



Oijen Sassenstraat 11

Oostwal 241, 5341 KN Oss
T: 0412-405022
www.vandenheuvel.nl

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	2000
Inhoud woning	1121 m ³
Perceeloppervlak	1222 m ²
Woonoppervlak	263 m ²
Aantal slaapkamers	4
Tuin	Oosten
Verwarming	CV combiketel en hybride warmtepomp
Energie label	A+ (2035-06-27)
OZB-eigenaar	€ 791,-- per jaar
Rioolrecht	€ 178,32 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 360,24 per jaar
Gas en elektra	€ 295,-- per maand
Water	€ 28,--



OMSCHRIJVING

In het pittoreske Oijen, aan een rustige straat met vrij uitzicht over het uitgestrekte landschap, staat deze prachtige, royale vrijstaande villa op een perceel van maar liefst 1.222 m². Een woning waar alles klopt: luxe, ruimte en duurzaamheid gaan hier moeiteloos hand in hand.

Met een woonoppervlakte van ca. 211 m² beschikt de woning over een riante woonkamer van ca. 55 m², vier slaapkamers, een vernieuwde badkamer, een wasruimte en een in pandige garage. De diepe achtertuin is voorzien van riante veranda en groen grasveld met hoge groene hagen. Hier kun je heerlijk (beschut) buiten zitten.

Dankzij de 26 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, HR++ beglazing, vloerverwarming en hardhouten kozijnen is deze woning niet alleen bijzonder zuinig, maar ook volledig klaar voor de toekomst.

Oijen zelf is een charmant Maasdorp waar rust, ruimte en natuur samenkomen.

Je woont hier aan de dijk, omringd door weilanden en water, met de Maas letterlijk in je achtertuin. Het dorp ademt Brabantse gemoedelijkheid: er is een eigen basisschool, een actief verenigingsleven én een van de gezelligste trekpleisters van de regio "Bierbrouwerij Oijen". Deze ambachtelijke brouwerij is gevestigd in een karakteristieke boerderij en biedt niet alleen huisgebrouwen bieren, maar ook een restaurant, streekwinkel en regelmatig culturele activiteiten. Een plek waar burens en bezoekers graag samenkomen. Hoewel Oijen landelijk en rustig gelegen is, woon je hier verrassend centraal. In slechts 10 minuten rijd je naar Oss, waar je volop keuze hebt aan winkels, horeca, scholen en een NS-station met rechtstreekse verbindingen naar 's-Hertogenbosch en Nijmegen. Fietsend of met de auto ben je bovendien zo in buurdorpen als Lith, Ravenstein of Haren voor dagelijkse voorzieningen.

Indeling.

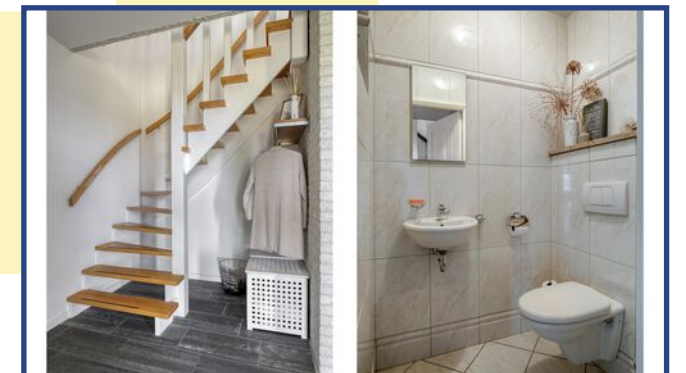
Begane grond: Entree, hal, toilet, woonkamer, keuken, bijkeuken, in pandige (garage)ruimte, trapopgang

Eerste verdieping: Overloop, vier slaapkamers, badkamer, balkon

Tweede verdieping: Vaste trap, zolderruimte

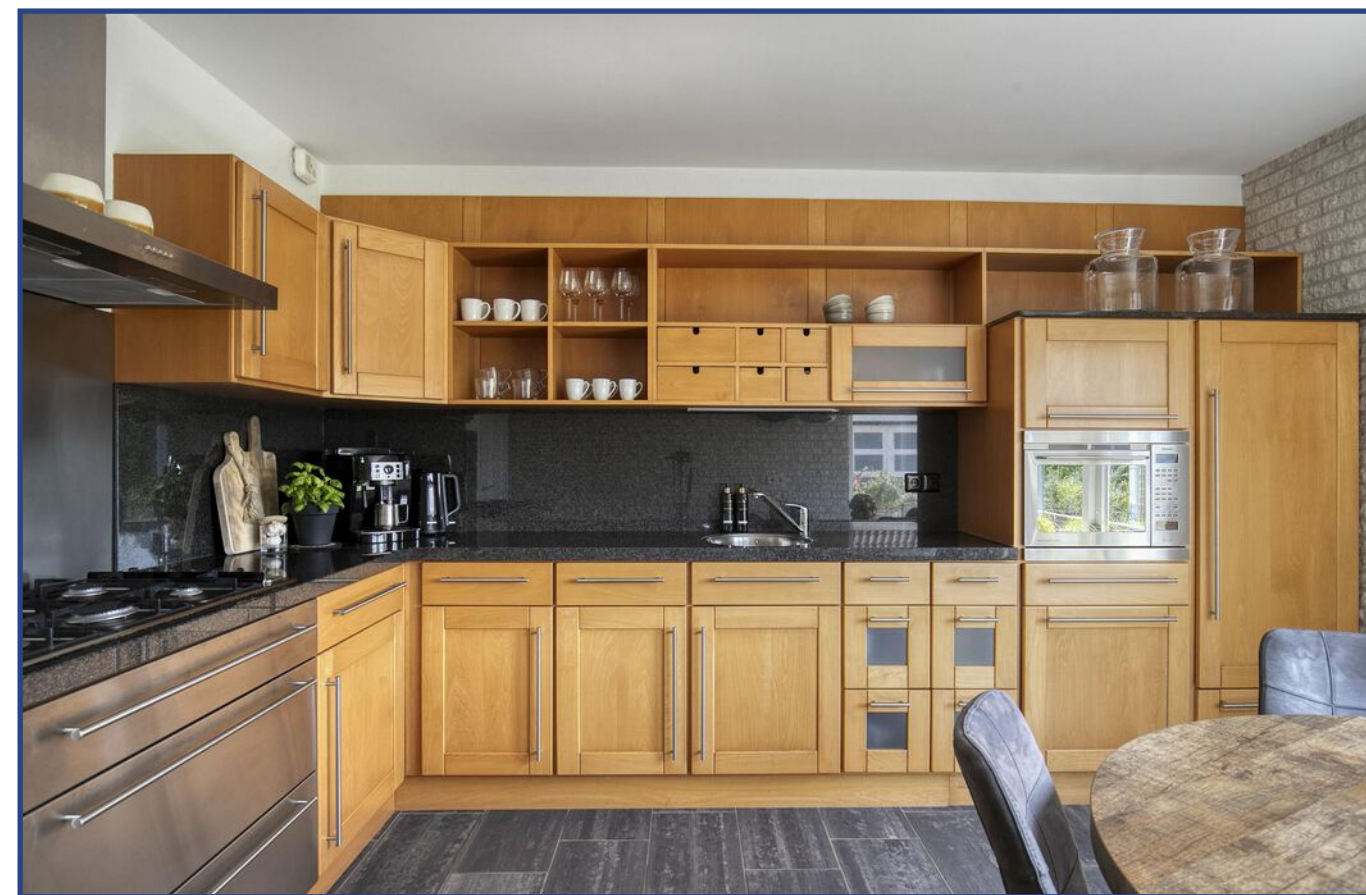


Via de ruime oprit en verzorgde voortuin betreed je de woning. De hal maakt direct een nette indruk en geeft toegang tot het toilet, de meterkast, trapopgang en dubbele deuren naar de woonkamer.

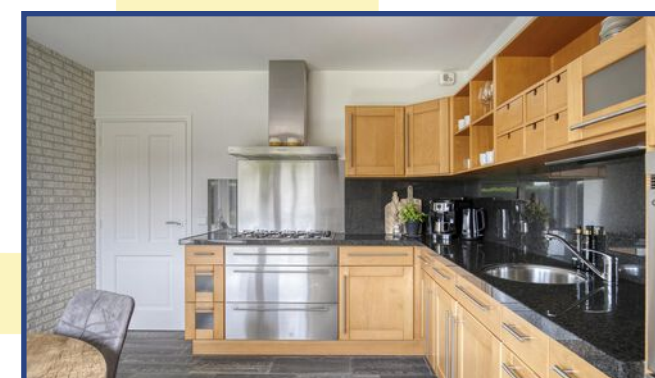


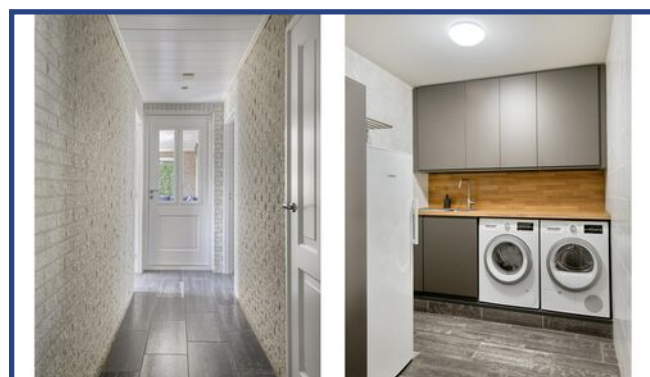
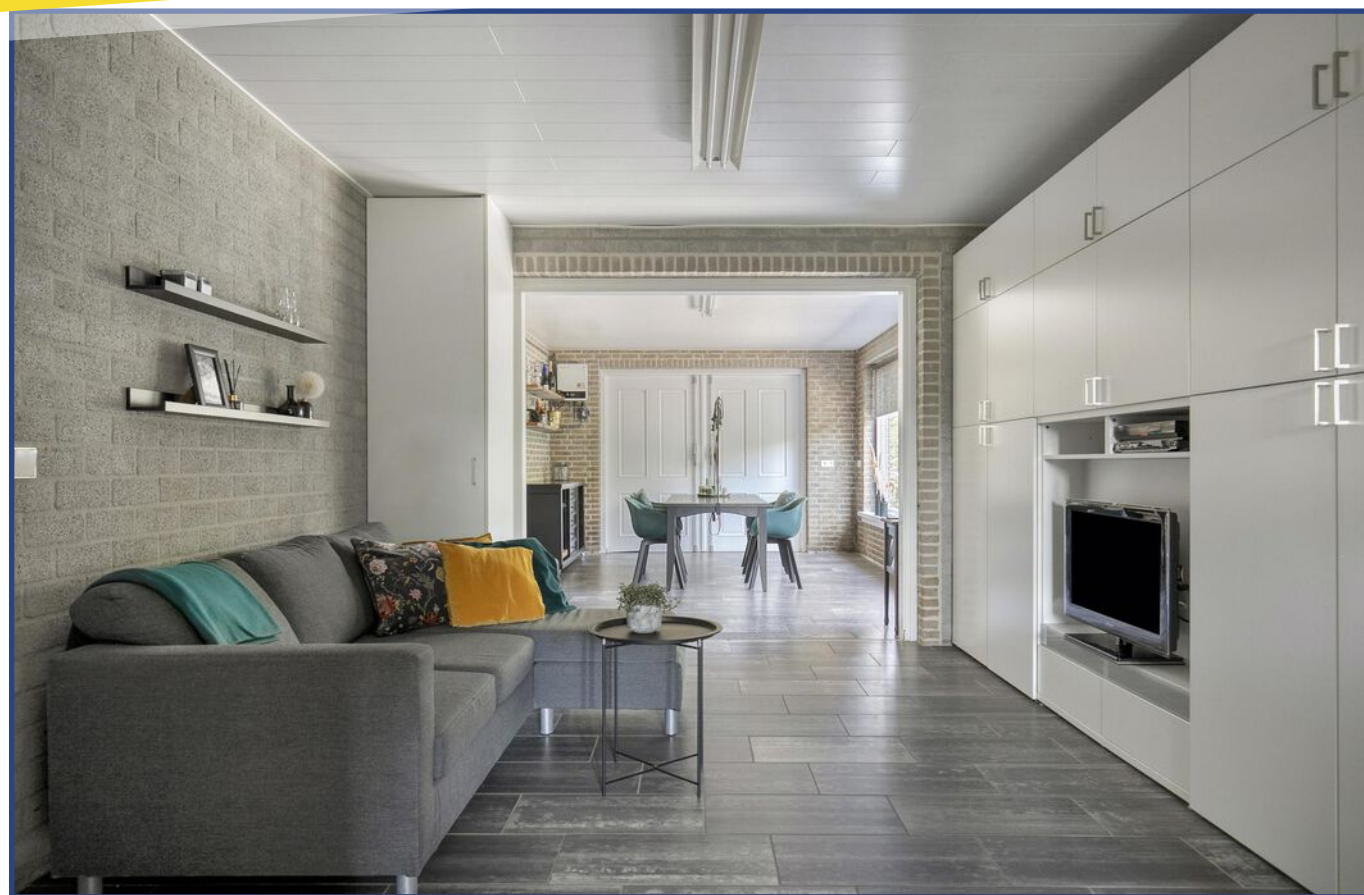


De woonkamer van ca. 55 m² is een heerlijke, lichte leefruimte met een erker aan de voorzijde en een schuifpui naar de achtertuin. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prachtig zicht op de tuin. De luxe tegel vloer met vloerverwarming maakt het comfort compleet.

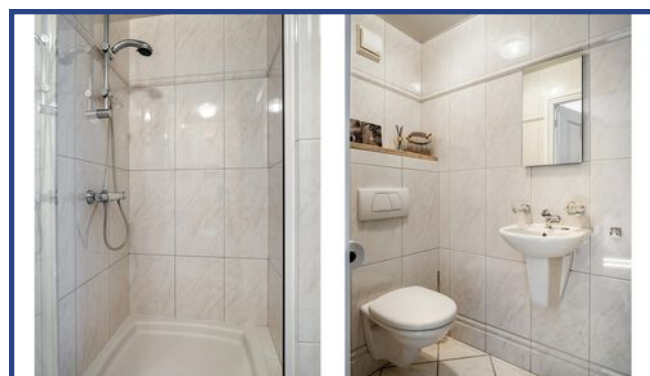


Vanuit de woonkamer loop je via de hal naar de royale, tijdloze houten keuken. Voorzien van alle gemakken met o.a. een kookplaat, combioven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de tuin én de wasruimte.



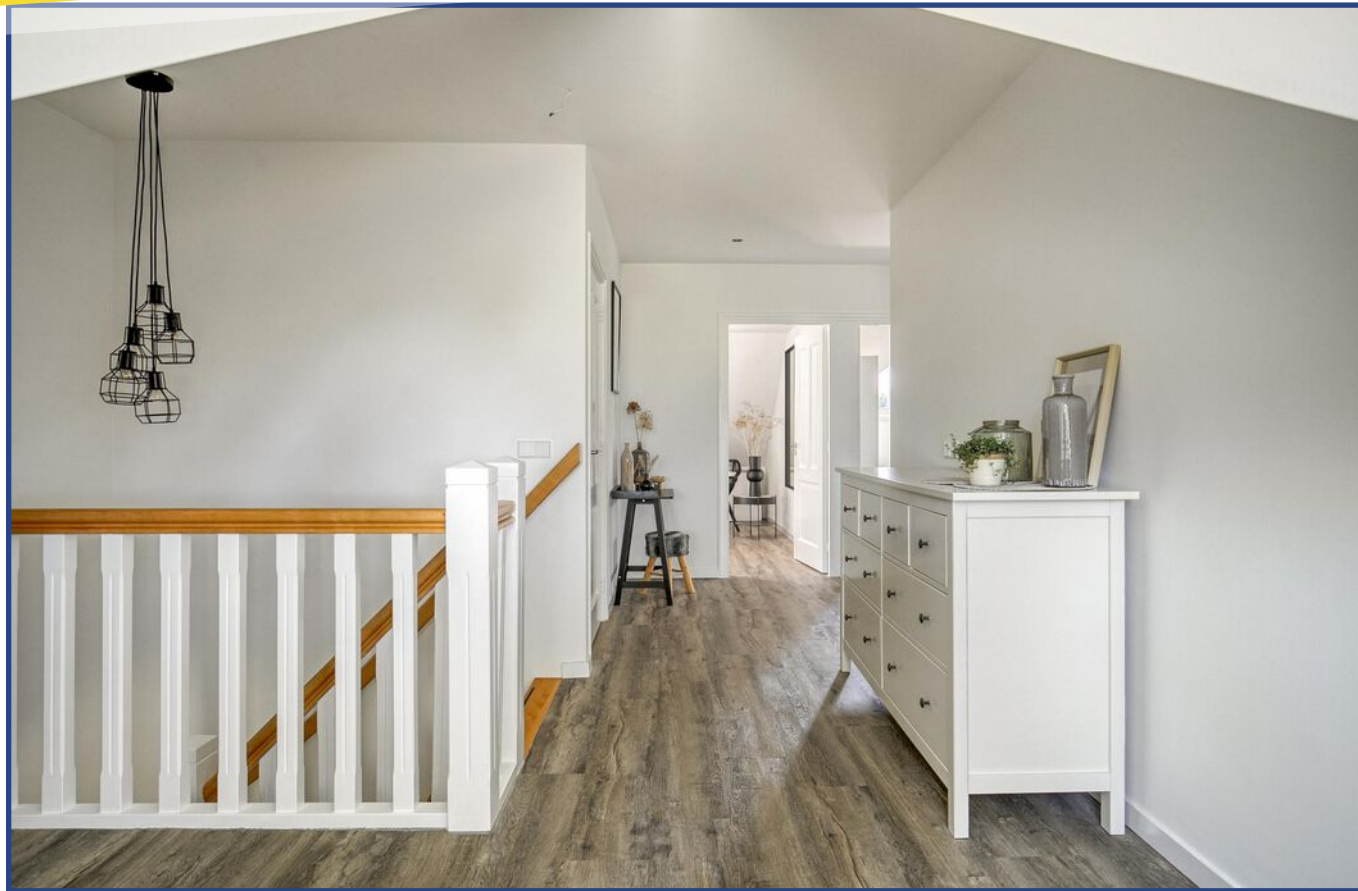


De praktische bijkeuken is ingericht als wasruimte. Hier vind je de opstelling voor wasmachine, droger, ingebouwde kasten én een werkblad met wasbak. Ideaal voor het dagelijkse gemak.



Aansluitend bereik je de volledig geïsoleerde inpandige (garage)ruimte, momenteel in gebruik als extra zit-kamer. Dezelfde tegelvloer is doorgelegd, wat zorgt voor eenheid. De ruimte is multifunctioneel, zo kan deze namelijk ook perfect gebruikt worden als praktijkruimte of thuiswerkplek. Tevens is de beschikking over een tweede badkamer met toilet, wastafel en douche.





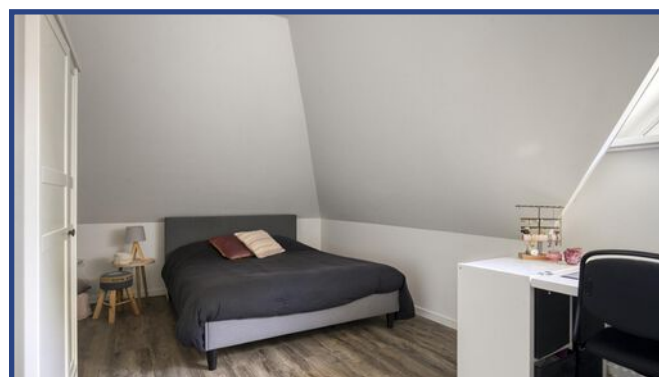
Bij het betreden van de eerste verdieping kom je op een ruime overloop met een zithoek met mooi uitzicht. Deze ruimte biedt meerdere mogelijkheden



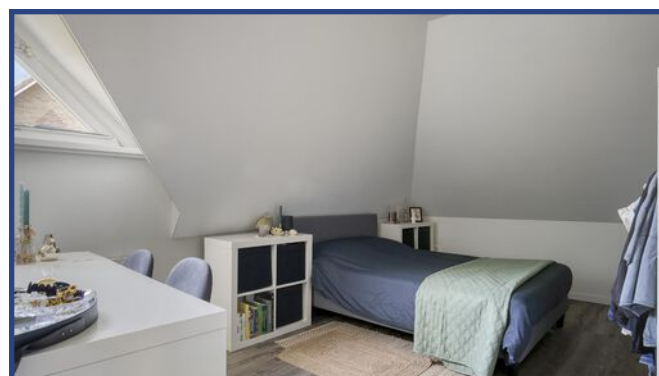
Op de eerste verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers.

De master bedroom heeft een eigen balkon met prachtig uitzicht én een ruime walk-in closet. Alle kamers zijn strak afgewerkt en prettig van formaat.





De moderne badkamer voelt als een priv s pa. Je vindt hier een inloopdouche, vrijstaand ligbad, dubbele wastafel, een tweede toilet  n comfortabele vloerverwarming.

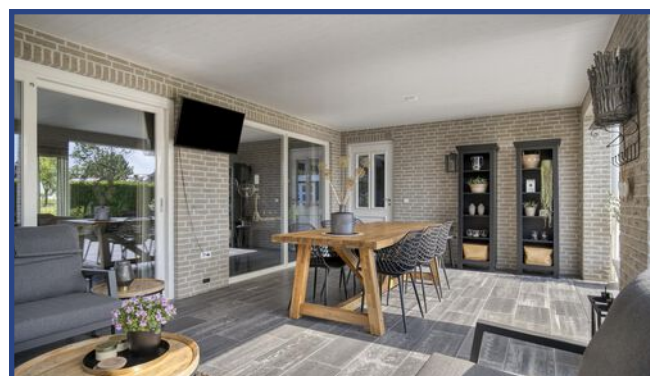


Via een vaste trap bereik je de zolder: een royale bergzolder voor alle spullen.





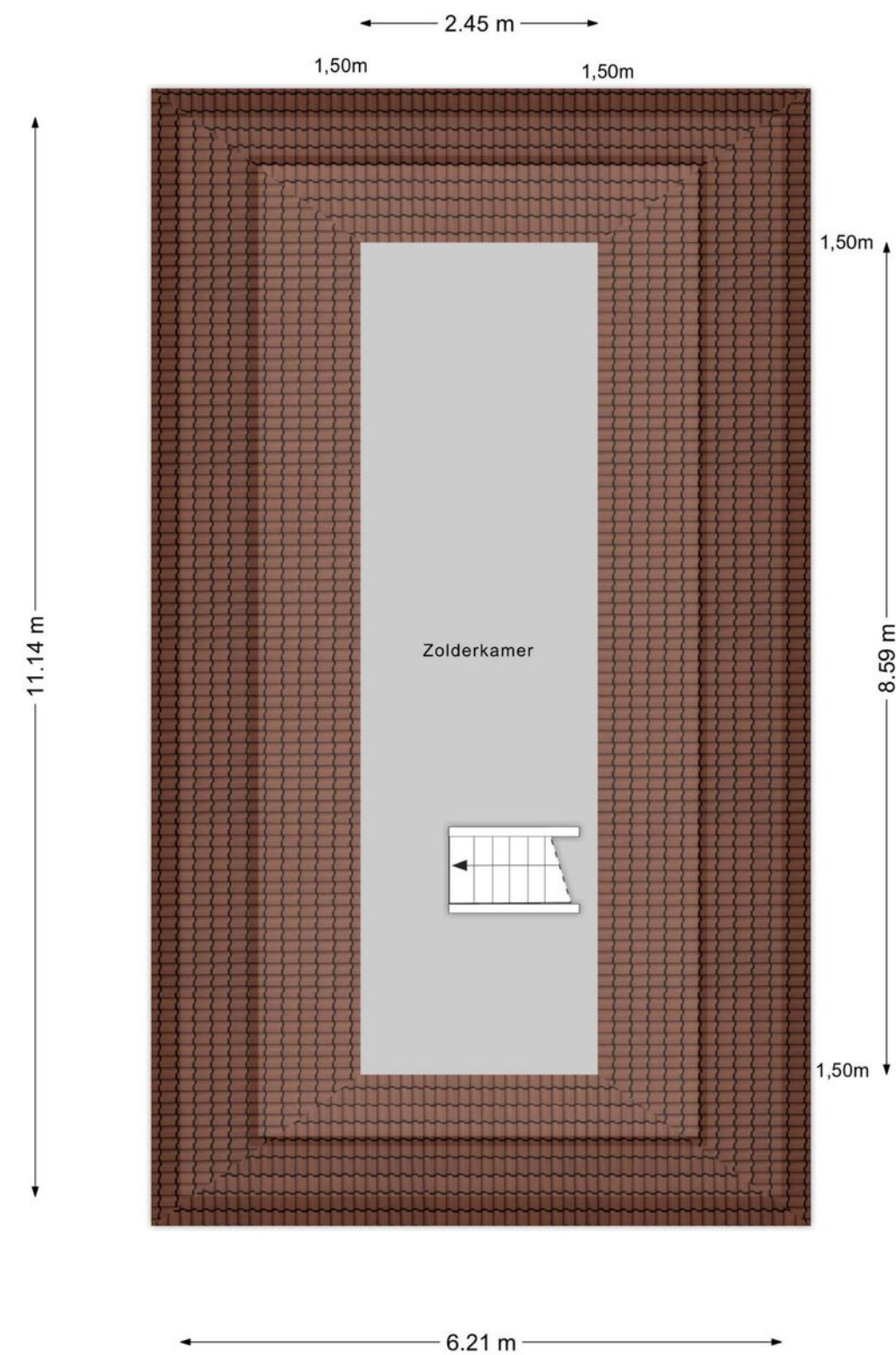
De achtertuin ligt op het oosten en grenst aan het buitengebied. Je geniet hier van volop privacy, ochtendzon, en een groene omgeving. De riante veranda is dé plek om tot laat in de avond te genieten van het buitenleven, met een loungehoek, eettafel en zelfs een tv-aansluiting.





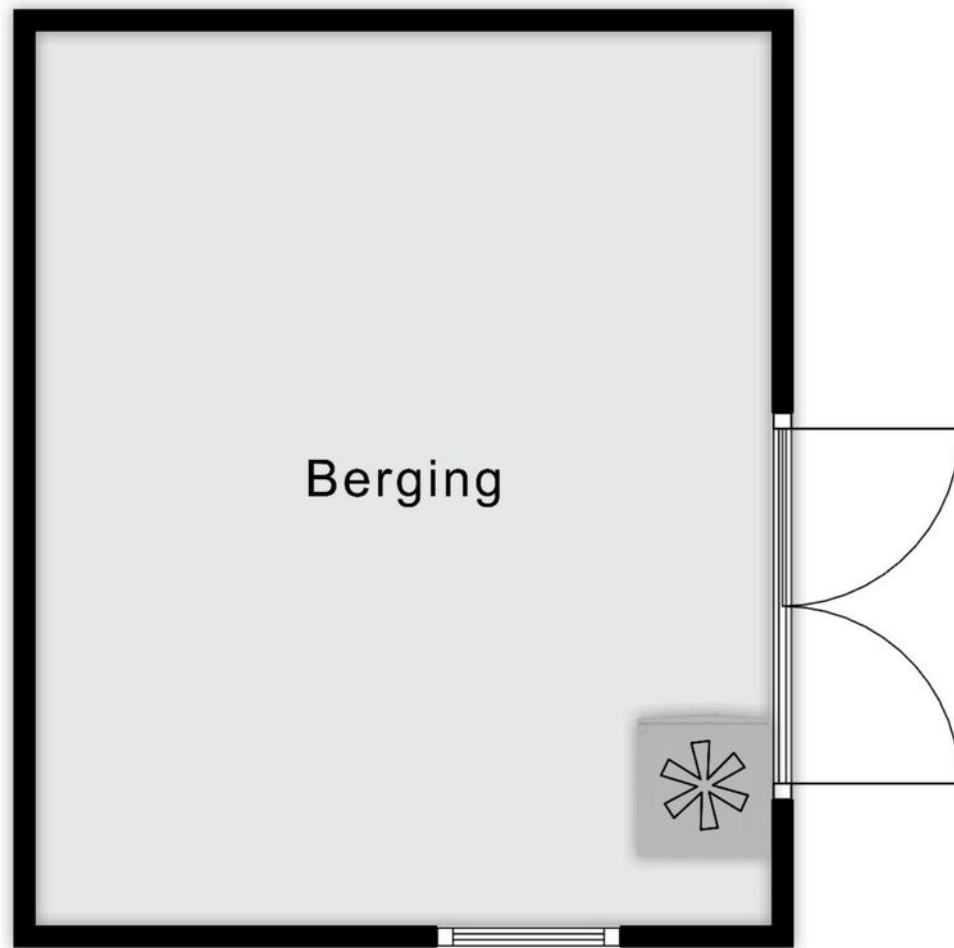


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

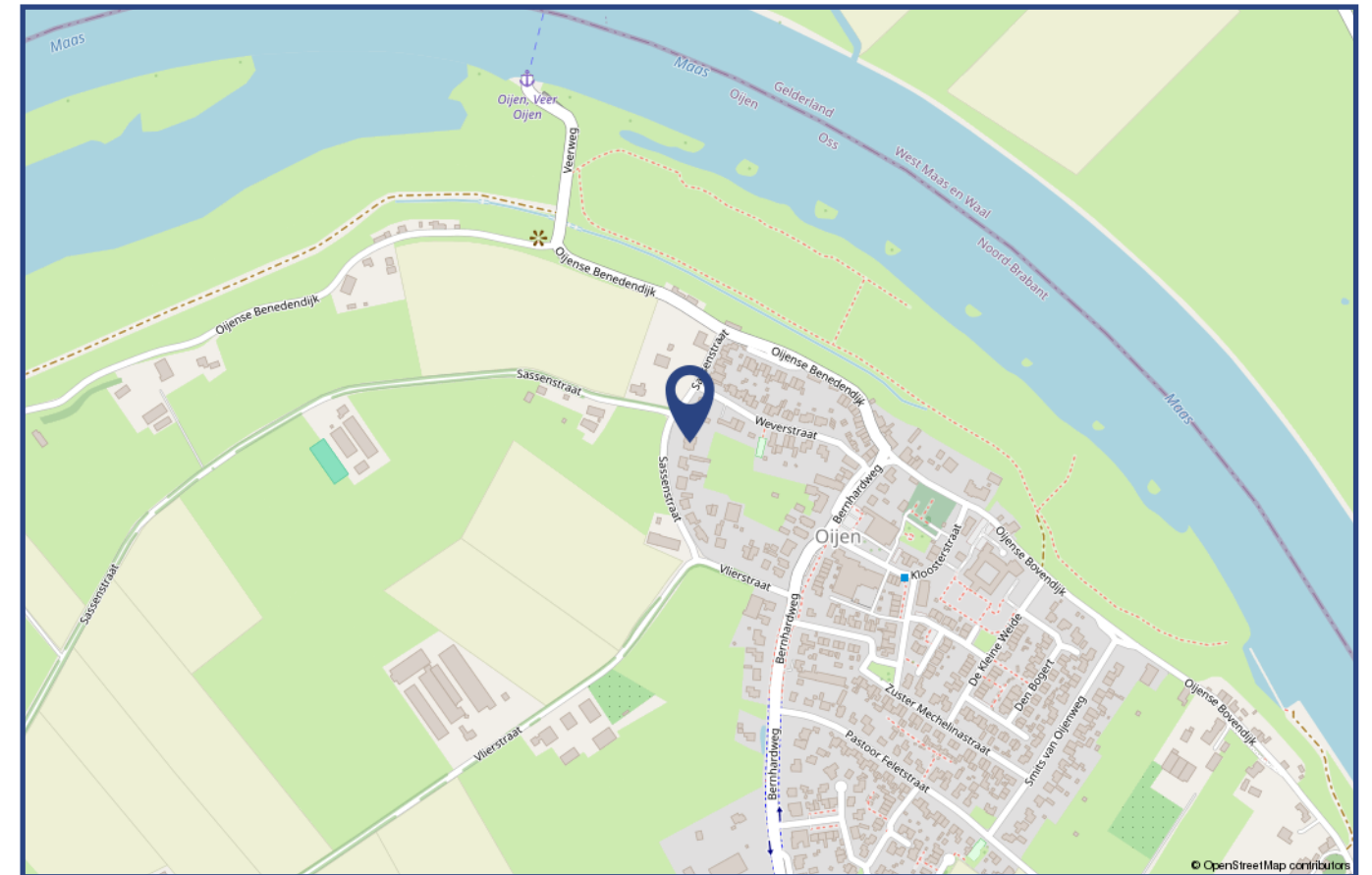
4.00 m



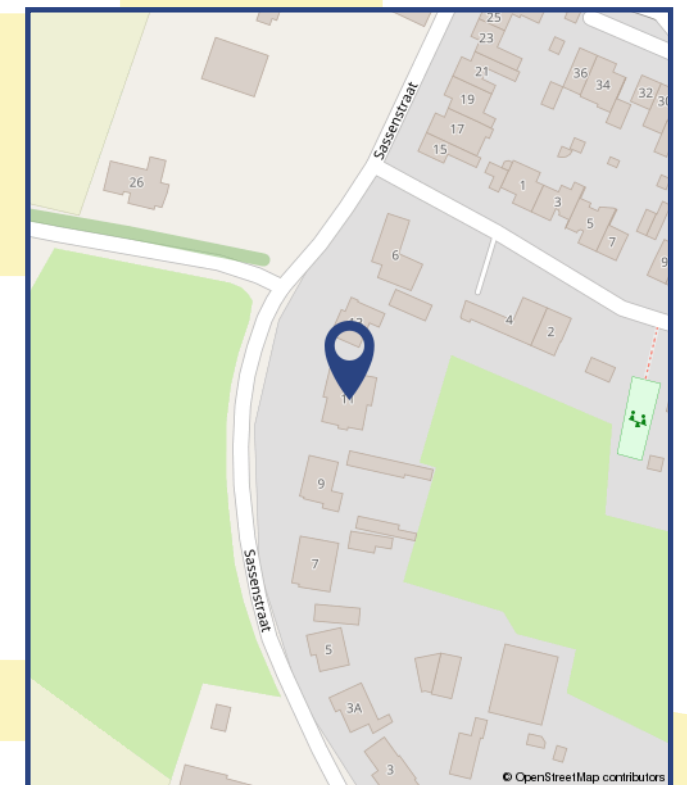
Berging

3.29 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



BELANGRIJKE INFORMATIE

Brochure

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en / of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken, die de eigenaar en/of verkoopmakelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Onderzoeksplicht

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen (b.v. een eigen NVM-makelaar of bouwkundige).

Vrijblijvende aanbieding / biedingen

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod en om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als een vrijblijvende aanbieding. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dit bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

In geval verkoper op enig moment wordt geconfronteerd met meer dan één bieding, zal verkoper beslissen op basis van het voor hem beste voorstel. Dit betekent niet dat het hoogste bod ook automatisch het beste voorstel hoeft te zijn.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet automatisch een koopovereenkomst tot stand komen. Pas als partijen over alles overeenstemming bereikt hebben (o.a. prijs, aanvaarding, eventueel het voorbehoud van financiering en dergelijke) is er sprake van een overeenkomst.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Koopovereenkomst

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt zal de mondeling bereikte koopovereenkomst door ons worden vastgelegd in een koopakte. De koopakte zal opgemaakt worden overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis".

In de koopakte zal in elk geval de, binnen 5 weken na mondeling overeenkomen, door koper te stellen standaard waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen alsmede de voor beide partijen geldende boeteclausule, eveneens ter grootte van 10% van de koopsom. Indien de koopovereenkomst betrekking heeft op een object waarvan het bouwjaar is gelegen 20 jaar voor het jaar waarin de overeenkomst is bereikt wordt in de koopakte de "ouderdomsclausule" opgenomen.

Deze clausule houdt in dat de ouderdom van het verkochte met zich mee brengt dat men als koper niet mag verwachten dat het verkochte (bv. technische installaties) aan de huidige maatstaven en voorschriften voldoet en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper is.

Notariskeuze

Als koper is de notariskeuze in principe aan u voorbehouden. Daar de notaris tijdig over de getekende koopakte dient te beschikken moet de notariskeuze binnen 3 weken na mondeling overeenkomen door koper kenbaar worden gemaakt. Na deze termijn mag de verkoper de notariskeuze bepalen. Tevens zullen, indien de notaris kosten aan verkoper berekend die hoger zijn dan algemeen en redelijkerwijs gebruikelijk, deze extra kosten voor rekening van koper zijn. De gebruikelijke kosten worden in de koopakte vermeld.

Algemeen

De verkoper van dit object heeft Van den Heuvel Makelaars ingeschakeld om namens hem te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u geen enkele financiële consequenties heeft. Het verkopen of kopen van een woning gaat over grote bedragen en is voor u meestal een beslissing voor jaren. Reden te meer om u bij te laten staan door een deskundige.

Tot slot danken wij u voor de getoonde interesse naar deze woning en het contact met Van den Heuvel Makelaars. Wij zijn u graag van dienst.



van den
Heuvel
MAKELAARS

Oostwal 241
5341 KN Oss
T: 0412 - 40 50 22
oss@vandenheuvel.nl
www.vandenheuvel.nl



Cofidi
Hypotheek & Verzekeringen

Oostwal 241
5341 KN Oss
T: 0412 - 45 04 76
oss@cofidi.nl
www.cofidi.nl