



Oss

Nolensstraat 13

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

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	1969
Inhoud woning	401 m ³
Perceeloppervlak	270 m ²
Woonoppervlak	109 m ²
Aantal slaapkamers	4
Tuin	Oosten
Energielabel	C

OZB-eigenaar	€ 352,45,--
Rioolrecht	€ 178,32,--
Afvalstoffenheffing	€ 360,24,--
Gas en elektra	€ 160,--
Water	€ 15,--



OMSCHRIJVING

Welkom aan de Nolensstraat 13, een ruime en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage, carport en een verzorgde tuin. Via de overdekte entree stap je binnen in de hal, waar je toegang hebt tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer. De woonkamer is royaal opgezet met grote raampartijen aan de voorzijde, waardoor een lichte en aangename leefruimte ontstaat. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, direct verbonden met de halfopen keuken die uitzicht biedt op de achtertuin. Vanuit de keuken loop je eenvoudig door naar de tuin, die fraai is aangelegd en verrassend veel privacy biedt. Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers, waaronder een zeer ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde met veel lichtinval dankzij de brede raampartij. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, wastafelmeubel en toilet.

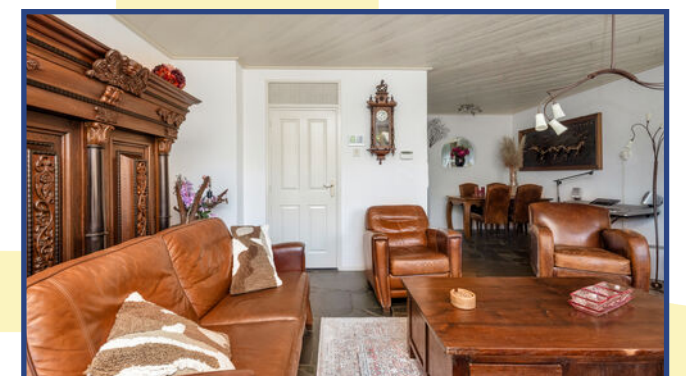
De woning is gelegen in een rustige, groene en prettige woonwijk in Oss-Zuid, op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen. Supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich op loop- of fietsafstand. Bovendien ben je in slechts enkele minuten in het centrum van Oss of op de snelweg (A50/A59), waardoor omliggende steden zoals Den Bosch, Nijmegen en Eindhoven uitstekend bereikbaar zijn. De wijk staat bekend om haar brede straten, veel groen en goede leefomgeving, ideaal voor gezinnen en rustzoekers.

Nolensstraat 13 biedt een unieke combinatie van ruimte, licht en wooncomfort in een zeer gewilde buurt. Met een ruime woonkamer, praktische keuken, grote slaapkamers, een verzorgde tuin en veel bergruimte is dit een woning die direct voelt als thuis. Tel daar de centrale ligging en rustige omgeving bij op, en deze twee-onder-een-kapwoning is een kans die je niet wilt missen.



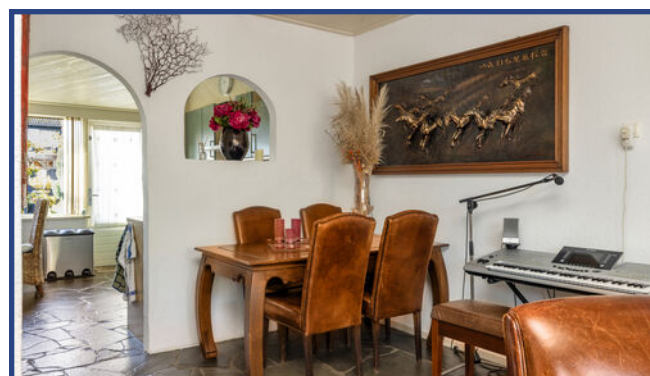
De woonkamer is ruim opgezet met veel natuurlijk lichtinval door de grote raampartijen.

De ruimte loopt door richting de eethoek, wat zorgt voor een prettige en overzichtelijke leefruimte.





De keuken is ruim opgezet en beschikt over veel natuurlijk licht. De ruimte biedt een praktische opstelling en volop werk- en opbergruimte.



De berging is uitgerust met een wasmachine en droger en biedt extra opbergruimte.

De garage biedt plaats voor een auto, maar wordt momenteel gebruikt als hobby- of recreatieruimte.





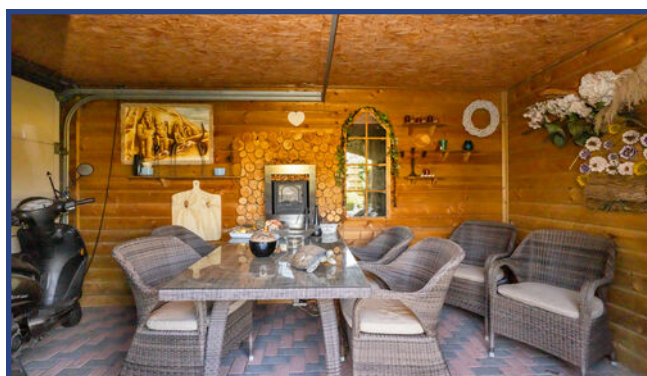
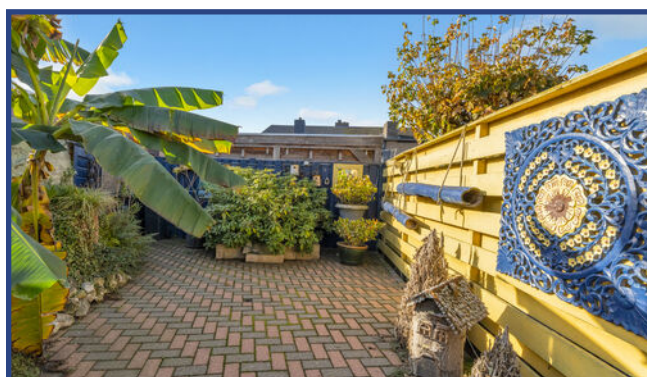
Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers.

De hoofdslaapkamer, uitgerust met airco, is ruim opgezet en ligt aan de achterzijde van de woning. Daarnaast zijn er twee slaapkamers die geschikt zijn als werk- of slaapkamer.



De badkamer is strak wit afgewerkt en beschikt over een wastafel in meubel, douche en lidbad.





De tuin is groen ingericht en fraai aangelegd. Verder biedt de tuin toegang tot de garage en de berling.

Er is een mooie overkapping aanwezig, waar je heerlijk van de zon en het buitenleven kan genieten.

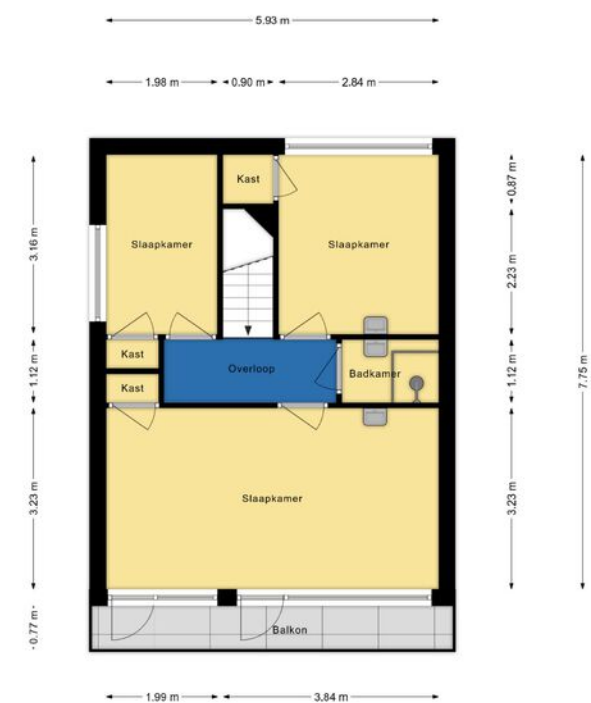
De tuin is ook uitgerust met een berging achterop het perceel, ideaal voor het stallen van gereedschap of fietsen.



De woning is uitgerust met zonnepanelen.

Er is een roldeur die toegang biedt tot de garage en de berging.





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