



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

BURGEMEESTER PLOEGMAKERSLAAN 11, OSS

Vraagprijs: € 389.000,- k.k.



In de levendige, groenrijke buurt Vlashoek, deel uitmakend van de wijk Ussen en gelegen op korte afstand van het bruisende stadscentrum van Oss bevindt zich op een mooi perceel van 246m² eigen grond de Burgemeester Ploegmakerslaan 11, een fijne 2/1-kapwoning met vrijstaande garage en schuurtje, ruime eigen oprit en privacy-biedende achtertuin. Deze robuuste gezinswoning is in 1959 gerealiseerd en heeft een woonoppervlakte van circa 104m² (exclusief de 2e verdieping/bergzolder van ca. 20m²). De woning is eenvoudig afgewerkt/gedateerd en dient gemoderniseerd te worden, hetgeen een nieuwe eigenaar echter de mogelijkheid biedt om de woning geheel naar eigen wens in te richten/te verbouwen.

De Burgemeester Ploegmakerslaan 11 is o.a. ingericht met een L-vormige woonkamer, een gesloten leefkeuken, een handige bijkeuken/droogloop, 4 slaapkamers en een doucheruimte op de 1e verdieping en een praktische bergzolder welke bereikbaar is middels een vlizotrap. De ligging van de woning is zoals gezegd prima; op een steenworp afstand van de stadskern met voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten, gezondheidscentra en twee NS-stations binnen handbereik. Maar ook de ontsluiting richting de op-/afrit van de snelwegen A50 en A59 is prima, waardoor plaatsen als Nijmegen, Eindhoven en Den Bosch snel bereikbaar zijn. En parkeergelegenheid? Die is er ruim voldoende, want naast de eigen oprit en garage kan er ook in de straat geparkeerd worden in de aanwezige parkeerhavens.

Kortom; een woning met veel potentie op een levendige locatie met allerhande voorzieningen in de buurt. Nieuwsgierig geworden? Wij plannen graag een bezichtiging met u in!





IMPRESSIE

BEGANE GROND

De woning wordt via een verhard pad in de keurig aangelegde voortuin betreden via de hal, waar zich de meterkast, de toiletruimte (met staand toilet en fonteintje), de trapkast en trapopgang bevinden.

De hal is afgewerkt met een nostalgische tegelvloer, granol wanden en kunststof schrootjesplafond.

Vanuit de hal komt men in de van oorsprong doorzon woonkamer, die nu echter een L-vorm heeft. Dit komt doordat de keuken in het verleden naar de uitbouw is verplaatst en de locatie waar oorspronkelijk de keuken stond bij de woonkamer getrokken is.

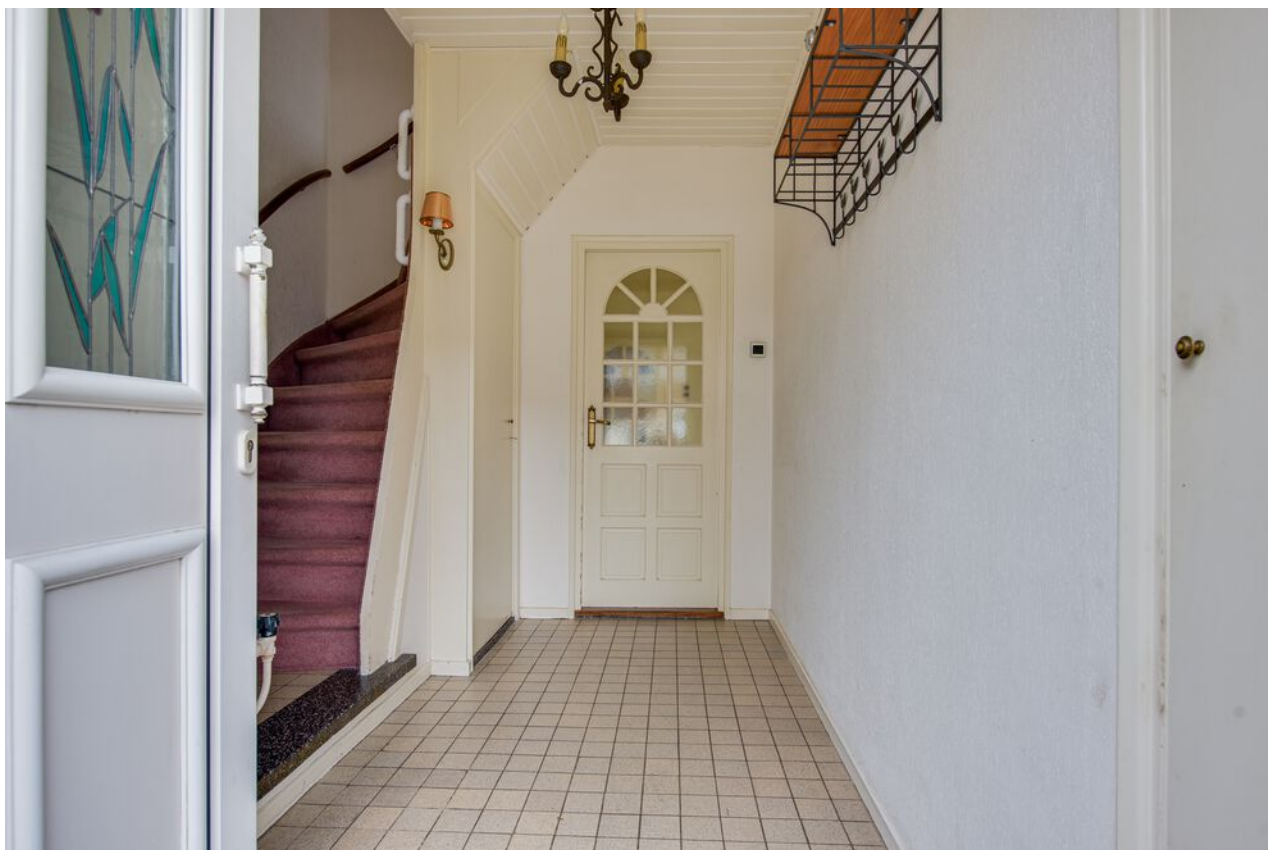
De woonkamer is afgewerkt met een fraaie parketvloer, granol wanden en licht balkenplafond. De oppervlakte bedraagt zo'n 32m² en is nog vrij indeelbaar, want het zit- en eetgedeelte kan zowel aan de straat- als tuinzijde gesitueerd worden.

Aansluitend aan de woonkamer treffen we de gesloten keuken, die met een oppervlakte van circa 11,5m² lekker ruim van opzet is en waar gemakkelijk een eettafel geplaatst kan worden.

Het aanwezige authentieke, degelijke keukenblok is voorzien van enkele keukenapparatuur zoals een gaskookplaat, afzuigkap, oven, dubbele spoelbak, koelkast en vriezer.

De keuken is afgewerkt met een tegelvloer, schoon metstelwerk/betegelde wanden en licht balkenplafond.

De bijkeuken sluit weer aan op de keuken, waar de geiser, de witgoed aansluitingen en uitstort opgesteld staan. Via een loopdeur is vanuit de bijkeuken de achtertuin bereikbaar.









IMPRESSIE 1^e VERDIEPING

Op de 1e verdieping bevinden zich naast de overloop maar liefst vier slaapkamers en een badkamer/doucheruimte.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 12m², 10m², 7,5m² en 6m² en zijn afgewerkt met een laminaatvloer of vloerbedekking, behangen wanden en kunststof schrootjesplafond.

De eenvoudige, deels betegelde badkamer/doucheruimte is ingericht met een inloopdouche en vaste wastafel. Een raamkozijn zorgt er voor daglichttoetreding.

IMPRESSIE 2^e VERDIEPING

Vanuit de overloop op de 1e verdieping is middels een vlizotrap de 2e verdieping bereikbaar, waar zich nog zo'n 20m² aan bergruimte (overige inpanidige ruimte) bevindt. Ook de ketel (Intergas hre uit 2024) staat hier opgesteld.







Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4

ACHTERTUIN EN WETENSWAARDIGHEDEN

ACHTERTUIN

De op het noordwesten gelegen achtertuin biedt veel privacy, mede doordat directe achterburen ontbreken.

Met een breedte van ca. 10 meter en een lengte van ongeveer 7,5 meter (gemeten vanaf de achterzijde van de aanbouw) is zij heerlijk ruim van opzet. De tuin is afgewerkt met een grind- en stoeptegels, graszoden en enkele vaste planten en boompjes.

WETENSWAARDIGHEDEN

De Burgemeester Ploegmakerslaan 11 beschikt over zowel kunststof als houten kozijnen, welke grotendeels voorzien zijn van dubbel glas.

Daarnaast is de woning grotendeels afgewerkt met rolluiken (deels elektrisch, deels handbediend).

De achtertuin is zowel via de oprit (poort), de woonkamer (dubbele tuindeuren) als bijkeuken/droogloop (loopdeur) bereikbaar.

De in kap gerealiseerde stenen garage is pannen gedekt, is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en separate loopdeur, heeft een breedte van circa 3m¹ en een lengte van circa 5,40m¹, waardoor zij een oppervlakte heeft van zo'n 16m². Het aangebouwde houten schuurtje heeft een oppervlakte van ca. 6m².











CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	104
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	20
Gebouwgebonden buitenruimte	0
Externe bergruimte	23
Bruto inhoud woning	441
Perceel oppervlakte	246
Verwarming d.m.v. cv-ketel	Intergas, 2024
Warm water d.m.v. geiser	Vaillant
Energielabel	F
Bouwjaar	1959
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Impressie begane grond

Burgemeester Ploegmakerslaan 11 - Oss
Begane Grond



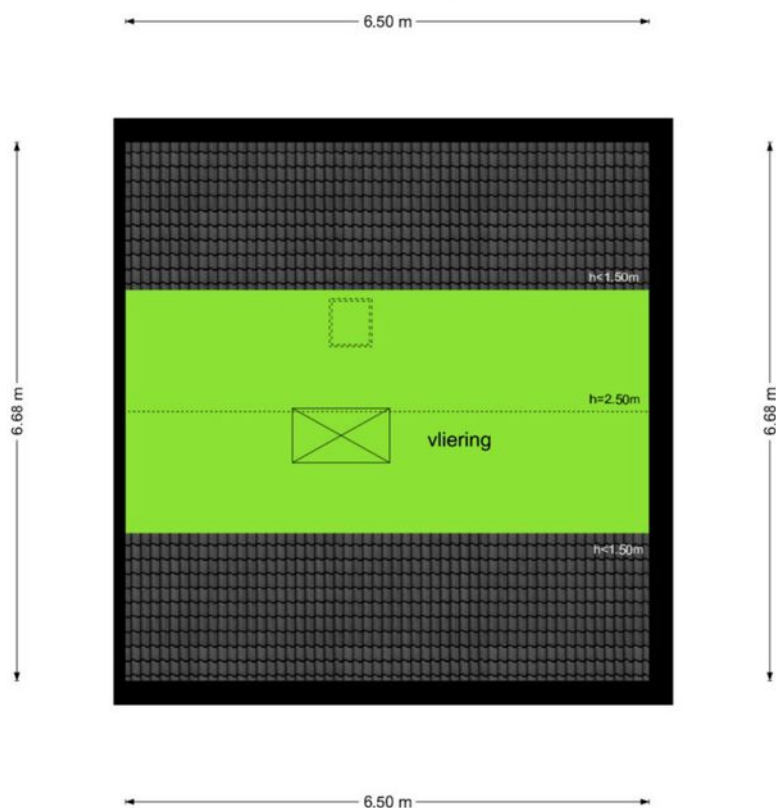
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Impressie 1e verdieping



Impressie 2e verdieping/bergzolder

Burgemeester Ploegmakerslaan 11 - Oss Tweede Verdieping




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WT B. PLoeg11

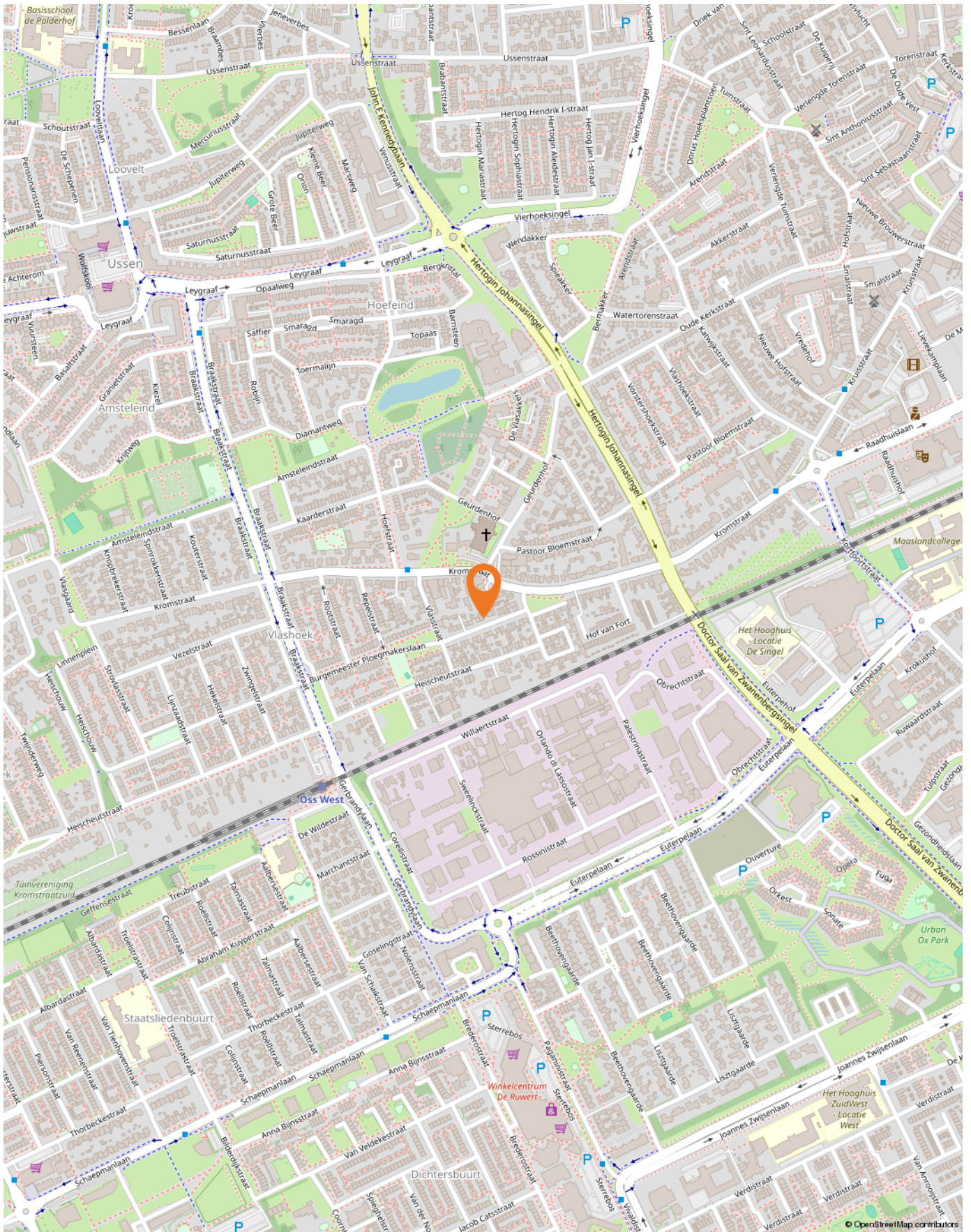


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oss	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2184	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026
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.

Omgevingskaart



Voorwaarden Koopakte Conform VBO-model.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Koper en verkoper kunnen ontbindende voorwaarden voor de financiering overeenkomen. De makelaar kan verlangen dat de koper inzage verstrekt in zijn financiële situatie.

Notaris

Door koper aan te wijzen, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door de koper binnen vier weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemene informatie

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 verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken die de eigenaar en/of verkopend makelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.



Woning verkopen? Wij regelen de verkoop!

Uw huis te koop zetten is een flinke stap. Het betekent afscheid nemen van een fase in uw leven en de start van iets nieuws. Wat uw mogelijkheden zijn, wordt misschien wel bepaald door de opbrengst van uw huis. Wij adviseren u graag hoe u tot een zo maximaal mogelijk verkoopresultaat kunt komen. Onderstaand vindt u een beknopte beschrijving van wat u van ons mag verwachten tijdens het verkoopproces.

Het prijsadvies

Op basis van een gedegen inspectie van uw woning geven wij een advies vraagprijs af, alsmede een reële opbrengstverwachting. Wij definiëren de pluspunten van uw huis,

adviseren u welke aspecten van uw woning u misschien nog kunt verbeteren en hoe u de woning het best aan bezoekers kunt presenteren. Daarnaast zorgen wij voor een optimale zichtbaarheid van het pand bij potentiële kopers en wij organiseren de bezichtigingen. Mocht het wenselijk of nodig zijn dan zorgen wij voor een proactieve benadering van potentiële kopers.

De onderhandelingen

Als er een bod op uw huis binnenkomt, melden wij dat per omgaande. Soms is het de start van een spannende en hectische periode. Wij voeren voor u de onderhandelingen met de kopende partij.

Uiteraard in nauw overleg met u, waarbij wij uw belangen scherp in de gaten houden.

De administratieve afhandeling

Als de onderhandelingen positief worden afgesloten kunt u rekenen op onze professionele begeleiding. Wij zorgen voor afstemming met de notaris, lezen ter controle de koopakte, houden een vinger aan de pols als het gaat om de betaling van de waarborgsom c.q. bankgarantie en we zijn aanwezig bij de oplevering van uw woning en de notariële leveringsakte.



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING- / BEDRIJFSMAKELAARS

't Dorp 9, 5384 MA Heesch
T 0412-455496 | F 0412-457425 | info@walboomers-timmers.nl

Kijk voor ons complete aanbod op www.walboomers-timmers.nl