



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

LEERLOOIERSTRAAT 55, OSS

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.



In de gemoedelijke buurt "Hazenkamp" -die samen met 9 andere buurten de populaire wijk Ussen vormt- bevindt zich aan een kindvriendelijke, groenrijke woonstraat op een perceel van 135m² eigen grond de Leerlooierstraat 55, een goed onderhouden, in de loop der jaren gemoderniseerde en op de begane grond en 2e verdieping slim uitgebouwde instapklare gezinswoning met omsloten achtertuin, eigen garage + berging (tevens handige achterom) en parkeergelegenheid direct voor de woning. De Leerlooierstraat 55 is in 1979 gerealiseerd en betreft een comfortabele, energiezuinige tussenwoning met een keurig energielabel B, die o.a. is ingericht met een lichte tuingerichte woonkamer, een luxe open keuken met allerlei Bosch inbouwapparatuur, drie prima formaat slaapkamers en een moderne badkamer op de 1e verdieping en een 2e verdieping met een praktische voorzolder, een ruime vierde slaapkamer en een kleinere, multifunctionele ruimte die prima dienst kan doen als bijvoorbeeld werk-/berg- of vijfde slaapkamer.

De locatie is zoals gezegd uitstekend; in een kindvriendelijke, breed opgezette groen- en waterrijke buurt, dichtbij voorzieningen zoals winkelcentrum Ussen (met winkels, een supermarkt, speciaalzaken en eetgelegenheden), scholen, kinderdagopvang, sportverenigingen en de goede ontsluiting richting snelwegen A50 en A59, waardoor grote steden zoals Den Bosch, Eindhoven en Nijmegen snel bereikbaar zijn.

En met de fiets of bus sta je ook zo in het centrum van Oss of bij één van de treinstations.

Heerlijk wonen dus in de Hazenkamp in Oss!







IMPRESSIE

BEGANE GROND

De Leerlooierstraat 55 wordt via de onderhoudsvriendelijke en met een sierhekwerk afgeschermd voortuin overdekt betreden via de hal, waar zich de meterkast (met 5 groepen, een 2-fasegroep en aardlekschakelaar), een garderobehoek, de geheel betegelde toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en de trapopgang bevinden. De hal is keurig afgewerkt met een lichte antraciet 60x60 tegelvloer inclusief tegelplinten, licht gespacte wanden en een geschuurd plafond.

Vanuit de hal komt men in de open keuken met aansluitende woonkamer. De keuken is aan de voorzijde gelegen, van waaruit men door de aanwezige raampartijen een prima uitzicht heeft op de woonstraat. Daarnaast kan er via deze raampartijen (die grotendeels voorzien zijn van rolluiken) heerlijk veel daglicht tot de keuken toetreden. De luxe keuken is ingericht met een hoogglans, griploos L-vormig keukenblok en naast de nodige kast- en laderuimte voorzien van allerlei Bosch keukenapparatuur zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer (4 lades), vaatwasser en combioven.

De eethoek vormt een logische en fijne verbinding tussen de keuken en de woonkamer, die is ingericht met een comfortabele op de achtertuin gerichte zithoek, die middels een schuifpui weer in directe verbinding staat met de achtertuin. Daarnaast zorgt de schuifpui er voor veel daglichttoetreding, hetgeen ook van de woonkamer een hele aangename verblijfsruimte maakt en die het lichte karakter van de woning extra vergroot. Drie vaste kasten zorgen in de woonkamer ook nog eens voor efficiënte opbergruimte.

Via de woonkamer kan de bijkeuken/droogloop betreden worden van waaruit via een loopdeur weer de achtertuin bereikbaar is.

De keuken, woonkamer en bijkeuken zijn keurig afgewerkt met dezelfde lichte 60x60 antraciet tegelvloer als in de hal, gestucte (keuken), gespacte (woonkamer) of betegelde (bijkeuken) wanden en een licht gespoten plafond.













IMPRESSIE

1^e VERDIEPING

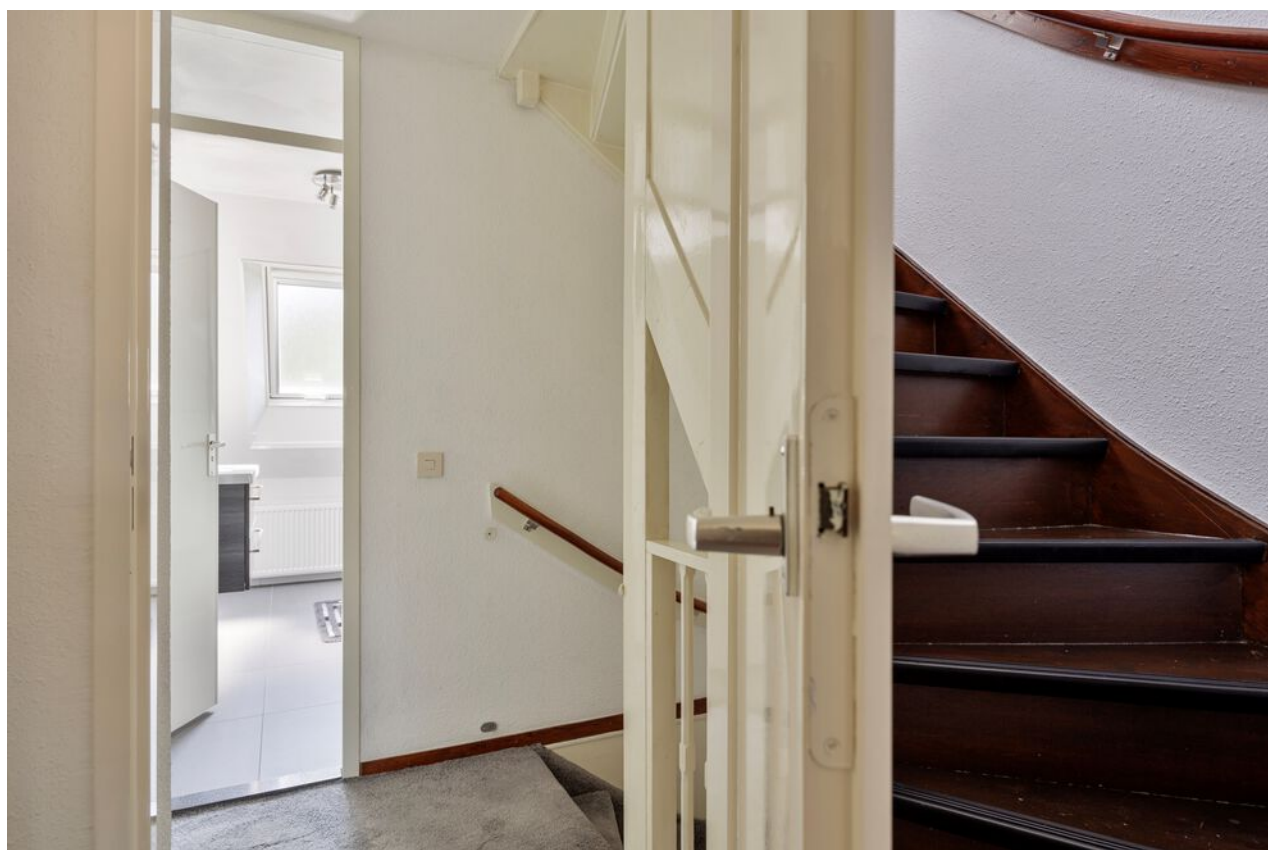
Op de 1e verdieping treffen we naast de overloop -die is afgewerkt met een tapijtvloer, gespacte wanden en gespoten plafond- drie prima formaat slaapkamers en een moderne badkamer aan. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 12m², 11m² en 7m² en zijn alle drie afgewerkt met een laminaatvloer, structuurverf wanden, licht gespoten plafonds en in 2024 geplaatste kunststof kozijnen met HR++ glas, horren en grotendeels rolluiken. De moderne badkamer is ingericht met een inloepdouche inclusief extra handdouche, vaste wastafel met meubel en wandcloset. De wanden zijn er grotendeels betegeld en deels gestuct. Ook het plafond is licht gestuct. De aanwezige raampartij zorgt er voor prettige daglichttoetreding en vormt ook nog eens een extra ventilatiemogelijkheid.

IMPRESSIE

2^e VERDIEPING

Via een vaste trap komt men uit op de voorzolder, waar het witgoed en de Intergas hre combiketel (2024) opgesteld staan. Vanuit de voorzolder zijn -doordat deze verdieping in het verleden slim is uitgebouwd- een vierde slaapkamer (ca. 12m²) en kleine multifunctionele vijfde kamer (ca. 5,5m²) bereikbaar. Beide kamers beschikken over extra bergruimte achter de knieschotten.

De voorzolder en 5e kamer zijn afgewerkt met zeil, geleverde wanden en een geleverd plafond, terwijl slaapkamer vier voorzien is van een laminaatvloer, structuurverf wanden en een gespoten plafond.















DE ACHTERTUIN EN WETENSWAARDIGHEDEN

Achtertuintuin

Evenals de voortuin is ook de op het oosten gelegen achtertuin onderhoudsvriendelijk en strak afgewerkt met grote terrastegels en een dubbele border met diverse planten, struikjes en bloemen. Achterin de tuin is via een loopdeur de garage met aansluitende berging bereikbaar. De garage heeft een oppervlakte van 17,5 m² (3,35m¹ x 5,22m¹), terwijl de berging een oppervlakte heeft van 5,5m²; perfect voor het plaatsen van bijvoorbeeld de fietsen en/of het tuingereedschap. Ook bevindt er zich in deze berging nog een handige uitstort. De garage is in 2022 voorzien van een op afstand bedienbare elektronische sectionaaldeur, waardoor zij ook een prima en gebruiksvriendelijke achterom vormt.

Wetenswaardig

Naast dak-, muur- (2022) en vloerisolatie (2022) is de woning geheel voorzien van isolerende/ HR++ beglazing. Tel daar de zuinige combiketel uit 2024 en de kunststof kozijnen op de 1e verdieping -eveneens uit 2024- bij op en je komt op een mooi energielabel B uit. En mocht je zonnepanelen willen aanbrengen, dan kom je bij de Leerlooierstraat 55 waarschijnlijk zelfs op een energielabel A uit.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een handig buitenkraantje.

Naast de mogelijkheid om de auto in de eigen garage te parkeren bevindt er zich direct voor de woning en in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid.

Iets verderop in de straat treffen we een leuk speeltuintje voor kinderen en om de hoek kabbelt een stroompje met daarnaast een wandelpaadje.









CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

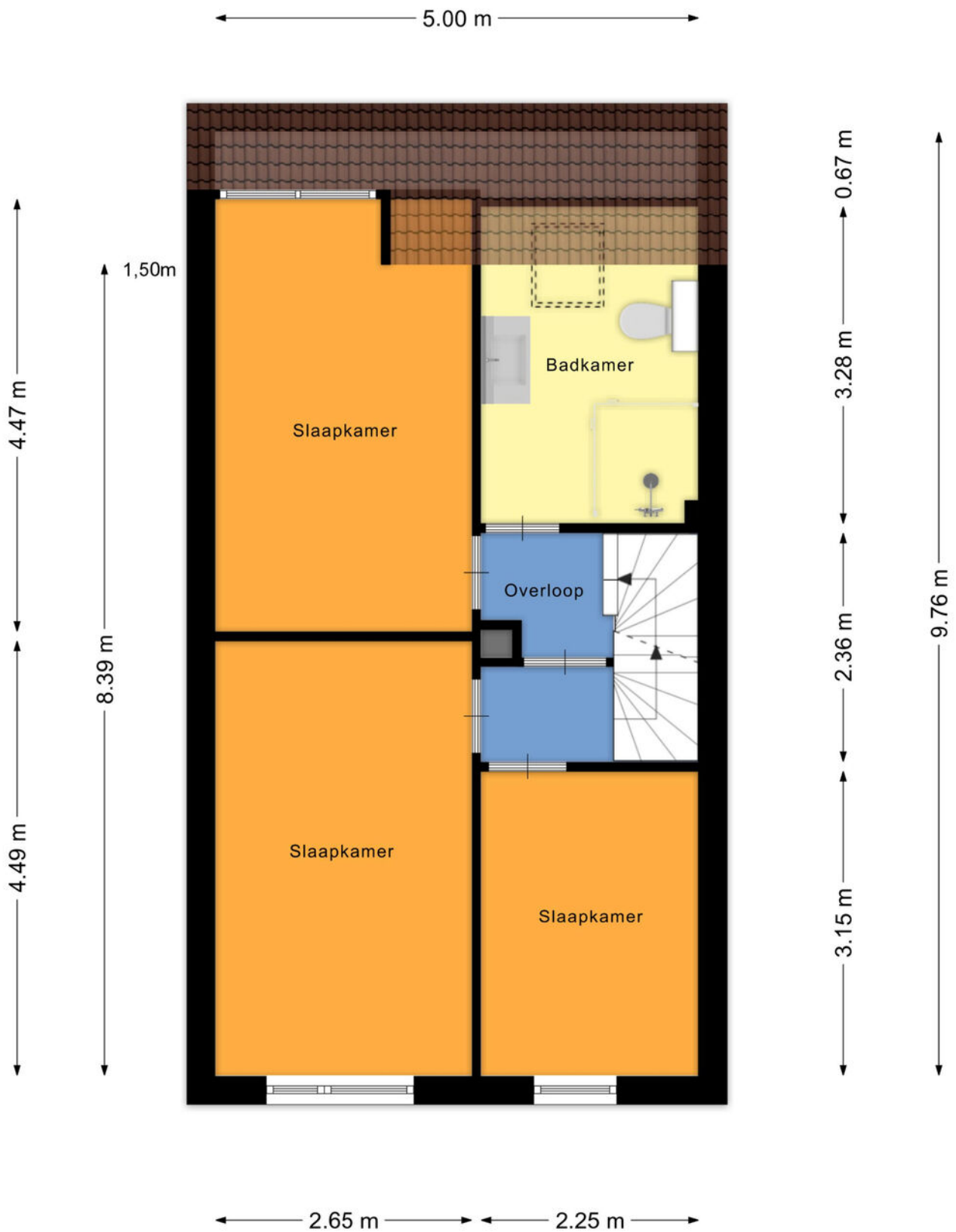
<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	119
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0
Gebouwgebonden buitenruimte	1
Externe bergruimte	24
Bruto inhoud woning	422
Perceel oppervlakte	135
 <i>VERWARMING / WARMWATER</i>	
CV-combiketel	Intergas
Bouwjaar	2024
Energielabel	B
Bouwjaar	1979
Bestemming	Wonen
Aanvaarding	In overleg

Impressie begane grond



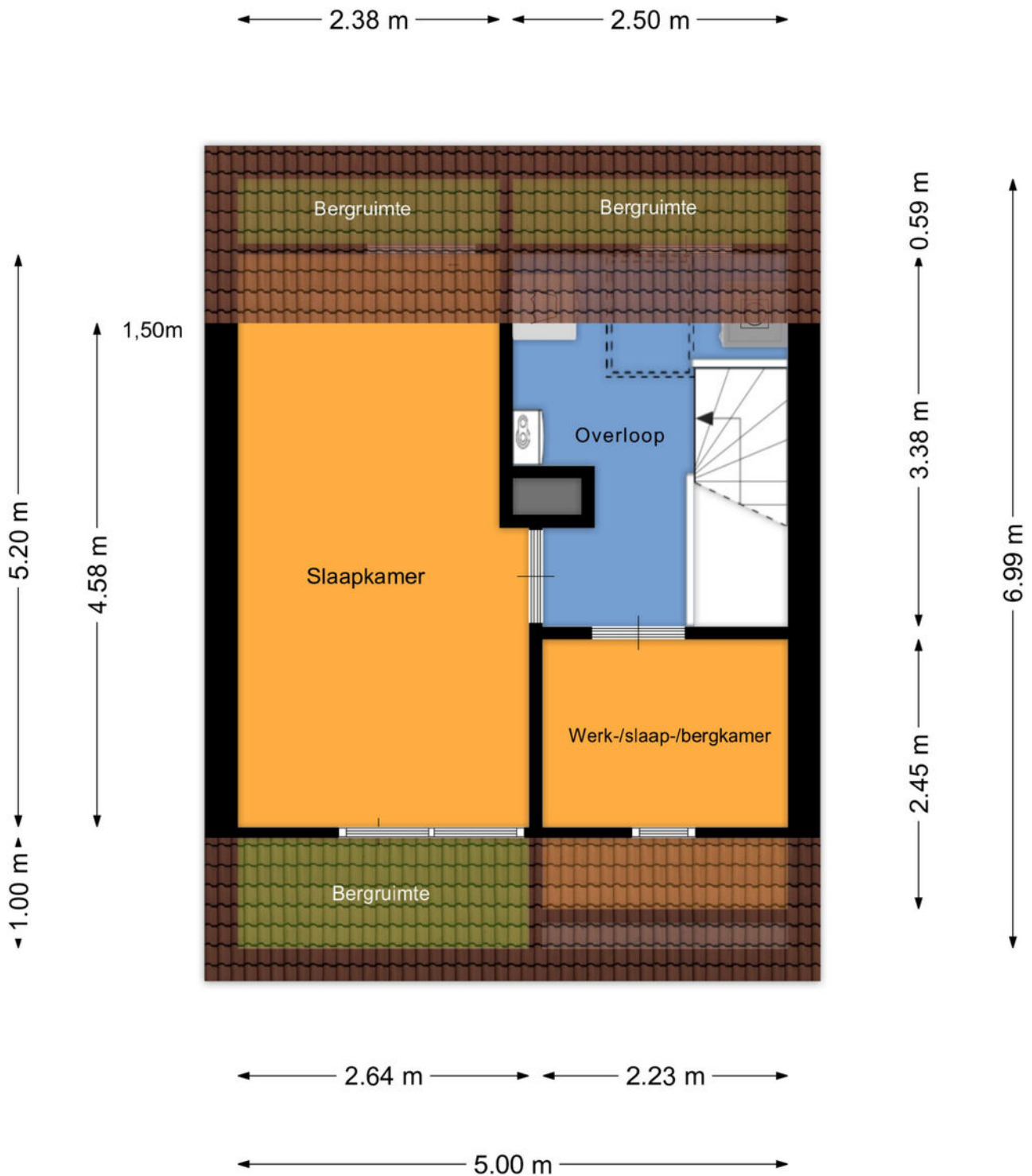
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie 1e verdieping



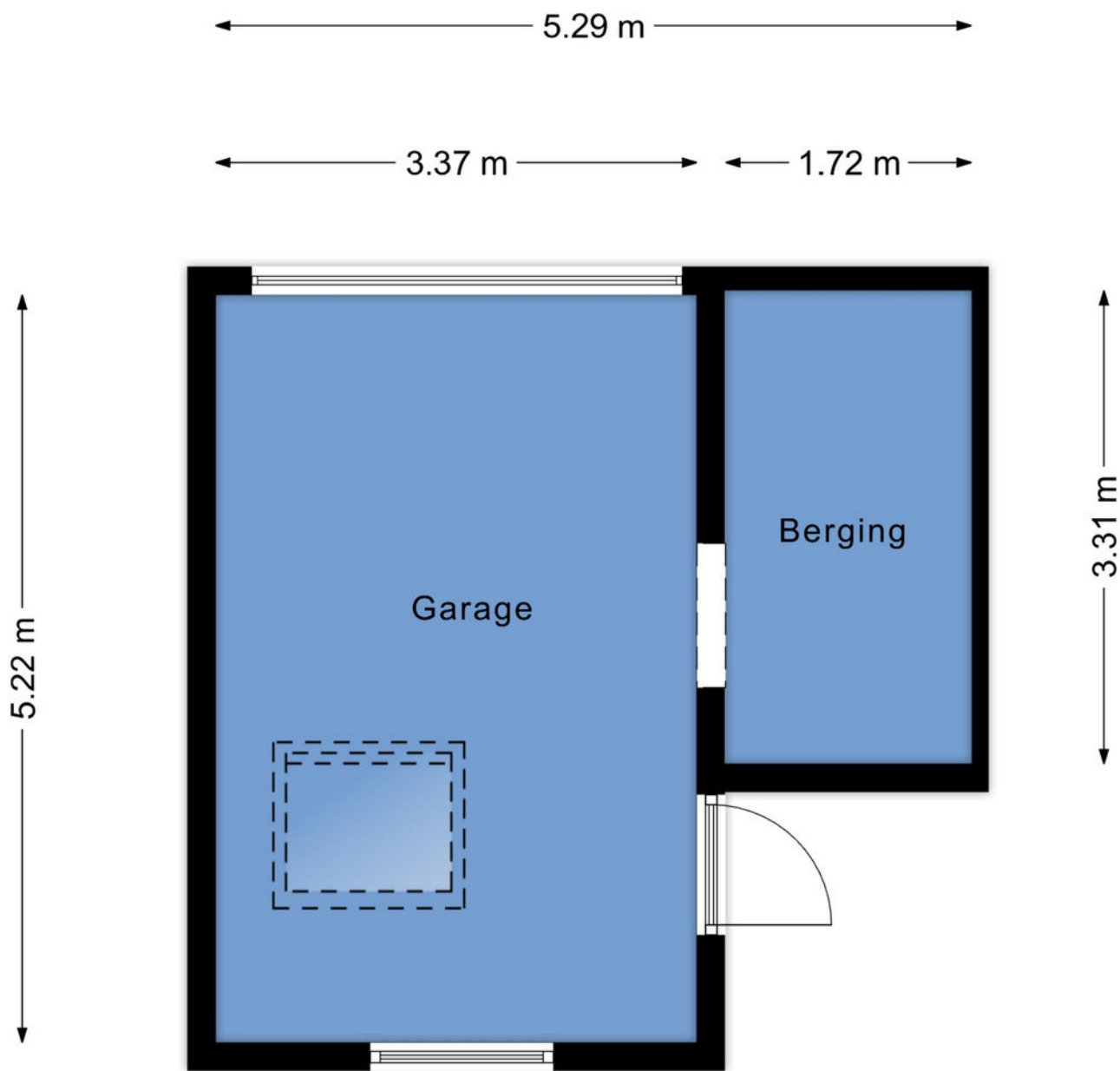
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Impressie 2e verdieping



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

Impressie garage en berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WTLeerlooierstraat55



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

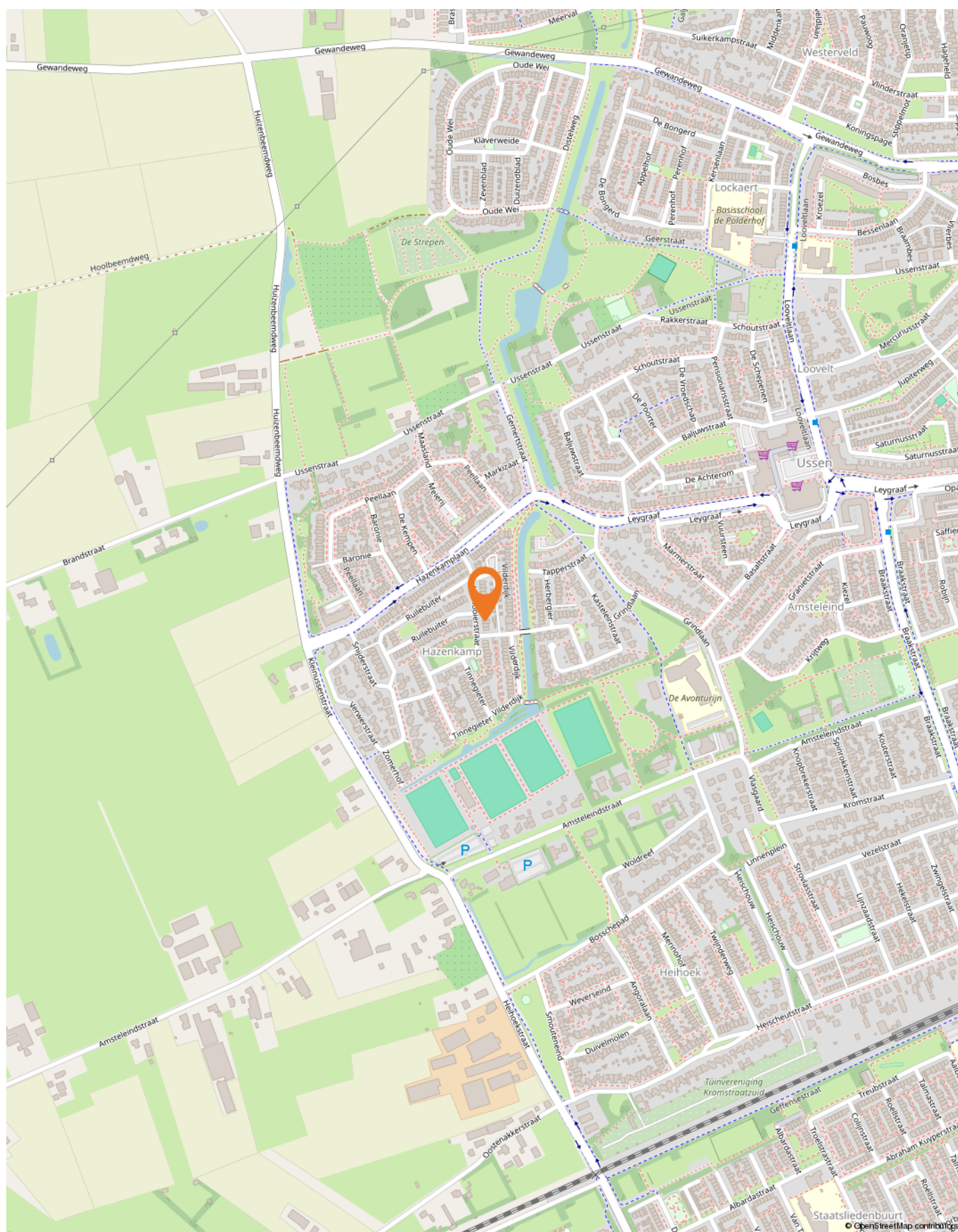
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss
Sectie K
Perceel 1833

kadaster

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.

Omgevingskaart



Voorwaarden Koopakte Conform VBO-model.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Koper en verkoper kunnen ontbindende voorwaarden voor de financiering overeenkomen. De makelaar kan verlangen dat de koper inzage verstrekt in zijn financiële situatie.

Notaris

Door koper aan te wijzen, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door de koper binnen vier weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemene informatie

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 verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken die de eigenaar en/of verkopend makelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.



Woning verkopen? Wij regelen de verkoop!

Uw huis te koop zetten is een flinke stap. Het betekent afscheid nemen van een fase in uw leven en de start van iets nieuws. Wat uw mogelijkheden zijn, wordt misschien wel bepaald door de opbrengst van uw huis. Wij adviseren u graag hoe u tot een zo maximaal mogelijk verkoopresultaat kunt komen. Onderstaand vindt u een beknopte beschrijving van wat u van ons mag verwachten tijdens het verkoopproces.

Het prijsadvies

Op basis van een gedegen inspectie van uw woning geven wij een advies vraagprijs af, alsmede een reële opbrengstverwachting. Wij definiëren de pluspunten van uw huis,

adviseren u welke aspecten van uw woning u misschien nog kunt verbeteren en hoe u de woning het best aan bezoekers kunt presenteren. Daarnaast zorgen wij voor een optimale zichtbaarheid van het pand bij potentiële kopers en wij organiseren de bezichtigingen. Mocht het wenselijk of nodig zijn dan zorgen wij voor een proactieve benadering van potentiële kopers.

De onderhandelingen

Als er een bod op uw huis binnenkomt, melden wij dat per omgaande. Soms is het de start van een spannende en hectische periode. Wij voeren voor u de onderhandelingen met de kopende partij.

Uiteraard in nauw overleg met u, waarbij wij uw belangen scherp in de gaten houden.

De administratieve afhandeling

Als de onderhandelingen positief worden afgesloten kunt u rekenen op onze professionele begeleiding. Wij zorgen voor afstemming met de notaris, lezen ter controle de koopakte, houden een vinger aan de pols als het gaat om de betaling van de waarborgsom c.q. bankgarantie en we zijn aanwezig bij de oplevering van uw woning en de notariële leveringsakte.



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS

't Dorp 9, 5384 MA Heesch
T 0412-455496 | F 0412-457425 | info@walboomers-timmers.nl

Kijk voor ons complete aanbod op www.walboomers-timmers.nl