



OSS | Wenzel van Luxemburgstraat 7

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:	1963
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	327 m ³
Woonoppervlakte:	92 m ²
Perceeloppervlakte:	150 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas

Omschrijving

KEURIG ONDERHOUDEN, UITGEBOUWDE EENGEZINSWONING MET VRIJ UITZICHT AAN DE VOORZIJDE

Op korte afstand van het stadscentrum staat deze praktisch ingedeelde, goed onderhouden eengezinswoning met grote berging. De woning werd gebouwd in 1963 en is daarna aan de achterzijde uitgebreid. Vervolgens werden woonkamer en keuken samengevoegd waardoor je een fijn leefoppervlak op de begane grond hebt. Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. De achtertuin is vrij gelegen en heeft een achterom.

De locatie is prettig: aan een rustige woonstraat, op ongeveer 5 minuten wandelen van een grote supermarkt, basisschool, kinderopvang en diverse buurtwinkels. In ongeveer 10 minuten wandel je naar het stadscentrum en het NS station en met de auto rijd je binnen 10 minuten op de snelweg richting Den Bosch, Arnhem-Nijmegen of Eindhoven.

Dus ben je op zoek naar een woning waar je zó in kunt trekken? En vind je het belangrijk dat alle voorzieningen zich in de directe omgeving bevinden? Bel ons dan snel voor het maken van een bezichtigingsafspraak!

IN HET KORT:

- * uitgebouwde tussenwoning met berging en overkapping
- * woonkamer met open keuken, diverse inbouwapparatuur aanwezig
- * 3 slaapkamers, toiletruimte en een badkamer op de verdieping
- * vrij gelegen achtertuin met achterom
- * vrij uitzicht aan de voorzijde
- * kunststof en hardhouten ramen en kozijnen met dubbele beglazing
- * 10 zonnepanelen
- * in 2022 nieuwe bitumenlaag op het platte dak van de woning (niet de aanbouw) aangebracht
- * volledig voorzien van laminaatvloeren (met uitzondering van de sanitaire ruimten)
- * gunstige ligging, nabij alle voorzieningen.

INDELING

BEGANE GROND

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de meterkast (9 groepen, dubbele aardlekschakelaar), de toiletruimte en de toegangsdeur naar de woonkamer.

De woonkamer is L-vormig van opzet en dankzij de uitbouw aan de achterzijde, lekker ruim. Via een kunststof schuifpui in de achtergevel stap je zó de achtertuin in. Het grote raam in de voorgevel draagt bij aan voldoende lichtinval en biedt een mooi zicht op de groenzone voor de woning.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is voorzien van een hoekopgestelde keukeninrichting met een ingebouwde inductie-kookplaat, afzuigkap, oven, combi oven/magnetron, koelkast en vriezer. Tevens is in de keuken een losstaande vaatwasmachine aanwezig. In een vaste kast hangt de Remeha combiketel. Verder is hier een wateraansluiting met afvoer aanwezig.

EERSTE VERDIEPING

De overloop op deze verdieping is voorzien van een tegelvloer en geeft toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer én de aparte toiletruimte.

Alle slaapkamers zijn praktisch van opzet en voorzien van een laminaatvloer en rolluik. In één van de slaapkamers aan de achterzijde is airconditioning aanwezig (ter overname).

De badkamer is betegeld en voorzien van een ruime douche en een badkamermeubel met wastafel.

Tot slot tref je op deze verdieping nog de aparte toiletruimte aan.

ACHTERTUIN

De achtertuin is voorzien van bestrating en beplanting. Achterin de tuin is een ruime geïsoleerde berging geplaatst met aangrenzend een overkapping. Een fijn plekje om op minder zomerse dagen toch lekker beschut buiten te kunnen zitten.

De tuin is gesitueerd op het noorden maar diep genoeg waardoor je altijd de keuze hebt: in het zonnetje zitten of juist in de schaduw. Prettig toch? Verder is een achterom aanwezig. In de berging, die netjes is afgewerkt met onderhoudsvriendelijke Keralith buitenschroten, bevinden zich de aansluitpunten voor de wasmachine en de wasdroger.

PARKEREN

In de directe omgeving zijn voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig.

NIEUWSGIERIG?

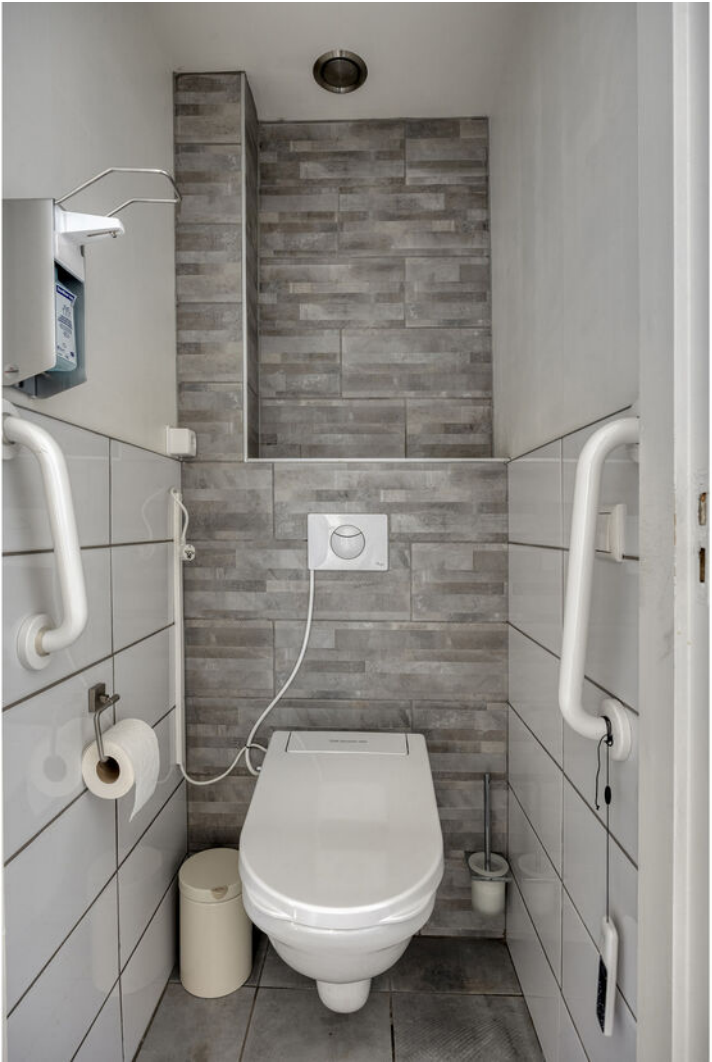
Ben je benieuwd naar alles wat deze direkt te betrekken woning jou te bieden heeft? Bel ons dan gerust of stuur een mailbericht. We nemen graag de tijd om je in alle rust deze woning te laten zien en je meer te vertellen over de bijzonderheden.

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!













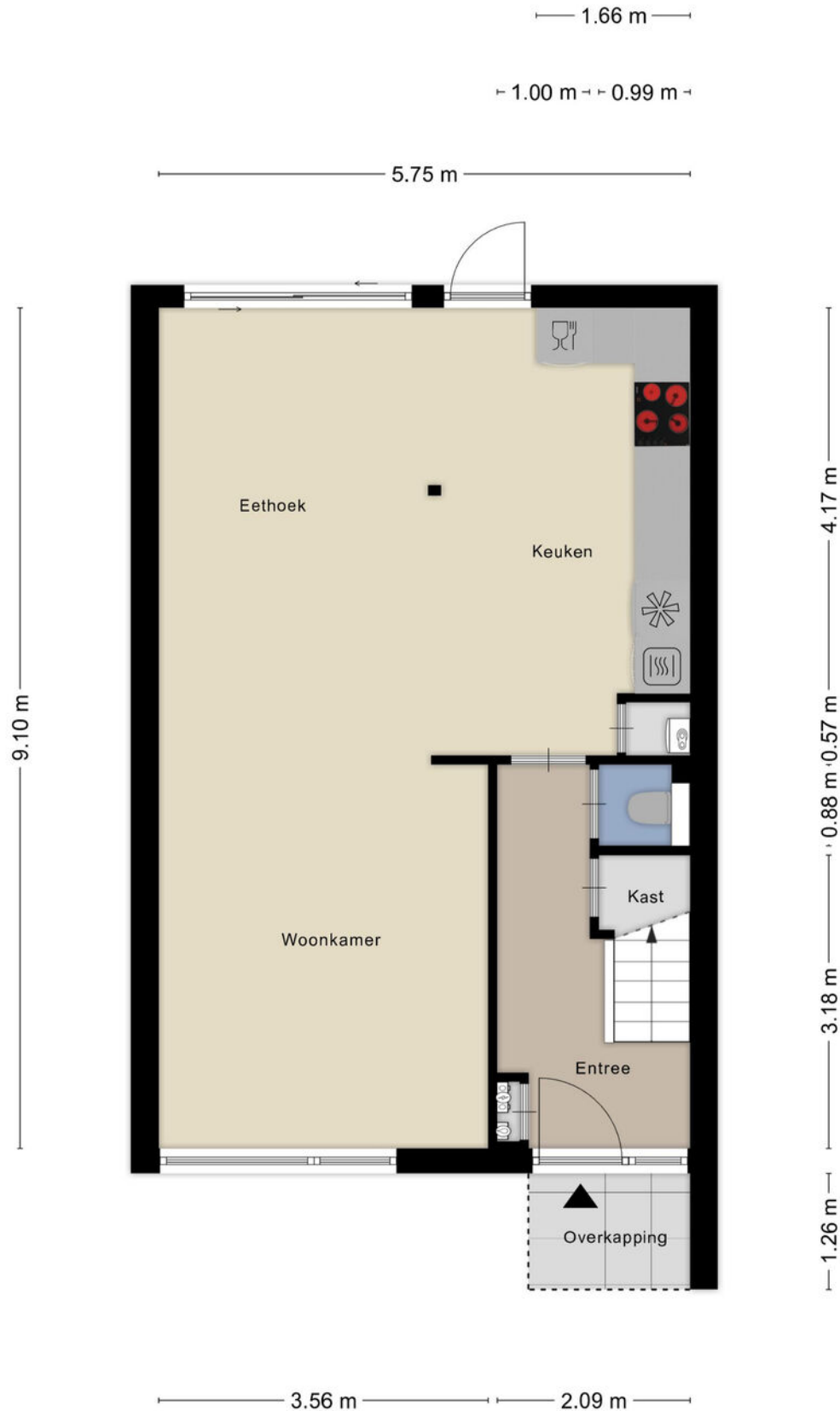




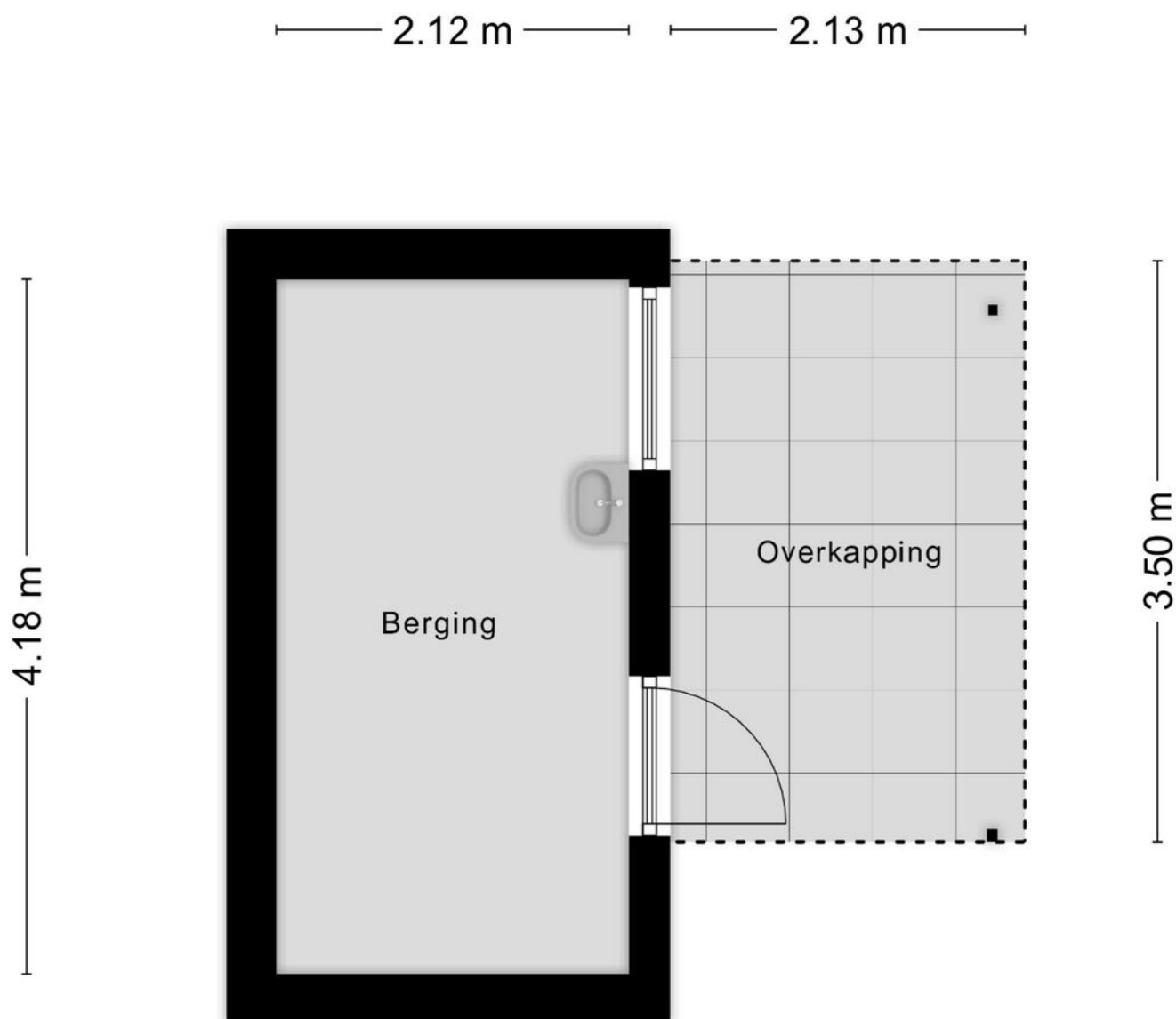




Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

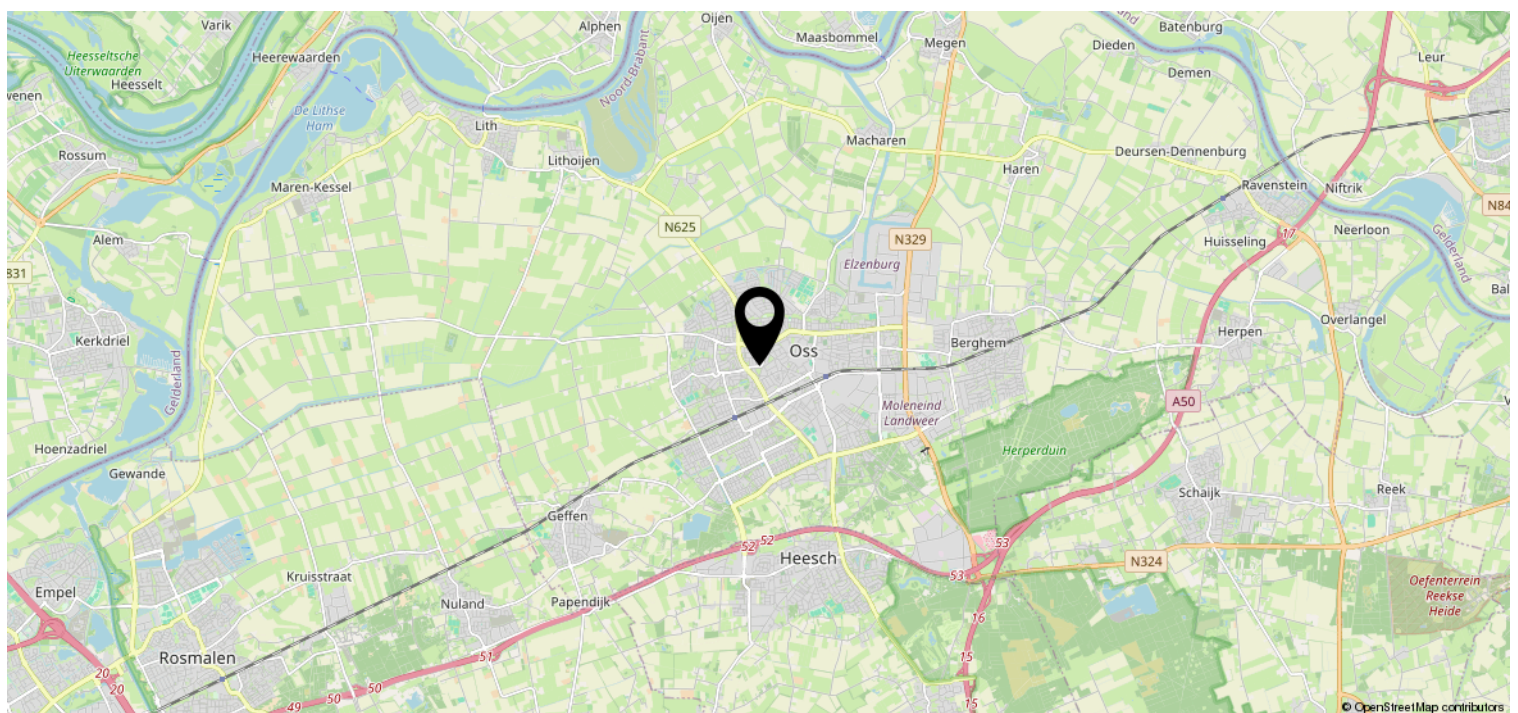
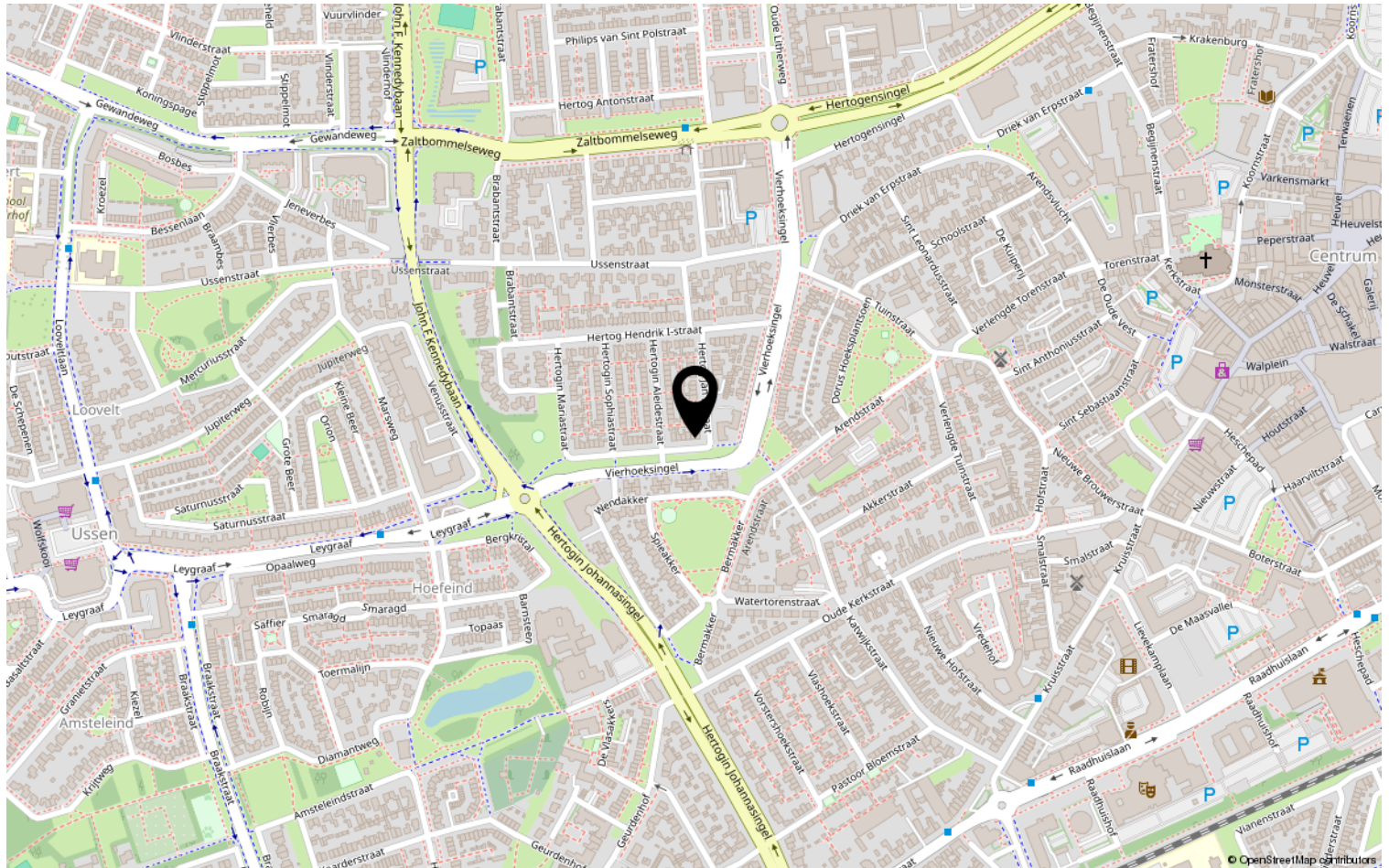
Kadastrale gemeente Oss
Sectie K
Perceel 457

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 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