# Koornstraat 21, 5341 BP Oss

**Vraagprijs € 425.000,- k.k.**

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

# Wonen met karakter aan de Koornstraat 21

**Aan de rand van het Osse centrum, in een van de oudste straatjes van de stad, staat dit verrassend ruime hoekhuis. 45 jaar lang was dit het thuis van Jos en Marianne, die hier met ontzettend veel plezier hebben gewoond. Nu zij kleiner gaan wonen, komt hun huis vrij voor nieuwe bewoners.**

De woning combineert het beste van twee werelden: het charmante karakter van de historische Koornstraat én hedendaags comfort. “We hebben het huis altijd goed onderhouden en stap voor stap verduurzaamd,” vertelt Jos. “Er liggen tien zonnepanelen op het dak, we hebben een warmtepomp geplaatst en overal hebben we kunststof kozijnen met HR+ en HR++ glas.” Dankzij vloerverwarming op de begane grond is het binnen altijd behaaglijk. En met energielabel A+ is de woning helemaal klaar voor de toekomst.

**Licht en leefruimte**
De woonkamer is ruim en licht, mede dankzij de uitbouw en de grote schuifpui met plissé-hor naar de tuin. Marianne: “Die schuifpui maakt dat binnen en buiten één geheel vormen. In de zomer staat hij vaak open en genieten we van het groen en de rust. De uitgebouwde keuken biedt volop werk- en kastruimte en is een perfecte plek om gezellig samen te zijn.”

**Luxe badkamer en bijzondere details**
In 2022 werd de badkamer volledig vernieuwd. Denk aan een royale inloopdouche, dubbele wastafel en stijlvolle afwerking in rustige tinten. Kortom: een plek waar je je dag ontspannen begint of afsluit.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waaronder een originele bedstee-kamer die werd gebouwd door Eigen Huis & Tuin. “Iedereen die hem ziet, is meteen verkocht,” lacht Marianne. “De tweede verdieping verrast trouwens ook, met een grote vierde slaapkamer mét wastafel. En er is zelfs ruimte om nog een extra kamer te creëren.”

**Buitenleven met privacy**
De tuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk, met een sfeervolle veranda als eyecatcher. “Dat is echt onze favoriete plek,” vertelt Jos. “Zodra de zon schijnt, zitten we daar heerlijk op ons gemak.” Ook de voortuin is ruim opgezet en draagt bij aan het open gevoel van de woning.

**Het hart van Oss**
De Koornstraat ligt aan de rand van het centrum, op loopafstand van winkels en horeca. Toch is het er opvallend rustig. “Binnen vijf minuten fiets je naar het buitengebied van Oss”, aldus Marianne. “Een unieke combinatie van stadsleven en vrijheid. Jos en ik blijven echte centrummensen. Als je hier komt wonen, begrijp je meteen waarom.”

Samengevat: Koornstraat 21 is een ruime, duurzame en liefdevol onderhouden woning met karakter. Een heerlijk huis voor een gezin of voor wie comfortabel wil wonen met het stadsleven om de hoek!

**Feiten en cijfers:**
- Gelegen op een rustige plek aan een groene straat aan de rand van het centrum
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen
- Vloerverwarming ter plaatse van de begane grond
- Veel lichtinval en een schuifpui met plisse-hor in de woonkamer
- Warmtepomp – 2024
- 10 zonnepanelen - 2020
- Dakkapel en alle ruimte om nog een extra kamer te realiseren op zolder
- Moderne en luxe badkamer - 2022

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

- Uitbouw aan achterzijde
- Verzorgde tuin met alle privacy, praktische berging en veranda
- Energielabel A+
- Woonoppervlakte: circa 139 m²
- Inhoud: circa 494 m³
- Perceel: 139 m²

Aanvaarding in overleg

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

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | : € 425.000,00 |
| **Soort** | : Woonhuis |
| **Type woning** | : Eindwoning |
| **Aantal kamers** | : 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : 494 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | : 139 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | : 139 $m^2$ |
| **Soort woning** | : Eengezinswoning |
| **Bouwjaar** | : 1980 |
| **Tuin** | : Achtertuin, voortuin |
| **Hoofdtuin** | Achtertuin 61 $m^2$ |
| **Garage** | : Geen garage |
| **Energielabel** | : A+ |
| **Verwarming** | : C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp |
| **Isolatie** | : Muurisolatie, HR+ glas, HR++ glas |
| Voorzieningen | Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

# Locatie

Koornstraat 21
5341 BP OSS

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

# Foto's

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

# Foto's

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

# Foto's

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

# Foto's

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

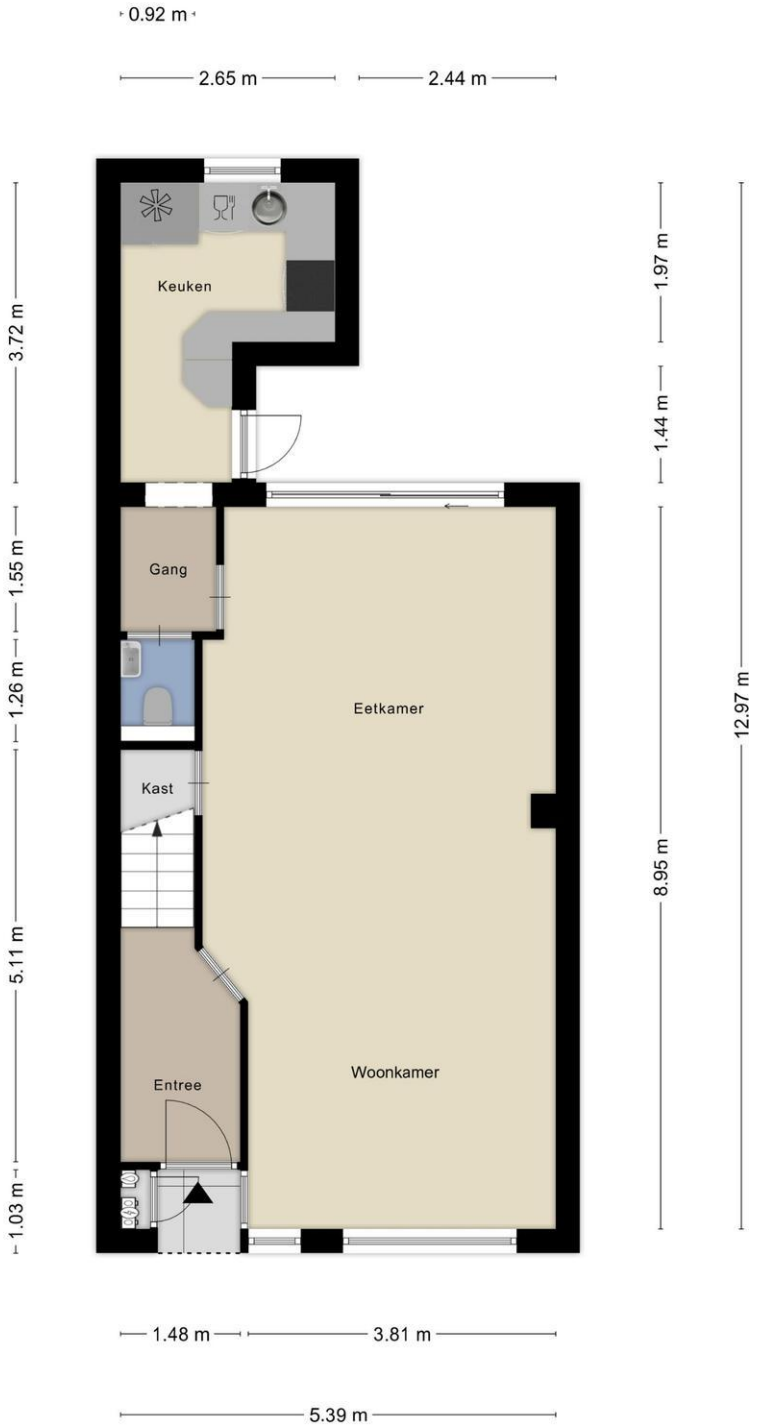
# Foto's

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

# Foto's

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

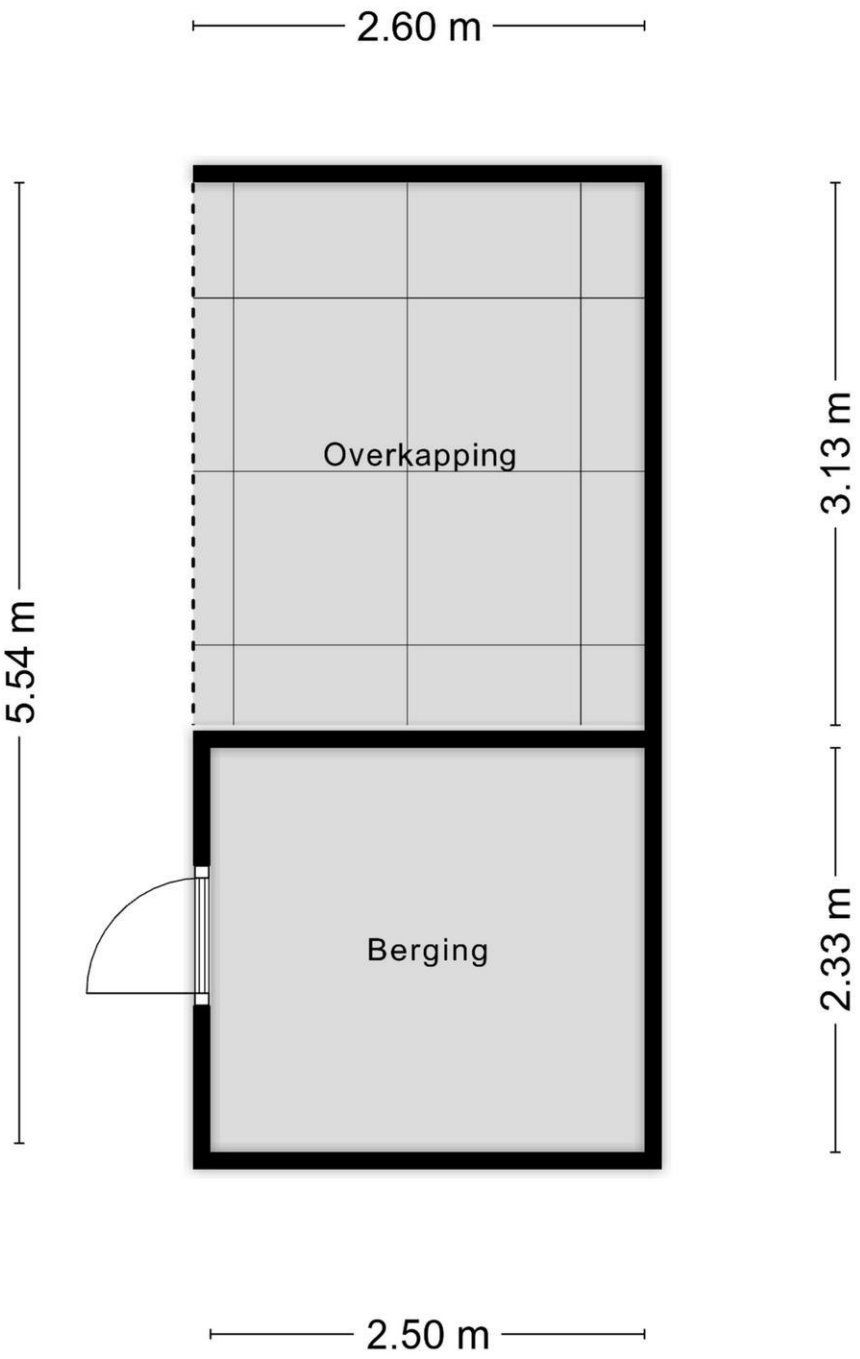
# Plattegrond




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

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

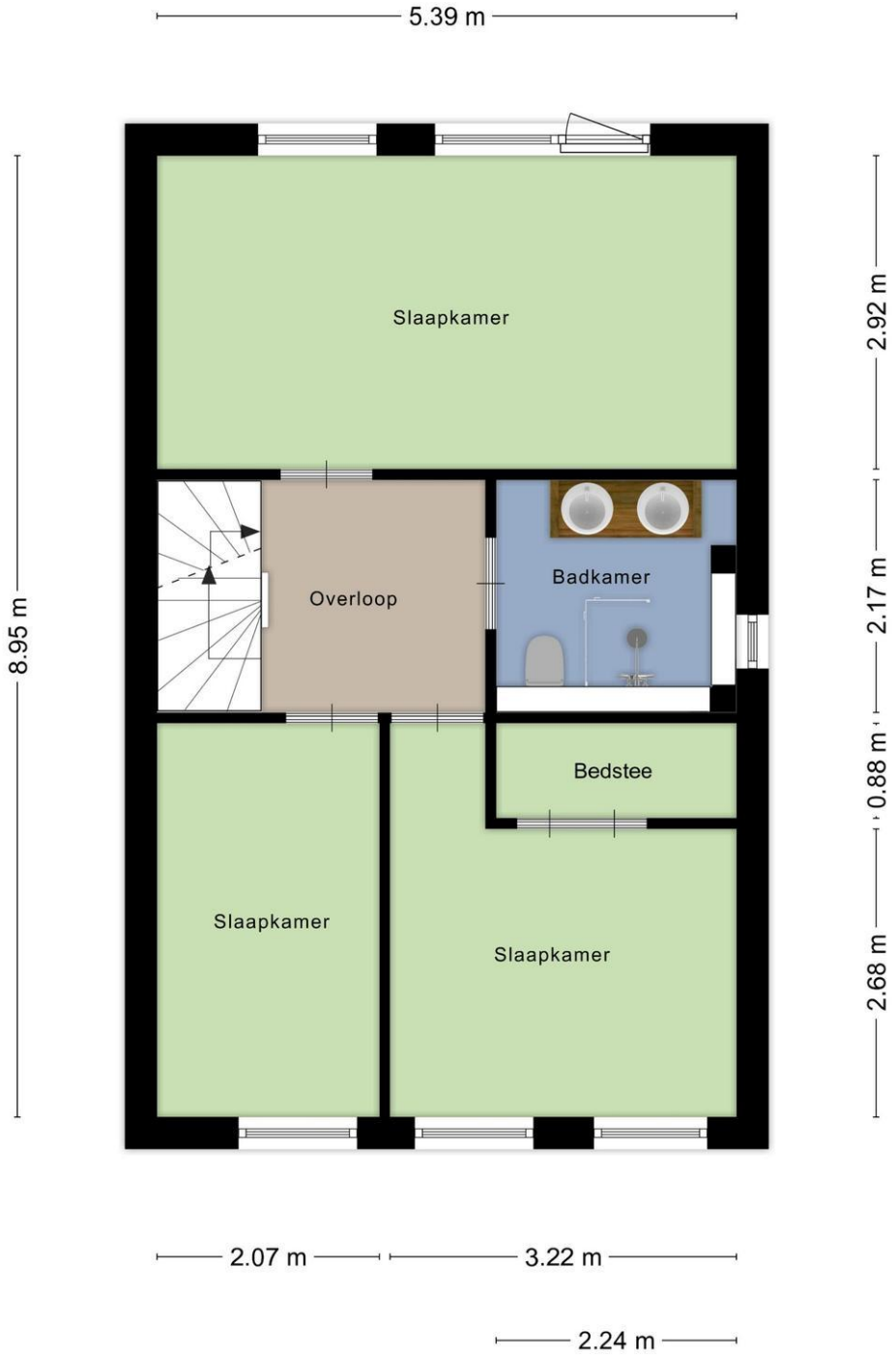
# Plattegrond




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

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

# Plattegrond




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

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

# Plattegrond

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

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

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| **Woning** | | | | |
| ***Interieur*** | | | | |
| Verlichting, te weten: | | | | |
| – Inbouwspots/dimmers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Losse (hang)lampen | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten: | | | | |
| – kledingkast slaapkamer groot | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: | | | | |
| – Gordijnrails | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Gordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Overgordijnen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Vitrages | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Rolgordijnen | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – Lamellen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Jaloezieën | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – (Losse) horren/rolhorren | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Gordijnen op de zolderkamer | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Vloerdecoratie, te weten: | | | | |
| – Vloerbedekking | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Parketvloer | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Houten vloer(delen) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Laminaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Plavuizen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Allesbrander | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Houtkachel | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Gas)kachels | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

**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. |
|---|---|---|---|---|
| Designradiator(en) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Radiatorafwerking | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Overig, te weten: | | | | |
| – Spiegelwanden | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Schilderij ophangsysteem | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

***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 | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletrolhouder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – 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 | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletrolhouder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletborstel(houder) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Sauna met toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

*Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Schotel/antenne | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Brievenbus | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kluis | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Voordeur)bel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Alarminstallatie | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Rookmelders | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Klok)thermostaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Airconditioning | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Warmwatervoorziening, te weten: | | | | |
| – Via CV-installatie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Boiler | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Geiser | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – vloerverwarming begane grond | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – keukenboiler 10l keuken (elec.) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Screens | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Rolluiken | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Zonwering buiten | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| Waterslot wasautomaat | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| Zonnepanelen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Oplaadpunt elektrische auto | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| **Tuin** | | | | |
| *Inrichting* | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Beplanting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| ***Verlichting/installaties*** | | | | |
| Buitenverlichting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| ***Bebouwing*** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Broei)kas | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| **Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten: | | | | |
| – (Sier)hek | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Vlaggenmast(houder) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

## 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: | | | | |
| – CV : contract bij Kemkens inclusief onderhoud | | | | |
| – Warmtepomp: contract Kemkens inclusief onder | | | | |

# 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 waardebepaling.

Groeten,
Evelien, Claudia, Karin, Vera, Kirsten, Maartje, Meike 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.*

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