



OSS | Booglaan 4

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:	1989
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	8
Inhoud:	954 m ³
Woonoppervlakte:	242 m ²
Perceeloppervlakte:	468 m ²
Overige inpandige ruimte:	24 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	22 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

RIANT VRIJSTAAND WOONHUIS (MET SLAAP- EN BADKAMER OP DE BEGANE GROND), FRAAI GELEGEN OP EEN TOPLOCATIE IN OSS

In één van de meest fraaie, karakteristieke straten van Oss deed zich eind jaren '80 een unieke kans voor: de kavel grond waar in het verleden een houten huis had gestaan, werd opgedeeld in 2 bouwkavels. En zo kon het gebeuren dat aan deze mooie laan met imposante jaren '30 woningen, in 1989 nog een tweetal vrijstaande woningen werden gebouwd.

Booglaan 4 biedt het beste van beide werelden: de charme van een historische buurt en het comfort van een modern woonhuis. Hier woon je bovendien op loopafstand van alle voorzieningen, dichtbij het centrum en met uitstekende verbindingen dankzij het op loopafstand gelegen NS station Oss CS.

Ook prettig: naast een ruime woonkamer en riante woonkeuken, heb je ook een werkkamer, een royale slaapkamer én badkamer op de begane grond tot je beschikking. Op de verdieping bevinden zich 4 slaapkamers en op de tweede verdieping nog één waardoor deze woning maar liefst 6 comfortabele slaapkamers, een aparte werk-/muziekkamer én 2 badkamers telt.

INDELING

BEGANE GROND

Via de diepe oprit bereik je de voordeur. Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de toiletruimte, de trap naar de verdieping en de toegangsdeuren naar de werk-/muziekkamer en de woonkamer.

De woonkamer is voorzien van een tegelvloer. Grote ramen zorgen voor de nodige lichtinval en een mooi zicht op de woonomgeving wat de ruimte een heerlijk open en uitnodigend karakter geeft. In het zitgedeelte is een op maat gemaakte kastenwand geplaatst, een praktische oplossing voor extra opbergruimte. Daarnaast is er een voorbereiding getroffen voor het plaatsen van een gasgestookte haard.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de royale woonkeuken, dé plek waar koken, gezelligheid en ontspanning samenkomen. Of je nu uitgebreid dineert, geniet van een kop koffie of rustig de krant leest: hier voel je je meteen thuis. De fraaie 'ronde erker' maakt de ruimte speels van opzet, zorgt voor een 'zee aan licht' en is een heerlijke plek om vanuit huis van de tuin en vijver te genieten. De in het plafond ingebouwde spots en speakers werken sfeerverhogend. De luxe U-vormige keukeninrichting is een paradijs voor kookliefhebbers. Het granieten werkblad biedt volop ruimte om je culinaire creaties te bereiden. Daarnaast zorgt de aparte kastenwand voor extra opbergruimte. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat met wokbrander, een afzuigkap, een brede oven van circa 90 cm én een tweede oven van 60 cm, een vaatwasser en een koelkast.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met de witgoedaansluitingen, een werkblad en een spoelbak. Verder vindt je hier de Nefit Ecomline cv ketel met aangekoppelde boiler. Via de bijkeuken is vervolgens de garage te bereiken.

Via de woonkeuken kom je eveneens in het slaapvertrek op de parterre. Hier bevinden zich de hoofdslaapkamer en badkamer.

De slaapkamer is zonder twijfel riant te noemen en biedt ruimte voldoende aan een groot 2-persoonsbed en een garderobekast. Airconditioning en vloerverwarming zorgen voor extra comfort en een verlaagd plafond met ingebouwde spots en speakers geeft nog meer sfeer.

De aangrenzende badkamer is voorzien van een ligbad, een riante dubbele inloepdouche, een wandcloset en een breed badkamermeubel met dubbele wastafel. In het plafond zijn naast inbouwspots, speakers geplaatst waardoor je in deze ruimte van je favoriete muziek kunt genieten tijdens het douchen of badderen.

Tot slot bevindt zich op deze woonlaag nog een muziek-/werkkamer. Deze kamer is direct bereikbaar vanuit de entree/hal. Vanzelfsprekend behoort een ander gebruik ook tot de mogelijkheden, denk daarbij aan een leeskamer of een speel- of gamekamer voor de kinderen.

EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot 4 slaapkamers en een 2e badkamer.

Alle slaapkamers zijn prima van formaat. Via een slaapkamer aan de voorzijde is een klein balkon te bereiken.

De badkamer is compleet met een ligbad, een inloepdouche met thermostaatkraan, een wastafel en een wandcloset.

TWEEDE VERDIEPING

Een vaste trap brengt je naar de 2e verdieping met daar een overloop en 2 ruimten die momenteel in gebruik zijn als opbergruimte maar desgewenst geschikt gemaakt kunnen worden voor gebruik als (slaap-)kamer 6 en 7.

In één van deze opbergruimten hangt de 2e c.v. ketel: een Atag HR combiketel (2022).

GARAGE EN CARPORT

De garage wordt centraal verwarmd, is voorzien van elektra en heeft een oppervlakte van zo'n 24 m². Je kunt je auto moeiteeloos kwijt én profiteert daarnaast van extra bergruimte. Bovendien is er voldoende plek om fietsen te stallen.

Voor de garage is een carport geplaatst met een aansluiting ten behoeve van het laden van een elektrische auto.

TUIN

De tuin is keurig aangelegd en voorzien van bestrating, beplanting en een mooie vijverpartij, direct grenzend aan de erker in de woonkeuken. Door de situering van de tuin geniet je van optimale privacy én heb je de vrijheid om op warme zomerdagen te kiezen tussen een plekje in de zon of de verkoelende schaduw. Een achterom is aanwezig.

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 verrassende woning 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



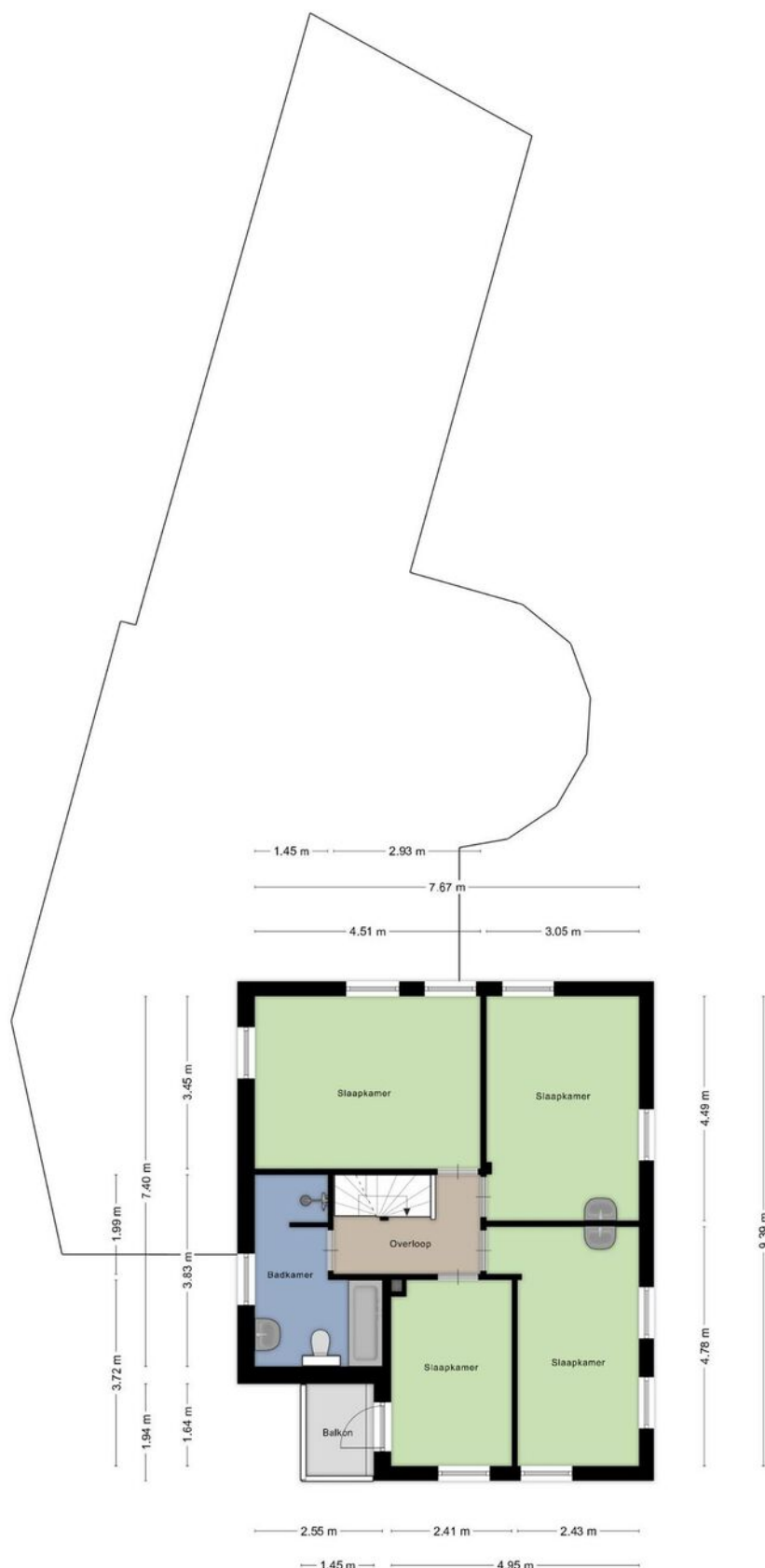
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



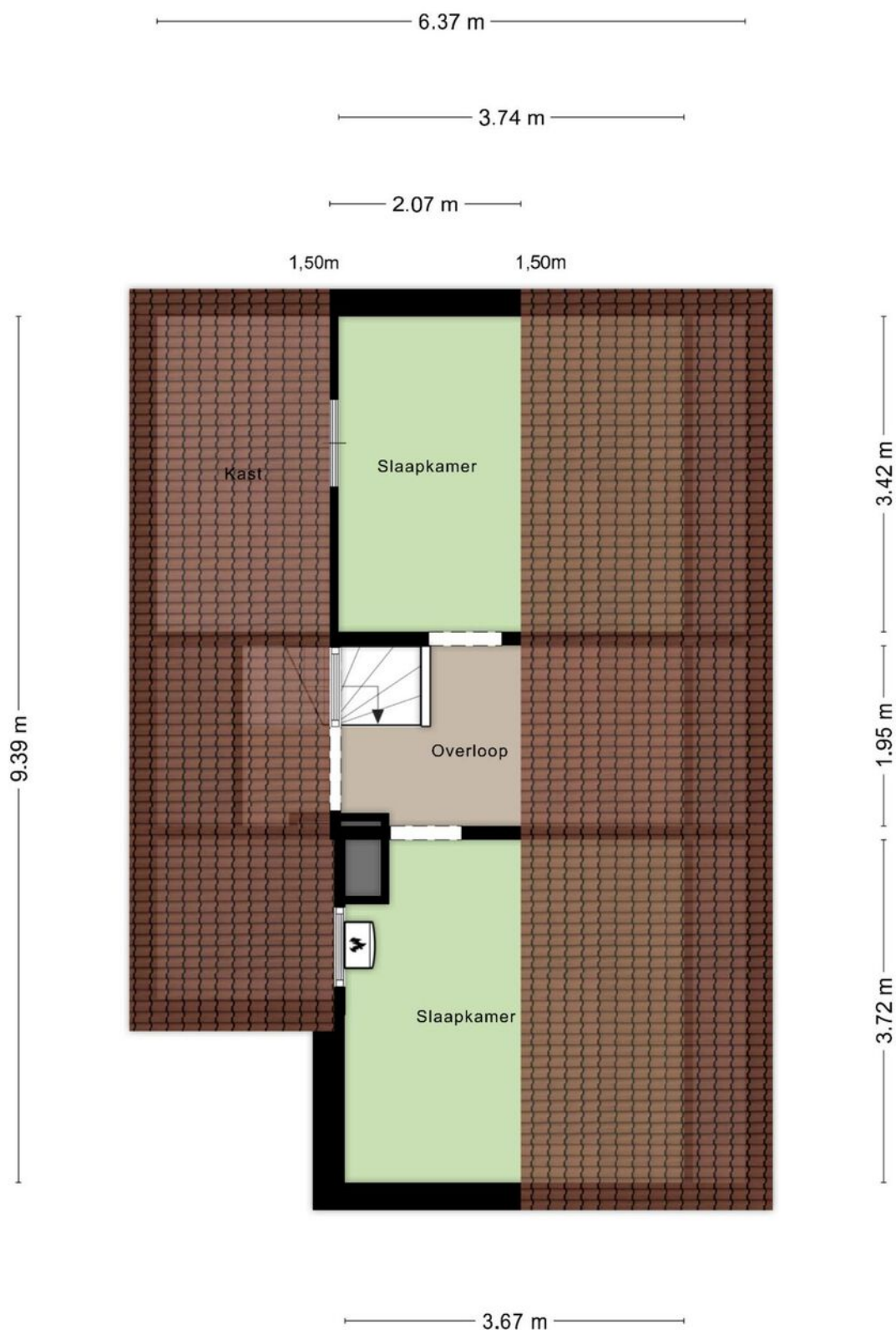
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Administrat
Bebouwing

Schaal 1: 500

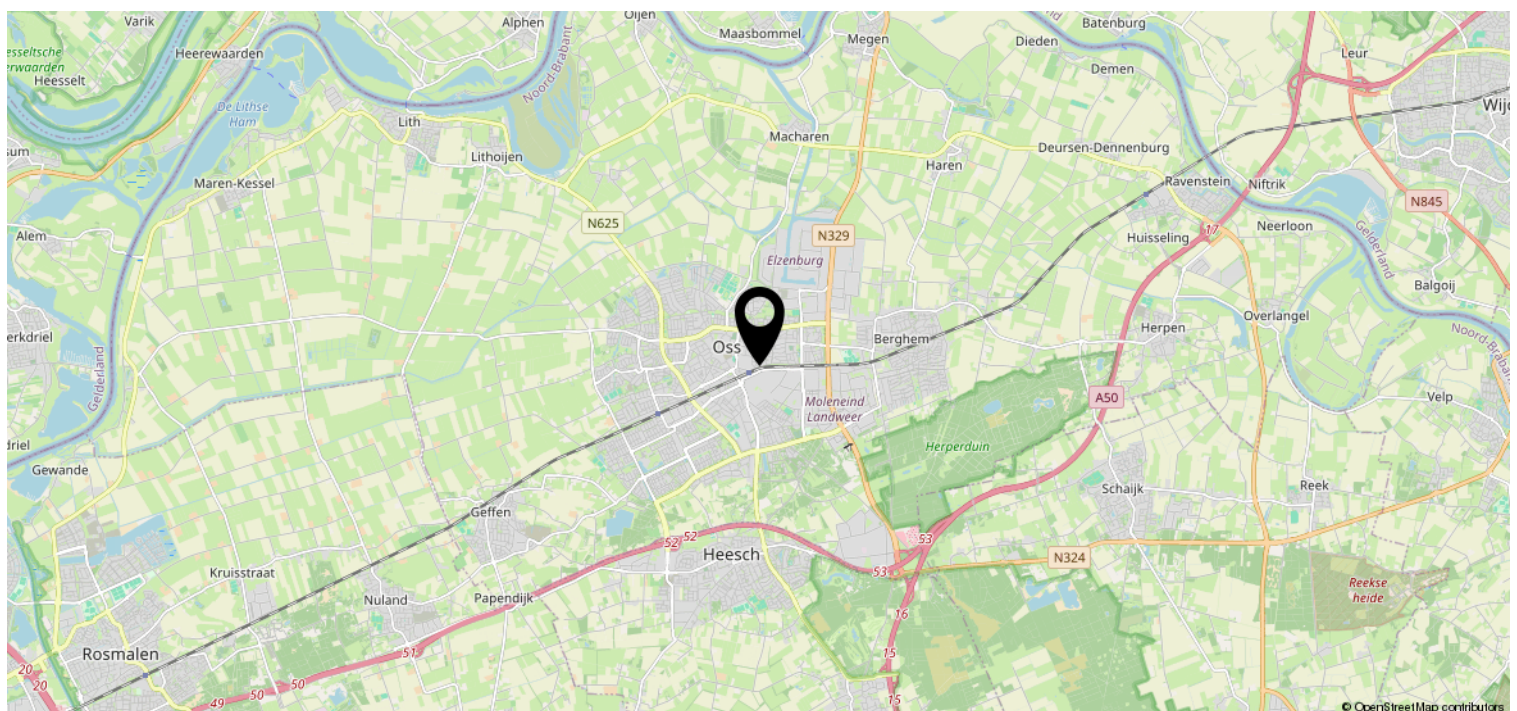
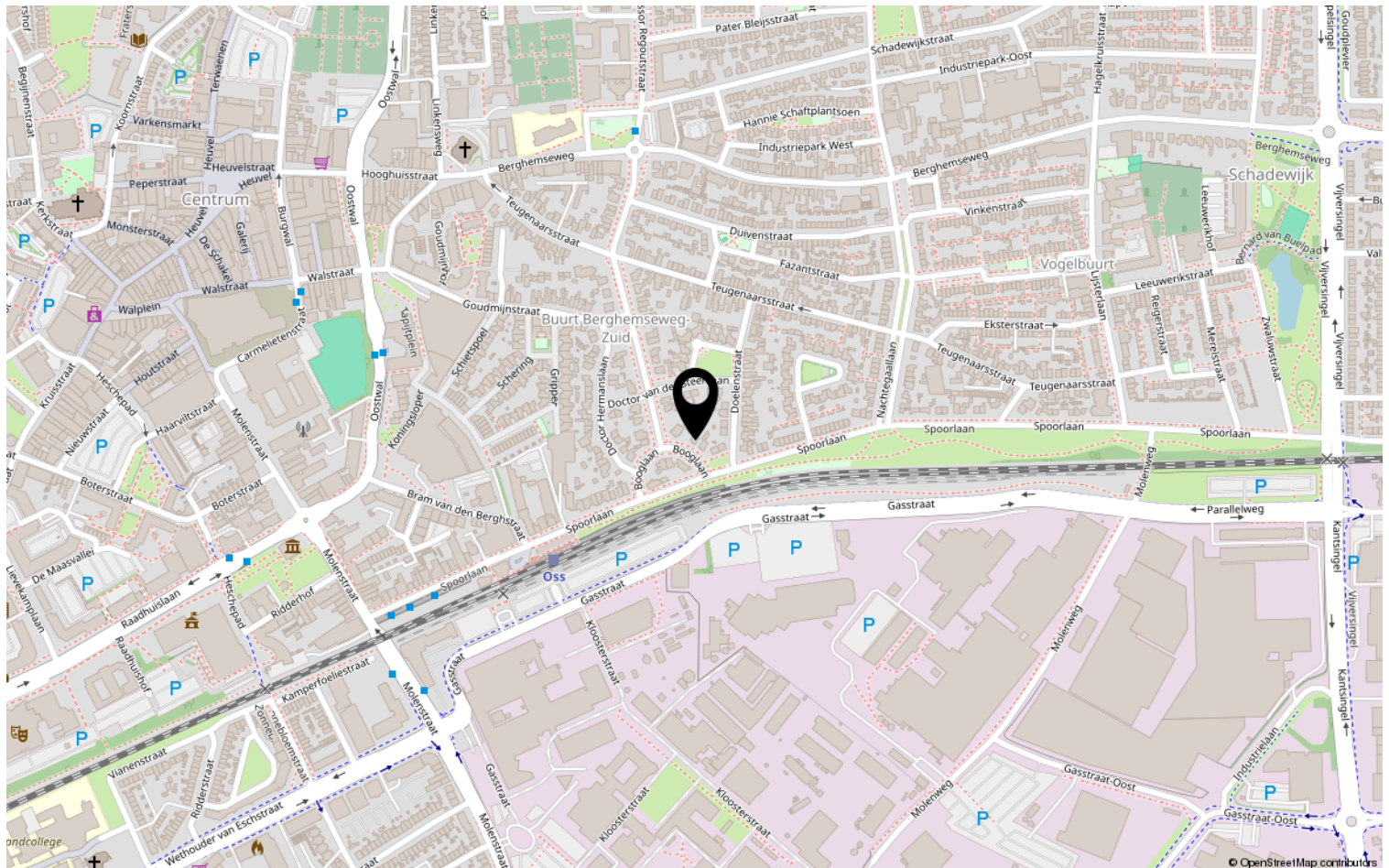
Kadastrale gemeente	Oss
Sectie	E
Perceel	5374

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 30 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl
WhatsApp 06-36220000
www.batomakelaars.nl