



Zeer fraaie bovenwoning/maisonnette bestaande uit twee woonlagen en voorzien van groot dakterras op zuiden, ruime sfeervolle woonkamer, moderne keuken, moderne badkamer, één slaapkamer, study op de vide, geweldig uitzicht en lichtinval, gelegen in sfeervolle straat in het stadscentrum van Oss.

Bouwjaar: ca. 1955.

Inhoud: ca. 325m³.

Woonoppervlakte, exclusief dakterras: ca. 110m².

Servicekosten VVE: de VvE is niet actief, er is een verdeelsleutel aangaande groot onderhoud.

Aantal kamers: 3.

Aantal slaapkamers: 1.

Energie label: C.



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**

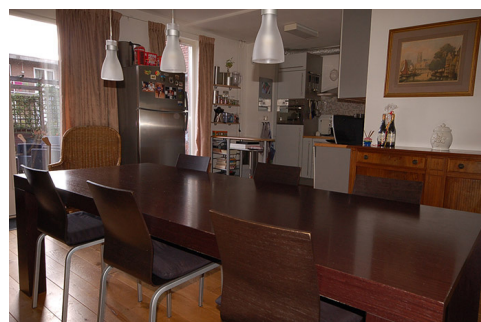
Begane grond:

- eigen entree, trapopgang, meterkast (6 groepen met aardlek), toilet (lichte kleuren), royale bijkeuken met cv ketel (Daalderop HR combi 2015) en witgoedaansluitingen. De fietsenberging is middels een aparte voordeur bereikbaar

1e verdieping:

- overloop
- ruime woonkamer met (brug)erker voor een panoramisch uitzicht op het park aan het St. Barbaraplein en de Groene Engel, vide waardoor een mooie lichtinval en direct contact met de op de 2e verdieping gelegen studiehoek; openslaande deuren die toegang bieden tot dakterras (ca. 50m2 met veel privacy)
- keuken aan achterzijde, v.v. modern keukenmeubel met 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, combi magnetron (2016), vaatwasser (2015) en inclusief de grote vrijstaande koel/vriescombinatie; de keuken is in de kleur licht-grijs met een licht houten werkblad
- gehele verdieping is v.v. een eiken planken vloer, gestucte plafonds en met spachtelputz afgewerkte wanden; de tuindeuren zijn v.v. een schuifhor, de grote zonneluifel (elektrisch) zorgt voor voldoende schaduw
- het zonneterras is ingericht met een houten vlondervloer (2015), de nodige verlichting, plantenbakken en een houten tuinberging; ligging is Zuid met volop zon en veel privacy



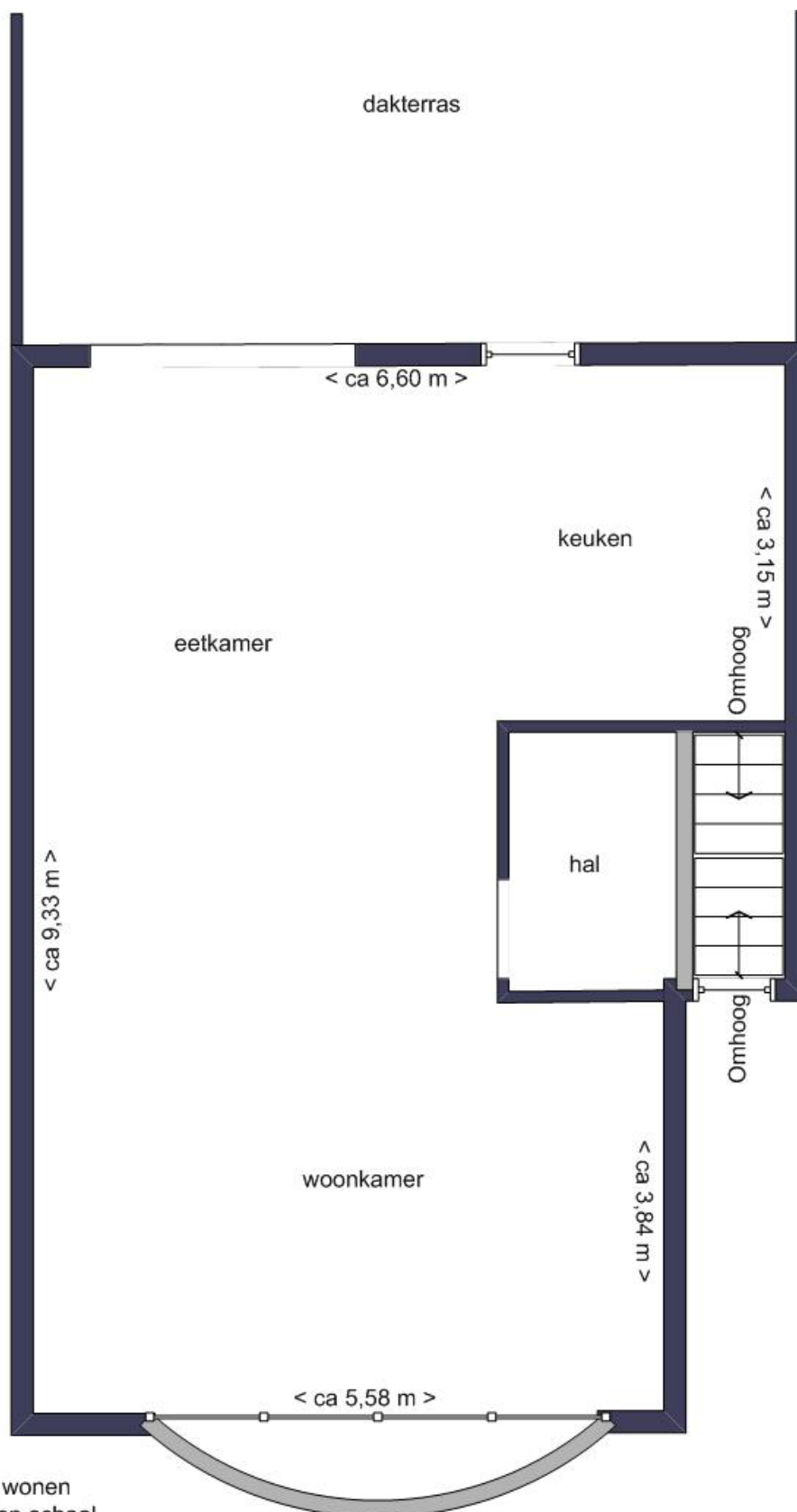




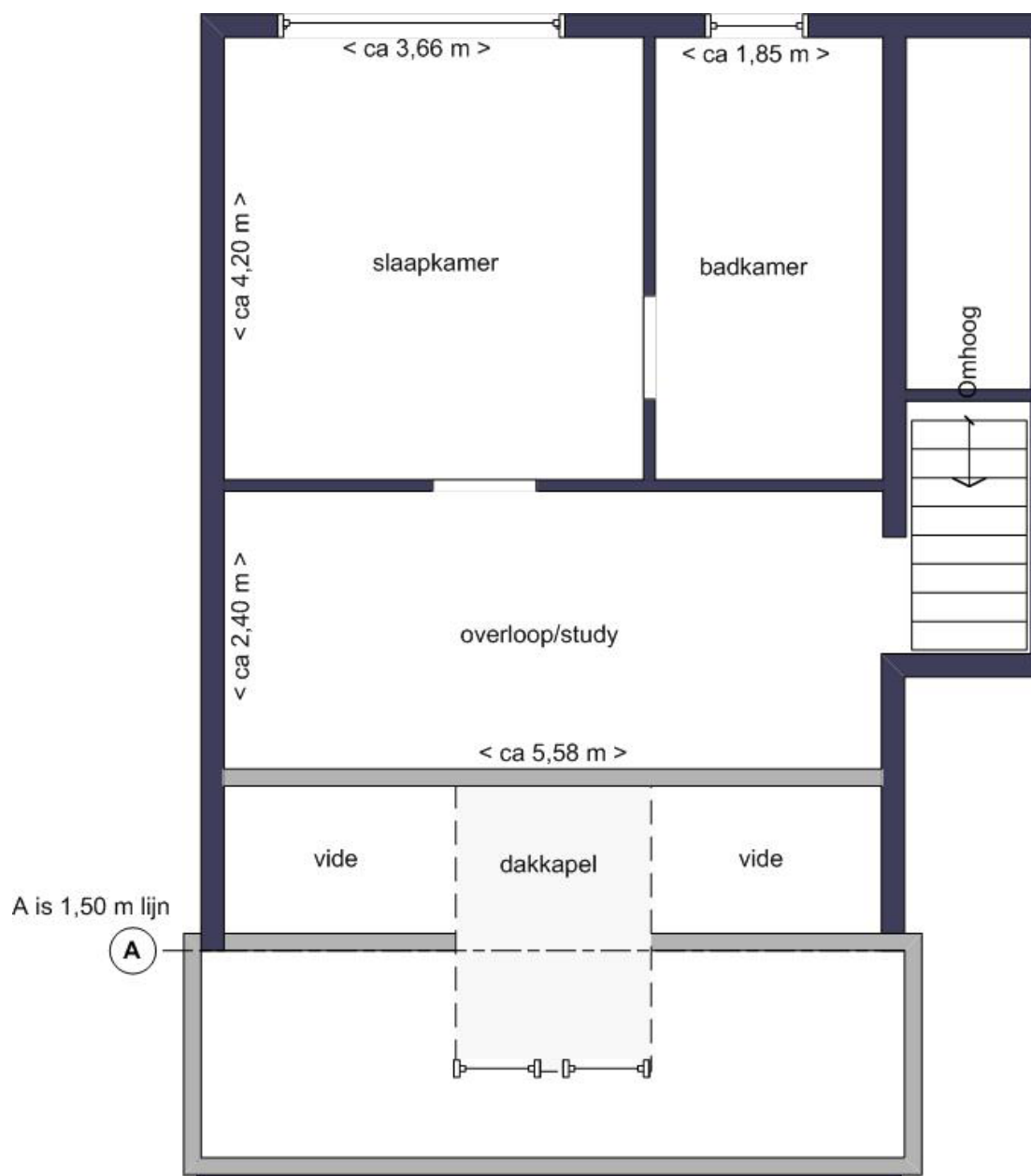
Tweede verdieping:

- vide v.v. glazen afscheiding en dakkapel zorgen voor mooie lichtinval, royale studiehoek en contact met de onder gelegen woonverdieping
- slaapkamer met grote dakkapel en kledingkast
- luxe badkamer met vrijstaand bad op pootjes, inloofdouche, vrijhangend toilet en dubbele wastafel met onderkasten, geheel licht afgewerkt
- slaapkamer en vide (studiehoek) v.v. tapijtafwerking op de vloer, gestucte plafonds en wanden v.v. spachtelputz





1e Verdieping wonen
Plattegrond niet op schaal
Ter indicatie van de ruimten



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

Algemeen:

deze modern afgewerkte bovenwoning verkeert zowel van binnen als van buiten in een prima staat van onderhoud, buitenschilderwerk 2015. De dakkapel aan voorzijde is in 2015 vernieuwd. De woning is geheel v.v. isolatieglas, goed hang- en sluitwerk en een alarminstallatie. Een parkeervergunning voor het centrum van Oss kost ca. € 45,= per jaar.

Ligging:

de Kruisstraat is gelegen in het stadscentrum van Oss vlak voor het voetgangersgebied. Alle voorzieningen bevinden zich binnen handbereik.



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

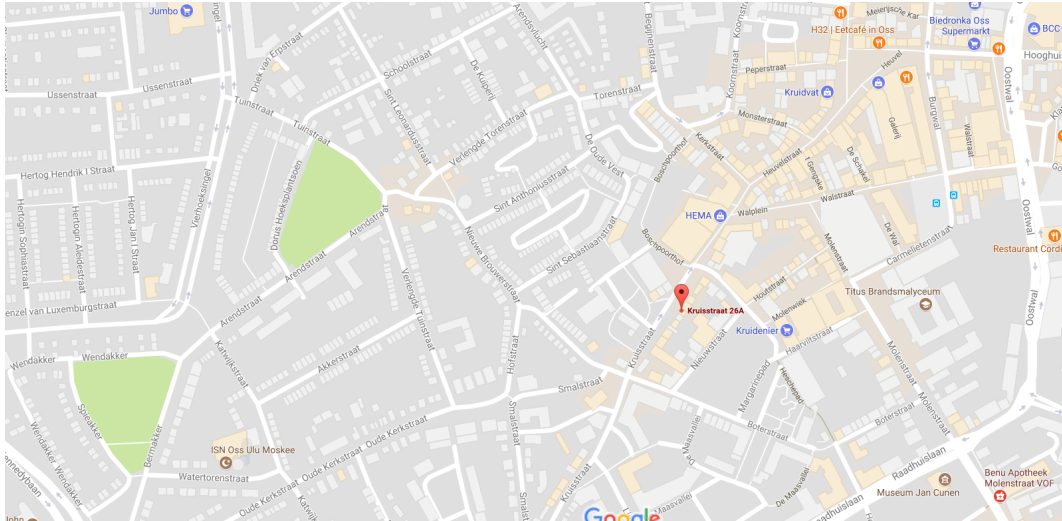
Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

OSS
E
556





Oss, Kruisstraat 26 a





Oss, Kruisstraat 26 a

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 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 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