

Van Anrooijstraat 114  
Oss



# BESCHRIJVING



Royale TUSSENwoning met verrassend veel ruimte en de afgelopen periode ingrijpend GEMODERNISEERD.

De afgelopen anderhalf jaar zijn onder meer de keuken, badkamer, vloerverwarming op de begane grond en diverse kozijnen vernieuwd. Hierdoor beschikt u over een ruime gezinswoning met een royale living, VIER slaapkamers, een moderne badkamer, een achtertuin met BERGING en ACHTEROM én parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

De woning ligt in de wijk Ruwaard, met scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand. Ook het centrum van Oss en diverse uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

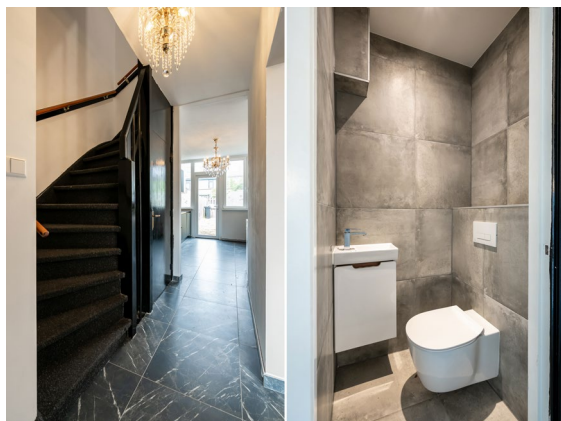


VRAAGPRIJS:	400.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 169m <sup>2</sup>
INHOUD:	ca. 436m <sup>3</sup>
WONEN:	ca. 127m <sup>2</sup>
BERGING:	ca. 9,5m <sup>3</sup>
BOUWJAAR WONING:	1971 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	B (geldig tot 07-09-2033)

## BIJZONDERHEDEN

- Royale TUSSENwoning
- Nabij voorzieningen en uitvalswegen
- Ingrijpend GEMODERNISEERD
- Ruime living met eetgedeelte
- MODERNE keuken (2025)
- DRIE royale slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer vernieuwd (2024)
- Tweede verdieping met voorzolder & royale VIERDE slaapkamer met DAKKAPEL
- Achtertuin op het noordwesten, volop mogelijkheden
- Stenen BERGING en ACHTEROM
- Parkeren op eigen terrein
- KUNSTSTOF kozijnen met HR++ glas
- VLOERVERWARMING begane grond
- ROLLUIKEN
- CV-ketel Remeha Avanta (2024)
- ENERGIELABEL B (geldig tot 07-09-2033)

# INDELING



Via de entree met meterkast, moderne toiletruimte, garderoberuimte, trapkast en trapopgang loopt u de living binnen. Hier merkt u direct dat dit geen standaard tussenwoning is. De ruimte strekt zich uit van voor naar achter en voelt dankzij de VERBINDINGEN met de hal en keuken opvallend ruim aan.

De grote kunststof raampartijen met HR++ beglazing halen veel daglicht naar binnen. In combinatie met de strakke afwerking en VLOERVERWARMING op de begane grond zorgt dat voor een prettige basis waar u zo in kunt trekken.

Voorin is ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl achterin met gemak een grote eettafel past. Een fijne leefruimte waar wonen, tafelen en samenzijn vanzelf samenkomen.









De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is bereikbaar vanuit zowel de hal als het eetgedeelte. Daardoor loopt de begane grond prettig in elkaar over, terwijl de keuken toch een eigen ruimte blijft.

Deze keuken is in 2025 vernieuwd en uitgevoerd in MAT-ZWART met stijlvolle GOUDEN accenten. Het geheel oogt modern en verzorgd, met volop werk- en bergruimte voor dagelijks gebruik.



Aan apparatuur zijn een koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en een kokendwaterkraan aanwezig. Het keukenmeubel aan de andere zijde biedt daarnaast volop ruimte voor bijvoorbeeld een koffiehok of extra opbergruimte.

Dankzij de grote ramen en de deur naar de tuin valt ook hier veel daglicht naar binnen.



KEUKEN



We vervolgen de route naar de eerste verdieping, waar u DRIE slaapkamers en de badkamer vindt.

De MASTER bedroom aan de achterzijde is royaal van opzet en beschikt over een praktische inbouwkast. Ook de TWEEDE slaapkamer heeft een uitstekend formaat en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

De DERDE slaapkamer maakt de verdieping compleet. Dankzij de verrassend ruime afmetingen is ook deze kamer volwaardig te gebruiken als slaapkamer, kinderkamer of werkkamer.

De grote kunststof kozijnen met HR++ beglazing zorgen in alle kamers voor veel daglicht en prettig wooncomfort.

Via een vaste trap bereikt u de voorzolder met dakraam en de cv-opstelling.

Aansluitend ligt de VIERDE slaapkamer. Dankzij de DAKKAPEL aan de achterzijde profiteert deze ruimte van veel daglicht en extra woonoppervlak. Hierdoor is er volop ruimte voor een groot bed, een kledingkast en eventueel een werk- of studeerplek.



MASTER BEDROOM



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



TWEEDE VERDIEPING



De badkamer is in 2024 vernieuwd en sluit qua uitstraling naadloos aan op de rest van de woning. Grote betonlook tegels, een royale inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel en het toilet zorgen voor een moderne en rustige uitstraling.

Dankzij het aanwezige RAAM profiteert de ruimte van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Een comfortabele badkamer waar u de komende jaren weinig omkijken naar heeft.





De achtertuin op het noordwesten vormt een uitstekend vertrekpunt voor wie graag een buitenruimte naar eigen smaak creëert. Met de royale afmetingen is er meer dan voldoende ruimte voor een groot terras, een overkapping, speelruimte voor kinderen of een sfeervolle combinatie van groen en meerdere zitplekken.

Dankzij de ruime opzet voelt de tuin prettig open aan, terwijl de ligging tegelijkertijd veel privacy biedt. Achter in de tuin vindt u een stenen BERGING en via de ACHTER-OM is de tuin eenvoudig bereikbaar.

Ook aan de voorzijde is veel ruimte aanwezig. Hier kunt u meerdere auto's comfortabel op eigen terrein PARKEREN.

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.









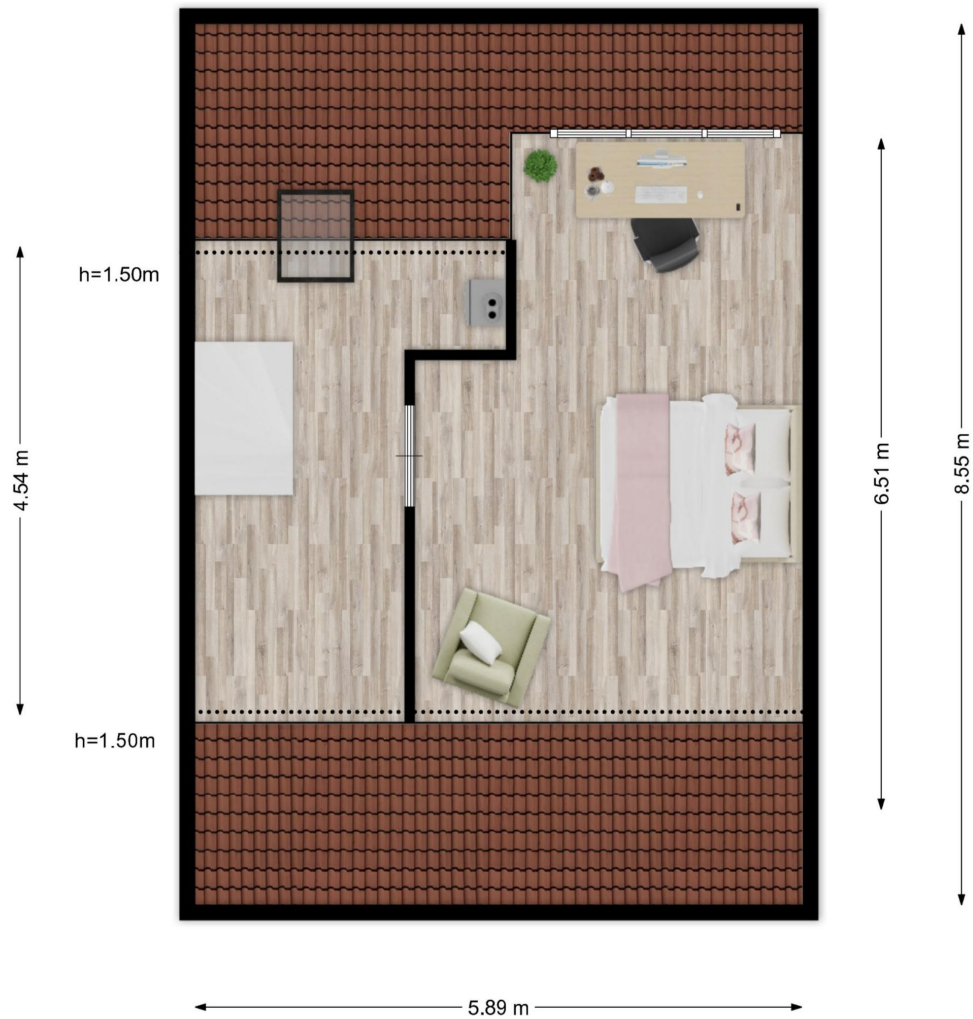
Van Anrooystraat 114 te Oss - Begane grond  
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

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



Van Anrooijstraat 114 te Oss - Eerste verdieping  
 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.



Van Anrooystraat 114 te Oss - Tweede verdieping  
 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.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4331</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 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.

# 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.