

Kromstraat 116
Oss



BESCHRIJVING



UNIEK woonhuis met een zee aan ruimte, een verrassende indeling en talloze mogelijkheden voor MULTIFUNCTIONEEL WONEN.

Dankzij de bijzondere opzet met MEERDERE LEEFGEDEELTEN kunt u dit huis volledig afstemmen op uw eigen woonwensen. Denk hierbij aan een royaal GEZINSHUIS, het zelfstandig laten wonen van uw kinderen onder uw eigen dak, of juist samenwonen met ouders of familieleden. Ook andere invullingen zijn denkbaar, zoals een luxe privé WELLNESS met zwembad, een praktijk aan huis of een inspirerend ATELIER.

Het geheel beschikt onder andere over een DRIE woonkamers met OPEN keuken, diverse SLAAPKAMERS, meerdere BADKAMERS, een DAKTERRAS en volop BERGRUIMTE. Vanuit alle leefgedeelten bereikt u bovendien de gezamenlijke beschutte BINNENTUIN. Uw auto parkeert u gemakkelijk op eigen terrein op de OPRIT, of openbaar aan de voorzijde.

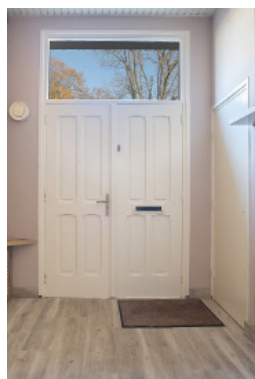


VRAAGPRIJS:	745.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAKE:	ca. 565m ²
INHOUD:	ca. 1.709m ³
WONEN:	ca. 351m ²
BERGINGEN:	ca. 108m ²
BOUWJAAR WONING:	1930(BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	D (geldig tot 09-12-2032)

BIJZONDERHEDEN

- VRIJSTAAND woonhuis
- MULTIFUNCTIONEEL te gebruiken als één royaal gezinshuis of met meerdere leefgedeelten bijvoorbeeld samen met familie
- Mogelijkheden zoals wellness, gym, atelier, kantoor aan huis
- Centrale ligging nabij diverse voorzieningen
- DRIE livings met OPEN keuken
- ZES slaapkamers, waarvan DRIE op de eerste verdieping
- VIJF badkamers, waarvan ÉÉN op de eerste verdieping
- Meerdere praktische BERGINGEN
- Beschutte BINNENTUIN, bereikbaar vanuit alle leefgedeelten
- DAKTERRAS
- Parkeren op eigen terrein of openbaar aan de voorzijde
- Plat dak geïsoleerd en vernieuwd (2020)
- Houten, kunststof en aluminium kozijnen met ISOLERENDE beglazing
- Deels voorzien van ROLLUIKEN
- Meerdere CV-ketels aanwezig
- Energielabel D (geldig tot 09-12-2032)

INDELING



Vanuit de entree met meterkast en moderne toiletruimte stapt u direct de keuken binnen, met aansluitend de living waar onze routing begint.

Wat direct opvalt is het OPEN karakter, wonen, koken en eten vloeien hier sfeervol samen tot één geheel. Grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een zee aan daglicht en geven uitzicht op de monumentale Heilig Hartkerk met de karakteristieke pastorie aan de overzijde. Een uniek decor voor uw dagelijkse woonbeleving.

De afwerking is keurig verzorgd en sierlijsten en ornamenten voegen extra allure toe en maken de warme uitstraling compleet.

De OPEN KEUKEN is uitgevoerd in een modern-landelijke stijl en voorzien van diverse lades en kasten, waardoor u volop opbergruimte heeft. Het werkblad biedt ruimschoots plek om de heerlijkste gerechten te bereiden, terwijl een groot raam zorgt voor prettig daglicht en uitzicht op de oprit. Uiteraard beschikt de keuken over alle benodigde gemakken.

In de living plaatst u met gemak een royale eettafel. Het is de perfecte plek voor lange avonden tafelen met familie en vrienden.

Centraal in de ruimte bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping, waar we later in de rondleiding verder op ingaan.



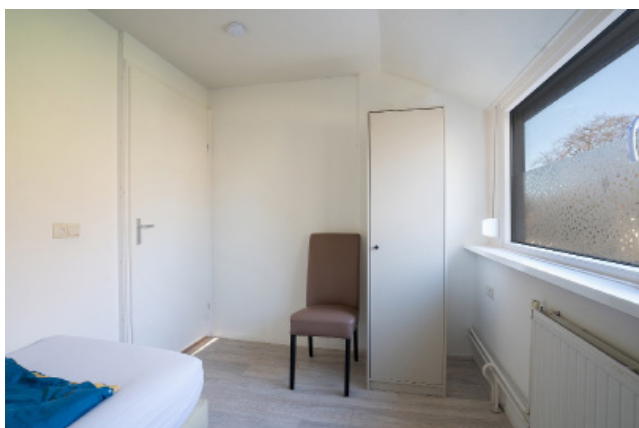
LIVING



LIVING



KEUKEN



We vervolgen onze routing naar de UITBOUW aan de achterzijde van het woonhuis. Hier vindt u een hal met toegang tot een praktische SLAAPKAMER, BADKAMER en een BERGING.

De slaapkamer is van een prettig formaat en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Dankzij de openslaande tuindeuren heeft u direct toegang tot de TUIN, een heerlijk verlengstuk van uw slaapruijnte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.

Tegenover de slaapkamer ligt de BADKAMER. Deze is modern afgewerkt en compleet ingericht met een douche, wastafelmeubel en witgoed aansluitingen. Een raam zorgt voor natuurlijk daglicht en ventilatie, waardoor de ruimte fris en comfortabel aanvoelt.

De BERGING is zowel vanuit de hal als vanaf de oprit toegankelijk. Een praktische aanvulling voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft of het comfortabel parkeren van uw auto of aanhangert.

SLAAPKAMER, BADKAMER EN BERGING BEGANE GROND



SLAAPKAMER, BADKAMER EN BERGING BEGANE GROND



SLAAPKAMER, BADKAMER EN BERGING BEGANE GROND



Vanaf de overloop op de eerste verdieping heeft u toegang tot een DAK-TERRAS aan de achterzijde, meerdere praktische INBOUWkasten, de BADKAMER, een separaat TOILET en DRIE slaapkamers.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning, terwijl de tweede en derde slaapkamer zich aan de voorzijde bevinden.

Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en lichte wand- en plafondaafwerking. Voor extra comfort zijn de twee grootste slaapkamers uitgerust met een AIRCO, zodat u in elk seizoen verzekerd bent van een aangenaam binnenklimaat. Daarnaast zorgen de aanwezige ROLLUIKEN in alle slaapkamers voor optimale privacy en een goede nachtrust.

De BADKAMER is toegankelijk vanaf de overloop en is modern uitgevoerd. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een stortdouche, handdouche en een wastafelmeubel. Het TOILET bevindt zich separaat van de badkamer, een praktische toevoeging die het wooncomfort vergroot.



SLAAPKAMERS EN BADKAMER VERDIEPING



SLAAPKAMERS EN BADKAMER VERDIEPING



SLAAPKAMERS EN BADKAMER VERDIEPING



SLAAPKAMERS EN BADKAMER VERDIEPING



We vervolgen de routing naar de LINKER WOON-VLEUGEL, direct achter het oorspronkelijke woonhuis.

Hier bevindt zich een sfeervolle woonruimte met OPEN keuken, een praktisch SLAAPgedeelte en een moderne BADKAMER, compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, een inloofdouche en een toilet.

Aansluitend aan dit woongedeelte bereikt u vanuit de tuin de lichte SERRE met overstek. Dit is een heerlijke plek om ook bij minder goed weer te genieten van het buitenleven. Vanuit de serre heeft u bovendien toegang tot een kleine BERGING, ideaal voor het opbergen van tuinspullen of voorraad.

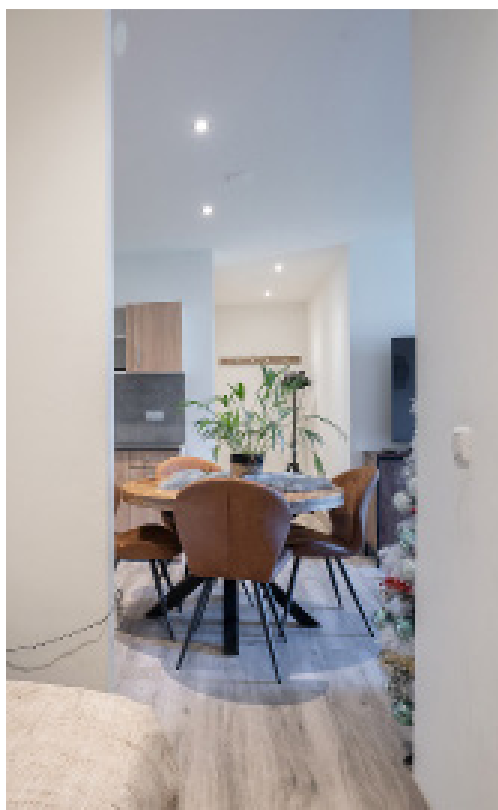
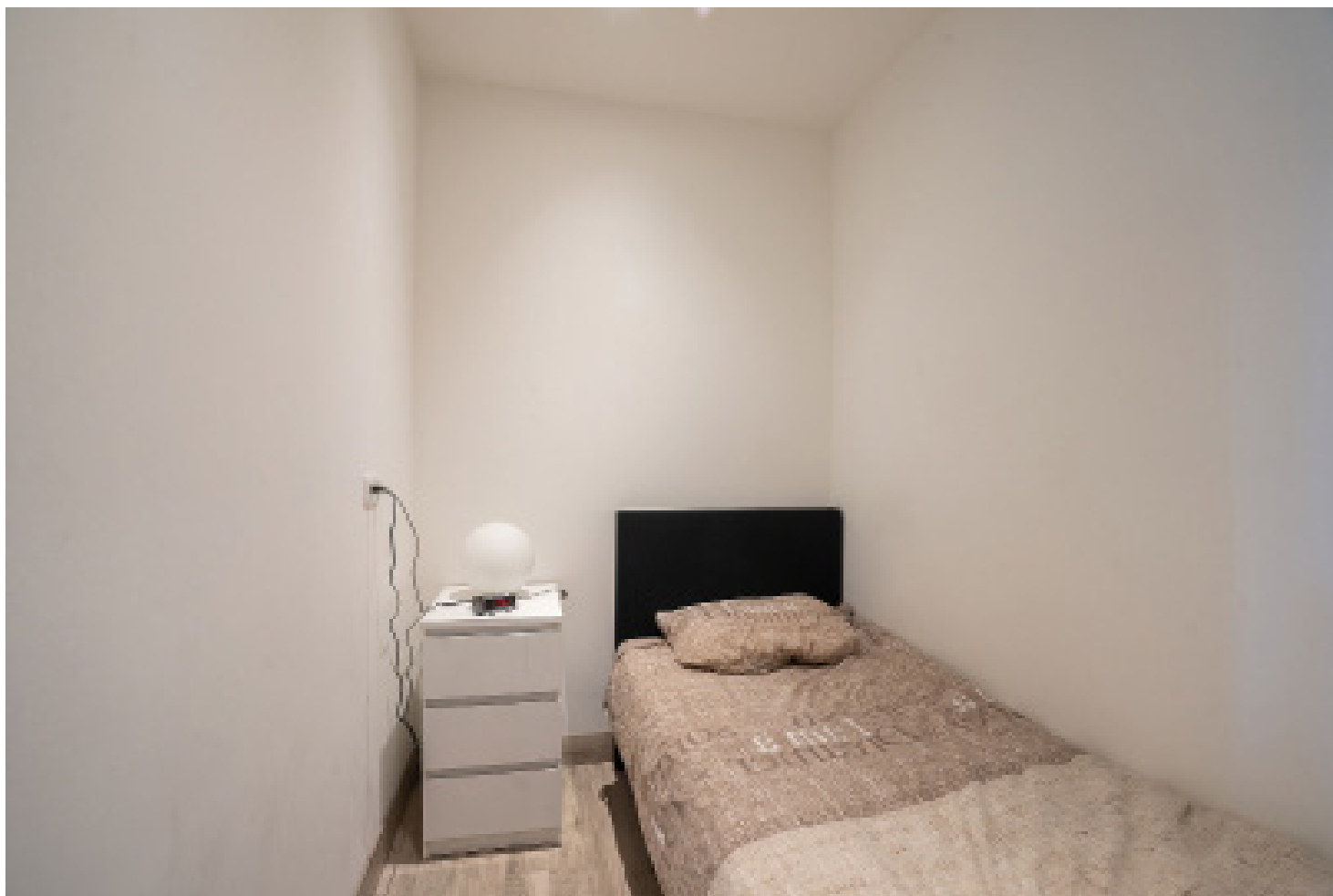
Aan de achterzijde van het woongedeelte vindt u een zeer riante BERGING van ca. 55m². Deze multifunctionele ruimte is zowel hobbymatig als voor opslag een geweldige toevoeging en is eenvoudig toegankelijk vanuit de tuin.

Uiteraard kan deze vleugel ook naadloos opgaan in het geheel, zodat u één groot en royaal (gezins) huis tot uw beschikking heeft.

LINKER VLEUGEL



LINKER VLEUGEL





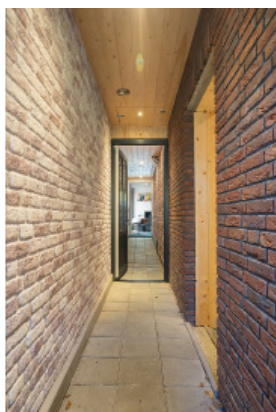
LINKER VLEUGEL



LINKER VLEUGEL



LINKER VLEUGEL



We vervolgen de rondleiding naar de RECHTER WOONVLEUGEL, die beschikt over een eigen entree aan de voorzijde. Vanuit de entree betreedt u een praktische bijkeuken of werkplek, met directe toegang tot de tuin.

Daarna stapt u de riante LIVING met OPEN keuken binnen. Het balkenplafond en de raampartijen geven de ruimte een warme, karaktervolle uitstraling. De royale L-vormige keuken is volledig uitgerust met moderne inbouwapparatuur en biedt volop werk- en opberg-ruimte.

Aansluitend plaatst u met gemak een grote eettafel, dé plek voor lange avonden tafelen met familie en vrienden. Vanuit de living bereikt u bovendien een praktische WASRUIMTE en een extra achteringang, die zich uitstekend leent als WERK- of HOBBYPLEK.

De ware VERRASSING bevindt zich echter ónder de vloer. Waar nu de living is gesitueerd, lag vroeger een ZWEMBAD. Dit zwembad is nog steeds aanwezig en zou in ere hersteld kunnen worden. Daarmee opent de rechter vleugel zich tot een ruimte met eindeloze MOGELIJKHEDEN. Wat dacht u van een luxe privé WELLNESS met binnenzwembad? Of een eigen gym, atelier of kantoor aan huis? Dankzij deze unieke basis kunt u de ruimte volledig naar uw eigen wensen invullen.



RECHTER VLEUGEL



RECHTER VLEUGEL



RECHTER VLEUGEL



RECHTER VLEUGEL

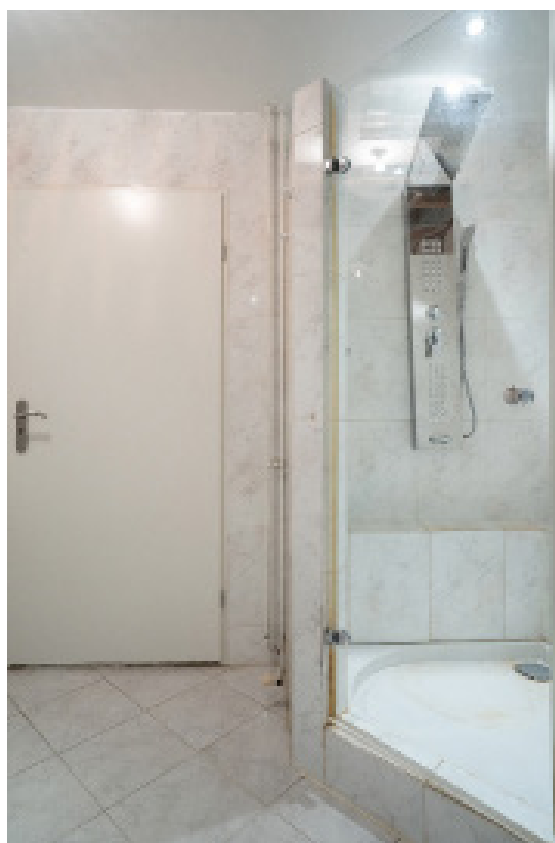


De SLAAPKAMER in deze vleugel is van een prettig formaat en keurig afgewerkt. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval, terwijl openslaande tuindeuren u rechtstreeks toegang geven tot de tuin. Tegenover de slaapkamer vindt u een WALK-IN CLOSET met aansluitend TWEE BADKAMERS.

De eerste badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en uitgerust met een douche, wastafel, ligbad, toilet en bidet. De tweede badkamer is recent vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, donkere kleurstelling en voorzien van een luxe inloopdouche, toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

Ook in combinatie met de overige leefgedeelten vormt deze vleugel een prachtig onderdeel van één royaal (gezins)huis.

RECHTER VLEUGEL



RECHTER VLEUGEL



RECHTER VLEUGEL



Het woonhuis beschikt over een royale BINNENTUIN, toegankelijk vanuit meerdere ruimtes van zowel het hoofdhuis als de linker- en rechter woonvleugel.

De tuin is volledig omsloten en biedt daardoor optimale PRIVACY. Dankzij de onderhoudsvriendelijke aanleg kunt u hier ongestoord genieten van het buitenleven. Bovendien leent de tuin zich uitstekend om optisch te splitsen. Met bijvoorbeeld verhoogde plantenbakken creëert u eenvoudig meerdere gedeeltes, zodat ieder leefgedeelte zijn eigen stukje buitenruimte heeft. Dit maakt de tuin ideaal voor gezinnen met kinderen die zelfstandig willen wonen, maar toch dichtbij. Ook bij een werkplek of praktijk aan huis is het prettig om een eigen afgeschermd deel te hebben. En besluit u de rechter vleugel in te richten als luxe WELLNESS, dan vormt de tuin een heerlijk verlengstuk van deze beleving.

De gunstige ligging op het ZUIDEN zorgt ervoor dat u hier volop kunt genieten van de zon, van de vroege ochtend tot in de avond.

De tuin vormt daarmee het centrale hart van de woning, waar de verschillende leefruimtes samenkomen en het geheel perfect functioneert als één groot (gezins)huis.

Voor het parkeren van uw auto heeft u de keuze: comfortabel op eigen terrein óf openbaar aan de voorzijde van de woning.

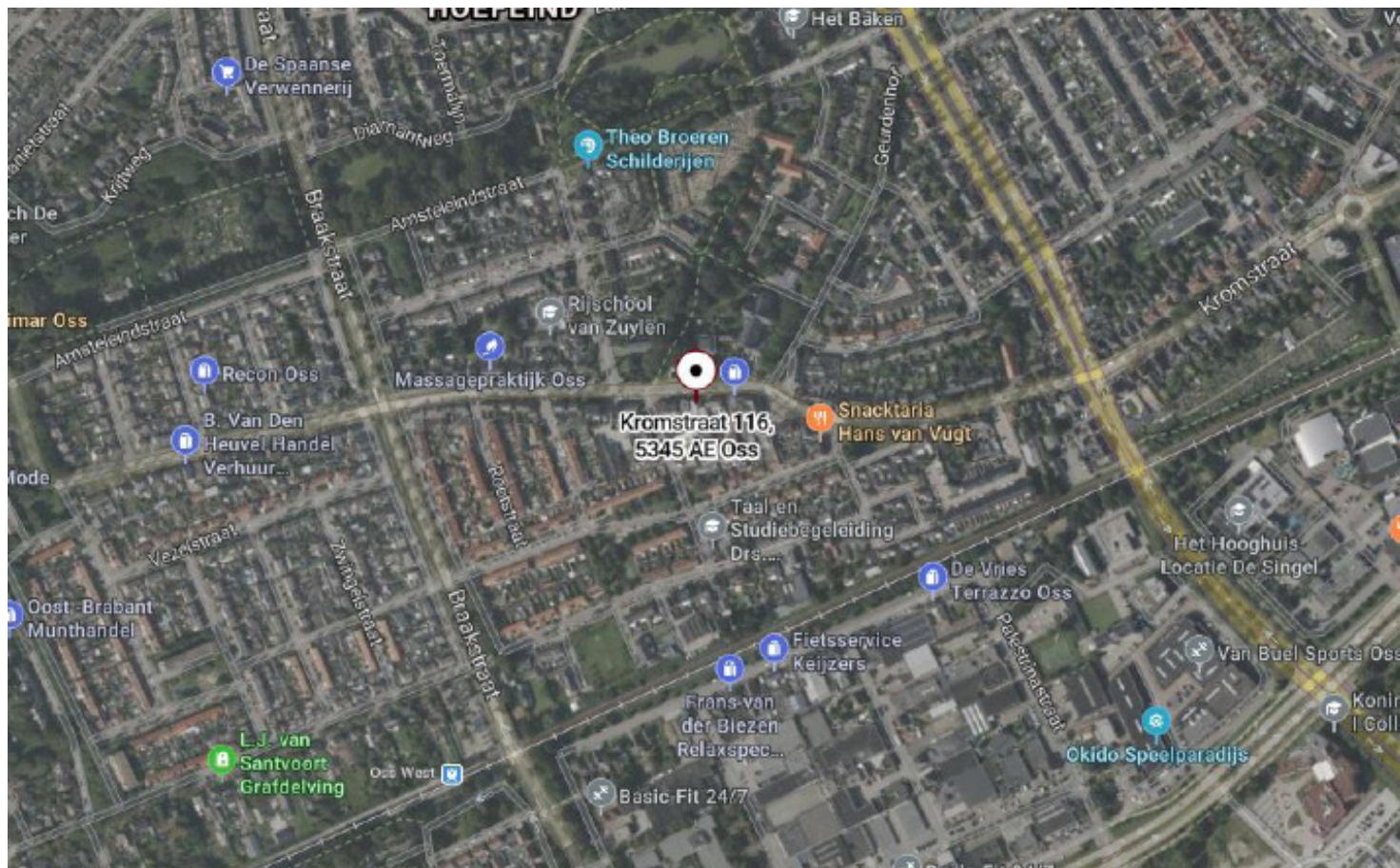
Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Bel, app of mail ons via 0412-760076, 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl.





IMPRESSIE

OMGEVING



Bron: Bing maps

Kromstraat 116 bevindt zich in een rustige en prettige woonomgeving. Hier woont u met veel privacy, maar profiteert u tegelijkertijd van de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen.

Het gezellige centrum van Oss ligt op korte afstand en biedt een breed aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en culturele voorzieningen zoals het theater en de bioscoop. Voor uw dagelijkse boodschappen hoeft u dus nooit ver weg.

De bereikbaarheid is uitstekend: zowel het NS-station Oss als Oss West zijn snel te bereiken, waardoor u comfortabel reist richting 's-Hertogenbosch, Nijmegen of Eindhoven. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de A50 en A59.

Ook op het gebied van ontspanning en beweging heeft u volop mogelijkheden. Sportparken met faciliteiten voor tennis, padel, fitness, zwemmen en diverse verenigingen liggen in de directe omgeving. Daarnaast bereikt u binnen korte tijd het groene buitengebied, ideaal voor een wandeling of fietstocht.

Kortom: een heerlijke plek om rustig te wonen, terwijl stad, sport en natuur altijd dichtbij zijn.



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

EERSTE VERDIEPING



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss

Sectie E

Perceel 7592

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

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 bezichting 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 daardoor 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 is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

KREDIETWAARDIGHEID

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

WAARBORGSOM

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.