



OSS | Meerval 49

**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:	1988
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	385 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	100 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	129 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	8 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	11 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

## UITGEBOUWDE EENGEZINSWONING MET WOONKEUKEN, 3 SLAAPKAMERS EN EEN WERK-/HOBBYKAMER

Aan een kindvriendelijke, rustige woonstraat in de woonwijk Ussen staat deze goed onderhouden, uitgebouwde eengezinswoning met berging en achterom. Een woning die je écht van binnen moet zien!

De woning werd gebouwd in 1988 en is later aan de achterzijde uitgebouwd. Daarnaast is de vlizotrap naar de tweede verdieping vervangen door een vaste trap en zijn zonnepanelen geïnstalleerd. Ook is er ter plaatse van de begane grond én de badkamer vloerverwarming aangebracht. Het resultaat is een comfortabel woonhuis met een ruime woonkamer, een royale woonkeuken, drie slaapkamers en een praktische werk-/hobbyruimte.

De ligging maakt het geheel extra aantrekkelijk: aan de voorzijde heb je een vrij uitzicht over een veld en zijn er geen directe overburen. Verder bevinden winkelcentrum Ussen, een mooi wijkpark en diverse scholen zich op korte afstand. Het stadscentrum en het NS station zijn met ongeveer 10 minuten fietsen bereikbaar en de uitvalswegen richting Den Bosch, Nijmegen en Eindhoven zijn vanuit de Meerval snel en eenvoudig te bereiken.

De kenmerken en wetenswaardigheden voor je op een rij:

- \* uitgebouwde eengezinswoning met berging
- \* woonkamer met vrij zicht over groenstrook
- \* royale woonkeuken, tuingericht
- \* 2 slaapkamers én een werk-/hobbyruimte op de eerste verdieping
- \* comfortabele badkamer
- \* vaste trap naar de tweede verdieping met daar slaapkamer 3
- \* vloerverwarming op de begane grond én in de badkamer
- \* diverse rolluiken aanwezig
- \* airconditioning aanwezig (koelen en warmen)
- \* 10 zonnepanelen aanwezig
- \* onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping
- \* berging en achterom
- \* geliefde woonomgeving, op korte afstand van alle voorzieningen

## INDELING

### BEGANE GROND

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de meterkast, de trapopgang en de toegangsdeur naar de woonkamer.

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. Via het grote raam in de voorgevel heb je én veel lichtinval én een mooi zicht op de woonomgeving en de groenstrook voor de woning. Onder de tegelvloer is comfortabele vloerverwarming aangebracht, de wanden zijn voorzien van stucwerk. De aanwezige vaste kast biedt praktische bergruimte.

De woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een hoekopgestelde keukeninrichting met een 5-pits gasfornuis met oven, een afzuigkap en vaatwasmachine. De grote koel-vriescombinatie met dubbele deuren wordt ter overname aangeboden.

Door de uitbouw is een mooie leefruimte ontstaan waar ruimte voldoende is voor het plaatsen van een 6-persoons eettafel. Openslaande deuren met bovenlichten en extra ramen tot op de vloer zorgen voor een naadloze verbinding tussen de keuken en de tuin.

In de tussenhal bevindt zich de moderne toiletruimte met wandtoilet en fonteintje.

#### EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot 3 kamers waarvan er twee momenteel in gebruik zijn als slaapkamer. Alle kamers zijn voorzien van een praktische laminaatvloer. Verder is in twee van de drie kamers airconditioning aangebracht (koelen én warmen).

De 3e kamer op deze verdieping is momenteel in gebruik als werkkamer. Via deze kamer is de tweede verdieping bereikbaar.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, een wandtoilet en badkamermeubel met wastafel. Elektrische vloerverwarming zorgt voor extra comfort terwijl het aanwezige raam zorgt voor daglichttoetreding en de mogelijkheid van ventileren.

#### TWEEDE VERDIEPING VIA VASTE TRAP

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met daar een overloop en een extra slaapkamer. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger. Verder hangt hier de c.v. combiketel. In de slaapkamer, waar ruimte voldoende is voor het plaatsen van een bed en een bureau, zorgt een dakraam voor daglichttoetreding. Achter de knieschotten aan beide zijden is volop bergruimte aanwezig.

#### TUIN MET ACHTEROM

De achtertuin is onderhoudsarm en gelegen op het noorden. Dit is een voordeel: op warme zomerse dagen heb je namelijk de keuze: in het zonnetje zitten of toch lekker beschut in de schaduw. Onder de ruime houten overkapping is het eveneens heerlijk toeven, of het nu zonnig is of regent.

Achterin de tuin staat de ruime, stenen berging. Via deze berging heb je toegang tot de achtergelegen brandgang.

#### PARKEREN

In de directe omgeving is voldoende ruimte voor het parkeren van de auto('s).

#### BENIEUWD?

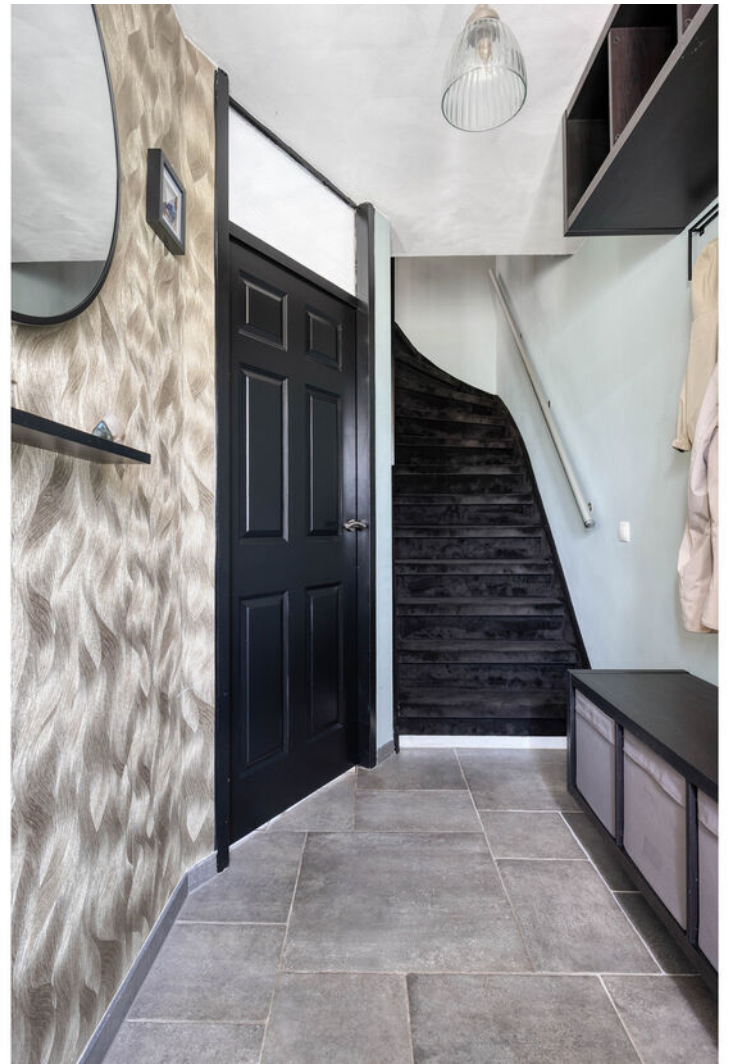
Wij kunnen ons voorstellen dat je na het zien van de foto's en het lezen van de presentatietekst nieuwsgierig bent geworden naar alles wat deze woning jou te bieden heeft. Wil je meer informatie of een keertje binnen kijken? Bel of mail ons dan gerust. We nemen graag de tijd om je in alle rust de woning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





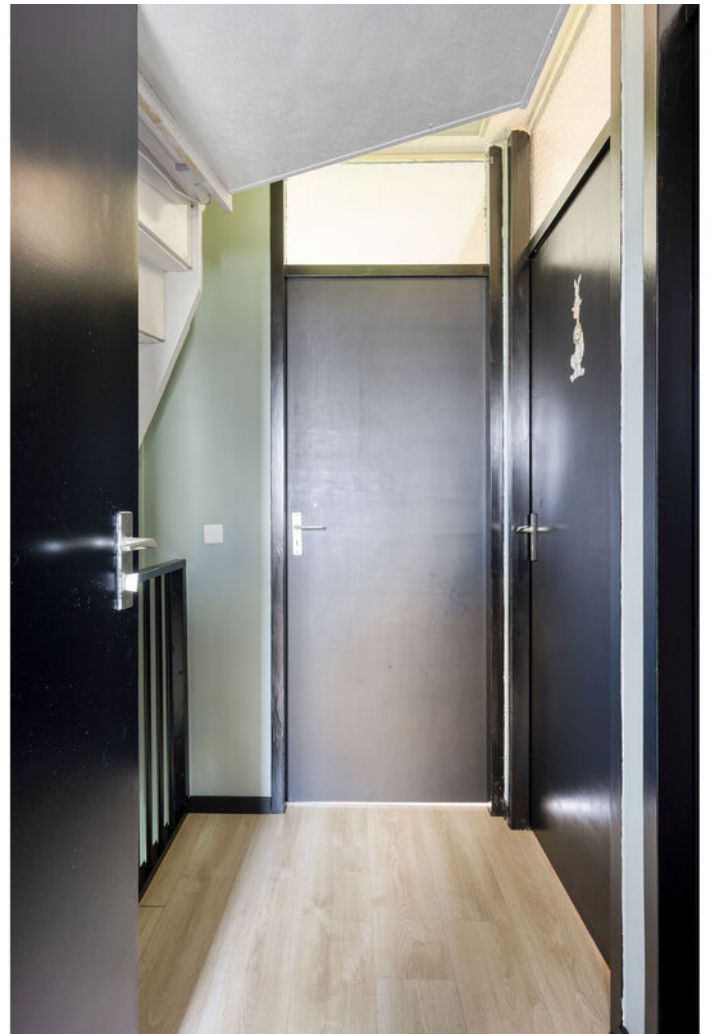






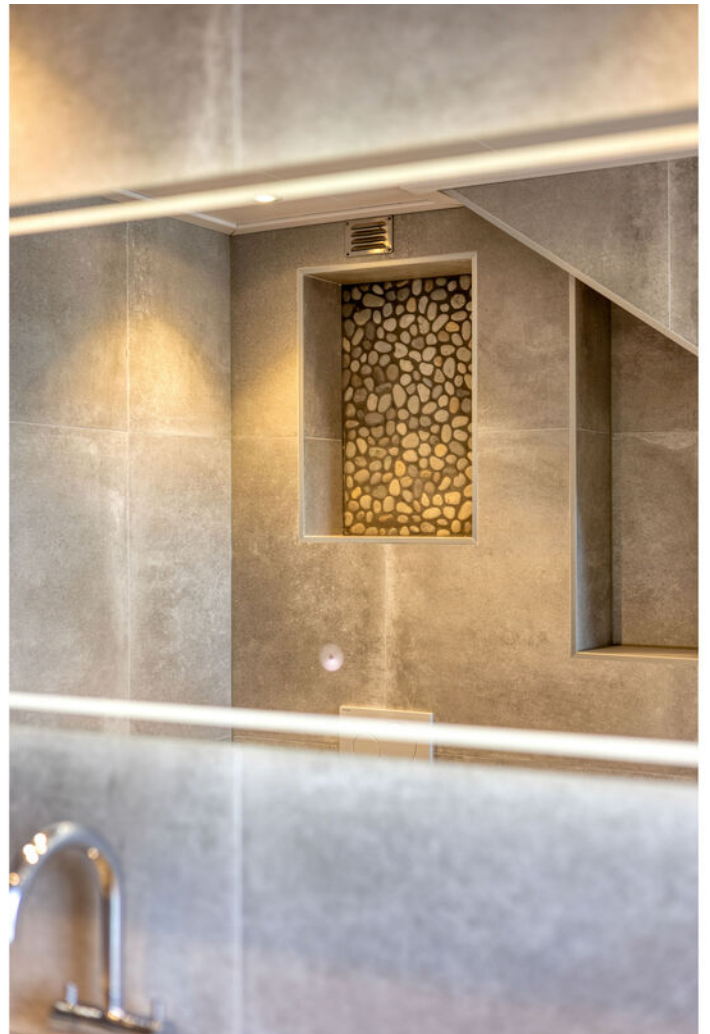


















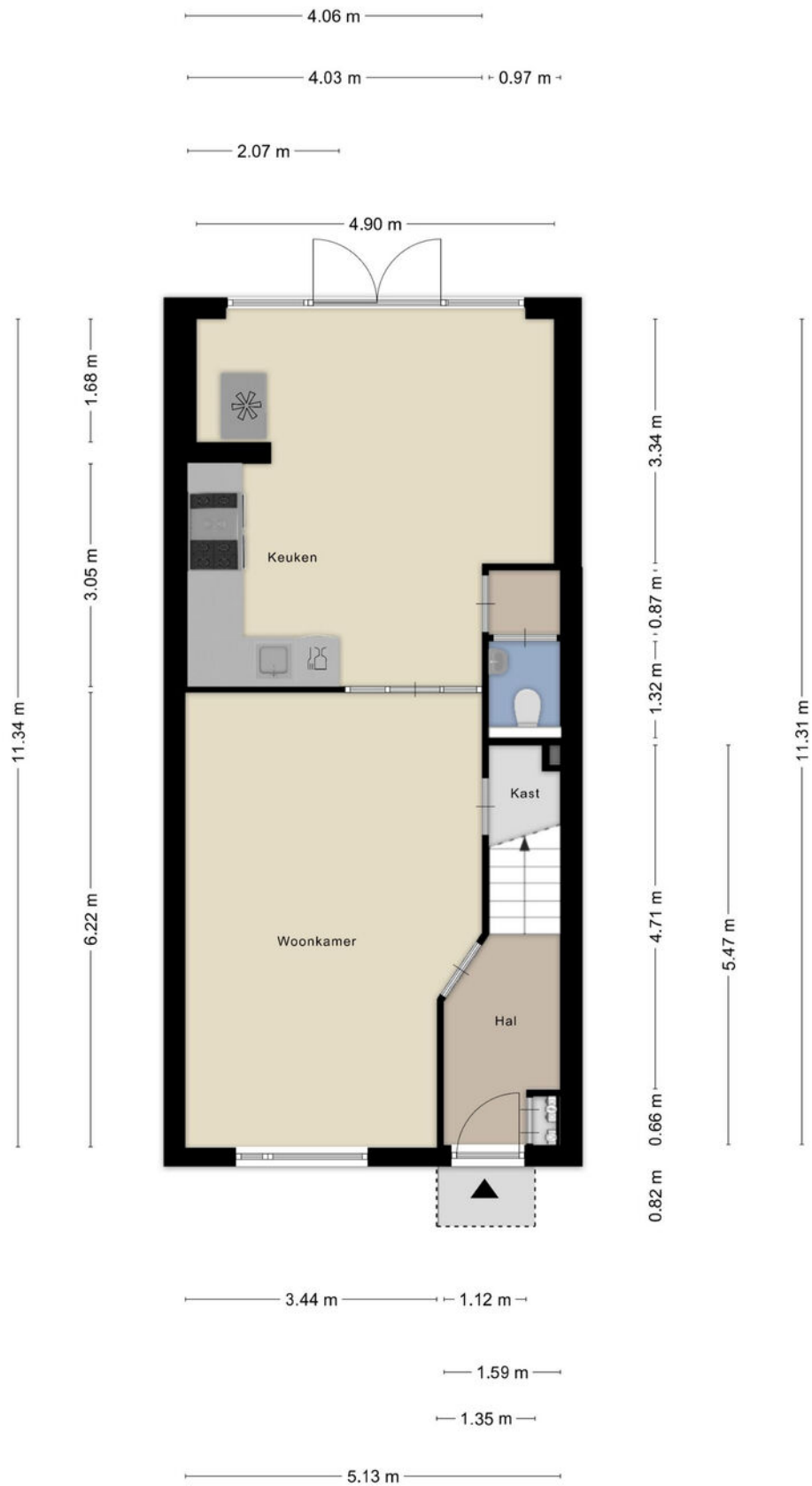




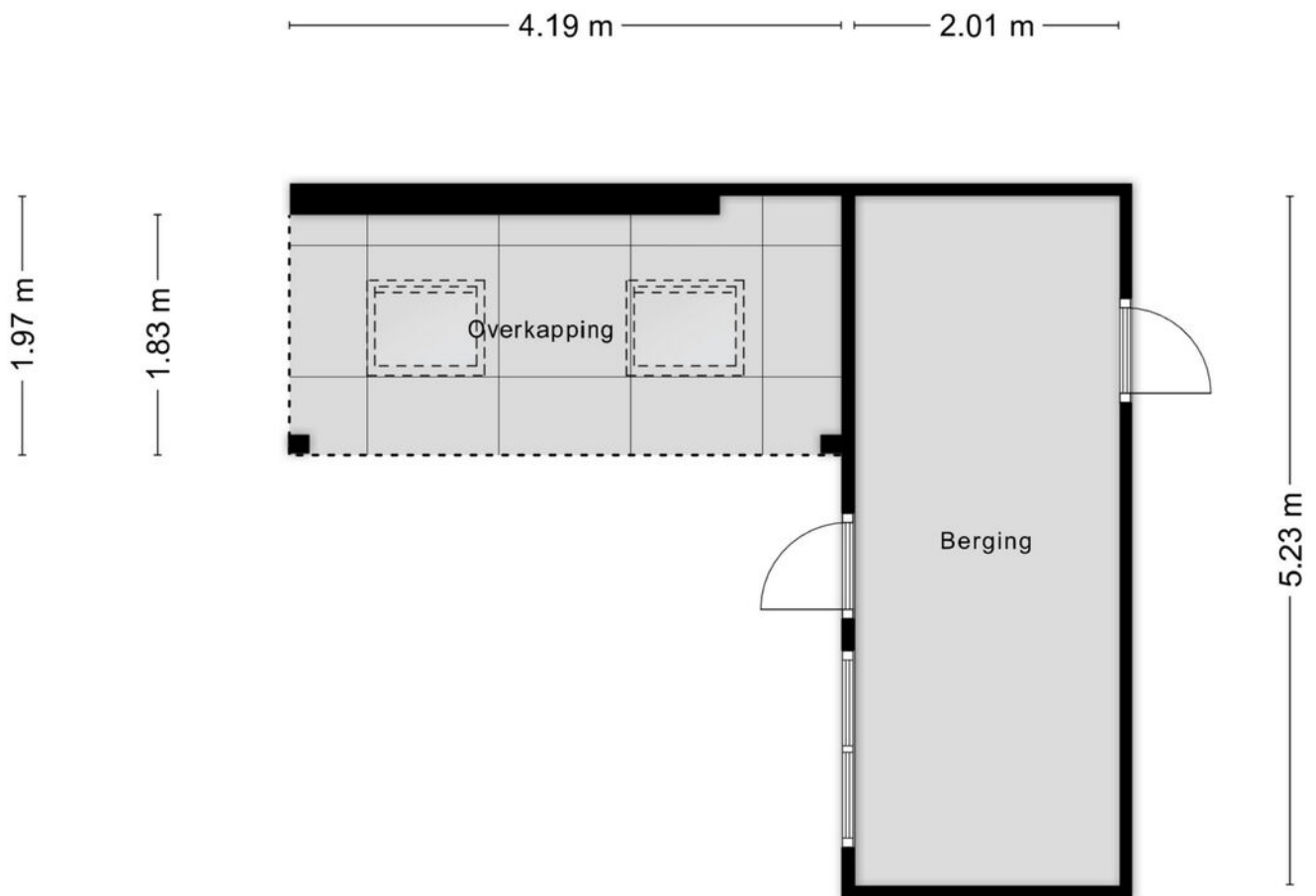




# Plattegrond



# Plattegrond

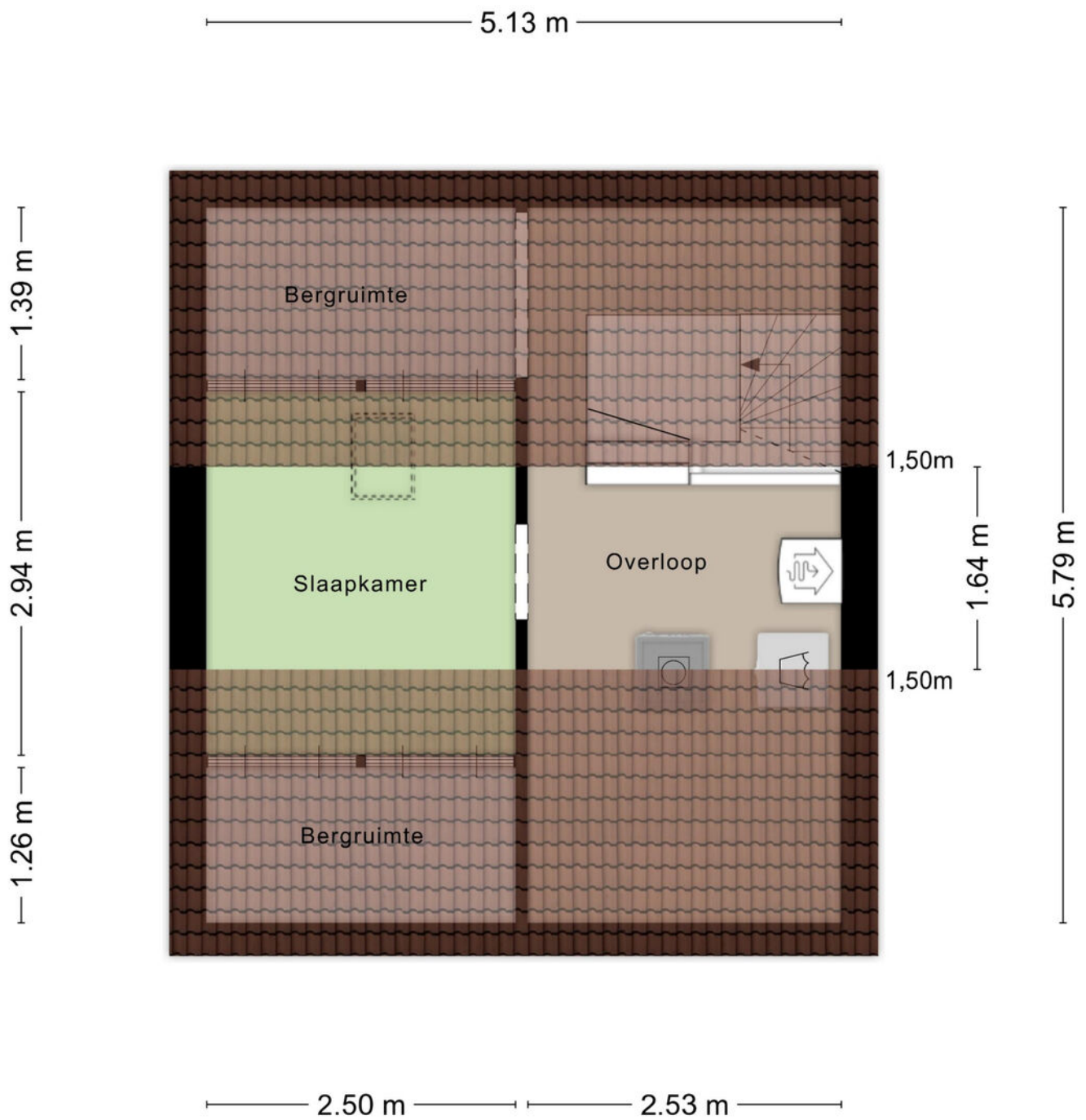


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



# Plattegrond

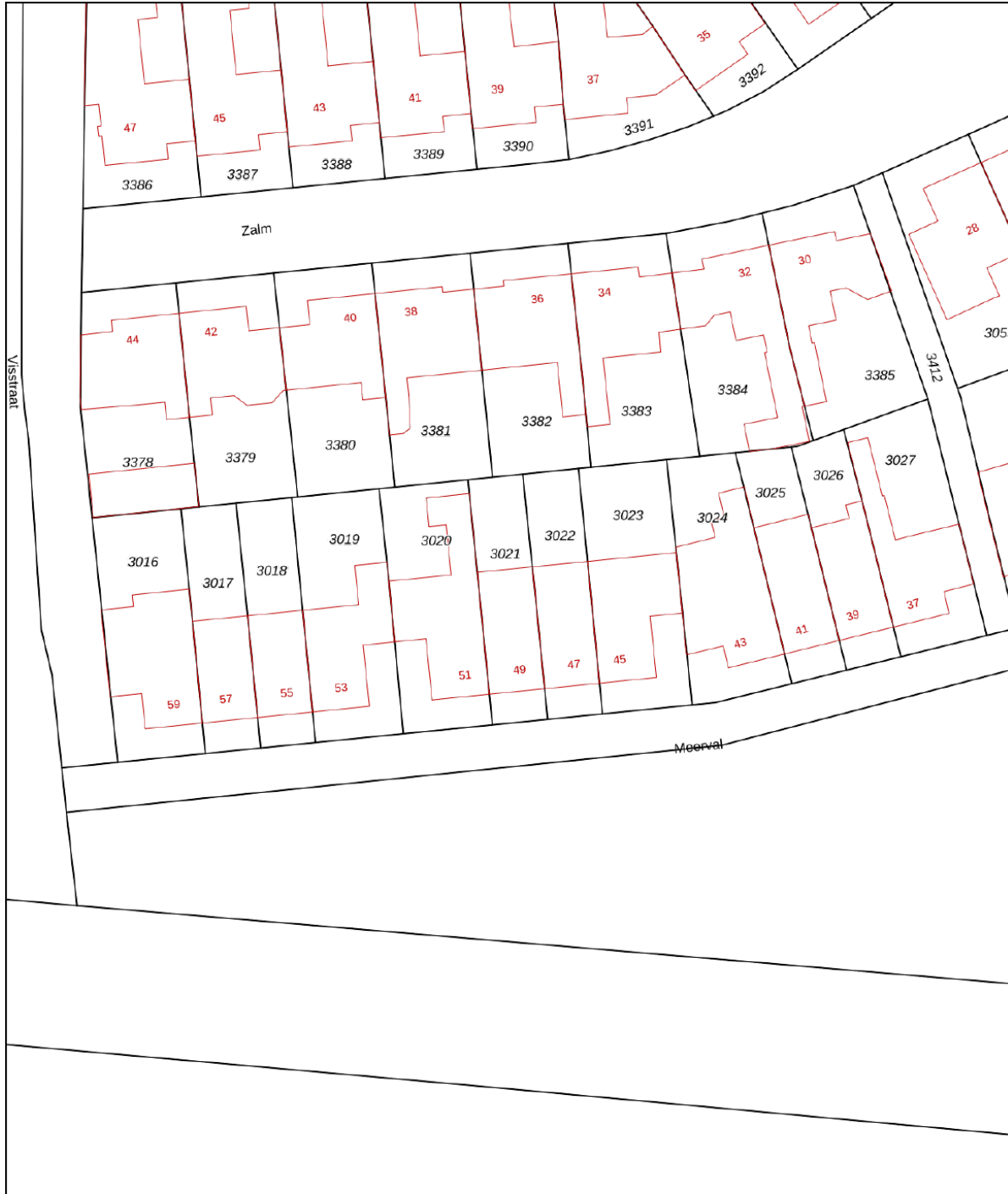



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

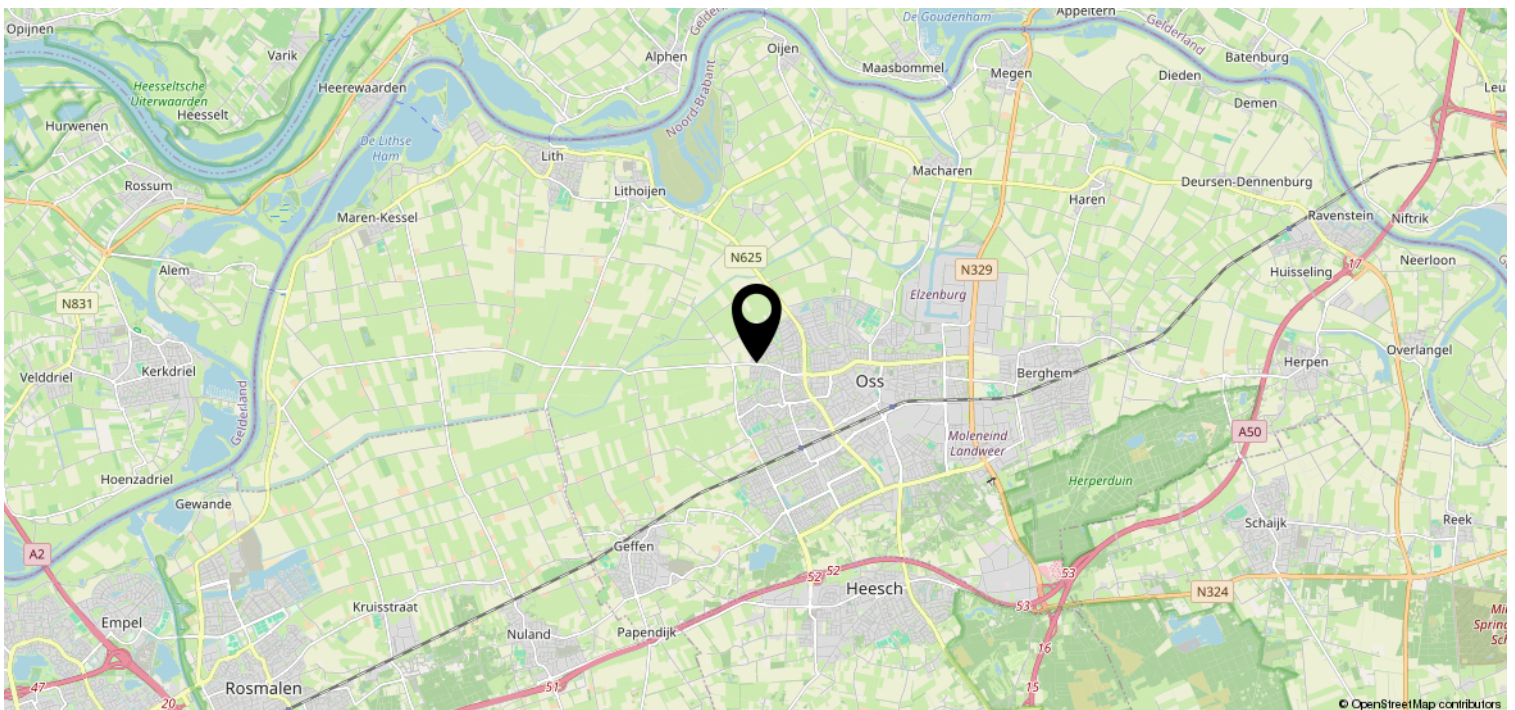
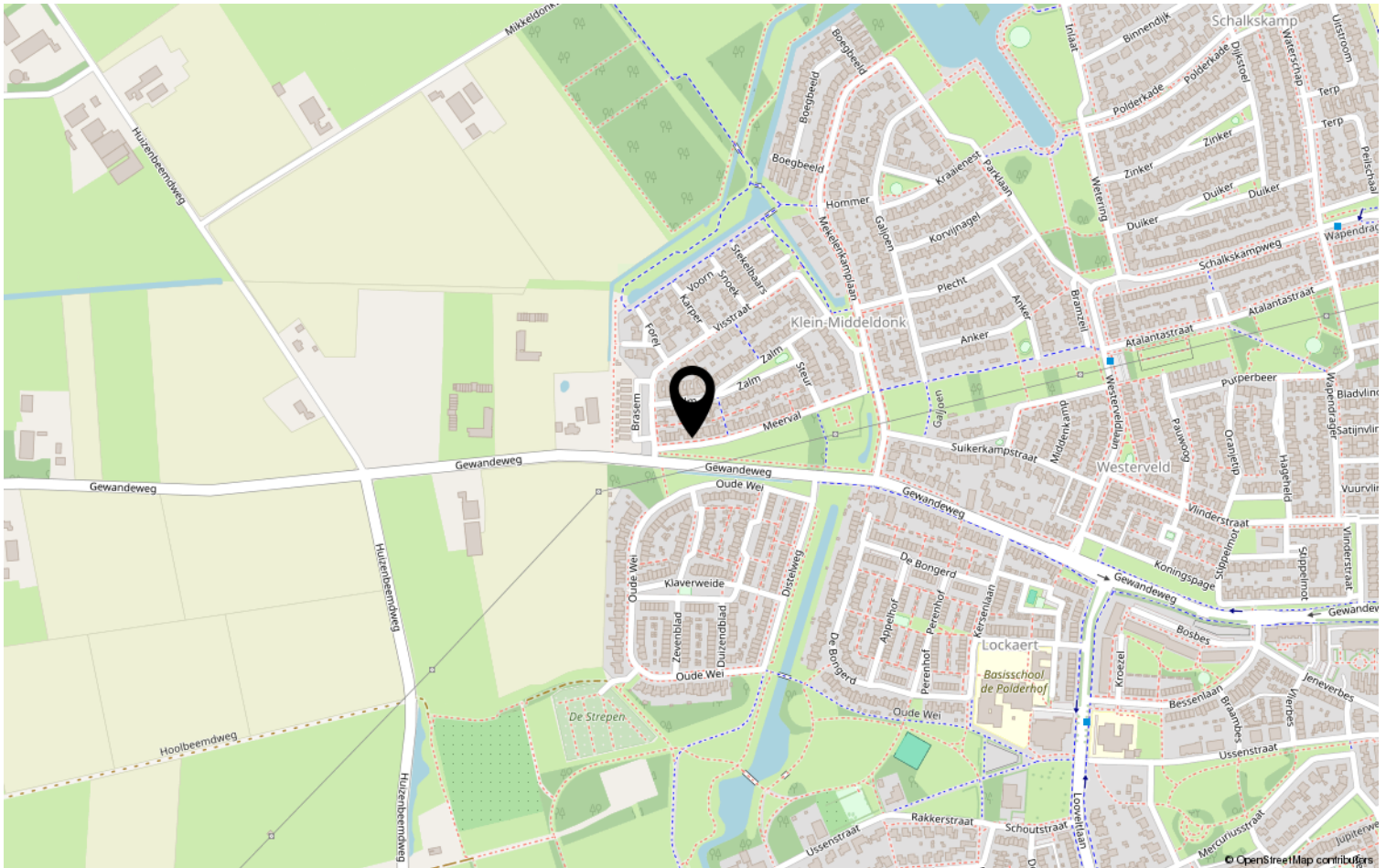
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b></p> <p>25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voorlopige kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid cyan; width: 20px; display: inline-block;"></span> Administratieve kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3021</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 databankenrecht.</p>	
--	--	---

# 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)