

Marsweg 40
Oss



BESCHRIJVING



Verzorgde HOEKwoning met veel praktische buiten- én bergruimte.

Op de begane grond vindt u de OPEN keuken aan de voorzijde en de living aan de achterzijde met direct contact naar de tuin. De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers en een badkamer. Via een vlizotrap op de overloop bereikt u de praktische BERGZOLDER.

De achtertuin ligt op het ZUIDWESTEN en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin staat een royale GARAGE, ideaal voor het stallen van een auto, het uitoefenen van hobby's of extra opslag.

De woning ligt in een rustige woonomgeving met winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen op korte afstand.



VRAAGPRIJS:	375.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 190m ²
INHOUD:	ca. 323m ³
WONEN:	ca. 89m ²
GARAGE:	ca. 33m ²
BOUWJAAR WONING:	1981
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	D (geldig tot 28-05-2028)

BIJZONDERHEDEN

- HOEKwoning
- Tuingerichte living
- OPEN keuken aan de voorzijde
- DRIE slaapkamers
- Badkamer met bad-/douchecombinatie
- BERGZOLDER via vlizotrap
- ZONNIGE achtertuin op het ZUIDWESTEN
- ONDERHOUDSVRIENDELIJK aangelegd
- Royale GARAGE met berging (ca. 33 m²)
- Parkeren op eigen terrein (garage)
- Houten kozijnen, deels voorzien van ISOLERENDE beglazing
- ROLLUIKEN op de slaapkamers
- CV-ketel Vaillant (2012)
- AIRCO in MASTER bedroom
- ENERGIELABEL D (geldig tot 28-05-2028)

INDELING



Via de entree met meterkast, garderobe en toiletruimte komt u binnen in de woning. Vanuit de hal bereikt u de keuken aan de voorzijde, die naadloos overloopt in de living aan de achterzijde.

De living biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een eettafel. Dankzij de raampartijen aan de tuinzijde valt het daglicht prettig naar binnen en ontstaat een fijne verbinding met buiten. Via de achterdeur loopt u direct het terras op.

De open trap geeft de ruimte een SPEELS accent en draagt bij aan het open karakter van de begane grond.

Een laminaatvloer en moderne wand- en plafonddafwerking zorgen voor een verzorgde uitstraling. De neutrale basis sluit moeiteloos aan bij verschillende woonstijlen.



LIVING





Aan de voorzijde ligt de modern landelijk uitgevoerde OPEN keuken. De ruimte staat in directe verbinding met de living, waardoor koken, tafelen en samen zijn op een natuurlijke manier samenkomen.

De keuken beschikt over een GRANIETEN werkblad, veel kast- en werkruimte en een fraai 5-pits fornuis met royale oven als centraal element. Daarnaast zijn een vaatwasser, koelkast en magnetron aanwezig.

Het grote raam zorgt voor prettig daglicht en biedt uitzicht op de verzorgde voortuin.



KEUKEN



We vervolgen de route naar de eerste verdieping.



Hier beschikt u over DRIE slaapkamers, allemaal voorzien van een laminaatvloer en ROLLUIKEN. De kamers zijn open tot in de nok, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel en een speels karakter.

De MASTER bedroom ligt aan de achterzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Deze ruime slaapkamer biedt volop plaats aan een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. De praktische nis is ingericht als verzorgingshoek en zorgt voor extra gebruiksgemak. Daarnaast beschikt deze kamer over AIRCO voor een aangenaam binnenklimaat.

Aan de voorzijde liggen de TWEEDE en DERDE slaapkamer. Beide kamers profiteren van prettig daglicht en zijn flexibel in te delen. De derde kamer wordt momenteel gebruikt als kastenkamer en witgoedruimte, maar leent zich ook uitstekend als slaapkamer, werk- of hobbykamer en beschikt over een inbouwkast.

Op de overloop bevindt zich de cv-installatie. Tevens bereikt u vanaf hier via een vlizotrap de praktische BERGZOLDER, ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



Centraal op de verdieping ligt de badkamer, uitgevoerd in een lichte en tijdloze kleurstelling. De ruimte beschikt over een ligbad met douchevoorziening, een wastafelmeubel en een toilet.

Een praktische indeling zorgen voor een comfortabele ruimte voor dagelijks gebruik.





De achtertuin ligt op het ZUIDWESTEN en vormt een heerlijke plek om buiten te zitten.

Direct aan de woning grenst een ruim terras met zonneluifel, terwijl het kunstgazon en de bestrating zorgen voor een verzorgde en ONDERHOUDSVRIENDELIJKE inrichting.

Achter in de tuin beschikt u over een royale GARAGE met aangebouwde houten berging. De garage biedt volop ruimte voor het stallen van een auto of motor, maar leent zich ook uitstekend voor opslag of hobbydoeleinden. Via zowel een loopdeur als een roldeur is de garage gemakkelijk bereikbaar.

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@joepmake-laardij.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.

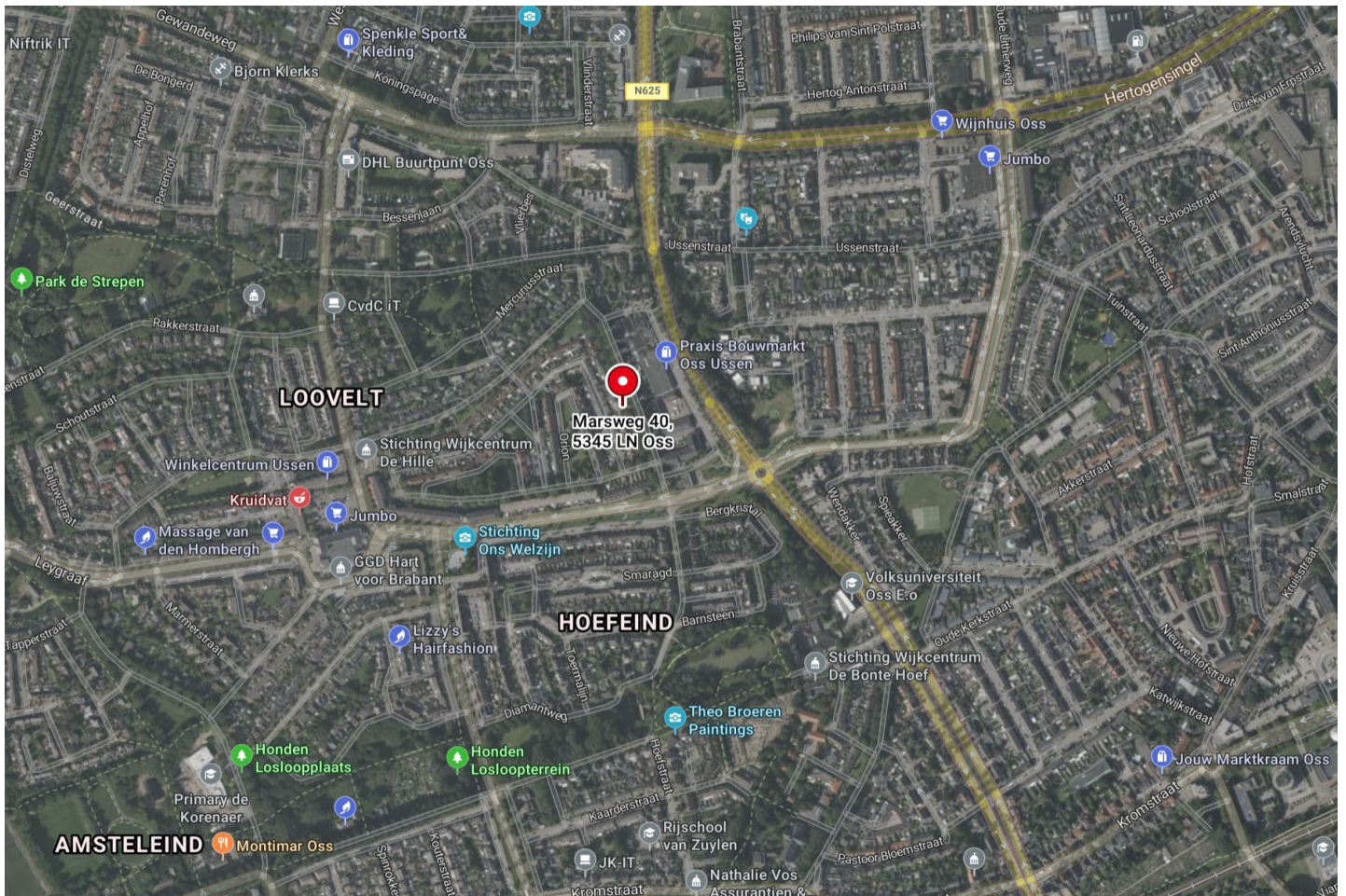






GARAGE

OMGEVING



Bron: Bing maps

De Marsweg in Oss is gelegen in een rustige en prettige woonomgeving, waar u geniet van een fijne balans tussen comfortabel wonen en goede bereikbaarheid. De wijk kenmerkt zich door een gemoedelijk karakter en een prettige sfeer, waardoor u zich hier snel thuis zult voelen.

Voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportverenigingen zijn op korte afstand gelegen, waardoor u voor de dagelijkse gemakken nooit ver hoeft te gaan. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar, wat zorgt voor een vlotte verbinding met omliggende steden en dorpen.

In de omgeving zijn daarnaast diverse groenvoorzieningen aanwezig, waar u terecht kunt voor een wandeling of een moment van ontspanning in de buitenlucht.

Kortom, een fijne woonlocatie voor wie rustig wil wonen, met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik.



Marsweg 40 te Oss - Begane grond

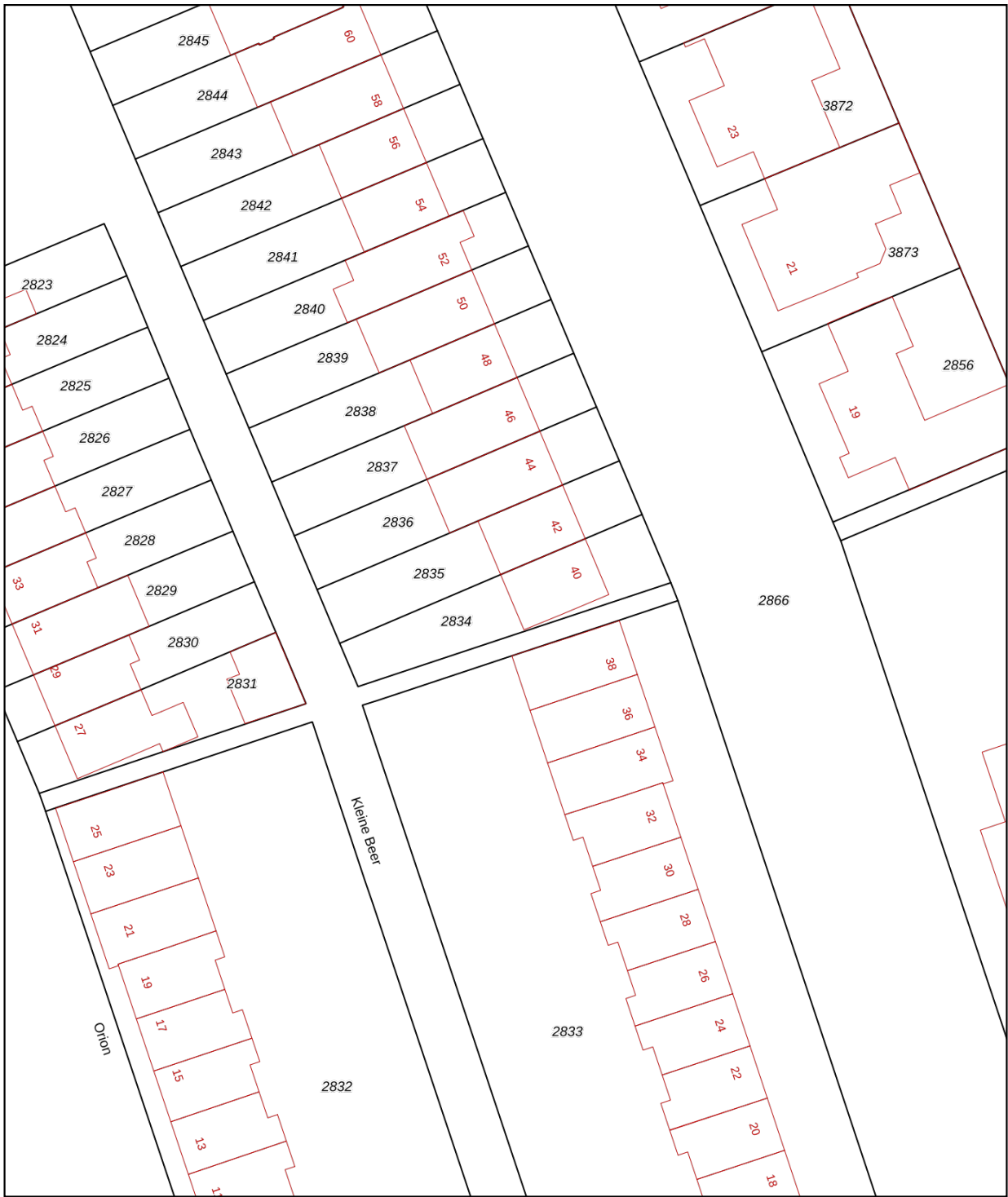
Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.




Marsweg 40 te Oss - Eerste verdieping
 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>12345 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 eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2834</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 wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, echter kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Enige type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn voor rekening en risico van koper.

KREDIETWAARDIGHEID

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