



Oss

Berghemseweg 78

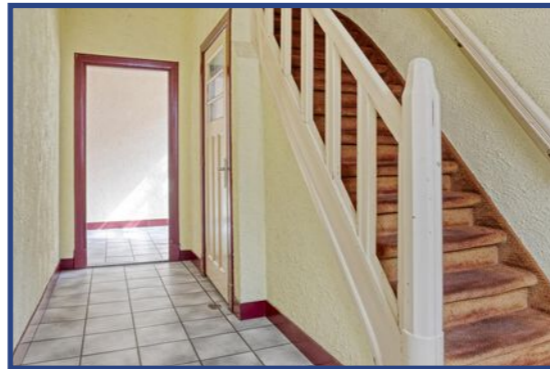
Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

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

## OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	1934
Inhoud woning	650 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlak	245 m <sup>2</sup>
Woonoppervlak	150 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers	4
Tuin	Noord
Verwarming	C.v.-ketel
Energie label	D (2035-07-22)
OZB-eigenaar	€ 446,10 per jaar
Rioolrecht	€ 178,32 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 360,24 per jaar



## OMSCHRIJVING

Een karaktervolle vrijstaande jaren '30-woning met diepe achtertuin, garage, vier slaapkamers én volop potentie! Deze woning is gelegen aan de rand van het stadscentrum van Oss, op loopafstand van winkels, scholen, horeca en station. Achter de charmante gevel gaat een verrassend ruime woning schuil met een woonoppervlakte van ca. 150 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 650 m<sup>3</sup>. De woning is grotendeels in originele staat, wat betekent dat je hier met liefde en creativiteit je eigen woondroom kunt realiseren! De basis is goed, de mogelijkheden eindeloos.

De woning ligt aan de Berghemseweg, een karakteristieke straat aan de rand van het stadscentrum van Oss. Winkels, scholen, horeca en het station liggen op loopafstand. Ook zijn de uitvalswegen richting Den Bosch en Nijmegen snel bereikbaar. Je woont hier centraal met alle voorzieningen binnen handbereik.

### Indeling

Begane grond: Hal, toilet, woonkamer en-suite, eetkamer, keuken, bijkeuken, kelder  
Eerste verdieping: Overloop, vier slaapkamers, badkamer, balkon  
Tweede verdieping: Bergzolder  
Bijgebouw: Garage met berging

Bij binnenkomst stap je in een royale hal met authentieke uitstraling. De originele trapopgang en de klassieke betegeling brengen je direct in de sfeer van de jaren '30. Vanuit de hal zijn het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de eetkamer bereikbaar.

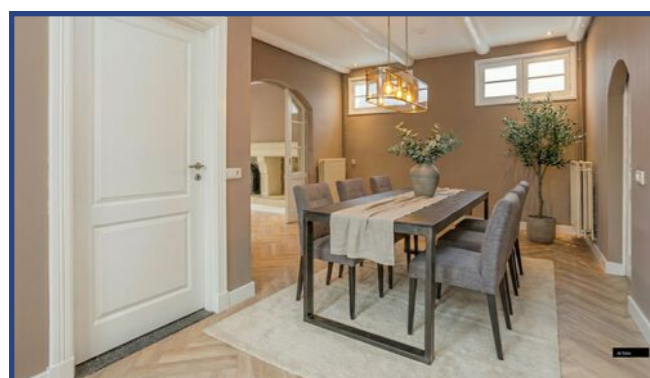


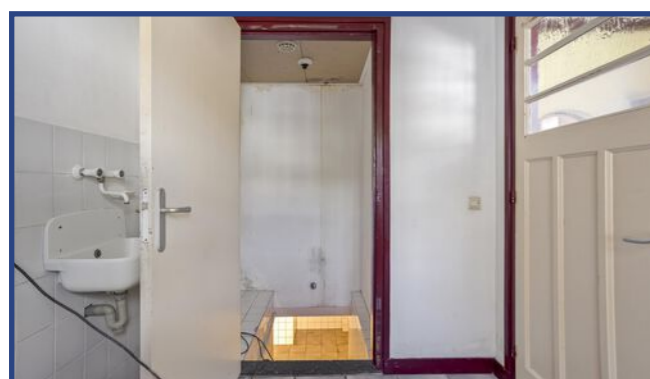
De woonkamer en-suite is een van de parels van deze woning. De originele schuifdeuren, sierplafonds en de grote erker aan de voorzijde geven deze ruimte een warm en nostalgisch karakter.





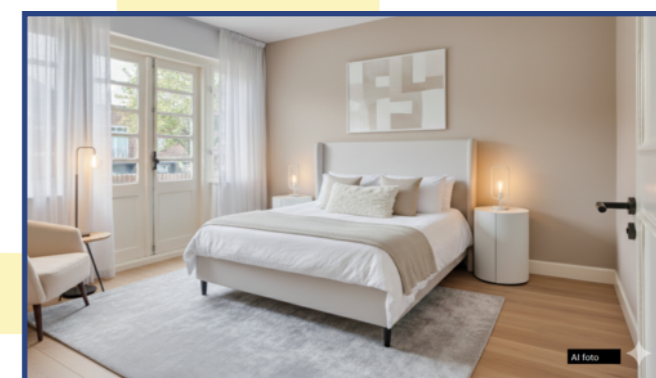
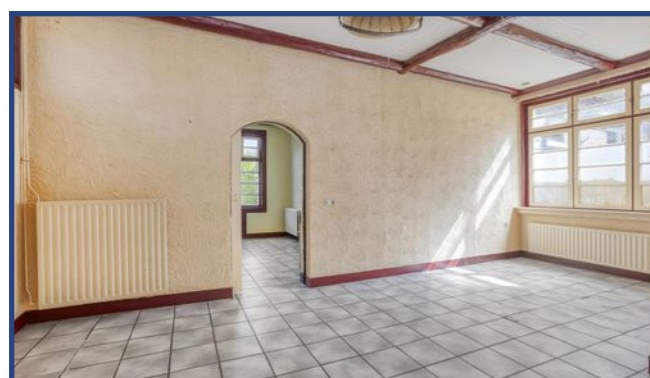
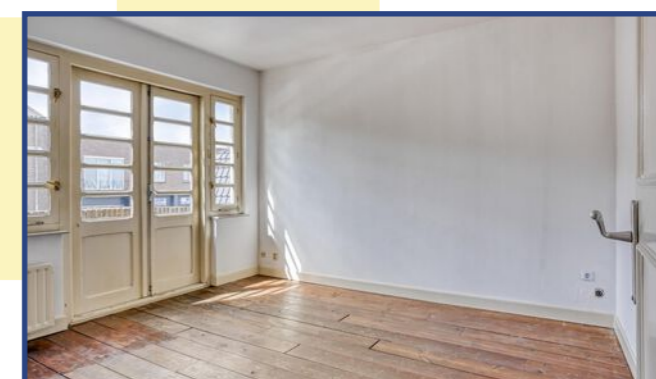
De woonkeuken ademt historie. Het gemetselde keukenmeubel is kenmerkend voor de bouwperiode en geeft de ruimte karakter. De keuken heeft voldoende plek voor een grote eettafel en vormt zo het hart van het huis. Via de tuindeur heb je directe toegang tot de achtertuin.





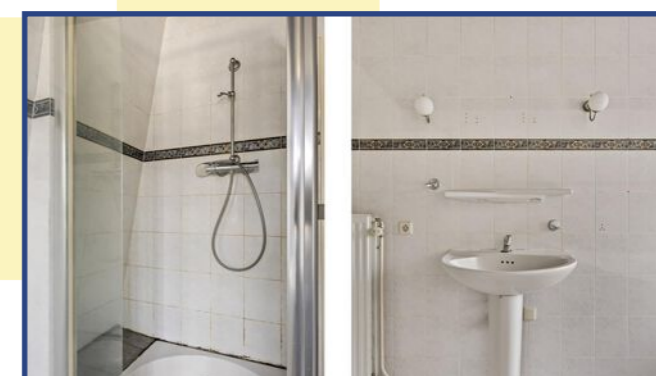
Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met extra bergruimte en doorgang naar de kelder. De kelder is ruim en met een kleine verbouwing zeer geschikt als opslagruimte of bijvoorbeeld als wijnkelder.

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot een apart toilet en vier slaapkamers, variërend in grootte van ca. 6 m<sup>2</sup> tot ca. 14 m<sup>2</sup>. De grote slaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot een charmant balkon. De overige kamers zijn goed in te richten als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.





De badkamer is uitgevoerd in lichte kleurstelling en voorzien van een douchecabine, wastafel en een opvallend groot rond ligbad.



Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar, die zich uitstrekt over de volledige breedte van het huis. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor extra opslag of kan – na verbouwing – ingericht worden als werkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer.





De achtertuin is verrassend diep en grotendeels bestraat, waardoor deze makkelijk in onderhoud is. Dankzij de ligging biedt de tuin volop privacy en vrijheid. Met een slimme indeling, wat aanpassingen en wat groen maak je hier een heerlijke tuin van.



Achter op het perceel bevindt zich een vrijstaande garage van ca.31 m<sup>3</sup> met extra berging. Deze is bereikbaar via een achterom en biedt ruimte voor fietsen, gereedschap, hobby of een kleine werkplaats.

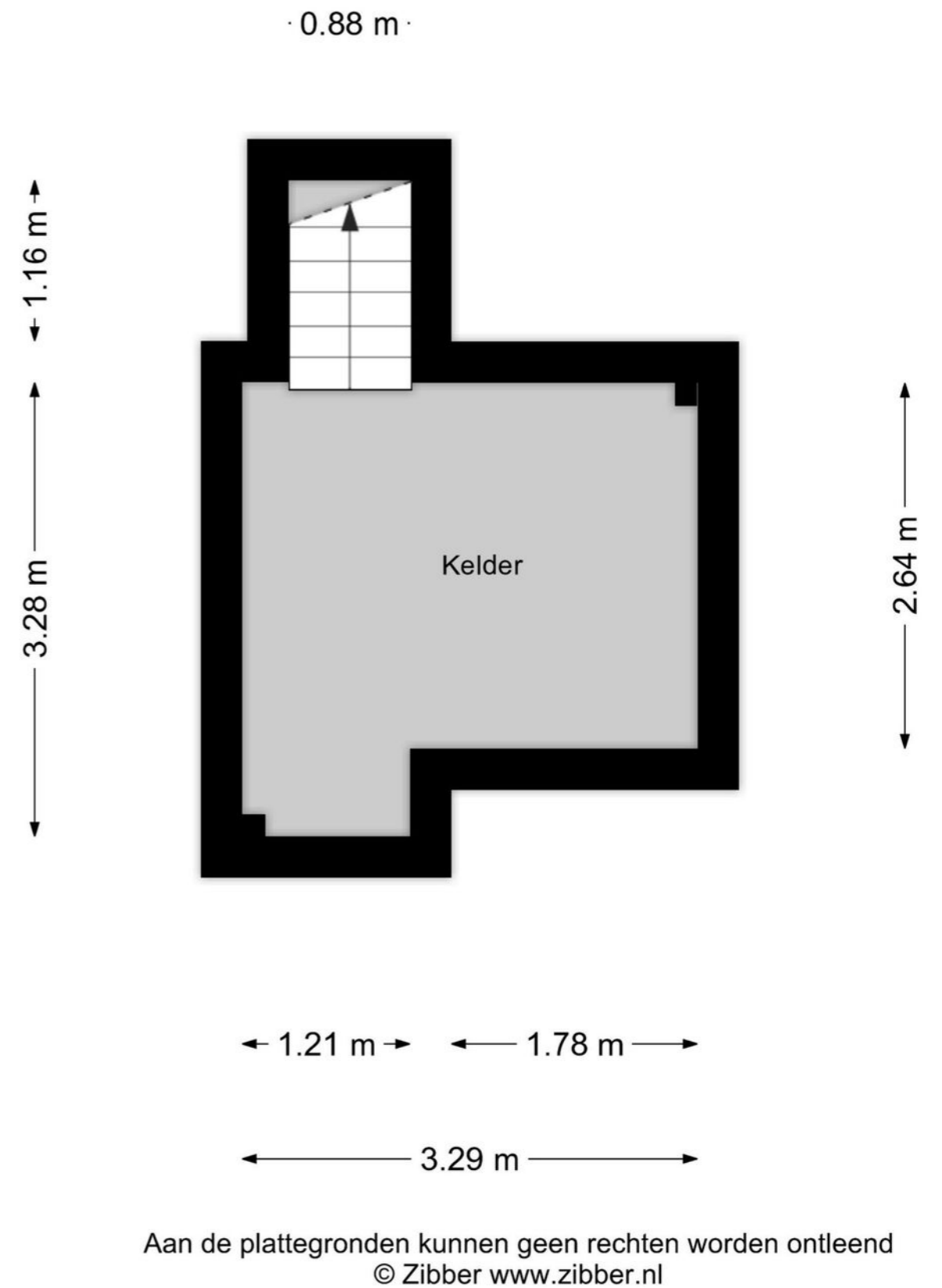
Een woning met karakter, charme én werk, maar dit is het na de hele verbouwing dan ook meer dan waard!

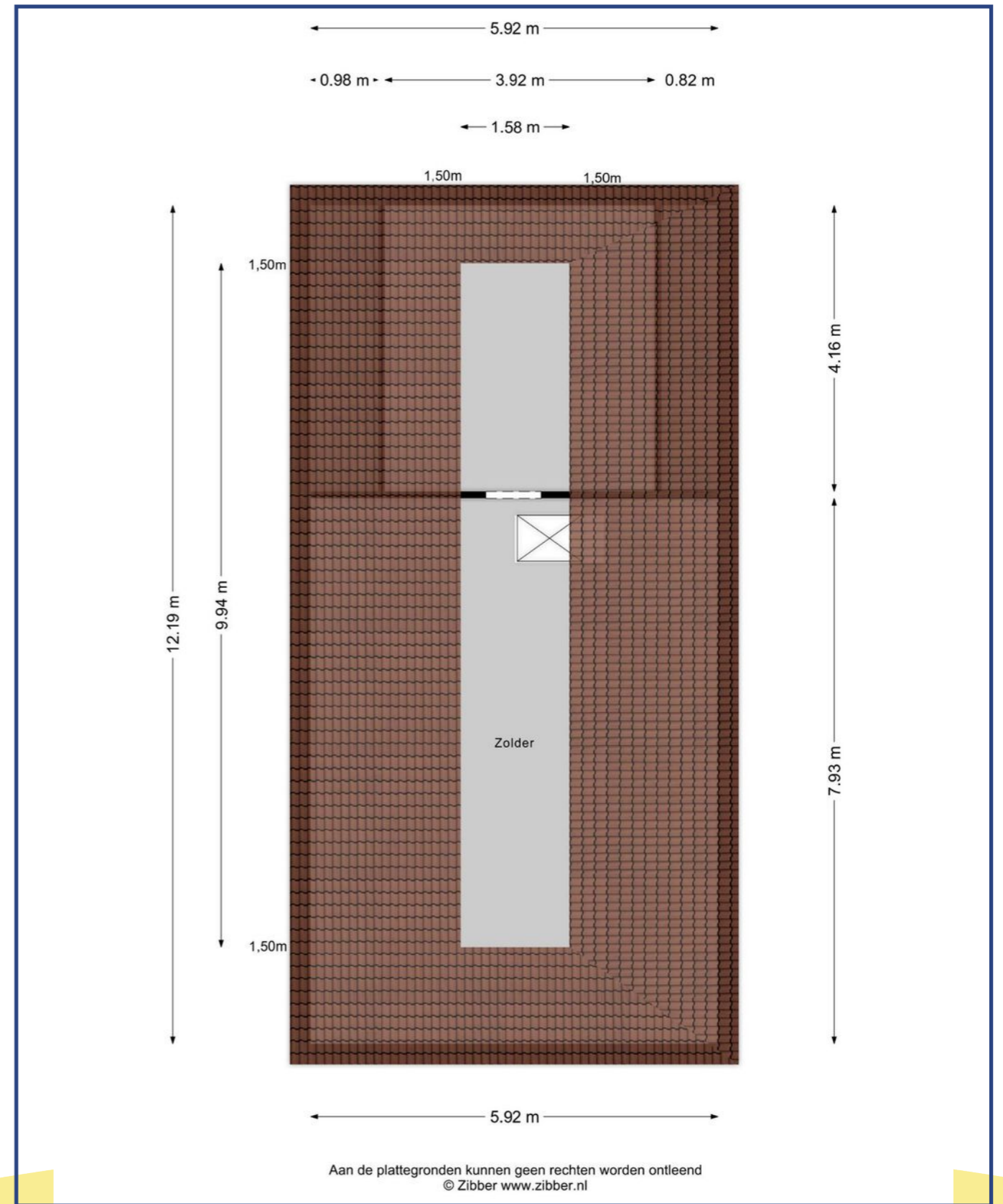
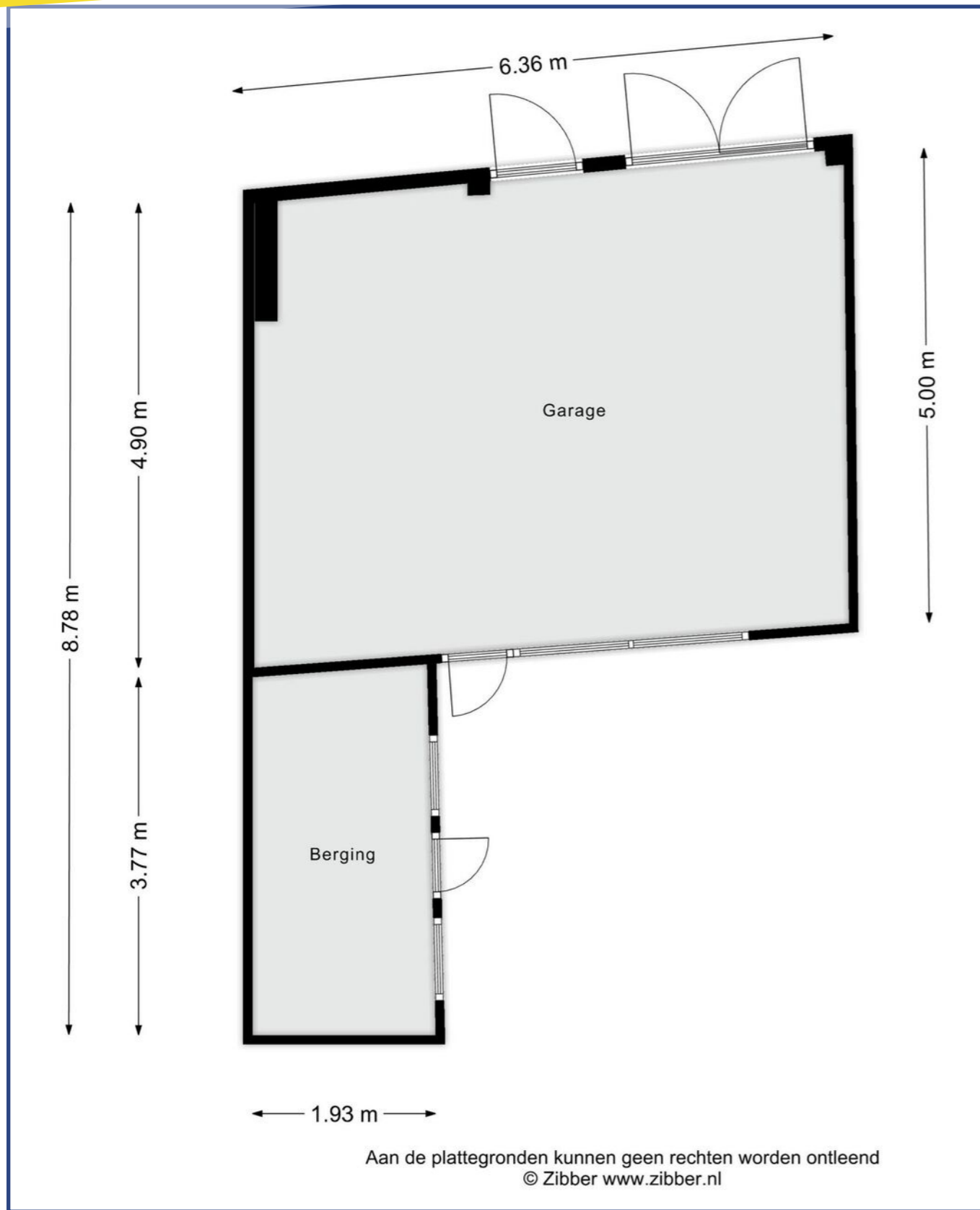
Om de grootte en het potentieel van deze woning écht te ervaren, moet je even binnenkijken.

Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging.











# 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