



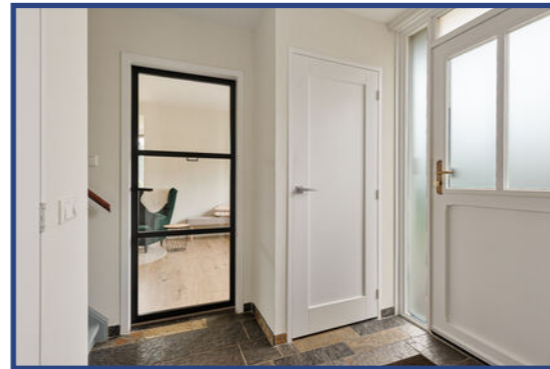
Oss  
**Adelaar 24**



Oostwal 241, 5341 KN Oss  
T: 0412-405022  
[www.vandenheuvel.nl](http://www.vandenheuvel.nl)

## OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	1974
Inhoud woning	526 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlak	562 m <sup>2</sup>
Woonoppervlak	157 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	5
Tuin	Rondom
Verwarming	CV (Remeha,2013)
Energie label	B (2036-01-20)
Gas en elektra	€218,-- per maand
Water	€27,-- per maand



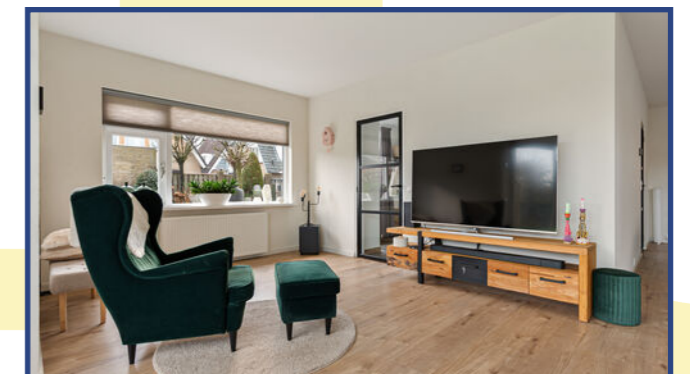
## OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een verrassend ruime, instapklare woning met volop licht, luxe en een heerlijke tuin? Dan is Adelaar 24 in Oss precies wat je zoekt! Deze compleet vernieuwde woning valt direct op door de woonkamer met prachtige erker, de luxe moderne badkamer, maar liefst vijf volwaardige slaapkamers én een royale, privacy rijke tuin met veranda. Met een woonoppervlakte van ca. 157 m<sup>2</sup>, een perceel van ca. 562 m<sup>2</sup> en een fijne indeling is dit een huis waar je het liefste vandaag nog wilt intrekken.

De woning is gelegen in een rustige en prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand en ook het centrum van Oss is snel bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen ben je bovendien vlot onderweg richting 's-Hertogenbosch, Eindhoven of Nijmegen.

Je komt de woning binnen in een nette en verzorgde hal die direct een prettige eerste indruk geeft. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, het toilet en de toegang tot de woonkamer en keuken. De hal is, net als de keuken, voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort vanaf het moment dat je binnenstapt.

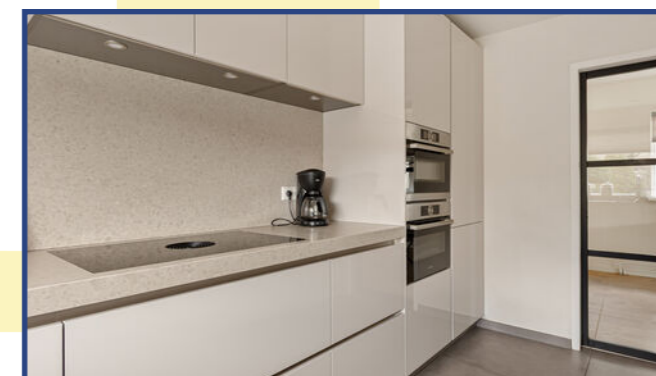
De woonkamer is zonder twijfel één van de blikvangers van deze woning. Wat direct opvalt, is de mooie lichtinval door de fantastische erker van ruim vier meter breed en het prachtig uitzicht op de achtertuin. Zelfs wanneer je binnen zit, kun je van de tuin genieten. Achterin de woonkamer is volop ruimte voor een grote, lange eettafel.





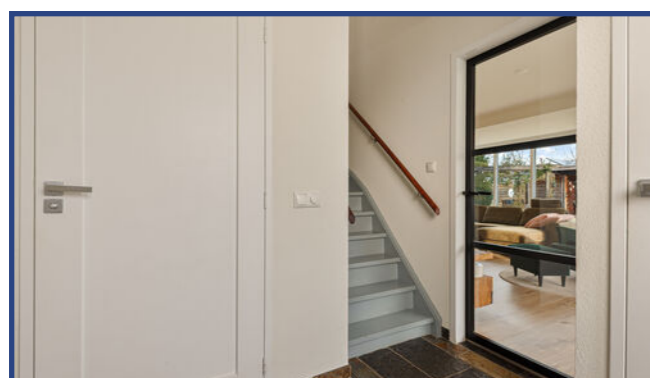
De keuken is in 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, strakke stijl met hoogwaardige materialen. Hier beschik je over luxe inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, oven, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en een Quooker.

De praktische indeling en de vloerverwarming maken dit niet alleen een mooie, maar ook een zeer comfortabele plek om te koken.





Grenzend aan de woonkamer ligt de praktische bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een extra keukenblok en volop bergruimte. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de achtertuin én via houten openslaande deuren tot de oprit, wat deze ruimte extra functioneel maakt.

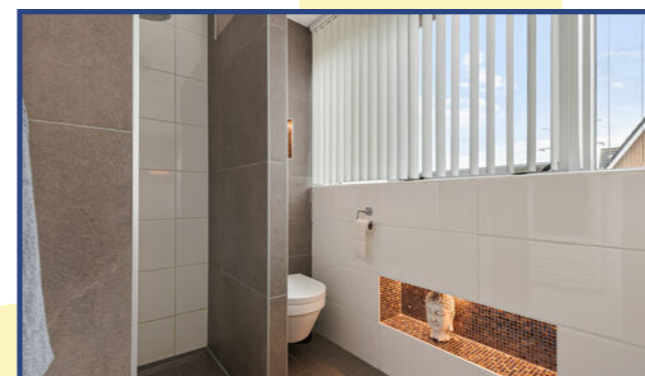
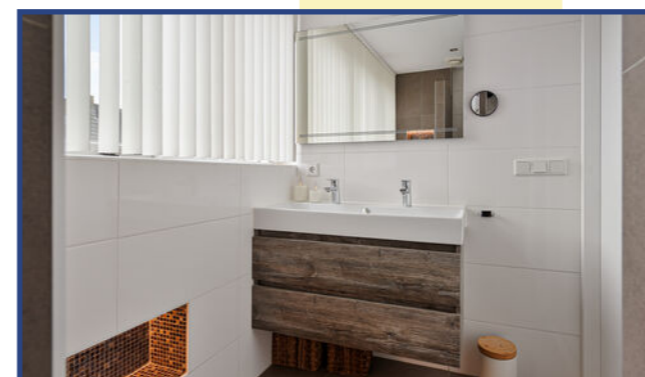
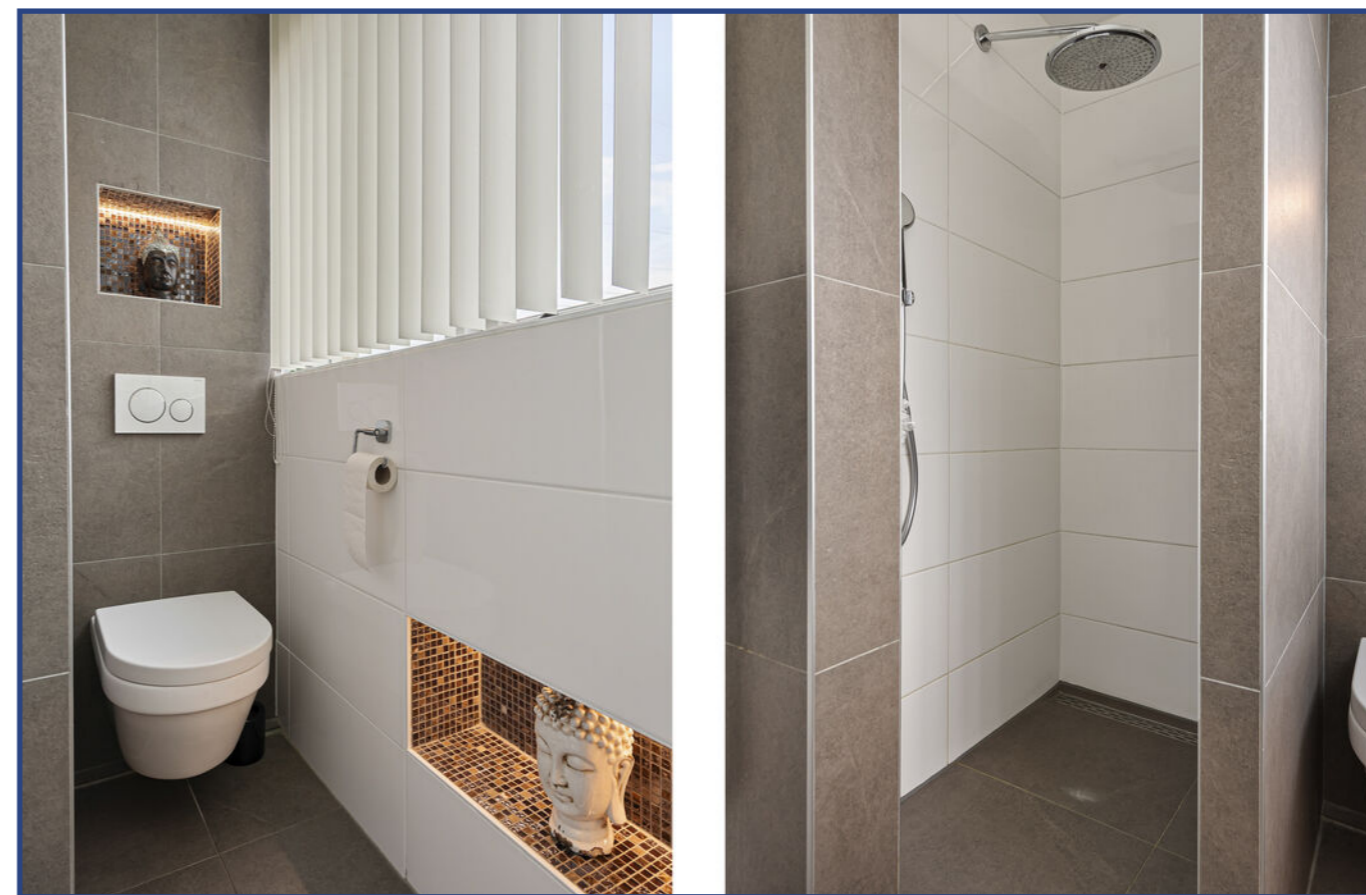


De overloop op de eerste verdieping is licht en verzorgd afgewerkt. Hier bevindt zich een handige kastenwand, ideaal voor het opbergen van kleding, linnengoed of andere spullen die je graag uit het zicht houdt.



Op deze verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers. Alle kamers zijn licht, netjes afgewerkt en voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en een goede nachtrust. De ruimtes zijn flexibel in te delen als slaap-, werk- of hobbykamer.



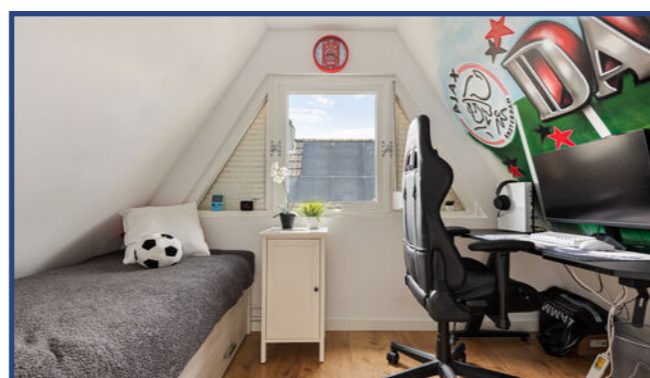


De luxe badkamer is circa zes jaar oud en modern uitgevoerd. De ruimte is voorzien van een royale inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel en een toilet. De combinatie van strakke lijnen en rustige tinten geeft de badkamer een frisse, eigentijdse uitstraling. Door de nisjes krijg je zelfs het rustgevende spa effect.



Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop is de opstelplaats voor de cv-ketel en hier hangt ook de airconditioning die in het trappgat is geplaatst. Hierdoor blijven zowel de zolder als de eerste verdieping tijdens warme dagen heerlijk koel.

Ook op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers, net als op de eerste verdieping netjes afgewerkt en voorzien van rolluiken. Dankzij het daglicht en de praktische indeling zijn dit volwaardige kamers, ideaal als extra slaapkamers, werkkamer of hobbyruimte.



De tuin is royaal opgezet en biedt veel privacy. Er is volop ruimte voor spelende kinderen, tuinliefhebbers of gezellige avonden met vrienden en familie. De combinatie van verhard terras en gazon maken dat het net een "parkje" is in je eigen achtertuin met diverse zitjes.

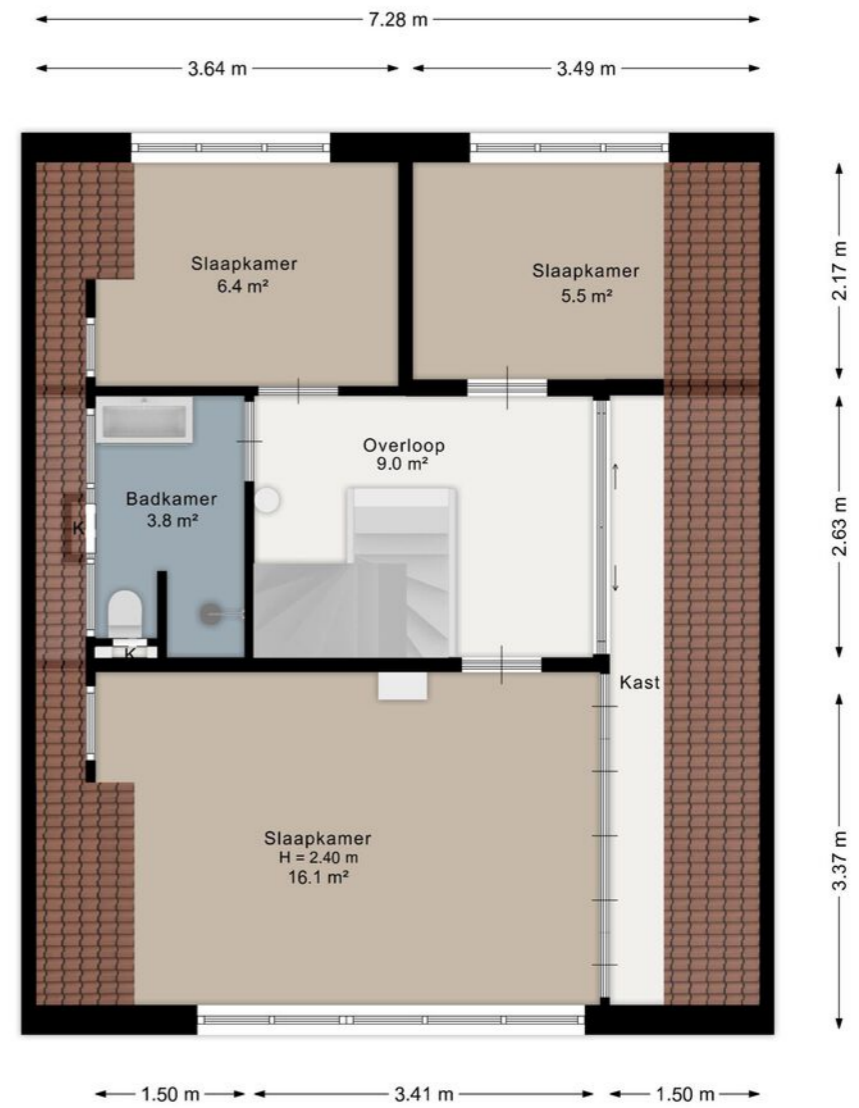
Achter in de tuin staat een schuurtje met overkapping. De overkapping is volledig afsluitbaar met rolluiken, waardoor je hier vrijwel het hele jaar door beschermt kunt zitten. Een heerlijke extra buitenruimte waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar kunt genieten.

Wil jij deze kans niet aan jezelf voorbij laten gaan? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging!

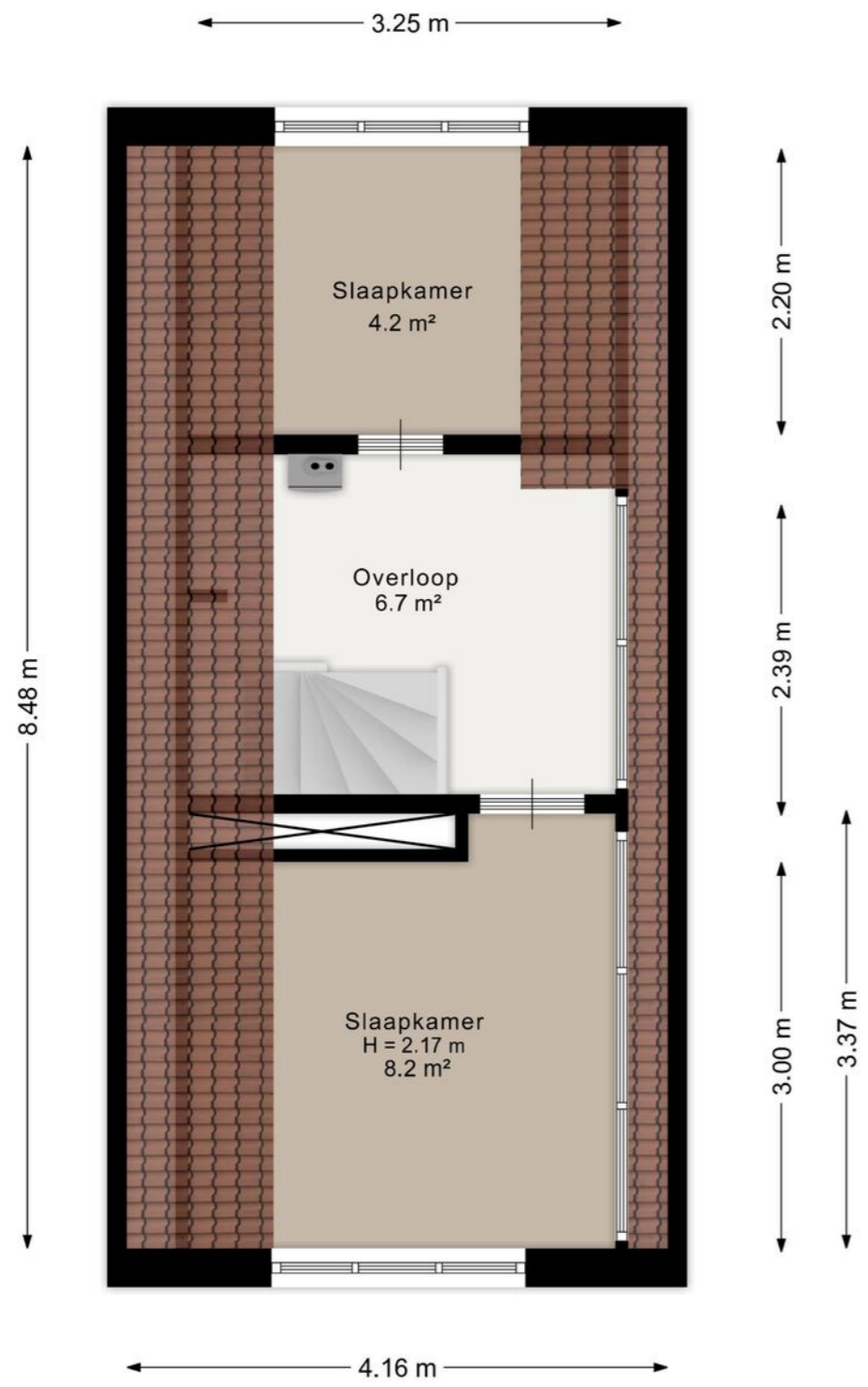




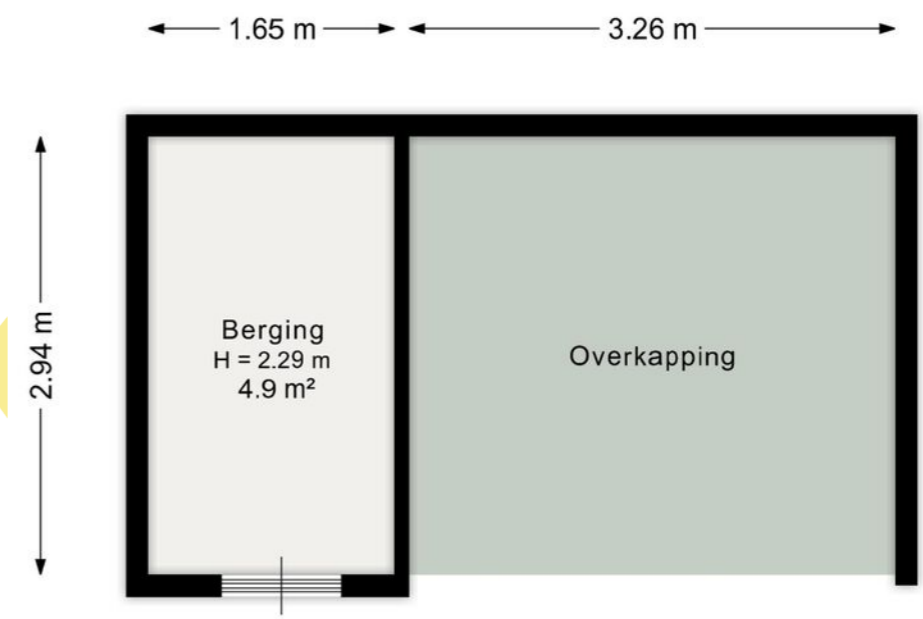
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl



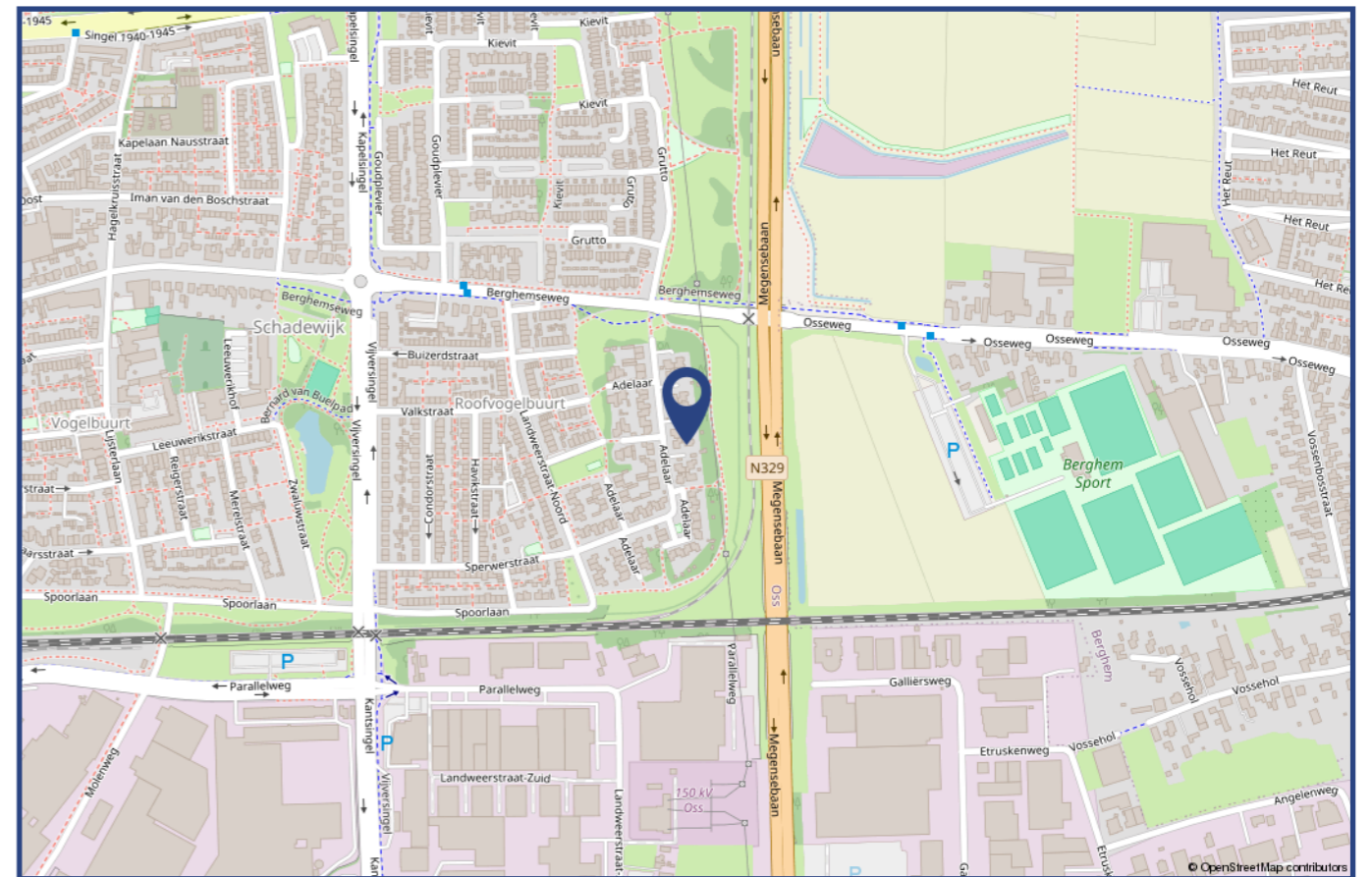
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl



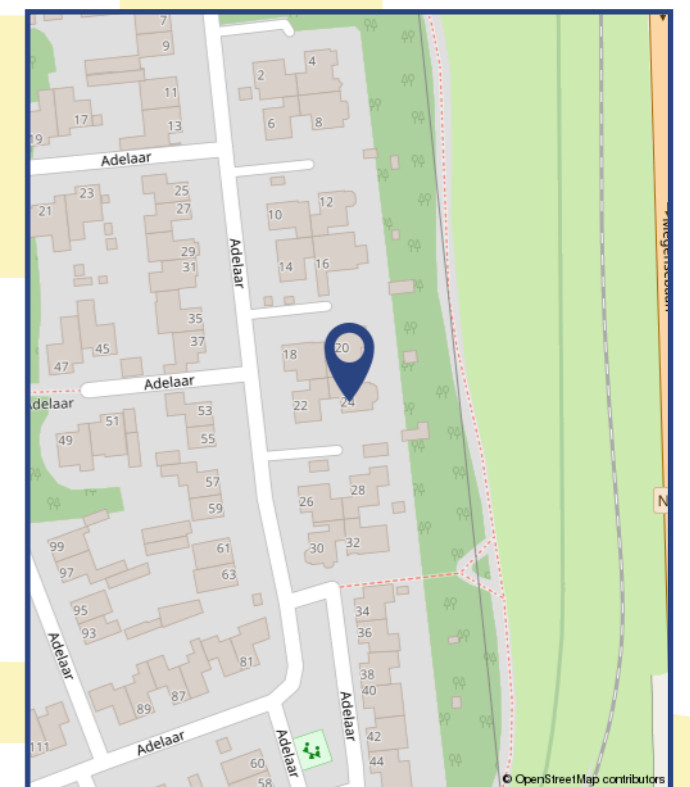
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl



**“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