



OSS | Wenzel van Luxemburgstraat 25

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.

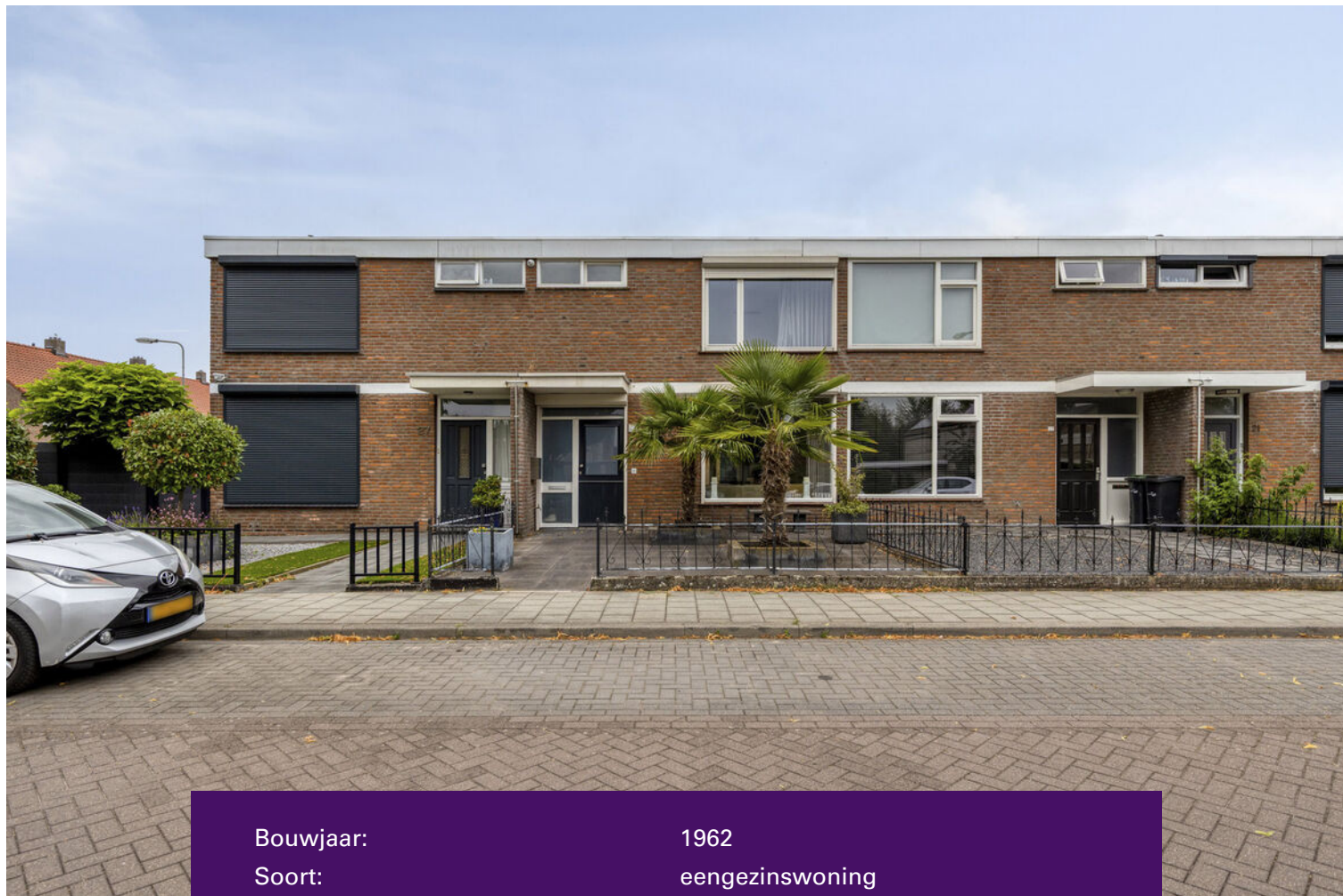
Tot slot

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:	1962
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	328 m ³
Woonoppervlakte:	93 m ²
Perceeloppervlakte:	150 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	3 m ²
Externe bergruimte:	10 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Modern wonen op een rustige locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik!

Deze instapklare, uitgebouwde eengezinswoning met berging en vrij gelegen achtertuin staat aan een rustige woonstraat en biedt aan de voorzijde een heerlijk vrij uitzicht over een groenstrook. Ook de ligging is ideaal: het stadscentrum, een supermarkt en twee buurtwinkelcentra bevinden zich op slechts circa vijf minuten loopafstand.

De woning is gebouwd in 1962 en door de jaren heen keurig onderhouden. In 2011 is aan de achterzijde een aanbouw gerealiseerd, waardoor een heerlijk ruime woonkamer met open keuken is ontstaan. In 2020 is de cv-ketel vervangen door een HR-combiketel. Verder zijn airconditioning en rondom rolluiken aangebracht

Dankzij de moderne afwerking, de praktische indeling en drie slaapkamers is deze woning perfect voor starters en jonge gezinnen. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en heeft een achterom.

Kortom: een woning die absoluut een bezichtiging waard is!

De kenmerken en wetenswaardigheden voor je op een rij:

- * uitgebouwde eengezinswoning met berging
- * modern afgewerkt
- * ruime woonkamer met laminaatvloer en openslaande tuindeuren
- * open keuken met inbouwapparatuur
- * 3 slaapkamers op de verdieping
- * modern afgewerkte badkamer
- * rondom voorzien van rolluiken
- * airconditioning aanwezig op zowel de begane grond als de verdieping
- * onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin met ruime berging en achterom
- * vrij uitzicht aan de voorzijde
- * gunstige ligging nabij alle voorzieningen én het stadscentrum

INDELING

BEGANE GROND

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de meterkast (7 groepen, dubbele aardlekschakelaar), de toiletruimte, een vaste kast en de toegangsdeur naar de woonkamer.

De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer. Dankzij een pandbrede aanbouw aan de achterzijde is een comfortabele ruimte ontstaan met een apart zit- en eetgedeelte. Via het grote raam in de voorgevel heb je een mooi zicht op de groenstrook voor de woning. Openslaande deuren in de achtergevel geven direct toegang tot de achtertuin.

De open keuken is voorzien van een moderne inrichting met een ingebouwde 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, combi oven/magnetron en een vaatwasmachine. De grote, losstaande koelkast met een apart koel- en vriesgedeelte wordt ter overname aangeboden.

EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de was-/c.v. ruimte.

Alle slaapkamers zijn voorzien van glad gestuukte wanden en plafonds en rolluiken. De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en biedt ruimte voor een groot bed met nachtkastjes. Een dubbele vaste kast zorgt voor praktische bergruimte. De tweede slaapkamer, eveneens gesitueerd aan de achterzijde, is groot genoeg voor een bed van 1.40 meter

breed en een vaste kast. De slaapkamer aan de voorzijde is ook geschikt voor het plaatsen van een bed 1.40 meter breed. Ook deze kamer is voorzien van vaste kastruimte.

De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, een wandcloset en een badkamermeubel met wastafel. Een raam zorgt voor daglichttoetreding en ventilatie.

Tot slot vind je op deze verdieping nog een vaste kast met de aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger. Verder hangt hier de HR combiketel (Remeha, 2020).

ACHTERTUIN

De vrij gelegen achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en gesitueerd op het noorden. Een tuin op het noorden is, mits diep genoeg (en dat is hier het geval), ideaal: op zonnige dagen kun je én in de zon zitten én een schaduwplekje opzoeken. Achterin de tuin is een vrijstaande stenen berging geplaatst, voorzien van elektra. Een achterom naar de brede brandgang is aanwezig.

PARKEREN

In de straat zijn voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig.

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 mooie 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!

















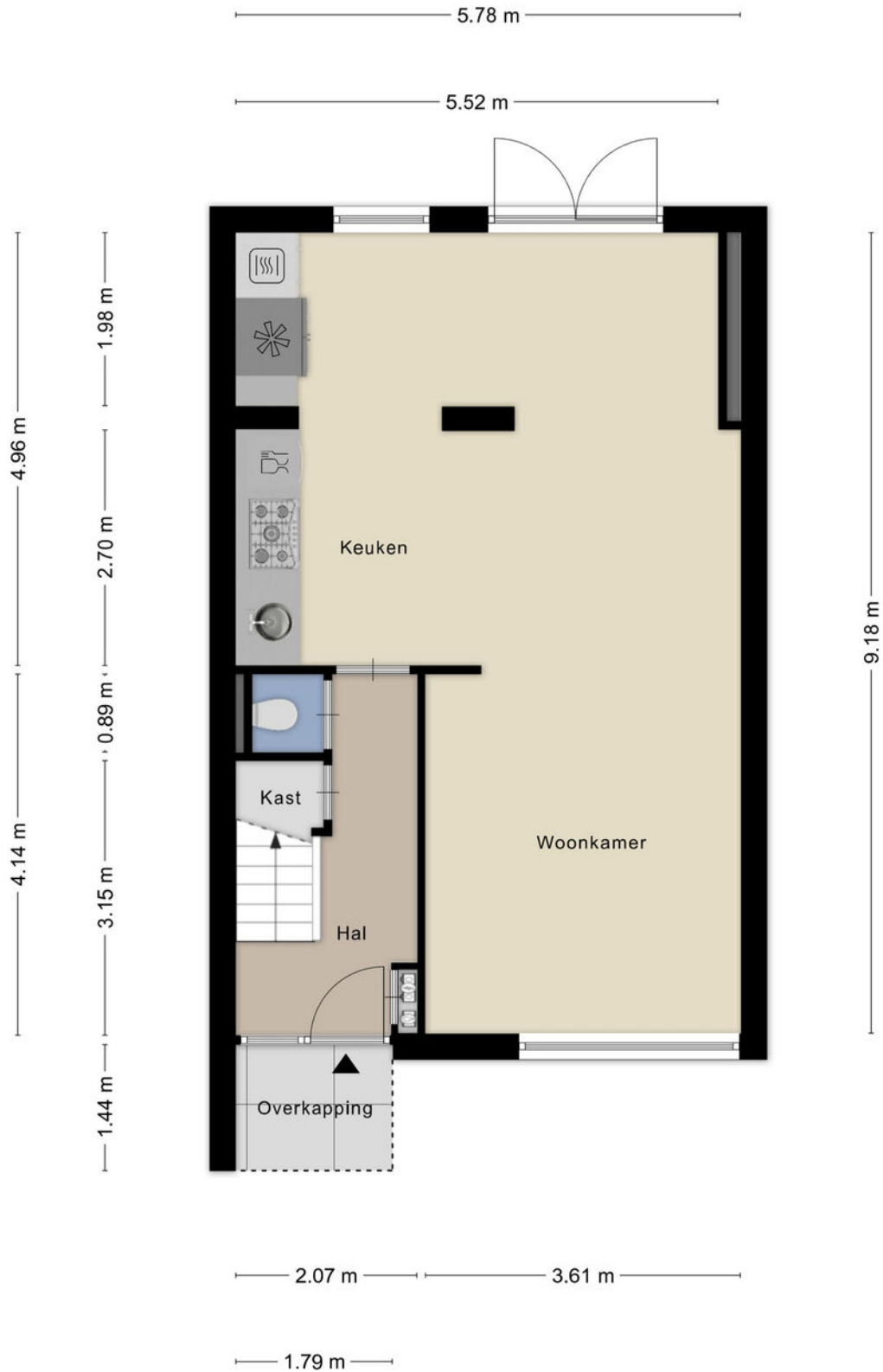








Plattegrond

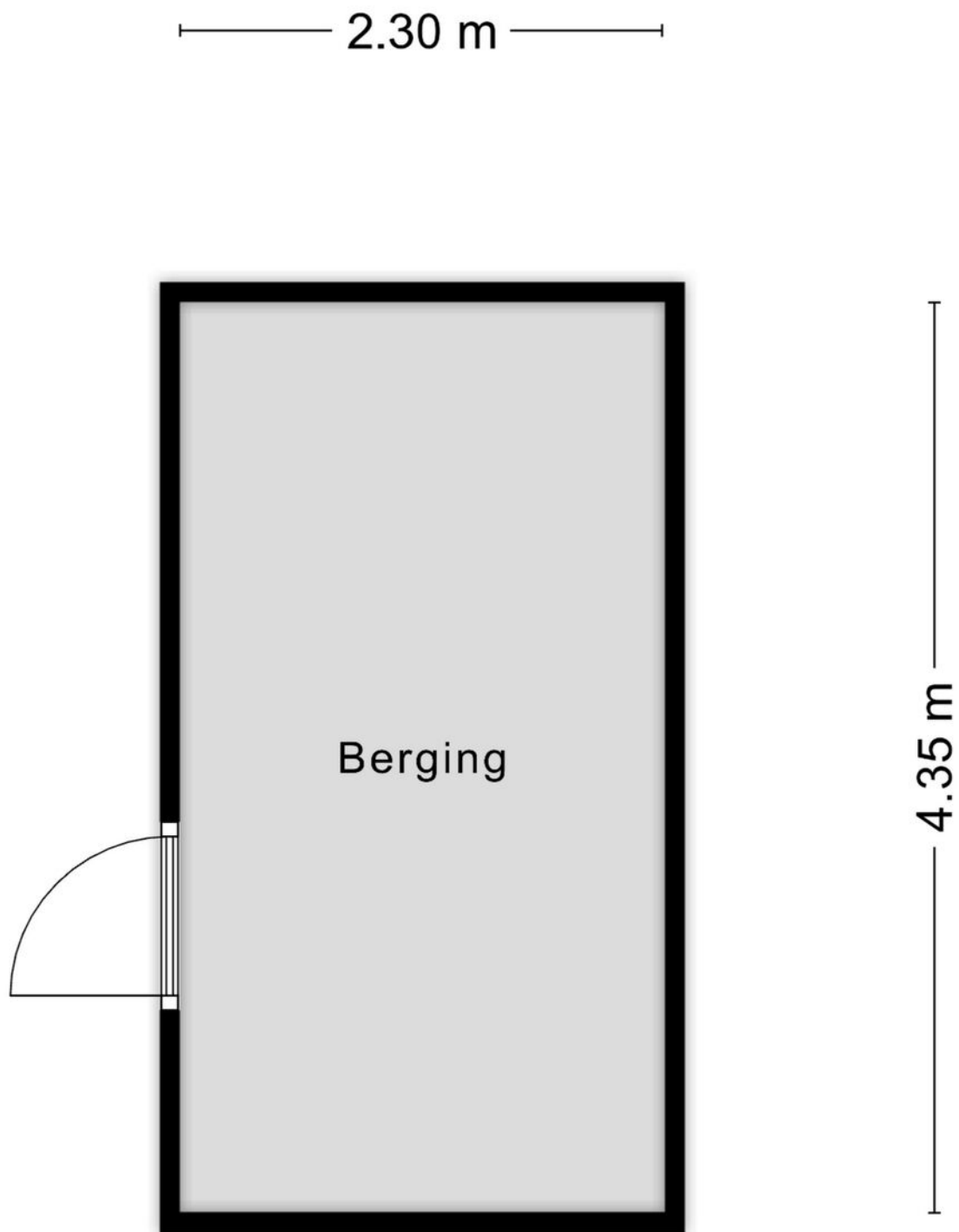


0.81 m

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Voonopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Administratie

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss

Kadastrale gemeente	Oss
Sectie	K

Sectie	K
Perceel	448

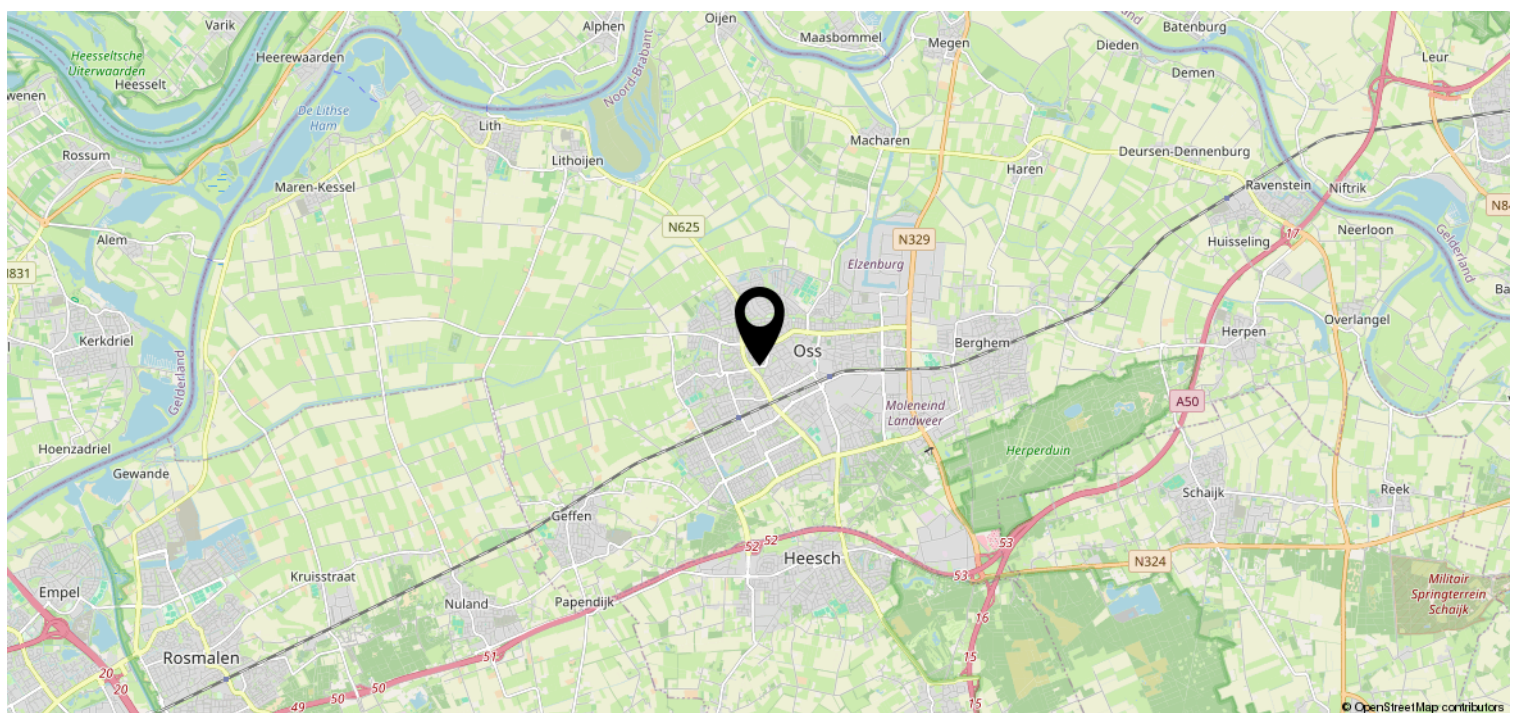
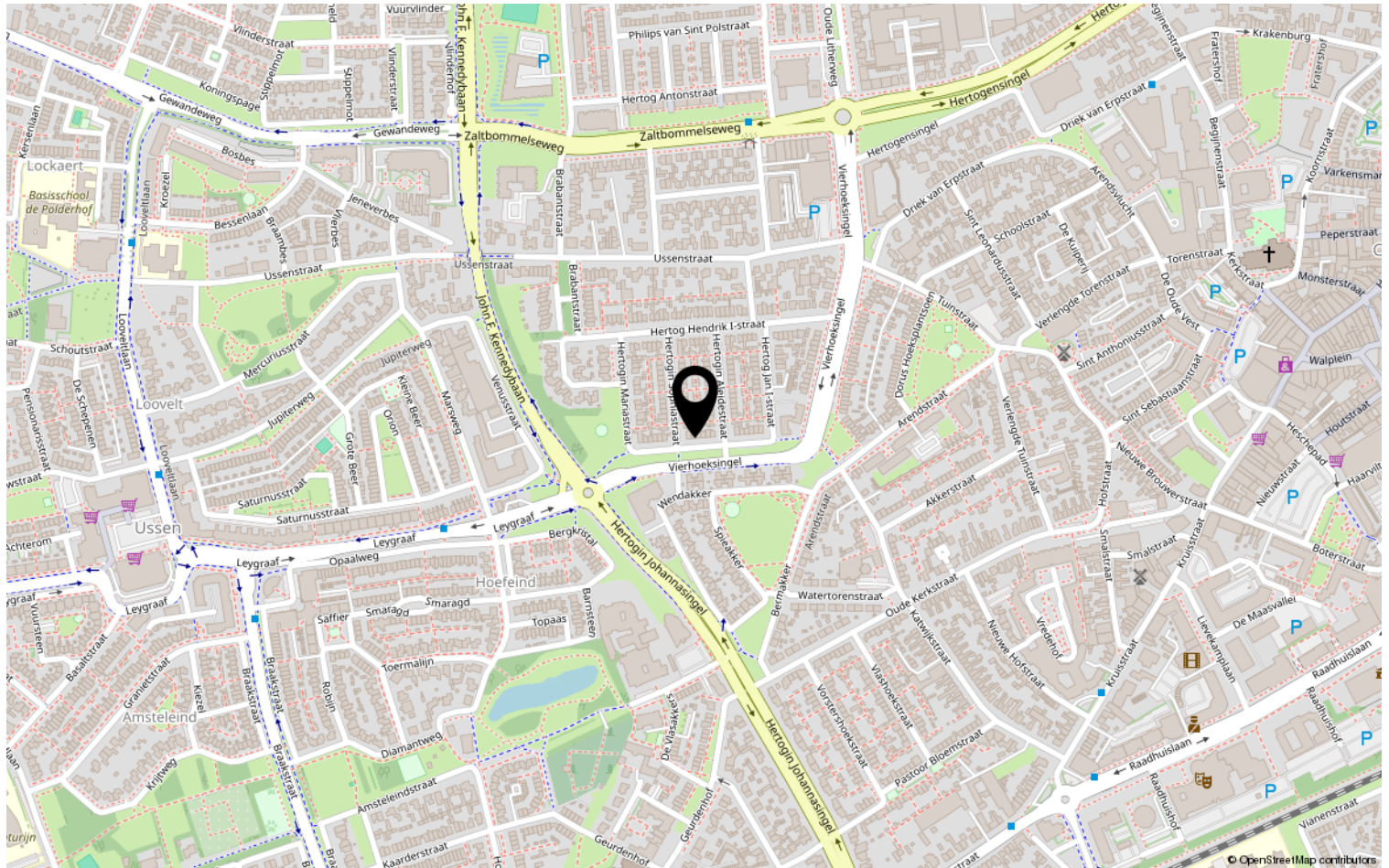
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

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