

Pensionarisstraat 13  
Oss



# BESCHRIJVING



Fijne HOEKwoning op een geliefde plek, dicht bij voorzieningen én het centrum van Oss.

Op de begane grond vindt u een royale living met eetgedeelte, een moderne OPEN keuken en een praktische bijkeuken. De eerste verdieping beschikt over DRIE slaapkamers en een moderne badkamer. De achtertuin ligt op het oosten en beschikt over een ruime OVERKAPPING, kunststof BERGING en eigen ACHTEROM.

De Pensionarisstraat ligt in een rustige en prettig opgezette woonomgeving, met supermarkten, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en openbaar vervoer in de buurt. Ook het centrum en de NS-stations Oss en Oss West zijn goed per fiets bereikbaar. Extra aantrekkelijk is het energielabel A+, mede in combinatie met de 16 ZONNEPANELEN uit 2024.



|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| VRAAGPRIJS:       | 385.000,- k.k.             |
| PERCEELOPPERVLAK: | ca. 174m <sup>2</sup>      |
| INHOUD:           | ca. 292m <sup>3</sup>      |
| WONEN:            | ca. 90m <sup>2</sup>       |
| BOUWJAAR WONING:  | 1981                       |
| AANVAARDING:      | In overleg                 |
| ENERGIELABEL:     | A+ (geldig tot 20-08-2036) |

## BIJZONDERHEDEN

- HOEKwoning
- Geliefde woonomgeving
- Royale living met zit- en eetgelegenheid
- Moderne OPEN keuken (ca. 2023)
- BIJKEUKEN
- BERGZOLDER via vlizo trap vanuit bijkeuken
- DRIE slaapkamers, waarvan twee met DAKKAPEL
- Moderne badkamer (ca. 2021)
- ZONNIGE achtertuin met OVERKAPPING, BERGING en ACHTEROM
- OPRIT met CARPORT
- Houten en kunststof kozijnen, geheel voorzien van ISOLERENDE beglazing
- Dakpannen vervangen (2021)
- Platte daken vernieuwd (2022)
- AIRCO voor koelen en verwarmen
- Cv-ketel LEASE (2019)
- 16 stuks ZONNEPANELEN (2024)
- ENERGIELABEL A+ (geldig tot 20-08-2036)

# INDELING



Vanuit de entree met meterkast en toiletruimte loopt u door naar de living. De OPEN indeling geeft direct een prettig gevoel van ruimte, met de zithoek aan de voorzijde en het eetgedeelte richting de keuken.

Raampartijen aan de voor- en achterzijde brengen prettig daglicht naar binnen. De donkere TEGELvloer en gestucte wanden vormen daarbij een rustige basis en geven de living een verzorgde uitstraling.

Centraal in de ruimte zorgen twee zwarte deuren voor een krachtig accent. Achter de ene deur vindt u de praktische trapkast, via de andere bereikt u de eerste verdieping.



LIVING





Aan de achterzijde gaat de living over in de moderne OPEN keuken uit 2023. De keuken is uitgevoerd in een warme houtlook met donkere accenten en heeft een praktische hoekopstelling. Het eetgedeelte sluit hier direct op aan, waardoor koken en tafelen op een natuurlijke manier samenkomen.

De keuken beschikt over een 4 pits inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser en combi oven. Vanuit hier loopt u door naar de BIJKEUKEN, die dankzij de grote raampartijen opvallend licht is.

In de bijkeuken vindt u de witgoedaansluitingen en extra bergruimte. Ook heeft u hier direct toegang tot de achtertuin en bereikt u via een vlizotrap de BERGZOLDER. Zo vormt deze ruimte een praktische aanvulling op de keuken en de rest van de begane grond.





(BIJ)KEUKEN



We vervolgen de route naar de eerste verdieping. Hier zijn DRIE slaapkamers en de badkamer bereikbaar vanaf de overloop.

De MASTER bedroom ligt aan de voorzijde en heeft dankzij de brede kunststof DAKKAPEL een prettig formaat. De schuine daklijn geeft de kamer karakter, terwijl de dakkapel voor veel daglicht en extra ruimte zorgt. Er is volop plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

De TWEEDE slaapkamer beslaat de achterzijde en beschikt tevens over een DAKKAPEL. De hoog geplaatste ramen zorgen voor een fijne lichtinval en door de combinatie met de schuine kap heeft de kamer een speels karakter. Extra comfort komt van de AIRCO, waarmee u de ruimte zowel kunt koelen als verwarmen.

Aan de voorzijde ligt de DERDE slaapkamer, onder de schuine kap. Het DAKRAAM zorgt hier voor natuurlijk licht. Een compacte, praktische kamer die zich goed leent als werkplek of babykamer.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



De badkamer dateert van circa 2021 en is MODERN uitgevoerd met een combinatie van lichte tegels en warme houtlook accenten. De ruimte is praktisch ingedeeld met een wastafelmeubel en inloofdouche.

Het donkere wastafelmeubel vormt samen met de ronde spiegel met verlichting een stijlvol geheel. De inloofdouche is voorzien van een glazen wand en royale douchekop. Daarnaast beschikt de badkamer over mechanische afzuiging.





De achtertuin ligt op het OOSTEN en is verzorgd en modern aangelegd. Direct achter de woning is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, waarbij de zonneluifel voor prettige beschutting zorgt. Zo heeft u hier een fijne plek om buiten te zitten, direct aansluitend aan de woning.

Achter in de tuin vormt de ruime OVERKAPPING een tweede fijne plek om buiten te verblijven. Hier is volop ruimte voor een comfortabele loungehoek of eettafel, waardoor u ook beschut van de tuin kunt genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een kunststof BERGING voor extra opslag.

Via de brandgang aan de zijkant heeft de tuin een eigen ACHTEROM. Aan de voorzijde parkeert u op de eigen oprit onder de carport.

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](mailto: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.

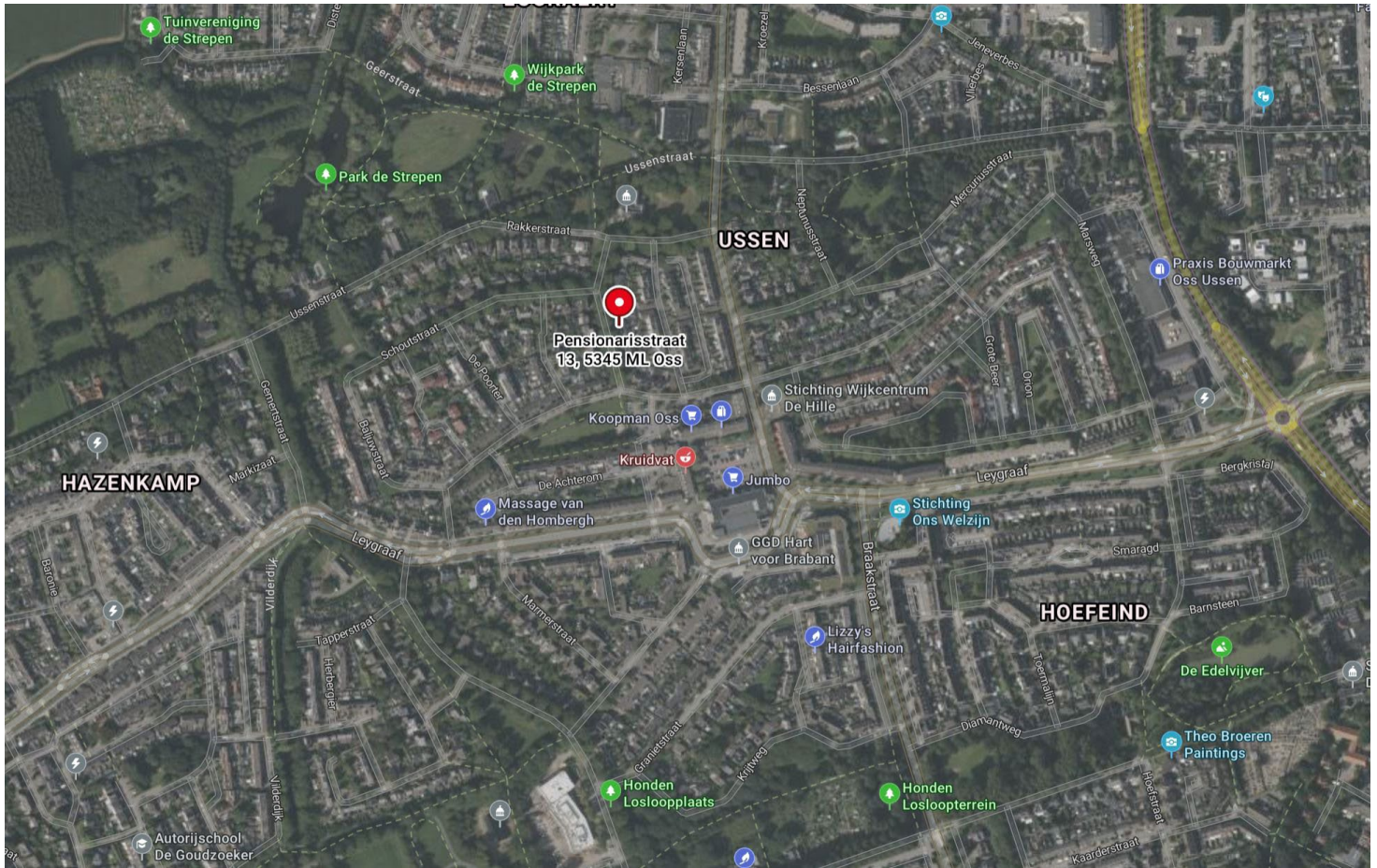
TUIN







# OMGEVING



Bron: Bing maps

De Pensionarisstraat in Oss is gelegen in een rustige en prettige woonomgeving, waar u comfortabel woont met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De buurt heeft een goedmoedelijk karakter en is ruim opgezet, met verschillende groen- en speelvoorzieningen in de omgeving.

Meerdere supermarkten bevinden zich op loopafstand en ook scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn eenvoudig bereikbaar. Het centrum van Oss en de NS-stations Oss en Oss West liggen op korte fietsafstand. Dankzij de goede aansluiting op de uitvalswegen bereikt u bovendien snel de omliggende steden en dorpen.

In de nabijgelegen groenvoorzieningen kunt u heerlijk wandelen, fietsen of ontspannen in de buitenlucht.

Kortom, een fijne woonlocatie voor wie rustig wil wonen, met winkels, scholen, het stadscentrum en goede verbindingen binnen handbereik.



Pensionarisstraat 13 te Oss - Begane grond  
 Plattegronden zijn indicatief. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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



Pensionarisstraat 13 te Oss - Eerste verdieping  
 Plattegronden zijn indicatief. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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



|                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> |  | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2548</p>                                                                                                                                                      |  |  |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>                                                                                                        |  | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |                                                                                       |

# 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.