

Hoogheuvelstraat 117  
Oss



# BESCHRIJVING



Royale vrijstaande **BEDRIJFSWONING** op ca. 1000m<sup>2</sup> perceel met optioneel extra grond én optioneel een **MULTIFUNCTIONEEL INDEELBAAR INDUSTRIEEL BOUWKAVEL**, gelegen op bedrijventerrein **LANDWEER**.

Deze **LEVENSLLOOPBESTENDIGE** woning op een royaal perceel biedt een unieke kans om **WONEN** en **WERKEN** te combineren met alle comfort en functionaliteit die u nodig heeft voor zowel uw privéleven als uw zakelijke activiteiten.

De woning aan Hoogheuvelstraat 117 te Oss beschikt o.a. over **MEERDERE** slaapkamers, een kantoorruimte, ruime opslagfaciliteiten, een **RIANTE** tuin met volop mogelijkheden en voldoende parkeermogelijkheden op **EIGEN** terrein.

Tevens biedt dit royale kavel de mogelijkheid om een **BEDRIJFSHAL** te realiseren én de mogelijkheid om extra grond én de mogelijkheid om nog een extra **MULTIFUNCTIONEEL INDEELBAAR INDUSTRIEEL BOUWKAVEL** bij te kopen.

De Hoogheuvelstraat 117 is gelegen in een levendige en **DYNAMISCHE** omgeving met diverse voorzieningen in de nabijheid. Diverse uitvalswegen liggen op steenworp afstand, wat deze locatie perfect maakt voor uw bedrijf.



VRAAGPRIJS: 600.000,- k.k.  
 incl. extra grond: 795.000,- k.k.  
 incl. multi. ind. bouwkvael 950.000,- k.k.

PERCEELOPPERVLAK:  
 Te koop: ca. 550 + 450 = 1.000m<sup>2</sup>  
 Incl. extra grond: ca. 1.410m<sup>2</sup>  
 Incl. multi. ind. bouwkvael ca. 1.810m<sup>2</sup>

INHOUD TOTAAL: ca. 740m<sup>3</sup>

WONEN: ca. 179m<sup>2</sup>

BOUWJAAR WONING: 1997 (BAGVIEWER)

## BIJZONDERHEDEN

- WONEN en WERKEN
- Bedrijventerrein LANDWEER, bestemming bedrijf 2 categorie 3.1
- Vrijstaande, LEVENSLLOOPBESTENDIGE woning
- Living met open haard
- Extra ruimte aansluitend aan living (tweede living/ speel- of werkkamer)
- KANTOORruimte
- WASruimte
- Keuken met BIJkeuken
- DRIE slaapkamers (mogelijk VIJF)
- TWEE badkamers waarvan één ensuite aan de hoofdslaapkamer
- Riante tuin met VERANDA
- Ruime oprit voor MEERDERE auto's
- GARAGE
- Mogelijkheid tot het realiseren van een BEDRIJFSHAL
- Perceel te koop: ca. 550+450= 1.000m<sup>2</sup>
- Optioneel extra grond te koop: ca. 410m<sup>2</sup>, totaal 1.410m<sup>2</sup>. Vraagprijs 795.000,- k.k.
- Optioneel extra MULTIFUNCTIONEEL INDEELBAAR INDUSTRIEEL BOUWKAVEL te koop: ca. 400m<sup>2</sup>, totaal 1.810m<sup>2</sup>. Vraagprijs 950.000,- k.k.
- Kadastraal nog nader vast te leggen
- ALARM installatie
- Houten kozijnen, schilderwerk 2023
- CV ketel Intergas (2016, bestaande woonhuis)
- CV ketel Remeha Avanta (2006, garage en aanbouw)
- Energielabel B (geldig tot 07.03.2034)

GEGEVENS

# INDELING



Vanuit de entree met meterkast, toiletruimte en doorgang naar de slaapkamers betreedt u de living aan de linkervleugel van de woning.

De living is RUIM ingedeeld. Grote raampartijen en OPENSLAANDE tuindeuren zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een directe verbinding met de tuin. De sfeervolle OPEN HAARD (hout gestookt) biedt extra warmte en gezelligheid op koudere dagen.

Middels een aanbouw aan de living is er ruimte ontstaan voor een extra speel- of werkkamer. Ook hier treft u openslaande tuindeuren naar de tuin.

De living is afgewerkt met een Frans EIKEN vloer, lichte spachtelputz wanden en stucwerk plafonds.

Om u een impressie te geven van de mogelijkheden hebben we een aantal foto's digitaal laten voorzien van meubels.



LIVING



LIVING



EXTRA SPEEL-/WERKKAMER



Aansluitend aan de aanbouw treft u een KANTOOR- en WASruimte.

De KANTOORruimte heeft twee grote raampartijen met zicht naar buiten toe (voorzijde).

De wasruimte beschikt over voldoende INBOUW-KASTEN om uw spullen in op te bergen. Tevens treft u hier een aanrecht met spoelbak en de witgoed-aansluitingen. Echter is het ook zeker mogelijk om in deze ruimtes TWEE EXTRA slaapkamers te creëren.

Vanuit de wasruimte is de garage te betreden, daar- over later meer.





WASRUIMTE



De keuken is vanuit de living te betreden.

Het geheel is uitgevoerd in een licht EIKEN kleurstelling met een HARDSTENEN aanrechtblad.

Qua apparatuur treft u hier o.a. een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi oven en vaatwasser op hoogte.

Direct aansluitend aan de keuken betreedt u de BIJKEUKEN. Hier is voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een koel-vriescombinatie, of extra opbergmogelijkheden. Van hieruit is de tuin te betreden.

Zowel de keuken als de bijkeuken zijn afgewerkt met een lichte TEGELvloer.





(BIJ)KEUKEN



We vervolgen onze routing naar de rechtervleugel van de woning. Vanuit de gang zijn DRIE slaapkamers te betreden.

De MASTER bedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Een grote INBOUWkast zorgt voor voldoende opbergmogelijkheden en openslaande tuindeuren zorgen ervoor dat u 's ochtends direct kunt genieten van de frisse buitenlucht en al het groen.

De badkamer treft u ENSUITE aan de master bedroom. De ruimte is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een dubbele wastafel en een WHIRLPOOL bad. Een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Het is een mooi formaat slaapkamer, maar zou bijvoorbeeld ook gebruikt kunnen worden als WALK IN CLOSET.

De derde slaapkamer treft u tevens aan de voorzijde van de woning. Een dubbele raampartij biedt optimale lichtinval en zicht naar buiten toe.

Vanuit de gang is middels een VLIZO trap de BERGZOLDER te betreden, ideaal voor het opbergen van zaken die u niet dagelijks nodig heeft.



HOOFDSLAAPKAMER MET BADKAMER EN-SUITE



HOOFDSLAAPKAMER MET BADKAMER EN-SUITE



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER





Tussen de twee slaapkamers aan de voorzijde in treft u een TWEEDE badkamer.

De badkamer is geheel betegeld in LICHTTE kleurstelling en beschikt over een wastafel, douche en toilet.



De tuin is gelegen op het Zuidwesten, een garantie voor veel zonuren! U geniet hier van voldoende PRIVACY door de volwassen begroeiing rondom.

De tuin is een perfecte plek om te ontspannen. De openslaande tuindeuren maken de tuin gemakkelijk toegankelijk vanuit de woonkamer en de slaapkamer. Onder de royale VERANDA is het heerlijk vertoeven tijdens warme zomerdagen.

In de tuin is er een pulse sproeisysteem aangelegd.

Vanaf de ruime OPRIT waar u meerdere auto's kunt parkeren, is de GARAGE betreden. Ideaal voor het parkeren van uw auto, maar ook voor eventuele opslag een welkome toevoeging!

Om u op deze locatie te mogen vestigen, bent u gebonden aan het bestemmingsplan Bedrijventerrein Moleneind, Landweer en Danenhoef Oss 2015.

Het perceel bestaat uit meerdere perceelnummers en is daarom wellicht groter dan u in eerste instantie zou denken. Het perceel dat aangeboden wordt is ca. 1.000m<sup>2</sup> in omvang en biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een BEDRIJFSHAL. Indien gewenst biedt verkoper de mogelijkheid om ca. 410m<sup>2</sup> EXTRA GROND aan te kopen. Deze grond is in gebruik geweest als weiland en ligt aan de zijkant van het perceel. Daarnaast biedt verkoper u de UNIEKE mogelijkheid op nog eens ca. 400m<sup>2</sup> MULTIFUNCTIONEEL INDEELBAAR INDUSTRIEEL BOUWKAVEL bij te kopen! Het totaal zou daarmee op 1.810m<sup>2</sup> uitkomen.

We bespreken graag de verschillende mogelijkheden voor het perceel met u tijdens een bezichtiging.

Bent u door het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's nieuwsgierig geworden, bel (whatsapp) of mail dan direct om een afspraak te maken. (tel 0642337033 of info@joep-makelaardij.nl)

TIJN

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.















GARAGE





# OMGEVING



Bron: Bing Maps

De Hoogheuvelstraat is gelegen aan de rand van Oss, in de nabijheid van diverse voorzieningen. Winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn allemaal binnen handbereik. Daarnaast biedt Oss een bruisende ondernemersgemeenschap en een uitstekende infrastructuur. De gunstige ligging zorgt voor een snelle en gemakkelijke toegang naar diverse uitvalswegen richting Den Bosch, Eindhoven en Nijmegen.



Hoogheuvelstraat 117 te Oss - plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

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



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 februari 2024.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss  
Sectie B  
Perceel 5845

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



KADASTER

# EVEN VOORSTELLEN...



Mijn naam is Joep van Loosbroek. Sinds 2005 actief in de makelaardij in Oss en omstreken. Met 10 jaar ervaring op zak en een ongeremde ambitie en enthousiasme voor de makelaardij, werd het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen onderneming waarin INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Dag in dag uit op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper: welke woning past bij welke koper en welke koper past bij welke woning?

Altijd op zoek naar iets NIEUWS, een nieuwe manier van presenteren en een andere manier van vertellen. Omdat de huidige maatschappij continu in BEWEGING is en wij gewend zijn altijd en overal SNEL informatie vandaan te kunnen halen, is onze manier van werken hier op aangepast. Zo staan bijvoorbeeld alle verkoopdossiers op een Ipad: foto's, video's en bijbehorende documenten zijn binnen een handomdraai beschikbaar.

Verder zijn we erkend lid van VastgoedPRO. Een brancheorganisatie die de kwaliteit van haar makelaars controleert en garandeert. Dit geeft u extra zekerheid.

Door hard werken, vertrouwen van potentiële kopers en verkopers en zeer veel fijne samenwerkingen, zijn we uitgegroeid tot een STABIEL, BETROUWBAAR en EERLIJK kantoor. Niet zozeer GROOT in omvang, maar wel in aantal VERKOPEN waardoor PERSOONLIJKHEID en OVERZICHTELIJKHEID nog altijd centraal staan.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Bel ons gerust voor het maken van een vrijblijvende afspraak; het verplicht u tot niets!

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.