

# Oss – Goudmijnstraat 37

Vraagprijs: € 480.000,00 k.k.



In de luwte maar ook in het centrum gelegen, mooie vrijstaande jaren 30 woning. De laatste jaren volledig in stijl gemoderniseerd. Gelegen in de nabijheid van het centrum, station, scholen, winkels en uitvalswegen. Dit huis met royale veranda, berging en keurig aangelegde tuin, woonkamer, keuken met inbouwapparatuur, bijkeuken, schitterende badkamer op de bg, twee slaapkamers en toilet op de 1<sup>e</sup> verdieping is een ideale gezinswoning.

**Bouwjaar woonhuis:** 1935

**Woonoppervlakte:** ca. 109m<sup>2</sup> excl. berging 29m<sup>2</sup>, veranda 29m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte:** 290m<sup>2</sup>

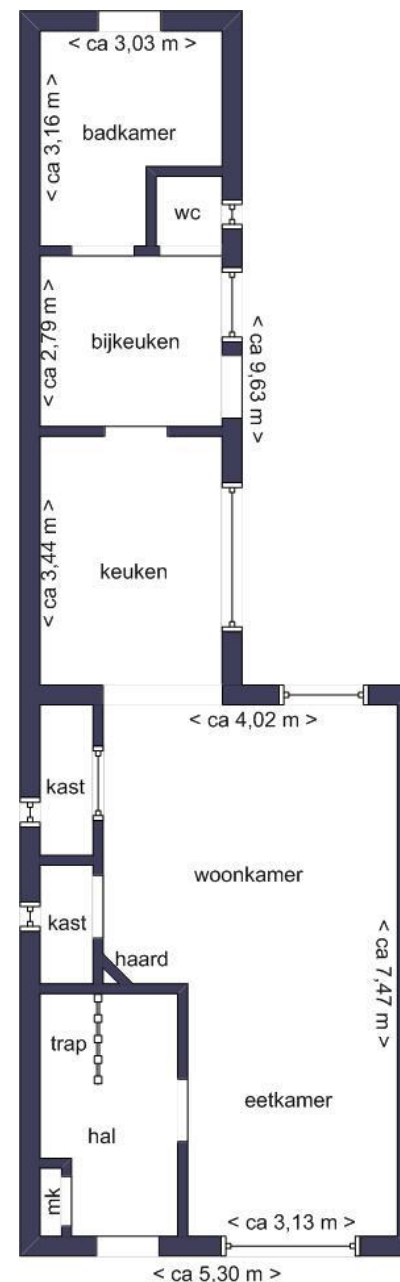
**Energie label:** D

**Aantal kamers:** 3

**Aantal slaapkamers:** 2

### Begane grond:

- entree met garderobenis, meterkast (7 groepen, aardlek en kookgroep) een mooie trapopgang en toegang naar woonkamer; afwerking geheel in lichte kleuren, de wanden in de combinatie stucwerk en lambrizing
- royale en lichte woonkamer (zit- en eetkamer) met houten plankenvloer ( de vloer is v.v. isolatie), sfeervol balkenplafond en wanden v.v. stucwerk, de passende paneeldeuren zijn bewaard gebleven; in het zitkamer deel is een gashaard geplaatst, onder de tv een mooie inkijk (nu in gebruik als terrarium)
- keuken in de kleur wit met een composiet werkblad, inductie kookplaat met geïntegreerde Bora afzuiging (buitenafoer!), combi magnetron, vaatwasser; de koel/vries combinatie is een los toestel (Smeg), overname bespreekbaar. Het balkenplafond, de planken vloer en wandenafwerking (v.v. stucwerk en deels oud metselwerk) zijn geheel in stijl afgewerkt, toegang tot de bijkeuken
- in de bijkeuken is de opstelplaats van het witgoed en de cv-ketel ( Atag HR combi 2015); tevens toegang tot de achtertuin, de badkamer en toilet
- badkamer, luxe ingericht met royale inloop douche (thermostatische mengkraan), een gestort en verdiept ligbad, 2 wastafels in een meubel en toegangsdeur naar de achtertuin met buitendouche, geheel in grijze kleuren afgewerkt (betonciré)
- de toilet ruimte is v.v. een vrijhangend toilet, een urinoir en een fonteintje, de wanden zijn v.v. stucwerk

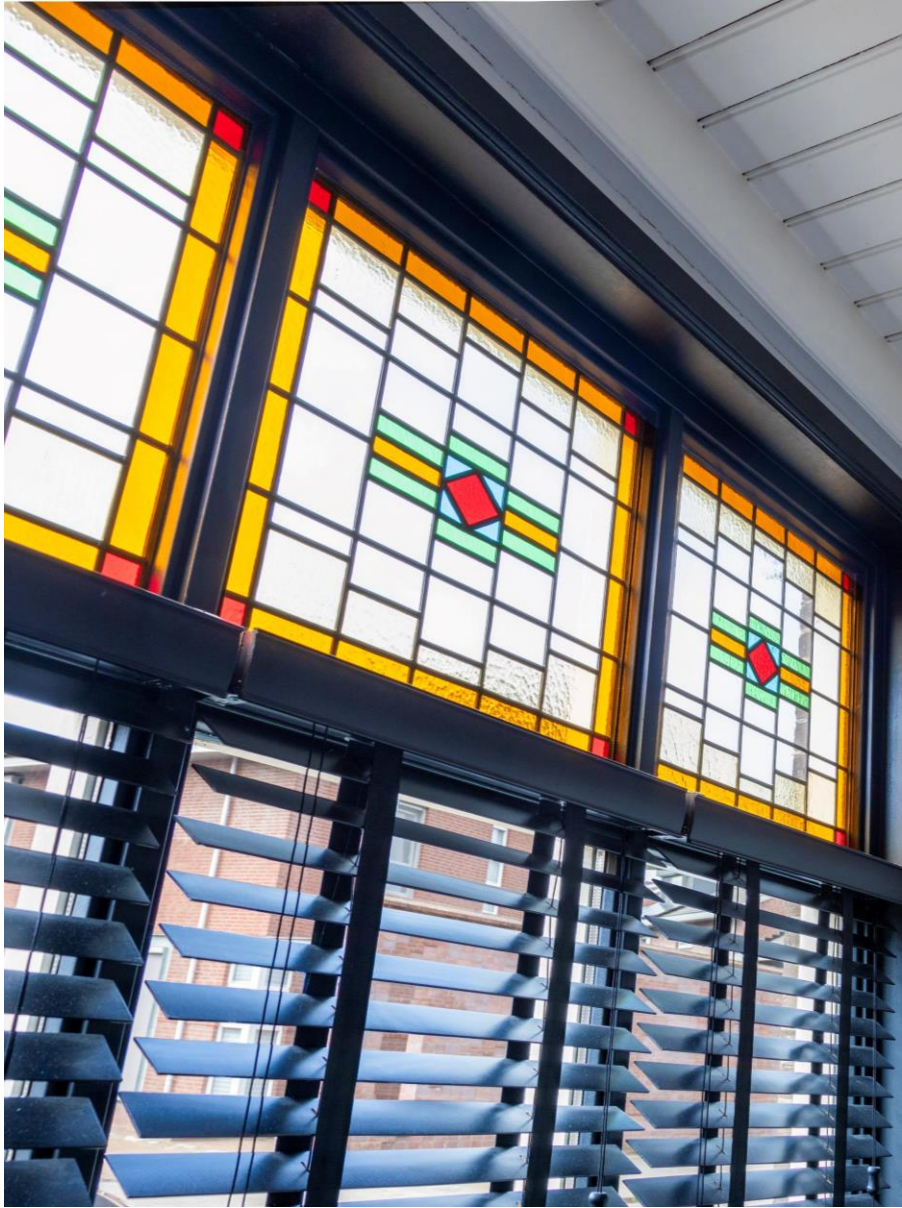


Begane grond  
Plattegrond niet op schaal  
Ter indicatie van de ruimten













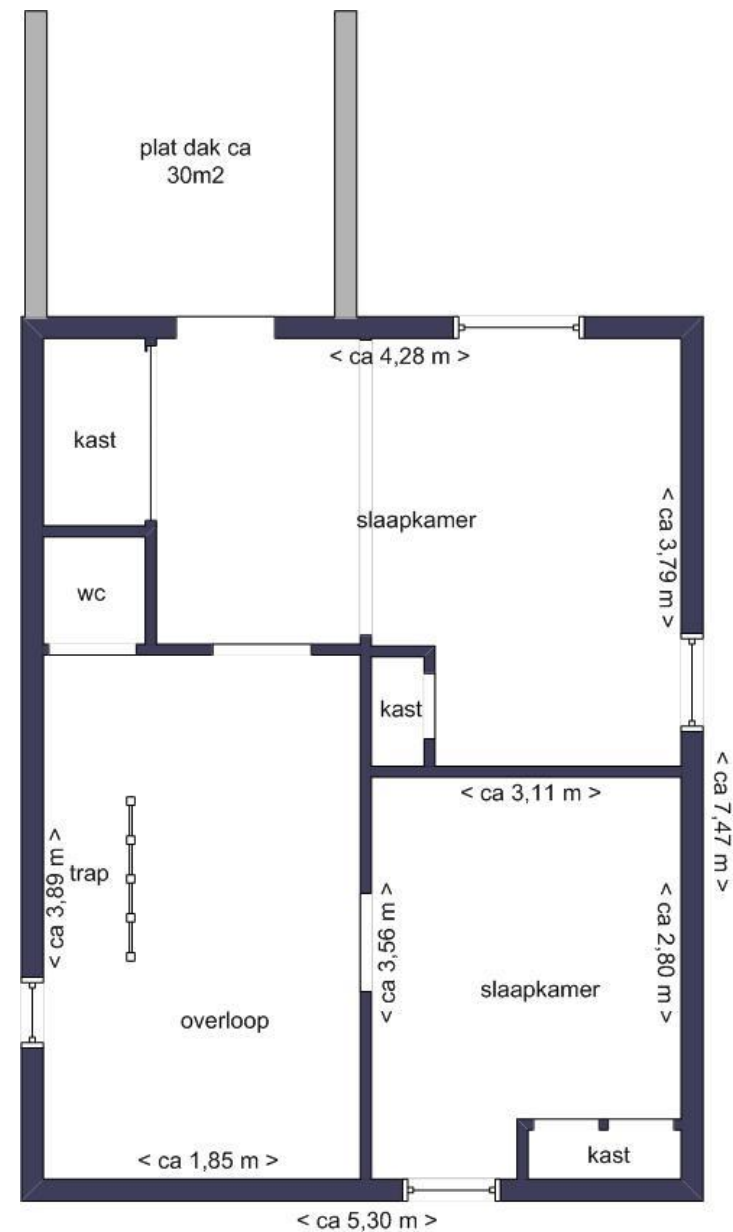






### 1e verdieping:

- de overloop biedt toegang tot twee royale slaapkamers, de hoofdslaapkamer ( ca. 14m<sup>2</sup>) is v.v. een inloopkast, een airco en een toegangsdeur naar het platdak, de 2<sup>e</sup> slaapkamer is ca. 10m<sup>2</sup> groot en v.v. 2 inbouwkasten
- de toilet is v.v. een vrijhangend toilet en afgewerkt met stucwerk
- de verdiepingsvloer is v.v. isolatie en is v.v. mdf platen waarop een planken vloerafwerking is aangebracht (kraakvrij), de wanden zijn afgewerkt met stucwerk en behang, de gehele 1<sup>e</sup> verdieping is v.v. een lichtgekleurd balkenplafond



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









**Tuin:**

- de op het noorden gelegen achtertuin met veel privacy is afgewerkt met sierbestrating (keramische tegels), een vijver, perken, terrassen, een grote veranda (aan drie zijden afgesloten) met hokachiel (overname bespreekbaar) en een berging met bergzolder; het geheel is omheind met metsel/stucwerk en betonelementen grotendeels begroeid en een achterom
- de voortuin is aangelegd met planten
- de achtertuin is v.v. een grondwaterpuls













**Algemeen:** Deze praktisch ingedeelde woning verkeert zowel van binnen als van buiten in een uitstekende staat van onderhoud, de bg is grotendeels voorzien van isolatieglas ( HR++ beglazing bg en het glas in lood is in isolatieglas ingewerkt), de 1<sup>e</sup> verdieping is v.v. enkele beglazing; het dak, plafond en vloer is v.v. isolatie. De vloer van de berging en veranda is geïsoleerd en de wanden van de veranda zijn eveneens geïsoleerd. Alle wanden, vloeren en plafonds zijn keurig afgewerkt. De woning is v.v. 12 zonnepanelen. Al het leidingwerk (nuts, riool en elektra) is vernieuwd. Er zijn roerende zaken ter overname beschikbaar, de makelaar weet hier meer over.

**Ligging:** Dit woonhuis is gelegen aan een straat met veel groen, privacy en rust (éénrichtingsverkeer), parkeren is betaald en/of vergunninghouders ca. €45,00/jaar. In de directe omgeving van de woning vindt u o.a. speel- en sportvoorzieningen, scholen en winkels, het centrum met leuke horeca en terrassen. Het ligt op loopafstand van het NS station en via uitvalswegen bereikt u in luttele minuten de snelweg. Voldoende parkeerruimte in de straat.



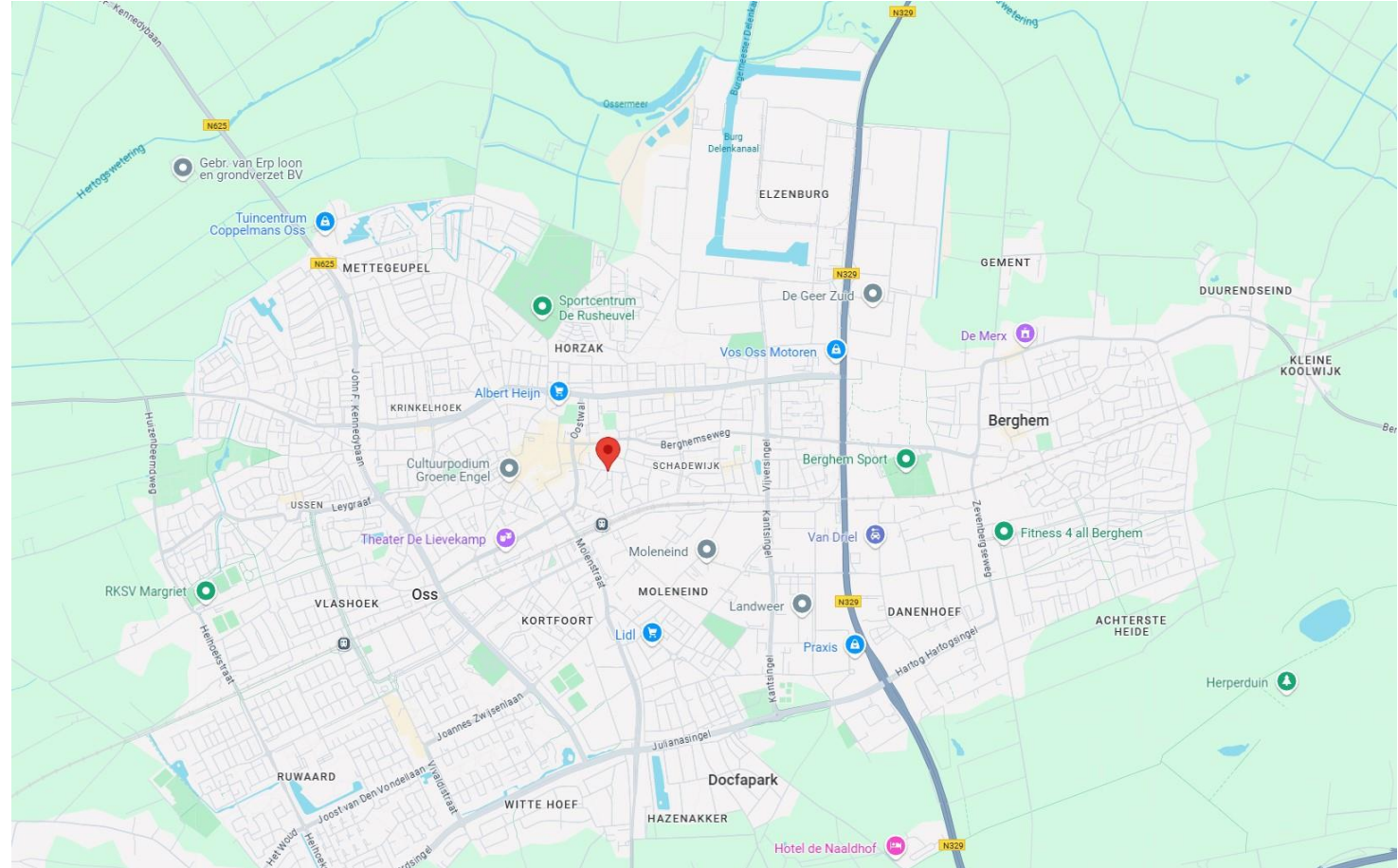


- *Deze brochure is bedoeld om u een eerste indruk van deze woning te geven.*
- *Wij nodigen u graag uit om een kijkje in de woning te nemen. Voor ons een kleine moeite, voor u een mogelijkheid om echt kennis te maken met de woning.*
- *Als u meer informatie wilt over de verkoopmogelijkheden voor uw eigen woning dan maken wij graag een afspraak voor een geheel vrijblijvende en gratis waardebeoordeling.*
- *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.*





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 815</p>	
--	--	--



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**

**Biedlogboek:** Bij interesse in deze woning zullen wij u een inloglink doen toekomen om het 'biedlogboek' te gebruiken. Alle biedingen zullen door ons in het biedlogboek opgenomen worden, helder en transparant.

**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.

**Bedenkijd:** 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 hypotheek, 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 notariskantoren 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 clausele 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.