

Vijversingel 54
Oss



BESCHRIJVING



Royale TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING met een verrassend ruime en flexibele indeling, gelegen op een fijne locatie met vrij uitzicht over groen en een park.

Deze woning biedt u volop mogelijkheden om het geheel naar uw eigen woonwensen in te richten. Dankzij de huidige opzet met meerdere VOORZIENINGEN, zoals extra natte ruimtes en praktische indelingen, is de woning bijzonder geschikt voor wie ruimte zoekt. Tegelijkertijd is het geheel goed aan te passen naar één comfortabel en ruim GEZINSHUIS.

Of u nu op zoek bent naar extra leefruimte, een werkplek aan huis, een hobbyruimte of een woning die geschikt is voor meerdere gezinsleden, deze woning past zich moeiteloos aan uw situatie aan.

De ligging is rustig en prettig, met een vrij uitzicht aan de voorzijde en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

Daarnaast beschikt u over een onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging, waar u heerlijk kunt ontspannen en genieten van het buitenleven.



VRAAGPRIJS:	450.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 239m ²
INHOUD:	ca. 598m ³
WONEN:	ca. 157m ²
BOUWJAAR WONING:	1952 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	B (geldig tot 31-12-2030)

BIJZONDERHEDEN

- TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPwoning
- Vrij uitzicht over groen en park
- UITGEBOUWD aan de achterzijde (ca. 2019)
- Verrassend ruime en FLEXIBELE indeling
- Geschikt voor GEZINNEN, WERKEN aan huis of MANTELZORG
- Eenvoudig aan te passen naar één ruim woonhuis
- Royale WOONKEUKEN op de begane grond
- Meerdere SLAAPKAMERS verdeeld over begane grond en verdieping
- Extra voorzieningen aanwezig (o.a. meerdere badkamers)
- BERGZOLDER aanwezig
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met BERGING
- Openbaar parkeren aan de voorzijde
- NAISOLATIE gevels (2018)
- Deels voorzien van VLOERVERWARMING (voorhuis begane grond)
- Houten kozijnen met isolerende beglazing (HR++)
- CV-ketel Intergas (ca. 2022)
- 4 AIRCO'S
- 18 ZONNEPANELEN (2019)
- ENERGIELABEL B (geldig tot 31-12-2030)

INDELING



Via de entree komt u binnen in de woning. Vanuit hier bereikt u de living, die centraal in de woning is gesitueerd en voldoende ruimte biedt voor een comfortabele zithoek.

Aan de voorzijde bevindt zich een extra kamer, ideaal als SLAAPKAMER, werkkamer of hobbyruimte. Hierdoor is gelijkvloers wonen mogelijk.

De begane grond is voorzien van ISOLERENDE beglazing, deels VLOERVERWARMING en AIRCO, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort.



LIVING EN SLAAPKAMER ENSUITE



LIVING EN SLAAPKAMER ENSUITE



Aan de achterzijde bevindt zich de royale WOONKEUKEN, een fijne ruimte waar koken en samen-komen centraal staan. Dankzij de lichtkoepel en de verbinding met de tuin is dit een prettige, lichte plek in huis.

Aansluitend vindt u de BIJKEUKEN, praktisch voor extra bergruimte.



(BIJ)KEUKEN



De AANBOUW beschikt over twee extra ruimtes die flexibel te gebruiken zijn, bijvoorbeeld als werkruimte of slaapkamer. Hiermee is de woning ook geschikt voor LEVENSLLOOPBESTENDIG wonen.



MULTIFUNCTIONELE RUITES ACHTERZIJDE



Daarnaast bevindt zich op de begane grond een badkamer met douche, toilet en wastafel.



Op de eerste verdieping bevinden zich MEERDERE ruime (slaap)kamers. De huidige indeling is praktisch en voorzien van extra voorzieningen, waardoor de ruimtes veelzijdig te gebruiken zijn.

Voor wie de woning als één geheel wil gebruiken, is deze verdieping relatief eenvoudig aan te passen naar bijvoorbeeld meerdere slaapkamers met een centrale badkamer en een wasruimte.

Via een vlizotrap bereikt u de BERGZOLDER, ideaal voor het opbergen van uw spullen.



VOORZIJDDE





ACHTERZIJDE





ACHTERZIJDE



De achtertuin is gelegen op het OOSTEN en biedt een prettige afwisseling van zon en schaduw gedurende de dag. De tuin is grotendeels bestraat en daarmee ONDERHOUDSVRIENDELIJK ingericht, met voldoende ruimte voor meerdere zitplekken.

Achterin de tuin bevindt zich een houten TUINBERGING, geschikt voor bijvoorbeeld uw tuingereedschap. Ondanks de royale aanbouw blijft de tuin een functionele en goed bruikbare buitenruimte.

Uw auto parkeert u aan de voorzijde van de woning op één van de openbare parkeergelegenheden.

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.

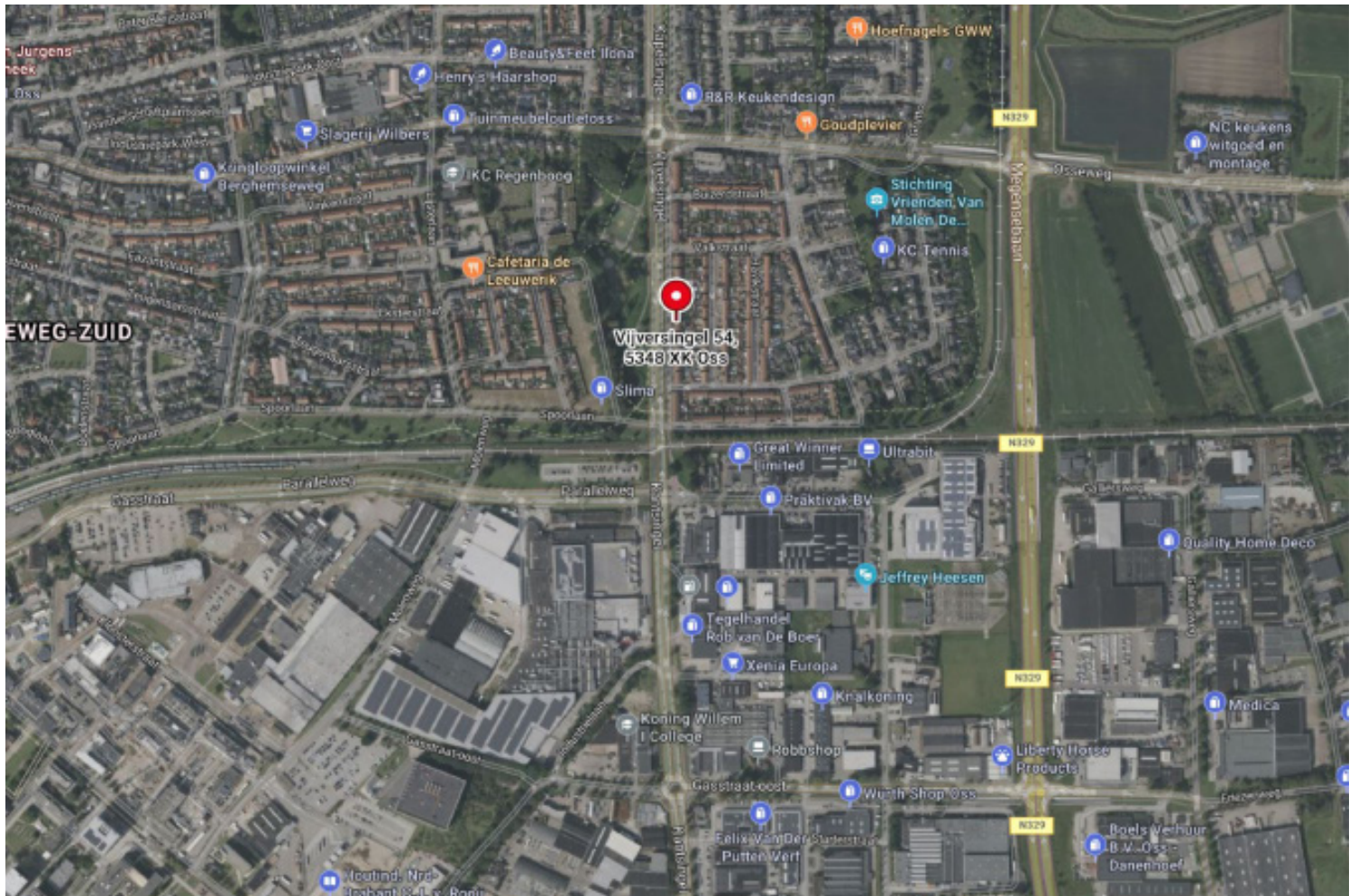


TUIN



TUIN

OMGEVING



Bron: Bing maps

Vijversingel 54 ligt in een woonwijk met volop voorzieningen in de directe omgeving. Op loop- en fietsafstand vindt u diverse winkels, supermarkten en scholen. Ook voor gezinnen is de buurt praktisch ingericht, met speelveldjes en voorzieningen waar kinderen heerlijk kunnen spelen.

Het NS-station Oss bevindt zich eveneens op korte afstand, zodat u snel en eenvoudig gebruik kunt maken van het openbaar vervoer. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de A50 en A59, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven goed bereikbaar zijn.

Daarnaast zijn er in Oss en omgeving tal van sport- en recreatiemogelijkheden, variërend van voetbal en tennis tot wandelen en fietsen in het groen. Zo woont u hier centraal, met alle dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.



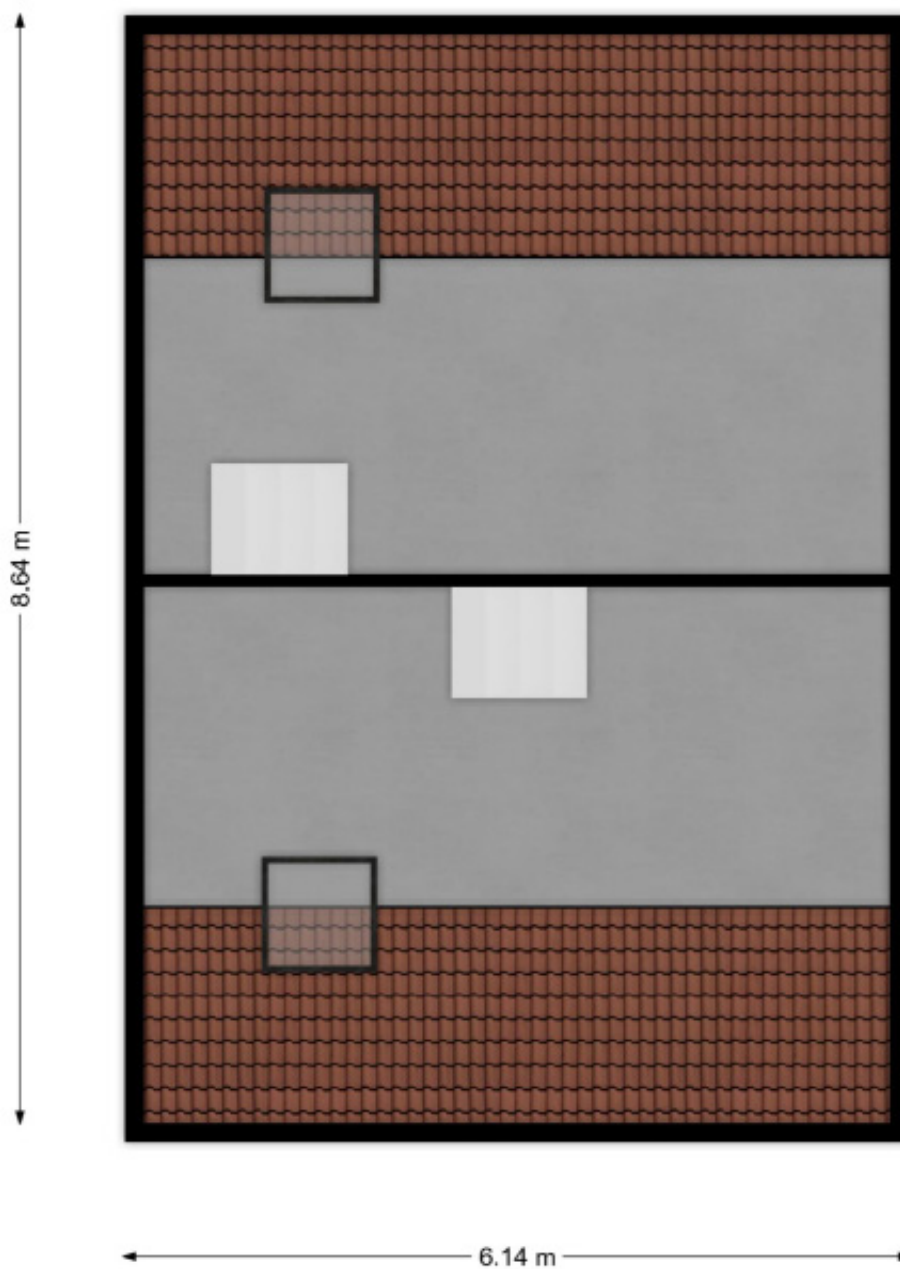
Vijveringel 54 la Das - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de realisering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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



Vijversingel 54 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.



Vijversingel 54 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>Deze kaart is noordgeticht</p> <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 eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 600</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1439</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 databankrecht.</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.