

Oss

Ruilebuiter 23



heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

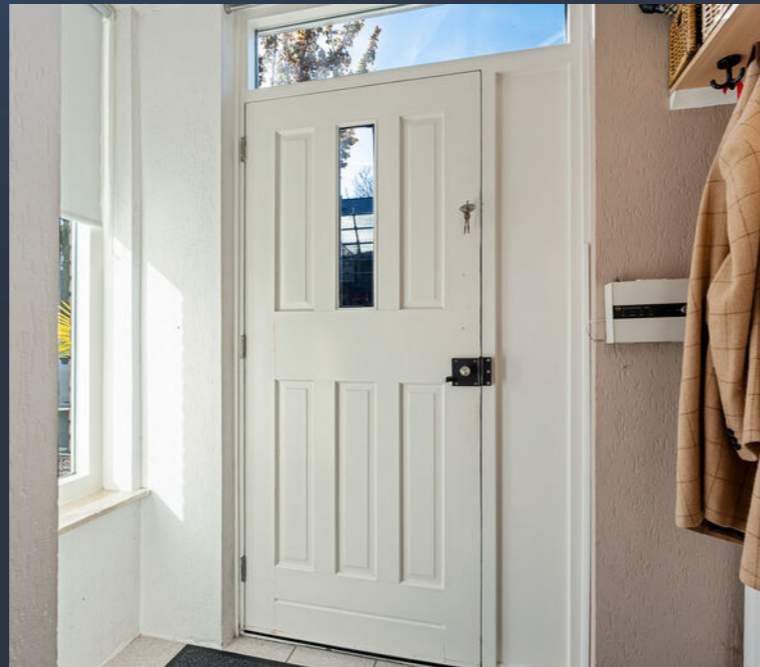
T: 0412-405022

www.heuvelmakelaars.nl

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar : 1979
Inhoud woning : 454 m³
Perceeloppervlak : 156 m²
Woonoppervlak : 132 m²
Aantal slaapkamers : 4
Tuin : West

Verwarming : C.v.-ketel
Energie label : B



Bij binnenkomst in de woning kom je in de entree, waarnaar je doorloopt naar de woonkamer.



De doorzon woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De lichte wanden en warme vloerafwerking zorgen voor een verzorgde en huiselijke sfeer. Aan de voorzijde is een zonnesherm aanwezig, wat op zonnige dagen zorgt voor extra comfort.



In het verlengde van de woonkamer is ruimte voor een gezellige eethoek. Hier zit ook de deur naar het halletje met het toilet en de trap naar de eerste verdieping.

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een verrassend ruime woning met volop mogelijkheden, een praktische indeling én een eigen carport met parkeergelegenheid op eigen terrein? Dan is deze woning aan de Ruilebuiten 23 in Oss absoluut het bekijken waard. Deze goed onderhouden tussenwoning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een lichte doorzon woonkamer, een fraaie uitgebouwde serre en een ruime zolderverdieping. De onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging én carport maakt het geheel compleet.

Een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte en de mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren en er een écht jouw thuis van te maken!

De woning is gelegen in de populaire en rustige wijk Ussen, een prettige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Op korte loop- en fietsafstand bevindt zich winkelcentrum Ussen, waar je terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn scholen, speelvoorzieningen en sportfaciliteiten in de directe omgeving aanwezig en sta je binnen enkele minuten in het centrum van Oss of op het NS station.

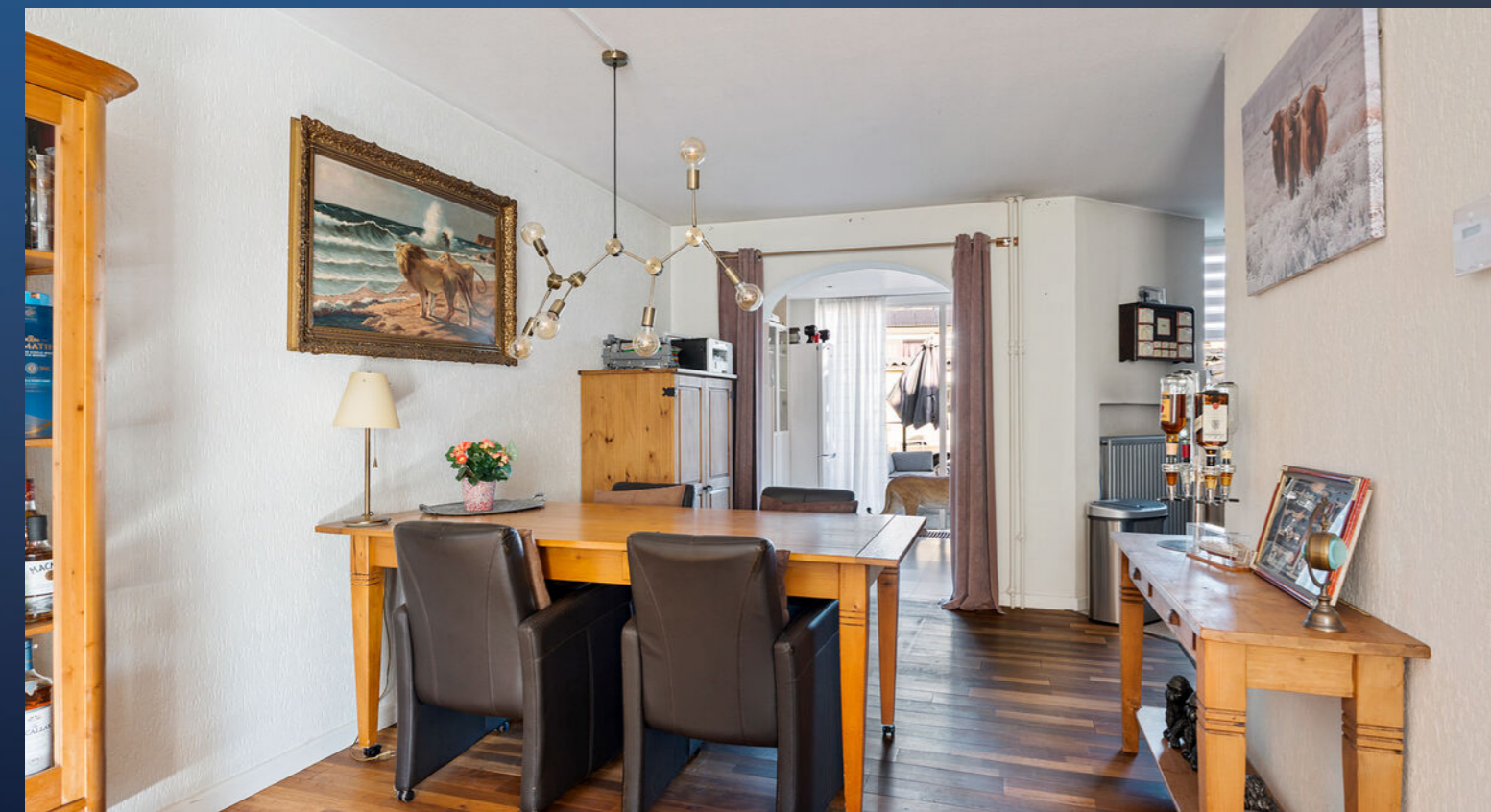
Indeling:

Begane grond: Entree, meterkast, woonkamer, keuken, trapkast, toilet, bijkeuken

Eerste verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer

Tweede verdieping: Voorzolder met wasmachine en bergruimte, 4e slaapkamer

"Van huis naar thuis, hier begint het."



De half open keuken sluit prettig aan op de leefruimte en is opgesteld in een praktische hoekopstelling. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven. Vanuit de keuken is tevens de trapkast bereikbaar, ideaal voor extra provisie- en bergruimte.



Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor er een fraaie serre is ontstaan. Deze lichte ruimte vormt een mooie verbinding met de tuin en biedt volop mogelijkheden voor een extra zit- of eetgedeelte.



" Heerlijk wonen met nét dat beetje extra."



Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De master bedroom is ruim opgezet en beschikt over een eigen balkon, een fijne plek om even buiten te zitten. De tweede slaapkamer is eveneens goed van formaat en leent zich uitstekend als kledingkamer, werkkruimte of logeerkamer.

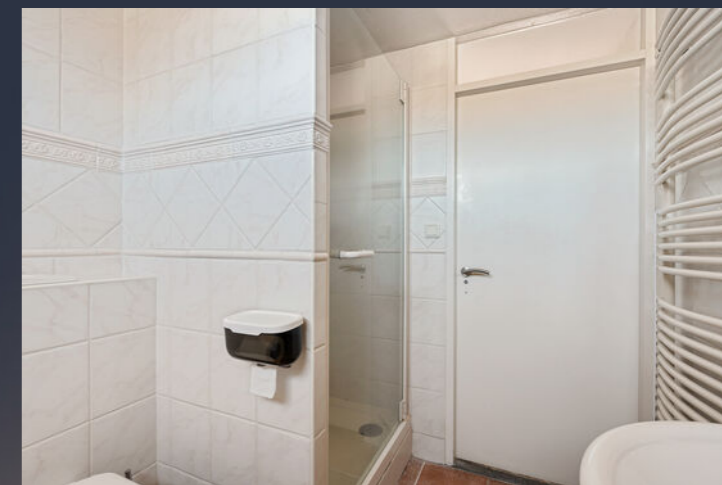
De derde slaapkamer is praktisch ingericht en voorzien van een eigen wastafel en een vaste kastenwand.

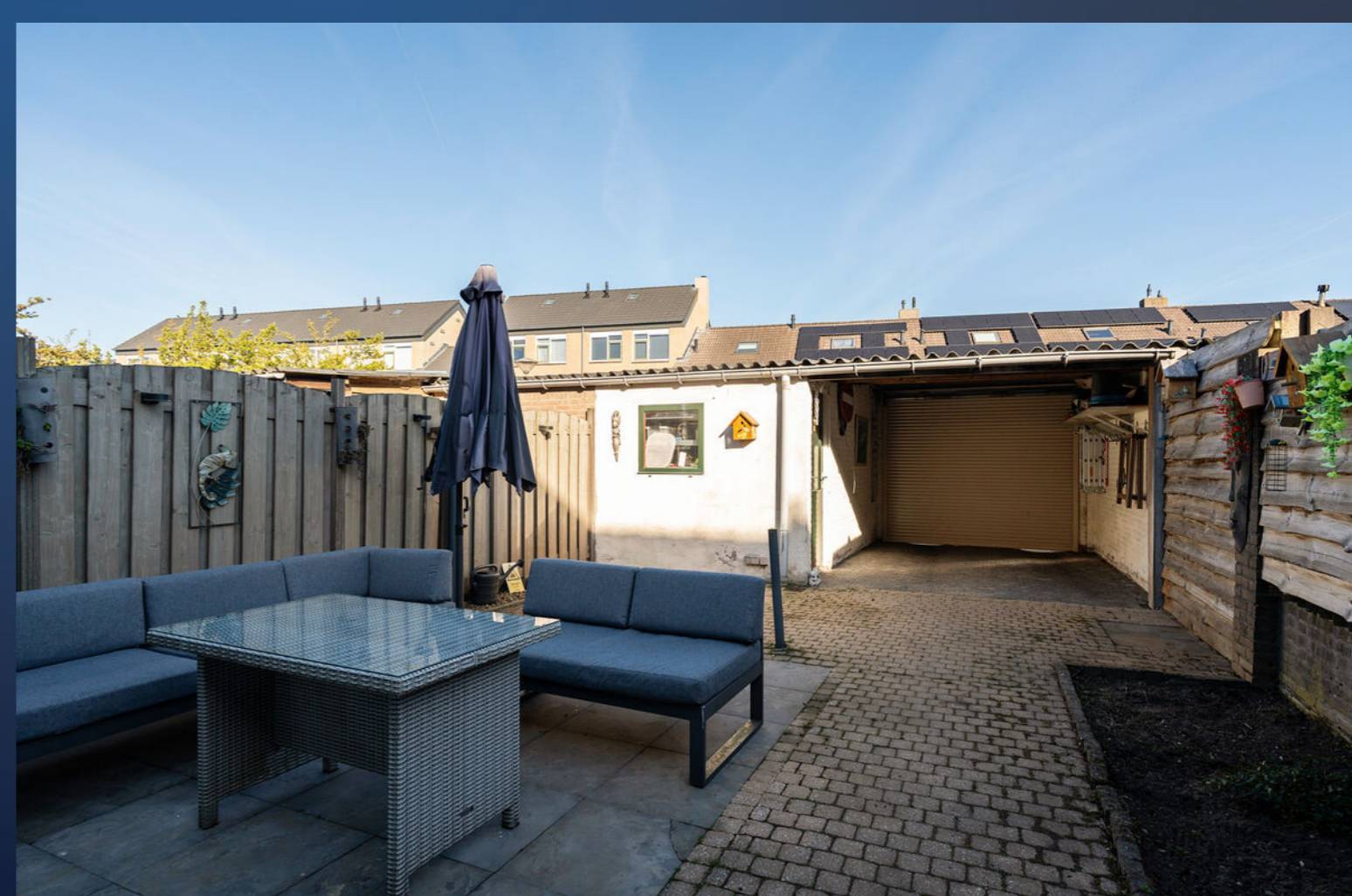
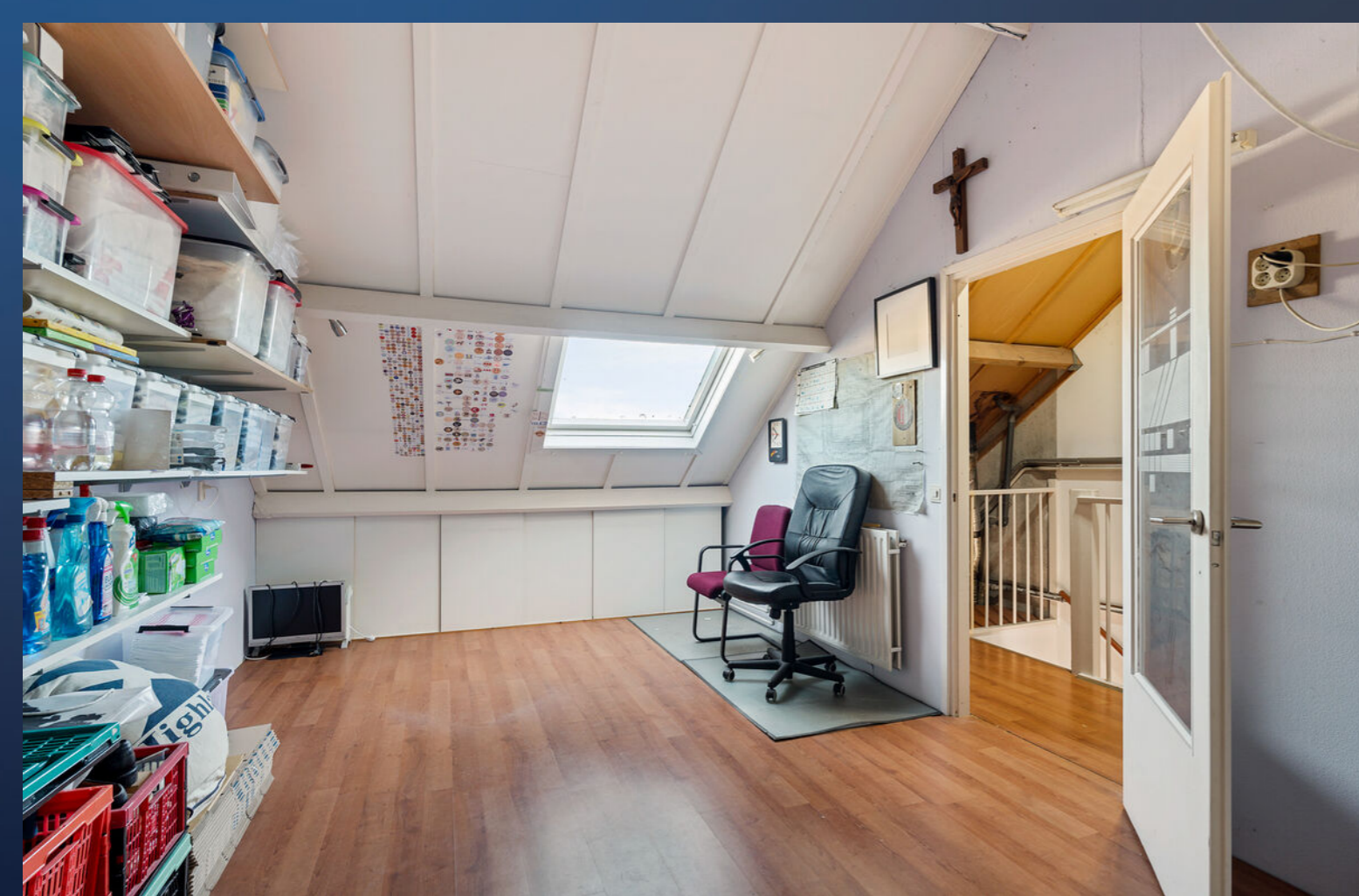


“Een huis dat meegroeit met jouw woonwensen.”



De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, douche, tweede toilet, wastafel en een radiator.





Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder vind je de opstelling voor de wasmachine en extra bergruimte.

Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer. Deze kamer is verrassend ruim en voorzien van een dakraam, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Onder de schuine kap is praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.



De achtertuin is grotendeels betegeld en daarmee onderhoudsvriendelijk aangelegd. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een lounge- of eethoek, zodat je hier heerlijk buiten kunt zitten.

Achterin de tuin bevindt zich een berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

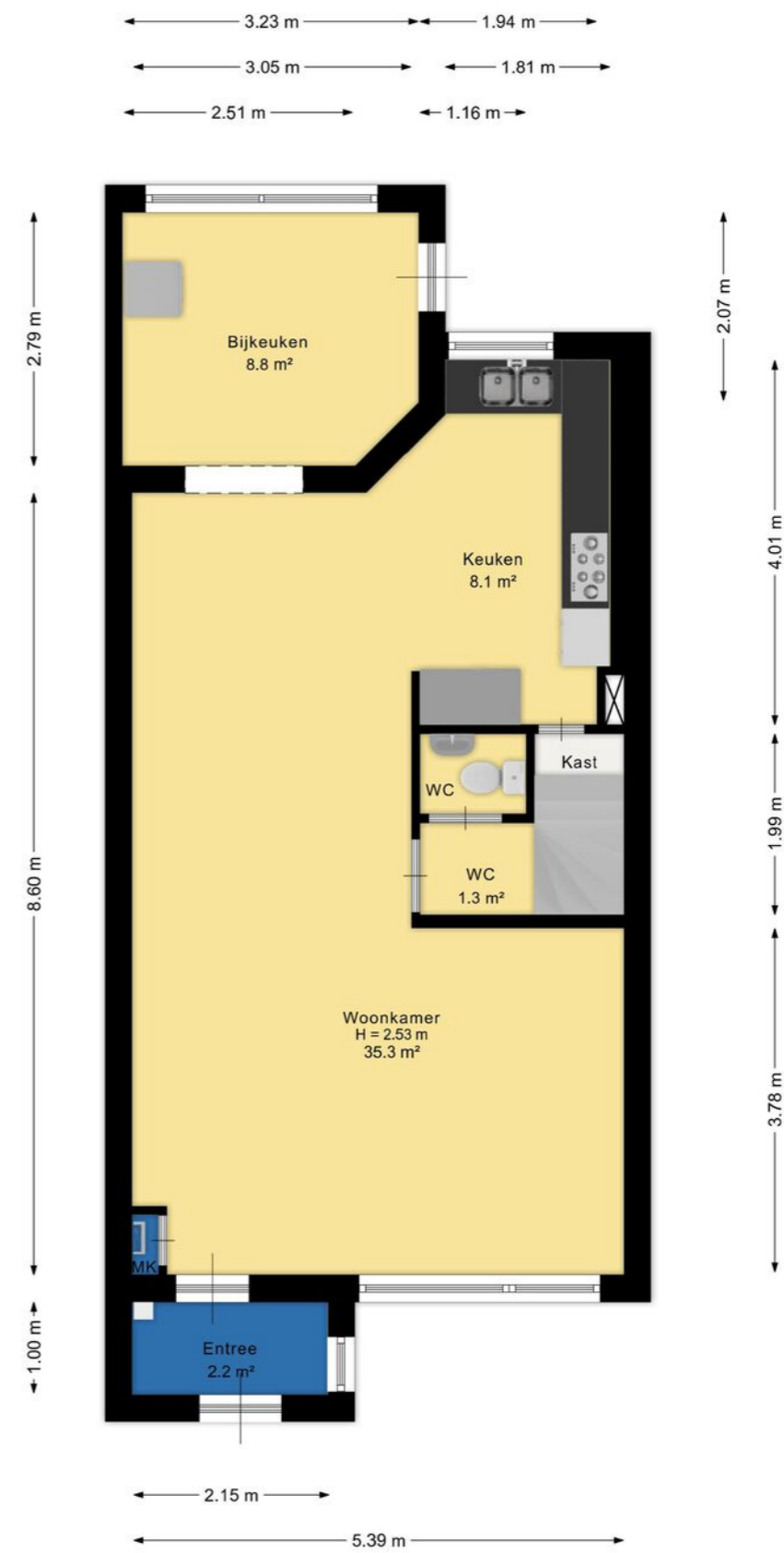
Daarnaast beschikt de woning over een eigen carport, bereikbaar via een roldeur aan de achtergelegen straat. Dit maakt het mogelijk om de auto veilig op eigen terrein te parkeren.

Wil je deze woning graag van binnen bekijken? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!



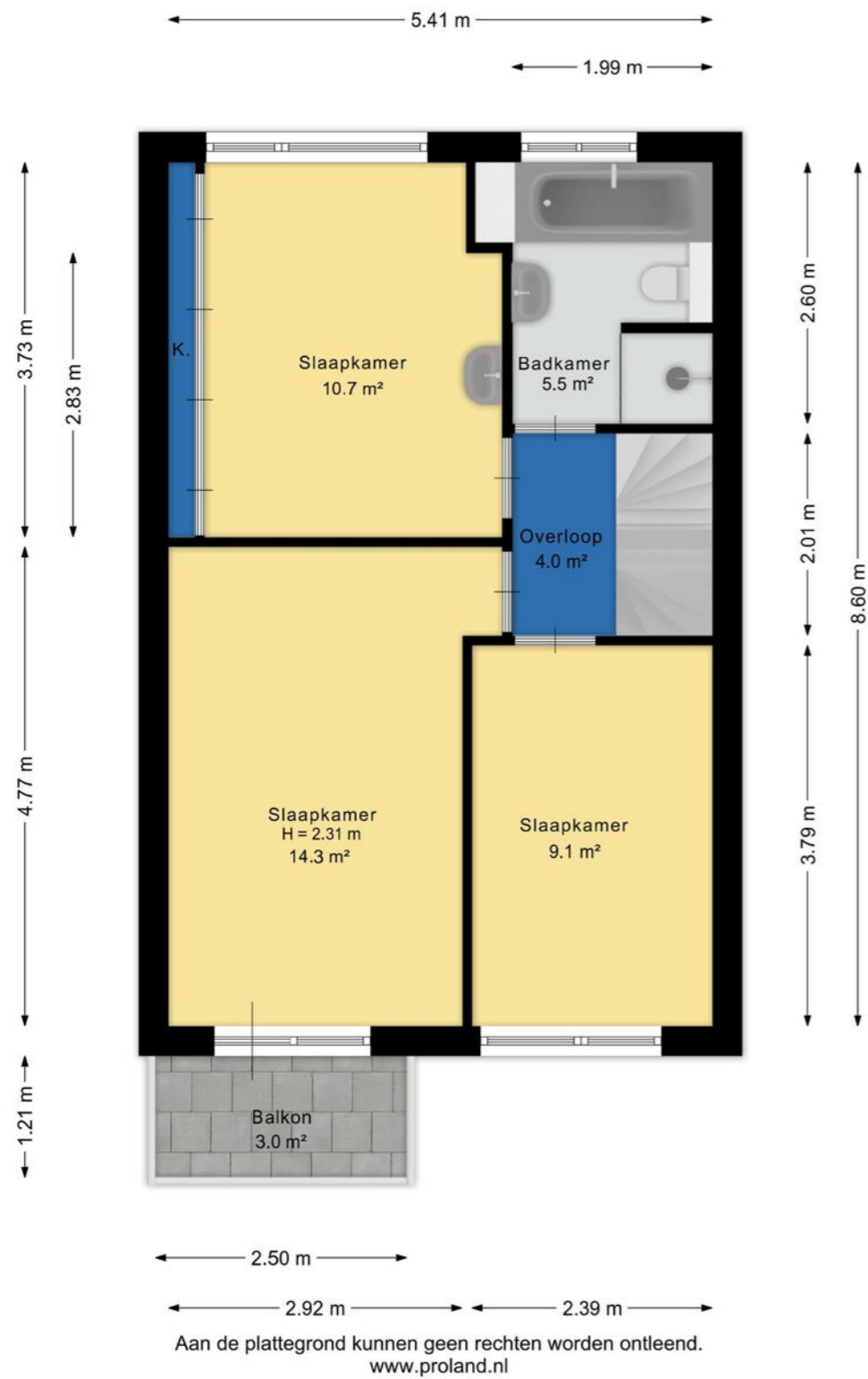
“Een woning vol mogelijkheden, klaar voor een nieuwe start.”

PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

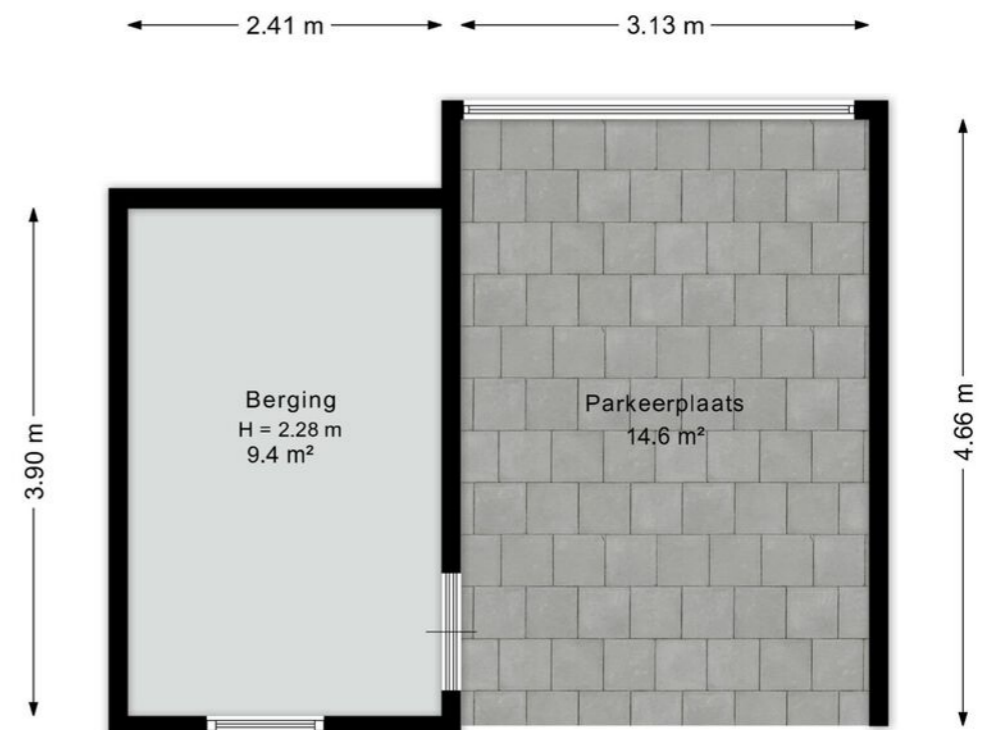


PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

KADASTRALE KAART




Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer 12345
 Huisnummer 25
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

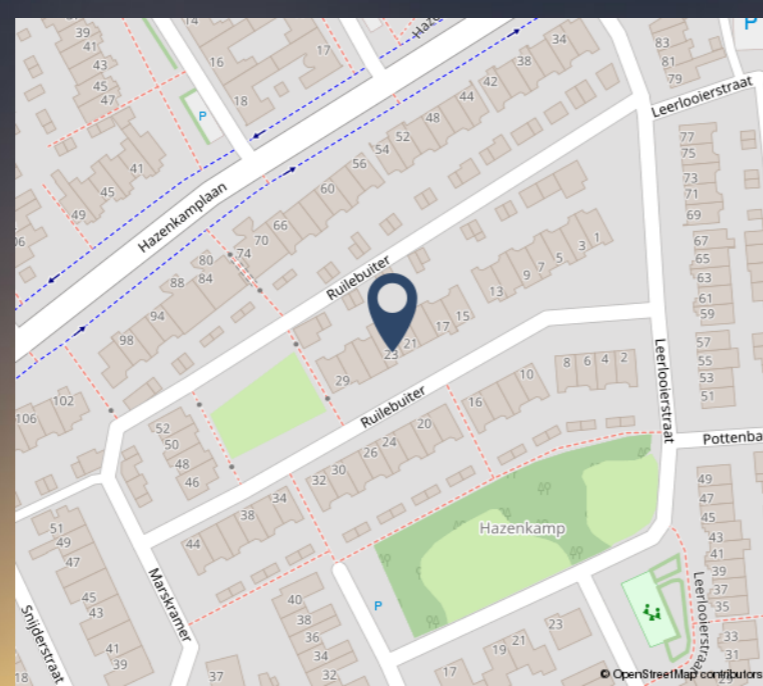
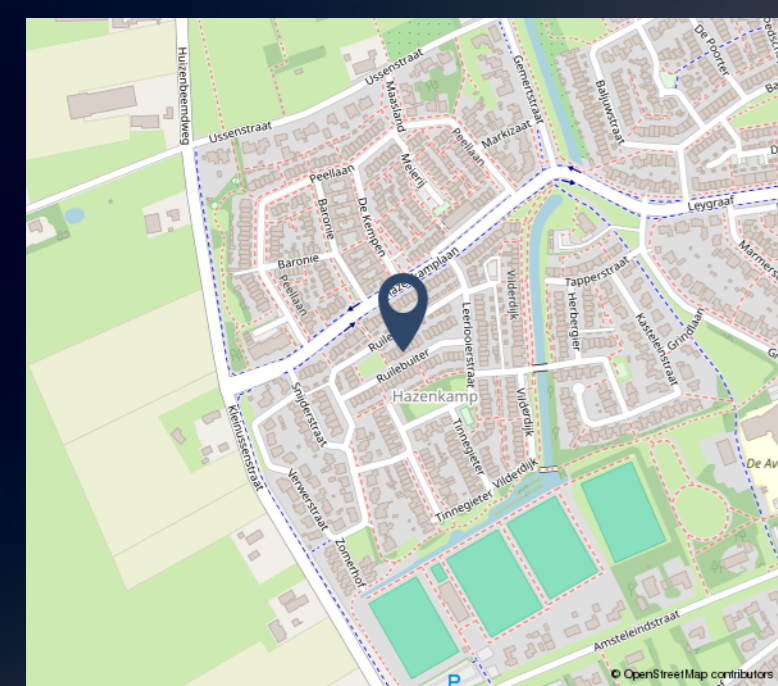
Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Oss
 Sectie K
 Perceel 1763

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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.




“Wonen in Oss betekent genieten van een fijne balans tussen stadse voorzieningen en een dorpse sfeer.”



BELANGRIJKE INFORMATIE

Brochure

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 verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken, die de eigenaar en/of verkoopmakelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Onderzoeksplicht

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onder-zoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen (b.v. een eigen NVM-makelaar of bouwkundige).

Vrijblijvende aanbieding / biedingen

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod en om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als een vrijblijvende aanbieding. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dit bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. In geval verkoper op enig moment wordt geconfronteerd met meer dan één bieding, zal verkoper beslissen op basis van het voor hem beste voorstel. Dit betekent niet dat het hoogste bod ook automatisch het beste voorstel hoeft te zijn. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet automatisch een koopovereenkomst tot stand komen. Pas als partijen over alles overeenstemming bereikt hebben (o.a. prijs, aanvaarding, eventueel het voorbehoud van financiering en dergelijke) is er sprake van een overeenkomst.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Koopovereenkomst

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt zal de mondeling bereikte koopovereenkomst door ons worden vastgelegd in een koopakte. De koopakte zal opgemaakt worden overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis". In de koopakte zal in elk geval de door koper te stellen standaard waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen alsmede de voor beide partijen geldende boeteclausule, eveneens ter grootte van 10% van de koopsom. Indien de koopovereenkomst betrekking heeft op een object waarvan het bouwjaar is gelegen 20 jaar voor het jaar waarin de overeenkomst is bereikt wordt in de koopakte de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze clausule houdt in dat de ouderdom van het verkochte met zich mee brengt dat men als koper niet mag verwachten dat het verkochte (bv. technische installaties) aan de huidige maatstaven en voorschriften voldoet en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper is.

Notariskeuze

Als koper is de notariskeuze in principe aan u voorbehouden. Daar de notaris tijdig over de getekende koopakte dient te beschikken moet de notariskeuze binnen 2 weken na ondertekenen door koper kenbaar worden gemaakt. Na deze termijn mag de verkoper de notariskeuze bepalen. Tevens zullen, indien de notaris kosten aan verkoper berekend die hoger zijn dan algemeen en redelijkerwijs gebruikelijk, deze extra kosten voor rekening van koper zijn. De gebruikelijke kosten worden in de koopakte vermeld.

Algemeen

De verkoper van dit object heeft Heuvel Makelaars ingeschakeld om namens hem te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u geen enkele financiële consequenties heeft. Het verkopen of kopen van een woning gaat over grote bedragen en is voor u meestal een beslissing voor jaren. Reden te meer om u bij te laten staan door een deskundige.

Tot slot danken wij u voor de getoonde interesse naar deze woning en het contact met Heuvel Makelaars. Wij zijn u graag van dienst.

