

10+ MAKELAARS



WOLVESPOOR 54, OSS



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 380 m³
Woonoppervlakte: 121 m²
Perceeloppervlakte: 135 m²
Bouwjaar: 1976

Vraagprijs € 292.500,- k.k.

- ✓ 4 slaapkamers
- ✓ gelegen in een kindvriendelijke woonwijk
- ✓ kunststof kozijnen met HR+++ glas
- ✓ energielabel A

een ruime tussenwoning in Ruwaard

In een rustige kindvriendelijke woonstraat van de buurt 'Het Woud' in de wijk Ruwaard staat deze ruime tussenwoning. De ligging is uitstekend. Op korte afstand vindt je winkelcentra De Heihoek en de Ruwert, diverse scholen, een kinderboerderij en speeltuin Elkerlyc.

Ook recreatiegebied De Geffense Plas ligt in de nabijheid, hier kan je heerlijk wandelen, joggen en fietsen en in de zomer kan er gezwommen worden. De op- en afrit naar de A-59 is van hieruit in no-time bereikbaar.

De woning beschikt onder andere over vier slaapkamers, een ruime woonkamer en een fijne onderhoudsvriendelijke achtertuin met een terrasoverkapping.

Alle kozijnen op de begane grond en eerste verdieping zijn in 2023 vervangen. De kozijnen zijn nu uitgevoerd in antraciet kunststof, voorzien van HR+++ (isolatie) glas, de garantie op de kozijnen zal worden overgedragen.





Indeling

Je komt binnen in de hal met de meterkast en en het toilet. De L-vormige woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte en aan de achterzijde van de woning kan een ruime eettafel geplaatst worden. Hier sluit de woonkamer aan op de keuken.

Het L-vormige keukenblok is wat eenvoudig qua uitvoering maar is nog prima bruikbaar. De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap en een koel-vriescombinatie.

Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar. In het midden van de woning bevindt zich een portaal met de trap naar de eerste verdieping.

De voor en achterdeur zijn vervangen, de garantie zal worden overgenomen.











1e verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning, over de volle breedte van de woning. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en aan de achterzijde is er een balkon. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en een toilet.









2e verdieping

Op de tweede verdieping bereik je de ruime voorzolder met de aansluiting voor de wasmachine, de c.v.-ketel en een wastafel. Vanaf de voorzolder is de vierde slaapkamer bereikbaar. Deze kamer beschikt over dakramen aan zowel de voor- als de achterzijde, het grote dakraam is vervangen en beschikt over trippel glas. Achter de knieschotten bevindt zich extra bergruimte.



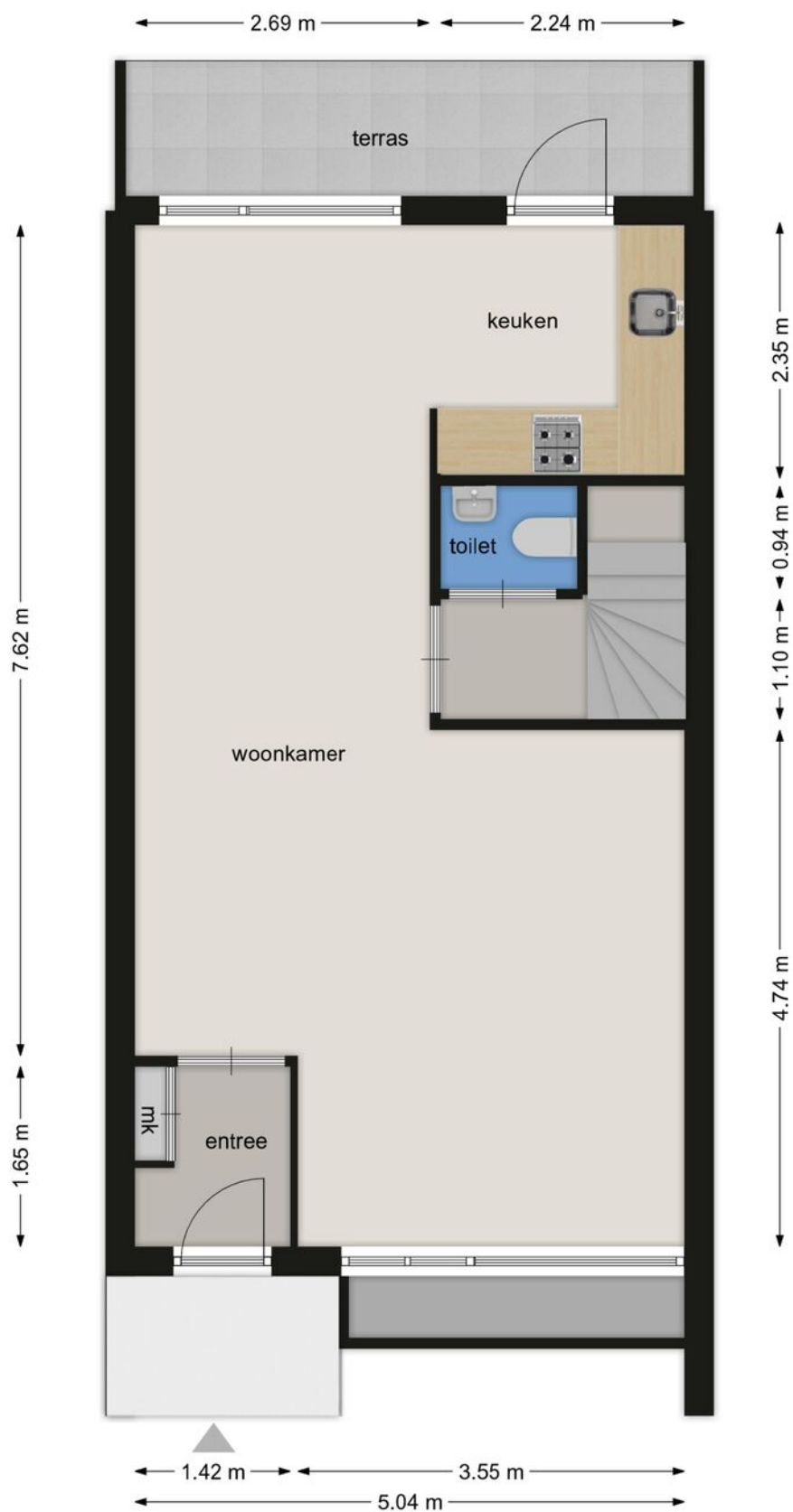
Buiten

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels. Er is een overdekt terras, een stenen berging en een achterom.





Begane grond



BEGANE GROND Wolvespoor 54, 5343 XM Oss

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING

Wolvespoor 54, 5343 XM Oss

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Tweede verdieping



TWEEDE VERDIEPING

Wolvespoor 54, 5343 XM Oss

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

UW referentie: 10+



<p>1896 Deze kaart is onveranderd.</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vestigingskadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidig uitzreksel, geleverd op 21 maart 2023 Deelvoorziening van het kadastrale en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1896</p> <p>Aan dit uitzreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

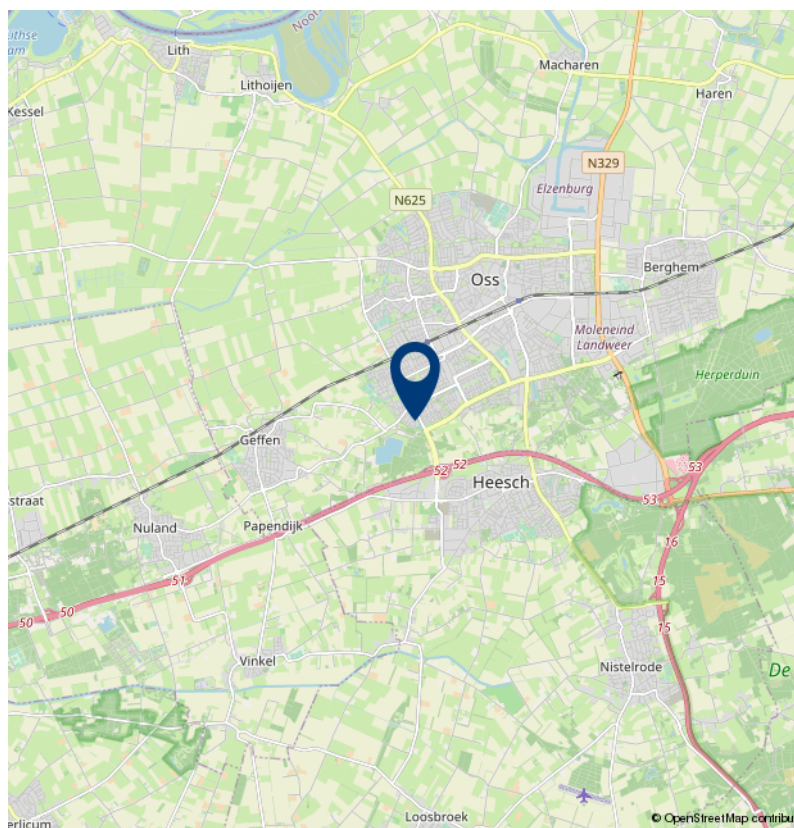
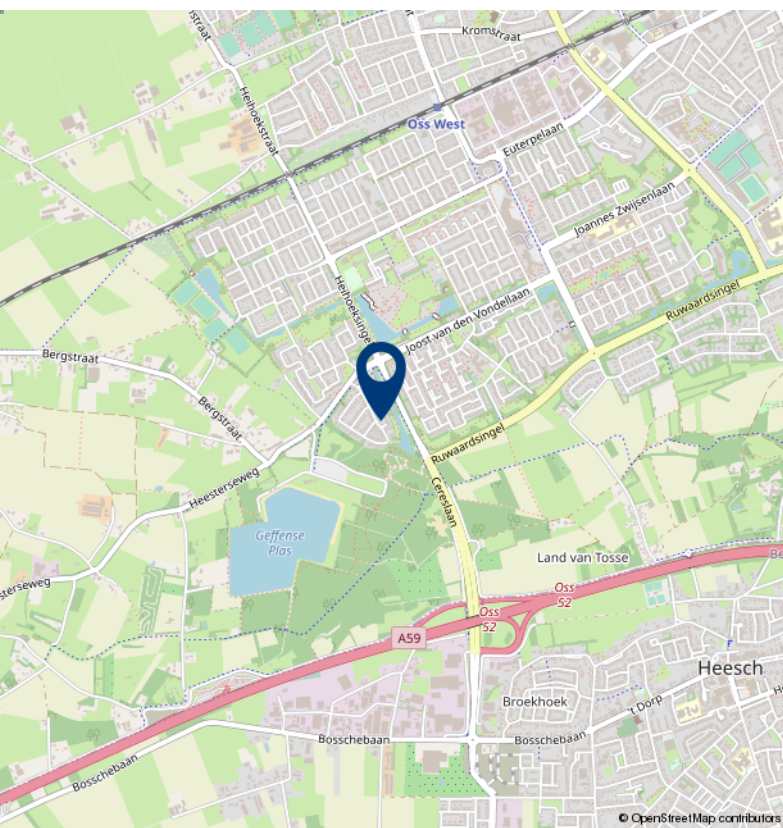
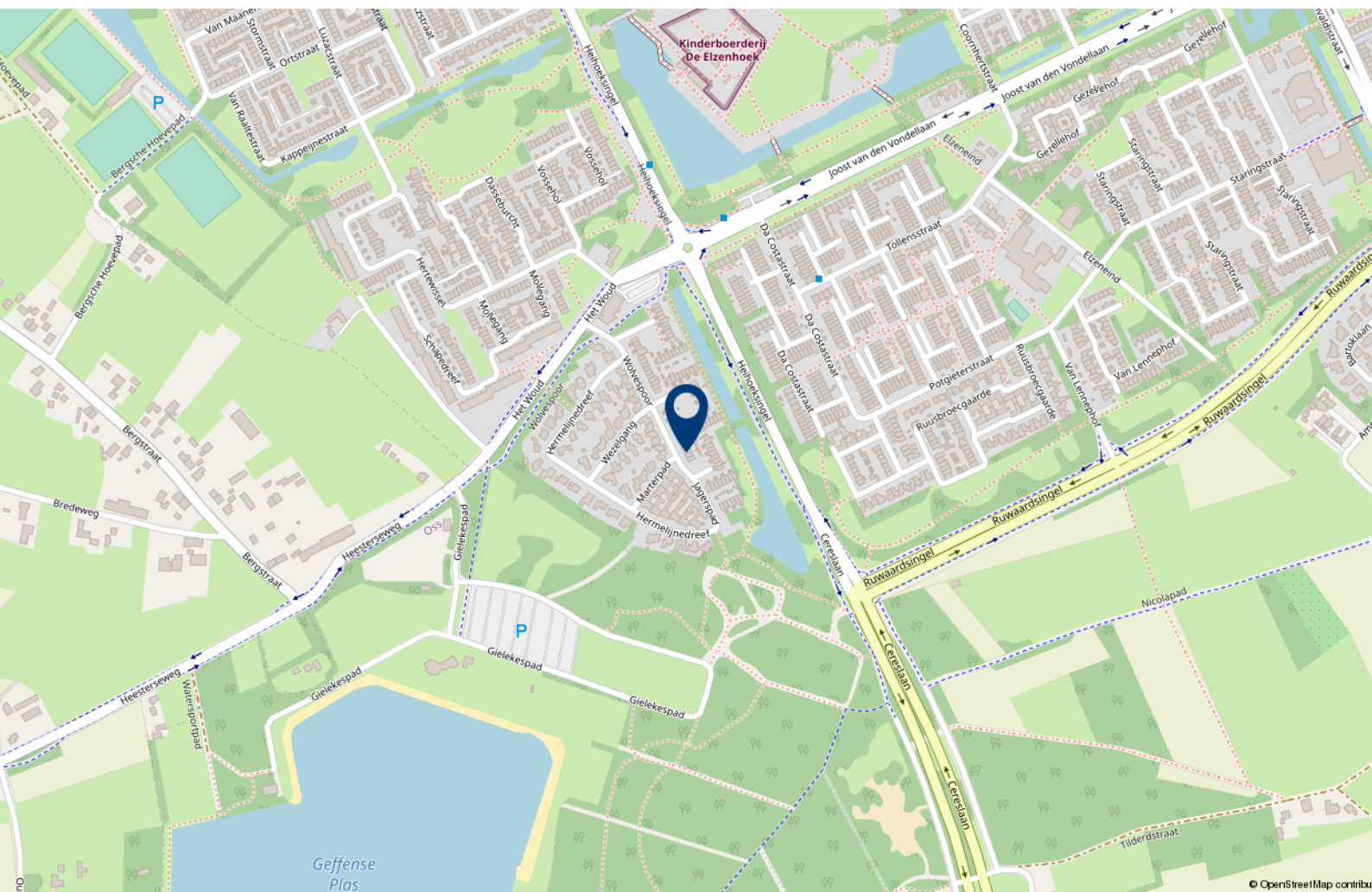
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron		X	
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus			X
Kluis	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart





Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 10 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 12 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Ans van Grevengoed werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

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

10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL
10PLUSMAKELAARS.NL

