

Oss-Woldreef 32

Vraagprijs: €750.000,= k.k.



Bij aankomst aan de Woldreef 32 valt direct de rustige ligging en het vrije, groene uitzicht aan de voorzijde op. Gelegen in de gewilde wijk Amsteleind. Dit is een vrijstaande woning waar je merkt dat ruimte, comfort en onderhoud altijd belangrijk zijn geweest. Binnen voelt het huis licht en verzorgd, met een prettige indeling die past bij het dagelijks leven van een gezin. De combinatie van een royale woonkamer, een fijne veranda, vier slaapkamers en een zeer ruime garage maakt dit een woning waar je moeiteloos kunt doorgroeien en lang kunt blijven wonen.

Bouwjaar woonhuis: 1977

Woonoppervlakte: ca. 167 m² excl. garage van ca. 43 m², bergzolder 18 m², veranda 34 m²

Perceeloppervlakte: 399 m²

Energie label: B

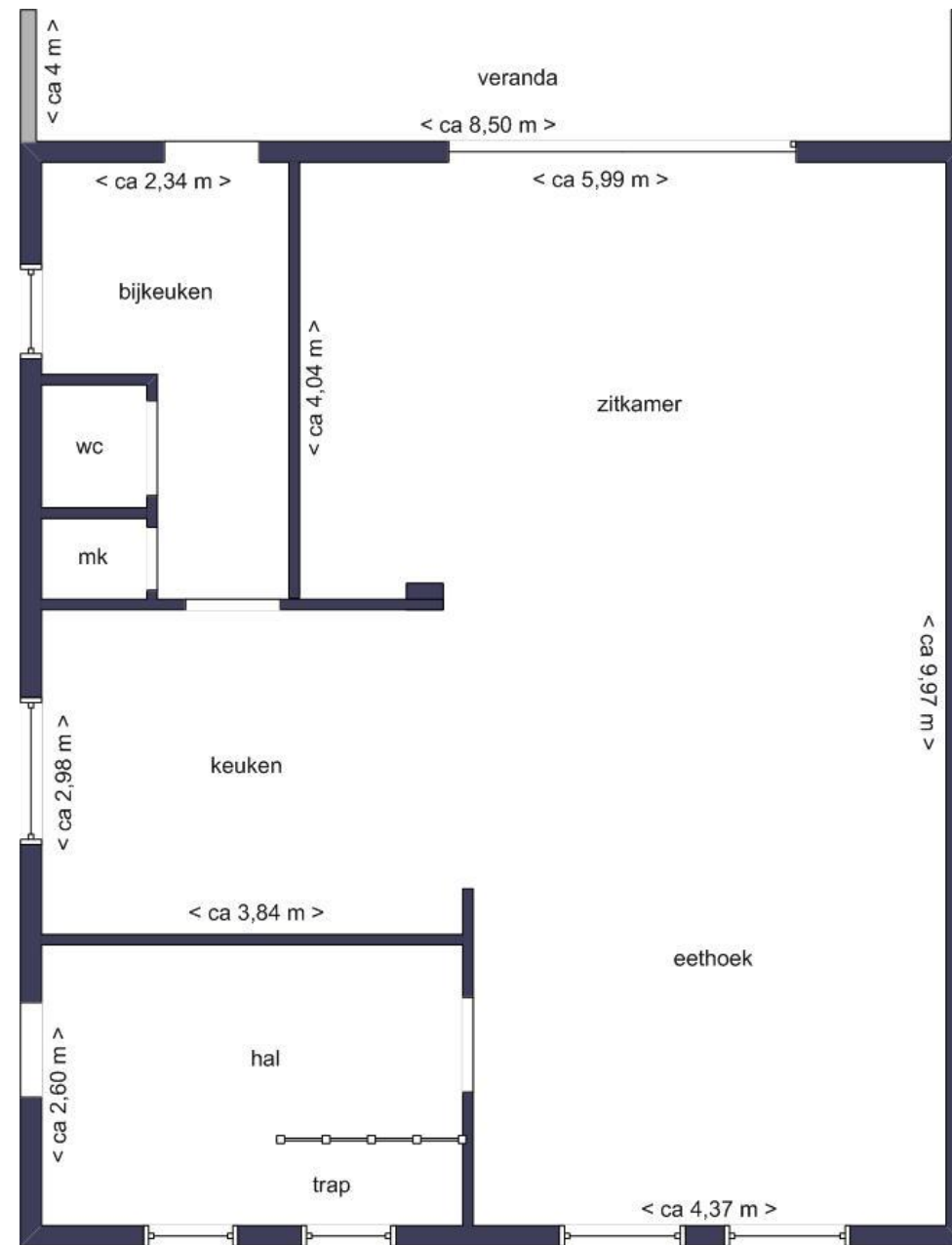
Aantal kamers: 5

Aantal slaapkamers: 4



Begane grond

- Ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, deels afgesloten met een poort met toegang tot de grote garage, deels voorzien van een bergzolder
- Royale hal/entree die direct een verzorgde en lichte indruk geeft met toegang tot de woonkamer en de trapopgang
- Ruime L-vormige woon- en eetkamer met open haard, een airco welke voor verwarming en koeling kan zorgen
- Schuifpui naar de aangebouwde veranda, waardoor het buitenleven echt onderdeel wordt van de woning
- Veel ramen zorgen voor een fijne lichtinval en een vrij uitzicht aan de voorzijde
- Keuken met Bulthaup keukenmeubel, uitgevoerd in roomwit met kersenhout en een donker natuurstenen werkblad en v.v. van keramische kookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, inbouwkoelkast en Quooker. Vrijwel alle apparatuur is de laatste jaren vernieuwd.
- Bijkeuken met meterkast (9 groepen, kookgroep, krachtstroom en aardlekschakelaars), een toiletruimte met toilet en fonteinje en de aansluitingen voor witgoed
- De gehele begane grond afgewerkt met een lichtgekleurde gietvloer en vloerverwarming. De wanden zijn afgewerkt met lichte spachtelputz en plafonds met lichte panelen



BEGANE GROND
Plattegrond niet op schaal
Ter indicatie van de ruimten















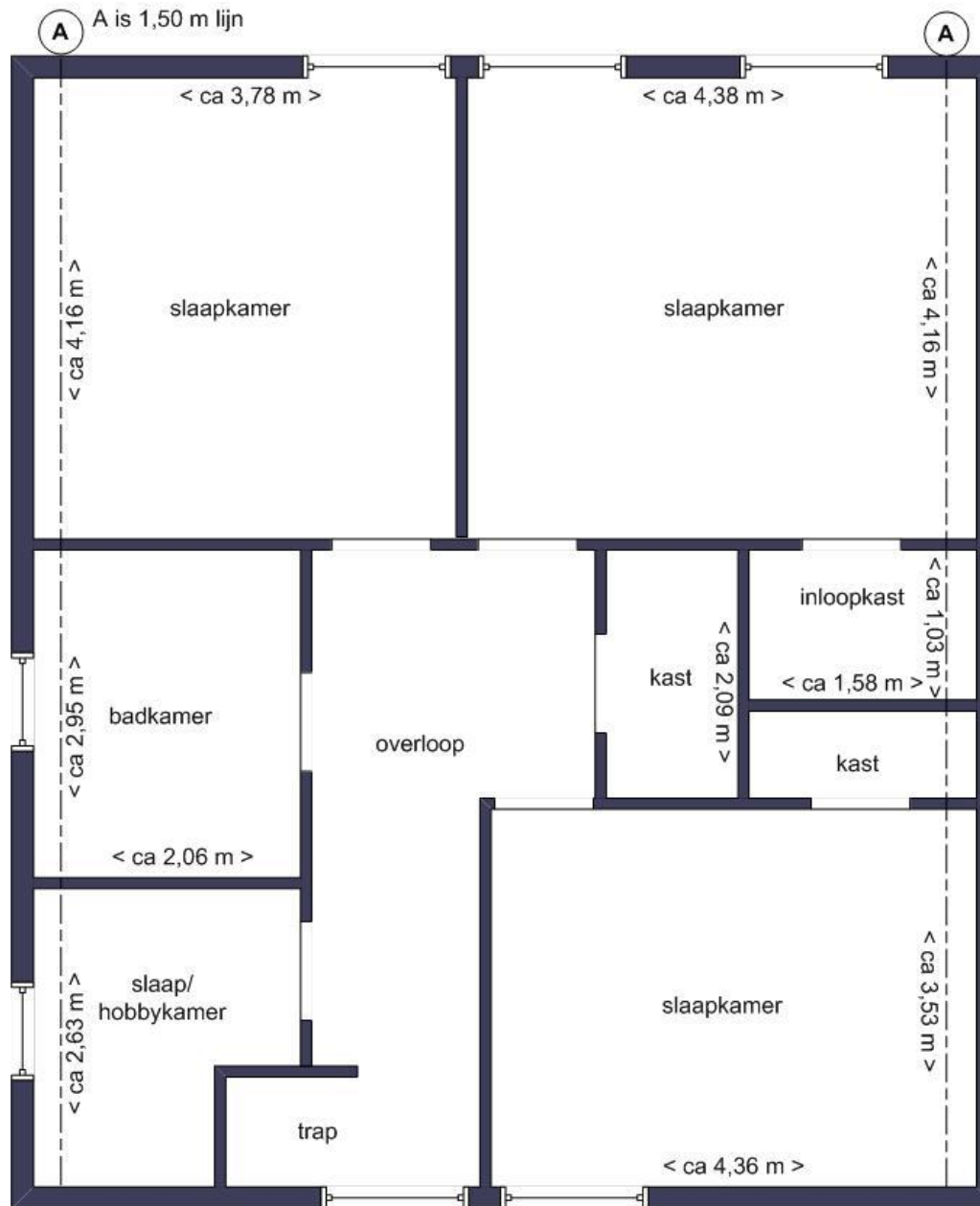


1e verdieping

- Overloop met toegang tot vier slaapkamers, een inbouwkast en de badkamer
- Slaapkamers van ca. 23 m² (incl. inloopkast), twee kamers van ca. 16 m² (waarvan één met inbouwkast) en een kamer van ca. 6 m²
- Alle kamers zijn licht afgewerkt en praktisch ingedeeld
- Vloeren voorzien van tapijt en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en plafonds met stucwerk in lichte kleuren
- Deze verdieping, inclusief de badkamer, is in 2015 opnieuw afgewerkt.
- Grote slaapkamer voorzien van airco met buitenunit (verwarmen en koelen)
- Badkamer volledig betegeld in wit en uitgerust met een royale inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel, een vrijhangend toilet en een urinoir

2e verdieping

- Via een vlizotrap bereikbare, ruime bergzolder
- Goede mogelijkheden voor het realiseren van een vaste trap en extra slaapkamer(s)
- Opstelplaats van de cv-ketel (Intergas HR combi, 2020)



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











Tuin:

Deze woning heeft een tuin aan de voor- en achterzijde; aan de zijkant een royale oprit met een deel achter een dubbele poort en toegang tot de grote garage. Grenzend aan de eetkamer is de veranda geplaatst, een prettige plek om beschut buiten te zitten; de tuin geeft veel privacy en is ingericht met grote tegels (natuursteen), perken en een vijver; de ligging is zuid-oost, een prima plek voor de zon. De voortuin is eveneens met perken en grind aangelegd en geeft een vrij uitzicht op groen.







Algemeen

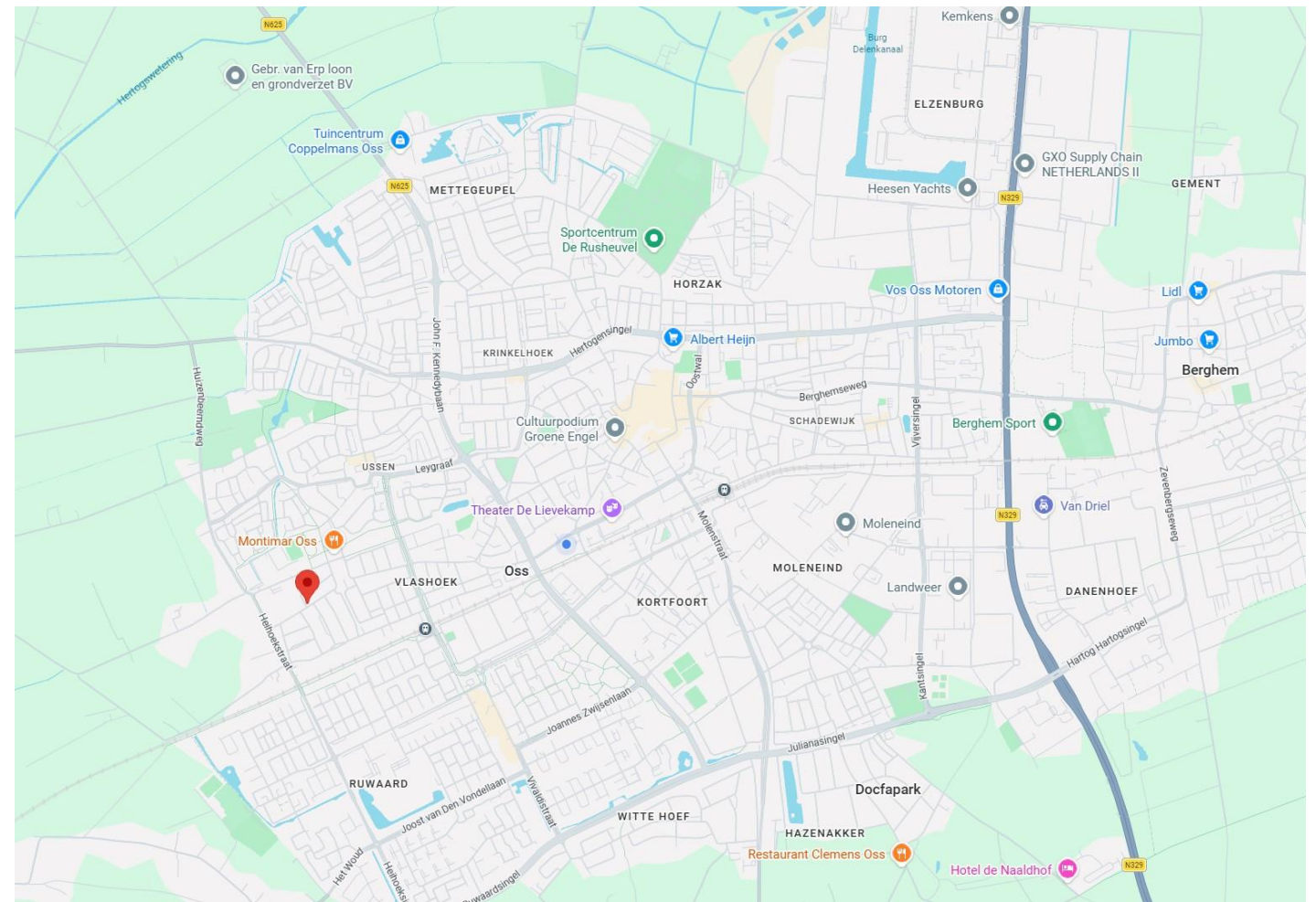
- Praktisch ingedeelde gezinswoning
- Zowel binnen als buiten zeer goed onderhouden
- Onderhoud is altijd zorgvuldig uitgevoerd
- Begane grond voorzien van vloerverwarming (aangelegd in 1998)
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2021), met uitzondering van de schuifpui (hout)
- Keukenramen en vrijwel alle slaapkamerramen voorzien van vaste shutters
- De ramen aan voor- en achterzijde zijn v.v. rolluiken, het rolluik bij de schuifpui is elektrisch, de rolluiken zijn in 2024 vervangen
- De schuifpui en achterdeur zijn v.v. een plissé hordeur, de slaapkamerramen zijn v.v. horren
- 22 zonnepanelen geplaatst in 2014
- Airco's aangelegd in 2020

Ligging: Dit woonhuis is gelegen in de gewilde wijk Amsteleind met een royaal, groen vrij uitzicht aan de voorzijde. In de omgeving van de woning vindt u o.a. het station, de uitvalswegen, speel- en sportvoorzieningen, scholen en winkels. 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.*



Berg & Broek Makelaardij, aangesloten bij makelaarsorganisatie Vastgoed Nederland, 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 Vastgoed Nederland 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.