

Kapelaan Nausstraat 31
Oss



BESCHRIJVING



Ruime HOEKwoning met indrukwekkende achtertuin met ZWEMBAD.

De woning beschikt over een sfeervolle living met OPEN keuken, DRIE slaapkamers, een royale MASTER bedroom met DAKKAPEL en een moderne badkamer. De verrassend ruime achtertuin op het ZUIDEN is voorzien van een ZWEMBAD, twee OVERKAPPINGEN, een BERGING, douche, toilet én parkeergelegenheid op eigen terrein.

De rustige hoekligging zorgt voor veel ruimte en privacy, terwijl voorzieningen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.



VRAAGPRIJS:	439.500,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 378m ²
INHOUD:	ca. 367m ³
WONEN:	ca. 104m ²
OVERKAPPING:	ca. 31m ²
BERGING:	ca. 15m ²
BOUWJAAR WONING:	1958 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	Maart 2027
ENERGIELABEL:	D (geldig tot 28-08-2028)

BIJZONDERHEDEN

- Royale HOEKwoning
- Verrassend ruim kavel
- Lichte living met eetgedeelte
- OPEN keuken
- DRIE slaapkamers en inloopkast op de eerste verdieping
- Moderne badkamer
- Tweede verdieping met MASTER bedroom, totaal VIER slaapkamers
- Kunststof DAKKAPEL
- Tuin op het ZUIDEN
- Riante OVERKAPPING aan de zijkant
- ZWEMBAD
- GEISOLEERDE BERGING
- Douche en toilet onder overkapping
- Carport met elektrische kanteldeur
- Parkeren op eigen terrein
- ISOLERENDE beglazing
- Elektrisch bedienbare ROLLUIKEN
- CV-ketel Intergas (2013)
- VLOERVERWARMING begane grond
- ENERGIELABEL D (geldig tot 28-08-2028)

INDELING



Vanuit de hal met meterkast, praktische kelderkast, toilet-ruimte, garderobe en de trapopgang naar de verdiepingen loopt u de living binnen. De grote raampartijen zorgen direct voor een aangename hoeveelheid daglicht.

Aan de voorzijde vindt u de comfortabele zithoek met de GASHAARD als sfeervol middelpunt. Strak gestucte wanden, schuurwerk plafonds met sierlijsten en een onderhoudsvriendelijke vloer met VLOERVERWARMING zorgen voor een verzorgde en comfortabele basis.

De living loopt naadloos over in het royale eetgedeelte aan de achterzijde. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel en dankzij de openslaande deuren staat u in een handomdraai in de tuin. Zo lopen wonen en buitenleven op een natuurlijke manier in elkaar over.



LIVING



LIVING





De OPEN keuken sluit naadloos aan op het eetgedeelte, waardoor koken en tafelen vanzelf samenkomen.

De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met een tijdloze zwart-witte kleurstelling en biedt volop werk- en bergruimte. De keuken beschikt over een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koelkast.

Daarnaast beschikt u over praktische extra bergruimte in de trapkast, die vanuit de entree bereikbaar is. Via de keukendeur loopt u zo de tuin in.





We vervolgen de route naar de eerste verdieping.

Hier vindt u DRIE slaapkamers, de badkamer en een praktische inloopkleedkast op de overloop.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde. Ook de slaapkamer aan de voorzijde heeft een royaal formaat, waardoor beide kamers volop ruimte bieden voor een tweepersoonsbed en genieten van een prettige lichtinval.

De DERDE slaapkamer aan de voorzijde heeft een praktisch formaat en leent zich uitstekend als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Voor extra comfort zijn alle slaapkamers voorzien van elektrische ROL-LUIKEN.

We vervolgen de route naar de tweede verdieping. Dankzij de grote kunststof DAKKAPEL voelt deze ruimte heerlijk ruim aan en is hier een volwaardige MASTER bedroom gerealiseerd.

Naast ruimte voor een tweepersoonsbed en een werkplek vindt u hier ook de witgoedaansluitingen en de opstelplaats van de cv-ketel.



EERSTE SLAAPKAMER



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING, VIERDE SLAAPKAMER



Aan de achterzijde van de woning vindt u de MODERNE badkamer, uitgevoerd in een tijdloze combinatie van witte wandtegels en zwarte vloertegels.

U beschikt hier over een royaal HOEKBAD met whirlpoolfunctie, een ruime inloopdouche met stortdouche, een wastafelmeubel en een toilet.

Dankzij het raam profiteert u van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.



BADKAMER



De ROYALE achtertuin op het ZUIDEN is zonder twijfel één van de absolute pluspunten van deze woning. Dankzij de royale afmetingen en de vrije hoekligging ervaart u hier volop ruimte, privacy en alle mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.

Het ZWEMBAD vormt het sfeervolle middelpunt van de tuin en nodigt uit tot verkoeling op warme dagen. Rondom is volop ruimte voor meerdere terrassen, terwijl de royale OVERKAPPING naast de woning een heerlijke plek biedt om beschut te tafelen of te ontspannen.

Ook achter in de tuin is het volop genieten. De royale OVERKAPPING beschikt over een praktische indeling. Via de elektrische kanteldeur bereikt u de CARPORT, waar u de auto comfortabel op eigen terrein parkeert. Daarnaast vindt u hier een geïsoleerde houten BERGING en een separate douche (nog af te maken) met toilet, ideaal om u na een verfrissende duik in het zwembad op te frissen.

Tot slot beschikt de tuin over een praktische ACHTEROM, waardoor u de tuin ook eenvoudig met de fiets bereikt.

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.





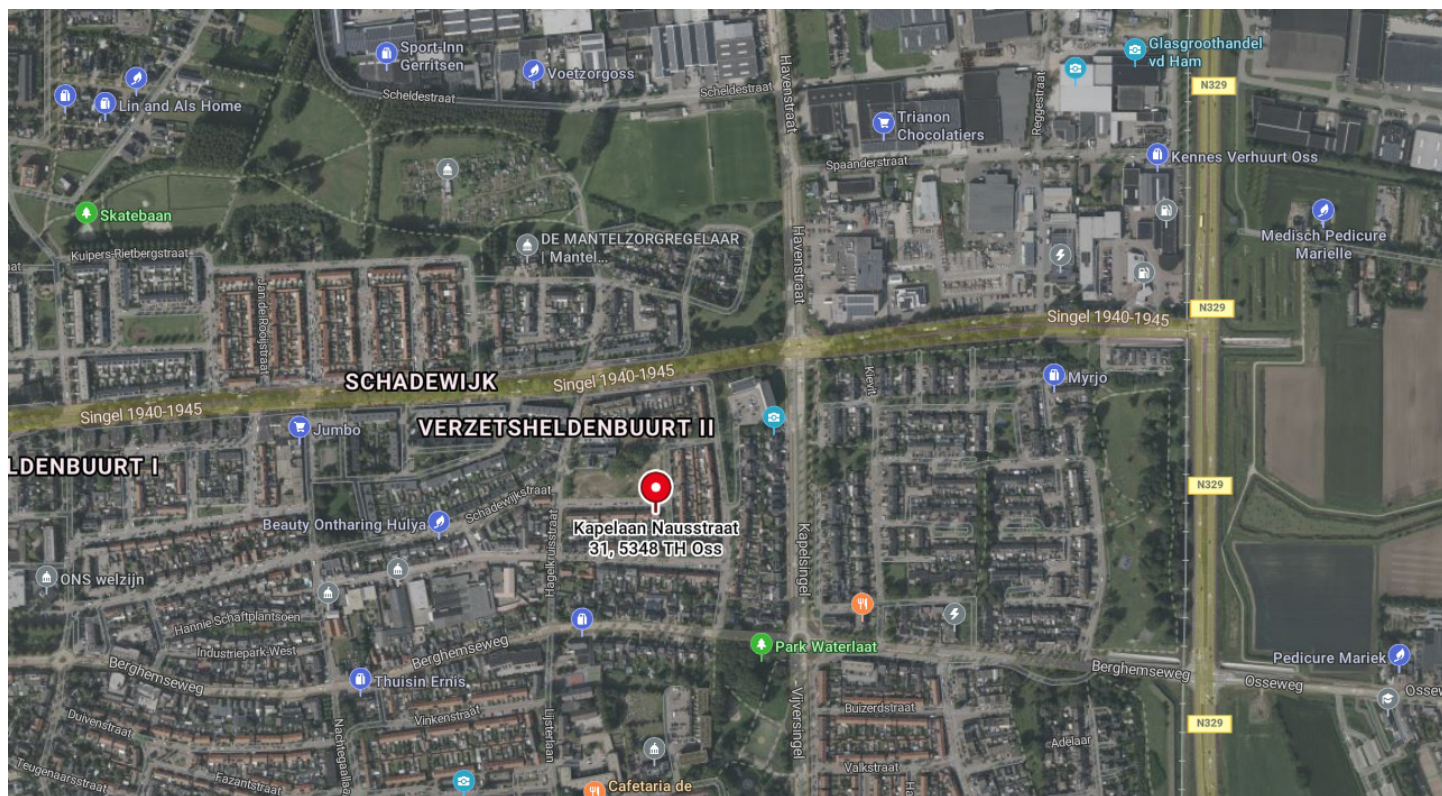


TUIN



IMPRESSIE

OMGEVING



Bron: Bing maps

De Kapelaan Nausstraat ligt op een fijne locatie, op korte afstand van het centrum van Oss.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoeft u niet ver. Supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en diverse winkels zijn eenvoudig bereikbaar.

Ook het gezellige centrum van Oss ligt op korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen. Daarnaast zijn het NS-station en de uitvalswegen richting onder andere 's-Hertogenbosch en Nijmegen snel te bereiken, waardoor de woning ook voor forenzen een aantrekkelijke uitvalsbasis is.

Voor een wandeling of een moment van ontspanning vindt u in de omgeving diverse groenvoorzieningen. Zo combineert deze locatie de rust van een woonwijk met het gemak van alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.



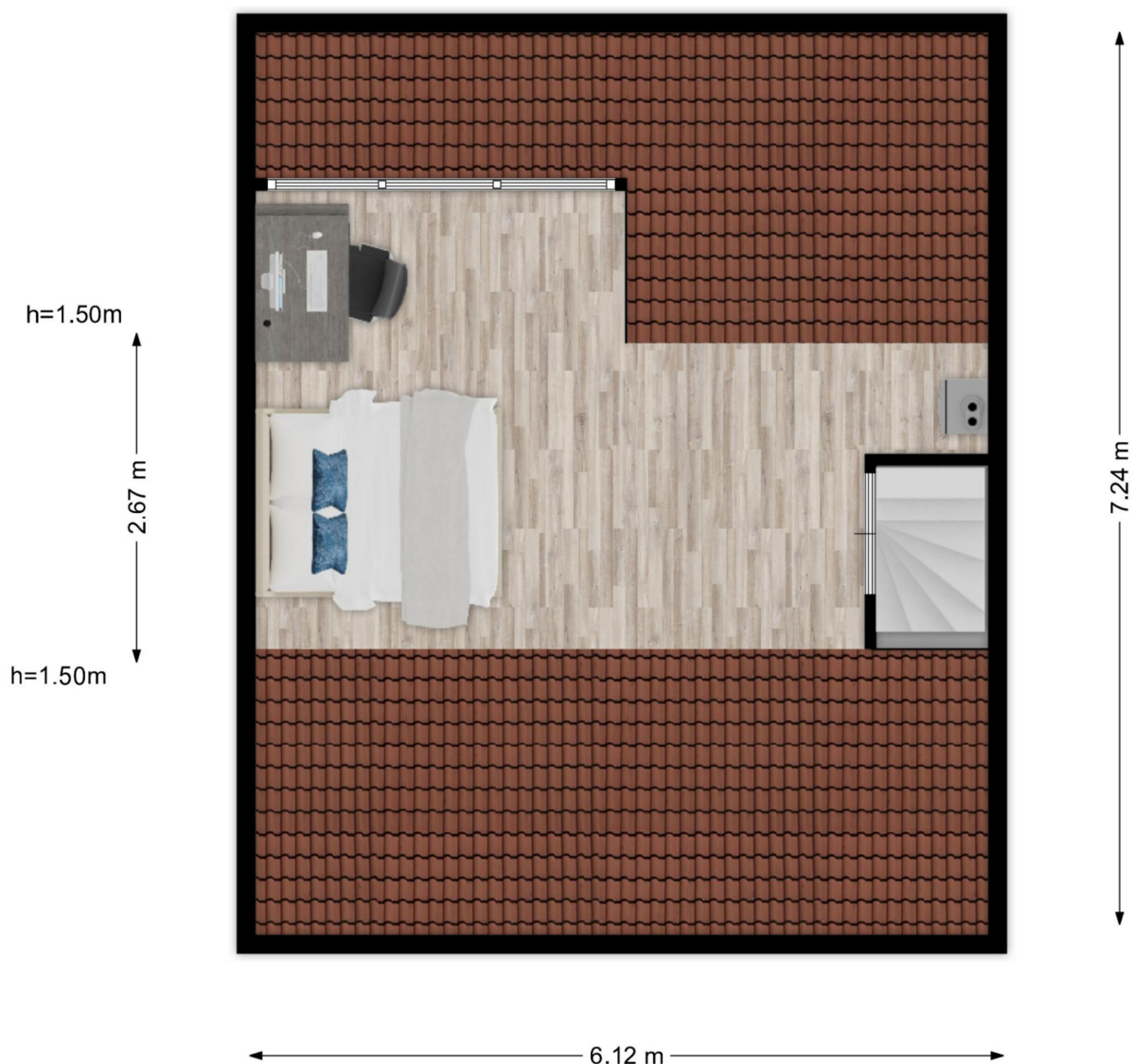
Kapelaan Nausstraat 31 te Oss - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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



Kapelaan Nausstraat 31 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.



Kapelaan Nausstraat 31 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.



Kapelaan Nausstraat 31 te Oss - Berging / 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.



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 G

Perceel 1829

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 12 juni 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.