



Deursen-Dennenburg

Laagstraat 46

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

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	1961
Inhoud woning	720 m³
Perceeloppervlak	1005 m²
Woonoppervlak	204 m²
Aantal slaapkamers	3
Tuin	Westen
Verwarming	CV installatie Intergas Kombi Kompact HRE 36/30 A (2023)
Energie label	A+++ (01-05-2035)
OZB-eigenaar	€ 699,--
Rioolrecht	€ 178.32
Afvalstoffenheffing	€ 360.24
Gas en elektra	€ 321,--
Water	€ 44,--



OMSCHRIJVING

Op zoek naar rust, ruimte en luxe maar toch alle faciliteiten binnen handbereik? Dan is deze unieke vrijstaande woning met volop ruimte, een luxe afwerking en een tuin die voelt als een eigen privéresort echt iets voor jou! Deze vrijstaande woning is tot in de puntjes verzorgd, volledig instapklaar en biedt verrassend veel extra's: een royale woonkamer, een gezellige leefkeuken, drie slaapkamers, een extra zolderkamer én een eigen bijgebouw met bar en kantoorruimte. Oh, en hadden we het verwarmde zwembad al genoemd?

Deursen-Dennenburg is een charmant dorp aan de Maas, onderdeel van de gemeente Oss. Het dorp staat bekend om de landelijke rust, de groene omgeving en de fijne sfeer. Hier woon je heerlijk vrij en toch centraal: binnen een paar minuten ben je bij het station en zit je in de trein richting Nijmegen of 's-Hertogenbosch. Ook ben je zo in Ravenstein, het historische vestingstadje met o.a. gezellige horeca, winkels en een sterrenrestaurant. De omgeving leent zich perfect voor natuurliefhebbers. Je wandelt of fietst zo langs de Maas, door uiterwaarden en weilanden of naar de omliggende dorpjes. Tegelijkertijd zijn alle voorzieningen dichtbij: basisscholen, sportverenigingen en winkels liggen op korte afstand. Voor uitgebreide voorzieningen en stadsfaciliteiten rij je in een kwartier naar Oss, 20 minuutjes naar 's-Hertogenbosch of 30 minuten naar Eindhoven. De combinatie van rust, natuur en bereikbaarheid maakt Deursen-Dennenburg tot een heerlijke plek om te wonen.

Indeling
Begane grond: Entree, woonkamer, hal, toilet, technische ruimte en keuken
Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers, badkamer, apart toilet en bergruimte
Tweede verdieping: Zolderkamer met bergruimte
Bijgebouw: Bar, toiletruimte, kantoorruimte en berging
Tuin: Overkapping, verwarmd zwembad, vijver, gazon, tuinhuis en kippenhok-ren



Bij binnenkomst kom je in de entree met aan de rechter kant de meterkast.

Vanuit de entree loop je door naar de woonkamer. Een lichte doorzon woonkamer met een keramische tegelvloer, strakke afwerking en zicht op de voorzijde van de woning.

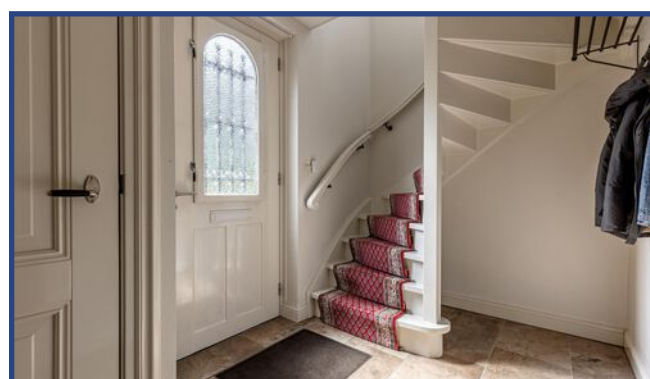




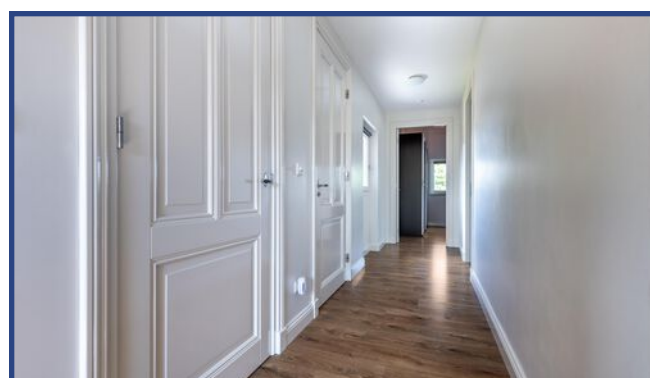
De woonkamer loopt over in de eetgedeelte. Met ruimte voor een mooie lange eettafel en zicht op de achtertuin hierdoor kun je mooi van jezelf afkijken.

Aansluitend is de open keuken. De open keuken heeft een gezellige landelijke uitstraling, voorzien van o.a. een 6-pits kookplaat, combimagnetron, dubbele gril oven, vaatwasser en een kokend waterkraan.



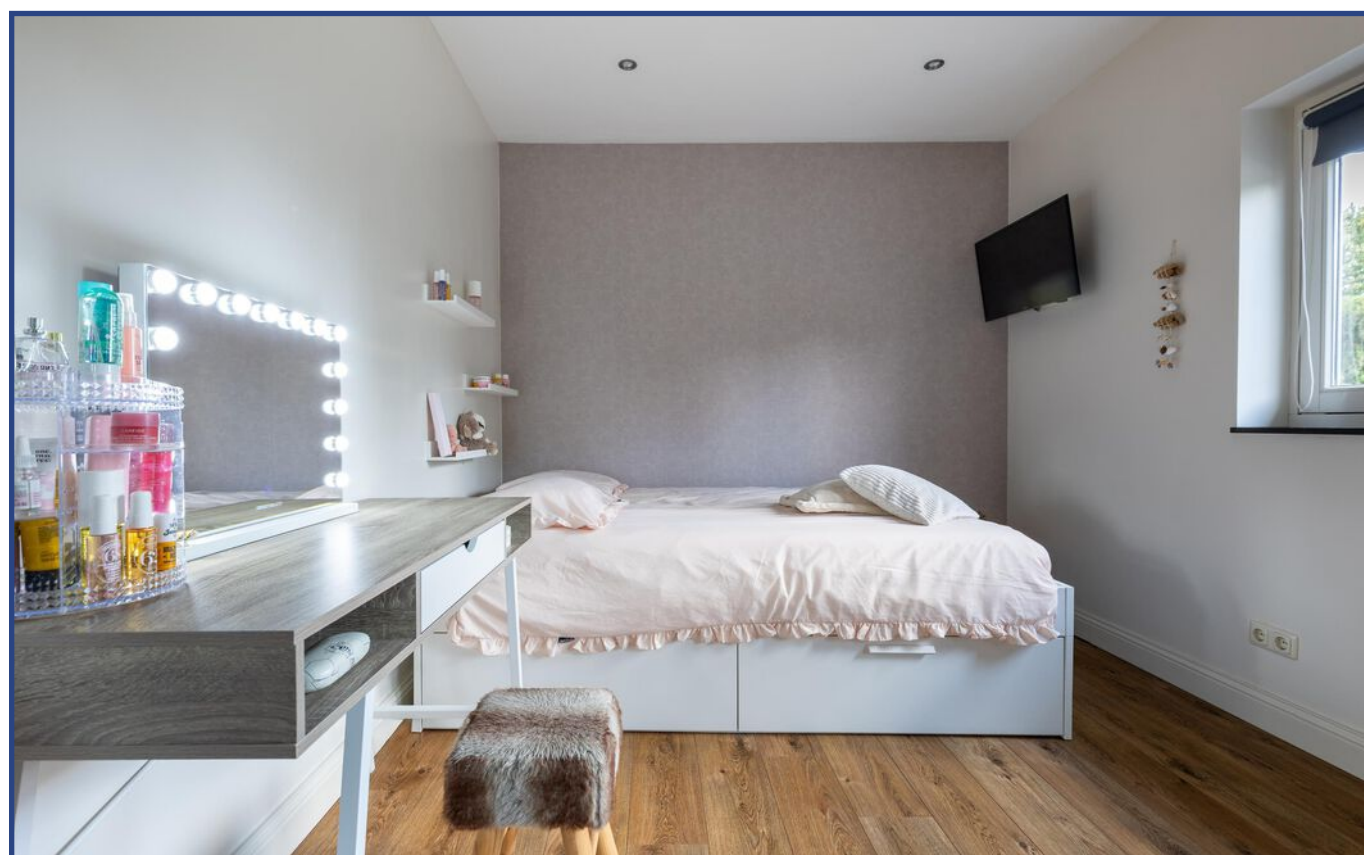


Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de hal met het toilet en de technische ruimte met opstelling voor de wasmachine en droger

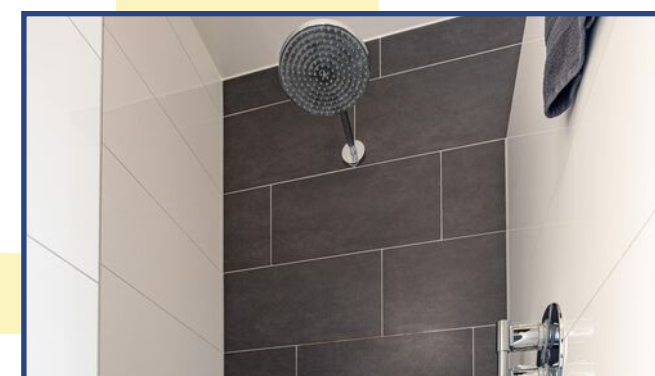
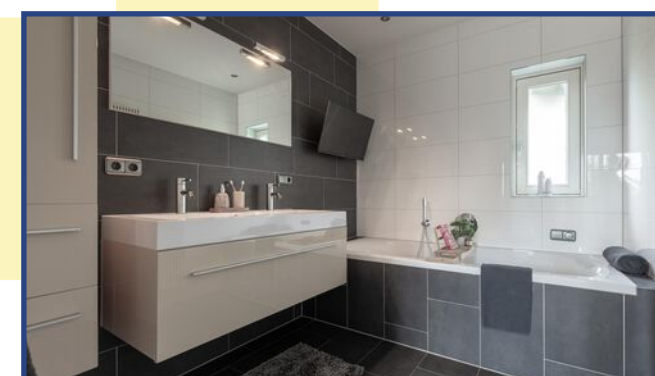


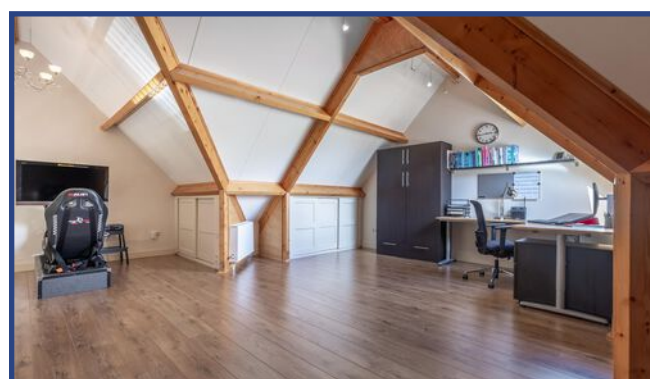
Op de eerste verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers. De slaapkamers zijn ca. 19 m², 13 m² en 10 m².
Alle slaapkamer zijn voorzien van vloerverwarming die met ieder een eigen termostaat te regelen zijn. Ook is er een airco voorziening op de eerste verdieping.





Naast de slaapkamers bevindt zich de luxe badkamer. De badkamer is voorzien van ligbad met tv, inlooptdouche, duo wastafelmeubel en decor radiator.

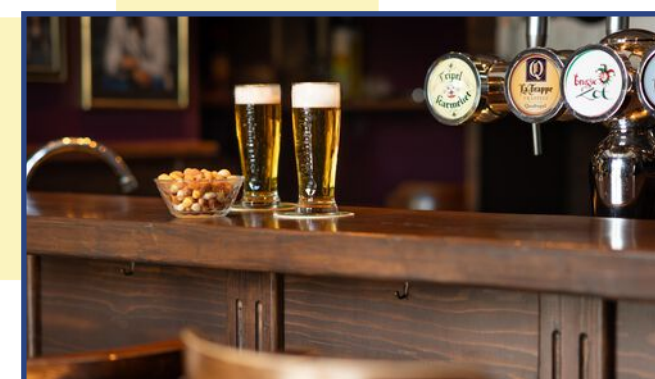




De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier vindt je een grote zolderkamer– ideaal als werk-, hobby- of logeerkamer.



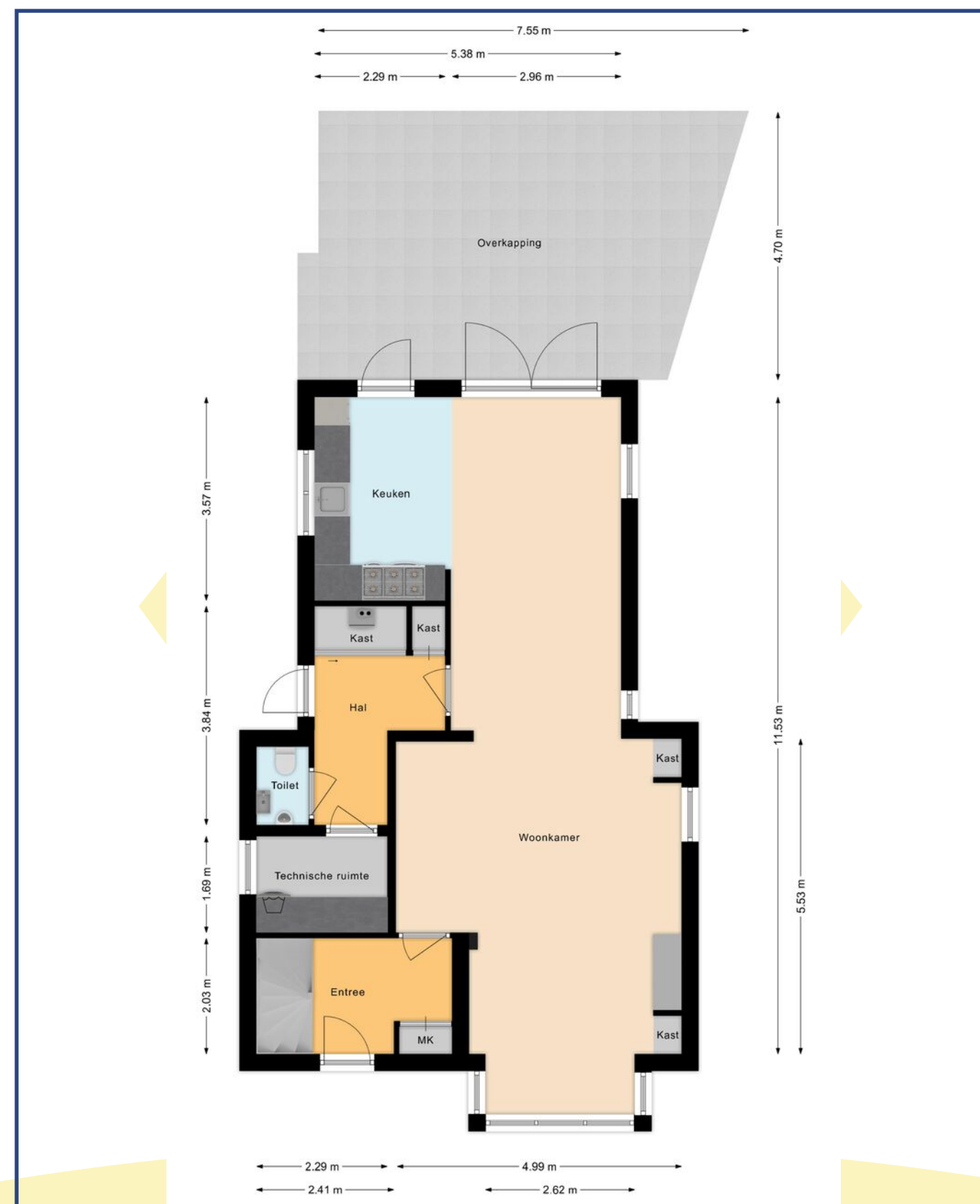
Het bijgebouw biedt twee functies: een fijne kantoor/praktijkruimte én een gezellig privécafé met bar en eigen toiletruimte. Ideaal voor een avond met vrienden!

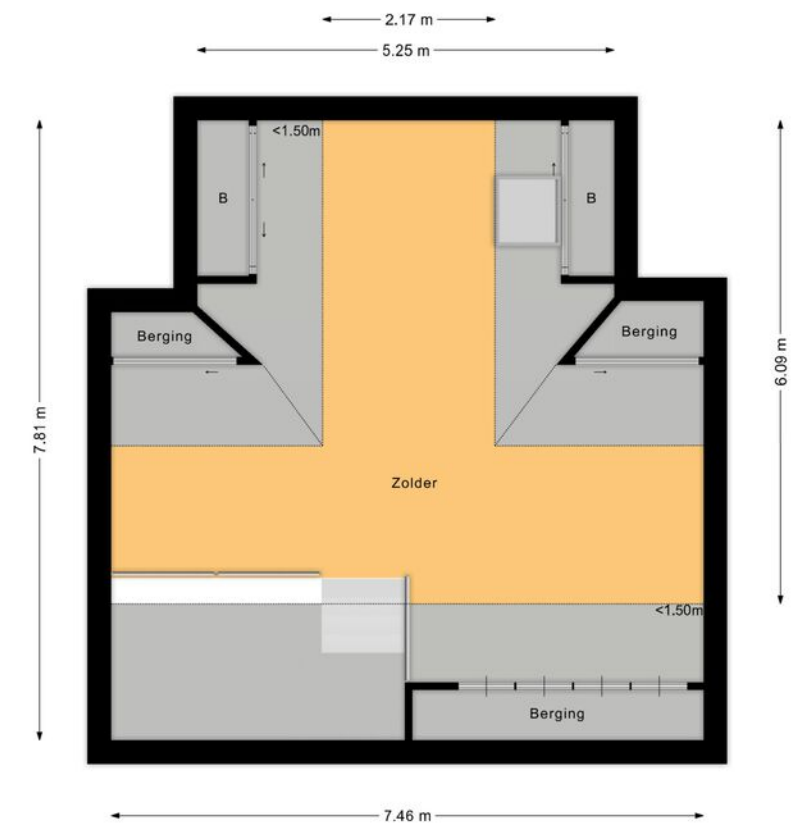
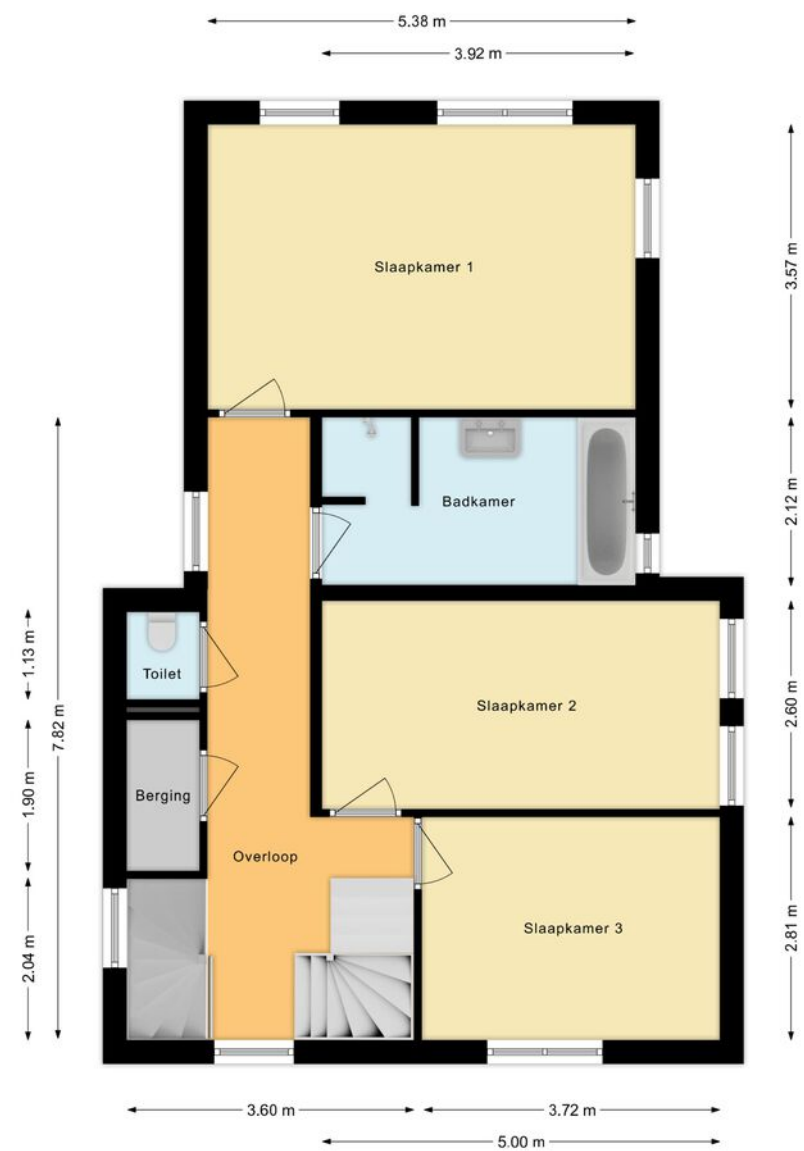


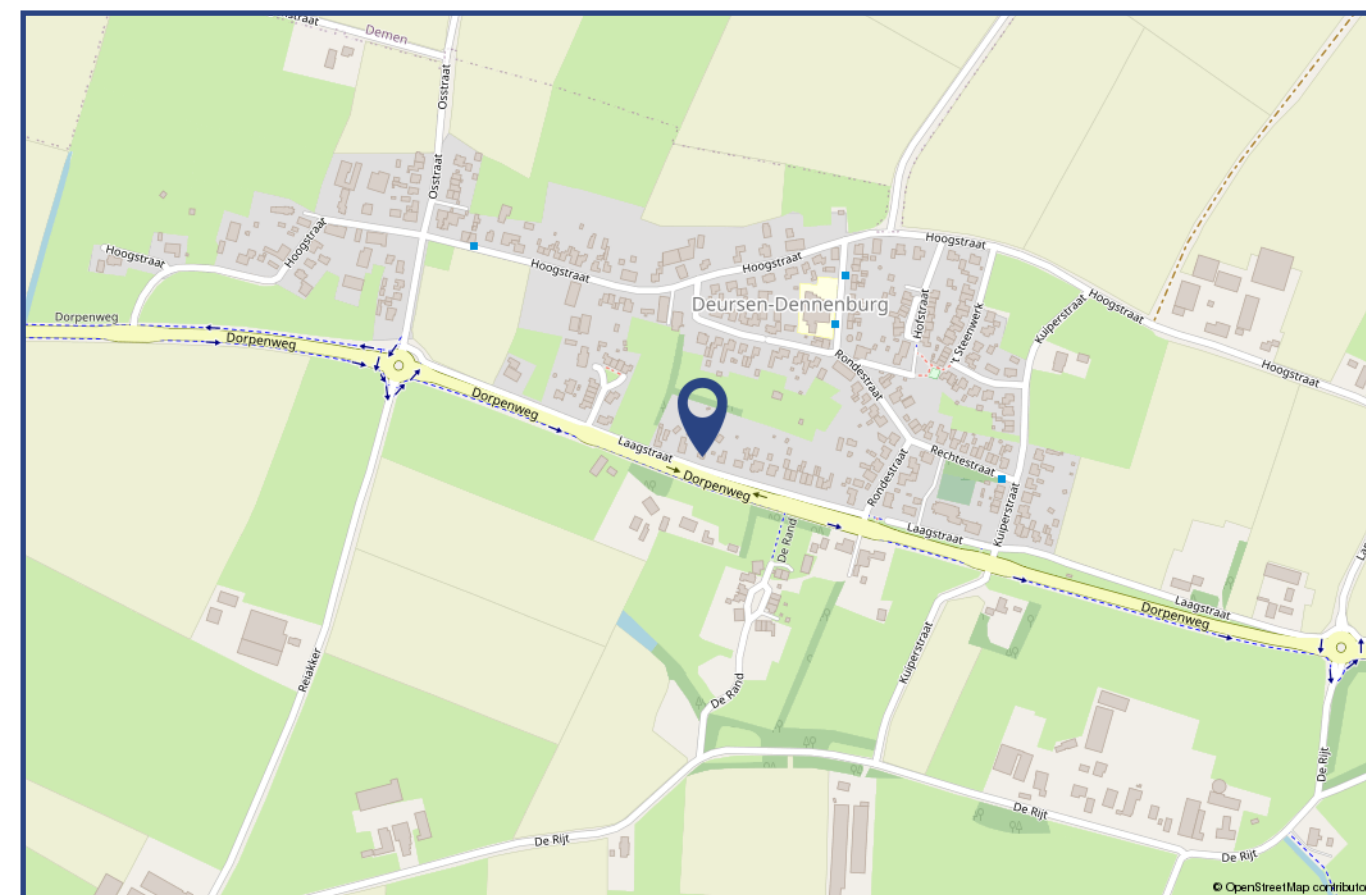
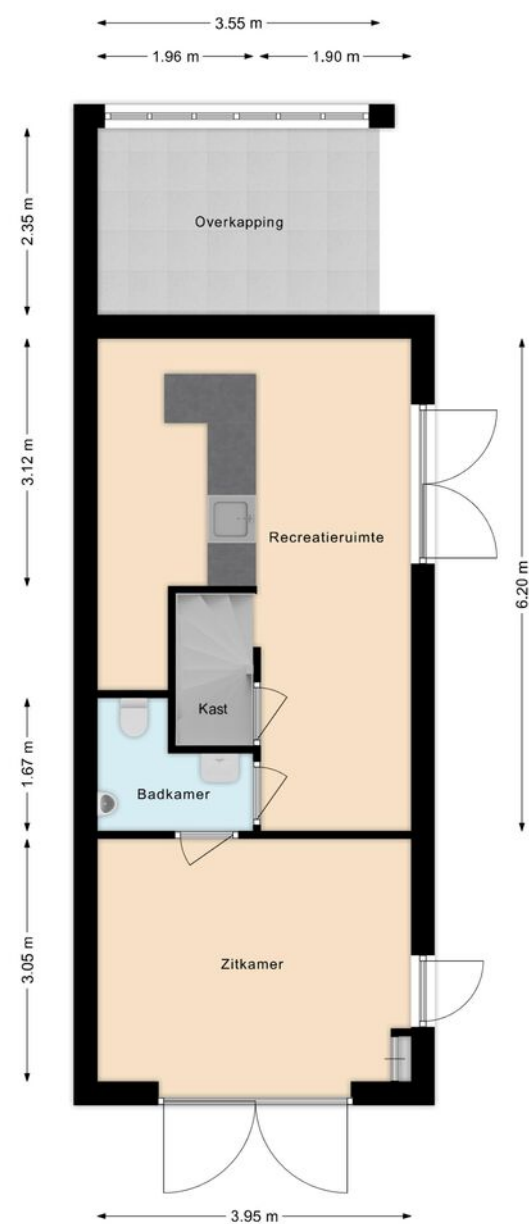


De tuin is een echte blikvanger met: een groot terras, een heerlijk uitgestrekt gazon, een verwarmd zwembad met overkapping en een vijver.

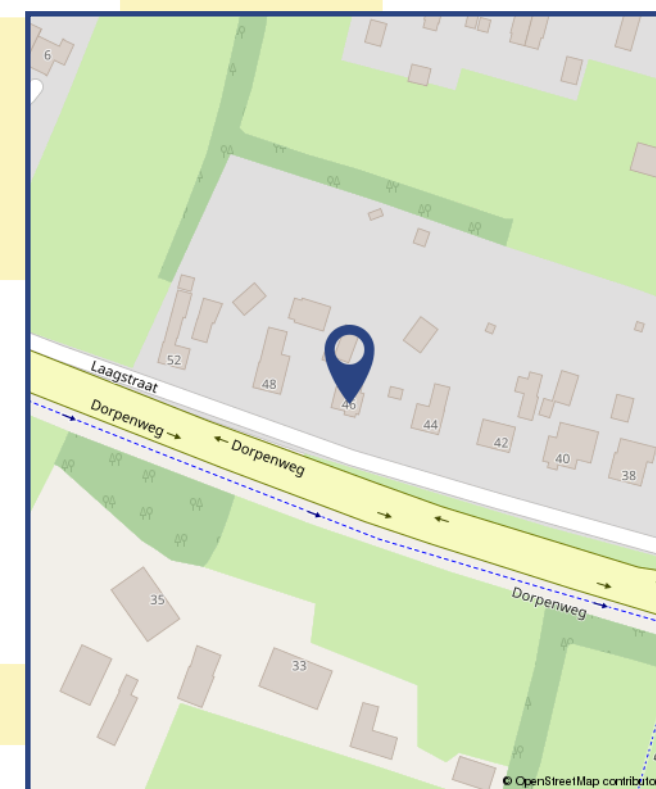








**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



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