



Oss

Geneesherenhof 45

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

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	2016
Inhoud woning	489 m ³
Perceeloppervlak	120 m ²
Woonoppervlak	137 m ²
Aantal slaapkamers	3
Tuin	Oost
Verwarming	Cv installatie en airco installatie
Energie label	A (2026-05-01)
OZB-eigenaar	€ 437,-- per jaar
Rioolrecht	€ 178,32 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 360,24 per jaar
Gas en elektra	€ 128,-- per maand



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een ruime, energiezuinige en instapklare eengezinswoning? Dan is Geneesherenhof 45 écht iets voor jou! Deze modern afgewerkte en uitstekend onderhouden tussenwoning uit 2016 biedt je ca. 137 m² woonplezier, verdeeld over een royale woonkamer met open keuken, een eethoek, nette badkamer, drie slaapkamers en een grote zolder. Daarnaast geniet je van een zonnige achtertuin met vijver, achterom en een praktische berging. Dankzij 10 zonnepanelen, volledige isolatie, airconditioning en HR++ beglazing woon je hier bovendien bijzonder duurzaam. Verhuizen en wonen maar, want aan deze woning hoef je echt niets meer te doen!

De ligging van de woning is ideaal. Je woont in de jonge, kindvriendelijke wijk Park Zwanenberg (Oss-Zuid) een rustige plek, vlakbij het centrum van Oss. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik: een grote supermarkt op ca. 1 km, het NS-station op 1,4 km en een basisschool op slechts 900 m afstand. Ook sportfaciliteiten, kinderopvang en zorgvoorzieningen (huisarts e.d.) zijn dichtbij. Bovendien ben je via de nabijgelegen uitvalswegen snel onderweg richting steden als Den Bosch, Nijmegen en Eindhoven.

Indeling:

Begane grond: Entree, toilet, meterkast, eetkamer, open keuken, trapkast, woonkamer, trap naar de tweede verdieping

Eerste verdieping: Badkamer, 3 slaapkamers

Tweede verdieping: Open zolder, wasruimte



Je komt de woning binnen in de verzorgde hal met de meterkast en een modern toilet met fonteintje. Vanuit hier loop je direct door naar de living.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin.

De nette laminaatvloer, rustige kleurtinten en sfeervolle haard zorgen voor een warme, moderne uitstraling.

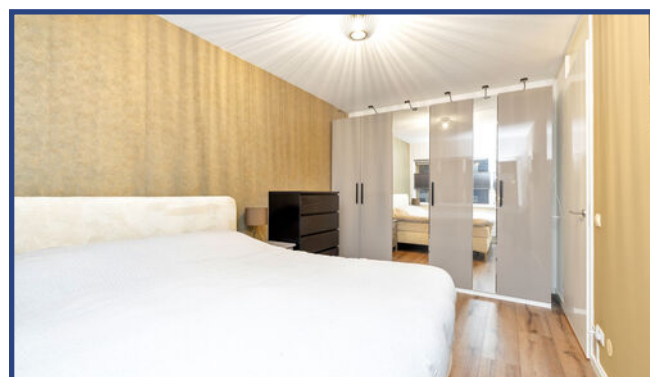
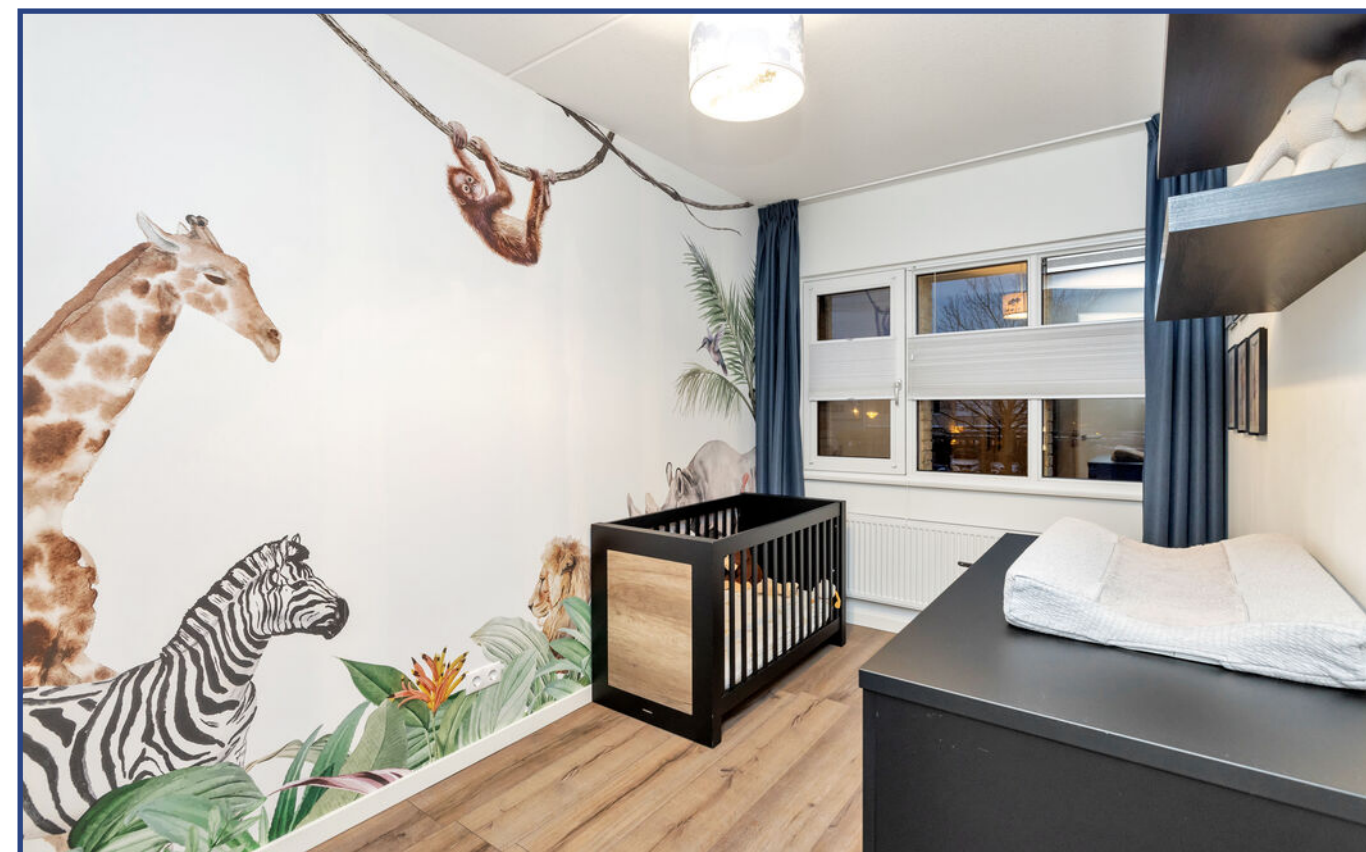




Centraal in de ruimte staat de open keuken, deze is strak en compleet uitgevoerd met een licht hoogglans kookeiland en hoogglans grijze kasten. Deze keuken is van alle gemakken voorzien: o.a. een 5-pits inductiekookplaat, afzuiginstallatie, oven, combimagnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser.

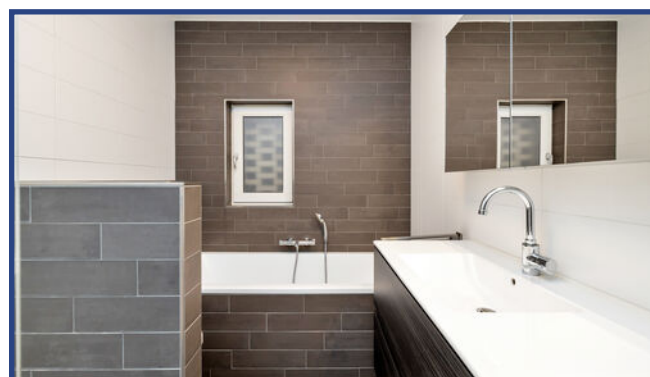
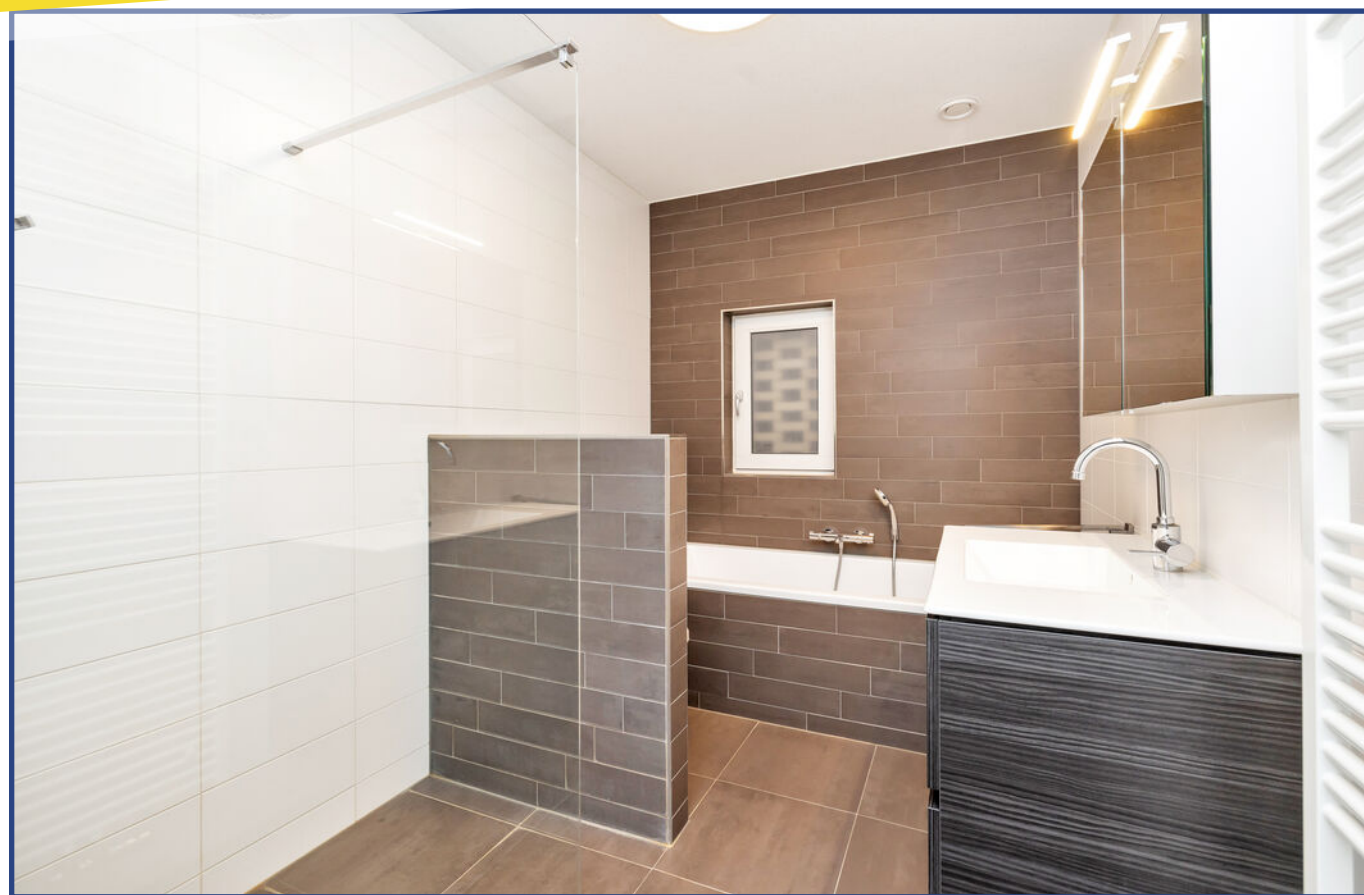
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale eethoek. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners en gezellige avonden.





Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers van ca. 14, 9 en 8 m². Alle slaapkamers zijn strak afgewerkt en voorzien van radiator, draai kiep ramen en ventilatioeroosters. De airco van de zolder hangt in het trapgat, zodat hij ook bij warm weer de kamers heerlijk koel houdt.



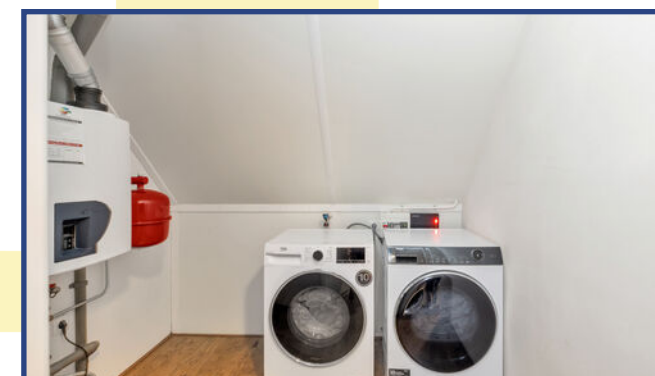
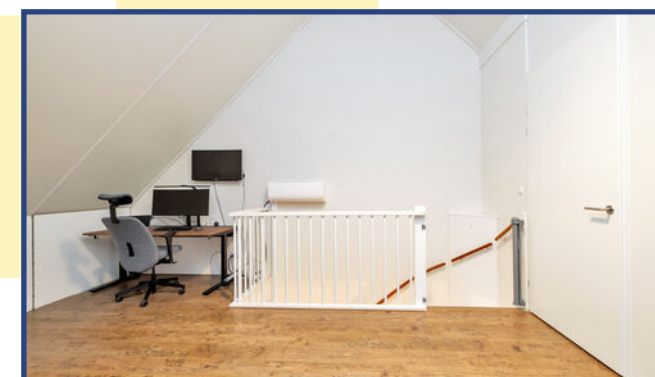


Ook in de badkamer is aan alle gemakken gedacht, deze beschikt over: een ligbad, tweede toilet, inloopdouche, ruime wastafel, deco radiator, vloerverwarming en een ventilatiesysteem.



Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping: een ruime zolder die volop mogelijkheden biedt. Deze open zolderruimte doet nu dienst als wasruimte, werkplek en bergruimte, maar hier is eenvoudig een vierde slaapkamer te creëren.

Onder de schuine dakvlakken is door middel van knieschotten extra bergruimte gecreëerd. De ruimte met de cv ketel, omvormer, droger en wasmachine is netjes dicht getimmerd, zodat het ook echt een aparte ruimte is geworden.





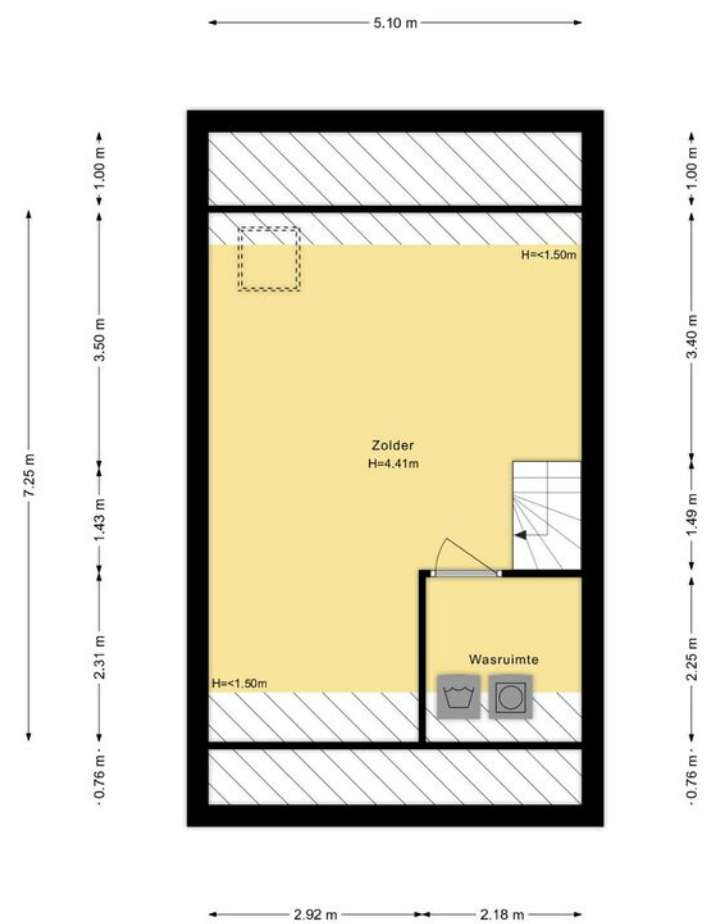
De onderhoudsvriendelijke achtertuin is voorzien van een terras en een mooie vijver. Dankzij de ligging op het oosten geniet je hier van ochtend- en middagzon en is er op warme dagen voldoende schaduw.

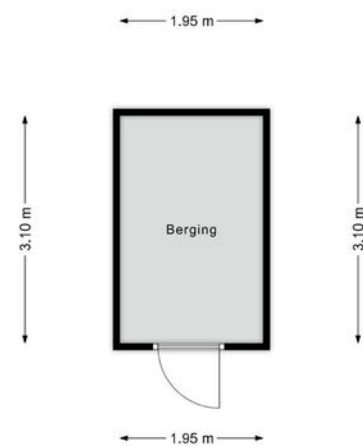
Achter in de tuin staat een houten berging van ca. 6 m² met elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingeredschap.

Wil je deze unieke kans niet missen? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!









[illegible]

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



Oostwal 241
5341 KN Oss
T: 0412 - 45 04 76
oss@cofidi.nl
www.cofidi.nl