving vind je een uitgebreid aanbod aan voorzieningen: een basisschool, kinderopvang, medische faciliteiten (huisarts, tandarts en apotheek) en diverse winkels, waaronder een bakker, slager en supermarkt. Ook voor sporters en natuurliefhebbers is er volop te beleven en dankzij de gunstige ligging nabij de A59 bereik je steden als 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen binnen korte tijd.

Dus ben je op zoek naar een fijn (t)huis op korte afstand van alle voorzieningen? Bel ons dan snel voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Enkele kenmerken en wetenswaardigheden voor je op een rij:

- * vrijstaand woonhuis met garage, mooi op een hoek gelegen
- * ruime voor- en zijtuin, besloten en vrij gelegen achtertuin
- * nette keukeninrichting voorzien van diverse inbouwapparatuur
- * originele toilet- en badkamerinrichting (gesitueerd op de begane grond)
- * 4 slaapkamers en een toiletruimte op de verdieping
- * onbevloerde bergvlaming op de tweede verdieping
- * royale garage met openslaande deuren
- * na-isolatie en kunststof kozijnen met HR++ beglazing aanwezig, energielabel C
- * beregeningsinstallatie in voor- en zijtuin, via pulspomp
- * fijne locatie, nabij alle voorzieningen

INDELING

BEGANE GROND

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de meterkast, een verdiepte provisiekast en de toegangsdeur naar de woonkamer.

De woonkamer is L-vormig van opzet en voorzien van een mooie, massief eiken parketvloer en spachtelputz wandafwerking. Via openslaande tuindeuren is de besloten achtertuin bereikbaar.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is voorzien van een nette keukeninrichting met een ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-oven/magnetron.

Via de keuken bereik je de bijkeuken met daar de aansluitpunten voor de wasmachine en de wasdroger, een luikje naar een bergzolder en de toegangsdeuren naar de toiletruimte, de badkamer en de garage.

De toiletruimte en badkamer zijn netjes onderhouden en dateren nog vanuit de bouw. In de badkamer zijn een ligbad, aparte douche en wastafel aanwezig. Zowel het toilet als de badkamer bieden een prima basis om het geheel naar eigen smaak te moderniseren.

EERSTE VERDIEPING

(betonnen verdiepingsvloer)

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot 4 slaapkamers en een toiletruimte. Alle slaapkamers zijn voorzien van een parketvloer en onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ beglazing. In één van de slaapkamers is een bedstede aanwezig, een heerlijk knus plekje om te slapen.

Verder vind je op deze verdieping een tweede toiletruimte, modern betegeld en voorzien van een wandcloset en fontein.

VLIERING

Via een luikje is de onbevloerde zolderruimte op de tweede verdieping bereikbaar.

GARAGE

De garage is in pandig bereikbaar via de bijkeuken. Aan de voorzijde zijn openslaande deuren geplaatst. Verder hangt in de garage de Intergas combiketel (bouwjaar circa 2009) ten behoeve van de verwarming en het warm water in de woning.

Ook de pulspomp voor de beregeningsinstallatie in de voor- en zijtuin is in de garage geplaatst. Dankzij de afmetingen van de garage én de goede bereikbaarheid, is deze ruimte ook geschikt (te maken) voor gebruik als kantoor- of praktijk aan huis. Ideaal toch?

TUIN

De tuin is mooi rondom de woning gelegen. De voor- en zijtuin zijn voorzien van een beregeningsinstallatie. De achtertuin is besloten, vrij gelegen en voorzien van straatwerk. Een achterom is aanwezig.

PARKEREN

Parkeren kun je op de eigen oprit. Verder bevinden zich voldoende openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van de woning.

BENIEUWD?

Wil je meer informatie of een keertje binnenkijken? 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!

















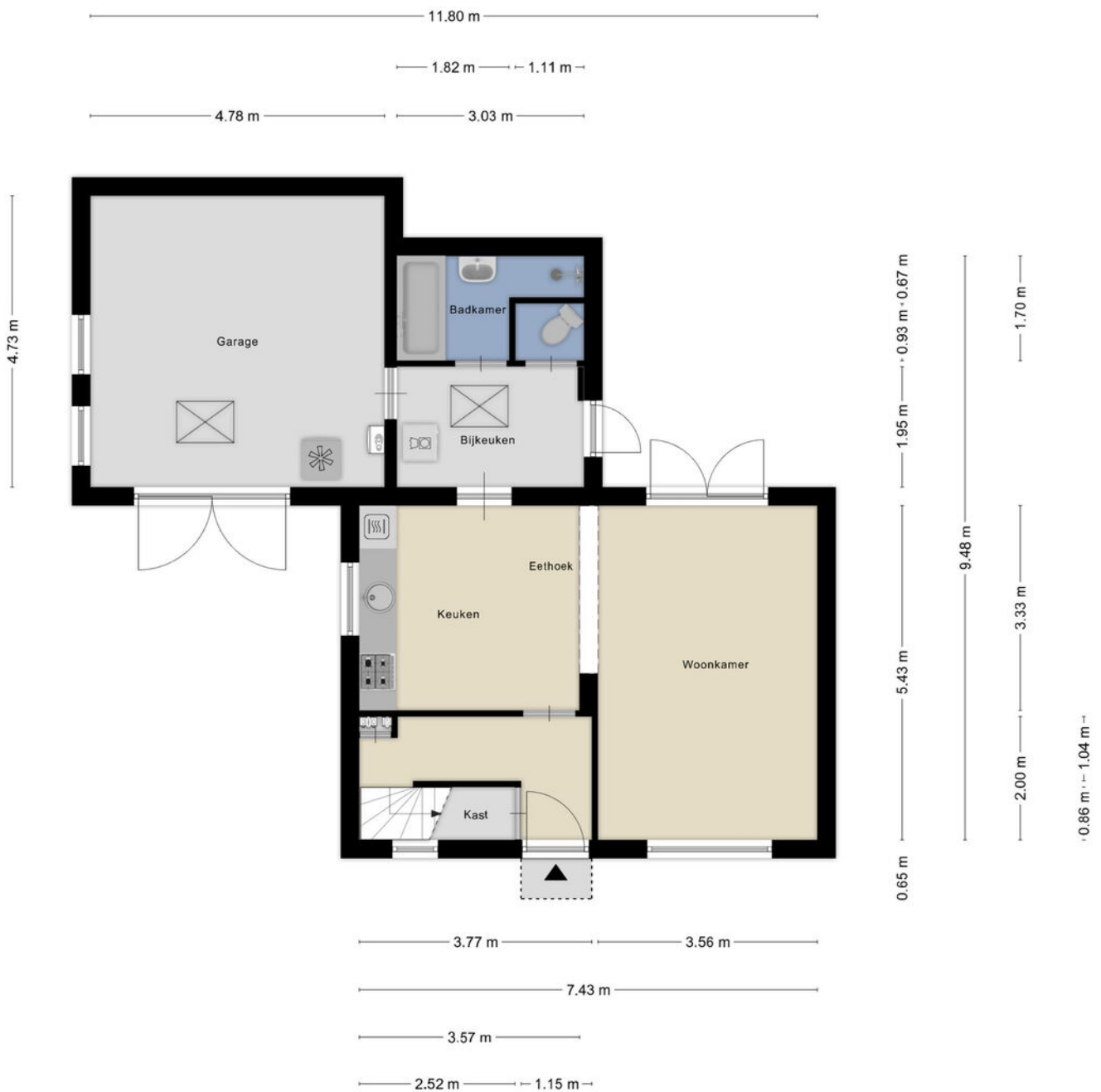






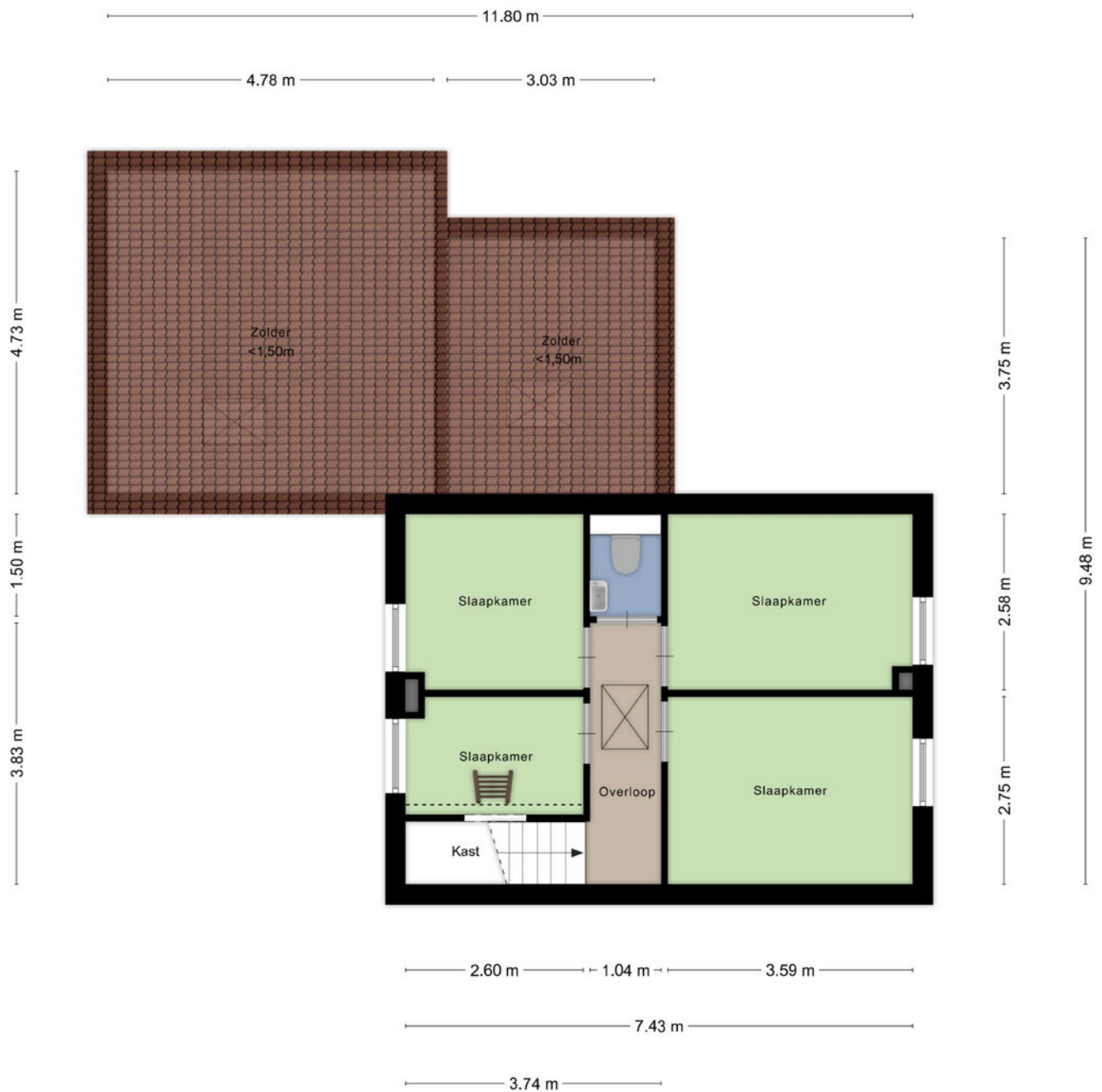


Plattegrond

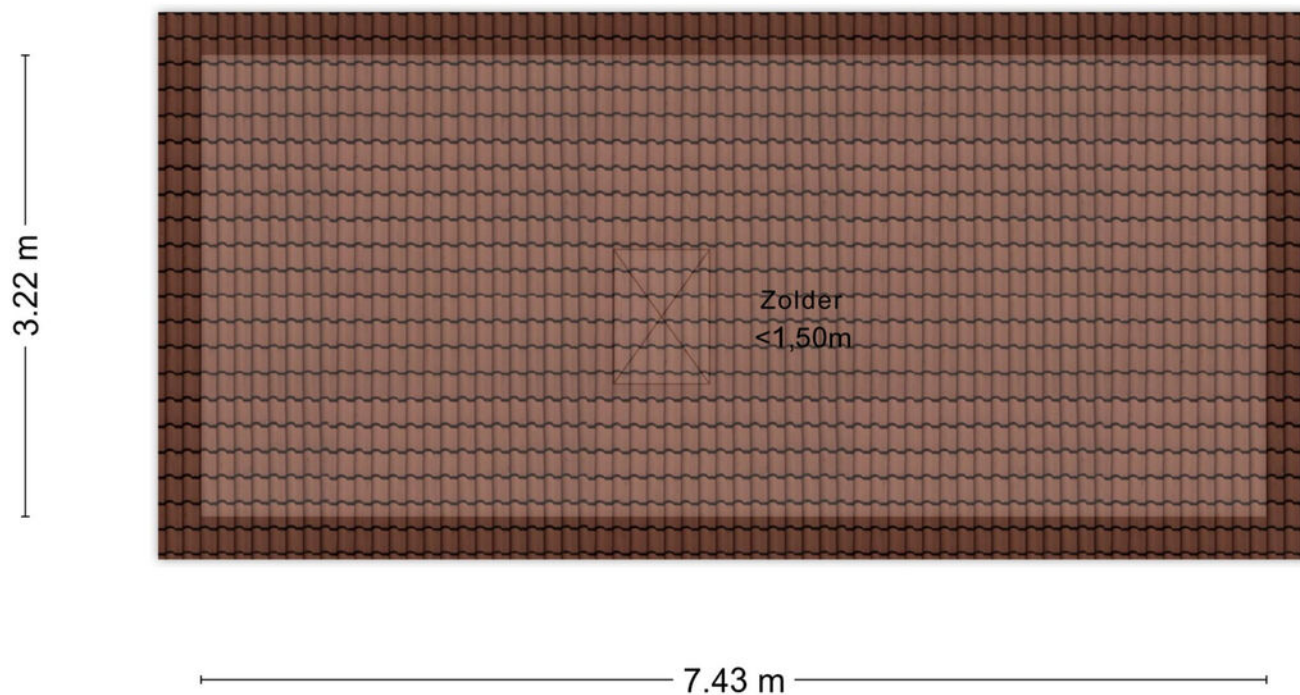


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Geffen

Sectie C

Perceel	3248
---------	------

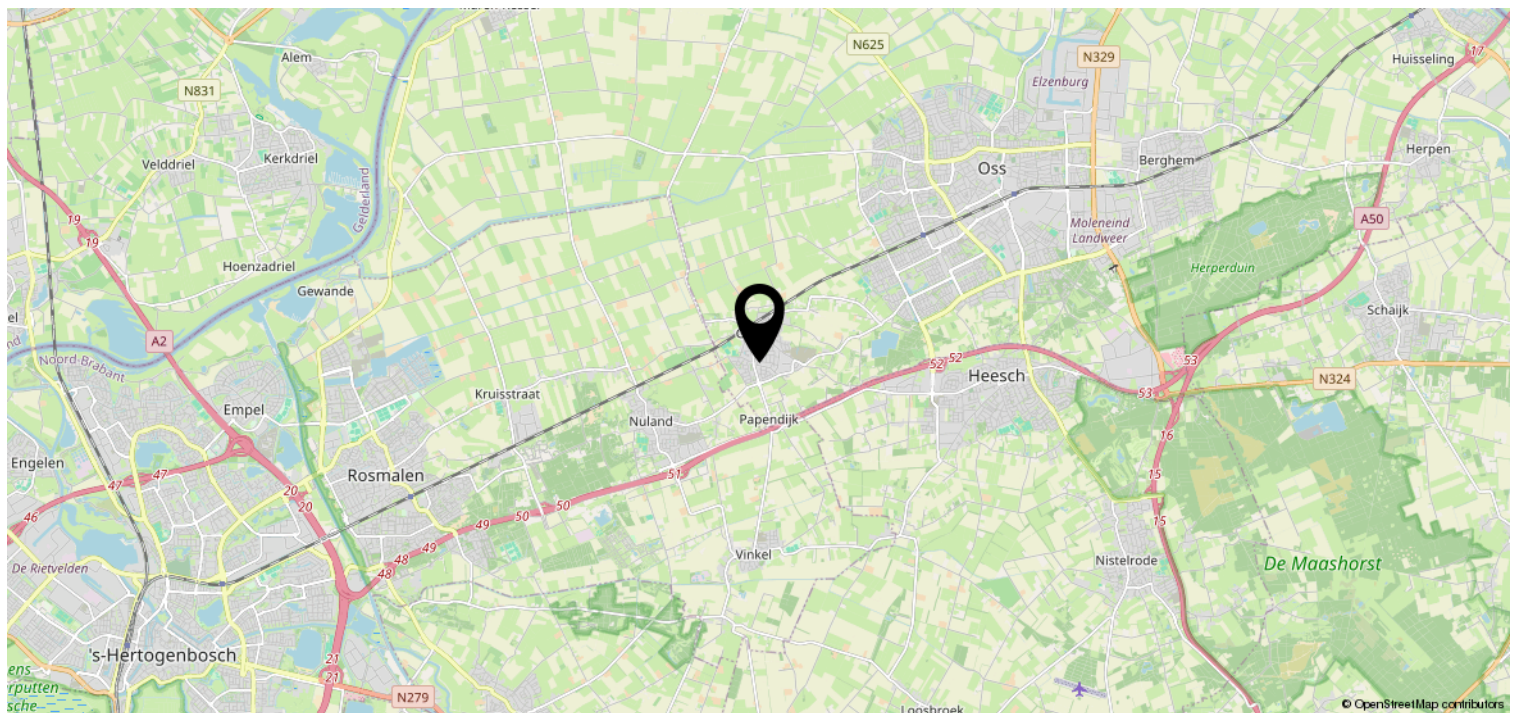
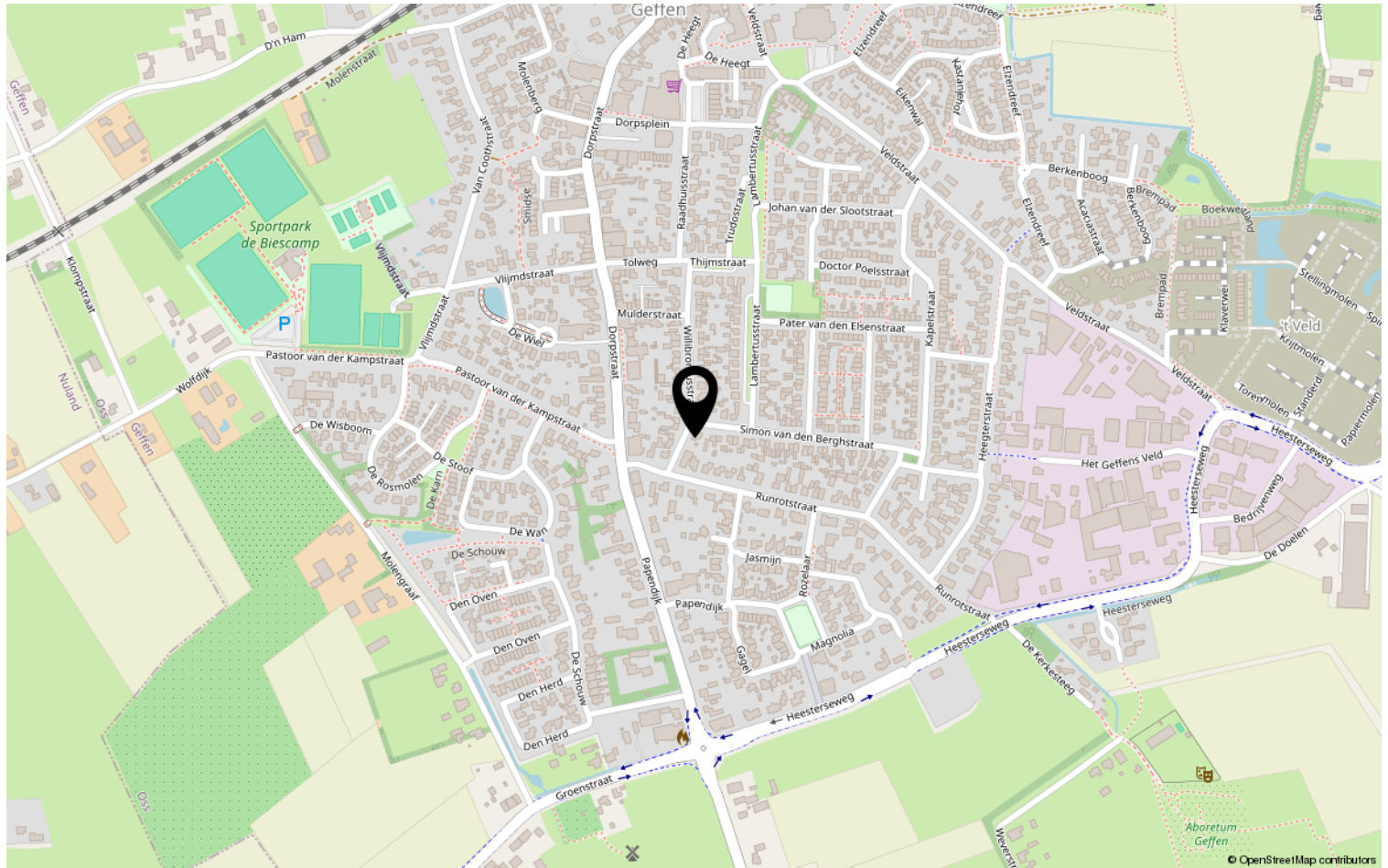
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 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