

Goselingstraat 2
Oss



BESCHRIJVING



UITGEBOUWDE 2-ONDER-1-KAPWONING met DRIE slaapkamers, GARAGE én carport.

Op de begane grond vindt u de living aan de voorzijde, de LEEFKEUKEN aan de achterzijde, een praktische bijkeuken én een MULTIFUNCTIONELE ruimte met schuifpui naar de tuin.

De achtertuin ligt op het ZUIDOOSTEN en beschikt over een vrijstaande GARAGE, een royale CARPORT met afsluitbare poort en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

De woning ligt in de wijk Ruwaard, op korte afstand van winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en NS-station Oss West. Ook de uitvalswegen richting de A50 en A59 zijn snel bereikbaar.



VRAAGPRIJS:	475.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAKE:	ca. 279m ²
INHOUD:	ca. 494m ³
WONEN:	ca. 125m ²
GARAGE:	ca. 25m ²
CARPORT	ca. 40m ²
BOUWJAAR WONING:	1969 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	C (geldig tot 02-12-2030)

BIJZONDERHEDEN

- UITGEBOUWDE 2-1 KAPwoning
- Vrij uitzicht op boomrijke laan
- Op loopafstand van winkelcentrum de Ruwert én NS station Oss West
- Riante living
- LEEFKEUKEN
- MULTIFUNCTIONELE ruimte op de begane grond
- DRIE slaapkamers (voorheen VIER)
- Badkamer met bad/douchecombinatie
- VRIJSTAANDE garage van circa 25 m²
- Afsluitbare CARPORT van circa 40 m²
- Omsloten achtertuin op het ZUIDOOSTEN met veel PRIVACY
- Parkeren op eigen terrein
- Deels voorzien van ISOLERENDE beglazing
- Cv-ketel Intergas (2019)
- 10 ZONNEPANELEN
- Energielabel C (geldig tot 02-12-2030)

INDELING



Via de entree aan de zijkant komt u in de hal met de meterkast, trapopgang, trapkast, toiletruimte en toegang tot de living en het eetgedeelte.

We starten in de living aan de voorzijde. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en geven de ruimte een heerlijk OPEN gevoel. De houten vloer, sierbalken en GASHAARD zorgen voor een warme uitstraling, terwijl er volop ruimte is voor een royale zithoek.

Vanuit de living loopt de woning vloeiend over in het verrassend ruime middengedeelte.



Juist dankzij uitbouw aan de achterzijde is hier EXTRA leefruimte ontstaan die u geheel naar eigen wens kunt invullen. Denk aan een stijlvolle kastenwand, een thuiswerkplek, een speelruimte voor de kinderen of een gezellige leeshoek. Een waardevolle toevoeging die de begane grond bijzonder veelzijdig maakt.







Vanuit het ruime middengedeelte loopt u door naar de LEEFKEUKEN, waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos samenkomen.

Hier is volop ruimte voor een grote eettafel waar familie en vrienden graag aanschuiven. Het DAKRAAM en de grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval.

De keukenopstelling sluit hier mooi op aan en vormt een nette, functionele basis. De keuken beschikt onder andere over een DUBBELE spoelbak en een inbouwkoelkast.

Aansluitend ligt de praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen, het kookgedeelte en de losstaande vaatwasser. Vanuit hier heeft u direct

toegang tot de achtertuin.

Grenzend aan de leefkeuken ligt een MULTIFUNCTIONELE ruimte, momenteel ingericht als kantoor. Dankzij de directe verbinding met de leefkeuken, het grote raam tussen beide ruimtes en de SCHUIFPUI naar de tuin voelt deze ruimte ruim en licht aan. Of u nu kiest voor een thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer.



KEUKEN/EETKAMER/BIJKEUKEN



KEUKEN/EETKAMER/BIJKEUKEN KANTOOR



We vervolgen de route naar de eerste verdieping.

Hier bevinden zich de badkamer, DRIE slaapkamers en een praktische vaste kast op de overloop. De slaapkamers profiteren van een prettige daglichtinval.

De oorspronkelijke indeling is aangepast, waardoor een royale MASTER bedroom is ontstaan. U komt binnen in een ruim kleedgedeelte met volop plaats voor een grote garderobekast en toegang tot het BALKON.

Aansluitend loopt u door naar het slaapgedeelte, waar de grote raampartijen zorgen voor een heerlijk lichte en ruimtelijke sfeer.

Wenst u liever een extra slaapkamer? Dan is de oorspronkelijke indeling desgewenst weer terug te brengen.

Aan de achterzijde liggen de twee overige slaapkamers. De grootste van de twee biedt voldoende ruimte voor een eenpersoonsbed en een kledingkast.

De DERDE slaapkamer leent zich uitstekend als kinderkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Vanuit deze kamer bereikt u via een losse trap de praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks gebruikt.



HOOFDSLAAPKAMER



HOOFDSLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



De badkamer is ten opzichte van de oorspronkelijke indeling VERGROOT, waardoor een verrassend ruime en praktische badkamer is ontstaan.

De zwart-witte tegelafwerking geeft de badkamer een verzorgde uitstraling.

Verder is de badkamer voorzien van een LIGBAD met douche, een wastafel en een toilet.





De achtertuin ligt op het ZUIDOOSTEN en biedt volop gelegenheid om van de zon te genieten.

De combinatie van bestrating en volwassen beplanting zorgt voor een prettige balans tussen groen en gebruiksgemak. Dankzij de begroeiing ervaart u bovendien veel privacy.

Een absolute meerwaarde is de vrijstaande GARAGE van circa 25 m². Dankzij de dubbele openslaande deuren, het raam voor daglicht en de directe toegang vanuit zowel de tuin als de carport is dit een veelzijdige ruimte. Ideaal voor het parkeren van een auto, als hobbyruimte, opslag of een werkplek aan huis.

Naast de garage beschikt de woning over een royale CARPORT van circa 40 m² met afsluitbare poort. Hier parkeert u comfortabel en beschut TWEE auto's op eigen terrein.

Ook op de oprit vóór de carport is bovendien ruimte voor het parkeren van een auto.

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! Tel. 0412-760076 of 0642337033 en 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.

TUIN





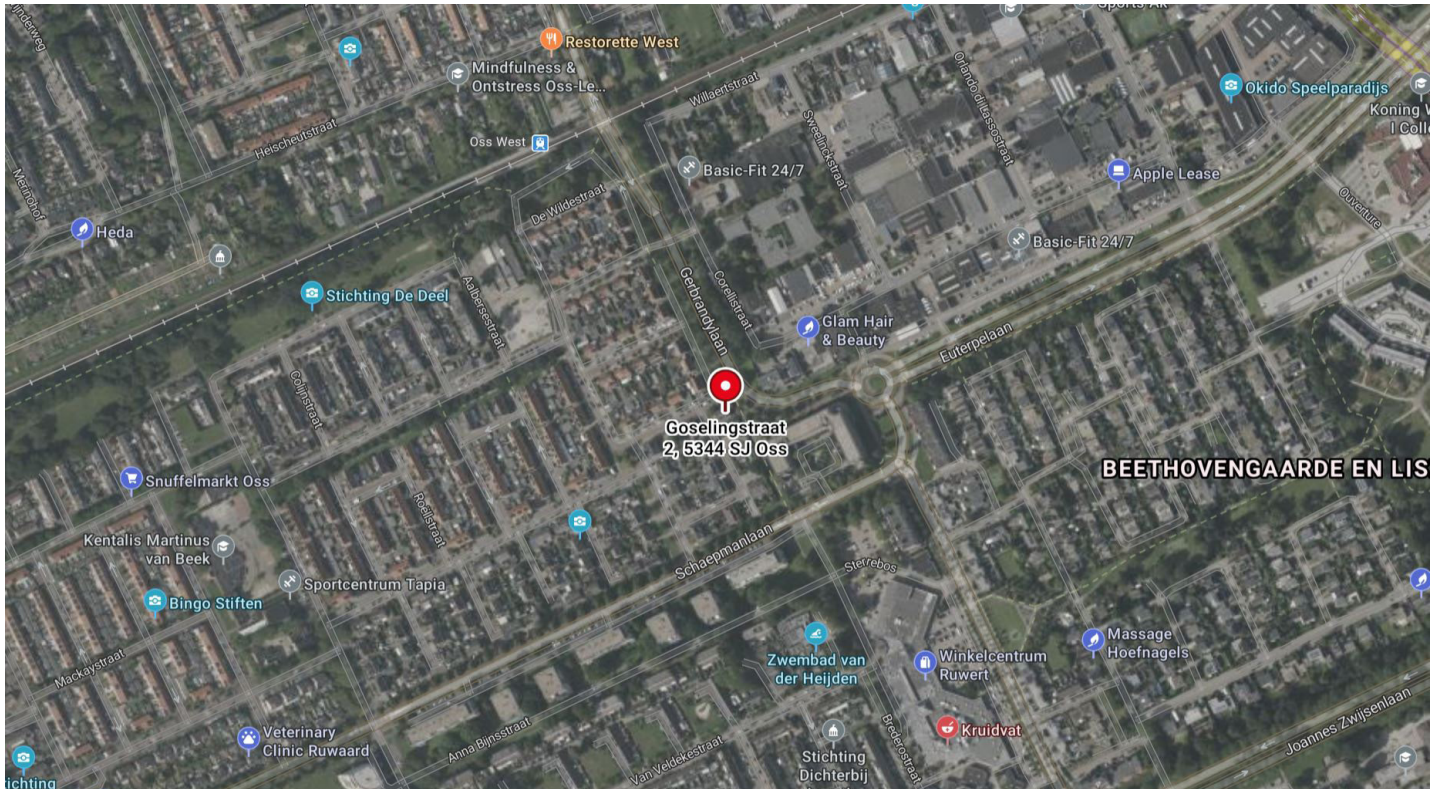
TUIN/CARPORT



CARPORT/ENTREE



OMGEVING



Bron: Bing maps

Goselingstraat 2 is gelegen in een rustige woonomgeving in de wijk Ruwaard, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op korte loop- en fietsafstand vindt u winkelcentrum De Ruwert met diverse winkels en supermarkten. Daarnaast zijn basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en speelvoorzieningen in de directe omgeving aanwezig, waardoor deze locatie ook zeer geschikt is voor gezinnen.

NS-station Oss West bevindt zich op korte afstand, waardoor u eenvoudig gebruik kunt maken van het openbaar vervoer. Ook de uitvalswegen richting de A50 en A59 zijn snel bereikbaar, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven goed te bereiken zijn.

Voor ontspanning en recreatie zijn er in de omgeving diverse sportvoorzieningen, wandel- en fietsroutes en groenvoorzieningen te vinden. Zo woont u hier op een centrale locatie waar rust, bereikbaarheid en alle dagelijkse voorzieningen mooi samenkomen.



Goselingsstraat 2 te Oss - Begane grond
 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.

BEGANE GROND

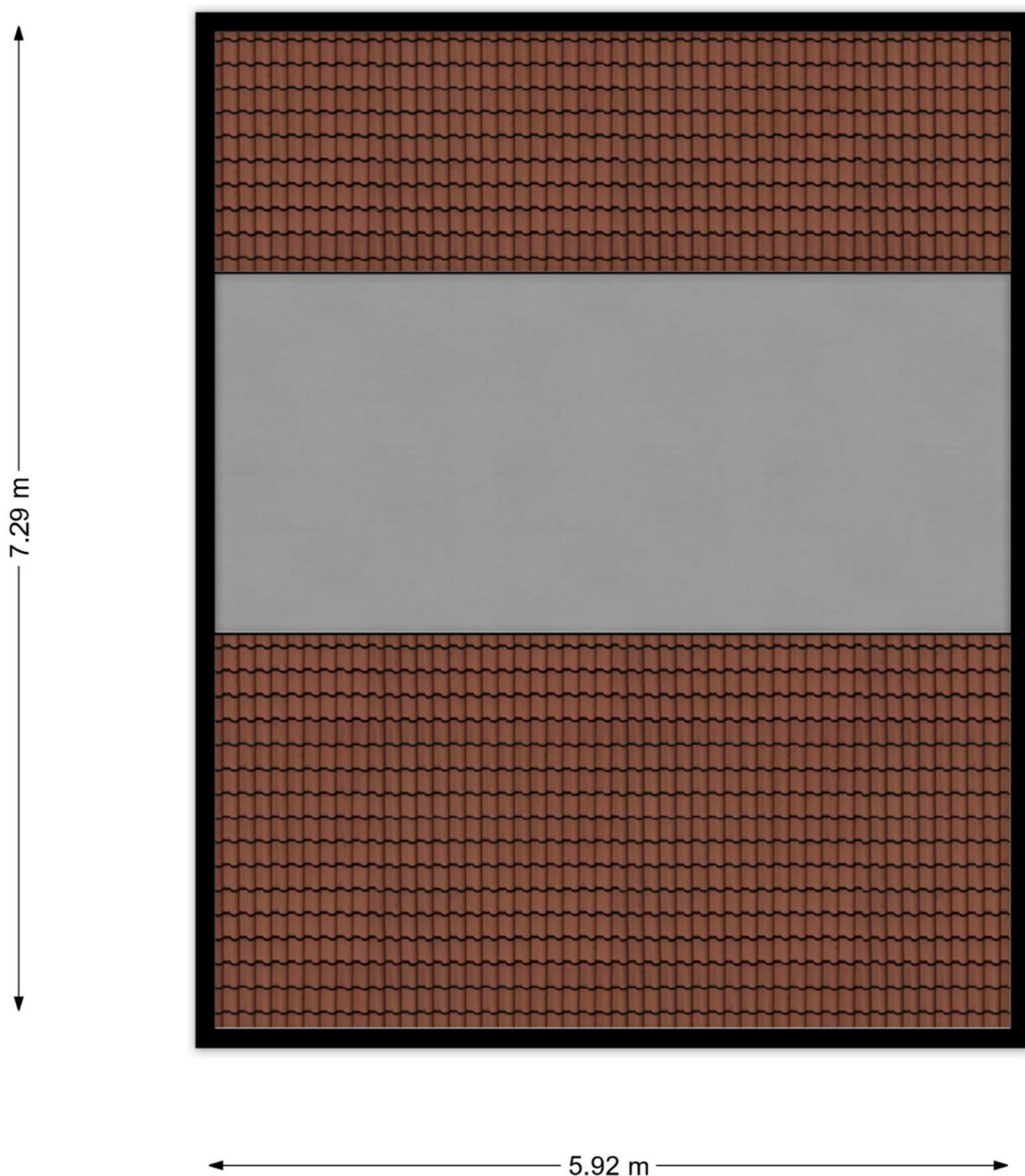


Goselingstraat 2 te Oss - Eerste verdieping

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.

EERSTE VERDIEPING



Goselingstraat 2 te Oss - Tweede verdieping

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.

TWEEDE VERDIEPING



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oss

L

358

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KADASTER

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 Vastgoed-PRO), 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 wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, echter kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Enige type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn voor rekening en risico van koper.

KREDIETWAARDIGHEID

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