

TE KOOP

Spoorlaan 118

Oss



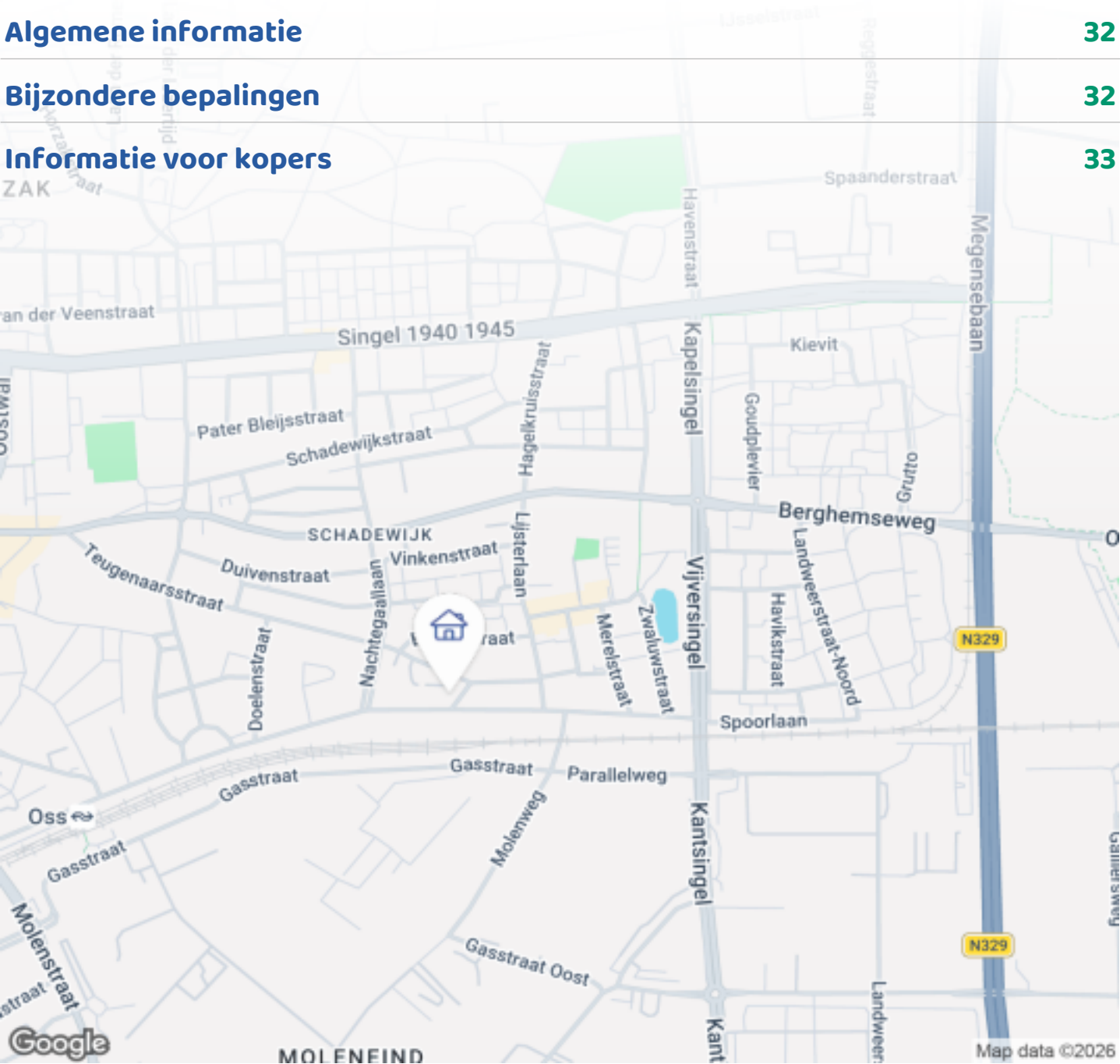
Vraagprijs

€ 759.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	22
Kenmerken	26
Zakenlijst	29
Huis op de kaart	31
Algemene informatie	32
Bijzondere bepalingen	32
Informatie voor kopers	33



Woningbrochure: Spoorlaan 118, Oss

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaand wonen met karakter, ruimte én een praktijk/kantoorruimte aan huis

Op loopafstand van het Centraal Station van Oss staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden vrijstaande woning uit 1949. Met een woonoppervlakte van circa 198 m², een perceel van 530 m², een multifunctionele praktijkruimte/kantoorruimte met eigen entree, meerdere terrassen / een sfeervolle patio biedt deze woning een unieke combinatie van comfortabel wonen, werken aan huis en genieten van het buitenleven.

De verrassend logische indeling, de multifunctionele leefruimtes en de uitstekende onderhoudsstaat maken dit een woning die geschikt is voor verschillende levensfasen.

De woning is door de jaren heen met veel zorg onderhouden en gemoderniseerd. Zo beschikt de woning over een Ferroli HR-combiketel uit 2024, een



Woningbrochure: Spoorlaan 118, Oss

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vernieuwde meterkast en elektrische installatie, vernieuwd voegwerk van de buitengevel, dakisolatie, HR++-glas op de begane grond, HR-glas op de verdieping, 11 zonnepanelen en energielabel C.

Via de ruime hal bereikt u de royale woonkamer. De karakteristieke erker, de massief eikenhouten vloer en de sfeervolle houtkachel zorgen voor een warme en uitnodigende leefruimte. Er is volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel, waardoor dit het gezellige hart van de woning vormt.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een extra ruimte, die zich uitstekend leent als leeskamer of rustige thuiswerkplek. Deze ruimte vormt een natuurlijke verbinding tussen de woonkamer, de woonkeuken en het royale terras. Vanuit deze ruimte is tevens de kelder bereikbaar.

De ruime woonkeuken (2010) is uitgevoerd in een tijdloze stijl en voorzien van een granieten aanrechtblad, diverse inbouwapparatuur en veel werk- en kastruimte. Aansluitend bevindt zich de multifunctionele praktijkruimte met een eigen entree. Hierdoor zijn wonen en werken uitstekend te combineren. De ruimte is ideaal als praktijk, kantoor of atelier aan huis. Bezoekers kunnen via de eigen ingang naar binnen en op eigen terrein is ruimte voor het stallen van fietsen.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische inpandige berging met aansluitingen voor wasmachine en droger en volop bergruimte.

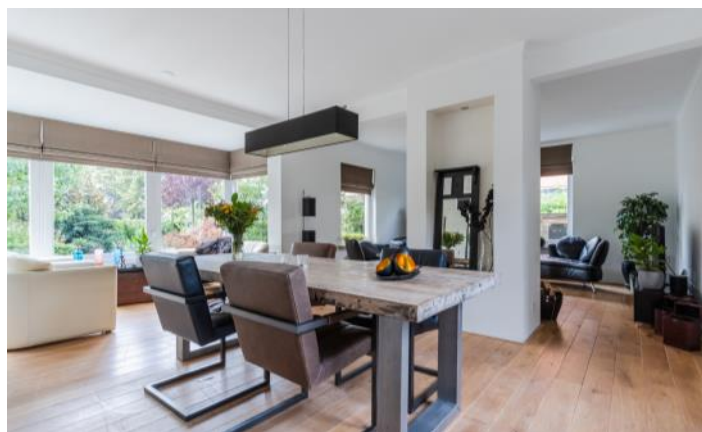
Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. De hoofdslaapkamer en de tweede slaapkamer kijken beide tot in de nok, wat zorgt voor een ruimtelijk karakter. De hoofdslaapkamer beschikt over twee inbouwkasten. De tweede slaapkamer heeft een inbouwkast en toegang tot een praktische bergvliering. De derde slaapkamer beschikt over een ruime bergvliering, bereikbaar via een vlizotrap. De complete badkamer is voorzien van een whirlpool, douche, wastafel en toilet.

Ook buiten is het heerlijk wonen. De verzorgde tuin beschikt over meerdere terrassen, waardoor u op ieder moment van de dag kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw. De sfeervolle patio biedt veel privacy en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande houten berging, voorzien van elektra, met aansluitend een overdekt fietsenhok. Uiteraard zijn ook een achterom en parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

De ligging is uitstekend. Op loopafstand bevinden zich het Centraal Station van Oss, winkels, scholen, sportvoorzieningen en het stadscentrum. Ook de uitvalswegen richting de A50 en A59 zijn snel bereikbaar.

Deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning biedt een unieke combinatie van karakter, ruimte, comfort en de mogelijkheid om wonen en werken te combineren. Een heerlijke plek om te wonen, te werken en te genieten van alles wat deze veelzijdige woning te bieden heeft.



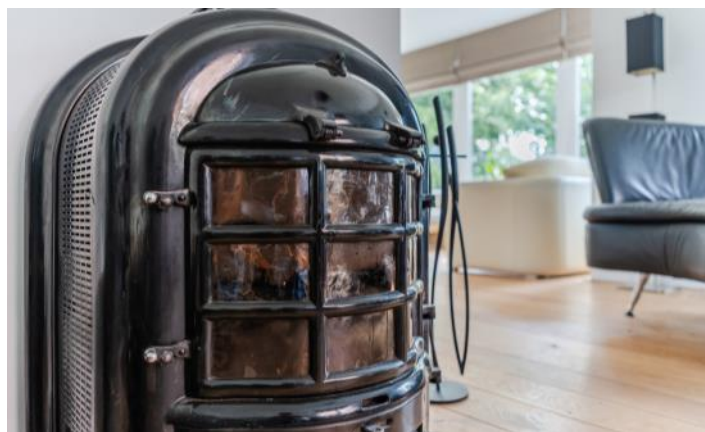










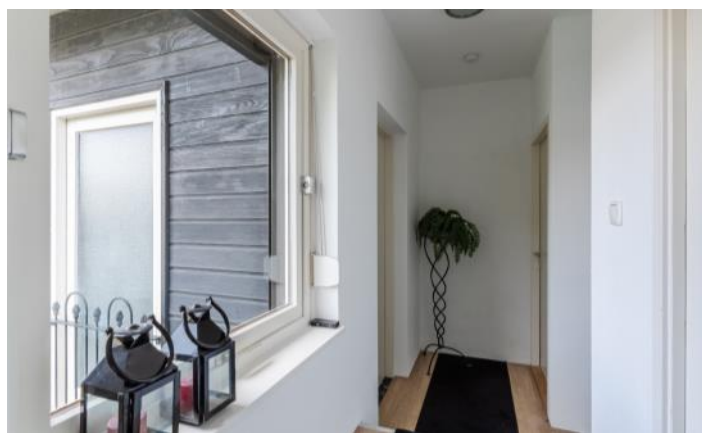
























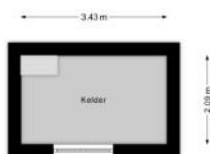
PLATTEGRONDEN



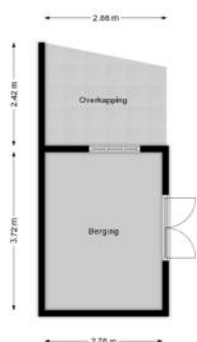
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1950
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	530 m ²
Inhoud	771 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	180 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Externe bergruimte	10 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, whirlpool
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Airconditioning, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Ferroli HR combiketel
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, Open ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Voortuin	300 m ² (10,7m diep en 28m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Oss E 1219

Oppervlakte	530 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Binnenverlichting blijft deels achter.

Los staande verlichting en tafellamp gaan mee.

Losse kasten nog onzeker of deze deels blijven staan



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oss

E

1219

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.