



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

MARIA VAN BOURGONDIËSTRAAT 3, OSS

Vraagprijs: € 355.000,- k.k.



Aan de rustige en geliefde Maria van Bourgondiëstraat ligt deze fraaie, uitgebouwde eengezinswoning waar ruimte, comfort en luxe op harmonieuze wijze samenkomen. Met een royaal woonoppervlak van circa 106 m² en een veelzijdige hobbyruimte/mancave van ongeveer 32 m² biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen. Bij binnenkomst voelt u direct de prettige sfeer. De lichte woonkamer nodigt uit om thuis te komen en heerlijk te ontspannen. Aan de achterzijde bevindt zich de stijlvolle uitgebouwde keuken, met volop ruimte voor een grote eettafel. Dit is zonder twijfel het warme hart van het huis: dé plek voor gezellige diners, lange avonden en waardevolle momenten met familie en vrienden. De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor slapen, werken aan huis of het creëren van een hobby- of logeerkamer. De moderne badkamer is luxe afgewerkt en biedt een comfortabele, ontspannen start en afsluiting van de dag. Ook buiten is het genieten. De vrij gelegen achtertuin op het oosten biedt volop zon, rust en privacy. Achter in de tuin bevindt zich bovendien de hobbyruimte/mancave, een fijne extra plek voor ontspanning, creativiteit of gezellig samenzijn. De wijk kenmerkt zich door een verzorgde, gemoedelijke uitstraling en wordt gewaardeerd door bewoners die op zoek zijn naar rust en wooncomfort. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik, wat het wonen hier extra prettig maakt. Kortom: een complete, comfortabele en sfeervolle woning op een fijne locatie – een plek waar u zich direct thuis zult voelen en nog jarenlang met plezier zult wonen.





IMPRESSIE

BEGANE GROND

Bij binnenkomst ervaar je direct de prettige sfeer van deze woning. De lichte en verzorgde hal is afgewerkt met een stijlvolle tegelvloer met vloerverwarming, strak gestucte wanden en beschikt over een praktische garderobehoek.

Vanuit de hal zijn de meterkast, trapkast, de moderne toiletruimte en de woonkamer bereikbaar.

Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en sluit perfect aan bij de eigentijdse uitstraling van de woning.

De royale L-vormige woonkamer biedt een speelse en functionele indeling. Aan de voorzijde bevindt zich een comfortabele zithoek, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een grote eettafel. Grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en bieden een mooi zicht op de achtertuin. De hoogwaardige afwerking, met een fraaie tegelvloer voorzien van vloerverwarming, stoere steenstrips wanden en moderne kozijnen met dubbele beglazing, geeft de woonkamer een luxe en eigentijdse uitstraling.

Aan de achterzijde van de woning ligt de open keuken, die van alle gemakken is voorzien. Het lichte keukenmeubel biedt volop bergruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, een oven, een vaatwasser, een inductiekookplaat en afzuiging.

Via de twee openslaande tuindeuren loop je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.













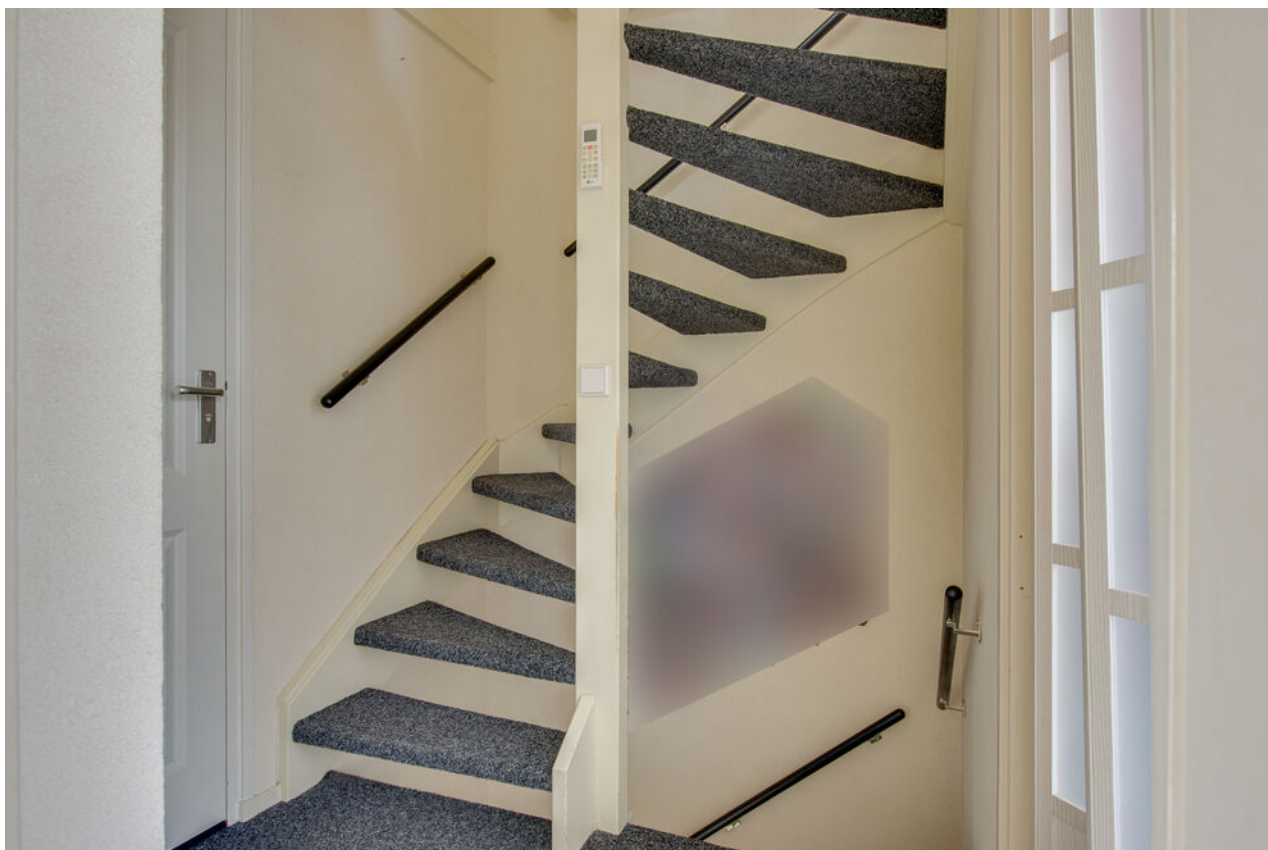
IMPRESSIE 1^e VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een luxe badkamer. De slaapkamers, met oppervlaktes van circa 11,2 m², 9,7 m² en 5,7 m², zijn verzorgd afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en lichte wandafwerkingen. Daarnaast zijn ze voorzien van moderne kozijnen met draai-kiepramen, isolerend dubbel glas en rolluiken, wat bijdraagt aan comfort en energiezuinig wonen. De in 2022 gerealiseerde badkamer is modern, volledig betegeld en straalt luxe uit. Deze comfortabele ruimte is ingericht met een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel, een wandcloset en een designradiator. Een fijne plek om tot rust te komen, geheel passend bij de hedendaagse woonwensen.

IMPRESSIE 2^e VERDIEPING

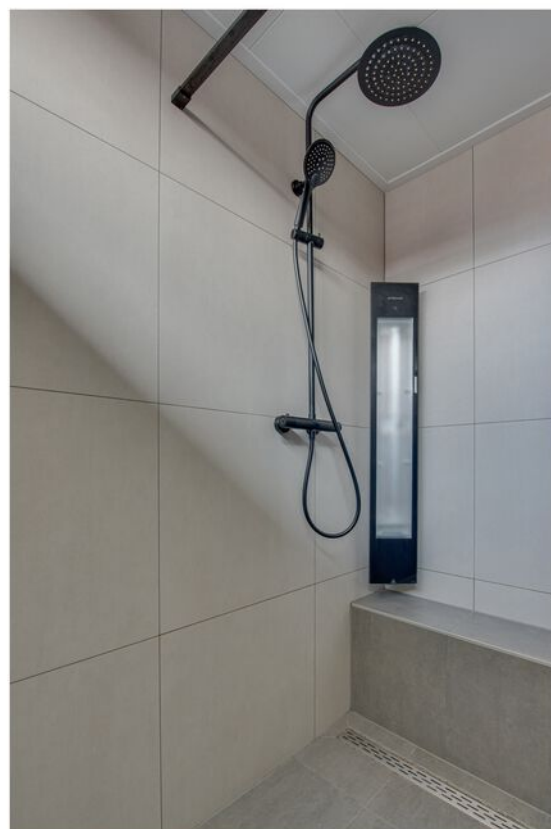
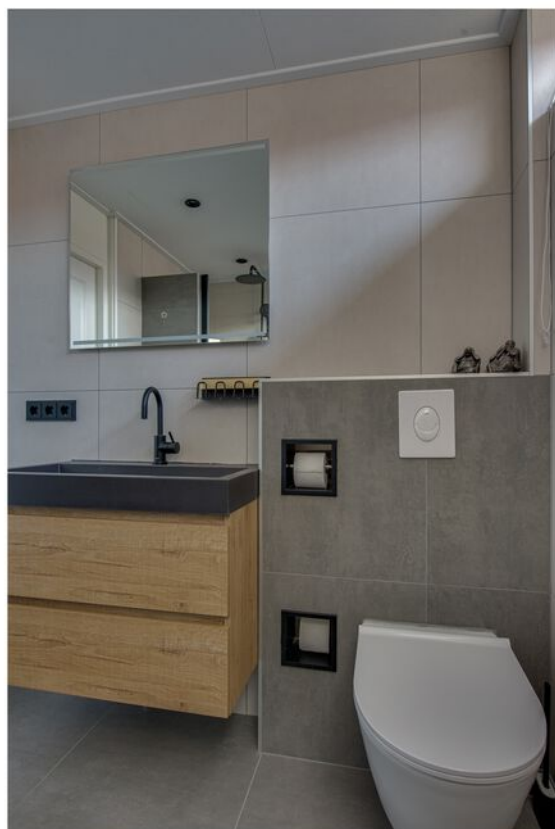
Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een voorzolder met praktische bergruimte en een extra slaapkamer. De royale slaapkamer is netjes afgewerkt met een strakke laminaatvloer en beschikt over diverse inbouwkasten. Dankzij de verhoogde nok en de grote raampartij is er sprake van extra leefruimte en een prettige lichtinval.









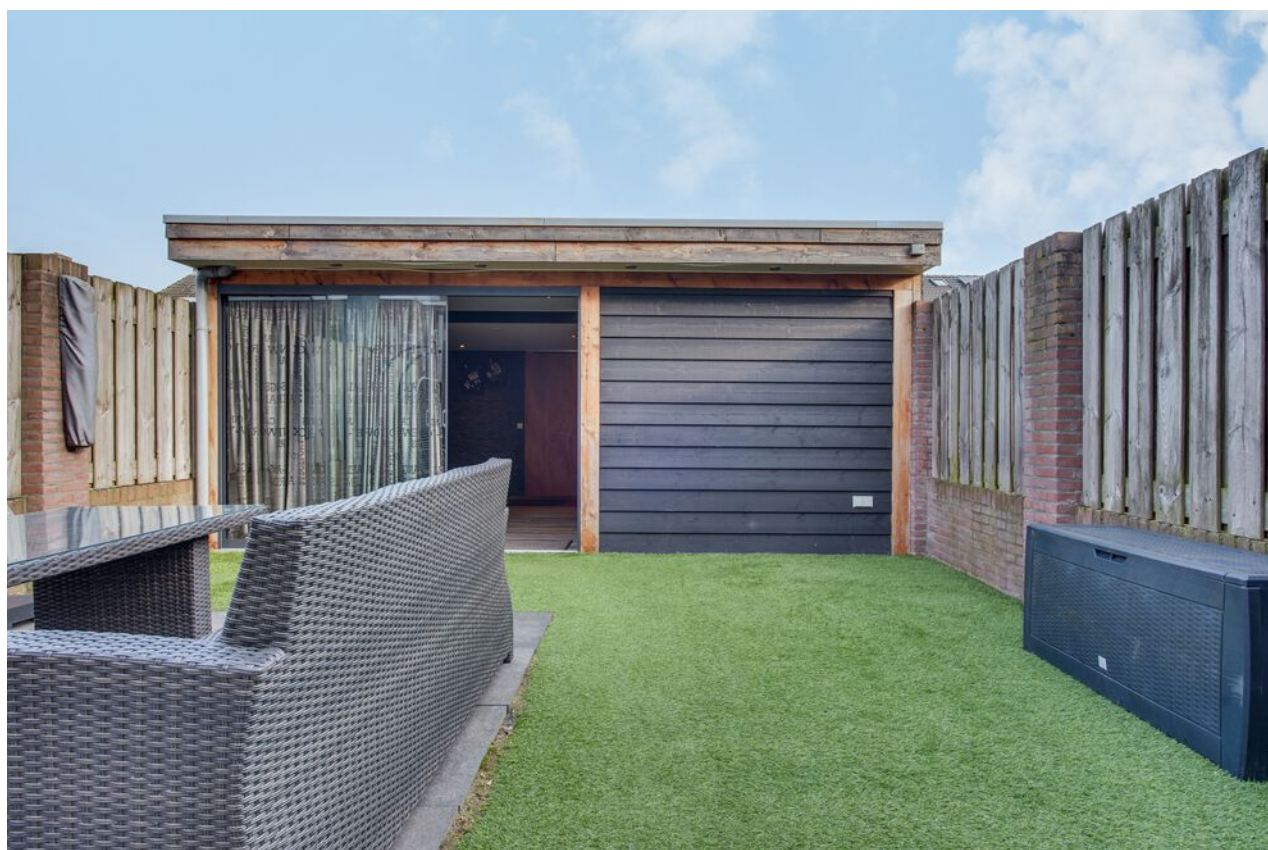




IMPRESSIE DE ACHTERTUIN

Ultiem buitenleven in een stijlvol aangelegde tuin.
Deze fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijke plek om volop te genieten van het buitenleven.
Net als de voortuin is ook deze tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd en verkeert zij in uitstekende staat. Het strakke kunstgras, het zonnige terras en de stijlvolle steen-houten erfafscheiding zorgen voor een moderne en verzorgde uitstraling.
De tuin biedt volop ruimte om te ontspannen, te loungen of gezellig met familie en vrienden te tafelen. Achter in de tuin bevindt zich een prachtige hobbyruimte/mancave, compleet met eigen toilet. Dankzij de glazen wand, die gedeeltelijk opengezet kan worden, is deze ruimte flexibel te gebruiken en ideaal als overdekt terras. Achter de mancave bevindt zich bovendien een praktische berging met twee openslaande deuren, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak.
Kortom: een moderne en veelzijdige tuin die rust, comfort en functionaliteit perfect combineert en voelt als een volwaardige verlenging van de woonruimte.











CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

OPPERVLAKTE/INHOUD

Gebruiksoppervlakte wonen	106
Externe bergruimte	32
Bruto inhoud woning	364
Perceel oppervlakte	154

VERWARMING / WARMWATER

CV-combiketel	Intergas HRE
Bouwjaar	2022

Energie label	A
Bouwjaar	1963
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Maria van Bourgondiëstraat 3 3 - Oss
Begane Grond



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

**Maria van Bourgondiëstraat 3 3 - Oss
Eerste Verdieping**



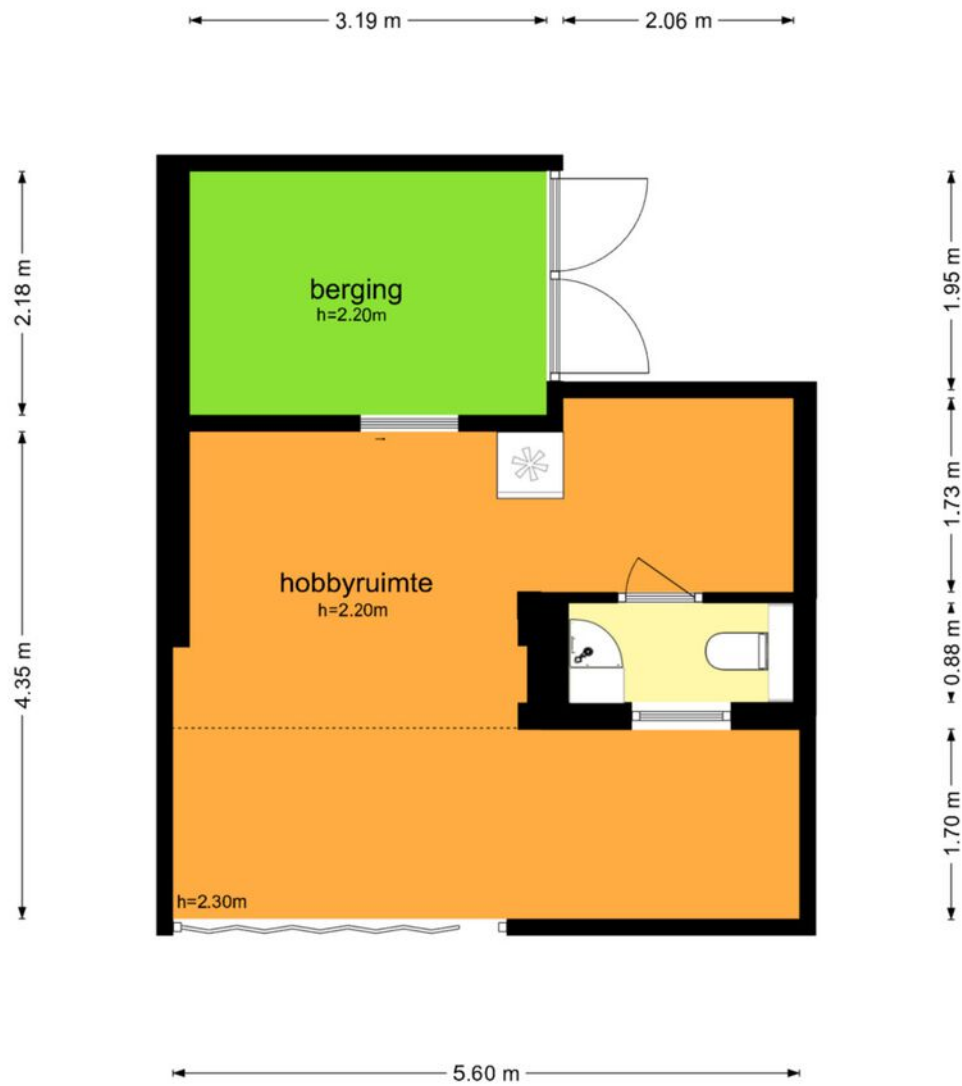
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Maria van Bourgondiëstraat 3 3 - Oss
Tweede Verdieping**



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

Maria van Bourgondiëstraat 3 3 - Oss
Tuinhuis



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

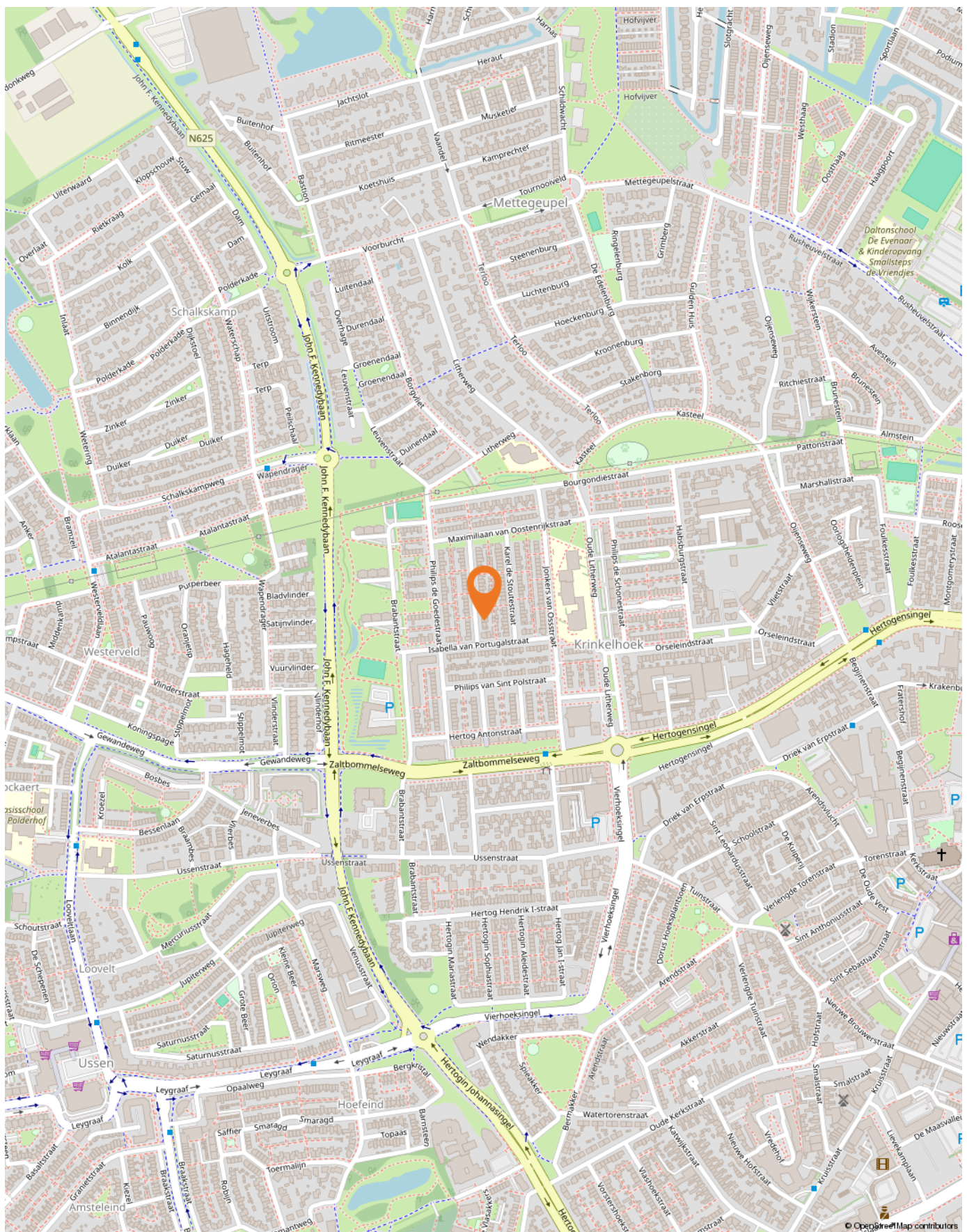
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Maria van Bourgondiëstraat 3, 5346PT Referentie: 019b7ed6-7c90-7163-8b2e-6a09b514aeb4
Oss



525	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Oss	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 02-01-2026 om 14:17.
3	Huisnummer	Gemeentecode:	OSS00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	K	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	525	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	154	
	Bebouwing			

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