



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€450.000,- K.K.

Rusheuvelstraat 13

Oss



RM-gecertificeerd | Register-Makelaar





Specificaties

Woonoppervlakte 165 m²	Soort woning	eengezinswoning
Perceeloppervlakte 191 m²	Type woning	vrijstaande woning
Inhoud woning 677 m³	Aantal kamers	7 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Externe bergruimte 17 m²	Tuin	achtertuin met optimale privacy
Veranda 10 m²	Ligging	het stadscentrum en grote supermarkt bevinden zich op loopafstand
Bouwjaar 1949 (renovatie + uitbouw 2012)	Verwarming	C.V. ketel
Energie label C (geldig tot 14-05-2034)		



Omschrijving

Vrijstaand wonen direct nabij het centrum met optimale privacy!

Op loopafstand van het centrum gelegen, fors uitgebouwde, verrassend royale vrijstaande woning!

De woning is aan de achterzijde geheel vrij gelegen, waardoor je geniet van optimale privacy. Het is een uniek object: de basis is in 1949 gebouwd, echter in ca. 2012 volledig gerenoveerd en vergroot! Hierdoor biedt het huis volop mogelijkheden. Zo kan je prima vanuit huis te werken: er is voldoende ruimte voor een kantoor of praktijkruimte aan huis. Een royale chill-ruimte voor de kinderen is ook optie.

Gelijkvloers en dus levensloopbestendig wonen behoort tevens tot de mogelijkheden, dit door de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Door de grote renovatie/verbouwing in 2012 wordt de woning gekenmerkt door een goed isolatieniveau en verkeert de woning in een basis in een goede staat van onderhoud.

De binnenzijde dient echter weer geüpdatet/gemoderniseerd te worden. Dit biedt de toekomstige bewoner wel fantastische mogelijkheden om de woning naar eigen smaak en inzicht af te werken. Zo zouden op de begane grond enkele, niet dragende, scheidingswanden eenvoudig te verwijderen zijn, waardoor er heerlijke open leefruimte gecreëerd kunnen worden. De in deze presentatie opgenomen visuals dienen ter inspiratie hiervan!

De locatie en bereikbaarheid zijn daarnaast optimaal. Er is ontzettend veel parkeerruimte in de directe omgeving. Het stadscentrum en bijvoorbeeld een grote supermarkt bevinden zich op loopafstand.

INDELING:

Begane grond: entree, hal met toilet, trapopgang en trapkast met meterkast. Speelkamer, woonkeuken, woonkamer, badkamer/bijkeuken en slaapkamer. Terrasoverkapping aan achterzijde.

Eerste verdieping: overloop, badkamer, drie slaapkamers. Diverse inbouwkasten. hoofdslaapkamer via doorloop te bereiken.

Bijzonderheden

- Energielabel C (geldig tot 14-05-2034)
- De aanbouw is volledig geïsoleerd en o.a. v.v. vloerverwarming
- De woning is aan de voorzijde nagenoeg geheel v.v. rolluiken
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin gelegen op het 'Noord-Oosten' en v.v. terrasoverkapping (platte dak 2022 vernieuwd), kunstgras en een houten tuinberging (ca. 4.30 x 3.60m) met elektra.
- De woning is momenteel verhuurd, maar wordt uiteraard vrij van huurders opgeleverd. Indien gewenst kan het huurcontract ook overgenomen worden.

Aanvaarding vindt plaats in nader overleg, echter kan spoedig.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op een bezichtiging in te plannen met één van onze makelaars!











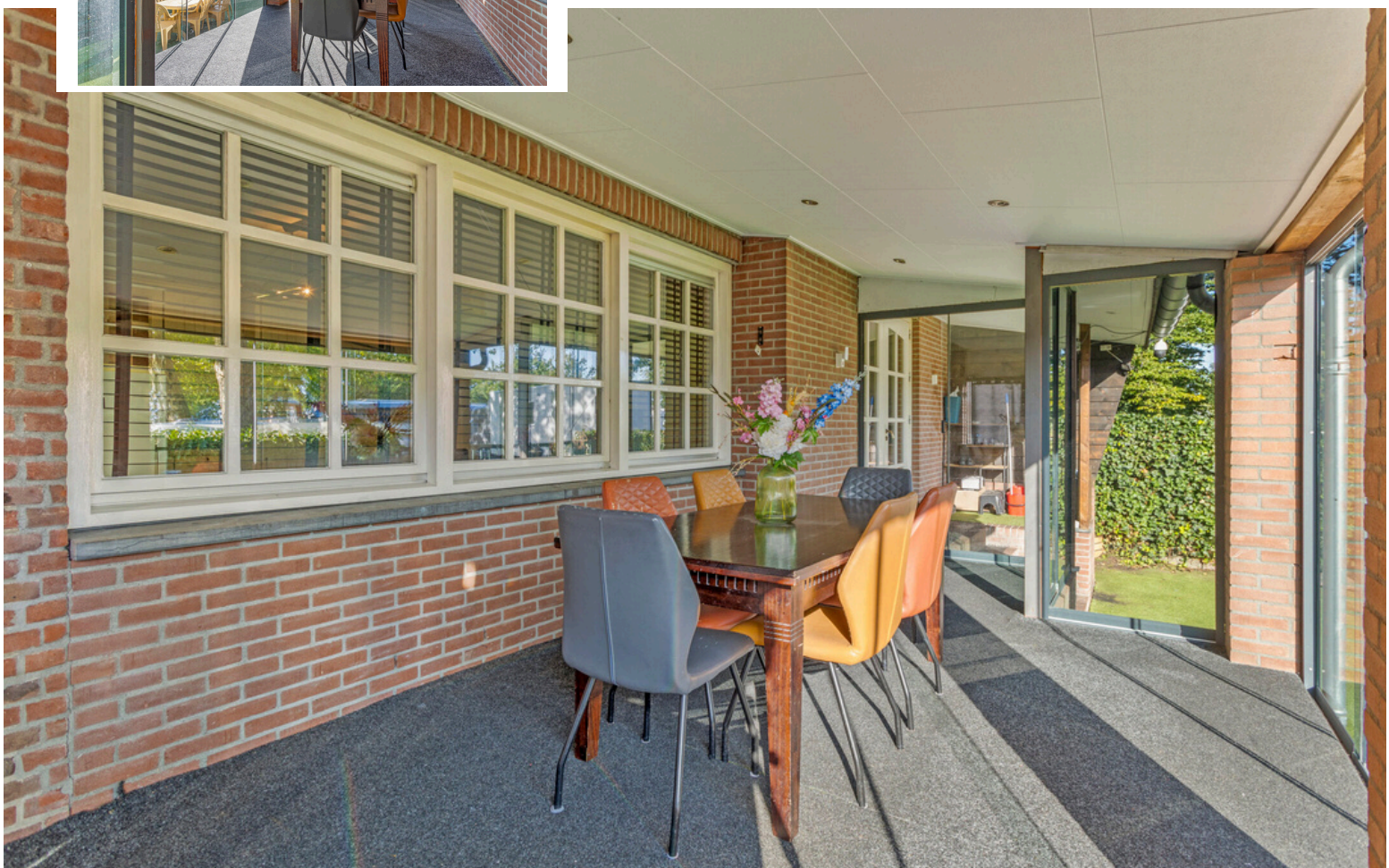












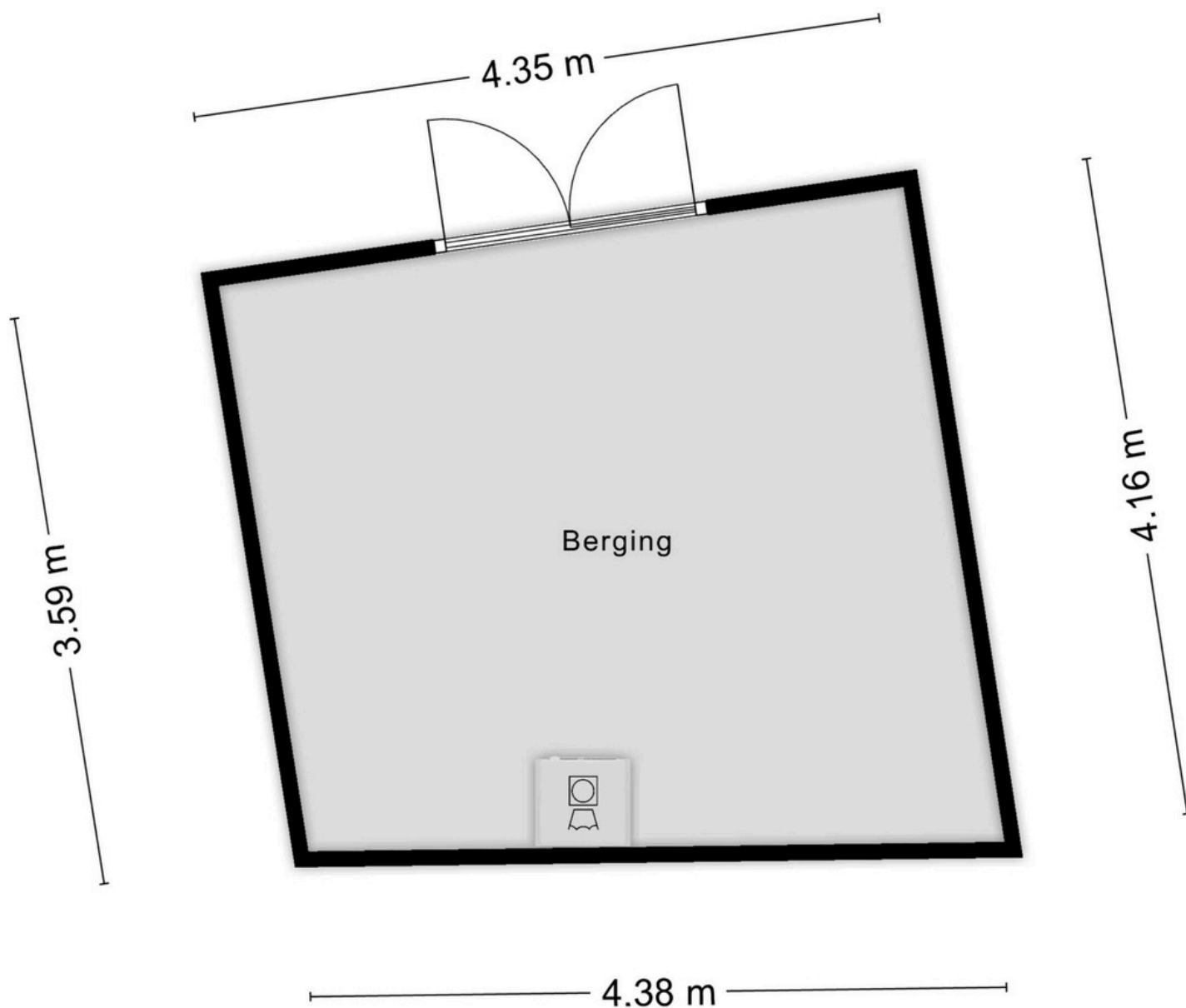


Overzicht plattegrond









Plattegrond oude situatie



Plattegrond oude situatie



Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontleen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem
contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

Makelaar / Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen

Assistent Makelaar / Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (RT)

Taxateur en Assistent Makelaar



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

Assistent Makelaar / Taxateur



luuk@vancasteren.nl

■ Van Casteren Makelaardij
■ 0486 - 416082
■ 06-12157808
■ makelaardij@vancasteren.nl
■ www.vancasteren.nl

■ Pastoor van Winkelstraat 39 B
■ 5374 BG Schaijk
■ BTW: 814149066
■ KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU