



Oss

Tollensstraat 16

Oostwal 241, 5341 KN Oss  
T: 0412-405022  
[www.vandenheuvel.nl](http://www.vandenheuvel.nl)

## OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	1972
Inhoud woning	482 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlak	184 m <sup>2</sup>
Woonoppervlak	131 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	5
Tuin	Noordoost
Verwarming	C.v.-ketel
Energie label	E (2035-12-16)
OZB-eigenaar	€ 326,--
Rioolrecht	€ 178,32,--
Afvalstoffenheffing	€ 360,24,--
Gas en elektra	€ 220,--
Water	€ 17,--



## OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een woning waar ruimte, privacy en comfort samenkomen? Deze royale hoekwoning aan de Tollensstraat 16 biedt met maar liefst 131 m<sup>2</sup> woonoppervlakte alles wat een modern gezin wenst. Wat dit object echt uniek maakt, is het perceel waarbij de diepe achtertuin zorgt voor een ongekend gevoel van vrijheid en volop zonuren. De woning is verrassend ruim van opzet met maar liefst vijf slaapkamers en een moderne afwerking, waardoor je hier direct kunt beginnen met genieten van jouw nieuwe thuis.

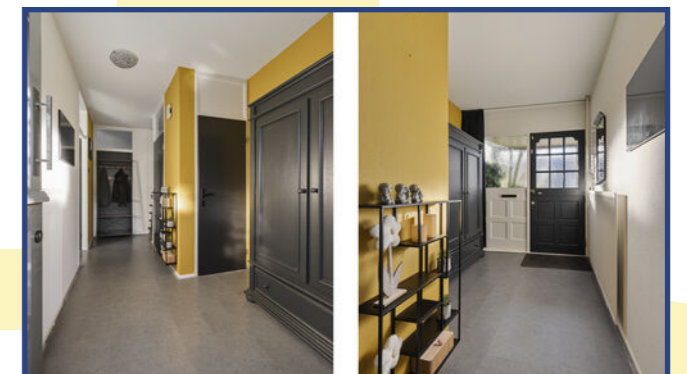
De woning is gelegen in een rustige en prettige woonomgeving in Oss. De locatie is ideaal voor wie houdt van gemak; diverse voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten bevinden zich in de nabije omgeving. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend, dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen ben je binnen korte tijd op de snelwegen richting steden zoals 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven.

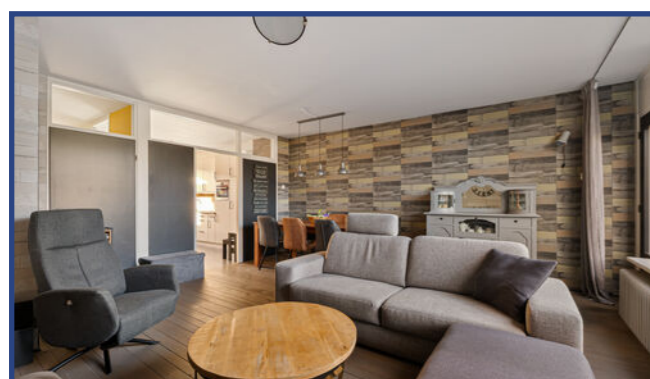
### Indeling

Begane grond: Entree, meterkast, toilet, keuken, woonkamer, trappenkast, hal.  
Eerste verdieping: Overloop, vierslaapkamers, badkamer.  
Tweede verdieping: Bereikbaar met vaste trap, vijfde slaapkamer, bergruimte.  
Buitenruimte: Terrasoverkapping, vrijstaande stenen berging.  
Tuin gelegen op het noordoosten.

Een warm en verzorgd welkom in de lichte ontvangthal, die dankzij de slimme indeling volop ruimte biedt voor een garderobe en directe toegang geeft tot de meterkast en de trapopgang en de moderne toiletruimte.

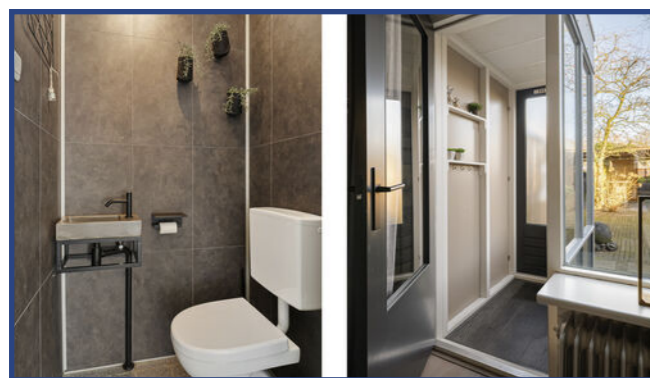
In de lichte keuken van 14,0 m<sup>2</sup> gaan koken en gezelligheid hand in hand; de ruimte is in strakwit uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur en biedt een heerlijke plek in huis.





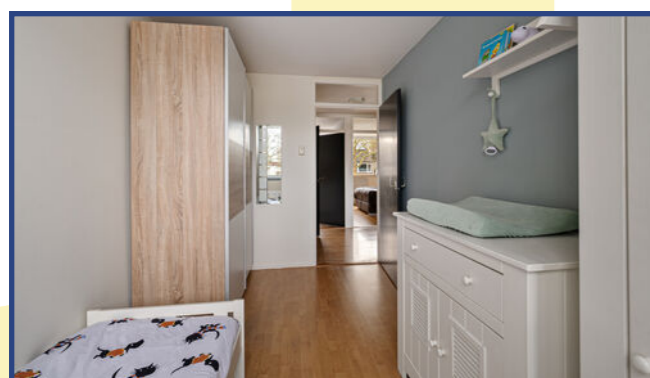
De royale woonkamer vormt het sfeervolle middelpunt van de woning, waar een moderne afwerking en een prettige indeling ruimte bieden voor zowel een riante zithoek als een gezellige eethoek. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde wordt de woonkamer overgoten met natuurlijk daglicht en geniet je van een rustgevend uitzicht op het diepe perceel.

Het lichte achterportaal fungeert als een praktische sluis tussen de woning en de tuin, waardoor je altijd een nette entree hebt vanuit het buitenleven.

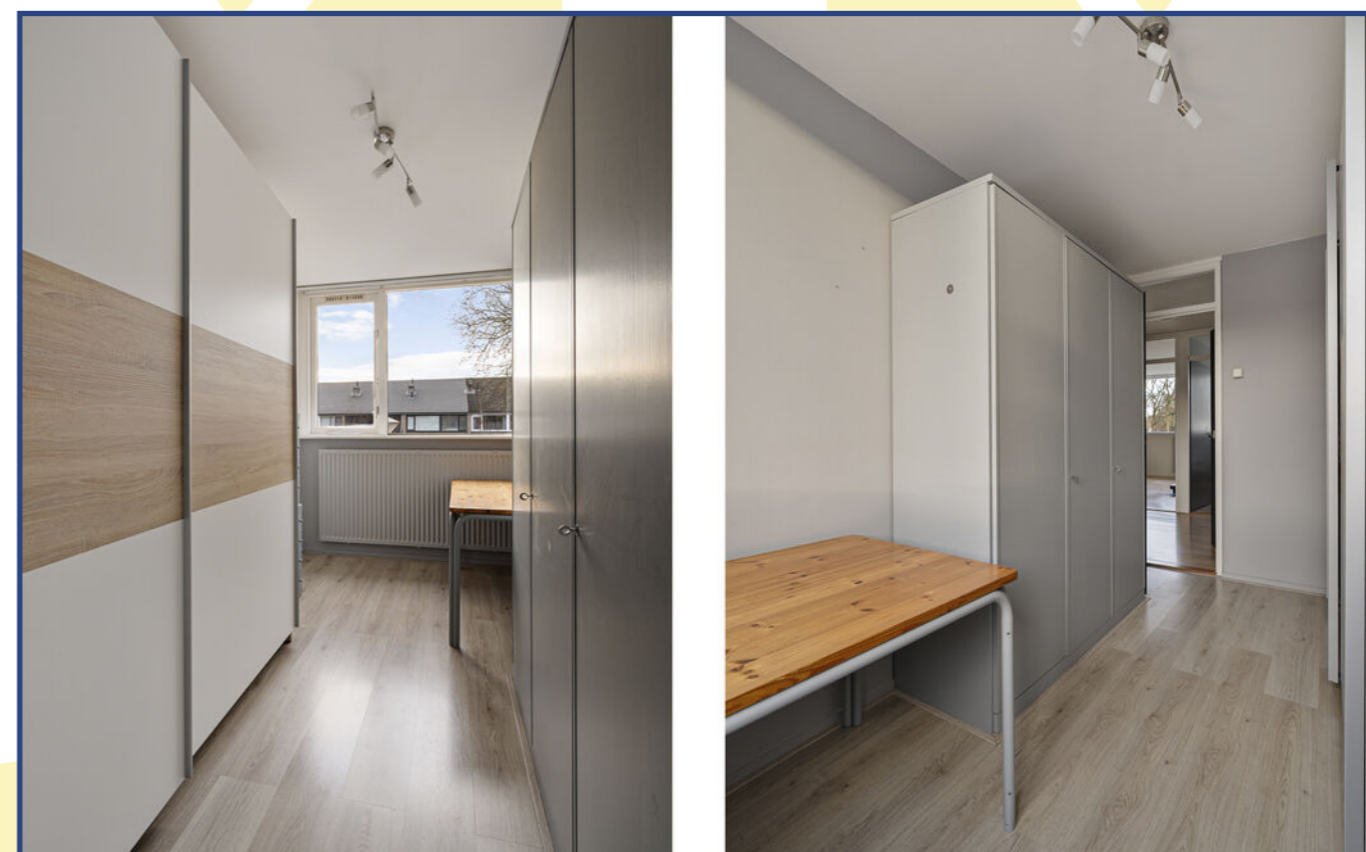




Op de eerste verdieping biedt de royale overloop van 7,1m<sup>2</sup> toegang tot maar liefst vier volwaardige slaapkamers, wat deze woning uitermate geschikt maakt voor een groot gezin. De slaapkamers variëren in grootte, waarbij de grootste kamer aan de achterzijde een sfeer vol rustpunt vormt met een moderne wandafwerking en keurige laminaatvloer. Dankzij de grote raampartijen in alle vertrekken geniet de gehele verdieping van een overvloed aan natuurlijk daglicht, en de praktische indeling zorgt ervoor dat elke kamer optimaal benut kan worden als slaap-, werk- of hobbyruimte.



De volledig betegelde badkamer is slim ingedeeld en biedt met een ligbad, een aparte douchecabine, een tweede toilet en een wastafel alle comfort die u zich kunt wensen.





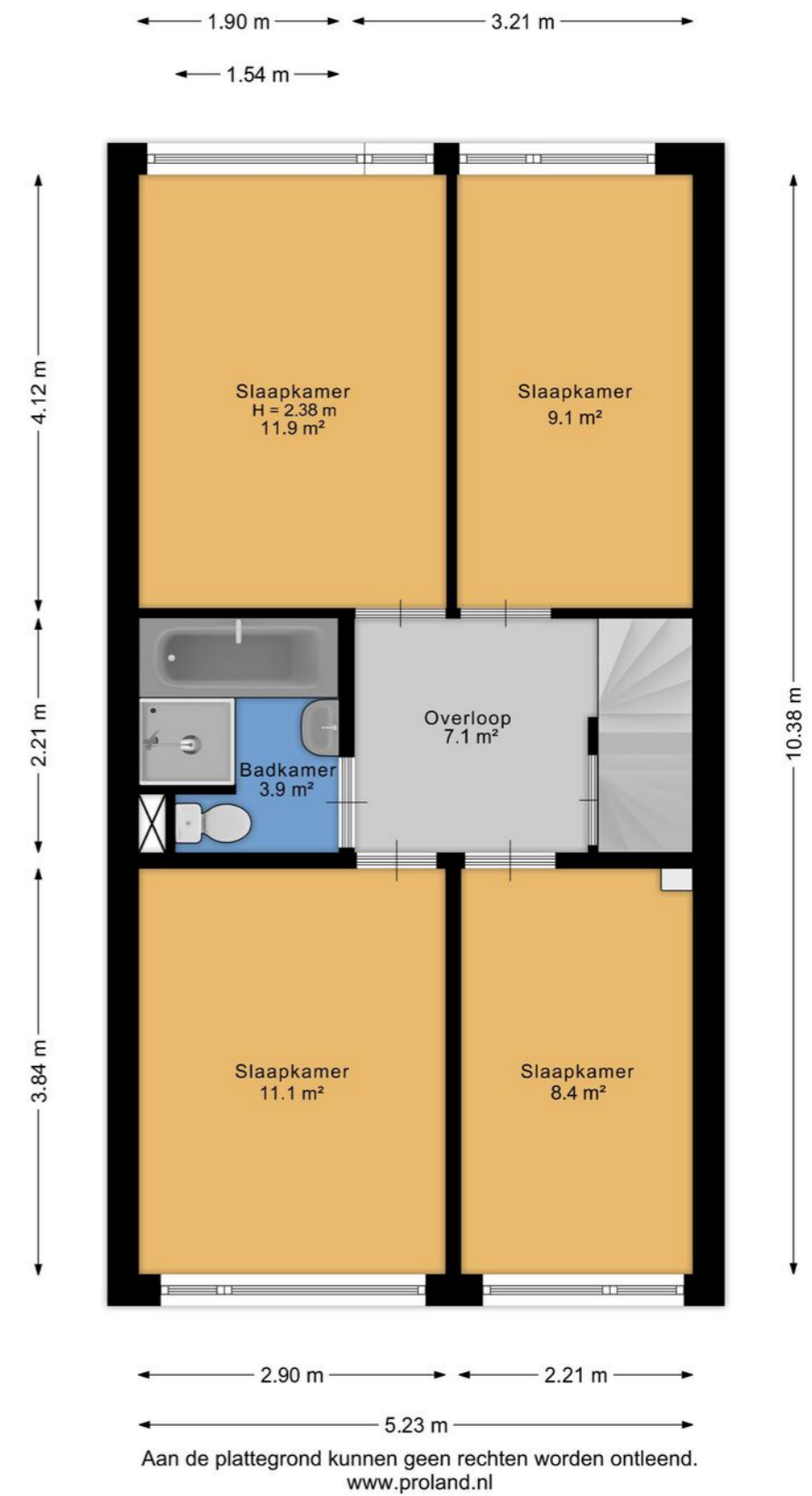
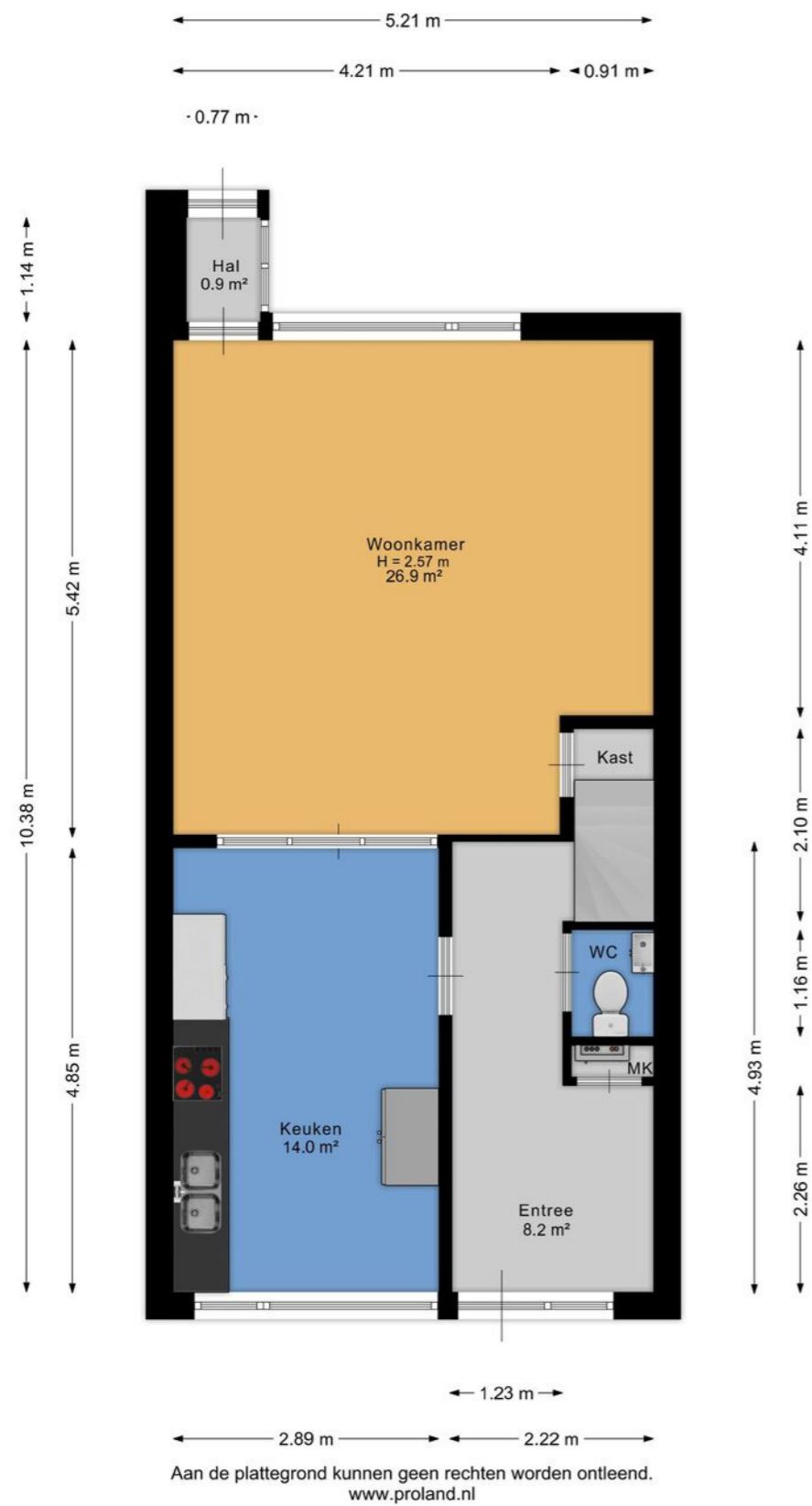
De verrassend diepe achtertuin is een oase van rust waar u door de gunstige ligging en de vrije ligging aan de achterzijde de hele dag van de zon en optimale privacy geniet. Het perceel is strak aangelegd met een combinatie van bestrating en borders, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling.

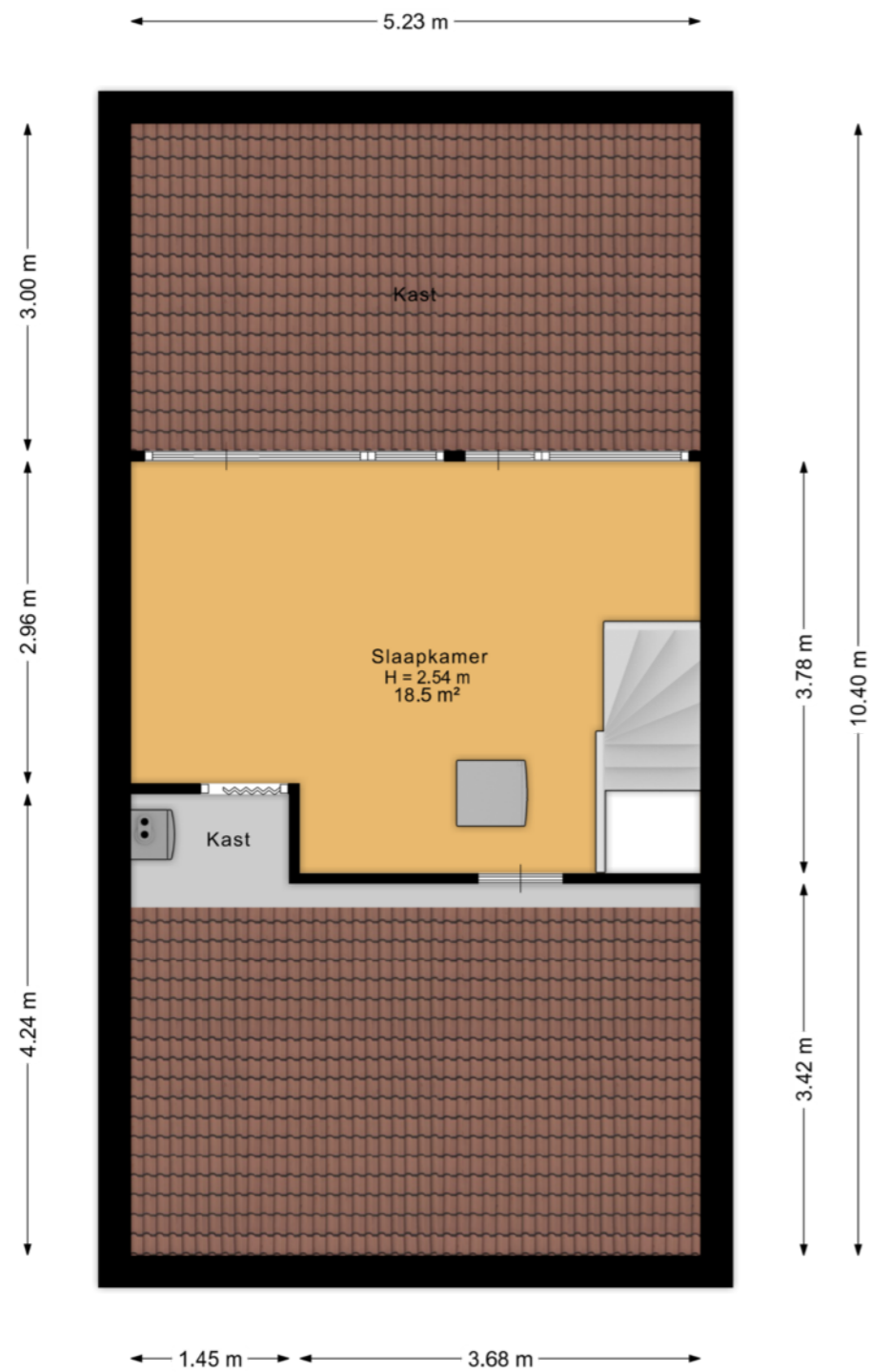
Achterin de tuin is een robuuste overkapping van 10 m<sup>2</sup> gerealiseerd, die de ideale plek biedt voor een gezellige zithoek waar u tot in de late uurtjes heerlijk beschut buiten kunt vertoeven.



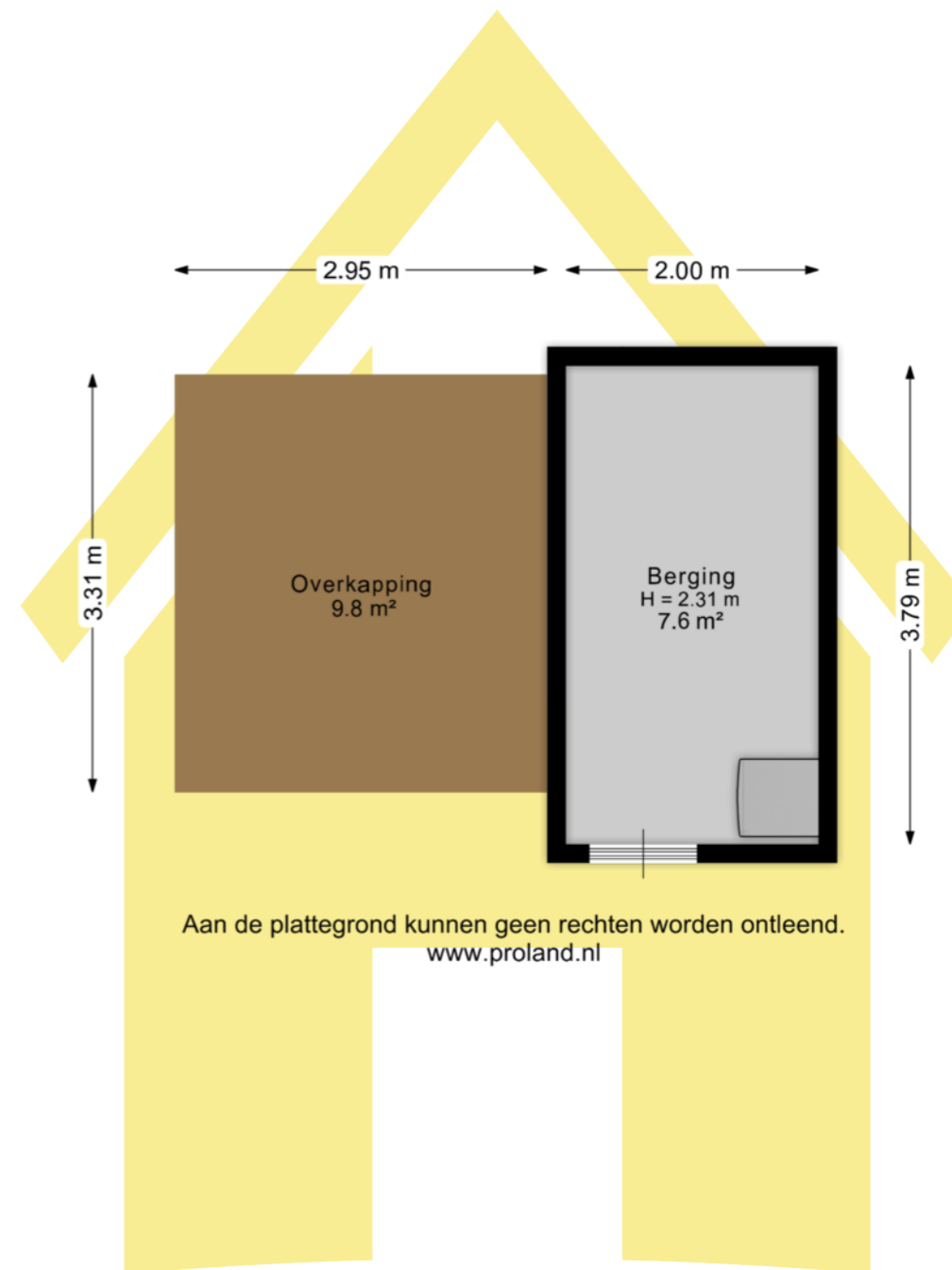
Direct naast de overkapping bevindt zich de vrijstaande stenen berging van 8 m<sup>2</sup>, die meer dan genoeg ruimte biedt voor het veilig stallen van fietsen en het opbergen van uw tuingereedschap.







Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

Kadastrale kaart

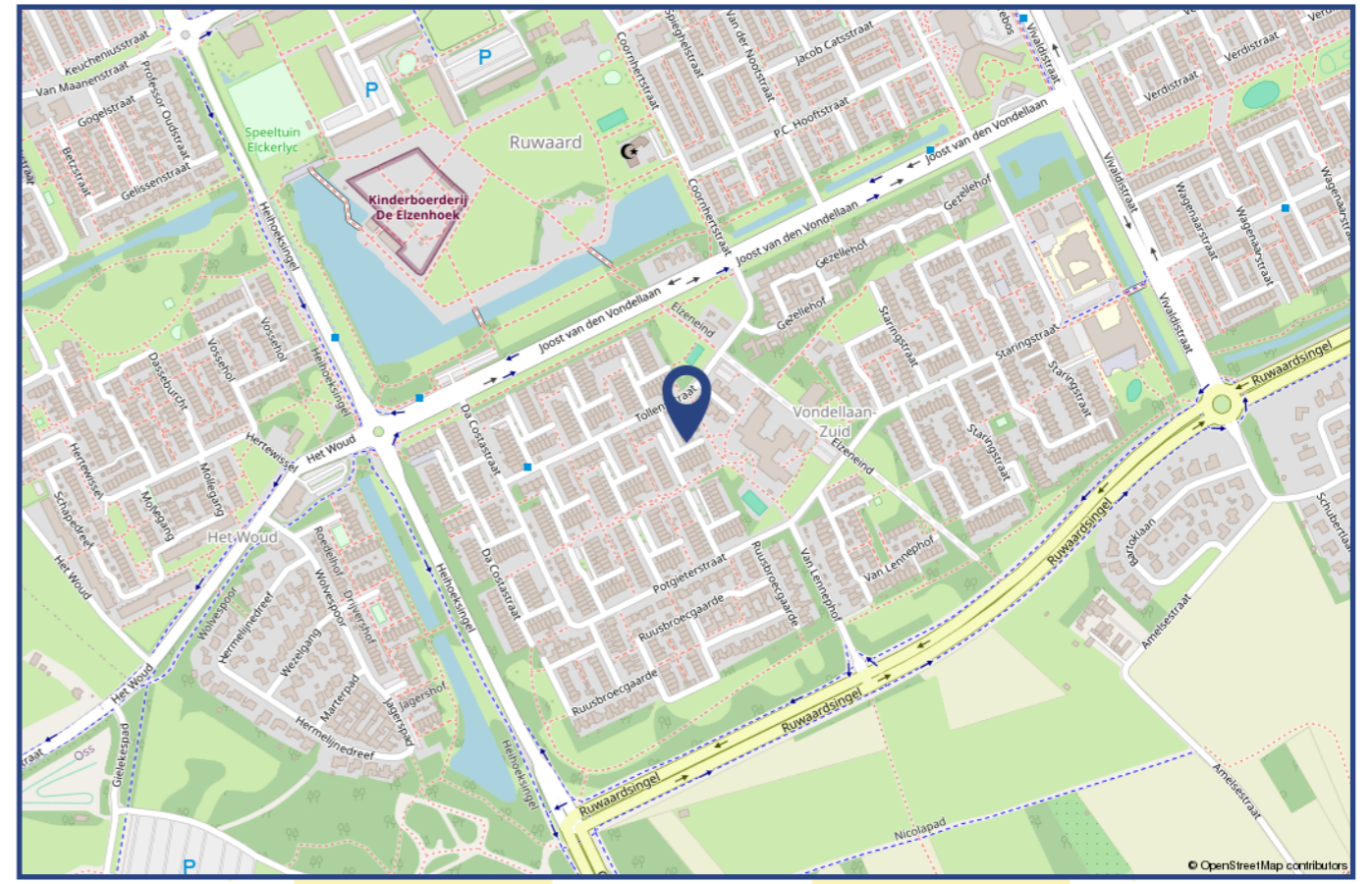
Uw referentie: ---



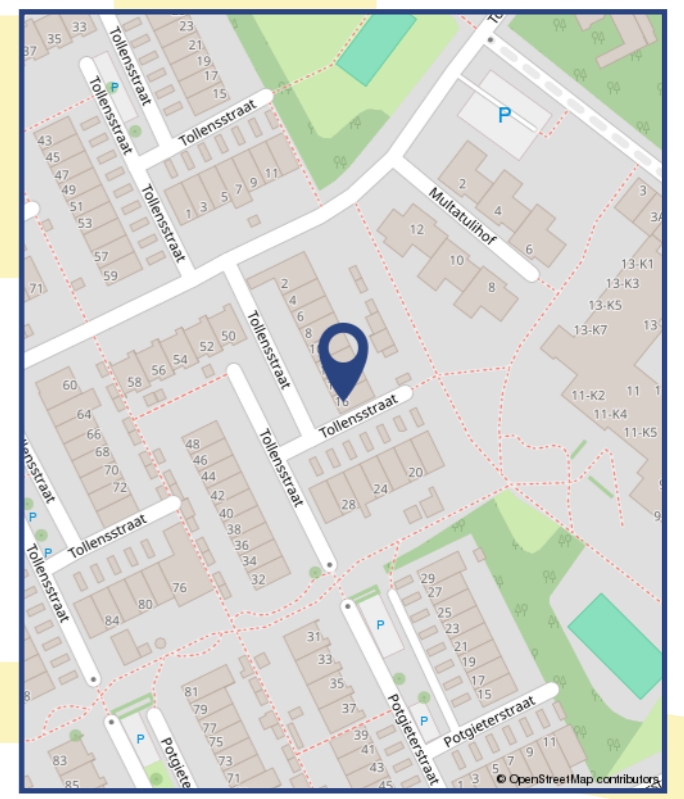
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oss	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2314	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 september 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.



**“Woon jij binnenkort op deze locatie?”**



# BELANGRIJKE INFORMATIE

## Brochure

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en / of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken, die de eigenaar en/of verkoopmakelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

## Onderzoeksplicht

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen (b.v. een eigen NVM-makelaar of bouwkundige).

## Vrijblijvende aanbieding / biedingen

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod en om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als een vrijblijvende aanbieding. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dit bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

In geval verkoper op enig moment wordt geconfronteerd met meer dan één bieding, zal verkoper beslissen op basis van het voor hem beste voorstel. Dit betekent niet dat het hoogste bod ook automatisch het beste voorstel hoeft te zijn.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet automatisch een koopovereenkomst tot stand komen. Pas als partijen over alles overeenstemming bereikt hebben ( o.a. prijs, aanvaarding, eventueel het voorbehoud van financiering en dergelijke) is er sprake van een overeenkomst.

## Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Koopovereenkomst

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt zal de mondeling bereikte koopovereenkomst door ons worden vastgelegd in een koopakte. De koopakte zal opgemaakt worden overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis".

In de koopakte zal in elk geval de, binnen 5 weken na mondeling overeenkomen, door koper te stellen standaard waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen alsmede de voor beide partijen geldende boeteclausule, eveneens ter grootte van 10% van de koopsom. Indien de koopovereenkomst betrekking heeft op een object waarvan het bouwjaar is gelegen 20 jaar voor het jaar waarin de overeenkomst is bereikt wordt in de koopakte de "ouderdomsclausule" opgenomen.

Deze clausule houdt in dat de ouderdom van het verkochte met zich mee brengt dat men als koper niet mag verwachten dat het verkochte (bv. technische installaties) aan de huidige maatstaven en voorschriften voldoet en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper is.

## Notariskeuze

Als koper is de notariskeuze in principe aan u voorbehouden. Daar de notaris tijdig over de getekende koopakte dient te beschikken moet de notariskeuze binnen 3 weken na mondeling overeenkomen door koper kenbaar worden gemaakt. Na deze termijn mag de verkoper de notariskeuze bepalen. Tevens zullen, indien de notaris kosten aan verkoper berekend die hoger zijn dan algemeen en redelijkerwijs gebruikelijk, deze extra kosten voor rekening van koper zijn. De gebruikelijke kosten worden in de koopakte vermeld.

## Algemeen

De verkoper van dit object heeft Van den Heuvel Makelaars ingeschakeld om namens hem te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u geen enkele financiële consequenties heeft. Het verkopen of kopen van een woning gaat over grote bedragen en is voor u meestal een beslissing voor jaren. Reden te meer om u bij te laten staan door een deskundige.

Tot slot danken wij u voor de getoonde interesse naar deze woning en het contact met Van den Heuvel Makelaars. Wij zijn u graag van dienst.



van den  
**Heuvel**  
MAKELAARS

Oostwal 241  
5341 KN Oss  
T: 0412 - 40 50 22  
oss@vandenheuvel.nl  
www.vandenheuvel.nl



Oostwal 241  
5341 KN Oss  
T: 0412 - 45 04 76  
oss@cofidi.nl  
www.cofidi.nl