

Oss-Adelaar 30

Vraagprijs: €470.000,= k.k. **NHG Mogelijk**



In de luwte gelegen, mooie geschakelde woning. Gelegen in de nabijheid van het centrum, openbaar vervoer, uitvalswegen en voorzieningen van Oss. Dit huis met uitbouw, garage/ werkkamer en keurig aangelegde tuinen, woonkamer, eetkamer, tuinkamer, keuken met inbouwapparatuur, , badkamer, vier slaapkamers en toilet is een ideale gezinswoning.

Bouwjaar woonhuis: 1974

Woonoppervlakte: ca. 166m² incl. garage/werkkamer 18m²

Perceeloppervlakte: 264m² (2 percelen)

Energie label: D

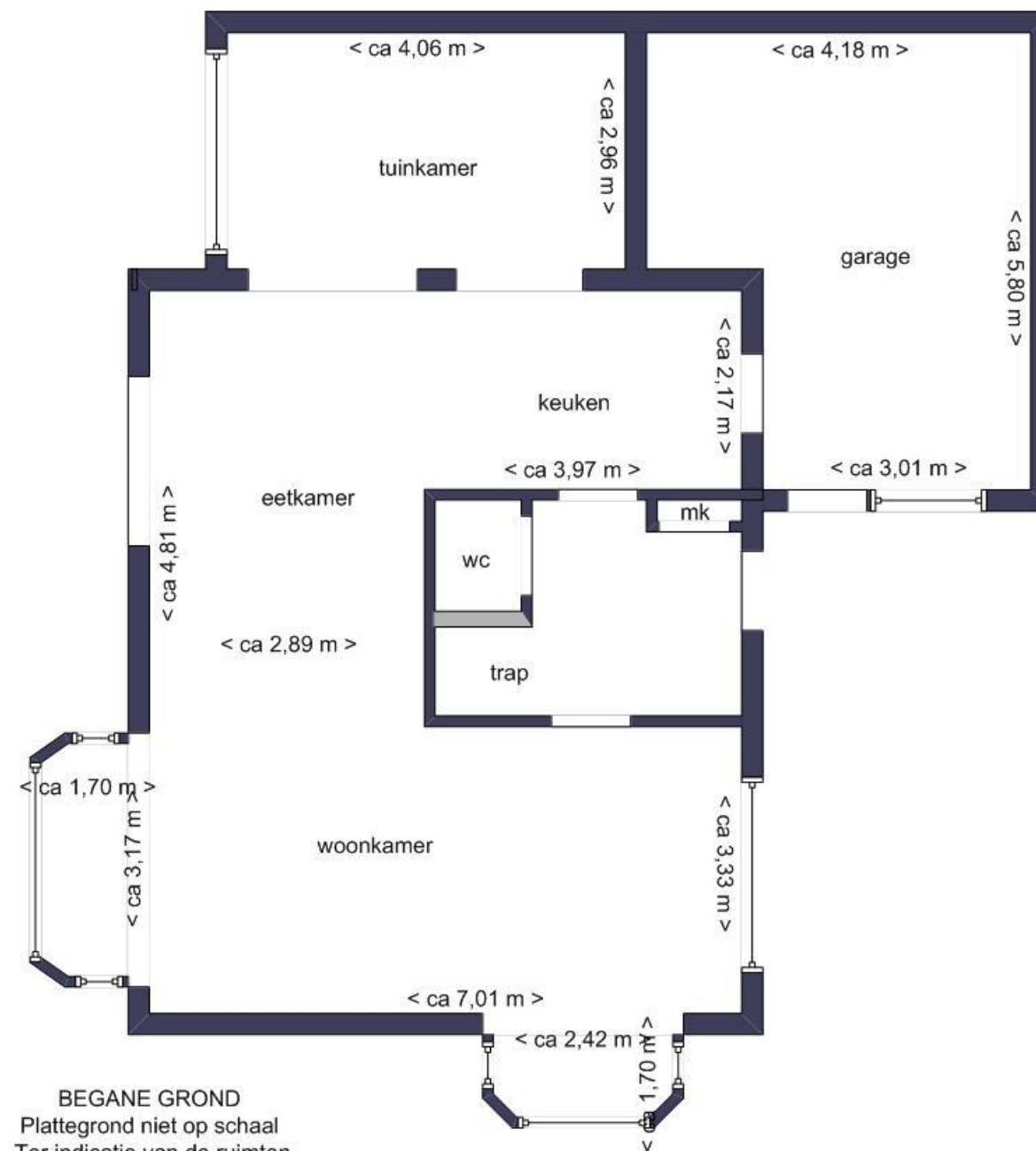
Aantal kamers: 7

Aantal slaapkamers: 4



Begane grond:

- dubbele oprit waarvan 1 achter een poort
- entree met meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars), toegang naar woonkamer en keuken, trapopgang; afwerking geheel in lichte kleuren, de wanden en plafonds zijn afgewerkt met stucwerk
- de toiletruimte is v.v. een toilet en een fonteintje; de wanden zijn v.v. tegelwerk in licht grijze kleur
- royale L vormige woon- en eetkamer met een open haard, tuindeuren naar de zijtuin en een erker aan de voorkant en zijkant waardoor het een mooie en lichte ruimte is, in deze ruimte is een airco (verwarming en koeling) gemonteerd; plafond en wanden v.v. stucwerk, toegang tot de (open) keuken en tuinkamer
- tuinkamer met veel glas en grote lichtkoepel, ook hier veel lichtinval en zicht op de achtertuin
- keuken in de kleur zwart met een natuurstenen werkblad, 5 pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, inbouw koelkast. Aansluitend aan de keuken is toegang tot de garage/werkkamer. Momenteel is deze ruimte v.v. een pui met glas en een loopdeur maar door plaatsing garagedeur weer te gebruiken als garage; de vloer is afgewerkt met tegels, de wanden zijn v.v. metselwerk in de kleur wit. Deze ruimte is v.v. verwarming, een keukenblok en de aansluitingen voor het witgoed
- de begane grond is recent v.v. een mooie lichte (houtlook) pvc vloer, ook is er vloerverwarming maar deze is nooit gebruikt door de huidige eigenaren











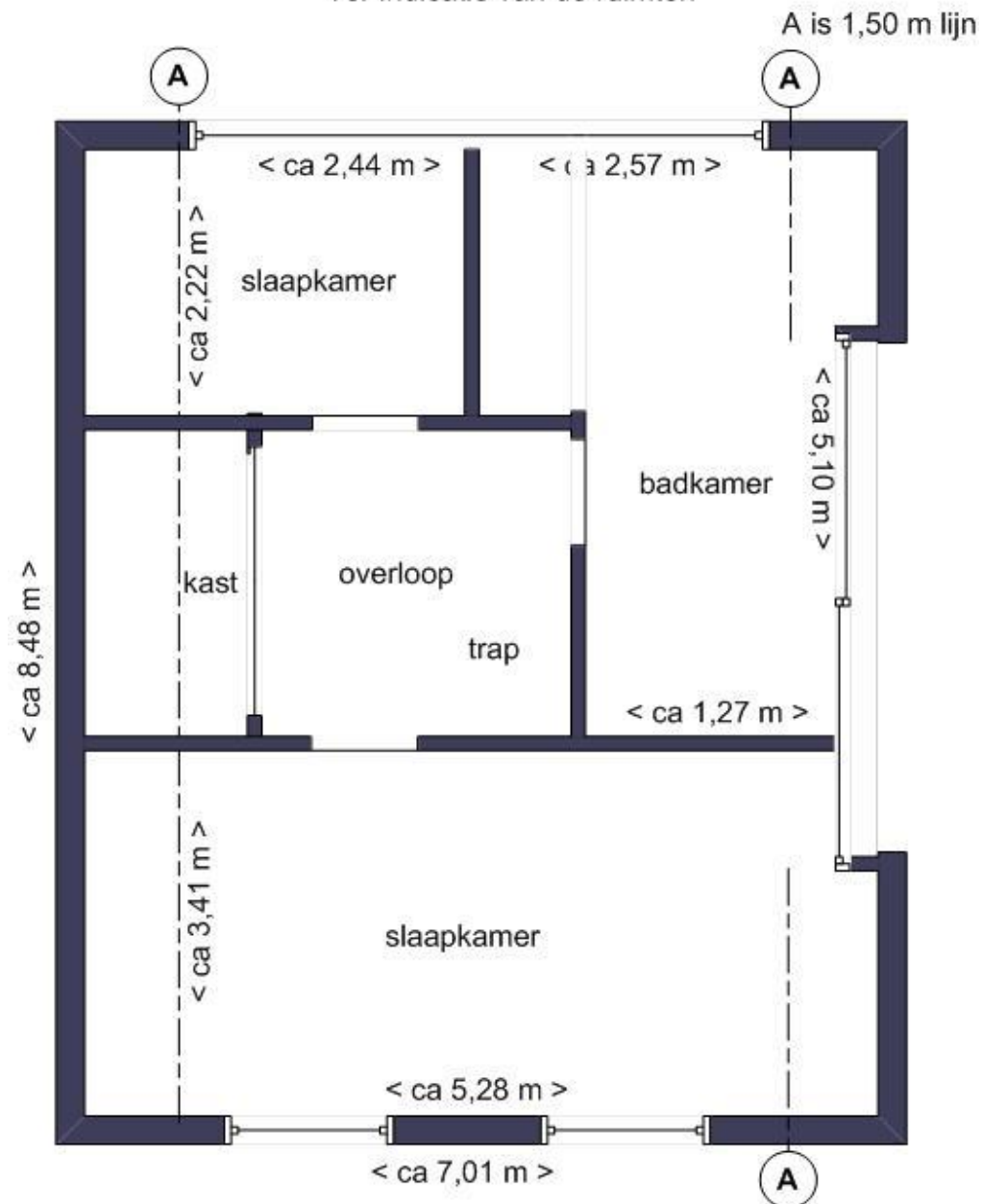




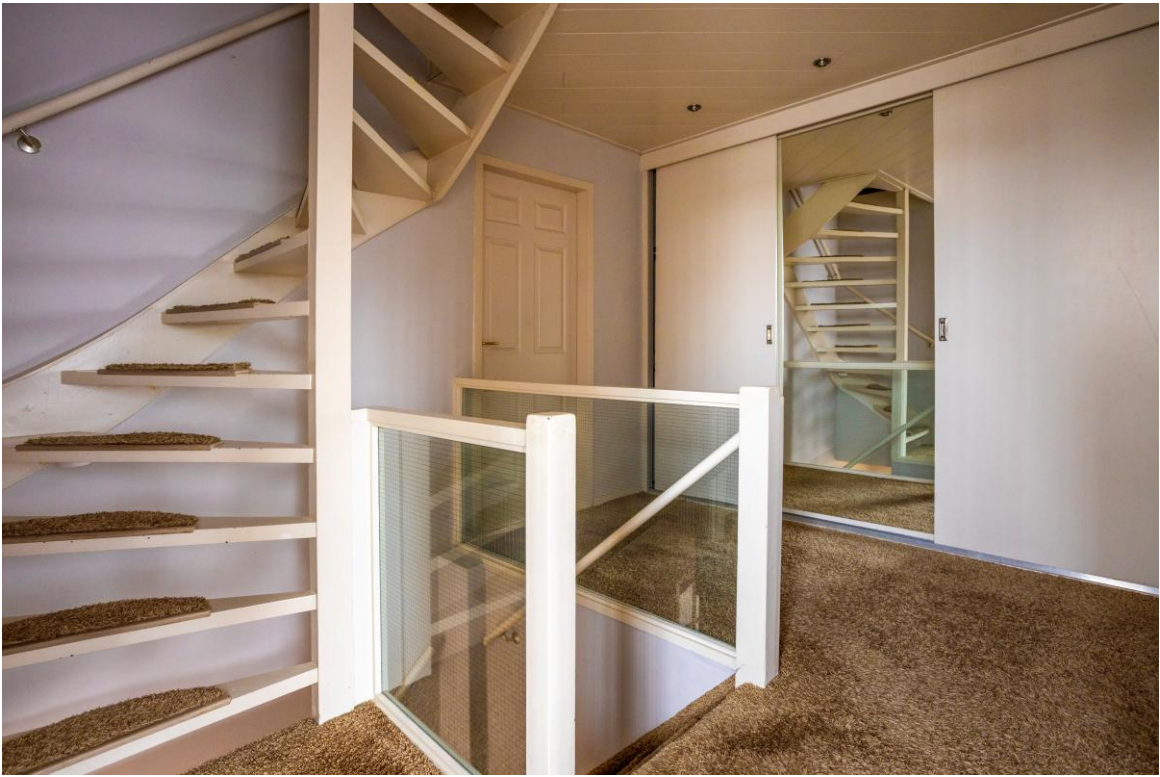
1e verdieping:

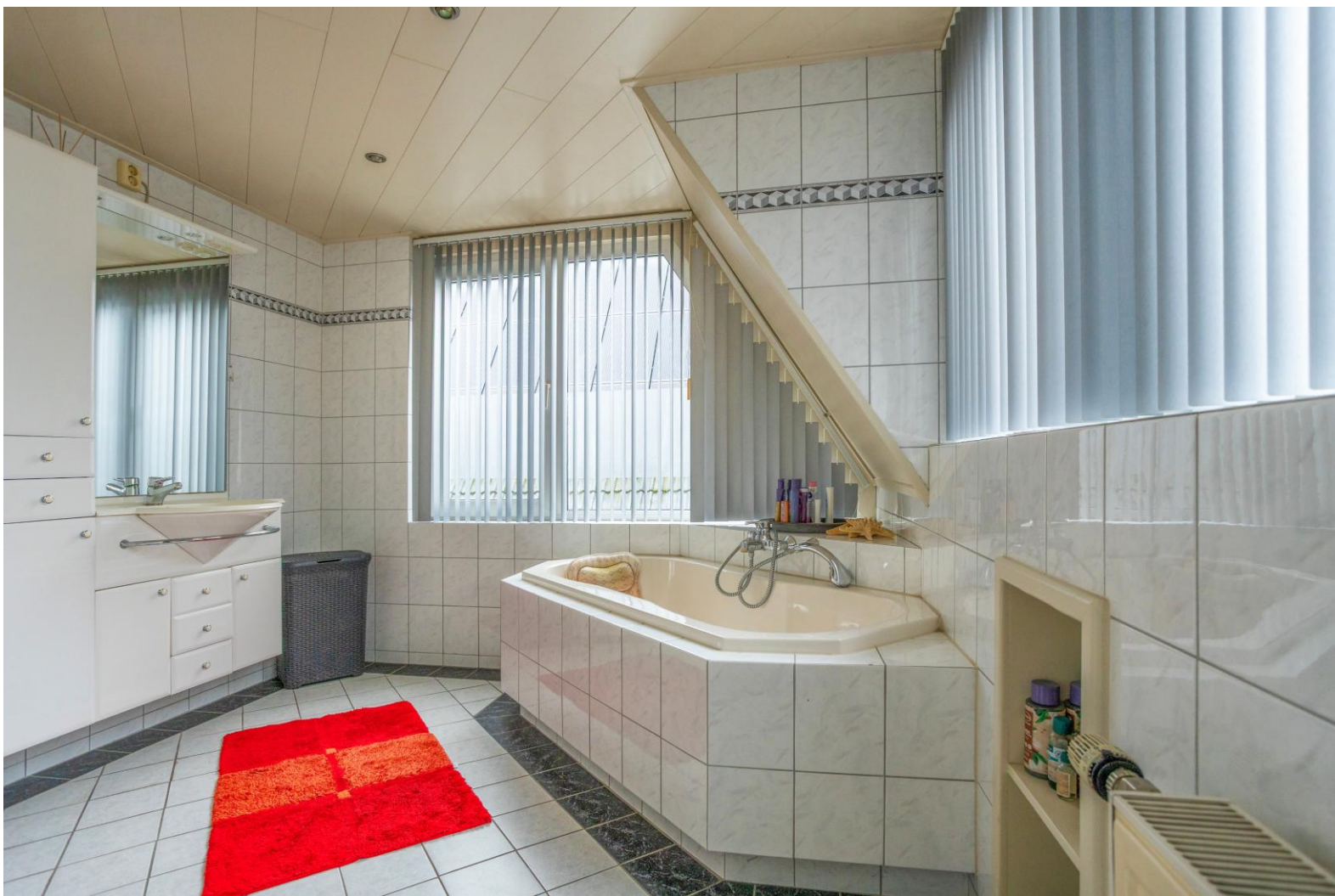
- de overloop biedt toegang tot twee royale slaapkamers, inbouwkasten, trapopgang 2^e verdieping en de badkamer
- de slaapkamers zijn respectievelijk 18m² en 6m² groot en in lichte kleuren afgewerkt
- de badkamer is geheel v.v. wandbetegeling in lichte kleuren en is v.v. een hoekligbad, een douchecabine, een vrijhangend toilet en een wastafelmeubel
- deze verdieping is v.v. kunststof kozijnen met isolerende beglazing

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





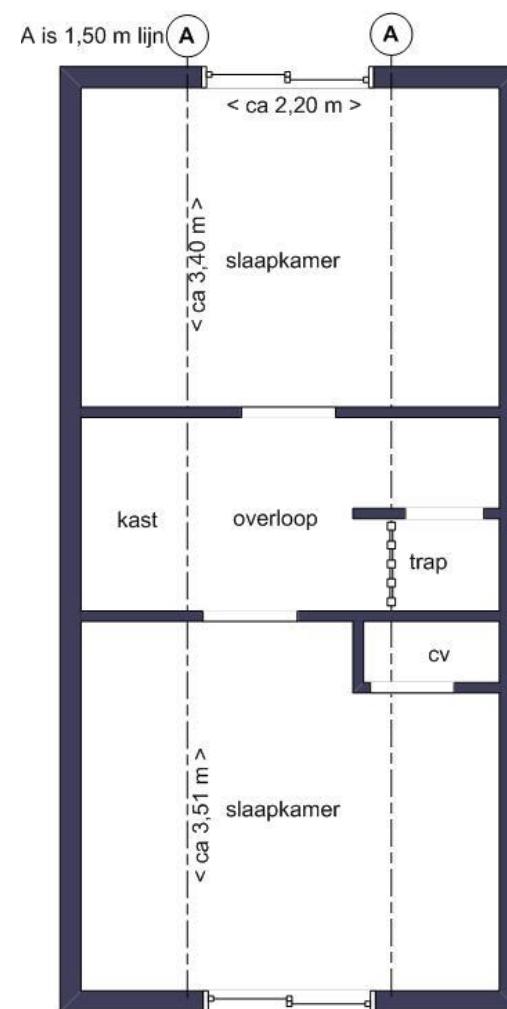






2e verdieping:

- de overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en is v.v. een inbouwkast
- in de grote slaapkamer is in een kast de cv-installatie opgesteld (Intergas HR combi 2011)



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



Tuin:

Deze woning heeft een tuin aan de achterzijde welke tevens kan dienen als oprit, deze tuin/oprit is afgesloten met een dubbele poort en grenst aan de tuinkamer. Grenzend aan de eetkamer is de zijtuin met veel privacy en ingericht met sierbestrating en perken, de ligging is zuid-west en een prima plek voor de middag en avondzon. De voortuin is eveneens met perken en sierbestrating aangelegd en geeft uitzicht op een groenstrook, aansluitend aan deze tuin is de oprit.







Algemeen: Deze praktisch ingedeelde gezinswoning verkeert zowel van binnen als van buiten in een goede staat van onderhoud, de bg is v.v. vloerverwarming (al 20 jaar niet gebruikt). De begane grond en eerste verdieping is v.v. isolerende beglazing, de tweede verdieping is v.v. enkele beglazing, de spouwmuren zijn enkele jaren geleden v.v. isolatie. Door de huidige inrichting van de garage als werkkamer is deze woning prima geschikt voor werken aan huis of grote gezinnen met behoefte aan een extra speelkamer.

Ligging: Dit woonhuis is gelegen aan het begin van een hofje met vrije uitkijk aan de voorzijde. In de directe omgeving van de woning vindt u o.a. het station, de uitvalswegen, speel- en sportvoorzieningen, scholen en winkels, zelfs het centrum is goed en snel bereikbaar. Voldoende parkeerruimte in de straat en op eigen terrein.





- *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.*



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

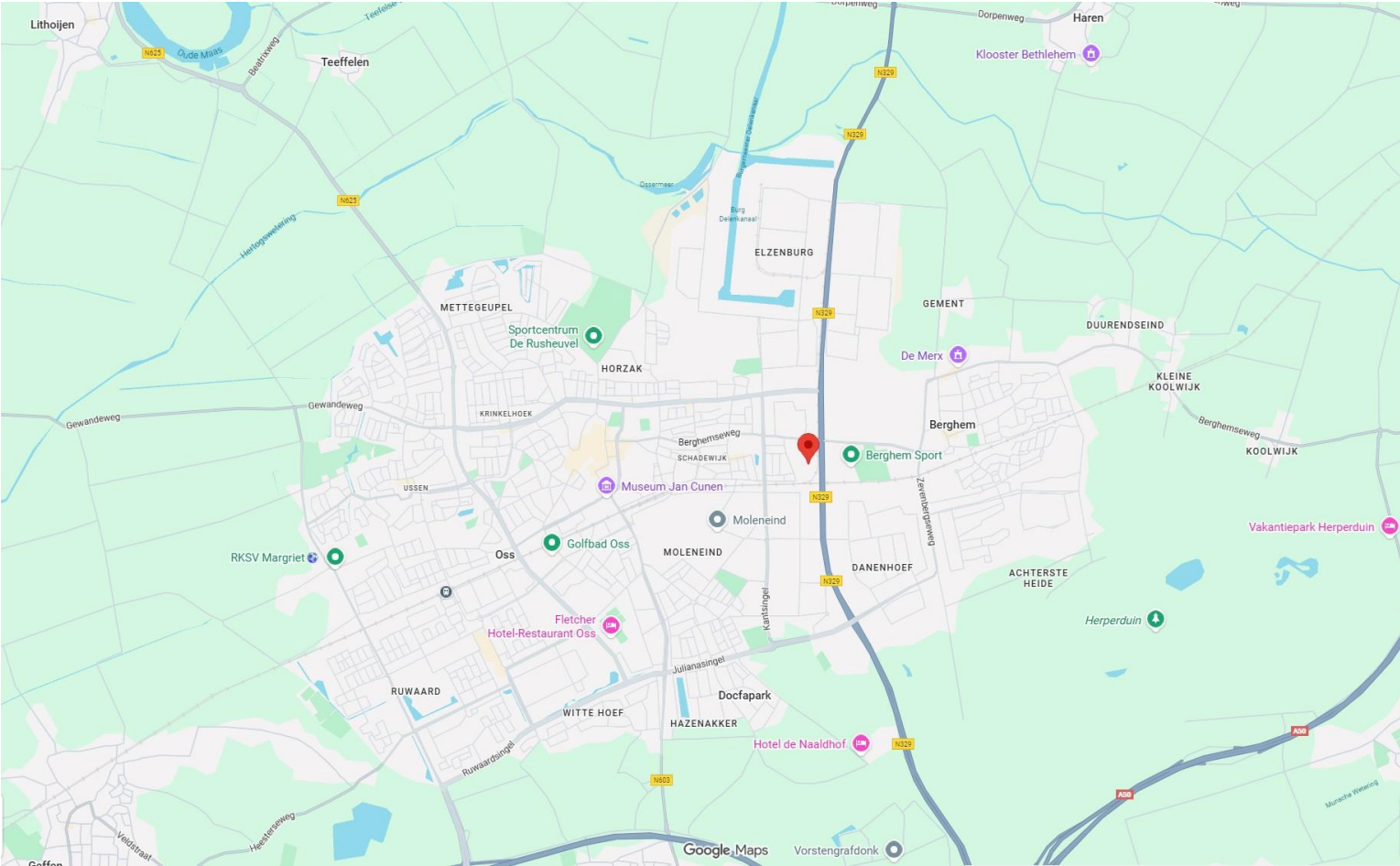
Perceel

Oss

G

1372

kadaster



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.

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 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 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 (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.