

Luchtenburg 10, Oss

€ 575.000 k.k.



Bekijk de digitale
brochure: luchtenburg10.nl

van der
krabben 

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een woning waar je zó in kunt? Dan is deze compleet gemoderniseerde gezinswoning precies wat je zoekt. Gelegen in een de geliefde wijk Mettegeupel in Oss, met inpandige garage, ruime tuin én maar liefst 5 slaapkamers, biedt deze woning alle ruimte en comfort voor het hele gezin.

De open indeling op de begane grond zorgt voor een fijne lichte woon- en leefkeuken. Ook de donkere keuken met licht werkblad is volledig gemoderniseerd en voorzien van eiland. Hier vind je ook de kookplaat met ingebouwde afzuiging en de rvs-spoelbak en kraan. Een hele fijne plek om met het hele gezin samen te komen.

Via de kunststof schuifpui bereik je de ruime, onderhoudsvriendelijke tuin. De tuin is volledig bestraat en biedt volop mogelijkheden voor een gezellige loungehoek, speelruimte of grote eettafel. Vanuit de tuin én via binnen bereik je de inpandige garage – ideaal voor fietsen of als opslag. Vanuit de garage loop je direct onder de overkapping in de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één met ruime inbouwkasten. Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaat en beschikken over een eigen airco. Heerlijk ontspannen? Daarvoor is de badkamer de perfecte plek. Met een fijn bubbelbad en een inloofdouche met sunshower waan je jezelf echt even in een spa. De mozaïektegeltjes maken het een sfeervol geheel.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je nog eens twee extra kamers met airco's. Perfect als extra slaap-, werk- of hobbyruimte. Ook vind je hier de witgoed-aansluitingen en een nette inbouwkast.

De woning is gelegen in de geliefde wijk Mettegeubel in Oss. Op loopafstand vind je een speeltuin, basisschool en een honden-losloopterrein. Binnen 4 minuutjes fietsen sta je bij de Jumbo - en binnen een kwartier rij je op de snelweg (A50/A59).

Pluspunten

- + Je loopt droog naar de voordeur onder de carport en komt binnen in de hal. Hier vind je een toilet inclusief hangtoilet en fonteintje, de meterkast en de trap naar boven.
- + Vanuit hier stap je binnen de ruime lichte woonkamer – een open ruimte waarin je ook de keuken met eiland vindt.
- + De zwarte strakke keuken met licht blad (volledig nieuwe keuken geplaatst in 2025) is voorzien van inductie, oven, vriezer en koelkast.
- + PVC-vloer begane grond 2025 en keuken inclusief vloerverwarming.
- + Airco waarmee je kunt verwarmen en koelen.
- + Kunststof schuifpui naar de ruime tuin.
- + Er zijn 4 airco's in de woning, 1 op de begaande grond, 2 op de eerste verdieping in beide grote slaapkamers en 1 in de grote zolderkamer.

OMSCHRIJVING

- + Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, waarvan een met ruime inbouwkasten. Ook ligt er laminaat in alle slaapkamers en zijn deze voorzien van airco's.
- + De comfortabele badkamer is voorzien van bubbelbad, dubbele wastafel, inloopdouche met sunshower en toilet.
- + Met een vaste trap loop je naar de tweede verdieping, waar je nog 2 extra slaapkamers vindt. Ook zijn hier nette inbouwkasten, aansluitingen voor het witgoed en airco's.
- + De inpandige garage is via binnen toegankelijk. Een royale plek met veel mogelijkheden. Denk hierbij aan speelkamer/ kantoor aan huis.
- + Vanuit de garage loop je zo onder de overkapping in de tuin.
- + De ruime tuin is volledig bestraat en biedt volop mogelijkheden.
- + Eigen oprit voor meerdere auto's.

Bijzonderheden

- + Energielabel B
- + Nefit CV-ketel (2013)
- + Meterkast met glasvezel
- + Dakbedekking geplaatst in 2025 op aanbouw, 1e en 2e verdieping.
- + Airco's (4 stuks)
- + Dak-, muur- en vloerisolatie
- + Traprenovatie 2025
- + Aanbouw geplaatst in 2025
- + Binnen schilderwerk gehele woning op garage na 2025.
- + Laminaat 1e verdieping geplaatst in 2024

Aanvaarding

In nader overleg.



UW MAKELAAR
Wesley van Vlijmen
Adviseur wonen

Kantoor Oss
w.vlijmen@krabben.nl



Woning: 141 m²



Perceel: 233 m²



Energie label: B



Kamers: 6 (5
slaapkamers)



Bouwjaar: 1994

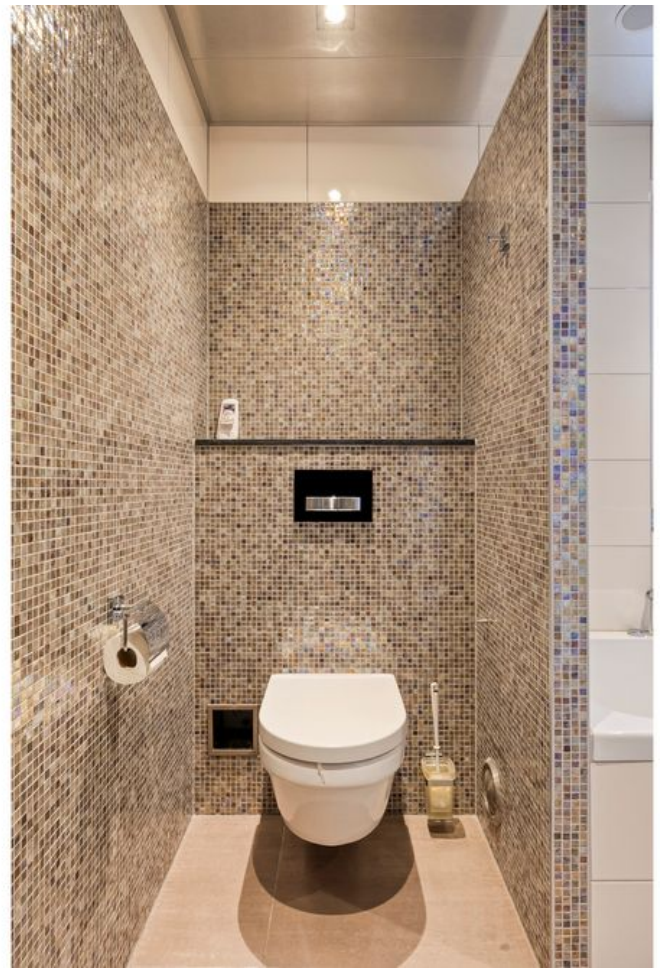


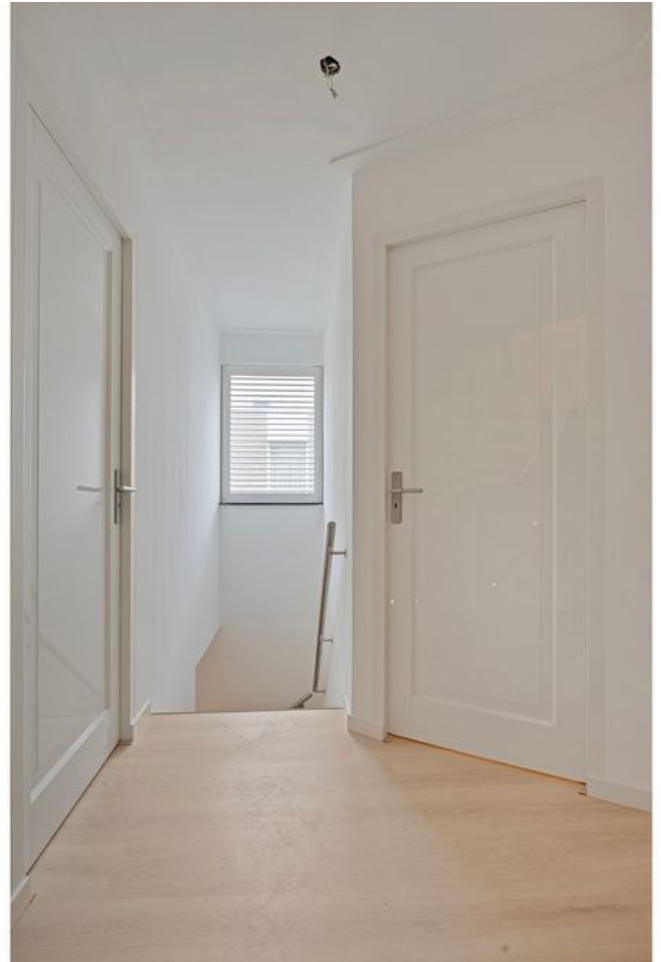






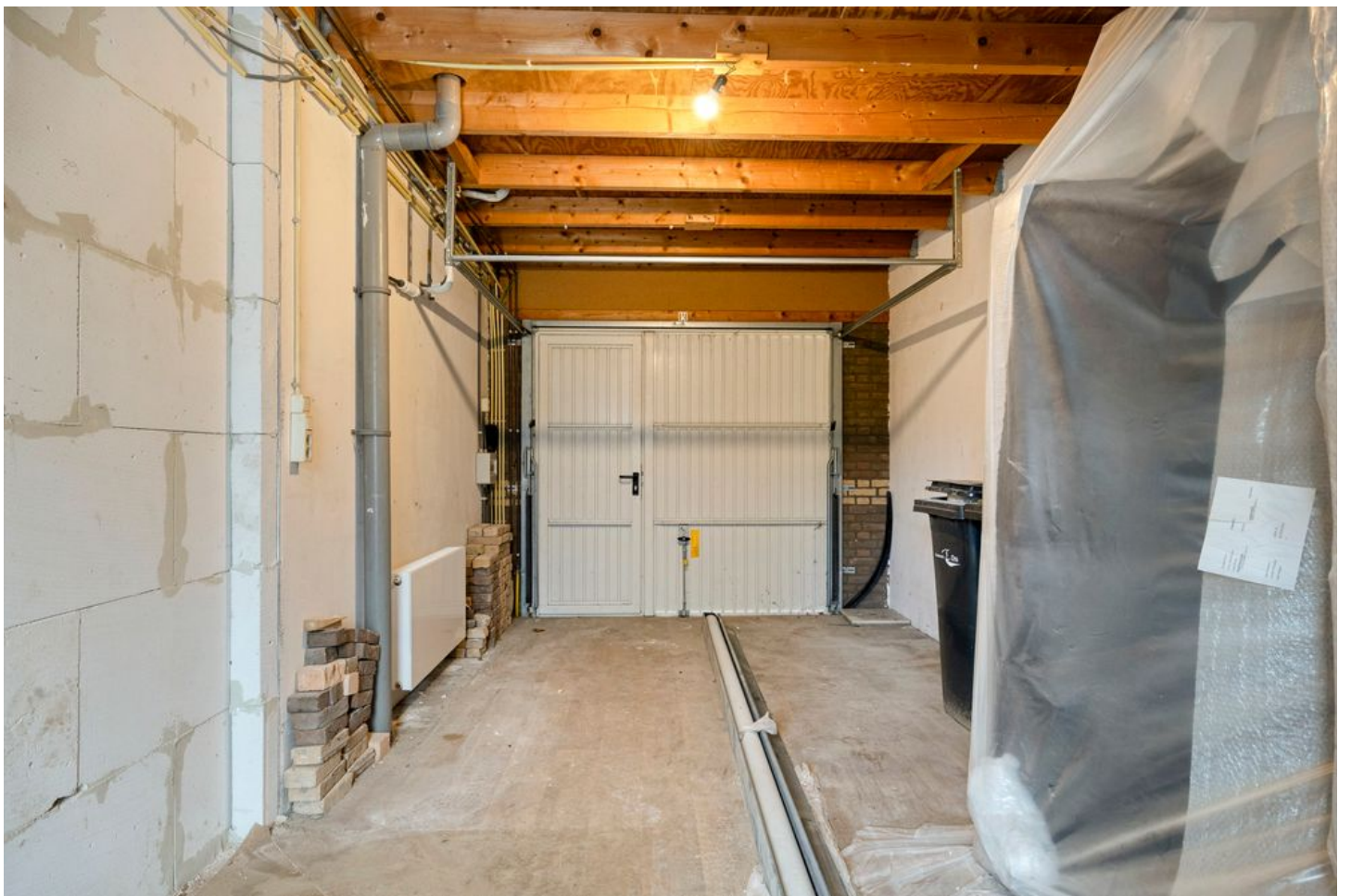












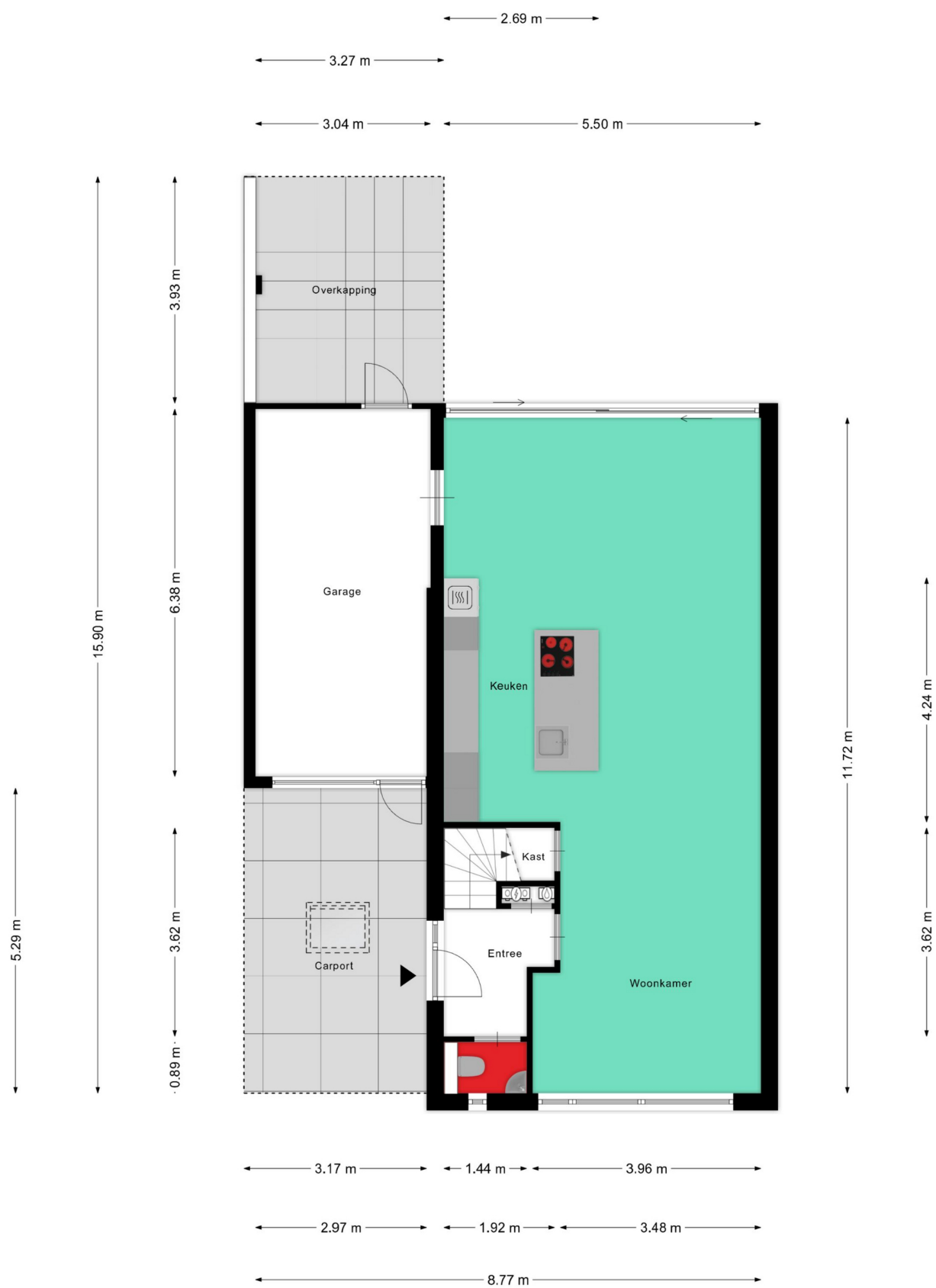








PLATTEGROND

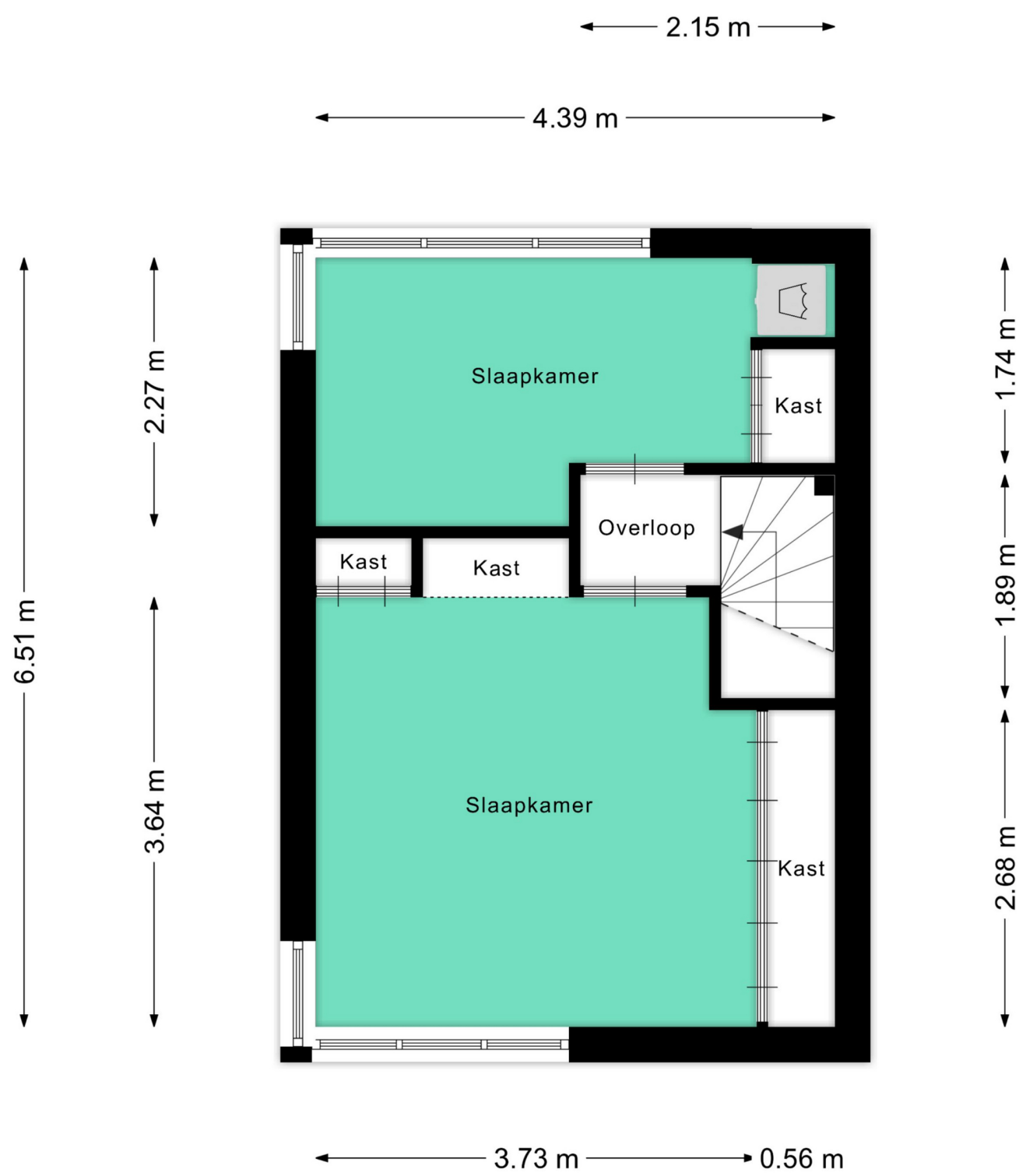


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

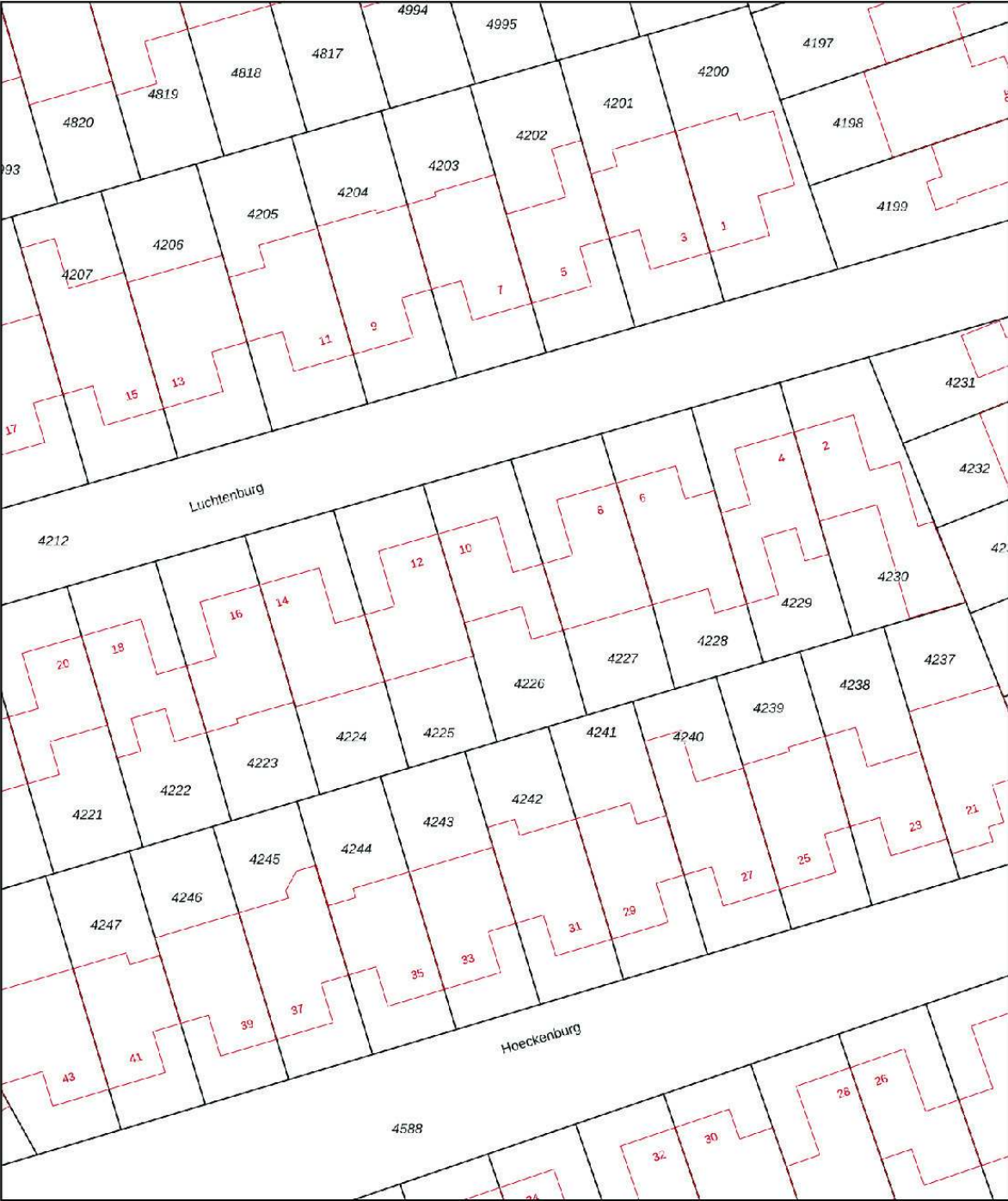
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Oss
Sectie K
Perceel 4226

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 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.

Energie label woningen

Registrierungsnummer
807636540

Datum registratie
04-05-2023

Geldig tot
24-04-2033

Status

Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1

Gevels

+

++

2

Gevelpanelen

+/-

+

++

3

Daken

+

++

4

Vloeren

+

++

5

Ramen

+

++

6

Buitendeuren

-

+/-

+

++

Installaties

7

Verwarming

HR-107 ketel

nee

ja

8

Warm water

Combiketel

nee

ja

9

Zonneboiler

Niet aanwezig

nee

ja

10

Ventilatie

Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging

nee

ja

11

Koeling

Aanwezig

nee

n.t.b.

12

Zonnepanelen

Niet aanwezig

nee

ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden 	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden 	Aandeel hernieuwbare energie 
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

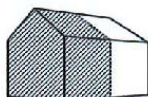
Luchtenburg 10
5346VD Oss

BAG-ID: 0828010001571452

Detailaanduiding

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

Bastiaan Binnendijk

Certificaathouder
ZIEN24 B.V.

Inschrijfnummer

K107076

Certificerende instelling

Kiwa N.V.

Soort opname

Basisopname

Examennummer

243276

Inschrijfnummer

KvK-nummer

K107076

56838638

Certificerende instelling

Kiwa N.V.

Soort opname

Basisopname



MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met be-zichtingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Wij moeten dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zullen wij belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onder-handelingen gaande zijn. Wij doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te ver-hogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onder-handelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toe-zegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. Wij zullen in deze periode bij andere ge-ïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met ons of dergelijke opties worden gegeven.

Moet Van der Krabben met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Mondelinge overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://www.krabbenn.nl)



MEEST GESTELDE VRAGEN

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit mee-nemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de ge-tekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Wij kunnen precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is de NVM No-Risk clausule?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumenten-voorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand ge-komen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bouwkundige keuring

Als koper kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Hierdoor krijg je een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. Dit voorkomt bouwkundige risico's bij de aankoop van de woning en geeft een goed beeld van de verwachte onderhoudskosten. Verkoper dient hiervoor wel toestemming te verlenen.

Disclaimer

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, af-wijkingen en onvolledigheden in de omschrijving zijn gesloten.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op ge-attendeerd dat ook een opsomming van (eventuele) gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als vrijblijvende informatie. Bij het vermelden van maten die zijn overeen-gekomen uit (bouw)tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de verkoper geen enkel recht worden ontleend.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / KRABBen.NL



ONZE DIENSTEN

De verkoop

Jouw huis verkopen is een hele spannende periode. Dat snappen we maar al te goed. Vandaar dat we je optimaal ontzorgen. Bij de verkoop van een huis komt namelijk veel kijken, en we zullen je in dit traject van A tot Z begeleiden. Vandaar ook die korte communicatielijnen, waarbij je constant door ons op de hoogte wordt gehouden van de huidige stand van zaken.

Of het gaat nu gaat van het coördineren van bezichtigingen, tot een helder advies wat betreft de verkoopprijs, wij denken graag met je mee. Sterker nog, wij zetten ons optimaal in om voor jouw verkoop, zodat spannende beslissingen daadwerkelijk leuke beslissingen worden!

De aankoop

Je droomhuis gevonden? Dan kunnen wij er als geen ander voor zorgen dat die droom echt uitkomt. Wij kennen alle (financiële) regelingen die het verschil kunnen maken tussen slagen en falen. Onze erkend financieel adviseur Harm van der Pas denkt graag met je mee! We hebben een goede naam bij alle hypotheekverstrekkers en banken, die onze oplossingen serieus nemen en graag bekijken.

Verloopt de aankoop via een veiling of inschrijving? Ook dan zijn wij de voor de hand liggende partij om in te schakelen. Op deze manier proberen we je zoveel mogelijk te ontzorgen!

Taxaties

Om zeker te zijn dat er waarde kan worden gehecht aan het taxatierapport, moet je vanaf 1 januari 2016 staan ingeschreven in het Nederlands Register Voor Taxateurs (het NRVt).

Je wordt hierin pas opgenomen na toetsing van deskundigheid door een onafhankelijke instantie. Onze taxateurs hebben deze proeve van bekwaamheid afgelegd, en voldoen derhalve op persoonlijke titel aan de hoogste vakbekwaamheidseisen. Om zeker te stellen dat dit zo blijft, worden we ook door het jaar heen regelmatig getoetst op onze actuele kennis.

Naast de gegarandeerde deskundigheid telt natuurlijk ook ervaring. We zijn de langst aanwezige makelaar in de regio en kennen veel panden in en rondom Oss. In onze archieven komen we soms wel drie of vier eerdere taxaties van een pand tegen. Dit alles zorgt ervoor dat we een veelgevraagd taxateur zijn door onder meer banken, beleggers en gemeenten.

Dus wordt verkoop overwogen of is het om wat voor reden dan ook wenselijk de actuele waarde van woning of bedrijfspand te weten? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak! Van een gesprek word je wijzer, waarop een officiële taxatie altijd nog kan volgen. Wij helpen je in ieder geval graag!

Onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies

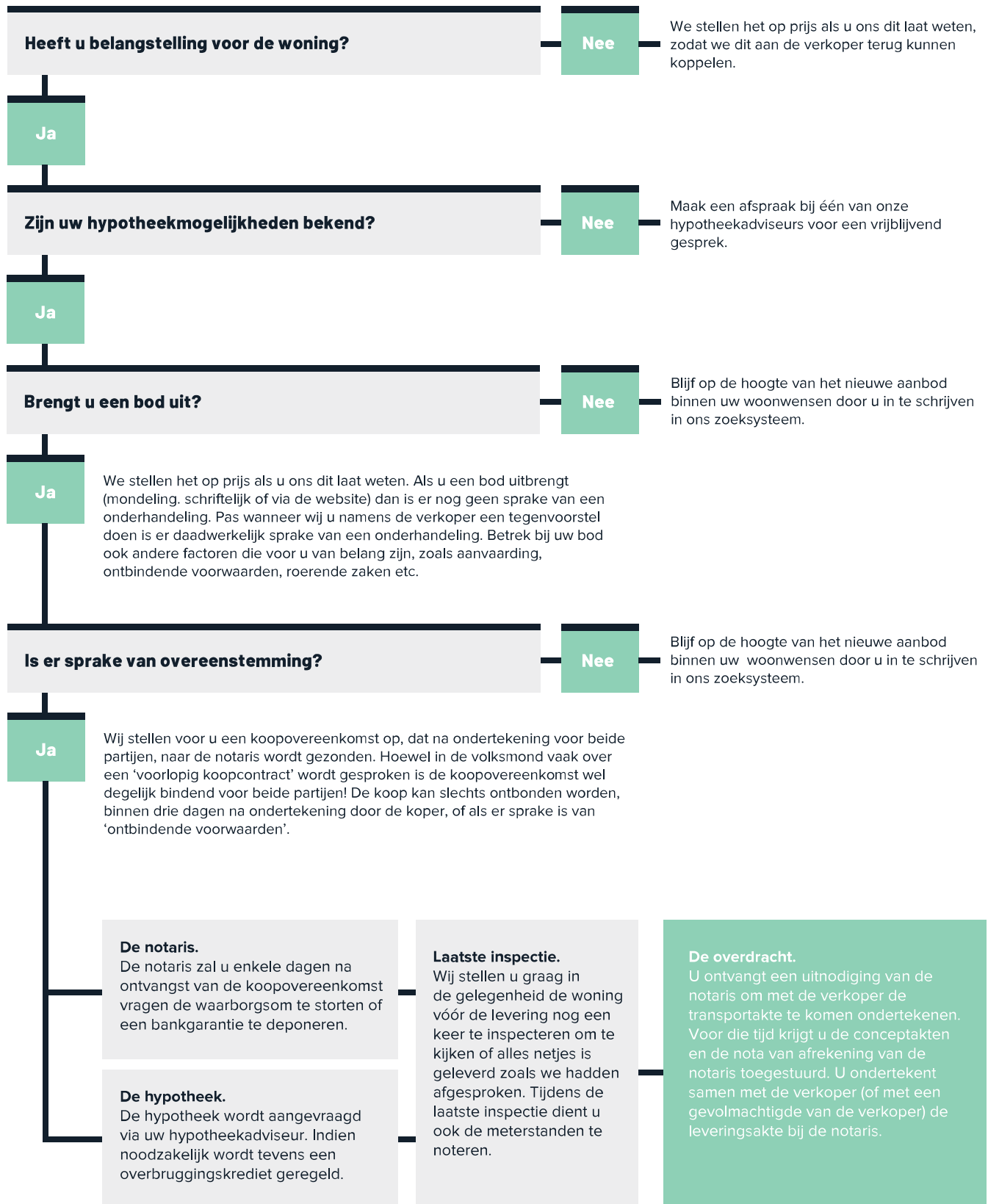
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen we helder in kaart welke hypotheek, bank of hypotheekverstrekker het beste bij je past

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://www.krabbenn.nl)



ONZE DIENSTEN



MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://krabbenn.nl)

OSS IN CIJFERS

Oss is een gemeente in de provincie Noord-Brabant, in Nederland. De grootste kern van de gemeente is de stad Oss. In 1994 zijn de gemeenten Berghem en Megen, Haren en Macharen bij Oss gevoegd. In 2003 werd de gemeente Ravenstein vrijwillig bij Oss gevoegd. In 2011 is de gemeente Lith vrijwillig samengevoegd.

Inwoners



93.057

Geboorten (gem. per jaar)



76

Gemiddelde leeftijd



43,0 jr

Woningen



40.958

WOZ-waarde (€1.000)



€ 262

Vestigingen regulier basisonderwijs



31

Leerlingen per vestiging



220

Aantal restaurants



146

Aantal drink- gelegenheden



71

Aantal bioscopen en theaters



5

Gem. afstand tot sportschool



1,3 km

Gem. afstand tot zwembad



3,4 km

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / KRABBEN.NL

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via
0412-632928 / [KRABBen.NL](https://www.krabben.nl)

