

TE KOOP

Ussenstraat 37 A

Oss



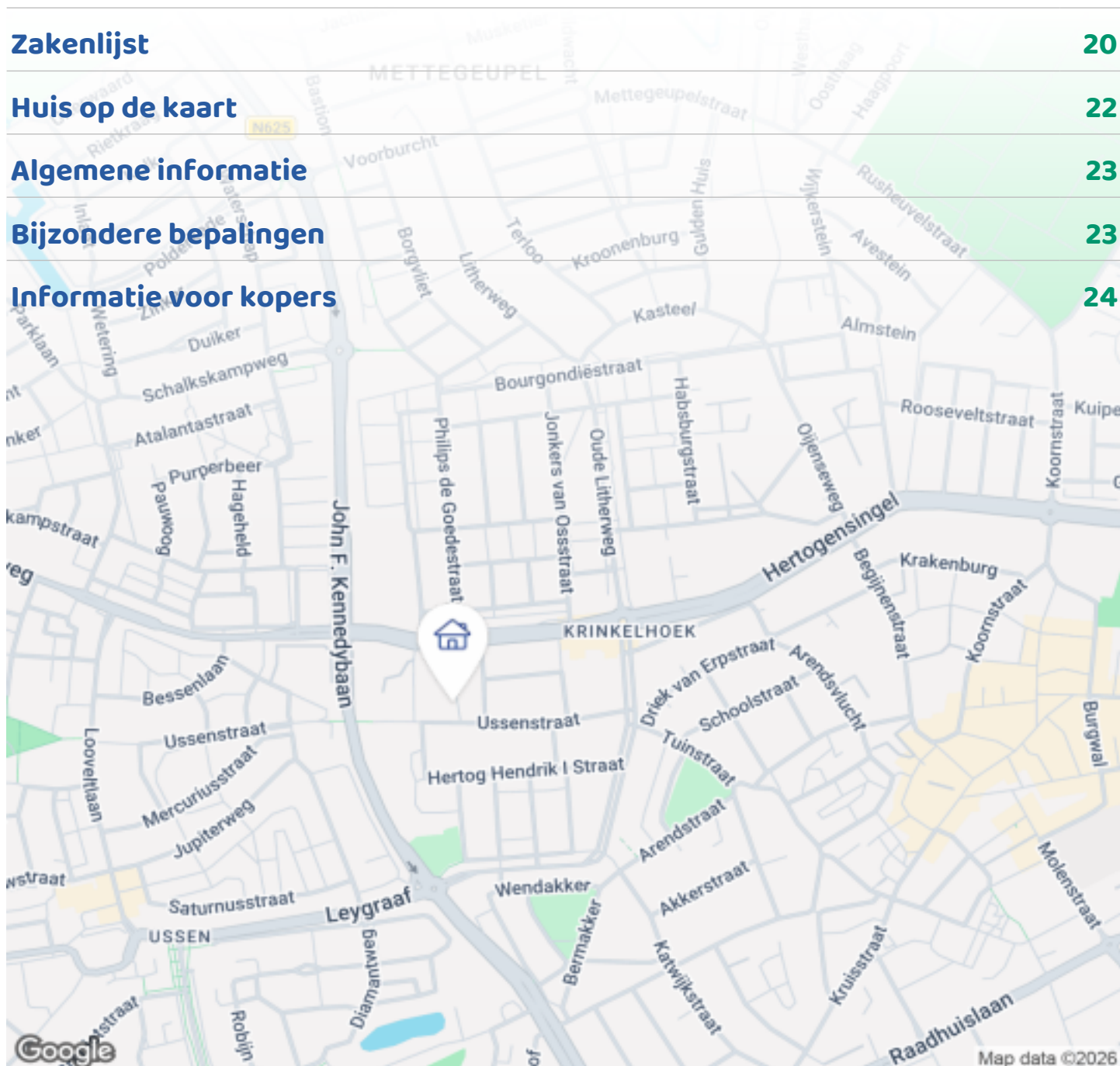
Vraagprijs

€ 525.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Ussenstraat 37 A, Oss

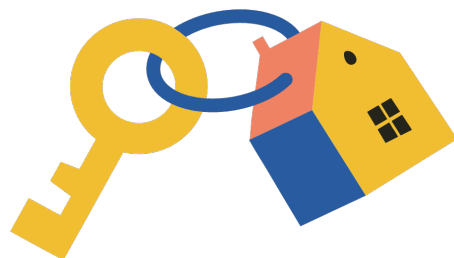
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklare halfvrijstaande woning met energielabel A, grote schuur en vrije ligging aan rustige doodlopende straat.

Aan de rustige en doodlopende Ussenstraat 37A staat deze verrassend ruime en volledig gerenoveerde halfvrijstaande woning op een perceel van maar liefst 371 m². De woning is in 2019 compleet gerenoveerd, waarbij vrijwel alles is vernieuwd én geïsoleerd. Dit heeft geresulteerd in een comfortabel, duurzaam en instapklaar woonhuis met energielabel A.

De woning bevindt zich aan een rustige weg in een woonwijk, met een open uitzicht op het naastgelegen weiland. Hier kijk je uit op paarden, hertjes, kippen en alpaca's van de burens. Doordat dit de enige woning is waarvan de voordeur aan deze straat is gelegen, ervaar je veel rust en privacy. Tegelijkertijd woon je zeer centraal: de supermarkt en basisschool liggen op loopafstand en ook het centrum van Oss is lopend of met de fiets uitstekend bereikbaar.



Woningbrochure: Ussenstraat 37 A, Oss

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning beschikt over 6 kamers, waarvan 3 slaapkamers. Op de begane grond bevinden zich onder andere de badkamer, een separaat toilet en een fijne leefruimte met sfeervolle houtkachel. De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

Wat direct opvalt, is de hoogwaardige afwerking en de warme, karaktervolle uitstraling van de woning. De sierlijsten op de plafonds zijn met de hand mee gestuct, wat zorgt voor een bijzonder strak en ambachtelijk detail. Ook de riante keuken en bijpassende vensterbanken zijn echte blikvangers. Deze zijn met de hand gemaakt van massief eikenhout en de keuken is tevens voorzien van een stijlvol granieten aanrechtblad. De afzuiging is strak weggewerkt in het plafond, waardoor de keuken een rustige en luxe uitstraling heeft.

De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, een inloopdouche met grote regendouche en een aparte handdouche. Doordat de badkamer op de begane grond is gelegen, is de woning bovendien praktisch ingedeeld voor wie gelijkvloerse voorzieningen belangrijk vindt.

Op de bovenverdieping bevinden zich de slaapkamers. Deze worden verwarmd met laagtemperatuurconvectoren en kunnen daarnaast worden bijverwarmd of gekoeld met de aanwezige airconditioning.

Vrijwel de gehele woning is voorzien van Philips Hue slimme verlichting. Waarmee eenvoudig verschillende sferen worden gecreëerd.

De tuin is gelegen op het noorden, maar biedt gedurende de gehele dag verrassend veel zon. Tegelijkertijd zijn er op ieder moment van de dag ook fijne plekken in de schaduw te vinden. Samen met de riante overkapping maakt dit de tuin tot een heerlijke buitenruimte waar je de hele dag comfortabel kunt zitten.

Een absoluut pluspunt is de zeer ruime schuur. Deze biedt volop mogelijkheden en is groot genoeg om bijvoorbeeld aan auto's te sleutelen, houtbewerking uit te voeren of als royale hobby- of werkruimte te gebruiken. Ook biedt de schuur interessante mogelijkheden voor een toekomstige andere invulling, zoals bijvoorbeeld mantelzorgwoning, uiteraard onder voorbehoud van de benodigde vergunningen.

Aan de voorkant van de woning is op gemeentegrond een ruime parkeerplek voor één auto aanwezig. Daarnaast biedt de grote schuur, afhankelijk van de gewenste indeling en het gebruik, ook de mogelijkheid om een auto binnen, of achter de schuur, te parkeren op eigen grond.

Door de rustige en doodlopende ligging is dit een ideale plek voor gezinnen met jonge kinderen. Kinderen kunnen hier ruim en veilig buiten spelen, terwijl voorzieningen zoals school, supermarkt en het centrum van Oss dichtbij zijn.

Pluspunten op een rij:

- Halfvrijstaande woning op 371 m² perceel
- Compleet gerenoveerd in 2019
- Alles vernieuwd en geïsoleerd
- Energie label A
- 6 kamers, waarvan 3 slaapkamers
- Badkamer en apart toilet op de begane grond
- Badkamer met ligbad, inloopdouche, regendouche en handdouche
- Riante handgemaakte keuken van massief eikenhout, voorzien van een granieten aanrechtblad
- Afzuiging strak weggewerkt in het plafond
- Handgestucte sierlijsten op de plafonds
- Gehele benedenverdieping voorzien van vloerverwarming
- Houtkachel op de begane grond
- Airconditioning op de bovenverdieping
- Vrijwel gehele woning voorzien van slimme verlichting
- Zeer ruime schuur met veel mogelijkheden
- Mogelijkheid om een auto in de schuur te parkeren
- Riante overkapping in de tuin
- Tuin met de hele dag zon én mogelijkheden om in de schaduw te zitten

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Rustige ligging aan doodlopende straat
- Open uitzicht op naastgelegen weiland
- Supermarkt, basisschool en centrum van Oss goed bereikbaar
- Ruime parkeerplek voor één auto voor de woning op gemeentegrond

Kortom: Ussenstraat 37A is een instapklare, duurzame en sfeervolle woning met verrassend veel ruimte, hoogwaardige afwerking, een unieke rustige ligging en volop mogelijkheden voor wonen, werken en hobby's aan huis.



FOTO'S

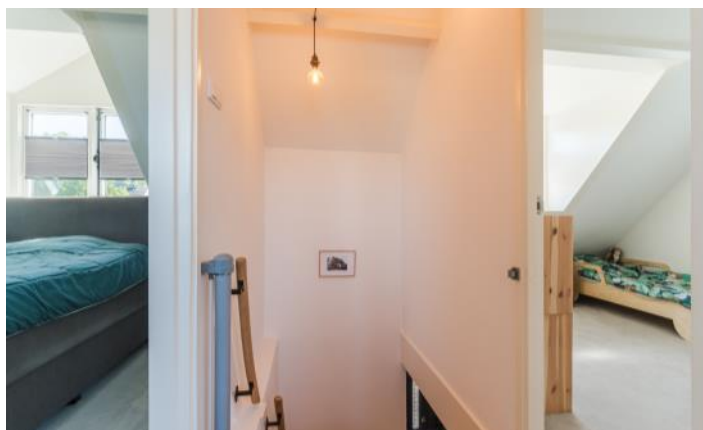






FOTO'S





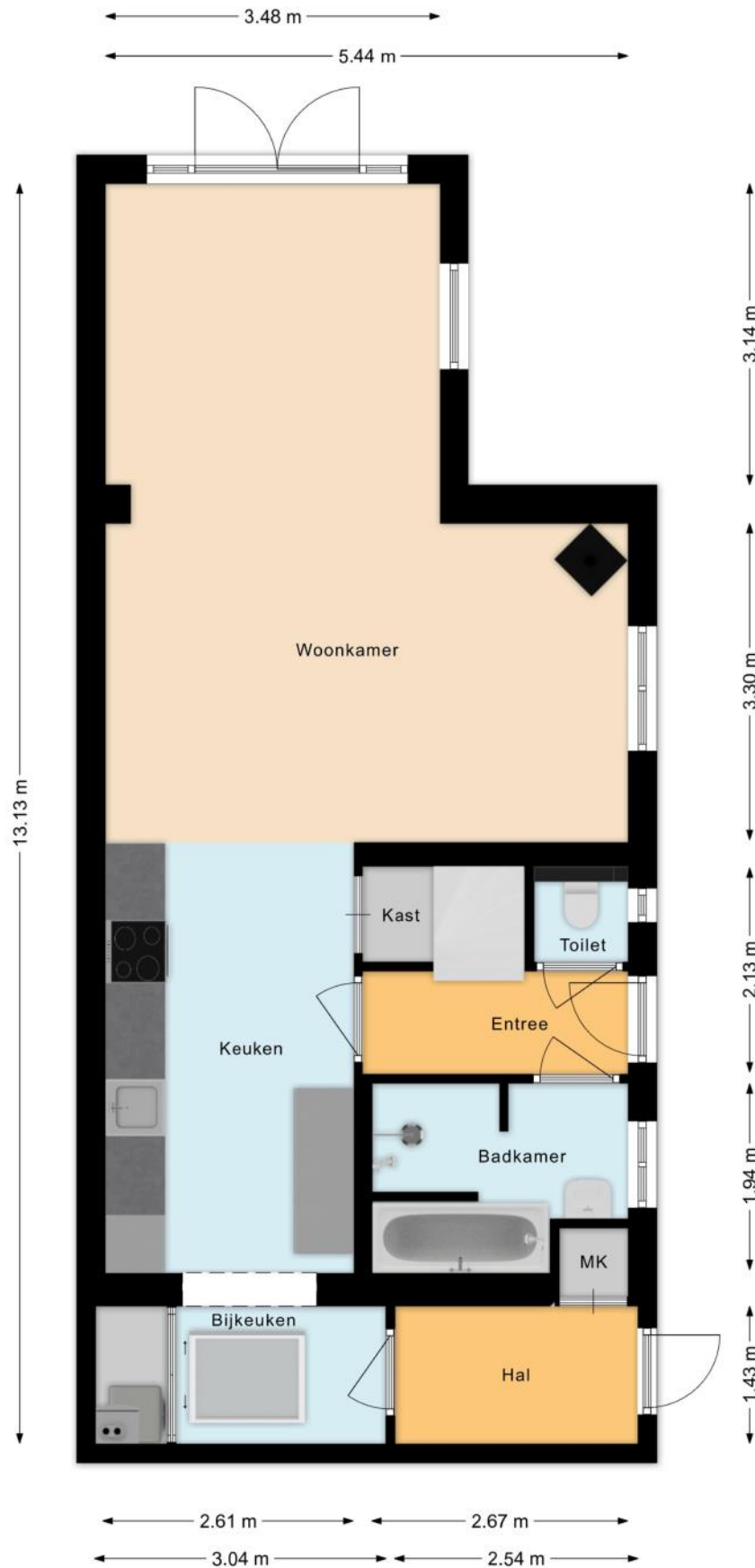
FOTO'S



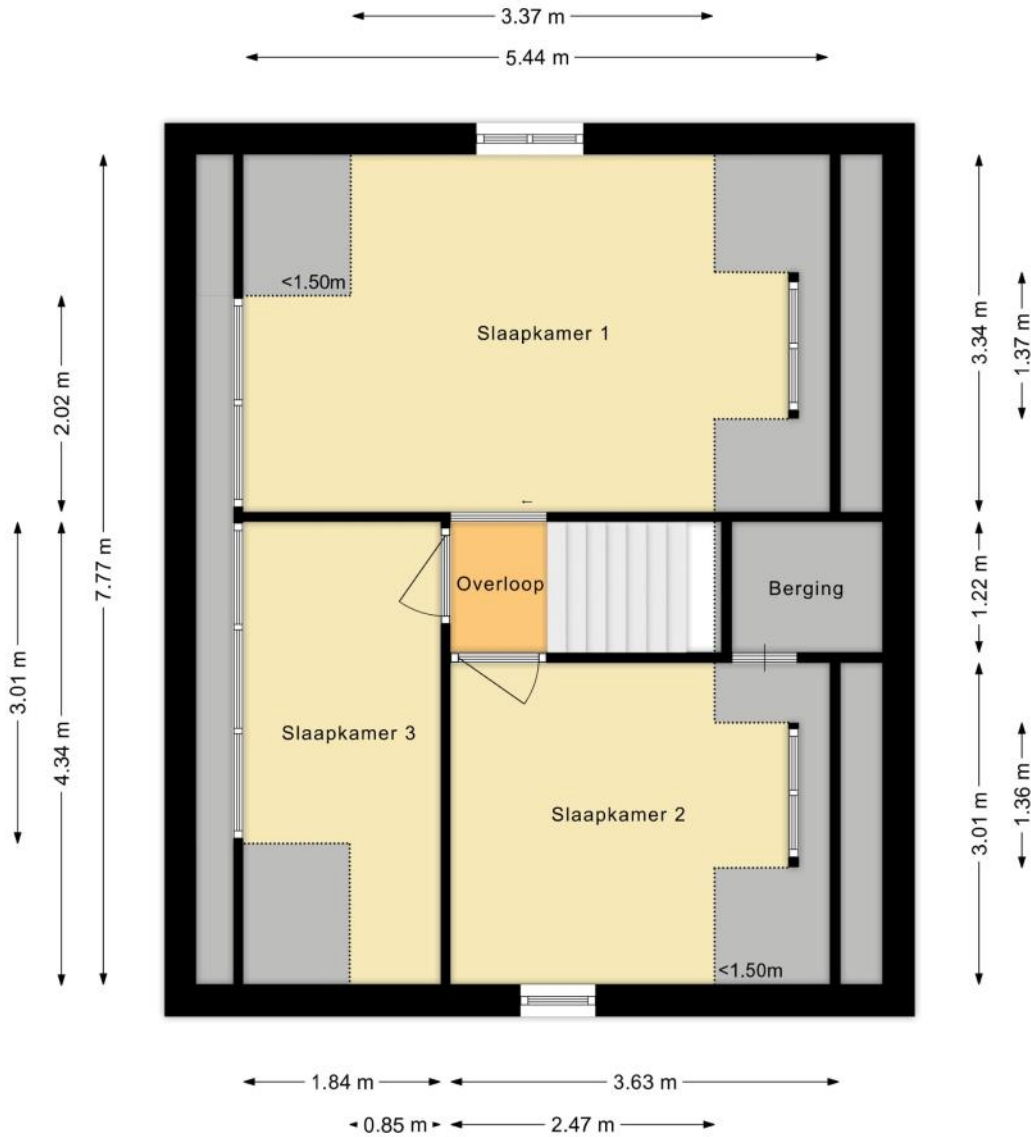




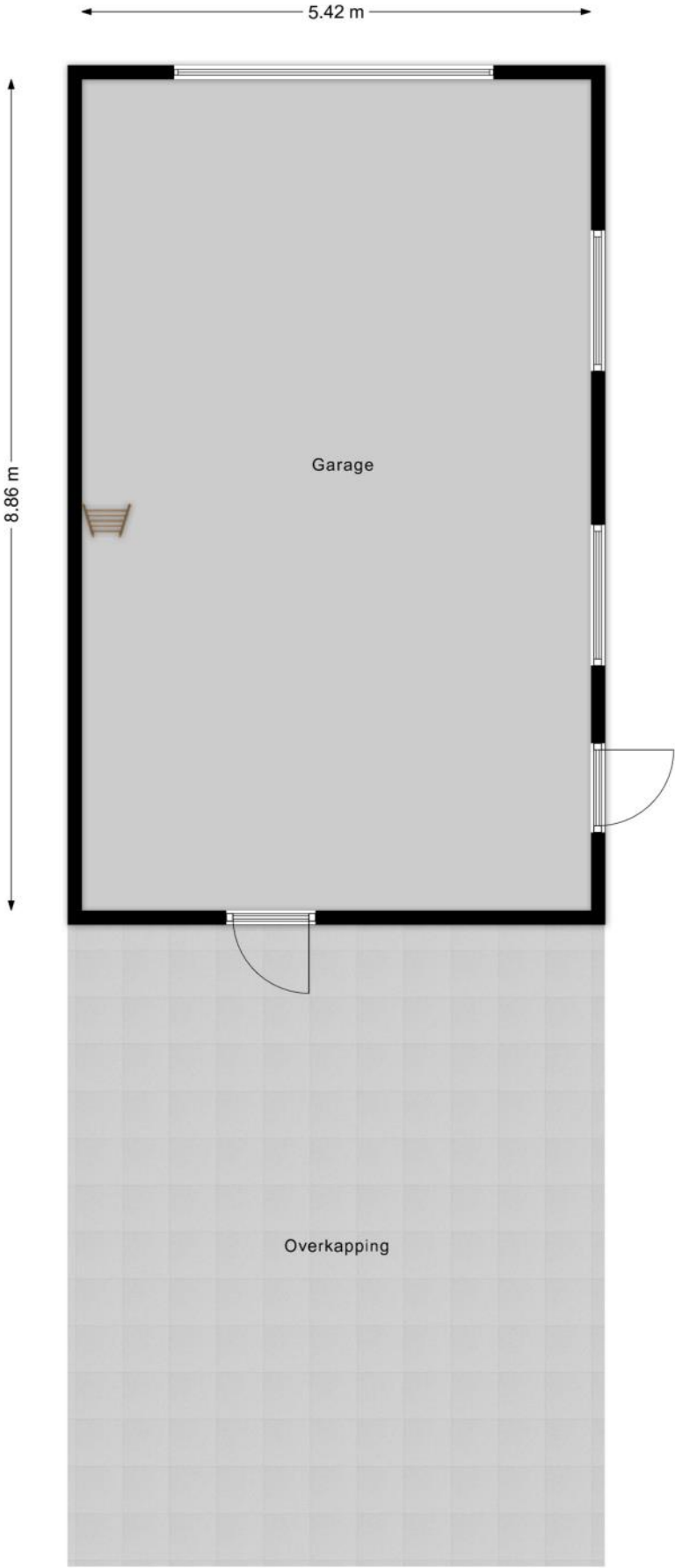
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Halfvrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1903
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	371 m ²
Inhoud	350 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	98 m ²
Externe bergruimte	48 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rookkanaal, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming geheel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta HR
Bouwjaar cv-ketel	2014
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Open ligging
Tuin	Voortuin, Zijtuin
Zijtuin	196 m² (7,1m diep en 27,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Met vliering
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Oss K 4356

Oppervlakte	305 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Oss K 5911

Oppervlakte	66 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is een opslagtank aanwezig.

> Zinkput

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> T.b.v. huisnummers 39A en 39B recht van overpad meest noordelijke deel van het perceel, circa 5 meter breed.

.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie		●	
Rookmelder			●
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis			●
Koelkast	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Hangrek in kleine kamer en inbouwkast kleine kamer blijven achter.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4356</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>	
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.