



OSS | Cornelis Jolstraat 32

**Bato Makelaars Oss**

0412-624866 | [oss@batomakelaars.nl](mailto:oss@batomakelaars.nl)

[www.batomakelaars.nl](http://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](http://www.funda.nl) of op onze website [www.Batomakelaars.nl](http://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:	2003
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	610 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	172 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	266 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	17 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	9 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

# Omschrijving

Ben je op zoek naar een nagenoeg instapklare en royale woning op een rustige locatie met een woonkamer (inclusief open keuken) van ongeveer 85 m<sup>2</sup> groot? En vind je het belangrijk dat alle voorzieningen zich in de directe omgeving bevinden?

Dan is deze vrijstaand geschakelde woning met diepe achtertuin zeker het bekijken waard.

De woning werd gebouwd in 2003 en is uitstekend geïsoleerd. Doordat de voormalige garage bij de woning is betrokken, heb je op de begane grond een royale leefruimte tot je beschikking.

Dankzij de indeling voelt het bij binnenkomst ruimtelijk en toch speels aan.

De huidige bewoners gebruiken deze 'plus-ruimte' als werk-/kantoorruimte, maar de mogelijkheden zijn divers. Denk bijvoorbeeld aan een speelkamer, chillruimte voor de kinderen of een rustige bibliotheek.

Ook de locatie is vermeldenswaardig: aan een rustige, kindvriendelijke woonstraat waar enkel bestemmingsverkeer komt. Diverse winkels, waaronder een supermarkt, bevinden zich letterlijk om de hoek en alle voorzieningen van het stadscentrum zijn, net als het NS station Oss CS binnen 10 minuten wandelen te bereiken.

Nieuwsgierig geworden? Bel ons dan snel voor het maken van een bezichtigingsafspraak:

De kenmerken en wetenswaardigheden voor je op een rij:

- \* vrijstaand geschakeld woonhuis
- \* intern verbouwd
- \* oppervlakte woonkamer inclusief open keuken ongeveer 85 m<sup>2</sup>
- \* in het werk gemaakte keuken voorzien van inbouwapparatuur
- \* praktische bijkeuken
- \* speelse opzet van de ruimte op de begane grond
- \* 3 slaapkamers totaal, allen geschikt voor het plaatsen van een 2-persoonsbed
- \* complete, licht afgewerkte badkamer
- \* dakterras op de tweede verdieping
- \* diepe en vrij gelegen achtertuin op het noord-westen
- \* goed geïsoleerd, 6 zonnepanelen
- \* mechanische ventilatie en airconditioning aanwezig
- \* gunstige ligging aan kindvriendelijke woonstraat en toch nabij alle voorzieningen

## INDELING

### BEGANE GROND

Via de oprit bereik je de entree van de woning. In de hal vind je de meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de leefruimte.

De woonkamer met open keuken beslaat circa 85 m<sup>2</sup> en dat merk je direct bij binnenkomst. Dankzij de speelse indeling voelt het geheel echter prettig en allesbehalve overweldigend.

De ruimte is verdeeld in een zitgedeelte, eetgedeelte en een multifunctioneel gedeelte, thans in gebruik als kantoor. Doordat deze met elkaar in open verbinding staan, wordt het ruimtelijke effect versterkt.

De zitkamer ligt aan de achterzijde en biedt een mooi zicht op de achtertuin. Op de vloer zijn plavuizen gelegd waaronder vloerverwarming is toegepast. Openslaande deuren bieden een directe toegang tot de achtertuin.

De multifunctionele ruimte is thans in gebruik als kantoor-aan-huis en voorzien van een eiken parketvloer. Een deur geeft vanuit deze ruimte toegang tot de carport met aangrenzend de openbare weg. Verder is via deze ruimte de bijkeuken bereikbaar.

De keuken is aan de voorzijde gelegen en bestaat uit 2 massieve betonnen eilandopstellingen, waarvan de ene in gebruik is als spoeleiland en de 2e als kookeiland.

Het kookeiland is voorzien van een 5-pitsinductiekookplaat, grillplaat en afzuigschouw. Daarnaast vind je hier veel werk-/afzetruimte.

In het spoeliland is de vaatwasmachine (2025) ondergebracht. Verder is er een breed wandelement aanwezig met veel bergruimte, een oven, combi-magnetron (2024) en koelkast.

Tot slot is op deze woonlaag nog een praktische bijkeuken aanwezig. Hier vind je het aansluitpunt voor de wasmachine en de mogelijkheid tot het plaatsen van de droger. Via de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.

#### EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een garderobekast. In de slaapkamer aan de voorzijde is eveneens een vast bed op hoogte aanwezig met daaronder bergruimte.

De beide slaapkamers zijn, net als de overloop, afgewerkt met eiken vloerdelen.

De badkamer is licht afgewerkt en compleet met een douchecabine, ligbad, toilet en badkamermeubel met wastafel.

#### TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met daar een overloop, de technische ruimte (met cv-ketel en mechanische ventilatie) en een royale derde slaapkamer.

Deze slaapkamer is voorzien van airconditioning (2024) en eikenhouten vloerdelen. Via deze slaapkamer is het ruime dakterras aan de voorzijde te bereiken. Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten.

#### TUIN

De achtertuin is vrij gelegen en keurig aangelegd met onder meer bestrating en beplanting. Door de diepte van de tuin en de situering op het noord-westen heb je op warme zomerse dagen de keuze: in het zonnetje zitten of toch beschut in de schaduw.

Achterin de tuin is een dubbele berging aanwezig met een tussengelegen overkapping.

#### PARKEREN

Op eigen terrein is één parkeerplaats aanwezig. Daarnaast bevinden zich diverse openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van de woning.

"Tot slot volgens de huidige eigenaren:

Voor ons is dit huis altijd een perfecte combinatie geweest van rust, ruimte en een centrale ligging. We wonen hier in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer, terwijl het centrum, het station en winkels zoals de Lidl en Action gewoon op loopafstand liggen.

Wat ons elke keer weer opvalt, is de ruimte in huis. Vooral de benedenverdieping en de extra kantoorruimte maken het een fijne plek om zowel te wonen als te werken.

De tuin is misschien wel onze favoriete plek. Door de diepte is er altijd wel een zonnig plekje te vinden en we hebben hier vaak 's avonds nog heerlijk in de zon op het terras gezeten."

#### 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 verrassende 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 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!







































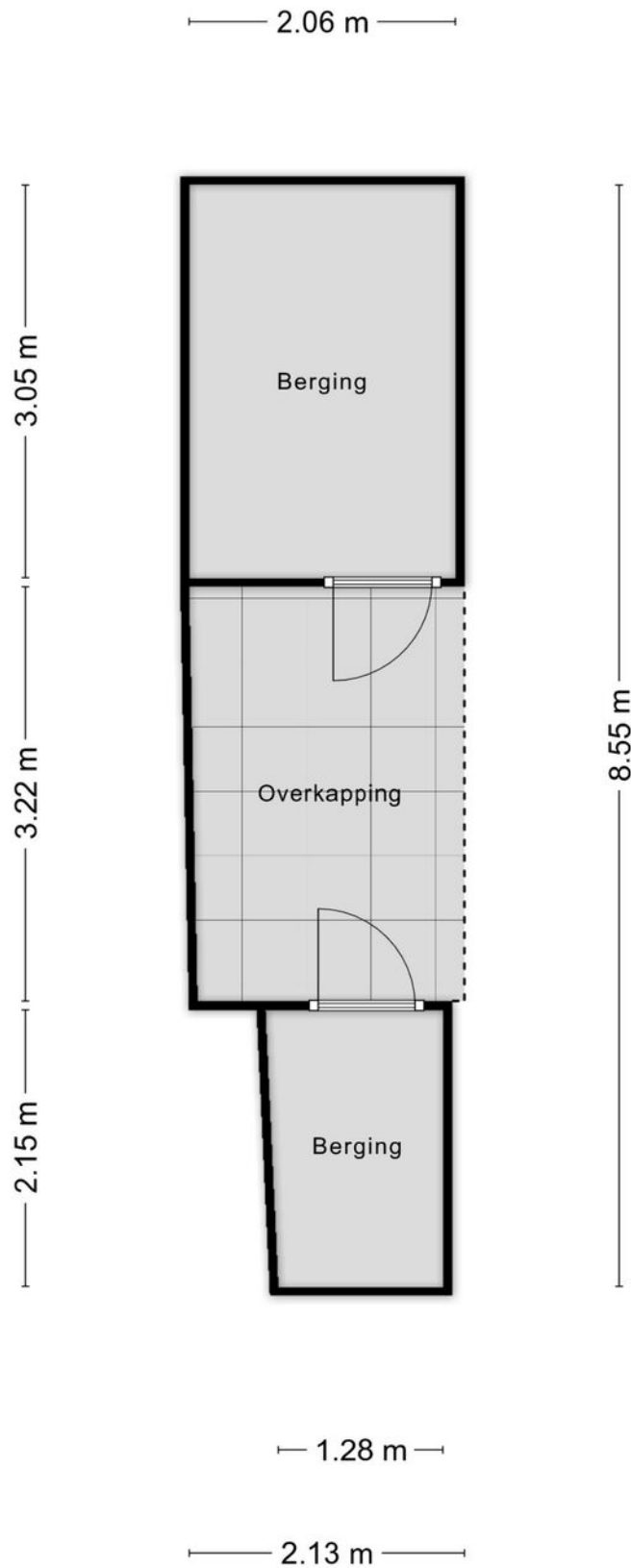




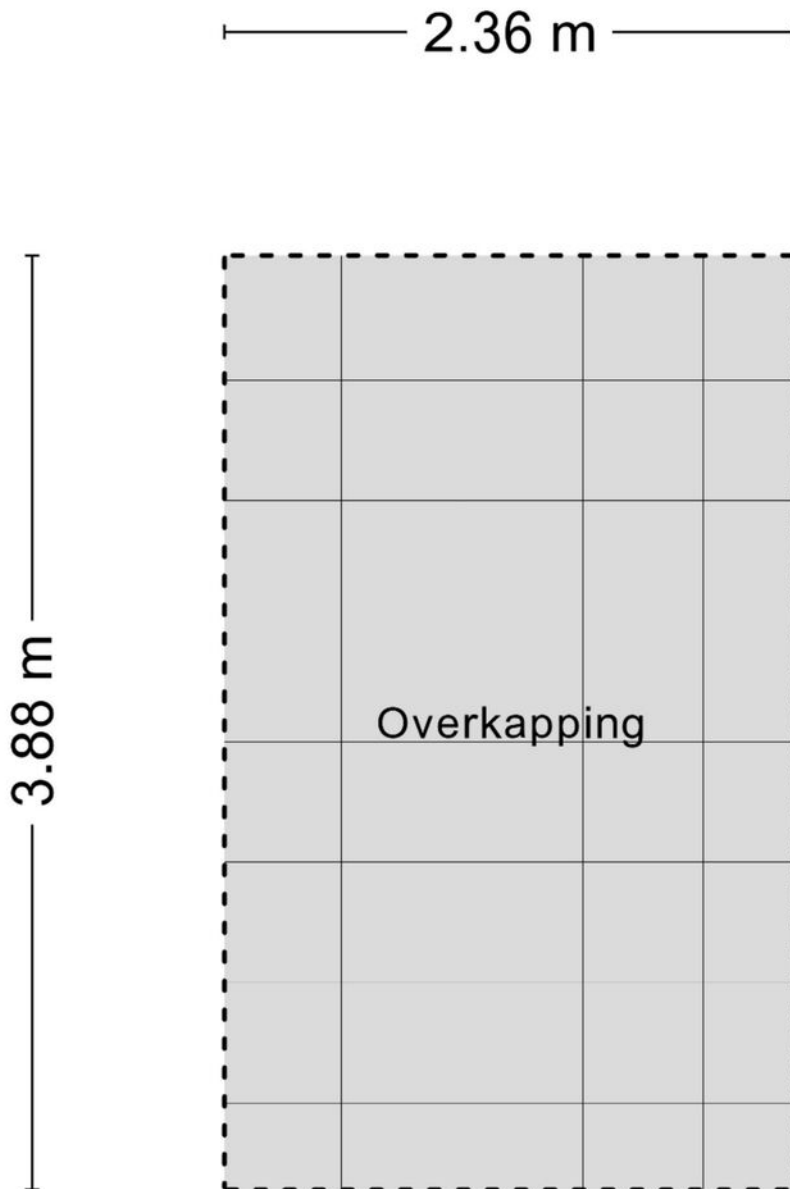
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

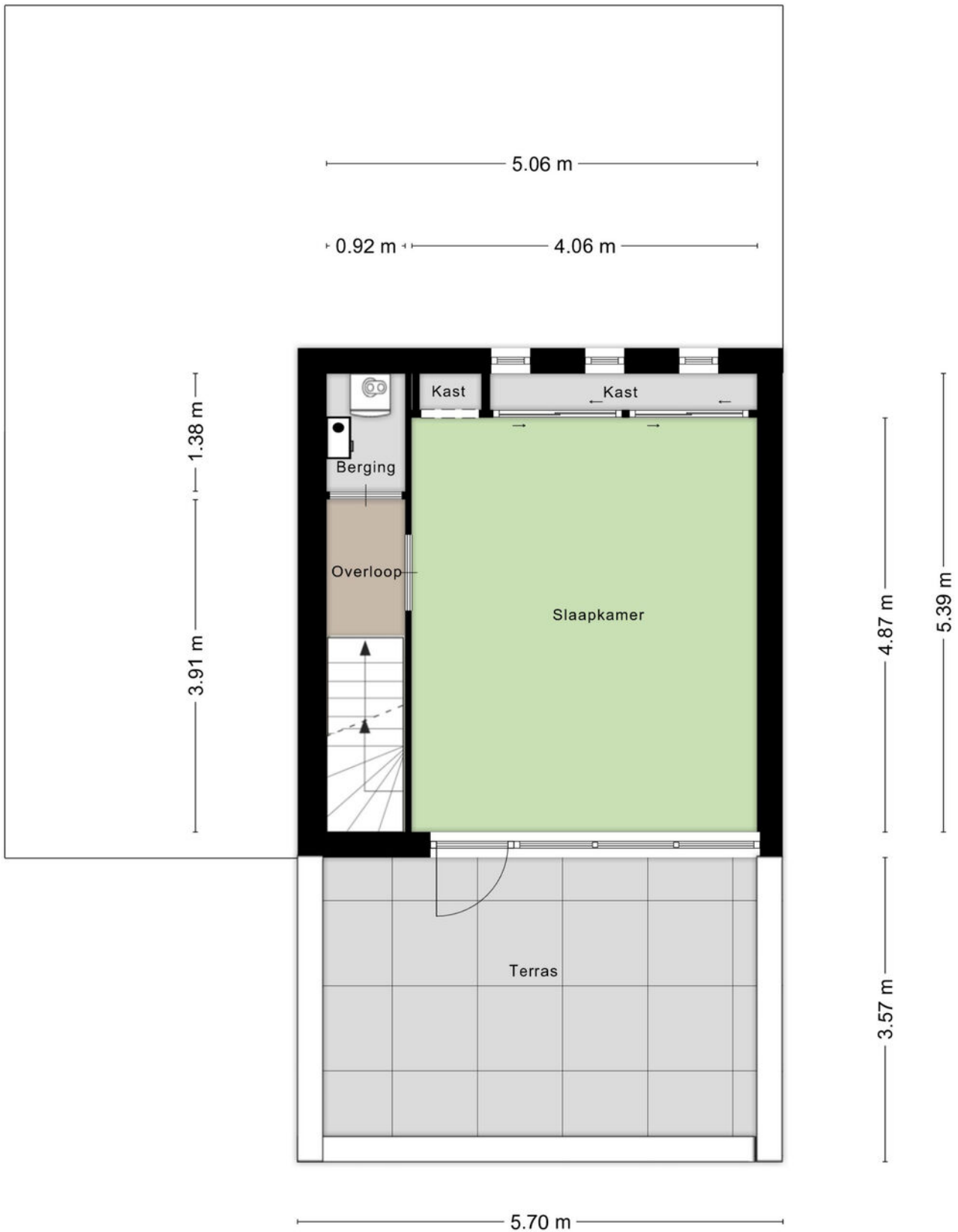


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

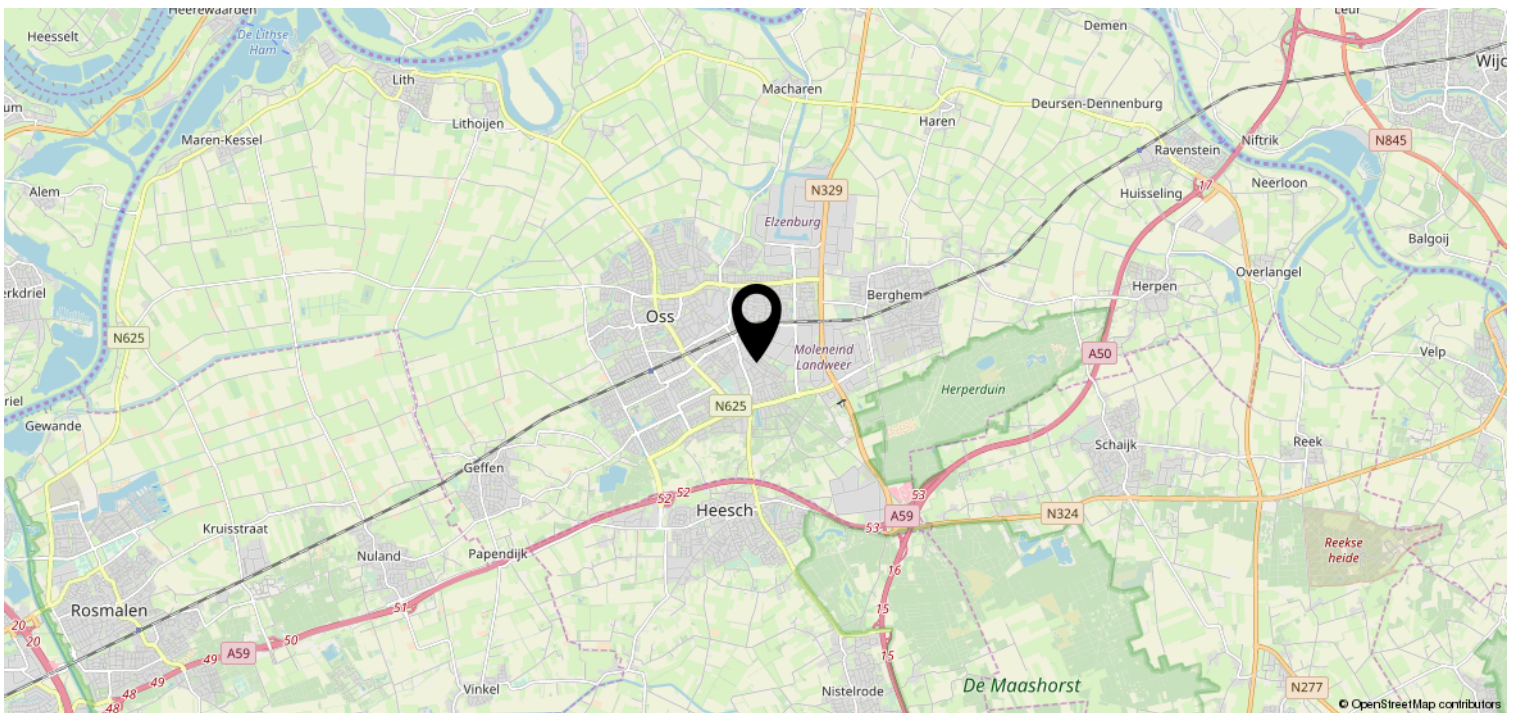
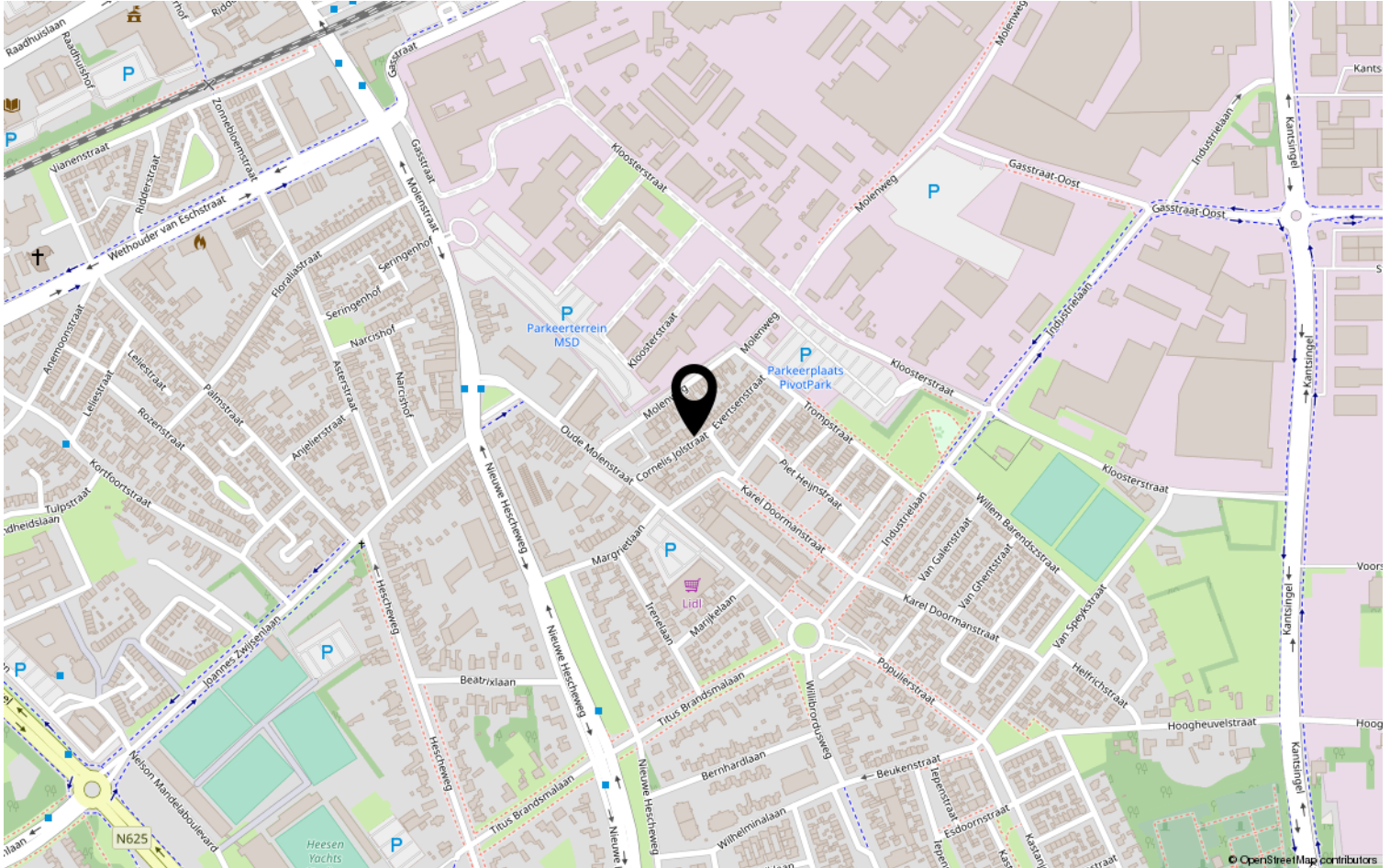


# Plattegrond





# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?



Kruisstraat 25  
5341 HA Oss

0412-624866 | [oss@batomakelaars.nl](mailto:oss@batomakelaars.nl)  
WhatsApp 06-36220000  
[www.batomakelaars.nl](http://www.batomakelaars.nl)