

# TE KOOP



## Oostwal 18, Oss

Vraagprijs € 259.000 k.k.

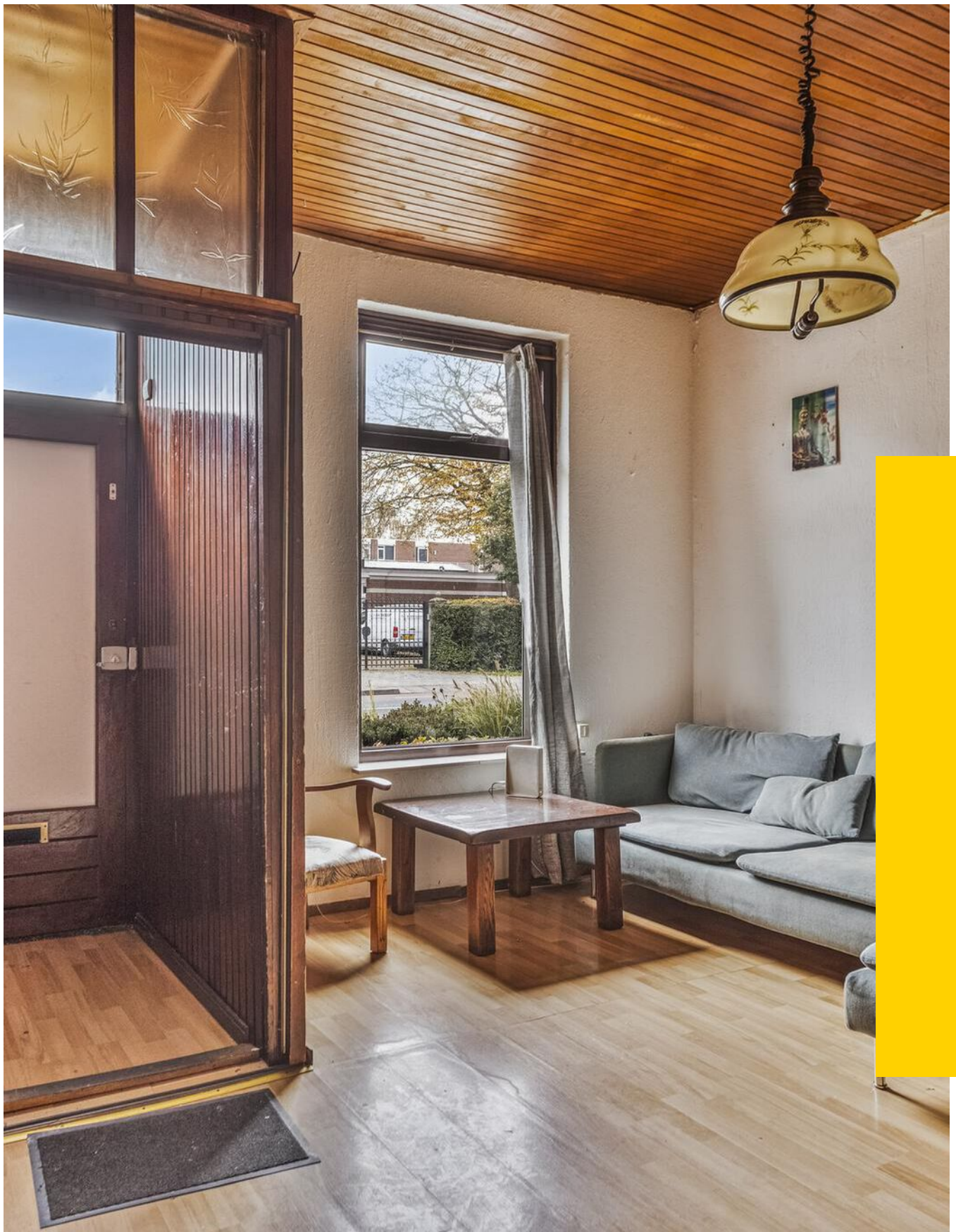
---

Akker Makelaardij  
Telefoon: 0412-474687  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

't Dorp 13, 5384 MA Heesch  
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss  
[www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)







*“Kom binnen kijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
76 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
105 m<sup>2</sup>

Inhoud  
301 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1955

Energie label  
G

## > Omschrijving

Altijd al tegen het centrum willen wonen, met het Centraal Station om de hoek? Dat is mogelijk aan de Oostwal. Deze twee-onder-een-kapwoning met berging en overkapping verdient wel een onderhouds- en moderniseringsupdate, maar een handige koper ziet hier zeker de potentie om er een heerlijk (t)huis van te maken. De centrale ligging ten opzichte van Theater De Lievekamp, het Jan Cunen Museum, diverse restaurants, het basis- en vervolgonderwijs en de apotheek is natuurlijk fantastisch. Deze woning verdient wel een koper met twee rechterhanden.

De begane grond is ingedeeld met een woonkamer, een eetkamer, gesloten keuken, een badkamer, een toilet en een opkamer. De woonkamer heeft aansluitend de eetkamer die toegang geeft tot de gesloten keuken. De gesloten keuken heeft een eenvoudig keukenmeubel met losse apparatuur zoals een gasfornuis en een oven. De badkamer is voorzien van een ligbad met wastafel. De toiletruimte is separaat te bereiken.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers.

De achtertuin is deels betegeld met een eenvoudige overkapping en er staat een stenen schuurtje. Enkele plantenborders bieden de mogelijkheid om wat groen toe te voegen aan de tuin, die volledig omsloten is en op het noordwesten gesitueerd.







#### Bijzonderheden:

- Twee-onder-een-kapwoning met berging
- Een droom voor de handige koper
- Verdient een onderhouds-en moderniseringsupdate
- Woonkamer met aansluitend de eetkamer
- Gesloten keuken met losse apparatuur
- Badkamer met ligbad en wastafel
- Separate toiletruimte
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Achtertuin op het noordwesten met berging
- Gelegen tegen het centrum en het CS
- Er is geen achterom
- Achterstallig onderhoud
- Parkeren met vergunning
- Ruime bestemmingsplanmogelijkheden
- Bestemmingsplaninformatie beschikbaar in Move
- Verkoop in combinatie met Oostwal 16 heeft de voorkeur

#### Locatie:

- Tegen het centrum van Oss
- NS-Centraal Station om de hoek
- Theater, museum, horeca en winkels op loopafstand
- Oss is een middelgrote stad
- De stad heeft een rijk verenigingsleven en moderne sportaccommodaties
- In Oss vindt u alles wat hoort bij een middelgrote stad: bioscoop, theater, basisscholen, voortgezet onderwijs, winkelcentra etc.
- Voor het openbaar vervoer kunt u gebruik maken van busverbindingen of een van de twee NS-stations
- Op korte afstand van snelwegen, met een goede verbinding naar Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen

## > Overige kenmerken

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Soort woning  | eengezinswoning            |
| Type woning   | 2-onder-1-kapwoning        |
| Aantal kamers | 4 waarvan 3 slaapkamers    |
| Ligging       | aan drukke weg, in centrum |
| Tuin          | achtertuin                 |
| Garage        | geen garage                |
| Verwarming    | gaskachel                  |

- Op het gebied van cultuur biedt Oss een zeer royaal aanbod met het respectabele theater "De Lievekamp", cultuurpodium "De Groene Engel" en het Centrum voor Kunsten Muzelinck
- Ook diverse festivals en evenementen maken Oss tot een zeer plezierige stad om te wonen
- In de nabije omgeving van de woning is de laatste jaren veel gerealiseerd, zoals de nieuwe rotonde bij het Jan Cunen Museum met het Zwaard van Oss, de herontwikkeling van de oude zaagtand fabrieksmuur Bergoss, de mooie appartementengebouwen aan de Bram van den Bergstraat en in het centrum het imposante Walkwartier













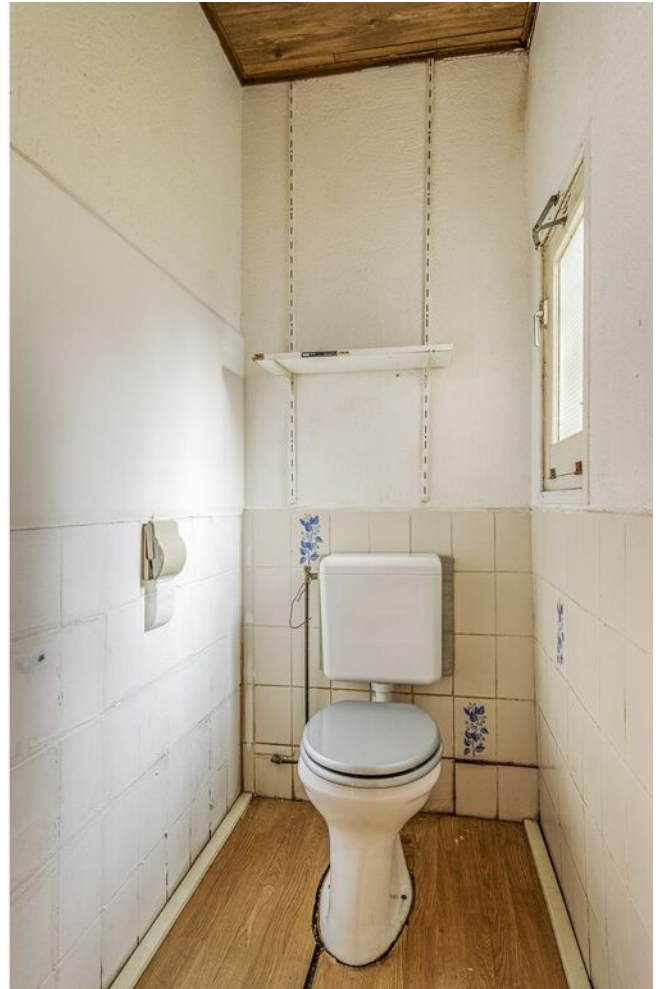




















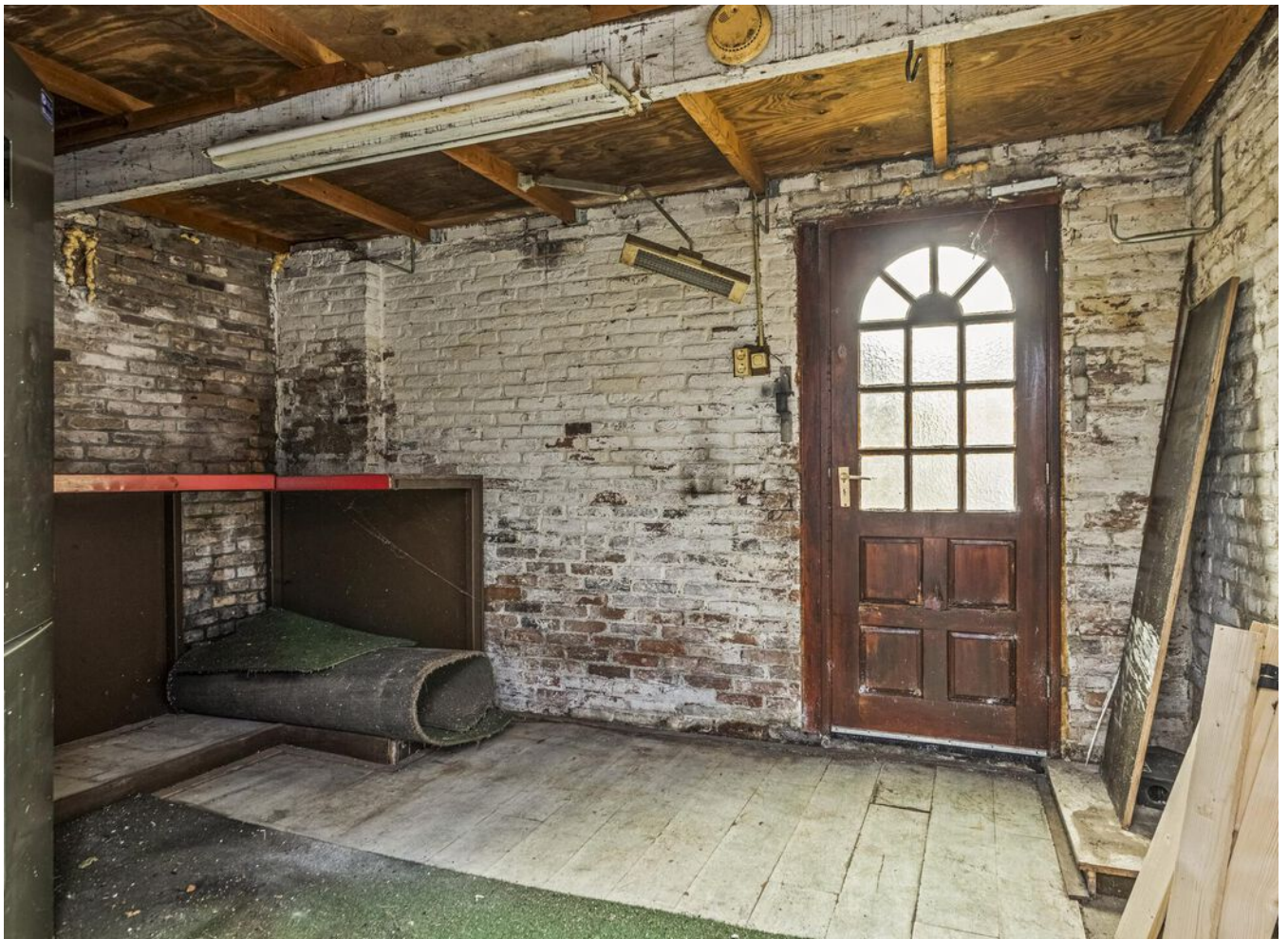


















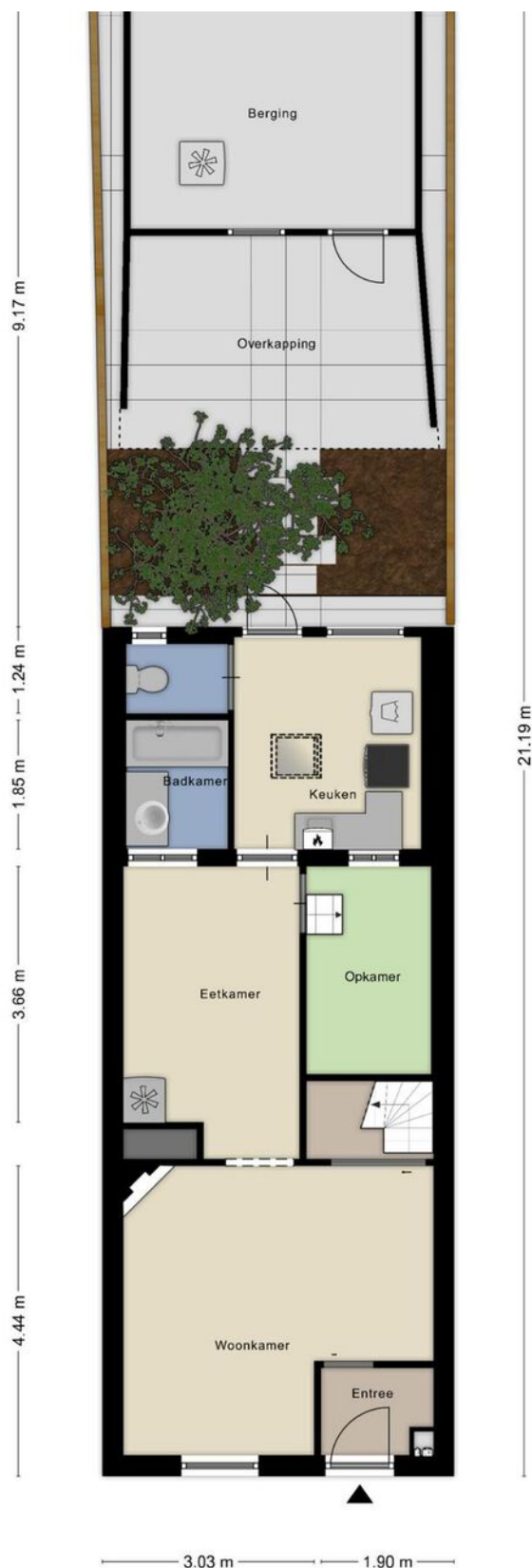








## > Plattegrond





## > Plattegrond



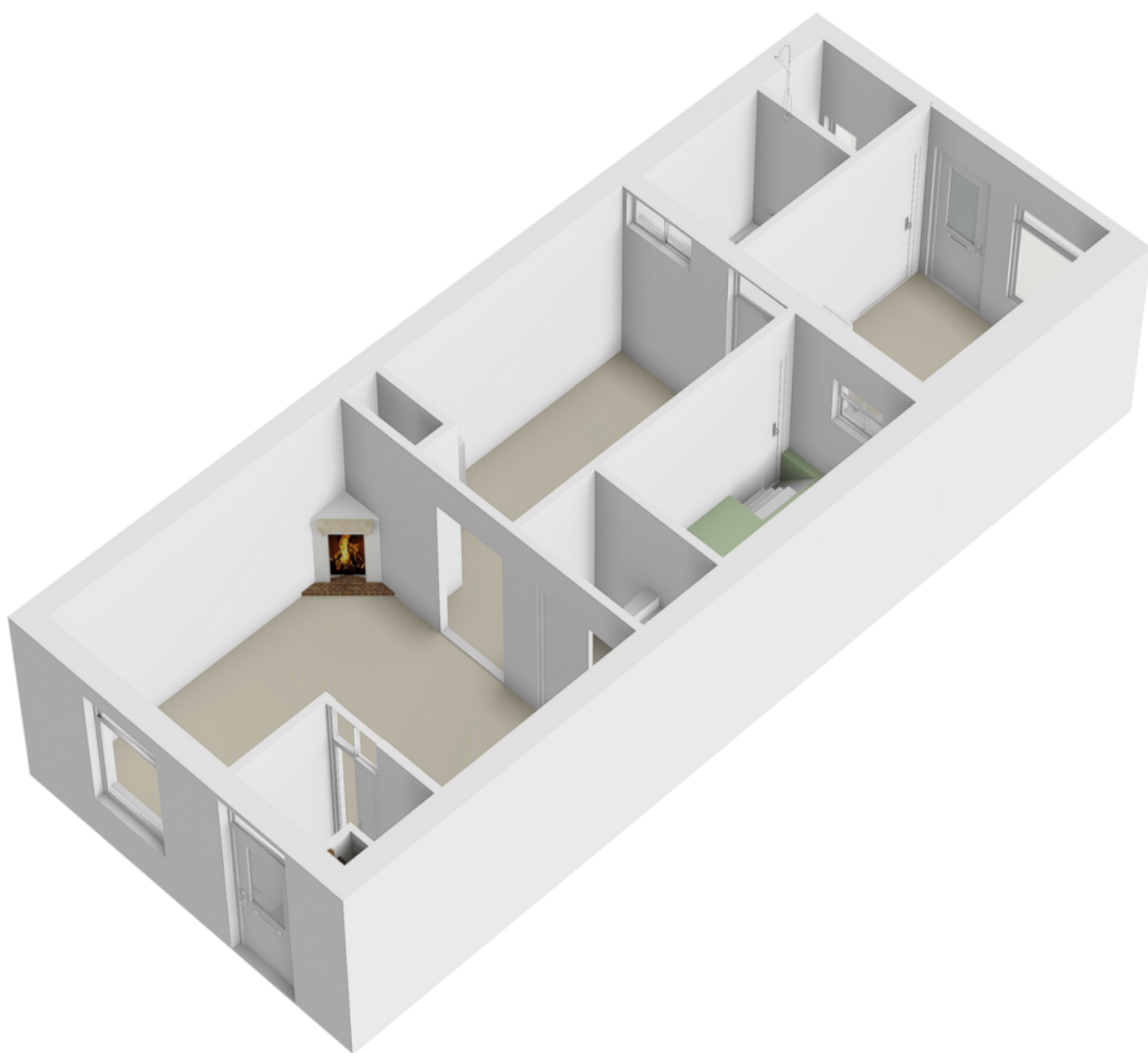


## > Plattegrond



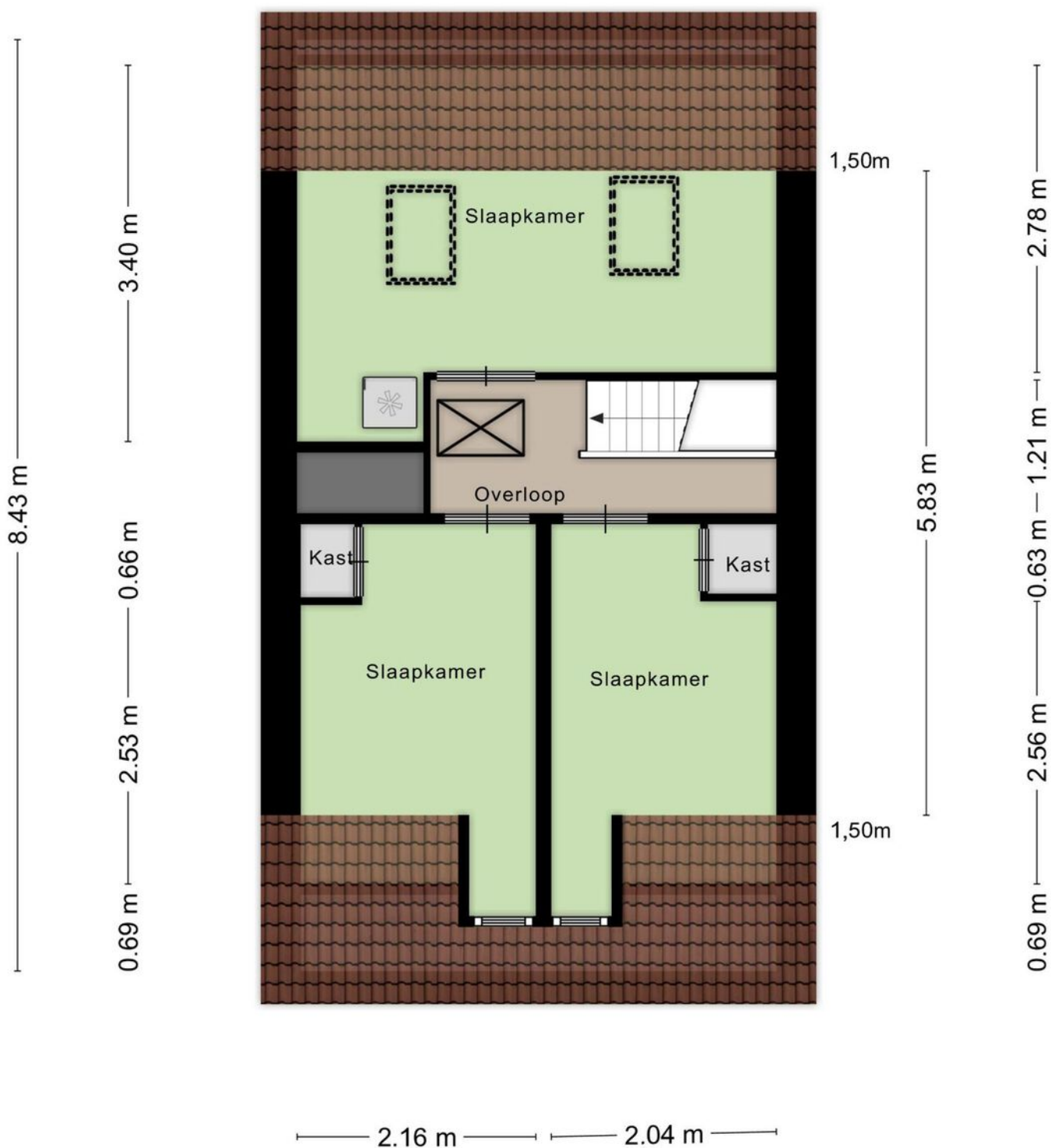


## > Plattegrond



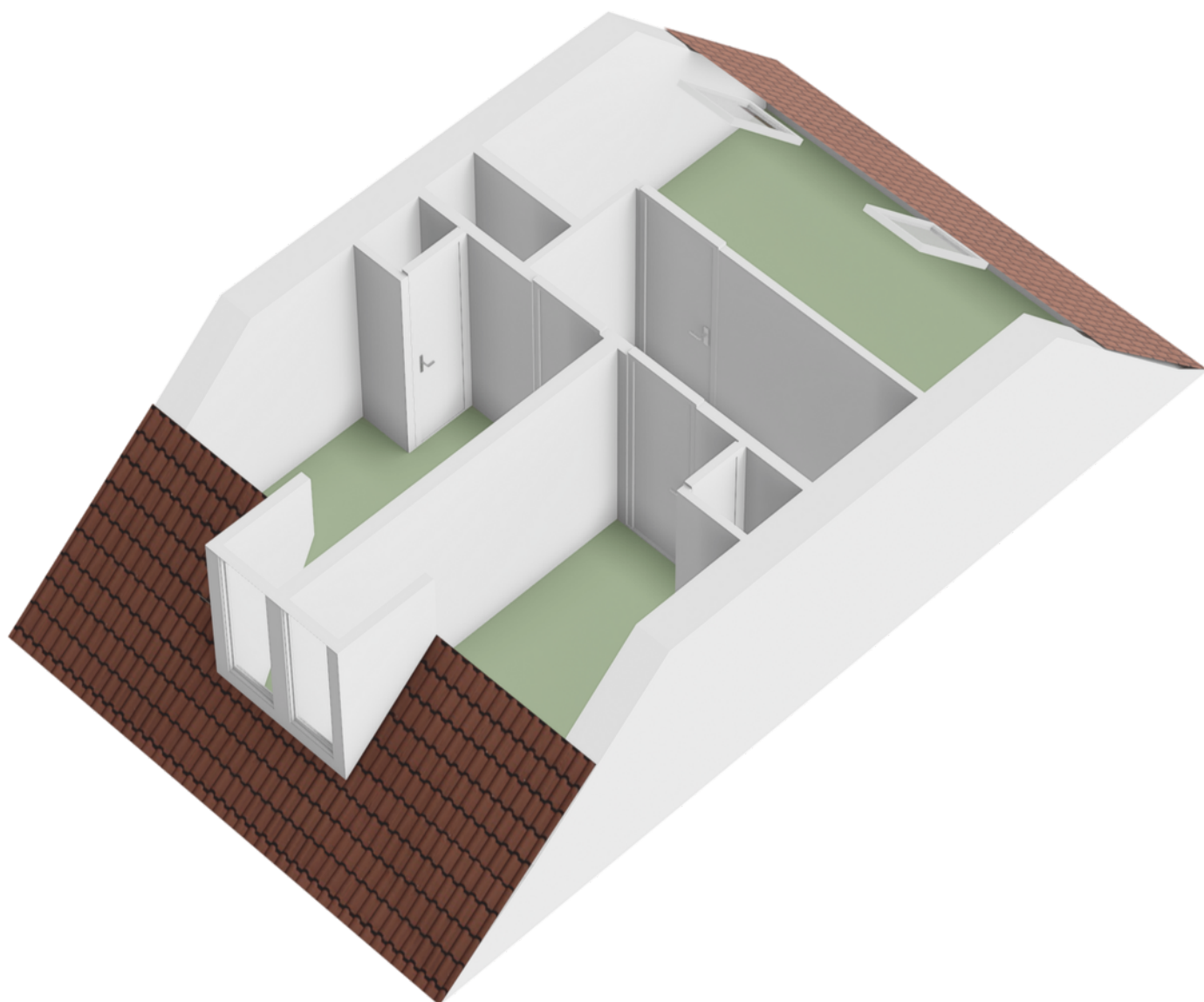


## > Plattegrond



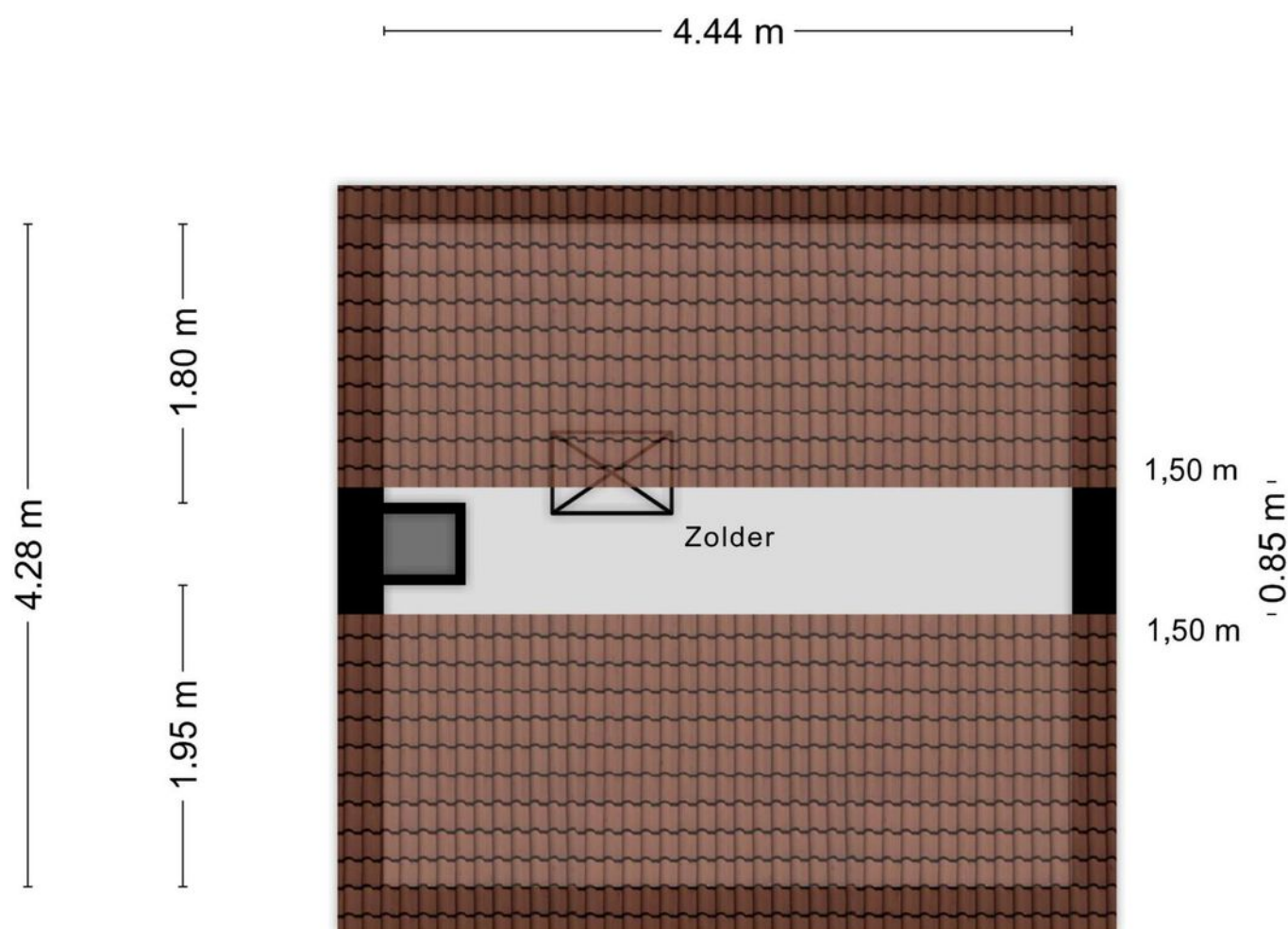


## > Plattegrond





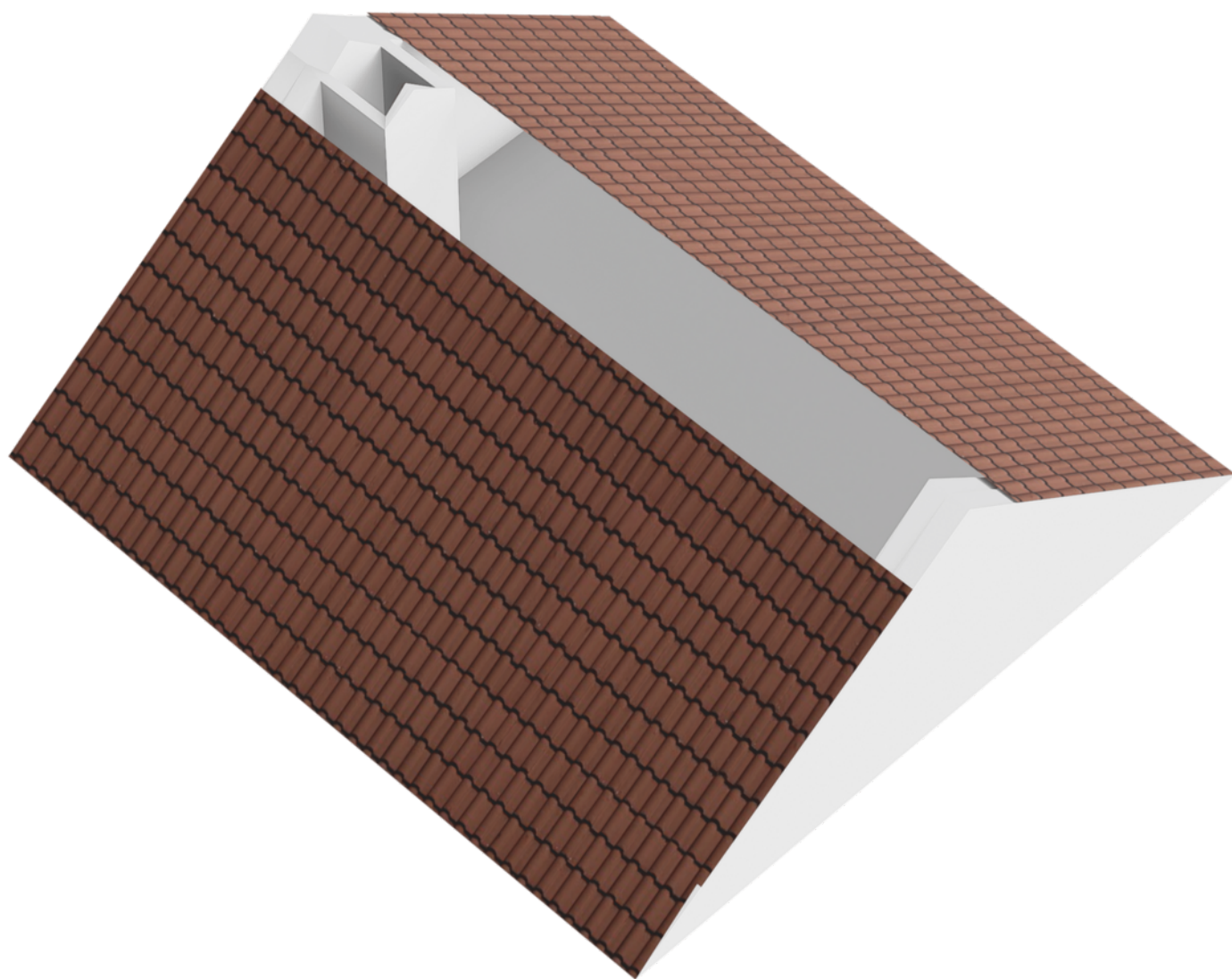
## > Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

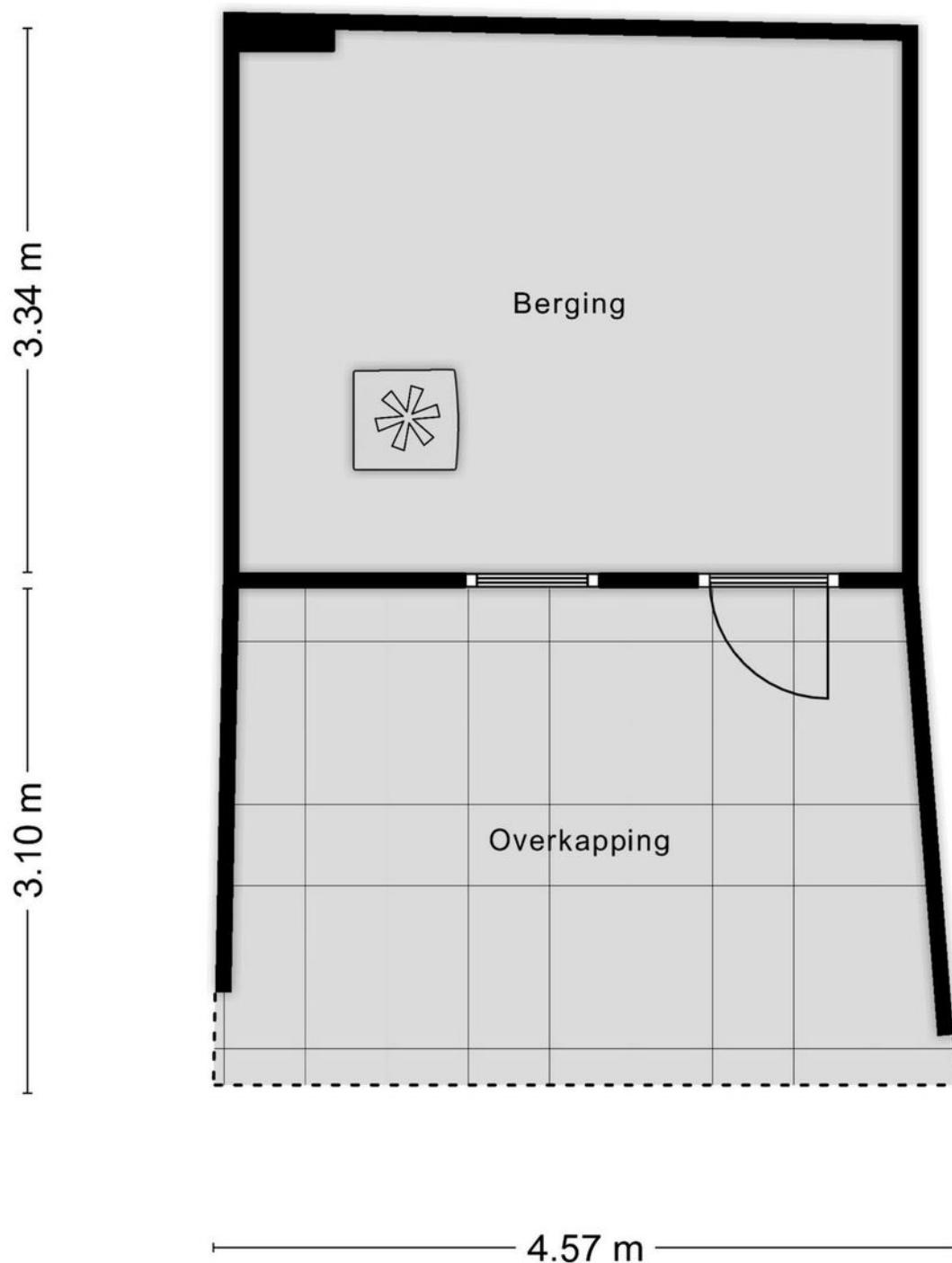


## > Plattegrond



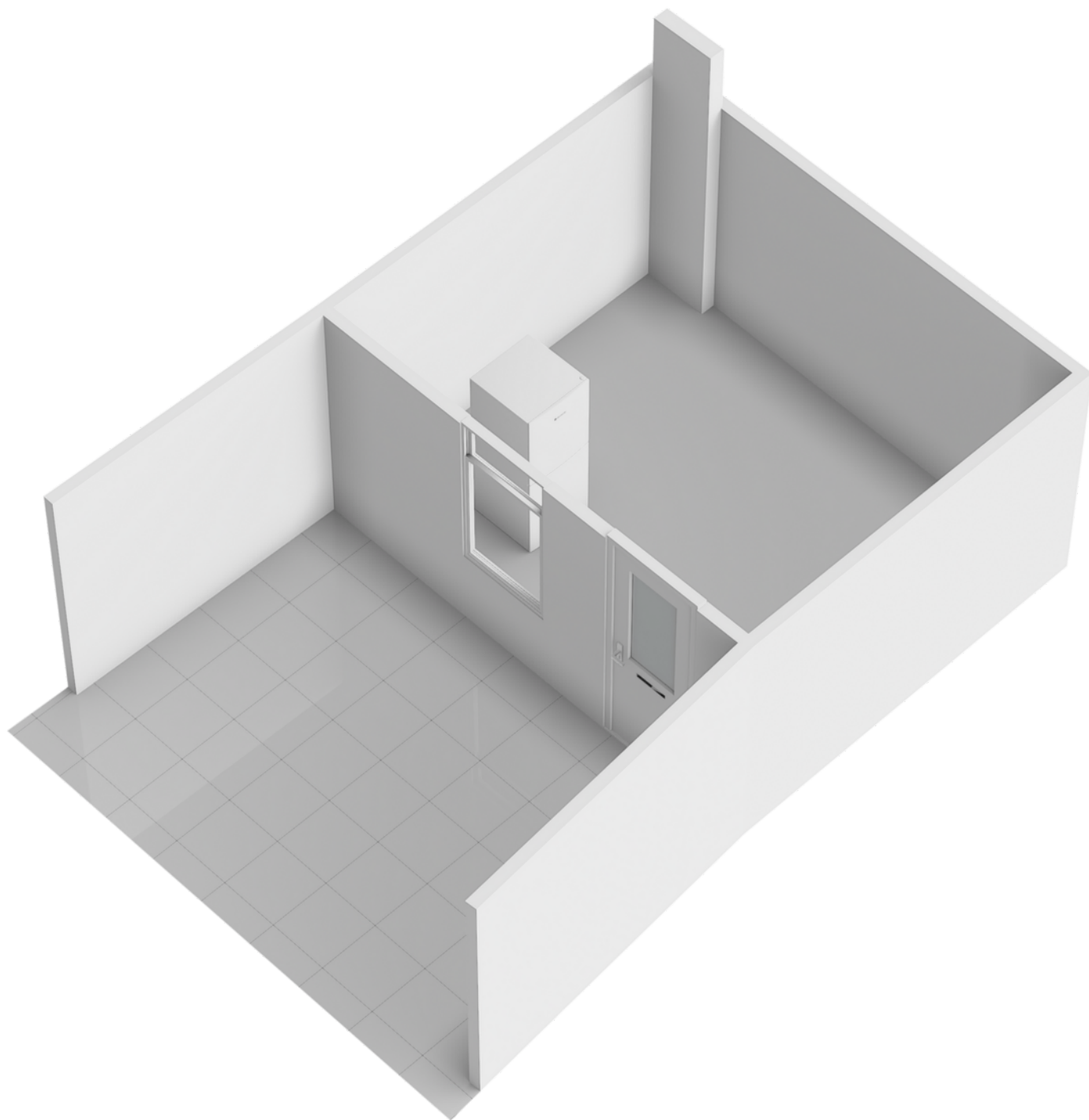


## > Plattegrond





## > Plattegrond

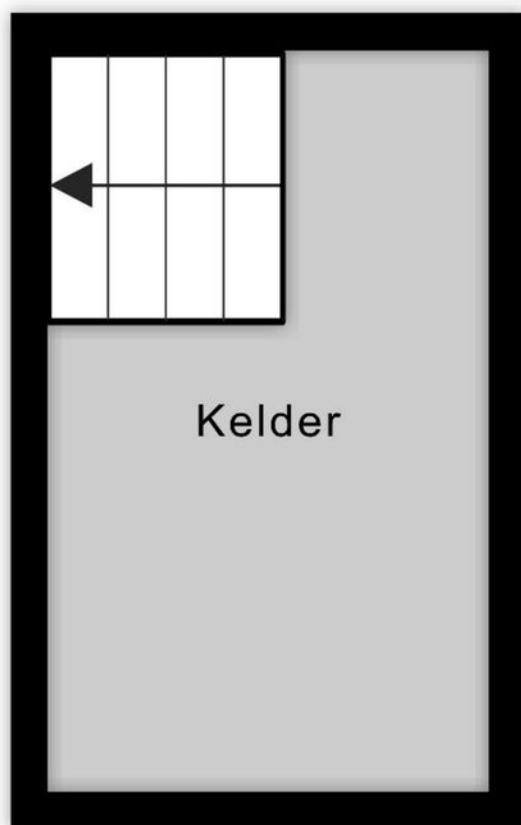




## > Plattegrond

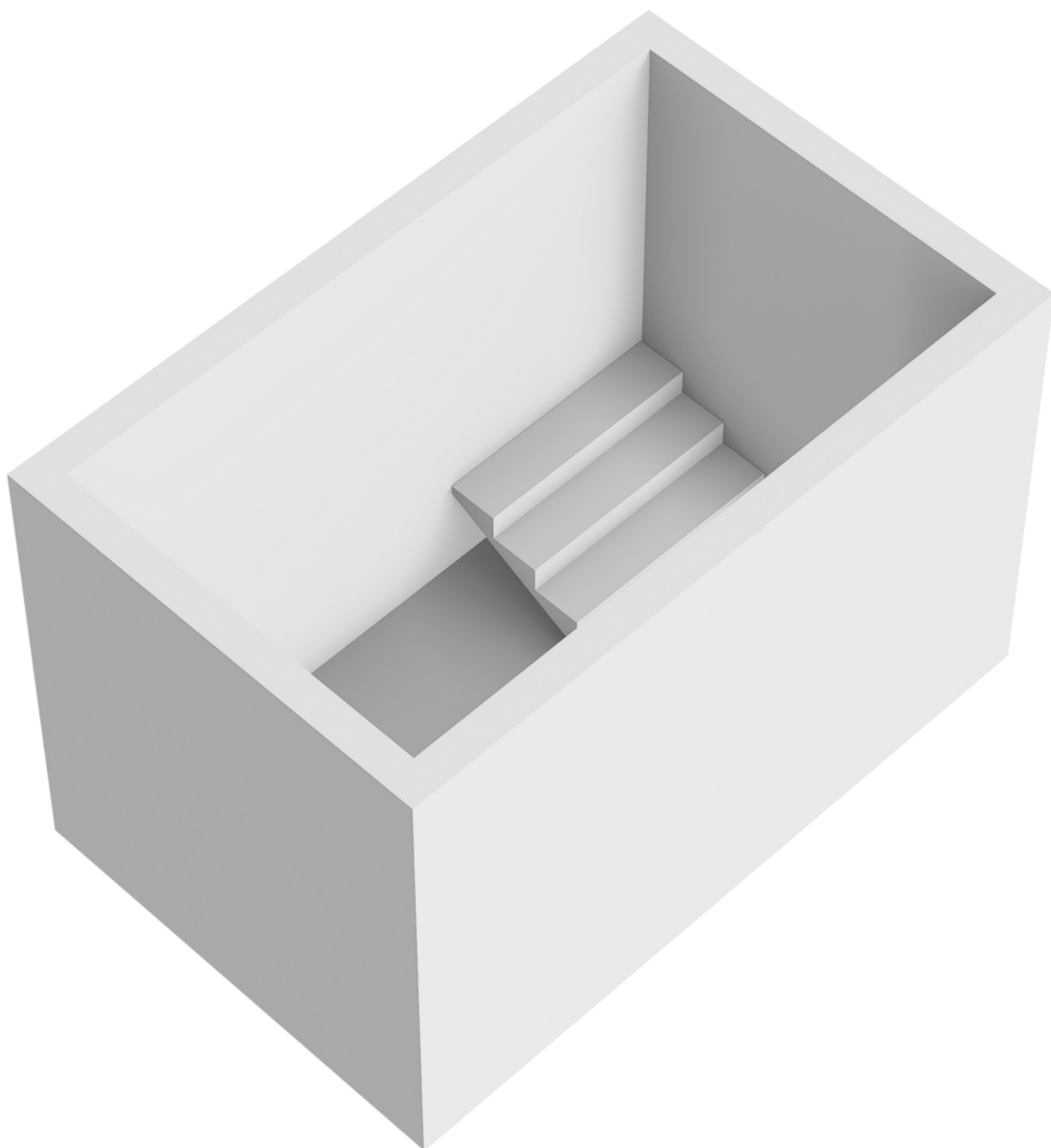
1.77 m

2.98 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond





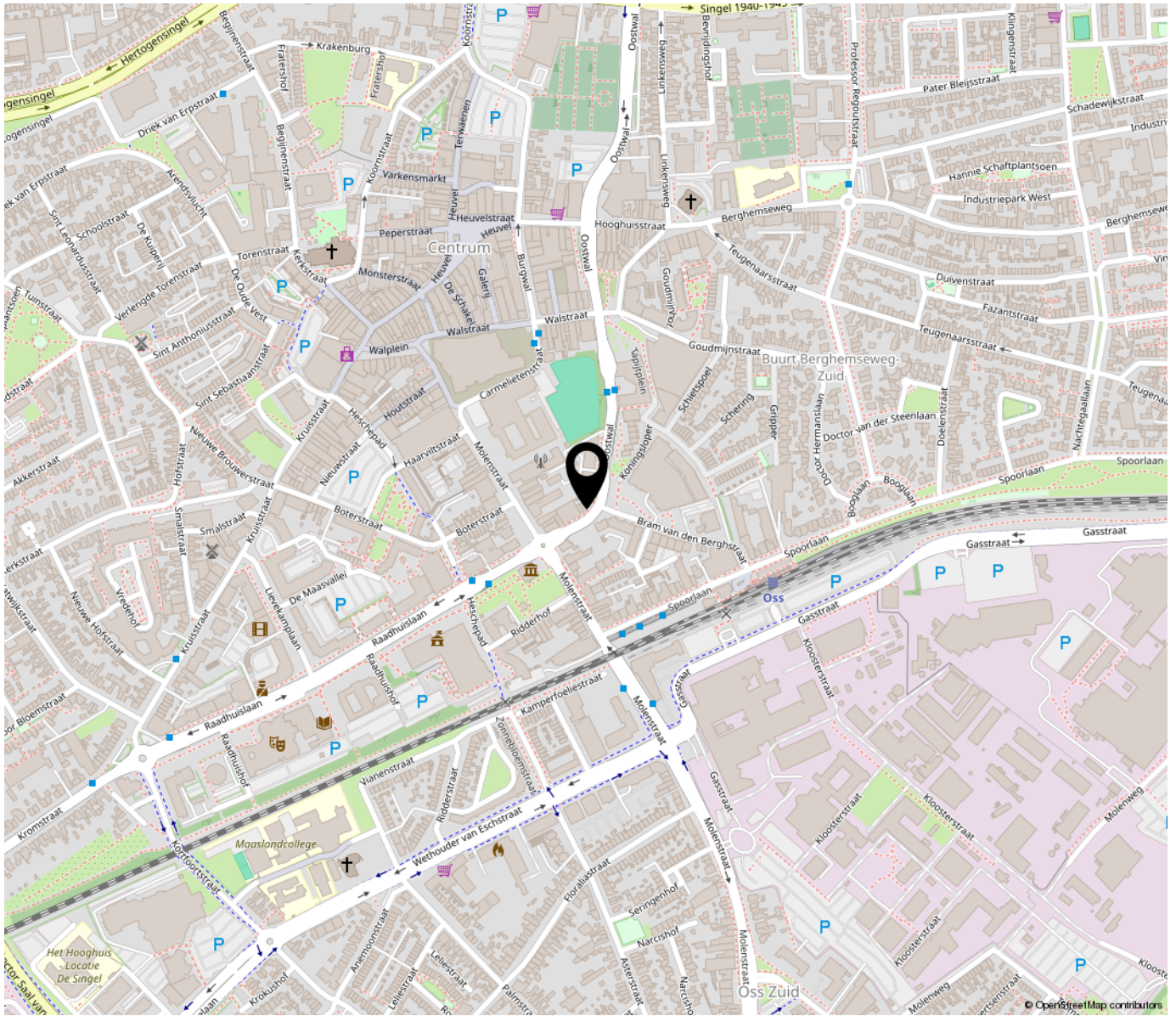
## > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Oostwal 18

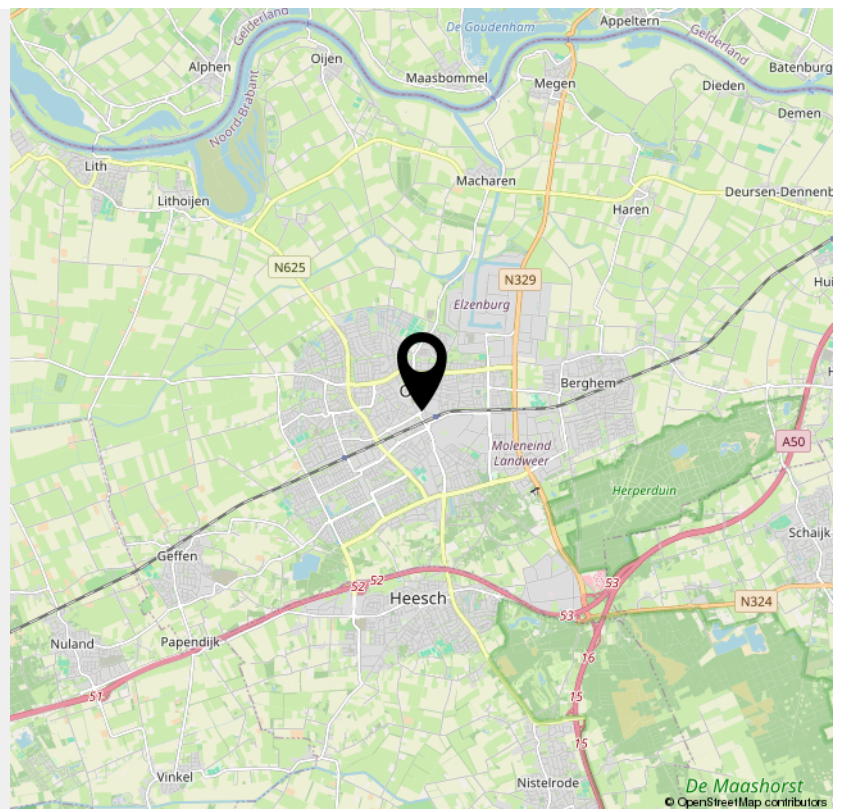


|                                                                                                                                                              |                                  |                     |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|------|
| 12345                                                                                                                                                        | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |      |
| 25                                                                                                                                                           | Perceelnummer                    |                     |      |
|                                                                                                                                                              | Huisnummer                       |                     |      |
|                                                                                                                                                              | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente | Oss  |
|                                                                                                                                                              | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie              | E    |
|                                                                                                                                                              | Administratieve kadastrale grens | Perceel             | 1999 |
|                                                                                                                                                              | Bebouwing                        |                     |      |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2024                                                                                                 |                                  |                     |      |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                       |                                  |                     |      |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.                                                                                            |                                  |                     |      |
| De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |      |





**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**





## > Extra informatie

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

### Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

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 overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

### Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

### Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

### Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

### Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

### Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

### Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst 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 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. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

### Toelichtingsclausule NEN2580

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 niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht onttelen, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

### Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

**Neem voor vragen contact met ons op!**

Telefoon: 0412-474687

[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

[www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)

# VOEL JE THUIS

## bij Akker Makelaardij



## GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:  
0412-474687



Whatsapp:  
06 14 92 02 83



of mail ons op:  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)



Volg ons op facebook:  
[facebook.com/akkermakelaardij](https://facebook.com/akkermakelaardij)



Volg ons op Instagram:  
[instagram.com/akkermakelaardij](https://instagram.com/akkermakelaardij)



Akker Makelaardij  
Telefoon: 0412-474687  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

't Dorp 13, 5384 MA Heesch  
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss  
[www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)

