

Vijversingel 54
Oss



BESCHRIJVING



Royale TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPwoning met een verrassend veelzijdige indeling en volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen.

De woning is momenteel ingericht met meerdere ZELFSTANDIGE woonruimtes, verdeeld over begane grond en verdieping. Tegelijkertijd is de indeling zó doordacht, dat het geheel ook moeiteloos te gebruiken is als één comfortabel en ruim woonhuis.

Op iedere woonlaag vindt u royale leefruimtes met LIVING, KEUKEN, BADKAMER en SLAAPKAMERS. Hierdoor past de woning zich eenvoudig aan uw persoonlijke situatie aan, of u nu samen wilt wonen, ruimte zoekt voor meerdere generaties of werken en wonen wilt combineren.

Daarnaast beschikt u over een besloten achtertuin met BERGING en voldoende ruimte om prettig buiten te leven, een fijne plek om te ontspannen of samen te genieten van het buitenleven.

De ligging is aangenaam rustig, in een woonstraat met voorzieningen binnen handbereik en een vrij uitzicht over een fraai aangelegd park aan de overzijde. Winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand en ook de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.



VRAAGPRIJS:	469.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 239m ²
INHOUD:	ca. 598m ³
WONEN:	ca. 157m ²
BOUWJAAR WONING:	1952 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	B (geldig tot 31-12-2030)

BIJZONDERHEDEN

- TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPwoning
- Ligging met vrij uitzicht over groen en park
- AANGEBOUWD aan de achterzijde (ca. 2019)
- Flexibele indeling met meerdere leefruimtes
- Ideaal voor GEZINNEN, MANTELZORG of SAMEN wonen
- Ook eenvoudig te gebruiken als EEN ruim woonhuis
- WOONkeuken op de begane grond
- TWEE keukens op de verdieping
- Meerdere SLAAPKAMERS verdeeld over de begane grond én verdieping
- Diverse badkamers verdeeld over de begane grond én verdieping
- BERGZOLDER
- Besloten en ONDERHOUDSVRIENDELIJKE achtertuin met BERGING
- Openbaar parkeren aan de voorzijde
- NAISOLATIE gevels (2018)
- Deels voorzien van VLOERVERWARMING (voorhuis begane grond)
- Houten kozijnen met isolerende beglazing (HR++)
- CV ketel Intergas, ca. 2022
- 4 AIRCO'S
- 18 stuks ZONNEPANELEN (2019)
- ENERGIELABEL B (geldig tot 31-12-2030)

INDELING



Via de entree met toiletruimte achterzijde komt u binnen in het woongedeelte op de begane grond. Vanuit hier lopen we door naar de LIVING, die centraal in de woning is gesitueerd.

De living is ruim van opzet en biedt voldoende mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek. Door de centrale ligging vormt deze ruimte een logisch middelpunt van de begane grond.

Aan de voorzijde bevindt zich een extra, afsluitbare ruimte die momenteel in gebruik is als slaapvertrek. Deze kamer is goed te benutten als SLAAPKAMER, maar kan ook dienen als speelkamer, zitkamer of hobbyruimte. Hierdoor is de begane grond op verschillende manieren in te delen en geschikt voor uiteenlopende woonwensen, waaronder GELIJKVLOERS wonen.

De begane grond is voorzien van ISOLERENDE beglazing VLOERVERWARMING en AIRCONDITIO-
NING, wat zorgt voor een aangenaam basiscomfort gedurende alle seizoenen.



LIVING EN SLAAPKAMER ENSUITE



LIVING EN SLAAPKAMER ENSUITE



Aan de achterzijde van het oorspronkelijke woonhuis bevindt zich de WOONKEUKEN. Dit is een royale ruimte waar koken en samenkomen op een praktische manier zijn ingericht.

De keuken is opgesteld in een L-vorm, aangevuld met een groot separaat werkblok met werkblad en ruime opbergmogelijkheden.

U beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, vaatwasser en combi-oven. De opstelling biedt voldoende werkruimte om comfortabel te koken. De grote LICHTKOEPEL zorgt voor extra daglicht en via het raam kijkt u uit op de achtertuin.

Aansluitend bereikt u de BIJKEUKEN, een praktische toevoeging met extra bergruimte. Vanuit de woonkeuken is er directe verbinding met de entree aan de achterzijde én met de tuin.

Deze woonkeuken vormt een solide basis die zowel in de huidige indeling als bij een meer traditionele gezinsopzet goed te benutten is.



(BIJ)KEUKEN



De AANBOUW aan de achterzijde beschikt over TWEE-ruimtes die momenteel afzonderlijk in gebruik zijn. Dankzij de eigen entree zijn deze ruimtes ideaal voor een aan huis gebonden BEROEP of EXTRA WOONRUIMTE.

Daarnaast bieden deze ruimtes uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een SLAAPKAMER en BADKAMER op de begane grond. Hiermee kan de woning worden ingericht voor LEVENSLOOPBESTENDIG wonen, indien gewenst.

Vanuit de tweede ruimte geven openslaande deuren toegang tot de TUIN, wat zorgt voor directe verbinding met buiten én extra lichttoetreding.

De ruimtes worden verwarmd middels AIRCO en elektrische radiatoren.



MULTIFUNCTIONELE RUIMTES ACHTERZIJDE



Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde is de badkamer op de begane grond direct bereikbaar. Hierdoor is GE-
LIJKVLOERS gebruik van deze woonlaag goed mogelijk.

De badkamer is praktisch ingericht met een douchecabine, een toilet en een wastafel.

Deze badkamer draagt bij aan de veelzijdigheid van de woning en maakt de begane grond geschikt voor gebruik als zelfstandige woonlaag, maar ook als onderdeel van één functioneel en ruim gezinshuis.



We vervolgen de route naar de eerste verdieping, die bereikbaar is via de voordeur. Op deze verdieping zijn MEERDERE kamers gerealiseerd die momenteel als afzonderlijke woonvertrekken worden gebruikt.

Aan de VOORZIJDE bevindt zich een royale slaapkamer, die voorheen in gebruik was als MASTER bedroom. De kamer is van een ruim formaat en is voorzien van AIRCO. Vanuit deze ruimte zijn alle faciliteiten direct bereikbaar, waaronder een BADKAMER, KEUKENBLOK en TOILET, waardoor deze kamer zelfstandig te gebruiken is. Via een losse trap is bovendien de BERGZOLDER toegankelijk.

Aan de ACHTERZIJDE bevindt zich een extra woon- of slaapkamer met een eigen KEUKEN, BADKAMER en BERGZOLDER. Deze indeling is praktisch voor situaties waarbij zelfstandig gebruik gewenst is, bijvoorbeeld voor thuiswonende kinderen of ouders, terwijl men toch onder één dak woont.

Voor wie de woning als één geheel wil gebruiken, is deze verdieping relatief eenvoudig terug te brengen naar bijvoorbeeld DRIE volwaardige slaapkamers, een badkamer en een wasruimte.



VOORZIJDE



VOORZIJDE



ACHTERZIJDE





ACHTERZIJDE



De achtertuin is gelegen op het OOSTEN en biedt een prettige afwisseling van zon en schaduw gedurende de dag. De tuin is grotendeels bestraat en daarmee ONDERHOUDSVRIENDELIJK ingericht, met voldoende ruimte voor meerdere zitplekken.

Achterin de tuin bevindt zich een houten TUINBERGING, geschikt voor bijvoorbeeld uw tuingereedschap. Ondanks de royale aanbouw blijft de tuin een functionele en goed bruikbare buitenruimte.

Uw auto parkeert u aan de voorzijde van de woning op één van de openbare parkeergelegenheden.

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.

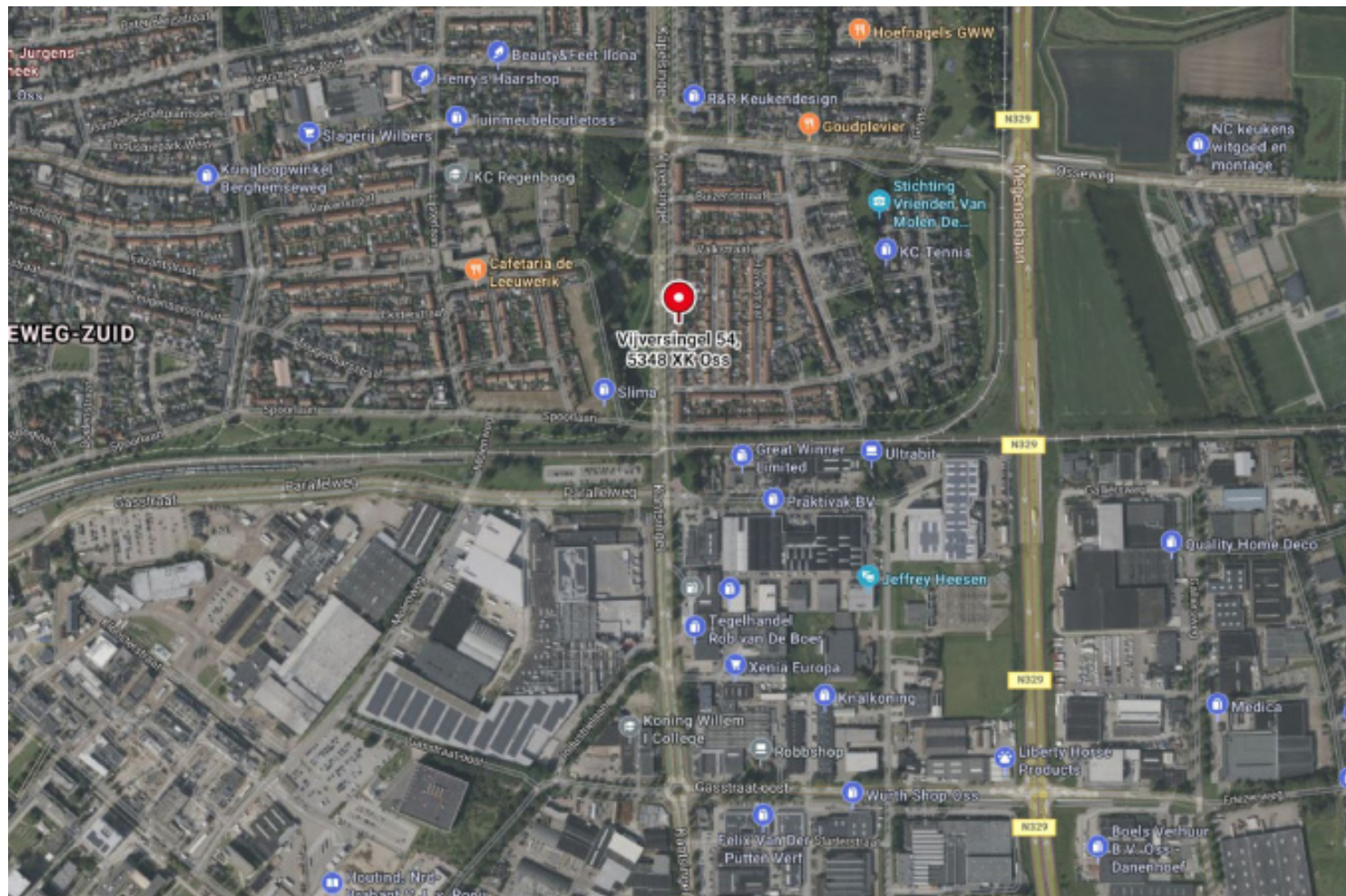


TUIN



TUIN

OMGEVING



Bron: Bing maps

Vijversingel 54 ligt in een woonwijk met volop voorzieningen in de directe omgeving. Op loop- en fietsafstand vindt u diverse winkels, supermarkten en scholen. Ook voor gezinnen is de buurt praktisch ingericht, met speelveldjes en voorzieningen waar kinderen heerlijk kunnen spelen.

Het NS-station Oss bevindt zich eveneens op korte afstand, zodat u snel en eenvoudig gebruik kunt maken van het openbaar vervoer. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de A50 en A59, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven goed bereikbaar zijn.

Daarnaast zijn er in Oss en omgeving tal van sport- en recreatiemogelijkheden, variërend van voetbal en tennis tot wandelen en fietsen in het groen. Zo woont u hier centraal, met alle dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.



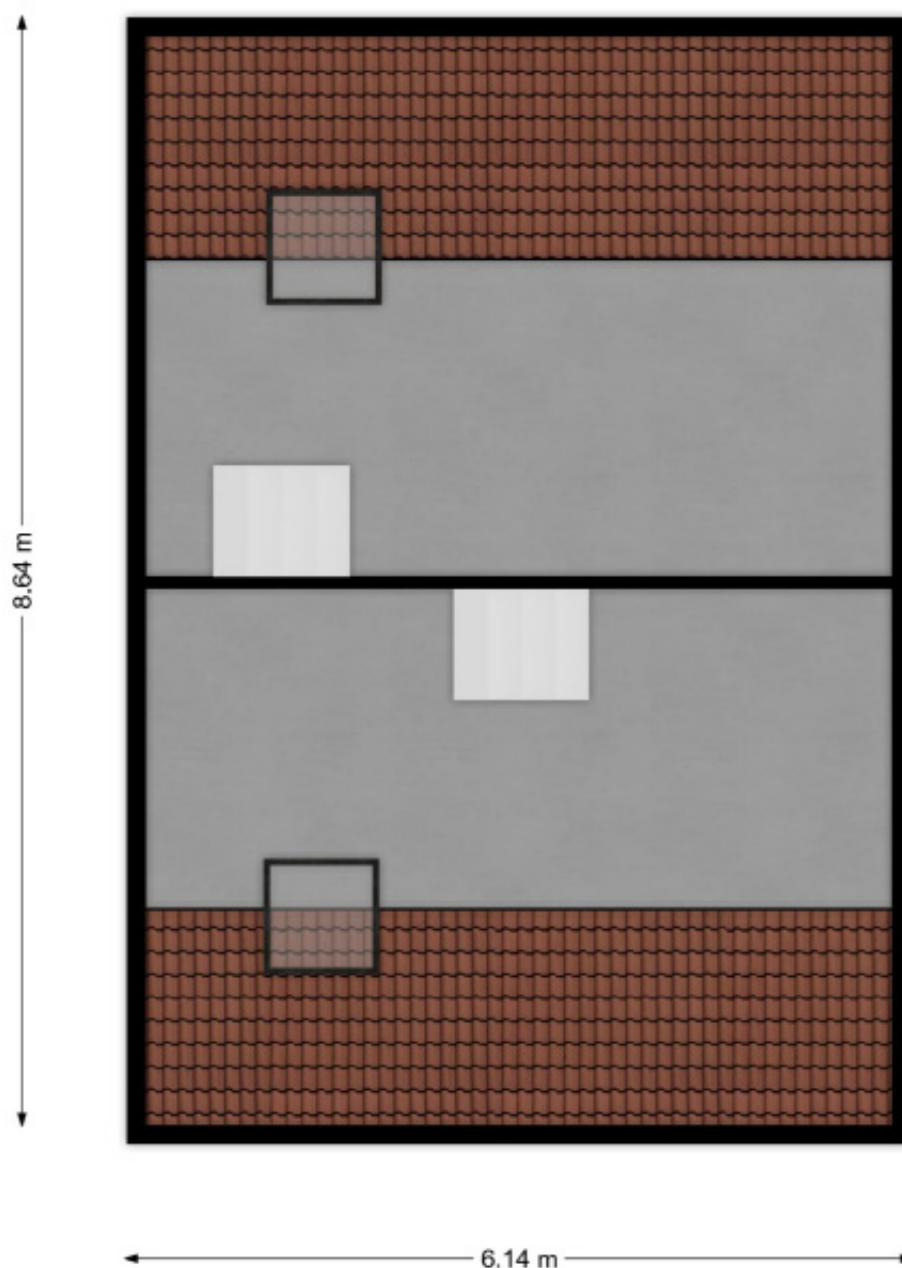
Vijveringal 54 la Das - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de realisering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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



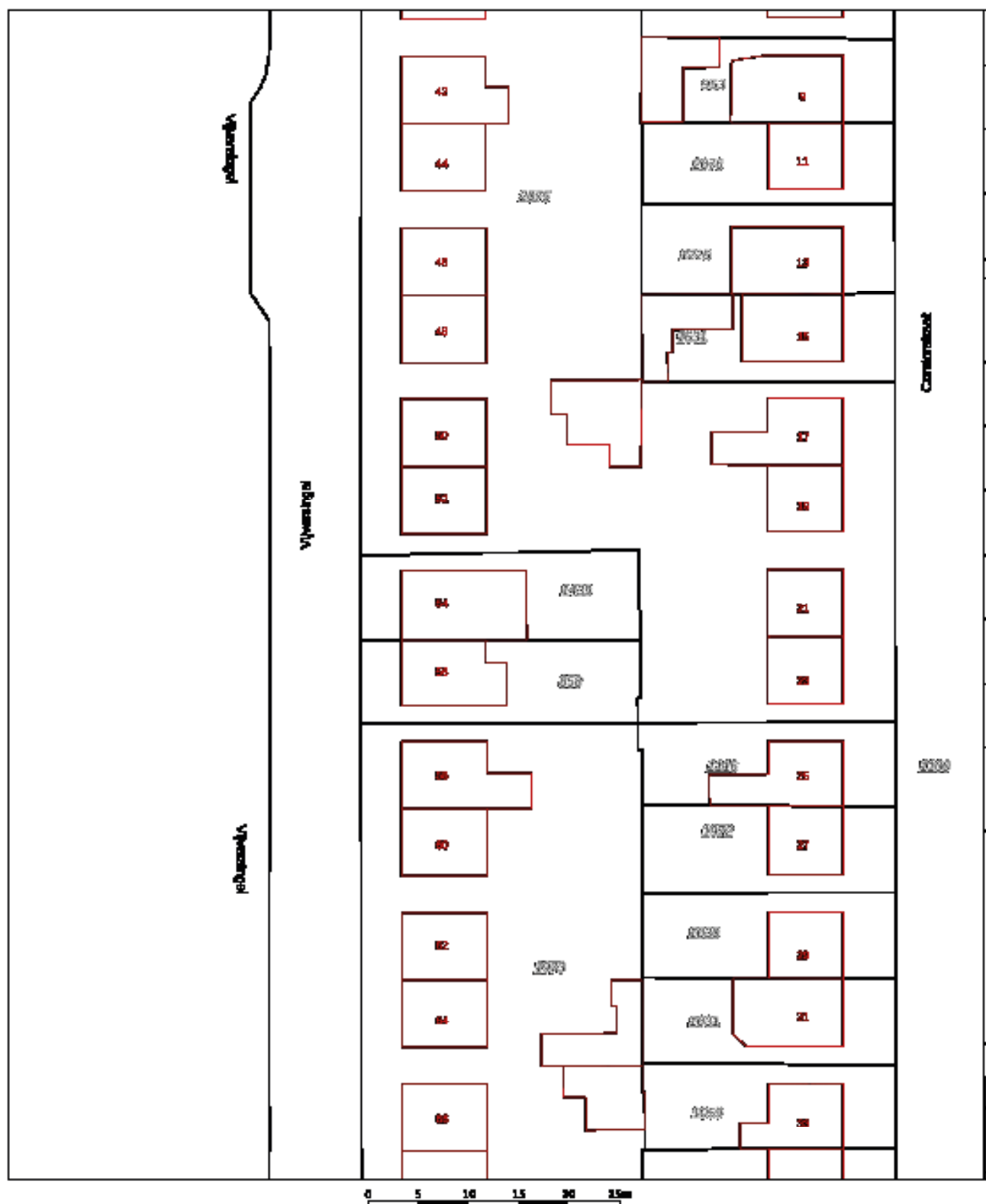
Vijversingel 54 te Oss - Eerste verdieping
Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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



Vijversingel 54 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.



Deze kaart is noordgeticht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss

Sectie G

Perceel 1439

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.