



OIJEN | Sassenstraat 13

Bato Makelaars Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl

www.batomakelaars.nl

Welkom

Welkom bij Bato Makelaars, makelaars met een eigen, actieve benadering

Ons deskundig, enthousiast en gemotiveerd team staat graag voor u klaar. Ons hoogste doel? Uw tevredenheid!

Meer informatie over deze woning?

Middels deze brochure geven wij u graag een eerste indruk van deze woning. Wilt u een nog beter beeld én gevoel krijgen?

Neem dan een kijkje via de video op www.funda.nl of op onze website www.Batomakelaars.nl. Doormiddel van de video maakt u een schitterende virtuele wandeling door de woning, heerlijk relaxed vanuit uw luie stoel. Een nog completer beeld is te verkrijgen met de 360 foto's.

Uiteraard kunt u vervolgens een afspraak tot bezichtiging plannen. Tijdens de

bezichtiging vertellen wij u graag alle bijzonderheden van deze woning. Natuurlijk nemen wij bij deze afspraak ook de lijst van zaken en de vragenlijst (hierin staan alle bijzonderheden rondom de woning vermeld) voor u mee.

'Like Bato'

Via onze Facebookpagina en Instagram houden we u op de hoogte van de woningen in de verkoop/verhuur, nieuws en acties.

Vragen over het kopen of verhuren van een woning? Een taxatie van de door u gekochte woning? Verkoop van uw eigen woning of kijken wat uw financiële mogelijkheden zijn? Loopt u gerust eens bij ons binnen of neem telefonisch en/of middels e-mail contact met ons op.

Tot slot

Het verkopen van een huis is voor iedere verkoper een spannende gebeurtenis, waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden. Wij van Bato Makelaars stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na een bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen.

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1978
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	678 m ³
Woonoppervlakte:	173 m ²
Perceeloppervlakte:	1083 m ²
Overige inpandige ruimte:	10 m ²
Externe bergruimte:	67 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie

Omschrijving

Droom je van rustig wonen in een compleet gemoderniseerd en heerlijk ruim woonhuis met grote garage, vlakbij de prachtige uiterwaarden van rivier de Maas? Dan is dit jouw kans!

De woning aan de Sassenstraat 13 werd gebouwd in 1980 en de afgelopen 2 jaar compleet gerenoveerd en gemoderniseerd door de huidige bewoners. Werkelijk álles is daarbij onderhanden genomen: van de vloeren, wanden en plafonds tot aan de keuken, de badkamer en het toilet. Verder is de begane grond voorzien van vloerverwarming, zijn er nieuwe kunststof kozijnen geplaatst met triple (!!) beglazing en zijn er rolluiken aangebracht. De huidige bewoners wonen hier dan ook met heel veel plezier. De reden van verkoop ligt dan ook niet in de woning of de fijne woonomgeving, maar is uitsluitend ingegeven door de wens om dichterbij familie te wonen.

Oijen beschikt over een rijk verenigingsleven. Verder zijn een basisschool en kinderopvang aanwezig. Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden voor natuurliefhebbers en waterrecreatie. Het stadscentrum van Oss, met een grote diversiteit aan winkels, (middelbare) scholen én een NS station, bevindt zich op ongeveer 7 kilometer afstand. Ook steden als 's-Hertogenbosch en Nijmegen zijn uitstekend bereikbaar vanuit Oijen.

De kenmerken en wetenswaardigheden:

- * royaal vrijstaand woonhuis
- * grote garage en diepe oprit
- * L-vormige woonkamer met houtgestookte haard
- * woonkeuken met moderne inrichting
- * parterre voorzien van vloerverwarming en moderne PVC vloerafwerking
- * 4 (slaap-) kamers op de verdieping
- * compleet gemoderniseerde badkamer
- * alle wanden en plafonds in de woning zijn glad gestuct
- * rondom nieuwe kunststof kozijnen met triple beglazing
- * rolluiken en airconditioning (warmen en koelen) aanwezig
- * nieuwe meterkast
- * rustige ligging aan de rand van het dorp en nabij de uiterwaarden
- * instapklaar en comfortabel
- * perceeloppervlakte 1083 m²!

INDELING

BEGANE GROND

(betonvloer)

Via de royale oprit bereik je de voordeur.

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de meterkast (12 groepen, 4x aardlekschakelaar, krachtgroep en kookgroep), de modern afgewerkte toiletruimte, de trap naar de verdieping en de deur naar de woonkeuken.

Wat direct opvalt in de woonkeuken zijn de plafondhoge ramen in de achtergevel waardoor je én een veel lichtinval hebt én een mooi zicht op de tuin. De keuken is voorzien van een hoekopgestelde inrichting en een kookeiland. In het kookeiland is de inductie-kookplaat met geïntegreerde afzuiging geplaatst. Daarnaast op dit keukenmeubel veel snij- en afzetruimte. Ideaal! In het wandelement vind je de koelkast, vriezer, combi oven-magnetron en vaatwasmachine. De woonkeuken is heerlijk ruim waardoor hier ook nog plaats is voor een 6 tot 8-persoonseettafel.

Vanuit de woonkeuken bereik je de L-vormige woonkamer. Deze ruimte valt direct op door de moderne, strakke afwerking, het hoge plafond en de sfeervolle houtkachel. Het hoge plafond creëert een speels en ruimtelijk effect, terwijl de houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens koude dagen en avonden. De vloer is voorzien van een moderne PVC-vloer waaronder comfortabele vloerverwarming is aangebracht. Dankzij de grote raampartijen geniet je van een overvloed aan natuurlijk licht én een prachtig uitzicht op de diepe voortuin en het aangrenzende buitengebied.

Via de woonkeuken bereik je ook de bijkeuken. In de bijkeuken is een kastenwand geplaatst waarachter zich niet alleen veel bergruimte bevindt maar ook de aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger. Ook vind je hier de unit voor de vloerverwarming en de opstelplaats van de HR combiketel (2016).

Via de bijkeuken zijn zowel de kelderruimte (stahoogte ongeveer 1,65 meter) en de achtertuin bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING

(betonvloer)

De gehele eerste verdieping is voorzien van een onderhoudsvriendelijke epoxy siergrindvloer. Verder zijn rolluiken aangebracht. Verwarming én koelen geschiedt door middel van airconditioning.

De overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer. Via één van de slaapkamers is bovendien een mooie bergruimte bereikbaar, die desgewenst te gebruiken als inloop-garderobekast.

De badkamer is eveneens compleet gemoderniseerd waarbij marmeren betegeling is aangebracht. In de badkamer zijn een riante inloopdouche met dubbele douchekop, een badkamermeubel met waskom en een wandcloset geplaatst.

TUIN, OPRIT, GARAGE, BERGING

De tuin is rondom de woning gelegen, eenvoudig maar functioneel ingericht en biedt veel privacy. Door de diepte van de achtertuin heb je altijd de mogelijkheid om óf de zon op te zoeken als deze schijnt óf juist de schaduw.

In de tuin is een eenvoudige berging geplaatst met aangrenzende een overkapping.

Links van de woning ligt een diepe én brede oprit. Hier kunnen met gemak meerdere auto's worden geparkeerd. Grenzend aan de oprit staat de riante garage. Deze garage is in spouw gebouwd en biedt dankzij de goede bereikbaarheid van buitenaf, meerdere gebruiksmogelijkheden zoals bijvoorbeeld kantoor- of praktijk aan huis, chillruimte of hobbyruimte. Aan de voorzijde van de garage zijn openslaande deuren geplaatst. In de garage geeft een vlizotrap toegang tot een bevoerde bergzolder.

PARKEREN

Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's.

BENIEUWD?

Wij kunnen ons voorstellen dat je na het zien van de foto's en het lezen van de presentatietekst nieuwsgierig bent geworden naar alles wat deze instapklare woning jou te bieden heeft. Wil je meer informatie of een keertje binnen kijken? Bel of mail ons dan gerust. We nemen graag de tijd om je in alle rust de woning en het omliggende terrein te laten zien en je meer te vertellen over de bijzonderheden.

Tot slot:

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Graag tot ziens.













































Plattegrond

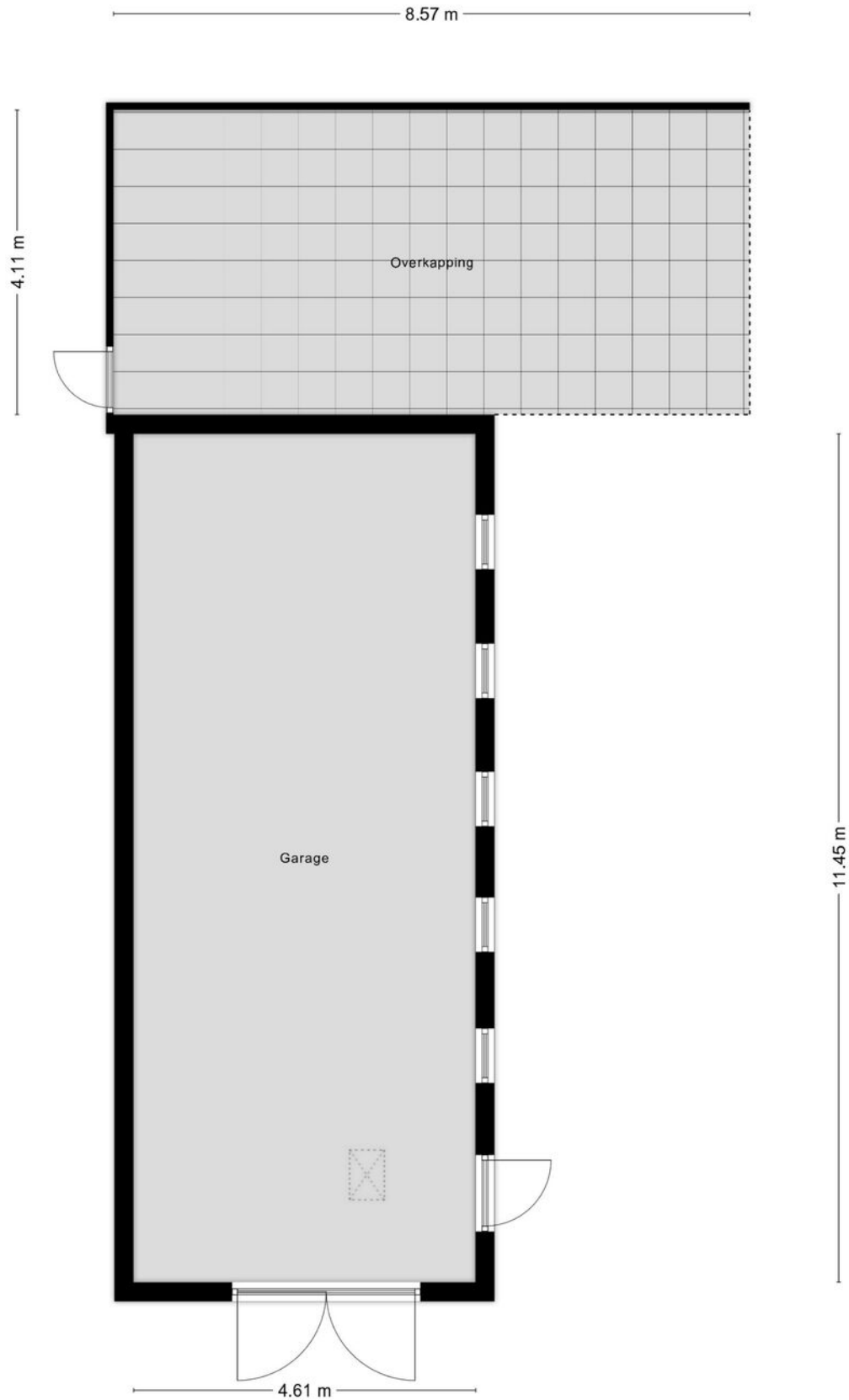


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



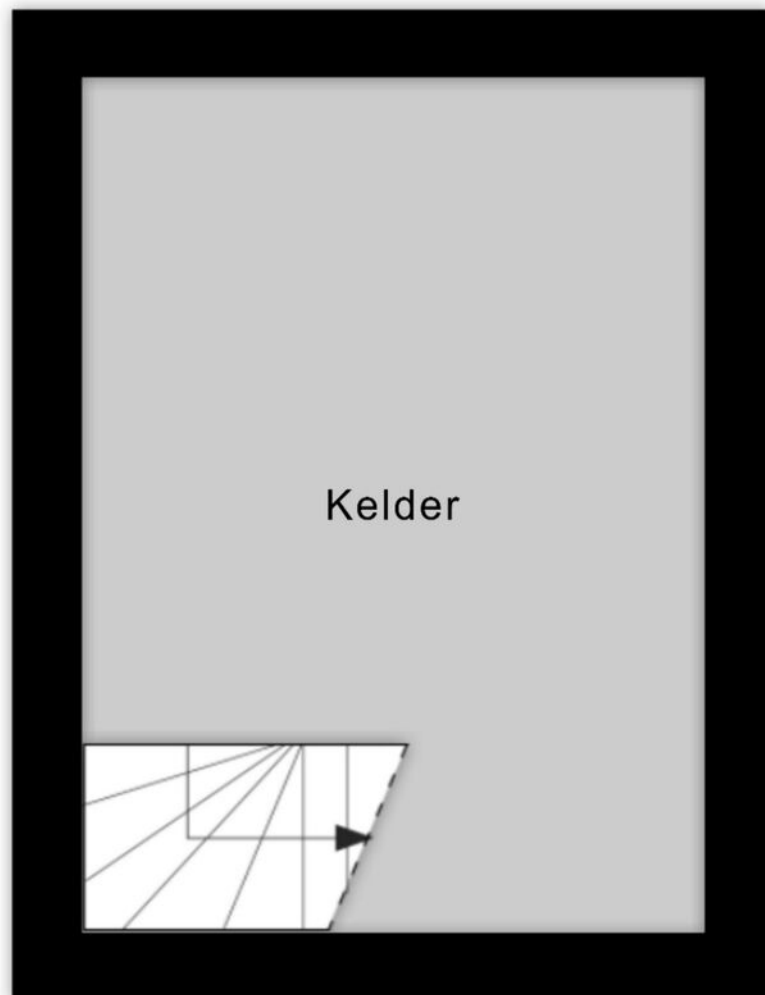
Plattegrond



Plattegrond

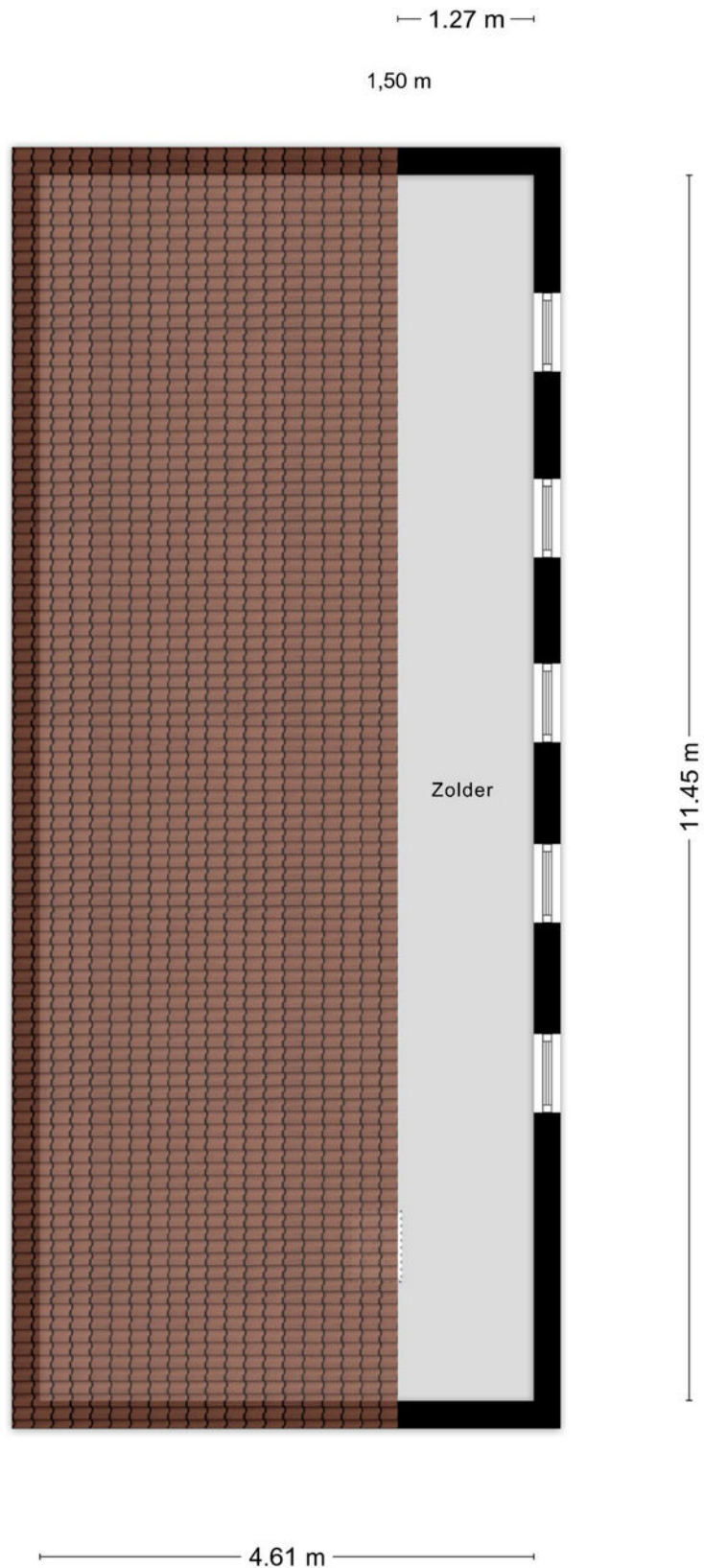
2.71 m

3.71 m

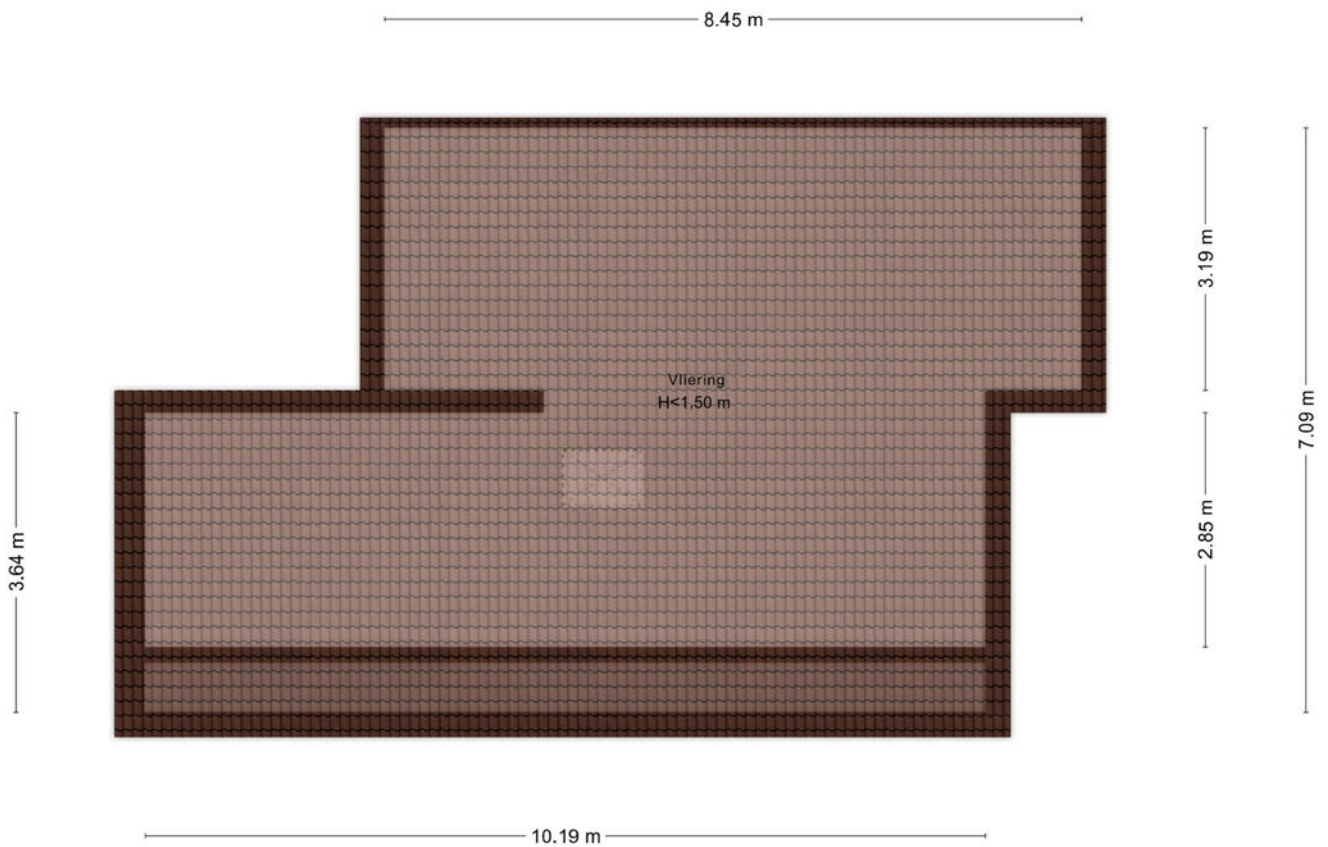


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond








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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

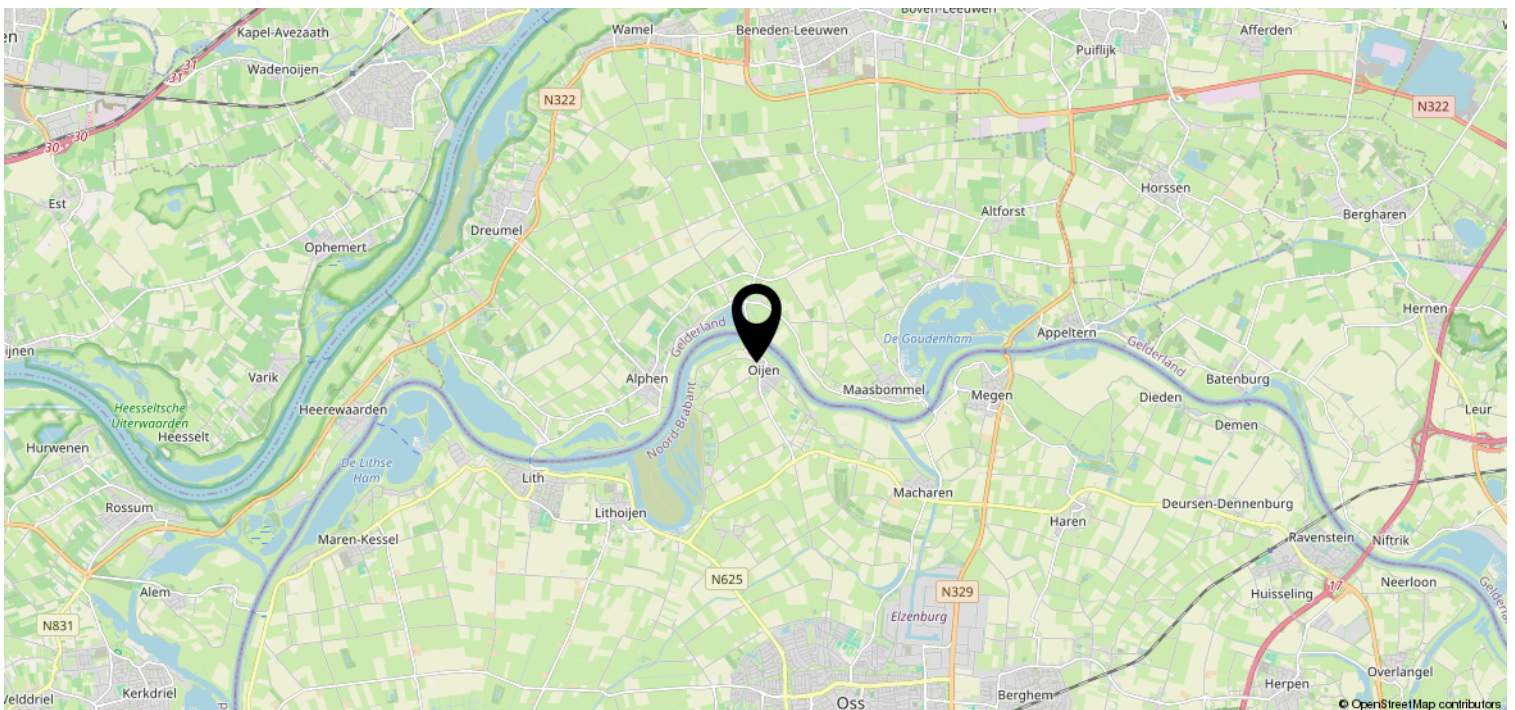


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oijen	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1725	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 februari 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.

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl
WhatsApp 06-36220000
www.batomakelaars.nl