



Oss

Ruusbroecgaarde 143

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

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	1974
Inhoud woning	514 m ³
Perceeloppervlak	248 m ²
Woonoppervlak	125 m ²
Aantal slaapkamers	4
Tuin	Zuid
Verwarming	C.v.-ketel (2019)
Energie label	C (2035-11-17)
Gas en elektra	€ 207,-- per maand
Water	€ 17,-- per maand



OMSCHRIJVING

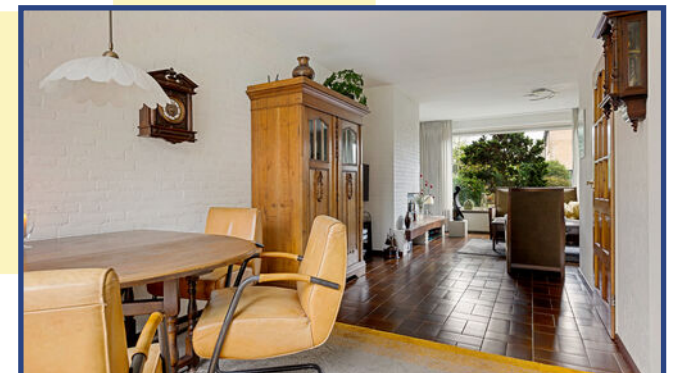
Ben je op zoek naar een verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met maar liefst vier slaapkamers, een royale woonkamer, een garage én een zonnige tuin, gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving? Dan is dit jouw kans!

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de ligging. De Ruusbroecgaarde is een autoluwe, rustige straat die grenst aan een groen park. Een fijne en veilige plek waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen en waar je zelf kunt genieten van rust en groen. Tegelijkertijd zijn scholen, winkels, sportvoorzieningen en het centrum van Oss allemaal dichtbij. Precies die balans maakt wonen hier zo prettig.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen, Uden, Veghel en Eindhoven zijn goed bereikbaar via de A50 en A59. Daarnaast zijn er goede busverbindingen en ligt het NS-station op slechts vijf minuten fietsen.



Via de hal kom je de woning binnen. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de verdiepingen. Vanuit de hal is er directe toegang tot de woonkamer. De hal is praktisch ingedeeld en vormt een fijne binnenkomst van de woning.



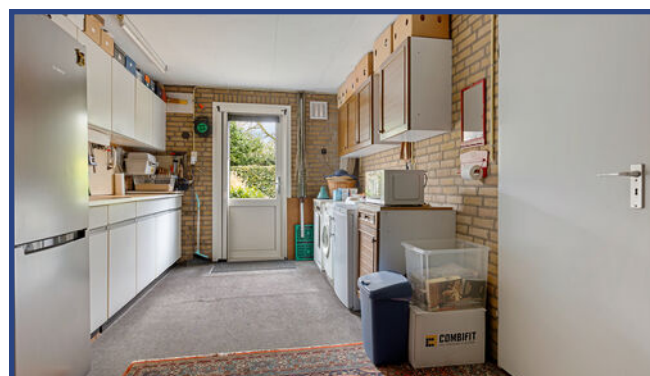
De woonkamer is ruim en heeft een oppervlakte van circa 33 m². Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een zithoek en een eethoek. De open haard zorgt voor extra comfort en maakt de ruimte prettig in gebruik.





De open keuken sluit aan op de woonkamer en is geplaatst in 2015. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. De opstelling is praktisch en biedt voldoende werk- en kastruimte.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Deze ruimte geeft toegang tot de achtertuin en de garage.



De garage heeft een oppervlakte van circa 23 m² en is voorzien van verwarming, elektra en water. In de garage bevinden zich tevens de witgoed-aansluitingen. Daarnaast is er een directe doorgang naar de tuin.

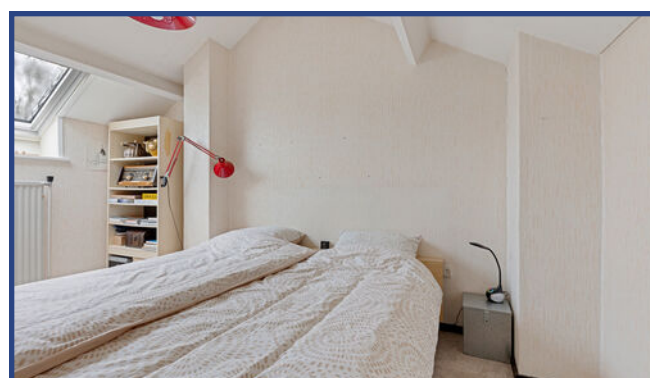
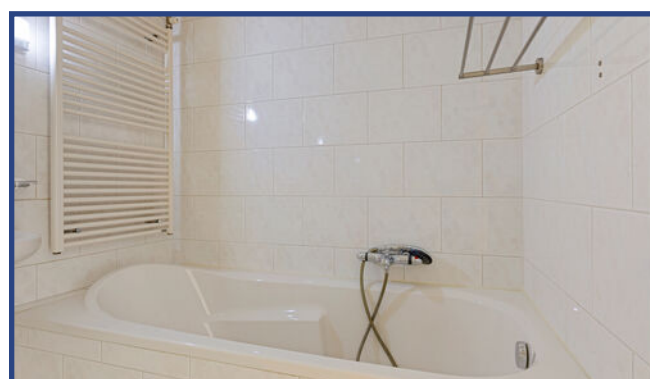


Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van circa 7 m², 10 m² en 15 m².

De hoofdslaapkamer beschikt over een ingebouwde kast.

De kamers zijn geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer.





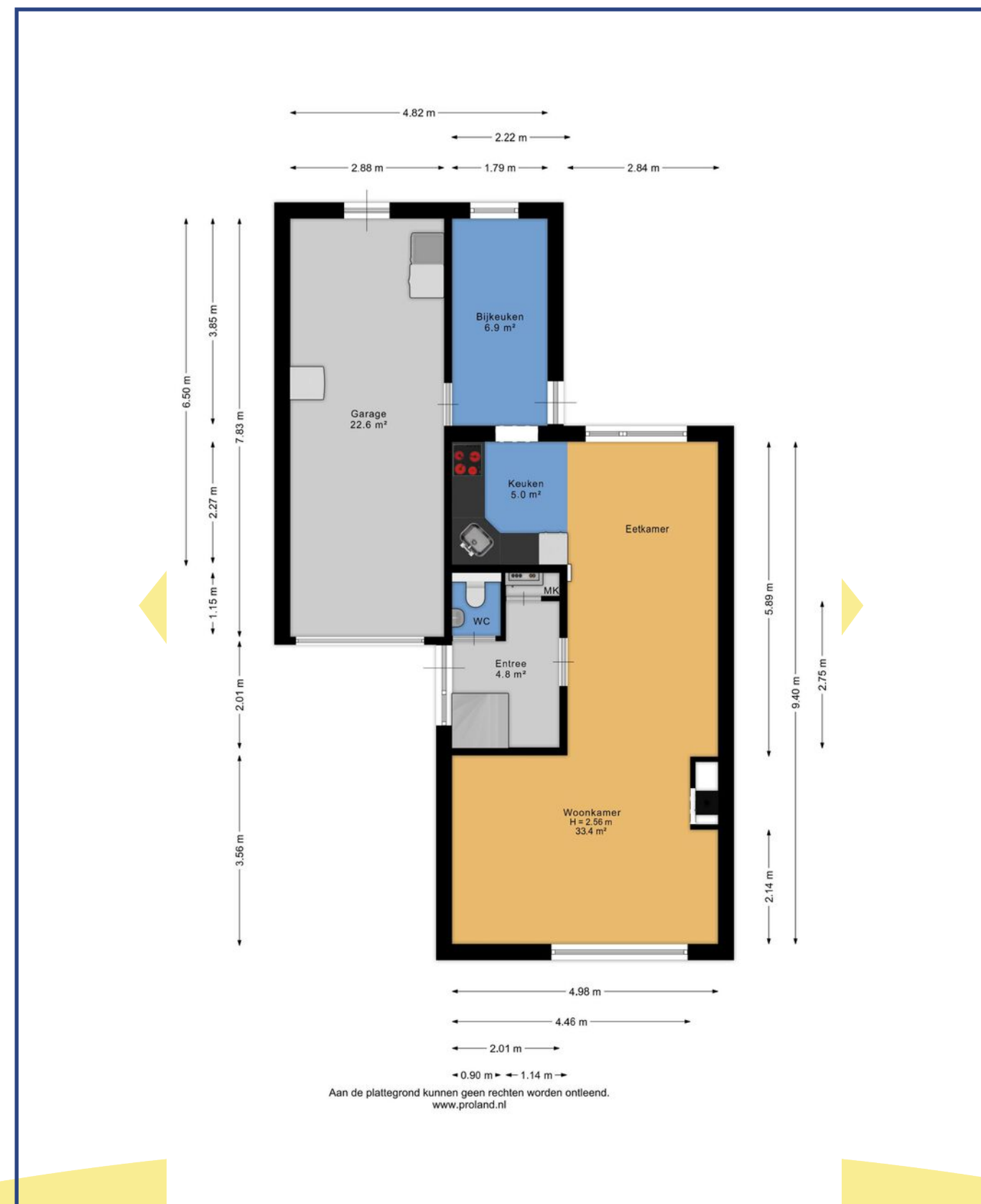
De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche (2021 vernieuwd), toilet en decor-radiator. De ruimte is netjes afgewerkt en praktisch ingericht.

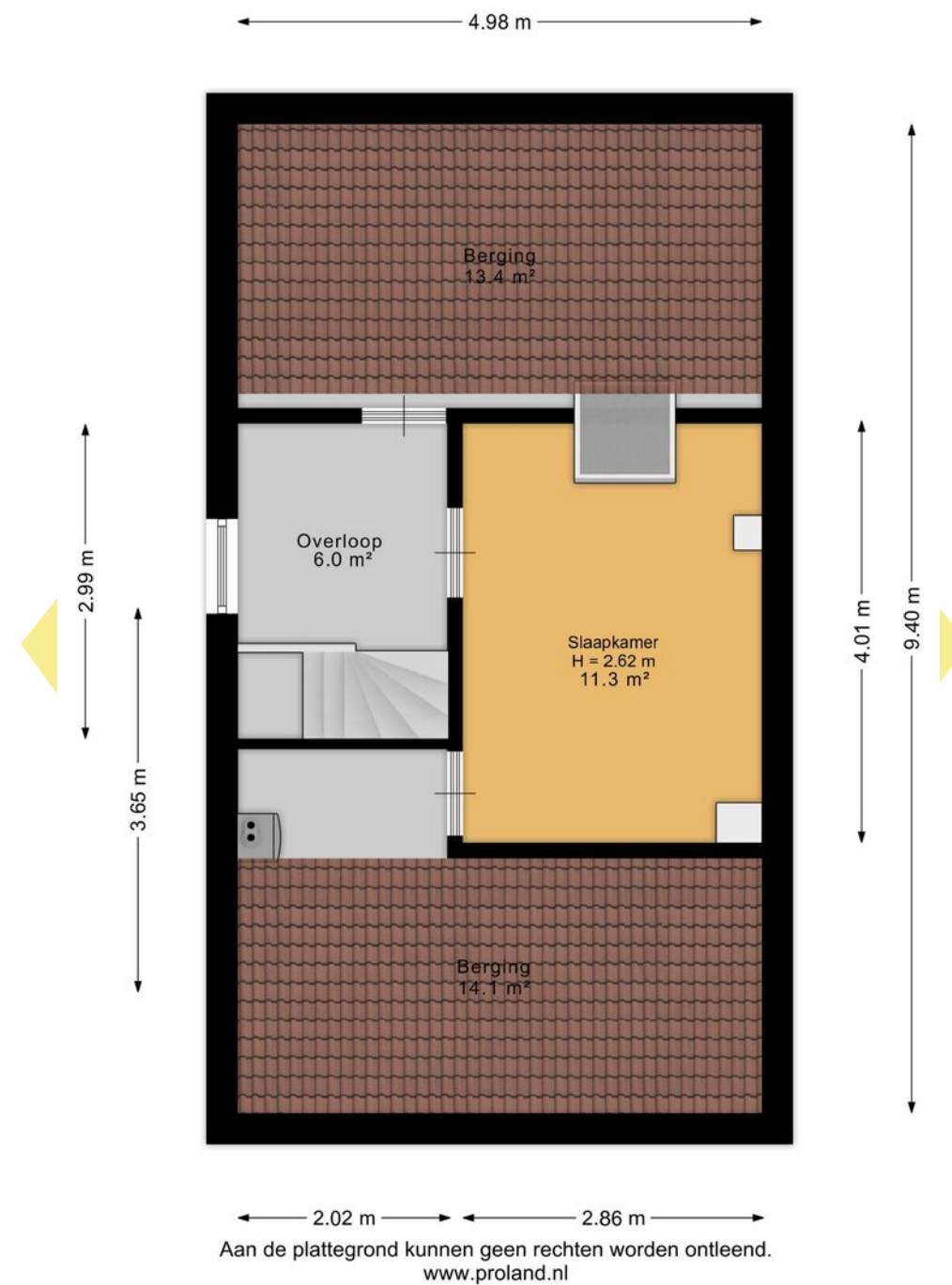
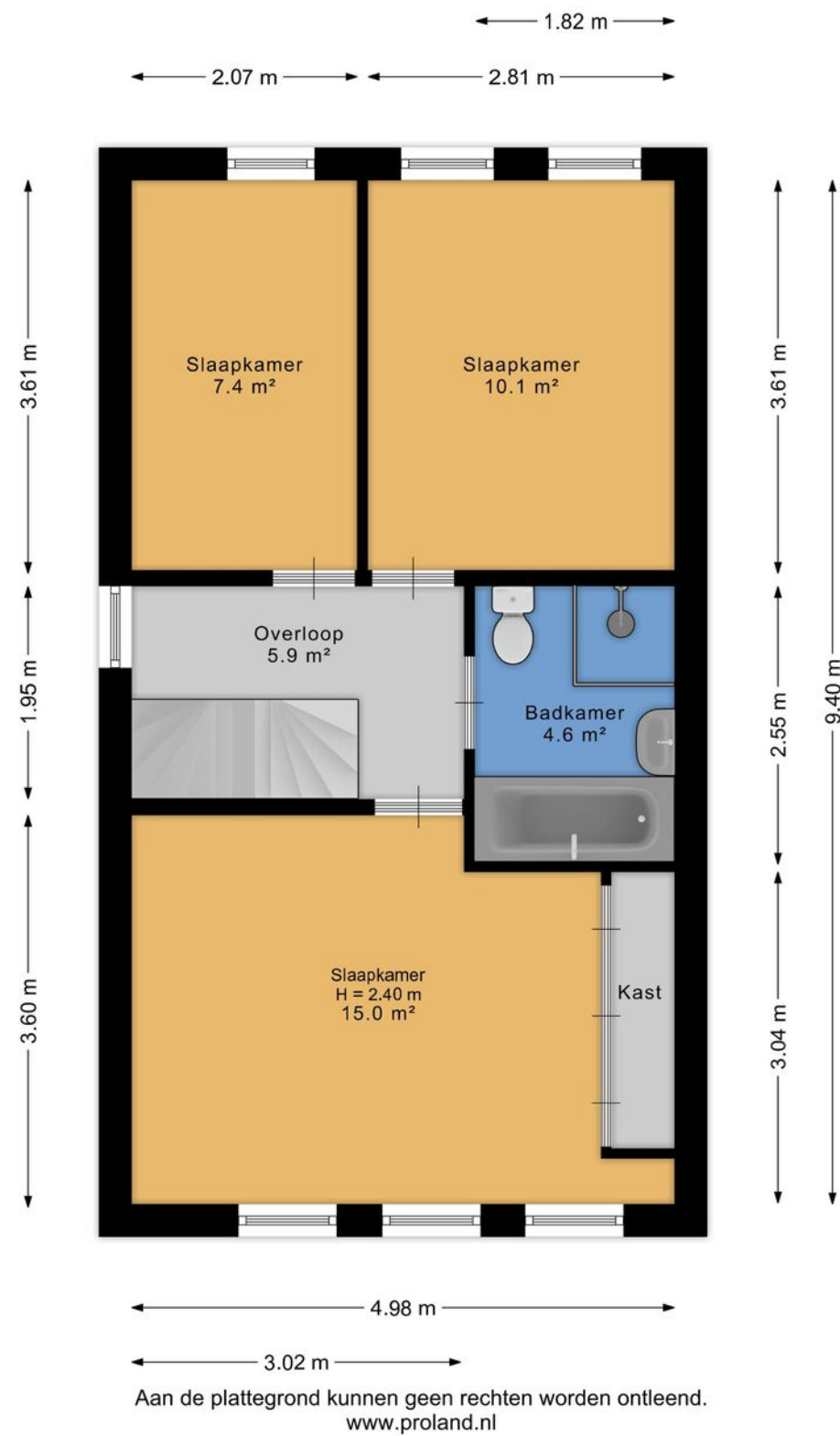
De tweede verdieping beschikt over een overloop met extra bergruimte, waar de cv-ketel is geplaatst en een vierde slaapkamer van circa 11 m², voorzien van een dakvenster. Deze kamer is goed te gebruiken als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

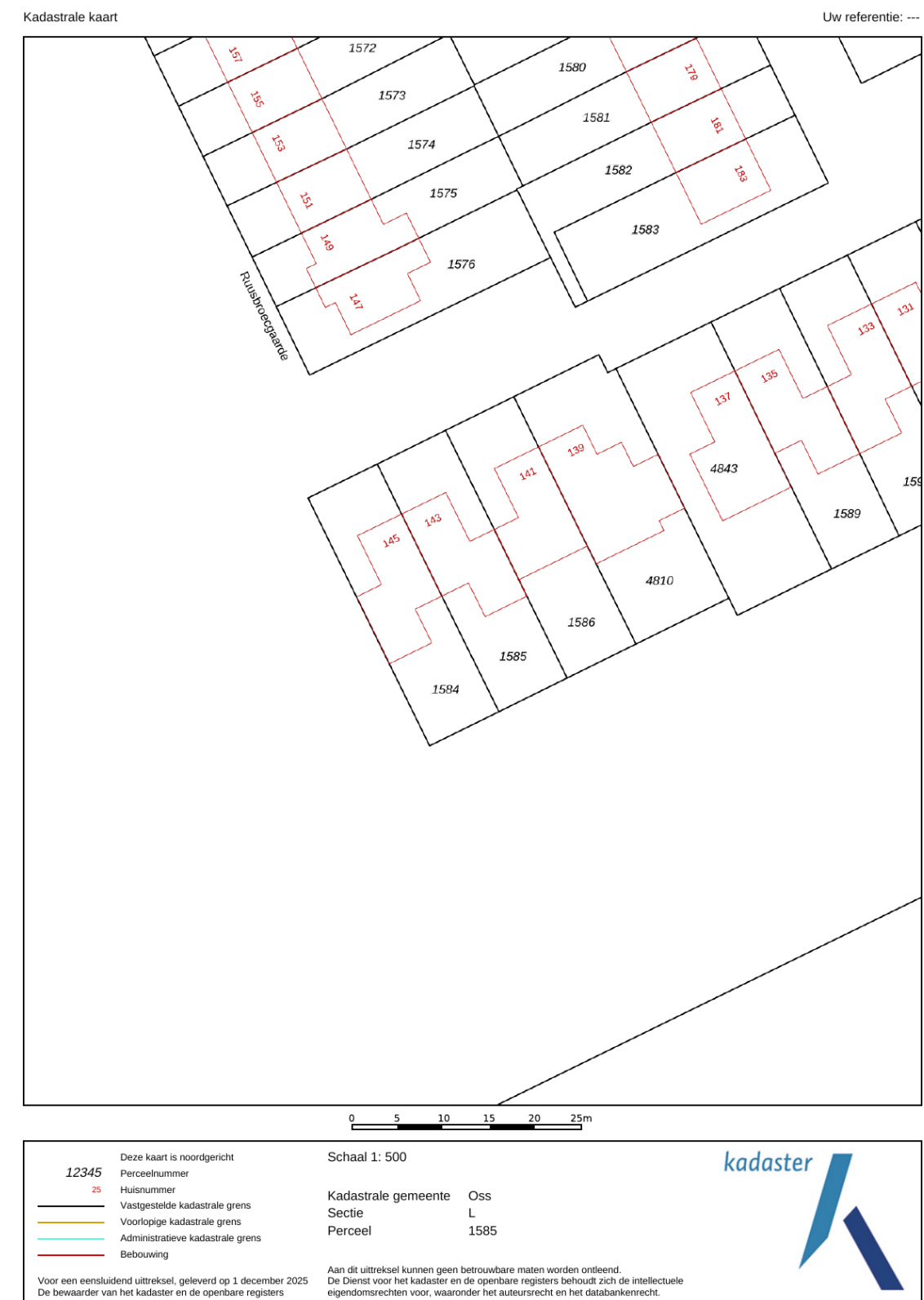
De achtertuin is circa 95 m² groot en gelegen op het zuiden. Ook biedt de tuin veel privacy.

Dus ben je op zoek naar een mooie, ruime twee-onder-een-kapwoning in een rustige en groene omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard. Je bent van harte welkom!









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