

De Kuiperij 23  
Oss



# BESCHRIJVING



Fijn STARTERSAPPARTEMENT met BALKON en ENERGIE-LABEL A op loopafstand van het centrum van Oss.

Achter de voordeur wacht een verrassend LICHT appartement met een praktische indeling. De living en keuken vormen samen het hart van de woning. Daarnaast beschikt het appartement over een slaapkamer met BALKON, een badkamer en een eigen BERGING op de begane grond.

De Kuiperij 23 ligt op een aantrekkelijke locatie aan de rand van het centrum van Oss. Winkels, supermarkten, horeca en het NS-station bevinden zich op korte

afstand, waardoor u vrijwel alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik heeft. Tegelijkertijd woont u hier in een rustige woonomgeving met alle voordelen van de stad dichtbij.

Met HR+ beglazing en ENERGIELABEL A beschikt u bovendien over een comfortabele basis voor de toekomst.



VRAAGPRIJS:	219.000,- k.k.
WOONOPPERVLAK:	ca. 41m <sup>2</sup>
BALKON:	ca. 1,5m <sup>2</sup>
BERGING (begane grond):	ca. 4m <sup>2</sup>
BOUWJAAR WONING:	1985 (BAGVIEWER)
VVE:	ca. 140,- p/mnd
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 03-02-2035)
AANVAARDING:	In overleg

## BIJZONDERHEDEN

- STARTERSAPPARTEMENT op de EERSTE verdieping
- Rand van centrum Oss
- In de nabijheid van het NS-station
- Lichte living
- OPEN keuken
- ROYALE slaapkamer
- Badkamer met witgoedaansluitingen
- Zonnig BALKON
- BERGING op de begane grond
- Houten kozijnen, schilderwerk 2025
- HR+ beglazing
- Vaillant Eco Tec HR combiketel (2017)
- VvE 140,- per maand
- Energielabel A (geldig tot 03-02-2035)

# INDELING



Achter de voordeur wacht een verrassend LICHTE leefruimte. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor veel daglicht en geeft de ruimte een open en aangenaam karakter.

De living biedt plaats aan een zithoek, eettafel en keukenopstelling. Alles sluit prettig op elkaar aan, waardoor alle woonfuncties prettig samenkomen.

Het mooie is dat u hier nog volop uw eigen draai aan kunt geven. Richt het in zoals het bij u past en maak er een plek van waar u graag thuishomt.



LIVING



LIVING



De OPEN keuken loopt vanzelf over in de living en maakt daardoor echt onderdeel uit van de leefruimte.

De opstelling is voorzien van kastruimte, een spoelbak en een afzuigkap. Daarnaast is er ruimte voor een eigen fornuis en bijvoorbeeld een koel-vriescombinatie.



We vervolgen de route naar de SLAAPKAMER aan de achterzijde van het appartement.

De kamer heeft een prettig formaat en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Dankzij de ligging aan de achterzijde hangt hier een rustige sfeer.

Een extra pluspunt is de directe toegang tot het BALKON. Zet de deur open op een mooie dag en binnen en buiten lopen hier moeiteloos in elkaar over.



SLAAPKAMER



Centraal in het appartement ligt de badkamer met douche, wastafel en toilet. Ook de aansluitingen voor het witgoed zijn hier aanwezig.

Alles praktisch bij elkaar in één ruimte.





Het BALKON vormt een fijne aanvulling op het appartement. Een plek waar u even buiten kunt zitten met een kop koffie, een goed boek of gewoon een moment voor uzelf.

In de ochtend geniet u hier van de eerste zonnestrallen van de dag.

Daarnaast beschikt u op de begane grond over een eigen BERGING. Handig voor fietsen en spullen die u graag uit het zicht opbergt.

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@joepmakelaardij.nl](mailto:info@joepmakelaardij.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.

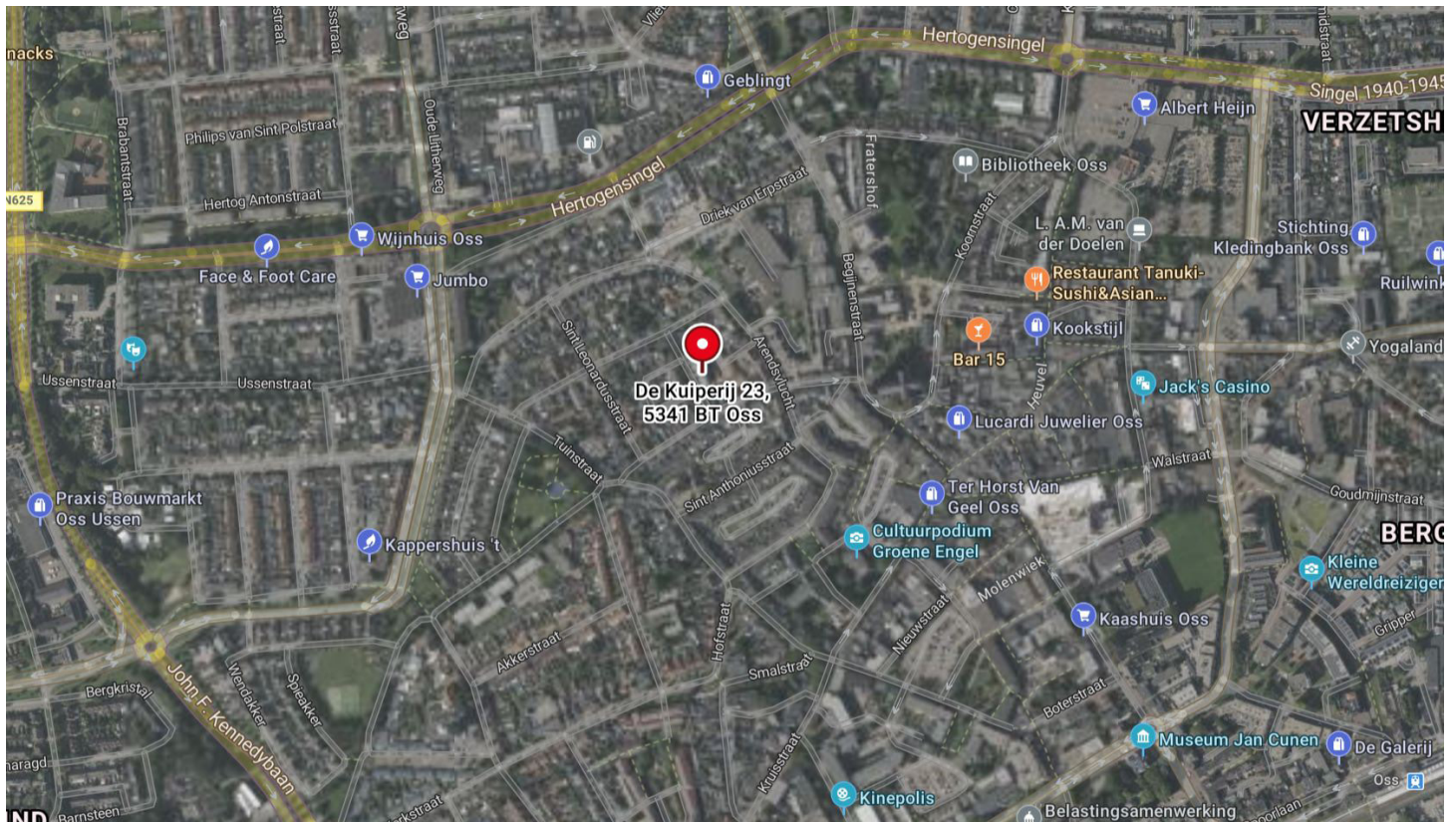
BALKON



BALKON



# OMGEVING



Bron: Bing maps

De Kuiperij 23 is gelegen op een aantrekkelijke locatie aan de rand van het centrum van Oss. Vanuit de woning wandelt u eenvoudig naar diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Dankzij deze centrale ligging heeft u alle gemakken van de stad binnen handbereik, terwijl u toch woont in een rustige woonomgeving.

Ook op het gebied van bereikbaarheid scoort deze locatie uitstekend. Het centrum van Oss, het NS-station en diverse bushaltes bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting onder andere Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven eenvoudig bereikbaar, waardoor u zowel met het openbaar vervoer als met de auto snel onderweg bent. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, sportaccommodaties en medische voorzieningen. Hierdoor is de locatie niet alleen aantrekkelijk voor starters en alleenstaanden, maar ook voor mensen die graag alle voorzieningen binnen handbereik hebben.

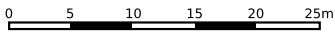
Voor ontspanning en recreatie kunt u terecht in het nabijgelegen stadscentrum, waar u kunt genieten van gezellige terrassen, restaurants, theater- en bioscoopvoorzieningen. Daarnaast zijn er diverse groenvoorzieningen en wandelmogelijkheden in de omgeving aanwezig, waardoor u ook kunt genieten van rust en ontspanning dicht bij huis.


Kortom: De Kuiperij 23 biedt een centrale woonlocatie met alle dagelijkse voorzieningen, openbaar vervoer en het gezellige stadscentrum van Oss op korte afstand. Een ideale combinatie van comfortabel wonen en optimaal gemak.



De Kuiperij 23 te Oss  
 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.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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 28 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Stctie K</p> <p>Perceel 5308</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 is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontlennen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

## KREDIETWAARDIGHEID

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