

Julianalaan 100  
Oss



# BESCHRIJVING



3-KAMER appartement met TWEE balkons en GARAGE, gelegen in een groene woonomgeving.

De indeling is prettig en praktisch. Aan de voorzijde vindt u de lichte living, terwijl de separate eetkamer aan de achterzijde zorgt voor een mooie balans tussen wonen en tafelen. De keuken, TWEE slaapkamers, badkamer en het separate toilet maken het geheel compleet. In de onderbouw beschikt u daarnaast over een eigen BERGING én een GARAGE.

De woning ligt in Oss Zuid, in een groene omgeving met een vijver en veel openbaar groen op korte afstand. Voorzieningen, uitvalswegen en het NS-station zijn goed bereikbaar, wat zorgt voor comfortabel wonen met alles binnen handbereik.



VRAAGPRIJS:	300.000,- k.k.
WOONOPPERVLAK:	ca. 75m <sup>2</sup>
BALKON VOOR:	ca. 4m <sup>2</sup>
BALKON ACHTER:	ca. 2,5m <sup>2</sup>
BERGING (onderbouw):	ca. 6m <sup>2</sup>
GARAGE:	ca. 14m <sup>2</sup>
BOUWJAAR WONING:	1963 (BAGVIEWER)
VVE:	ca. 197,50 p/mnd incl. voorschot stookkosten
ENERGIELABEL:	E (geldig tot 27-07-2030)
AANVAARDING:	In overleg

## BIJZONDERHEDEN

- DRIE-KAMER appartement op de EERSTE verdieping
- Geliefde woonomgeving Oss Zuid
- Op fietsafstand centrum en station
- Nabij voorzieningen en uitvalswegen
- Lichte living met eetgelegenheid
- MODERNE keuken (2021)
- TWEE slaapkamers
- Badkamer en toilet (2021)
- TWEE BALKONS (voor- en achterzijde)
- BERGING en GARAGE in de onderbouw
- Elektrische installatie vernieuwd 2021
- Stalen kozijnen, enkel glas
- Plat DAK vernieuwd en geïsoleerd (2020)
- Boiler (2021)
- BLOKVERWARMING
- VvE 197,50 per maand incl. voorschot stookkosten
- Energielabel E (geldig tot 27-07-2030)

# INDELING



Bij binnenkomst komt u in de hal met meterkast, vaste kast en toegang tot alle vertrekken van het appartement. Alles voelt hier direct netjes en verzorgd aan, een fijne eerste indruk.

We lopen door naar de LIVING aan de voorzijde. Dit is echt een heerlijke ruimte waar het licht u meteen tegemoetkomt dankzij de grote raampartijen. In combinatie met de lichte laminaatvloer ontstaat er een frisse en rustige basis. Zo'n plek waar u zonder veel moeite uw eigen sfeer neerzet en zich snel thuis voelt.

De living is op een speelse manier verdeeld met een glazen wand tussen het zit- en eetgedeelte. Hierdoor blijft het geheel OPEN en ruimtelijk, terwijl u toch de mogelijkheid heeft om de ruimtes van elkaar af te scheiden. Vanuit de zithoek kijkt u bovendien prettig weg richting het groen en de vijver aan de overzijde, wat zorgt voor een vrij en ontspannen gevoel.

De EETKAMER aan de achterzijde sluit hier naadloos op aan. Net zo licht, net zo netjes afgewerkt en mooi in balans met de living. Hier is alle ruimte voor een royale eettafel waar u met gemak met vrienden of familie kunt zitten.

Beide ruimtes zijn direct vanuit de hal bereikbaar, waardoor de indeling flexibel blijft en heel praktisch in gebruik is.



LIVING









De keuken ligt aan de voorzijde van het appartement en is in 2021 volledig vernieuwd. Hier merkt u direct hoe netjes en verzorgd dit appartement is. Alles voelt fris, modern en klaar voor gebruik.

De opstelling in U-vorm met BAR maakt deze ruimte niet alleen praktisch, maar ook gezellig. Terwijl u staat te koken, kijkt u prettig naar buiten en is er ruimte om even aan te schuiven. Ideaal voor een snelle ochtendkoffie of om bij te praten terwijl er gekookt wordt.

De afwerking is strak en sfeervol tegelijk. Witte fronten, een grijs werkblad en een speels groen tegelaccent geven de keuken net wat extra karakter.

Aan apparatuur is alles aanwezig wat u nodig heeft: een oven, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Daarnaast zorgt de vaste kast voor handige extra bergruimte.

Vanuit de keuken loopt u zo het BALKON aan de voorzijde op. Even de deur openzetten, frisse lucht naar binnen en genieten van het uitzicht.





Het appartement beschikt over TWEE slaapkamers, beide gelegen aan de achterzijde.

De MASTER bedroom is een fijne en comfortabele ruimte met voldoende plek voor een tweepersoons bed. Dankzij de rustige ligging en het groene uitzicht is dit echt een plek waar u tot rust komt. De aanwezige NIS biedt praktische opbergruimte en maakt de kamer nét wat speelser in te richten.

De TWEEDE slaapkamer ligt direct naast de hoofdslaapkamer en is verrassend veelzijdig. Deze ruimte leent zich perfect als extra slaapkamer,

werkplek of hobbyruimte, maar kan ook uitstekend dienen als ruime WALK-IN CLOSET. Een indeling die in de praktijk vaak ideaal blijkt en het wooncomfort net dat beetje extra geeft.

Ook in deze kamer is een vaste kast aanwezig, wat zorgt voor extra gemak. Vanuit deze kamer heeft u bovendien toegang tot het tweede BALKON.



TWEEDE SLAAPKAMER



De badkamer is in 2021 vernieuwd en bereikbaar vanuit de keuken.

De ruimte heeft een moderne en frisse uitstraling dankzij de combinatie van witte wandtegels, donkere vloertegels en zwarte accenten. Dit geeft het geheel een eigentijdse look die makkelijk te combineren is met uw eigen stijl.

De badkamer is voorzien van een douche en een wastafel en voelt praktisch en overzichtelijk aan.



Het TOILET bevindt zich separaat van de badkamer en is bereikbaar vanuit de hal. Deze is uitgevoerd in dezelfde stijl, wat zorgt voor een mooi geheel. Daarnaast is dit natuurlijk extra prettig wanneer u bezoek ontvangt.



Het appartement beschikt over TWEE balkons, elk met een eigen karakter en gebruiksmoment.

Het balkon aan de voorzijde is inpandig en gelegen op het ZUIDEN. Hier zit u al vroeg heerlijk in de zon, met een vrij en groen uitzicht dat direct een ontspannen gevoel geeft. Dankzij de beschutte ligging en het aanwezige ROLLUIK zit u hier bovendien comfortabel. Een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend of juist een rustig moment aan het einde van de dag.

Aan de achterzijde vindt u het tweede balkon. Dit is een prettige plek waar u juist verkoeling vindt wanneer het aan de voorzijde warmer is. Ideaal om de dag af te wisselen tussen zon en schaduw.

In de onderbouw beschikt u over zowel een eigen berging als een garage, wat het geheel extra praktisch maakt.

De BERGING is netjes afgewerkt en voorzien van daglicht dankzij een raam. Hier vindt u de boiler (2021) en de witgoed aansluitingen (de aanwezige was-/droogcombinatie is ter overname beschikbaar), waardoor deze ruimte ook perfect functioneert als praktische opslagruimte.

De GARAGE vormt een waardevolle aanvulling en is voorzien van dubbele houten deuren. Deze is bereikbaar via het achtergelegen terrein en biedt volop mogelijkheden voor het parkeren van uw auto, het stallen van fietsen of extra bergingruimte.

De berging en garage liggen tegenover elkaar, wat zorgt voor een logische en comfortabele indeling in het dagelijks gebruik.

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](mailto: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.

BALKONS



BALKONS





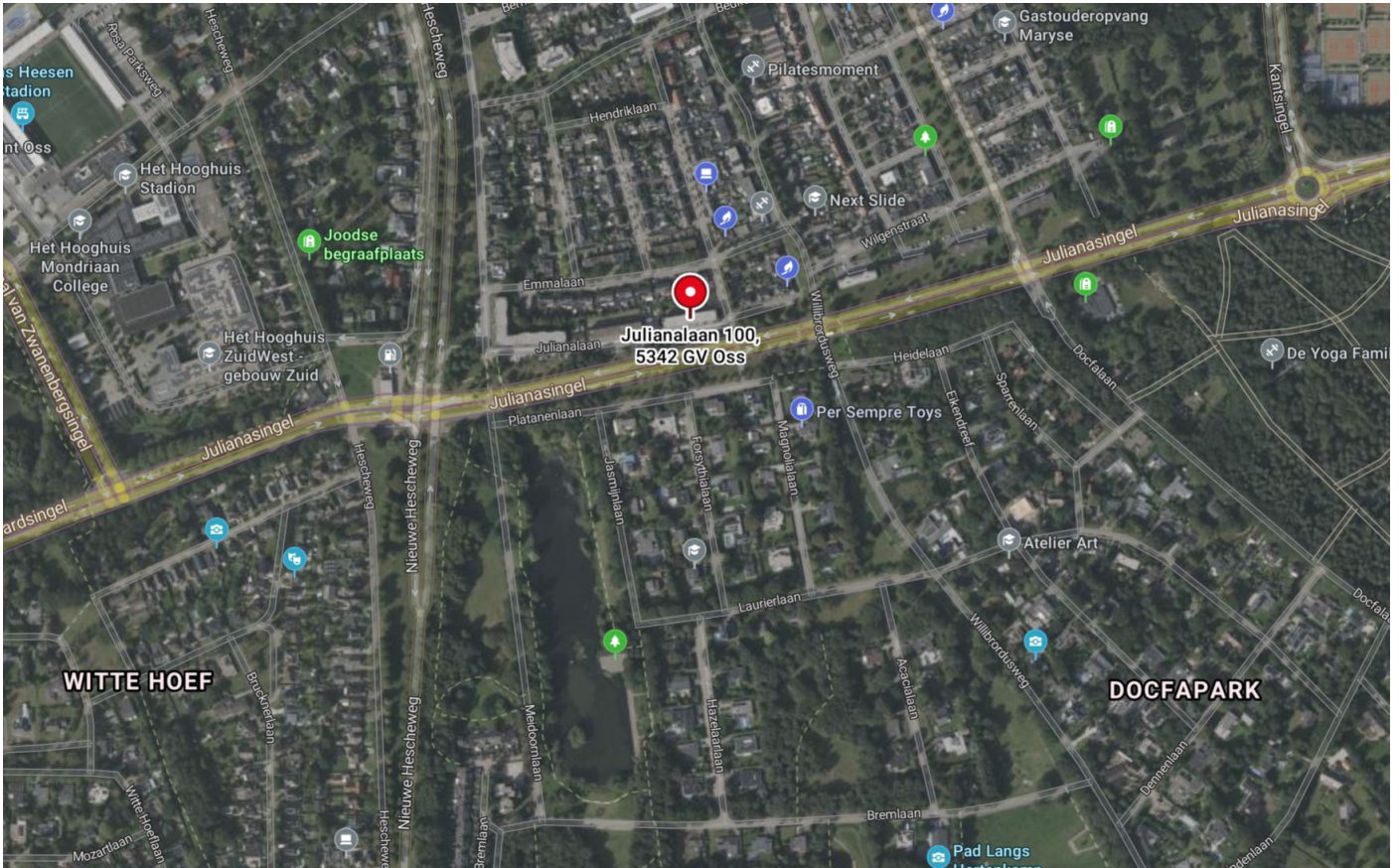
GARAGE





IMPRESSIE

# OMGEVING



Bron: Bing maps

De Julianalaan is gelegen in Oss Zuid, een geliefde en rustige woonomgeving aan de rand van Oss. Hier woont u in een prettige, groene setting met aan de overzijde een mooie vijver en bosrijke omgeving, ideaal voor een ontspannen wandeling of een moment in de natuur.

Ondanks de rustige ligging zijn de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Supermarkten, scholen en andere faciliteiten bevinden zich op korte afstand, waardoor u hier geniet van een fijne balans tussen rust en gemak. Ook het NS-station van Oss is goed bereikbaar, wat het een praktische locatie maakt voor forenzen.

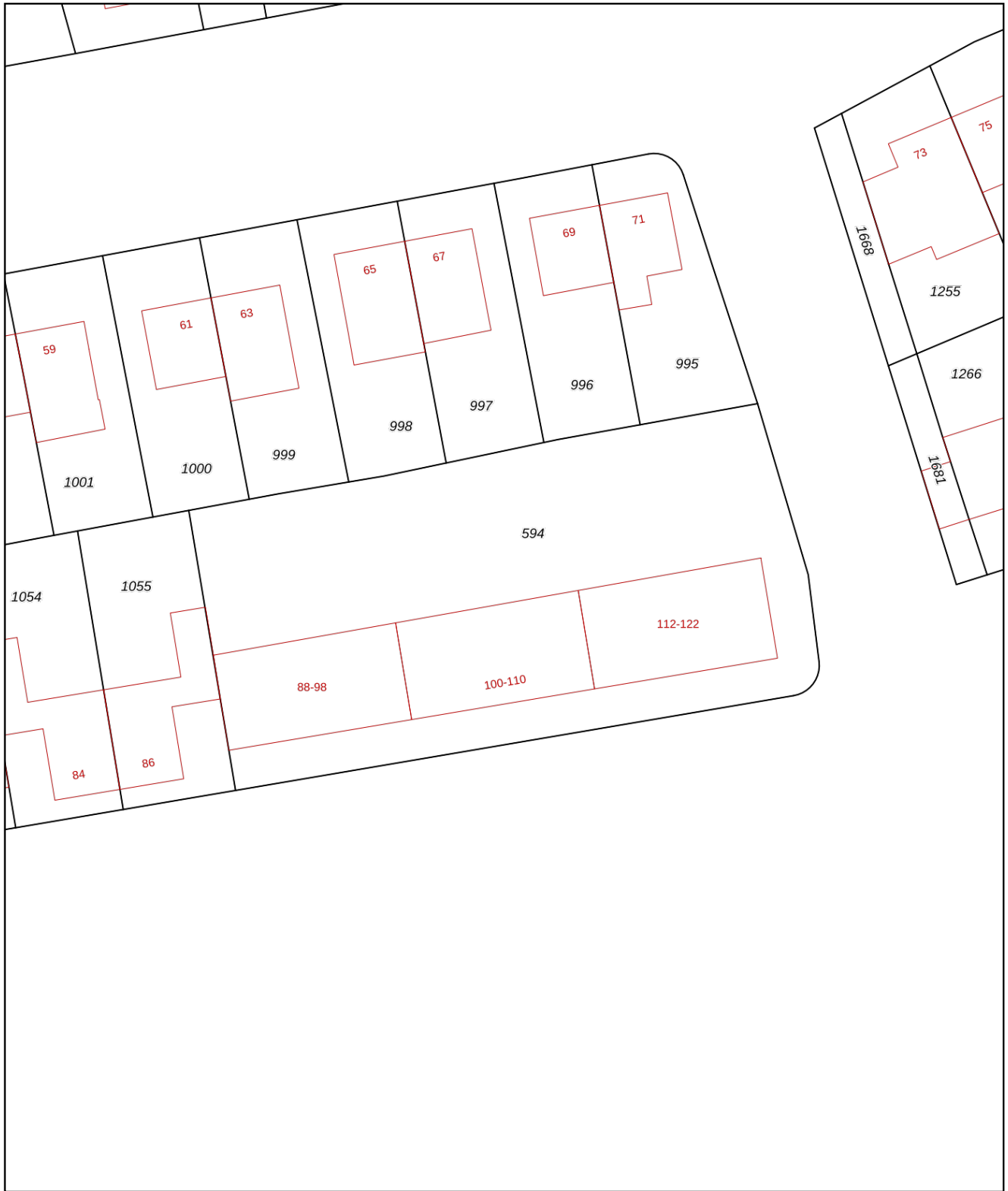
De bereikbaarheid is daarnaast uitstekend. Binnen enkele minuten rijdt u naar de A50 en A59, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven snel en eenvoudig te bereiken zijn.

Kortom, een aantrekkelijke woonlocatie waar rust, groen en een goede bereikbaarheid samenkomen.




Julianalaan 100 te Oss  
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.



0 5 10 15 20 25m

<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 594</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>	
--	--	---

# 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 is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontlennen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

## KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken dan ontvangen wij u hartelijk 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.