

Dommelstraat 38&40
Oss



BESCHRIJVING



Vrijstaand WONEN & ONDERNEMEN op één locatie, een unieke kans!

Het woonhuis op nummer 40 is verbonden met de naast- en achtergelegen bedrijfshallen aan huisnummer 38. Samen vormen zij een uitzonderlijke combinatie van WONEN en WERKEN, ideaal voor ondernemers die royaal de ruimte zoeken voor hun activiteiten of voor kopers die het geheel willen benutten als BEDRIJFSOBJECT met daarnaast een comfortabele BEDRIJFSWONING.

De woning biedt een living met eetgelegenheid, een TUINKAMER, een WOONkeuken, GARAGE, DRIE slaapkamers en een badkamer. Aansluitend treft u meerdere BEDRIJFSRUIMTES met een totale vloeroppervlakte van ca. 2.186m², verdeeld over diverse hallen, magazijnen, kantoren en een entresolvloer. Deze ruimtes zijn flexibel inzetbaar voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten, opslag, productie of het verhuren van delen aan derden.

De ligging is ideaal op bedrijventerrein Elzenburg – De Geer, een dynamische omgeving met diverse ondernemingen, logistieke bedrijven en productiebedrijven in de directe nabijheid. U rijdt binnen enkele minuten naar de A50 en de N329, waardoor Oss, 's-Hertogenbosch en Nijmegen uitstekend bereikbaar zijn. Ook voorzieningen in zowel Oss als Berghem liggen op korte afstand, wat deze locatie aantrekkelijk maakt voor personeel, bezoekers én bewoners.

BESCHRIJVING



VRAAGPRIJS:	1.150.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 1980m ²
INHOUD:	
Woonhuis:	ca. 584m ³
Bedrijfshallen:	ca. 6415m ³
OPPERVLAKTE:	
Woonhuis:	ca. 157m ²
Waarvan Garage:	ca. 13m ²
Waarvan Tuinkamer:	ca. 18m ²
Bedrijfshallen:	ca. 2187m ²
BOUWJAAR:	1994 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL WOONHUIS:	C (geldig tot 28-11-2035)

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaand WOONHUIS & BEDRIJFSRUIMTE op één perceel
- Centraal gelegen op bedrijventerrein Elzenburg – De Geer
- Living met zit- en eetgedeelte
- TUINKAMER
- WOONkeuken met mogelijkheden
- Separate wasgelegenheid begane grond
- INPANDIG bereikbare garage
- 3 SLAAPKAMERS en badkamer op de eerste verdieping
- Ruimschoots PARKEREN op eigen terrein
- Meerdere grote bedrijfsruimtes, magazijnen en entresolvloer
- Houten én kunststof kozijnen, ISOLERENDE BEGLAZING
- ROLLUIKEN
- CV-installatie Intergas HR ca. 2019, eigendom
- VLOERVERWARMING begane grond woonhuis
- Woonhuis energielabel C (geldig t/m 28-11-2035)
- Bestemming BEDRIJF – 2 met aanduiding BEDRIJFSWONING
- Gelegen op ERFPACHTGROND van de gemeente Oss
(canon 2025: 8.963,25 per half jaar)

INDELING



Via de entree met meterkast, garderobe en trapopgang loopt u door naar de living. Een aangenaam lichte ruimte met een woon-gedeelte aan de voorzijde en een zitgedeelte aan de zijkant. Grote raampartijen zorgen voor royale daglichttoetreding. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, een eettafel en eventueel een extra zit- of werkplek.

De afwerking bestaat uit lichte wanden en plafonds en een tegelvloer met VLOERVERWARMING. Van hieruit heeft u directe toegang tot de aangrenzende TUINKAMER, een volledig afgesloten ruimte met grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval.

Deze tuinkamer vormt een fijn verlengstuk van de woning en biedt het hele jaar door gelegenheid om ontspannen te zitten, te tafelen of gasten te ontvangen. Ook heeft u hier zicht op de binnenplaats en toegang naar buiten.



LIVING



LIVING



VERANDA



VERANDA



De WOONkeuken is bereikbaar vanuit zowel de living als de tuinkamer. Het is een royale ruimte met volop mogelijkheden voor een moderne indeling. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een oven, 4-pits gaskookplaat, koelkast, vaatwasser en magnetron.

Dankzij het ruime vloeroppervlak is hier alle plek voor een EETTAFEL, zodat koken en gezellig samenzijn op een natuurlijke manier samenkomen.

Aansluitend bevindt zich een portaal met toegang tot het TOILET, de WASRUIMTE en de inpandige GARAGE.

De garage is ideaal te gebruiken voor een auto, hobbyruimte of extra opslag en is te openen middels een elektrisch bedienbare sectionaaldeur.



KEUKEN/BIJKEUKEN/TOILET



GARAGE



We vervolgen onze route naar de eerste verdieping, waar u in totaal DRIE slaapkamers en een badkamer aantreft.

De MASTER bedroom is uitzonderlijk royaal en biedt ruimte voor een groot bed, meerdere kasten en zelfs een zitje.

De TWEEDE (achterzijde) en DERDE (voorzijde) kamer zijn compacter, maar uitstekend geschikt als slaapkamer, hobbykamer of werkplek.



SLAAPKAMERS



De badkamer is gelegen aan de achterzijde en is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafel en toilet.

De ruimte is geheel betegeld in een zwart-wit combinatie en een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en extra ventilatie.



De BEDRIJFSRUIMTES vormen een indrukwekkend geheel met een totale oppervlakte van ca. 2.186 m², verdeeld over meerdere hallen, magazijnen, werkplaatsen, kantoren en een entresolvloer. Dankzij meerdere OVERHEADDEUREN en afzonderlijke compartimenten zijn de ruimtes uitstekend toegankelijk en zeer flexibel te gebruiken.

De hallen kennen uiteenlopende hoogtes, hebben eigen meterkasten, KRACHTSTROOM, een of meerdere PANTRY'S, KANTOORruimtes en TOILETTEN. De ruime indeling maakt het geheel geschikt voor PRODUCTIE, OPSLAG, WERK-PLAATSactiviteiten of het gebruik van meerdere afdelingen naast elkaar. De ENTRESOLvloer biedt extra opslagcapaciteit en is bereikbaar via een vaste trap.

Deze bedrijfsruimtes lenen zich perfect voor ONDERNEMERS die groot willen opzetten, maar ook voor kopers die delen van de ruimtes willen VERHUREN. Het geheel staat op ERFPACTgrond van de gemeente Oss, waarbij de canon voor dit jaar 8.963,25 per half jaar bedraagt.

Het perceel heeft volgens het BESTEMMINGSPLAN de bestemming BEDRIJF – 2 met de functieaanduiding BEDRIJFSWONING. Dit houdt in dat de woning uitsluitend mag worden gebruikt als bedrijfswoning bij de op het perceel toegestane bedrijfsactiviteiten. De combinatie van wonen en ondernemen op één locatie is hiermee volledig toegestaan binnen de planologische kaders.













BEDRIJFSHALLEN





BEDRIJFSHALLEN













BEDRIJFSHALLEN



BEDRIJFSHALLEN



BEDRIJFSHALLEN/TERREIN



De Dommelstraat 38 & 40 is gunstig gelegen in het hart van bedrijventerrein Elzenburg – De Geer. Dit gebied staat bekend om zijn krachtige mix van industrie, logistiek en middelgrote ondernemingen, waardoor u profiteert van een professionele en bedrijvige omgeving. Dankzij de centrale ligging bereikt u binnen enkele minuten de A50 en de N329, wat snelle verbindingen biedt naar Oss, 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

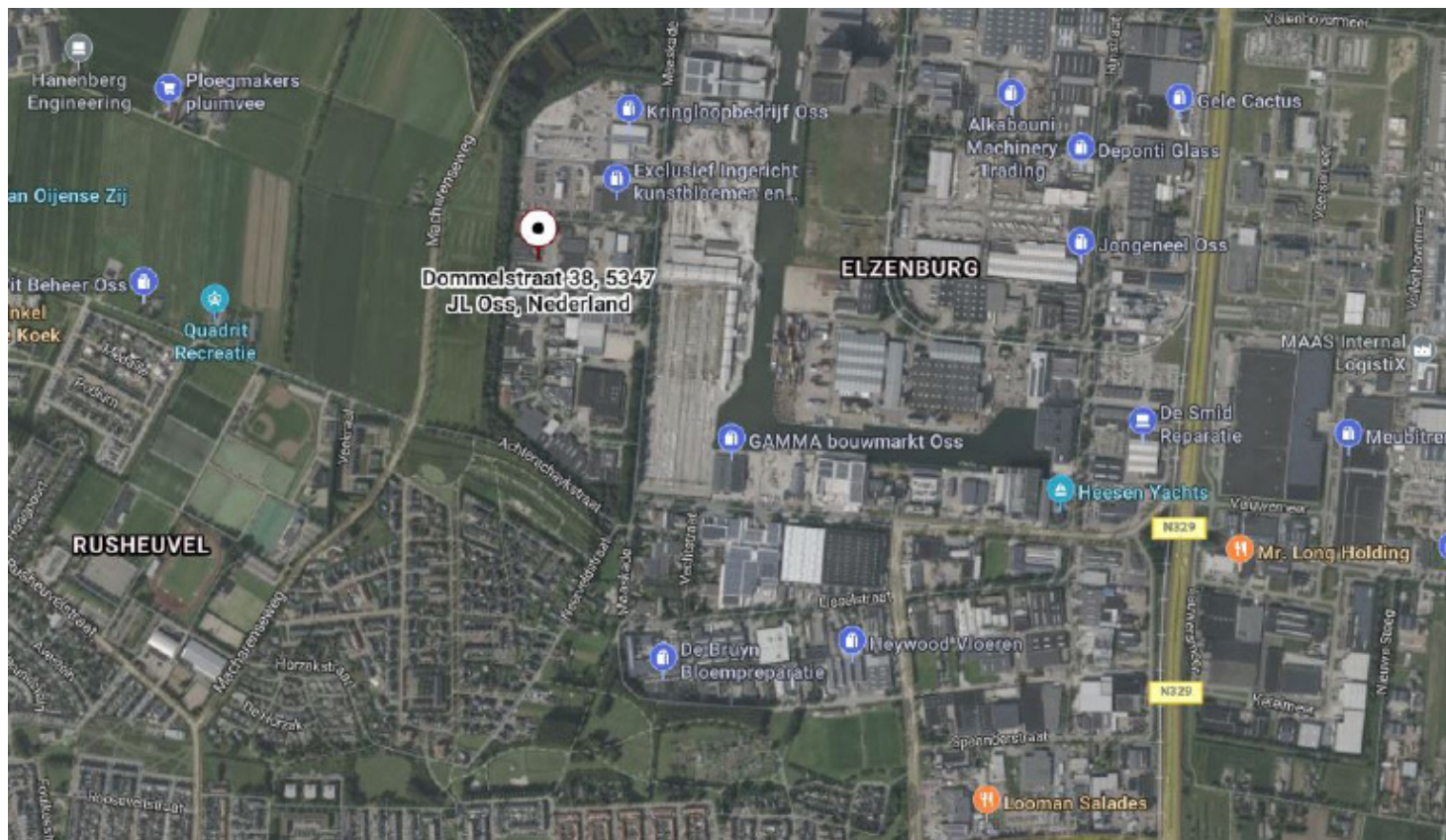
Ook aan voorzieningen geen gebrek. In zowel Oss als Berghem vindt u supermarkten, winkels, scholen, sportfaciliteiten en medische voorzieningen. Zo combineert deze locatie het beste van twee werelden: de rust en ruimte van een zelfstandige bedrijfsomgeving én de gemakken van voorzieningen op korte afstand.

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 0412-760076, 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl.

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Eventuele type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn echter voor rekening en risico van koper. Alle oppervlakten en maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Koper is zelf verantwoordelijk voor inspectie van de woning.

ALGEMEEN

OMGEVING



Bron: Bing maps

De Dommelstraat 38 & 40 ligt op een strategische plek binnen het Osse bedrijventerrein Elzenburg – De Geer. Dit gebied staat bekend om zijn krachtige mix van industrie, logistiek en middelgrote ondernemingen, waardoor u profiteert van een professionele en bedrijvige omgeving. Hier bent u omringd door gelijkgestemde bedrijven en ondernemers, wat prettig samenwerken, netwerken en groei stimuleert.

Dankzij de centrale ligging binnen het bedrijventerrein rijdt u moeiteloos naar de belangrijkste uitvalswegen. De A50 en de N329 bevinden zich op zeer korte afstand, waardoor zowel regionale als landelijke bestemmingen uitstekend bereikbaar zijn. Uw klanten, leveranciers en medewerkers profiteren hierdoor van snelle aanrijroutes en goede bereikbaarheid.

Ook op korte afstand vindt u diverse voorzieningen in zowel Oss als Berghem. Denk hierbij aan supermarkten, winkels, scholen, sportfaciliteiten en medische voorzieningen. Zo combineert deze locatie het beste van twee werelden: de rust en ruimte van een zelfstandige bedrijfsomgeving, én de gemakken van dagelijkse voorzieningen op enkele minuten afstand.



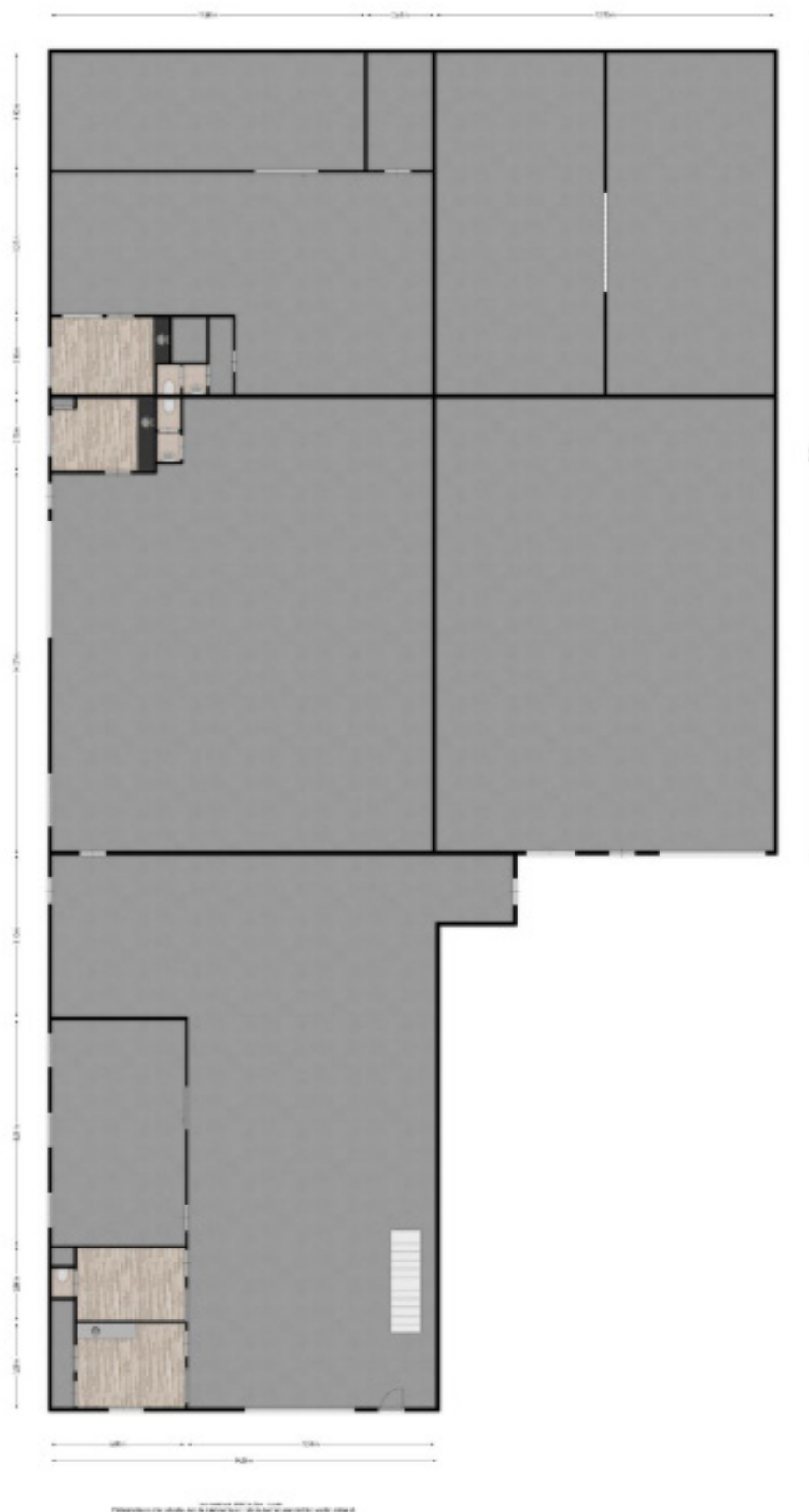
Dommelstraat 38/40 te Oss - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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



Dommelstraat 38/40 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.



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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss

Sectie H

Perceel 1055

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 bezichting 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 Vastgoed-PRO), 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
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE

Deze brochure is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontleen. 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 opgemaakte 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.