

Magnolialaan 8  
Oss





# BESCHRIJVING



Deze VRIJSTAANDE VILLA ligt op een werkelijk bijzondere locatie in het geliefde DOCFAPARK, een groene villawijk aan de bosrand van Oss waar rust, ruimte en architectuur samenkomen.

De woning is de afgelopen jaren ingrijpend en met veel zorg GERENOVEERD, met oog voor COMFORT, DUURZAAMHEID en LUXE.

Op de begane grond treft u meerdere royale LEEFRUIMTES, een sfeervolle WOONkeuken, DRIE SLAAPKAMERS en een BADKAMER.

De eerste etage is ingericht als een exclusieve PRIVÉSUITE met een royale MASTER BEDROOM, een WALK-IN CLOSET en een luxe BADKAMER.

De rondom gelegen tuin vormt een prachtig groen decor en maakt het geheel compleet.

U woont hier heerlijk rustig en omgeven door groen, terwijl voorzieningen, natuur en uitvalswegen zich allemaal binnen handbereik bevinden.



|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| VRAAGPRIJS:       | 1.395.000,- k.k.           |
| PERCEELOPPERVLAK: | ca. 1.603m <sup>2</sup>    |
| INHOUD:           | ca. 1.000m <sup>3</sup>    |
| WONEN:            | ca. 260m <sup>2</sup>      |
| BOUWJAAR WONING:  | 1970 (BAGVIEWER)           |
| RENOVATIE:        | 2022                       |
| AANVAARDING:      | In overleg                 |
| ENERGIELABEL:     | A+ (geldig tot 19-12-2035) |

## BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande villa in het geliefde DOCFAPARK
- Unieke ligging AAN DE BOSRAND met optimale PRIVACY
- Rustige woonomgeving met voorzieningen en uitvalswegen nabij
- Royaal perceel van ca. 1.603m<sup>2</sup>
- UITBOUW en volledige RENOVATIE uitgevoerd in 2017 en 2022
- Geschikt voor LEVENSLOOPEBESTENDIG wonen
- Indrukwekkende leefruimtes met HOGE PLAFONDS en sterke zichtlijnen
- Luxe TV-KAMER / MULTIFUNCTIONELE ruimte
- Inpandige BERGING met directe toegang tot de tuin
- Royale LIVING met schuifpui en fraai tuinzicht
- Luxe OPEN WOONkeuken met kook- en spoeleiland
- DRIE slaapkamers en een BADKAMER op de BEGANE grond
- Eerste etage ingericht als PRIVÉ MASTER SUITE met VIERDE SLAAPKAMER, WALK-IN CLOSET en BADKAMER
- Grote tuin rondom met terras en speelgedeelte
- Aluminium en houten kozijnen
- Volledig voorzien van ISOLERENDE BEGLAZING (dubbel, HR++ en HR+++)
- Alle daken vernieuwd in 2022
- WARMTEPOMP geplaatst in 2022
- VLOERVERWARMING (2022), m.u.v. de slaapkamers en slaapkamerhal
- 16 stuks ZONNEPANELEN geplaatst in 2018
- AIRCO-installatie voor koelen én verwarmen
- Energielabel A+ (geldig tot 19-12-2035)



# INDELING



Via de entree aan de voorzijde betreedt u de woning. Direct valt de indrukwekkende HOOGTE op, gecombineerd met de fraaie HOUTEN VISGRAATVLOER en het gebruik van ZWARTE STALEN DEUREN. Het geheel ademt luxe, rust en ruimtelijkheid.

In de entree bevinden zich de toiletruimte en een garderobe, stijlvol en slim weggewerkt in een nis achter akoestische panelen. Dit zorgt voor een strak geheel en een rustige eerste indruk.

Vanuit de entree openen zich direct meerdere zichtlijnen door de woning, waardoor u een gevoel krijgt voor de ruimte, de indeling en de bijzondere architectuur.

We lopen vanuit hier door naar de TV-KAMER, een luxe extra ruimte die zich moeiteloos aanpast aan verschillende woonwensen. Momenteel is deze ruimte in gebruik als plek voor de kinderen, maar ook werken, ontspannen of het ontvangen van visite behoren hier vanzelfsprekend tot de mogelijkheden.

De ruimte is tot in de NOK OPEN en voorzien van HOGE RAAMPARTIJE die doorlopen in het dak. Het daglicht stroomt hier rijkelijk naar binnen en zorgt voor een lichte, open sfeer. De royale hoogte en het gevoel van ruimte maken dit tot een bijzonder prettige verblijfsruimte.

Een grote maatwerkkast loopt tot aan het plafond en herbergt een sfeervolle DOORKIJK GASHAARD, die deze ruimte op elegante wijze verbindt met de living. Vanuit de tv-kamer is tevens een inpan-dige BERGING bereikbaar, ideaal voor opslag, met daarnaast een praktische toegang naar buiten.

Vanuit deze ruimte bereikt u bovendien de gang naar de slaapkamers op de begane grond én de trap naar de eerste etage.





TV KAMER









INPANDIGE BERGING



Aan de zijkant van de woning bevindt zich de royale LIVING, een ruimte die direct indruk maakt. Grote raampartijen met schuifpui bieden een prachtig zicht op het terras en de rondom gelegen tuin. Ook hier is het plafond OPEN tot in de NOK, met een speels schuin plafond dat zorgt voor extra karakter en ruimtelijkheid.

De DOORKIJKHAARD vanuit de tv-kamer is ook in de living zichtbaar en versterkt de verbinding tussen de verschillende leefruimtes. Boven de stalen deur is een groot stalen frame met glas toegepast, wat zorgt voor extra lichtinval en een uitgesproken LUXE uitstraling.

De living staat in OPEN VERBINDING met de keuken en het eetgedeelte via een brede doorgang, waarin opnieuw een HAARD is verwerkt. Hierdoor vloeien wonen, koken en eten op een natuurlijke en comfortabele manier in elkaar over.

De leefruimtes op de begane grond zijn voorzien van een fraaie EIKEN MULTIPLANK VLOER met VLOERVERWARMING, wat zorgt voor een aangenaam comfort en een rustige, warme basis.







De OPEN WOONkeuken is een absolute blikvanger.

In 2022/2023 is deze vernieuwd en uitgevoerd in een lichte, tijdloze kleurstelling die perfect past bij de sfeer van de woning.

Het hoge, schuine plafond in combinatie met de raampartijen rondom zorgt voor een prachtige lichtinval en een prettige VERBINDING met buiten.

Het kook- en spoeleiland met BAR vormt het centrale punt van de ruimte en nodigt uit tot samen koken en tafelen.

De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Siemens oven, combi-oven en koffiemachine, een vaatwasser, een klimaatkast met duo-zone en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De koel- en vriescombinatie is dubbel uitgevoerd, wat zorgt voor extra gemak.

Aansluitend is er volop ruimte voor een royale eettafel, waar u met gemak lange avonden kunt tafelen met familie en vrienden, terwijl u geniet van het uitzicht op de tuin.





KEUKEN/EETKAMER





KEUKEN/EETKAMER





KEUKEN/EETKAMER





Via de gang, bereikbaar vanuit de tv-kamer, komen we bij de SLAAPKAMERS op de BEGANE grond. Deze liggen prettig gegroepeerd en vormen samen een rustige slaapvleugel met volop privacy. Alle slaapkamers zijn voorzien van AIRCO, wat zorgt voor extra comfort in elk seizoen.

De EERSTE slaapkamer aan de zijkant van de woning is royaal van opzet en profiteert van raampartijen die doorlopen van vloer tot plafond. De directe deur naar de tuin zorgt voor een fijne verbinding met buiten. Er is ruimte voor een tweepersoonsbed, kasten en desgewenst een bureau.

Daarnaast bevindt zich een TWEEDE kamer die momenteel in gebruik is als KANTOOR. Door het rustige karakter en de praktische indeling is dit een ideale werkplek, maar ook gebruik als hobbyruimte, logeerkamer of extra slaapkamer behoort tot de mogelijkheden.

De DERDE kamer op de begane grond is eveneens ruim van formaat en biedt plaats aan een tweepersoonsbed en een kast. Grote raampartijen zorgen ook hier voor prettig licht en een fraai zicht op de tuin.





SLAAPKAMERS BEGANE GROND



SLAAPKAMERS BEGANE GROND





SLAAPKAMERS BEGANE GROND



De badkamer op de begane grond is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd in een luxe MARMERLOOK, wat de ruimte een stijlvolle en tijdloze uitstraling geeft.

U beschikt hier over een royale inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel met natuurstenen waskommen, kranen uit de muur, verfijnde gouden accenten en een toilet.

Een raam zorgt voor prettige natuurlijke ventilatie en daglicht, wat bijdraagt aan een frisse en comfortabele sfeer.

BADKAMER BEGANE GROND





Via de houten trap met zwarte stalen accenten en indirecte verlichting bereiken we de verdieping. Vanaf hier kijkt u uit over de VIDE boven de tv-kamer, terwijl aan de achterzijde van de woning het exclusieve privédeel is gesitueerd.

Deze etage is ingericht als een LUXE MASTER SUITE. Vanaf de overloop loopt u eerst langs de royale WALK-IN CLOSET, waarna u de badkamer bereikt en vervolgens de slaapkamer.

De MASTER BEDROOM is zeer ruim van opzet en biedt toegang tot een DAKTERRAS, dat momenteel niet als zodanig in gebruik is. Doordat de

kledingruimte zich in de walk-in closet bevindt, blijft de slaapkamer zelf rustig en overzichtelijk, met alle ruimte voor ontspanning.

De badkamer op deze verdieping ademt pure LUXE en WELLNESS. De ruimte is uitgevoerd met hoogwaardige materialen, rustige tinten en sfeervolle indirecte verlichting. U beschikt hier over een VRIJSTAAND LIGBAD, een royale inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet.

Raampartijen zorgen voor natuurlijke lichtinval en ventilatie, aangevuld met mechanische ventilatie, wat bijdraagt aan een aangenaam en comfortabel binnenklimaat.

VERDIEPING - PRIVÉ MASTER SUITE



VERDIEPING - PRIVÉ MASTER SUITE





VERDIEPING - PRIVÉ MASTER SUITE



VERDIEPING - PRIVÉ MASTER SUITE





De villa is fraai gesitueerd aan de achter- en zijkant van het perceel, waardoor u geniet van een uitzonderlijk grote TUIN RONDOM de woning. Deze opzet zorgt voor maximale privacy en een groen uitzicht vanuit vrijwel iedere ruimte in huis. Hier woont u vrij, beschut en volledig in het groen.

Vanuit de living bereikt u het royale TERRAS, een heerlijke plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Of u nu kiest voor een ontspannen ochtend in de zon, een lange zomeravond met vrienden of een rustige plek in de schaduw, de tuin biedt voor ieder moment van de dag een passende setting.

Het formaat van de tuin biedt legio MOGELIJKHEDEN. Denk aan meerdere terrassen, een luxe buitenkeuken, een zwembad of een fraai aangelegde siertuin. De volwassen beplanting vormt een groen kader en draagt bij aan de rustige, natuurlijke uitstraling. Aan de achterzijde is een speelgedeelte voor kinderen gerealiseerd, zonder afbreuk te doen aan de privacy en het uitzicht.

Ook praktisch is aan alles gedacht. De ruime OPRIJLAAN biedt plaats aan meerdere auto's op eigen terrein en het perceel is volledig omsloten voor een prettig gevoel van veiligheid, rust en exclusiviteit.

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](mailto: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.





















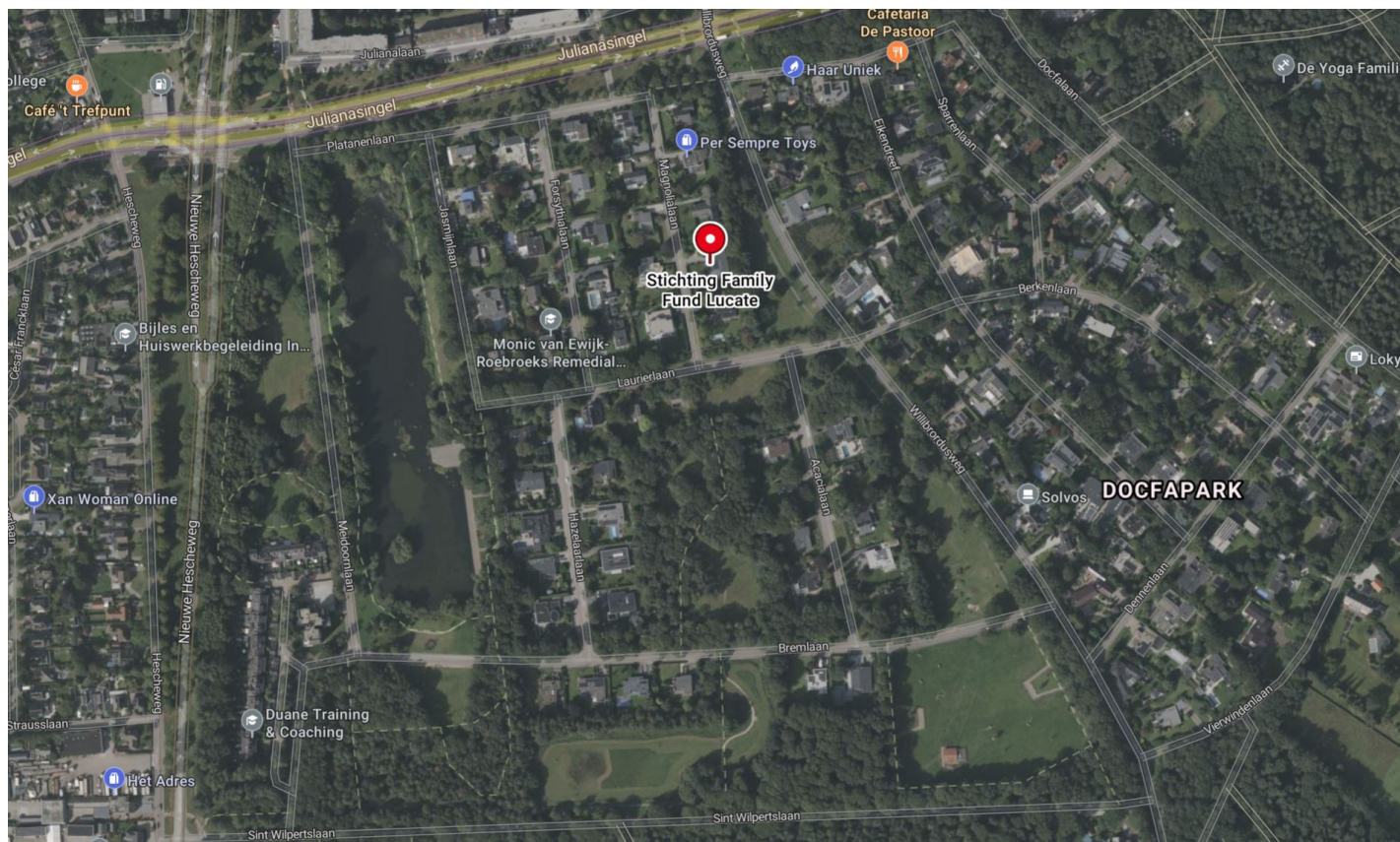




IMPRESSIE



# OMGEVING



Bron: Bing maps

De Magnolialaan is gelegen in het DOCFAPARK, van oudsher één van de meest geliefde woonwijken van Oss. Deze groene villawijk aan de zuidrand van de stad kenmerkt zich door vrijstaande woningen en bungalows, veel volwassen groen en een rustige, prettige woonomgeving. De afgelopen jaren heeft de wijk een duidelijke verjonging doorgemaakt, met hoogwaardige renovaties en eigentijdse nieuwbouw.

U woont hier in alle rust en privacy, terwijl dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Supermarkten, scholen, huisartsen en apotheken zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ook het gezellige centrum van Oss, met een gevarieerd aanbod aan winkels en horeca, ligt op comfortabele fietsafstand. Daarnaast maken veel bewoners gebruik van de voorzieningen in het nabijgelegen Heesch, dat eveneens eenvoudig te bereiken is.

Voor natuurliefhebbers is deze locatie een schot in de roos. Vanuit de woning wandelt u zo de bossen in en ook prachtige natuurgebieden zoals Herperduin en De Maashorst bevinden zich op korte afstand. Ideaal voor wandelen, fietsen of gewoon genieten van het buitenleven.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de A50 en A59, waardoor steden als Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven snel en eenvoudig bereikbaar zijn. Ook het station van Oss is goed bereikbaar en biedt directe verbindingen naar diverse steden.



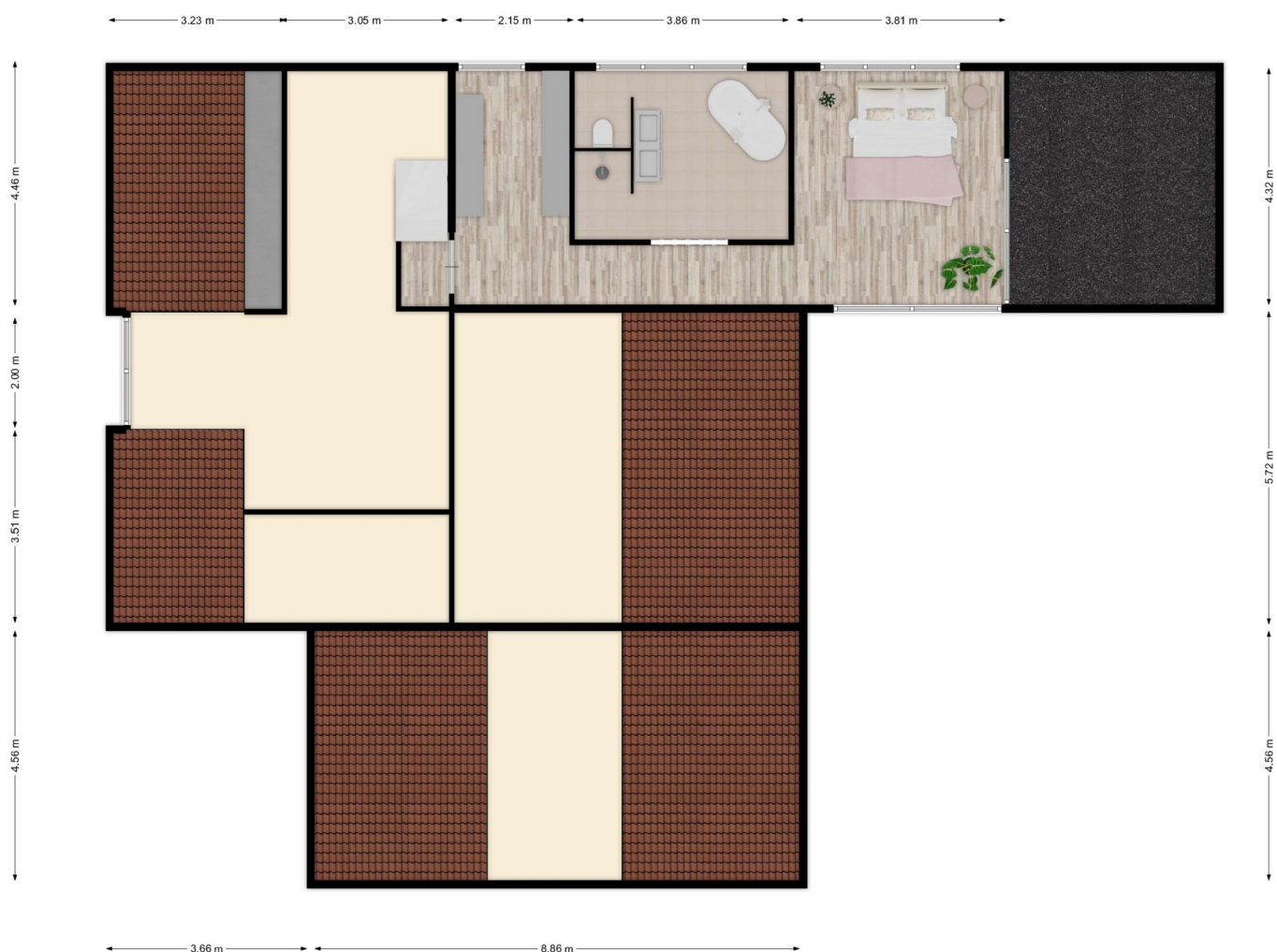


Magnoliaaan 8 te Oss - begane grond  
 Plattegronden zijn indicatief. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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

BEGANE GROND





Magnolialaan 8 te Oss - Eerste verdieping  
 Plattegronden zijn indicatief. Aan de maatvoering en 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

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss  
Sectie B  
Perceel 4921

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.





# 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 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





# 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.