

Asboom 13
Overlangel



BESCHRIJVING



Moderne HOEKwoning uit 2015 met veel lichtinval en comfortabele leefruimtes.

Op de begane grond geniet u van een sfeervolle LIVING met openslaande tuindeuren en een royale KEUKEN met aansluitend een praktische BIJkeuken. Op de eerste verdieping vindt u DRIE slaapkamers en een COMPLETE badkamer. De tweede verdieping biedt bovendien de mogelijkheid om een VIERDE slaapkamer te realiseren. De tuin is keurig aangelegd, biedt veel privacy en beschikt over een ruime BERGING. Daarnaast is de tuin ACHTEROM bereikbaar, waar u bovendien de mogelijkheid heeft om uw auto te parkeren.

Overlangel is een gemoedelijk dorp aan de Maas, waar rust, natuur en dorpsgezelligheid samenkomen. U woont hier heerlijk landelijk, terwijl voorzieningen in de omliggende dorpen en in Oss binnen handbereik liggen. Zo combineert u het beste van twee werelden: rustig wonen met volop gemak dichtbij.



VRAAGPRIJS	439.500,- k.k.
PERCEELOPPERVLAK:	ca. 206m ²
INHOUD:	ca. 431m ³
WONEN:	ca. 123m ²
BERGING:	JA
BOUWJAAR WONING:	2015 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A+ (geldig tot 21-10-2035)

BIJZONDERHEDEN

- HOEKwoning
- JONGE woonomgeving
- Rustige ligging in sfeervol dorp nabij de Maas
- LIVING met openslaande tuindeuren
- Royale KEUKEN aan de voorzijde
- DRIE slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping
- Vaste trap naar tweede verdieping, mogelijkheid voor VIERDE slaapkamer
- Royle achtertuin met terras, speelplek en ACHTEROM
- Royale BERGING met garagedeur
- Parkeren aan de achterzijde van het woonblok
- Houten kozijnen, schilderwerk 2024
- HR++ beglazing
- Volledig GEISOLEERD vanuit de bouw
- VLOERVERWARMING begane grond en badkamer
- 10 zonnepanelen (2023), opbrengst ca. 4400 kWh/jaar
- Mechanische ventilatie CO-gestuurd + douche-WTW
- CV-ketel Intergas (2015)
- Energielabel A+ (geldig tot 21-10-2035)

INDELING



Via de entree met meterkast, garderobe, toiletruimte en trapopgang loopt u door naar de living.

De ruimte voelt direct warm en uitnodigend, vooral door de grote raampartijen en de openslaande tuindeuren die zorgen voor een mooie verbinding met de achtertuin.

Er is voldoende plek voor een fijne zithoek en een comfortabele eettafel. De keramische tegelvloer met VLOERVERWARMING zorgt voor een aangenaam leefklimaat, het hele jaar door.

Het strakke spuitwerk op wanden en plafonds past mooi bij de rustige, moderne uitstraling. Extra bergruimte vindt u in de verlaagde TRAPKAST, ideaal voor voorraad en andere praktische spullen.







De keuken ligt aan de voorzijde en profiteert van een brede raampartij én een extra zijraam, een groot pluspunt van dit hoekhuis. Hierdoor is het een heerlijk LICHT en aangename plek om te koken en te leven.

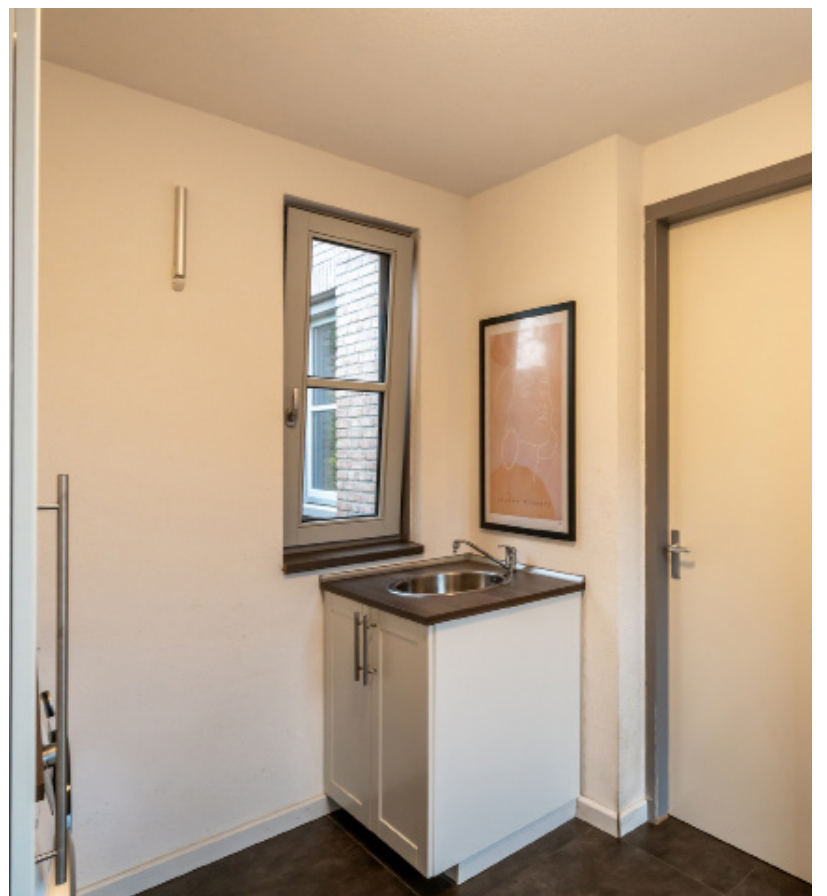
De keuken is uitgevoerd in lichte tinten, heeft een fijne opstelling met SCHIEREILAND en biedt volop werkblad en opbergruimte.

U beschikt over alle gewenste apparatuur, waaronder een combi-oven uit 2024, koelkast, vriezer, vaatwasser, spoelbak, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap. Samen met het eetgedeelte en de living vormt dit een prettige OPEN leefruimte.

Aansluitend bereikt u de BIJKEUKEN. Hier vindt u de witgoedaansluitingen, een wastafel en extra opbergruimte. Deze ruimte is praktisch voor het dagelijks gebruik en biedt bovendien een extra toegang tot de achtertuin.



KEUKEN





Op de eerste verdieping beschikt u over DRIE slaapkamers. De afwerking sluit naadloos aan op die van de begane grond, met een laminaatvloer en strak spuitwerk.

De MASTER bedroom ligt aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een garderobekast. De rustige ligging aan de tuinzijde zorgt voor een prettige en ontspannen sfeer.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. De TWEEDE slaapkamer heeft een fijn formaat en is ideaal te gebruiken als kinderkamer, werkkamer of logeerplek.

De DERDE slaapkamer ligt eveneens aan de voorzijde en is voorzien van een DAKKAPEL, waardoor er extra licht en ruimte ontstaat. Deze kamer wordt momenteel gebruikt als werkplek, maar leent zich ook uitstekend als kleedkamer of gastenkamer.

Via een VASTE trap bereikt u de TWEEDE verdieping. Deze OPEN ruimte is zeer geschikt om als VIERDE slaapkamer te gebruiken. Een gevelraam en een dakraam zorgen voor voldoende daglicht, waardoor de verdieping veelzijdig inzetbaar is.

Ook de cv-ketel is hier geplaatst. Met een persoonlijke afwerking en wat schilderwerk maakt u van deze verdieping eenvoudig een sfeervolle extra kamer. hier eenvoudig een sfeervolle extra kamer.



TWEEDE SLAAPKAMER



DERDE SLAAPKAMER



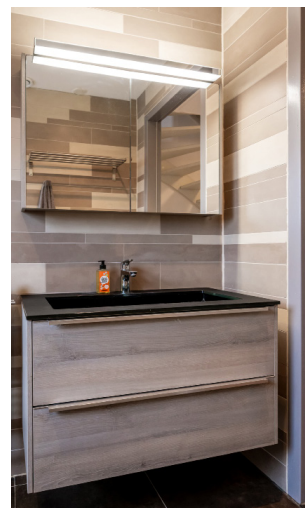
TWEEDE VERDIEPING



De badkamer is COMPLEET ingericht met een ligbad, douche, toilet en een breed wastafelmeubel.

Dankzij het DAKRAAM profiteert u van natuurlijke lichtinval.

De VLOERVERWARMING zorgt voor extra comfort, vooral in de wintermaanden.





De tuin past perfect bij het karakter van een HOEKperceel. De breedte van de tuin geeft u veel mogelijkheden voor het creëren van verschillende zitplekken.

Direct vanuit de living loopt u het TERRAS op, waar u veel privacy ervaart. Het kunstgras zorgt voor een verzorgde en ONDERHOUDSVRIENDELIJKE uitstraling en biedt een fijne speelplek voor kinderen.

Achterin staat een ruime houten TUINBERGING van bijna 15 m², ideaal voor opslag of hobby's. Via de ACHTEROM bereikt u de tuin gemakkelijk vanaf de achterzijde, waar tevens voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Bel, app of mail ons via 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl.

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.

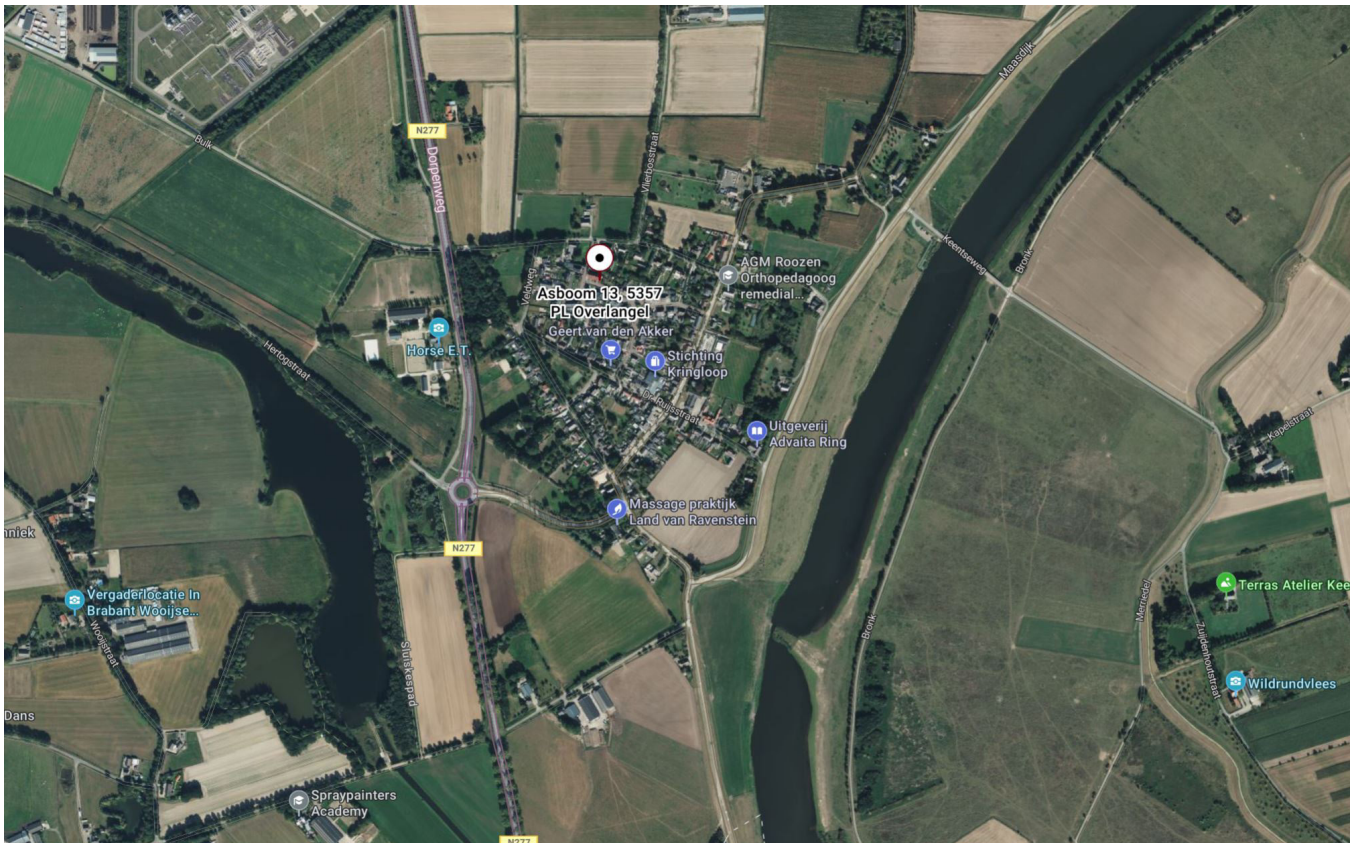






IMPRESSIE

OMGEVING



Bron: Bing maps

Overlangel is een sfeervol en gemoedelijk dorp aan de Maas, waar het dorpsleven en de rust van het buitengebied prachtig samenkomen. Hier woont u in een landelijke omgeving met veel groen, ruimte en ontspanning om u heen. De lage verkeersdruk en de vriendelijke uitstraling van het dorp zorgen voor een prettige woonomgeving waar u iedere dag opnieuw tot rust komt.

Hoewel Overlangel zelf kleinschalig is, vindt u in de directe omgeving alle voorzieningen die u dagelijks nodig heeft. Voor winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en medische voorzieningen kunt u terecht in de nabijgelegen dorpen en in Oss. Deze liggen op korte afstand, waardoor u het gemak van de stad ervaart terwijl u toch kunt genieten van de rust en privacy van een dorp.

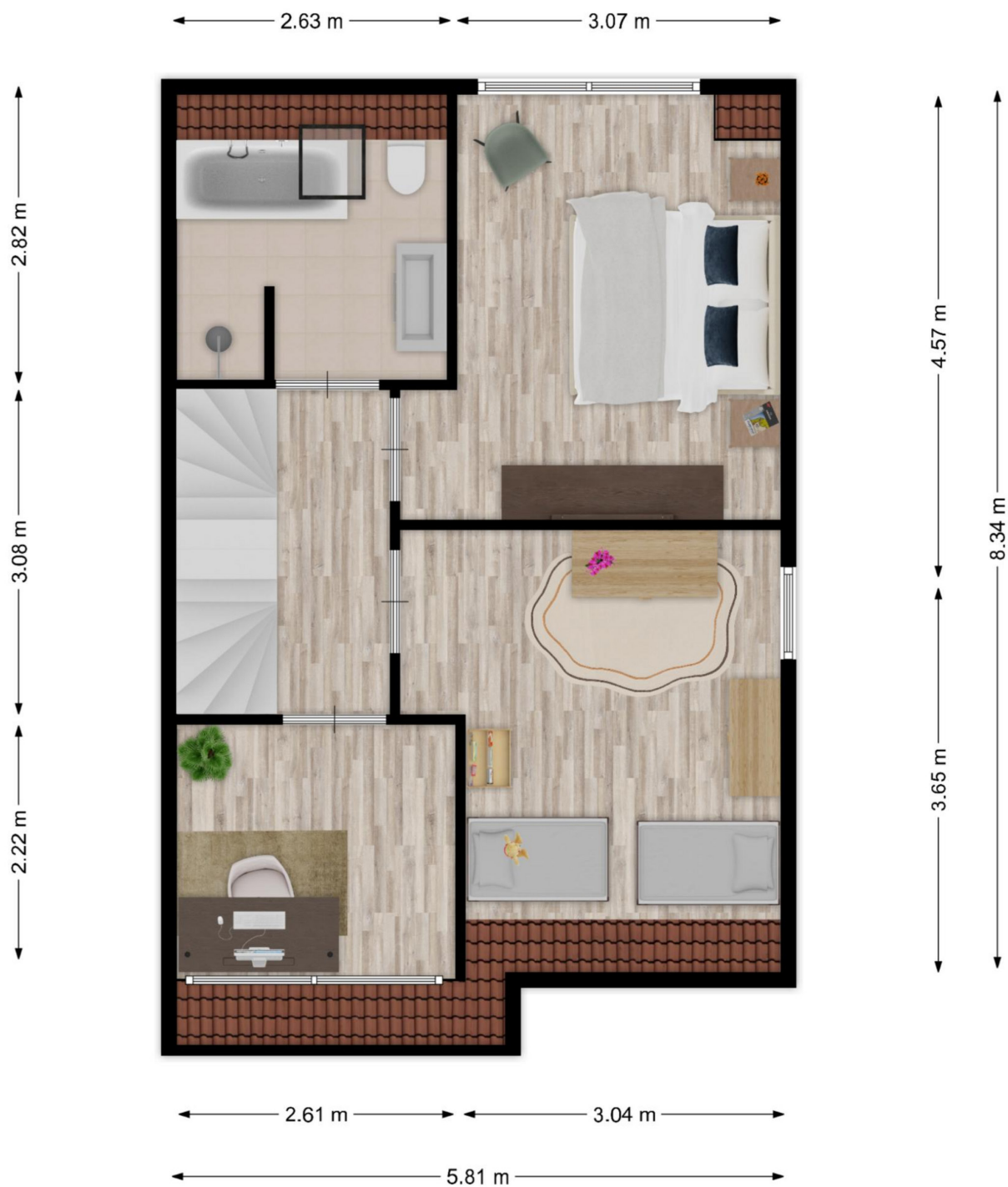
De omgeving is bovendien ideaal voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven. Met de Maas, uiterwaarden en landelijke poldergebieden als decor heeft u hier volop mogelijkheden om eropuit te gaan. Ook zijn er verschillende actieve dorpsverenigingen en worden er regelmatig gezellige activiteiten georganiseerd, wat Overlangel een hechte en betrokken gemeenschap maakt.

Dankzij de ligging nabij de verbindingswegen richting Oss, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en andere plaatsen in de regio, is ook de bereikbaarheid uitstekend. Zo woont u landelijk, maar blijft alles binnen handbereik.



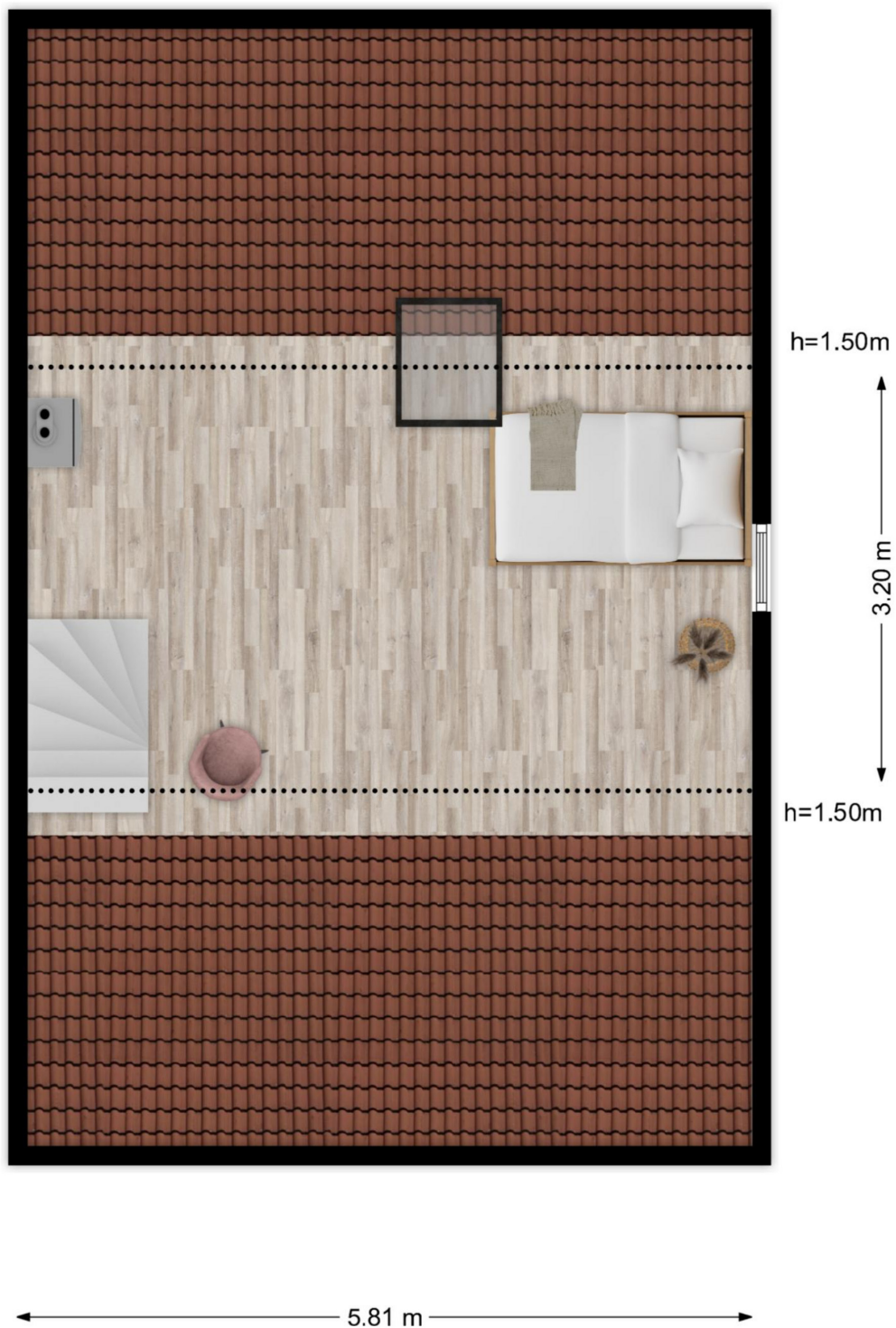
Asboom 13 te Overlangel - Begane grond
 Plattegronden zijn te indicatie. Aan de afmeting en indeling kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Asboom 13 te Overlangel - Eerste verdieping
 Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.



Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

TWEEDE VERDIEPING



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ravenstein

Sectie E

Perceel	1353
---------	------

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



KADASTER

EVEN VOORSTELLEN..



Mijn naam is Joep van Loosbroek en sinds 2005 ben ik met veel plezier actief in de makelaardij in Oss en omgeving. Na tien jaar ervaring, een flinke dosis ambitie en een aanstekelijk enthousiasme voor het vak, was het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen makelaarskantoor waar INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Iedere dag opnieuw gaan we op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper. Want welke woning past bij welke koper én andersom!

Wij doen dingen graag nét even ANDERS. Een frisse manier van presenteren en een verrassende manier van vertellen. De wereld is continu in beweging en informatie willen we graag snel beschikbaar hebben. Daarom werken wij volledig DIGITAAL. Tijdens een bezichtiging hebben we het complete verkoopdossier inclusief foto's, video's en alle bijbehorende documenten beschikbaar op de iPad.



We zijn erkend lid van VastgoedNederland (voorheen Vastgoed-PRO), een brancheorganisatie die staat voor kwaliteit en betrouwbaarheid. Dat geeft u als klant nét dat beetje extra zekerheid.

Dankzij onze toewijding, het vertrouwen van kopers en verkoper én fijne samenwerkingen zijn we uitgegroeid tot een BETROUWBAAR, STABIEL en EERLIJK kantoor. We zijn misschien niet groot in omvang, maar wél in het aantal succesvolle verkopen. Juist daardoor kunnen we onze aanpak PERSOONLIJK en OVERZICHTELIJK houden, precies zoals wij dat belangrijk vinden.

Benieuwd wat we voor u kunnen betekenen? Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. U zit nergens aan vast, behalve aan een goed gesprek!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij
DE TOEGEVOEGDE WAARDE!



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE

Deze brochure is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken dan ontvangen wij u hartelijk in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

WAARBORGSOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.