

Goudmijnstraat 47
Oss



BESCHRIJVING



Karakteristieke JAREN '30 woning aan de rand van het centrum van Oss, volledig GEMODERNISEERD en verrassend royaal UITGEBOUWD.

Achter de authentieke gevel schuilt een instapklare gezinswoning waar karakter en modern wooncomfort perfect samenkomen. Op de begane grond vindt u een royale living, een indrukwekkende WOONKEUKEN, een praktische bijkeuken met toiletruimte en een multifunctionele TUINKAMER. De eerste verdieping beschikt over TWEE slaapkamers en een luxe badkamer. Via een vaste trap bereikt u de royale

MASTER bedroom. De fraai aangelegde achtertuin beschikt over meerdere terrassen, een BERGING, een VERANDA en een eigen ACHTEROM.

De woning ligt in één van de meest karakteristieke straten van het centrum van Oss. Winkels, horeca, scholen en het centraal station bevinden zich op korte afstand. Dankzij ENERGIELABEL A, de goede isolatie en de moderne afwerking is dit een comfortabele woning waar u jarenlang zorgeloos kunt wonen.



VRAAGPRIJS:	585.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAKE:	ca. 275m ²
INHOUD:	ca. 508m ³
WONEN:	ca. 138m ²
BERGING:	ca. 11m ²
BOUWJAAR WONING:	1938 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 27-05-2036)

BIJZONDERHEDEN

- KARAKTERISTIEKE jaren '30 woning
- Rand van het centrum van Oss
- Royale UITBOUWEN
- Sfeervolle living met eiken VISGRAATvloer
- Moderne WOONKEUKEN (2018)
- BIJkeuken met toegang tot BERGZOLDER
- Multifunctionele TUINKAMER
- TWEE ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- LUXE badkamer (2018)
- MASTER bedroom op de tweede verdieping met DAKKAPEL
- Fraai aangelegde achtertuin met VERANDA en BERGING (2024)
- ACHTEROM bereikbaar
- Laadpaal aanwezig
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- Dak-, vloer- en gedeeltelijke muurISOLATIE
- VLOERVERWARMING living, woonkeuken, bijkeuken & badkamer
- AIRCO'S in living en master bedroom
- Cv-ketel Daalderop (2012)
- 12 ZONNEPANELEN (2023)
- Betaald parkeren, aanvraag parkeervergunning via gemeente
- ENERGIELABEL A (geldig tot 27-05-2036)

INDELING

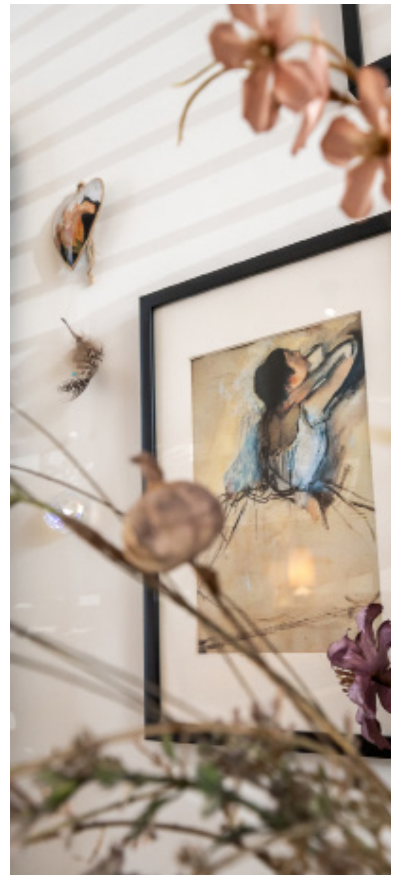


Via de entree met de originele TERRAZZOvloer, garderobe, meterkast en trapopgang, loopt u de living binnen.

Direct valt op hoe verrassend veel leefruimte deze woning biedt. Dankzij de royale UITBOUWEN aan de achterzijde is het volledige voorhuis ingericht als leefruimte, waardoor een heerlijke woonkamer is ontstaan met volop mogelijkheden voor een royale zithoek, een grote kastenwand, een piano of een fijne werk- of speelplek.

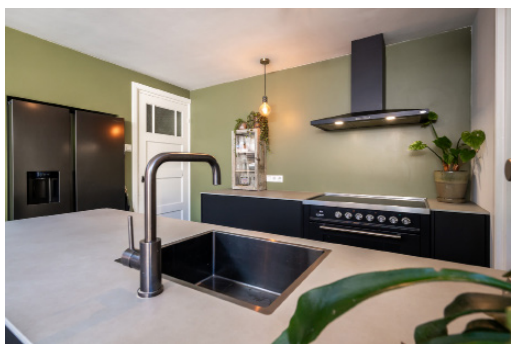
De lange zichtlijn richting de woonkeuken versterkt het gevoel van ruimte en zorgt voor een mooie verbinding tussen de verschillende leefruimtes. Tegelijkertijd voelt de woonkamer warm en sfeervol aan, mede dankzij de rustige afwerking en de prettige lichtinval via de grote raampartij aan de voorzijde.

De VISGRAAT gelegde eiken duoplank vloer met VLOERVERWARMING vormt samen met de strak gestucte wanden en plafonds een stijlvolle basis die perfect aansluit bij de charme van deze jaren '30 woning. De aanwezige AIRCO zorgt bovendien het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat.





LIVING



De living loopt naadloos over in de royale WOONKEUKEN, gerealiseerd in de aanbouw. Zodra u deze ruimte binnenstapt, wordt direct duidelijk waarom dit één van de absolute blikvangers van de woning is.

De grote stalen pui met zwarte roedeverdeling en openslaande deur naar de tuin, de LICHTSTRAAT en de directe verbinding met de tuin zorgen voor een prachtige lichtinval en een heerlijk ruimtelijk gevoel. Binnen en buiten lopen hier moeiteloos in elkaar over.

Hier komen koken, tafelen en samenzijn op een vanzelfsprekende manier samen. Terwijl u staat te koken, schuiven anderen alvast aan of genieten van het uitzicht op de tuin.

De moderne ZWARTE keuken met schiereiland vormt het stijlvolle middelpunt van de ruimte en is voorzien van een Boretti vijfspots inductiekookplaat (op krachtstroom) met royale oven, afzuigkap, vaatwasser en een Amerikaanse koelkast met vriezer.

De praktische TRAPKAST is eveneens vanuit de keuken bereikbaar.



KEUKEN



KEUKEN



Vanuit de keuken bereikt u de praktische BIJKEUKEN met volop bergruimte, de witgoedaansluitingen en een modern afgewerkte TOILETruimte. Via een luik heeft u bovendien toegang tot de praktische BERGZOLDER, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige voorraad.

De route vervolgt zich naar de royale TUINKAMER, gerealiseerd in de AANBOUW aan de achterzijde. De grote lichtstraat en de royale glaspartijen zorgen voor veel daglicht, terwijl de openslaande deuren aan twee zijden een prettige verbinding met de tuin creëren.

Dankzij de rustige ligging en de fijne verbinding met de tuin voelt deze ruimte ieder moment van de dag aangenaam aan. Of u nu kiest voor een stijlvolle thuiswerkplek, een ontspannen tv-kamer, een speelplek voor de kinderen of een tweede zithoek, deze ruimte past zich moeiteloos aan uw woonwensen aan.



TUINKAMER





We vervolgen de route naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich TWEE slaapkamers en de badkamer.

De EERSTE slaapkamer is royaal van formaat en voelt heerlijk ruim aan. Naast een tweepersoonsbed is er volop plaats voor een bureau en een kastenwand, waardoor de kamer zich eenvoudig laat indelen.

De TWEEDE slaapkamer is eveneens prettig van formaat en beschikt over een praktische inbouwkast. Een fijne kamer die zich uitstekend leent als kinderkamer, logeerkamer of rustige werkplek.

Via een vaste trap bereikt u de royale MASTER bedroom. De combinatie van de grote DAKKAPEL, de zichtbare houten spanten en de open kapconstructie geeft deze verdieping een eigen sfeer. De kamer voelt ruim aan en biedt alle plaats voor een royaal tweepersoonsbed en aanvullende meubels.

Dankzij de AIRCO blijft het hier ook tijdens warme zomerdagen comfortabel.



EERSTE SLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER, TWEEDE VERDIEPING



DERDE SLAAPKAMER, TWEEDE VERDIEPING



De badkamer is verplaatst van de begane grond naar de eerste verdieping en ingericht in een voormalige slaapkamer, waardoor een royale en comfortabele ruimte is ontstaan.

Hier staan COMFORT en SFEER centraal. De badkamer beschikt over een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, een wastafel en een toilet.

Dankzij het raam valt prettig daglicht naar binnen, terwijl de combinatie van rustige tinten en het karaktervolle houten wastafelmeubel voor een warme en luxe uitstraling zorgt.

De VLOERVERWARMING en een designradiator maken het comfort compleet.



BADKAMER



Buiten ervaart u dezelfde sfeer en kwaliteit als binnenshuis. De fraai aangelegde achtertuin combineert een verzorgd gazon, volwassen beplanting en meerdere sfeervolle terrassen. Dankzij de diepte en de groene inrichting voelt de tuin verrassend rustig aan en vindt u op ieder moment van de dag een fijne plek om buiten te genieten.

Het terras direct naast de aanbouw vormt een natuurlijk verlengstuk van de woning. Achter in de tuin staan de vrijstaande BERGING en de sfeervolle VERANDA, beide geplaatst in 2024. Hier is volop ruimte om te ontspannen, uitgebreid te tafelen of gezellig samen te komen.

De tuin beschikt daarnaast over een eigen ACHTEROM en een laadpaal naast de woning, bereikbaar via de poort.

Uw auto parkeert u betaald aan de voorzijde van de woning. Voor bewoners bestaat de mogelijkheid een parkeervergunning aan te vragen bij de gemeente.

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@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.







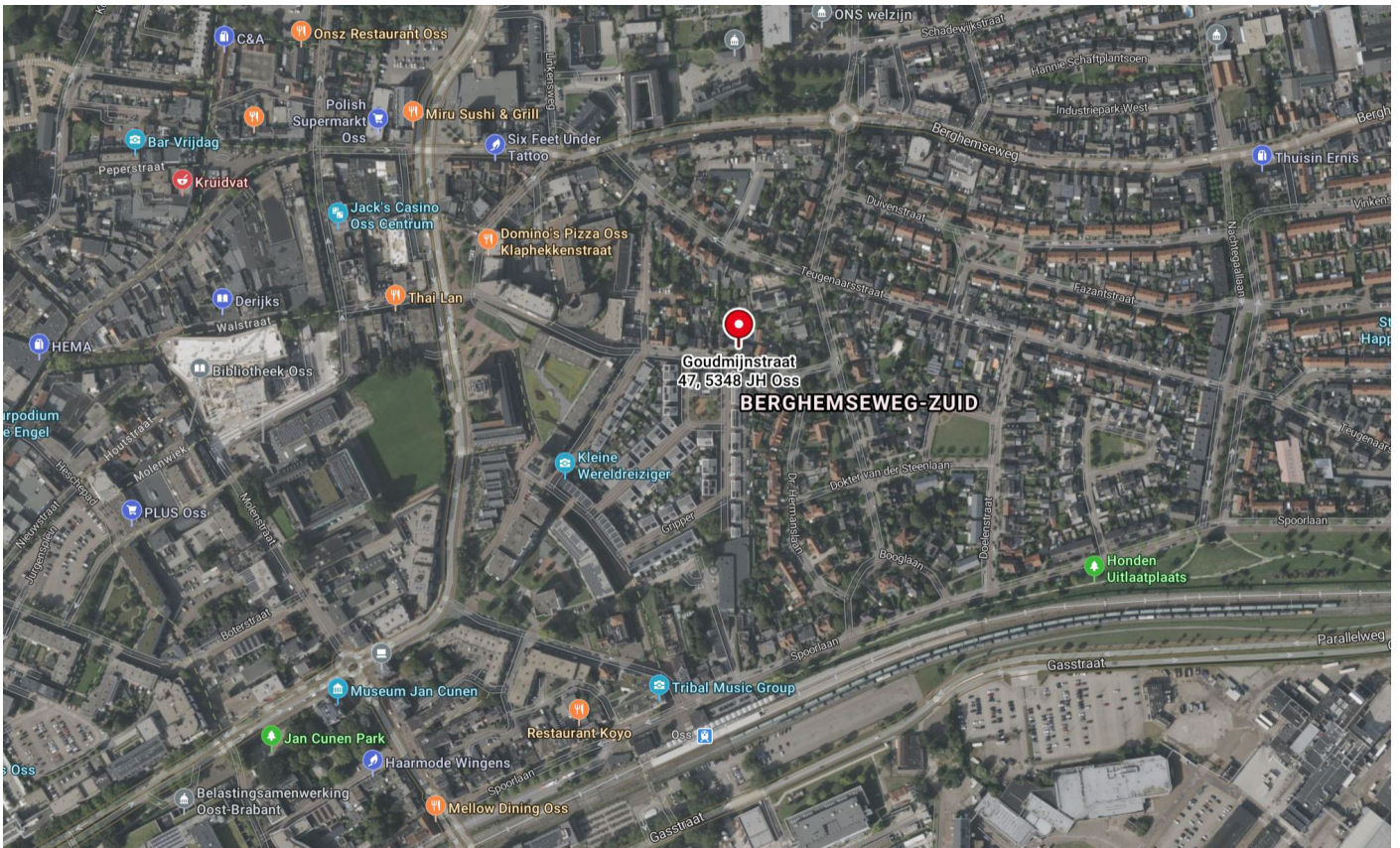


TUIN/ACHTEROM



IMPRESSIE

OMGEVING



Bron: Bing maps

De Goudmijnstraat is gelegen op een centrale locatie aan de rand van het centrum van Oss. Vanuit deze woonomgeving heeft u alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, winkels, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en diverse horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand, waardoor u voor vrijwel alles lopend of met de fiets terecht kunt.

Het bruisende centrum van Oss ligt op slechts enkele minuten afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, gezellige terrassen, restaurants, het theater, de bioscoop en diverse culturele voorzieningen. Ook het NS-station en meerdere bushaltes zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor u profiteert van uitstekende verbindingen binnen en buiten de regio.

Voor ontspanning en recreatie zijn er volop mogelijkheden in de directe omgeving. Zo liggen diverse parken, wandel- en fietsroutes en sportaccommodaties op korte afstand. Hierdoor combineert deze locatie het gemak van stedelijke voorzieningen met voldoende ruimte om te ontspannen in het groen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen bereikt u snel de A50 en A59, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven vlot bereikbaar zijn. Dat maakt deze locatie ook bijzonder aantrekkelijk voor forenzen.

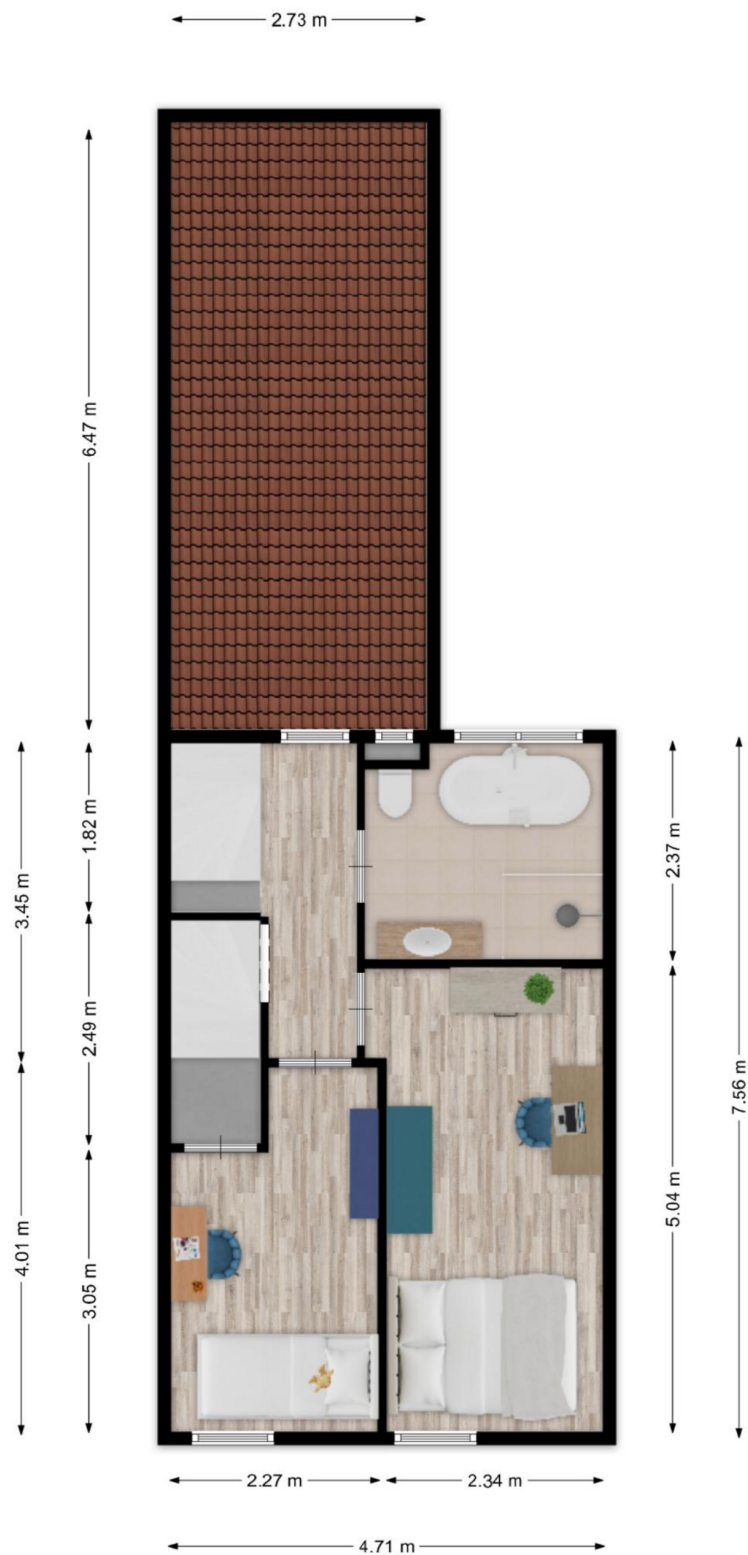
Kortom, een fijne woonlocatie waar de levendigheid van het centrum, uitstekende bereikbaarheid en alle dagelijkse voorzieningen op een prettige manier samenkomen.



Goudmijnstraat 47 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



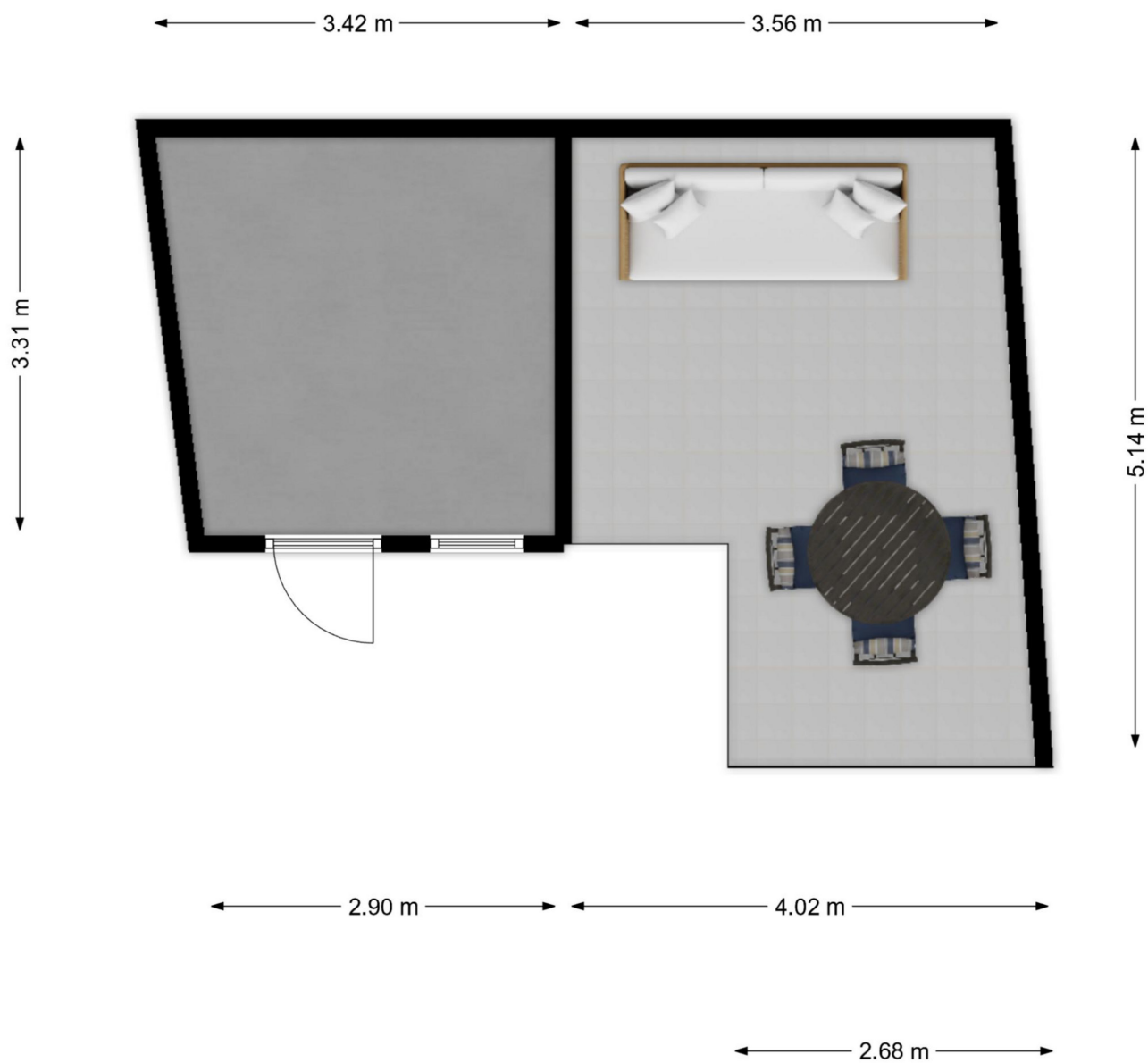
Goudmijnstraat 47 te Oss - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Goudmijnstraat 47 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.



Goudmijnstraat 47 te Oss - Berging en overkapping
 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.



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500			
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente			
25	Huisnummer	Oss			
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie			
	Voorlopige kadastrale grens	E			
	Administratieve kadastrale grens	Perceel			
	Bebouwing	1212			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026				Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

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.