



OSS | Rootstraat 3

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.

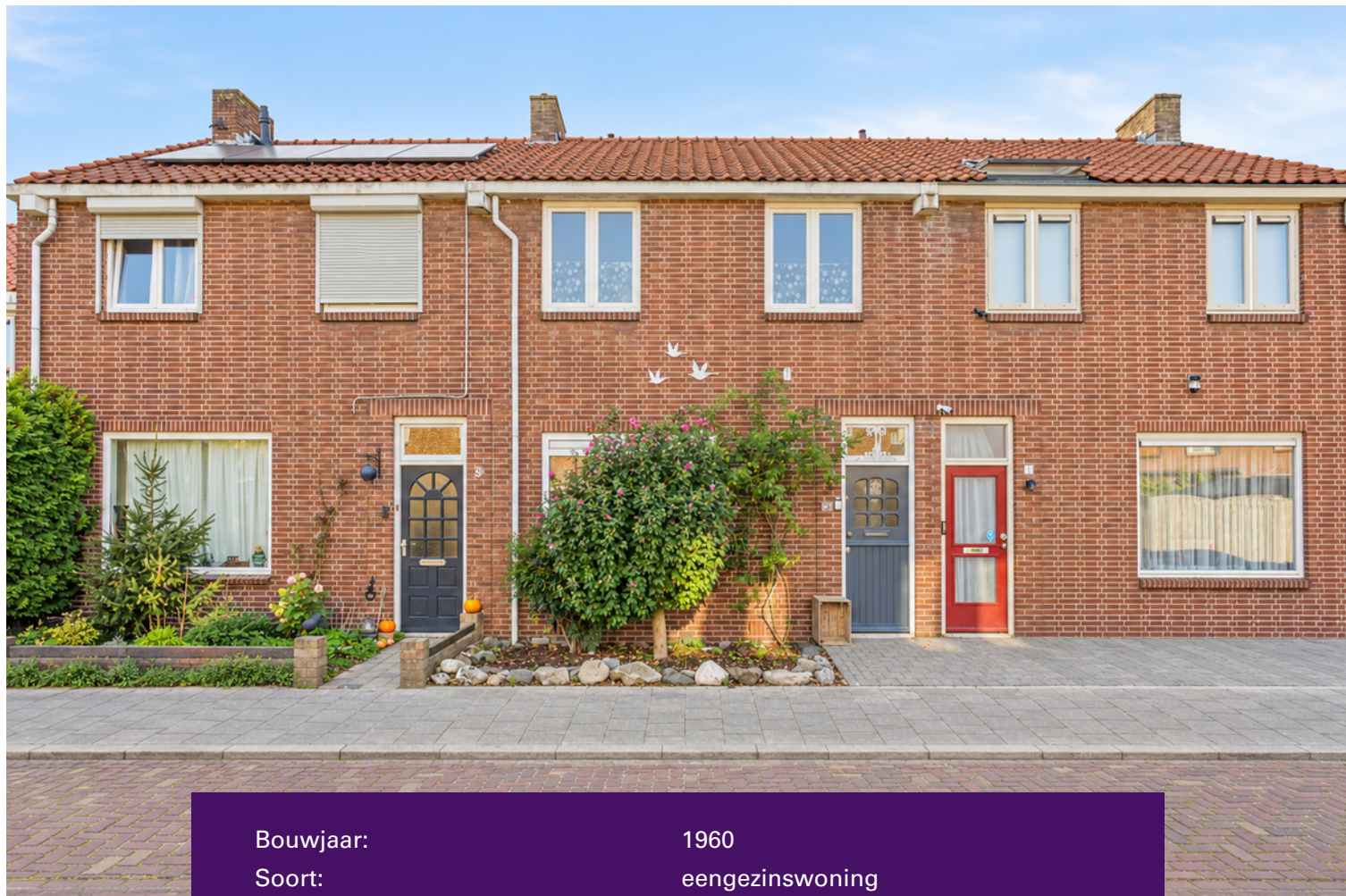
Tot slot

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:	1960
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	400 m ³
Woonoppervlakte:	101 m ²
Perceeloppervlakte:	150 m ²
Overige inpandige ruimte:	11 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas

Omschrijving

VERRASSEND RUIME EENGEZINSWONING MET DIEPE ACHTERTUIN OP HET WESTEN

Aan de voorzijde een ogenschijnlijk 'gewone eengezinswoning'. Aan de binnenzijde 'alles behalve gewoon'! Dankzij de pandbrede aanbouw aan de achterzijde is er verrassend veel leefruimte ontstaan. De centraal geplaatste trap zorgt bovendien voor een speelse indeling van de woonkamer.

Een ideale woning voor starters, maar zeker ook voor een gezin dat op zoek is naar ruimte en een heerlijk diepe achtertuin.

Ook de ligging van de woning is absoluut het vermelden waard. De woning bevindt zich aan een rustige woonstraat waar, mede dankzij het eenrichtingsverkeer, hoofdzakelijk bestemmingsverkeer komt. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: de warme bakker bevindt zich letterlijk om de hoek. Ook het stadscentrum en NS-station Oss Centraal liggen op slechts circa vijf minuten fietsen.

Daarnaast zijn winkelcentrum Ussen, met een gevarieerd winkelaanbod, en diverse basisscholen snel en eenvoudig bereikbaar.

De kenmerken en wetenswaardigheden voor je op een rij:

- + uitgebouwde eengezinswoning met berging
- + diepe woonkamer met trap naar de verdieping
- + keuken voorzien van enkele apparatuur
- + modern afgewerkte badkamer op de parterre
- + drie prima slaapkamers op de verdieping, allen voorzien van laminaat
- + bergzolder, bereikbaar via vlizotrap
- + diepe achtertuin op het westen, met berging en achterom
- + deels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2022)
- + diverse rolluiken aanwezig
- + rustige ligging in een zijstraat van de Kromstraat
- + alle voorzieningen en het stadscentrum op korte afstand

INDELING

BEGANE GROND

Als je de woning binnengaat, kom je in de hal vanwaar je toegang hebt tot de woonkamer.

De woonkamer is verrassend ruim en voorzien van een lichte plavuizenvloer. Via het grote raam in de voorgevel heb je een mooi zicht op de voortuin en de woonomgeving. De centraal geplaatste trap verdeelt de woonkamer op een speelse manier in verschillende leefgedeelten waardoor je een apart zit- en eetgedeelte tot je beschikking hebt.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is voorzien van een hoekopgestelde inrichting met een afzuigkap en een aansluitpunt voor gaskoken. Via de keuken is de achtertuin bereikbaar.

De badkamer bevindt zich op de begane grond en is ingericht met een ruime inloopdouche, een badkamermeubel met wastafel en een handdoekradiator. Dankzij de aanwezige lichtkoepel heb je én daglichttoetreding én de mogelijkheid van natuurlijk ventileren.

Tot slot vind je op de begane grond nog een toiletruimte, voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

EERSTE VERDIEPING

(houten constructievloer)

Vanuit de woonkamer leidt de trap naar de overloop op de eerste verdieping. Hier bevindt zich een praktische bergkast met het aansluitpunt voor de wasmachine.

Op deze verdieping zijn drie goed bemeten slaapkamers aanwezig. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, gestuukte wanden en kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De beide slaapkamers aan de voorzijde beschikken bovendien over vaste kastruimte. Bij de slaapkamer aan de achterzijde zijn rolluiken aangebracht. I

BERGZOLDER VIA VLIZOTRAP

Via een vlizotrap is de bergzolder op de tweede verdieping bereikbaar: een ideale opbergruimte voor de spulletje die je niet dagelijks nodig hebt! Hier bevindt zich tevens de Intergas c.v.-combiketel. De ketel wordt gehuurd voor circa € 35,- per maand, inclusief onderhoud.

ACHTERTUIN MET ACHTEROM EN BERGING

Een absoluut pluspunt van deze woning is de heerlijk diepe achtertuin. De tuin beschikt over een eigen achterom en biedt volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren. Achter in de tuin staat een stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. Op het aangrenzende terras is bovendien een buitenhaard gebouwd, wat deze plek extra sfeervol maakt.

Persoonlijke noot van de eigenaar

"Toen ik dit huis voor het eerst binnenstapte, voelde het meteen warm en vertrouwd. Dat gevoel van thuiskomen is altijd gebleven.

Op mooie dagen zit ik het liefst in de tuin. Genieten van de rust, met op de achtergrond de heerlijke geur van verse worstenbroodjes die bij de bakker op de hoek worden gebakken. Dat zijn van die kleine dingen die deze plek voor mij zo bijzonder maken.

Wat ik straks zeker ga missen, is de fijne combinatie van rust en toch alles dichtbij hebben. Het centrum en de winkelcentra zijn gemakkelijk bereikbaar, terwijl je thuis juist heerlijk rustig woont.

Ik hoop dat de volgende bewoners zich hier net zo snel thuis zullen voelen als ik."

— Krista

NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

Wil je deze verrassend ruime woning zelf komen ervaren? Neem dan gerust contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.

Tot slot

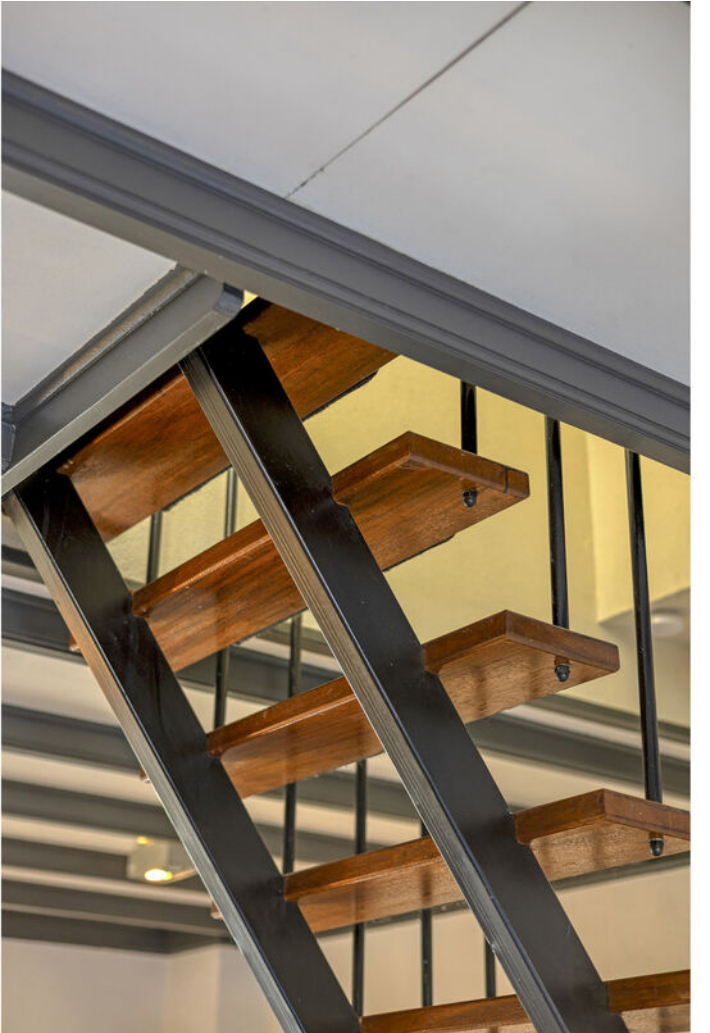
Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.























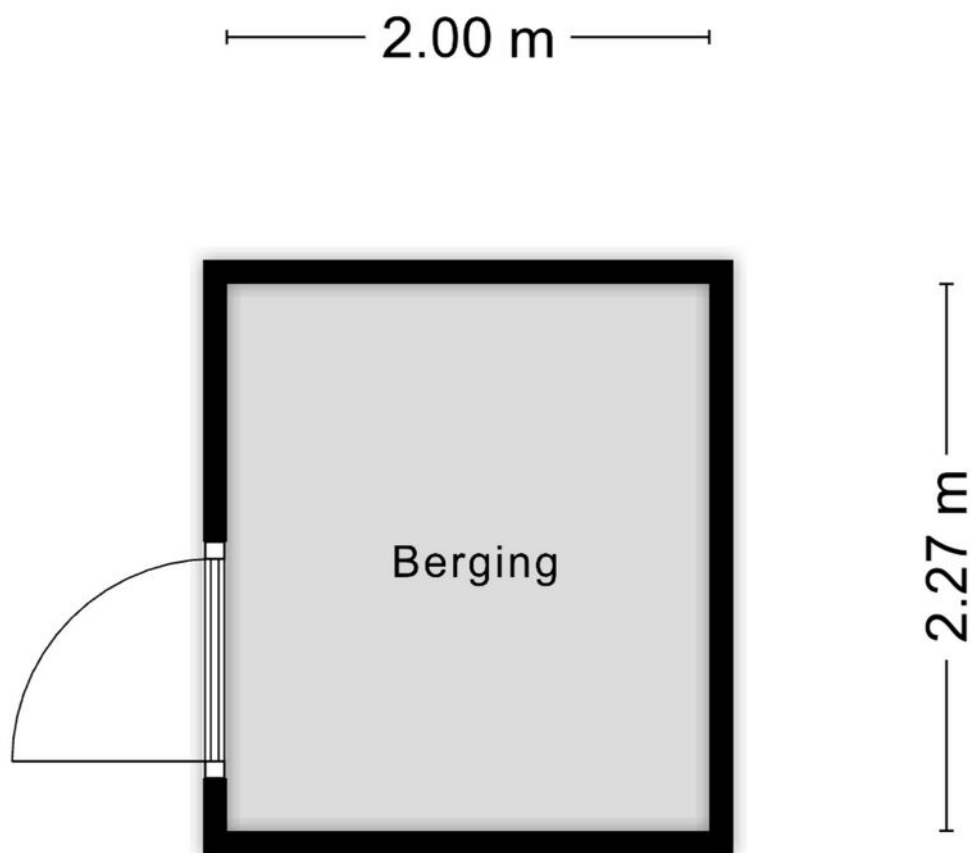




Plattegrond



Plattegrond

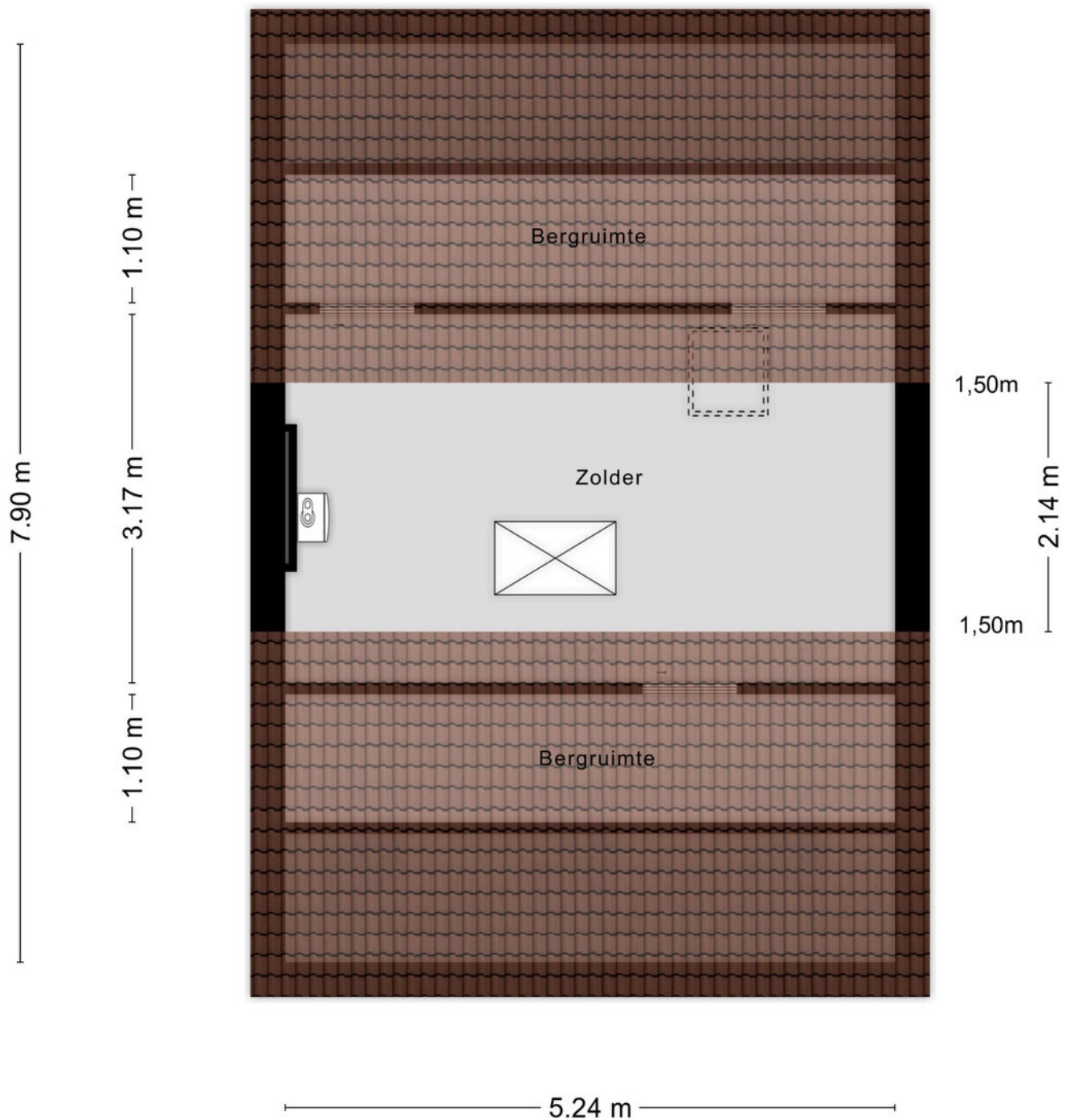


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

———— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

 Bebouwing

Schaal 1: 500

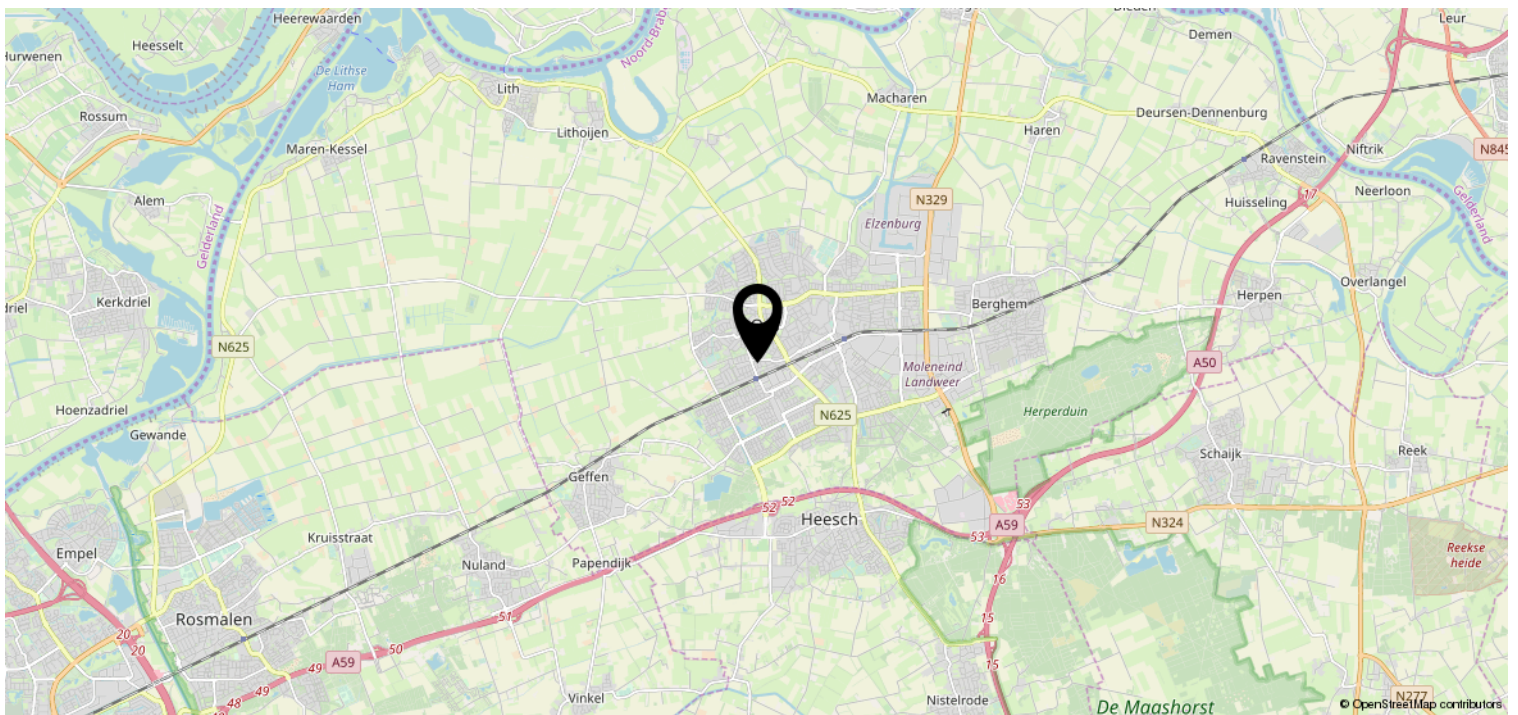
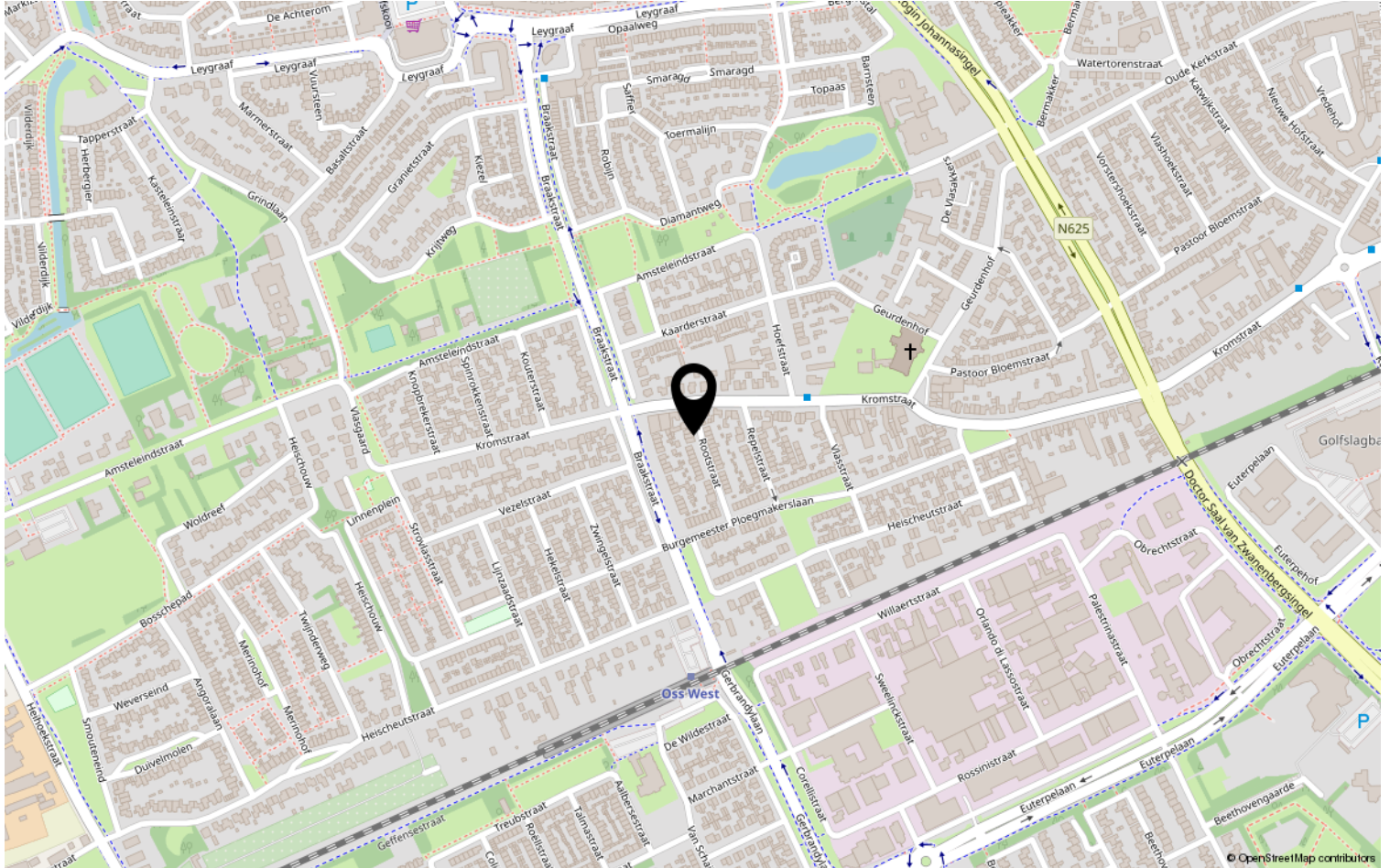
Kadastrale gemeente	Oss
Sectie	E
Perceel	3424

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 10 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



Kruisstraat 25
5341 HA Oss

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