



OIJEN | Den Bogert 43

**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:                      | 1991                                     |
| Soort:                         | eengezinswoning                          |
| Kamers:                        | 9  |
| Inhoud:                        | 760 m <sup>3</sup>                       |
| Woonoppervlakte:               | 205 m <sup>2</sup>                       |
| Perceeloppervlakte:            | 550 m <sup>2</sup>                       |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 27 m <sup>2</sup>                        |
| Externe bergruimte:            | 14 m <sup>2</sup>                        |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Isolatie:                      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie |

# Omschrijving

## HIER KLOPT ALLES

Of het nu gaat om het aanzicht van de woning, de indeling en afwerking, de mogelijkheden van het grote vrijstaande bijgebouw of de vrije ligging onderaan de dijk: bij deze woning klopt het allemaal!

Dit vrijstaande woonhuis met verrassend, multifunctioneel bijgebouw, is rustig gelegen aan een verkeersluw hofje en biedt aan de achterzijde een directe aansluiting op de Oijense Bovendijk. Hier wonen betekent wonen in een comfortabel woonhuis met legio mogelijkheden en ook: rust, ruimte en vrijheid!

De woning werd gebouwd in 1991, oorspronkelijk als woonhuis met naastgelegen, vrijstaande kantoorruimte. Deze kantoorruimte is inmiddels verbouwd tot volwaardige woning waardoor een combinatie van wonen met mantel(zorg)wonen zonder meer tot de mogelijkheden behoort. Vanzelfsprekend kan het bijgebouw ook dienst doen als kantoor of praktijk aan huis, logeerruimte, B&B of feest-/chillruimte. Door de aanwezigheid van alle (!) voorzieningen én een eigen c.v. ketel zijn de gebruiksmogelijkheden talloos!  
In 2025 is de woning (nagenoeg geheel) voorzien van HR++ beglazing en onlangs is het buitenschilderwerk nog uitgevoerd.

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.

## KENMERKEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

- \* vrijstaand woonhuis met multifunctioneel, vrijstaand bijgebouw
- \* vrij gelegen tuin, gelegen aan de dijk
- \* speels ingedeelde woonkamer met PVC vloer én vloerverwarming
- \* L-vormige keukeninrichting met inbouwapparatuur
- \* bijkeuken met veel bergruimte
- \* 3 slaapkamers én een kleedruimte op de verdieping
- \* moderne badkamer en separate toiletruimte op de verdieping
- \* vlizotrap naar de bergzolder op de tweede verdieping
- \* bijgebouw compleet met alle (!) voorzieningen, geschikt voor gebruik als mantelwoning, kantoor-/praktijk etc.
- \* dubbele parkeerplaats op eigen terrein én voldoende openbare parkeerplaatsen in de omgeving
- \* rustige ligging aan autoluw hofje
- \* vanaf de verdieping zicht op de uiterwaarden en de Maas
- \* een strook grond aan de achterzijde wordt gehuurd van de gemeente Oss voor € 75,-/jaar
- \* écht een bezichtiging waard
- \* biedingen vanaf € 635.000,- k.k. zullen door de eigenaar in overweging worden genomen

## INDELING

### BEGANE GROND

Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich het toegangspad richting de voordeur.

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de vide, de meterkast (9 groepen, 2x aardlekschakelaar), de toiletruimte en de openslaande deuren naar de woonkamer.

De woonkamer is mooi ruim en speels van opzet waardoor een aparte zit- en eetkamer zijn ontstaan. In de zitkamer is een centraal geplaatste marmeren schouw met gasgestookte haard aanwezig, een ideale én gezellige bijverwarming op wat koudere dagen. Onder de moderne PVC vloerafwerking is vloerverwarming aangebracht. De plafondhoge ramen bieden én de nodige lichtinval én een mooi zicht op de woonomgeving.

Het eetgedeelte staat in open verbinding met het zitgedeelte en biedt ruimte voldoende voor het plaatsen van een 6- of 8-persoons eettafel. Via openslaande deuren heb je toegang tot de tuin. Vanzelfsprekend kan dit eetgedeelte ook in gebruik worden genomen als speelkamer voor de kinderen of werkkamer. Door het formaat van het leefgedeelte kan de eettafel ook elders in de ruimte worden geplaatst.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een hoekopgestelde inrichting met een houten werkblad en antieke wandtegeltjes. Verder zijn een breed gasfornuis met geïntegreerde oven, een schouw met afzuiginstallatie, een vaatwasmachine en een koelkast aanwezig.

Ook hier zorgen openslaande deuren voor een naadloze verbinding tussen binnen en buiten.

Grenzend aan de keuken vind je de praktische bijkeuken met de garderobe en een royale kastenwand met de witgoedaansluitingen en de opstelplaats van de c.v. combiketel. Via de bijkeuken is eveneens de achtertuin bereikbaar.

## EERSTE VERDIEPING

(houten constructievloer)

De overloop op deze verdieping geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, is mooi ruim van opzet en voorzien van houten vloerdelen. Via deze slaapkamer is de loggia (mogelijkheid balkon) bereikbaar.

Slaapkamers 2 en 3 zijn eveneens voorzien van houten vloerdelen. In beide kamers is het bed geïntegreerd in een knusse bedstee. De slaapkamer aan de achterzijde heeft verder de beschikking over een eigen kleed-/studieruimte. Deze ruimte is desgewenst om te vormen tot extra, 4e, slaapkamer.

De badkamer is luxe uitgevoerd met een hardstenen betegeling en een inloopdouche, houten wandmeubel met dubbele waskom en een handdoekradiator. Een dakraam zorgt voor daglichttoetreding en extra ventilatie naast de aanwezige mechanische ventilatie.

Tot slot vind je op deze verdieping nog de separate toiletruimte, voorzien van een wandcloset.

## TWEEDE VERDIEPING

(houten constructievloer)

Via een vlizotrap bereik je de praktische, bevloerde bergzolder: een ideale ruimte voor de spulletjes die je niet dagelijks nodig hebt. Hier hangt ook de mechanische ventilatie unit ten behoeve van het ventileren van de badkamer en de toiletruimte.

## BIJGEBOUW/KANTOOR/TWEEDE WOONUNIT

Via het pad aan de linkerkzijde van de woning is eveneens het bijgebouw bereikbaar. Dit bijgebouw is hét grote pluspunt bij deze woning nu deze ruimte is voorzien van écht alle voorzieningen. Oorspronkelijk was dit bijgebouw in gebruik als kantoorruimte, momenteel als gastenverblijf. Vanzelfsprekend behoort een ander gebruik ook zonder meer tot de mogelijkheden.

De indeling is als volgt:

Als je het bijgebouw binnengaat, stap je direkt binnen in de woonkamer met open keuken. Via de ramen heb je een mooi zicht op de achtertuin van de woning en via een deur heb je een direkte toegang tot deze tuin. De keukeninrichting is voorzien van een fornuis, afzuigkap en vaatwasmachine.

In een tussenportaal is een toiletruimte ondergebracht. Aan de achterzijde van het bijgebouw is een eetruimte/werkruimte aanwezig met de trap naar de verdieping en de toegangsdeur naar de badkamer.

De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Verder is hier het aansluitpunt voor de wasmachine aanwezig.

Verder beschikt dit bijgebouw over een eigen c.v. combiketel.

Op de eerste verdieping zijn een royale overloop/werkruimte aanwezig én een extra slaapkamer, voorzien van bergruimte onder het schuine gedeelte van de kap.

## TUIN

De voortuin is mooi aangelegd en biedt dankzij de aanwezige begroeiing privacy.

De achtertuin is bereikbaar via zowel de linker- als rechterzijde van de woning, is keurig aangelegd en grenst aan de dijk. In de tuin zijn sproeipunten aangebracht (via waterleidingnet).

Het bijgebouw heeft een overstek waar je heerlijk beschut buiten kunt zitten en maximaal kunt genieten van de tuin. Achterin de tuin is een houten berging geplaatst, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en -meubelen.

## PARKEREN

Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Daarnaast bevinden zich diverse openbare parkeerplaatsen in de straat.

## 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 unieke 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.





















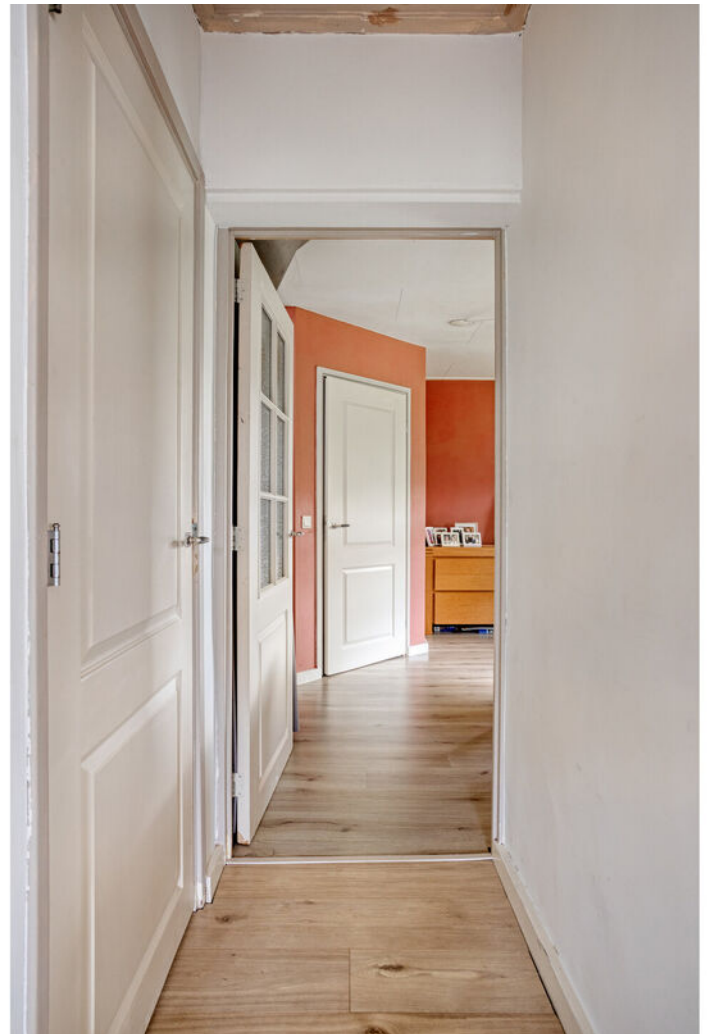




















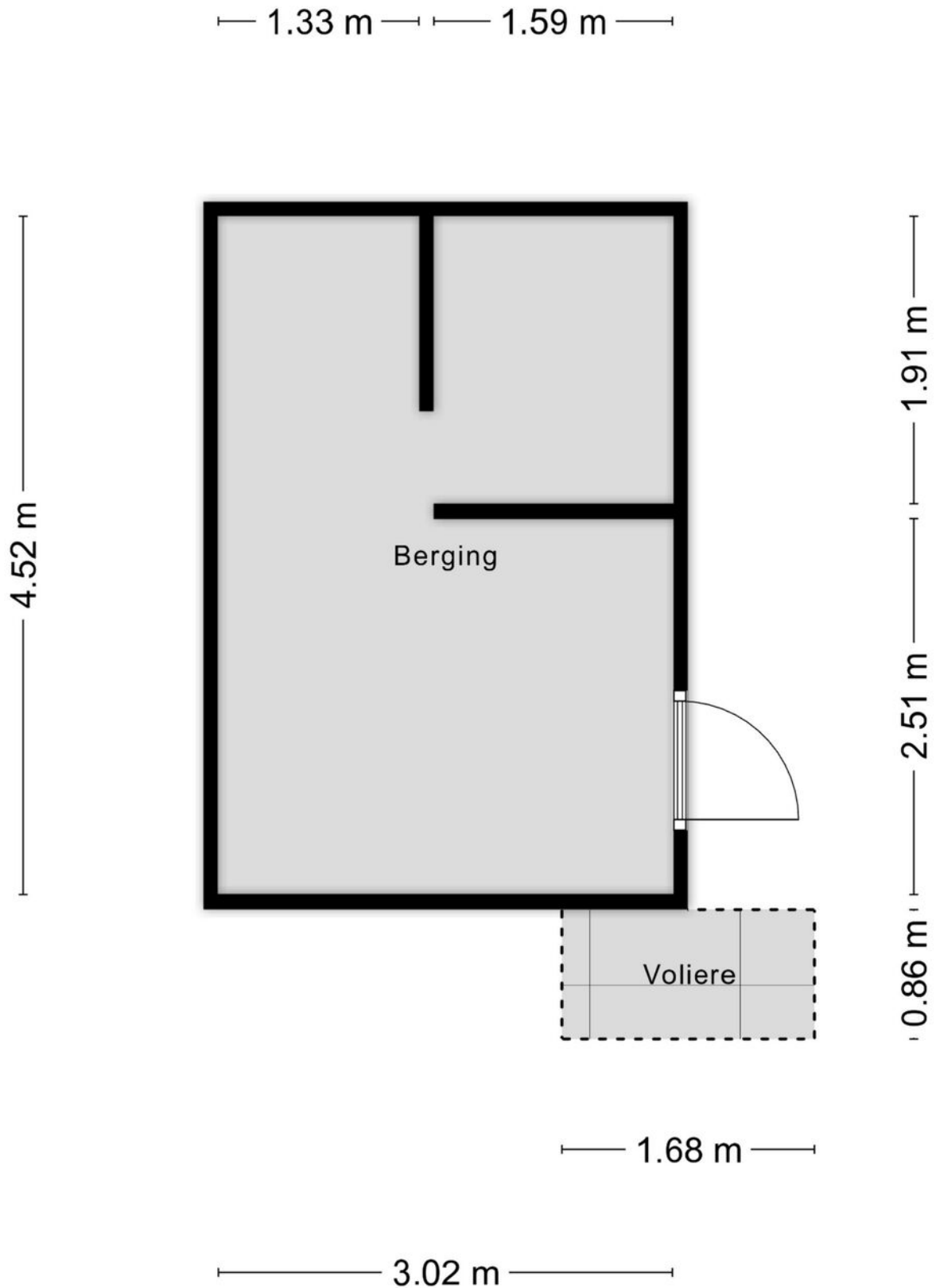




# Plattegrond

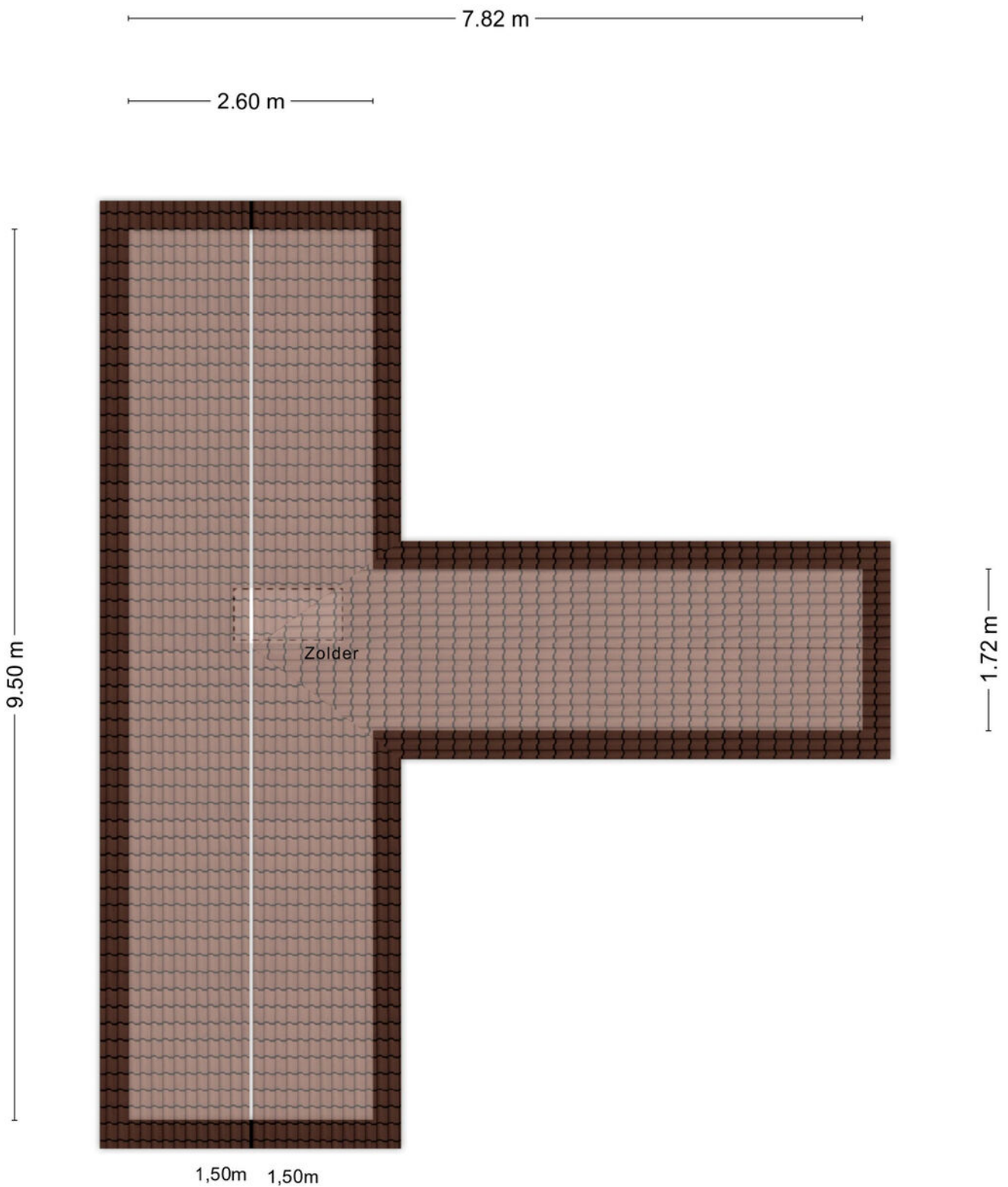


# Plattegrond





# Plattegrond








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

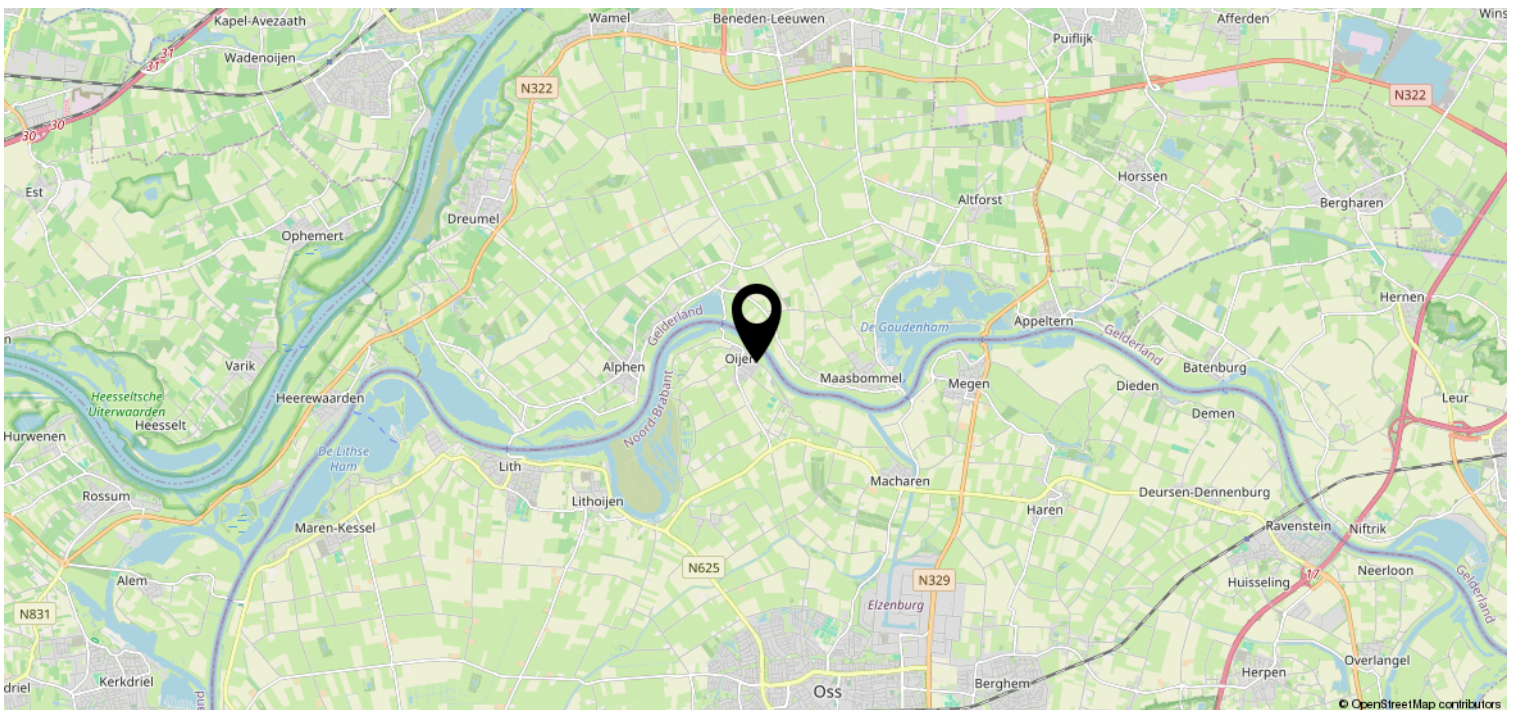


|   |                                  |                           |   |
|---|----------------------------------|---------------------------|---|
| <b>12345</b>  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500             |  |
| <b>25</b>   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Oijen |   |
|   | Huisnummer                       | Sectie D                  |   |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1800              |   |
|  | Voorlopige kadastrale grens      |                           |   |
|  | Administratieve kadastrale grens |                           |   |
|  | Bebouwing                        |                           |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 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](mailto:oss@batomakelaars.nl)  
WhatsApp 06-36220000  
[www.batomakelaars.nl](http://www.batomakelaars.nl)