

Abelenstraat 10
Oss



BESCHRIJVING



Comfortabele TUSSENwoning in de geliefde wijk Oss Zuid.

Op de begane grond vindt u de ruime living met zit- en eet-gedeelte en de keuken met praktische kelderkast en directe toegang tot de tuin. De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers, een moderne badkamer en een aparte wit-goedruimte. In de achtertuin vindt u een stenen BERGING en een eigen ACHTEROM. Openbaar parkeren is mogelijk direct voor de woning.

De woning ligt in een rustige en geliefde woonwijk in Oss Zuid. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen liggen op korte afstand, terwijl u ook volop kunt genieten van het nabijgelegen groen.



VRAAGPRIJS:	375.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAKE:	ca. 160m ²
INHOUD:	ca. 350m ³
WONEN:	ca. 101m ²
BERGING:	JA
BOUWJAAR WONING:	1961
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	E (geldig tot 06-06-2028)

BIJZONDERHEDEN

- TUSSENwoning
- Geliefde woonwijk Oss Zuid
- Ruime living met zit- en eetgelegenheid
- Keuken met toegang tot de tuin
- Praktische KELDERKAST
- DRIE slaapkamers
- MODERNE badkamer (2023)
- Aparte witgoedruimte op de verdieping
- Achtertuin op noordwest met stenen BERGING en ACHTEROM
- Openbaar parkeren aan de voorzijde
- Houten kozijnen, buitenschilderwerk 2025
- ISOLERENDE beglazing
- CV-ketel Nefit Ecomline
- ENERGIELABEL E (geldig tot 06-06-2028)

INDELING



Via de entree met garderobe, meterkast, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping heeft u toegang tot zowel de living als de keuken.

We starten in de living aan de voorzijde van de woning. Direct valt op hoe RUIM deze leefruimte aanvoelt. De royale zithoek vindt moeiteloos een plek aan de voorzijde, waar de grote raampartij zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht en een vrij uitzicht over de rustige straat.

Aan de achterzijde gaat de living vloeiend over in het eetgedeelte. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor koken, tafelen en samenzijn mooi met elkaar worden verbonden. Dankzij de raampartijen aan beide zijden voelt de ruimte de hele dag licht en open, terwijl u vanuit het eetgedeelte prettig uitkijkt op de achtertuin.



LIVING







Vanuit zowel de hal als de living bereikt u de keuken. De ruimte heeft een praktische indeling en valt direct op door de karakteristieke zwart-witte tegelvloer, die de keuken een eigen uitstraling geeft.

De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap en een spoelgedeelte.

Dankzij de praktische KELDERSKAST beschikt u over extra bergruimte voor uw voorraad. Via de achterdeur loopt u zo de tuin in, ideaal wanneer u op een zonnige dag buiten wilt ontbijten, lunchen of gezellig wilt tafelen.





We vervolgen de route naar de eerste verdieping.

Hier beschikt de woning over DRIE slaapkamers, ieder met een prettig formaat en een verzorgde afwerking. Aan de voorzijde ligt de ruime MASTER bedroom. Dankzij de brede raampartijen valt hier veel daglicht binnen en is er volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast.

De TWEEDE slaapkamer aan de achterzijde is eveneens verrassend ruim en biedt moeiteloos plaats aan een tweepersoonsbed. Daarmee is deze kamer niet alleen geschikt als slaapkamer, maar ook ideaal voor oudere kinderen of logeës.

De DERDE slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde en is momenteel ingericht als kastenkamer. Dankzij de praktische afmetingen is dit een veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent als kinderkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Op de overloop vindt u daarnaast een praktische VASTE KAST voor extra bergruimte.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



Tussen de twee grootste slaapkamers ligt de in 2023 VERNIEUWDE badkamer. Zodra u binnenstapt valt direct de stijlvolle afwerking op, waarbij de groene wandtegels in visgraatmotief prachtig combineren met het warme hout van het wastafelmeubel.

De badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche, een modern wastafelmeubel met opbouwkom en een verwarmde, verlichte spiegel. De strakke afwerking en eigentijdse materialen zorgen voor een verzorgde uitstraling waar u iedere dag met plezier gebruik van maakt.

Aan de voorzijde van de verdieping bevindt zich bovendien een praktische WITGOEDRUIMTE met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de opstelling van de cv-installatie en extra bergruimte.



BADKAMER/WITGOED



De achtertuin ligt op het noordwesten en is VERZORGD aangelegd met bestrating en kunststof vlonders. Dankzij de afwisseling in de inrichting is er ruimte voor meerdere gezellige zitplekken om op verschillende momenten van de dag buiten te genieten.

Achter in de tuin staat een stenen BERGING voorzien van elektra en verlichting. Daarnaast beschikt de tuin over een eigen ACHTEROM.

Openbaar parkeren is mogelijk aan de voorzijde van de woning.

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! Bel, app of mail ons via 0642337033 of info@joepmake-laardij.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.

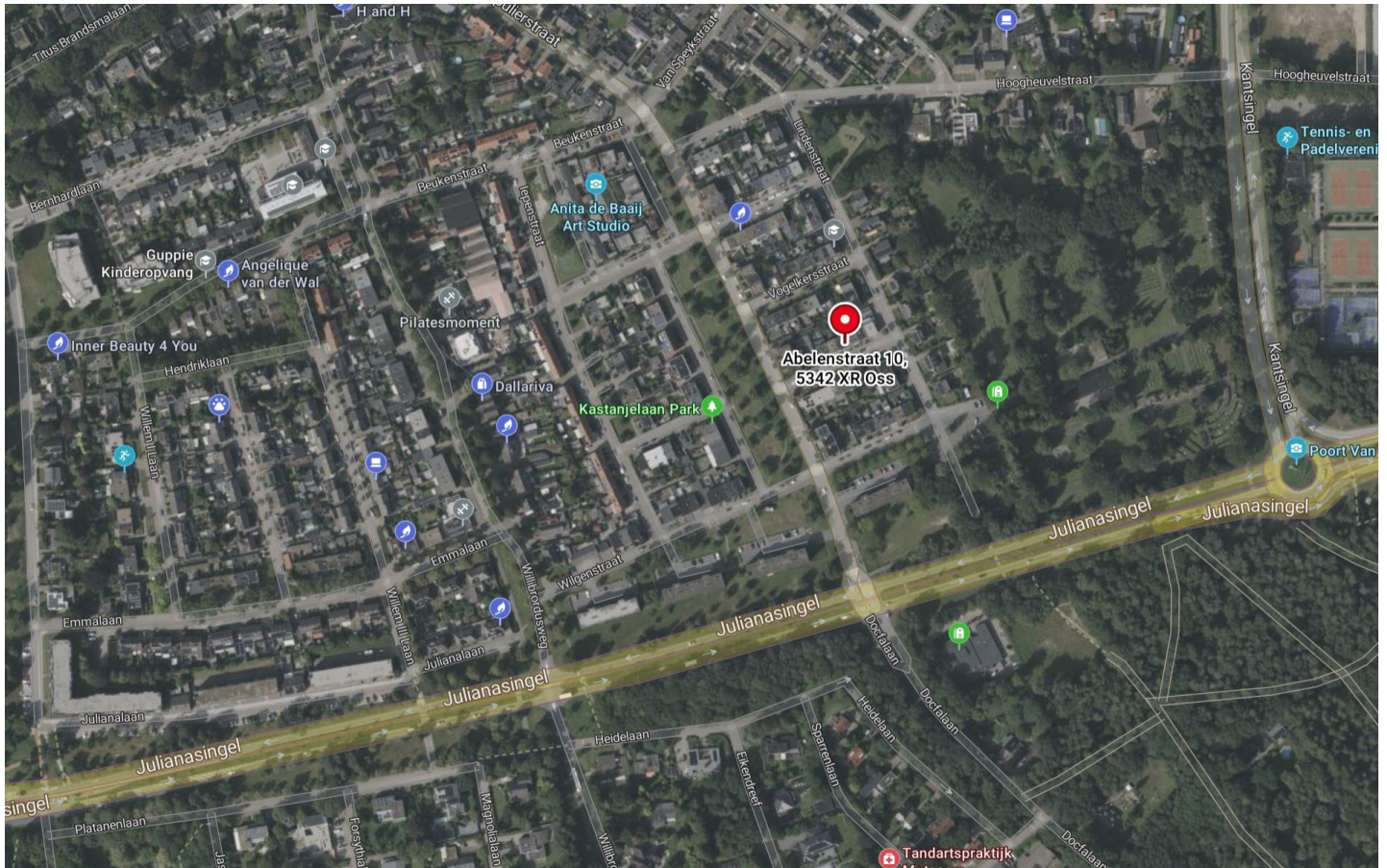
TUIN





TUIN

OMGEVING



Bron: Bing maps

De Abelenstraat is gelegen in Oss-Zuid, een geliefde woonomgeving die bekend staat om haar rustige karakter, groene uitstraling en uitstekende voorzieningen. Hier woont u in een prettige wijk met een fijne combinatie van rust, ruimte en een centrale ligging.

In de directe omgeving vindt u diverse supermarkten, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen. Ook het wijkwinkelcentrum en verschillende gezondheidsvoorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar. Voor een wandeling, een rondje hardlopen of een moment van ontspanning liggen meerdere groenvoorzieningen en parken op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. Het centrum van Oss en het NS-station zijn binnen enkele minuten per fiets bereikbaar en ook de uitvalswegen richting de A50 en A59 liggen op korte afstand. Hierdoor zijn steden als Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven uitstekend bereikbaar.

Kortom, een aantrekkelijke woonlocatie waar u geniet van een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen, volop groen en een uitstekende bereikbaarheid binnen handbereik.



Abelenstraat 10 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



Abelenstraat 10 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.



0 5 10 15 20 25m

12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Oss Sectie F Perceel 1214	Schaal 1: 500 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 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 VastgoedPRO), 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.