

Braakstraat 91 | Oss

Braakstraat 91

Oss

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
- **Bouwjaar** 1969
- **Woonoppervlakte** Ca. 107
- **Inhoud** Ca. 480m³
- **Perceeloppervlakte** 364 m²
- **Aantal kamers** 4
- **Tuin** Achtertuin, voortuin
- **Garage** Inpandige garage met carport
- **Energielabel** C
- **Isolatie** Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
- **Verwarming** C.v.-ketel
-





Omschrijving

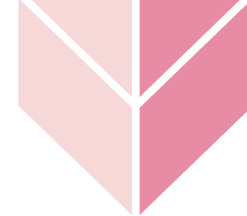
Aan een rustige straat, dicht bij het centrum van Oss, staat deze verzorgde geschakelde twee-onder-een-kapwoning met een inpandige garage, carport en een heerlijke tuin op het westen. Een woning waar ruimte, licht en comfort samenkomen — ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar een rustige plek met een open uitzicht en alle voorzieningen in de buurt.

Met een woonoppervlakte van circa 107 m², een royaal perceel van 364 m², energielabel B, zonnepanelen en meerdere overkappingen is dit een toekomstbestendige woning met een prettig leefklimaat. De open keuken, bijkeuken, ruime

slaapkamers en praktische vloering zorgen voor volop wooncomfort. Dankzij het bijgehouden onderhoud kun je hier direct intrekken en stap je iedere dag binnen in een verzorgd en warm thuis.

De verrassend diepe achtertuin, gelegen op het westen, is een echt pluspunt. Hier geniet je de hele dag van de zon, privacy en meerdere plekken om te ontspannen. Achter in de tuin staat een sfeervolle overkapping, perfect voor lange zomeravonden of gezellige borrels. Ook direct aan de woning bevindt zich een tweede overkapping, waardoor je altijd een comfortabele buitenplek hebt — ongeacht het weer.





toegang tot de inpandige garage, waardoor je droge voeten houdt en extra bergruimte binnen handbereik hebt.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, stuk voor stuk licht en praktisch ingedeeld. De badkamer is voorzien van een toilet, wastafel en douchecabine, en heeft alles wat je nodig hebt voor het dagelijkse comfort. Vanaf de overloop leidt een vlizotrap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping (bergzolder)

Op de tweede verdieping bevindt zich een handige bergzolder. Een ideale plek voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere spullen die je uit het zicht wilt bewaren. Dankzij de hoogte en praktische indeling is dit een verrassend bruikbare bergruimte.

► Indeling

Via de nette hal kom je deze fijne gezinswoning binnen. Hier bevinden zich de garderobe, de meterkast en het toilet. Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer, een gezellige en uitnodigende ruimte waar je direct het huiselijke gevoel ervaart. Aan de achterzijde ligt de eetkamer met de open keuken, waardoor koken en tafelen heerlijk met elkaar verbonden zijn.

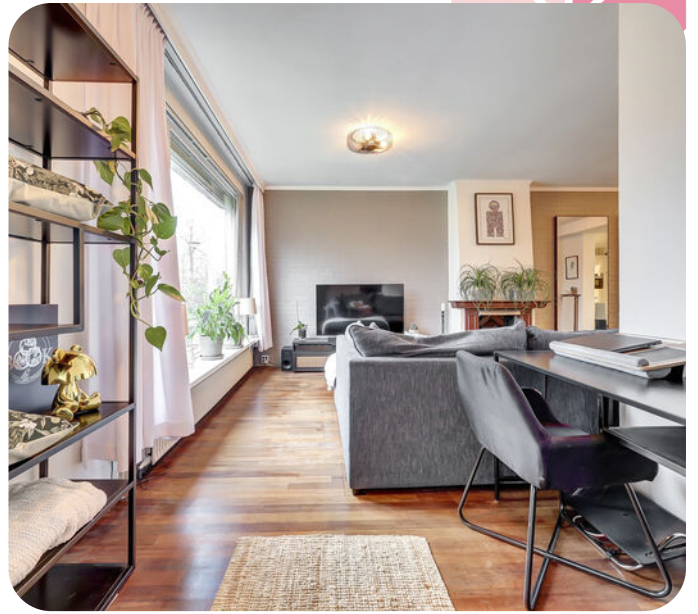
Via de keuken bereik je de praktische bijkeuken – ideaal voor extra voorraad, wasruimte of als doorloop naar buiten. Vanuit hier heb je ook direct

Begane grond















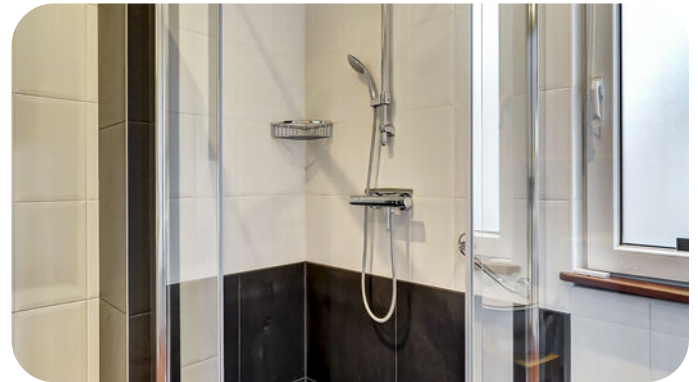


Eerste verdieping













▶ Plattegrond begane grond



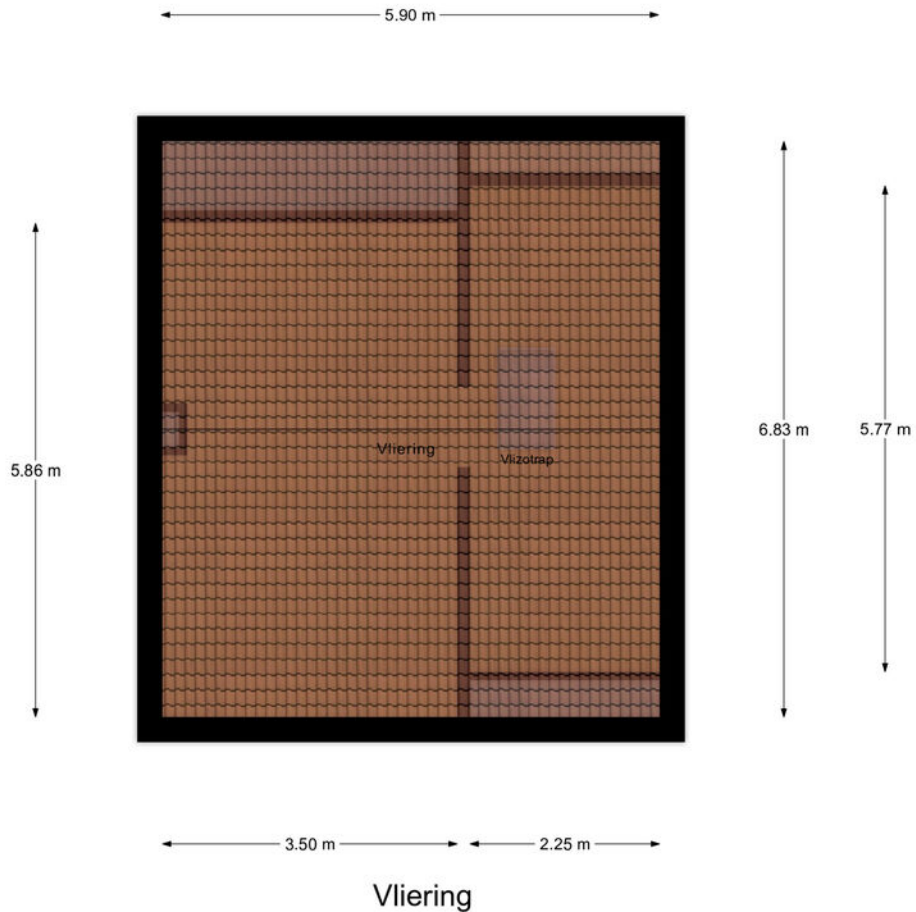
Begane Grond

▶ Plattegrond eerste verdieping



1e Verdieping

▶ Plattegrond vliering

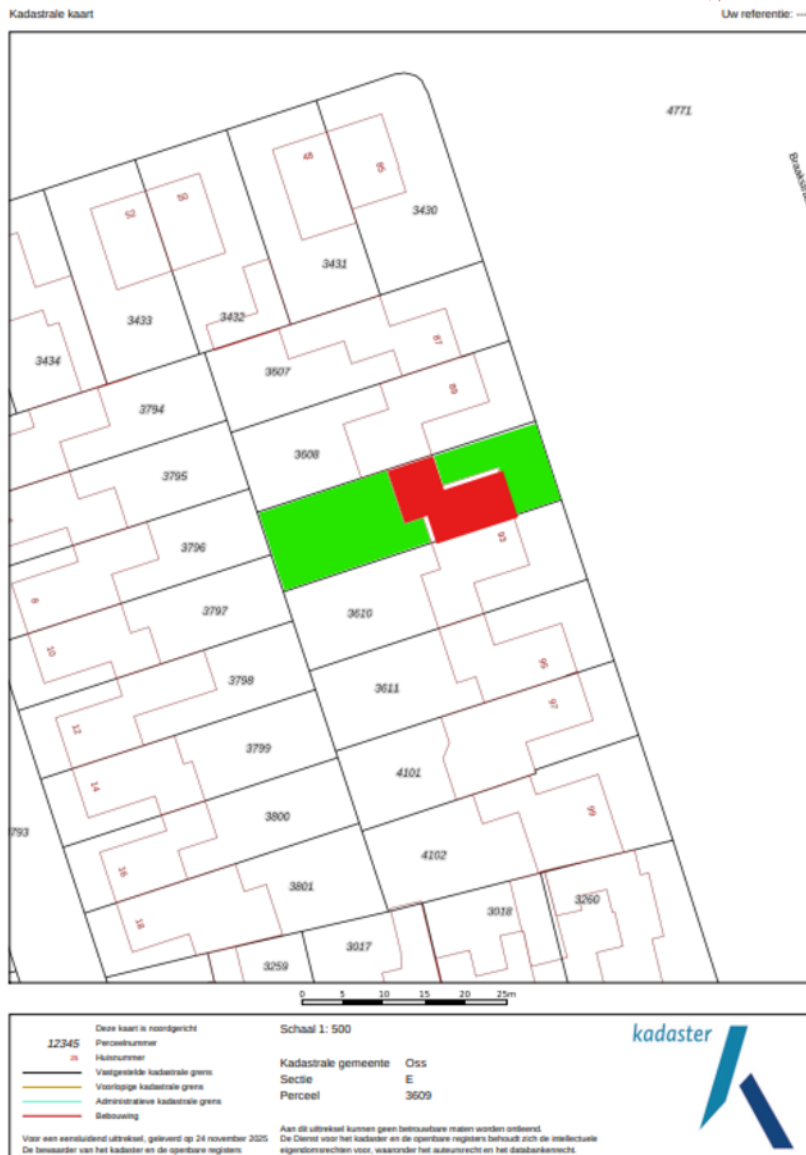


Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Braakstraat 91, Oss
- **Kadastrale gemeente:**
Oss
- **Sectie:**
E
- **Nummer(s):**
3609

Documentatie

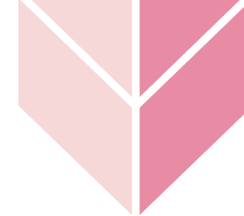
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Eetkamerkast			X
- TV-Meubel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- Grote entree spiegels			X
Vloerdecoratie, te weten			

▶ Lijst van zaken

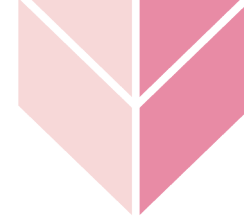


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Zwarte keukenplanken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Douchespiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		

Lijst van zaken



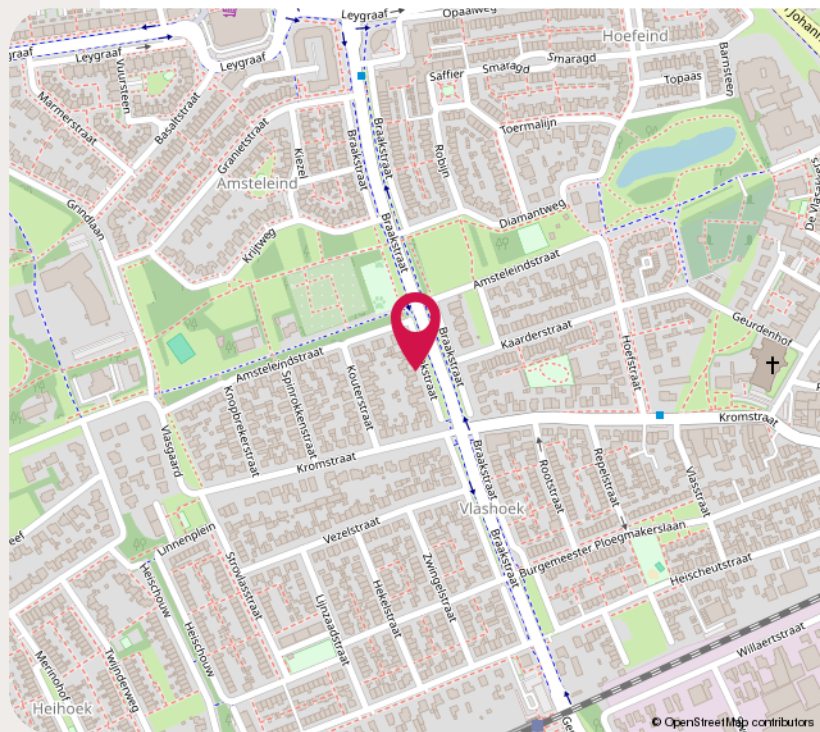
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinmeubilair	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Wonen in Oss

Oss (circa 95.000 inwoners) ligt in Noord-Brabant, tussen 's-Hertogenbosch en Nijmegen. De stad combineert een levendig centrum met een gevarieerd winkelaanbod en gezellige terrassen met groen aan de rand van de stad.

Oss biedt een breed aanbod aan scholen, sportverenigingen, horeca en culturele voorzieningen. Voor ontspanning kun je terecht in natuurgebieden zoals Herperduin en De Maashorst, waar je kunt wandelen en fietsen.

Dankzij het eigen treinstation en de gunstige ligging aan de A50 en A59 is de stad goed bereikbaar. Zo woon je in Oss rustig en comfortabel, met alle voorzieningen én goede verbindingen binnen handbereik.



Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar wordt er in de koopakte zogeheten "ouderdomsclausule" opgenomen.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B.



▶ **Meer weten? Ik help je graag!**



Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energie label

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.



▶ **Jouw makelaar altijd in de buurt**

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

