



Mijn huis verkoop ik zelf

TE KOOP



Goudmijnstraat 47

5348 JH Oss

Vraagprijs: € 595.000 k.k.

Brochure woonhuis

Omschrijving

In één van de meest karakteristieke straten van het centrum van Oss staat deze prachtige jaren '30 woning, waar de charme van vroeger naadloos samengaat met het comfort van nu. Sinds 2016 is de woning met veel liefde en oog voor detail volledig verbouwd en gemoderniseerd tot een sfeervol familiehuis waarin wooncomfort centraal staat.

De ligging is ideaal: midden in het centrum, op loopafstand van alle voorzieningen en het centraal station. Toch ervaar je hier verrassend veel rust. De diepe, groene achtertuin vormt een beschutte oase waar je in alle privacy kunt genieten van het buitenleven.

Vanaf 2016 is de woning grondig verduurzaamd en gemoderniseerd. Het resultaat is een karaktervolle woning die allesbehalve standaard is. De afwerking is tot in de puntjes verzorgd en dankzij energielabel A is de woning bovendien helemaal klaar voor de toekomst.

De absolute blikvanger van het huis is de stijlvolle stalen aanbouw aan de woonkeuken, waar binnen en buiten op unieke wijze samenkomen. Dankzij de grote raampartijen en de fraaie lichtstraat stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en geniet je vanuit de keuken volop van het uitzicht op de tuin. De luxe, moderne matzwarte keuken (2018) is voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder een Boretti inductiefornuis met extra brede oven van 90 cm. Het praktische push-to-open systeem in de lades en vaatwasser zorgt voor extra gebruiksgemak. Het duurzame keramische Jetstone werkblad is hitte- en krasbestendig en de ingebouwde Amerikaanse koelkast van Samsung maakt het geheel compleet. Extra praktisch is de ruime voorraadkast met kleine kelder.

De woonkamer ademt sfeer dankzij de karakteristieke erker en de gezellige zithoek. De eikenhouten lamelparketvloer in Hongaarse punt, verlijmd op beton, zorgt voor een warme en luxe uitstraling. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming. Op warme zomerdagen biedt de aanwezige airconditioning extra comfort.

Bij binnenkomst valt direct de originele terrazzovloer in de hal op — een prachtig authentiek detail. Hier bevinden zich tevens de vernieuwde meterkast met 3-fase aansluiting en uitgebreide groepenkast. Tijdens de verbouwing zijn alle elektra-, waterleidingen en afvoeren volledig vernieuwd.

Een bijzondere toevoeging aan de woning is de sfeervolle tuinkamer aan de achterzijde, gerealiseerd in 2021. Deze volledig geïsoleerde ruimte is voorzien van een lichtstraat en grote raampartijen, waardoor het een heerlijke lichte plek is geworden. Ideaal als thuiswerkplek, atelier of rustige loungeplek om optimaal van de tuin te genieten.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een moderne badkamer. De luxe badkamer is uitgerust met een vrijstaand ligbad, aparte regendouche, toilet, vloerverwarming en een stijlvol wastafelmeubel van Villeroy & Boch. De gehele verdieping is afgewerkt met eikenhouten lamelparket, wat zorgt voor een warme en rustige uitstraling.

De zolderverdieping verrast met een lichte, open ruimte voorzien van een dakkapel met rolluik en airconditioning. Momenteel wordt deze verdieping gebruikt als royale master bedroom.

Praktisch gemak ontbreekt hier zeker niet. In de ruime bijkeuken is volop bergruimte aanwezig, evenals aansluitingen voor wasmachine en droger en ruimte om wasgoed op te hangen. Ook is hier een extra warmwateraansluiting aanwezig. Het toilet bevindt zich eveneens in deze ruimte. Boven de keuken en bijkeuken bevindt zich bovendien een ruime bergzolder van circa 15 m², bereikbaar via een luik in de bijkeuken.

De achtertuin is met veel zorg aangelegd en vormt een groene oase waar rust en privacy centraal staan. Door de

diepte van de tuin is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. De royale overkapping uit 2024 biedt een heerlijke plek om lange avonden buiten door te brengen. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische schuur met voldoende ruimte voor fietsen en opslag. Direct naast het huis bevindt zich bovendien een extra overdekte fietsenstalling achter de poort. Waar tevens de laadpaal voor het elektrisch laden te vinden is.

Ook de voortuin is fraai aangelegd en ligt gunstig op het zuiden. De sierperenbomen en rijke beplanting zorgen direct voor een uitnodigende en verzorgde uitstraling. Voor het huis bevindt zich voldoende parkeergelegenheid met een parkeervergunning.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke jaren '30 woning in het centrum
- Volledig verduurzaamd
- Totaal voorzien van isolatie wanden, vloeren en dak
- Beglazing HR++
- De riolering is totaal vervangen tot aan de straat in 2021
- Laadpaal voor elektrische auto achter de poort met 12 meter kabel
- Schilderwerk buiten 2025
- Voorzieningen in de buurt
- Centraal station op 5 minuten loopafstand
- Parkeervergunning en bezoekersvergunning
- Energielabel A
- 3 slaapkamers (mogelijkheid voor 4de kamer op zolder)
- Diepe achtertuin
- CV en combiketel uit 2012
- Vloerverwarming begane grond
- Zonnepanelen 12 stuks
- Airconditioning woonkamer en zolder

Kenmerken

Algemeen

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Aanvaarding	In overleg
Aangeboden	Sinds 05-06-2026
Bouwjaar	1938
Ligging	In centrum, In woonwijk

Indeling

Aantal woonlagen	3 woonlagen
Aantal kamers	5 kamers (3 slaapkamers)
Badkamers	1 badkamer
Woonkamer	26 m ² (Standaard woonkamer)
Keuken	15 m ² (Woonkeuken)

Afmetingen

Perceeloppervlakte	275 m ²
Woonoppervlakte	137 m ²
Externe bergruimte	11 m ²
Inhoud	486 m ³

Bouw

Soort bouw	Bestaande bouw
Soort woonhuis	Eengezinswoning / 2-onder-1-kapwoning
Dak	Zadeldak bedekt met Dakpannen
Aantal kamers	5 (3 slaapkamers)
Onderhoud	Binnen Uitstekend / Buiten Uitstekend

Energie

Verwarming	CV-Ketel, Hete lucht, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	CV-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Kenmerken

Tuin

Tuin	Achtertuint, Voortuint, met achterom
------	--------------------------------------

Achtertuint	118 m ² (24,50m diep en 6m breed)
-------------	----------------------------------------------

Bergruimte

Soort	Inpandig
-------	----------

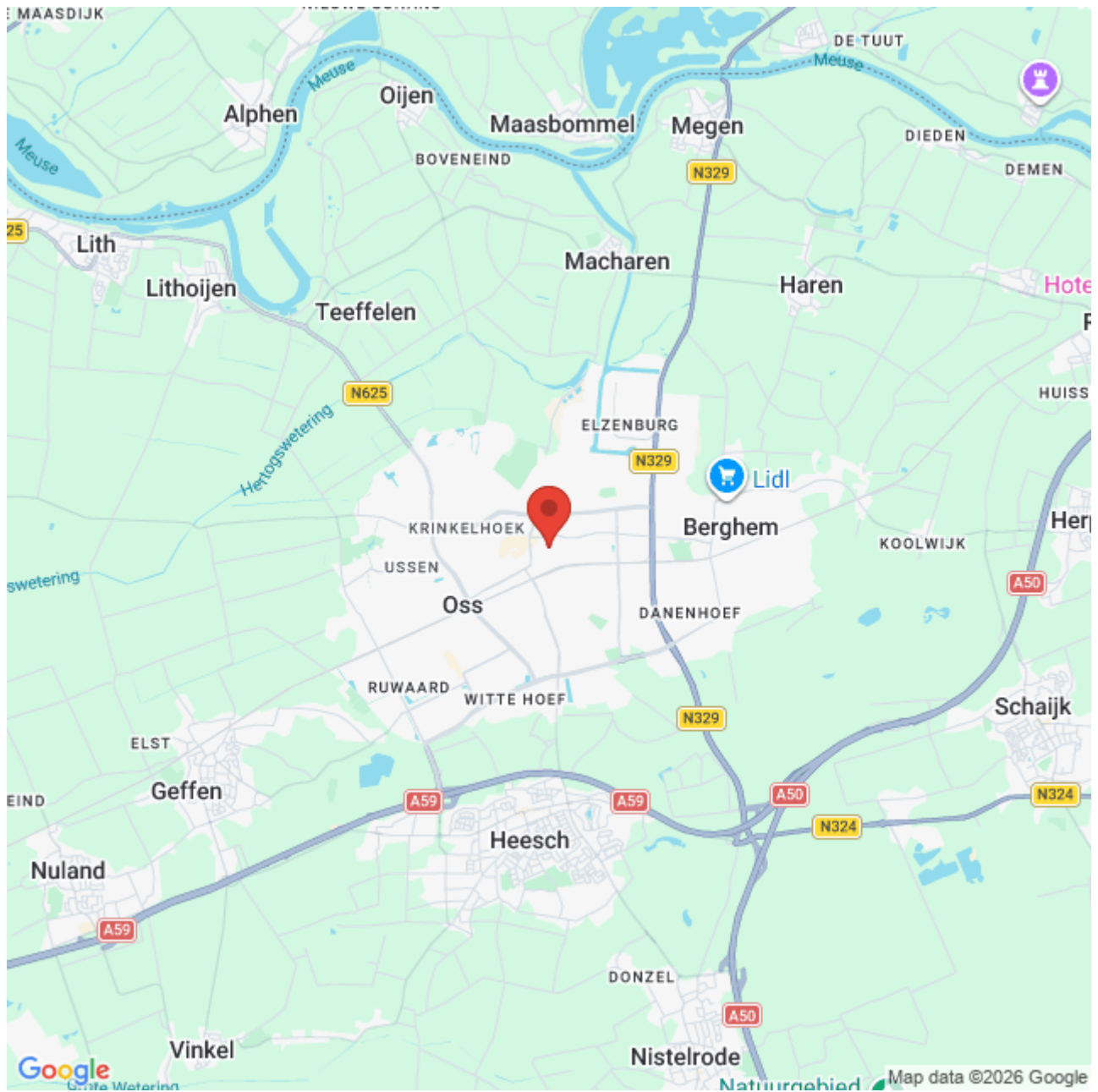
Oppervlakte	15 m ²
-------------	-------------------

Voorzieningen	-
---------------	---

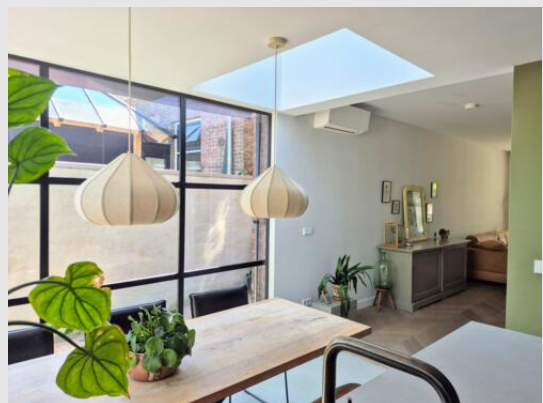
Locatie

Goudmijnstraat 47

5348 JH Oss



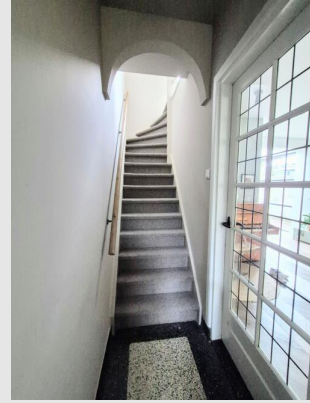
Afbeeldingen



Afbeeldingen



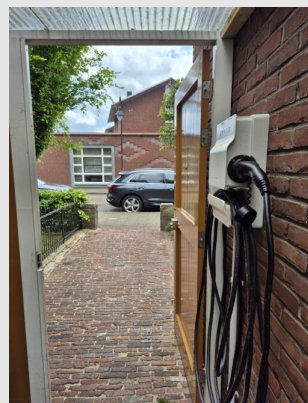
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Bieden

Indien u een bod wilt uitbrengen kunt u dat doen via onze website www.mijnhuisverkoopikzelf.nl. Zoek daar de woning op onder "Woningaanbod" en open de advertentie. Vervolgens kunt u via de knop "Bod doen" uw bod uitbrengen. Het bod komt vervolgens bij ons binnen. U ontvangt hiervan per e-mail een bevestiging. Het bod wordt vervolgens voorgelegd aan de verkoper. Die zal u hierna zo snel als mogelijk een reactie geven.

Onderhandelen

Wanneer u een bod uitbrengt betekent dat niet dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling nadat u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. De verkoper is niet verplicht een bod te accepteren.

Over ons

Mijnhuisverkoopikzelf is een online verkoopplatform voor particulieren en bedrijven. Sinds 2005 bieden wij onze klanten de mogelijkheid om op professionele wijze zelf een woning aan te bieden. Onze ervaren medewerkers en gebruiksvriendelijke website bieden alle hulp die nodig is voor een succesvolle transactie. Wij richten ons op particulieren en bedrijven die een huis, parkeerplaats, recreatiewoning of bouwgrond willen verkopen of verhuren. Er kunnen objecten in Nederland en Europa aangeboden worden.

Mijnhuisverkoopikzelf is gevestigd op de Kapitein Rondairestraat 1 c, Tilburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18061348. Kijk voor meer informatie op onze website: www.mijnhuisverkoopikzelf.nl.