

Raadhuys
Makelaars



Zwingelstraat 31



raadhuysmakelaars.nl

Oss
€ 475.000 k.k.





▲ Fors uitgebouwde, verduurzaamde tweekapper op loopafstand van het centrum en station Oss-West!

Deze op de hoek van de Heischeutstraat en de Zwingelstraat gelegen, uitgebouwde tweekapper moet je echt zelf beleven: alleen zo kun je ervaren hoe verrassend ruim de woning is en welke mogelijkheden deze allemaal biedt. Perfect voor grote (samengestelde) gezinnen. Door de uitbouw aan de achterzijde is de living fors vergroot en is de ruimte in verschillende leefgebieden in te delen. En wat te denken van de gecreëerde woonkeuken van maar liefst ca. 19 m²! De dakopbouw op de tweede verdieping met ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval, een ideale extra slaap-/hobbykamer.

Op enkele minuten afstand zijn er verschillende voorzieningen zoals de winkelcentra Ussen en de Ruwert, scholen, huisartsenpraktijk en een apotheek gesitueerd. Ook de kinderboerderij/speeltuin Elckerlyc is dichtbij gelegen. Naast station Oss-West is ook station Oss makkelijk te bereiken en op korte afstand eveneens de uitvalswegen richting Nijmegen en Den Bosch. Kortom, de woning is perfect gelegen! Met een heerlijke, omsloten achtertuin waar je altijd, weer of geen weer, overdekt kunt zitten, hebben we echt niets teveel gezegd.

Wat maakt deze woning bijzonder?

Uitgebouwd en dakopbouw: Ruime indelingsmogelijkheden met extra leefruimte w.o. een grote woonkeuken en vierde slaapkamer op de tweede verdieping.

Energiezuinig en duurzaam: Sinds 2023 grondig verduurzaamd met een nieuw geïsoleerd dak, geïsoleerde buitengevels middels muurisolatie en 5 zonnepanelen, waardoor de energiekosten dalen en het comfort toeneemt.

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220



INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via een ruime, eigen oprit betreden we de woning via de entree aan de zijkant. Wat direct opvalt, is de ruime hal met tegelvloer. Hier bevinden zich het toilet met wandcloset en fonteintje, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Als eerste betreden we de forse living, die door zijn omvang is in te delen in verschillende leefgebieden. De eikenhouten vloer vormt een echte eyecatcher!

De verschillende doorkijkjes zorgen voor een speels effect en maakt het geheel extra huiselijk. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval.













Eén van de bogen vormt de toegang naar de keuken. De keukenvloer is voorzien van dezelfde geblokte tegelvloer als in de hal, waarbij voor extra comfort ook vloerverwarming is aangebracht. De keuken die van twee kanten natuurlijke lichtinval heeft via de aanwezige ramen, kent een U-opstelling. De inbouwkeuken is voorzien van een granieten werkblad, vaatwasser, inbouwkoelkast, 5-pits Neff gasfornuis, afzuigkap (2020), combi oven/magnetron en twee carrouselkasten.



Via de keuken heb je toegang tot de achtertuin en ook tot de bijkeuken/mogelijke garage. De praktische, volledig geïsoleerde ruimte is voorzien van verwarming, water en elektriciteit. Tevens de opstelling van de c.v.-combi ketel (2020) en aansluitmogelijkheden voor de wasmachine. Kortom, deze multifunctionele ruimte is voor verschillende doeleinden geschikt!

Terug in de hal gaan we via de fraaie open, houten trap naar de eerste verdieping.





INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

We bereiken de eerste verdieping waar - uitkomend op een overloop - zich 3 slaapkamers en een badkamer bevinden. De gehele verdiepingsvloer - met uitzondering van de badkamer - is afgewerkt met een traditionele houten parketvloer.

De drie slaapkamers hebben allemaal een courante maatvoering, waarbij de ouderslaapkamer is voorzien van een praktische inbouwkast. Tevens hebben de slaapkamers grote raampartijen, die een zee van licht waarborgen.

Tenslotte bereiken we de betegelde badkamer met vloerverwarming en het volgende sanitair: inlopdouche met regendouche, een badmeubel met spiegel, een wandcloset en designradiator. Het geheel wordt sfeervol omlijst door inbouwspots. Een gevelraam zorgt voor een natuurlijke lichtinval.

Terug op de overloop gaan we via de vaste houten trap naar de tweede verdieping.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Laat u verbazen door deze verrassend ruime en lichte etage. Doordat aan weerszijden zoveel ramen zijn aangebracht krijg je een prachtige, natuurlijke lichtinval en versterkt dit het ruimtelijk effect aanzienlijk. De ruimte is keurig afgewerkt met een laminaatvloer en door de aangebrachte knieschotten heb je ook nog eens een zee aan opbergruimte. Je kunt de ruimte als royale, vierde slaapkamer gebruiken, maar ook als kantoor- of hobbyruimte.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

Via de woonkeuken bereiken we de besloten privacyvolle achtertuin met achterom. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating; een aantal borders met beplanting zorgt ervoor dat er een fijne sfeer is.

En wat denk je van de openslaande tuindeuren die toegang bieden tot het terras? Door het overdekt buitenteras met verlichting kun je hier, weer of geen weer, altijd genieten van heerlijk buiten zijn!

Achter in de tuin bevindt zich nog een ruime stenen berging in spouw opgetrokken, met veel bergruimte en voorzien van elektra.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden.)

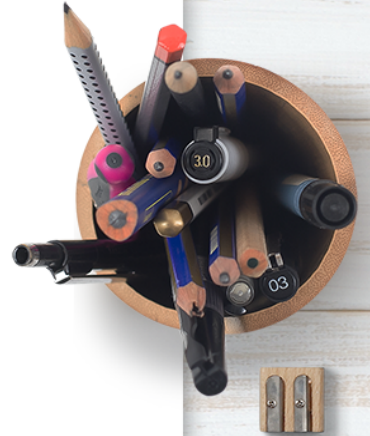
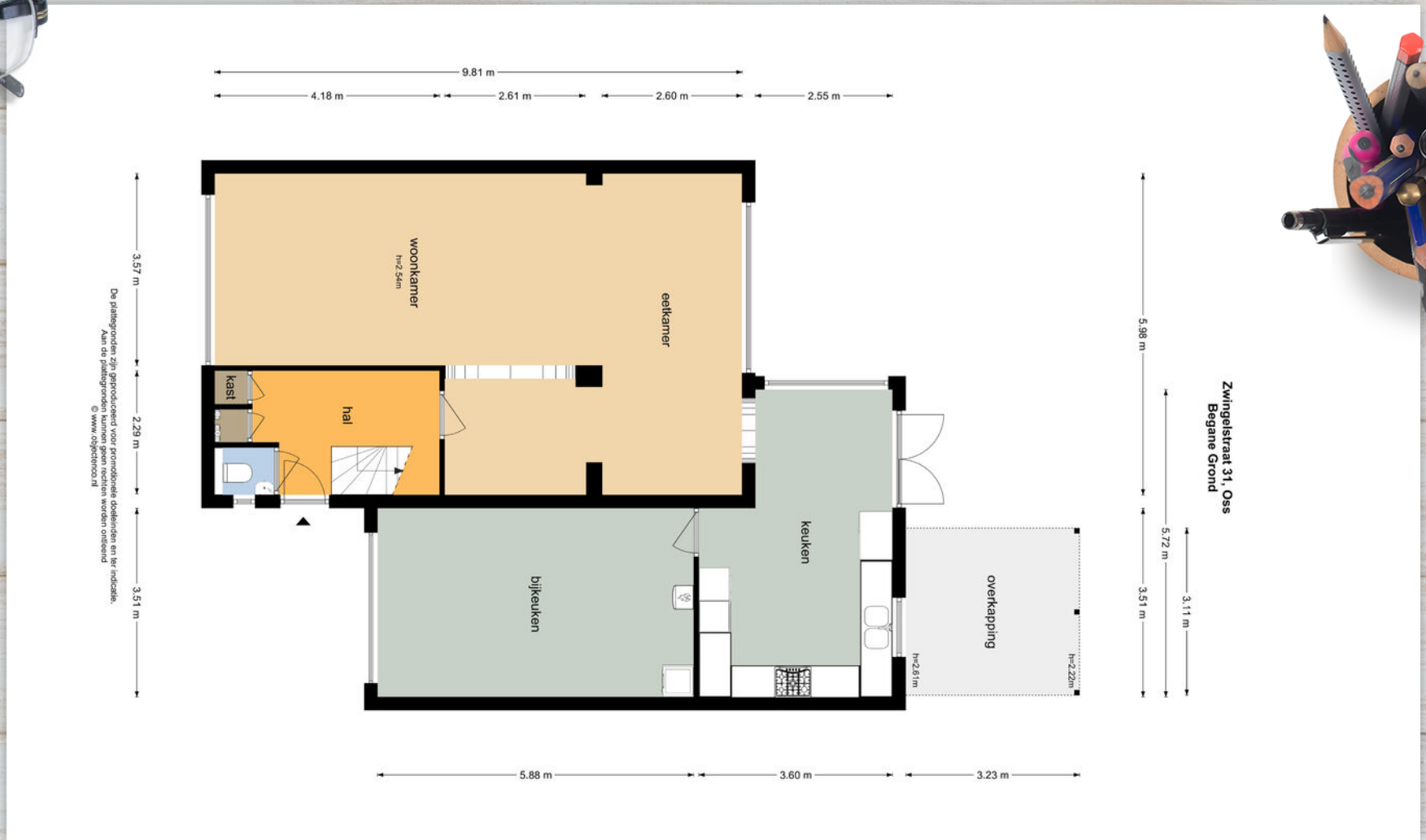








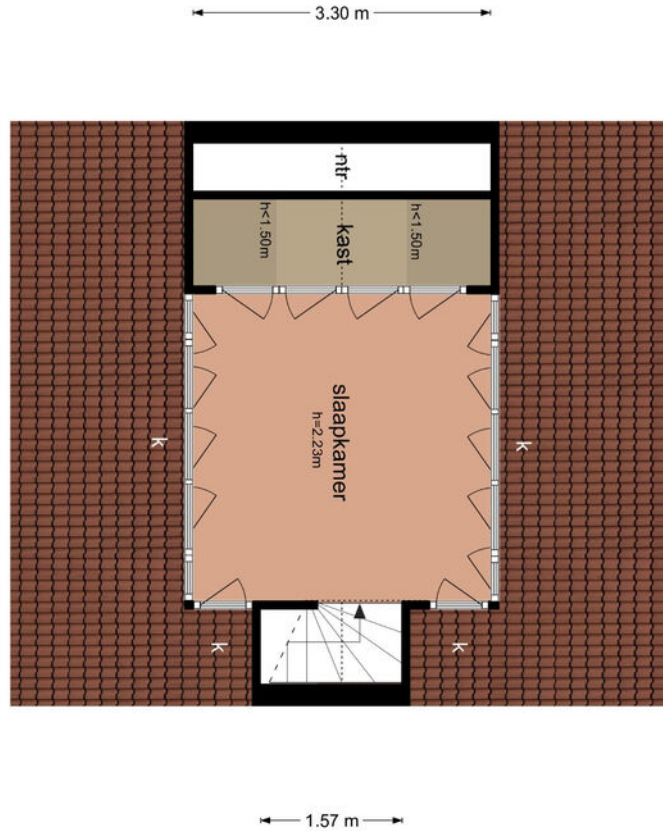
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Zwingelstraat 31, Oss
Tweede Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objedanca.nl

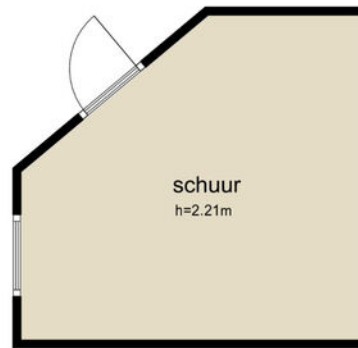


PLATTEGROND **BERGING/SCHUUR**

Zwingelstraat 31, Oss
Schuur

3.71 m

3.59 m



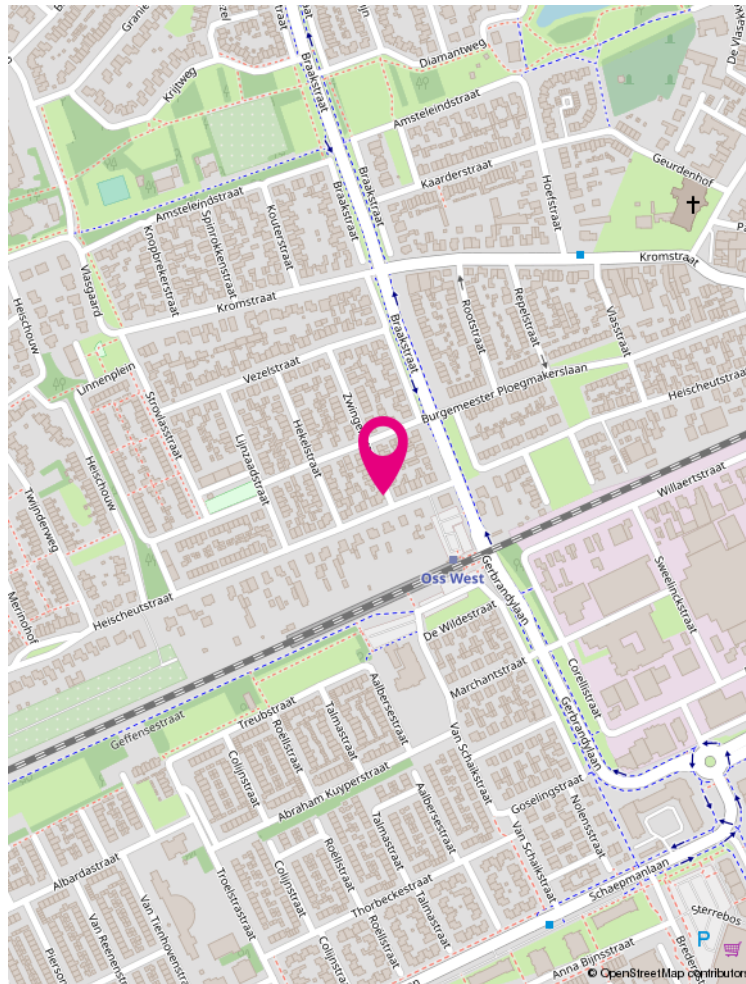
3.59 m

3.77 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

LOCATIE KADASTRALE KAART



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

ZWINGELSTRAAT 31

KENMERKEN

| | |
|----------------------------|------------------------------------------|
| Vraagprijs: | € 475.000 k.k. |
| Soort: | eengezinswoning |
| Type: | 2-onder-1-kapwoning |
| Aantal kamers: | 5 |
| Inhoud: | 551 m ³ |
| Perceeloppervlakte: | 243 m ² |
| Woonoppervlakte: | 156 m ² |
| Soort bouw: | Bestaande bouw |
| Bouwjaar: | 1968 |
| Ligging: | aan rustige weg, in woonwijk |
| Tuin: | achtertuin, voortuin |
| Garage: | garage mogelijk |
| Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie |
| Verwarming: | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Energie label: | B |

KADASTRALE GEGEVENS

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Adres: | Zwingelstraat 31 |
| Postcode: | 5345 XE |
| Plaats: | Oss |
| Gemeente: | Oss |
| Sectie / Perceel: | E / 3590 |
| Oppervlakte: | 243 m ² |
| Soort: | Volle eigendom |

[raadhuysmakelaars.nl](https://www.raadhuysmakelaars.nl)





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Designradiator(en) | ✓ | | |
| Radiatorafwerking | ✓ | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ✓ | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ✓ | | |
| - losse (hang)lampen | | ✓ | |
| - | ✓ | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Inbouwkast 1e verdieping | ✓ | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ✓ | | |
| - gordijnen | ✓ | | |
| - overgordijnen | ✓ | | |
| - rolgordijnen | ✓ | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | ✓ | | |
| - houten vloer(delen) | ✓ | | |
| - laminaat | ✓ | | |



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ✓ | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ✓ | | |
| - (gas)fornuis | ✓ | | |
| - afzuigkap | ✓ | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ✓ | | |
| - koelkast | ✓ | | |
| - vaatwasser | ✓ | | |
| - koffiezetapparaat | | ✓ | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ✓ | | |
| - toiletrolhouder | ✓ | | |
| - toiletborstel(houder) | ✓ | | |
| - fontein | ✓ | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | ✓ | | |
| - wastafel | ✓ | | |
| - wastafelmeubel | ✓ | | |
| - planchet | ✓ | | |



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toilet | ✓ | | |
| - toiletrolhouder | ✓ | | |
| - Muurspiegel | ✓ | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | | ✓ | |
| Rookmelders | | ✓ | |
| (Klok)thermostaat | ✓ | | |
| Rolluiken | ✓ | | |
| Zonwering buiten | ✓ | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ✓ | | |
| Zonnepanelen | ✓ | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ✓ | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ✓ | | |
| Beplanting | ✓ | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ✓ | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ✓ | | |



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|-----------------|
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ✓ | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ✓ | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | ✓ | | |
| - vlaggenmast(houder) | ✓ | | |
| | | | |



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoor tijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet!

Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.

Raadhuys
Makelaars



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars




RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



raadhuysmakelaars.nl

 **vastgoedcert**
gecertificeerd



funda
powered by nvm



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.