

Paganinistraat 25  
Oss



# BESCHRIJVING



Dit sfeervolle begane grond APPARTEMENT aan de Paganinistraat combineert modern wonen met een eigen tuin op een centrale locatie!

Het appartement is modern ingericht en beschikt over een lichte LIVING met gezellige eethoek, een HALFOPEN keuken met bijzondere doorkijk en een ruime slaapkamer. De stijlvolle badkamer maakt het geheel compleet. Een bijzonder pluspunt is de TUIN, die u helemaal naar eigen smaak kunt inrichten. Met een afzonderlijke fietsenBERGING, parkeergelegenheid bij het complex en energielabel A is ook aan het praktische gemak gedacht.

De ligging in de wijk Ruwaard is bijzonder centraal, direct bij winkelcentrum De Ruwert. Scholen, sportvoorzieningen en station Oss West zijn dichtbij en ook het gezellige centrum van Oss is eenvoudig per fiets bereikbaar.



|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| VRAAGPRIJS:      | 325.000,- k.k.            |
| WONEN:           | ca. 61m <sup>2</sup>      |
| BERGING:         | ca. 5m <sup>2</sup>       |
| TUIN:            | ca. 30m <sup>2</sup>      |
| VVE bijdrage:    | ca. 177,- euro p/mnd      |
| BOUWJAAR WONING: | 1990 (BAGVIEWER)          |
| AANVAARDING:     | In overleg                |
| ENERGIELABEL:    | A (geldig tot 22-08-2036) |

## BIJZONDERHEDEN

- Modern begane grond APPARTEMENT
- Centrale ligging in wijk Ruwaard
- Winkelcentrum De Ruwert op loopafstand
- Lichte LIVING met gezellige eethoek
- HALFOPEN keuken (2022) met bijzondere DOORKIJK
- Ruime SLAAPKAMER
- STIJLVOLLE badkamer, gerenoveerd in 2021
- Separate toiletruimte
- Royale TUIN naar eigen wens aan te leggen
- Afzonderlijke BERGING
- Parkeergelegenheid voor bewoners bij het complex
- Houten kozijnen met ISOLERENDE beglazing
- Nefit cv-ketel uit 2022
- Vernieuwde meterkast uit 2022
- Energielabel A (geldig tot 22-08-2036)

# INDELING



Via de verzorgde hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken, loopt u door naar de verrassend ruime living.

De LIVING is sfeervol ingericht met een comfortabel zitgedeelte aan de tuinzijde en een gezellige eethoek richting de keuken. Het grote raam en de tuindeur zorgen voor prettig daglicht en een fijne verbinding met buiten.

De warme houtlook laminaatvloer, lichte wanden en karaktervolle wandafwerking geven de ruimte een eigentijdse uitstraling. De bijzondere DOOR-KIJK met zwarte raamverdeling zorgt bovendien voor een speelse verbinding tussen de living en de halfopen keuken.





LIVING



LIVING



LIVING



De HALFOPEN keuken uit 2022 heeft een moderne uitstraling met matzwarte kastfronten, een licht werkblad en een speelse tegelvloer. De houten wandplanken en glanzende wandtegels zorgen voor een warm contrast. Dankzij de bijzondere doorkijk blijft de keuken mooi verbonden met de living en heeft u vanuit de keuken zicht op de eethoek.

De keukenopstelling beschikt over volop kastruimte en is compleet uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en een afzuigkap. Een stijlvolle en praktische plek waar koken en gezelligheid samenkomen.





De ruime slaapkamer is prettig ingedeeld en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed, een kledingkast en aanvullende meubels.

Het brede raam zorgt voor fijne lichtinval en zicht op de tuin. De warme houtlook laminaatvloer loopt vanuit de living door in de slaapkamer. In combinatie met de lichte wanden en de sfeervolle grijstinten ontstaat een mooi geheel, waarin rust en een eigentijdse uitstraling samenkomen.



SLAAPKAMER



De badkamer heeft een STIJLVOLLE uitstraling en beschikt over een ruime inloofdouche met glazen douchewand, zwarte regendouche en handdouche. Het wastafelmeubel met opzetwastafel en ronde spiegel vormt een echte blikvanger en biedt bovendien praktische opbergruimte.

De combinatie van zwarte zeshoekige tegels en lichte tegels met MARMERLOOK geeft de badkamer een speels karakter. Het warme kleuraccent van het wastafelmeubel en de zwarte details zorgen samen voor een sfeervol geheel.

Ook aan het praktische gemak is gedacht, met wit-goedaansluitingen in de badkamer. Het toilet is ondergebracht in een SEPARATE toiletruimte naast de badkamer.





Een bijzonder pluspunt van dit appartement is de ruime TUIN, waar u volop kunt genieten van het buitenleven. Via de tuindeur in de living stapt u direct naar buiten. De tuin biedt volop MOGELIJKHEDEN om er een sfeervolle buitenruimte van te maken, met bijvoorbeeld een gezellig terras en een fijne zithoek.

De groene erfafscheiding geeft de tuin een natuurlijke uitstraling. Daarnaast beschikt het appartement over een afzonderlijke BERGING, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van andere spullen.

Direct bij de ingang beschikt het complex over eigen PARKEERPLAATSEN, waarvan u als bewoner gebruik kunt maken. Er zijn geen vaste parkeerplaatsen toegewezen. Daarnaast is er openbare parkeergelegenheid bij het naastgelegen winkelcentrum, ideaal voor uw visite.

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.





BERGING/ENTREE

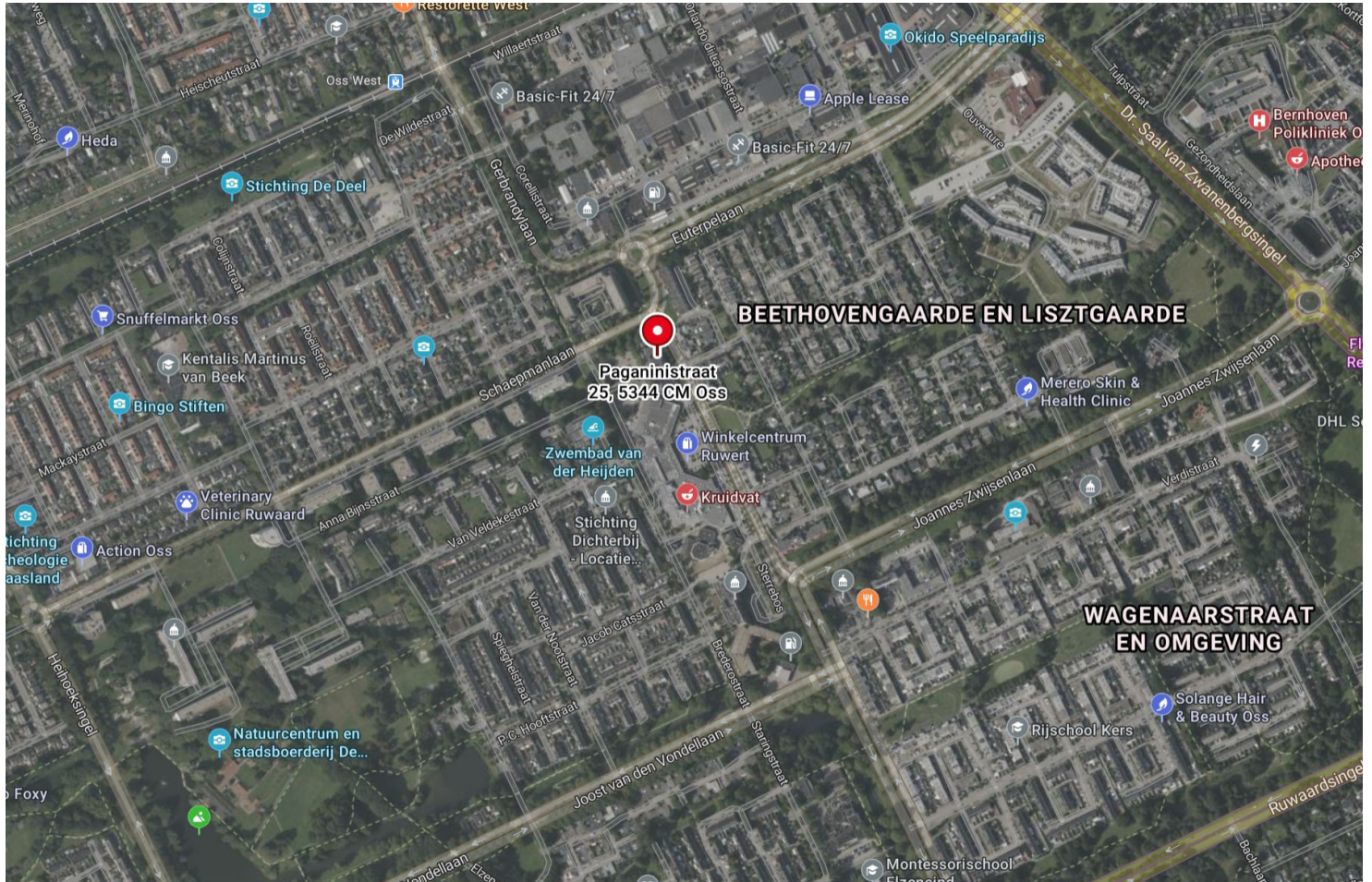


IMPRESSIE



IMPRESSIE

# OMGEVING



Bron: Bing maps

De Paganinistraat 25 ligt op een bijzonder centrale plek in de wijk Ruwaard. Winkelcentrum De Ruwert bevindt zich direct aansluitend. Hier kunt u terecht voor de dagelijkse boodschappen en vindt u onder meer winkels en verszaken. Ook scholen, kinderopvang en andere voorzieningen zijn in de wijk aanwezig. Dat maakt het prettig wonen voor wie graag alles dichtbij heeft.

Voor een middag winkelen, een terrasje of een avond uit fietst u eenvoudig naar het centrum van Oss. Ook sportmogelijkheden zijn er volop in de omgeving, van fitness tot de verschillende sportverenigingen die Oss rijk is.

Reist u regelmatig met de trein? Station Oss West ligt op korte afstand. Zo combineert deze locatie het gemak van voorzieningen in de directe omgeving met een goede bereikbaarheid van de rest van de stad.



Paganinistraat 25 te Oss  
 plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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

BEGANE GROND



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss  
Sectie L  
Perceel 2195

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.



# EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek. Sinds 2005 actief in de makelaardij in Oss en omstreken. Met 10 jaar ervaring op zak en een ongeremde ambitie en enthousiasme voor de makelaardij, werd het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen onderneming waarin INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Dag in dag uit op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper: welke woning past bij welke koper en welke koper past bij welke woning?

Altijd op zoek naar iets NIEUWS, een nieuwe manier van presenteren en een andere manier van vertellen. Omdat de huidige maatschappij continu in BEWEGING is en wij gewend zijn altijd en overal SNEL informatie vandaan te kunnen halen, is onze manier van werken hier op aangepast. Zo staan bijvoorbeeld alle verkoopdossiers op een Ipad: foto's, video's en bijbehorende documenten zijn binnen een handomdraai beschikbaar.

Verder zijn we erkend lid van VastgoedPRO. Een brancheorganisatie die de kwaliteit van haar makelaars controleert en garandeert. Dit geeft u extra zekerheid.

Door hard werken, vertrouwen van potentiële kopers en verkopers en zeer veel fijne samenwerkingen, zijn we uitgegroeid tot een STABIEL, BETROUWBAAR en EERLIJK kantoor. Niet zozeer GROOT in omvang, maar wel in aantal VERKOPEN waardoor PERSOONLIJKHEID en OVERZICHTELIJKHEID nog altijd centraal staan.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Bel ons gerust voor het maken van een vrijblijvende afspraak; het verplicht u tot niets!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij



# 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.