

Lith

# Lithse Dijk 36



# heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

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

## OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar : 1935  
Inhoud woning : 782 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlak : 670 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : 190 m<sup>2</sup>  
Aantal slaapkamers : 3  
Tuin : Zuidwest

Verwarming : Warmtepomp, CV-ketel,  
haard  
Energie label : D (2027-12-06)  
Gas en elektra : € 220,--  
Water : € 27,--



## OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een unieke, instapklare én in hoge mate verduurzaamde vrijstaande woning vol karakter waar je zó in kunt trekken? Dan is Lithse Dijk 36 écht iets voor jou! Deze schitterende woning biedt maar liefst ca. 190 m<sup>2</sup> woonplezier en combineert de charme van de jaren '30 met het wooncomfort van nu. Je beschikt hier over royale leefruimtes, een aparte thuiswerkplek of kantoorruimte, drie ruime slaapkamers waarvan één met een luxe badkamer en-suite, een praktische kelder, een inbandige garage én een verrassend diepe achtertuin met een fantastische overkapping van ruim 33 m<sup>2</sup>. De woning is de afgelopen jaren grootschalig gemoderniseerd en uitstekend verduurzaamd met onder andere volledige isolatie, HR++ beglazing, 16 zonnepanelen, vloerverwarming in de leefruimtes en diverse duurzame installaties. Daarbij is het authentieke karakter van de woning op prachtige wijze behouden gebleven.

De ligging van de woning is minstens zo bijzonder. Je woont aan de prachtige Lithse Dijk, direct aan de Maas, in het gezellige en rustige dorp Lith. Hier geniet je iedere dag van rust, ruimte en natuur, met prachtige wandel- en fietsroutes letterlijk om de hoek. Tegelijkertijd bevinden een basisschool, supermarkt en sportvoorzieningen zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A50 en A59 bereik je bovendien binnen circa 15 minuten het centrum van Oss en zijn ook steden als 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

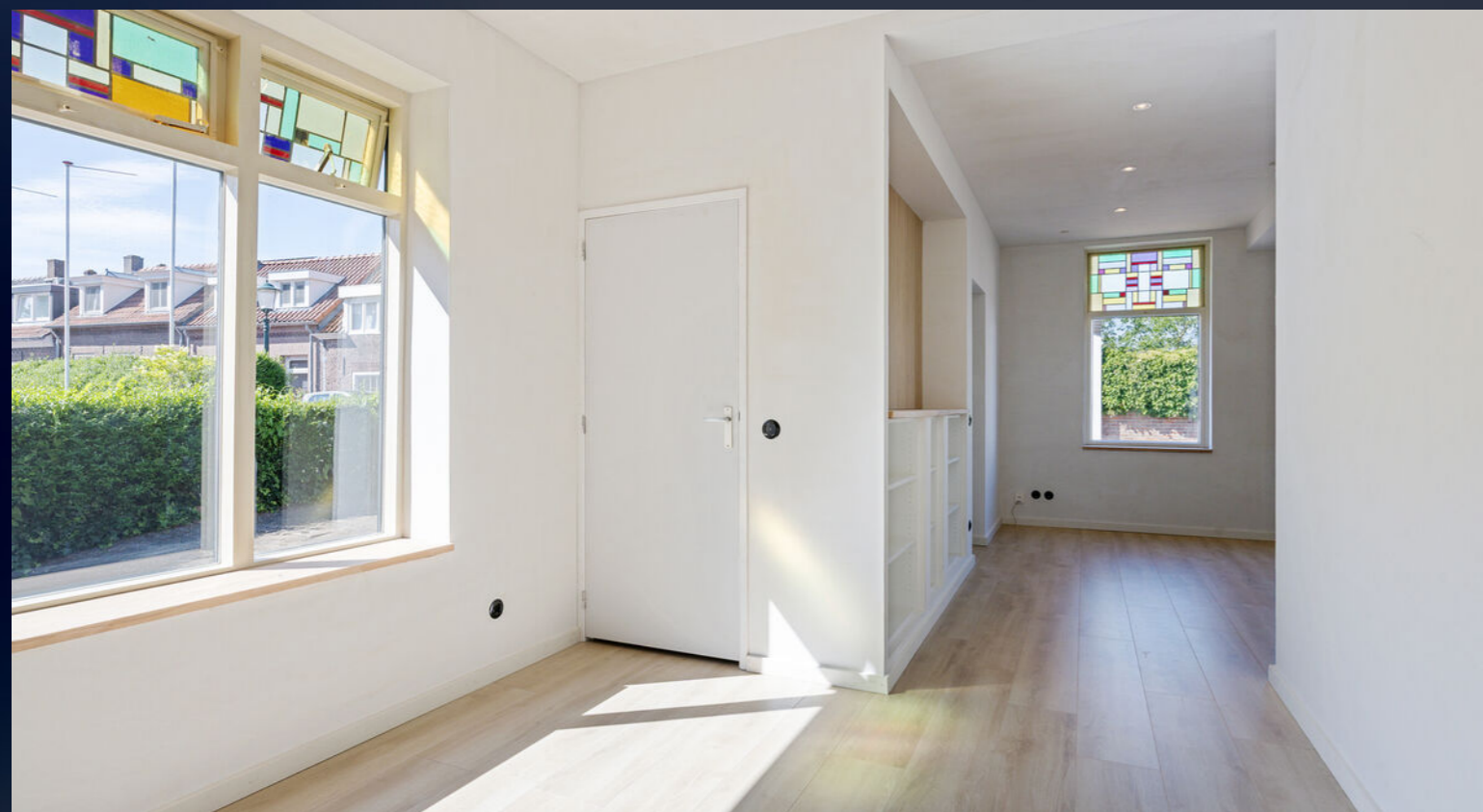
Bij binnenkomst ervaar je direct de luxe van deze woning! In de hal bevindt zich de karakteristieke trapopgang (trapopgang 1), welke strak is afgewerkt met donkere stootborden en met leder bekleede treden.



Werk je regelmatig vanuit huis of droom je van een eigen kantoorruimte? Dan is deze royale ruimte een absolute uitkomst. Dankzij de fraaie glas-in-loodramen, de stijlvolle haard en de airco is dit een inspirerende plek waar je in alle rust kunt werken. Uiteraard leent deze ruimte zich ook uitstekend als hobbykamer, praktijkruimte of speelkamer.



"Jouw eigen kantoor, gewoon aan huis."



Deze moderne dichte keuken (2023) is een ware blikvanger. De ruimte is voorzien van vloerverwarming, een visgraatvloer, strakke donkere fronten en compleet uitgerust met alle luxe inbouwapparatuur. Authentiek glas-in-lood en opvallende kleuraccenten zorgen voor extra sfeer.

Een kort trappetje verbindt de keuken met deze verrassend grote leefruimte. Dankzij de doorgelegde visgraatvloer, de maatwerkkasten en de aanwezigheid van de tweede trapopgang is deze ruimte perfect in te richten als extra woonkamer met aansluitende eetkamer.

Kamerhoge raampartijen met triple glas, comfortabele vloerverwarming en grote openslaande deuren zorgen hier voor een oase van daglicht en een directe verbinding met de diepe achtertuin.



"Uitpakken, inrichten en genieten."

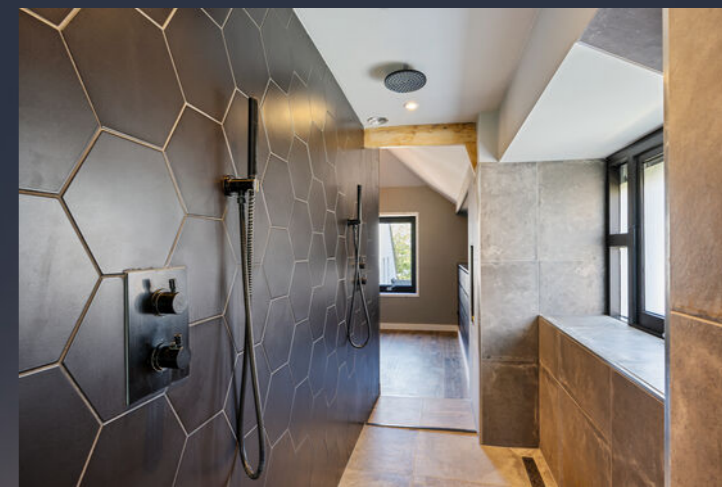
"Alleen nog jouw meubels, de rest is al geregeld."



"Het mooiste uitzicht? Dat heb je gewoon aan tafel."



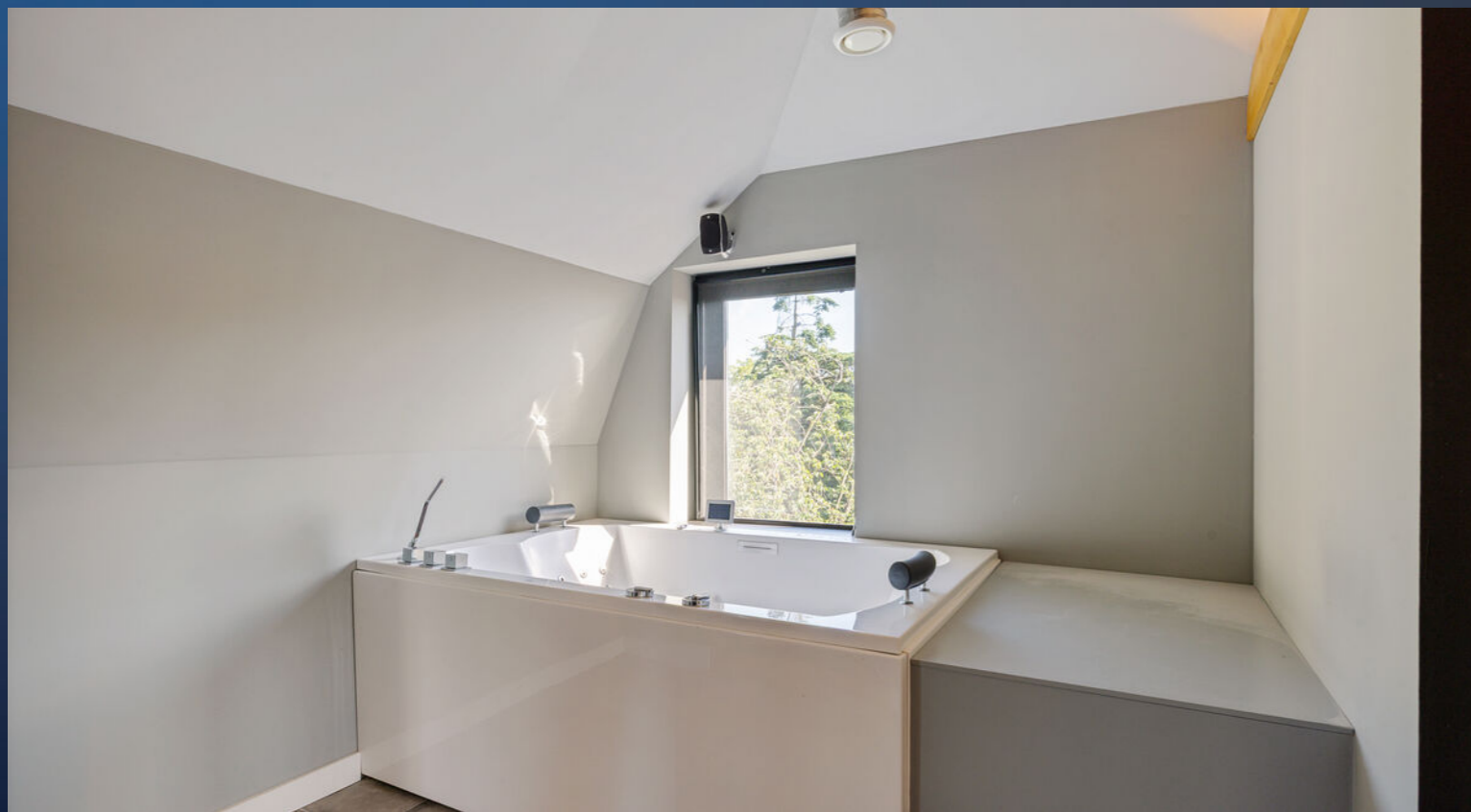
De trapopgang in de hal leidt direct naar deze indrukwekkende, royale master bedroom. De authentieke houten dakspanten zijn over de gehele verdieping prachtig in het zicht gelaten, wat de ruimte enorm veel sfeer en karakter geeft. De kamer is strak afgewerkt, voorzien van een warme houtlook vloer en beschikt over een praktische, donkere kastenwanden op maat.



In een schitterende open verbinding met de slaapkamer bevindt zich deze unieke, luxe badkamer uit 2021. Deze badkamer is zonder twijfel één van de absolute blikvangers van de woning. De warme materialen, donkere hexagontegels en robuuste afwerking zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Ontspan na een lange dag in het royale bubbelbad of geniet van de dubbele inloopregendouche.



"Een badkamer die voelt als een exclusieve spa."



Via de tweede trapopgang in de woonkamer bereik je nog eens twee sfeervolle, lichte slaapkamers. De zichtbare dakspanten, dakkapellen en maatwerkkasten geven deze kamers volop karakter. Beide slaapkamers zijn strak afgewerkt en voor optimaal comfort uitgerust met airconditioning.



De verrassend ruime en strak betegelde kelder is de ideale facilitaire ruimte. Naast extra provisieruimte vind je hier een perfecte opstelling voor de wasmachine en droger, en zijn de indrukwekkende warmtepompboilers hier netjes en uit het zicht geïnstalleerd.

De inpandige garage van ca. 13,5 m<sup>2</sup> is voorzien van een praktische roldeuren. Een uitstekende, multifunctionele ruimte voor extra opslag, het stallen van fietsen of om in te richten als royale klus- of hobbyruimte.



"Een woning met een verhaal én een toekomst."



Direct aan de achterzijde van de woning bevindt zich deze royale, sfeervolle overkapping met een houten constructie. Vanaf dit strak bestrate, verhoogde terras kijk je prachtig vrij uit over de rest van het perceel. Het is de ideale plek om van het vroege voorjaar tot het late najaar heerlijk beschut buiten te zitten.

De verrassend diepe achtertuin is een ware, groene oase van rust. De tuin is voorzien van een uitgestrekt gazon en wordt volledig omringd door volwassen bomen en hagen, wat zorgt voor optimale privacy. Achterin de tuin staat bovendien een charmante, klassieke glazen tuinkas; een fantastische toevoeging voor iedereen met groene vingers.

"Privacy, groen en ruimte... iedere dag genieten."

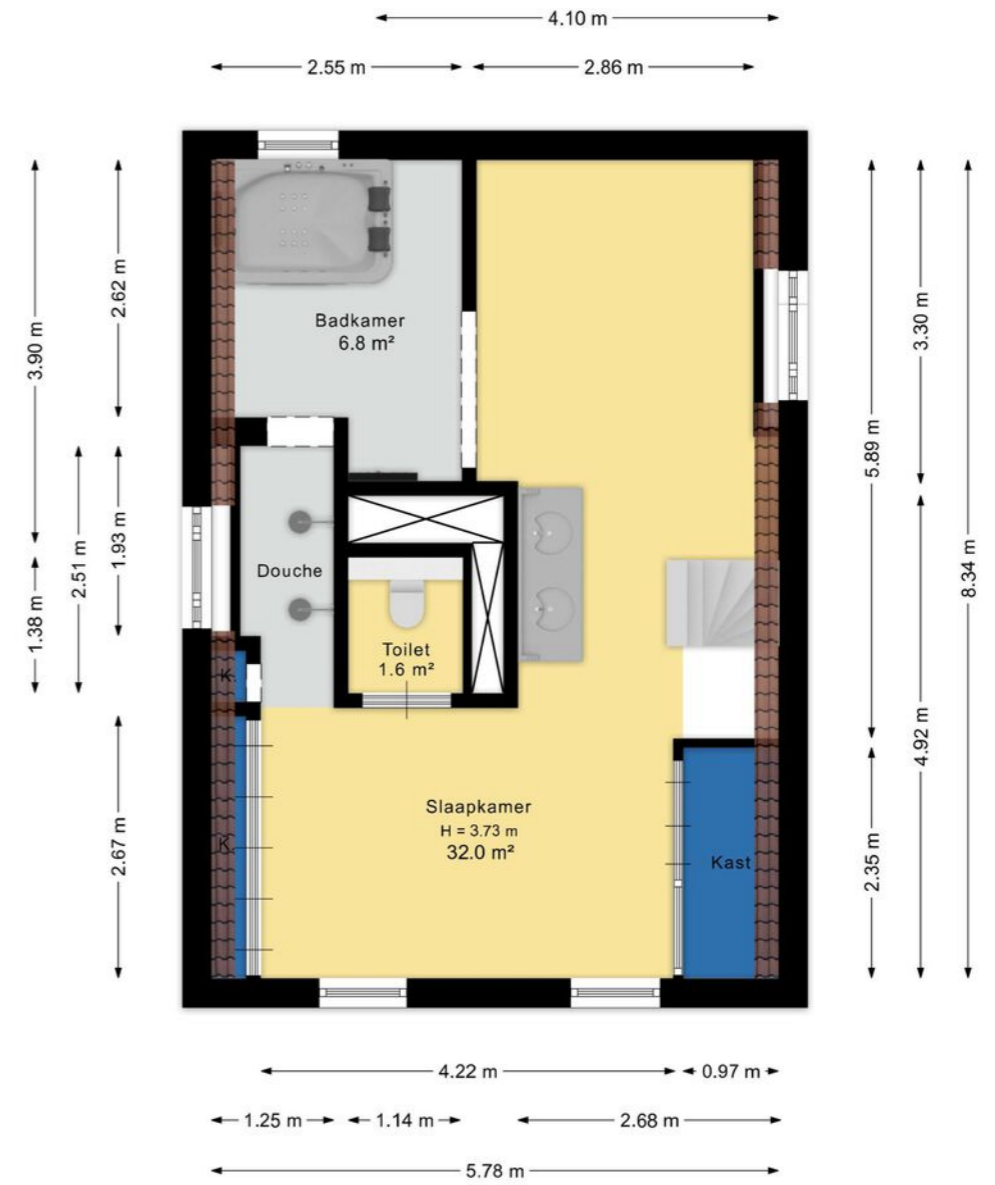


# PLATTEGROND



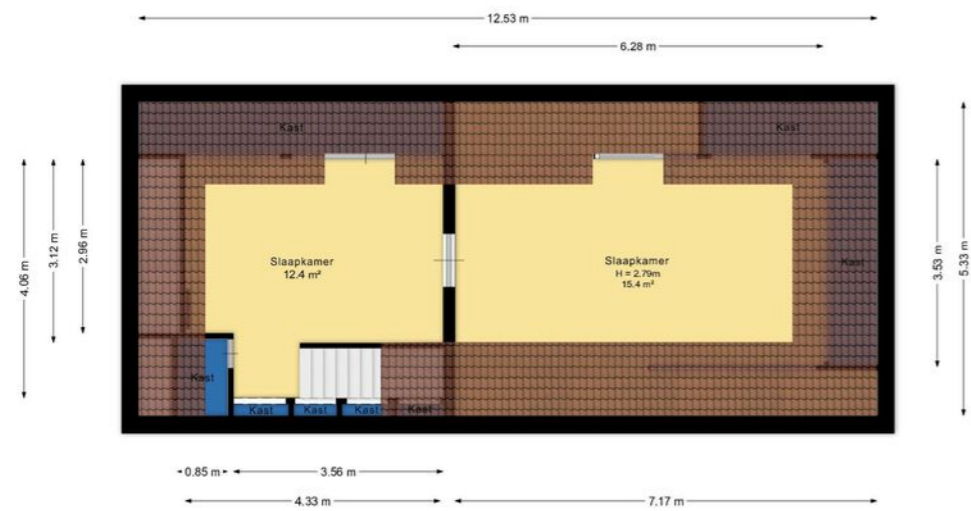
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

# PLATTEGROND



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

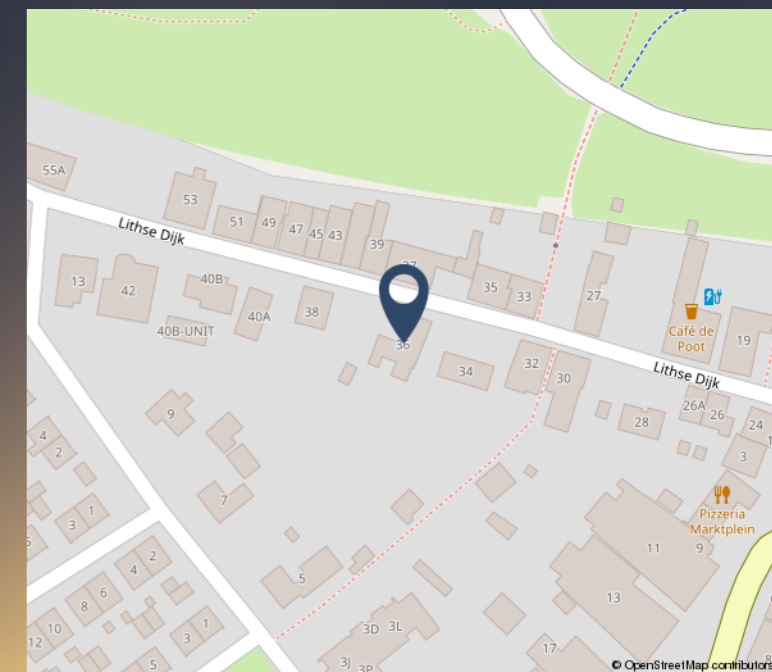
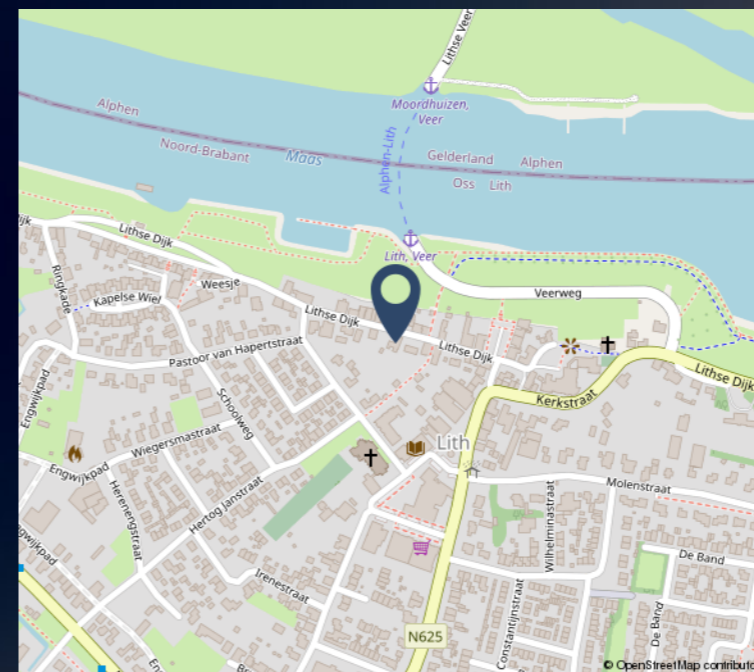
# PLATTEGROND



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



"Heerlijk wonen in het charmante Lith, waar dorpse gezelligheid en natuur samenkomen"



# 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.

