



Berghem

Havikskruid 51



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

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	2011
Inhoud woning	544 m ³
Perceeloppervlak	257 m ²
Woonoppervlak	143 m ²
Aantal slaapkamers	3
Tuin	Noordwest
Verwarming	Cv combiketel
Energielabel	A (2026-01-21)
OZB-eigenaar	€ 469,-- per jaar
Rioolrecht	€ 178,32 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 360,24 per jaar



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een instapklare, ruime en energiezuinige gezinswoning met een moderne afwerking, een lichte sfeervolle woonkamer én een nette keuken voorzien van alle luxe? Dan is Havikskruid 51 precies wat je zoekt! Deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning biedt een royale living, strakke keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, drie slaapkamers, een tijdloze badkamer én een zolder met mogelijkheden voor een vierde slaapkamer. Daarnaast beschikt de woning over een verzorgde achtertuin, eigen oprit en een garage.

De woning beschikt over een energielabel A, is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming op de begane grond en heeft door de gehele woning dubbelglas.

De ligging is ideaal in een rustige, moderne en kindvriendelijke woonwijk in het gezellige Berghem. Voorzieningen zoals basisscholen, supermarkten, speeltuinen, sportfaciliteiten en een huisarts bevinden zich op korte afstand. Binnen enkele minuten ben je in Oss of rijd je via de A50 richting Nijmegen of 's-Hertogenbosch. Ook de omliggende natuur maakt dit een fijne woonplek voor wandelaars en fietsers.

Indeling

Begane grond: Hal, toilet, woonkamer met eetkamer, open keuken, toegang tot achtertuin, garage

Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers, badkamer

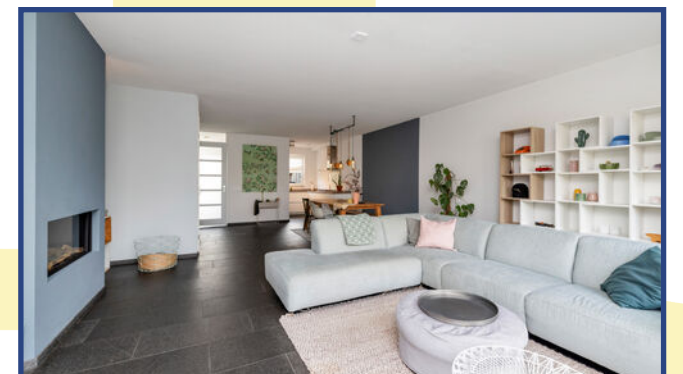
Tweede verdieping: Open zolder met de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine/droger

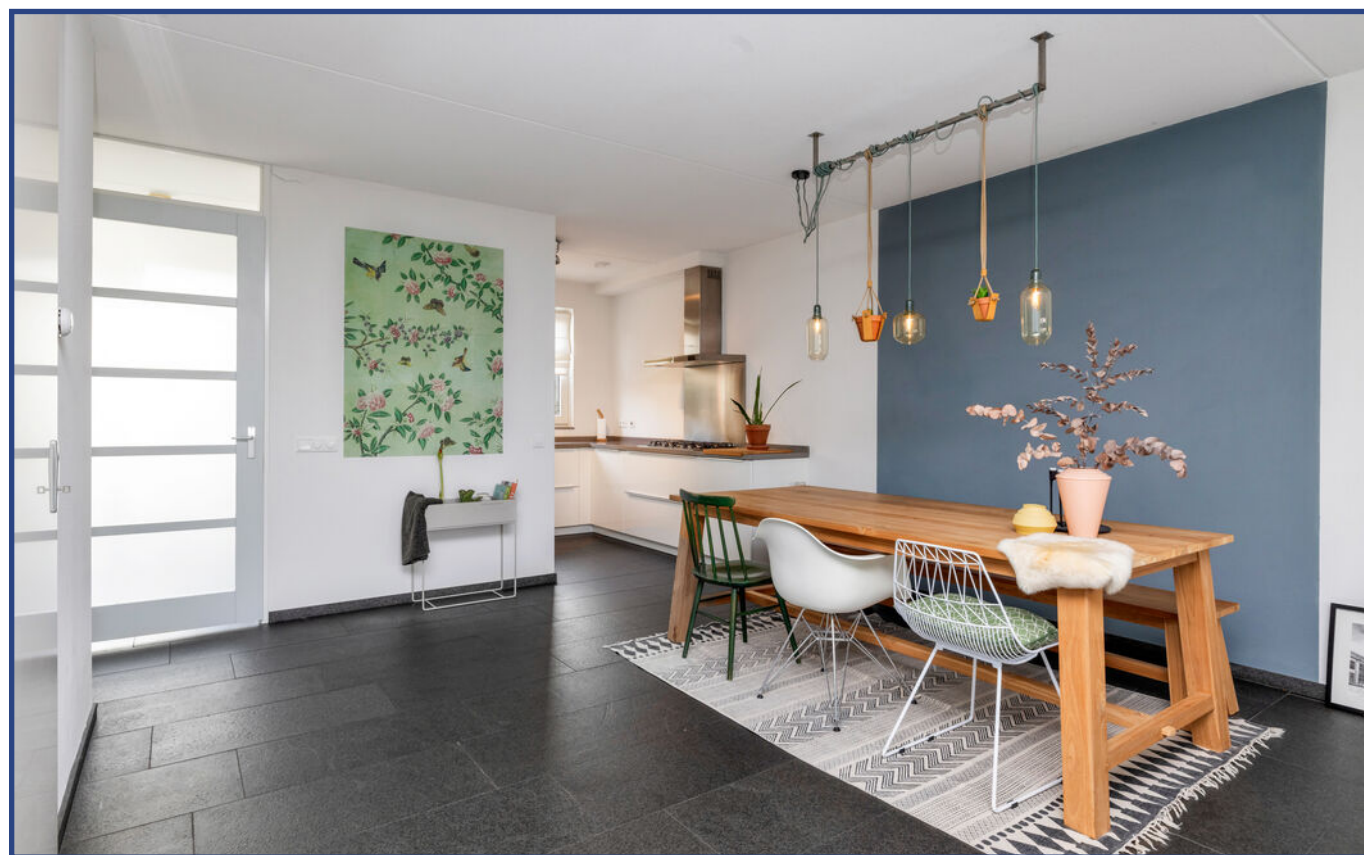
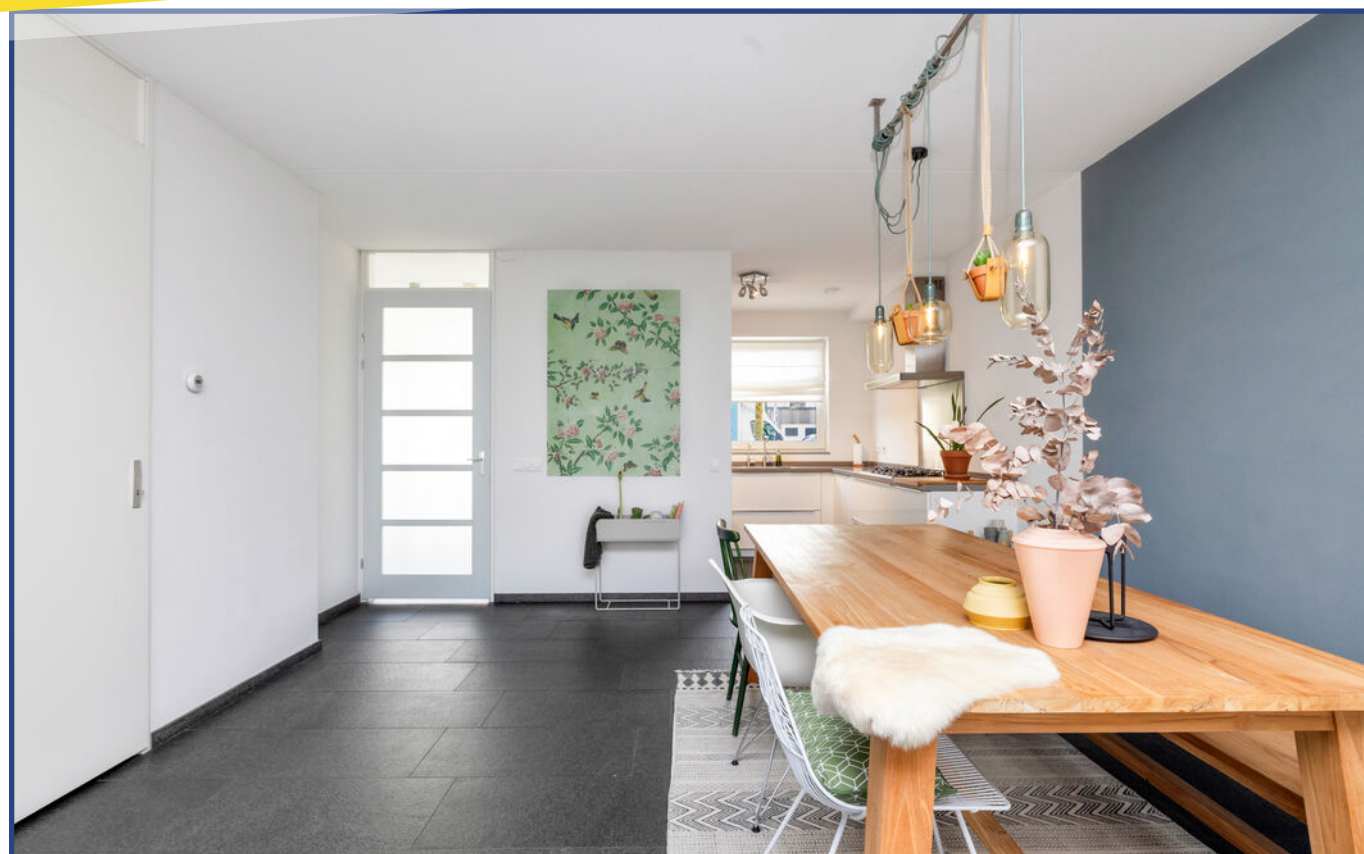


Bij binnenkomst valt direct de prettige lichtinval op dankzij het grote raam aan de voorzijde. De hal is ruim van opzet en geeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping en het moderne toilet. Een verzorgde en uitnodigende binnenkomst die past bij de rest van de woning.

De woonkamer is een echte blikvanger: licht, sfeervol en ruim opgezet. Grote ramen en dubbele tuindeuren zorgen voor een open, luchtige sfeer. De geïmpregneerde basalt natuursteen vloer met vloerverwarming geeft de ruimte een luxe uitstraling en zorgt tegelijkertijd voor optimaal comfort. De ingebouwde sfeerhaard maakt het zitgedeelte extra gezellig.

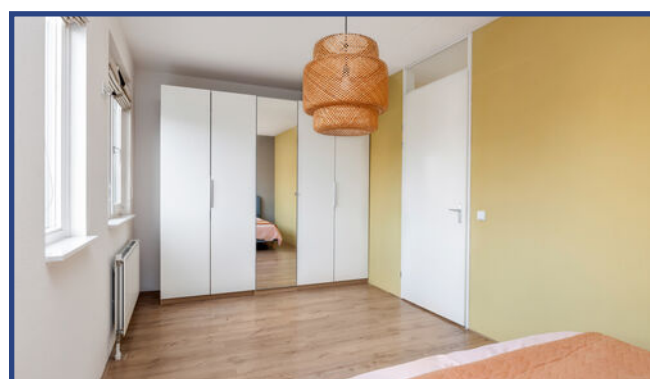
Tussen de zithoek en de keuken is volop ruimte voor een grote eettafel, perfect voor diners of om visite te ontvangen.





De open keuken aan de voorzijde is strak, tijdloos en modern ingericht. De witte hoogglans kleur en het natuursteen werkblad geven een frisse uitstraling en sluit mooi aan bij de rest van het interieur. De keuken is volledig uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder: een afzuigkap, 5-pits gasstel, combimagnetron, koelkast en vaatwasser.

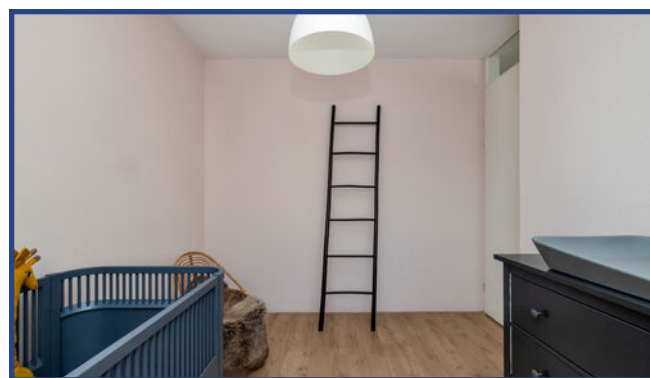


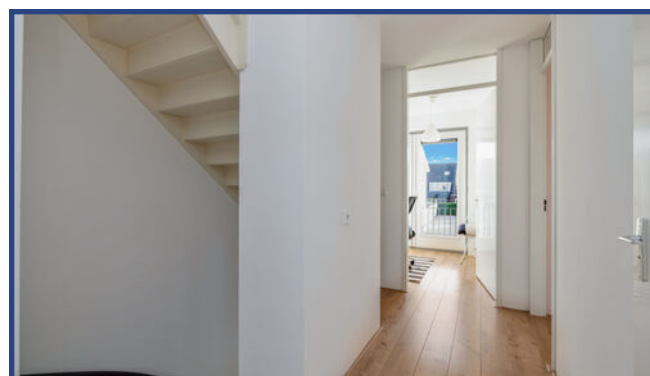


De overloop biedt toegang tot drie nette slaapkamers en de badkamer. Alle kamers zijn verzorgd en netjes afgewerkt.

De master bedroom is ca. 16 m² groot en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een kledingkast.

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn ca. 8 en 7 m² en beschikken over rolluiken. Ideaal als kinderkamer of (thuis)werkplek en . De linker kamer is tevens voorzien van een Frans balkon, wat het vertrek extra licht en ruimtelijk maakt.

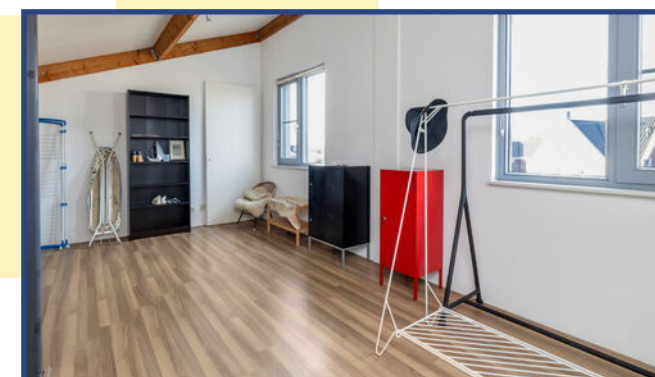




De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel, designradiator en toilet. De ruimte is netjes afgewerkt en er is gewerkt met lichte tijdloze kleuren waardoor het luxe en stijlvol kijkt.



De vaste trap leidt naar de ruime open zolder, waar zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden, evenals de Intergas cv-installatie. De royale oppervlakte biedt uitstekende mogelijkheden om hier een vierde slaapkamer, kantoor of hobbyruimte te realiseren.

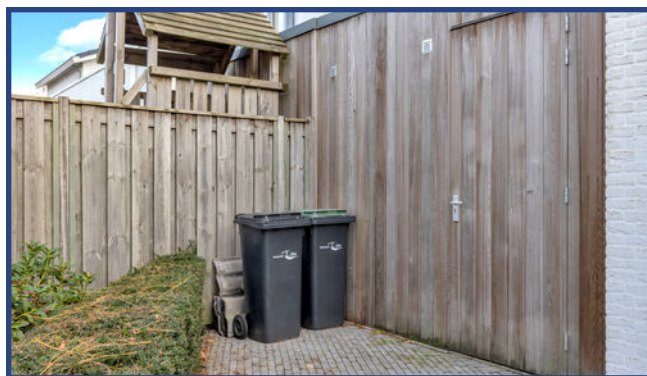




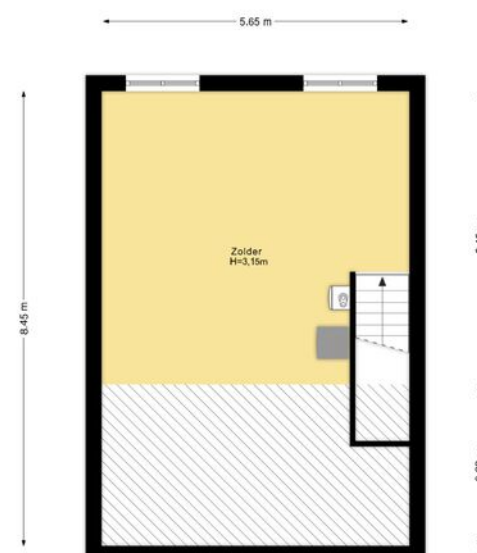
Vanuit de woonkamer stap je door de tuindeuren in de groene, fraai aangelegde achtertuin voorzien van terras en houten vlonder. Het tegelformaat en patroon zijn vanuit de woonkamer doorgetrokken in het terras, dit maakt een prachtig geheel. Tevens geniet je hier, mede dankzij de ligging en indeling van veel privacy.

De woning beschikt over een achterom via de garage, ideaal voor het binnenzetten van fietsen, een motor of een scooter en zorgt ervoor dat je de tuin ook anders kan betreden dan door de woning. De garage zelf is voorzien van elektra en dubbele openslaande deuren.

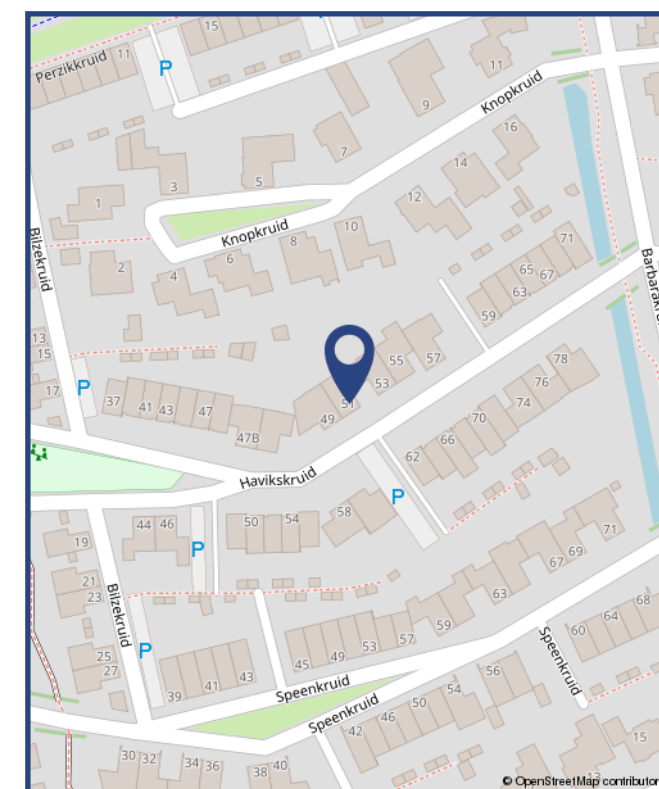
Zie jij jezelf hier al helemaal wonen? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging!







**“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