



Oss

Ruusbroecgaarde 107

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

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar 1975
Inhoud woning 372 m³
Perceeloppervlak 189 m²
Woonoppervlak 111 m²
Aantal slaapkamers 3
Tuin Noordoost

Verwarming C.v.-ketel (2025)
Energie label A (2036-03-04)

OZB-eigenaar € 335,-- per jaar
Rioolrecht € 178,32,-- per jaar
Afvalstoffenheffing € 360,24,-- per jaar
Gas en elektra € 200,-- per maand
Water € 15,-- per maand



OMSCHRIJVING

Zoek je een verrassend ruime, moderne en uitstekend geïsoleerde tussenwoning? Dan is dit jouw kans! Deze sfeervolle woning beschikt over drie slaapkamers, is uitgerust met 3 airco's voor optimaal comfort en heeft een zonnige tuin met een heerlijk grote overkapping. Dit alles bevindt zich in een rustige en bijzonder kindvriendelijke woonomgeving.

De locatie van dit huis is echt een groot pluspunt. Je woont hier aan de autoluwe en gemoedelijke Ruusbroecgaarde, direct grenzend aan een groen park. Voor kinderen is het een ontzettend veilige plek om lekker buiten te spelen, terwijl je zelf volop van de rust en het groen geniet. Toch hoeft je nergens op in te leveren: het centrum van Oss, diverse winkels, scholen en sportclubs liggen allemaal in de directe nabijheid.

Qua bereikbaarheid zit je hier eveneens helemaal goed. Met de fiets sta je al binnen vijf minuten op het NS-station en ook de busverbindingen zijn prima geregeld. Ga je liever met de auto op pad? Via de nabijgelegen snelwegen A50 en A59 rijd je gemakkelijk en vlot naar steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen, Eindhoven, Uden en Veghel.

Indeling:

Begane grond: Entree/hal met meterkast en toilet, ruime doorzonwoonkamer, open keuken, opbergkasten en overkapping.

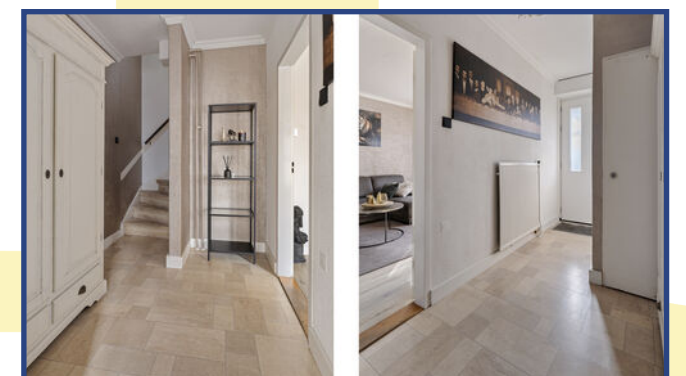
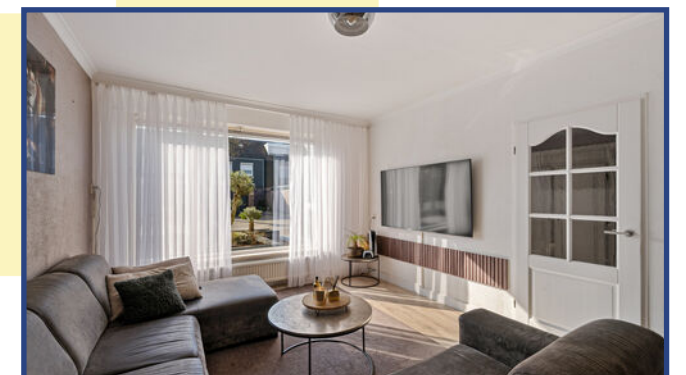
Eerste verdieping: Overloop, drie ruime slaapkamers, een moderne badkamer, een separaat tweede toilet met witgoedopstelling en een aparte CV-ruimte.

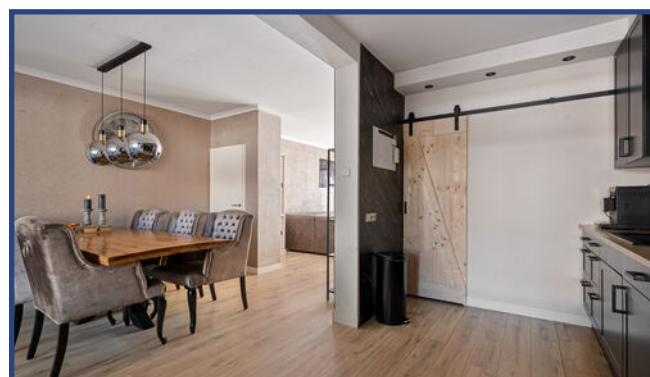
Buitenruimte: Vrijstaande stenen berging.



Je stapt de woning binnen in een verzorgde, lichte hal. Hier is voldoende plek voor een garderobe en bevinden zich de trapopgang, de meterkast en een separaat toilet. Vanuit de entree loop je direct door naar het leefgedeelte.

In de woonkamer valt direct de prettige lichtinval op dankzij de grote raampartijen aan beide kanten. Deze sfeervolle doorzonwoonkamer van ruim 33m² is makkelijk in te delen: aan de voorzijde is alle ruimte voor een royale zithoek, terwijl de achterzijde perfect is voor een grote eettafel in directe verbinding met de open keuken.

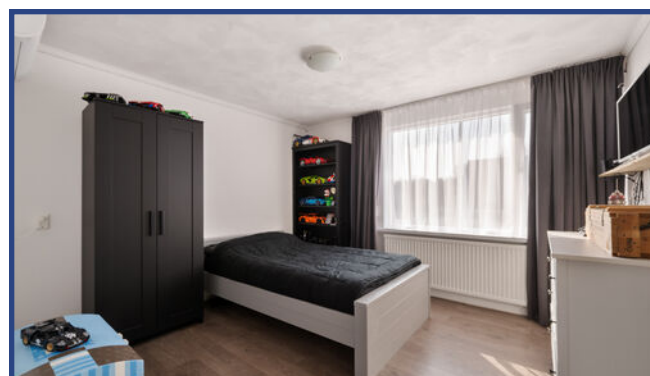




De moderne open keuken uit 2024 is een ware eyecatcher. Deze is strak afgewerkt en uitgerust met alle gewenste inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Direct aan de keuken grenst het sfeervolle eetgedeelte. Deze ruimte is bijzonder netjes en verzorgd, en vormt het perfecte hart van de begane grond.

Vanuit het leefgedeelte loop je zo de riante overkapping van ruim 19m² in. Deze luxe buitenruimte sluit naadloos aan op de woning en voelt aan als een extra woonruimte. Dankzij de strakke afwerking en de ingebouwde haard kun je hier heerlijk warm en sfeervol buiten zitten.



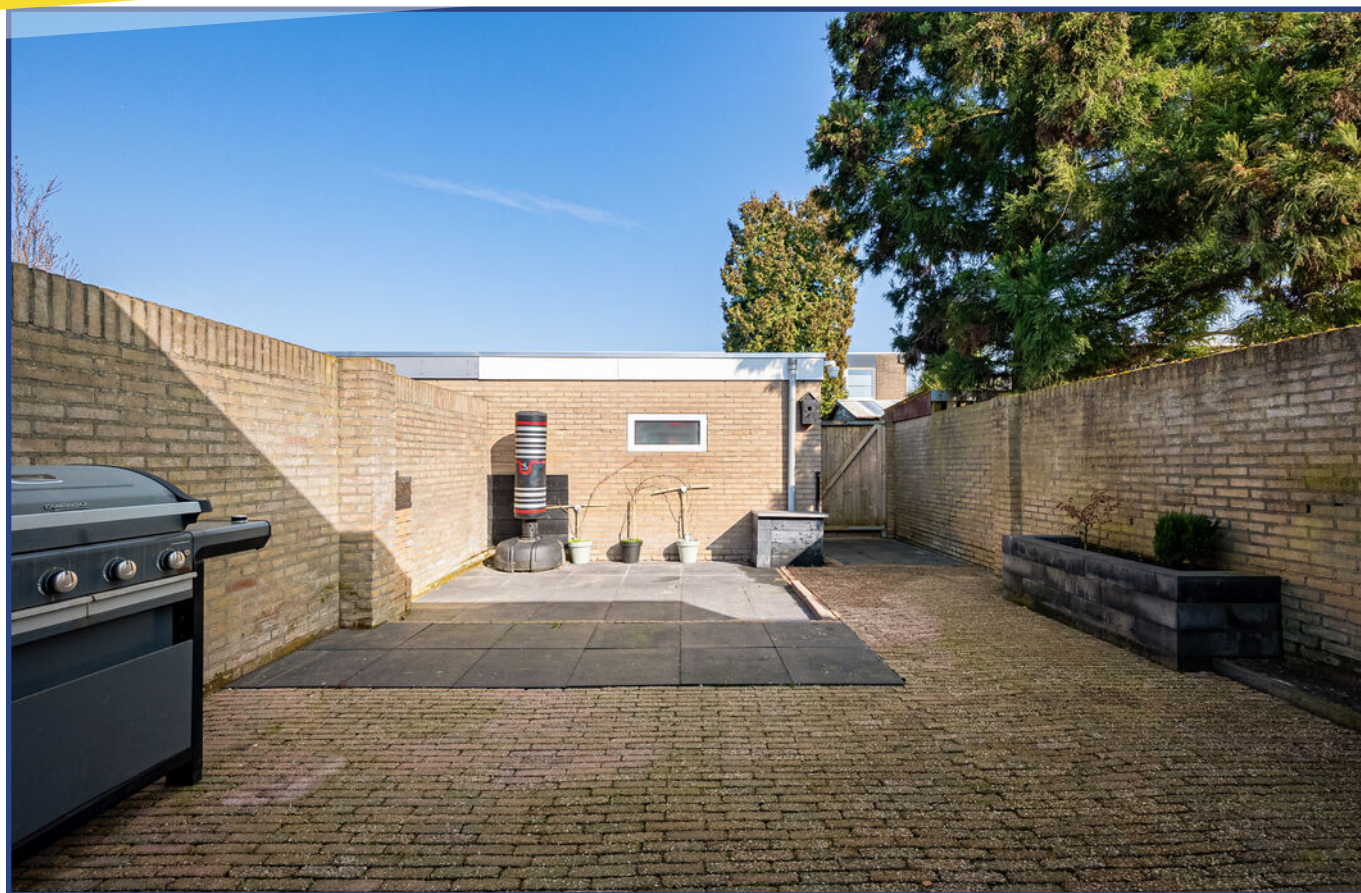


Op de eerste verdieping biedt de ruime overloop toegang tot drie netjes afgewerkte slaapkamers. De kamers zijn prettig licht en bieden volop indelingsmogelijkheden. Extra comfortabel is dat alle slaapkamers zijn uitgerust met een eigen airco, zodat je hier het hele jaar door geniet van een perfect binnenklimaat. Daarnaast beschikt één van de slaapkamers over een handige, vaste bergkast voor extra opbergruimte.

De moderne badkamer is ruim opgezet en van alle gemakken voorzien. Je kunt hier heerlijk ontspannen in het ligbad of gebruikmaken van de ruime inloopdouche. Verder is de badkamer compleet uitgerust met een stijlvol wastafelmeubel en een decorradiator.

Erg praktisch is het separate toilet op de overloop, welke bijzonder ruim is opgezet en tevens is voorzien van de witgoedopstelling.

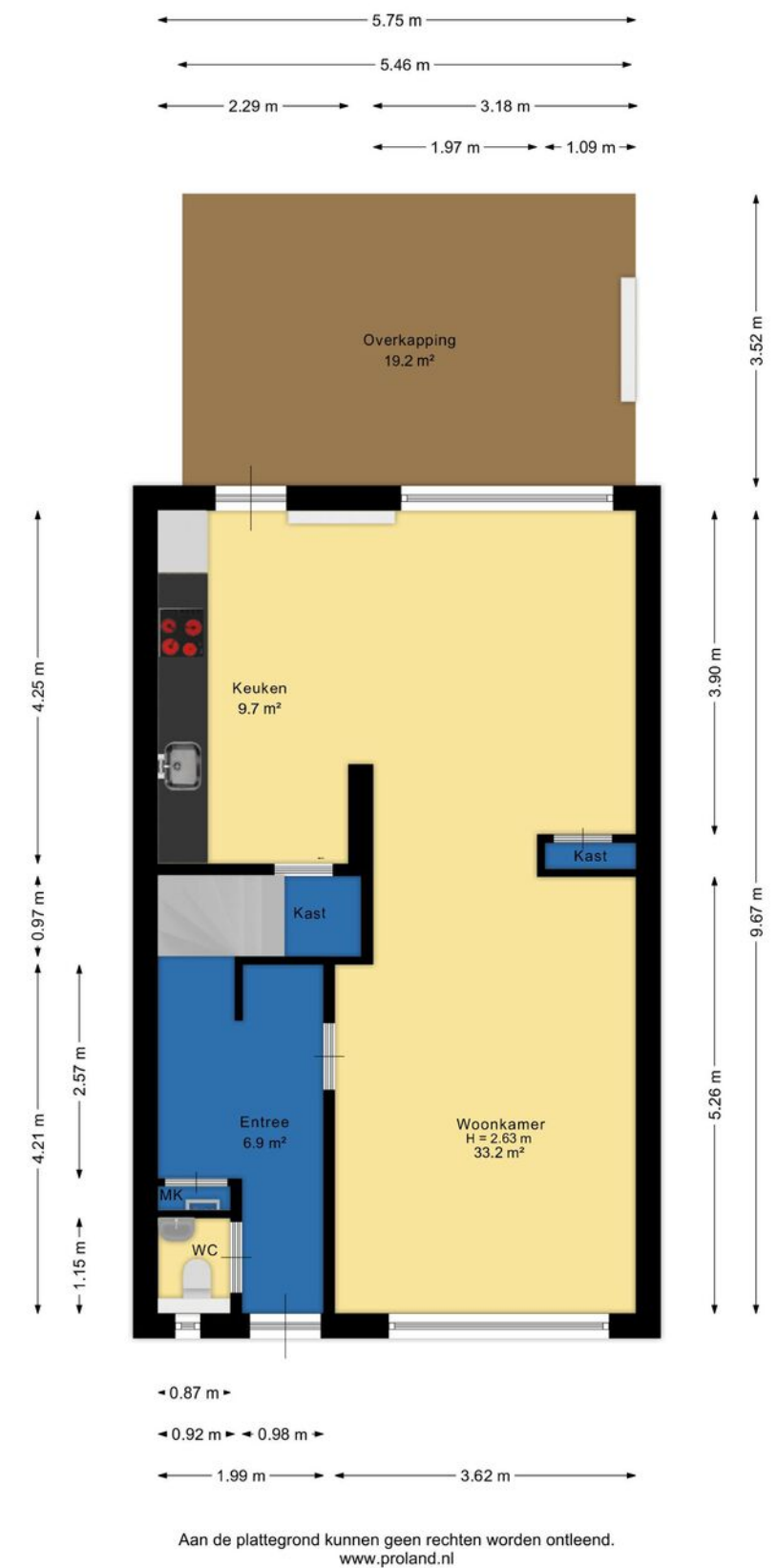
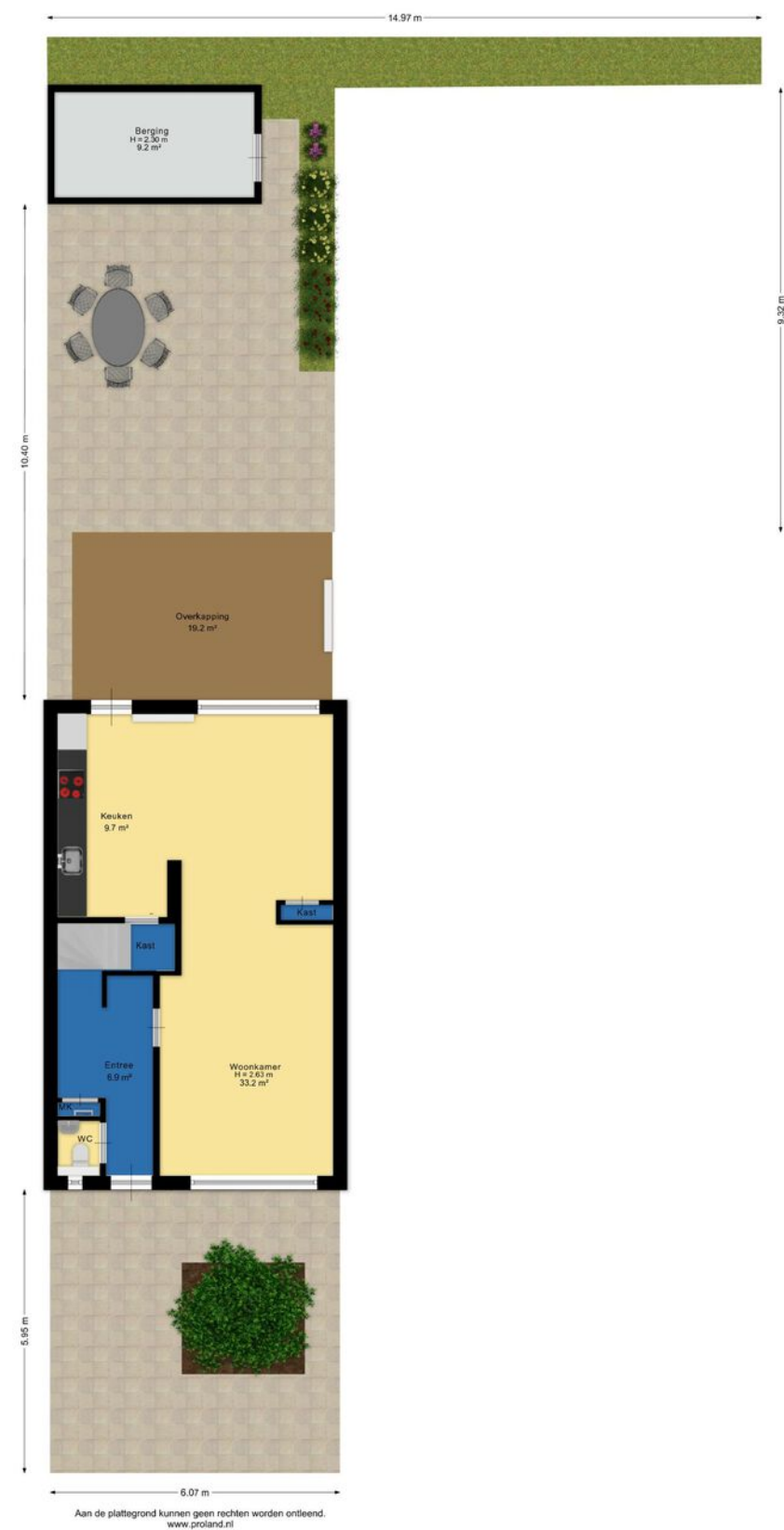


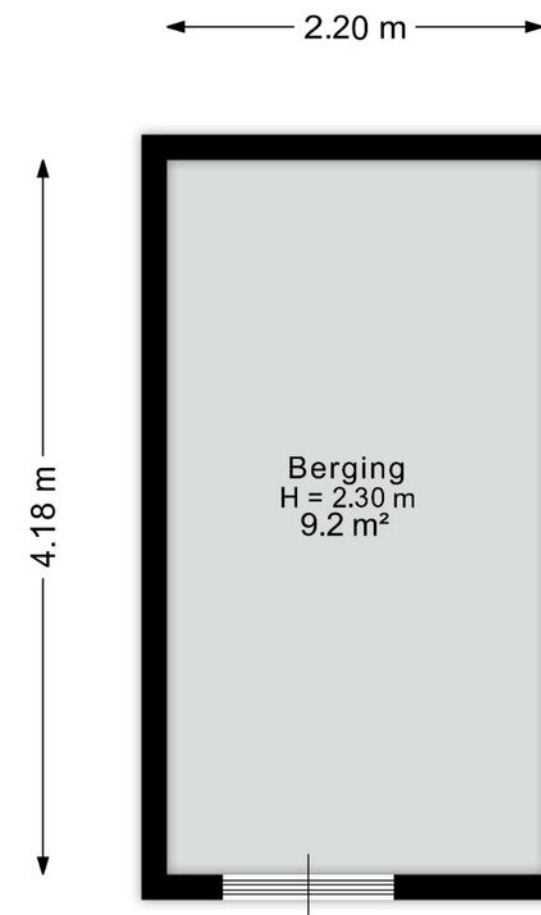


De onderhoudsarme achtertuin is gelegen op het noordoosten en vormt een heerlijke plek om in alle rust buiten te zijn. Dankzij de strakke bestrating is de tuin bijzonder makkelijk bij te houden, terwijl je hier nog steeds alle ruimte hebt om van de zon te genieten of bijvoorbeeld een barbecue te plaatsen.

Achterin de tuin staat een praktische, vrijstaande stenen berging. Deze ruimte is uitermate handig voor de opslag van extra spullen, (tuin)gereedschap en het veilig stallen van je fietsen. Tot slot is het perceel erg toegankelijk dankzij een eigen achterom.







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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oss

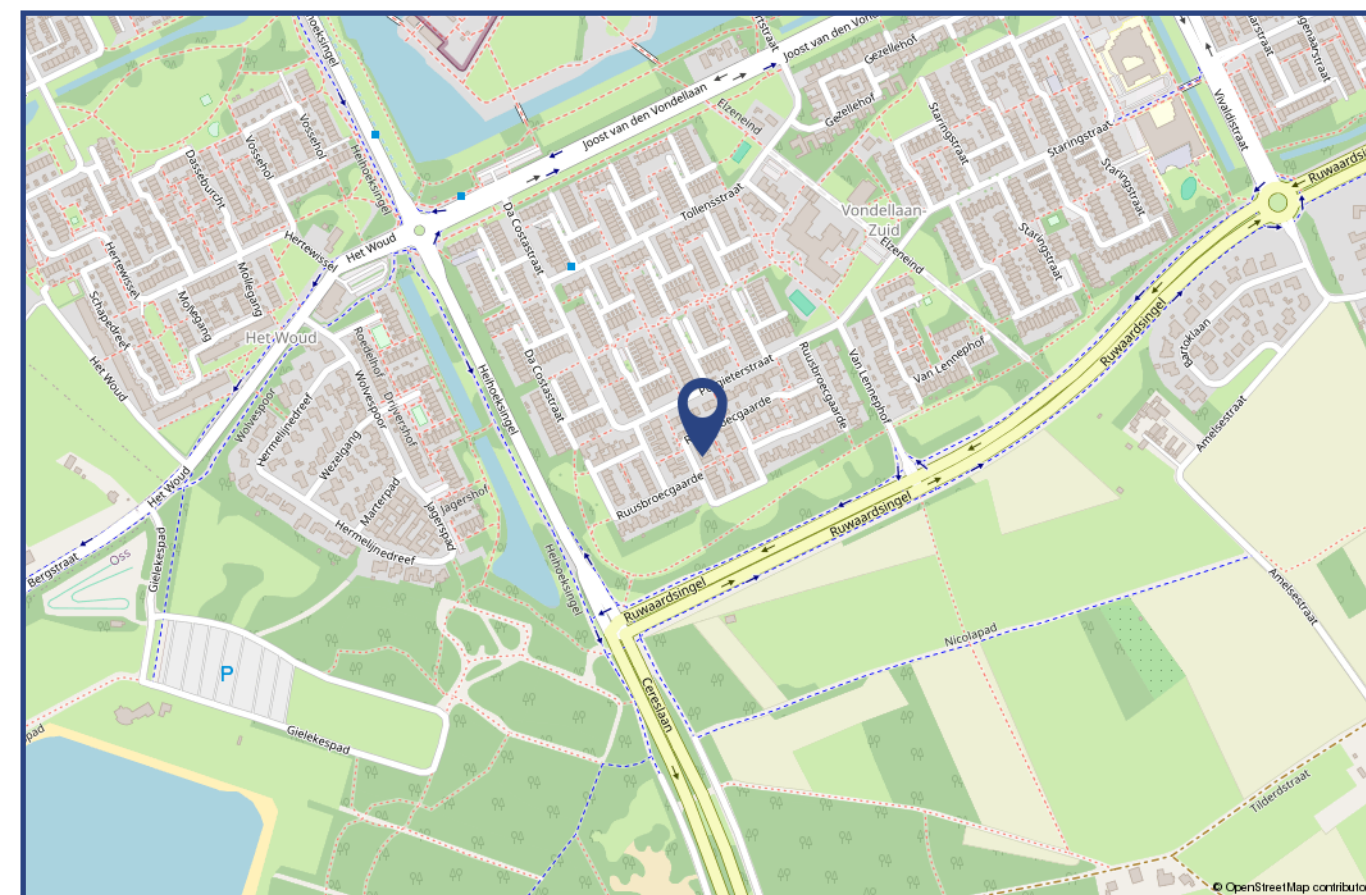
Sectie L

Perceel 1611

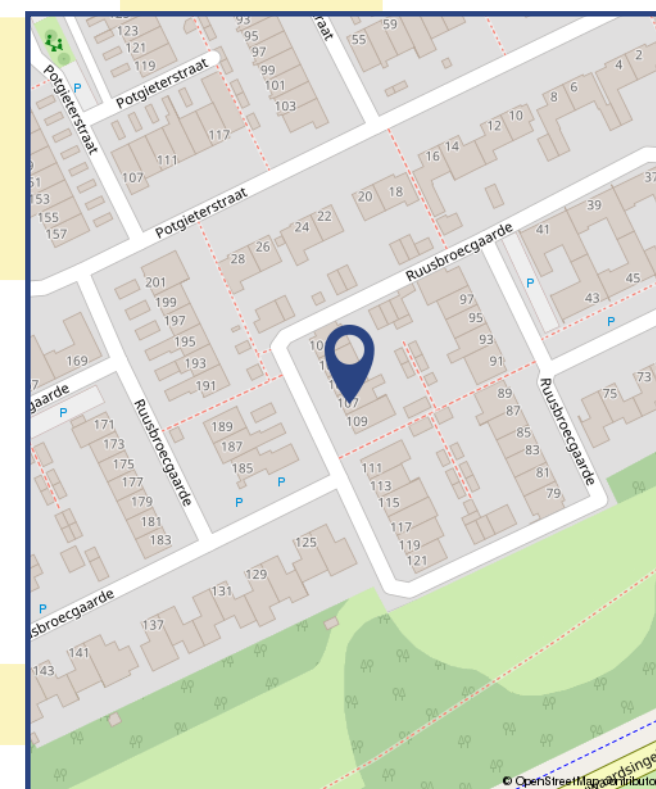
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



“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