



Floraliastraat 24, 5342 BJ Oss

Vraagprijs € 535.000,- k.k.

Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl





Volop ruimte en comfort in geliefde Floraliastraat

Rijd de Floraliastraat in en je snapt meteen waarom deze straat zo geliefd is. Witte gevels, rode daken en een rij imposante bomen die het straatbeeld karakter geven. Midden in dat decor staat nummer 24: een sfeervol huis dat recent een complete metamorfose kreeg.

Toen verkopers Saskia en Marcel eind 2022 voor het eerst de hoekwoning binnenstapten, hadden ze meteen het goede gevoel. “De charme van dit oude huis sprak ons direct aan”, zegt Marcel. “Ook door de achtertuin... vrij gelegen, veel mogelijkheden én volop groen en zon. En het allerbelangrijkste: hier vonden we ruimte voor ons grote samengestelde gezin. We wilden iedereen een eigen plek geven.”

Lichte leefruimte

De potentie die Marcel en Saskia zagen, maakten ze werkelijkheid. Na een grondige verbouwing van ruim een halfjaar trokken ze er in de zomer van 2023 in. “Op de begane grond hebben we een belangrijke stap gezet: de muur naar de keuken verdween”, aldus Saskia. “Het resultaat is een open, lichte leefruimte waar koken, eten en ontspannen vanzelf in elkaar overgaan. Ook loop je zo de tuin in door de openslaande deuren.”

Aan de achterzijde is de voormalige badkamer omgetoverd tot een extra kamer. “We gebruiken die nu als werk- en tv-kamer”, vertelt Marcel. “Maar het kan net zo goed een speelkamer of hobbyruimte zijn. Dankzij het nieuwe raam en de extra buitendeur sta je bovendien zo op het terras. Ook handig: de grote schuur en kelder.”

Slaap- en badkamers in overvloed

Boven gaat het ruimtegevoel door. In totaal telt het huis maar liefst vijf slaapkamers, met daartussen een sfeervolle overloop met ingebouwde vitrinekast. De grootste blikvanger? Volgens Saskia is dat de master bedroom met badkamer ensuite. “Die voelt echt als een luxe hotelkamer. Op zolder bevindt zich daarnaast nog een tweede stijlvolle badkamer. Ideaal voor oudere kinderen of logees. Ook zit hier een aansluiting voor wasmachine en droger; deze apparaten zijn netjes weggewerkt achter een schuifdeur.”

Van sierlijsten tot elektra: alles vernieuwd

Sinds de verbouwing zorgt de pvc-vloer met vloerverwarming voor comfort, terwijl de gestucte wanden en plafonds met sierlijsten een rustige en stijlvolle basis vormen. Ook technisch werd het huis grondig aangepakt. Saskia: “Zo is de elektra volledig vernieuwd, inclusief 3-fasen-aansluiting, is er vast internet op alle kamers en zijn er voorbereidingen getroffen voor zonnepanelen. Voor ons was het belangrijk dat het huis niet alleen mooi werd, maar ook toekomstbestendig.”

Die typische Floraliastraat-sfeer

En dan de straat zelf. Voor veel Ossenaars is de Floraliastraat één van de mooiste plekken van de stad. Met het centrum dichterbij dan je denkt en een sfeer die je niet overal meer vindt. “Het is hier gemoedelijk”, zegt Marcel. “Jong en oud woont door elkaar. Er is een burendag, een nieuwjaarsborrel... maar alles is vrijblijvend. Iedereen kan hier gewoon zichzelf zijn. En het mooie is: we delen zelfs een opbergruimte, direct naast ons huis. Hier staan bijvoorbeeld statafels, een partytent en ladders.”

Een huis voor het volgende verhaal

Floraliastraat 24 is een huis waar veel aandacht en energie in zit. Karaktervol van buiten, modern en comfortabel van binnen. “Wij hebben hier met ontzettend veel plezier gewoond”, besluiten Marcel en Saskia. “We hopen dat de volgende bewoners hier net zo’n fijn thuis gaan maken als wij.”

**Feiten en cijfers:**

- Een sfeervolle woning
- Bijna de gehele woning is in 2023 gemoderniseerd
- Extra ruimte op de begane grond – biedt mogelijkheden
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- In totaal 5 slaapkamers
- 2 moderne en stijlvolle badkamers, op de eerste verdieping en een op de tweede verdieping
- Waterontharder aanwezig in de kelder
- Voorbereidingen ten behoeve van zonnepanelen aanwezig
- Fraai aangelegde tuin gelegen op het zuidwesten met achterom
- Gezamenlijke fietsenberging
- Gelegen aan een populaire straat, dichtbij voorzieningen centraal NS-station en uitvalswegen
- Woonoppervlakte: circa 144 m²
- Inhoud: circa 549 m³
- Perceel: 170 m²

Aanvaarding in overleg.

Kenmerken

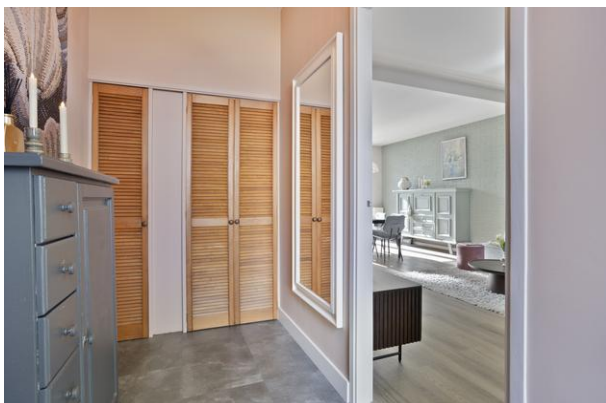
Vraagprijs	: € 535.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 549 m ³
Perceel oppervlakte	: 170 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 144 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1928
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 84 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel

Locatie

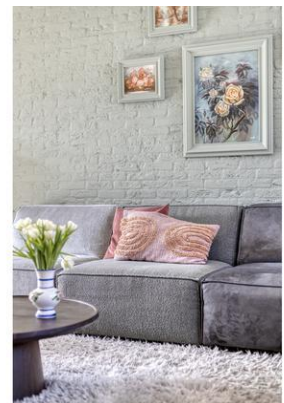
Floraliastraat 24
5342 BJ OSS



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



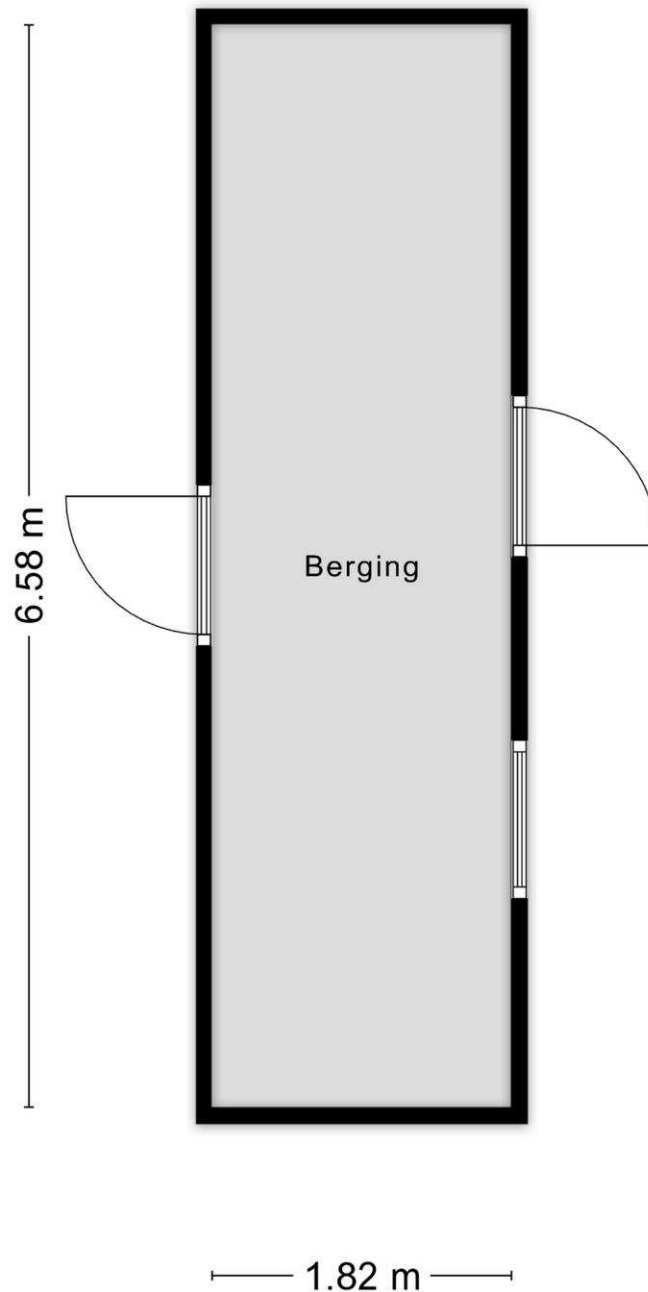
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



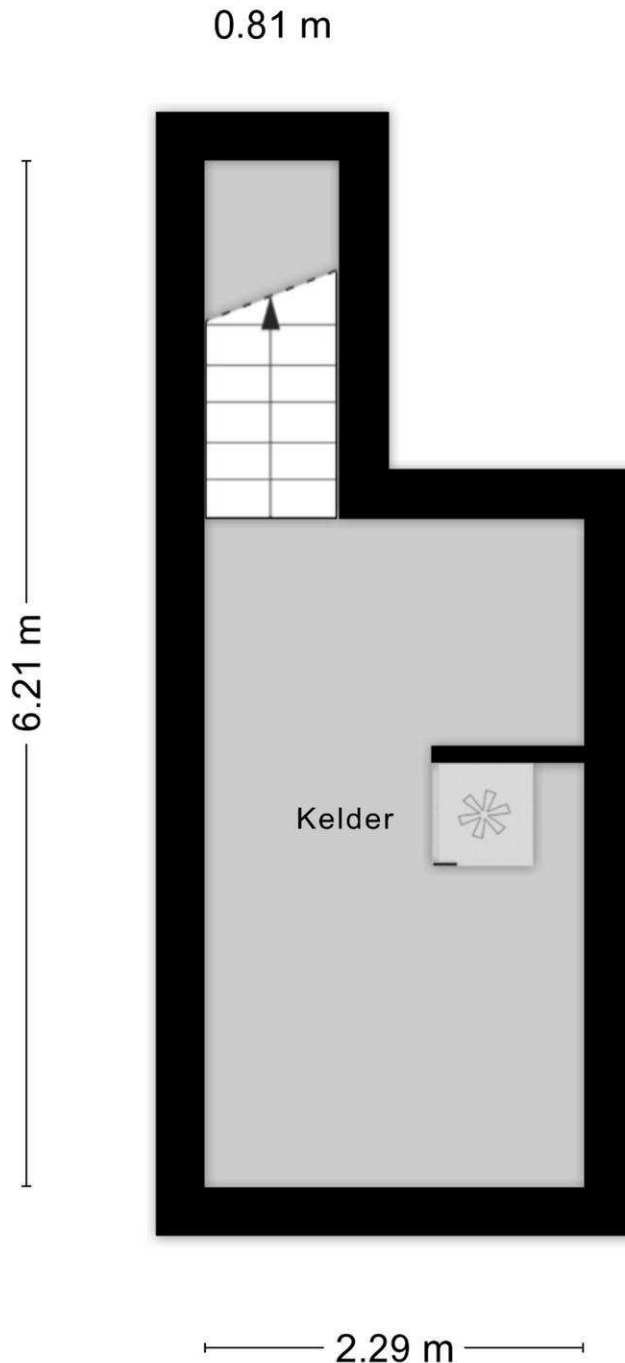
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- verlichting badkamers	☒	☐	☐	☐
- spiegels met verlichting badkamers	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Alle losse kasten	☐	☒	☐	☐
- Alle inbouwkasten	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Alle plissé gordijnen 1e, 2e en zolderverdieping	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒

(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Elektrische radiator badkamer zolder	☒	☐	☐	☐
- Voorzet glas-in-lood ramen	☒	☐	☐	☐
- Vaste bureau's eerste verdieping	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

Evelien Ploegmakers Makelaardij
Leygraaf 38
5345 SN, OSS
Tel: 06-22197590
E-mail: info@evelienploegmakers.nl
www.evelienploegmakers.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Waterontharder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
TP-Link TL-SG1016DE - Netwerk Switch	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Een paar losse planten	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Buitenverlichting met ingebouwde schemerschakelaar	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☒	☐	☐
Afscheiding/schutting voor containers	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast incl Kerstlantaarn	☒	☐	☐	☐
- Tuin(eet)bank	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Heb je interesse in deze woning?

Dan is deze informatie handig voor jou!

Bezichtiging inplannen

Je bent van harte welkom om deze woning in het echt te komen bekijken. Om een bezichtiging in te plannen, kun je bellen met 06-22197590 of mailen naar info@evelienploegmakers.nl

Een snelle reactie

Een woning bezichtigen is spannend. Voor jou, maar ook voor de verkoper. Laat ons daarom binnen een paar dagen weten wat je van de woning vindt. Ook als je geen interesse meer hebt, horen we graag van je.

Je hebt een onderzoeksplicht

Als je een bod uitbrengt, wil je later niet voor verrassingen komen te staan. Om dat te voorkomen heeft de verkoper een meldingsplicht en heb jij een onderzoeksplicht. Wij gaan ervan uit dat je, vóórdat je een bod uitbrengt op de woning, onderzoek hebt gedaan naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van je aankoopbeslissing. Denk hierbij aan het bestuderen van de informatie die wij je aanbieden via Move.nl, maar eventueel ook het inwinnen van informatie bij de gemeente of het uitvoeren van een bouwtechnische keuring. Je moet ook onderzocht hebben of het aankopen van de woning financieel haalbaar is. Mocht je dit nog niet hebben onderzocht, dan brengen wij je graag in contact met een lokale financieel adviseur.

Een bod uitbrengen

Heb je jouw droomwoning gevonden? Dan kan je via Move.nl een bod uitbrengen. Bij het uitbrengen van een bod, deel je meer dan alleen een geldbedrag. Bij een volledig voorstel horen ook:

- Voorbehoud van financiering

Heb je een voorbehoud van financiering nodig of niet? Als dit wel het geval is, dan kun je in jouw bod specifiek aangeven voor welk bedrag je een hypotheek gaat aanvragen.

- Voorbehoud verkoop eigen woning

Heb je een eigen koopwoning? Dan geef je in jouw bod aan of de woning eerst verkocht moet worden voordat je de nieuwe woning kunt aankopen. Als je een overbruggingshypotheek aankunt, dan is een voorbehoud verkoop eigen woning niet nodig. Deze toelichting kun je typen bij het kopje opmerkingen.

- Bouwkundige keuring

Mocht je een bouwkundige keuring willen uitvoeren, dan kun je dit ook laten weten in jouw bod.

- De gewenste datum van de sleuteloverdracht

- Roerende zaken

Staan er nog spullen op de lijst van zaken die je graag zou willen hebben? Dan kun je deze meenemen in jouw bod. Het is ook mogelijk om hier later nog met de verkopers over in gesprek te gaan.

- Toelichting

Wil jij graag meer informatie delen of een persoonlijk bericht naar de verkopers schrijven, dan is dit mogelijk bij het kopje opmerkingen.

De koopakte

Zodra er een mondeling akkoord is, zullen wij - Evelien Ploegmakers Makelaardij - de koopovereenkomst gaan opstellen. Dit doen wij volgens de modelkoopakte die is opgesteld door alle brancheverenigingen in Nederland. Ons streven is dat de koopovereenkomst binnen vijf werkdagen getekend wordt.

Drie dagen bedenktijd

Het kopen van een huis is een grote stap en brengt veel verantwoordelijkheden met zich mee. Het is dan ook belangrijk dat je hier goed over nadenkt. In de koopovereenkomst vind je dan ook een artikel over de bedenktijd. Als consument-koper mag je de aankoop binnen drie dagen ontbinden. De dag waarop de koper een kopie van de

getekende koopakte ontvangt, geldt als 'dag nul'. Is dat bijvoorbeeld op dinsdag? Dan heb je woensdag, donderdag en vrijdag (tot 00.00 uur) de tijd.

Waarborgsom of bankgarantie

Tenzij anders is afgesproken, moet je als koper kort na de koop een waarborgsom overmaken op de rekening van de notaris. Dit is 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kun je ook bankgarantie regelen bij een Nederlandse bank.

Informatie over asbest

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van vóór die tijd kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. Wil je hierover meer weten? Bezoek dan www.milieucentraal.nl/asbest.

Meer weten?

Wij hopen dat je na het lezen van deze brochure een goed beeld hebt gekregen van deze woning. Wil je meer weten? Neem dan gerust contact met ons op, ook voor advies over een aankoop, taxatie of waardebeoordeling.

Groeten,
Evelien, Claudia, Karin, Vera, Kirsten, Maartje en Neeltje

Disclaimer (de kleine lettertjes)

Deze brochure is met zorg samengesteld. Toch kunnen er onjuistheden in staan, omdat we deels afhankelijk zijn van anderen.