

Ortstraat 4  
Oss





# BESCHRIJVING



Royale en verzorgde TUSSENwoning met een unieke ligging aan een groot speelveld.

Op de begane grond beschikt u over een lichte living met een comfortabel zit- en eetgedeelte en een OPEN keuken. De eerste verdieping telt DRIE slaapkamers, een praktische bergkast en een badkamer. Op de tweede verdieping vindt u een VIERDE slaapkamer en een WASruimte. De ZONNIGE achtertuin is voorzien van een VERANDA en een BERGING. Parkeren kan openbaar in de directe omgeving.

De woning is gelegen in een fijne en kindvriendelijke woonomgeving met diverse voorzieningen op korte afstand. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn snel bereikbaar. Op loopafstand ligt een ruim opgezet park met speelvoorzieningen en een stadsboerderij, een heerlijke plek voor ontspanning en plezier. Ook de Geffense Plas en het omliggende buitengebied nodigen uit tot wandelen en fietsen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A50 en A59 bereikt u steden als 's-Hertogenbosch en Nijmegen eenvoudig.





|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| VRAAGPRIJS:       | 385.000,- k.k.            |
| PERCEELOPPERVLAK: | ca. 143m <sup>2</sup>     |
| INHOUD:           | ca. 415m <sup>3</sup>     |
| WONEN:            | ca. 172m <sup>2</sup>     |
| OVERKAPPING:      | ca. 18m <sup>2</sup>      |
| BERGING:          | JA                        |
| BOUWJAAR WONING:  | 1971 (BAGVIEWER)          |
| AANVAARDING:      | In overleg                |
| ENERGIELABEL:     | C (geldig tot 29-01-2030) |

## BIJZONDERHEDEN

- TUSSENwoning
- Gelegen aan een groot SPEELVELD
- Centrale ligging nabij dagelijkse voorzieningen
- Lichte living met vrij uitzicht aan de voorzijde
- OPEN keuken in landelijke stijl (2022)
- DRIE slaapkamers, bergkast en badkamer op de eerste verdieping
- Tweede verdieping met WASruimte en VIERDE slaapkamer met DAKKAPEL
- ZONNIGE tuin met VERANDA, BERGING en ACHTEROM
- Openbaar parkeren naast het woonblok
- Aluminium en houten kozijnen met HR+ / HR++ beglazing
- CV-ketel Intergas (2021, eigendom)
- VLOERVERWARMING op de begane grond
- ENERGIELABEL C (geldig tot 29-01-2030)

# INDELING



Via de entree met meterkast, trapkast, vergrote toilet-ruimte, garderobe en trapgang betreedt u de living aan de voorzijde van de woning.

De living is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een vrij uitzicht over het speelveld. Dit zorgt voor een ruimtelijk gevoel en een prettige verbinding met buiten.

Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Aan de achterzijde sluit het eetgedeelte mooi aan op de keuken, waardoor wonen en eten vanzelf in elkaar overlopen.

De indeling is flexibel en biedt daarnaast mogelijkheden voor een werkplek of een speelhoek.

De ruimte is netjes afgewerkt met stucwerk op wanden en plafonds en een keramische parketvloer met comfortabele vloerverwarming.





LIVING







De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en vormt samen met het eetgedeelte één open en uitnodigende ruimte.

Oorspronkelijk was dit een gesloten keuken, maar door de opening richting de living is een royale L-vormige open keuken ontstaan die perfect aansluit bij het leefgedeelte.

In 2022 is de keuken vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, LANDELIJKE stijl met hoogglans witte fronten en zwarte grepen.

De keuken is compleet uitgerust met een koelkast, vriezer, oven, vaatwasser, 4-pits gasfornuis en een zwarte spoelbak. De ruimte voelt licht, ruim en praktisch aan en nodigt uit tot zowel dagelijks koken als gezellig samen zijn.

Vanuit de keuken loopt u zo de VERANDA en de tuin in, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Daarnaast biedt de trapkast bij de entree extra praktische bergruimte.





We vervolgen de route naar de slaapverdiepingen. De woning beschikt over maar liefst VIER slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen.

Op de eerste verdieping bevinden zich DRIE slaapkamers.

De MASTER bedroom ligt aan de achterzijde en is royaal van formaat. Grote raampartijen zorgen voor prettig daglicht en de vaste inbouwkast biedt volop bergruimte.

De TWEEDE slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt eveneens ruimte voor een tweepersoonsbed. Ook deze kamer beschikt over een vaste kast en kijkt mooi uit over het speelveld.

De DERDE slaapkamer, eveneens aan de achterzijde, is ideaal in te richten als kinderkamer, werkplek aan huis of hobbyruimte. Alle slaapkamers zijn licht en praktisch ingedeeld.

Vanaf de overloop is een handige BERGKAST bereikbaar.

Via de vaste trap bereikt u de TWEEDE verdieping. Hier bevindt zich een royale VIERDE slaapkamer met een DAKKAPEL over de volledige achterzijde. Dankzij de extra stahoogte en fijne lichtinval is dit een veelzijdige ruimte, perfect als extra slaapkamer, werkkamer, sportruimte of creatieve studio.

Op de voorzolder treft u een separate WASruimte. Ook hier zorgt de dakkapel voor extra licht en ruimte. Naast de witgoedaansluitingen bevindt zich hier tevens de opstelplaats van de cv-ketel.



MASTER BEDROOM





TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER





TWEEDE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING





De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en uitgevoerd in een stijlvolle donker-licht combinatie, wat zorgt voor een tijdloze uitstraling.

De ruimte is voorzien van een douche, een wastafelmeubel en een toilet en is praktisch ingedeeld voor dagelijks comfort.

Dankzij het RAAM profiteert de badkamer van natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden, wat bijdraagt aan een frisse en aangename ruimte.





De achtertuin is gunstig gelegen op het ZUIDOOSTEN en is volledig onderhoudsvriendelijk aangelegd met terrastegels en verzorgde borders.

Direct aan de achtergevel bevindt zich een royale VERANDA, geplaatst in 2022, die het woongedeelte op een natuurlijke manier verlengt. Dankzij de glazen schuifdeuren is de veranda volledig af te sluiten, maar ook eenvoudig te openen voor een optimale binnen-buitenbeleving. Een heerlijke plek om in elk seizoen van te genieten.

Achter in de tuin staat een stenen BERGING, voorzien van elektra en verlichting, ideaal voor het stallen van fietsen en extra opslag. De tuin is daarnaast bereikbaar via een praktische ACHTEROM.

Parkeren kan op één van de openbare parkeergelegenheden aan de zijkant van het woonblok.

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](mailto: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.













BERGING

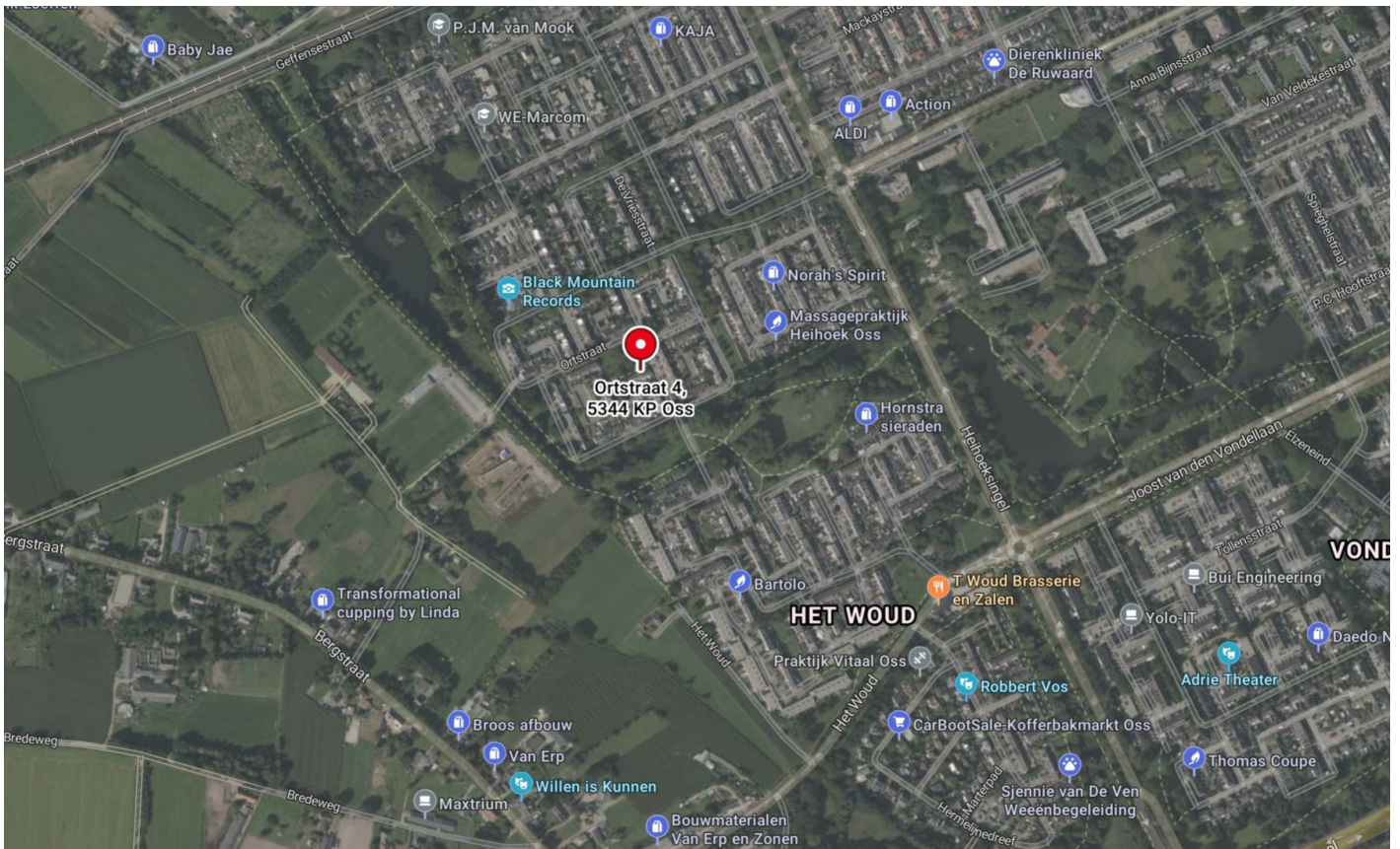




IMPRESSIE



# OMGEVING



Bron: Bing maps

De woning ligt in een fijne woonomgeving met diverse voorzieningen op korte afstand. Winkels, basisscholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich in de directe nabijheid, waardoor u alle dagelijkse gemakken binnen handbereik heeft. Op loopafstand vindt u bovendien een fraai aangelegd park met kinderboerderij, een heerlijke plek om even te ontspannen of met kinderen naartoe te gaan.

Voor recreatie ligt de Geffense Plas op korte fietsafstand, ideaal voor een zomerse dag aan het water of een wandeling door de natuur. Ook het omliggende buitengebied biedt volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A50 en A59 bereikt u steden als 's-Hertogenbosch en Nijmegen snel en gemakkelijk. Hierdoor combineert deze locatie rustige woonkwaliteit met uitstekende bereikbaarheid.





Ortstraat 4 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.

BEGANE GROND



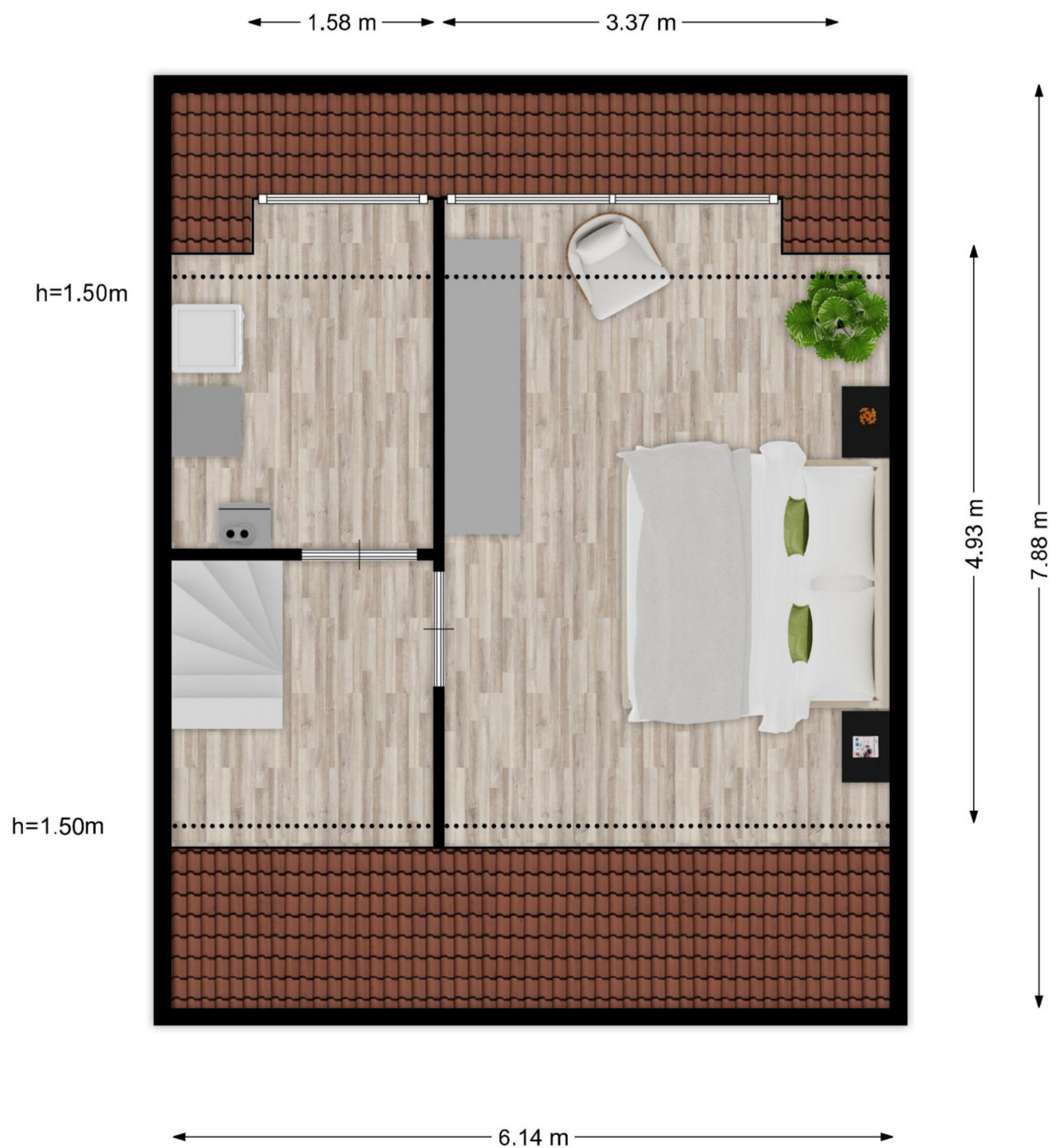


#### Ortstraat 4 te Oss - Eerste verdieping

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.

EERSTE VERDIEPING



#### Ortstraat 4 te Oss - Tweede 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.

TWEEDE VERDIEPING





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4455</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 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.