



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 389.000,- k.k.

Oss

PEELLAAN 97





Specificaties

■ Woonoppervlakte 102 m²	Soort woning	eengezinswoning
■ Perceeloppervlakte 152 m²	Type woning	tussenwoning
■ Inhoud woning 400 m³	Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
■ Externe bergruimte 7 m²	Tuin	voor- en achtertuin met achterom en vrij uitzicht achterzijde
■ Bouwjaar 1979	Ligging	in rustige en groene kindvriendelijke woonwijk, op loopafstand van het winkelcentrum Ussen
■ Energielabel C	Verwarming	C.V. Ketel, (Intergas 2009), vloerverwarming

Omschrijving

Prima formaat eengezinswoning in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk én op loopafstand van het winkelcentrum Ussen!

Ben jij op zoek naar een ruime gezinswoning met praktische indeling, moderne afwerking en een heerlijke tuin op het zuidwesten? Dan is Peellaan 97 in Oss precies wat je zoekt. Deze tussenwoning ligt aan een rustige straat met een groenstrook en park direct achter de tuin, waardoor je veel privacy en een vrij gevoel hebt. Daarbij woon je op korte afstand van winkelcentrum Ussen, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer, ideaal voor gezinnen én voor wie comfortabel wil wonen met alles binnen handbereik.

De woning is gebouwd in 1979, voorzien van energielabel C, grotendeels HR++ beglazing, kunststof kozijnen op de verdieping en vloerverwarming op de begane grond. Binnen beschik je over een leuke living, een complete keuken met bijkeuken, een volledig vernieuwde badkamer en drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping én een vierde (slaap)kamer op de tweede verdieping. Prima formaat achtertuin met overkapping en berging maakt het woongenot compleet: hier geniet je volop van zon, privacy en het groen. Check vooral de doorkijk naar het parkje en het polderlandschap achter de woning!

Begane grond

Je komt binnen via de overdekte entree in de hal met toegang tot het toilet, de meterkast en de bijkeuken. Vanuit de hal loop je door naar de keuken aan de voorzijde van de woning. De open keuken (2009) is uitgerust met deels vernieuwde inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (2023), koelkast (2024), 6-pits gasfornuis, oven en afzuigkap. Dankzij de lange opstelling en het extra werkblad is dit een zeer functionele ruimte voor wie graag kookt.

Vanuit de keuken kom je in de woonkamer. Dit is een lichte en tuingerichte leefruimte met ruimte voor zowel een gezellig zit- als eetgedeelte. De begane vloer is in 2008 voorzien van isolatie en vloerverwarming

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk licht, netjes afgewerkt en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. De moderne badkamer uit 2022 is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en een toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de vierde (slaap)kamer. Deze zolderkamer is voorzien van een dakraam en opstelling CV-ketel. Ideale ruimte als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Aan één zijde is berging achter de knieschotten aanwezig.

Tuin

De achtertuin is een echt pluspunt: zonnig gelegen op het zuidwesten, redelijk diep van formaat en ingericht met een terras, kunstgras en overkapping met berging. Hier kun je het hele jaar door ontspannen, barbecueën of een loungeplek creëren. Doordat er direct achter de tuin een park en groenvoorziening ligt, geniet je hier van rust, ruimte, veel privacy en ook nog eens een bijzonder uitzicht.

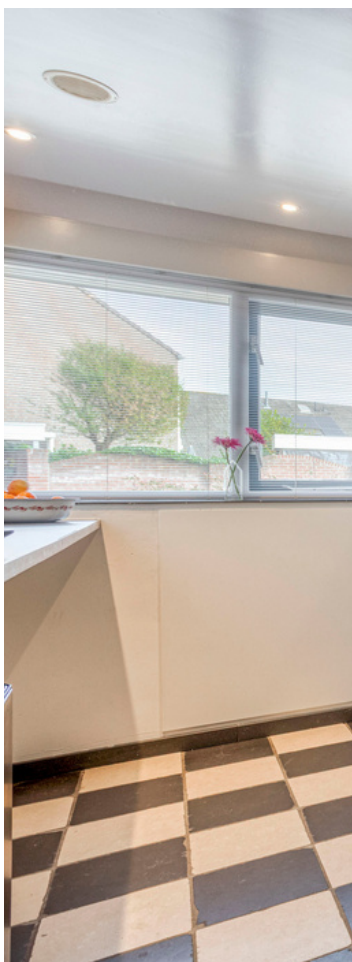
Kortom

Deze woning biedt een compleet pakket: ruimte, comfort, energiezuinigheid én een uitstekende ligging aan het groen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een ideale plek om jarenlang met plezier te wonen.

Bijzonderheden

- Ruime en complete gezinswoning met vier volwaardige slaapkamers, ideaal voor een groeiend gezin of voor wie extra ruimte zoekt voor thuiswerken, hobby of logees.
- Praktische indeling met korte looplijnen; de keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en bijkeuken, waardoor koken, opbergen en woongenot naadloos in elkaar overlopen.
- Tuingerichte woonkamer met grote raampartijen, vloerverwarming en uitzicht op groen.
- Complete keuken (2009) met deels vernieuwde inbouwapparatuur: vaatwasser (2023), koelkast (2024), 6-pits gasfornuis oven en afzuigkap.
- Bijkeuken aanwezig, voorzien van witgoedaansluitingen, ideaal als praktische werk- en bergruimte.
- Moderne badkamer (2022) met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet, netjes onderhouden.
- Vierde slaapkamer op de tweede verdieping, bereikbaar via vaste trap en voorzien van dakvenster en bergruimte achter knieschotten.
- Energielabel C: Grotendeels HR++ beglazing, kunststof kozijnen op de verdieping, hardhouten kozijnen op de begane grond, vloerisolatie en vloerverwarming op de begane grond.
- Fijne achertuin op het zuidwesten, waar je de hele dag van de zon geniet. De tuin beschikt over een terras, volwassen groen, een vrijstaande berging met overkapping waar je het hele jaar door kunt ontspannen. Check ook het parkje en het uitzicht aan de achterzijde!
- Overdekte entree aan de voorzijde, wat zorgt voor een fijne binnenkomst en extra beschutting bij slecht weer.
- Leuke woonstraat, met aan de achterzijde direct aansluiting op een fraaie groenstrook en park, ideaal om te wandelen, spelen of gewoon van het uitzicht te genieten.
- Kindvriendelijke wijk met diverse speelvoorzieningen, basisscholen en kinderopvang op korte afstand.
- Winkelcentrum Ussen op fietsafstand, met supermarkten, speciaalzaken, horecagelegenheden en gezondheidszorg.
- Goede bereikbaarheid met bushaltes nabij en snelle aansluiting op de A50 en A59 richting 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven.
- Sport- en recreatiefaciliteiten volop aanwezig, waaronder sportvelden, fitnesscentra, zwembaden en recreatiegebied De Geffense Plas in de omgeving.
- Groene woonomgeving met veel rust en privacy, terwijl voorzieningen toch dichtbij zijn, een ideale combinatie voor zowel gezinnen als rustzoekers.





















Begane grond overzicht

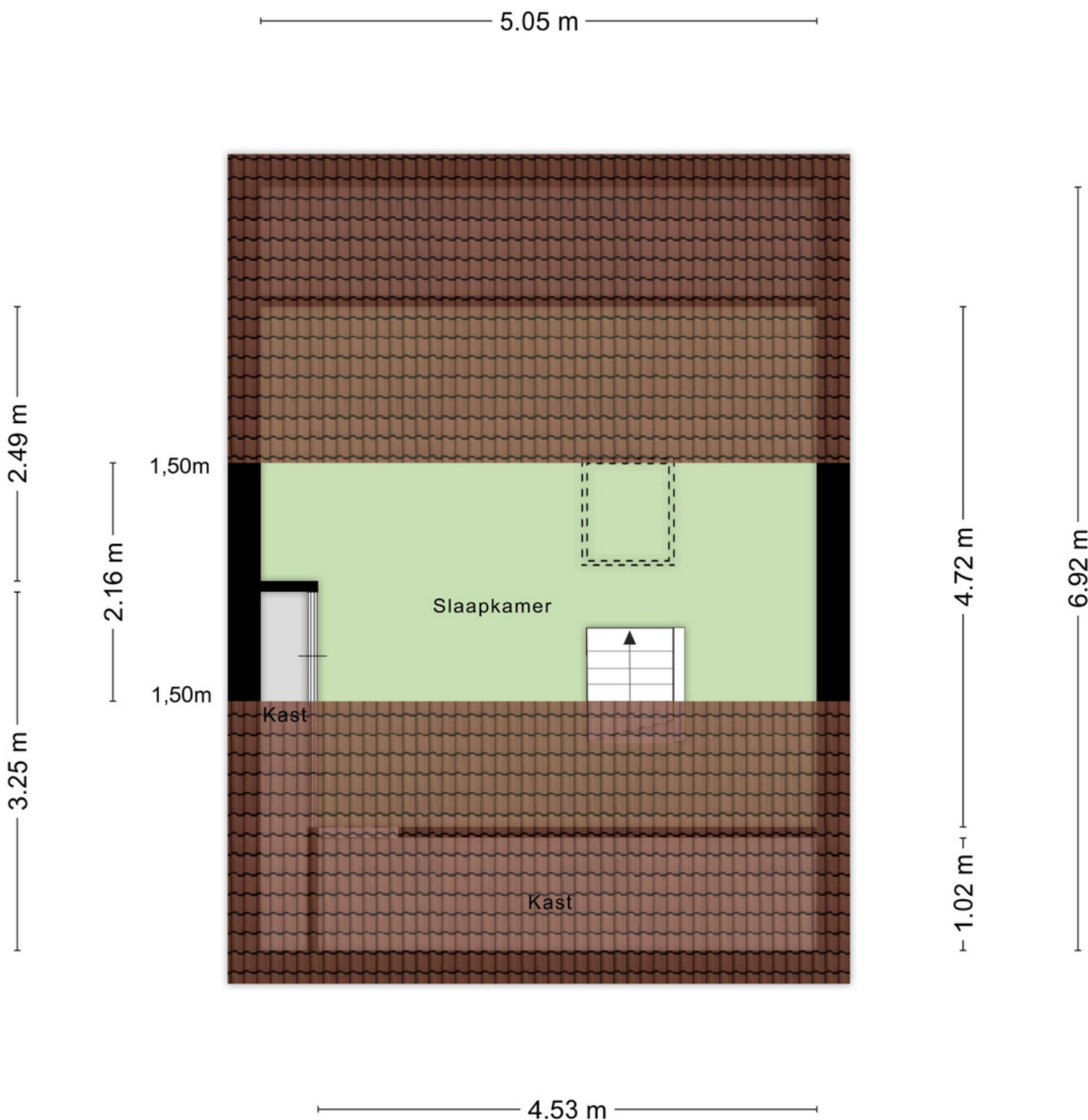




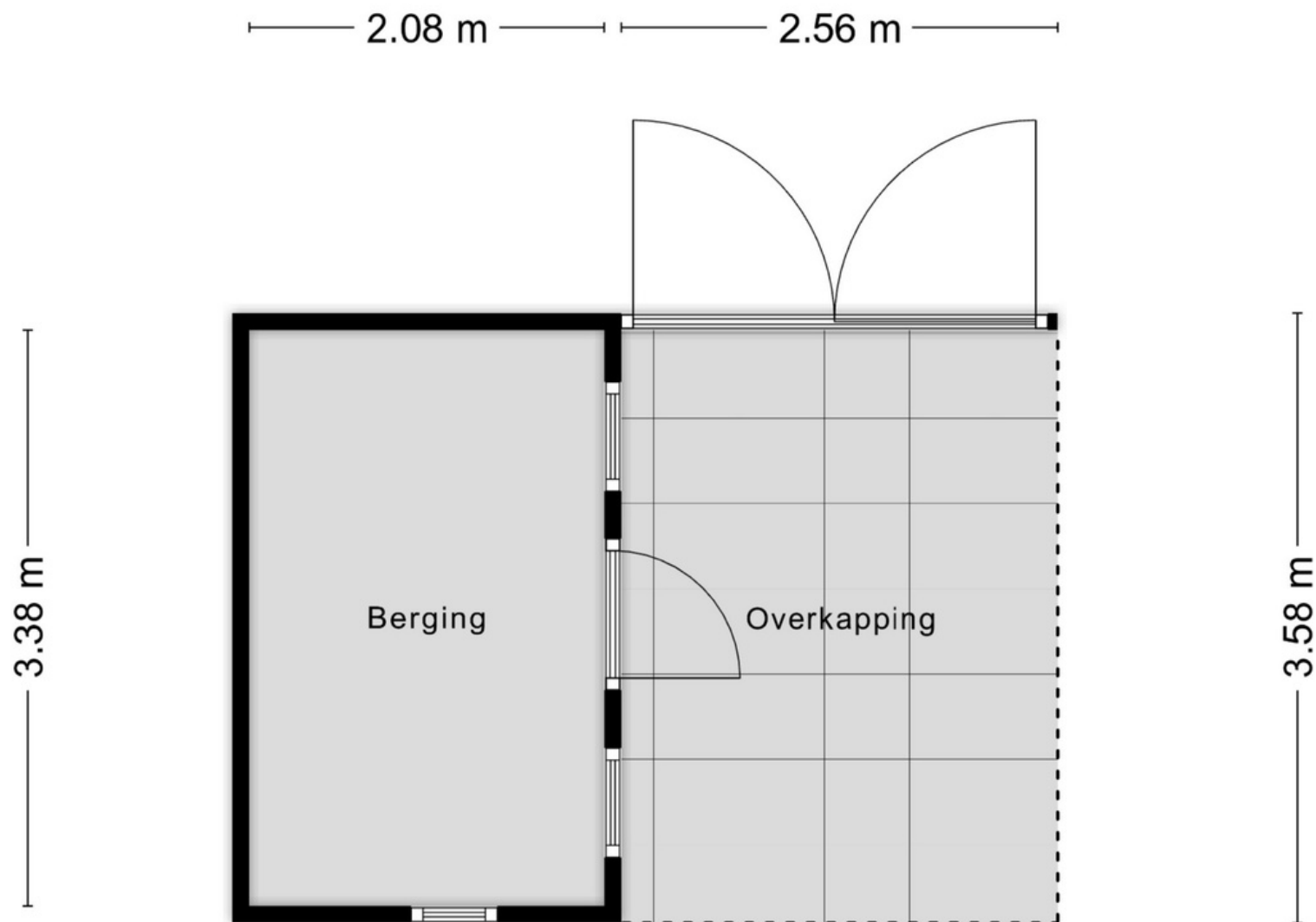
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging met overkapping



Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

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 2% overdrachtsbelasting (voor woningen), kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontleen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. 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 in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem
contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

NVM Makelaar - Register Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen RT

Assistent Makelaar / Register Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar - Register Taxateur



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

Makelaar / Taxateur



luuk@vancasteren.nl

■ Van Casteren Makelaardij
■ 0486 - 416082
■ 06-12157808
■ makelaardij@vancasteren.nl
■ www.vancasteren.nl

■ Pastoor van Winkelstraat 39 B
■ 5374 BG Schaijk
■ BTW: 814149066
■ KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU