



OSS | Marsweg 19

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:	1980
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	967 m ³
Woonoppervlakte:	233 m ²
Perceeloppervlakte:	380 m ²
Overige in pandige ruimte:	28 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	74 m ²
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, gashaard
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Omschrijving

COMFORTABEL, ROYAAL, GASLOOS EN DUURZAAM

Marsweg 19 is een woning die aan de voorzijde nog niet direct prijsgeeft hoeveel zij te bieden heeft. Achter de gevel schuilt een verrassend ruime, comfortabele én duurzame woning.

Ruimte is er volop. Met maar liefst circa 233 m² woonoppervlak, een garage van circa 28 m² en een fantastische, luxe overkapping van circa 32 m² beschik je hier over een fijn leefoppervlak. Binnen én buiten is er alle ruimte om te wonen, werken, ontspannen en genieten. Comfort ervaar je in de hele woning én onder de overkapping. De indeling van de woning is praktisch, de leefruimtes zijn royaal en de mogelijkheden zijn veelzijdig. Doordat er zowel op de begane grond als op de verdieping een badkamer aanwezig is, leent de kantoor-/werkruimte op de parterre zich uitstekend voor gebruik als slaapkamer. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om hier levensloopbestendig te wonen. De tuin is volledig vrij gelegen en onder de bijzonder degelijk gebouwde en fraai afgewerkte overkapping is het heerlijk toeven. Duurzaamheid heeft bij deze woning veel aandacht gekregen. Dat zie je niet alleen terug in het energielabel A+, maar ook in de vele uitgevoerde maatregelen. De gevels zijn geïsoleerd, de begane grondvloer is compleet vernieuwd én geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming en rondom is HR++ beglazing aangebracht. Daarnaast zijn er 20 zonnepanelen en een all-electric warmtepompinstallatie met 300 liter warmtepompboiler geplaatst. Verder is er airconditioning aangebracht. De huidige eigenaar heeft zelfs '0 verbruik op de meter' staan. Dat maakt deze woning niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder toekomstgericht.

Ook de locatie is vermeldenswaardig: de woning staat aan een rustige woonstraat met volwassen bomen in de kindvriendelijke woonwijk Ussen. Op loopafstand zijn het winkelcentrum, basisscholen en een groot wijkpark aanwezig en met nog geen 10 minuten fietsen sta je in hartje centrum Oss (met onder meer het Centraal Station,). Ook de snelweg is vanuit de Marsweg snel en gemakkelijk bereikbaar.

Benieuwd wat er achter de voordeur schuilgaat? Kom dan gerust eens binnen kijken!
Een woning die je gezien moet hebben om de ruimte en mogelijkheden écht te ervaren!

BEGANE GROND:

Je komt binnen in de ruime hal, waar je direct toegang hebt tot de garderoberuimte, de moderne meterkast (vernieuwd in 2023 en voorzien van maar liefst 23 groepen) en de toiletruimte met hoekfontein.

Via een stijlvolle stalen deur met glas betreed je de heerlijk lichte woonkamer. Hier ervaar je direct de warme en uitnodigende sfeer van de woning. De woonkamer is voorzien van een moderne PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming en een sfeervolle gasgestookte haard. Daarnaast beschikt de ruimte over airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen. Dankzij de plafonddiepe ramen aan de achterzijde heb je én veel lichtinval én een mooi zicht op de tuin.

De vloerverwarming loopt door in de woonkamer, keuken, hal, bijkeuken en het toilet.

WOONKEUKEN:

De moderne woonkeuken is in 2023 vernieuwd en vormt het centrale hart van de woning. Hier kook, eet en geniet je samen met familie en vrienden.

De keuken beschikt onder andere over:

- Een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- Een oven (2026)
- Vaatwasser
- Quooker (kokend waterkraan)
- Grote koelkast van circa 2 meter hoog
- Apothekerskast
- Praktische coffee corner

BIJKEUKEN:

Vanuit de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken. Hier vind je volop bergruimte dankzij de fraaie kastenwand waarin onder andere de magnetron, koffievoorziening en extra koelruimte stijlvol zijn weggewerkt. Via zowel de bijkeuken als de woonkamer zijn de achtertuin te bereiken.

KANTOOR, PRAKTIJKRUIMTE OF EXTRA SLAAPKAMER:

Aansluitend bevindt zich een multifunctionele ruimte die momenteel als kantoor wordt gebruikt. Deze ruimte leent zich echter ook uitstekend als slaapkamer, speelkamer, hobbyruimte of praktijk aan huis.

De ruimte beschikt over:

- TV-aansluiting
- Internetaansluiting
- Airconditioning (2026)
- Een praktische siergrindvloer
- Eigen entree via de oprit rechts van de woning

WASRUIMTE

Vanuit deze ruimte kom je in de royale wasruimte met de witgoed aansluitingen en de mogelijkheid om de was te drogen en te strijken. Een trap geeft toegang tot een flinke bergzolder. Op deze zolder bevinden zich tevens de duurzame installaties van de woning:

- All-electric warmtepompinstallatie (2022)
- Warmtepompboiler van 300 liter (2022)

BADKAMER

Vanuit de wasruimte kom je in een tussenportaal met toegang tot de tweede toiletruimte op de begane grond en de licht afgewerkte badkamer voorzien van douche en wastafel. Verder is ook via dit tussenportaal de achtertuin bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen netjes afgewerkt en voorzien van airconditioning. Hierdoor geniet je ook tijdens warme zomerdagen van een aangenaam slaapcomfort en heb je tijdens de koudere wintermaanden de mogelijkheid om elektrisch te verwarmen.

COMPLETE BADKAMER EN SEPARAAT TOILET

De badkamer is licht afgewerkt en compleet uitgevoerd met een ligbad met whirlpool, een (stoom-)douche en een badkamermeubel met dubbele wastafel. Verder vind je op je op deze verdieping een separate toiletruimte.

BERGZOLDER

De riante bergruimte op deze verdieping is zowel bereikbaar via een slaapkamer als via de wasruimte op de begane grond. Hier vind je niet alleen bijzonder veel bergruimte maar ook de warmtepomp en warmtepompboiler. Dankzij de royale afmetingen en praktische indeling biedt deze ruimte volop mogelijkheden. Zo is hier, na het plaatsen van een dakkapel, eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren. Ook leent de ruimte zich uitstekend voor gebruik als hobbykamer, werkkamer of sportruimte.

TWEEDE VERDIEPING

Via één van de slaapkamers is, middels een vaste trap, de bergzolder boven het woonhuis bereikbaar. Indien gewenst kan deze trap op zeer eenvoudige wijze verwijderd worden en vervangen worden door een vlizotrap waardoor je in de slaapkamer nog meer ruimte tot je beschikking hebt.

DUBBELE OPRIT, GARAGE EN CARPORT

De aangebouwde stenen garage is een ideale ruimte voor de hobbyist, klusser of autoliefhebber. De garage is bereikbaar via de houten openslaande deuren aan de voorzijde én via een loopdeur vanuit de tuin. Daarnaast beschikt de garage over verwarming, elektriciteit, 3-fasen krachtstroom, een smeerpomp en een praktische bergzolder. Voor de garage is een moderne carport geplaatst.

Dankzij de opritten aan beide zijden van het huis beschik je over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

TUIN EN BUITENRUIMTE:

De achtertuin is volledig vrij gelegen, keurig aangelegd en vormt een heerlijke plek om tot rust te komen. De absolute eyecatcher is de royale overkapping: een sfeervolle buitenruimte waar je beschut zit en het buitenleven bijna het hele jaar door kunt beleven.

Aan alles is te zien dat hier met aandacht en kwaliteit is gewerkt. Er is gekozen voor hoogwaardige materialen en een prachtig kapsant met traditionele pen-en-gatverbindingen. Eén van de wanden is afgewerkt met leem, wat de overkapping een authentieke en warme uitstraling geeft.

De fraaie houtkachel maakt de sfeer compleet en zorgt voor aangename warmte op koelere avonden. Met volop ruimte voor een royale loungehoek én een eettafel voor 6 tot 8 personen is dit dé plek voor lange zomeravonden, gezellige diners en ontspannen momenten met familie en vrienden.

DUURZAAM EN TOEKOMSTBESTENDIG WONEN:

Deze woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd.

Zo profiteer je van:

- + Een volledig gasloze woning (met uitzondering van de sfeervolle gashaard in de woonkamer)
- + Een all-electric warmtepompinstallatie (2022)
- + Een warmtepompboiler van 300 liter (2022)
- + 20 zonnepanelen
- + Vloerverwarming op de begane grond
- + Airconditioning in de woonkamer, kantoorruimte en alle slaapkamers
- + Een vernieuwde meterkast met 23 groepen
- + HR++ beglazing in draai-kiepramen

KORTOM

Marsweg 19 is een verrassend ruime, uitstekend onderhouden vrijstaande woning waar comfort, duurzaamheid en veelzijdigheid samenkomen. Of je nu op zoek bent naar een flinke leefruimte, een levensloopbestendige woning, een gasloze woning, een woning waar je wonen en werken kunt combineren: hier vind je het allemaal!

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 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 aan de Marsweg 19 in Oss!



























Artist impression











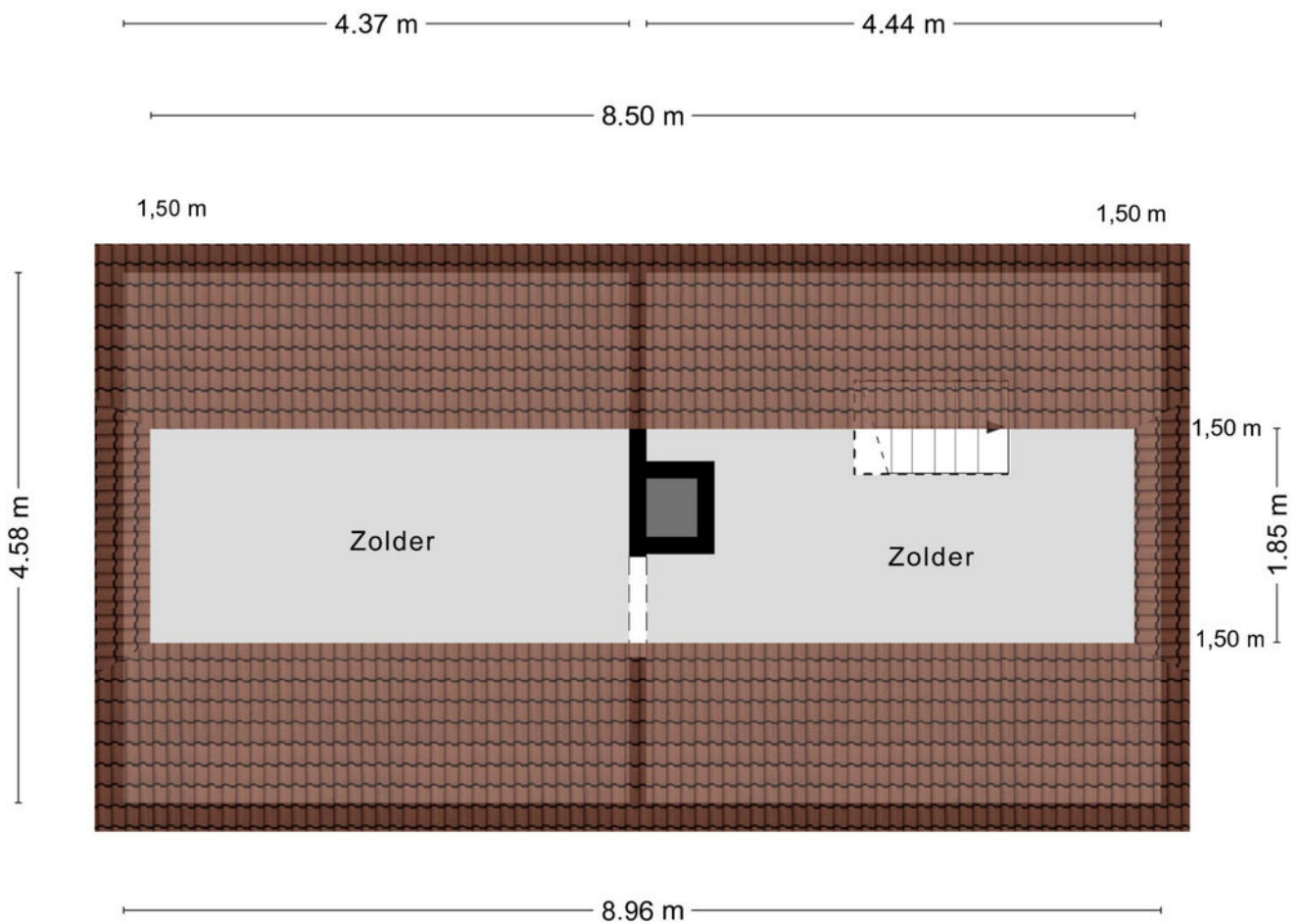
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



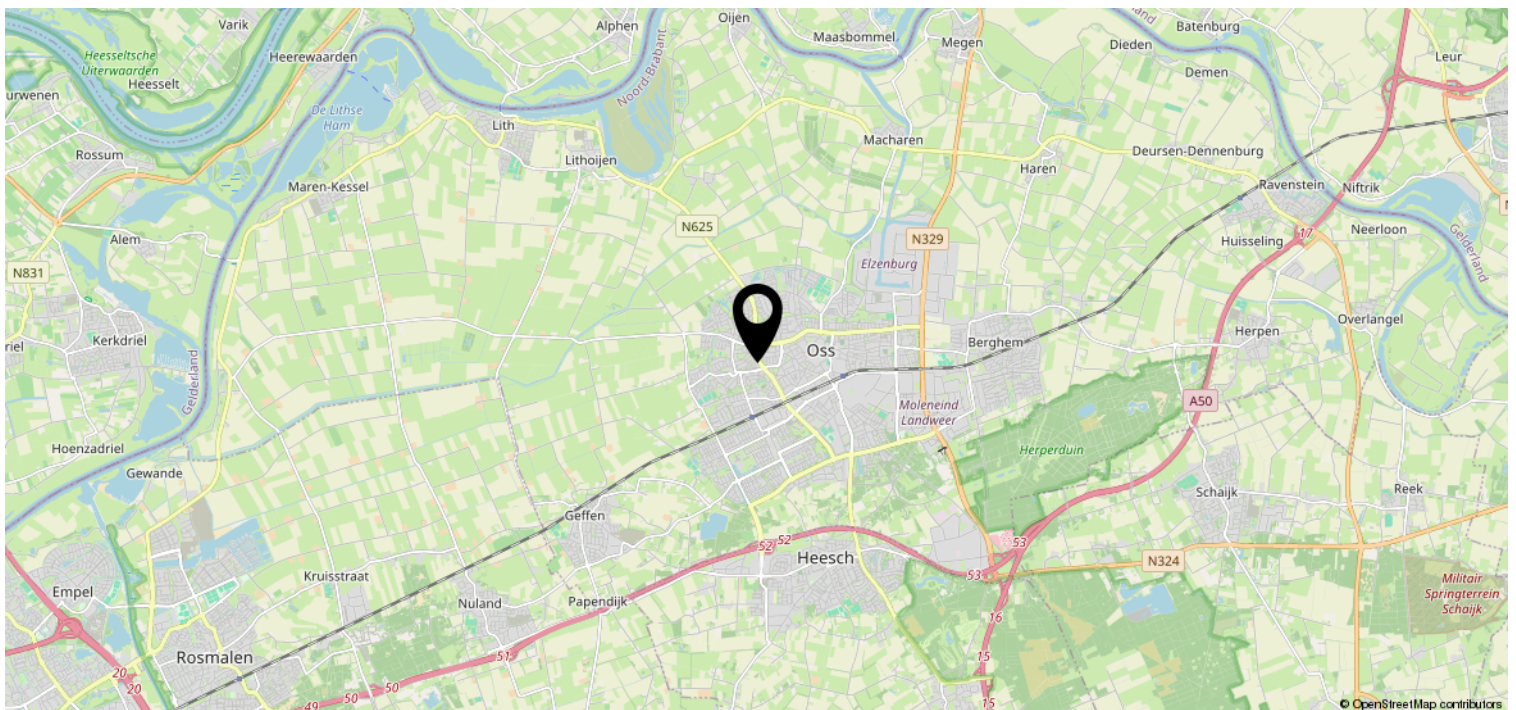
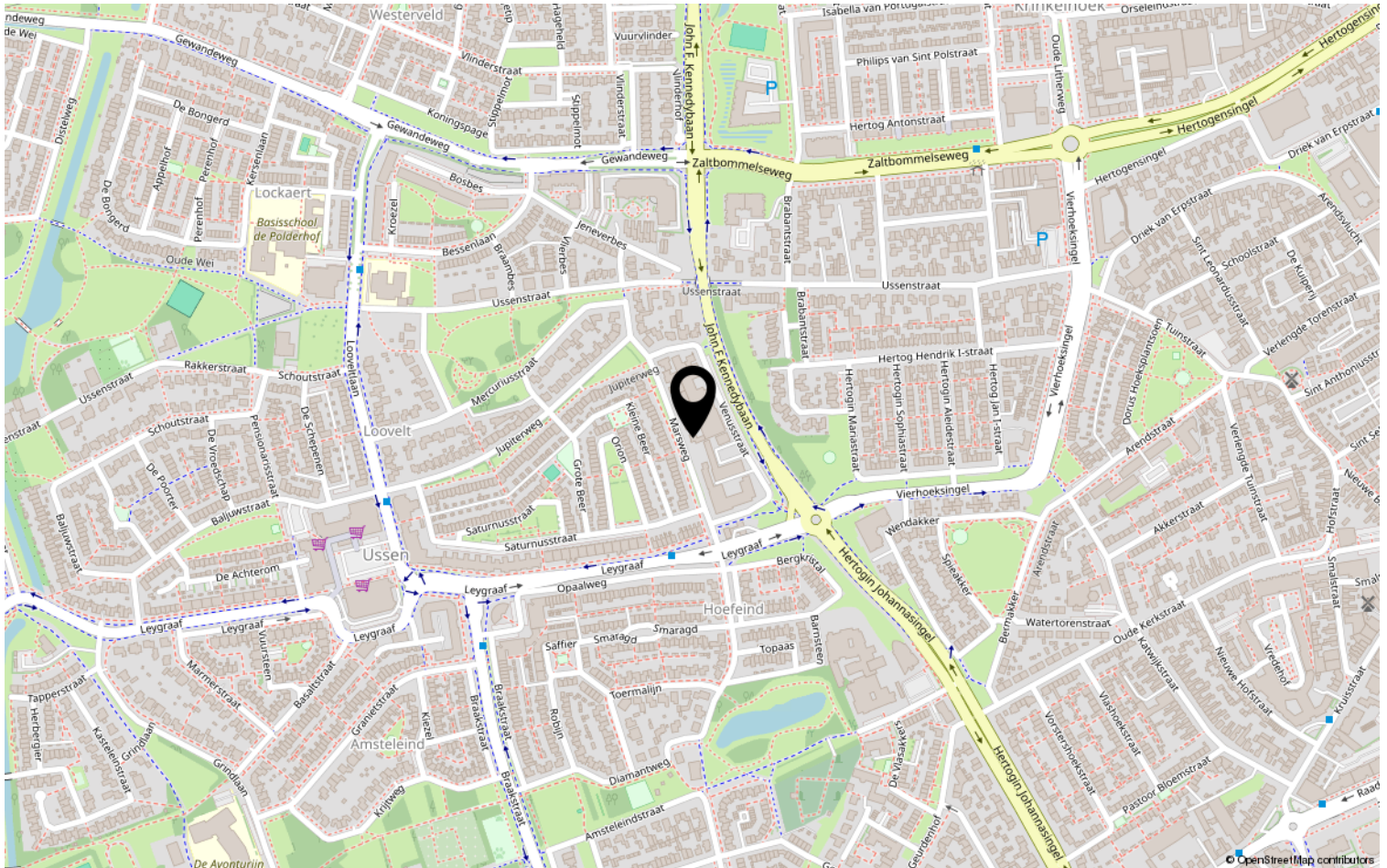
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer		
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Oss
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	K
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2856
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

0412-624866 | oss@batomakelaars.nl
WhatsApp 06-36220000
www.batomakelaars.nl