



Haren Lietingstraat 16

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

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	1945
Inhoud woning	651 m³
Perceeloppervlak	920 m²
Woonoppervlak	153 m²
Aantal slaapkamers	5
Tuin	Noordoost
Verwarming	C.v.-ketel
Energie label	A (2035-11-26)
OZB-eigenaar	€ 503,--
Rioolrecht	€ 178,32,--
Afvalstoffenheffing	€ 360,24,--
Gas en elektra	€ 145,--
Water	€ 17,--



OMSCHRIJVING

In het gemoedelijke Haren staat deze sfeervolle, ruime tweekapper op een diep en royaal perceel. Een woning waar alles klopt: karakter, ruimte maar vooral ook het buitenleven. Met een woonoppervlakte van ca. 153 m² beschikt de woning over een sfeervolle woonkamer, een prachtige leefkeuken, vijf volwaardige slaapkamers, een nette badkamer en een aangebouwde stenen garage. Ook is het voorzien van 12 zonnepanelen en geheel dubbel glas. De diepe achtertuin beschikt over een terrasoverkapping en een groot gazon met veel privacy. Hier kun je heerlijk beschut van het buitenleven genieten.

Haren zelf is een charmant Brabants dorp waar rust, ruimte en landelijk wonen samenkomen. Je woont hier in de dorpskern, omringd door het polderlandschap, met wandel- en fietsroutes letterlijk om de hoek. Het dorp ademt Brabantse gemoedelijkheid: het is een plek waar mensen elkaar nog groeten. Hoewel Haren landelijk en rustig gelegen is, woon je hier verrassend centraal. In slechts enkele minuten rijdt je naar Oss, waar je volop keuze hebt aan winkels, horeca, scholen en een NS-station met rechtstreekse verbindingen naar 's-Hertogenbosch en Nijmegen. Fietsend of met de auto ben je bovendien zo bij de uitvalswegen A50 en A59.

Indeling: Begane grond: Entree, meterkast, woonkamer, keuken, kelderkast, eetkamer, toilet, wasruimte, garage.
Eerste verdieping: Overloop, vijf slaapkamers, badkamer, separaat toilet.
Tweede verdieping: Vlizotrap, ruime bergzolder.



Je komt binnen in een lichte hal. Hier vind je de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is ruim opgezet en heeft een authentieke uitstraling door het balkenplafond en de steen strips. De vloer in de woonkamer is afgewerkt met een nette pvc vloer (2023) en voorzien van vloerverwarming

Het hart van de leefruimte is de haardpartij met schouw; dé plek om 's avonds heerlijk te ontspannen bij het vuur.





Via de woonkamer loop je in de moderne keuken die van alle gemakken is voorzien en dankzij de houtlook fronten een warme uitstraling heeft. Het schiereiland met de gezellige bar vormt de perfecte plek om de dag te starten met een kop koffie of om bij te kletsen tijdens het koken.

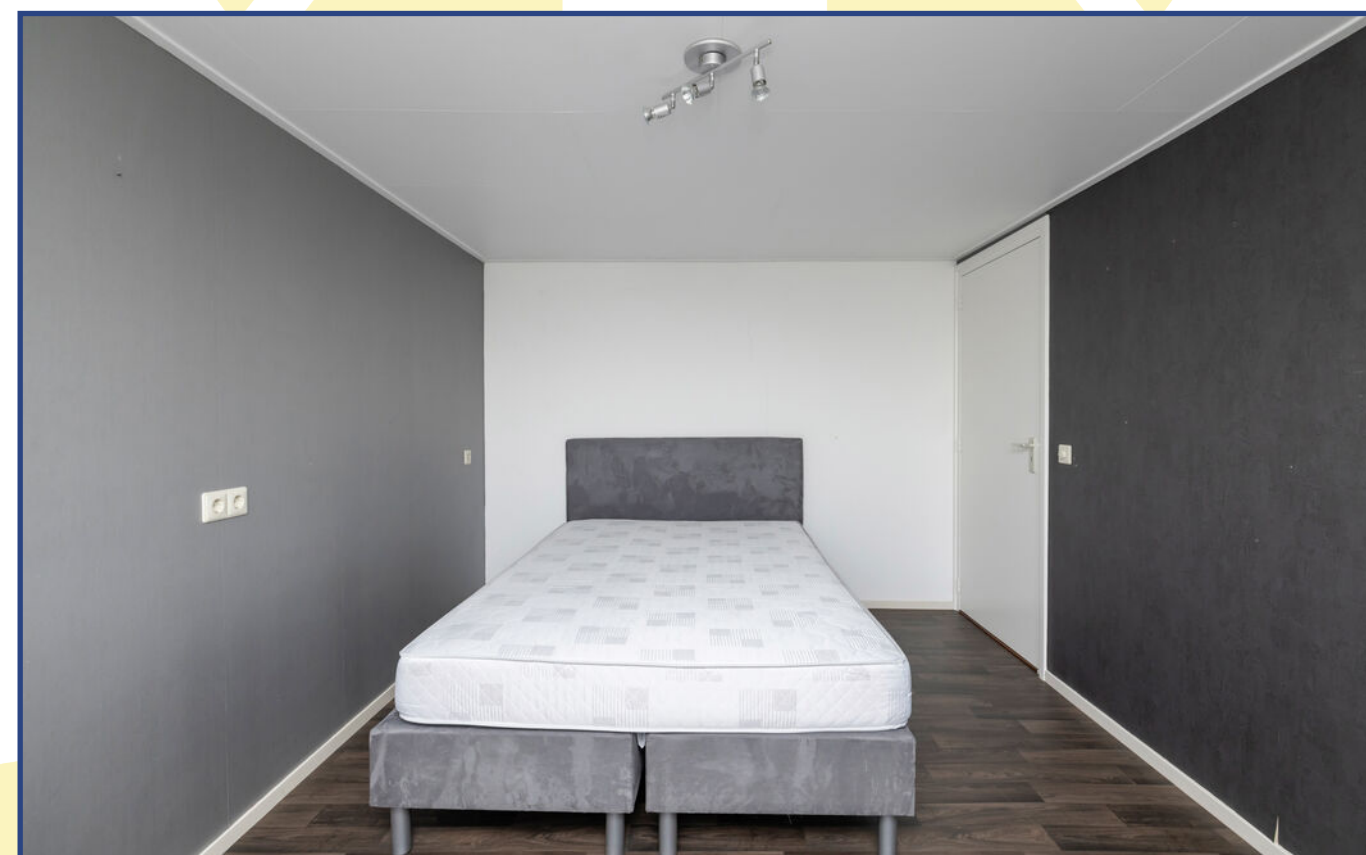
Aansluitend aan de keuken vind je een royale eethoek, waar je met gemak een grote eettafel kwijt kunt. De lichte vloer loopt hier mooi door en zorgt, samen met de raampartijen, voor een ruimtelijk en fris gevoel.

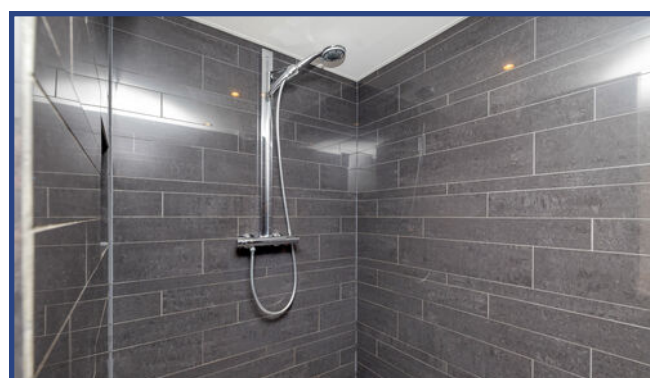




Op de eerste verdieping heb je de beschikking over maar liefst vijf slaapkamers, waardoor je aan leefruimte geen gebrek hebt. De ouderslaapkamer is royaal van opzet en biedt voldoende plek voor een groot tweepersoonsbed en garderobekasten.

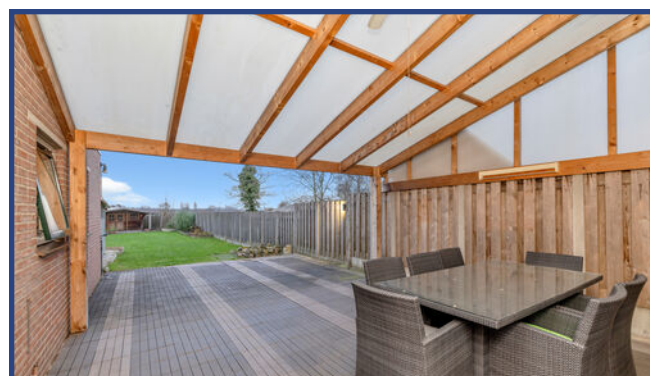
De overige kamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt met verzorgde vloeren en profiteren van veel lichtinval door de grote ramen. Dankzij de diverse afmetingen kun je deze ruimtes flexibel inrichten; denk aan fijne kinderkamers of een praktische werkkamer.





In deze moderne badkamer geniet je elke dag van een spa-gevoel in eigen huis. Stap binnen op de donkere tegelvloer en ervaar direct het comfort van de aanwezige vloerverwarming; nooit meer koude voeten. De ruimte is compleet uitgerust met een heerlijk ruim hoekbad om uitgebreid in te relaxen. Daarnaast beschik je over een breed meubel met een dubbele wastafel en een grote spiegelkast met verlichting.





Via de openslaande deuren in de eetkamer stap je zo het royale overdekte terras op, dat echt voelt als een verlengstuk van de woning. Dankzij de grote lichtdoorlatende platen in de overkapping zit je hier heerlijk beschut tegen weer en wind, terwijl je toch geniet van volop daglicht.

Een absoluut pluspunt van deze woning is de uitzonderlijk ruime garage, de droom voor elke hobbyist of klusser. De ruimte is voorzien van elektra, waardoor je hier het hele jaar door comfortabel kunt klussen. Dankzij de elektrische sectionaaldeur rijdt je je auto of motor moeiteloos naar binnen. Bovendien is de garage zo groot dat je naast je voertuig nog meer dan genoeg plek overhoudt voor fietsen, opslag en een werkbank.





Aansluitend aan het terras ligt de diepe achtertuin, die keurig is aangelegd met een strak gazon en bestrating. De tuin is rondom voorzien van een degelijke houten schutting, waardoor je hier geniet van optimale privacy en rust zonder inkijk van burens. Achterin de tuin vind je nog een extra houten tuinhuisje, handig voor het opbergen van je tuingereedschap of kussens. Of je nu groene vingers hebt of liever in de zon ligt, deze tuin biedt je alle ruimte en mogelijkheden.







[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