



OSS | Rudolf van Baarlestraat 6

**Bato Makelaars Oss**

0412-624866 | [oss@batomakelaars.nl](mailto:oss@batomakelaars.nl)

[www.batomakelaars.nl](http://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](http://www.funda.nl) of op onze website [www.Batomakelaars.nl](http://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.

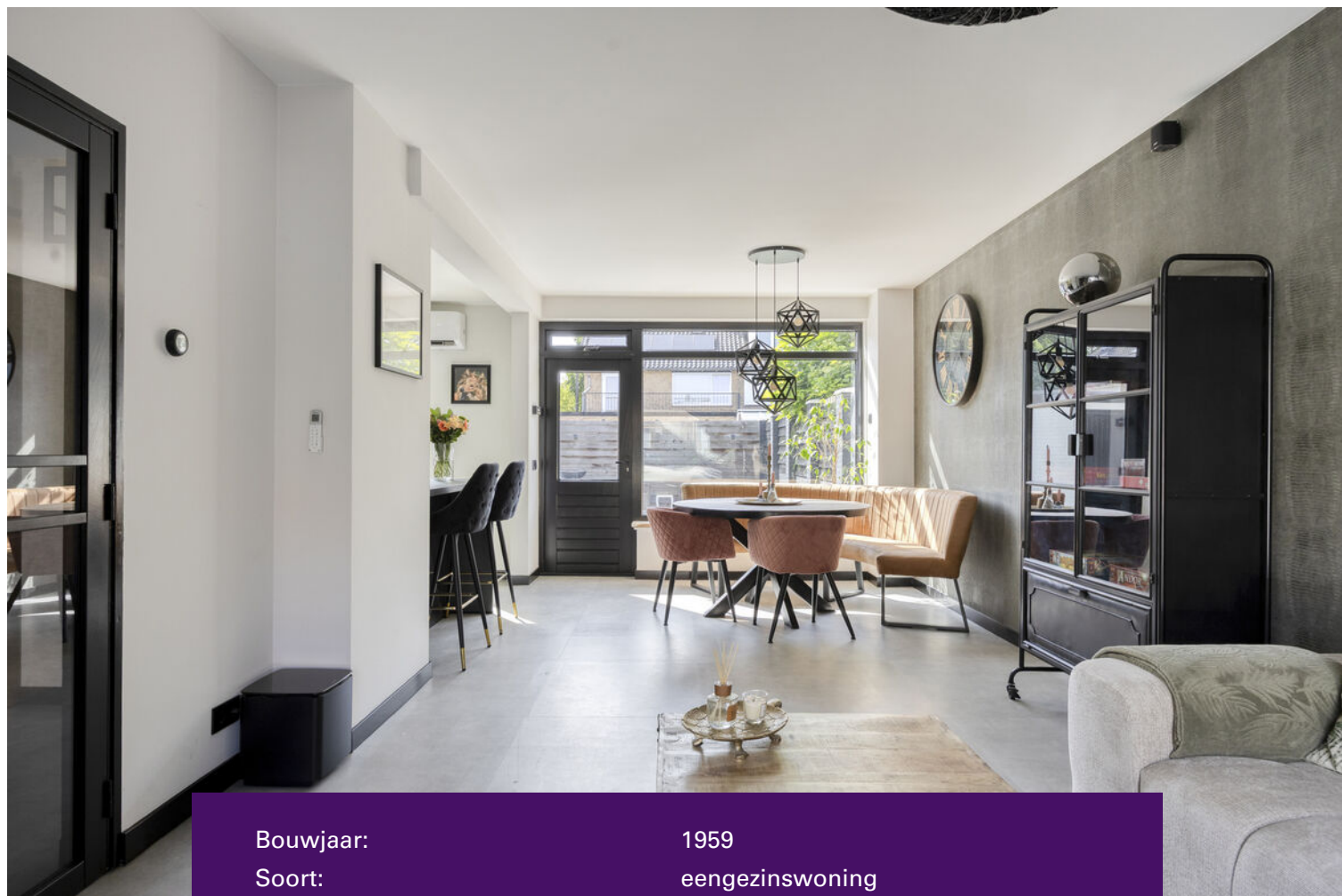
## **Tot slot**

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:           | 1959                     |
| Soort:              | eengezinswoning          |
| Kamers:             | 4                        |
| Inhoud:             | 325 m <sup>3</sup>       |
| Woonoppervlakte:    | 92 m <sup>2</sup>        |
| Perceeloppervlakte: | 210 m <sup>2</sup>       |
| Externe bergruimte: | 14 m <sup>2</sup>        |
| Verwarming:         | c.v.-ketel               |
| Isolatie:           | dakisolatie, dubbel glas |

# Omschrijving

Modern afgewerkte hoekwoning met garage, gunstig gelegen op een steenworp afstand van het stadscentrum.

Aan de rustige Rudolf van Baarlestraat staat deze mooie hoekwoning met garage. De woning werd gebouwd in 1959 en is de afgelopen jaren compleet gemoderniseerd waarbij onder meer de keuken, toiletruimte en badkamer zijn vernieuwd en de gehele woning is voorzien van vloerverwarming (dus op de begane grond én verdieping). Verder is de meterkast vernieuwd, zijn de wanden en plafonds strak afgewerkt en is in 2020 de c.v. combiketel vervangen door een HR ketel. Ook is de woning in 2020 en de garage in 2024 voorzien van nieuwe bitumineuze dakbedekking.

Dit is dus dé ideale woning voor iemand die vooral wil genieten in plaats van verbouwen!

De ligging maakt het plaatje compleet. Vanuit deze woning wandel je zo naar het centrum van Oss met daar een grote diversiteit aan voorzieningen. Ook NS station Oss CS, basisscholen, een huisartsenpraktijk en apotheek zijn op loopafstand gelegen. Via de nabijgelegen Singel rijdt je bovendien binnen 10 minuten naar de snelwegen richting Den Bosch, Arnhem/Nijmegen en Eindhoven.

De kenmerken en wetenswaardigheden voor je op een rij:

- \* hoekwoning met garage
- \* compleet gemoderniseerd en instapklaar
- \* volledig voorzien van vloerverwarming
- \* laminaatvloer op de begane grond, PVC op de verdieping
- \* lichte woonkamer
- \* open keuken met moderne inrichting en inbouwapparatuur
- \* 3 slaapkamers op de verdieping waarvan 2 geschikt voor het plaatsen van een 2-persoonsbed en linnenkast
- \* moderne badkamer
- \* zonnige achtertuin op het westen
- \* achterom
- \* airconditioning aanwezig
- \* bitumineuze dakbedekking woonhuis in 2020 vervangen en van de garage in 2024
- \* gunstige ligging aan rustige woonstraat en nabij alle voorzieningen

## INDELING

### BEGANE GROND

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal met de modern afgewerkte toiletruimte, de meterkast (9 groepen, kookgroep, aardlekschakelaar), een vaste kast en de toegangsdeur naar de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde. De wanden en plafonds zijn strak gestuct en op de vloer is laminaat gelegd waaronder vloerverwarming is aangebracht. Ook is airconditioning aanwezig. Comfortabel!

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. Het kookschiereiland met geïntegreerde bar vormt een gezellige scheiding tussen beide ruimtes. Een fijne plek voor een snel ontbijt, een kop koffie of om gezellig bij te praten tijdens het koken.

De keukeninrichting is modern en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-magnetron/oven, koelkast en vaatwasser.

## EERSTE VERDIEPING

Via de trap vanuit de entree/hal kom je op de eerste verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Alle kamers hebben prettige afmetingen en krijgen dankzij de grote ramen volop daglicht. Zowel op de overloop als in de slaapkamers ligt een onderhoudsvriendelijke PVC vloer.

De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een inloepdouche, wandcloset en een badkamermeubel met dubbele wastafel. Het aanwezige raam zorgt voor daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie.

Op de overloop bevindt zich daarnaast nog een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

## ACHTERTUIN

De achtertuin is gesitueerd op het zonnige westen, is onderhoudsvriendelijk ingericht en beschikt over een achterom. Dankzij de hoekligging heeft de woning net wat meer vrijheid en kun je in de achtertuin gedurende de hele dag verschillende plekje's in de zon en schaduw vinden. Tegen de achtergevel is een zonnescherf geplaatst.

## OPRIT EN GARAGE

Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich de oprit richting de tuin en de garage. De garage is achterin de tuin geplaatst en voorzien van openslaande houten deuren aan de voorzijde.

## SAMENGEVAT

Een moderne en instapklare hoekwoning met drie slaapkamers, vloerverwarming, een vernieuwde keuken en badkamer, een fijne tuin, eigen oprit én ruime garage. Een huis waar je de verhuisdozen kunt uitpakken en meteen kunt beginnen met wonen!

## 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.



































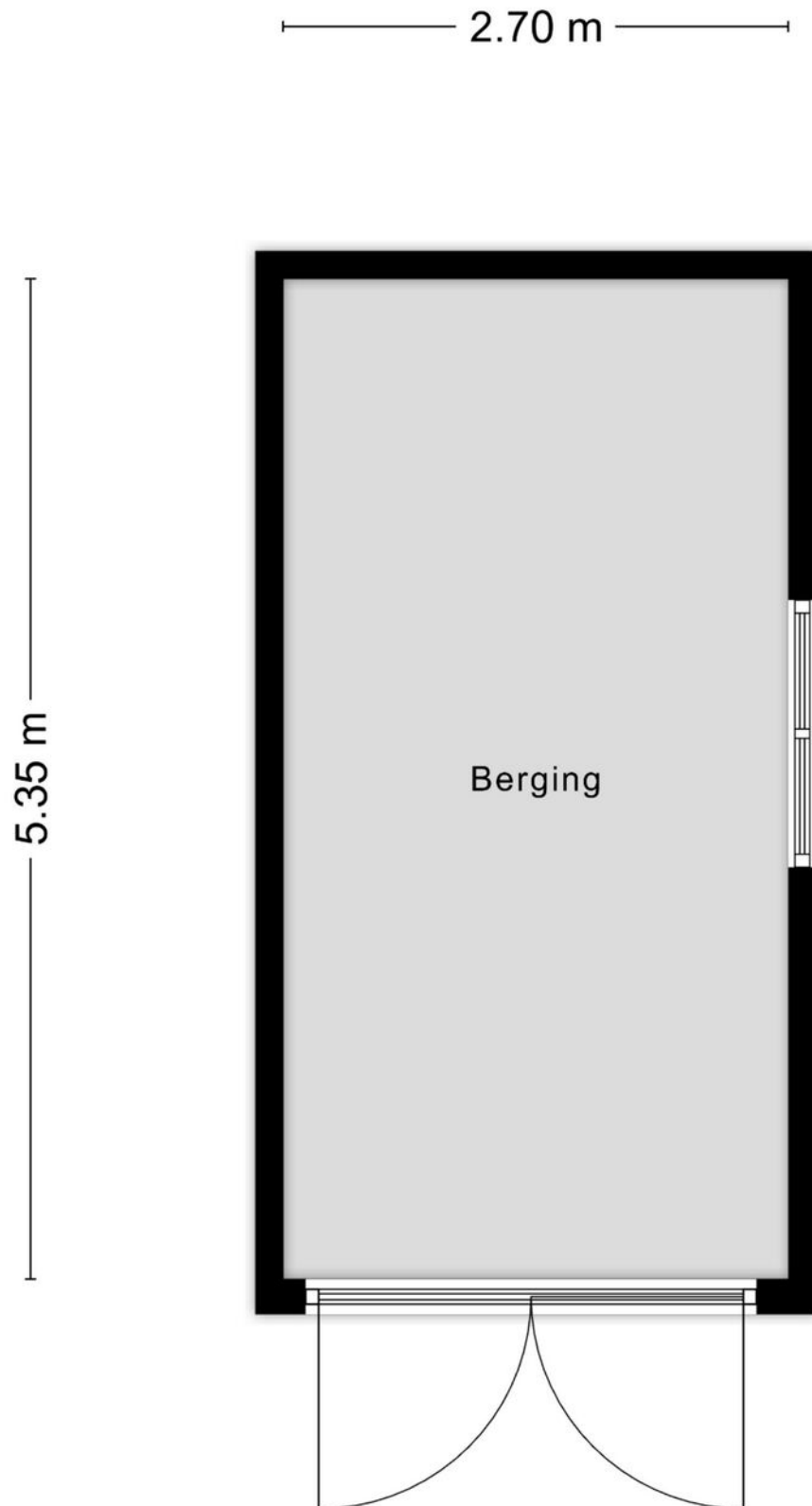




# Plattegrond



# Plattegrond



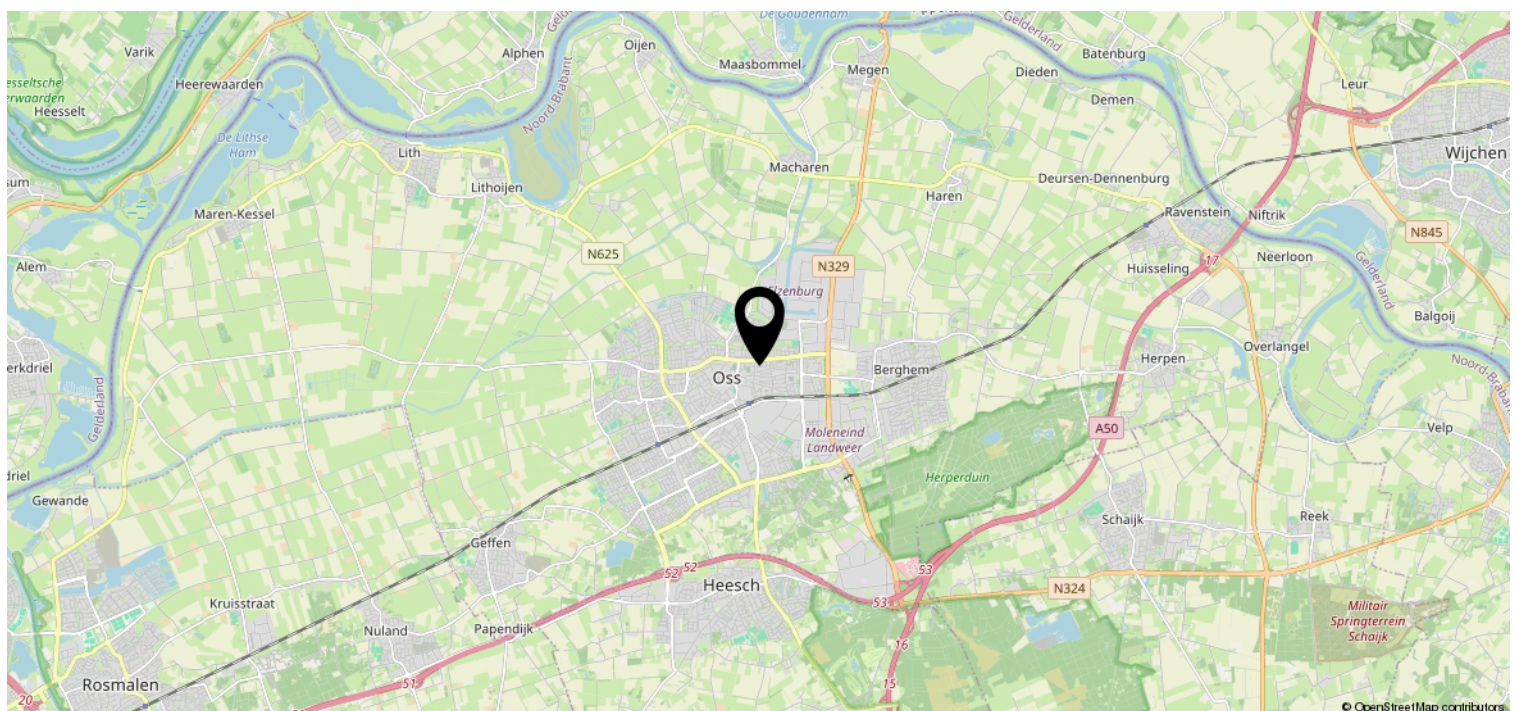
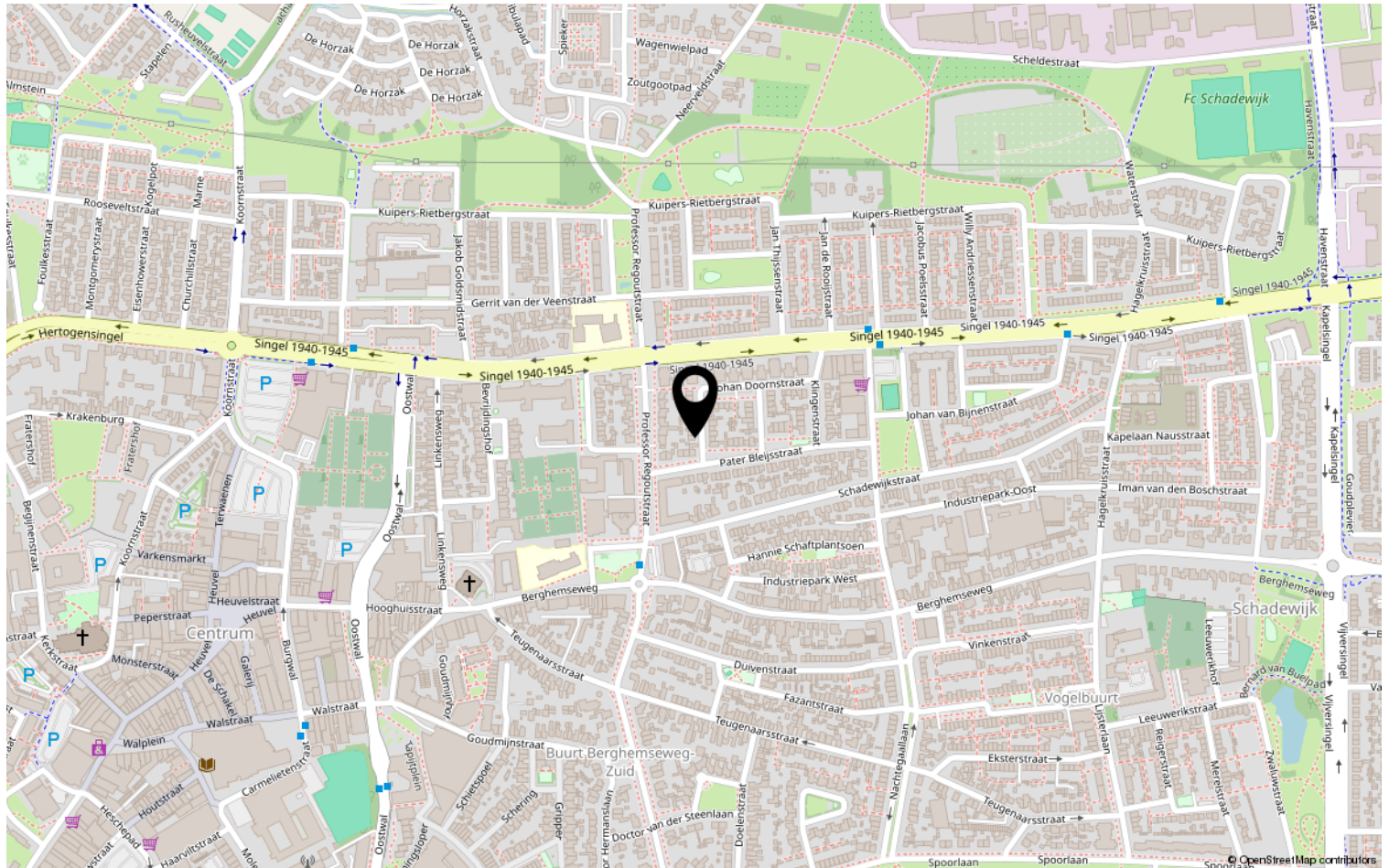
# Plattegrond



# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?



Kruisstraat 25  
5341 HA Oss

0412-624866 | [oss@batomakelaars.nl](mailto:oss@batomakelaars.nl)  
WhatsApp 06-36220000  
[www.batomakelaars.nl](http://www.batomakelaars.nl)