

Leerlooierstraat 45
Oss



BESCHRIJVING



Verzorgde TUSSENwoning, gelegen in een geliefde en rustige woonomgeving.

Op de begane grond beschikt u over een living met een centraal gelegen eetgedeelte en een OPEN keuken aan de voorzijde. De eerste verdieping telt DRIE slaapkamers en een moderne badkamer. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een extra (SLAAP)kamer met DAK-TERRAS en opbergmogelijkheden. De achtertuin is ONDERHOUDSVRIENDELIJK aangelegd en biedt meerdere fijne zitplekken, een OVERKAPPING, BERGING en een praktische ACHTEROM.

De woning is gelegen in een rustige straat, terwijl dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen zich op korte afstand bevinden. Ook het winkelcentrum en de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.



VRAAGPRIJS:	389.500,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 142m ²
INHOUD:	ca. 367m ³
WONEN:	ca. 102m ²
DAKTERRAS:	ca. 4m ²
OVERKAPPING:	ca. 7m ²
BERGING:	ca. 6m ²
BOUWJAAR WONING:	1979 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	B (geldig tot 27-10-2035)

BIJZONDERHEDEN

- TUSSENwoning
- Rustige ligging nabij groen en voorzieningen
- Sfeervolle living
- Eetgedeelte centraal op de begane grond
- OPEN keuken aan de voorzijde
- DRIE slaapkamers en moderne badkamer op de eerste verdieping
- Tweede verdieping met VIERDE (slaap)kamer, opbergen én DAKTERRAS
- Onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin met OVERKAPPING, BERGING en ACHTEROM
- Parkeren op eigen terrein aan de voorzijde
- Grotendeels KUNSTSTOF kozijnen, ISOLERENDE beglazing (HR++)
- CV-ketel Remeha Tzerra Ace (2022)
- STOFZUIGstelsysteem aanwezig
- ENERGIELABEL B (geldig tot 27-10-2035)

INDELING



Via de entree komt u binnen in de hal met de meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Vanuit hier loopt u door naar de living, gelegen aan de achterzijde van de woning.

De living voelt direct prettig en huiselijk aan. Grote raampartijen en de tuindeur zorgen voor een fijne lichtinval en een mooie **VERBINDING** met de tuin. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek waar u heerlijk kunt ontspannen.

Het **EETGEDEELTE** is centraal gesitueerd op de begane grond, tussen de keuken en de zithoek. Een ideale plek om samen te eten, te werken of gezellig bij te praten, waarbij wonen en eten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

De afwerking is verzorgd met laminaatvloeren en spachtelputz wanden. De HR++ beglazing draagt bij aan een prettig wooncomfort.



LIVING





Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de OPEN keuken, met een prettig zicht naar buiten.

De keuken is modern uitgevoerd en biedt volop gebruikscomfort. U beschikt hier over een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven, een losse koelkast (gaat mee) en een close-in boiler.

De HOUTLOOK kastfronten geven de keuken een warme en eigentijdse uitstraling. Daarnaast is er voldoende werk- en kastruimte aanwezig.

Dankzij de open verbinding met het eetgedeelte blijft u tijdens het koken prettig in contact met uw gezelschap, wat zorgt voor een fijne en betrokken sfeer.



KEUKEN



We vervolgen onze route naar de slaapkamers, DRIE stuks in totaal.

De MASTER bedroom is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en profiteert van een DAKKAPTEL die zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Een comfortabele kamer waar met gemak een tweepersoonsbed en een kledingkast geplaatst kunnen worden.

Aan de voorzijde ligt de TWEEDE slaapkamer, een ruime en multifunctionele kamer. Momenteel ingericht als kledingkamer, maar ook zeer geschikt als volwaardige slaapkamer, logeerkamer of werkruimte.

De DERDE slaapkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde en is wat compacter van opzet. Dankzij de praktische INBOUWKAST is de ruimte efficiënt ingedeeld. Ideaal als kinderkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Vanuit deze kamer is via een vlizotrap de extra BERGZOLDER bereikbaar, perfect voor het opbergen van seizoensspullen.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de voorzolder vindt u de opstelplaats van de Cv-ketel, de witgoed aansluitingen en extra opbergruimte. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een VIERDE slaapkamer of een rustige werkplek. Een bijzonder pluspunt is het DAKTERRAS, bereikbaar vanaf deze verdieping, waar u kunt genieten van extra buitenruimte en woongenot. Dankzij de ligging op het westen geniet u hier van de ondergaande zon.



MASTER BEDROOM



TWEEDE EN DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



De MODERNRE badkamer is gelegen aan de achterzijde.

De ruimte is volledig betegeld en praktisch ingedeeld. U beschikt hier over een douche, toilet en een wastafel.

Dankzij het DAKRAAM profiteert u van een prettige natuurlijke lichtinval en goede ventilatiemogelijkheden, wat bijdraagt aan een frisse en comfortabele badkamer.





De achtertuin is in de zomer van 2024 volledig vernieuwd en met zorg aangelegd. De tuin is ONDERHOUDSVRIENDELIJK ingericht met meerdere terrassen en kunstgras, waardoor u hier optimaal kunt genieten zonder veel onderhoud.

De OVERKAPPING biedt een heerlijke plek om het hele jaar door comfortabel buiten te zitten. Aansluitend bevindt zich de BERGING, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Via de praktische ACHTEROM bereikt u eenvoudig de brandgang, wat zorgt voor extra gemak.

De tuin is gelegen op het OOSTEN, waardoor u al vanaf de vroege ochtend volop van de zon kunt genieten.

Parkeren is mogelijk op EIGEN terrein aan de voorzijde van de woning.

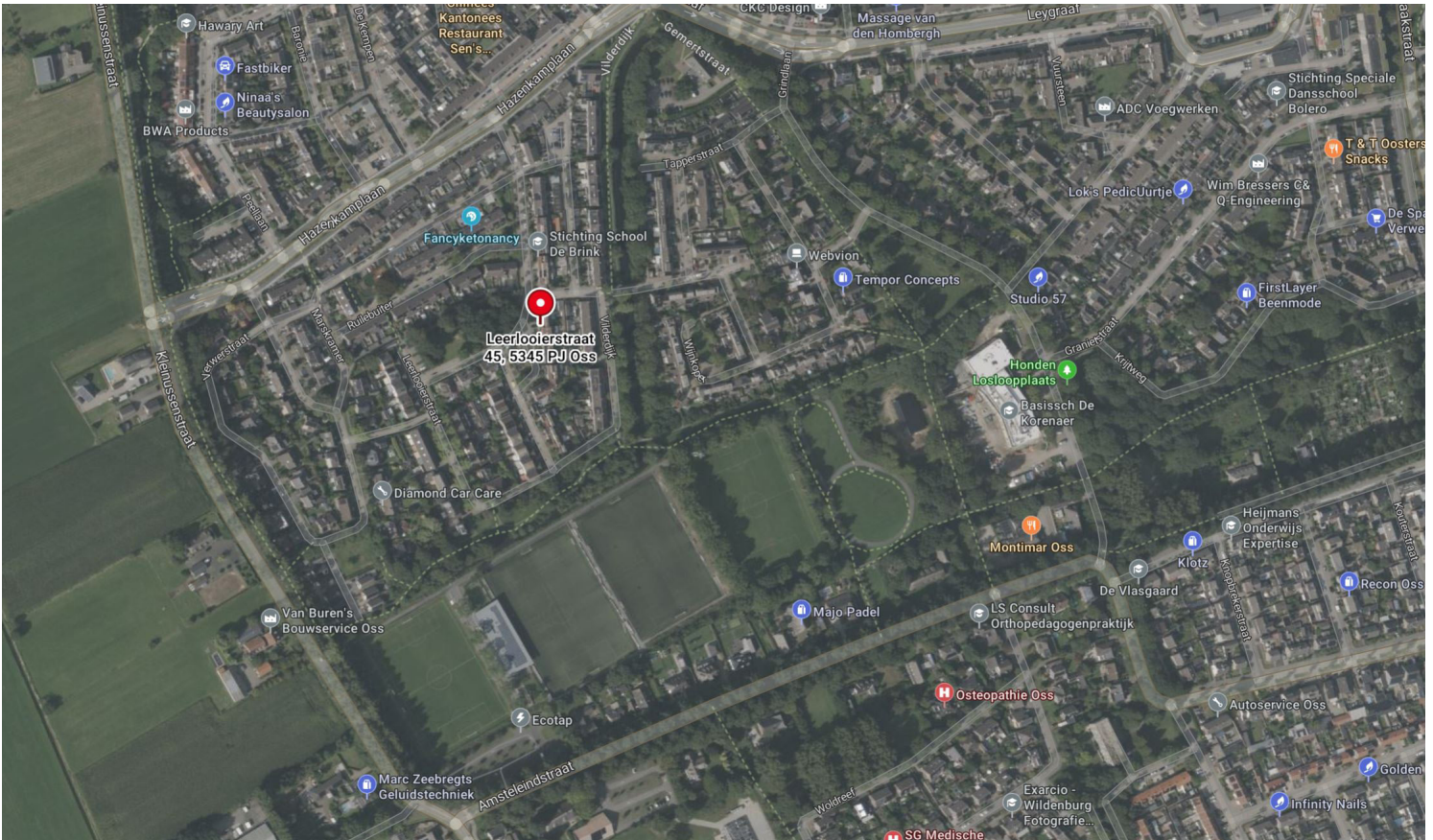
Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Bel, app of mail ons via 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl.

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.





OMGEVING



Bron: Bing maps

De Leerlooierstraat in Oss biedt een fijne balans tussen rustig wonen en het gemak van alle voorzieningen dichtbij. De woning is gelegen aan de rand van het buitengebied, waardoor je hier geniet van een groene en rustige woonomgeving met volop ruimte en privacy.

Voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportverenigingen en andere faciliteiten zijn goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen liggen op korte afstand, wat zorgt voor een snelle en eenvoudige verbinding met omliggende plaatsen en steden – ideaal voor forenzen. Het centrum van Oss is bovendien gemakkelijk per fiets te bereiken, met een ruim aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen.

De groene omgeving nodigt uit om naar buiten te gaan: een ontspannen wandeling, een fietstocht door het landschap of gewoon genieten van de rust. Hier woon je op een plek waar natuur en wooncomfort hand in hand gaan.

Kortom, een prettige woonlocatie voor wie rustig wil wonen, met alle gemakken van de stad binnen handbereik.



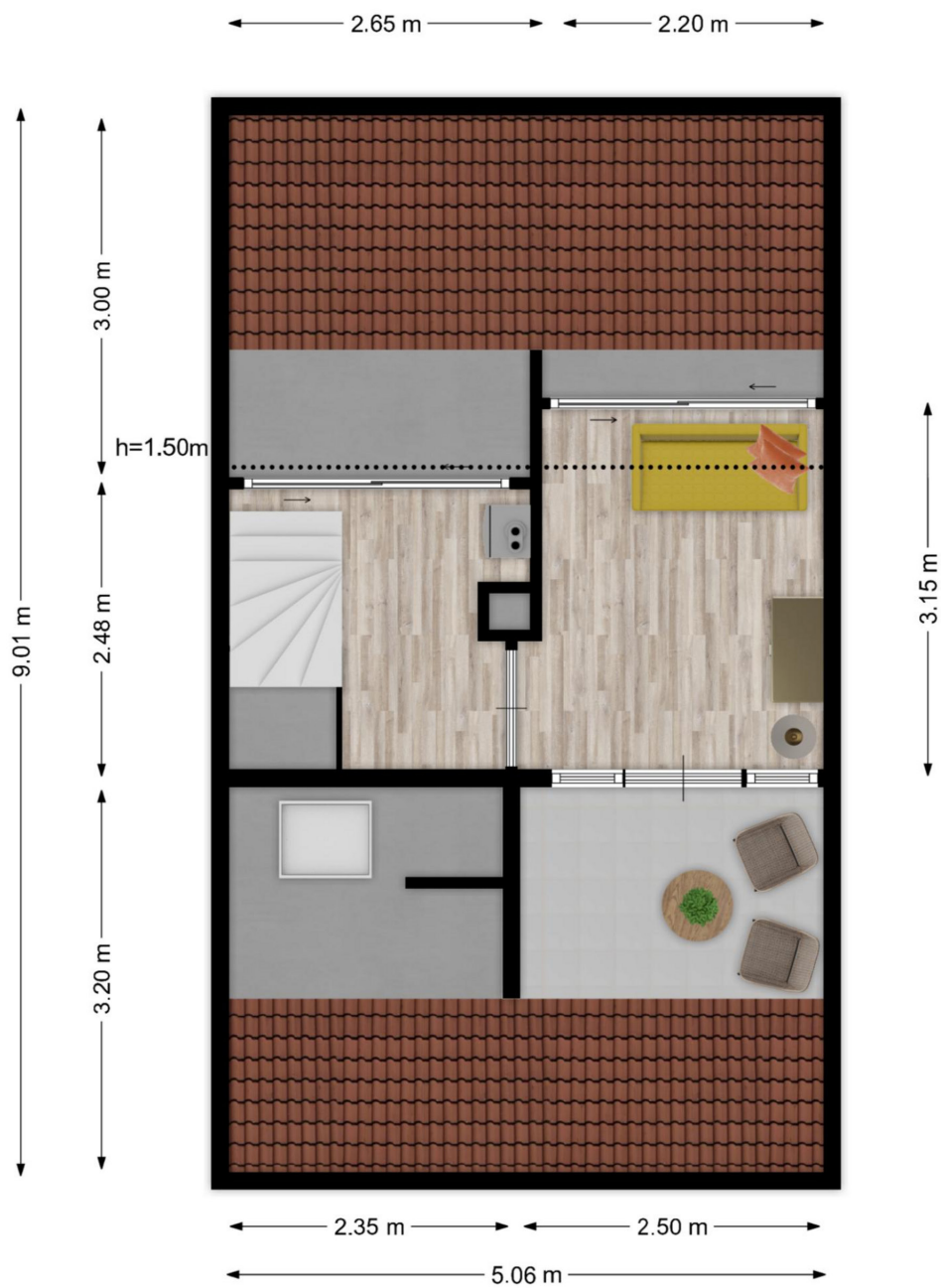
Leerlooierstraat 45 te Oss - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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



Leerlooierstraat 45 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.



Leerlooierstraat 45 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.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1819</p> <p>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.</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.