

Oss

# Ruusbroecgaarde 185



# heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

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

## OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar : 1975  
Inhoud woning : 575 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlak : 259 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : 135 m<sup>2</sup>  
Aantal slaapkamers : 4  
Tuin : Zuidwest

Verwarming : C.v.-ketel  
Energie label : A (2028-10-26)  
Gas en elektra : € 200,-- per maand  
Water : € 24,-- per maand



## OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een ruime, uitstekend onderhouden en energiezuinige gezinswoning met garage, eigen oprit en een prachtige tuin? Dan is Ruusbroecgaarde 185 écht iets voor jou! Deze verrassend ruime woning beschikt over ca. 135 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en biedt alles wat je nodig hebt: een royale woonkamer, een uitgebouwde keuken, vier slaapkamers, een complete badkamer, een praktische zolderverdieping én een garage met aangrenzende berging. Daarnaast geniet je van een fraai aangelegde achtertuin met veel privacy, volwassen beplanting en een indrukwekkende bloeiende witte blauweregen die ieder voorjaar voor een bijzonder sfeerplaatje zorgt. Dankzij energielabel A, 18 zonnepanelen, grotendeels HR++ en triple beglazing en deels vloerverwarming woon je hier bovendien comfortabel én duurzaam. Een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen!

De woning is gelegen in een rustige en groene woonomgeving in Oss. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties en openbaar vervoer. Ook het centrum van Oss en het NS-station zijn eenvoudig bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting Nijmegen, Den Bosch en Eindhoven.

### Indeling:

Begane grond: Entree, toilet, meterkast, woonkamer, open keuken, garage, berging.

Eerste verdieping: Overloop, badkamer, 3 slaapkamers.

Tweede verdieping: Overloop, wasruimte/berging, slaapkamer.



Via de verzorgde voortuin en eigen oprit bereik je de entree van deze verrassend ruime woning. De hal vormt een prettige binnenkomst en biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang naar de verdieping en de woonkamer. Dankzij de neutrale afwerking vormt deze ruimte een fijne basis voor de rest van de woning.



"Een verrassend ruime gezinswoning waar sfeer, rust en duurzaamheid samenkomen."



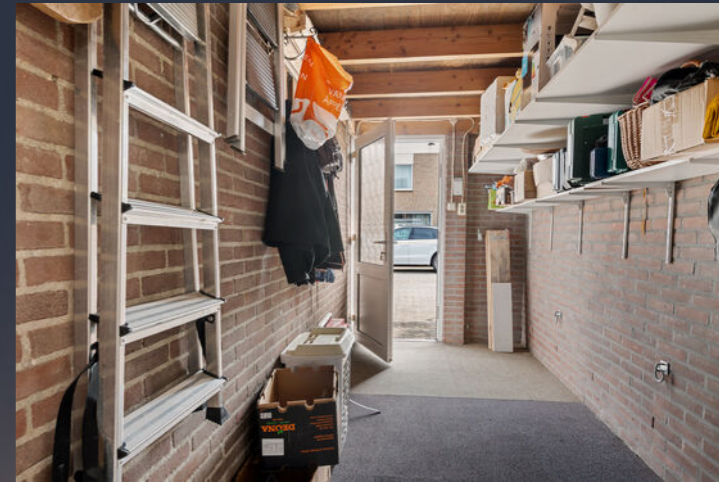
Wat direct opvalt zodra je de woonkamer binnenloopt, is de ruimte en het prettige lichtinval. De living biedt volop mogelijkheden voor een zithoek én een eettafel waar je gezellig kunt tafelen met familie en vrienden. De grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor een mooi uitzicht op de tuin en laten veel natuurlijk daglicht binnen. Dankzij de vloerverwarming geniet je hier bovendien van extra comfort tijdens de koudere maanden.





De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling die zorgt voor een frisse uitstraling. Hier beschik je over volop werk- en bergruimte én diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (2021), oven (2021), magnetron (2015), koelkast (2023), vaatwasser (2025) en Quooker (2014). Vanuit de keuken heb je bovendien direct toegang tot de berging en garage.

De in pandig bereikbare garage en berging bieden volop mogelijkheden. Naast het parkeren van een auto is er voldoende ruimte voor fietsen, gereedschap of hobbyspullen. Hierdoor is er mogelijkheid voor parkeergelegenheid op eigen terrein.



"Een huis die direct voelt als thuis"



Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. De verdieping is praktisch ingedeeld en biedt volop ruimte voor een gezin, thuiswerkplek of hobbykamer.

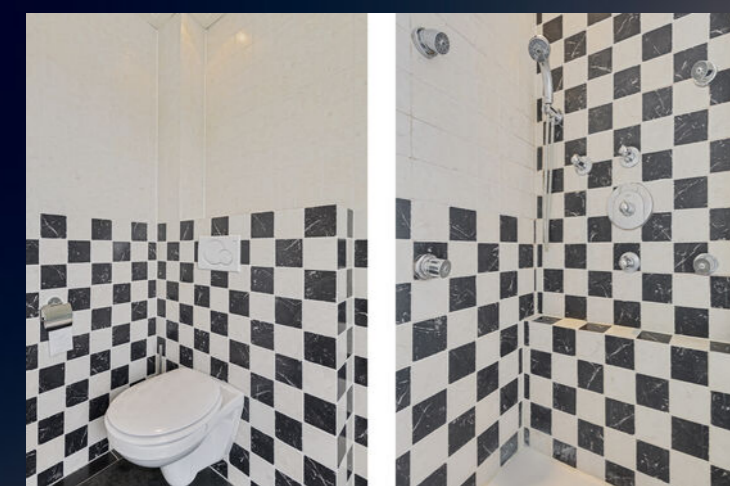


De grootste slaapkamer op deze verdieping is een heerlijke ruimte met voldoende plek voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Dankzij het grote raam valt er veel daglicht naar binnen en ontstaat er een prettige, rustige sfeer.



De badkamer is compleet uitgevoerd en biedt alles wat je nodig hebt voor een ontspannen start of afsluiting van de dag. Je beschikt hier over een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en een tweede toilet. De aanwezige vloerverwarming zorgt voor extra comfort en maakt deze ruimte aangenaam in gebruik.

De tweede verdieping vormt een verrassende extra woonlaag. Via de overloop bereik je de vierde slaapkamer en de opstelling van de wasmachine en droger.



Deze ruime zolderkamer is een fantastische toevoeging aan de woning. Dankzij het dakraam valt er veel natuurlijk licht binnen en voelt de kamer heerlijk ruim aan. Ideaal als tienerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.



"Een tuin waar je ieder seizoen opnieuw verliefd op wordt."



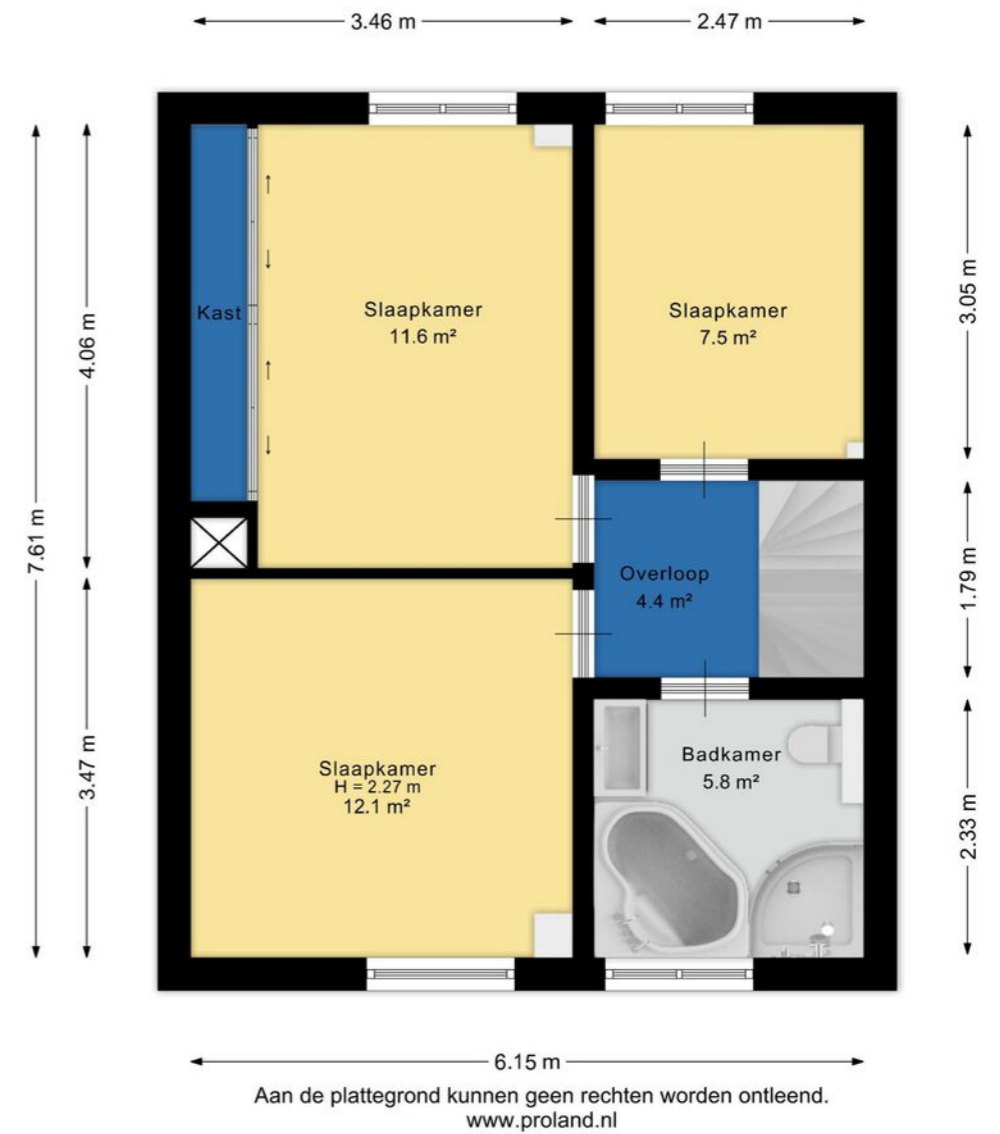
De achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Hier geniet je van een prachtige combinatie van groen, privacy en sfeer. De fraai aangelegde borders, het verzorgde kunstgras en de verschillende terrassen zorgen ervoor dat er altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. De absolute blikvanger is de indrukwekkende witte blauwereggen die in bloeitijd voor een bijna sprookjesachtig decor zorgt. Een heerlijke tuin waar je optimaal kunt genieten van het buitenleven.



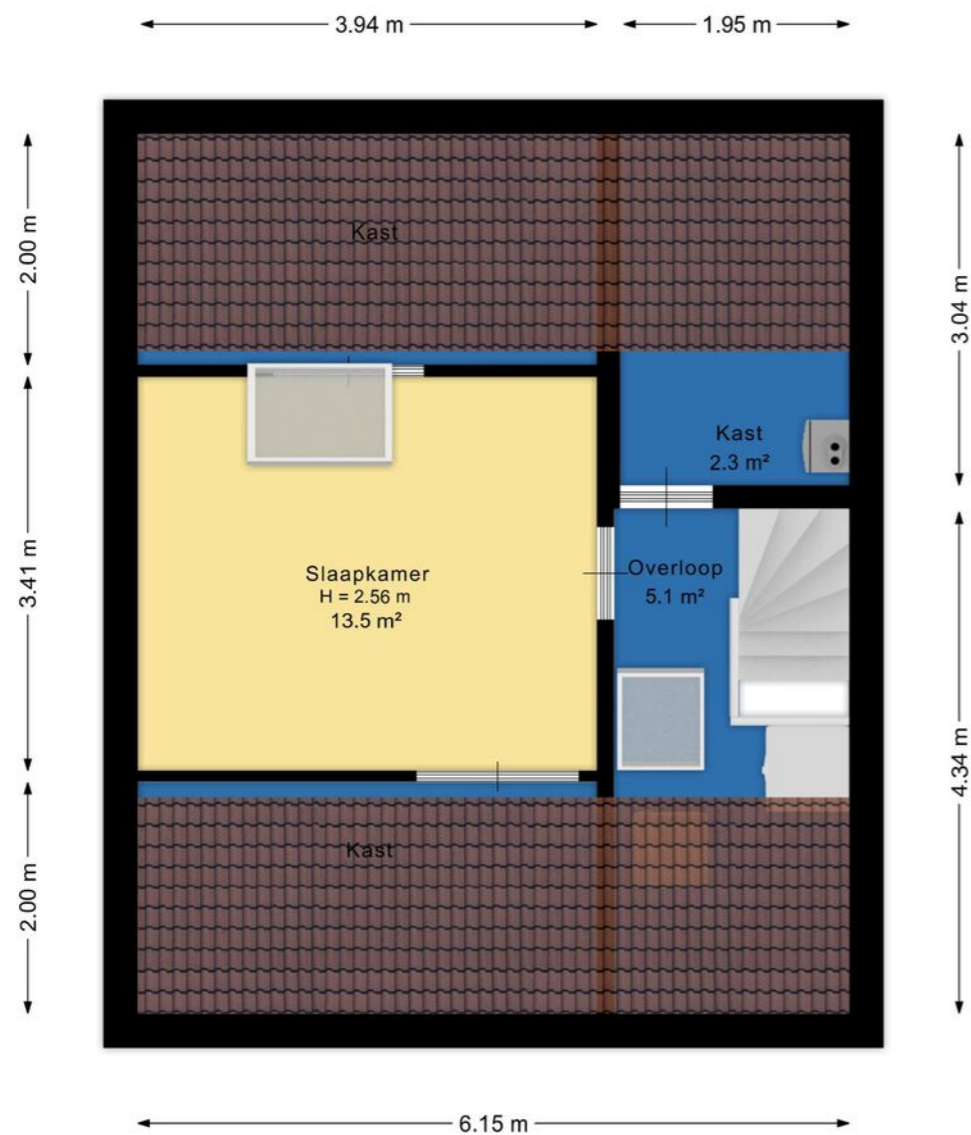
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# 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)

# KADASTRALE KAART



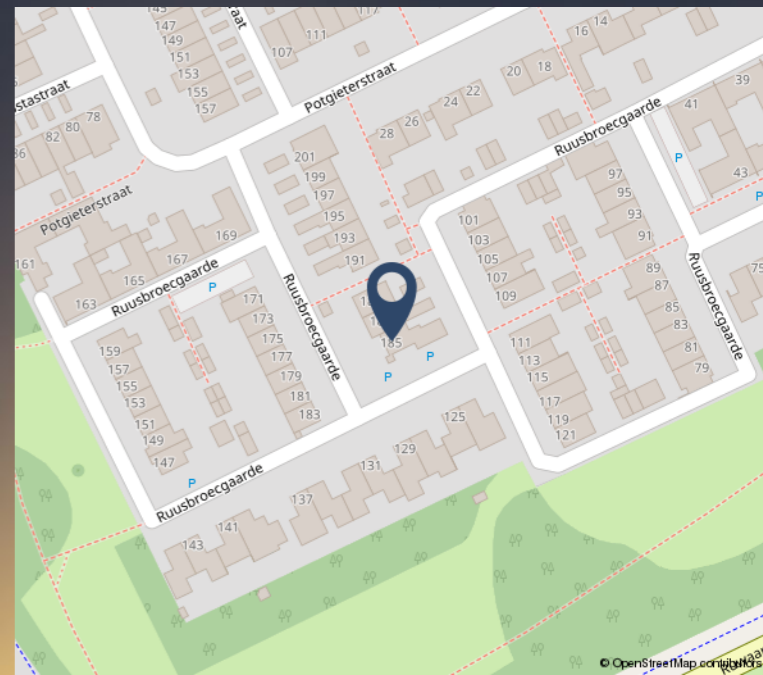
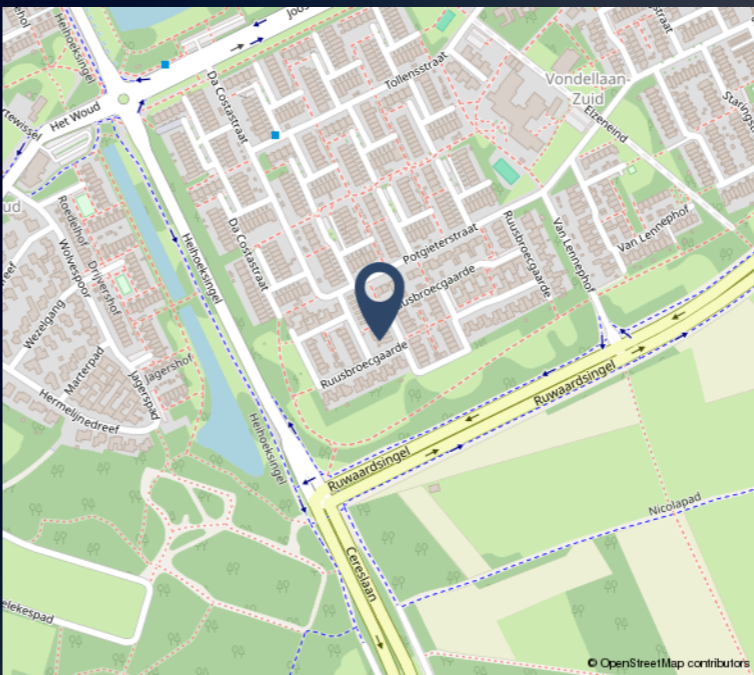
Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer 12345  
 Huisnummer 25  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Oss  
 Sectie L  
 Perceel 1604

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.



“Wonen in Oss betekent genieten van een fijne balans tussen stadse voorzieningen en een dorps sfeer.”



# 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.

