JOEP MAKELAARDIJ

Meerval 23
Oss



BESCHRIJVING





Fijne TUSSENwoning met vrij uitzicht over het groen en volop mogelijkheden om er uw eigen thuis van te maken!

De woning heeft een lichte living, een aparte keuken, DRIE slaapkamers en een badkamer. De BERGZOLDER biedt kansen voor circa 22 m2 extra woonruimte. Verder is er een diepe achtertuin met een stenen BERGING en ACHTEROM. Parkeren kan openbaar voor de deur.

De woning staat in een kindvriendelijke woonomgeving, nabij winkelcentrum De Wolfskooi, scholen en sportvoorzieningen. Ook station Oss West en het centrum van Oss zijn goed bereikbaar, evenals de uitvalswegen richting de A50 en A59.



VRAAGPRIJS:	375.000,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 148m2
INHOUD:	ca. 348m3
WONEN:	ca. 83m2
ZOLDER:	ca. 22m2
BERGING:	ca. 6m2
BOUWJAAR WONING:	1988
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A (geldig tot 05-11-2036)

BIJZONDERHEDEN

- TUSSENwoning
- Kindvriendelijke woonomgeving in wijk Ussen
- Vrij uitzicht over groen
- Lichte living met GASHAARD
- Eetgedeelte met zicht op de tuin
- Keuken met tuintoegang
- DRIE slaapkamers op eerste verdieping
- Badkamer met witgoedaansluiting
- BERGZOLDER bereikbaar via vaste trap
- Potentie voor ca. 22 m2 extra woonruimte
- DIEPE achtertuin op het noordwesten
- Vrijstaande stenen BERGING
- ACHTEROM via brandgang
- Openbaar parkeren voor de deur
- Houten kozijnen met ISOLERENDE beglazing
- ROLLUIKEN
- ATAG cv-ketel uit 2011, eigendom
- 6 zonnepanelen (circa 2024)
- ENERGIELABEL A (geldig tot 05-11-2036)

INDELING





Vanuit de hal met de meterkast, trapopgang en het toilet loopt u door naar de living. De grote raampartij zorgt hier voor een prettige lichtinval en een vrij uitzicht over het grasveld.

De living heeft een fijne indeling met een ruim zitgedeelte aan de voorzijde, waar de GASHAARD een sfeervol accent vormt. Richting de achterzijde loopt de ruimte over in het eetgedeelte, waar eveneens een grote raampartij zorgt voor volop daglicht en een mooi zicht op de tuin. De praktische TRAPKAST biedt extra opbergruimte.

Met deze indeling en de lichtinval van twee kanten vormt de living een prettige basis om geheel naar eigen smaak in te richten.





LIVING





LIVING





LIVING



Vanuit het eetgedeelte loopt u via een open doorgang naar de keuken aan de achterzijde van de woning. De keuken beschikt over diverse kasten en lades en is uitgerust met een koelkast, oven, 4-pits inductiekookplaat en afzuigkap.

Tegenover het keukenblok is extra werk- en bergruimte aanwezig, met een aansluiting voor de vaatwasser. De achterdeur zorgt voor een directe verbinding met de tuin en laat bovendien prettig daglicht binnen.





KEUKEN





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

De ruime MASTER bedroom aan de achterzijde profiteert van een fijne lichtinval dankzij de brede raampartij en biedt volop plek voor een comfortabel bed en een kledingkast.

De TWEEDE slaapkamer aan de voorzijde is eveneens heerlijk licht en beschikt over praktische wandplanken. Een fijne ruimte die zich uitstekend leent als kinder-, werk- of hobbykamer.

De DERDE slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste schuifdeurkast met spiegelpanelen, waardoor u direct over praktische bergruimte beschikt. Alle drie slaapkamers zijn uitgerust met ROLLUIKEN.

We vervolgen de route naar de tweede verdieping. Hier vindt u een royale zolderruimte met een DAKRAAM, bergruimte onder de schuine dakvlakken en de opstelling van de cv-ketel. Door het dakraam te vergroten of eventueel een dakkapel te plaatsen, kan deze verdieping maar liefst ca. 22m2 extra WOONOPPERVLAKTE opleveren. Een mooie kans om bijvoorbeeld een extra slaapkamer of werkruimte te realiseren.



MASTER BEDROOM





TWEEDE SLAAPKAMER





DERDE SLAAPKAMER





TWEEDE VERDIEPING



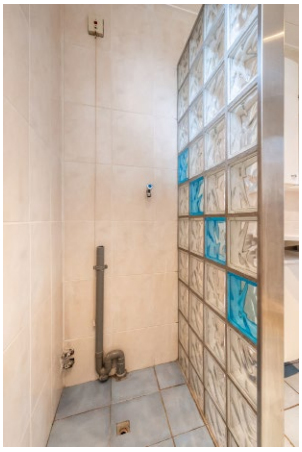
De badkamer op de eerste verdieping is ingericht met een douche, toilet en wastafelmeubel met spiegelkast en praktische opbergruimte.

De ruimte is afgewerkt met lichte wandtegels en beschikt over een raam dat zorgt voor natuurlijk daglicht en de mogelijkheid om te ventileren. Ook is er een radiator aanwezig.

Achter de wand van glazen bouwstenen is een aparte plek met aansluitingen voor de wasmachine ingericht. Hierdoor heeft de wasmachine een eigen plek, gescheiden van het sanitair.









De achtertuin heeft een groen karakter met een afwisseling van vaste beplanting, bloemen en bomen. De bestrating biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek, terwijl de borders voor een natuurlijke uitstraling zorgen. Een fijne buitenruimte die u geheel naar eigen smaak verder kunt inrichten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen BERGING met praktische opbergruimte voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. Naast de berging staat een houten PERGOLGA, waaronder ruimte is voor een gezellige zithoek.

Aan de voorzijde van de woning is gelegenheid om openbaar te 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.

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



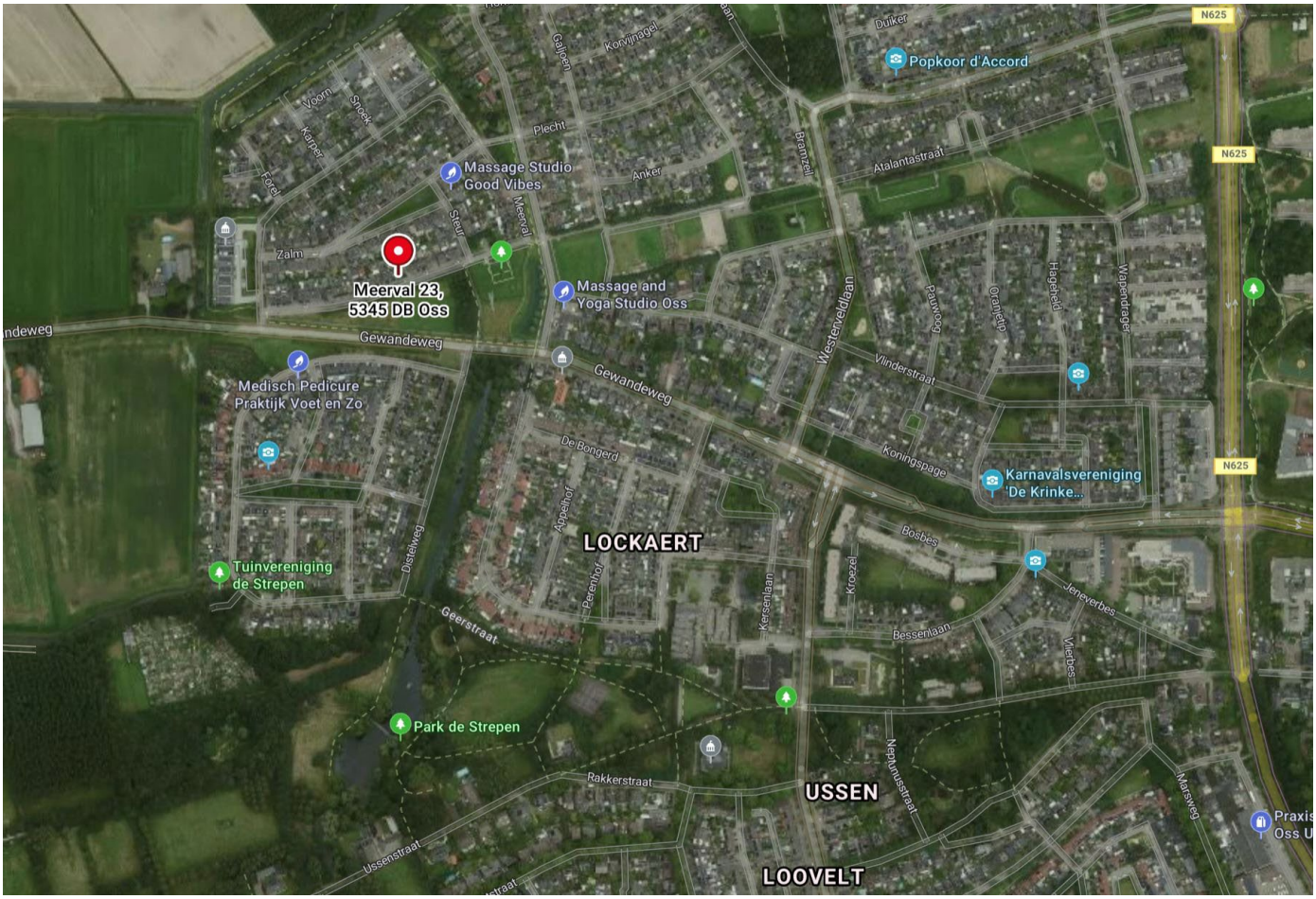


TUIN



BERGING

OMGEVING



Bron: Bing maps

Meerval 23 is gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving in de wijk Ussen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand vindt u winkelcentrum De Wolfskooi, met onder andere supermarkten en diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en speelvoorzieningen in de directe omgeving aanwezig, waardoor deze locatie bijzonder geschikt is voor gezinnen.

NS-station Oss West bevindt zich op korte fietsafstand, waardoor u eenvoudig gebruik kunt maken van het openbaar vervoer. Ook het gezellige centrum van Oss, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen, is goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn bovendien de A50 en A59 vlot te bereiken, met goede verbindingen richting 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven.

Voor ontspanning en recreatie biedt de omgeving volop mogelijkheden. In de wijk vindt u diverse groenvoorzieningen, wandel- en fietsroutes en sportfaciliteiten. Zo woont u hier op een prettige locatie waar rust, ruimte en een goede bereikbaarheid mooi samenkomen.



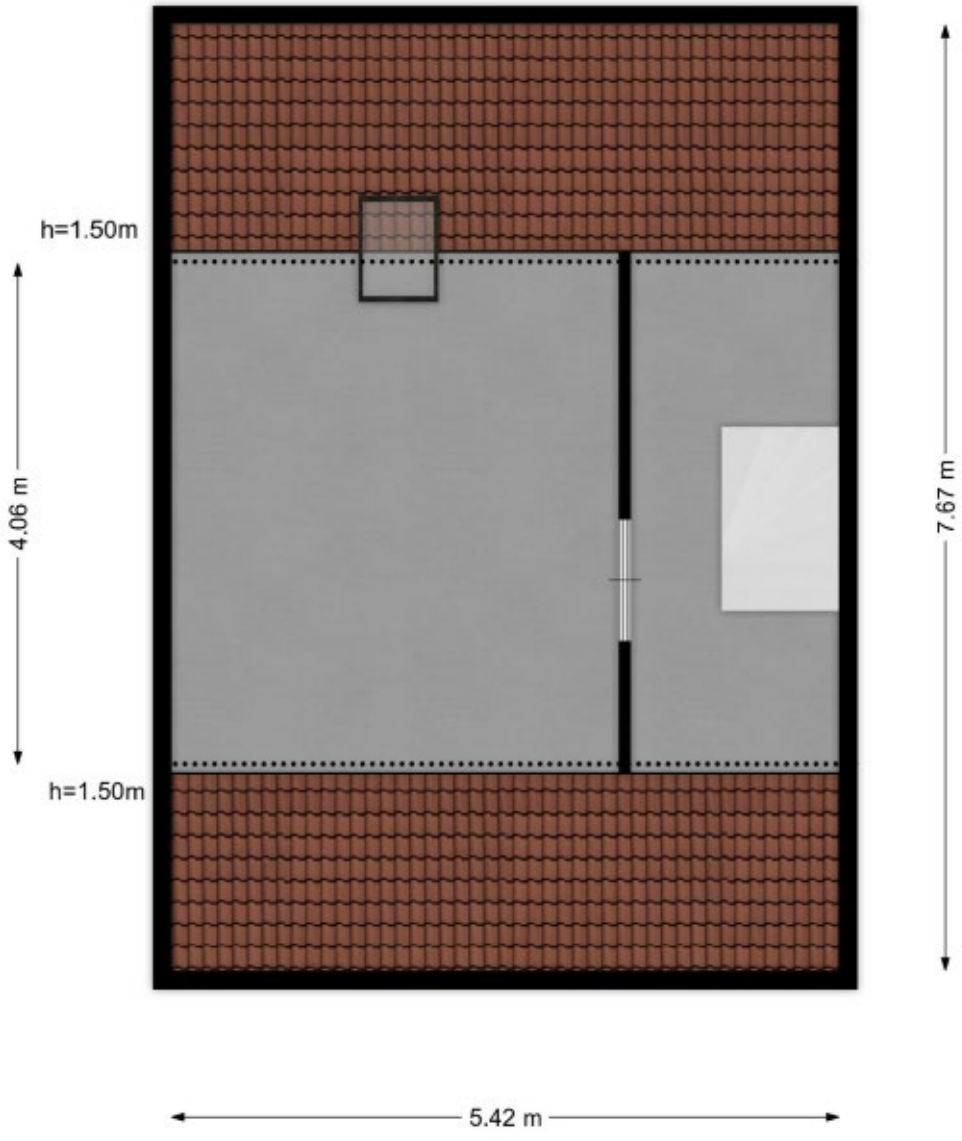
Meerval 23 te Oss - Begane grond
Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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



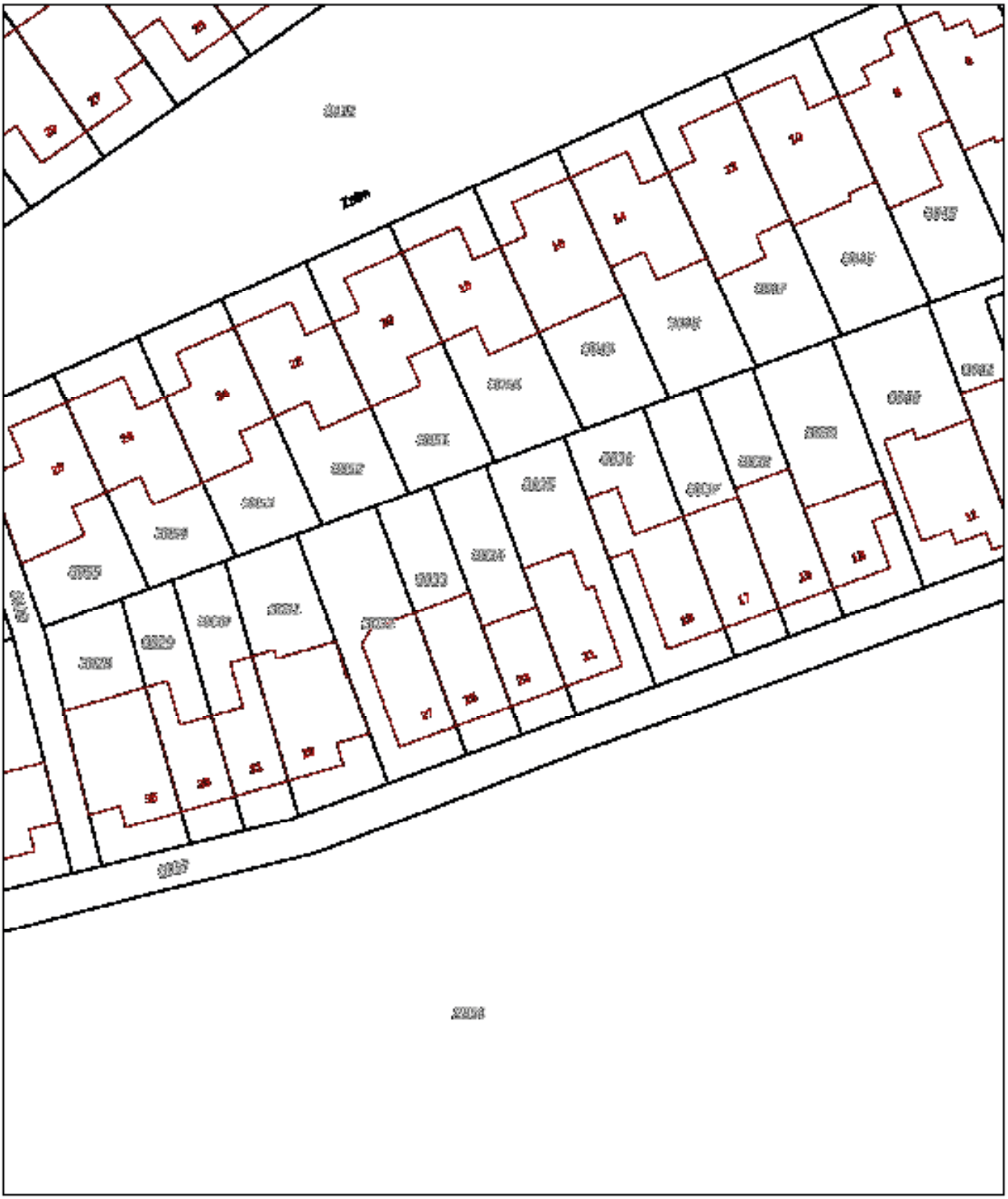
Meerval 23 te Oss - Eerste verdieping
Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

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



Meerval 23 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.



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss
Sectie D
Perceel 3034

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 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 Vastgoed-PRO), 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 daardoor 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.

WAARBORGSOM
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.