



Kwalitatief hoogwaardig afgewerkt woonhuis met op de begane grond een ruime living, woonkeuken, studeer-/slaapkamer en twee bijkeukens (één geschikt als badkamer), op de eerste verdieping vier ruime slaapkamers en een luxe badkamer en op de tweede verdieping bergruimte. Achter de riante woning zijn een dubbele garage en een grote hobbyruimte gebouwd. De hobbyruimte is uitermate geschikt voor mantelzorg of kantoor aan huis.

Bouwjaar woonhuis: 2004.

Inhoud woonhuis: ca. 715m³. **Garage:** ca. 272m³.

Hobbyruimte: ca. 225m³.

Woonoppervlakte woonhuis: ca. 217m².

Perceeloppervlakte: 643m².

Aantal kamers woonhuis: 6.

Aantal slaapkamers woonhuis: 5.

Ligging: rustige woonomgeving, groenrijk, kindvriendelijk, nabij stadscentrum, scholen en sport- en speelvoorzieningen.

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

In de ruime entree bevinden zich een open trapopgang naar de vide, de meterkast en een toiletruimte voorzien van wandcloset, urinoir en fonteintje. De entree biedt toegang tot de living en de studeerkamer.

De ruime living heeft naast een zithoek met schouw en allesbrander (tevens gasaansluiting aanwezig) een eetgedeelte voorzien van openslaande tuindeuren. Het plafond van de living is gestukadoord en verfraaid met lijsten. Één wand is afgewerkt met spachtelputz, de overige wanden bestaan uit schoonmetselwerk.

De studeerkamer met ingebouwde kast is ook uitermate geschikt als slaapkamer en heeft een toegangsdeur naar een bijkeuken waarin voorbereidingen zijn getroffen voor het plaatsen van badkamer sanitair. Tevens zijn in deze bijkeuken de aansluitpunten voor de wasmachine en wasdroger geïnstalleerd. Aansluitend aan de bijkeuken/badkamer bevindt zich een tweede bijkeuken, voorzien van keukenblok, tuindeur en ingebouwde kast waarin de Nefit HR combiketel (2003) is geplaatst.

U bereikt de ruime woonkeuken via de tweede bijkeuken en via de living. In de woonkeuken is een wit, hoekopgesteld keukenmeubel met zwart granieten werkblad geplaatst. Het keukenmeubel is o.a. voorzien van een 5-pits gaskookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser en een koelkast. Het plafond van de woonkeuken is gestukadoord en verfraaid met lijsten. De wanden zijn deels betegeld en deels afgewerkt met spachtelputz. Ook de woonkeuken heeft openslaande tuindeuren.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer en vloerverwarming.



1e verdieping

Via de vide komt u op de overloop van de eerste verdieping. De overloop is voorzien van een ingebouwde kast en heeft toegangsdeuren naar vier slaapkamers en de badkamer. De wanden en plafonds van de ruime slaapkamers zijn gespoten, de vloeren zijn bedekt met zeil. In drie slaapkamers vindt u ingebouwde kastruimte.

De royale badkamer is luxe ingericht met een hoekligbad, een douchecabine, een wandcloset en een badmeubel met wastafel. De badkamer wordt verwarmd middels een designradiator en vloerverwarming.

2e verdieping

U bereikt de zolderverdieping via een vaste trap. De zolder is geschikt als bergruimte.



De keurig aangelegde tuin is gelegen op het zuiden/oosten en is voorzien van een beregeningsinstallatie (grondwaterpomp met hydrofoor). De naast de woning gelegen oprit is afsluitbaar middels een sierhek.

In de tuin zijn een vrijstaande dubbele garage en een hobbyruimte gebouwd. De garage heeft twee elektrische, op afstand bedienbare overheaddeuren en is voorzien van een bergzolder, een toiletruimte, aansluitmogelijkheden voor een keukeninrichting en vloerverwarming.

De hobbyruimte heeft op de begane grond een werkkamer, een keuken, een bijkeuken, een badkamer en een toiletruimte. Op de eerste verdieping vindt u nog eens twee vertrekken. De hobbyruimte is voorzien van centrale verwarming en vloerverwarming en is uitermate geschikt voor mantelzorg en kantoor c.q. praktijk aan huis.



Algemeen

Het woonhuis en de bijgebouwen zijn kwalitatief hoogwaardig afgewerkt, optimaal geïsoleerd en verkeren in een uitstekende staat van onderhoud.

De woning is geheel voorzien van paneeldeuren en aluminium buitenkozijnen met draaikiepramen. Verder heeft de woning een centraal stofzuigsysteem en er is bekabeling voor een alarminstallatie aangelegd. Op de zolderverdieping liggen reeds de noodzakelijke leidingen voor zonnepanelen.

Ligging

Dit, voor diverse doeleinden geschikt, woonhuis is fraai gelegen op een rustig, groenrijk gedeelte van de Oijenseweg. Het stadscentrum en het buitengebied bevinden zich op ca. 10 minuten loopafstand. Verder vindt u in de directe omgeving scholen en sport- en speelvoorzieningen.



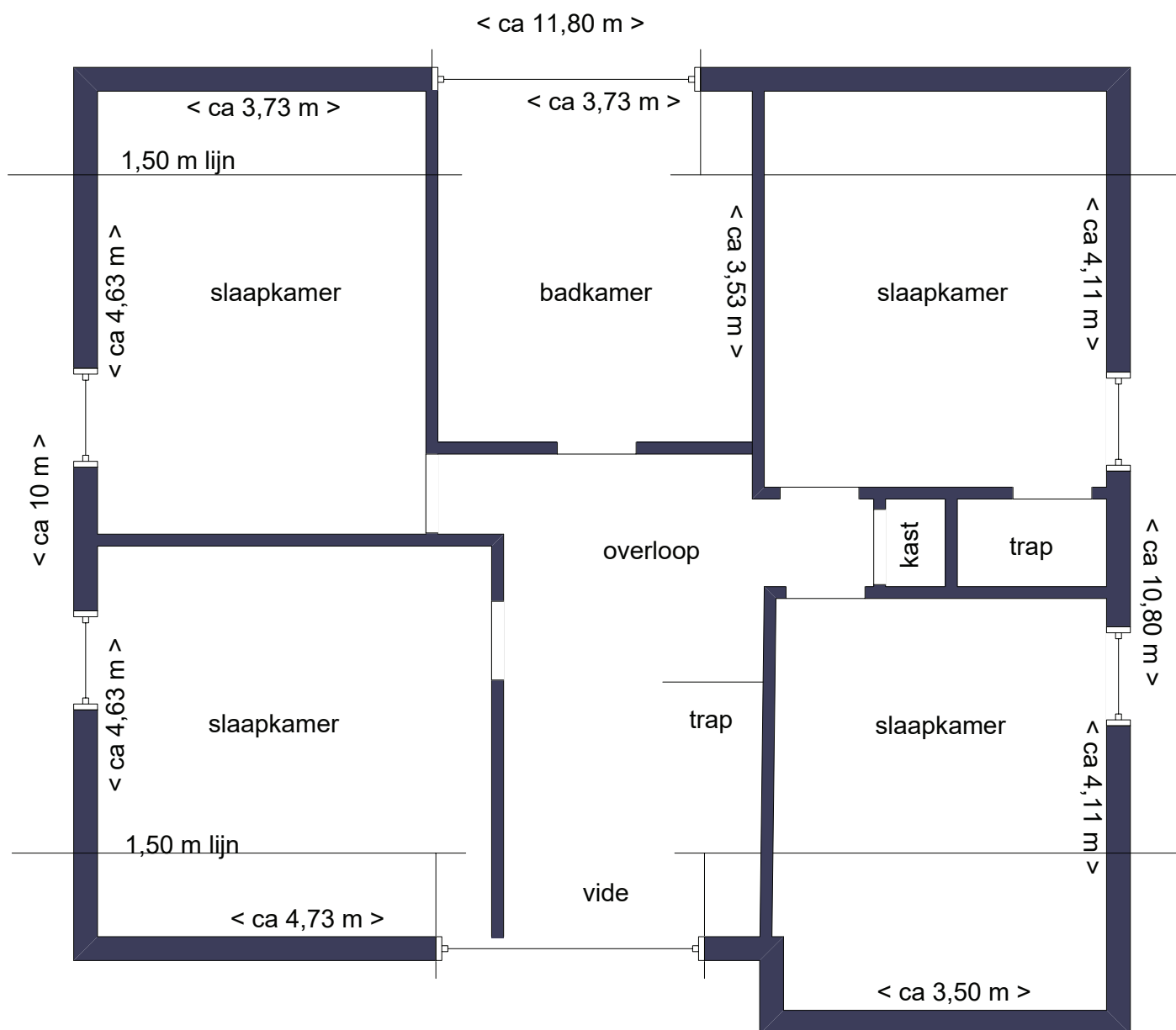
Deze brochure is bedoeld om u een eerste indruk van deze woning te geven. Wij nodigen u graag uit om een kijkje in de woning te nemen. Voor ons een kleine moeite, voor u een mogelijkheid om echt kennis te maken met de woning.

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.

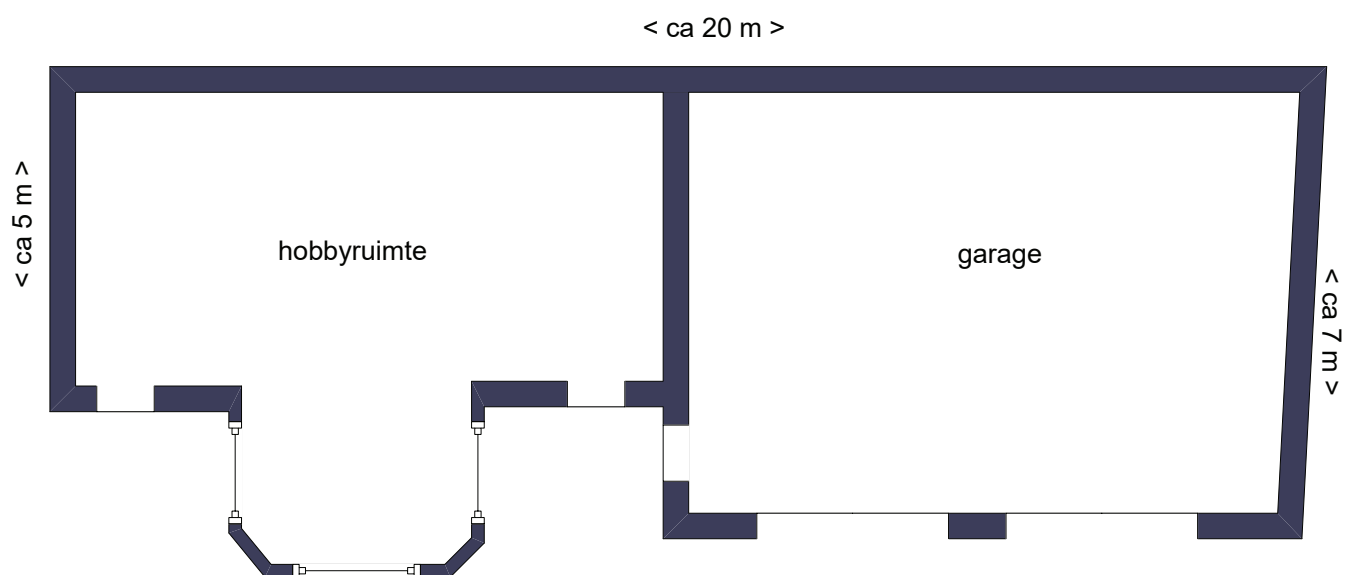
De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



BEGANE GROND
Plattegrond niet op schaal
Ter indicatie van de ruimten



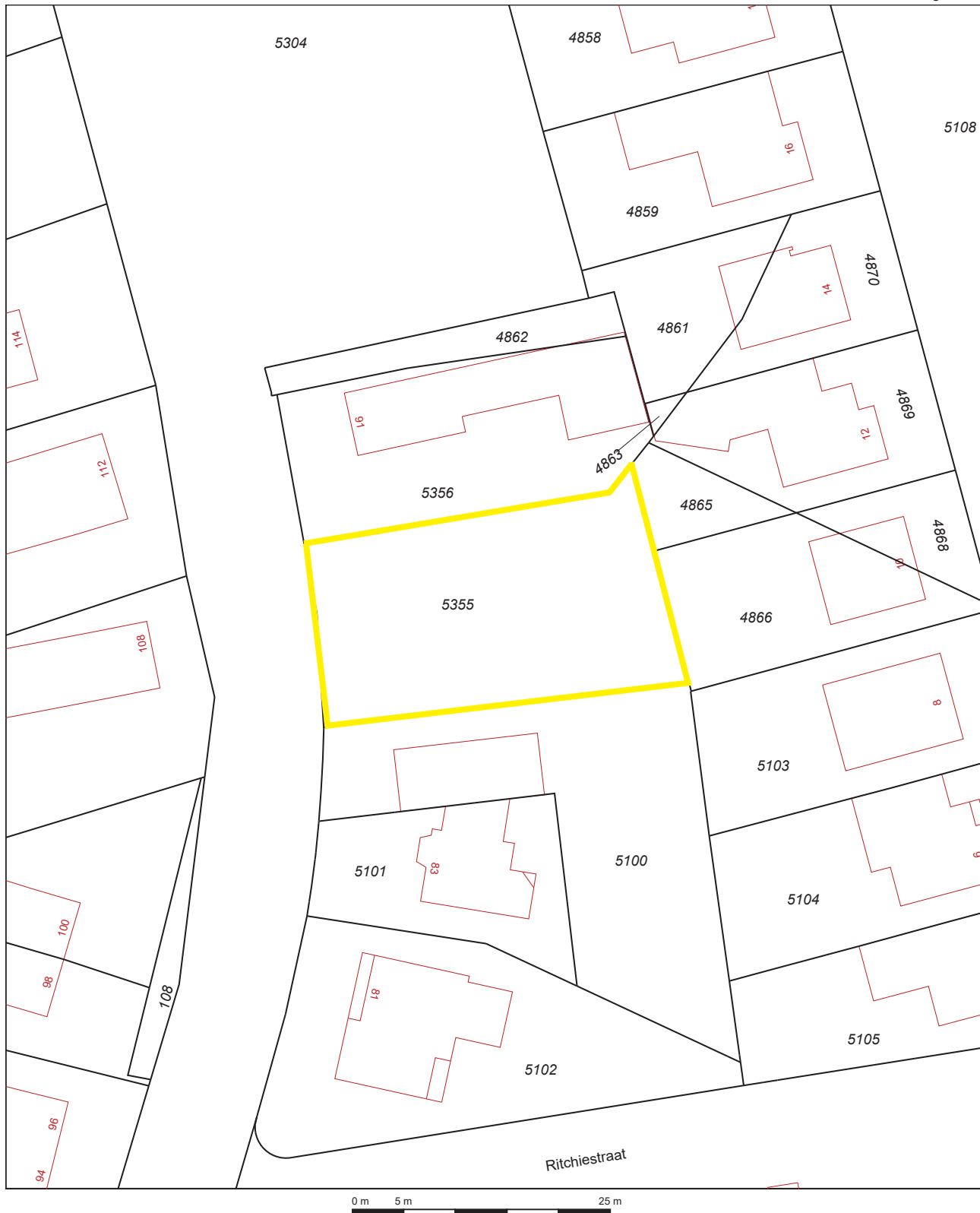
VERDIEPING
 Plattegrond niet op schaal
 Ter indicatie van de ruimten



GARAGE EN BIJGEBOUW
Plattegrond niet op schaal
Ter indicatie van de ruimten

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Berg&Broek



Deze kaart is noordgericht

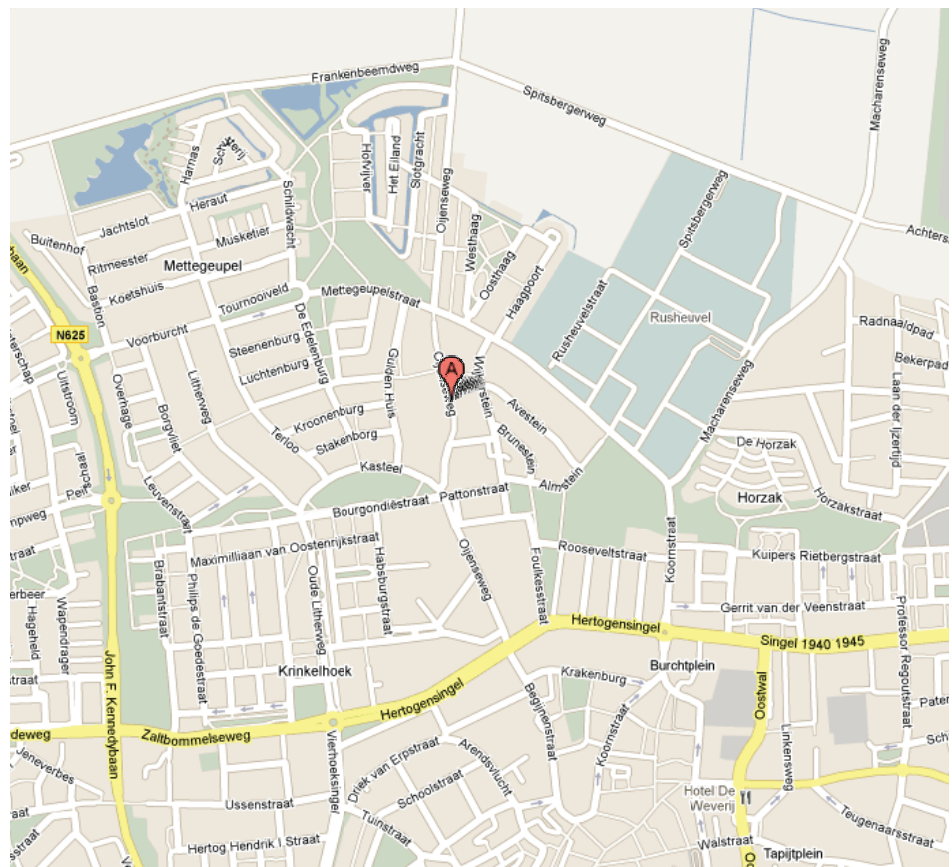
Schaal 1:500

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Kadastrale grens
— Voorlopige grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

OSS
K
5355







Oss, Oijenseweg 87

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 hypotheeken, 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 clausule 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