

# Eigentijds wonen



OSS | Iman van den Boschstraat 44



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

Met onze kantoren in Oss en 's-Hertogenbosch zijn we sterk regionaal georiënteerd. Ons deskundig, enthousiast en gemotiveerd team staat graag voor u klaar. Ons hoogste doel? Úw 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 het NVM inlichtingenformulier ( hierin staan alle bijzonderheden rondom de woning vermeld ) voor u mee.

## 'Like Bato'

Via onze Facebookpagina, Twitter en Instagram houden we u op de hoogte van de woningen in de verkoop/verhuur, nieuws en acties. Daarnaast hebben wij onze 'Bato app.' ; bijzonder handig en makkelijk als u op zoek bent naar uw droomwoning en als eerste alle informatie wenst te ontvangen! 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:	1958
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	377 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	93 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	158 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	13 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	20 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas

# Omschrijving

GUNSTIG GELEGEN, UITGEBOUWDE EENGEZINSWONING MET ROYALE, DUBBELE SCHUUR.

Aan de rustige Iman van den Boschstraat staat deze praktisch ingedeelde, uitgebouwde eengezinswoning met dubbel bijgebouw. Een woning die altijd met liefde is bewoond en met zorg is onderhouden. Het oorspronkelijk bouwjaar is 1958 en de woning is later aan de achterzijde uitgebouwd met een tuinkamer. Modernisering heeft beperkt plaatsgevonden waardoor jij nu de kans hebt om de woning volledig naar eigen smaak en wensen af te werken.

Diverse buurtwinkels en een basisschool bevinden zich op ongeveer vijf minuten loopafstand. Daarnaast bereik je binnen circa vijftien minuten wandelen het centrum van Oss, met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, theater, bibliotheek, bioscoop en NS-station Oss Centraal. Ook de uitvalswegen richting de snelwegen naar Den Bosch, Arnhem/Nijmegen en Eindhoven zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Hier wonen betekent rustig wonen met toch alle voorzieningen binnen handbereik! Dus ben jij op zoek naar een woning die je nog kunt transformeren tot jouw eigen (t)huis? Bel ons dan snel voor een bezichtigingsafspraak!

Het huidige energielabel is C:

Labelsprong advies:

Na-isolatie van de spouwmuren zorgt voor energielabel C, dichterbij B (enkele maatregel)

Hellende daken 2e verdieping en plat dak uitbouw voorzien van isolatie RC 3,0 zorgt voor energielabel C, dichterbij B (in combinatie met maatregel 1)

Enkel glas vervangen voor HR++ glas zorgt voor energielabel A (in combinatie met maatregel 1 en 2)

De kenmerken en wetenswaardigheden:

- + uitgebouwde eengezinswoning met royale berging
- + woonkamer met openslaande deuren naar tuinkamer
- + tuinkamer met witgoedaansluitingen
- + keuken voorzien van enkele inbouwapparatuur
- + begane grond grotendeels voorzien van een degelijke plavuizenvloer
- + 2 (voorheen 3) slaapkamers op de verdieping, weer splitsen is desgewenst mogelijk
- + bergzolder via vlizotrap
- + diverse rolluiken aanwezig
- + tuin op het noorden (dankzij de diepte heb je hier ook de zon op zomerse dagen)
- + royale dubbele berging in de achtertuin
- + achterom aanwezig
- + rustige woonstraat, op korte afstand van alle voorzieningen.

## INDELING

### BEGANE GROND

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de toiletruimte, trap naar de verdieping, de meterkast (4 groepen, dubbele aardlekschakelaar), een vaste kast en de toegangsdeur naar de woonkamer.

De woonkamer is voorzien van bruine vloerplavuizen. Het grote raam in de voorgevel biedt een mooi zicht op de voortuin en de woonomgeving. Openslaande deuren geven vanuit de woonkamer toegang tot de (aangebouwde) tuinkamer.

De keuken is voorzien van een eiken keukeninrichting met een gaskookplaat en afzuigkap. Ook via de keuken is de tuinkamer bereikbaar.

De pandbrede tuinkamer aan de achterzijde biedt veel mogelijkheden: van eetkamer tot speelruimte voor de kinderen of hobbyruimte. In de tuinkamer heb je een mooi zicht op de achtertuin. Daarnaast dragen 4 lichtkoepels bij aan de daglichttoetreding. Ook in de tuinkamer is de bruine plavuizenvloer gelegd. Verder bevindt zich hier het aansluitpunt voor de wasmachine.

#### EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot 2 (voorheen 3) slaapkamers, een diepe vaste kast en de badkamer.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een rolluik en een vaste kast. Slaapkamer 2 is ontstaan nadat 2 slaapkamers werden samengevoegd. Gevolg is een riante slaapkamer over de volledige diepte van de woning. Ook in deze slaapkamer zijn rolluiken aangebracht.

Desgewenst kan deze slaapkamer weer gesplitst worden waarna je wederom 3 slaapkamers tot je beschikking hebt op deze verdieping.

De badkamer is betegeld en voorzien van een douche en een wastafel.

#### TWEEDE VERDIEPING

Via een vlizotrap is de bergzolder op de tweede verdieping bereikbaar. Hier hangt ook de Nefit Ecomline combiketel (bouwjaar 1999) ten behoeve van de verwarming en het warm water in de woning.

#### ACHTERTUIN, DUBBELE BERGING, ACHTEROM

De achtertuin is gesitueerd op het noorden en biedt je daardoor op warme dagen een fijne afwisseling tussen zon en schaduw.

Achterin de tuin is een grote, vrijstaande stenen schuur geplaatst. Ideaal voor het stallen van de fietsen en/of de motor en het opbergen van het tuingereedschap en -meubilair.

Grenzend aan deze schuur staat een tweede schuur. Deze schuur was in het verre verleden in gebruik als stal toen de woning nog grensde aan een weilandje. De schuur diende destijds als schuilplaats voor de dieren. Nu is het vooral een praktische extra bergruimte.

#### PARKEREN

In de direkte omgeving van de woning bevinden zich voldoende (gratis) parkeerplaatsen.

#### NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

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 eengezinswoning 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.



























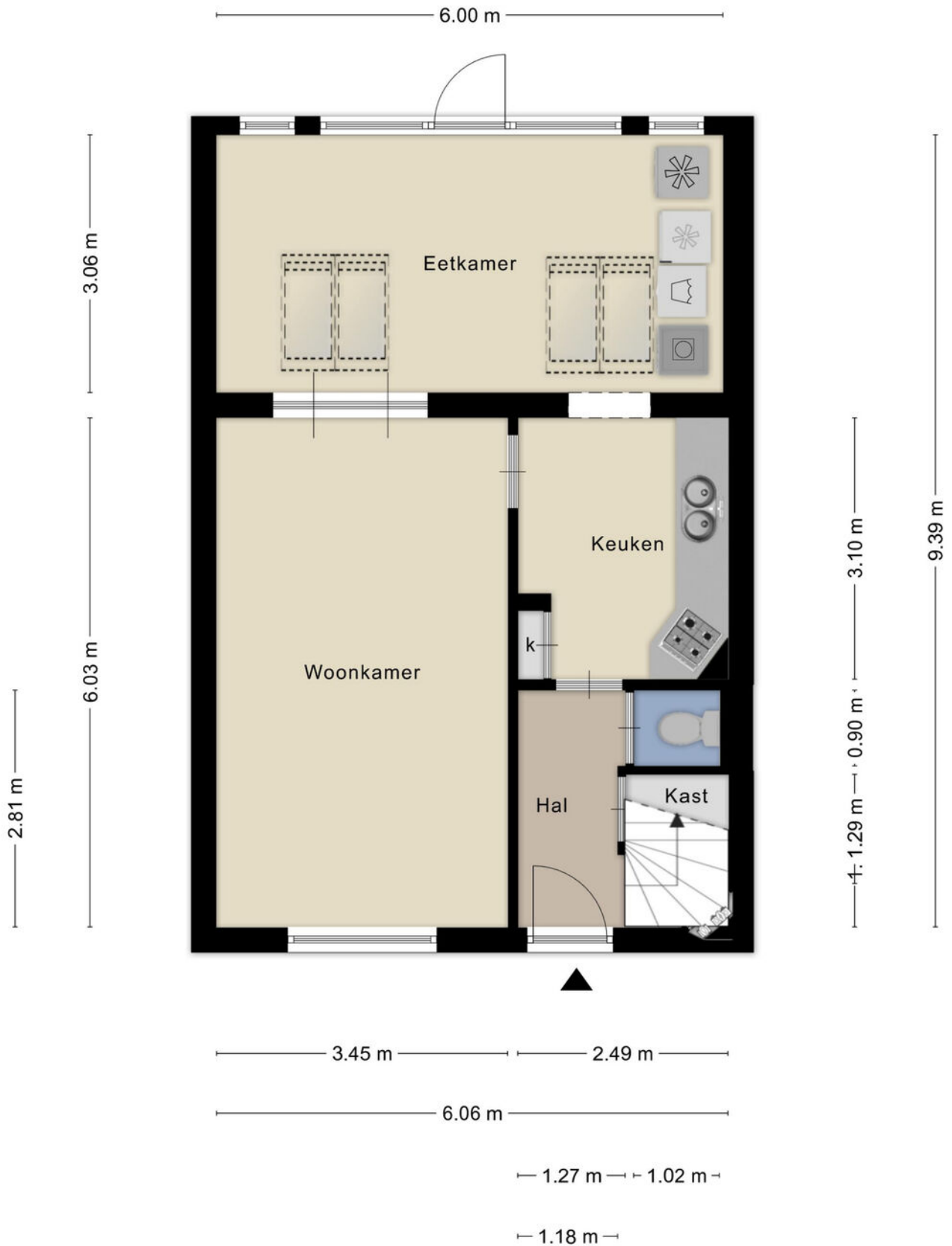




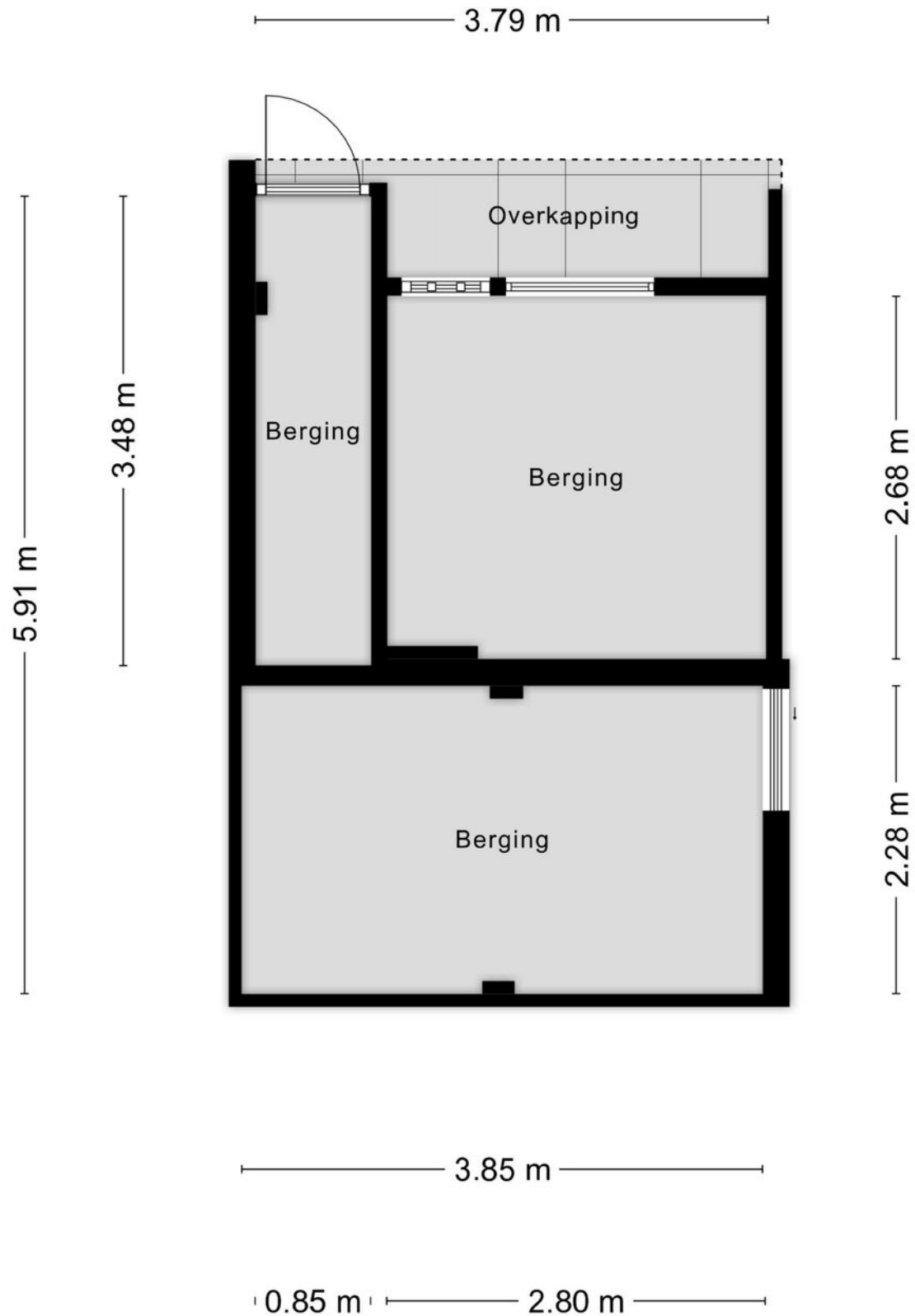




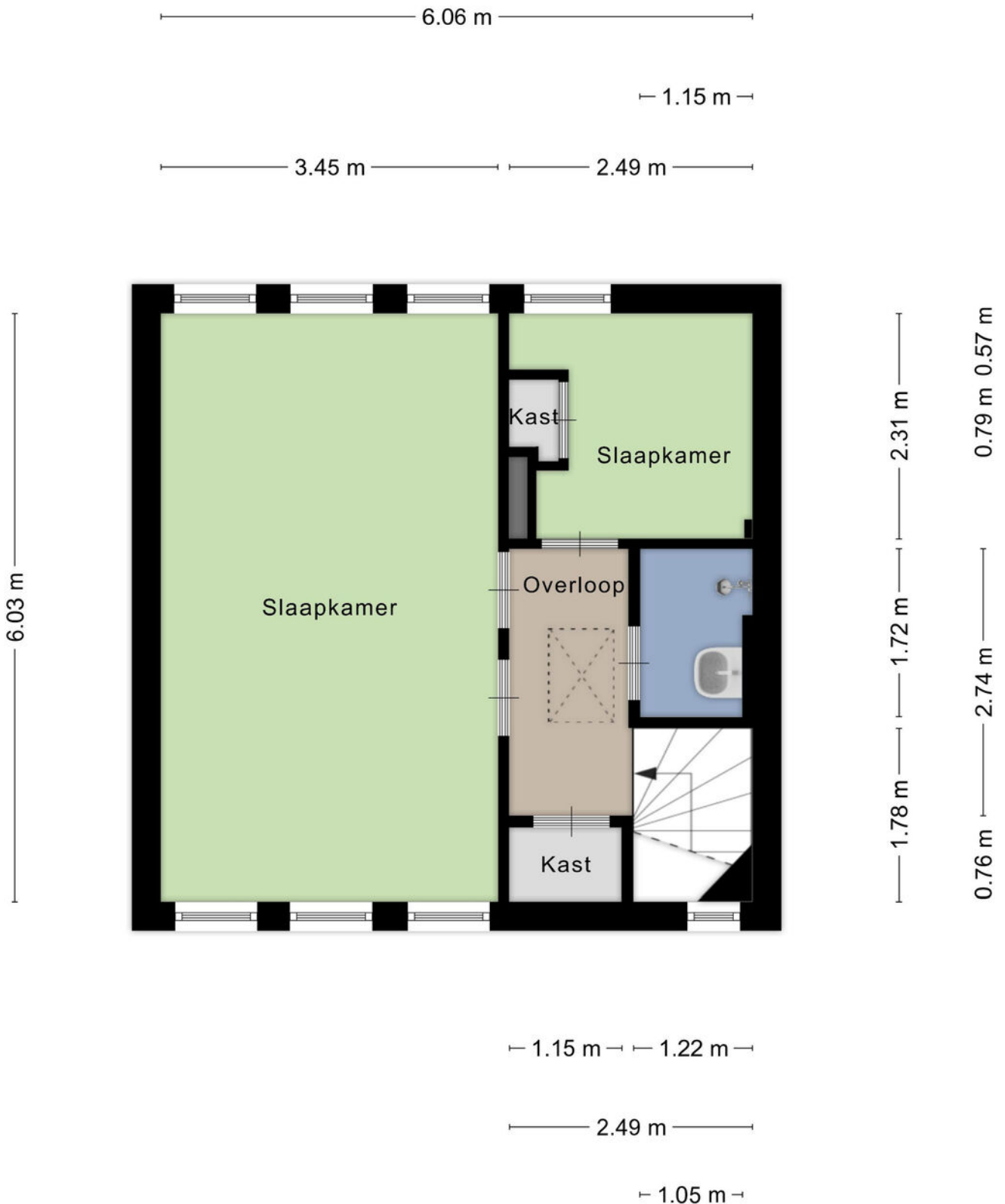
# Plattegrond



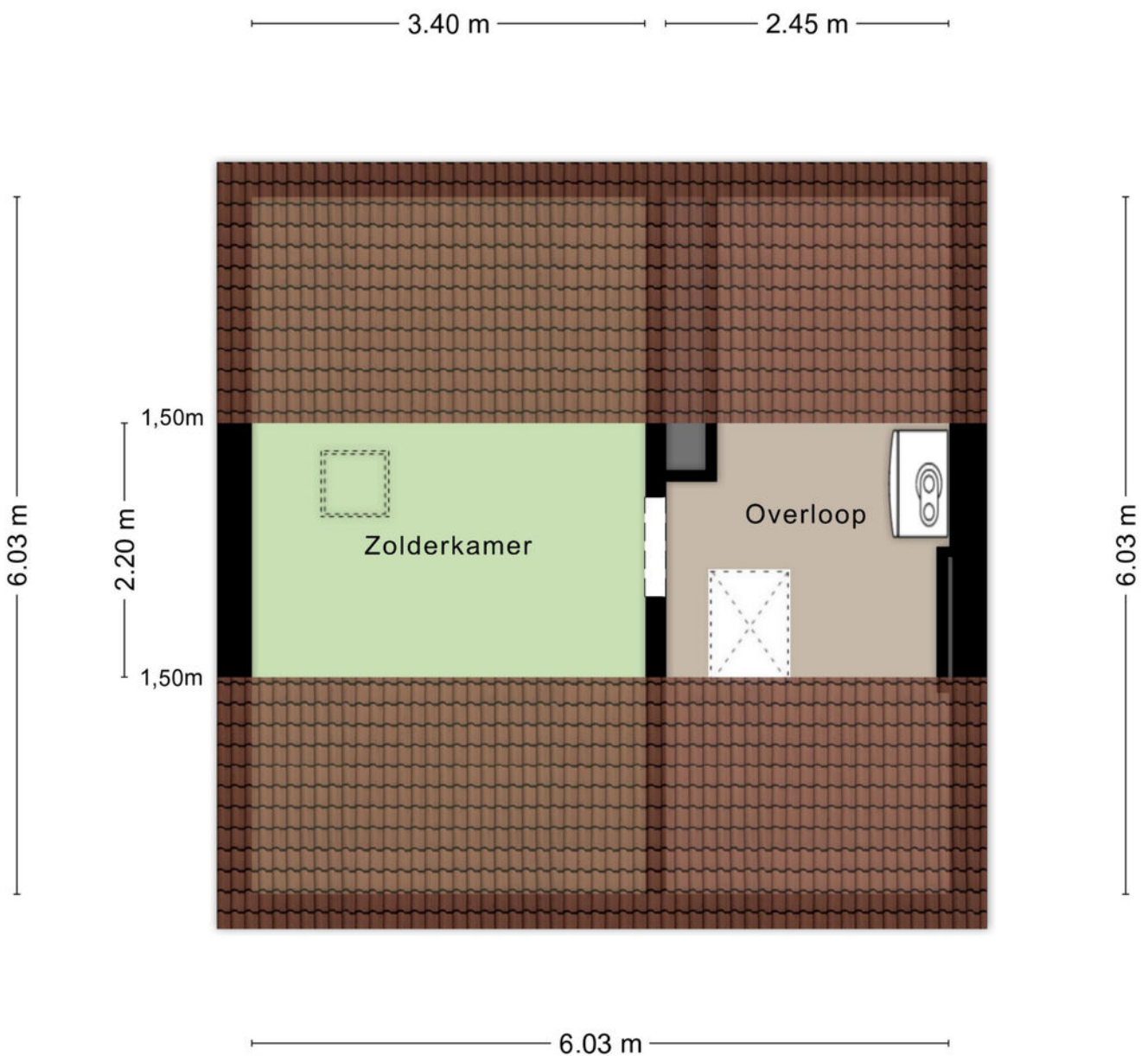
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

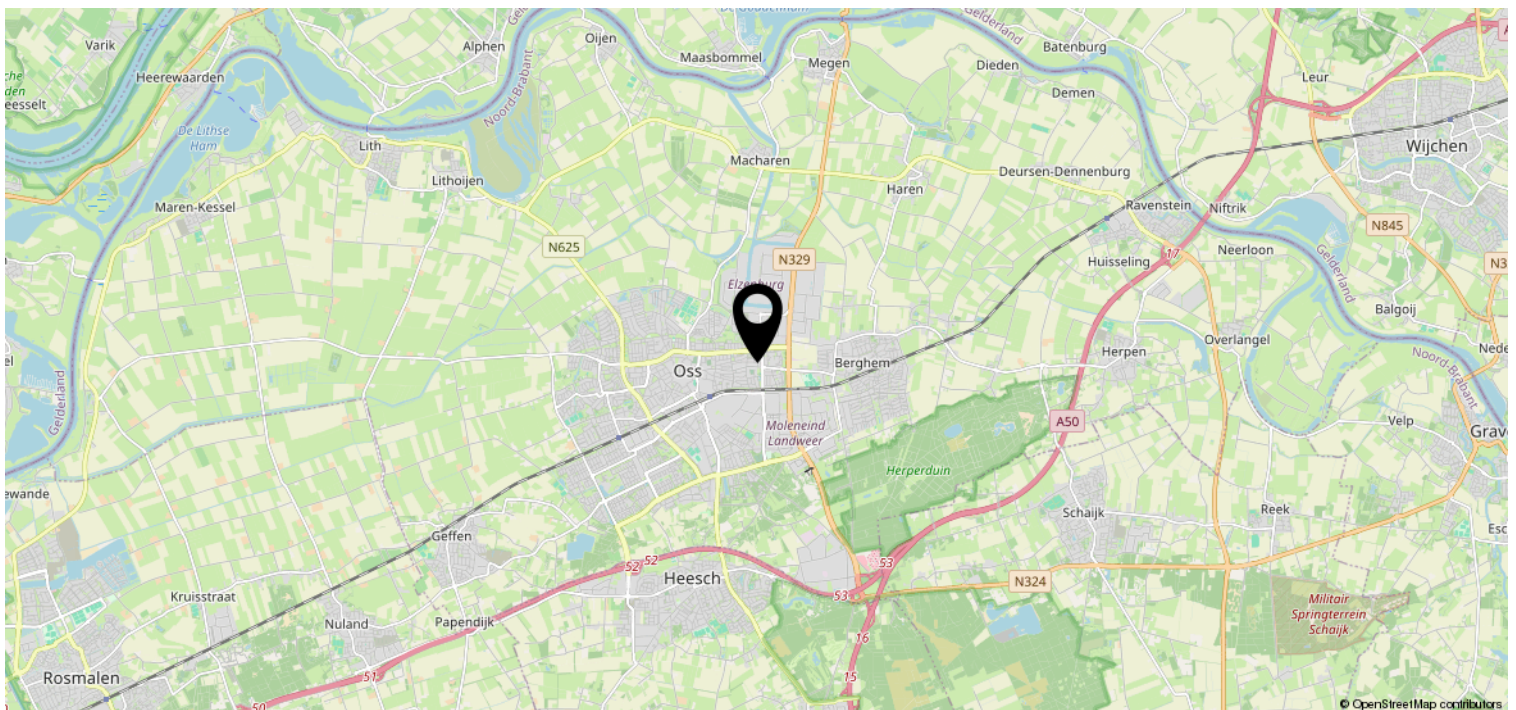
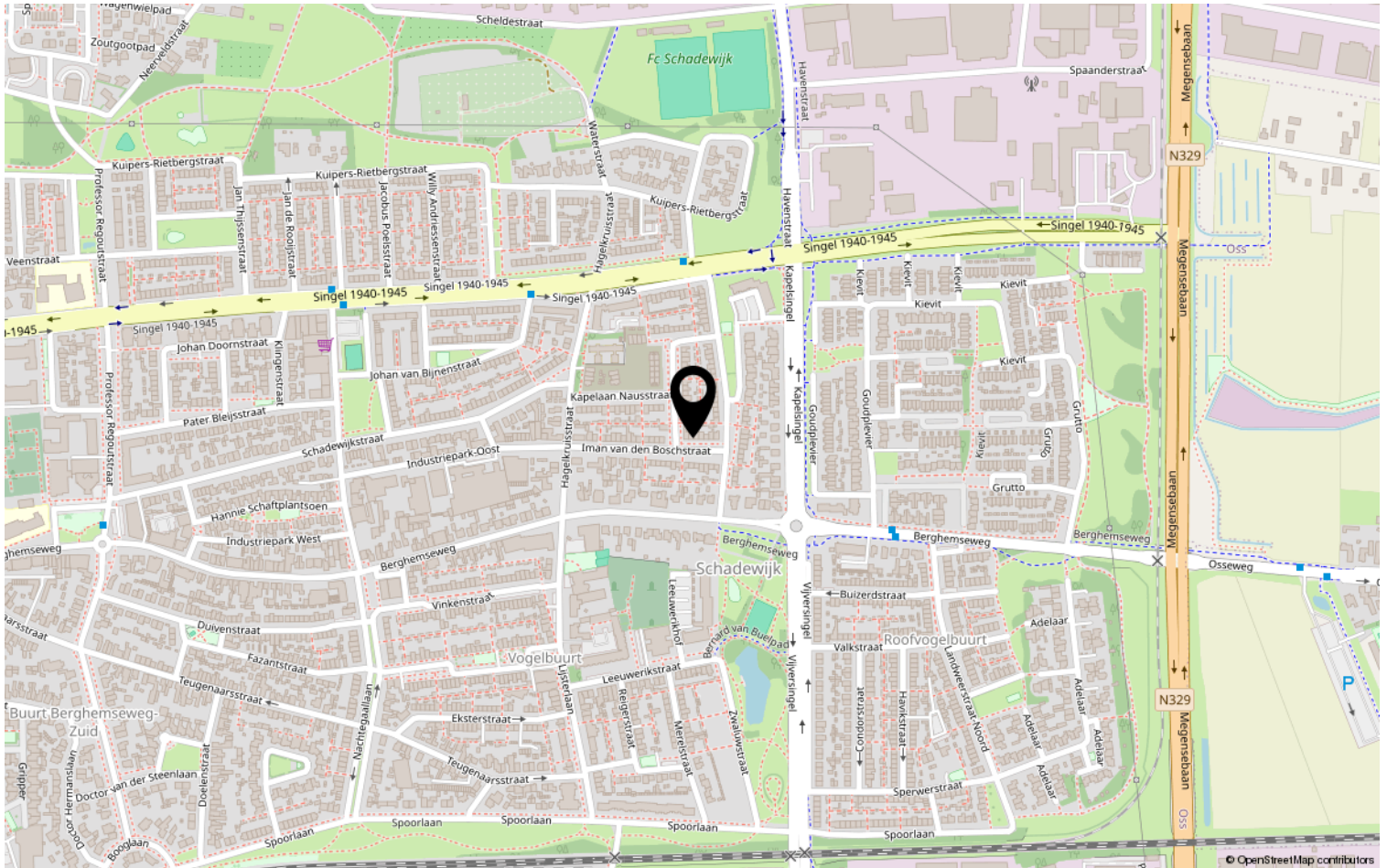


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1653</p>	<p><b>kadaster</b></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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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)

