



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 375.000,- k.k.

Talmastraat 10

OSS





Specificaties

Woonoppervlakte 103 m²	Soort woning	eengezinswoning
Perceeloppervlakte 158 m²	Type woning	tussenwoning
Inhoud woning 387 m³	Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Externe bergruimte 12 m²	Tuin	voor- en achtertuin met achterom
Bouwjaar 1966	Ligging	in rustige en groene kindvriendelijke woonwijk, op loopafstand van station Oss-West.
Energielabel A++	Verwarming	Hybride verwarmingssysteem bestaande uit een warmtepomp en cv-ketel. Er is vloer- verwarming op de begane grond.

Omschrijving

Energiezuinig wonen met verrassend veel ruimte, een fijne tuinkamer en energielabel A++!

Ben je op zoek naar een keurig onderhouden, instapklare tussenwoning met moderne voorzieningen, drie slaapkamers en een onderhoudsvriendelijke tuin? Dan is Talmastraat 10 in Oss zeker de moeite waard. Deze woning uit 1966 is door de jaren heen op diverse punten verbeterd en verduurzaamd, met onder andere 12 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, vloerverwarming op de begane grond, HR++ beglazing en energielabel A++.

Begane grond

Via de hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang en toegang tot de kelder kom je in de woonkamer. Deze is ruim opgezet, licht en praktisch in te delen met een zitgedeelte aan de voorzijde en een eethoek aan de achterzijde.

De keuken ligt aan de achterzijde en is uitgevoerd in een rechte opstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een in april 2026 vernieuwde vaatwasser, gaskookplaat, oven en afzuigkap. Aansluitend bevindt zich de tuinkamer, een fijne extra leefruimte met veel licht en direct contact met de tuin. Deze tuinkamer is in 2022 nieuw gerealiseerd.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. De kamers zijn netjes afgewerkt en bieden ruimte voor slapen, werken of hobby. De badkamer heeft een moderne uitstraling en is ingericht met een ligbad met douchevoorziening, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping

Via de vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte is door de beperkte hoogte vooral geschikt als bergzolder met volop praktische opslagmogelijkheden, en technische ruimte.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht o.a. met een terras en groene borders. De tuin is ook via de brandgang aan de achterzijde bereikbaar. Achter in de tuin staat een berging, ideaal voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.

Ligging

Talmastraat 10 ligt in woonwijk De Ruwaard in Oss-West, met dagelijkse voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen binnen handbereik. Parkeren kan in de directe omgeving en station Oss-West ligt letterlijk op steenworp afstand.



Bijzonderheden

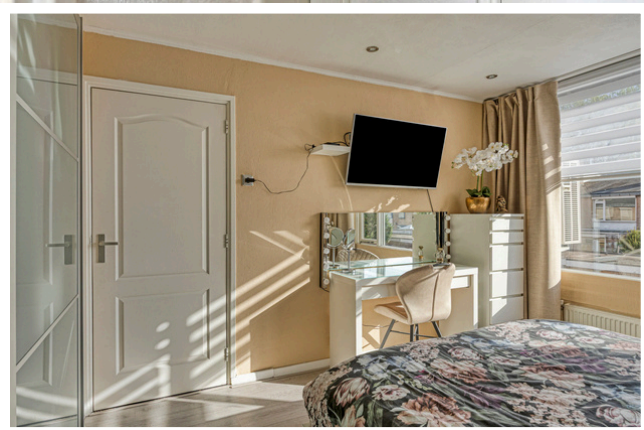
- Keurig onderhouden, ruime en complete gezinswoning met drie volwaardige slaapkamers, een tuinkamer, bergzolder en een praktische berging in de achtertuin.
- Fijne woonkamer met veel lichtinval aan de voorzijde en voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek én royale eethoek.
- Separate keuken aan de achterzijde met diverse inbouwapparatuur, waaronder een in april 2026 vernieuwde vaatwasser, gaskookplaat, oven en afzuigkap.
- Tuinkamer uit 2022, volledig nieuw gerealiseerd en voorzien van een geïsoleerd dak. Een heerlijke extra leefruimte met zicht op en toegang tot de tuin.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, geschikt voor het gezin, thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte.
- Moderne badkamer met ligbad, douchevoorziening, wastafelmeubel en toilet, netjes afgewerkt en praktisch ingedeeld.
- Dakbedekking vernieuwd in 2022.
- Schilderwerk 2025
- Voorgevel opnieuw gevoegd en voor-/achtergevel geïmpregneerd in 2023.
- Energiezuinig wonen met energielabel A++, 12 zonnepanelen, HR++ beglazing, vloerverwarming op de begane grond en een hybride verwarmingssysteem met warmtepomp (2022) en cv-ketel.
- Begane grond voorzien van vloerverwarming op warm water, aangevuld met radiatoren in de overige vertrekken.
- Hybride verwarmingssysteem bestaande uit een Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 cv-ketel en een Mitsubishi Electric warmtepomp uit 2022.
- Grotendeels voorzien van HR++ beglazing; behalve het kleine raampje in het toilet.
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met terras, bestrating, groene accenten en voldoende ruimte voor een loungehoek of eettafel.
- Vrijstaande berging achter in de tuin, ideaal voor fietsen, gereedschap, tuinspullen en extra opslag.
- Geen parkeervergunning nodig; parkeren kan in de directe omgeving van de woning.
- Gelegen in een rustige woonwijk in Oss, in de wijk Ruwaard, openbaar groen en voorzieningen zijn in de nabije omgeving aanwezig.
- Centrale ligging in Oss met dagelijkse voorzieningen, scholen, speelplekken en sportfaciliteiten op korte afstand. Ook het centrum van Oss en het NS-station zijn goed bereikbaar per fiets.
- Goede bereikbaarheid richting de omliggende plaatsen en steden, met snelle aansluiting op de N329, A50 en A59 richting onder andere 's-Hertogenbosch, Nijmegen, Eindhoven en de regio Land van Cuijk.















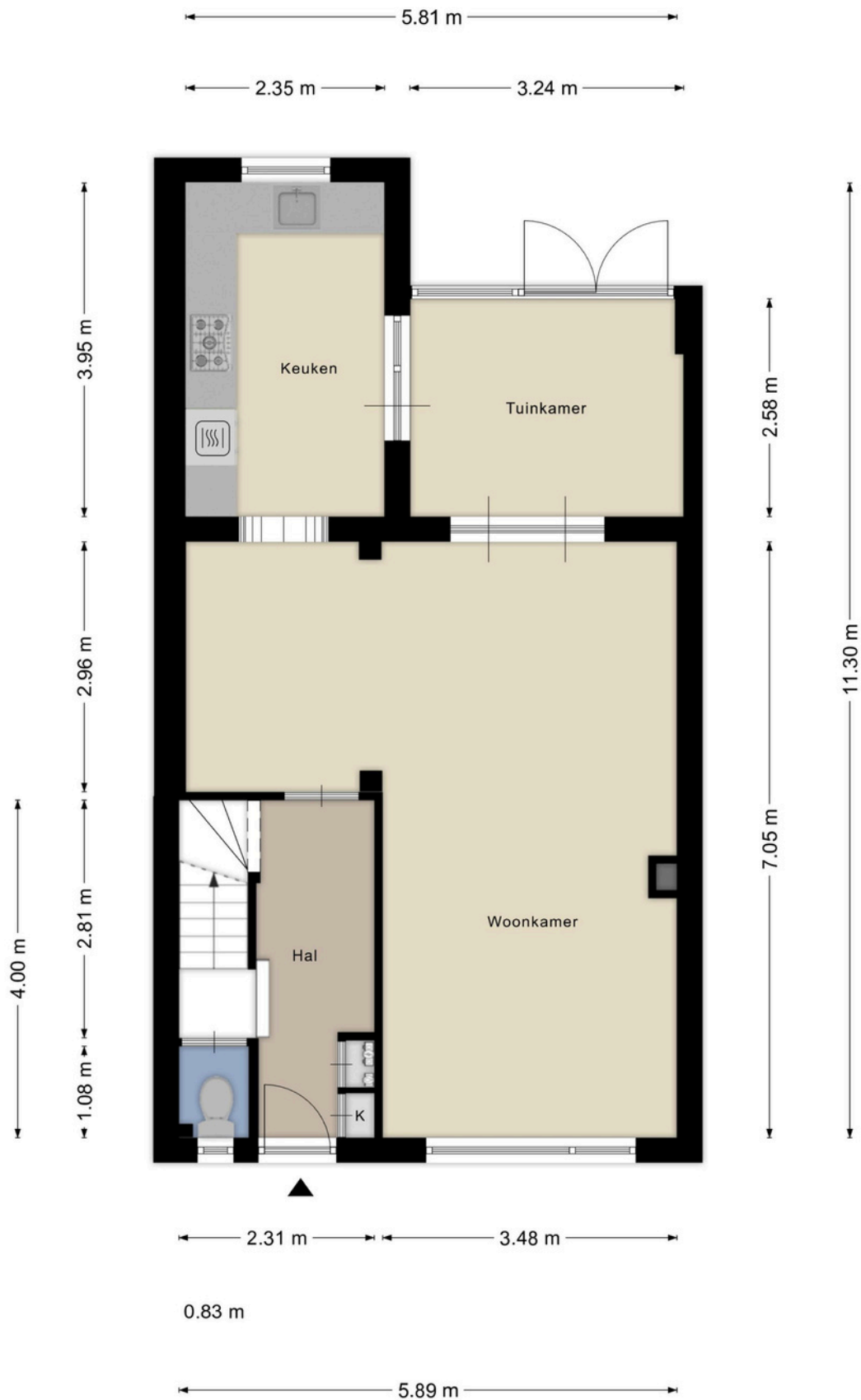




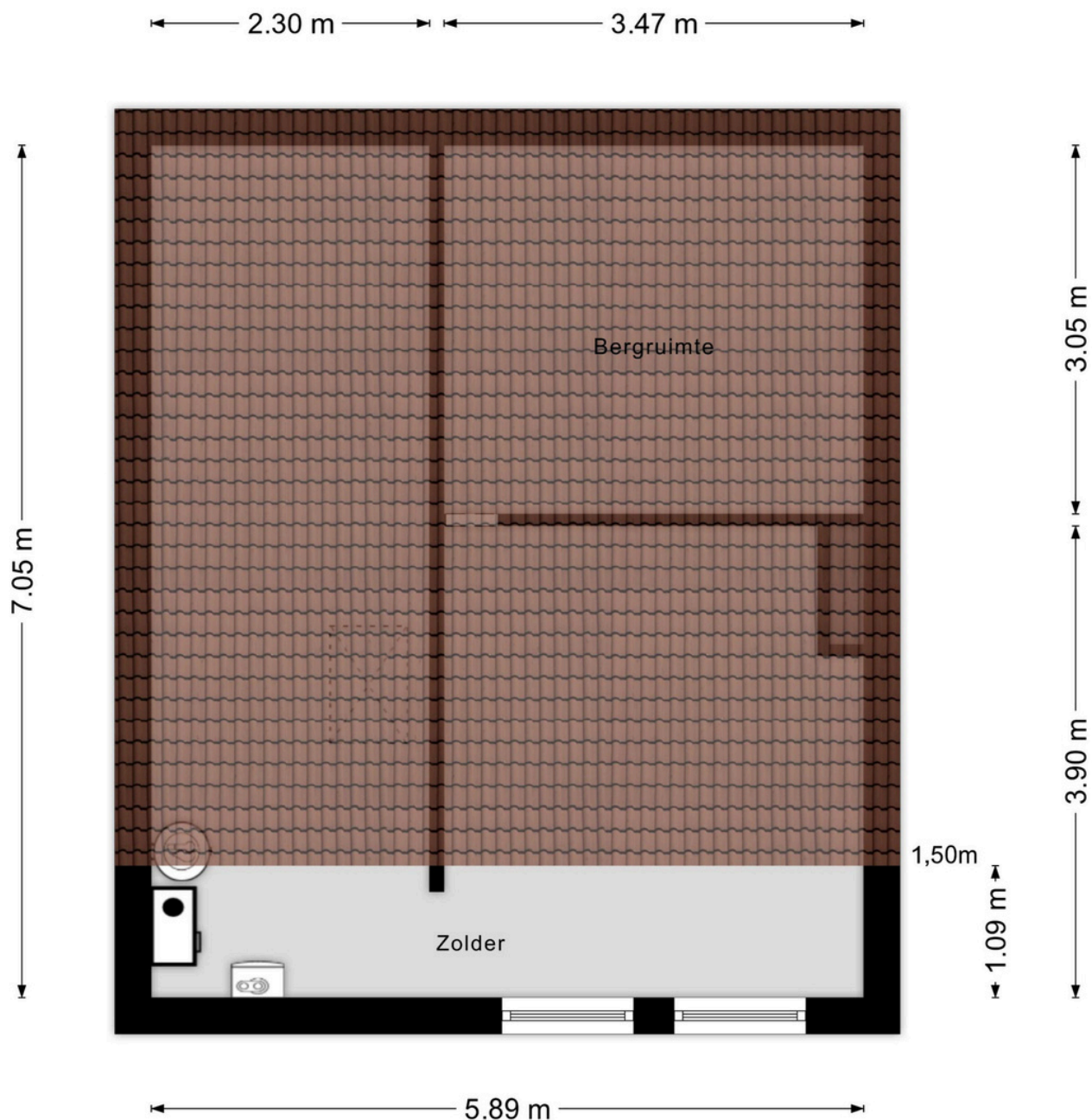


Begane grond overzicht









Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting (voor woningen), kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meet instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

Voor vragen of toelichtingen neem contact met ons op!

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

NVM Makelaar - Register Taxateur en oprichter

 theo@vancasteren.nl



Jan Janssen RT

Assistent Makelaar / Register Taxateur

 jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar - Register Taxateur






 mark@vancasteren.nl




Luuk Bruijsten (ARMT)

Makelaar / Taxateur

 luuk@vancasteren.nl

 Van Casteren Makelaardij
 0486 - 416082
 06-12157808
 makelaardij@vancasteren.nl
 www.vancasteren.nl

 Pastoor van Winkelstraat 39 B
5374 BG Schaijk
 BTW: 814149066
 KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU