



LITH | Mauritsstraat 18

**Bato Makelaars Oss**

0412-624866 | [oss@batomakelaars.nl](mailto:oss@batomakelaars.nl)

[www.batomakelaars.nl](http://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](http://www.funda.nl) of op onze website [www.Batomakelaars.nl](http://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                      |
| Soort:                         | eengezinswoning           |
| Kamers:                        | 5                         |
| Inhoud:                        | 658 m <sup>3</sup>        |
| Woonoppervlakte:               | 143 m <sup>2</sup>        |
| Perceeloppervlakte:            | 460 m <sup>2</sup>        |
| Overige inpandige ruimte:      | 43 m <sup>2</sup>         |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 17 m <sup>2</sup>         |
| Isolatie:                      | dakisolatie, muurisolatie |

# Omschrijving

## FORS UITGEBOUWDE, KEURIG VERZORGDE TWEEKAPPER MET GARAGE EN VERRASSENDE ACHTERTUIN

Zo laat de woning aan de Mauritsstraat 18 zich in enkele woorden beschrijven. De woning werd gebouwd in 1970 en is nadien aan de achterzijde fors uitgebouwd waardoor je én een heerlijk ruime woonkamer én een woonkeuken tot je beschikking hebt op de begane grond. De grootste verrassing zit 'm echter in de tuin: een strook grond van ongeveer 210 m<sup>2</sup>, grenzend aan de eigen grond, wordt gehuurd van de gemeente en is aan het perceel toegevoegd waardoor je een riante, vrij gelegen en keurig onderhouden achtertuin tot je beschikking hebt.

Lith is een gezellig dorp aan de Maas, gelegen op korte afstand van Oss en 's-Hertogenbosch. Natuur en waterrecreatie zijn volop aanwezig en in het centrum van Lith bevinden zich diverse voorzieningen zoals een supermarkt, horeca, huisarts en een basisschool en kinderopvang.

Dus ben jij op zoek naar een goed onderhouden en met zorg bewoonde woning nabij de dorpskern? Bel ons dan voor een bezichtigingsafspraak. We nemen graag de tijd om je meer te vertellen over de woning, de bijzonderheden én de mogelijkheden!

### IN HET KORT:

- + 2/1 kapwoning met aangebouwde garage
  - + flink uitgebouwd aan de achterzijde waardoor woonkamer én keuken zijn vergroot
  - + oppervlakte woonkamer ongeveer 40 m<sup>2</sup>
  - + moderne en strakke keukeninrichting (2024), voorzien van inbouwapparatuur
  - + 3 slaapkamers op de eerste verdieping én een ruime slaapkamer op de tweede verdieping
  - + complete badkamer
  - + zonnige, keurig aangelegde en vrij gelegen achtertuin met dubbele overkapping, stenen berging en achterom
  - + royale kavel: 250 m<sup>2</sup> eigen grond én circa 210 m<sup>2</sup> gehuurd van de gemeente
  - + spouw nageïsoleerd, voegwerk gevel vernieuwd
  - + pannendak én bitumineuze dakbedekking platte daken vernieuwd in 2023
  - + 10 zonnepanelen aanwezig
  - + garage én riante oprit, geschikt voor het parkeren van meerdere auto's
  - + gasloos, verwarming en koeling via airconditioning
  - + warm water via elektrische boiler (80 liter)
  - + kunststof kozijnen met HR++ beglazing
  - + gunstige ligging aan rustige woonstraat, op korte afstand van de dorpskern
- LET OP: de oplevering van deze woning zal niet eerder dan het eerste kwartaal 2027 plaatsvinden.

### INDELING

#### BEGANE GROND

Als de je woning binnengaat, kom je in de hal met de meterkast (7 groepen, krachtgroep, dubbele aardlekschakelaar), de toiletruimte, een provisieruimte en de toegangsdeur naar de keuken. Via de keuken is volgens de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is aan de achterzijde royaal uitgebouwd waardoor er maar liefst circa 40 m<sup>2</sup> aan leefruimte is ontstaan. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor lichtinval ter plaatse van het zitgedeelte en biedt bovendien een mooi zicht op de woonomgeving. Aan de achterzijde geeft een schuifpui directe toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De woonkeuken is voorzien van een moderne en strakke keukeninrichting (2024) met een ingebouwde Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een koelkast, vriezer, vaatwasmachine en combi oven/magnetron.

Dankzij de uitbouw is er in de keuken ruimte ontstaan voor het plaatsen van een 4-persoons eettafel.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken van waaruit (eveneens) de achtertuin bereikbaar is.

#### EERSTE VERDIEPING

(betonnen verdiepingsvloer)

De overloop op deze verdieping geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn prima van formaat en de beide slaapkamers aan de (zonnige) achterzijde zijn uitgerust met rolluiken.

De badkamer is netjes betegeld en is voorzien van een hoekbad, inloopdouche, toilet en wastafel.

#### TWEEDE VERDIEPING

(betonnen verdiepingsvloer)

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar met daar een ruime overloop (met de omvormer voor de 10 zonnepanelen en de 80 liter, elektrische boiler), een flinke bergruimte én een 4e slaapkamer.

Deze slaapkamer is royaal en zonder meer geschikt voor het plaatsen van een 2-persoonsbed en garderobekast. Een Velux dakraam zorgt voor daglichttoetreding en biedt de mogelijkheid tot ventileren.

#### ACHTERTUIN, OVERKAPPING, BERGING, ACHTEROM

De achtertuin is fraai aangelegd, gunstig gelegen op het zuiden en voorzien van bestrating en beplanting. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping, een beschutte en sfeervolle plek om heerlijk buiten te zitten. Dankzij het lichtdoorlatende dak blijft de woonkamer aangenaam licht. Verderop in de tuin staat een tweede, vrijstaande overkapping met bitumineuze dakshingles. Een ideale plek om op warme zomerdagen en zwoele zomeravonden volop te genieten van de rust en privacy van de tuin.

In de tuin is verder een vrijstaande, in spouw gebouwde stenen berging aanwezig. Deze berging staat op het gedeelte dat van de gemeente wordt gehuurd.

#### GARAGE EN EXTRA BREDE OPRIT

De garage is voorzien van een kanteldeur aan de voorzijde en een loopdeur naar de overkapping grenzend aan de woning. De garage is van binnenuit geïsoleerd ter plaatse van de gevel en het plafond. Verder zijn kunststof kozijnen met HR++ beglazing geplaatst. In de garage bevindt zich het aansluitpunt voor de wasmachine.

Gezien de grootte van de garage én de goede bereikbaarheid, is dit een ideale klus-/hobbyruimte óf ruimte voor het stallen van de motor. Vanzelfsprekend is het ook mogelijk om de garage geschikt te maken voor gebruik als kantoor of praktijk aan huis. Kortom: een ruimte met mogelijkheden!

Naast de garage bevindt zich een dubbele poort die toegang biedt tot de achtertuin. Dankzij deze praktische doorgang is er ruimte om bijvoorbeeld een aanhangwagen of ander voertuig naast de garage, netjes uit het zicht, te plaatsen.

#### NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

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 mooie tweekapper 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.



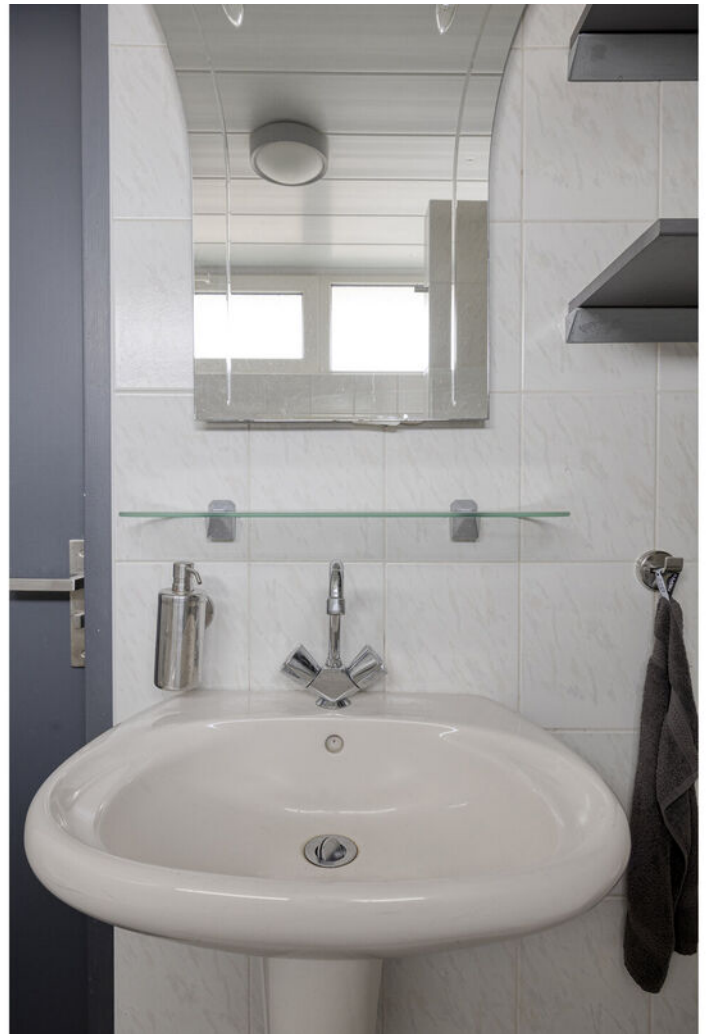


























# Plattegrond

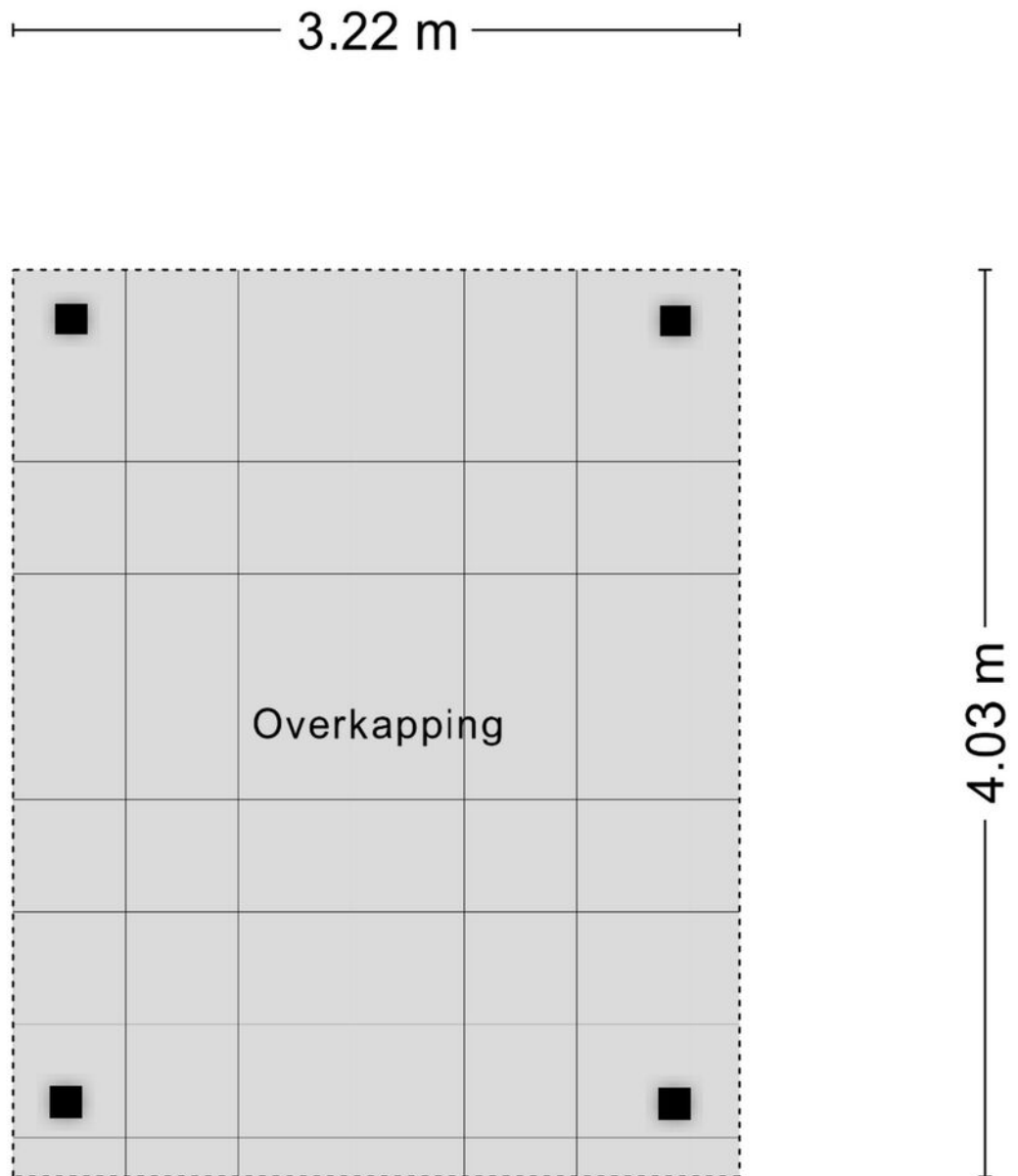


# Plattegrond



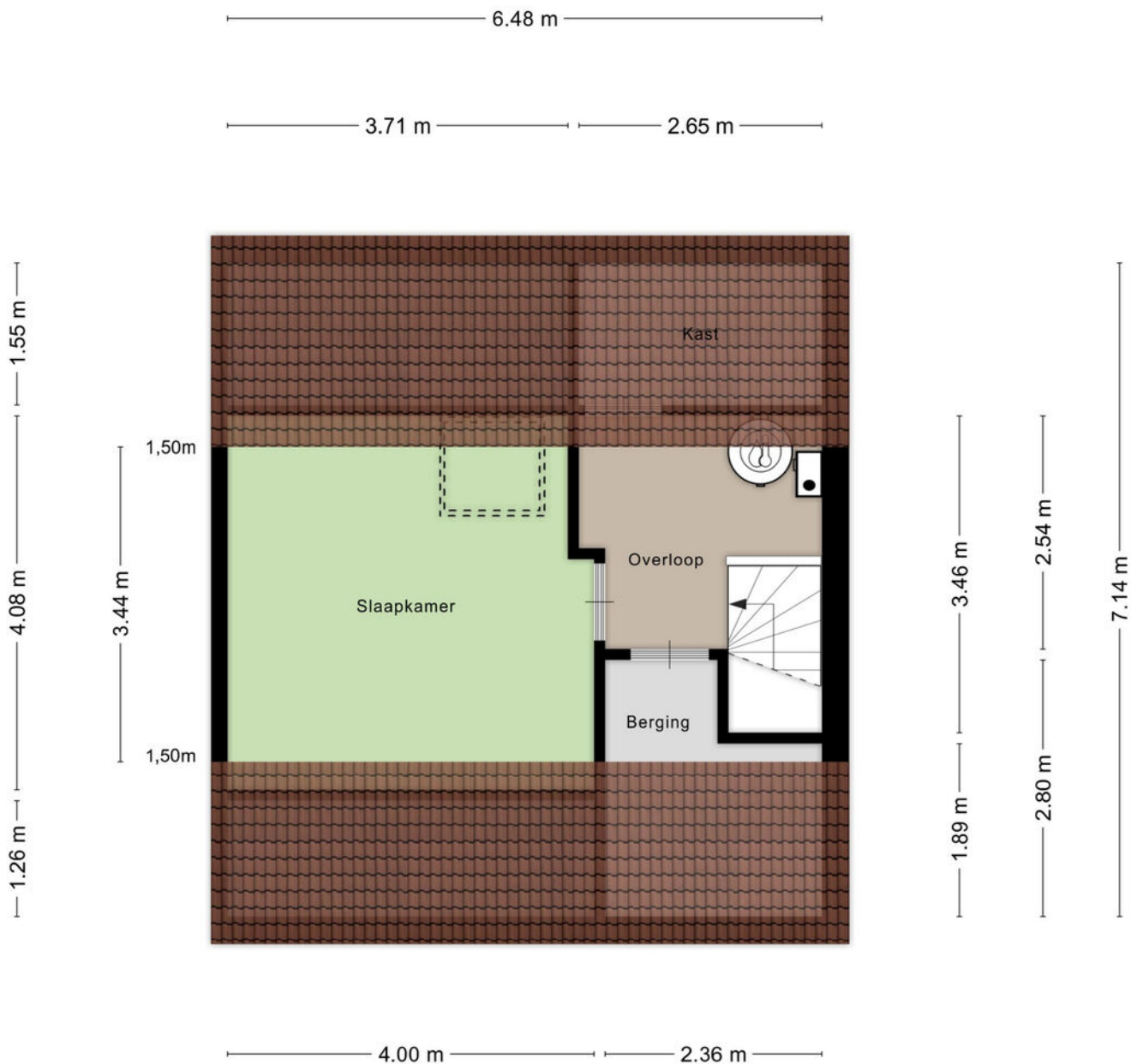
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

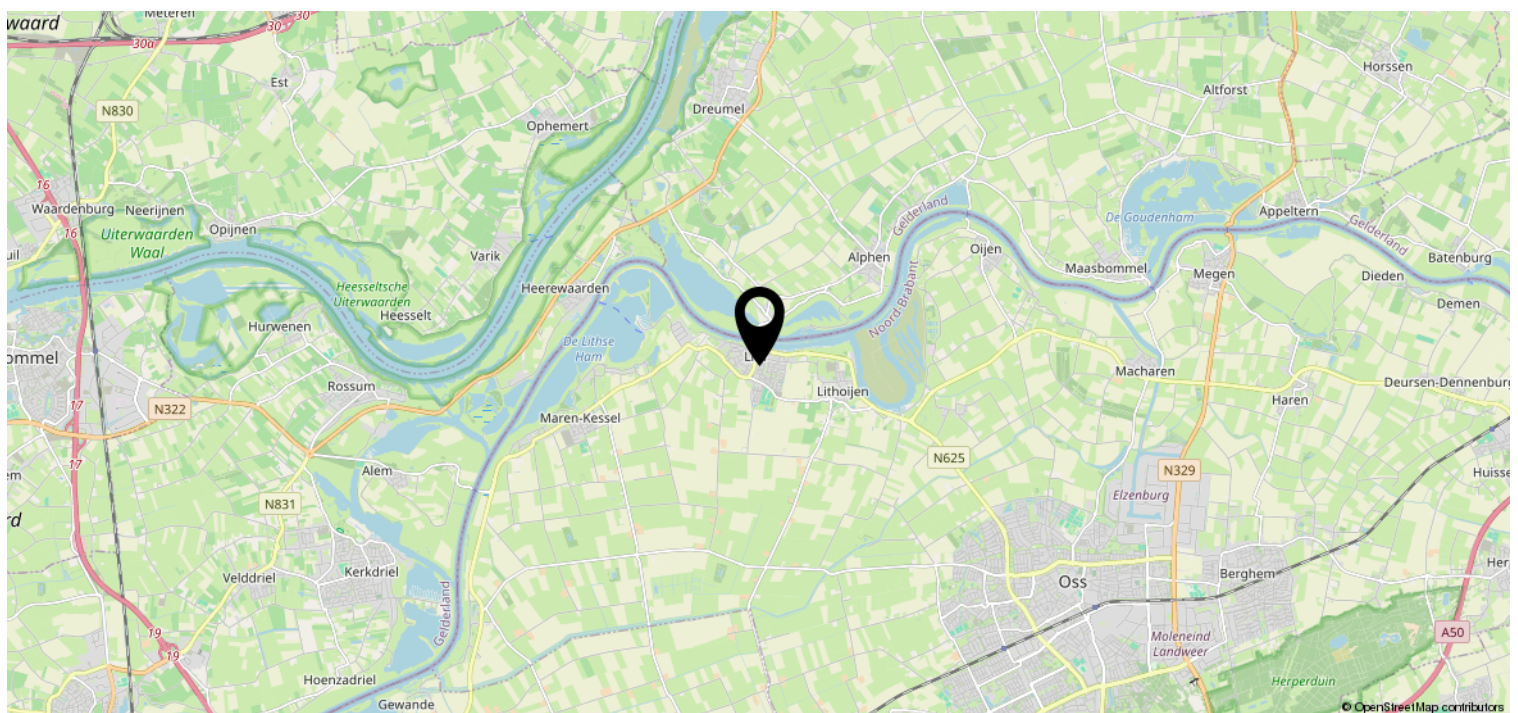
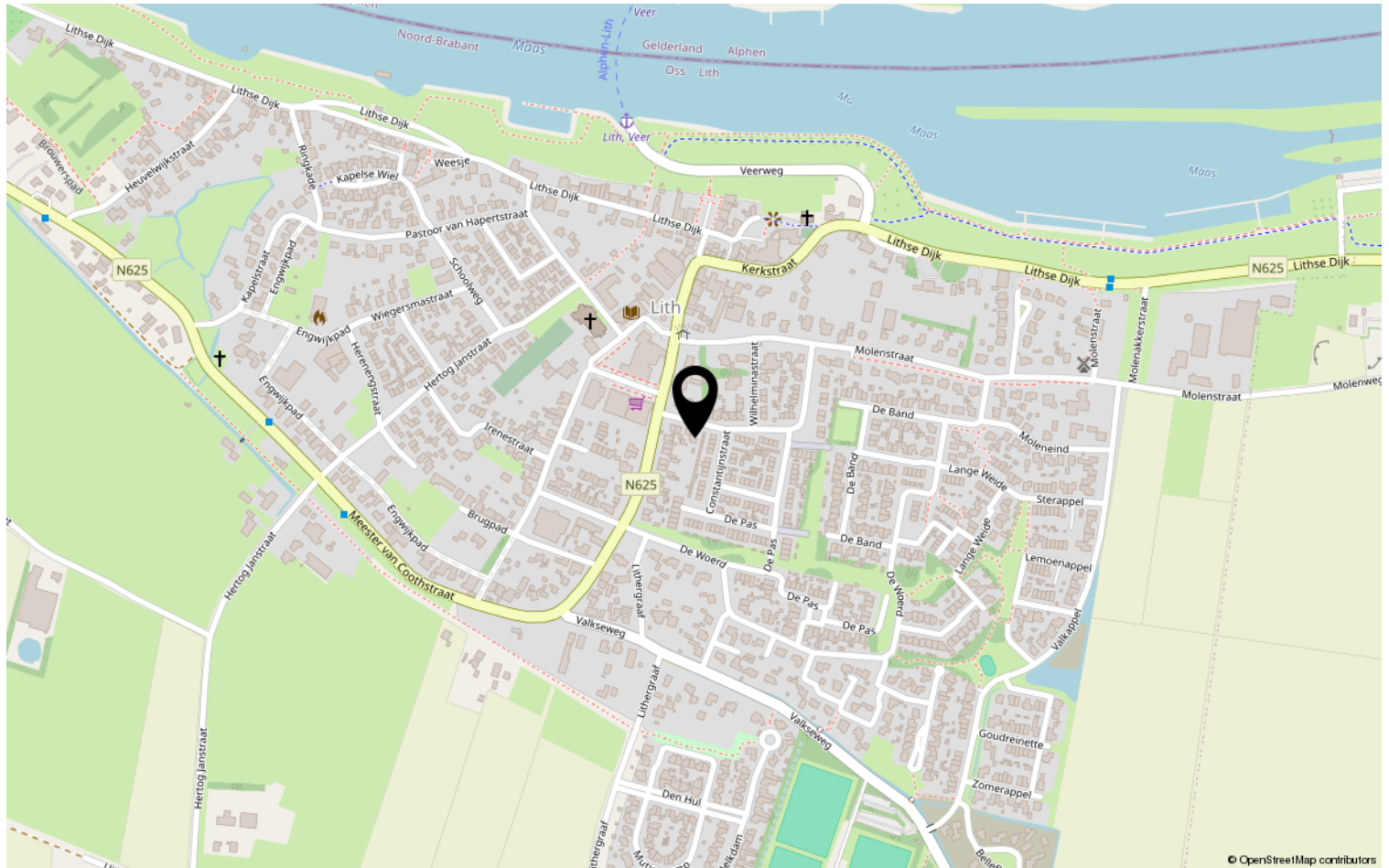
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                          |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500            |  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Perceelnummer                    |                          |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Huisnummer                       |                          |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Lith |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie A                 |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Administratieve kadastrale grens | Perceel 3960             |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Bebouwing                        |                          |                                                                                       |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                          |                                                                                       |

# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?



Kruisstraat 25  
5341 HA Oss

0412-624866 | [oss@batomakelaars.nl](mailto:oss@batomakelaars.nl)  
WhatsApp 06-36220000  
[www.batomakelaars.nl](http://www.batomakelaars.nl)