



Maren-Kessel

Kesselse Dijk 20

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

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	1900
Inhoud woning	776 m ³
Perceeloppervlak	1543 m ²
Woonoppervlak	227 m ²
Aantal slaapkamers	4
Tuin	Zuid
Verwarming	CV ketel
Energie label	G (2028-07-30)
OZB-eigenaar	€ 843,-- per jaar
Rioolrecht	€ 178,32 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 360,24 per jaar
Gas en elektra	€ 200,-- per maand
Water	€ 60,-- per maand



OMSCHRIJVING

Vrijheid, karakter en natuur komen samen op deze unieke plek aan de Maas. Deze charmante dijkwoning met gastenverblijf biedt niet alleen volop ruimte, maar ook een sfeervolle en klassieke stijl waarin je je direct thuis voelt. Of je nu droomt van landelijk wonen, een Bed & Breakfast of ruimte voor werken aan huis. Hier kan het allemaal!

De woning ligt prachtig gelegen aan de rand van de Maasuitwaarden, waar natuur en rust samenkomen. Vanuit zowel de woning als de tuin geniet je van een vrij uitzicht over het groen, met weidse weilanden en het water van de Maas. Deze landelijke ligging biedt niet alleen een gevoel van vrijheid, maar is ook ideaal voor natuurliefhebbers, wandelaars en fietsers. Vanuit huis wandel je zo het rivierenlandschap in.

Ondanks de rust en ruimte ben je binnen enkele minuten in het dorp van Maren-Kessel of op de uitvalswegen richting de stad. In het dorp Maren-Kessel vind je een basisschool, bakker en sportverenigingen. In het naastgelegen Lith vind je onder andere een supermarkt, speciaalzaken, diverse horecagelegenheden en sportverenigingen. Oss, 's-Hertogenbosch en Zaltbommel zijn met ca. 15 tot 20 autominuten bereikbaar.

Indeling:

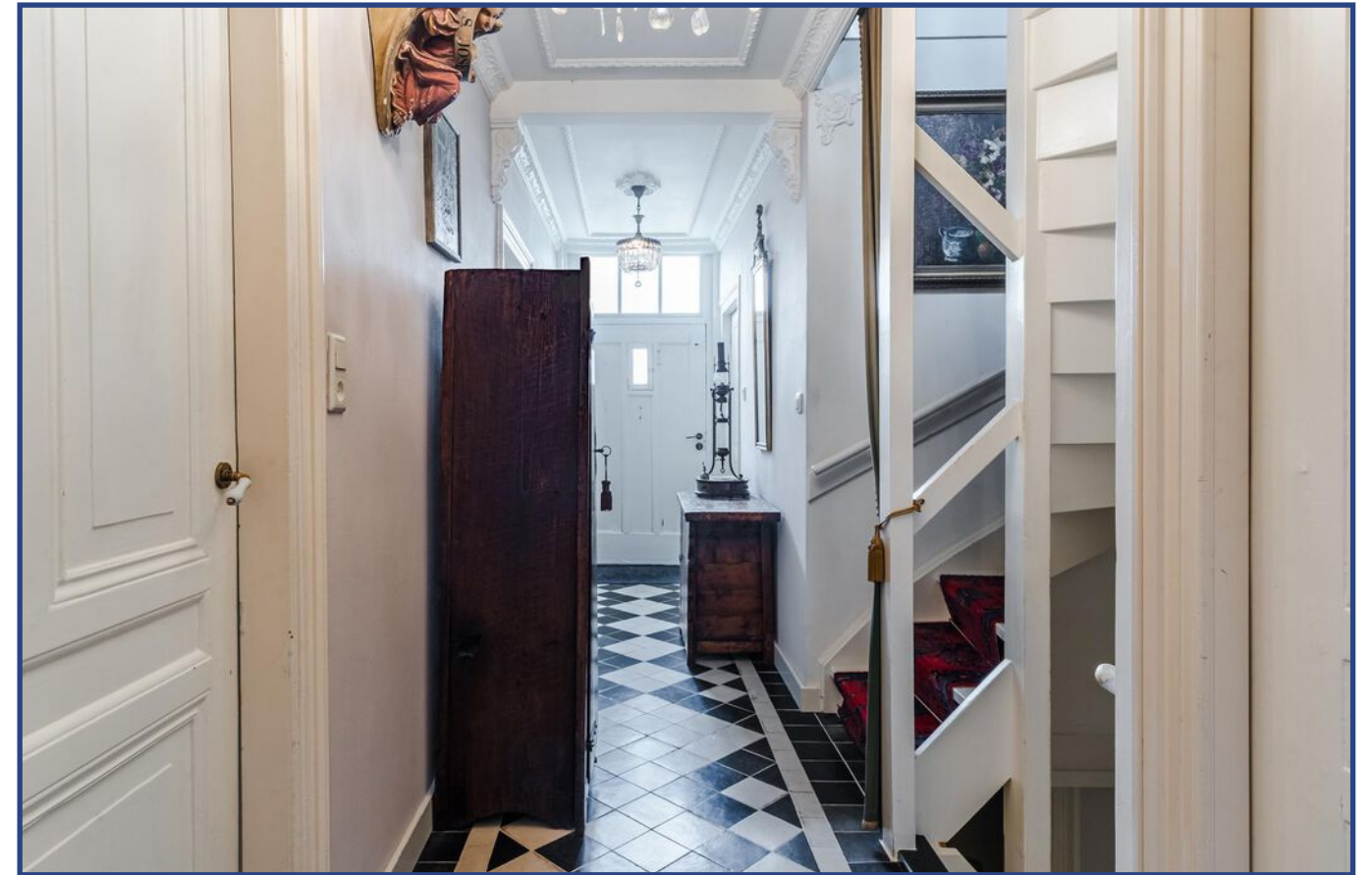
Souterrain (achterzijde): Technische ruimte, man cave, bijkeuken, (hoofd)badkamer, tweede badkamer, toilet

Eerste verdieping (dijkniveau): Entree, toilet, woonkeuken, eetkamer, woonkamer, zitkamer

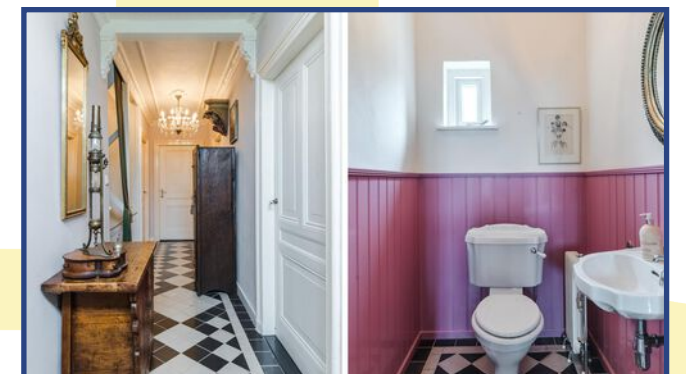
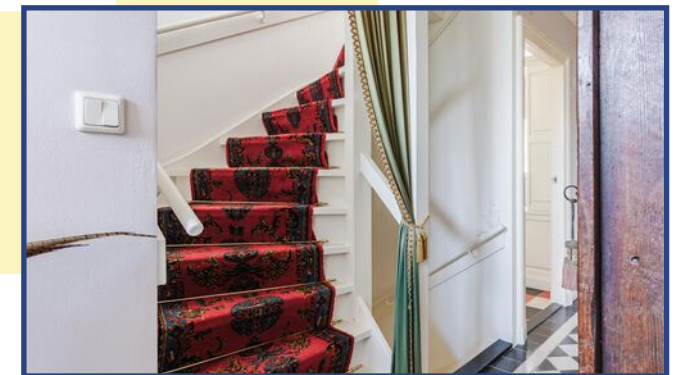
Tweede verdieping: Overloop, drie slaapkamers, badkamer

Gastenverblijf (benedendijks): Entree, woonkamer, open keuken, badkamer, toilet, technische ruimte, twee slaapkamers

Schuur: Grote open ruimte, 3 stallen, bergzolder

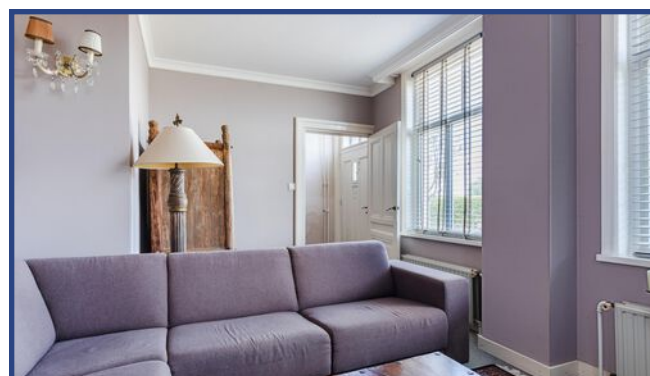


De entree op dijkniveau brengt je via de hal naar de woonkamer, eetkamer, zitkamer en keuken. Hier ervaar je direct de klassieke sfeer en warme uitstraling die deze woning zo bijzonder maakt.

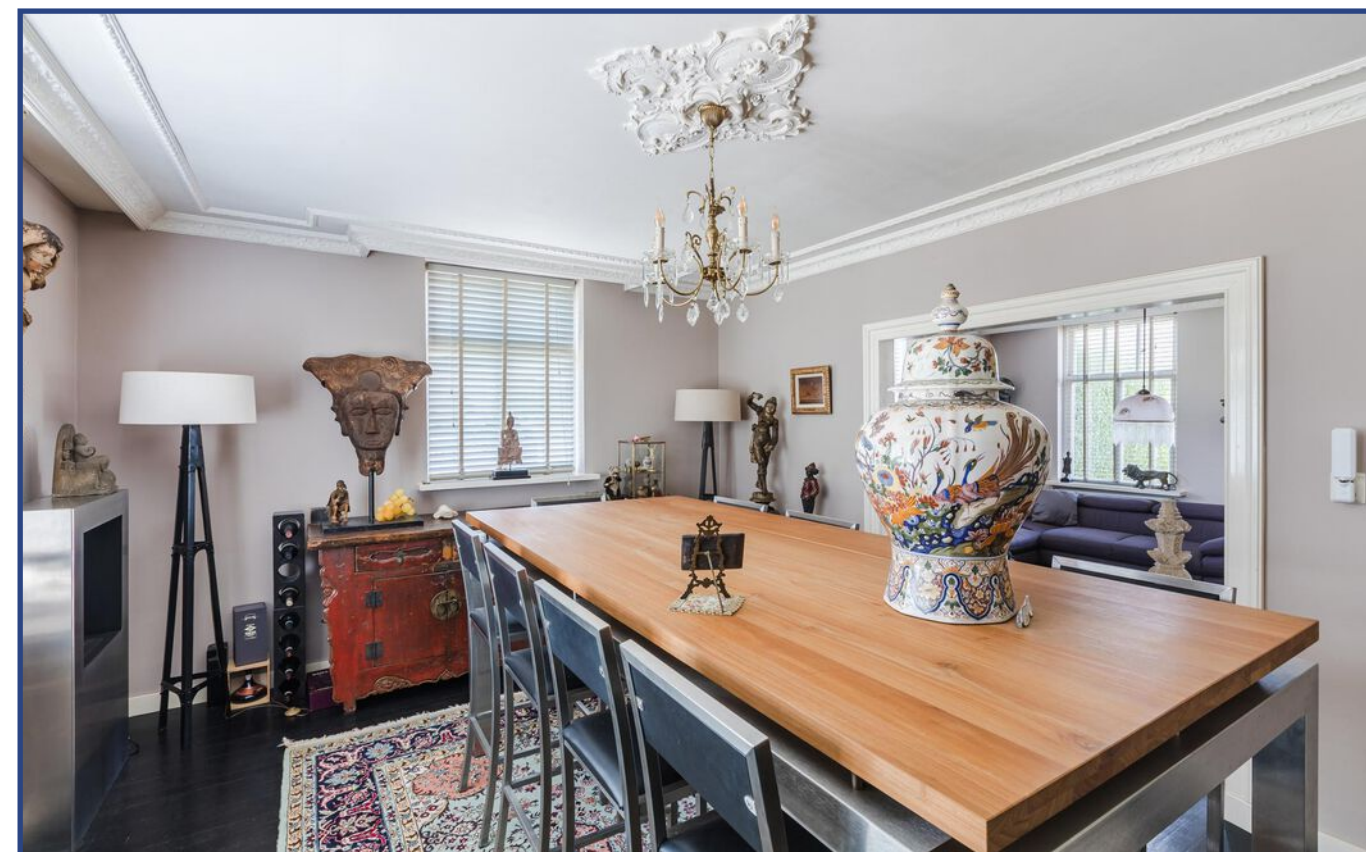


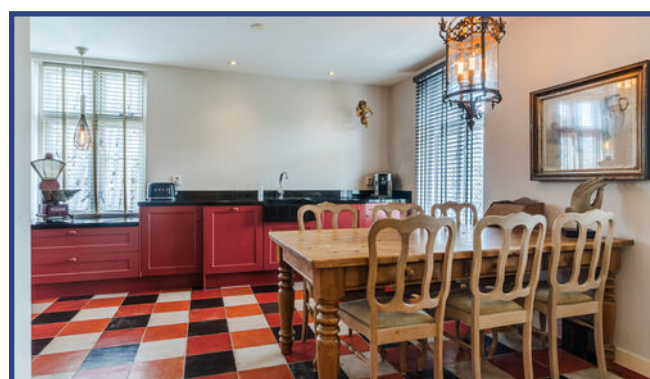


De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer en vormt samen een royale leefruimte. Grote raampartijen zorgen voor veel licht en prachtig uitzicht over het groen.



De aparte extra zitkamer is ingericht om lekker tv te kunnen kijken en jezelf terug te trekken.





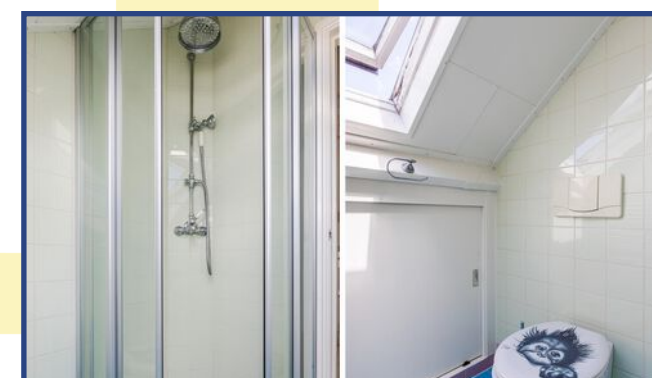
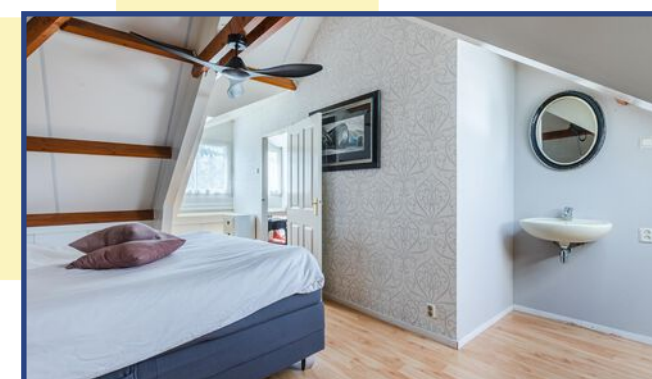
De woning beschikt over een ruime en gezellige woonkeuken met zithoek, groot fornuis en een royaal werkblad.
De perfecte plek om uitgebreid te koken en tafelen.



Op de tweede verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van verschillende (dak)ramen, dus hebben een mooie lichtinval en bieden een authentieke sfeer door de balken van de kapconstructie.

De master bedroom heeft de beschikking over een eigen wastafel. Momenteel is de derde slaapkamer ingericht als ruime walk-in closet, maar biedt ook ruimte voor een (thuis)werkplek of kinderkamer.

Op de tweede verdieping is een badkamer voorzien van douche en toilet



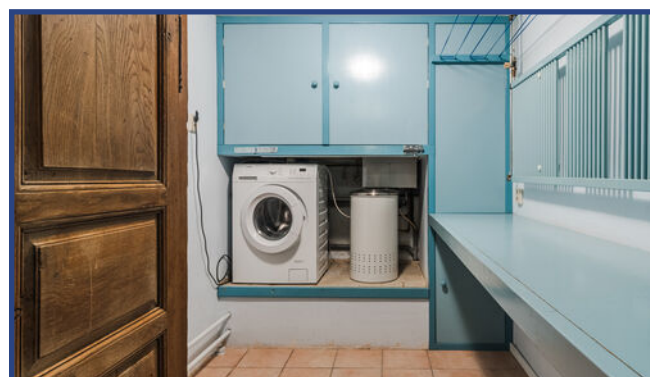


In het souterrain bevindt zich de hoofdbadkamer in een luxe, klassiek thema met gouden accenten, kroonluchter, ligbad, douche, wastafelmeubel en een eyecatching designradiator.



Naast de hoofdbadkamer is er op de begane grond nog een tweede badkamer, voorzien van toilet, inloopdouche en wastafel. Zo hoeft je nooit op elkaar te wachten!





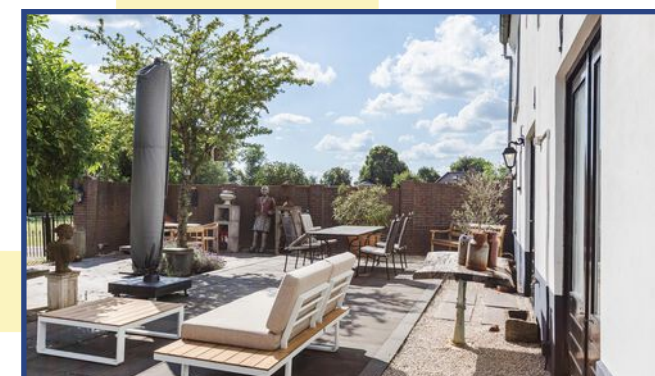
De man cave op de begane grond is gezellig ingericht met een eigen barretje.



Op dezelfde verdieping als de man cave bevinden zich een ruime wasruimte en een bijkeuken. De bijkeuken heeft openslaande deuren naar de fantastische grote achtertuin.

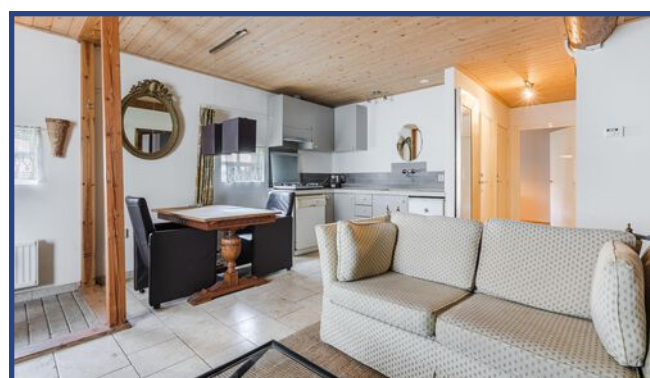


De achtertuin is diep, groen aangelegd en biedt volop privacy met meerdere terrassen. Aan de zijkant van het perceel zijn twee eigen parkeerplaatsen aanwezig met doorgang naar de tuin.



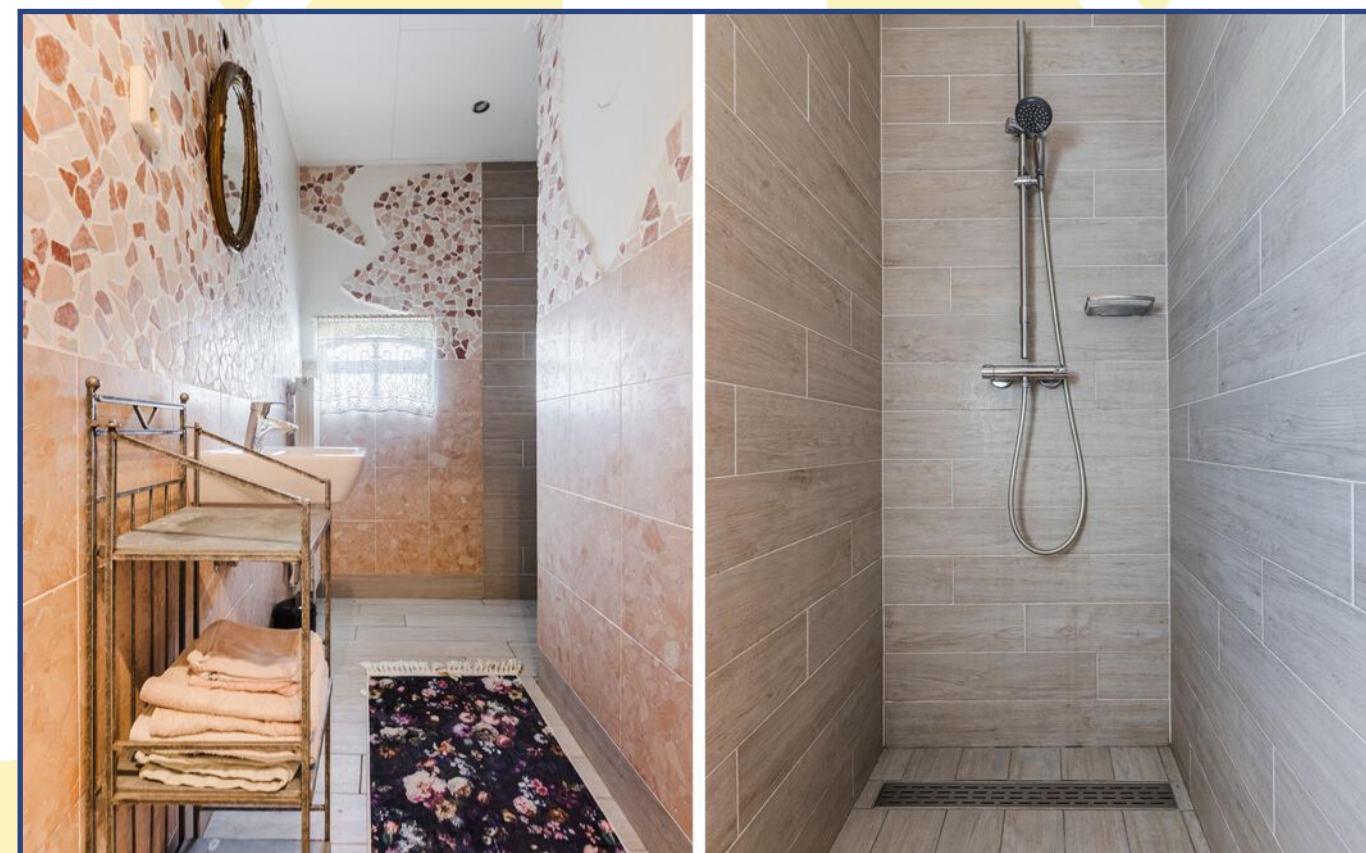


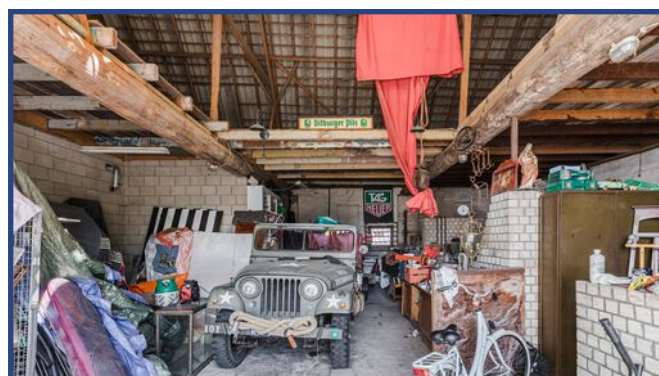
Het gastenverblijf is in 2014 gerealiseerd en beschikt over een eigen entree, woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een badkamer, separaat toilet en technische ruimte.

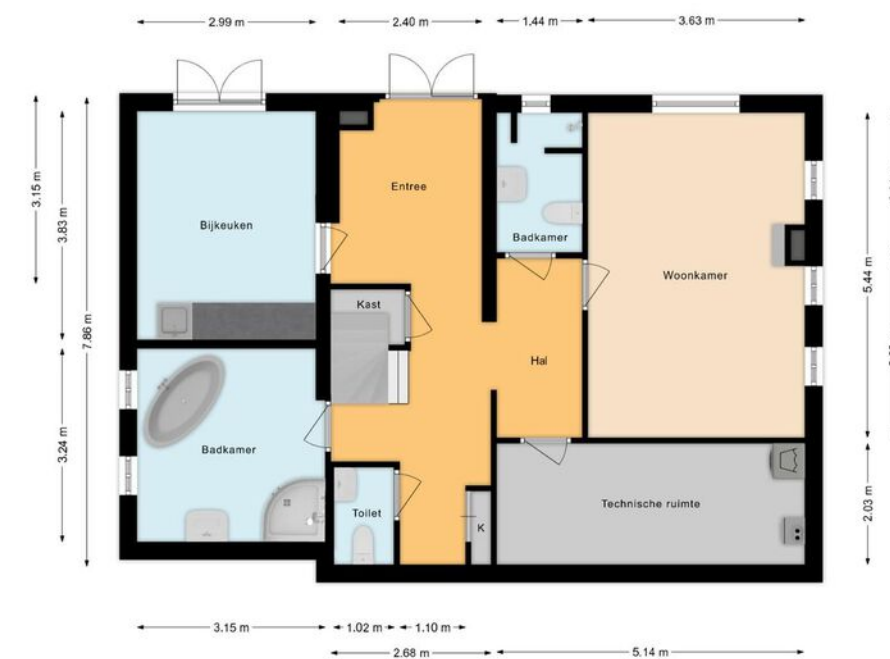


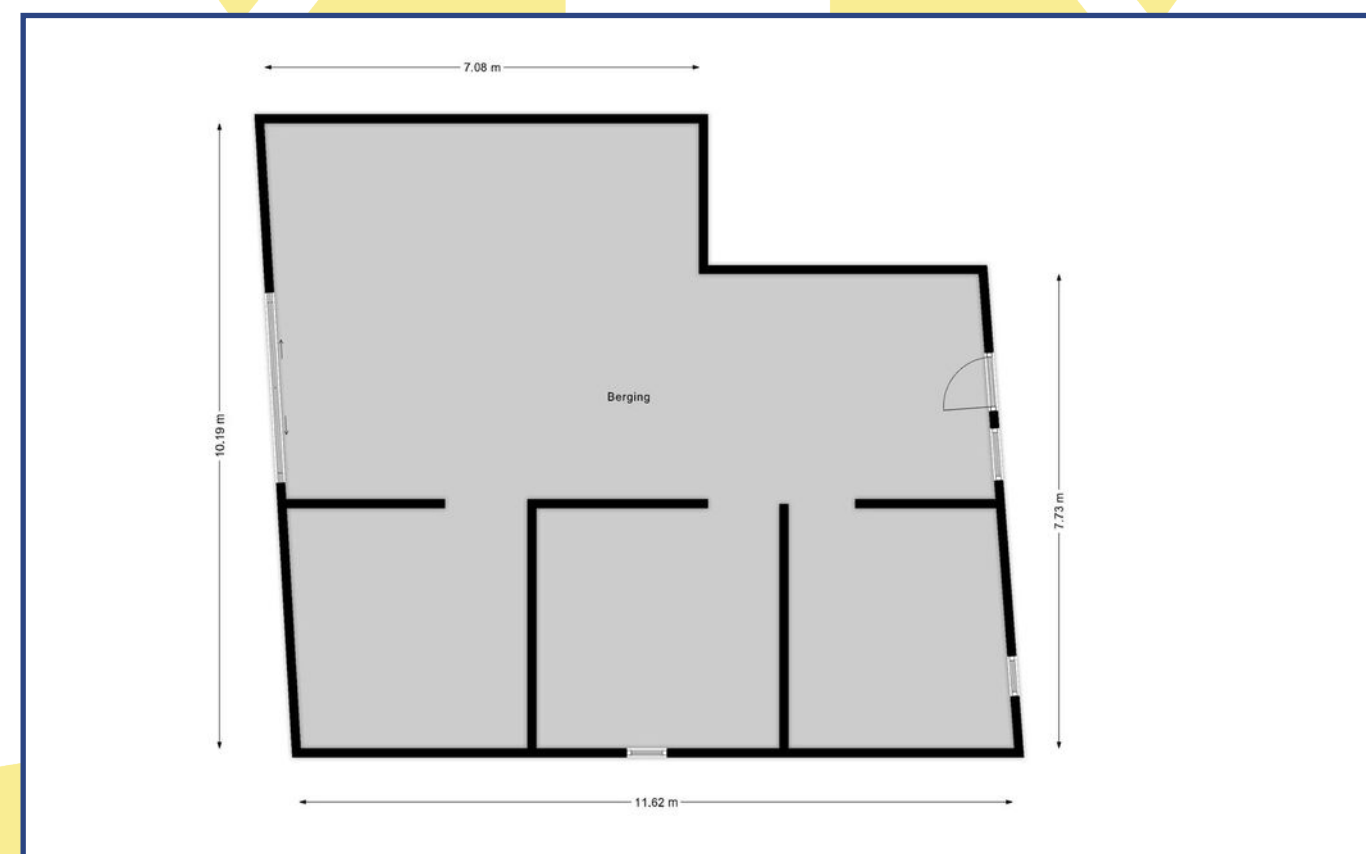
Achter het gastenverblijf bevindt zich de grote schuur met 3 stallen en een bergvliding over de gehele breedte.

Is dit altijd al jou droom geweest? Kom dan snel kijken! Neem contact op voor een bezichtiging.









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