

Oss

Rooseveltstraat 12



**heuvel**

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

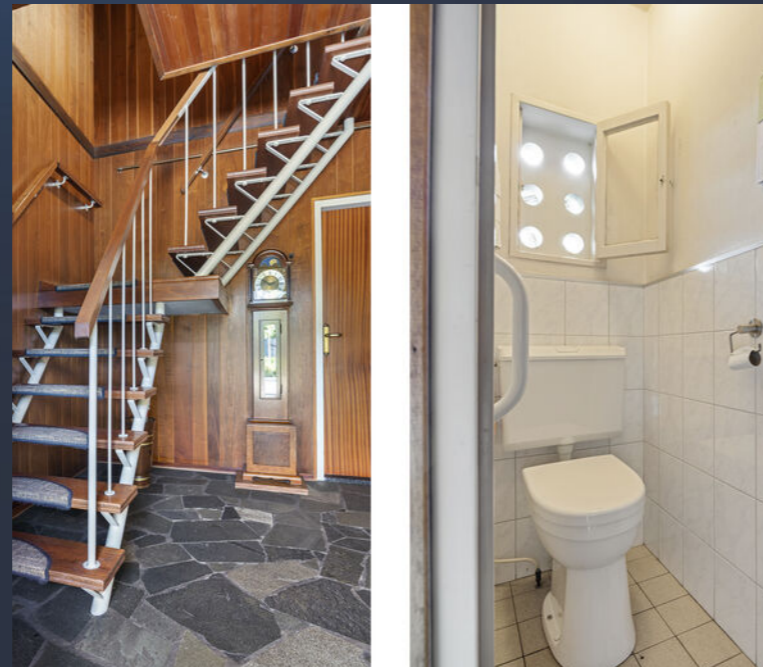
T: 0412-405022

[www.heuvelmakelaars.nl](http://www.heuvelmakelaars.nl)

## OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar : 1960  
Inhoud woning : 533 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlak : 212 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : 109 m<sup>2</sup>  
Aantal slaapkamers : 4  
Tuin : Zuid

Verwarming : C.v.-ketel  
Energie label : E (2036-06-30)



## OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een ruime twee-onder-een-kapwoning op een toplocatie, waar je alle vrijheid hebt om jouw eigen droomhuis te realiseren? Dan is Rooseveltstraat 12 in Oss absoluut een bezichtiging waard! Deze verrassende woning beschikt over een woonkamer, een grote woonkeuken, maar liefst vier slaapkamers, een balkon, een ruime garage met aansluitende berging én een fijne achtertuin. De woning is altijd met veel zorg bewoond en biedt een uitstekende basis voor kopers die graag hun eigen stijl en woonwensen tot leven brengen. De combinatie van de royale leefruimtes, de praktische indeling en de geliefde ligging op loopafstand van het centrum maakt dit een woning met enorm veel potentie!

De ligging is één van de absolute pluspunten. Je woont hier in een rustige, geliefde woonstraat, terwijl het bruisende centrum van Oss zich op slechts enkele minuten lopen bevindt. Voor de dagelijkse boodschappen, een gezellig terras, een avondje uit of een bezoek aan het NS-station hoef je de auto nauwelijks te pakken. Ook scholen, sportvoorzieningen, zorgvoorzieningen en de uitvalswegen richting Nijmegen, Den Bosch en Eindhoven zijn uitstekend bereikbaar. Hier geniet je iedere dag van een fijne combinatie van rust, ruimte en alle voorzieningen binnen handbereik.

### Indeling

begane grond: Entree, hal, toiletruimte, meterkast, woonkamer, woonkeuken, garage en berging.  
Eerste verdieping: Overloop, vier slaapkamers, badkamer en balkon.

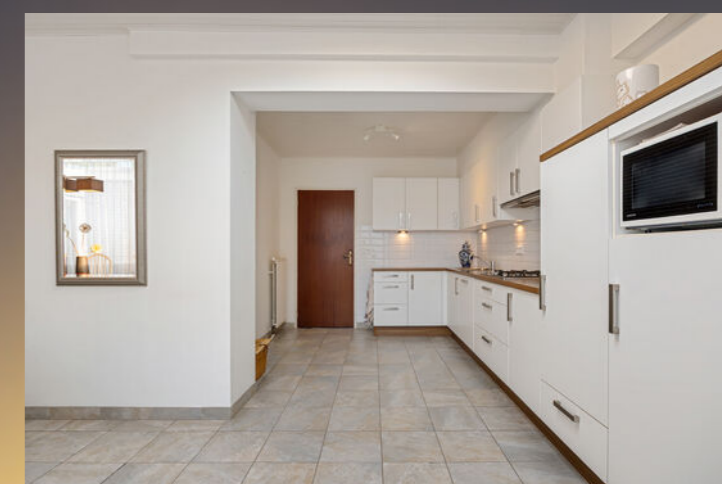
De woonkamer is een fijne en lichte leefruimte dankzij de grote raampartij aan de voorzijde. Hier is volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige inrichting. De ruimte vormt een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten.



" De ruimte is er, de invulling bepaal jij"



De royale woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel. Hierdoor is het een fijne plek om samen te koken, te eten en gezellig na te praten. Vanuit de keuken heb je directe toegang tot de achtertuin.



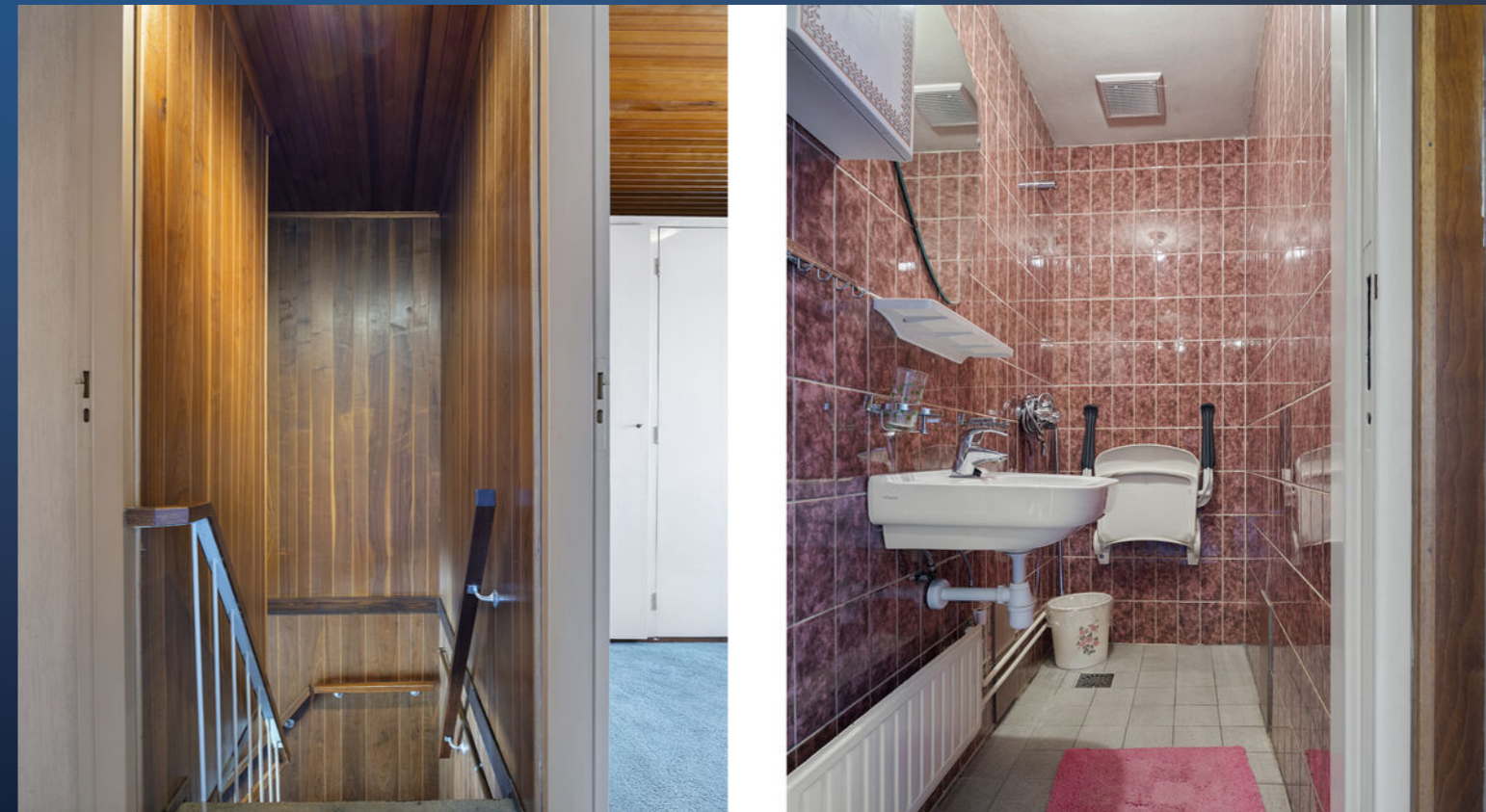
"Rustig wonen, midden in Oss"



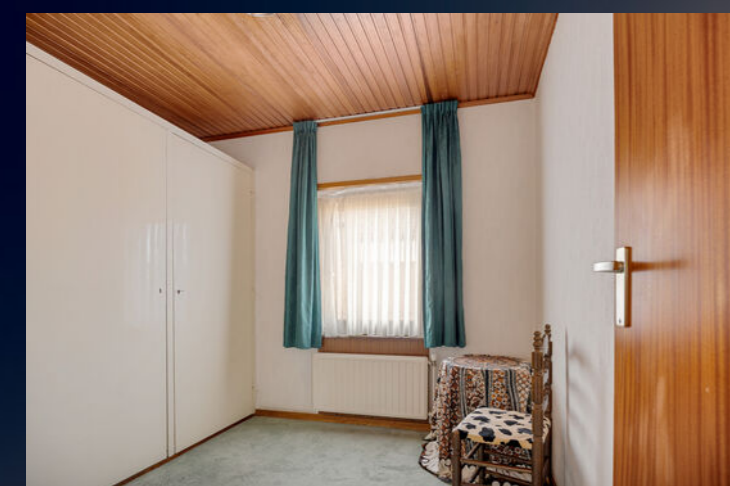
Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers. De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen balkon met uitzicht over de rustige woonstraat.



"Hier geef je jouw woonideeën alle ruimte"



De overige slaapkamers zijn praktisch van formaat en uitstekend te gebruiken als slaap-, werk-, hobby- of kledkamer.



De badkamer is voorzien van een inlopdouche met een wandstoel en een wastafel met spiegel.



"Maak van deze woning jouw eigen thuis"



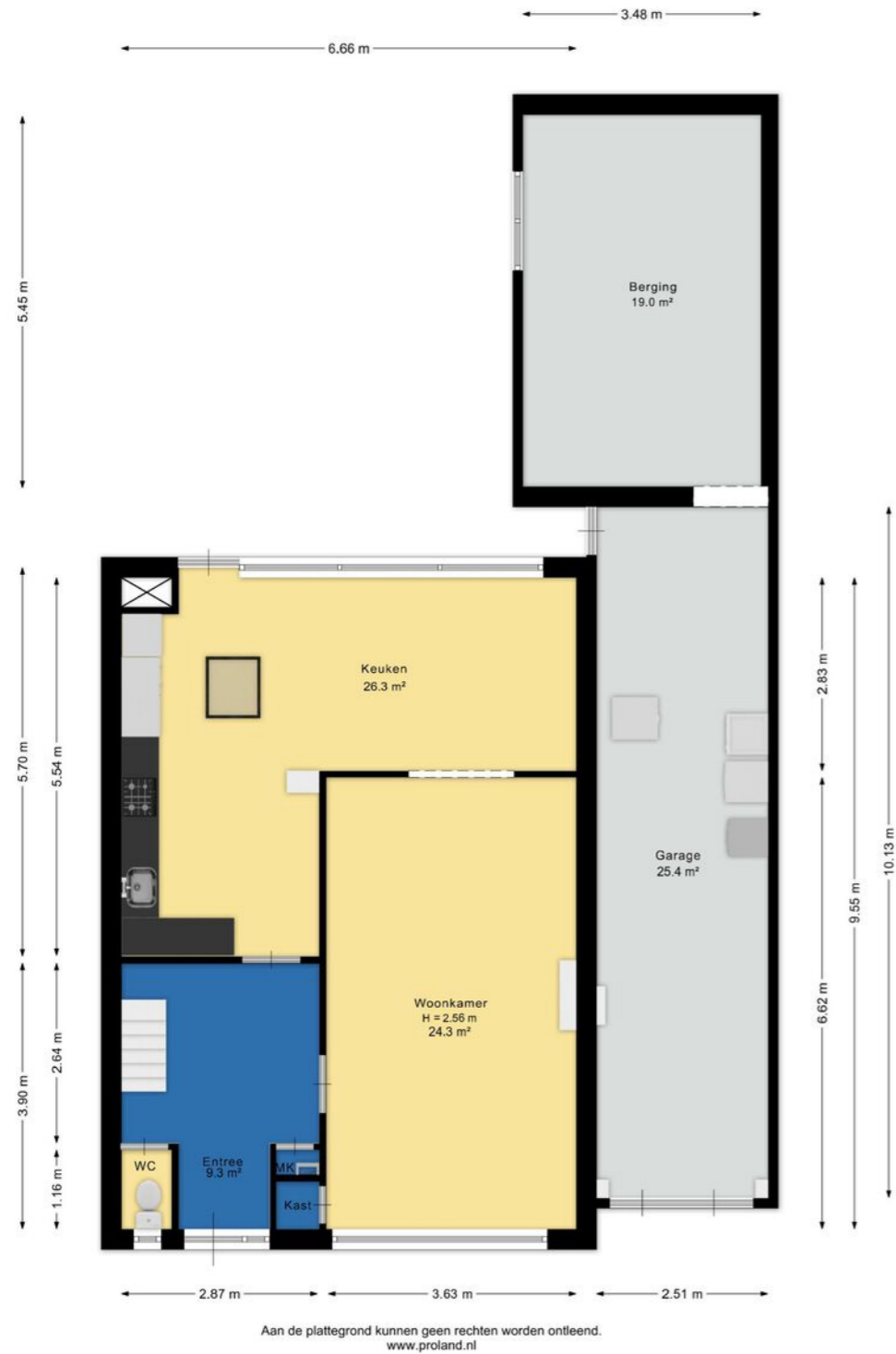
De achtertuin biedt volop privacy en voldoende ruimte om verschillende zitjes of een gezellige eethoek te creëren. Dankzij de directe toegang tot de berging en garage is de tuin bovendien bijzonder praktisch in het dagelijks gebruik.



De royale garage biedt verrassend veel extra ruimte. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen, een hobbyruimte of zelfs een werkplek aan huis. Een praktische toevoeging die deze woning extra veelzijdig maakt.



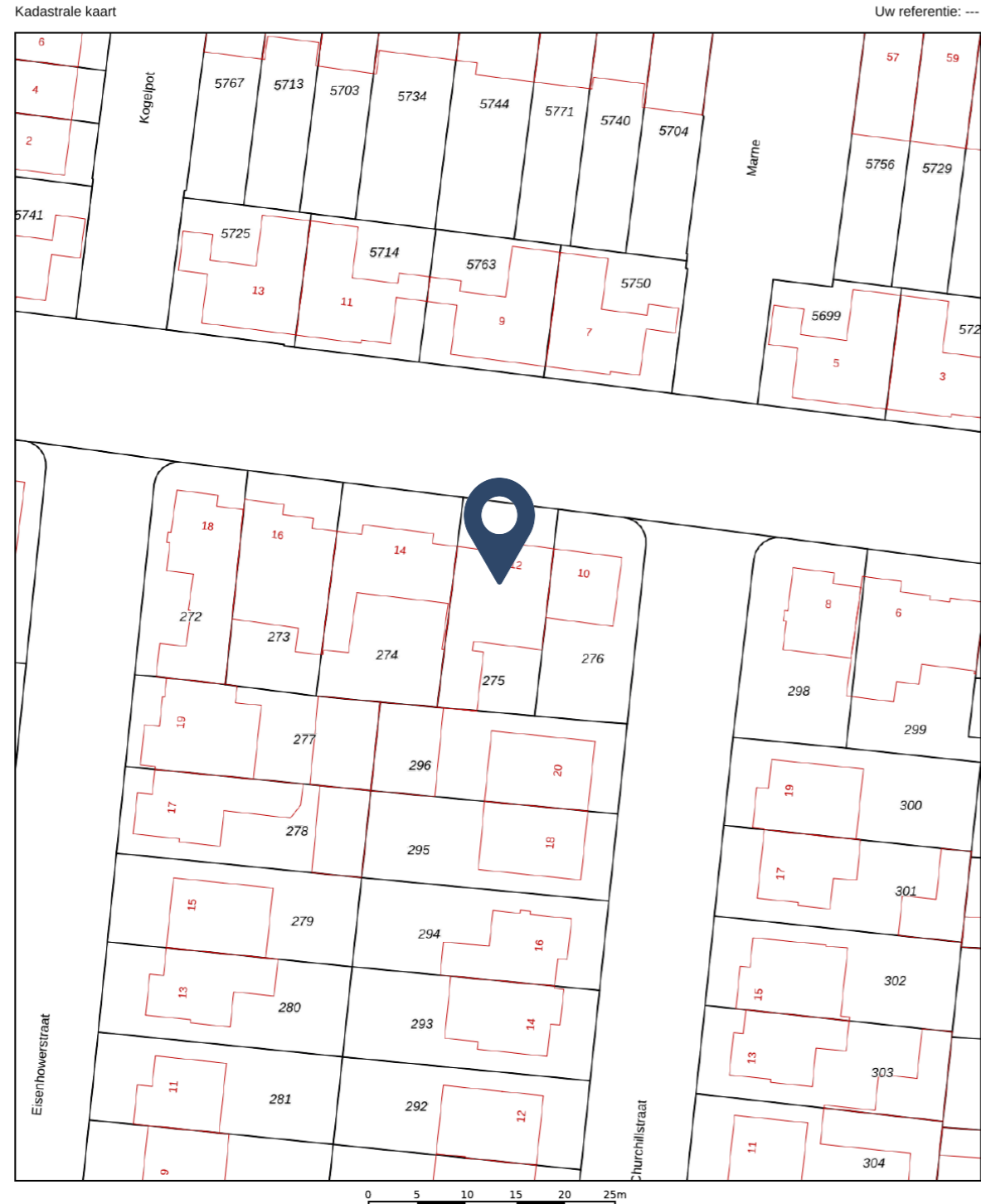
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



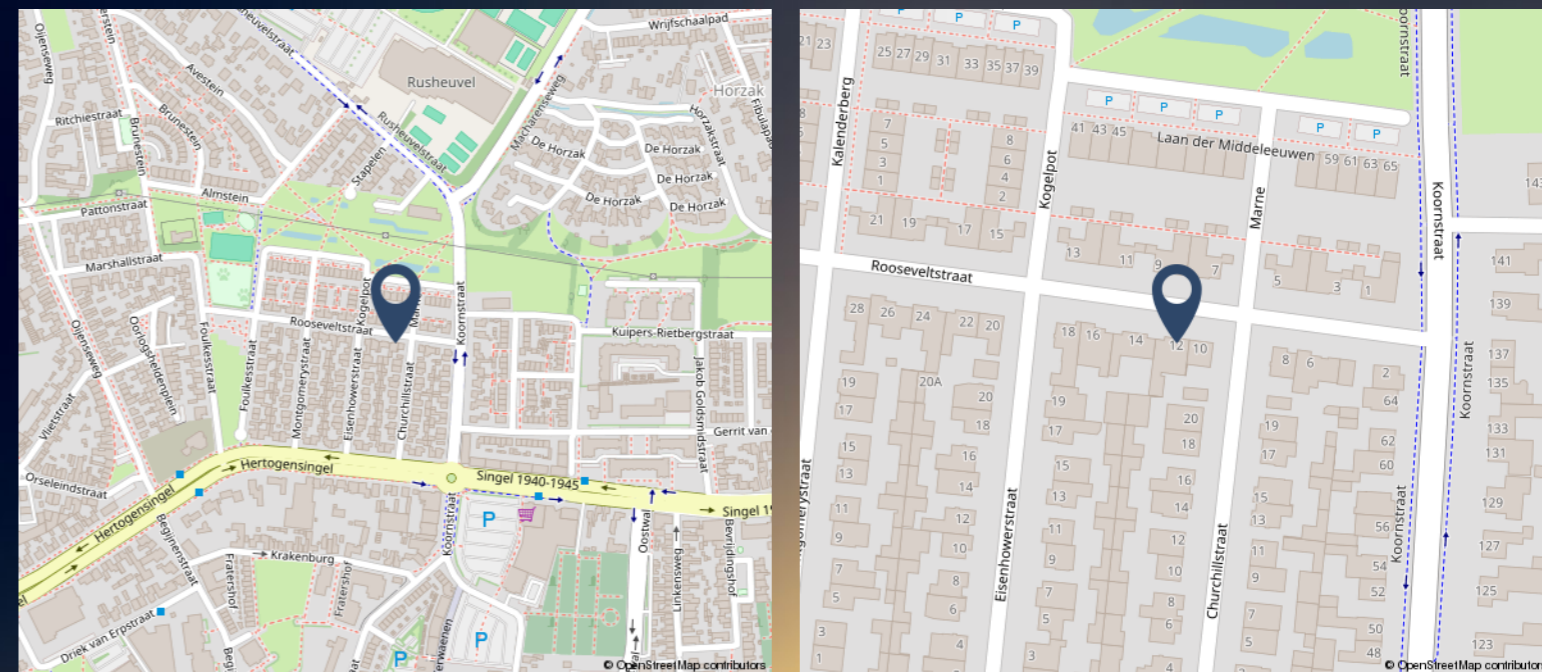
# KADASTRALE KAART



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss Sectie K Perceel 275</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>	
---	--	--



“Wonen in Oss betekent genieten van een fijne balans tussen stadse voorzieningen en een dorps sfeer.”



# BELANGRIJKE INFORMATIE

## Brochure

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en / of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken, die de eigenaar en/of verkoopmakelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

## Onderzoeksplicht

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onder-zoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen (b.v. een eigen NVM-makelaar of bouwkundige).

## Vrijblijvende aanbieding / biedingen

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod en om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als een vrijblijvende aanbieding. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dit bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. In geval verkoper op enig moment wordt geconfronteerd met meer dan één bieding, zal verkoper beslissen op basis van het voor hem beste voorstel. Dit betekent niet dat het hoogste bod ook automatisch het beste voorstel hoeft te zijn. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet automatisch een koopovereenkomst tot stand komen. Pas als partijen over alles overeenstemming bereikt hebben ( o.a. prijs, aanvaarding, eventueel het voorbehoud van financiering en dergelijke) is er sprake van een overeenkomst.

## Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Koopovereenkomst

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt zal de mondeling bereikte koopovereenkomst door ons worden vastgelegd in een koopakte. De koopakte zal opgemaakt worden overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis". In de koopakte zal in elk geval de door koper te stellen standaard waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen alsmede de voor beide partijen geldende boeteclausule, eveneens ter grootte van 10% van de koopsom. Indien de koopovereenkomst betrekking heeft op een object waarvan het bouwjaar is gelegen 20 jaar voor het jaar waarin de overeenkomst is bereikt wordt in de koopakte de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze clausule houdt in dat de ouderdom van het verkochte met zich mee brengt dat men als koper niet mag verwachten dat het verkochte (bv. technische installaties) aan de huidige maatstaven en voorschriften voldoet en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper is.

## Notariskeuze

Als koper is de notariskeuze in principe aan u voorbehouden. Daar de notaris tijdig over de getekende koopakte dient te beschikken moet de notariskeuze binnen 2 weken na ondertekenen door koper kenbaar worden gemaakt. Na deze termijn mag de verkoper de notariskeuze bepalen. Tevens zullen, indien de notaris kosten aan verkoper berekend die hoger zijn dan algemeen en redelijkerwijs gebruikelijk, deze extra kosten voor rekening van koper zijn. De gebruikelijke kosten worden in de koopakte vermeld.

## Algemeen

De verkoper van dit object heeft Heuvel Makelaars ingeschakeld om namens hem te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u geen enkele financiële consequenties heeft. Het verkopen of kopen van een woning gaat over grote bedragen en is voor u meestal een beslissing voor jaren. Reden te meer om u bij te laten staan door een deskundige.

Tot slot danken wij u voor de getoonde interesse naar deze woning en het contact met Heuvel Makelaars. Wij zijn u graag van dienst.

