



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



**VRAAGPRIJS**

€429.000,- k.k.

**GEWANDEWEG 30**

**OSS**



# Specificaties

Woonoppervlakte <b>116 m<sup>2</sup></b>	Soort woning	<b>eengezinswoning</b>
Perceeloppervlakte <b>226 m<sup>2</sup></b>	Type woning	<b>geschakelde twee-onder-een-kap woning</b>
Inhoud woning <b>474 m<sup>3</sup></b>	Aantal kamers	<b>5 kamers, waarvan 4 slaapkamers</b>
Gebouw gebonden buitenruimte <b>4,4 m<sup>2</sup></b>	Tuin	<b>voor- en achtertuin</b>
Bouwjaar <b>1987</b>	Ligging	<b>in groene, kindvriendelijke woonwijk, op loopafstand van het winkelcentrum Ussen</b>
Energielabel <b>B</b>	Verwarming	<b>Gasgestookte luchtverwarming</b>



# Omschrijving

## **Uitgebouwde eengezinswoning in een groene en kindvriendelijke woonwijk en op korte afstand van het winkelcentrum Ussen!**

Gewandeweg 30 in Oss is een geschakelde twee-onder-een-kapwoning met een praktische indeling, een zonnige tuin en veel privacy. De woning ligt aan een doorgaande straat met een brede groenstrook. wat zorgt voor een vrij woongevoel. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand.

De woning is gebouwd in 1987, heeft energielabel B en is grotendeels voorzien van isolerende beglazing. Op de begane grond vind je een prettige living en een complete keuken. Op de 1e verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer aanwezig. De tweede verdieping biedt een extra zolder(slaap)kamer, ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of werkplek. De achtertuin van prettig formaat en de garage maken het geheel compleet. Degelijk wonen op een fijne locatie die zich al jarenlang heeft bewezen.

### **Begane grond**

Je komt binnen via de overdekte entree in de hal met toegang tot het toilet, de meterkast en de 1e verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de keuken aan de voorzijde van de woning. De open keuken is uitgerust met deels vernieuwde inbouwapparatuur. Dankzij de hoek opstelling en het extra werkblad is dit een zeer functionele ruimte voor wie graag kookt.

Vanuit de keuken kom je in de woonkamer. Dit is een lichte en tuingerichte leefruimte met ruimte voor zowel een gezellig zit- als eetgedeelte.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk licht, netjes afgewerkt. De badkamer is uitgerust met een inloofdouche, wastafelmeubel en een toilet.

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de vierde (slaap)kamer. Deze zolderkamer is voorzien van een dakraam en opstelling CV-ketel. Ideale ruimte als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

### **Tuin**

De achtertuin is een echt pluspunt: zonnig gelegen op het zuiden, van prima formaat en volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wensen in te richten.

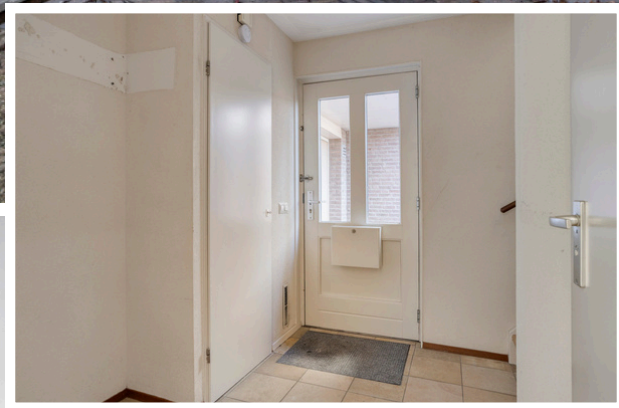
### **Kortom**

Deze woning biedt een compleet pakket: ruimte, comfort én een uitstekende ligging, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een ideale plek om jarenlang met plezier te wonen.

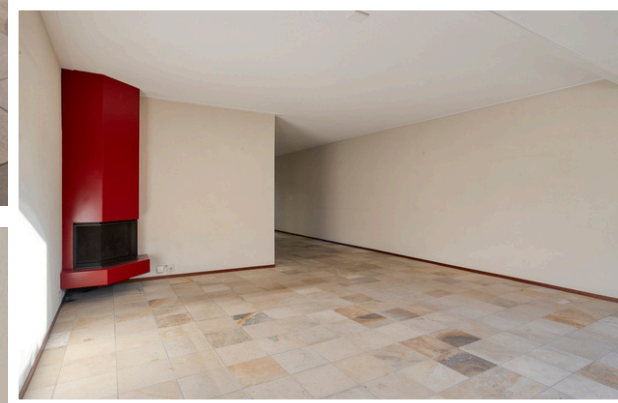
# Bijzonderheden

- Ruime en complete gezinswoning met 3 slaapkamers en een zolderkamer, ideaal voor een groeiend gezin of voor wie extra ruimte zoekt voor thuiswerken, hobby of logees.
- Praktische indeling met korte lijntjes; de keuken staat in directe verbinding met de woonkamer, waardoor koken, opbergen en woongenot naadloos in elkaar overlopen.
- Tuingerichte woonkamer met grote raampartijen en een prettige lichtinval.
- Complete keuken met deels vernieuwde inbouwapparatuur.
- Vernieuwde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet, netjes onderhouden.
- Vierde slaapkamer op de tweede verdieping, bereikbaar via vaste trap en voorzien van dakraam.
- Fijne achtertuin op het zuiden, waar je de hele dag van de zon geniet. De tuin beschikt over een terras, volwassen groen en directe toegang tot de garage.
- Praktische garage met kanteldeur en loopdeur naar de tuin.
- Woning en garage zijn in houtskeletbouw uitgevoerd.
- Kindvriendelijke wijk met diverse speelvoorzieningen, basisscholen en kinderopvang op korte afstand.
- Winkelcentrum Ussen op fietsafstand, met supermarkten, speciaalzaken, horecagelegenheden en gezondheidszorg.
- Goede bereikbaarheid met bushaltes nabij en snelle aansluiting op de A50 en A59 richting 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven.
- Sport- en recreatiefaciliteiten volop aanwezig, waaronder sportvelden, fitnesscentra, zwembaden en recreatiegebied De Geffense Plas in de omgeving.
- Groene woonomgeving met veel rust en privacy, terwijl voorzieningen toch dichtbij zijn, een ideale combinatie voor zowel gezinnen als rustzoekers.



















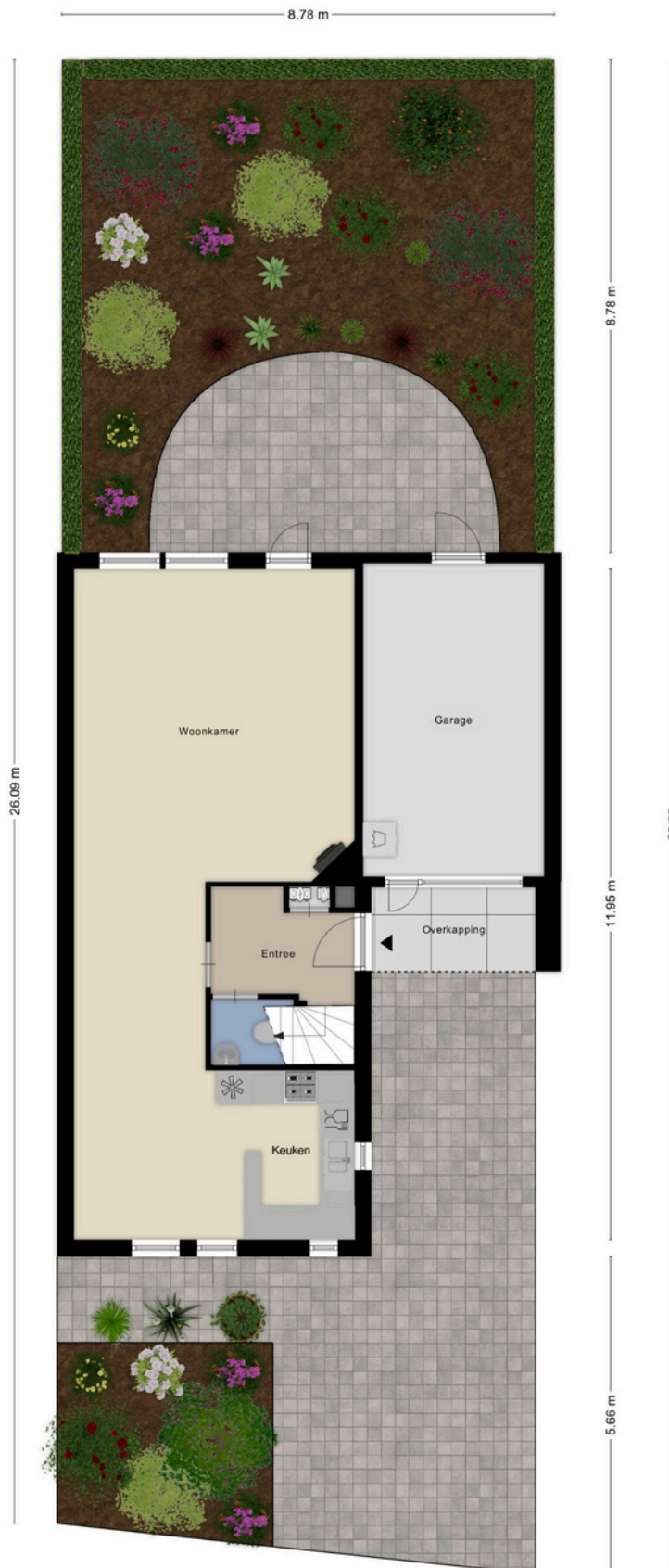






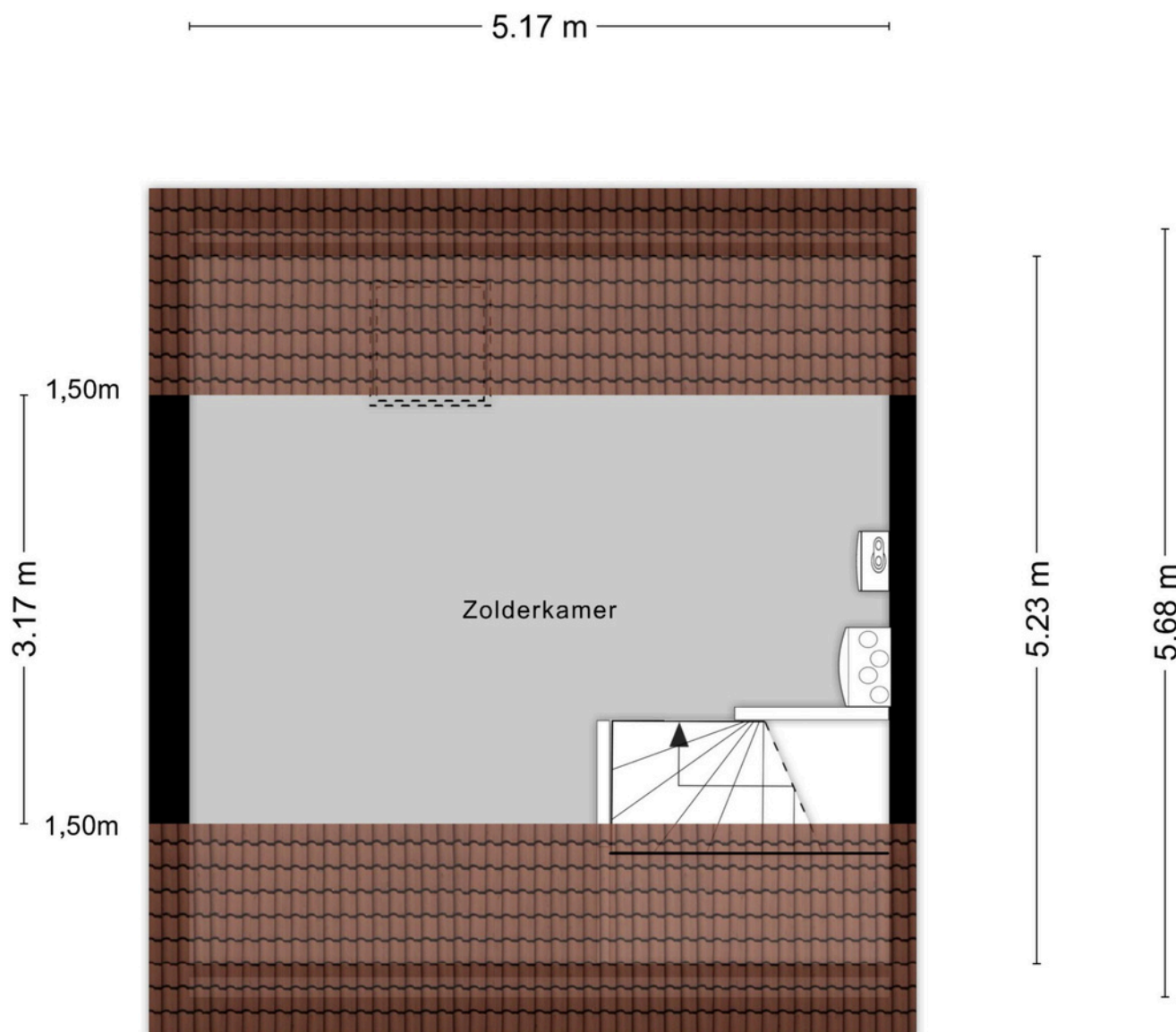


# Begane grond overzicht









### **Koopakte:**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

### **Kosten Koper:**

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting (voor woningen), kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

### **Erfdienstbaarheden:**

Indien er op de woning of het perceel erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

### **Schriftelijkheids vereiste:**

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **Voorbehouden:**

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

### **Aanvulling meting volgens meetinstructie:**

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

### **Verkoop eigen woning:**

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082  
makelaardij@vancasteren.nl  
www.vancasteren.nl

# MAAK KENNIS MET...

## Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



**Theo van Casteren (RM-RT)**

NVM Makelaar - Register Taxateur en oprichter

 [theo@vancasteren.nl](mailto:theo@vancasteren.nl)



**Jan Janssen RT**

Assistent Makelaar / Register Taxateur

 [jan@vancasteren.nl](mailto:jan@vancasteren.nl)



**Mark Jansen (KRMT-RT)**

NVM Makelaar - Register Taxateur






 [mark@vancasteren.nl](mailto:mark@vancasteren.nl)



**Luuk Bruijsten (ARMT)**

Makelaar / Taxateur

 [luuk@vancasteren.nl](mailto:luuk@vancasteren.nl)

 Van Casteren Makelaardij  
 0486 - 416082  
 06-12157808  
 [makelaardij@vancasteren.nl](mailto:makelaardij@vancasteren.nl)  
 [www.vancasteren.nl](http://www.vancasteren.nl)

 Pastoor van Winkelstraat 39 B  
5374 BG Schaijk  
 BTW: 814149066  
 KvK: 17176347

 **. Casteren**  
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU