



## Burgwal 42, 5341 CS Oss

**Vraagprijs € 239.000,- k.k.**

Aarden Makelaardij  
President Kennedylaan 163 a  
5402 KC, UDEN  
Tel: 0413-25 95 90  
Fax: 0413-27 16 70  
E-mail: [info@aardenmakelaardij.nl](mailto:info@aardenmakelaardij.nl)  
[www.aardenmakelaardij.nl](http://www.aardenmakelaardij.nl)

## Omschrijving

**In hartje centrum gelegen 2-kamer appartement met loggia, berging en een gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond. Dit appartement is gelegen op de eerste verdieping met een uitzicht op de levendige winkelstraat in het bruisende stadscentrum van Oss.**

### Indeling appartementencomplex:

Via de centrale overdekte entree met beltableau en postbussen komt u in de hal met het trappenhuis en de liftinstallatie. Via deze hal zijn zowel de appartementen bereikbaar als de bergingen en de gezamenlijke fietsenstalling.

### Indeling appartement:

U bereikt het appartement via de open galerij aan achterzijde van het appartementencomplex. Entree, hal met laminaatvloer welke in het gehele appartement is doorgelegd, intercominstallatie, inbouwkasten (2x), meterkast en een deels betegeld toilet met closet en fonteintje. Woonkamer met loggia en een open keuken voorzien van een eenvoudige lichte keukeninrichting in rechte opstelling met spoelbak, boven- en onderkasten. Zowel de woonkamer als de loggia is aan de straatzijde is gelegen. De moderne badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een douchecabine, wastafel met meubel en wasmachineaansluiting. Vervolgens de slaapkamer met een oppervlakte van circa 9 m<sup>2</sup> welke aan de galerij is gelegen.

### Algemeen:

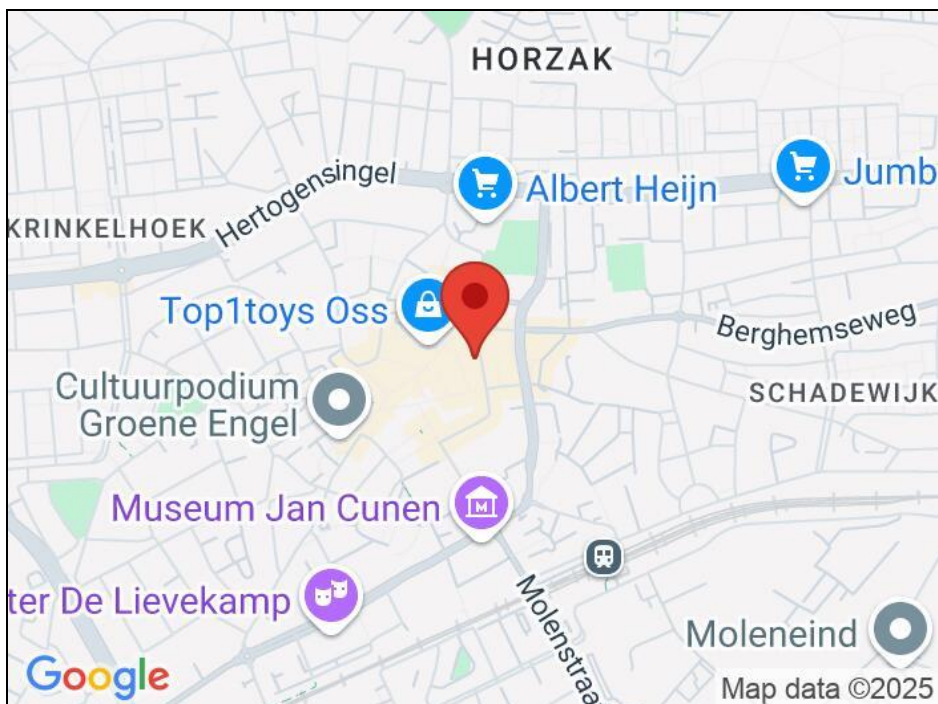
- Het betreft een voormalige huurwoning welke eenvoudig is afgewerkt (behoudens de badkamer);
- In 2011 zijn de kozijnen van de slaapkamer en de voordeur vervangen (kunststof met dubbele beglazing);
- In 2023 is de badkamer gemoderniseerd;
- De slaapkamer is voorzien van een rolluik;
- De woonkamer is grotendeels voorzien van dubbele beglazing;
- De servicekosten bedragen thans circa € 180,= per maand (dit is inclusief € 41,= voorschot stookkosten);
- Actieve Vereniging van Eigenaren.

## Kenmerken

|                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Vraagprijs                      | € 239.000,00                     |
| Soort                           | Appartement                      |
| Open portiek                    | Nee                              |
| Aantal kamers                   | 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning                   | 172 m <sup>3</sup>               |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 52 m <sup>2</sup>                |
| Soort appartement               | Galerijflat                      |
| Bouwjaar                        | 1969                             |
| Ligging                         | In centrum                       |
| Tuin                            | Geen tuin                        |
| Garage                          | Geen garage                      |
| Energielabel                    | D                                |
| Verwarming                      | Blokverwarming                   |
| Isolatie                        | Gedeeltelijk dubbel glas         |

## Locatie

Burgwal 42  
5341 CS OSS



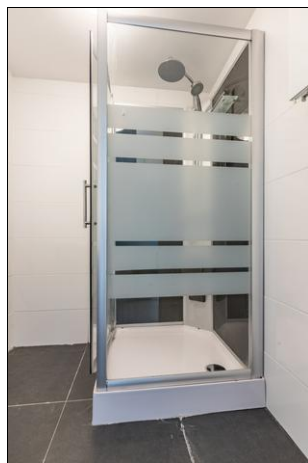
## Foto's



## Foto's



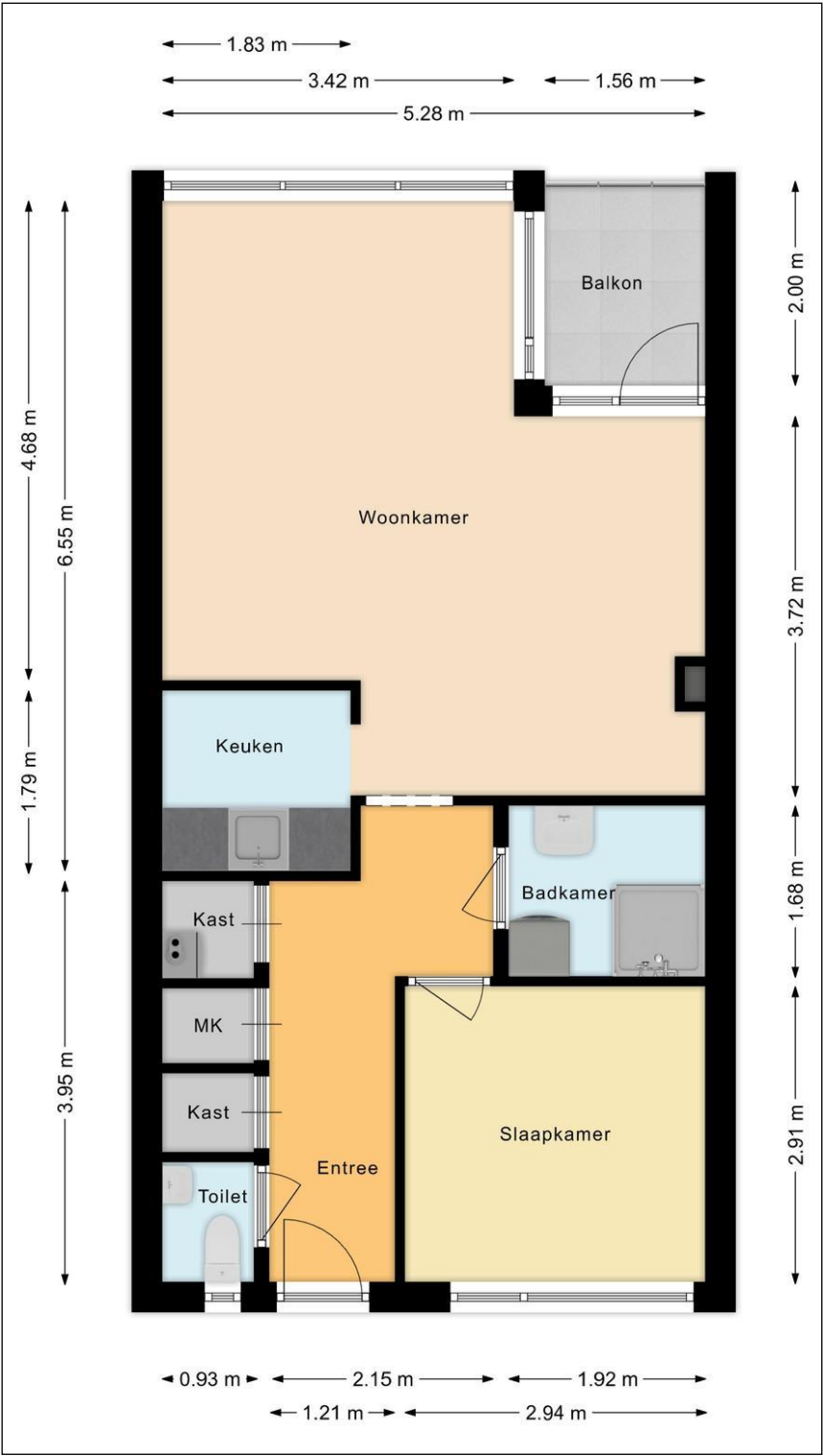
## Foto's



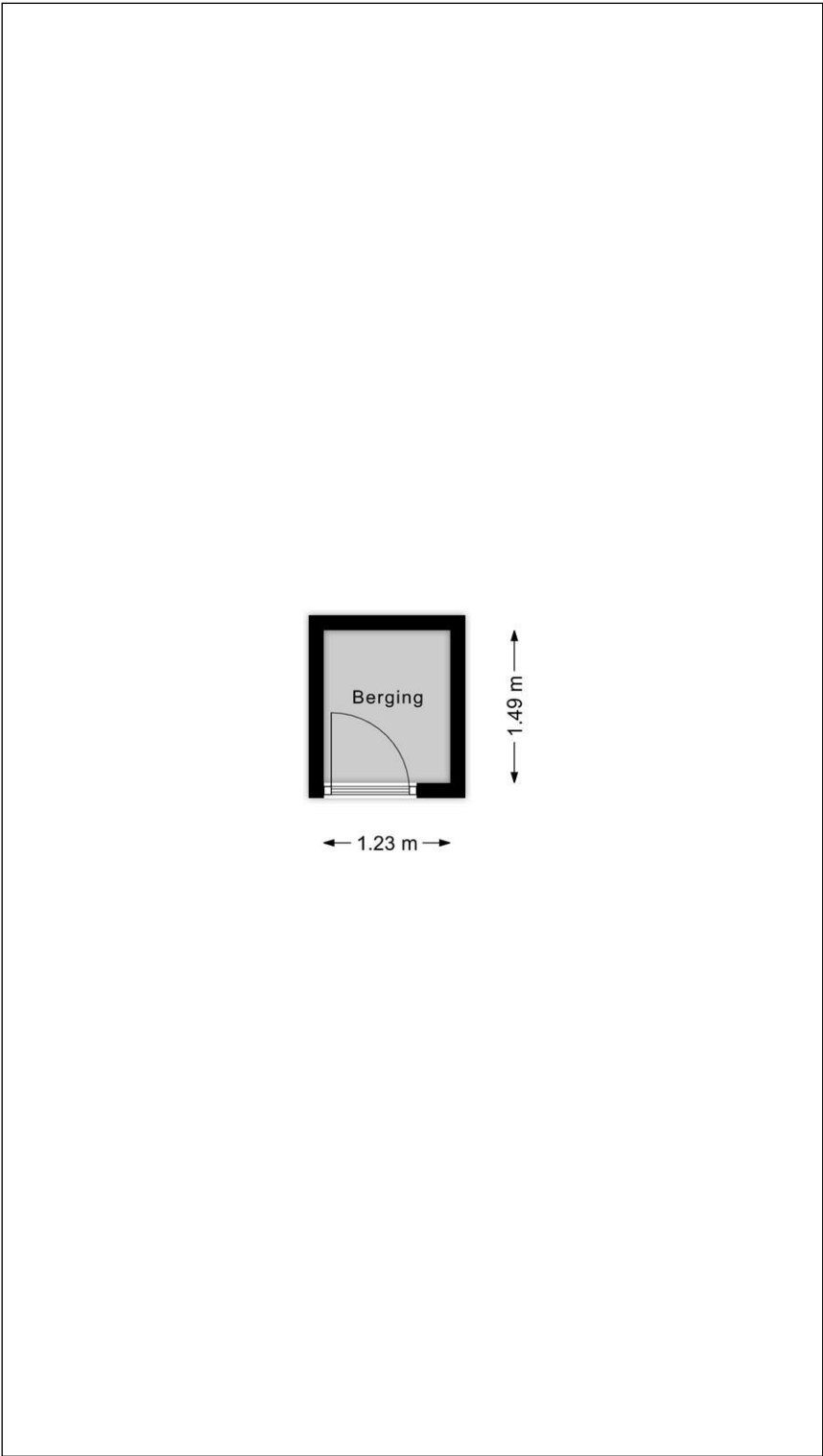
## Foto's



Plattegrond



Berging



# Kadaster

| Kadastrale gegevens |                     |
|---------------------|---------------------|
| Adres               | Burgwal 42          |
| Postcode / Plaats   | 5341 CS Oss         |
| Gemeente            | Oss                 |
| Sectie / Perceel    | A / 4722 A17 en A58 |
| Oppervlakte         | m <sup>2</sup>      |
| Soort               | Volle eigendom      |



|                                                                                                                    |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 12345<br>25                                                                                                        | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 1000                                                                                                                                                                                                                       |      |
|                                                                                                                    | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente                                                                                                                                                                                                                  | Oss  |
|                                                                                                                    | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie                                                                                                                                                                                                                               | A    |
|                                                                                                                    | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel                                                                                                                                                                                                                              | 4052 |
|                                                                                                                    | Bebouwing                                                 |                                                                                                                                                                                                                                      |      |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                                           | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |      |



Indien u tot aankoop van een woning overgaat, zal een koopakte worden opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. In deze koopakte wordt onder andere een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter hoogte van 10 procent van de koopsom.

De koopovereenkomst komt pas tot stand door het ondertekenen van de koopakte. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en behoudt hij zich het recht voor om aan een ander te verkopen. Nadat de koper de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen, heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Het object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## **De 10 meest gestelde vragen**

over het kopen en verkopen van een huis

**Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.**

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-

makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

#### **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

#### **8. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

#### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

#### **10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

a) Overdrachtsbelasting.

b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Het verkopen van een huis is voor de verkoper een spannende en ingrijpende gebeurtenis waaraan belangrijke beslissingen zijn verbonden.

Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met



Aarden Makelaardij  
President Kennedylaan 163a  
5402 KC Uden  
Telefoonnummer: 0413-259590  
E-mailadres: [info@aardenmakelaardij.nl](mailto:info@aardenmakelaardij.nl)

Bezoek ook onze website: [www.aardenmakelaardij.nl](http://www.aardenmakelaardij.nl)