



Royale, goed onderhouden, jaren 30 woning met karakter op groot perceel in een mooie woonstraat met alle voorzieningen in nabijheid. Dit huis heeft een berging, keurig aangelegde tuin met achterom, uitgebouwde keuken met bijkeuken, drie slaapkamers en luxe badkamer met toilet en een grote zolder met mogelijkheid één of twee slaapkamers.

Bouwjaar woonhuis: ca. 1930.
 Inhoud woonhuis: ca. 466m³
 Woonoppervlakte: ca. 153m², berging 8m².
 Perceeloppervlakte: 328m².

Energie label: voorlopig G
 Aantal kamers: 5.
 Aantal slaapkamers: 3.

Berg & Broek Makelaardij

funda

VERKOOP - AANKOOP - TAXATIES WONINGEN EN BEDRIJFSMATIG

Kromstraat 6 - 5341 JC Oss - 0412-639982 - info@bergenbroek.nl

www.bergenbroek.nl

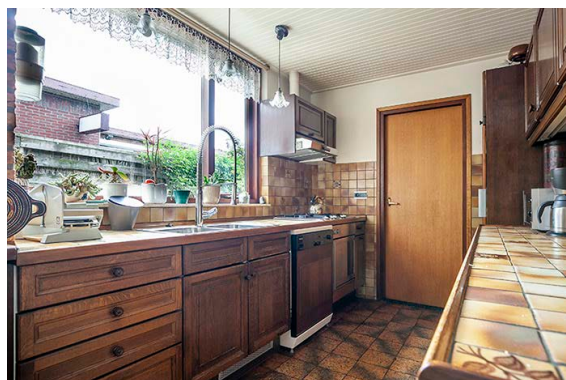
VBO  MAKELAAR

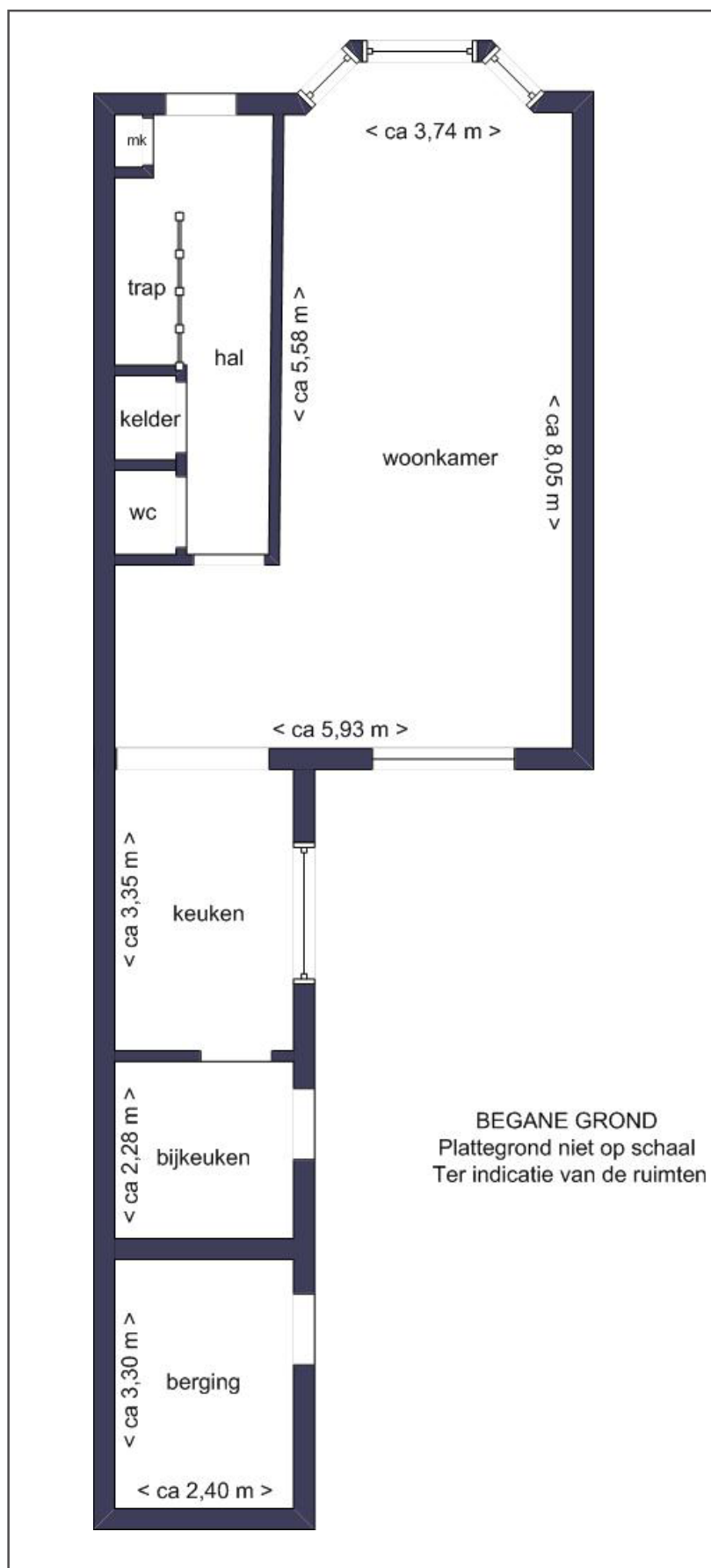
Begane grond:

- hal met meterkast (6 groepen met aardlek), kelder, toilet (vrijhangend toilet ca. 2010 gemoderniseerd), trapopgang en toegang woonkamer
- royale L woonkamer met erker en gashaard, de vloeren zijn v.v. zeil, de plafonds zijn afgewerkt met balken en de wanden zijn v.v. behang; een schuifpui zorgt voor toegang tot de achtertuin (v.v. een elektrisch zonnescherf)
- keuken in de achter-aanbouw v.v. keukenmeubel in de combinatie donker bruin eiken met betegeld werkblad, 5 pits gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser en grote koelkast. De vloer is afgewerkt met tegels, het plafond is v.v. houten schroten en de wanden zijn afgewerkt met stucwerk en deels betegeld
- via de keuken toegang tot de bijkeuken, opstelplaats cv ketel (Intergas HRE combi 2018) en witgoed, toegang tot de tuin
- de berging is aangebouwd aan de bijkeuken en vanaf de tuin bereikbaar



Foto's keuken en woonkamer





Eerste verdieping:

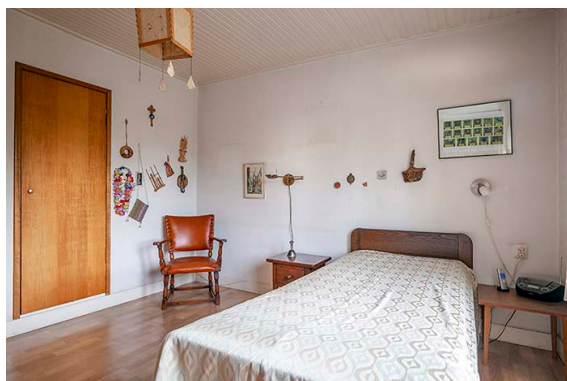
- overloop en drie slaapkamers, middels een deur is de vaste trap naar de 2e verdieping bereikbaar, de vloer van de 1e verdieping is afgewerkt met zeil, de plafonds zijn afgewerkt met houten schroten, de wanden van de overloop zijn afgewerkt met spuitwerk en de slaapkamers zijn v.v. behang; de grote slaapkamers zijn v.v. een inbouwkast
- badkamer (ca 2010 gemoderniseerd en modern afgewerkt) ingericht met een douchecabine v.v. een thermostatische kraan, wastafel in een meubel en 2e toilet (vrijhangend); de badkamer is in lichte kleuren betegeld

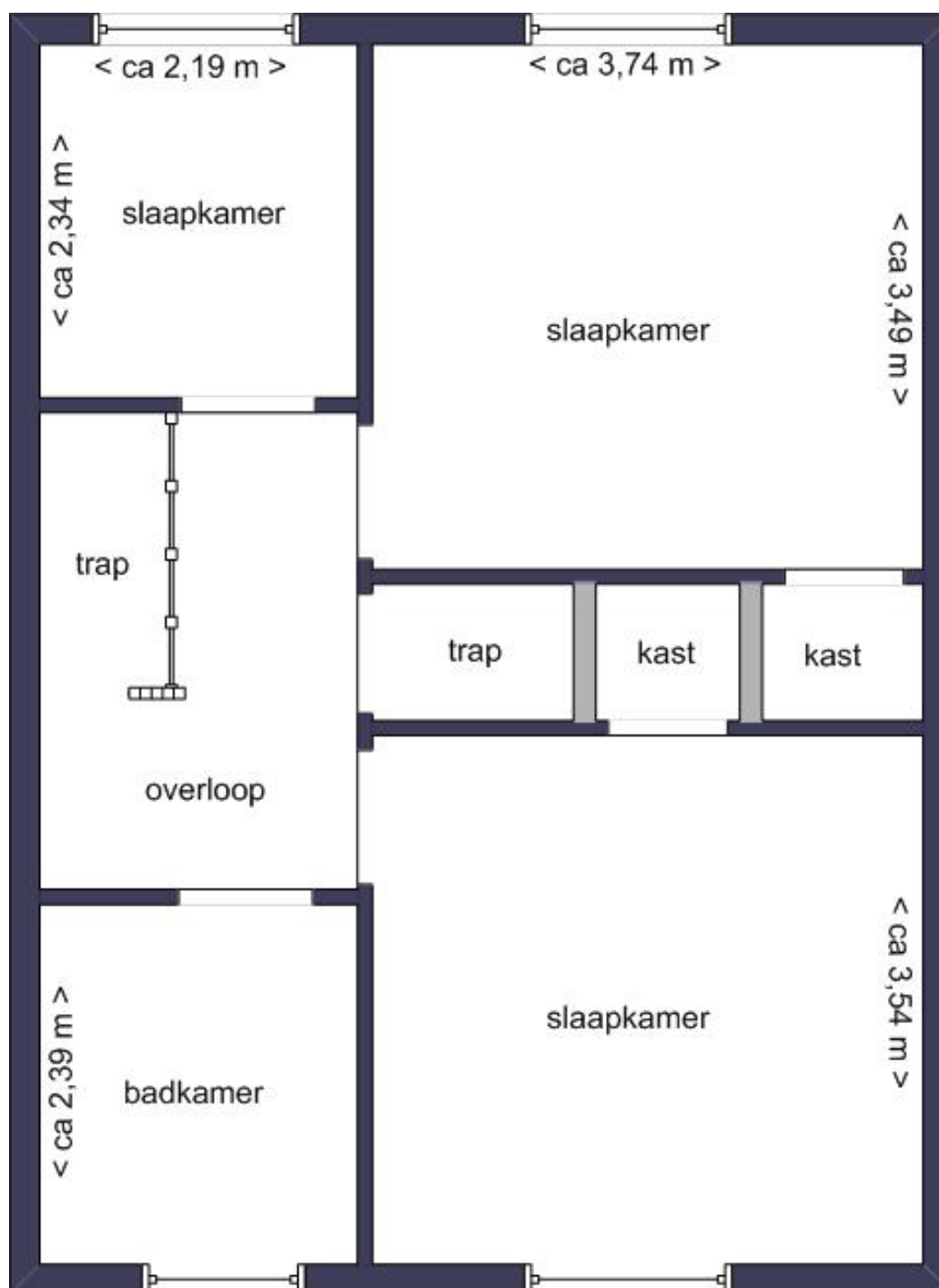
Tweede verdieping:

- vaste trap naar zolder met mogelijkheden; zowel de voor- als achterzijde is v.v. een dakkapel, de wanden zijn aan drie zijden v.v. een bergruimte
- de vloer is afgewerkt met tapijt, de wanden zijn v.v. stucwerk
- het dak is nageïsoleerd met steenwol

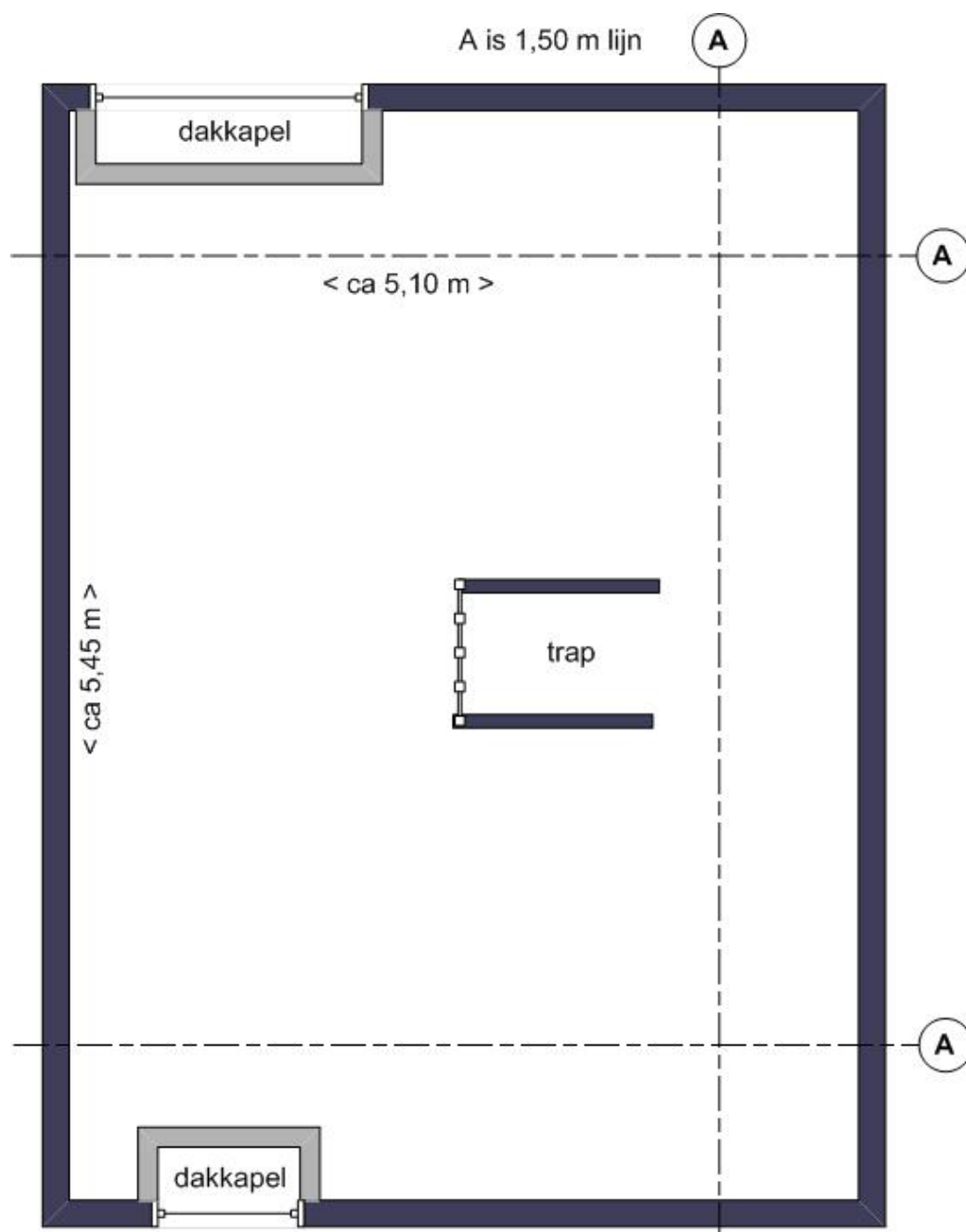


Extra foto's 1e verdieping





1e VERDIEPING
Plattegrond niet op schaal
Ter indicatie van de ruimten



2e VERDIEPING
Plattegrond niet op schaal
Ter indicatie van de ruimten

Tuin:

- op Zuiden gelegen achtertuin met sierbestrating en perken, onderhoudsvrij aangelegd. De tuin is v.v. een grondwaterpomp met beregeningsinstallatie
- de tuin geeft veel privacy en heeft een eigen achterom
- de voortuin is aangelegd met sierbestrating en perken



Algemeen:

Deze woning verkeert zowel van binnen als van buiten in een goede staat van onderhoud en is v.v. isolatieglas (begane grond) en dakisolatie. Alle wanden, vloeren en plafonds zijn keurig maar enigszins gedateerd afgewerkt.

Ligging:

Dit woonhuis is gelegen in aan een doorgaande straat. In de directe omgeving van de woning vindt u o.a. een winkelcentrum (2 stuks), het station, speelvoorzieningen, scholen en zelfs het centrum is op loopafstand.



Deze brochure is bedoeld om u een eerste indruk van deze woning te geven. Wij nodigen u graag uit om een kijkje in de woning te nemen. Voor ons een kleine moeite, voor u een mogelijkheid om echt kennis te maken met de woning.

Als u meer informatie wilt over de verkoopmogelijkheden voor uw eigen woning dan maken wij graag een afspraak voor een geheel vrijblijvende en gratis waardebepaling.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Broek



12345

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

Schaal 1:500

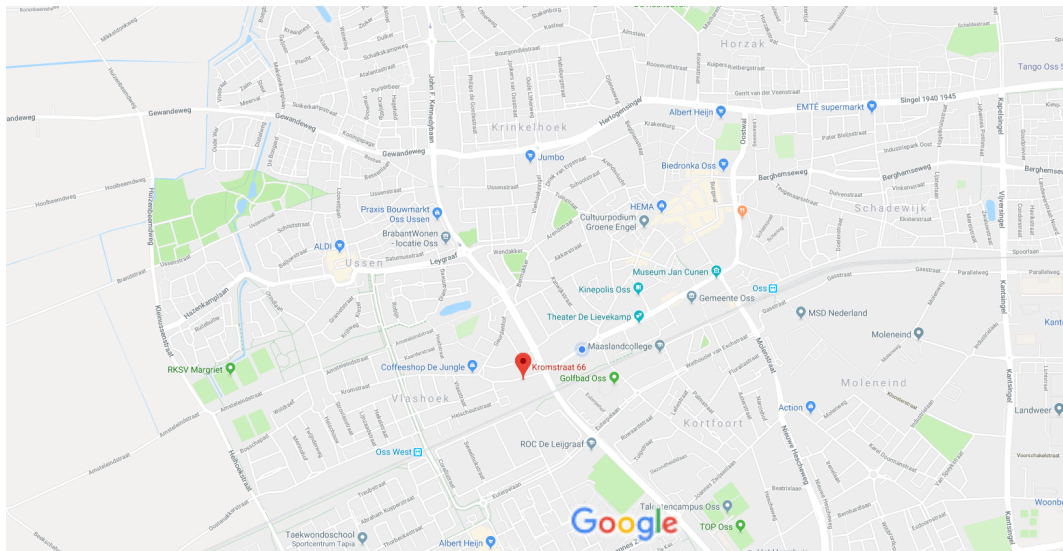
Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Oss
E
1864





Oss, Kromstraat 66





Oss, Kromstraat 66

Berg & Broek Makelaardij, aangesloten bij makelaarsorganisatie VBO, zet zich in voor een doorzichtige woningmarkt. Voorafgaande aan eventuele onderhandelingen brengen wij u daarom graag op de hoogte van de volgende door ons gehanteerde voorwaarden.

Biedings- en onderhandelingsvoorwaarden

Voorbehoud van financiering: Voordat de koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Overigens kunt u via één van onze partners uw hypotheek onderbrengen bij vele financiële instellingen tegen de voor u beste voorwaarden en rentes. Het opnemen van een ontbindende voorwaarde financiering zullen wij u altijd adviseren.

Koopakte: Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO model. Deze koopovereenkomst dient binnen drie dagen na de mondelinge overeenkomst door koper te zijn ondertekend. Eerst door ondertekening van deze koopovereenkomst door beide partijen komt de overeenkomst tot stand.

Bedenktijd: de koper, zijnde een natuurlijk persoon en niet handelende in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is gedurende drie dagen na terhandstelling van de koopovereenkomst of een afschrift daarvan, bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag van genoemde terhandstelling. Indien de koper ontbindt binnen deze bedenktijd is koper € 100,=, exclusief B.T.W., aan administratiekosten aan ons kantoor verschuldigd.

Waarborgsom: Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na het moment van ondertekening van de koopovereenkomst aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom. Ter zekerheid van de rechten van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Boeteclausule: In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze ingebrekestelling zou uiteindelijk kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering: De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten 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 vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris: Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een 'vaste' notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariuskantoren binnen ons werkgebied. De voorkeur gaat uit naar een notaris gevestigd binnen een straal van 20 km van de verkochte woning. Indien koper om hem/haar moverende redenen kiest voor een verder weg gevestigde notaris dan kan verkoper extra kosten aan koper in rekening brengen, b.v. brandstof, kosten opmaken volmacht.

Kosten koper: De clause k.k. of kosten koper houdt in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (2% overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 tot 6% van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest: Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal mits goed ingepakt tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor juli 1993 kunnen echter nog steeds asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopovereenkomsten van woningen asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie: Sinds 1-6-2003 zijn ook makelaars in onroerende zaken verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen op grond van de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet MOT).

Algemeen: In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de VBO voorwaarden van toepassing. Brochures, websites en advertentiemateriaal worden met zorg samengesteld doch hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Alle vermelde maten zijn circa maten. De gegevens zijn uit betrouwbare bron afkomstig, ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Brochures, websites en advertenties dienen te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Heeft u naar aanleiding hiervan nog vragen, dan horen wij dat graag van u.

Met vriendelijke groeten,
Berg & Broek Makelaardij