



Oss

Colijnstraat 49



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

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	1966
Inhoud woning	670m ³
Perceeloppervlak	260 m ²
Woonoppervlak	184m ²
Aantal slaapkamers	5
Tuin	Zuidwest
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label	B (2035-10-20)
OZB-eigenaar	€ 393,73,-- per jaar
Rioolrecht	€ 178,32,--perjaar
Afvalstoffenheffing	€ 360,24,-- per jaar
Gas en elektra	€ 167,-- per maaad
Water	€ 11,-- per maand



OMSCHRIJVING

Deze riante uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning aan de Colijnstraat 49 in Oss is een schoolvoorbeeld van comfortabel en duurzaam wonen. Bij binnenkomst wordt u direct verrast door de hoogwaardige afwerking en het lichte karakter van het huis. In de reeds gerealiseerde uitbouw kan het atelier dienen als slaapkamer, de naast gelegen berging is voorzien van leidingwerk, waardoor deze eenvoudig als badkamer ingericht kan worden. De woning is toekomstbestendig gemaakt met maar liefst 12 zonnepanelen en biedt een heerlijk binnenklimaat dankzij de aanwezige vloerverwarming op de begane grond. Naast de ruimte in de woning beschikt u over het gemak van een eigen oprit, een carport met lichtkoepel en een royale garage voor extra opslag of parkeren.

De ligging van de woning is ideaal voor wie rust zoekt maar wel overal dichtbij wil zijn. Gelegen in een rustige, doodlopende straat, woont u hier op loopafstand van een uitgebreid overdekt winkelcentrum voor al uw dagelijkse boodschappen. Ook basisscholen en het NS-station bevinden zich in de directe nabijheid. Bovendien bent u dankzij de gunstige ligging ten opzichte van diverse uitvalswegen binnen korte tijd op weg naar steden als Nijmegen, 's-Hertogenbosch of Eindhoven.

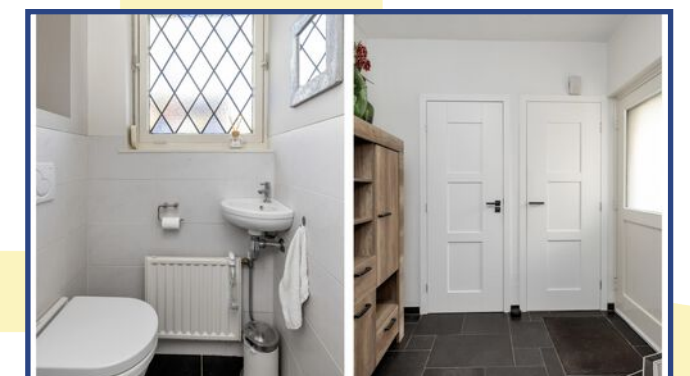
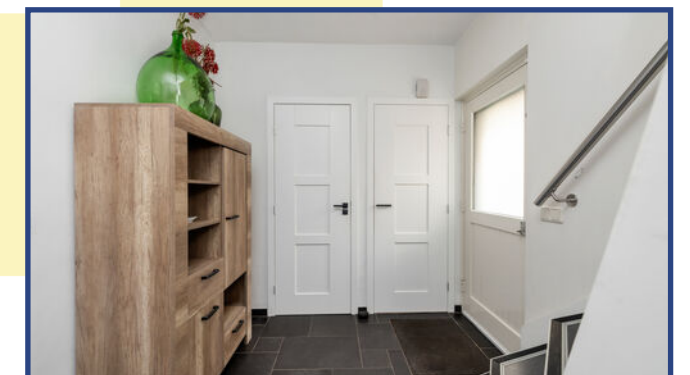
Indeling:

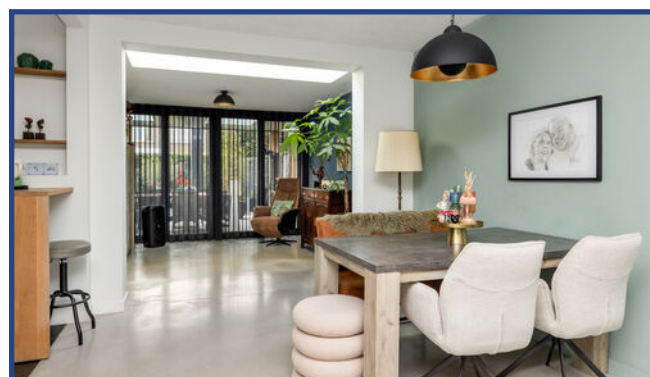
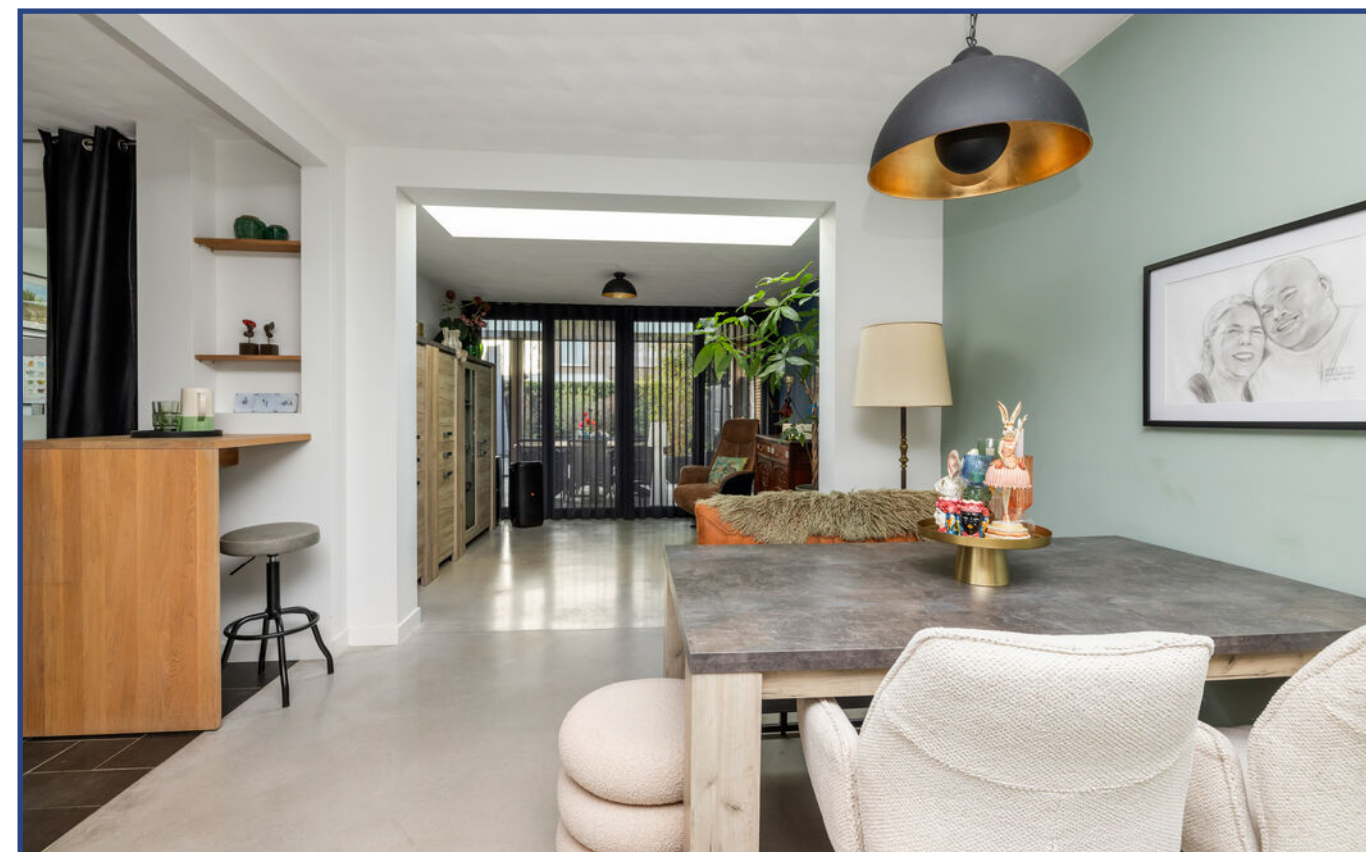
Begane grond: Hal, meterkast, toilet, woonkamer, keuken, eetkamer, bijkeuken, berging, atelier (slaapkamer), veranda.
Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers, badkamer, toilet.
Tweede verdieping: Overloop met witgoedopstelling, slaapkamer.
Bijgebouwen: garage met carport, vrijstaande houten berging.



Bij binnenkomst in de woning arriveert u in een lichte en verzorgde hal die direct een goede indruk geeft van de afwerking van het huis. Hier bevinden zich de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

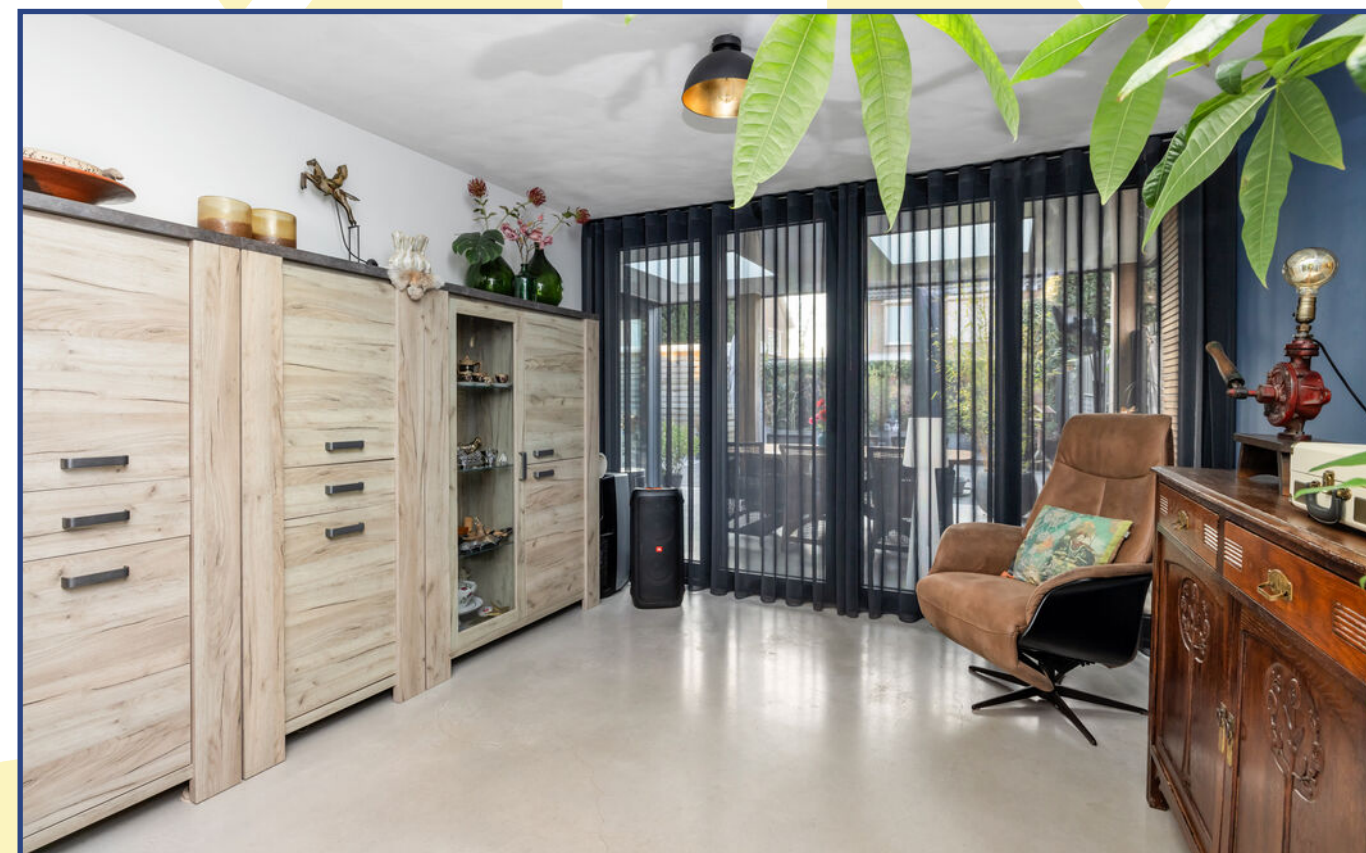
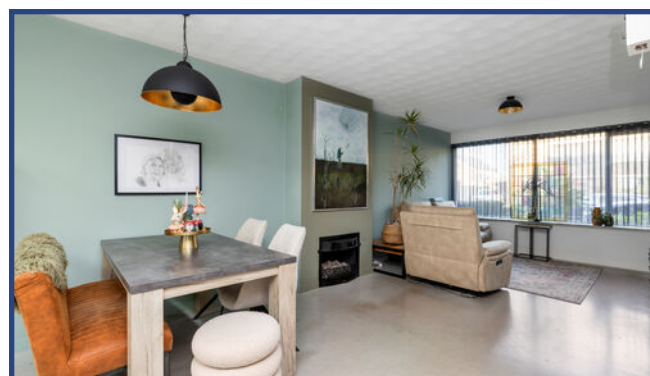
Verder biedt de hal toegang tot een modern toilet dat is ingericht met een wandcloset en een fontein. De strakke tegelvloer en de lichte wanden vormen een neutrale basis die naadloos aansluit bij de rest van de woning.





De lichte woonkamer vormt het hart van de woning en valt direct op door de moderne afwerking en de ruimtelijke indeling. Voor extra comfort en sfeer is de ruimte voorzien van vloerverwarming en een ingebouwde haard.

Aan de achterzijde loopt de kamer via een grote glazen pui naadloos over in de aangebouwde veranda, waardoor binnen en buiten prachtig met elkaar verbonden zijn. De aanwezige lichtstraat zorgt hierbij voor een optimale natuurlijke lichtinval in het gehele woongedeelte.





Grenzend aan het eetgedeelte bevindt zich de moderne keuken uit 2020, die door de lichte kasten en het donkere werkblad een eigentijdse uitstraling heeft. De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over een vijf-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en een koelkast.

Via de keuken is de praktische wasruimte bereikbaar, die dankzij een lichtstraat heerlijk helder is. Deze ruimte biedt veel extra gemak met de aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger.





In 2020 is de woning aan de achterzijde verrijkt met een hoogwaardige aanbouw die volledig is voorzien van vloerverwarming en multifunctioneel inzetbaar is. De lichte ruimte fungeert momenteel als atelier, maar is dankzij de opzet ook ideaal als kantoor aan huis of slaapkamer op de begane grond, waarbij de aangrenzende berging door het aanwezige leidingwerk eenvoudig kan worden omgebouwd tot badkamer voor een levensloopbestendige woning.



Het woongenot wordt versterkt door de luxe veranda die via de grote schuifpui in directe verbinding staat met de binnenruimte. Deze fraai afgewerkte overkapping vormt een natuurlijk verlengstuk van de woning, waardoor u een beschutte plek heeft om het hele jaar door van de tuin te genieten en binnen en buiten optimaal in elkaar over laat lopen.





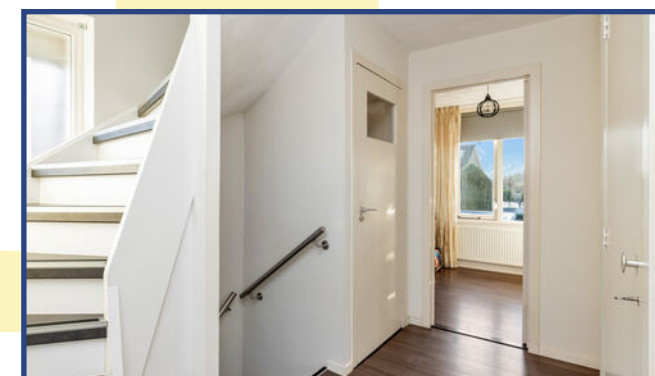
Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers die stuk voor stuk uitblinken in formaat. De kamers zijn ruim opgezet en bieden voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een kastenwand, waardoor ze flexibel in te delen zijn voor het hele gezin.

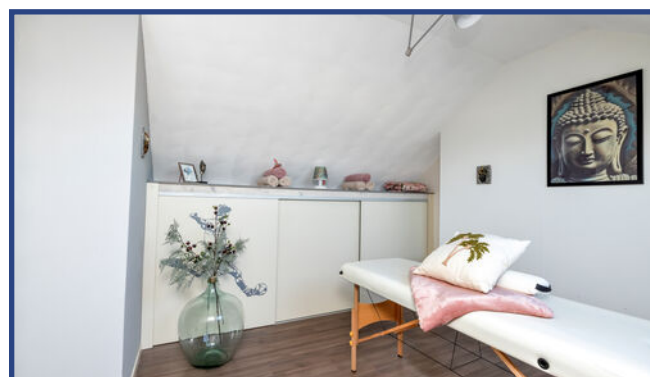
Dankzij de grote raampartijen profiteren alle vertrekken van veel natuurlijk daglicht, wat zorgt voor een prettige en open sfeer. De nette afwerking van vloeren en wanden maakt dat u deze ruimtes direct kunt betrekken en naar eigen smaak kunt inrichten als hoofdslaapkamer, kinderkamer of werkkamer.



De overloop vormt de centrale verbinding op deze etage en biedt toegang tot alle vertrekken. De badkamer is praktisch en compleet ingericht voor dagelijks comfort. U beschikt hier over een ruime inloofdouche en een dubbele wastafel, wat ideaal is voor een gezinshuishouden.

De ruimte is daarnaast voorzien van een moderne decorradiator, die zorgt voor een aangename temperatuur en de luxe van warme handdoeken. Het aanwezige raam zorgt bovendien voor fijn invallend daglicht en biedt de mogelijkheid om de badkamer op natuurlijke wijze te ventileren.





Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, die verrassend veel ruimte biedt. U komt eerst aan op de overloop, waar de praktische witgoedopstelling is gesitueerd.

Aansluitend aan de overloop bevindt zich een royale vierde slaapkamer. Deze kamer is door zijn omvang en de prettige lichtinval via het dakraam een volwaardig vertrek dat uitstekend kan dienen als hoofdslaapkamer, tienerkamer of rustige thuiswerkplek.

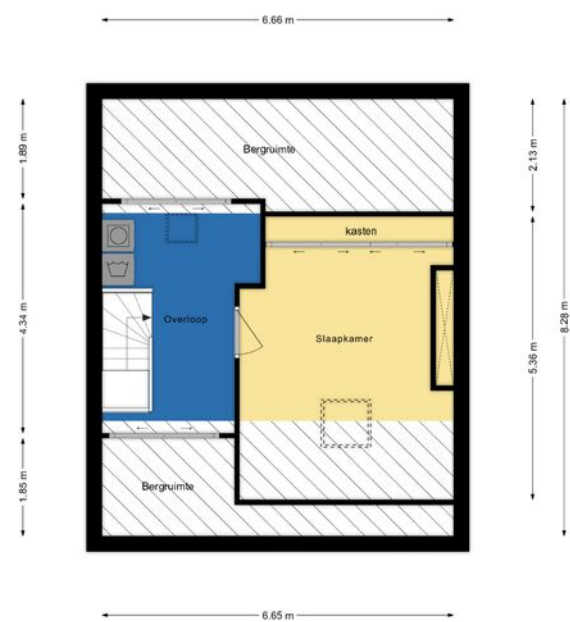


De achtertuin is met zorg aangelegd en ingericht als een onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar u optimaal van de rust kunt genieten. Door de praktische bestrating en de borders is er een mooie balans gevonden tussen een groene uitstraling en minimaal onderhoud. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging die uitstekend geschikt is voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Grenzend aan de woning bevindt zich de ruime garage die voor diverse doeleinden kan worden benut. De ruimte is momenteel ingericht met veel praktische stellingkasten, waardoor het een ideale plek is voor opslag of het uitoefenen van een hobby aan huis. Deze multifunctionele ruimte biedt u de nodige flexibiliteit en is een waardevolle toevoeging aan het totale woonoppervlak.







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