



OSS | Tollensstraat 76

Bato Makelaars Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl

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 of op onze website 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: | 1972 |
| Soort: | eengezinswoning |
| Kamers: | 9 |
| Inhoud: | 912 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 237 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 358 m ² |
| Overige in pandige ruimte: | 21 m ² |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 36 m ² |
| Verwarming: | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp |
| Isolatie: | dubbel glas |

Omschrijving

RUIMTE, RUIMTE EN NOG EENS RUIMTE

Of je nu in de woning bent of in de tuin: deze woning is er één uit de buitencategorie als het gaat om ruimte. Met een riante woonkamer met woonkeuken, maar liefst 7 slaapkamers (mogelijkheid 9!) en een perceeloppervlak van 358 m² heb je een woning met talloze mogelijkheden tot je beschikking.

Of je nu op zoek bent naar een eengezinswoning met veel slaapkamers, een woning met een kantoor of praktijk (met eigen entree!) aan huis of een woning met de mogelijkheid van mantel(zorg)wonen: je vindt het hier!

De woning werd gebouwd in 1972 aan een rustige, doodlopende woonstraat. In 2006 werd de woning naar zowel de linkerzijde als achterzijde fors uitgebouwd. Hiermee werd de woonkamer flink vergroot en dankzij de zijbouw konden een woonkeuken én 4 (slaap-)kamers worden gerealiseerd.

In januari 2026 is de c.v. ketel vervangen door een HR combiketel met hybride warmtepomp. Verder zijn er 18 zonnepanelen aanwezig. Ook aan verduurzaming is dus aandacht besteed!

De ligging aan een hofje is ideaal: er komt alleen bestemmingsverkeer en kinderen kunnen veilig op straat spelen. In de directe omgeving vind je veel groen, waaronder het wijkpark Elzenhoek met speeltuin Elckerlyck en binnen 10 minuten lopen sta je bij het overdekte winkelcentrum 'Ruwert'. Ook natuur- en recreatieplas 'Geffense Plas' ligt op korte afstand. Met de auto ben je in 5 minuten op de snelweg richting Den Bosch, Nijmegen of Arnhem.

Nieuwsgierig naar alles wat deze woning jou te bieden heeft? Bel ons dan snel voor het maken van een bezichtigingsafspraak!

Het huidige energielabel is B:

Labelsprong advies:

Na-isolatie van de spouwmuren in combinatie met tenminste 100 mm begane grond vloerisolatie zorgt voor energielabel A (deze 2 maatregelen betreffen de originele woning)

INDELING

BEGANE GROND

Via de diepe voortuin, die middels een hekwerk en poort is afgescheiden van de openbare weg, kom je bij de voordeur.

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de meterkast (11 groepen, 3x aardlekschakelaar), de toiletruimte, de garderobe, trap naar de verdieping en de toegangsdeur naar de woonkamer.

De royale woonkamer dankt haar ruime opzet aan de pandbrede uitbouw aan de achterzijde van de woning. De vloer is afgewerkt met plavuizen en via de dubbele hardhouten schuifpui is de achtertuin eenvoudig bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkeuken met een kookeiland en een wandelement. Het kookeiland is voorzien van een 6-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser en biedt daarnaast volop berg- en werkruimte.

In het wandelement is een oven geïntegreerd en de diverse kasten zorgen voor voldoende opbergruimte voor servies en voorraad. Dankzij de gerealiseerde zijaanbouw heb je in deze woonkeuken ook nog meer dan genoeg ruimte voor een grote 8 persoons-eettafel.

Via de keuken zijn zowel slaapkamer I als de praktijkruimte bereikbaar. Slaapkamer I is gerealiseerd in de voormalige garage en heeft een eigen toegangsdeur via de voortuin. In deze kamer bevinden zich ook de aansluitpunten voor de wasmachine en de wasdroger.

PRAKTIJK-/KANTOORRUIMTE

Het kantoor-/praktijkgedeelte is zowel vanuit de woning als via een eigen entree in de links naast de woning gelegen brandgang toegankelijk.

Bij binnenkomst via de eigen entree kom je in een hal met een separate toiletruimte (toiletruimte II). Vanuit deze hal zijn de drie praktijkkamers (huidig gebruik) bereikbaar. Dankzij de praktische indeling, de zelfstandige toegang en de royale afmetingen biedt dit gedeelte volop mogelijkheden voor uiteenlopende doeleinden, zoals extra slaapkamers, een thuiswerkplek, kantoor of mantel(zorg)wonen.

Alle ruimten zijn afgewerkt met een moderne plavuizenvloer waaronder vloerverwarming is aangebracht.

EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot 2 (voorheen 4) kamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is ontstaan nadat 2 kamers werden samengevoegd. Een hardhouten schuifpui geeft vanuit deze kamer toegang tot het platte dak boven de uitbouw van de woonkamer.

Ook de slaapkamer aan de voorzijde is samengevoegd waardoor een slaapkamer met aangrenzende kleedruimte is ontstaan. Op eenvoudige wijze is deze kamer desgewenst weer te splitsen.

De badkamer is zowel verbouwd als vergroot en biedt daardoor volop ruimte waardoor je een ligbad met whirlpool, een inloopdouche, een derde toilet en een breed badkamermeubel met hardstenen blad en wastafel tot je beschikking hebt.

De verwarming vindt plaats via een handdoekradiator en dankzij de in de vloer verwerkte c.v.-leidingen voelt ook de vloer warm aan.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap kom je op de ruime tweede verdieping. Hier vind je een royale slaapkamer én veel bergruimte.

Verder hangt hier de Remeha HR c.v. combiketel met hybride warmtepomp.

ACHTERTUIN MET OVERKAPPING

De achtertuin is gesitueerd op het zuid-oosten, volledig bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk aangelegd. Onder de overkapping zit je én volledig vrij én heerlijk beschut buiten, ook op minder zomerse dagen. Dankzij de afmetingen van de tuin kun je hier naast een terras, desgewenst ook speelgelegenheid voor kinderen creëren. Kortom: ook de tuin biedt volop mogelijkheden!

PARKEREN

In de direkte omgeving van de woning zijn openbare parkeerplaatsen aanwezig.

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 en zeer riante 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.









































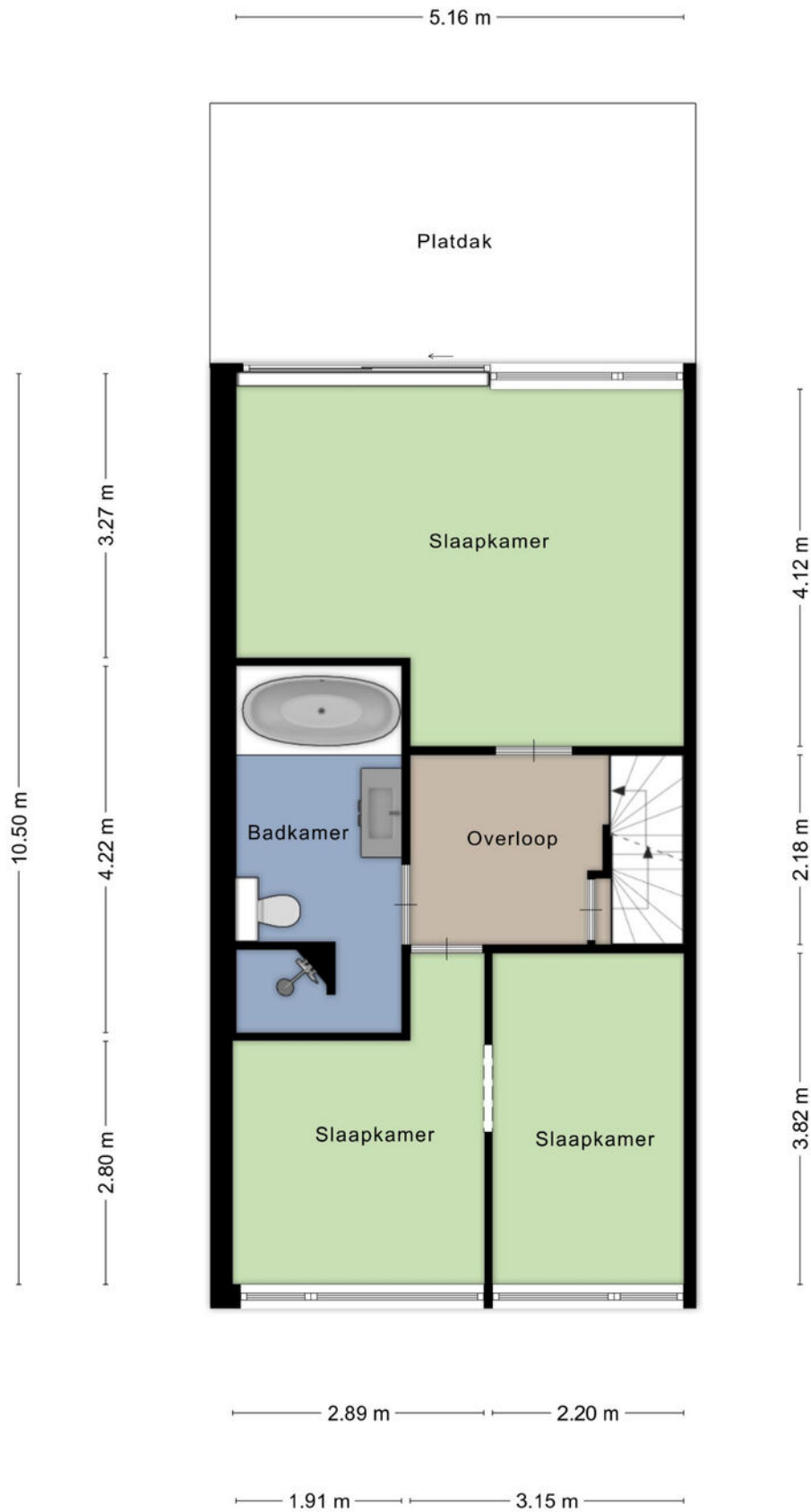




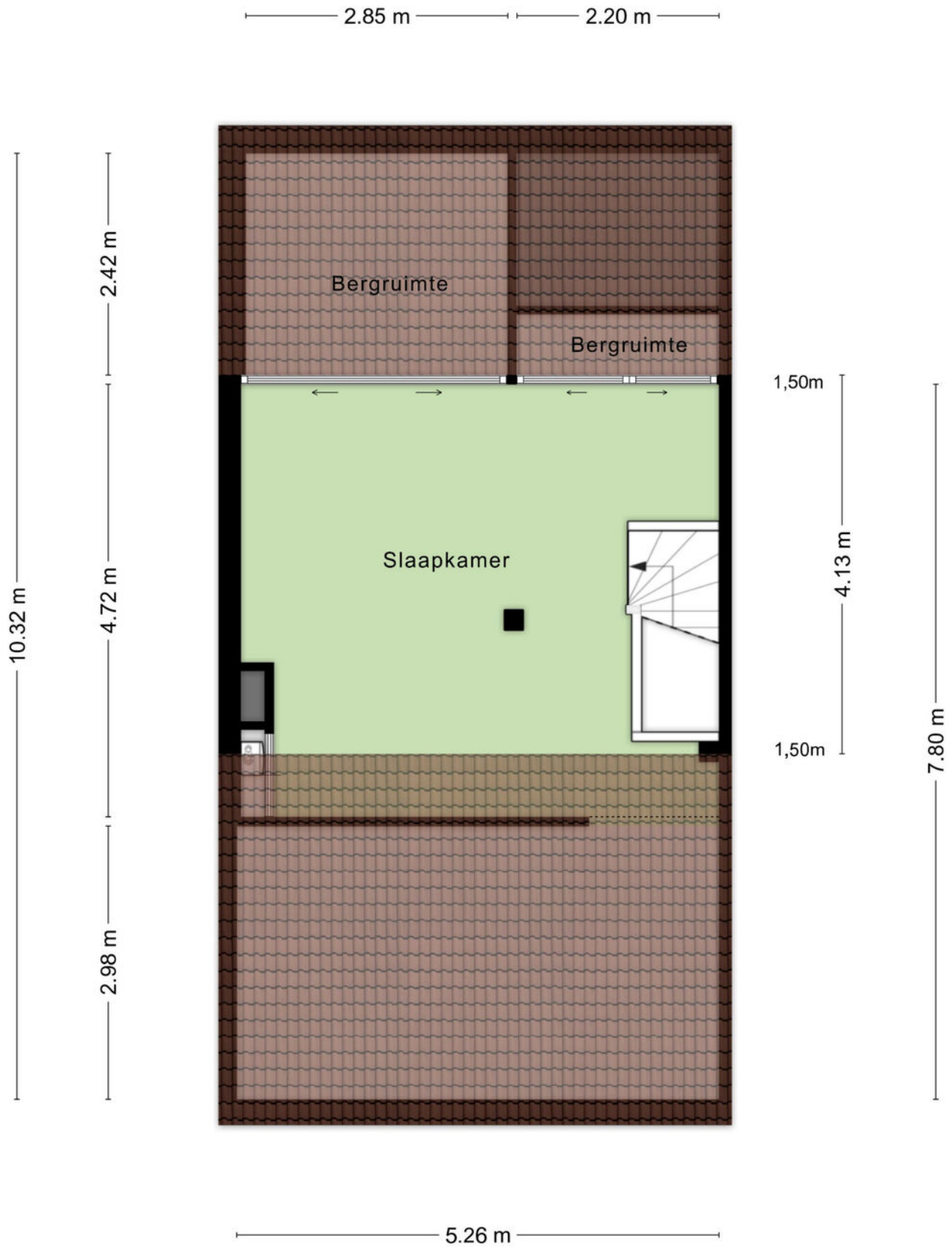
Plattegrond



Plattegrond



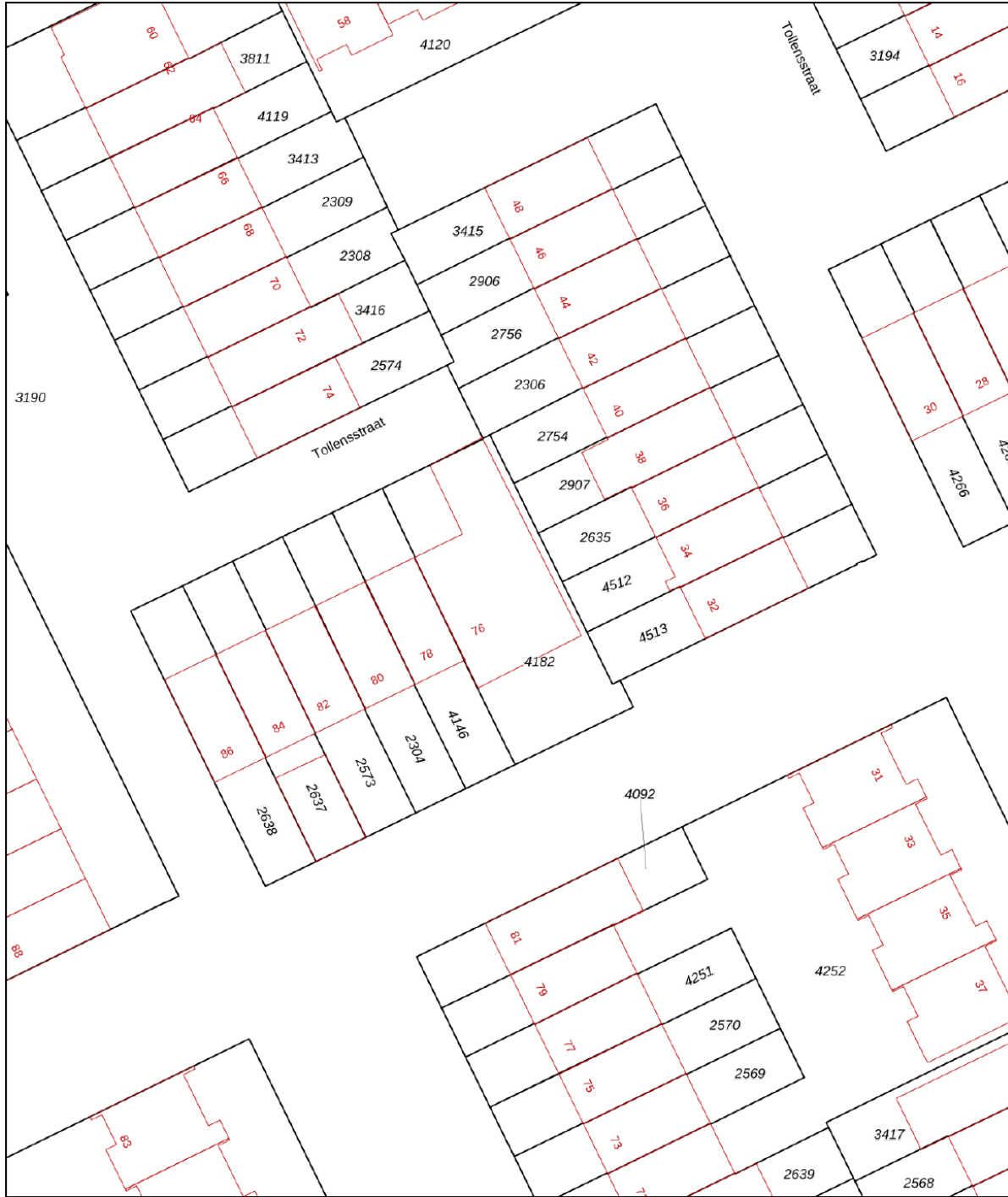
Plattegrond




Kadastrale kaart

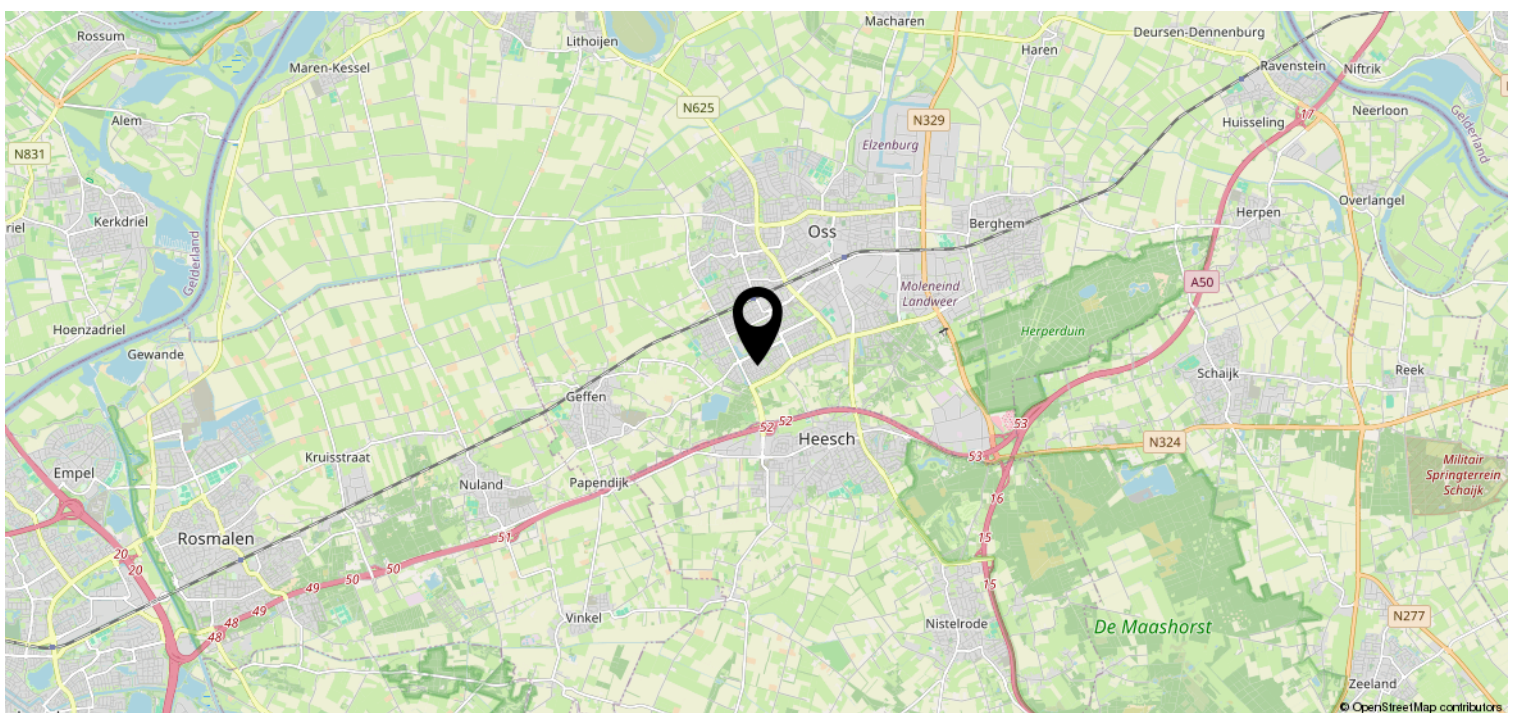
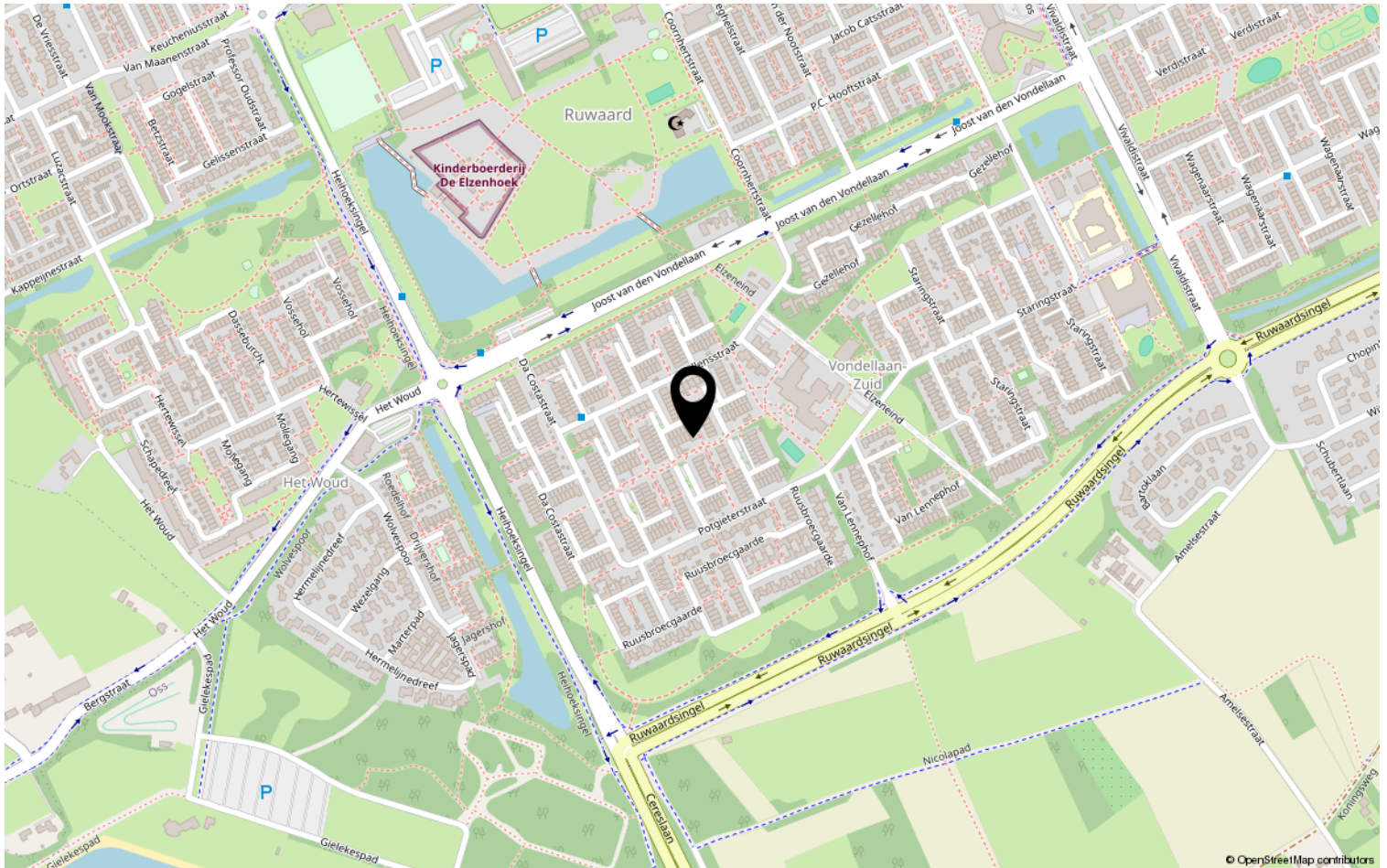
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | |
|---|---|---|
| <p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 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 5 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4182</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
WhatsApp 06-36220000
www.batomakelaars.nl