



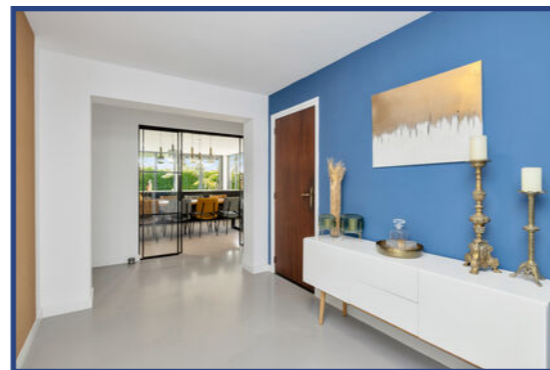
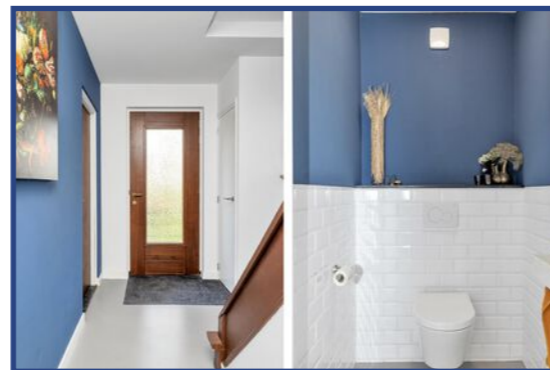
Oss

Amelsestraat 25

Oostwal 241, 5341 KN Oss  
T: 0412-405022  
[www.vandenheuvel.nl](http://www.vandenheuvel.nl)

## OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	1958
Inhoud woning	605 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlak	903 m <sup>2</sup>
Woonoppervlak	198 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	4
Tuin	West
Verwarming	C.v.-ketel
Energie label	D (24-11-2035)
OZB-eigenaar	€ 584,-- per jaar
Rioolrecht	€ 178,32 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 360,24 per jaar
Gas, elektra en water	€ 232,-- per maand



## OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een moderne vrijstaande woning met veel ruimte, luxe en een afwerking tot in de puntjes? Dan ben je aan de Amelsestraat 25 in Oss op het juiste adres! Deze vrijstaande woning is in 2021 volledig verbouwd en straalt rust en klasse uit. De combinatie van een sfeervolle woonkamer, een royale woonkeuken, een slaapkamer met luxe badkamer op de begane grond (dus levensloopbestendig) een eigen kantoorruimte én een prachtig perceel van maar liefst 903 m<sup>2</sup> maakt dit een uniek geheel. Hier geniet je van ruimte en privacy, met alle voorzieningen van Oss binnen handbereik.

De Amelsestraat is een rustige straat aan de rand van Oss, omgeven door groen en met een landelijk karakter. Je woont hier vrij en ruim, maar toch dicht bij winkels, scholen en uitvalswegen. Binnen enkele minuten ben je in het centrum van Oss, of rijd je richting de snelwegen naar 's-Hertogenbosch en Nijmegen. De combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid maakt deze locatie zeer geliefd.

### Indeling:

Begane grond: Entree, kelder (kast), hal, slaapkamer met inloopkast en badkamer, wasruimte, toilet, keuken, woonkamer

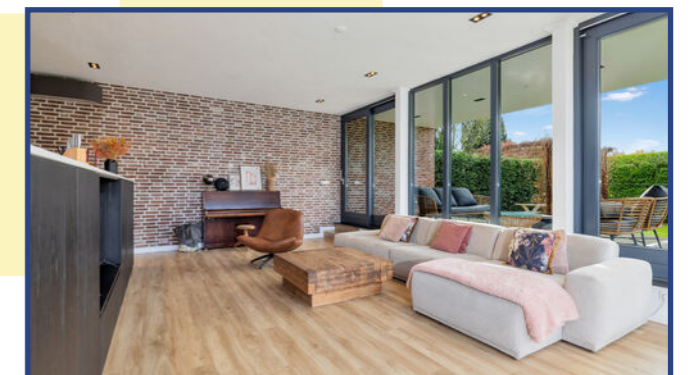
Eerste verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer

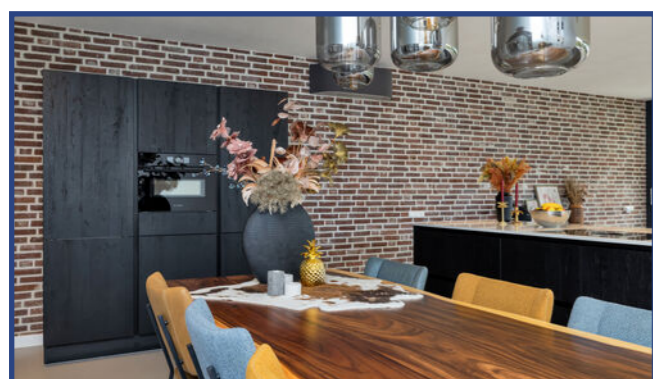
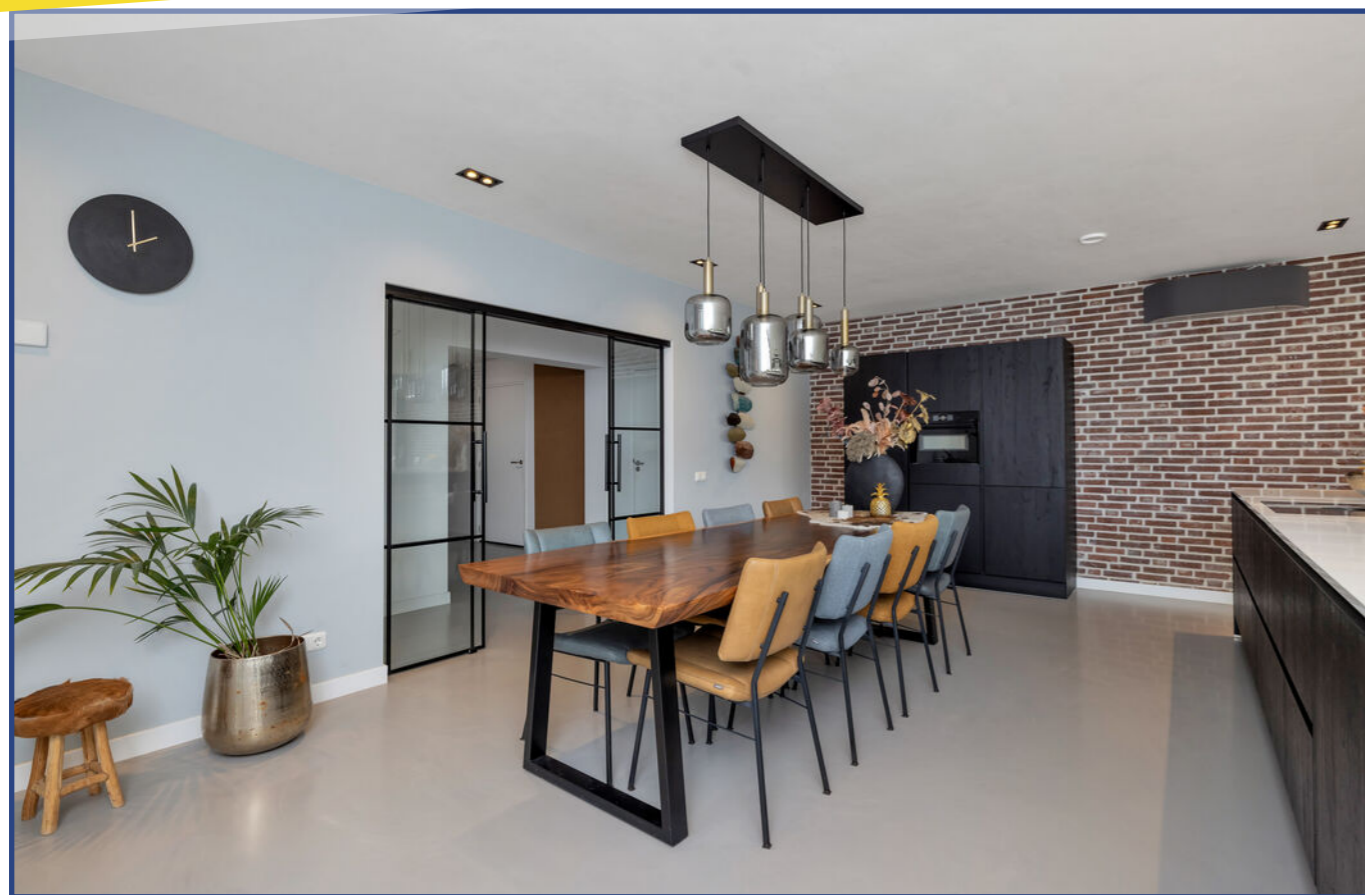
Bijgebouw: Kantoorruimte, bergruimte

Via de brede oprit bereik je de entree van de woning. De voordeur geeft toegang aan een ruime hal die direct de toon zet: licht, strak en stijlvol afgewerkt. Hier vind je de trapopgang naar de eerste verdieping.

Loop je verder kom je in de tweede hal, die tevens bereikbaar is via de zij ingang. Deze biedt toegang tot het toilet en is door middel van een prachtige glazen schuifdeuren aangesloten op de keuken en woonkamer.

De woonkamer is royaal en sfeervol, met grote raampartijen en twee schuifpuien naar de achtertuin waardoor het daglicht prachtig binnenvalt. De vloerverwarming zorgt voor een aangename temperatuur en de rustige kleurstelling vormt een perfecte basis voor ieder interieur. De ruimte biedt volop plek voor een royale zithoek.

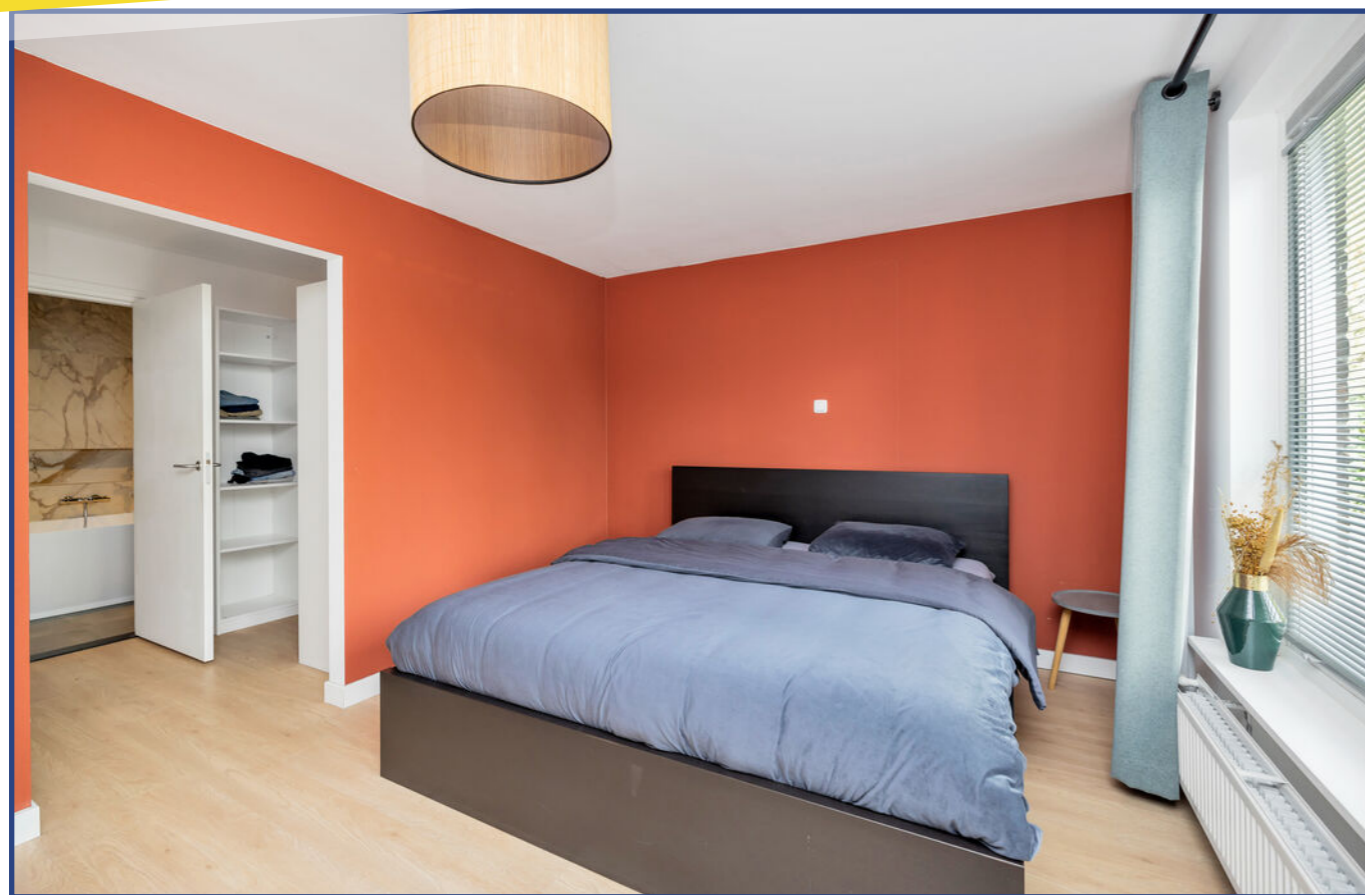




De open woonkeuken vormt het hart van de woning. De moderne inrichting, het grote kookeiland en de kastenwand met veel opbergruimte zorgen voor een strakke uitstraling.

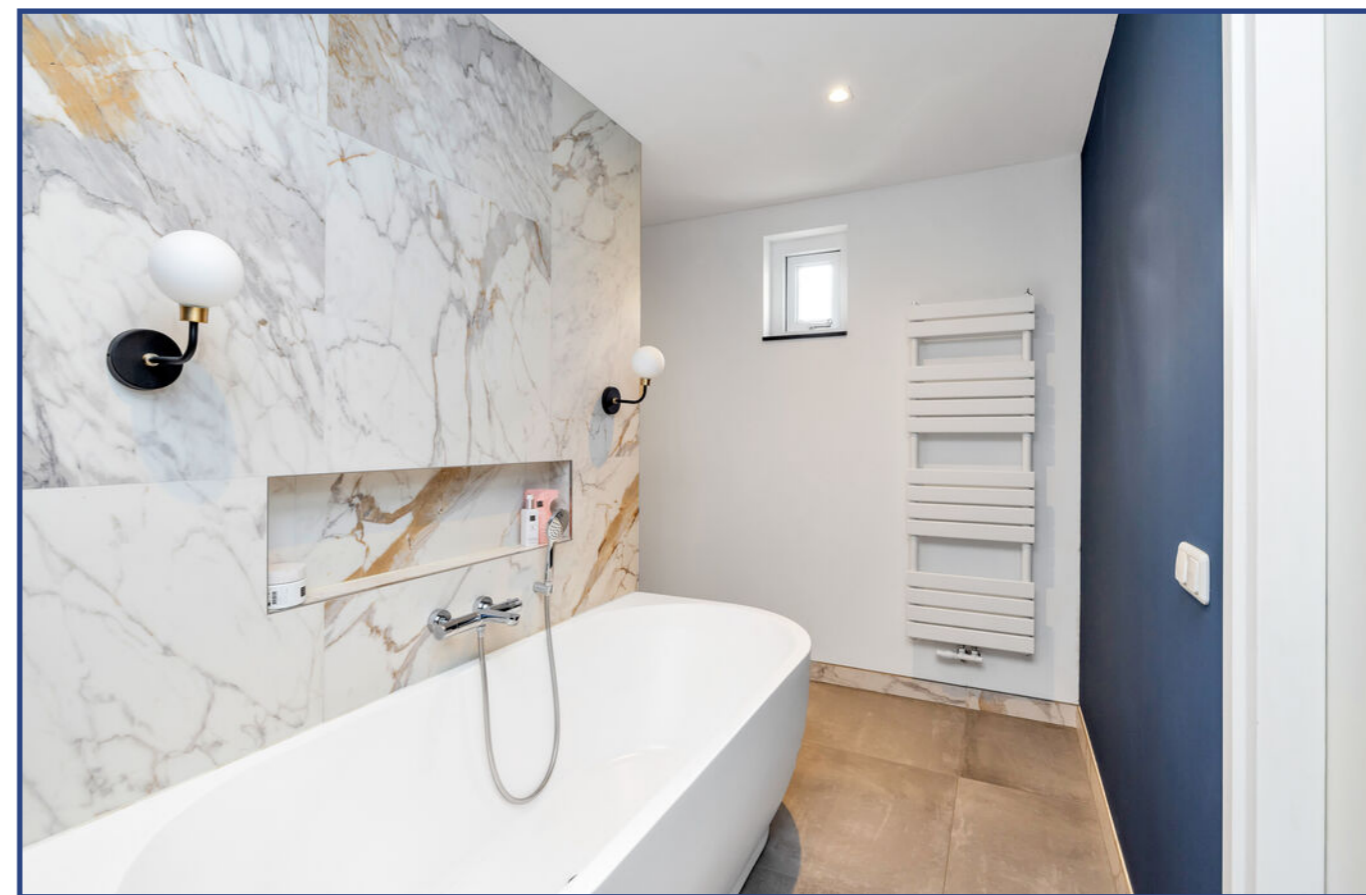
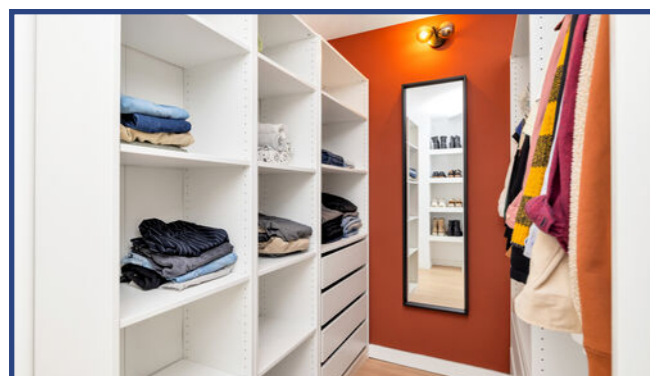
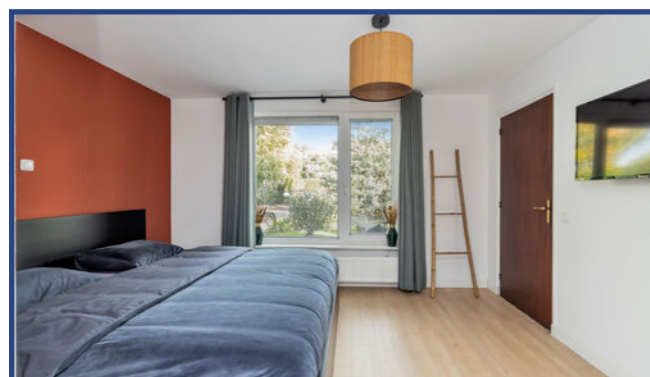
De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, combi-oven en Quooker. Dankzij de open indeling blijft er een fijne verbinding tussen de keuken en de woonkamer met een prachtig uitzicht over de achtertuin.





De woning beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor deze als levensloopbestendig kan worden aangemerkt.

De slaapkamer is voorzien van een inloopkast en een badkamer ensuite.

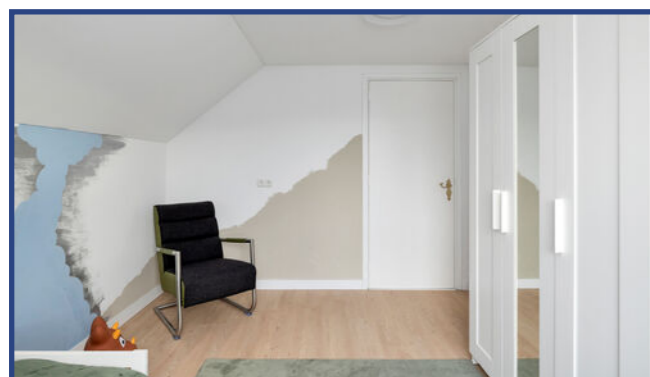


De badkamer is luxe uitgevoerd in marmerlook en voorzien van een ligbad, inloopdouche, deco radiator en wastafel.



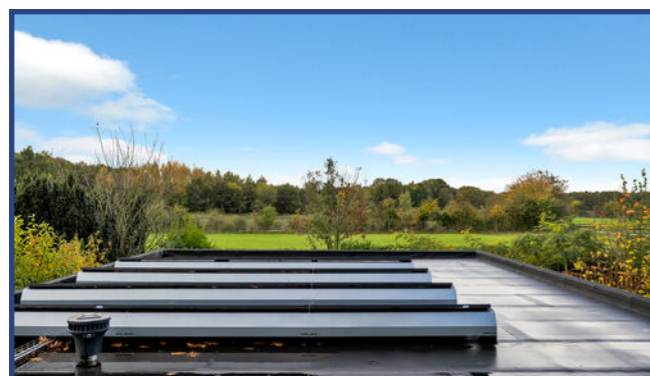
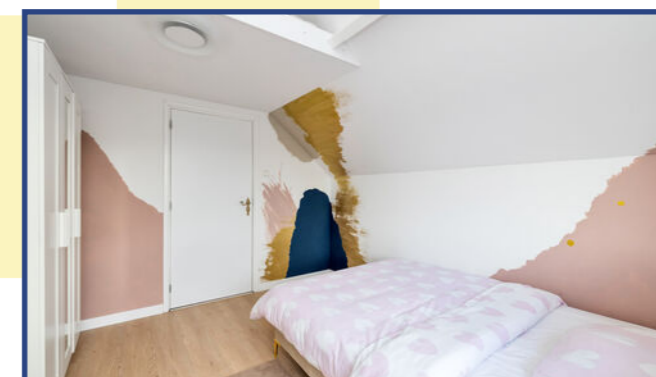
Tegenover de badkamer bevindt zich een ruime waskamer. Hier zijn aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig, evenals extra bergruimte voor linnengoed of huishoudelijke spullen. Tevens bevindt zich hier de meterkast.





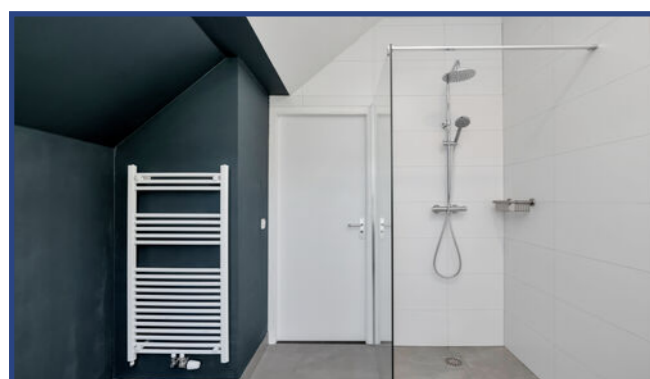
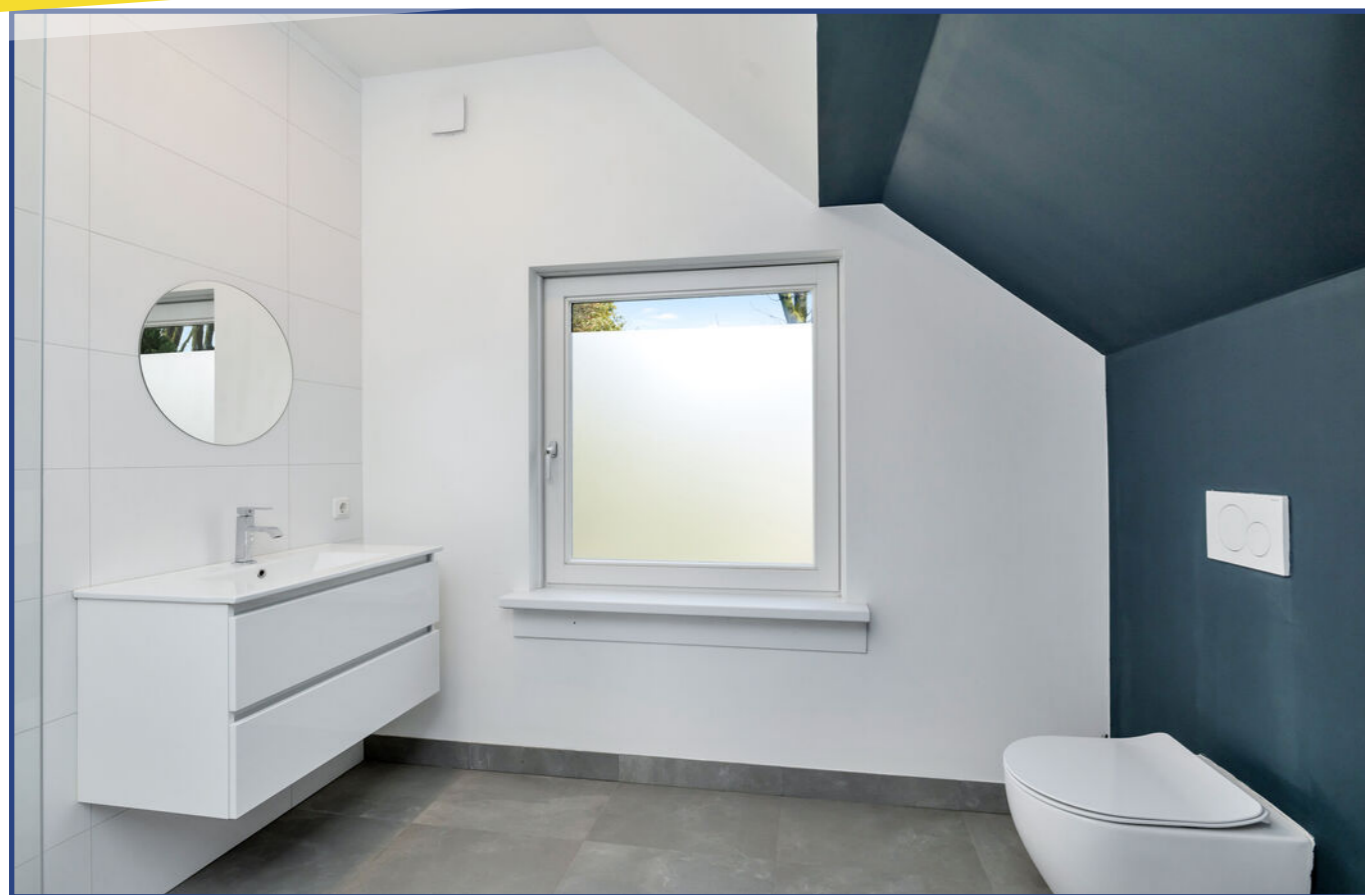
Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allemaal keurig afgewerkt en voorzien van bergruimte.

De kamers hebben een fijne lichtinval en zijn geschikt als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

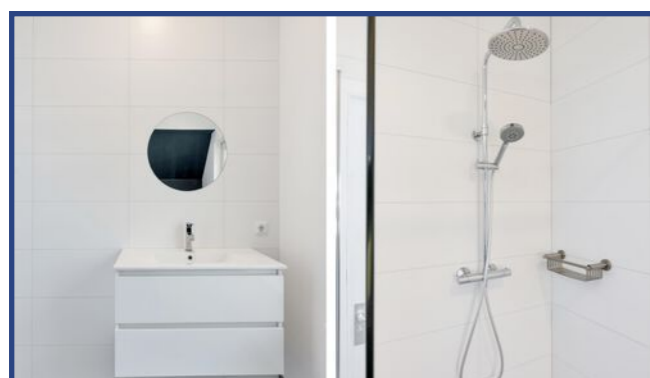


Op het dak van de aanbouw liggen 12 zonnepanelen om zo de woning op een duurzame wijze te voorzien van energie.



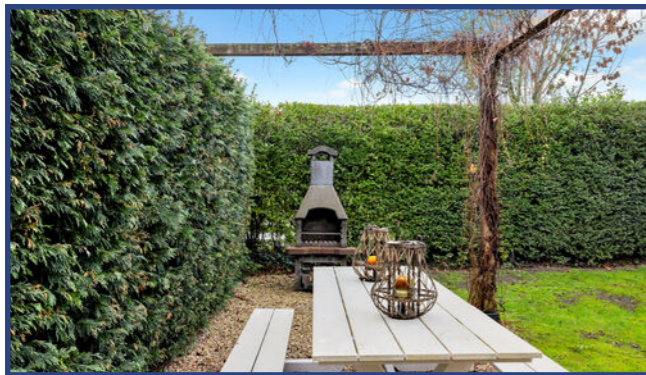


De tweede badkamer is fris en compleet uitgevoerd met douche, wastafel en toilet.



De tuin rondom de woning is prachtig, onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop ruimte en privacy. Verschillende zitjes, een groot terras en de royale overkapping zorgen ervoor dat je optimaal kunt genieten van het buitenleven. De strak gevulderde betonvloer, het patio idee en de zithoogte gelijk aan de woonkamer maken dat binnen en buiten moeiteloos in elkaar over loopt.





De woning is niet alleen stijlvol, maar ook toekomstbestendig. Voorzien van (gedeeltelijke) vloerverwarming, airconditioning, HR++-beglazing, een Intergas cv-installatie (2021), volledig vernieuwde elektrische installatie en 12 zonnepanelen maken het helemaal van deze tijd. Dit in combinatie met de slaapkamer en badkamer op de begane grond maken dat je de komende jaren niet meer hoeft te verhuizen!



Wanneer je achterom door het tuinhek gaat kun je de woning via de zij ingang betreden of naar het bijgebouw.

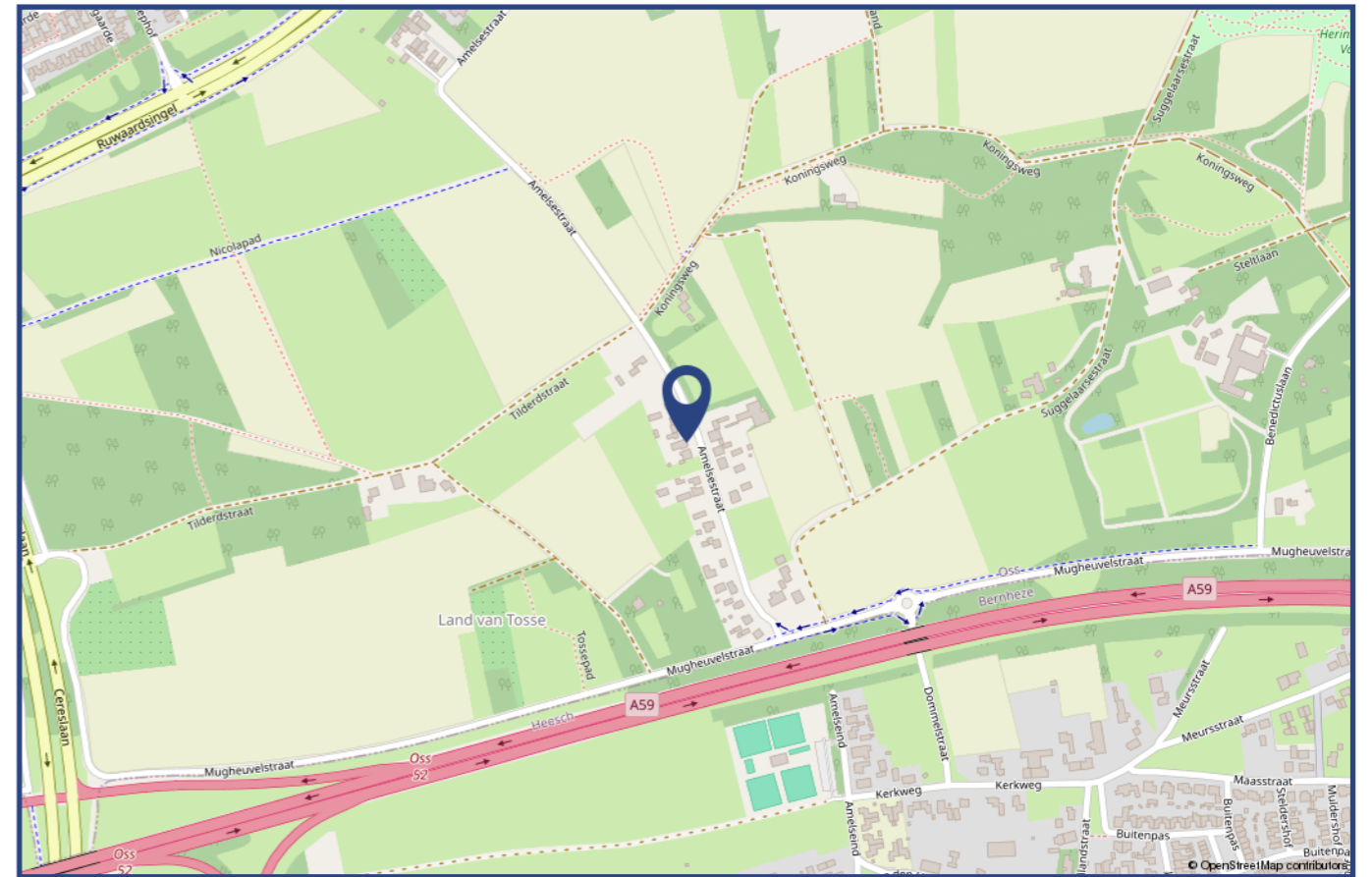
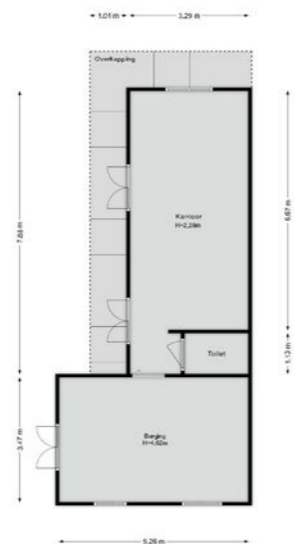
Het vrijstaand bijgebouw is ook volledig doorgetrokken in de stijl van de woning. Het bevat een kantoorruimte en een berging. Dankzij zijn eigen ingang is het een ideale plek om ongestoord te werken, klanten te ontvangen of als hobbyruimte/atelier te gebruiken.

Kom kijken en laat je zelf verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft. Je bent van harte welkom voor een bezichtiging, maar wacht niet te lang, want dit is er echt één die je niet vaak ziet!

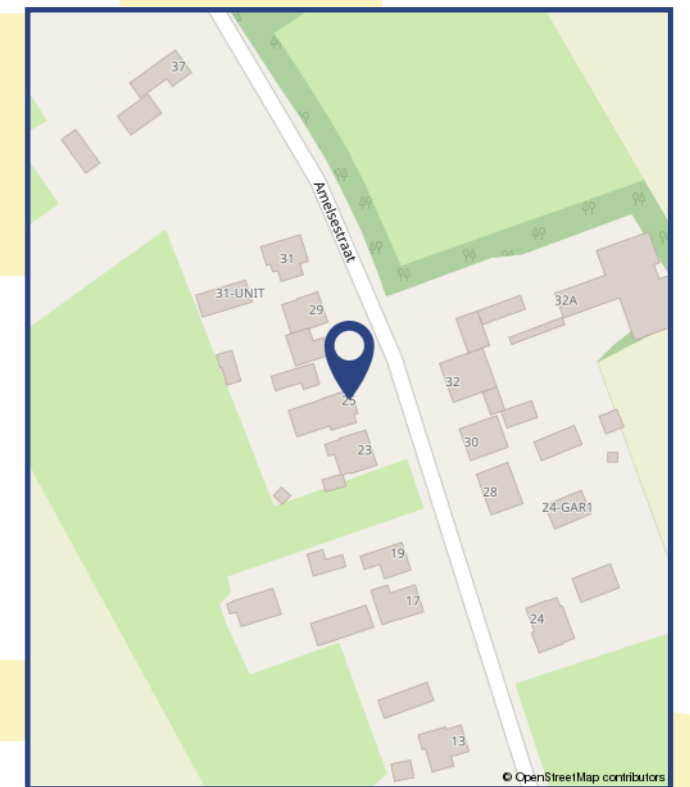








**“Woon jij binnenkort op deze locatie?”**



# 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



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