



hoeveel makelaar wil jij?



# MAREN-KESSEL

## Provincialeweg 99 A



# Kenmerken & specificaties



|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Inhoud             | 774 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte    | 203 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 784 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar           | 1980               |

- ✓ Zeer ruim en functioneel huis
- ✓ Goed onderhouden en modern afgewerkt
- ✓ 14 zonnepanelen en 3 airco's
- ✓ Dubbel glas; grotendeels HR++
- ✓ Grote tuin met sauna en tuinkamer
- ✓ Veel ramen en daardoor veel daglicht
- ✓ Twee ruime bergingen
- ✓ Flexibel in gebruik: wonen, werken of mantelzorg



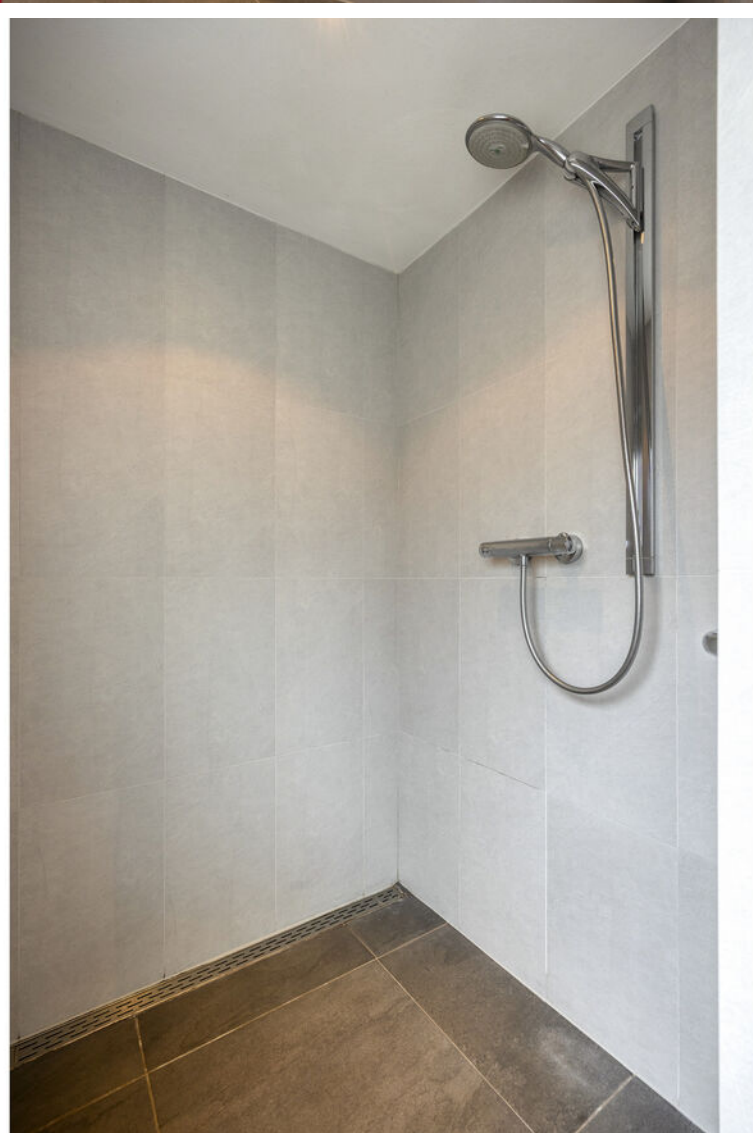




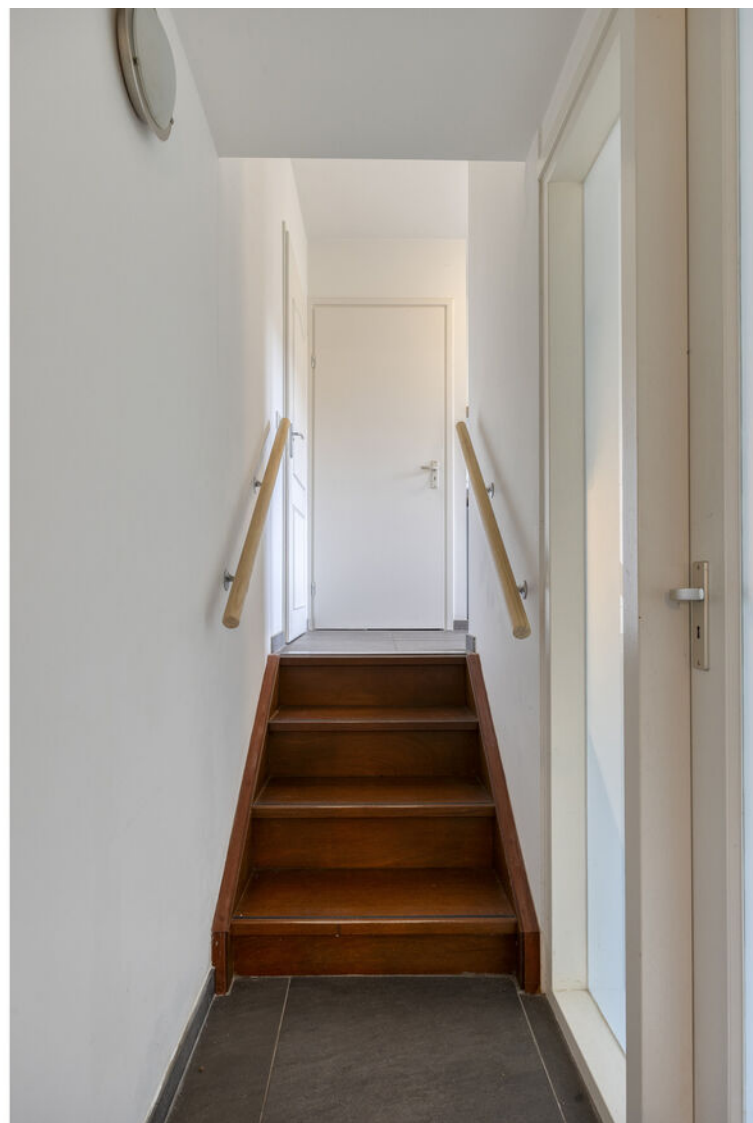




































# Omschrijving

Een unieke kans: ruim, modern en multifunctioneel wonen op ongeveer 300 meter van de Maas

Achter een weelderige, groene voortuin verschuilt zich deze bijzondere woning: ruim, goed onderhouden en modern afgewerkt, met volop mogelijkheden voor een praktijk aan huis of mantelzorg/inwonende (volwassen) kinderen. Een bezichtiging van de binnenzijde laat pas echt zien hoe bijzonder deze woning is - een échte parel die je moet ervaren!

## LOCATIE

Wonen vlak aan de Maas, omringd door het groene Brabantse landschap? Maren-Kessel, onderdeel van de gemeente Oss, biedt dit en meer. Hier geniet je van rust, ruimte en een adembenemend uitzicht over dijken, uiterwaarden en de uitgestrekte natuur. Perfect voor buitensportliefhebbers: wandelen, joggen en fietsen. Je kunt je hart hier ophalen.

Het dorp zelf heeft alle basisvoorzieningen zoals een basisschool en sportverenigingen. Voor uitgebreidere voorzieningen liggen Lith (ca. 7 minuten) en het moderne winkelcentrum in De Groote Wielen (ca. 9 minuten) binnen handbereik. Het gezellige nabijgelegen Rosmalen heeft een ruim aanbod aan winkels, terrassen en restaurants. Het heeft een eigen treinstation, een school voor voortgezet onderwijs en een modern cultureel centrum met o.a. theater en bioscoop. De grotere steden 's-Hertogenbosch en Oss zijn respectievelijk 14 en 19 minuten rijden. Watersporters kunnen hun hart ophalen bij het nabijgelegen strandbad en de jachthaven 'De Lithse Ham'. Maren-Kessel biedt zo de ideale balans: wonen in rust én genieten van alle faciliteiten dichtbij.

## INDELING

Deze woning heeft twee aparte entrees: één voor de hoofdwoning en één voor de praktijkruimte. Doordat de praktijkruimte ook vanuit de woning toegankelijk is, kan deze flexibel worden ingezet als extra leefruimte, ideale ruimte voor een groot of samengesteld gezin of als zelfstandige mantelzorgwoning, compleet met alle voorzieningen.

Begane grond:

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal met een opvallende, ronde wand, een open trap en een vide die meteen een gevoel van ruimte en licht geeft. De Z-vormige woonkamer is bijzonder royaal, met een grote zithoek en een ruime eethoek. Dankzij ramen rondom is de kamer licht en uitnodigend. Een moderne doorkijk-haard (houtgestookt) zorgt voor een extra gevoel van luxe en sfeer.

De keuken is een echte eyecatcher: ruim, licht en voorzien van een functioneel spoeleiland en een wandmeubel. In 2020 kreeg de keuken een nieuw aanrechtblad en hij is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, kokendwaterkraan en een oven met stoomfunctie. Via het achterportaal, dat toegang geeft tot de tuin, kom je in de bijkeuken met een bergkast en aansluitingen voor de wasapparatuur. Hier bevindt zich ook een modern toilet met fonteintje.

#### **Praktijkruimte:**

De praktijkruimte kan volledig onafhankelijk worden gebruikt, met eigen entree, hal, keukentje, werk-/slaapkamer, toilet en badkamer met ligbad, inloofdouche en wastafelmeubel. Op de verdieping bevindt zich een grote, lichte ruimte die kan dienen als werkkamer, keuken, atelier of als presentatie- of vergaderruimte. Zo biedt deze woning maximale flexibiliteit voor wonen én werken onder één dak.

#### **Eerste verdieping woning:**

De woning zelf heeft drie ruime slaapkamers, waarvan de masterbedroom beschikt over een grote inloopgarderobe. De kamers zijn sfeervol dankzij de schuine wanden, dakkapellen en vele ramen. Een moderne badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel en wandcloset complementeert deze verdieping. Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar, ideaal als bergruimte, met hier ook de c.v.-ketel.

Alle ruimtes zijn keurig afgewerkt en de woonkamer, masterbedroom en praktijkruimte zijn voorzien van airconditioning, die ook kan verwarmen. Met 14 zonnepanelen zijn de energielasten laag.

#### **BUITENRUIMTE**

De royale tuin is volledig ingericht als siertuin, met meerdere terrassen voor zon en schaduw. Een pergola met blauwe regen bloeit in het voorjaar prachtig. Halverwege de tuin staat een houten tuinhuis met sauna, waarmee je in combinatie met de buitendouche, een eigen wellness creëert. Achterin de tuin bevindt zich een royaal tuinhuis met glazen schuifwanden waar het hele jaar door goed toeven is met een prachtig zicht op tuin en vijver. In het tuinhuis is een af te sluiten berging. Verder is er een berging voor planten en tuingereedschap en een tweede berging voor fietsen en gereedschappen, met directe toegang naar de straat. Aan de Oude Kerkstraat bevindt zich een extra toegang tot het perceel met ruimte voor de containers eventuele aanhangwagen en de tweede berging.

Voor het huis is een oprit voor minimaal twee auto's en naast de praktijkruimte is er parkeergelegenheid voor meerdere auto's op openbaar terrein.

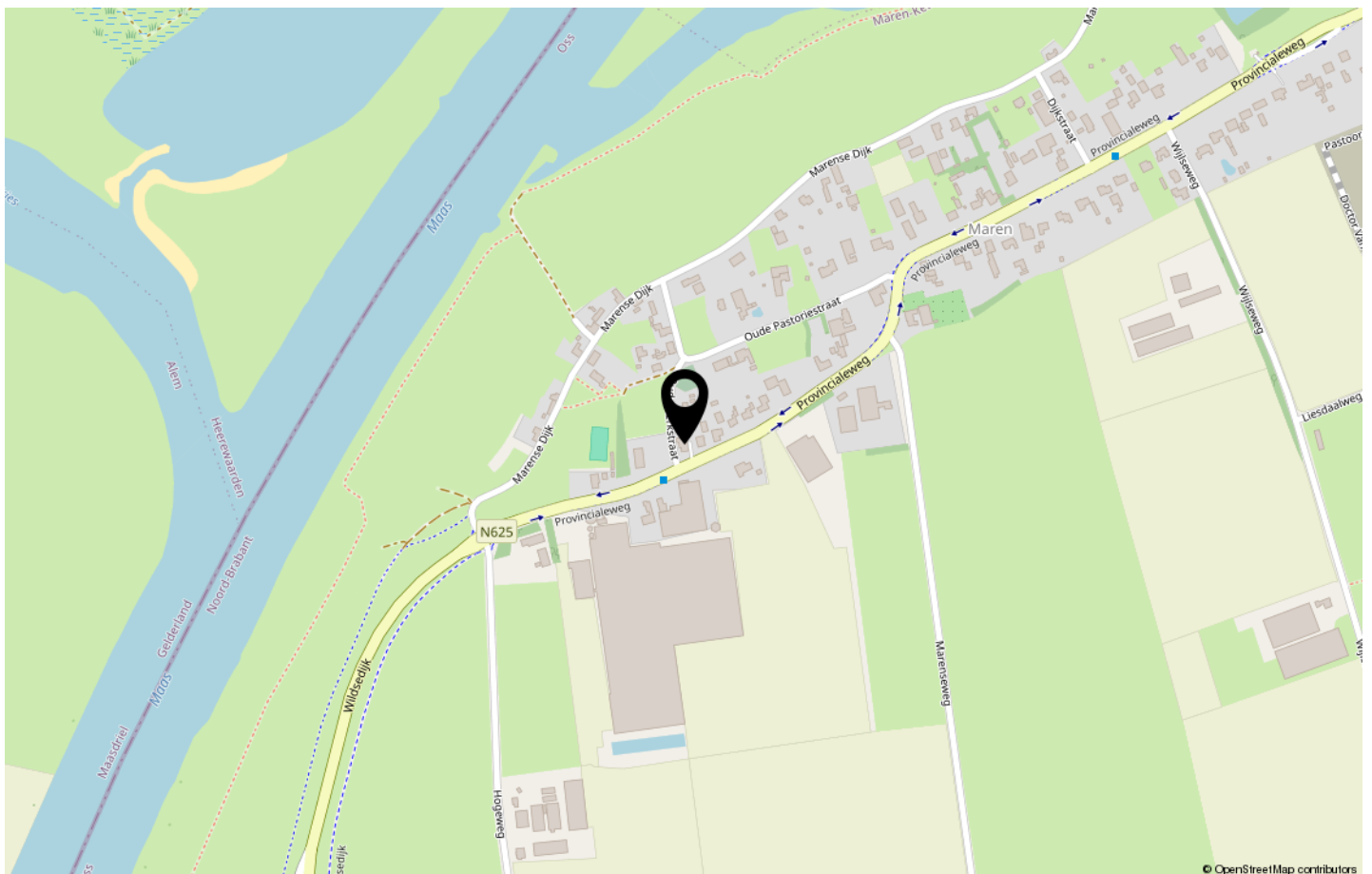
**Deze woning combineert luxe, comfort en flexibiliteit op een unieke groene locatie aan de doorgaande weg en dichtbij de Maas. Een huis om in te wonen én te genieten - het perfecte thuis voor wie ruimte, rust en mogelijkheden zoekt.**

# Kenmerken

|                     |                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs          | € 765.000 k.k.                                               |
| Type woning         | vrijstaande woning                                           |
| Aantal kamers       | 6                                                            |
| Aantal slaapkamers  | 4                                                            |
| Inhoud woning       | 774 m <sup>3</sup>                                           |
| Perceel oppervlakte | 784 m <sup>2</sup>                                           |
| Woonoppervlakte     | 203 m <sup>2</sup>                                           |
| Soort woning        | eengezinswoning                                              |
| Bouwjaar            | 1980                                                         |
| Tuin                | achtertuin, voortuin, zijtuin                                |
| Verwarming          | twee c.v.-ketels (2020 en 2008) gedeeltelijk vloerverwarming |
| Isolatie            | dak-, muur en vloerisolatie, dubbel glas en HR++ glas        |

# Locatie

Provincialeweg 99 A, 5398 JK Maren-Kessel



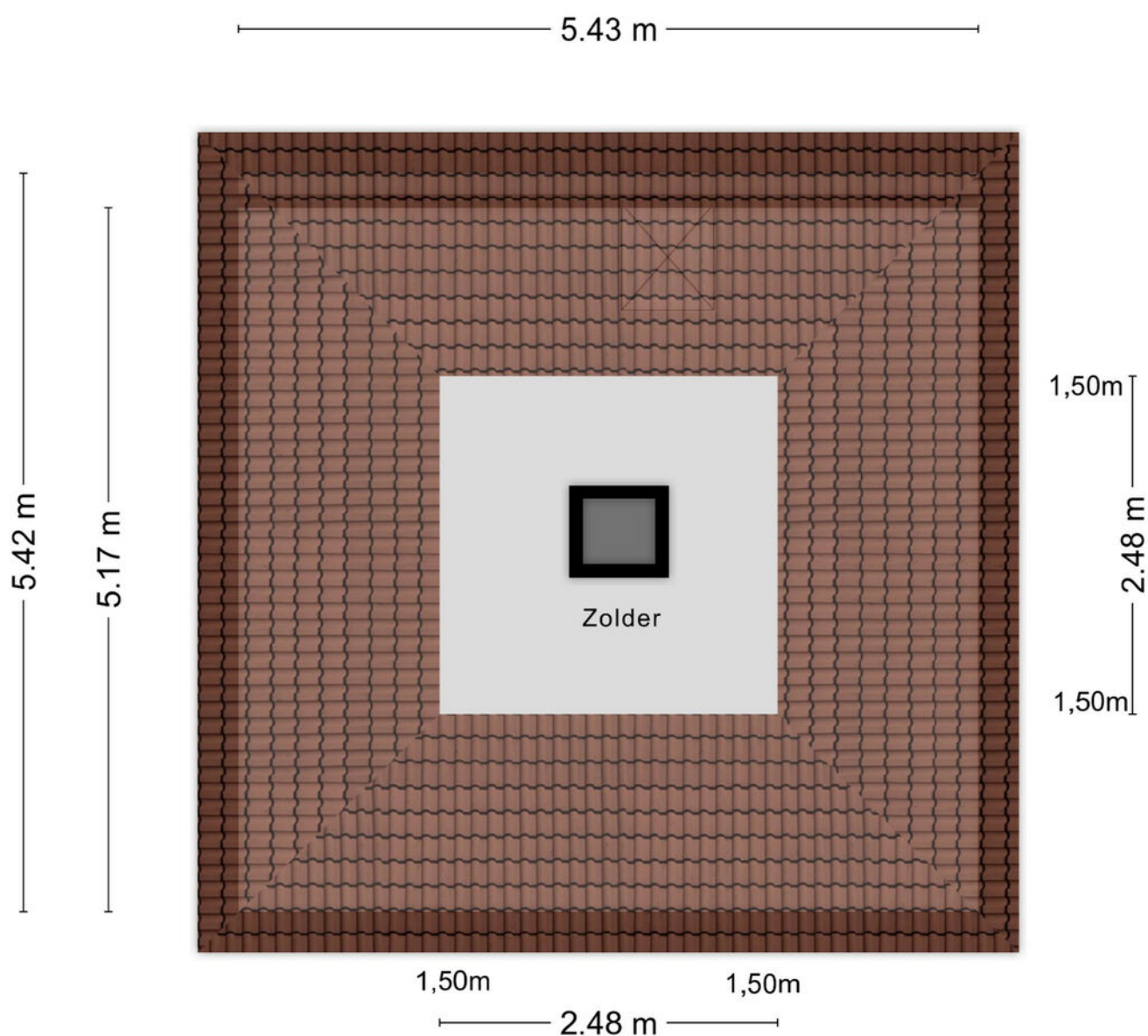
# Plattegronden



# Plattegronden

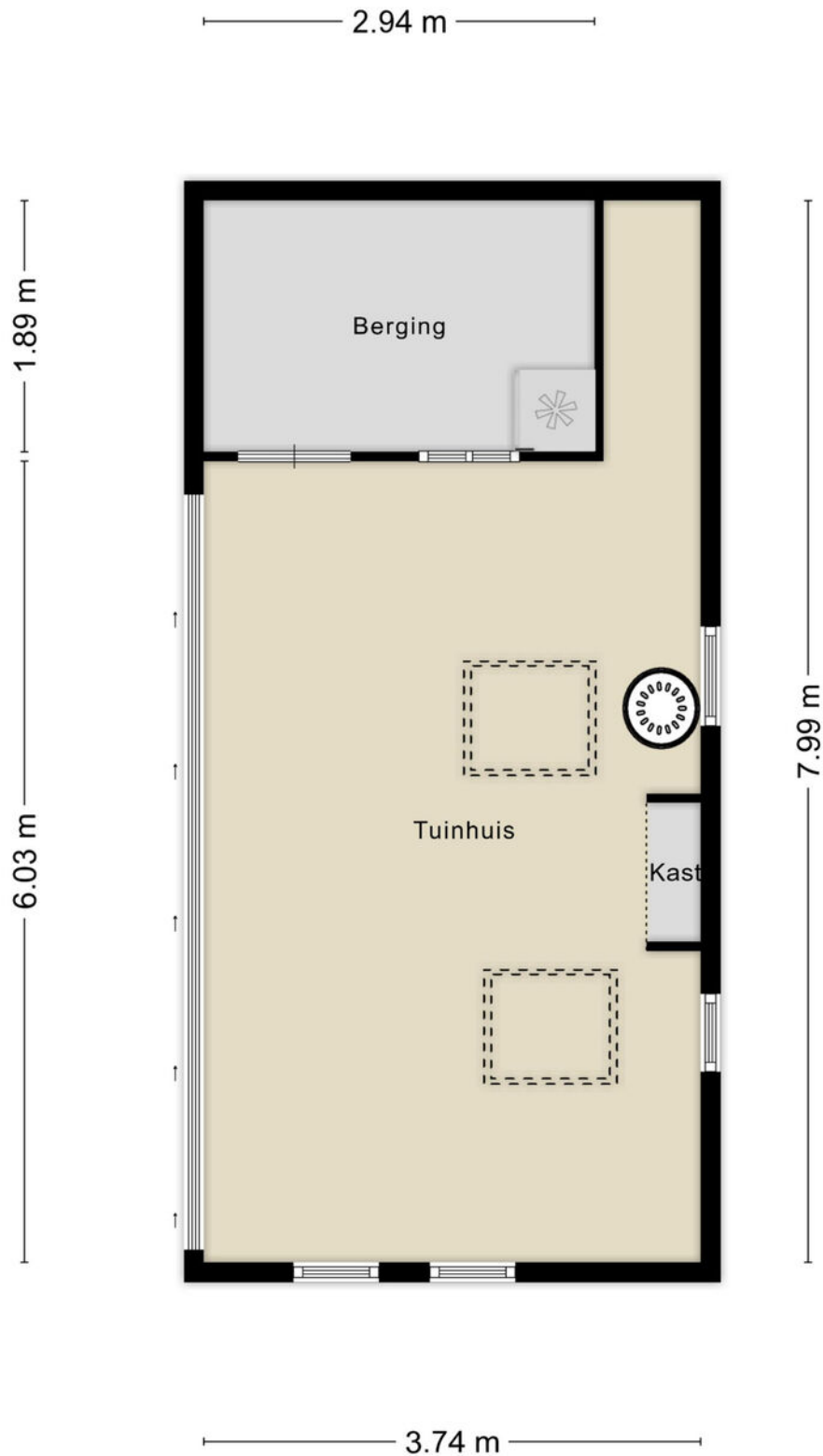


# Plattegronden



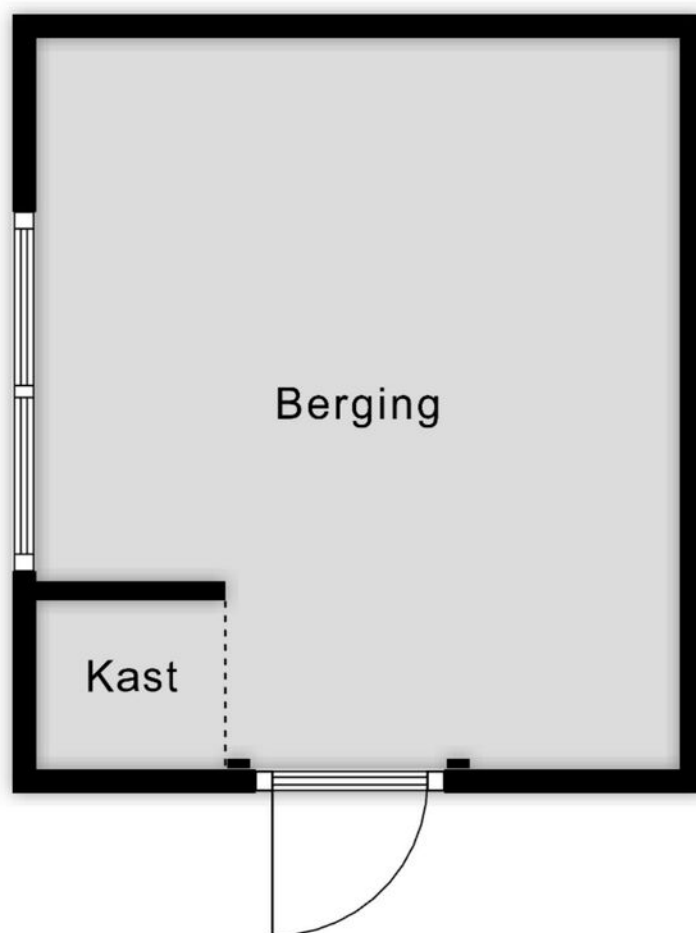
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



# Plattegronden

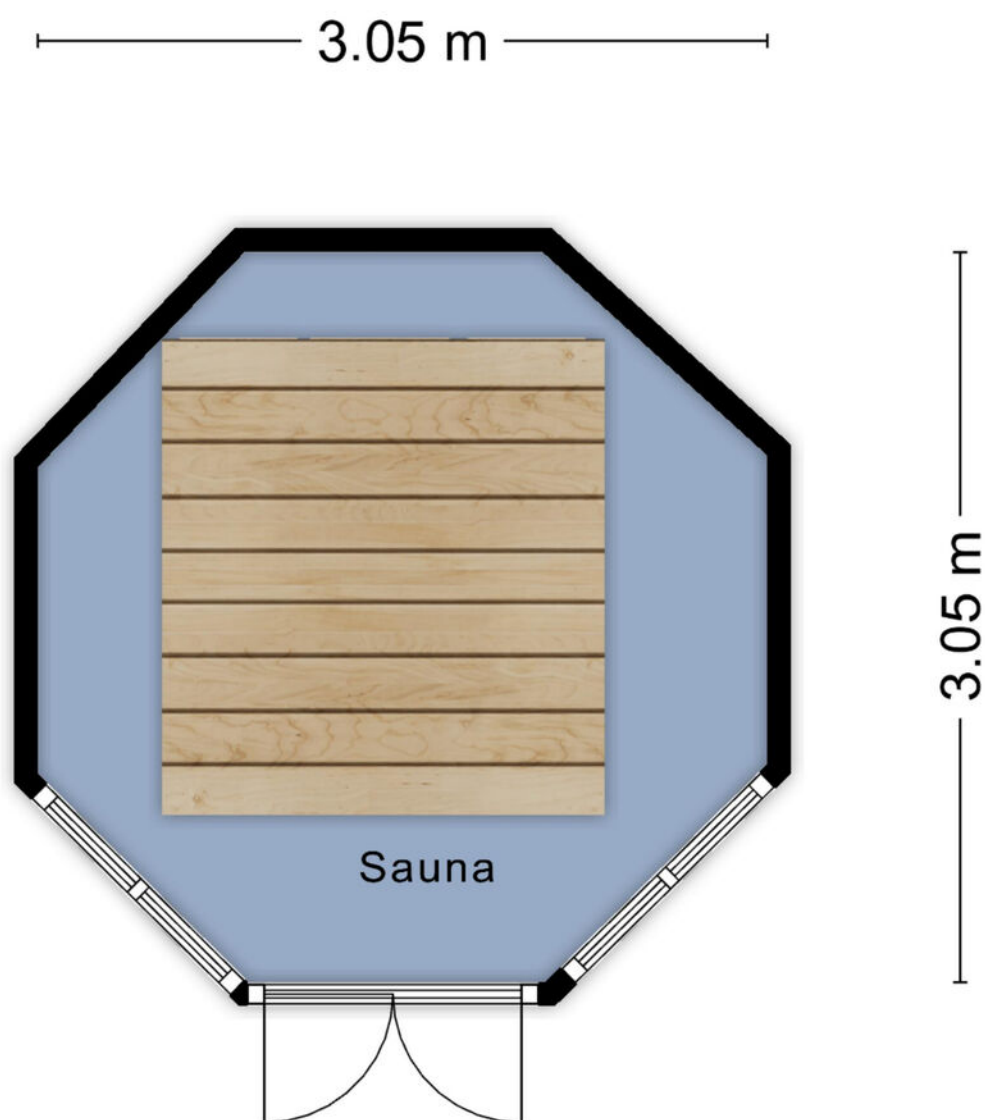
2.69 m



3.05 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Provincialeweg 99A



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                     |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |      |
| 25                                                                                                                                                                                                                                   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Alem |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Huisnummer                       | Sectie              | C    |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 1509 |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      |                     |      |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens |                     |      |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Bebouwing                        |                     |      |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |      |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2026<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                               |                                  |                     |      |



# Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl). Meer lezen over onze werkwijze kan op [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl).



# Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

## Woning kopen

### Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl), of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

## Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: [www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken](http://www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken). Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.

# Verkoopvoorwaarden

## Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

## Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

## Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

## Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

## Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

## Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

## Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

## Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

# Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A  
5245 PA ROSMALEN

073-8200730  
info@makelaar073.nl  
www.makelaar073.nl