

Van Karnebeekstraat 12
Oss



BESCHRIJVING



Deze UITGEBOUWDE 2-1-KAPWONING voelt verrassend royal aan en combineert ruimte met een heerlijk OPEN woonkarakter.

De begane grond is ruim opgezet, met wonen aan de voorzijde, extra ruimte voor bijvoorbeeld een werk- of speelplek en een royale WOONKEUKEN in de uitbouw. Op de eerste verdieping vindt u DRIE slaapkamers en de badkamer, op de tweede verdieping volgt een VIERDE (slaap)kamer met brede DAKKAPEL. Buiten geniet u van een zonnige achtertuin met twee OVERKAPPINGEN, een grote GARAGE en een royale OPRIT op eigen terrein. Energielabel A maakt het geheel compleet.

U woont in de wijk Ruwaard, met winkelcentrum De Ruwert, scholen, kinderopvang, sport- en speelvoorzieningen dichtbij. Ook station Oss West en de uitvalswegen richting A50 en A59 zijn goed bereikbaar.



VRAAGPRIJS:	497.500,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 265m ²
INHOUD:	ca. 374m ³
WONEN:	ca. 110m ²
GARAGE:	ca. 32m ²
OVERKAPPING:	ca. 17m ²
BOUWJAAR WONING:	1967
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 17-09-2036)

BIJZONDERHEDEN

- UITGEBOUWDE 2-1-kapwoning
- OPEN living met eetgedeelte
- WOONKEUKEN uit 2022
- DRIE slaapkamers eerste verdieping
- Badkamer vergroot en vernieuwd
- VIERDE (slaap)kamer tweede verdieping met brede DAKKAPEL
- Achtertuin op het zuidoosten, met twee OVERKAPPINGEN en ACHTEROM
- Grote GARAGE (ca. 32 m²) met elektrische sectionaaldeur en smeerput
- Royale OPRIT, parkeren op eigen terrein
- GEVELISOLATIE aangebracht in 2019
- Pannendak GEÏSOLEERD in 2024
- ISOLERENDE beglazing (dubbel glas en HR++)
- Gehele begane grond VLOERVERWARMING, VLOERISOLATIE 2021
- Drie AIRCO's aanwezig uit 2023
- Intergas cv-ketel uit 2021
- Elektra grotendeels vernieuwd in 2021 en 2024
- 12 ZONNEPANELEN uit 2019
- Energielabel A (geldig tot 17-09-2036)

INDELING



Via de entree met trapopgang en toiletruimte stapt u de living binnen, waar direct de OPEN en royale opzet opvalt. Aan de voorzijde zorgt het brede raam voor veel daglicht en vormt dit gedeelte een prettige plek voor de zithoek.

De PVC-vloer loopt rustig door over de gehele begane grond en is volledig voorzien van VLOERVERWARMING. Ook is de living uitgerust met AIRCO. Dankzij de royale opzet is er naast de zit- en eethoek nog volop ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek of speelhoek.

Richting de uitgebouwde achterzijde blijft het geheel mooi open. De brede doorgangen zorgen voor een natuurlijke verbinding tussen de verschillende leefgedeelten en geven een lange zichtlijn vanuit de living naar de woonkeuken en de tuin daarachter.



LIVING



LIVING



LIVING



Aan de achterzijde vormt de UITBOUW het decor voor de OPEN WOONkeuken uit 2022. Dankzij het dakraam en de grote glaspertij aan de tuinzijde is dit een lichte leefruimte, met volop plaats om ook hier een eettafel neer te zetten. Via de schuifpui én een separate loopdeur staat de keuken direct in verbinding met de overkapping en tuin.

De MATZWARTKE keuken is ruim opgezet met veel werk- en kastruimte en een kunststof werkblad. Aan apparatuur is gedacht aan een hoge koelkast, vaatwasser, combi-oven, separate oven, 5-pits inductiekookplaat met multizone en een afzuigkap.



KEUKEN





We vervolgen de route naar de eerste verdieping met DRIE slaapkamers en de badkamer.

De MASTER bedroom ligt aan de achterzijde en is roy-aal opgezet, met volop ruimte voor een groot bed en aanvullende kastruimte.

Aan de voorzijde ligt de TWEEDE slaapkamer, een pret-tig formaat kamer waarin naast een bed ook ruimte is voor bijvoorbeeld een bureau.

De DERDE slaapkamer wordt momenteel gebruikt als kledkamer en is ingericht met garderobekasten.

Zowel de MASTER bedroom als de tweede slaapkamer is voorzien van AIRCO.

We vervolgen de route naar de tweede verdieping. Op de overloop zijn de witgoedaansluitingen praktisch ondergebracht. Aansluitend bereikt u de VIERDE (slaap)kamer, waar de brede DAKKAPEL voor veel daglicht en extra ruimte zorgt. Momenteel is deze verdieping ingericht als werk-/hobby-ruimte, met ruimschoots plaats voor meerdere werkplekken.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



De badkamer is VERGROOT om ruimte te creëren voor een toilet en is verzorgd afgewerkt in rustige tinten.

De indeling bestaat uit een inloofdouche met regen- en handdouche, een toilet en een wastafelmeubel met spiegel. Het raam zorgt voor prettig daglicht en de designradiator maakt het geheel compleet.





De achtertuin ligt op het ZUIDOOSTEN en heeft een zonnig karakter, met een mooie combinatie van gazon en bestrating. Direct aan de achtergevel vormt de OVERKAPPING een fijne verlenging van de leefruimte, met volop plaats voor een ruime eettafel. Achter in de tuin is een tweede overdekte plek gecreëerd, zodat u op verschillende plekken buiten kunt zitten.

De vrijstaande GARAGE biedt volop ruimte voor stalling, opslag of hobby's.

De tuin beschikt over een ACHTEROM met poort en op de OPRIT parkeert u op eigen terrein.

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@joepmake-laardij.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







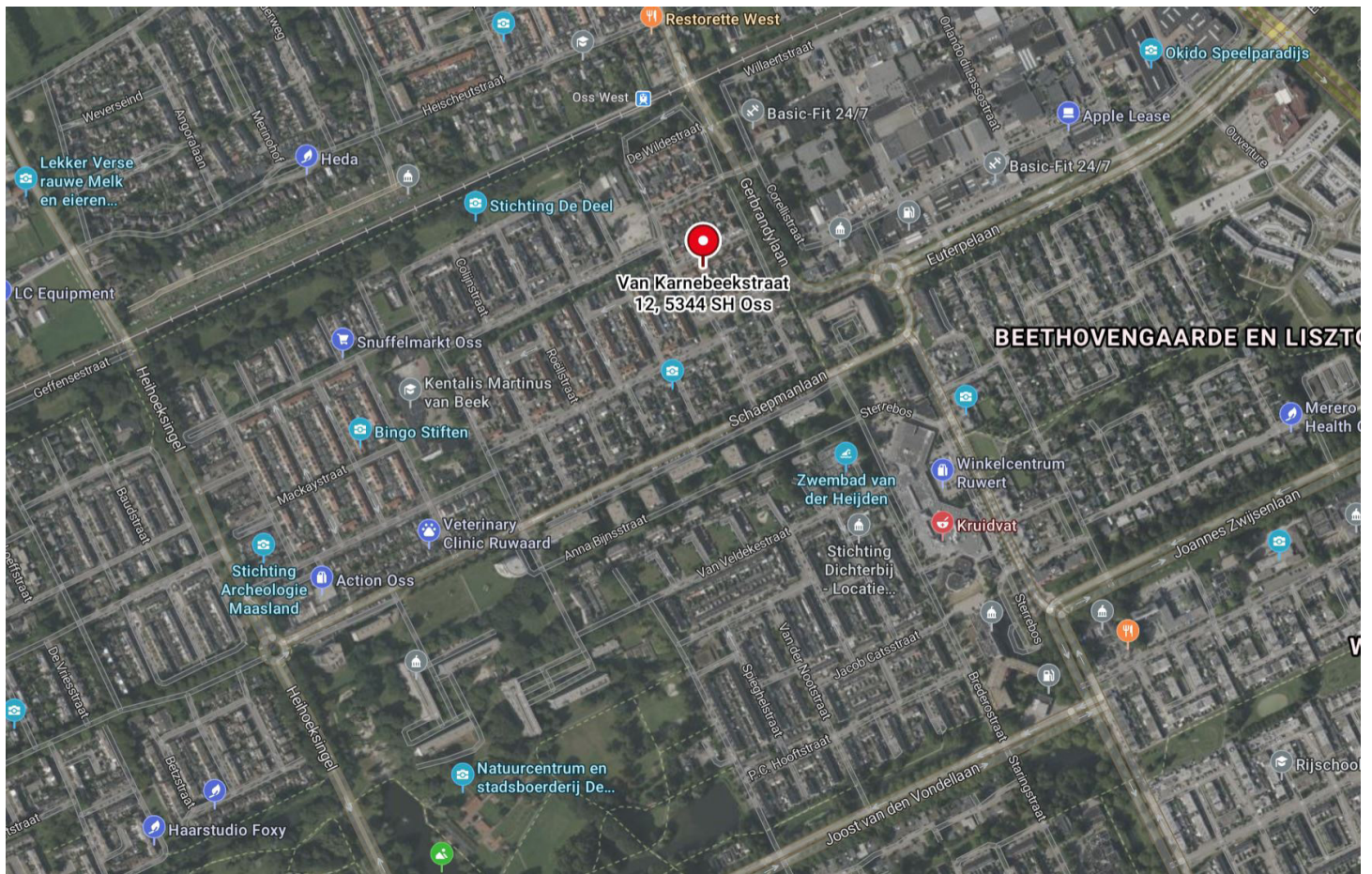


TUIN/GARAGE



GARAGE/IMPRESSIE

OMGEVING



Bron: Bing maps

Van Karnebeekstraat is gelegen in een rustige woonomgeving in de wijk Ruwaard, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op korte loop- en fietsafstand vindt u winkelcentrum De Ruwert met diverse winkels en supermarkten. Daarnaast zijn basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en speelvoorzieningen in de directe omgeving aanwezig, waardoor deze locatie ook zeer geschikt is voor gezinnen.

NS-station Oss West bevindt zich op korte afstand, waardoor u eenvoudig gebruik kunt maken van het openbaar vervoer. Ook de uitvalswegen richting de A50 en A59 zijn snel bereikbaar, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven goed te bereiken zijn.

Voor ontspanning en recreatie zijn er in de omgeving diverse sportvoorzieningen, wandel- en fietsroutes en groenvoorzieningen te vinden. Zo woont u hier op een centrale locatie waar rust, bereikbaarheid en alle dagelijkse voorzieningen mooi samenkomen.



Van Karnebeekstraat 12 te Oss - Begane grond
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de matvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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

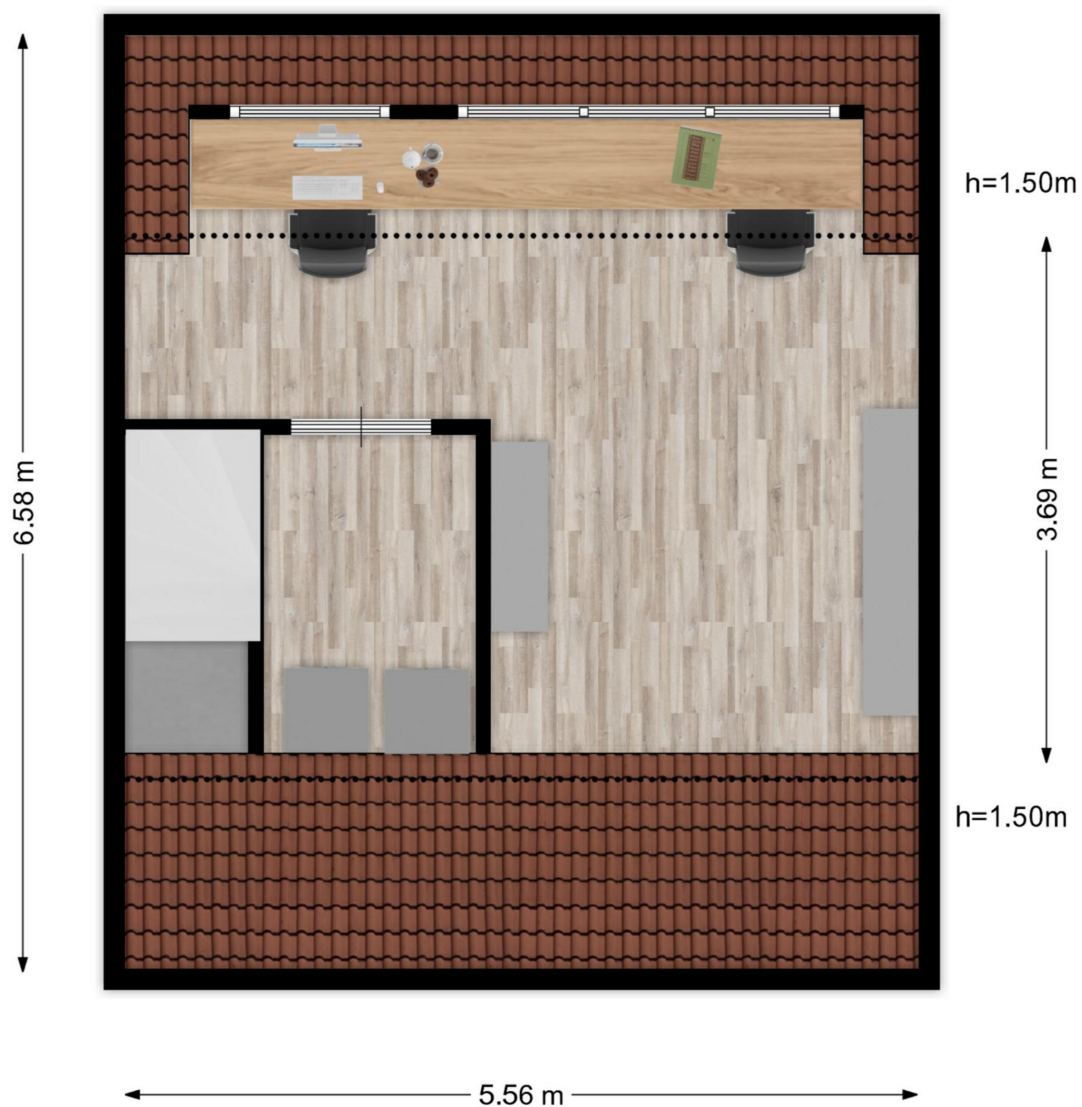
BEGANE GROND



Van Karnebeekstraat 12 te Oss - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de matvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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

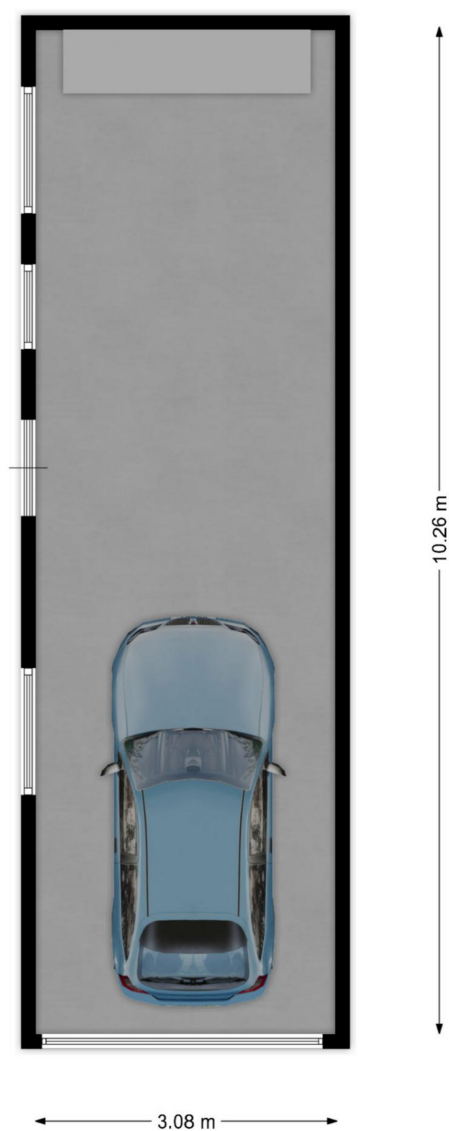
EERSTE VERDIEPING



Van Karnebeekstraat 12 te Oss - Tweede verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de matvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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

TWEEDE VERDIEPING



Van Karnebeekstraat 12 te Oss - Garage
Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de matvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss

Sectie L

Perceel 246

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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.