

Luchtenburg 13
Oss



BESCHRIJVING



UITGEBOUWDE TWEE-ONDER-EEN-KAP woning in een geliefde woonomgeving.

De woning beschikt over een sfeervolle living, een moderne WOONkeuken met bar, een royaal eetgedeelte in de UITBOUW, een praktische BIJkeuken, een berging en een MULTIFUNCTIONELE ruimte op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich DRIE slaapkamers en een complete badkamer, terwijl de tweede verdieping een grote, lichte ruimte biedt die ideaal is als VIERDE slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. De onderhoudsvriendelijke tuin beschikt over een royale OVERKAPPING en u parkeert uw auto comfortabel op eigen terrein, op de OPRIT, onder de CARPORT.

De ligging in deze geliefde en KINDVRIENDELIJKE wijk maakt het tot een heerlijke woonplek. U woont hier rustig en groen, met scholen, sportclubs, winkels en het centrum van Oss op korte afstand. Op de hoek van de straat ligt bovendien een grote, mooi aangelegde speeltuin, een fijne ontmoetingsplek waar kinderen volop kunnen spelen en de buurt een levendige en gezellige sfeer krijgt.



VRAAGPRIJS:	597.500,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 259m ²
INHOUD:	ca. 561m ³
WONEN:	ca. 171m ²
BOUWJAAR WONING:	1995 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 21-11-2029)

BIJZONDERHEDEN

- 2-ONDER-1-KAPwoning
- UITGEBOUWD
- Gelegen in kindvriendelijke wijk met speelplekken en voorzieningen nabij
- Sfeervolle living aan de voorzijde
- Moderne WOONkeuken (2019) met bar
- EETKAMER in de aanbouw aan de achterzijde
- BIJkeuken en in pandige BERGING
- MULTIFUNCTIONELE ruimte (speelkamer, salon, praktijkruimte of werkplek)
- DRIE slaapkamers en complete badkamer (2019) op de eerste verdieping
- Tweede verdieping met VIERDE kamer, ideaal als werk-/slaapkamer
- Onderhoudsvriendelijke tuin met OVERKAPPING
- Parkeren op eigen terrein, op de OPRIT met CARPORT
- Platte daken vernieuwd in 2024 (m.u.v. opbouw, 2012)
- Plat dak multifunctionele ruimte VERNIEUWD én GEISOLEERD in 2024
- Houten kozijnen, schilderwerk 2021
- ISOLERENDE beglazing (HR+)
- ROLLUIKEN 2020
- CV-ketel Intergas HRE 2020, eigendom
- Airco op overloop én tweede verdieping (2020/2023)
- VLOERVERWARMING living en hal
- Laadpaal uit 2025 aanwezig (in overleg achterblijvend)
- 12 zonnepanelen (2022, ca. 410 Wp per stuk)
- Energielabel A (geldig tot 21-11-2029)

INDELING

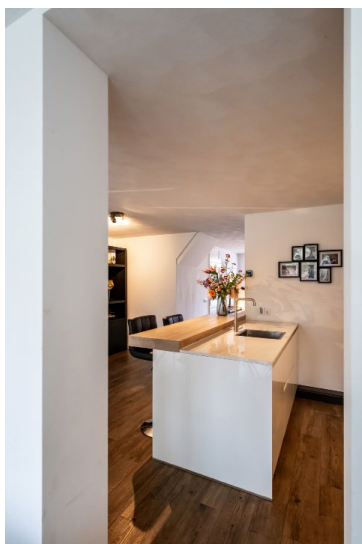


Via de entree met meterkast, toilet en de trapopgang bereikt u de living aan de voorzijde.

Het eerste wat opvalt is de fijne lichtinval, dankzij de brede raampartij die uitzicht biedt op de rustige straat. De ruimte voelt warm en uitnodigend aan en is royaal genoeg voor een comfortabele zithoek waar u heerlijk kunt ontspannen.

De PVC-vloer met VLOERVERWARMING draagt bij aan een behaaglijke sfeer. De afwerking is strak en modern, met gladde wanden en HR+ beglazing. De living loopt op een natuurlijke manier over naar de keuken.





De WOONkeuken uit 2019 vormt het kloppend hart van de begane grond. De combinatie van een strakke vormgeving, een composieten werkblad met MARMERLOOK en een ruim spoeleiland met BAR zorgt voor een stijlvolle en moderne uitstraling. Hier wordt koken moeiteloos gecombineerd met gezellig samenzijn.

Dankzij de ruime opstelling beschikt u over alle gewenste apparatuur en werkruimte, terwijl de verbinding met het EETGEDEELTE zorgt voor een prettige OPENHEID. De grote ramen in de UITBOUW laten veel daglicht binnen en bieden een mooi zicht op de tuin. Via de dubbele tuindeuren stapt u zo naar buiten.

Aansluitend aan de eetkamer ligt een praktische BIJkeuken met aansluitingen voor uw wasmachine en droger. Deze ruimte biedt extra opbergmogelijkheden en vormt tegelijkertijd de doorgang naar de naastgelegen voorraadruimte.

Aansluitend vindt u een MULTIFUNCTIONELE ruimte, momenteel in gebruik als SPEELKAMER. Dankzij de EIGEN ENTREE en het natuurlijke daglicht is dit een uitstekende plek voor een PRAKTIJK of SALON aan huis, maar ook een rustige werkplek, hobbyruimte of tienerkamer behoort tot de mogelijkheden. Wie graag GELIJKVLOERS wil wonen, kan deze ruimte bovendien uitstekend gebruiken als slaapkamer op de begane grond. In combinatie met de naastgelegen bijkeuken ontstaat er zelfs de mogelijkheid om deze om te vormen tot badkamer.

De flexibiliteit van deze ruimte maakt het een bijzonder waardevolle uitbreiding van de leefruimte, ideaal voor uiteenlopende gezinssituaties of toekomstige woonbehoeften.

KEUKEN/BIJKEUKEN/MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



KEUKEN





EETKAMER/BIJKEUKEN/SPEELKAMER



Op de eerste verdieping bevinden zich DRIE slaapkamers en de badkamer.

De MASTER bedroom aan de achterzijde biedt gelegenheid voor een tweepersoonsbed en een kledingkast.

Een TWEEDE slaapkamer ligt aan de voorzijde en profiteert dankzij de hoekramen van een mooie lichtinval.

De DERDE kamer heeft een praktisch formaat en kan naar wens worden ingericht als kinderkamer, werkplek of WALK-IN-CLOSET. Zo is er voor ieder huishouden een passende indeling mogelijk.

De vaste trap brengt u naar de tweede verdieping, die bestaat uit één grote, lichte ruimte. Door de aanwezige raampartijen voelt deze verdieping opvallend RUIM en OPEN aan. Het is een ideale plek voor een VIERDE slaapkamer, een THUISWERK-PLEK met meerdere werkplekken of een fijne HOBBYruimte.

De AIRCO op de overloop én de tweede verdieping zorgen het hele jaar door voor een aangename temperatuur. In een aparte, afsluitbare ruimte vindt u de CV-ketel en de omvormer van de zonnepanelen netjes uit het zicht.



HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



De MODERNE badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, een comfortabele inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel.

Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en een prettig binnenklimaat.





De achtertuin is ONDERHOUDSVRIENDELIJK aangelegd met een combinatie van kunstgras, bestrating en groenaccenten in de borders. In de zomer staan deze borders vol met kleurrijke bloemen, wat de tuin een levendige en warme uitstraling geeft. Hierdoor is het een buitenruimte waar u vooral hoeft te genieten, in plaats van te werken.

Direct aan de woning grenst een royale OVERKAPPING. Deze fijne buitenruimte vormt een prachtig verlengstuk van de leefruimte binnen. Of u nu in de zomer beschut uit de zon wilt zitten, of tijdens een regenachtige dag toch buiten wilt genieten, onder de overkapping vindt u altijd een comfortabele plek. Met ruimte voor een loungehoek of een gezellige eettafel is dit dé plek voor ontspanning, etentjes of lange avonden met vrienden en familie.

De tuin is zowel via het eetgedeelte als via de bijkeuken te bereiken, waardoor het binnen- en buitenleven prettig en logisch in elkaar overloopt. De directe verbinding met het eetgedeelte maakt dat u op mooie dagen eenvoudig de deuren opent en de tuin bij uw leefruimte betreft.

Uw auto parkeert u op eigen terrein, op de OPRIT onder de CARPORT, waar u altijd droge en gemakkelijke toegang heeft tot de woning.

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 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl.

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.

TUIN



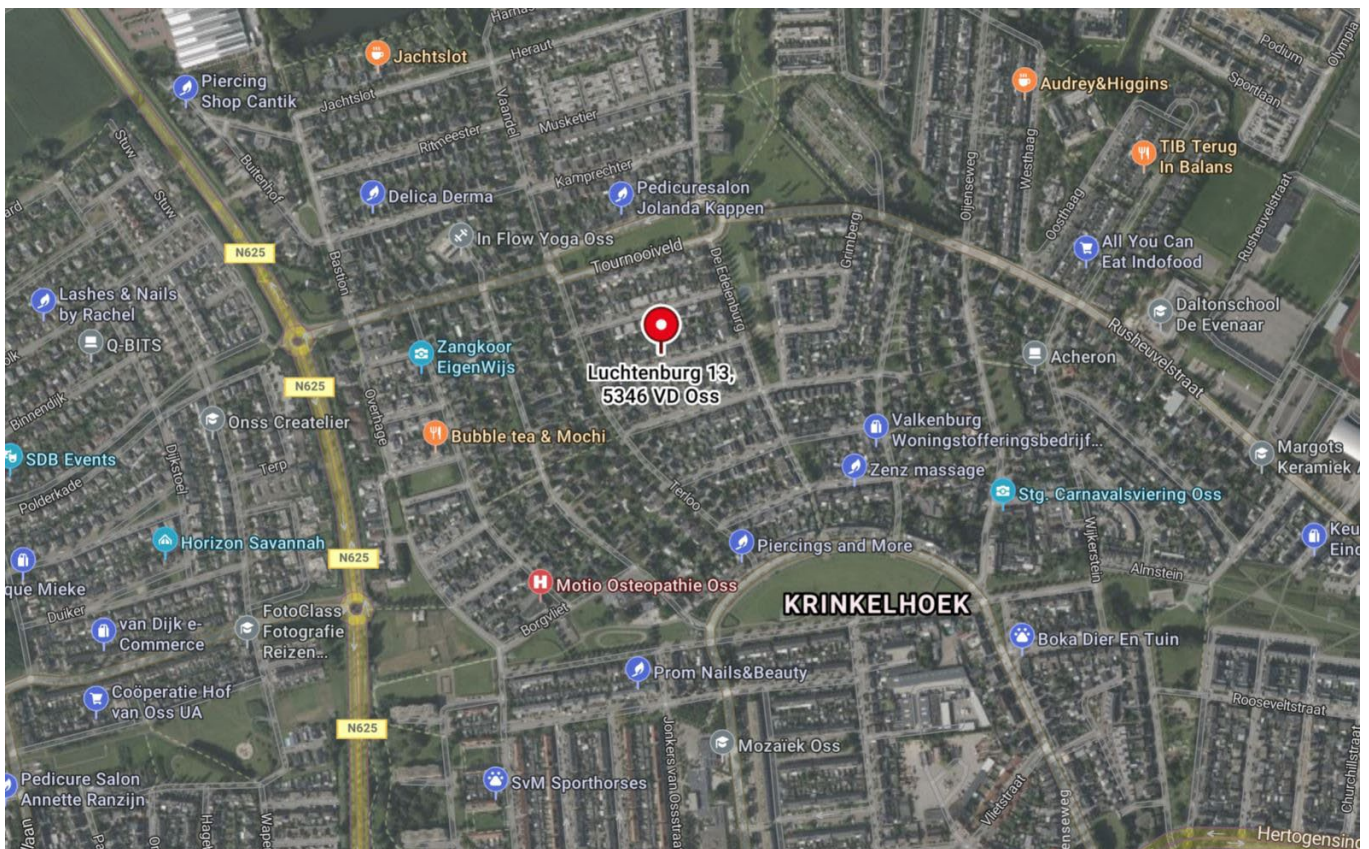
TUIN



TUIN/VOORZIJD



OMGEVING



Bron: Bing maps

De woning bevindt zich in een geliefde en kindvriendelijke wijk, waar volop speelmogelijkheden te vinden zijn. Diverse speelplekken, rustige straten en voorzieningen op loop- en fietsafstand maken dit een ideale omgeving voor jonge gezinnen. Ook sportliefhebbers komen hier niets tekort: voetbal-, tennis- en andere sportverenigingen liggen in de directe nabijheid.

Daarnaast bereik je het centrum van Oss binnen enkele minuten per fiets, waar een breed aanbod aan winkels, horeca en culturele activiteiten te vinden is. Voor ontspanning in de natuur zijn zowel de Geffense Plas als de groene omgeving van Oss gemakkelijk bereikbaar.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A50 en A59 zijn steden als 's-Hertogenbosch en Nijmegen uitstekend te bereiken, wat de locatie ook perfect maakt voor forenzen.



Luchtenburg 13 te Oss - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering of indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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



Luchtenburg 13 te Oss - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering of indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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



Luchtenburg 13 te Oss - Tweede verdieping
Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering of indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss

Streek K

Perceel 4206

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 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.

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 bezichtiging 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 VastgoedPRO), 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 daarvoor 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 wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, echter kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Enige type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn voor rekening en risico van koper.

KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken, dan ontvangen wij u graag 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.

WAARBORG SOM

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.