



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

TUBANTENWEG 5, OSS

Vraagprijs: € 775.000,- k.k.



Wonen en ondernemen met maximale ruimte en mogelijkheden. Deze modern vormgegeven bedrijfswoning met atelier biedt een uitzonderlijke combinatie van comfortabel wonen, professioneel werken en toekomstgerichte ontwikkelmogelijkheden. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.501 m² is dit een object met potentie zowel voor de ondernemer van vandaag als voor de groei van morgen. De bedrijfswoning heeft een moderne (kubistische) architectuur en een woonoppervlak van maar liefst 204 m². De architectuur kenmerkt zich door rechte lijnen, grote raampartijen en een krachtige uitstraling die perfect past bij een representatieve bedrijfsomgeving. Hier woont u niet alleen ruim, maar ook stijlvol met een professionele uitstraling die aansluit bij uw onderneming. Inpandig bevindt zich een functioneel atelier van circa 30 m². Ideaal als werkplaats, studio, kantoor, praktijkruimte of creatieve werkplek. De directe verbinding tussen wonen en werken zorgt voor maximale efficiëntie en flexibiliteit. Het perceel van 1.501 m² heeft een maximaal bebouwingspercentage van 70%. Het royale perceel biedt daardoor uitzonderlijk veel mogelijkheden zoals uitbreiding of het realiseren van extra bedrijfsruimte. Het buitenterrein is momenteel ingericht als tuin, maar leent zich uitstekend voor buitenterrein, opslag of stallingsruimte, realisatie van aanvullende bedrijfsbebouwing of een combinatie van representatief voorterrein met functionele bedrijfsruimte. De schaal en indeling maken het perceel uitermate geschikt voor ondernemers die ruimte nodig hebben voor nu én in de toekomst.





IMPRESSIE

BEGANE GROND

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal met een stijlvolle entree en vide, die direct een gevoel van licht en ruimte geeft.

In de hal bevinden zich een hardhouten trap, een praktische vaste kast en een toilet.

Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer.

Deze sfeervolle leefruimte is speels ingedeeld dankzij de centrale haardpartij, met aan de voorzijde een gezellige zithoek en aan de achterzijde een ruim eetgedeelte. De grote raampartijen tot aan de vloer en de dubbele tuindeuren zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden een fraai uitzicht op de achtertuin.

De woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer en witgeschilderde wanden, wat zorgt voor een rustige en tijdloze uitstraling.

Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich een multifunctionele werkkamer met een mooi uitzicht over de voortuin, ideaal als thuiswerkplek, kantoor of hobbyruimte.

Aan de achterzijde ligt de eetkamer, die in open verbinding staat met de keuken. De keuken is ingericht met een praktisch U-vormig keukenmeubel en biedt volop kastruimte. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat en een afzuigkap.

Via de keuken kom je in de praktische bijkeuken.

Hier bevinden zich de cv-installatie (Intergas HRE, 2019), diverse vaste kasten en de witgoedaansluitingen.

Aansluitend vind je het atelier en de inpandige berging.

Het atelier is een bijzonder veelzijdige ruimte en afgewerkt met een linoleumvloer, witgeschilderde wanden en een karakteristiek balkenplafond. De grote tuindeuren zorgen ook hier voor veel daglicht en een mooi uitzicht op de tuin.

Achter in het atelier bevinden zich diverse vaste kasten die doorlopen naar de berging/garage.

De inpandige berging is voorzien van een stalen kanteldeur en biedt praktische bergruimte.

Hier bevindt zich tevens de meterkast.





















IMPRESSIE

1^e VERDIEPING

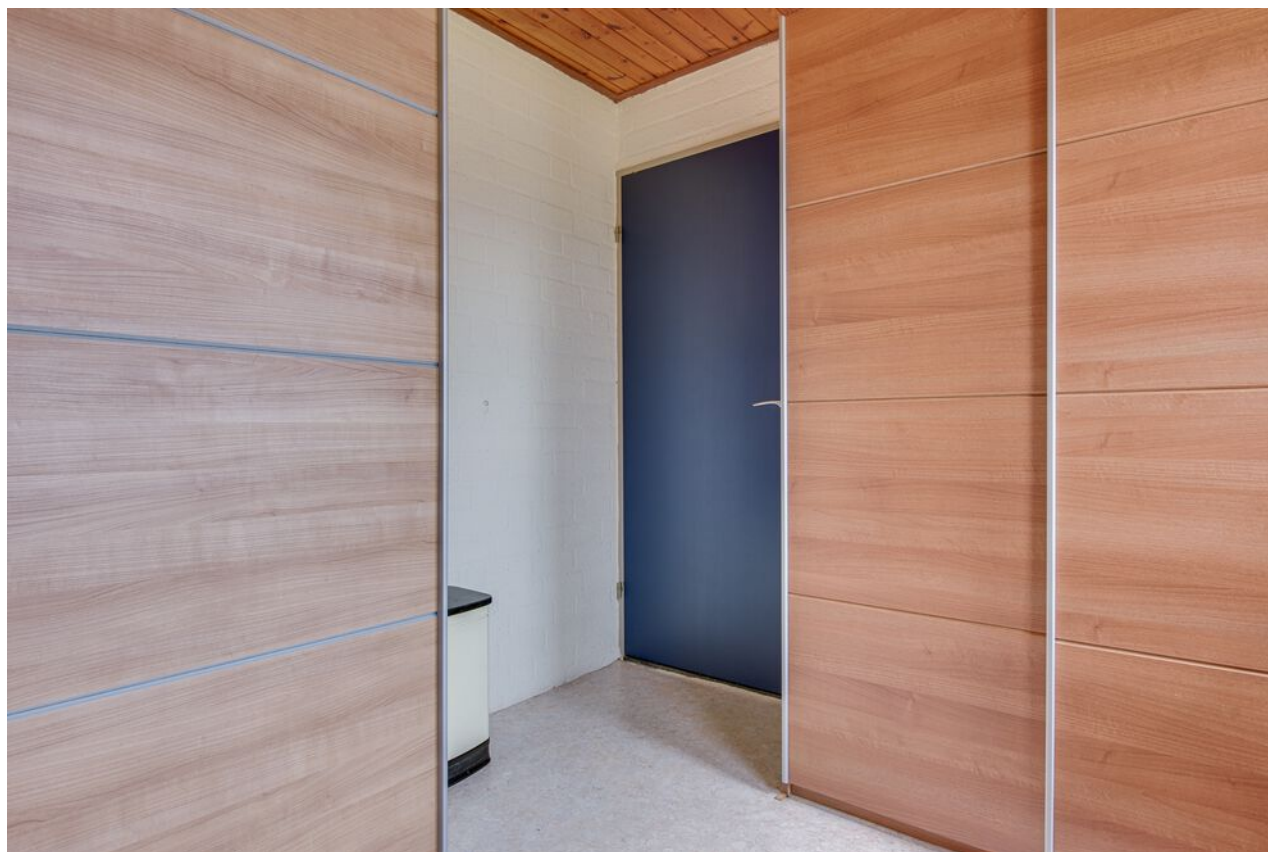
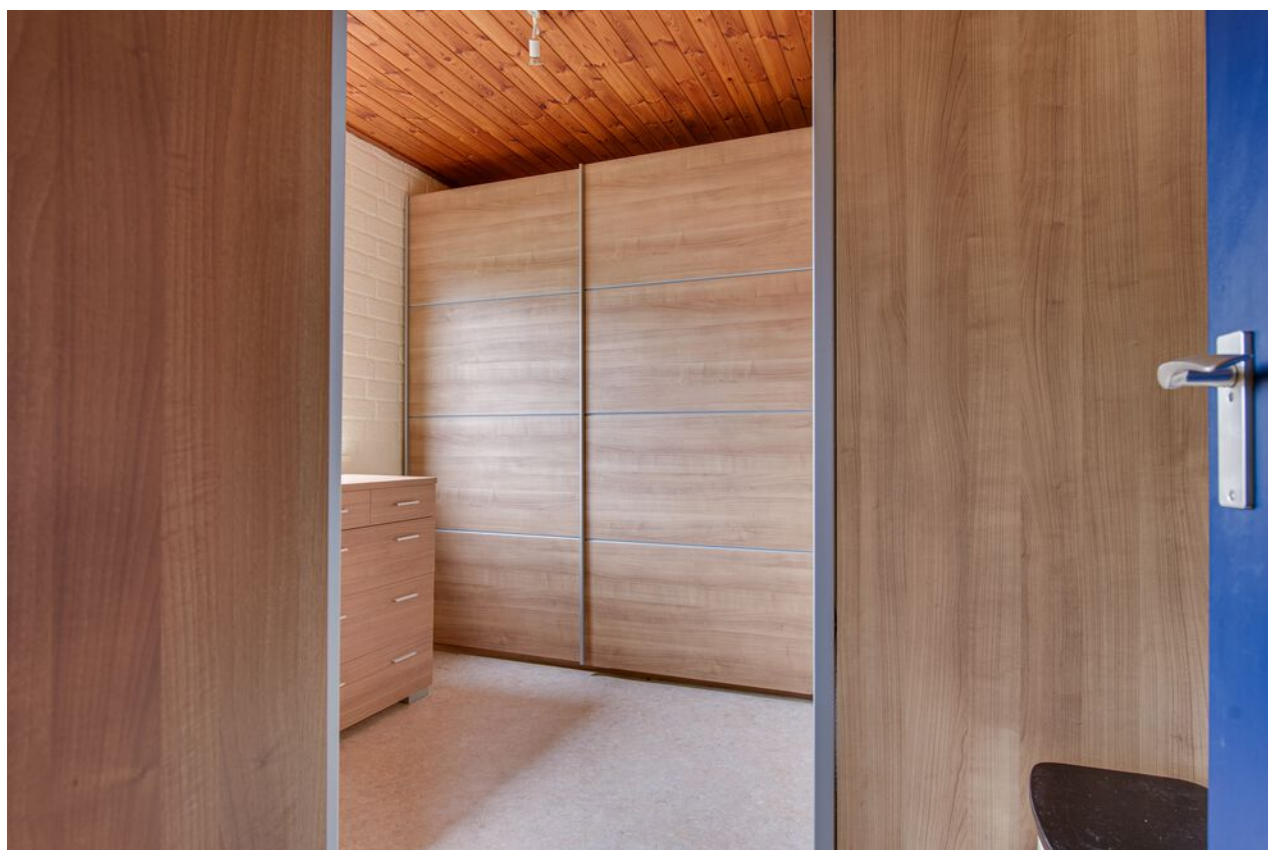
De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers en een royale badkamer.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 13,2 m², 11,9 m², 10,0 m² en 9,4 m² en zijn afgewerkt met vloertapijt, witgeschilderde wanden en houten schrotenplafonds.

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, twee vaste wastafels en een duobloktoilet.















IMPRESSIE

DE ACHTERTUIN

Het object beschikt over een ruim en veelzijdig buitenterrein dat momenteel is ingericht als verzorgde tuin, maar zich uitstekend leent voor meerdere gebruiksmogelijkheden.

De royale kavel van maar liefst 1.501m² biedt een mooie balans tussen groen, privacy en functionele ruimte.

Direct grenzend aan de bedrijfswoning bevinden zich ruime terrassen met sierbestrating, waardoor een prettige overgang ontstaat tussen binnen en buiten.

Vanuit hier kijkt u uit over de diepe achtertuin met gazon, volwassen beplanting, sierheesters en diverse groene borders.

De tuin is rondom voorzien van hagen en groenstructuren die zorgen voor beschutting en een aangename mate van privacy.

Verspreid over het terrein bevinden zich enkele praktische elementen zoals een tuinbergingen en schuurtjes, waardoor het geheel niet alleen geschikt is voor recreatief gebruik, maar ook functioneel inzetbaar is.

Door de ruime opzet en de ligging op een perceel met bedrijfsbestemming biedt het buitenterrein interessante perspectieven voor ondernemers. Het terrein kan, indien gewenst en binnen de geldende planologische mogelijkheden, worden ingericht als buitenterrein voor bedrijfsactiviteiten, opslagruimte of mogelijk voor de realisatie van aanvullende bedrijfsruimte.

Hierdoor vormt deze buitenruimte een bijzonder aantrekkelijke combinatie van wonen, werken en ontwikkelen, waarbij zowel rust en groen als zakelijke functionaliteit samenkomen.



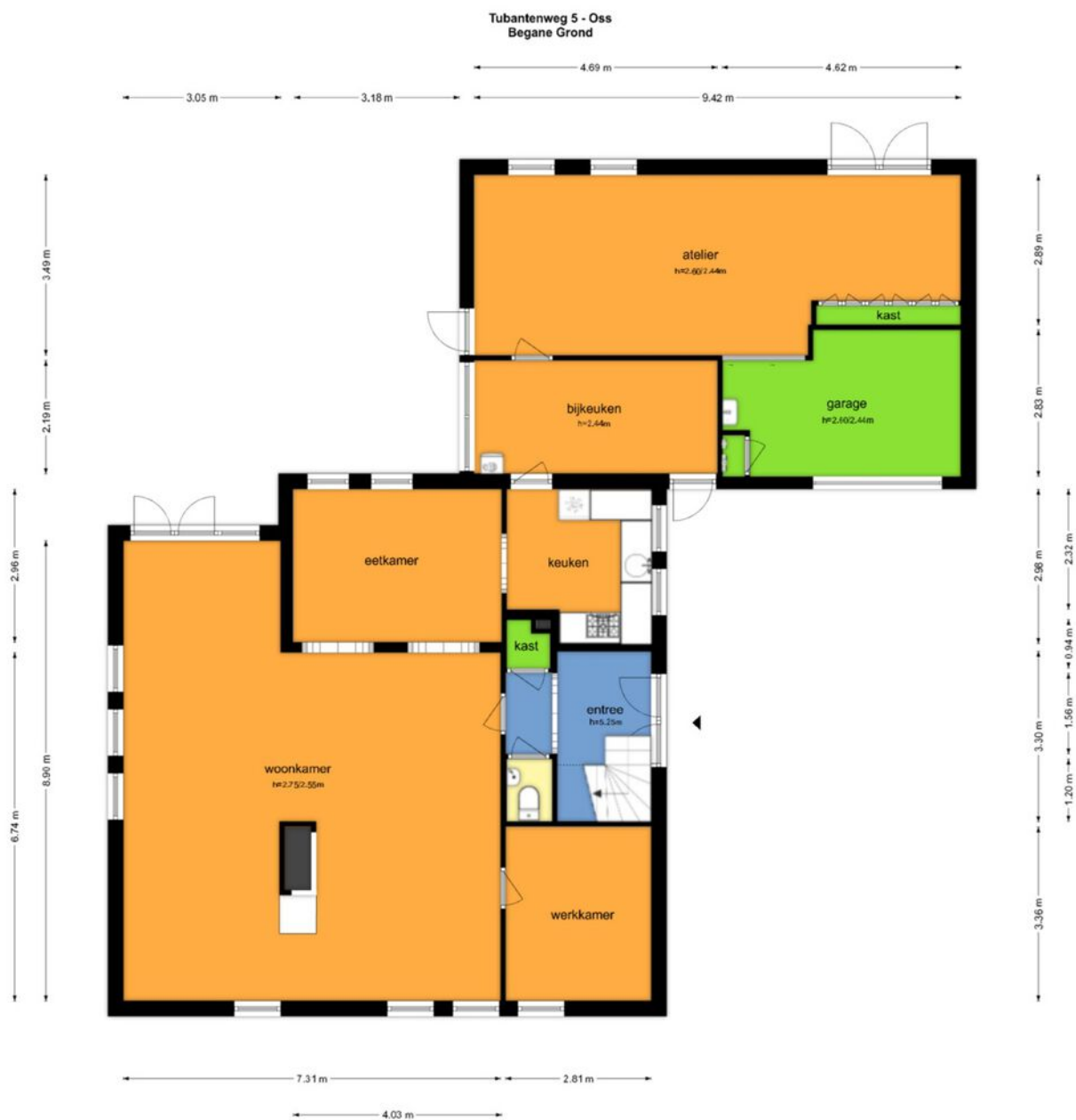






CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

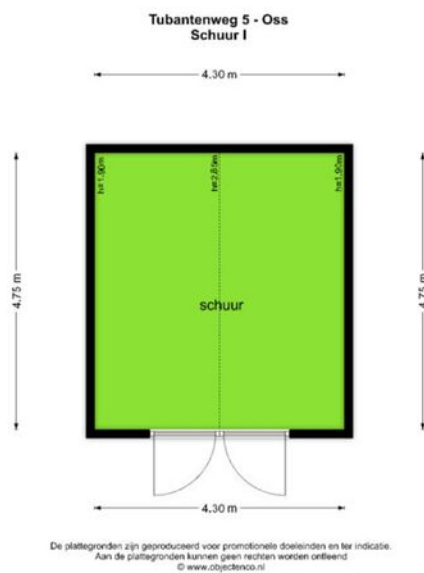
<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	204
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	13
Gebouwgebonden buitenruimte	10
Externe bergruimte	32
Bruto inhoud woning	798
Perceel oppervlakte	1501
 <i>VERWARMING / WARMWATER</i>	
CV-combiketel	Intergas
Bouwjaar	2019
Energielabel	C
Bouwjaar	1978
Bestemming	Woon-/werk combinatie
Aanvaarding	In overleg

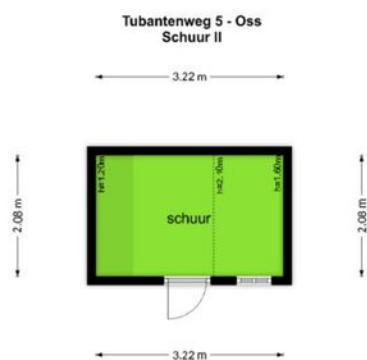


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obyeclenco.nl



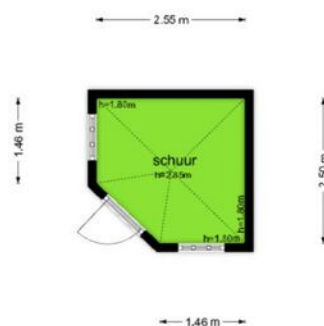
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenico.nl





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.cijedenco.nl

Tubantenweg 5 - Oss
Schoor III



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.cojectenro.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WT Tubantenweg



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss

Sectie B

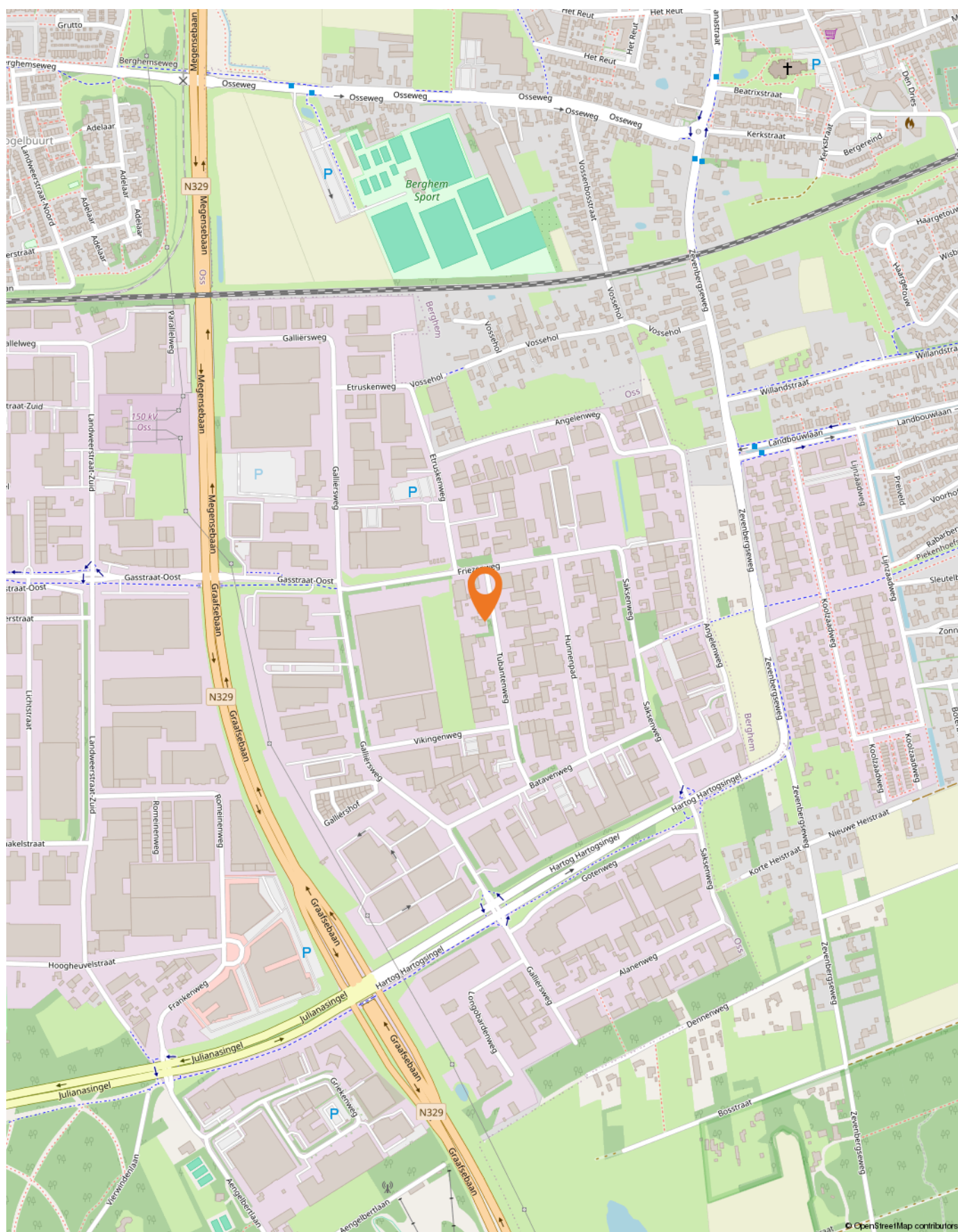
Perceel 5152

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Omgevingskaart



Voorwaarden Koopakte Conform VBO-model.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Koper en verkoper kunnen ontbindende voorwaarden voor de financiering overeenkomen. De makelaar kan verlangen dat de koper inzage verstrekt in zijn financiële situatie.

Notaris

Door koper aan te wijzen, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door de koper binnen vier weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemene informatie

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken die de eigenaar en/of verkopend makelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.



Woning verkopen? Wij regelen de verkoop!

Uw huis te koop zetten is een flinke stap. Het betekent afscheid nemen van een fase in uw leven en de start van iets nieuws. Wat uw mogelijkheden zijn, wordt misschien wel bepaald door de opbrengst van uw huis. Wij adviseren u graag hoe u tot een zo maximaal mogelijk verkoopresultaat kunt komen. Onderstaand vindt u een beknopte beschrijving van wat u van ons mag verwachten tijdens het verkoopproces.

Het prijsadvies

Op basis van een gedegen inspectie van uw woning geven wij een advies vraagprijs af, alsmede een reële opbrengstverwachting. Wij definiëren de pluspunten van uw huis,

adviseren u welke aspecten van uw woning u misschien nog kunt verbeteren en hoe u de woning het best aan bezoekers kunt presenteren. Daarnaast zorgen wij voor een optimale zichtbaarheid van het pand bij potentiële kopers en wij organiseren de bezichtigingen. Mocht het wenselijk of nodig zijn dan zorgen wij voor een proactieve benadering van potentiële kopers.

De onderhandelingen

Als er een bod op uw huis binnenkomt, melden wij dat per omgaande. Soms is het de start van een spannende en hectische periode. Wij voeren voor u de onderhandelingen met de kopende partij.

Uiteraard in nauw overleg met u, waarbij wij uw belangen scherp in de gaten houden.

De administratieve afhandeling

Als de onderhandelingen positief worden afgesloten kunt u rekenen op onze professionele begeleiding. Wij zorgen voor afstemming met de notaris, lezen ter controle de koopakte, houden een vinger aan de pols als het gaat om de betaling van de waarborgsom c.q. bankgarantie en we zijn aanwezig bij de oplevering van uw woning en de notariële leveringsakte.



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS

't Dorp 9, 5384 MA Heesch
T 0412-455496 | F 0412-457425 | info@walboomers-timmers.nl

Kijk voor ons complete aanbod op www.walboomers-timmers.nl