



Vraagprijs € 495.000 k.k.

OSS

## Leerlooierstraat 49



**Van den Berk & Kerkhof**  
laat u graag kennismaken met deze...

# MODERNE WONING

## Kenmerken

---

Energielabel:



Soort (woning):

**Eengezinswoning**

Bouwvorm/ type:

**Hoekwoning**

Bouwjaar:

**1979**

Kamers:

**8**

Woonoppervlakte:

**141 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte:

**206 m<sup>2</sup>**

Inhoud:

**489 m<sup>3</sup>**

Bijgebouwen:

**25 m<sup>2</sup>**

Tuin gelegen op:

**Oost**

Ligging:

**Aan park, aan rustige weg, in woonwijk,  
vrij uitzicht, bosrijke omgeving**

Isolatie:

**Spouwmuur aanbouw, kruipruimte,  
badkamer**



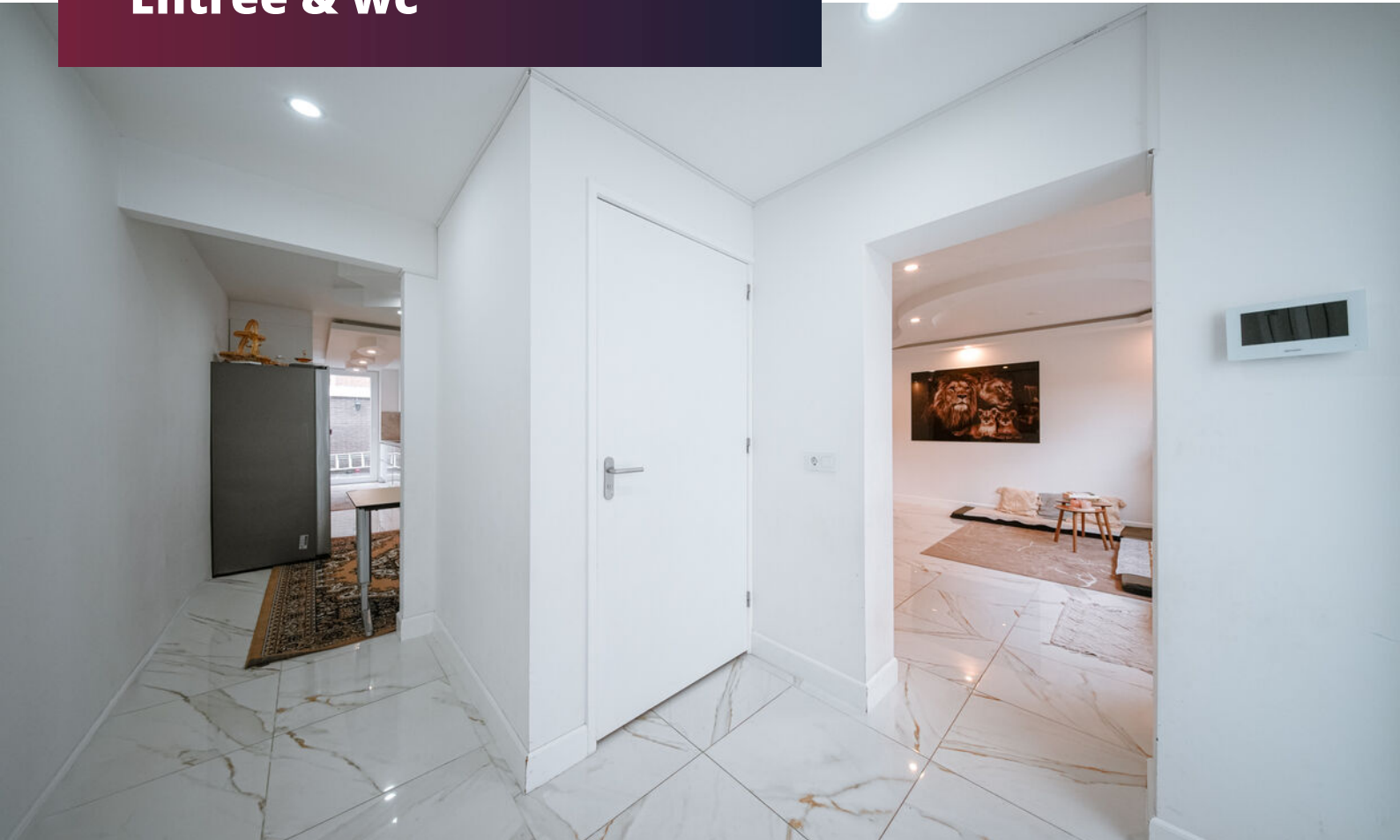
## Leerlooierstraat 49

Welkom in deze schitterende en royaal opgezette uitgebouwde hoekwoning waar luxe, comfort en stijl perfect samenkomen! De modern afgewerkte hoekwoning met separate ruime garage is zeer centraal gelegen in de nabije omgeving van alle voorzieningen.

Bij binnenkomst valt direct de hoogwaardige afwerking op, met een strakke marmerlook keramische vloer met vloerverwarming, modern stucwerk en een indrukwekkend plafond met speelse ronde vormen en inbouwspots die zorgen voor een sfeervolle verlichting. Via de hal is er een directe toegang tot de keuken die 2 jaar geleden geplaatst is en de woonkamer, tevens is hier het toilet. Deze is volledig betegeld en er is gekozen om de luxe van de woning ook hierin zichtbaar terug te laten komen door de zwart-wit accenten en marmerlook keramische tegels.



## Entree & wc



De royale woonkamer is het hart van de woning en biedt volop ruimte voor het hele gezin. De grote hoekbank benadrukt de ruimte en nodigt uit tot ontspannen avonden thuis.

De open indeling zorgt voor een naadloze overgang naar de moderne keuken waar het plafond wederom indrukwekkend afgewerkt is. Onder de trap is een inbouwkast gerealiseerd dat zorgt voor extra opbergruimte. Dit alles benadrukt dat aan ieder detail is gedacht.

## Woonkamer







De moderne keuken is 2 jaar geleden geplaatst in het aangebouwde deel van de woning en beschikt over een moderne uitgebreide keukenuitrusting en is uitgevoerd in hoogglans wit. De keuken is voorzien van een oven, magnetron, koelkast, diepvries, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en een rvs Quooker.

Verder zorgen het neutrale kunststof werkblad, achterwand en de greeploze kasten voor een rustige en strakke uitstraling. De uitgebreide kastenwand zorgt voor veel opbergruimte. Door de ruime opstelling is er tevens ruimte om hier een werkplek te realiseren.

De aanbouw is 3 jaar geleden extra geïsoleerd en het dakbetumen is 2,5 jaar geleden vervangen.



## Keuken





**Ruimte voor een wekplek**



## Badkamer



Ook de badkamer is wederom zeer luxe en strak afgewerkt met betonstuc wanden, een glazen inloopdouche, wc, ligbad, dubbele wasbak met meubel en ronde spiegel met geïntegreerde verlichting en verwarming. Ook hier is gekozen voor een zwart-wit look-and-feel. Er is een afzuiging en groot dakraam voor een goede ventilatie.



**Titel**

## Eerste verdieping



Via de open trap in de woonkamer bereikt u de overloop op de eerste verdieping waar zich 3 slaapkamers en een badkamer bevinden.

De betonnen vloeren zijn bekleed met laminaat en de wanden en plafonds zijn afgewerkt met stucwerk. De ruimtes worden verwarmd door middel van radiatoren waardoor het hier altijd behaaglijk is. De vaste kast op de hoofdslaapkamer zorgt voor veel opbergruimte.

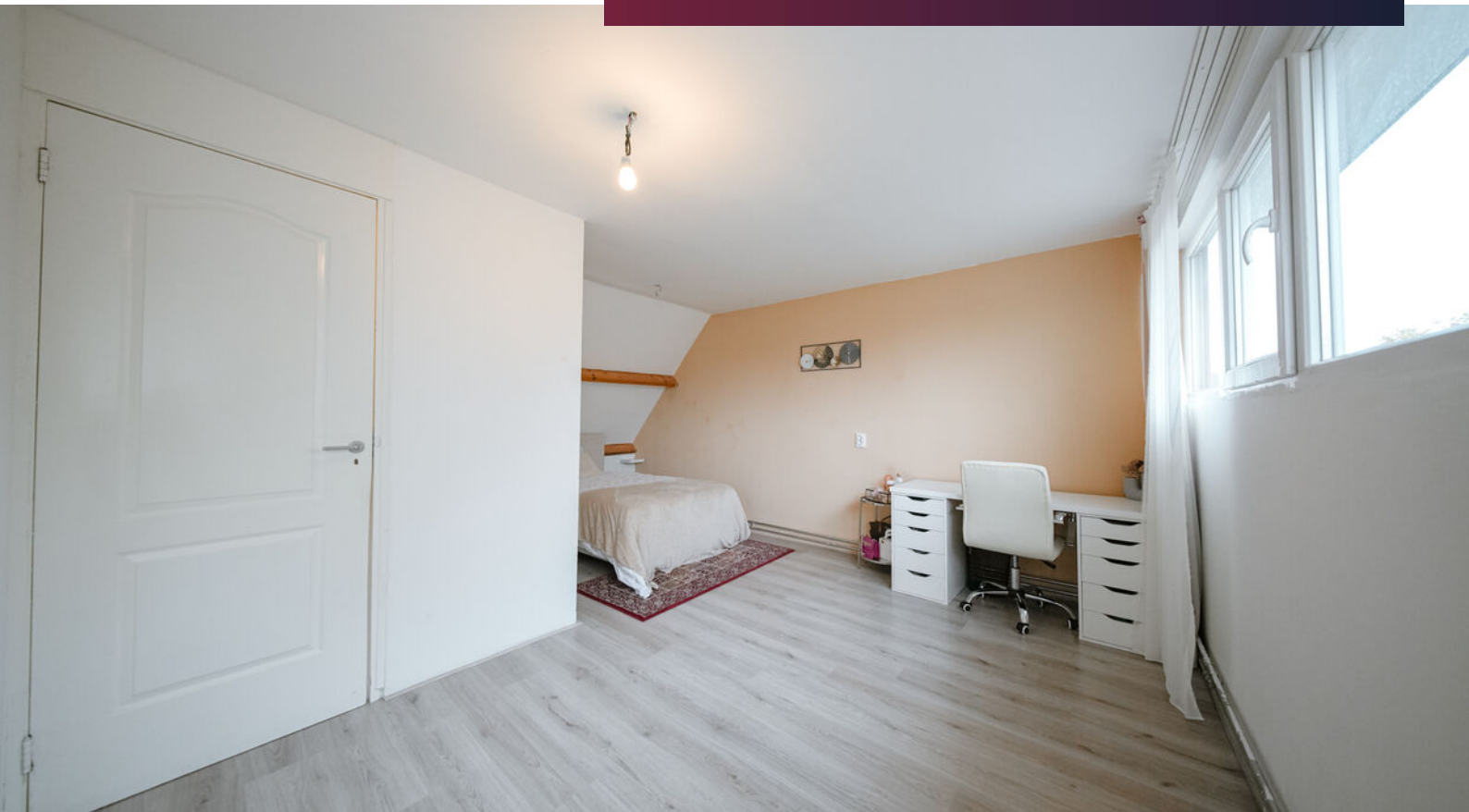








## Tweede verdieping



De tweede verdieping is met een vaste trap bereikbaar en is zeer ruim en licht door de dakkapel dat later is aangebracht. Deze ruimte wordt nu gebruikt als 4e slaapkamer, maar kan ook prima gebruikt worden als werk / sport ruimte.

De ruimte wordt verwarmd middels een radiator en achter de knieschotten is voor voldoende bergruimte gezorgd. Ook hier wordt de betonnen vloer bekleed met laminaat en zijn de wanden en plafond afgewerkt met stucwerk.

Via de woonkamer en keuken is de onderhoudsarme achtertuin bereikbaar. De betegelde achtertuin is volledig omheind met een gemetselde erfafscheiding. De tuin is gelegen op het oosten, waardoor er in de ochtend en middag volop zon aanwezig is.

Achter in de tuin is separaat de ruime geïsoleerde garage te bereiken, deze is maar liefst 7.81m x 3.15m! De garage is ook van buitenaf bereikbaar met een elektrische overhead deur. De garage is voorzien van stroom en van raamkozijnen waardoor er veel lichtinval is. Ook is hier een aansluiting voor de was/droog combinatie.

De kozijnen van de woning zijn deels uitgevoerd in hout en kunststof wat ervoor zorgt dat de lastig bereikbare delen onderhoudsvrij zijn. Er zijn isolatievoorzieningen uitgevoerd zoals spouwmuur isolatie aanbouw, kruipruimte geïsoleerd, vloerverwarming aangebracht, badkamer is extra geïsoleerd en het dakleer van de aanbouw is 2,5 jaar oud.

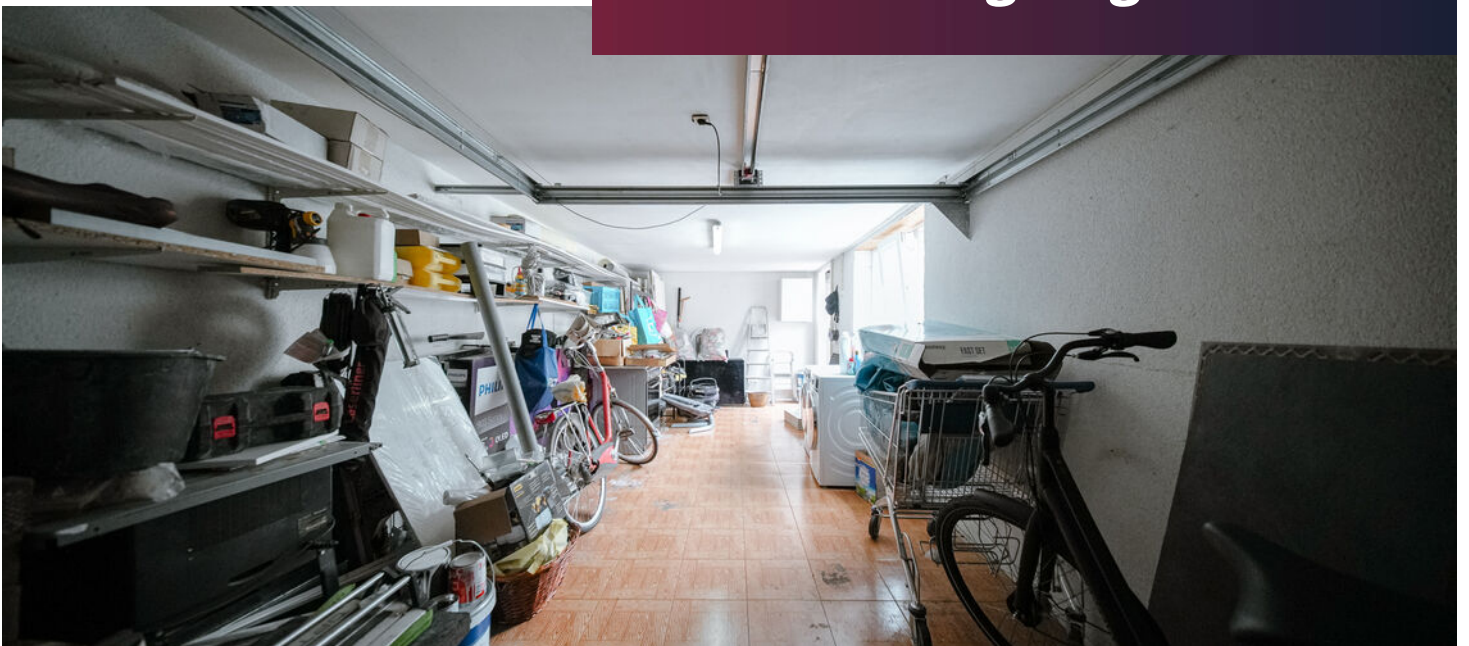
## Onderhoudsvrije tuin







**Zeer ruime garage**





## Omgeving



De woning is gelegen in een groene en kindvriendelijke wijk met een speeltuintje achter de woning, het voetbalveld op steenworp afstand, scholen op loopafstand en uitvalswegen richting 's-Hertogenbosch en Nijmegen zijn nabij.



## Groen & kindvriendelijk





## Bijzonderheden

---

- **Modern afgewerkte, uitgebouwde tussenwoning**
- **Separate grote garage**
- **Uitgebouwde keuken / woonkamer met vloerverwarming**
- **3 slaapkamers, 4e op tweede etage**
- **Moderne keuken van 2 jaar oud, uitgebreid voorzien van inbouwapparatuur**
- **Onderhoudsvrije achtertuin op het oosten**
- **Centraal gelegen in de nabije omgeving van alle voorzieningen en uitvalswegen**
- **Extra isolatie maatregelen genomen**

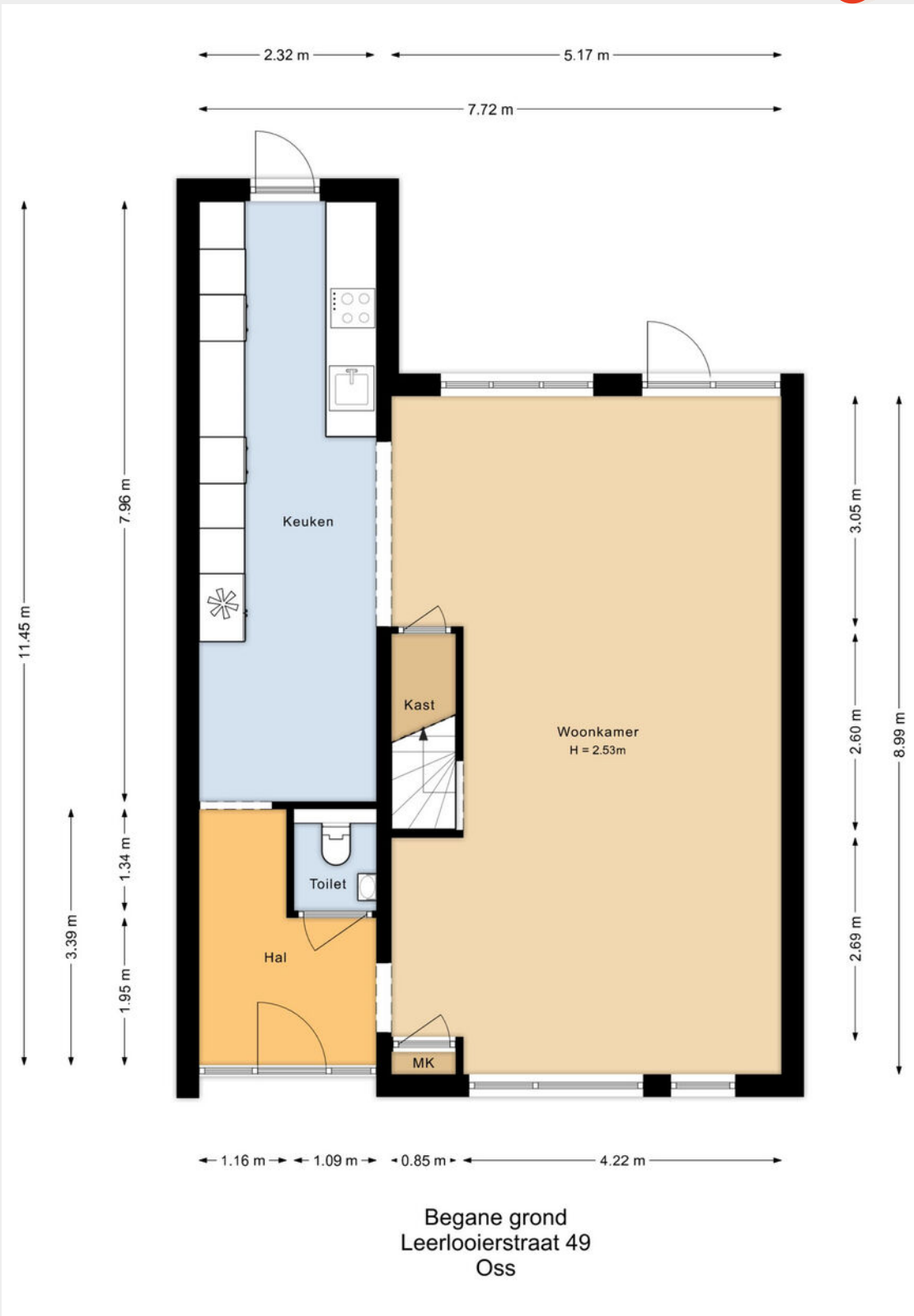
### **Waarborgsom/bankgarantie**

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

### **Ouderdomsclausule**

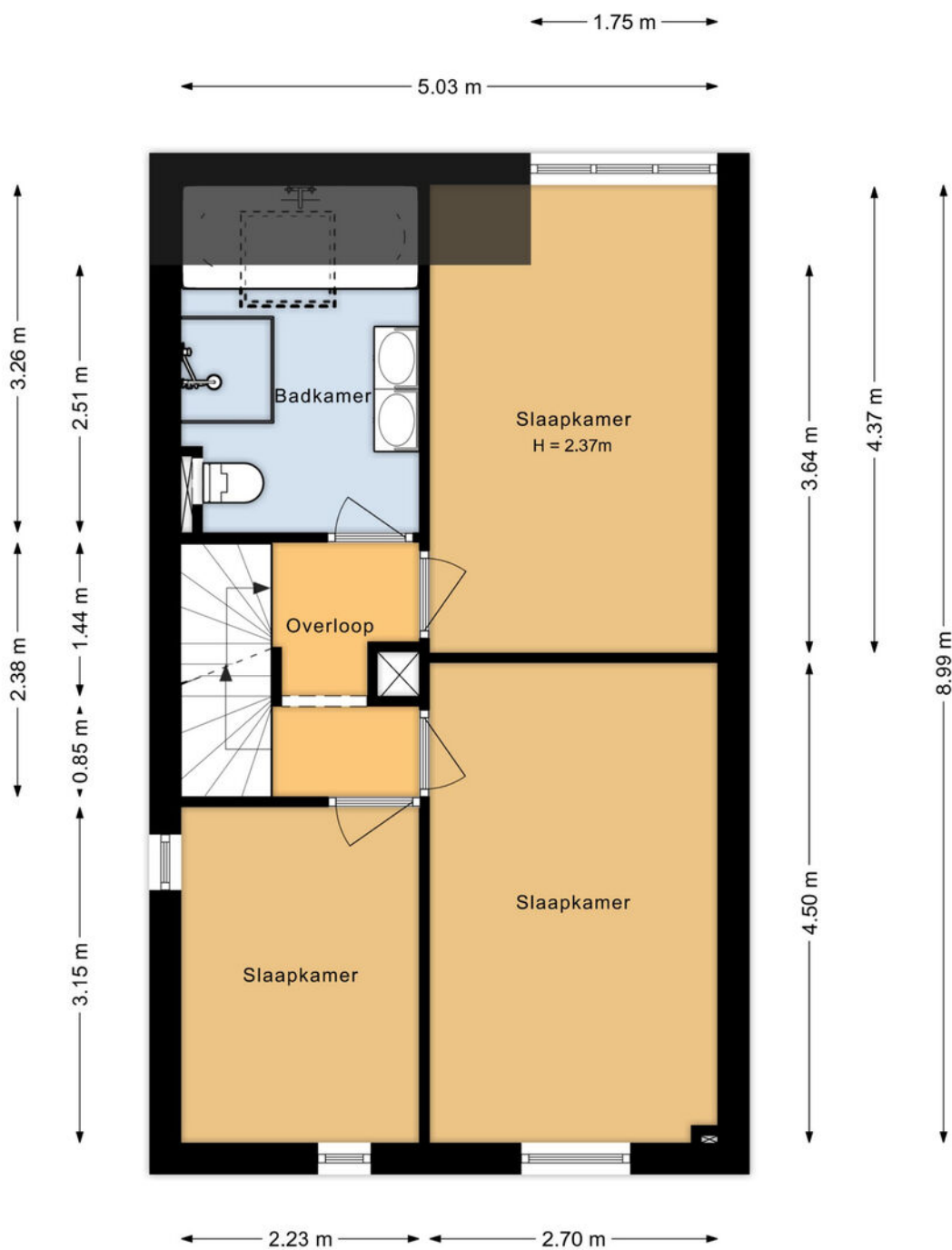
Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

# Plattegrond



## Begane grond

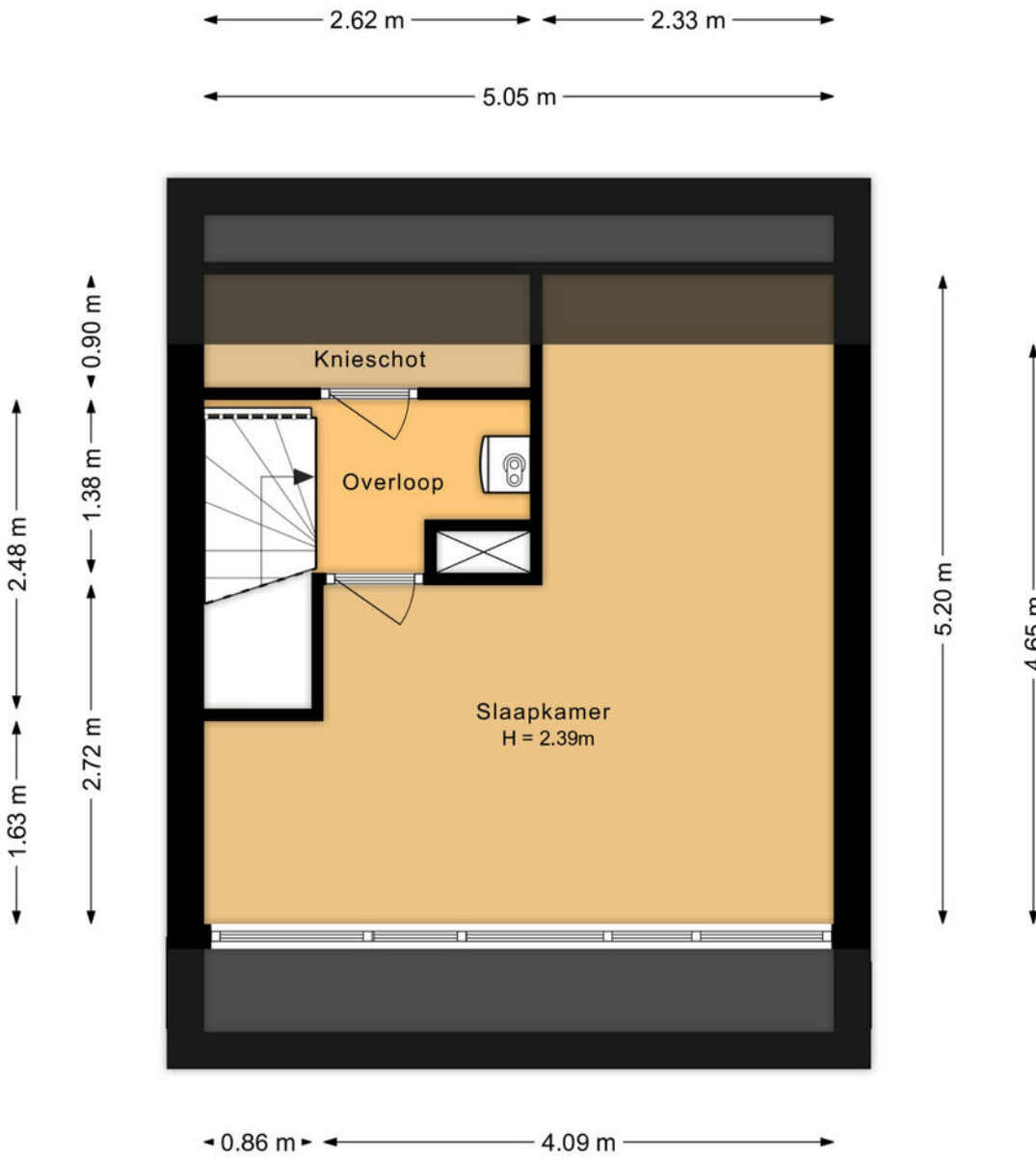
# Plattegrond



Eerste verdieping  
Leerlooierstraat 49  
Oss

## 1e Verdieping

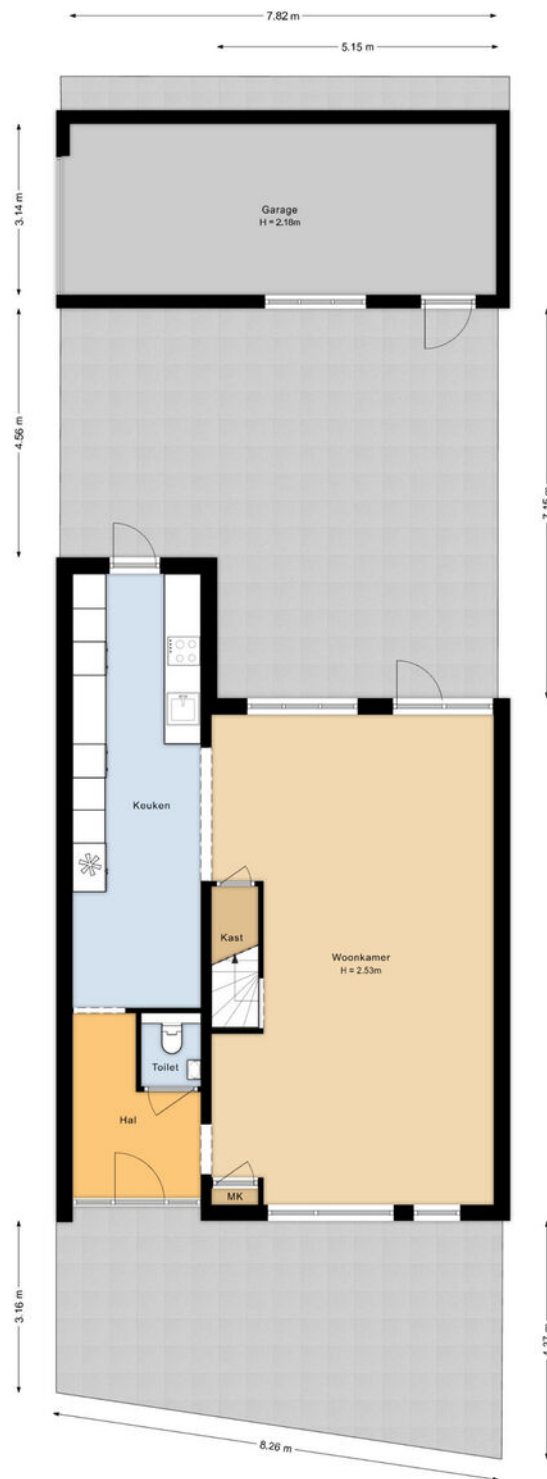
# Plattegrond



Tweede verdieping  
Leerlooiërstraat 49  
Oss

## 2e Verdieping

# Plattegrond



Situatie  
Leerlooierstraat 49  
Oss

## Situatie

# Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente  
**Oss**

Sectie en perceel  
**K 1821**

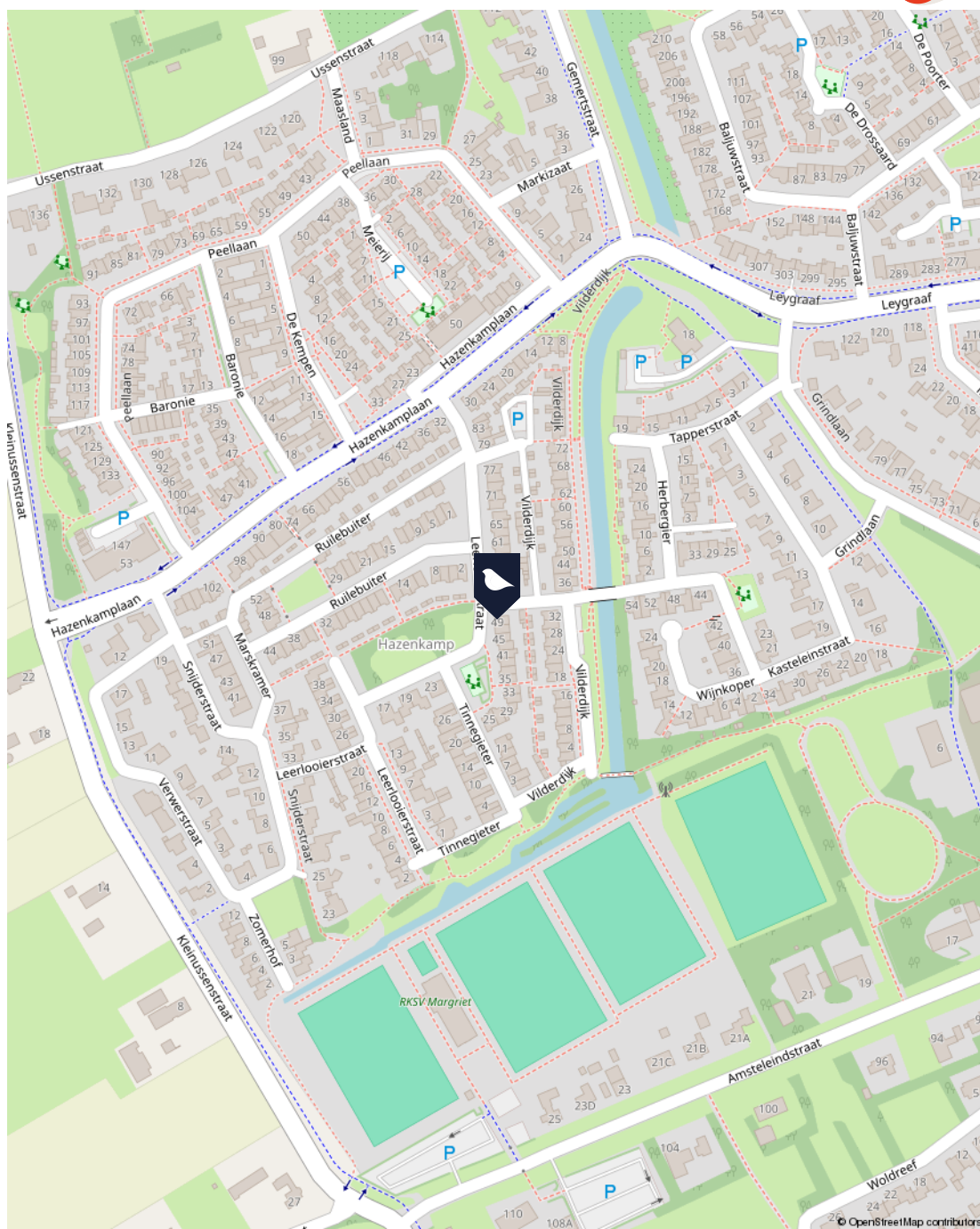
Oppervlakte  
**206 m<sup>2</sup>**

**Staat  
hier uw  
nieuwe  
woning?**



**Leerlooierstraat 49**

# In de omgeving





# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Twee grote kledingkasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			

# Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



**Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben - wonen, agrarisch of zakelijk - en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.**

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

## Bent u geïnteresseerd in deze woning?

*Neem contact met ons op!*



**Onno Ernst**

NVM makelaar-taxateur

**T** 06 - 24 78 71 92

**E** o.ernst@berkkerkhof.nl



**Laura der Kinderen**

Commercieel medewerkster binnendienst

**T** 0492 - 38 66 00

**E** l.derkinderen@berkkerkhof.nl

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

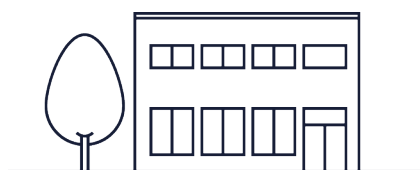


## Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

**T** 0492 – 38 66 00

**E** info@berkkerkhof.nl



## Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

**T** 0499 – 37 55 65

**E** best@berkkerkhof.nl

### Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



**Graag tot ziens bij  
Van den Berk & Kerkhof!**



**WWW.BERKKERKHOF.NL**



# Bijlage: Meetrapport

**Leerlooierstraat 49**  
**5345 PJ Oss**



<b>Opdrachtgever:</b>	van den Berk & Kerkhof Makelaars
<b>Datum opname:</b>	13-10-2025
<b>Datum meetrapport:</b>	16-10-2025
<b>Type woning:</b>	Hoekwoning
<b>Opname door:</b>	RS Virtual Solutions

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	Circa	141.0
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	24.5
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	141.0
Bruto Inhoud in m3:	circa	489

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Sven Bombeeck, werkzaam voor RS Virtual Solutions. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Helmond, 16-10-2025

Sven Bombeeck



# Bijlage: Bestemmingsplan

Regels

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 21 Wonen - Rijen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Rijen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wonen in de vorm van aaneengebouwde woonhuizen;

activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m<sup>2</sup>;

alsmede voor bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat;

uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst;

geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten;

bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 21.1.

21.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

De breedte van een bouwperceel moet minimaal 5 m bedragen.

Kelders zijn toegestaan.

21.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m respectievelijk 5 m bedragen.

De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen.

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

#### 21.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Op de bouw van carports zijn de regels in lid 21.2.3 van toepassing.

#### 21.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
-------------------------	----------------------

bouwperceel tot en met 150 m <sup>2</sup>	65% gerekend over de hele oppervlakte van het bouwperceel
---	---

bouwperceel van 151 tot en met 200 m <sup>2</sup>	65% voor de oppervlakte tot 150 m <sup>2</sup> en 40% over de meerdere oppervlakte
---	--

bouwperceel van 201 tot en met 300 m <sup>2</sup>	60% voor de oppervlakte tot 200 m <sup>2</sup> en 40% over de meerdere oppervlakte
---	--

bouwperceel van 301 tot en met 400 m <sup>2</sup>	55% voor de oppervlakte tot 300 m <sup>2</sup> en 30% over de meerdere oppervlakte
---	--

bouwperceel van 401 m <sup>2</sup> en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m <sup>2</sup> en 20% over de meerdere oppervlakte
--	--

met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

#### 21.2.6 Afwijkende bouwregels voor gebouwen met niet-woonfuncties

In afwijking van het bepaalde in lid 21.2.2, 21.2.3 en 21.2.5 gelden voor het bouwen ten behoeve van de door middel van een aanduiding toegestane andere functies dan wonen de volgende regels:

de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;

het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan overeenkomt met de oppervlakte, die in de bestaande situatie met gebouwen (carports inbegrepen) is bebouwd ter plaatse van de aanduiding, waarmee de betreffende functie is toegestaan.

### 21.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;

het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;

het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

### 21.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

van het bepaalde in lid 21.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m<sup>2</sup> of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:

de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;

geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;

de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;

een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;

de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;

de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';

van het bepaalde in lid 21.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:

de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;

de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;

een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;

van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:

de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;

de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;

van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:

bewoning daarvan noodzakelijk is als afhankelijke woonruimte;

op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;

er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;

de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m<sup>2</sup>;

het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.

van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:

de grootte van de woning daarvoor geschikt is;

voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;

de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

#### 21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die mate dat de met de aanduiding toegestane functie als bedoeld in artikel 21.1 uit de regels wordt verwijderd en de aanduiding van de plankaart wordt gehaald indien vaststaat dat deze toegestane doeleinden zijn of worden beëindigd.