

Macharen

**Caspar Boshartstraat 32**



**heuvel**

**MAKELAARS REGIO OSS**

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

[www.heuvelmakelaars.nl](http://www.heuvelmakelaars.nl)

## OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar : 1970  
Inhoud woning : 600 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlak : 329 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : 148 m<sup>2</sup>  
Aantal slaapkamers : 4  
Tuin : Noordoost

Verwarming : C.v.-ketel  
Energie label : A (2036-04-15)  
Gas en elektra : € 168,-- per maand



De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is sfeervol ingericht met een fraaie haardpartij die direct zorgt voor warmte en gezelligheid. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van prettig veel lichtinval.



## OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een ruime en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage, eigen oprit én maar liefst vier slaapkamers? Dan is Caspar Boshartstraat 32 in Macharen absoluut een woning die je gezien moet hebben! Deze fijne gezinswoning beschikt over een royale woonkamer met sfeervolle haard, een uitgebouwde eetkamer, royale open keuken, stijlvolle badkamer, multifunctionele tweede verdieping én een diepe achtertuin. Daarnaast is de woning energiezuinig dankzij HR++ beglazing, 12 zonnepanelen en vloerverwarming in de aanbouw.

Macharen is een geliefd en gemoedelijk dorp gelegen nabij Oss. Het dorp staat bekend om zijn vriendelijke karakter, groene omgeving en fijne woonklimaat. Voor gezinnen is Macharen extra aantrekkelijk dankzij de diverse speelvoorzieningen en het actieve verenigingsleven. Daarnaast bereik je binnen 10 minuten het bruisende centrum van Oss met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, scholen en sportfaciliteiten. Ook de uitvalswegen richting Nijmegen, Den Bosch en Eindhoven zijn snel en eenvoudig bereikbaar, waardoor Macharen een ideale woonlocatie is voor wie rustig wil wonen met de stad dichtbij.

"Een woning waar u zich direct thuis voelt"



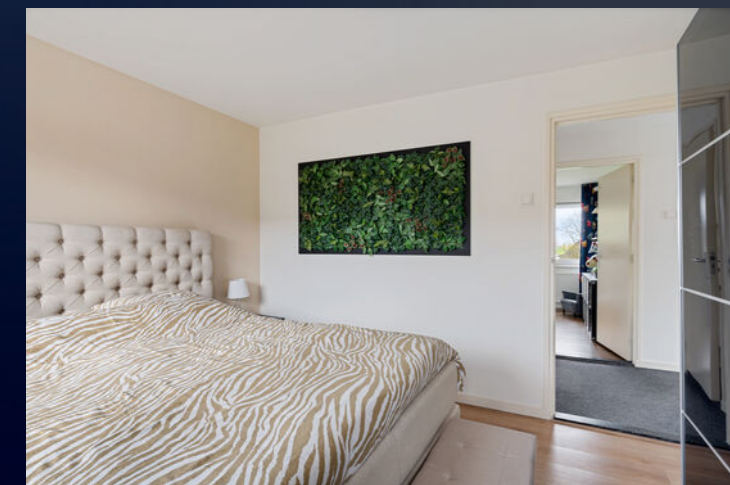
Aan de achterzijde is de woning uitgebreid, waardoor een royale eetkamer is gerealiseerd. Deze ruimte biedt voldoende plaats voor een grote eettafel. De schuifpui zorgt voor een directe verbinding met de achtertuin en draagt bij aan een aangename lichtinval.



De open keuken sluit naadloos aan op de eethoek en beschikt over een praktische indeling met diverse opberg mogelijkheden. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap en dubbele spoelbak.



"Een gezinswoning waar ruimte en wooncomfort centraal staan"



De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot vier slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer betreft een ruime en aangenaam lichte kamer met voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en garderobekast.

De tweede, derde en vierde slaapkamer zijn eveneens uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.





De badkamer is modern uitgevoerd en compleet ingericht met een inloofdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De verzorgde afwerking en neutrale kleurstelling zorgen voor een eigentijdse uitstraling.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Dankzij het grote dakraam beschikt deze verdieping over een aangename hoeveelheid daglicht. De ruimte is praktisch ingedeeld met een separate wasruimte, een afgescheiden werkplek en een royale inbouwkastenwand. Hierdoor is deze verdieping multifunctioneel inzetbaar.





De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating en gazon. Dankzij de ruime opzet biedt de tuin volop mogelijkheden om meerdere zitplekken te creëren en in alle rust van het buitenleven te genieten.



De garage is bijzonder praktisch ingericht en verdeeld in twee compartimenten middels openslaande deuren. Hierdoor is de ruimte uitstekend geschikt voor opslag, hobbydoeleinden of als werkplaats. Het achterste gedeelte is geïsoleerd en voorzien van een aparte elektragroep met krachtstroom en een UTP-aansluiting naar de meterkast. Daarnaast zijn hier al voorbereidingen getroffen voor water, gas en afvoer, waardoor er diverse mogelijkheden zijn voor toekomstig gebruik.



De woning is in de afgelopen jaren grotendeels voorzien van nieuwe kozijnen, 12 zonnepanelen, HR++ beglazing, een zonnescherm aan de voorzijde en comfortabele vloerverwarming in de aanbouw.

Enthousiast geworden? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!



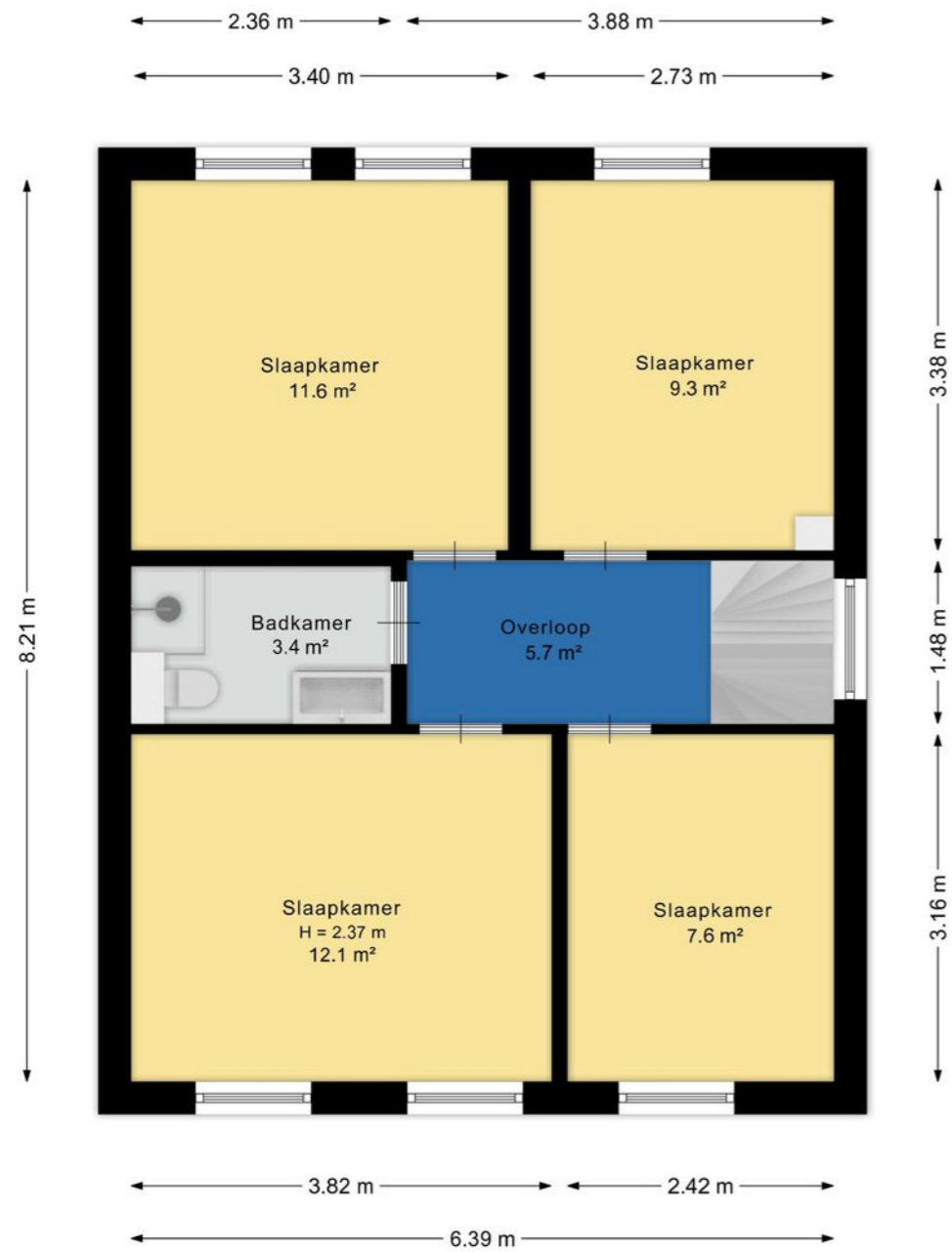
"Wonen in het groene hart van Macharen"

# PLATTEGROND



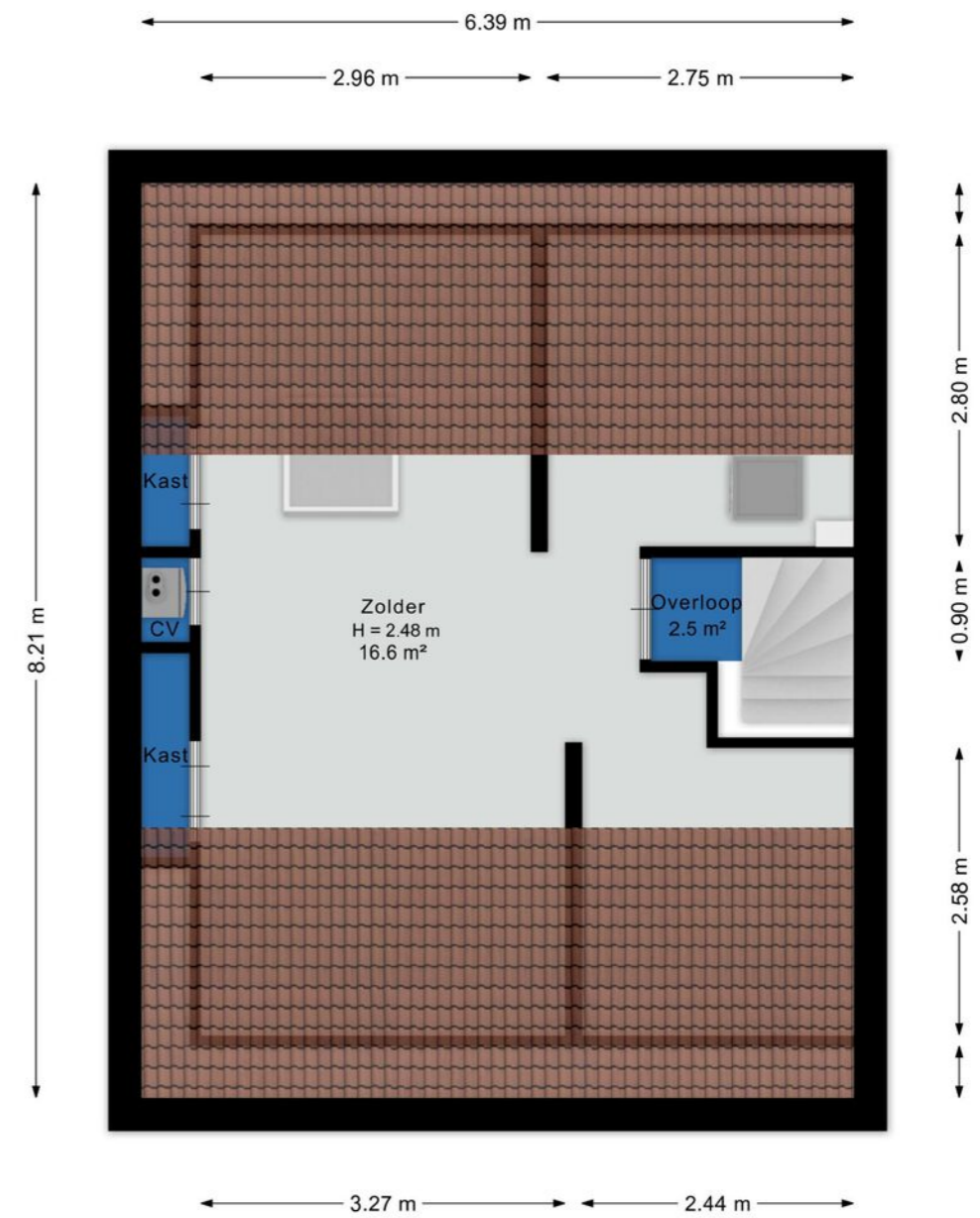
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

# PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



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

# KADASTRALE KAART



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Megen

Sectie H

Perceel 487

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# 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. onder-zoeksplicht 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 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 2 weken na ondertekenen 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 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 Heuvel Makelaars. Wij zijn u graag van dienst.

