



OSS | Verwerstraat 7

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:	1980
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	792 m ³
Woonoppervlakte:	197 m ²
Perceeloppervlakte:	474 m ²
Overige inpandige ruimte:	17 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	14 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Isolatie:	dubbel glas

Omschrijving

Aan een rustige woonstraat in de geliefde en groene woonwijk Ussen staat deze degelijk gebouwde, verrassend ingedeelde vrijstaande woning met 4 slaapkamers. Een huis met ruimte, mogelijkheden en een prettige indeling, ideaal voor een gezin of voor als je wonen en werken graag wilt combineren.

De centraal gelegen hal geeft je toegang tot de U-vormige woonkamer met open keuken. Door deze indeling ontstaan er verschillende fijne leefzones. Naast een ruim zit- en eetgedeelte heb je bijvoorbeeld volop plek voor een speelhoek voor de kinderen, een rustige werkplek of een praktijkruimte aan huis. Extra praktisch is dat dit gedeelte een eigen toegang heeft via de zijtuin. Op de eerste verdieping vind je vier ruime slaapkamers, een wasruimte en de badkamer. De tweede verdieping biedt je daarnaast nog een royale bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, hobbybenodigdheden of andere zaken die je graag uit het zicht bewaart. Ook prettig: de tuin is mooi ruim, heeft een achterom en biedt privacy. Op korte afstand zijn het winkelcentrum, basisscholen en een groot wijkpark aanwezig en met ongeveer 15 minuten fietsen sta je in hartje centrum Oss (met onder meer het Centraal Station,). Ook de snelweg is vanuit de Verwerstraat snel en gemakkelijk bereikbaar.

Kortom: een ruim en veelzijdig vrijstaand woonhuis op een fijne locatie, met volop mogelijkheden voor gezinnen én voor wie wonen en werken onder één dak wil combineren.

Benieuwd wat er achter de voordeur schuilgaat? Kom dan gerust eens binnen kijken!

De kenmerken en wetenswaardigheden voor je op een rij:

- * vrijstaand woonhuis met parkeergelegenheid op eigen terrein
- * royale U-vormige woonkamer
- * open keuken met eiken keukeninrichting (2003) en enkele inbouwapparatuur
- * mogelijkheid realiseren speel-/werkgedeelte op de begane grond of combineren wonen en werken
- * 4 slaapkamers op de verdieping
- * complete badkamer
- * aparte wasruimte op de verdieping
- * bergzolder
- * ruime tuin met achterom
- * degelijk gebouwd, aluminium ramen en kozijnen
- * tegelvloer op zowel de begane grond als verdieping
- * zonnescreefs op de begane grond én een groot zonnescherf
- * gunstige ligging, nabij uitvalswegen en de diverse voorzieningen

INDELING

BEGANE GROND

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de meterkast (8 groepen, dubbele aardlekschakelaar), de toiletruimte, de trap naar de verdieping en de toegangsdeur naar de woonkamer.

De woonkamer is U-vormig van opzet en daardoor op meerdere manieren in te richten. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich het huidige zitgedeelte. De open haard zorgt hier voor extra sfeer en maakt dit een fijne plek om samen te komen, zeker op koudere dagen. Het grote raam in de voorgevel zorgt voor lichtinval en een mooi zicht op de woonomgeving. Een aluminium schuifpui geeft vanuit dit gedeelte toegang tot de achtertuin.

Aan de linkerzijde van de woning is een tweede zitgedeelte gerealiseerd. Dit gedeelte leent zich echter ook uitstekend voor gebruik als speelgedeelte voor de kinderen of kantoor of praktijk aan

huis. Te meer daar er vanuit dit gedeelte een directe toegang is tot de zijtuin.
Tussen de beide zitgedeelten bevindt zich het eetgedeelte met de open keuken.

De (woon-)keuken is voorzien van een dubbele inrichting met eiken fronten en een betonnen werkblad, een gasfornuis, afzuigkap en vaatwasmachine. Door de U-vormige indeling van het leefgedeelte heb je ruimte voldoende voor het plaatsen van een 6- of 8-persoons eettafel.

EERSTE VERDIEPING

De overloop op deze verdieping geeft toegang tot 4 slaapkamers, de badkamer en de wasruimte.

Alle slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en groot genoeg voor het plaatsen van een bed, bureau en kast. Via de twee slaapkamers aan de rechterzijde van de woning is een loggia bereikbaar. Een loggia is een inpandig balkon waar je beschut buiten kunt zitten en bijvoorbeeld het beddengoed eenvoudig kunt luchten.

De badkamer is netjes afgewerkt en compleet met een ligbad, een separate douchecabine, een wandcloset en een badkamermeubel met dubbele wastafel. Een kunststof dakraam zorgt voor daglichttoetreding en ventilatie van de ruimte.

Verder vind je op deze verdieping nog een wasruimte met de aansluitpunten voor de wasmachine en de wasdroger.

BERGZOLDER

Via een smalle vaste trap is de bergzolder op de tweede verdieping bereikbaar. Ideaal voor het opbergen van spulletjes die je niet dagelijks nodig hebt. Hier hangt ook de Atag c.v. combiketel ten behoeve van de verwarming van en warmwatervoorziening in de woning.

ACHTERTUIN

De achtertuin is heerlijk ruim en biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. De tuin beschikt over een achterom en is voorzien van bestrating en beplanting. Dankzij de ligging op het noord-oosten en de diepte kun je op warme zomerse dagen zelf kiezen of je de zon opzoekt of juist een plekje in de schaduw.

Direct aan de achtergevel is een elektrisch zonneschermbesluiting geplaatst waaronder je ook beschut en comfortabel buiten kunt zitten.

PARKEREN

De auto kan op eigen terrein worden geparkeerd. Daarnaast bevinden zich in de straat diverse parkeermogelijkheden.

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 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 aan de Verwerstraat in Oss!

















Artist impression



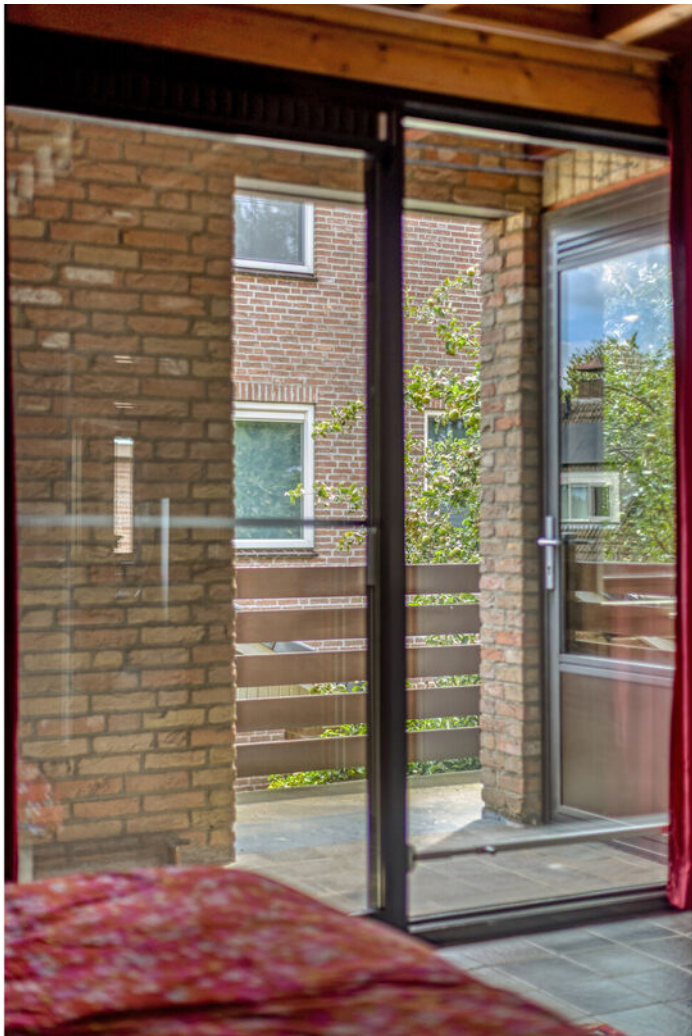






ARTIST IMPRESSION











ARTIST IMPRESSION





ARTIST IMPRESSION















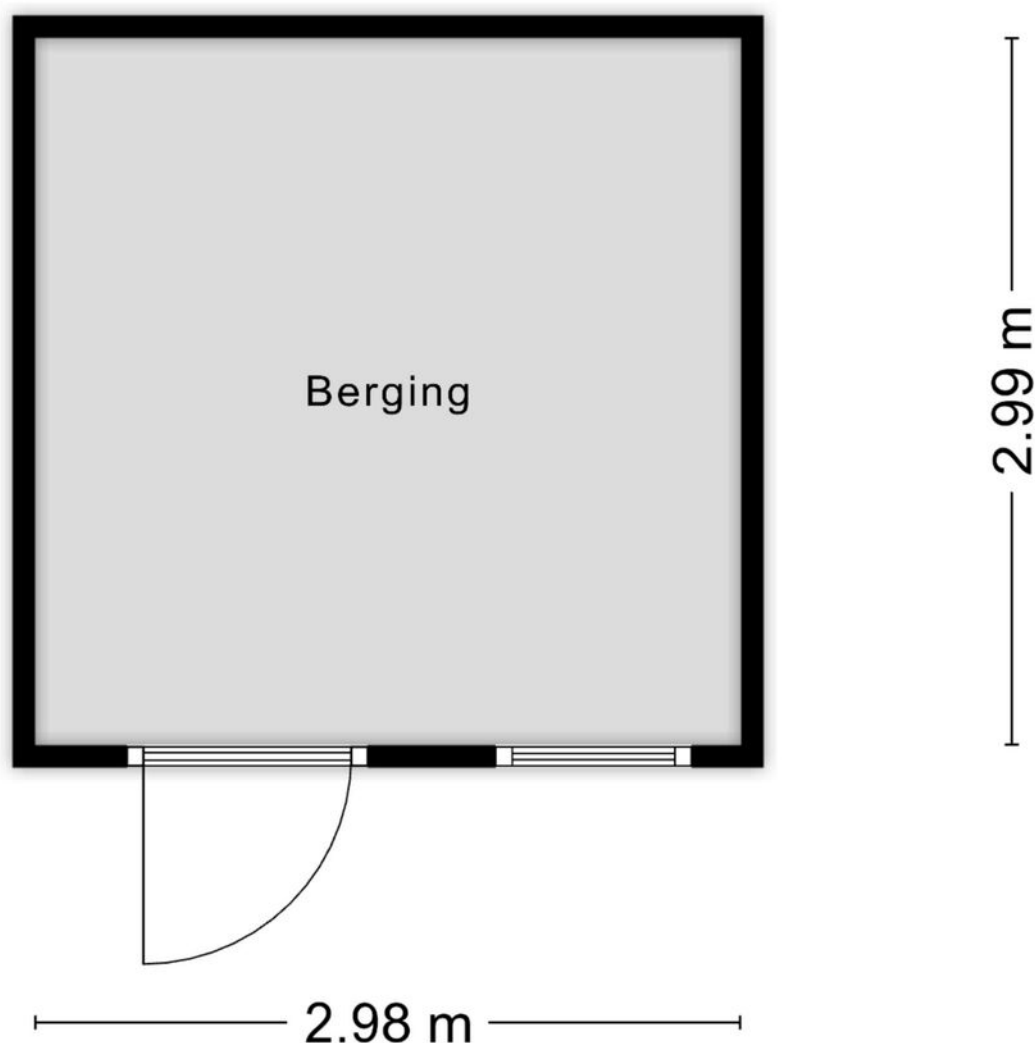


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

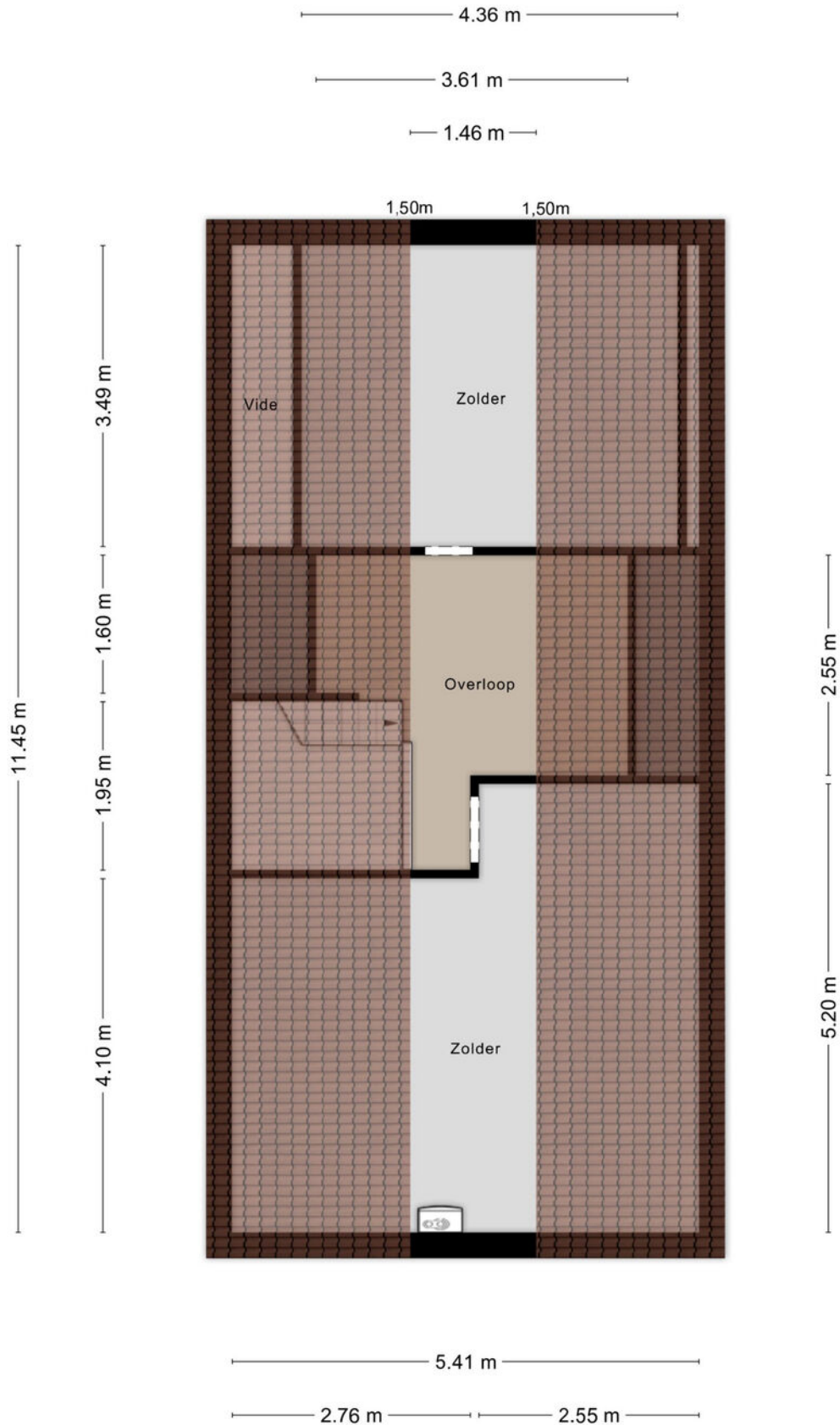


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

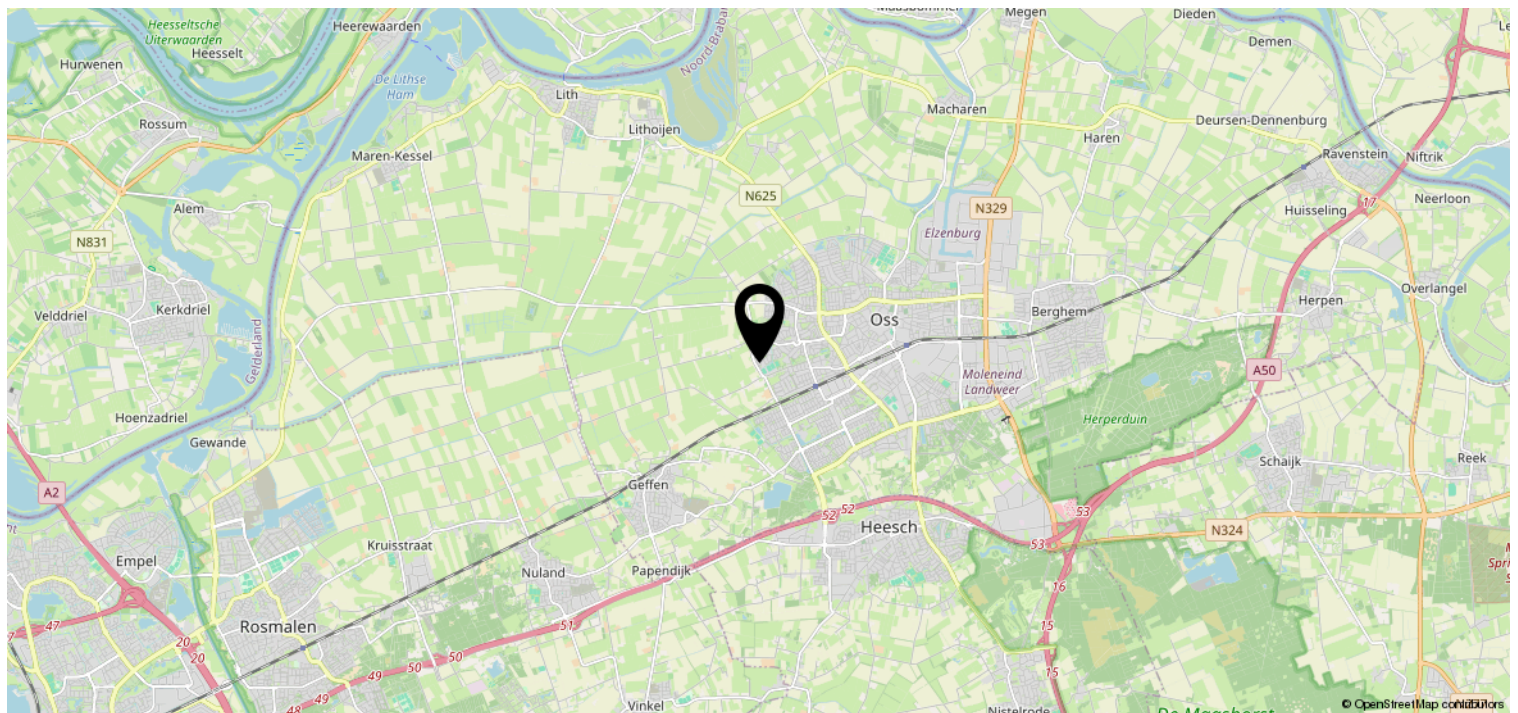
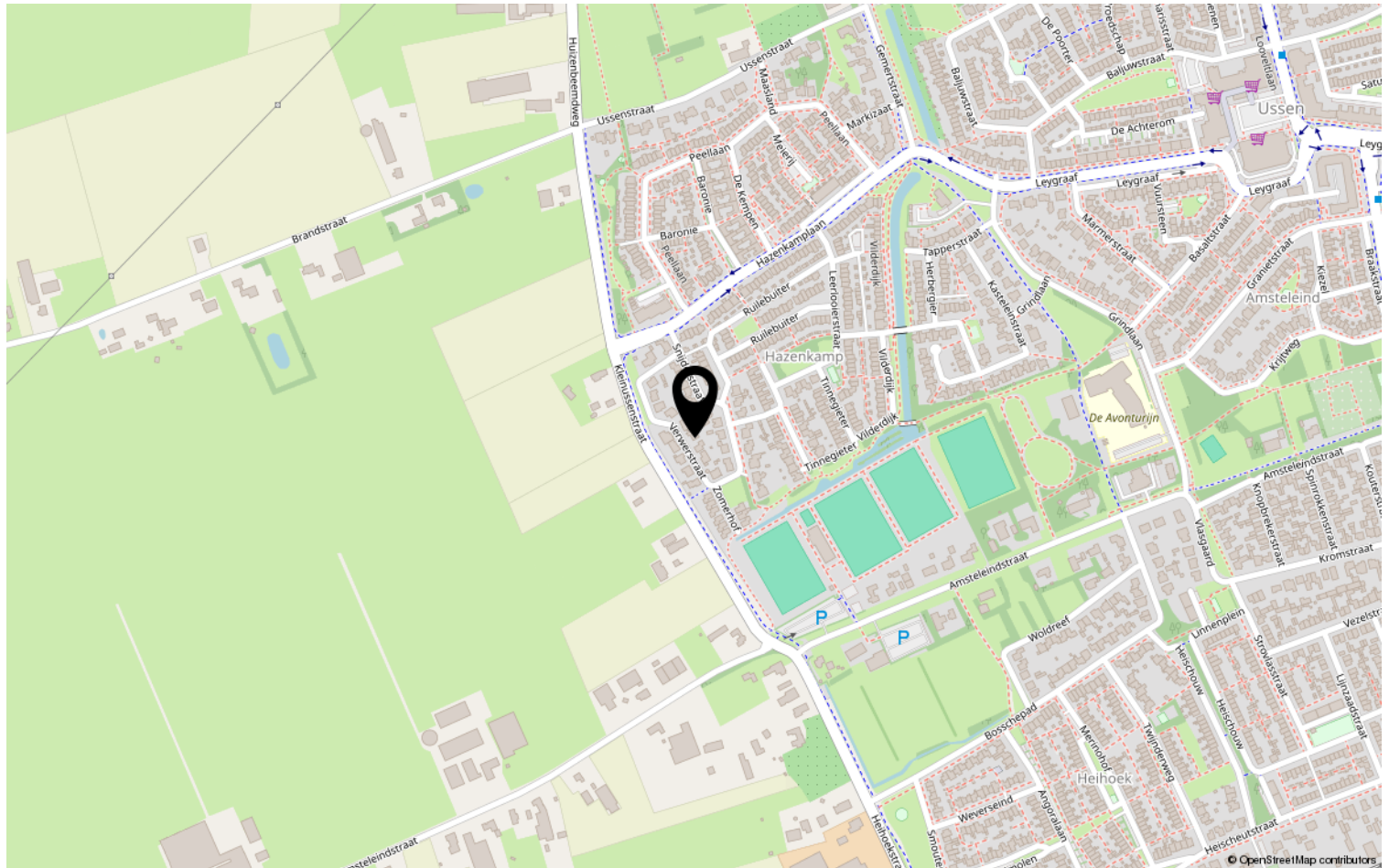


12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oss	Sectie K	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1680		
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026
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 databankenrecht.

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

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