



Oss

Geurdenhof 75

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

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	2002
Inhoud woning	539 m ³
Perceeloppervlak	0 m ²
Woonoppervlak	160 m ²
Aantal slaapkamers	2
Tuin	Oost
Verwarming	Blokverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label	E (2035-12-09)
OZB-eigenaar	€ 461,21,--
Rioolrecht	€ 178,32,--
Afvalstoffenheffing	€ 360,24,--
Gas en elektra	€ 150,--
Water	€ 12,--



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een bijzonder ruim en licht appartement op de begane grond met een eigen tuin? Dan is dit appartement aan de Geurdenhof precies wat je zoekt. Je woont hier op de onderste woonlaag, waardoor je geniet van het gemak van gelijkvloers wonen en direct contact met de buitenruimte. Met een royaal woonoppervlak van circa 160 m² en een zonnige achtertuin met terras, biedt dit object een unieke combinatie van ruimte en vrijheid in de stad Oss.

De Geurdenhof is gelegen in een rustige en ruim opgezette woonomgeving in Oss en staat bekend om zijn parkachtige sfeer en het vele volwassen groen. Hier woon je in alle rust, met de uitgebreide voorzieningen van de stad zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de snelwegen A50 en A59 zijn omliggende steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven uitstekend bereikbaar. Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen door de ligging direct aan een groene zone met volwassen bomen en de diverse wandel- en fietsroutes in de directe omgeving van de stad.

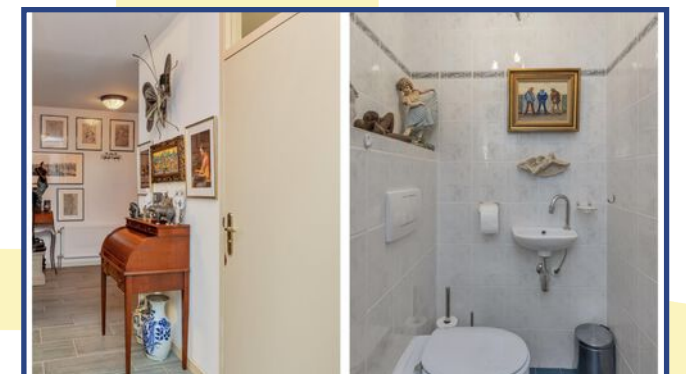
Indeling:

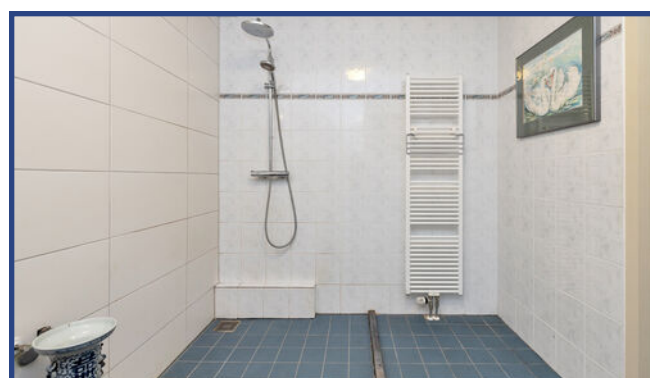
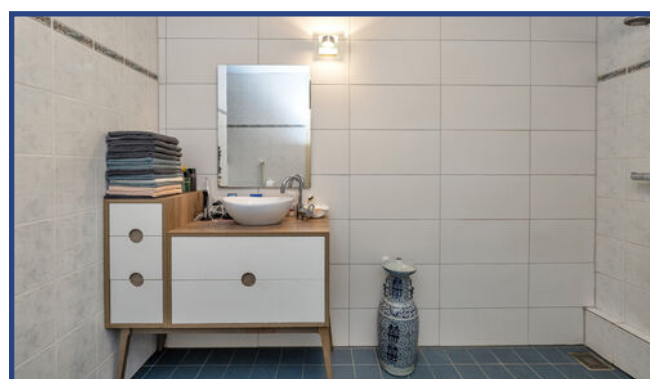
Begane grond: Centrale entree, hal, toilet, twee slaapkamers, badkamer, kast, woonkamer, keuken.



Via de centrale toegang bereikt u de ruimte en lichte central hal met een stijlvolle plavuizenvloer. Hier bevindt zich de voordeur van het appartement op de begane grond.

Bij binnenkomst in de hal ervaart u direct het comfort van dit drempelloze appartement. De hal biedt toegang tot de diverse leefruimten en de toiletruimte. De riante woonkamer is een absoluut hoogtepunt waar daglicht de hoofdrol speelt. Dankzij de grote raampartijen in de brede erker en de zijvensters heeft de kamer een zeer helder en open karakter. Het wooncomfort wordt versterkt door de aanwezige vloerverwarming. Via de openslaande tuindeuren is er bovendien een directe verbinding met de eigen tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.





De badkamer is geheel betegeld en ingericht met oog voor comfort. De ruimte is uitgevoerd met een royale inloopdouche en een witte designradiator aan de wand. Het stijlvolle badkamermeubel beschikt over een wastafel die is vormgegeven als een losse waskom. Daarnaast is er in deze ruimte een wandtoilet aanwezig. De combinatie van de lichte wandtegels en de blauwe vloertegels geeft het geheel een frisse en verzorgde uitstraling.





Het eetgedeelte vormt een sfeervol en royaal onderdeel van de leefruimte. Er is meer dan voldoende plaats voor een grote eettafel waar u uitgebreid kunt dineren met familie of vrienden. De nabijheid van de grote ramen zorgt ook hier voor een fijne lichtinval en een mooi uitzicht op het omliggende groen. Het is een centrale plek in het huis die dankzij de afmetingen en de directe verbinding met de rest van de woning zeer uitnodigend aanvoelt.

De aparte leefkeuken biedt een fijne plek voor een gezellige eettafel. De keuken is opgesteld in een praktische hoekvorm langs de wanden en beschikt over veel werkruimte. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.





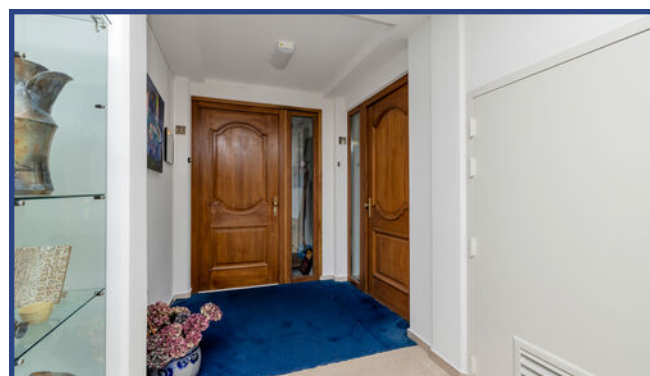
De hoofdslaapkamer geniet van een fijne lichtinval door het grote venster. In deze kamer is een kamerhoge en kamerbrede kastenwand aanwezig die voorziet in zeer veel bergruimte. De vloer is afgewerkt met comfortabele vloerbedekking en de ruimte biedt meer dan voldoende plaats voor een riant tweepersoonsbed. Net als de rest van het appartement is deze kamer volledig drempelloos toegankelijk.

De tweede slaapkamer heeft eveneens goede afmetingen en biedt diverse gebruiksmogelijkheden. De kamer is momenteel ingericht als een royale werkkamer met ruimte voor meerdere bureaus en grote kasten, maar kan ook uitstekend dienen als volwaardige tweede slaapkamer of logeerkamer. De lichte tegelvloer draagt bij aan de frisse uitstraling en ook hier zorgt een groot venster voor een heldere atmosfeer met uitzicht op de omgeving.



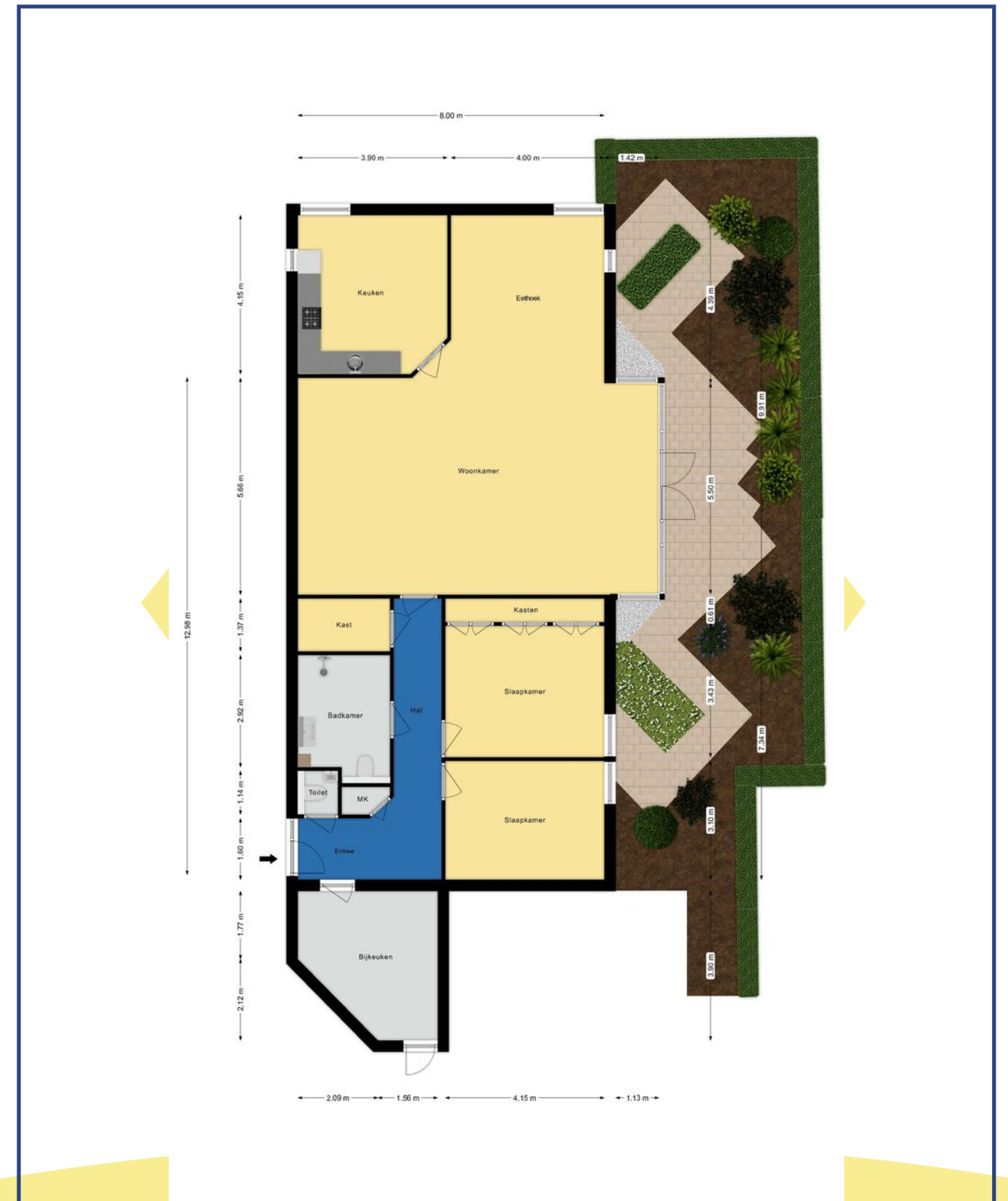


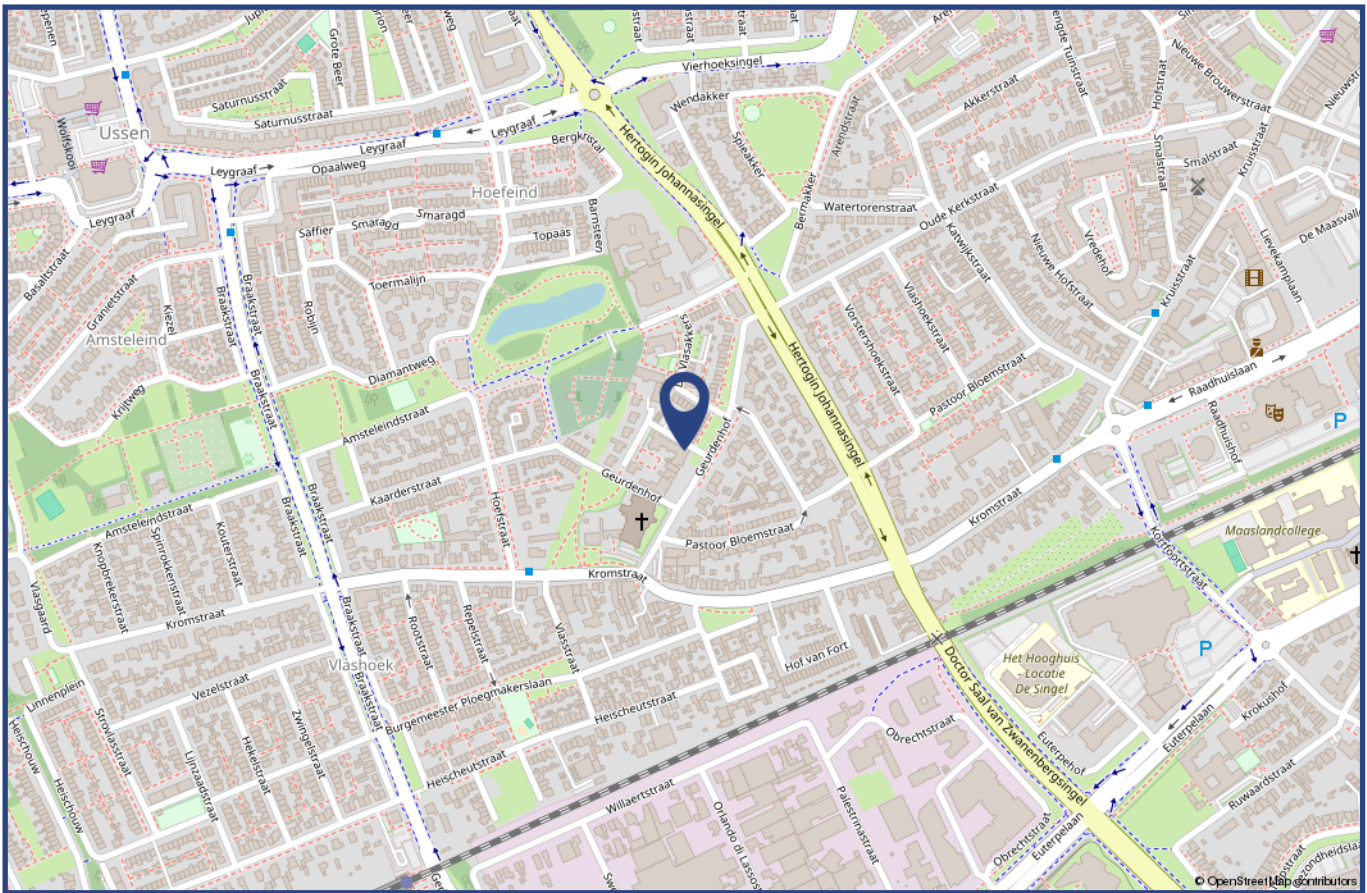
In een aparte en geheel betegelde wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger. Deze praktische ruimte biedt daarnaast de nodige extra bergruimte voor uw huishoudelijke zaken.



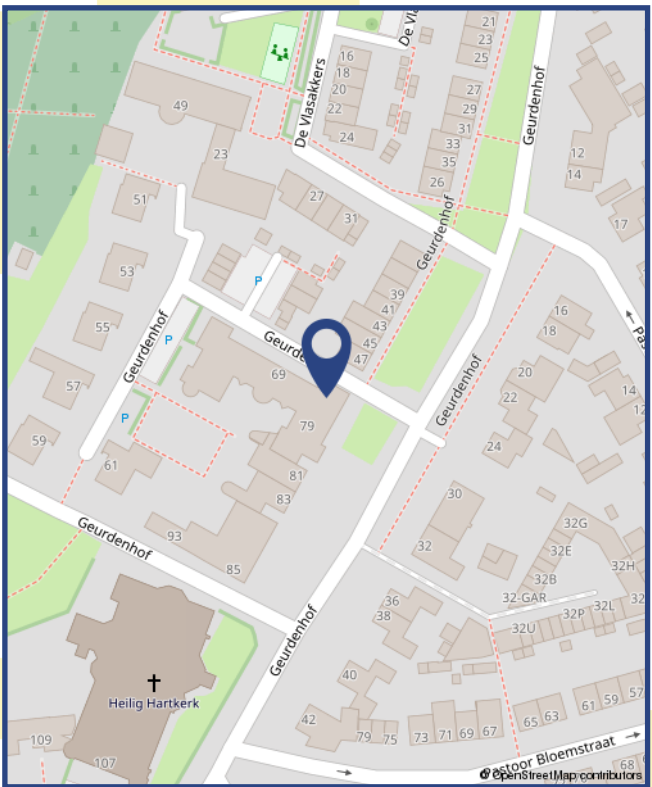
De woonkamer biedt via de openslaande tuindeuren een directe verbinding met de bijbehorende buitenruimte. Hier kunt u in alle rust genieten van de eigen tuin die is ingericht met een ruim terrasgedeelte van tegels. De tuin wordt omzoomd door groene borders en een dichte haag, wat zorgt voor privacy en een prettig groen uitzicht vanuit de woning. Gelegen in een verkeersluw hofje biedt deze plek een fijne en rustige omgeving om buiten te ontspannen.







“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