

Oss

Vezelstraat 9



heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

www.heuvelmakelaars.nl

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	: 1960	Verwarming	: C.v.-ketel
Inhoud woning	: 465 m³	Energie label	: C (2036-06-24)
Perceeloppervlak	: 273 m²	Gas en elektra	: € 83,--
Woonoppervlak	: 112 m²	Water	: € 13,--
Aantal slaapkamers	: 4		
Tuin	: Noord		



OMSCHRIJVING

Deze uitgebouwde hoekwoning biedt volop ruimte, zowel binnen als buiten. De woning beschikt over circa 112 m² woonoppervlak, vier slaapkamers, een ruime garage van circa 23 m² en een vrijstaande berging van circa 17 m². Ook aan duurzaamheid is gedacht: de woning heeft 9 zonnepanelen uit 2025, dak,- en muurisolatie. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en achter in de tuin bevindt zich een royale overkapping met een houten berging. Met een perceel van 273 m² en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein is dit een complete woning met veel praktische mogelijkheden.

De woning ligt in de rustige buurt Vlashoek, onderdeel van de wijk Ussen in Oss. Voor de dagelijkse boodschappen bevinden zowel winkelcentrum Ussen als het overdekte winkelcentrum De Ruwert zich op loopafstand. Ook basisscholen, bushaltes en station Oss West liggen in de nabije omgeving. Het centrum van Oss is eveneens snel en eenvoudig bereikbaar. Via de nabijgelegen doorgaande wegen zijn de N329 en de snelwegen A50 en A59 goed bereikbaar, waardoor je vlot richting onder andere 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven rijdt.

Begane grond: Entree, meterkast, toiletruimte, woonkamer, eetkamer, keuken, bijkeuken en garage.
Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers en badkamer.
Tweede verdieping: Overloop, vierde slaapkamer en bergruimten.
Buitenruimte: Oprit, overkapping, vrijstaande berging en houten berging met overkapping.
Tuin gelegen op het noorden.



Je komt binnen in de entree met tegelvloer, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Via de hal bereik je de ruime en lichte woonkamer met houten vloer, sfeervolle houtkachel en grote raampartij aan de voorzijde. De brede doorgang verbindt de woonkamer met de eetkamer.



“Gezellig tafelen met zicht op de tuin.”



Vanuit de woonkamer loop je door naar de eetkamer van circa 9,9 m². De brede schuifpui zorgt voor veel licht en geeft direct toegang tot de achtertuin.

Aansluitend bereik je de keuken van circa 8,1 m², praktisch ingericht met voldoende kastruimte, een kookplaat en afzuigkap. Er is bovendien ruimte voor een kleine eettafel.

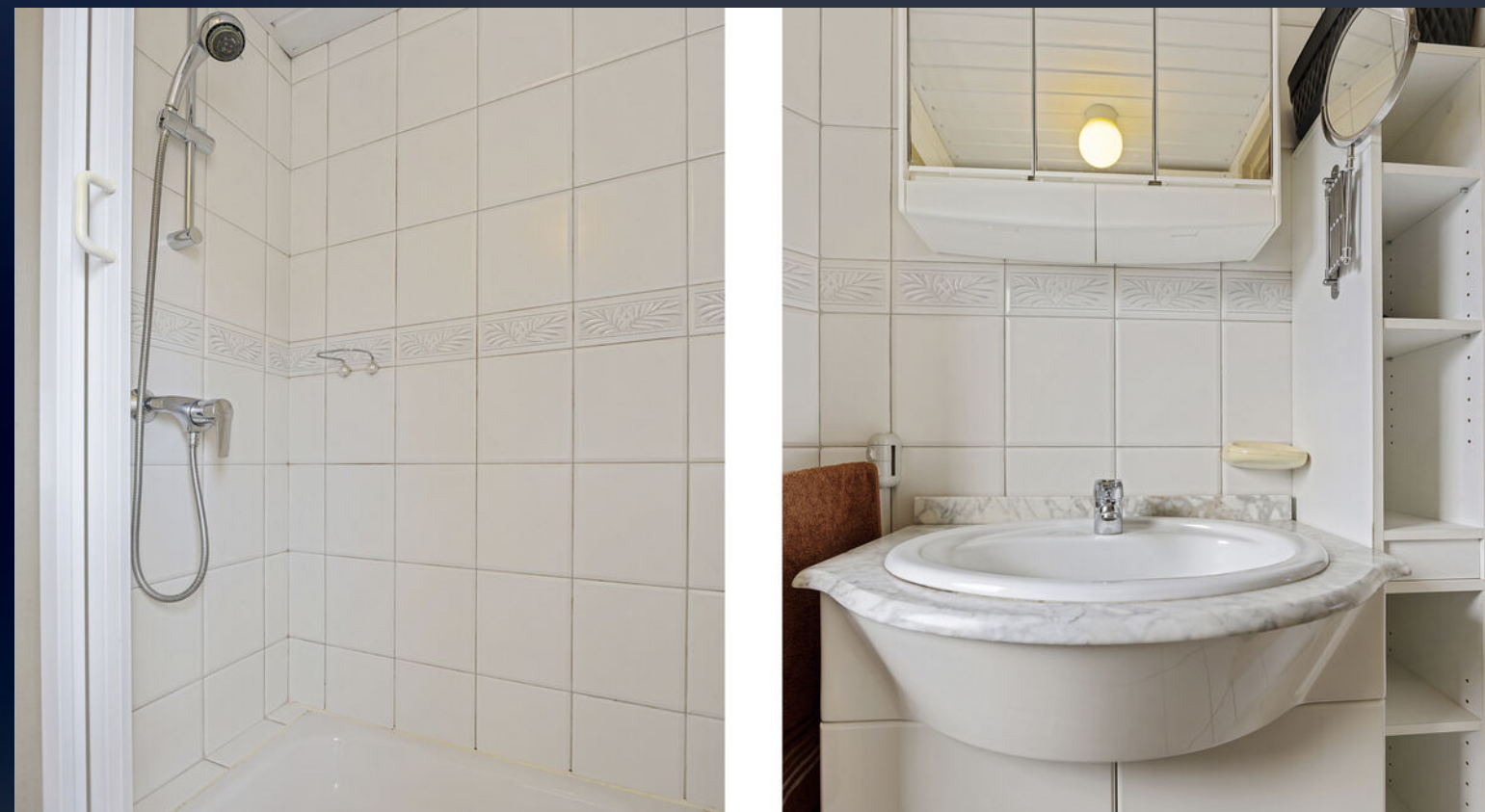


“Drie fijne slaapkamers, ruimte voor ieder gezinslid.”



Op de eerste verdieping bereik je vanaf de overloop drie slaapkamers van circa 12,7 m², 10,2 m² en 7,0 m². Alle kamers zijn voorzien van een radiator en bieden uiteenlopende mogelijkheden.

De badkamer van circa 2,7 m² is volledig betegeld en ingericht met een douchecabine en wastafelmeubel. Het raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.





Via de vaste trap bereik je de overloop op de tweede verdieping, met toegang tot de vierde slaapkamer en praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.

De vierde slaapkamer is circa 10,2 m² groot en profiteert van veel daglicht door de brede dakkapel. Door de goede maatvoering is deze ruimte ook geschikt als werk- of hobbykamer.



Vanuit de eetkamer stap je de achtertuin op het noorden in. De tuin is aangelegd met kunstgras, bestrating en verhoogde borders.

Achter in de tuin vind je een royale overkapping met meerdere zitmogelijkheden en een houten berging. Daarnaast is er een vrijstaande berging van circa 17 m² met elektra.

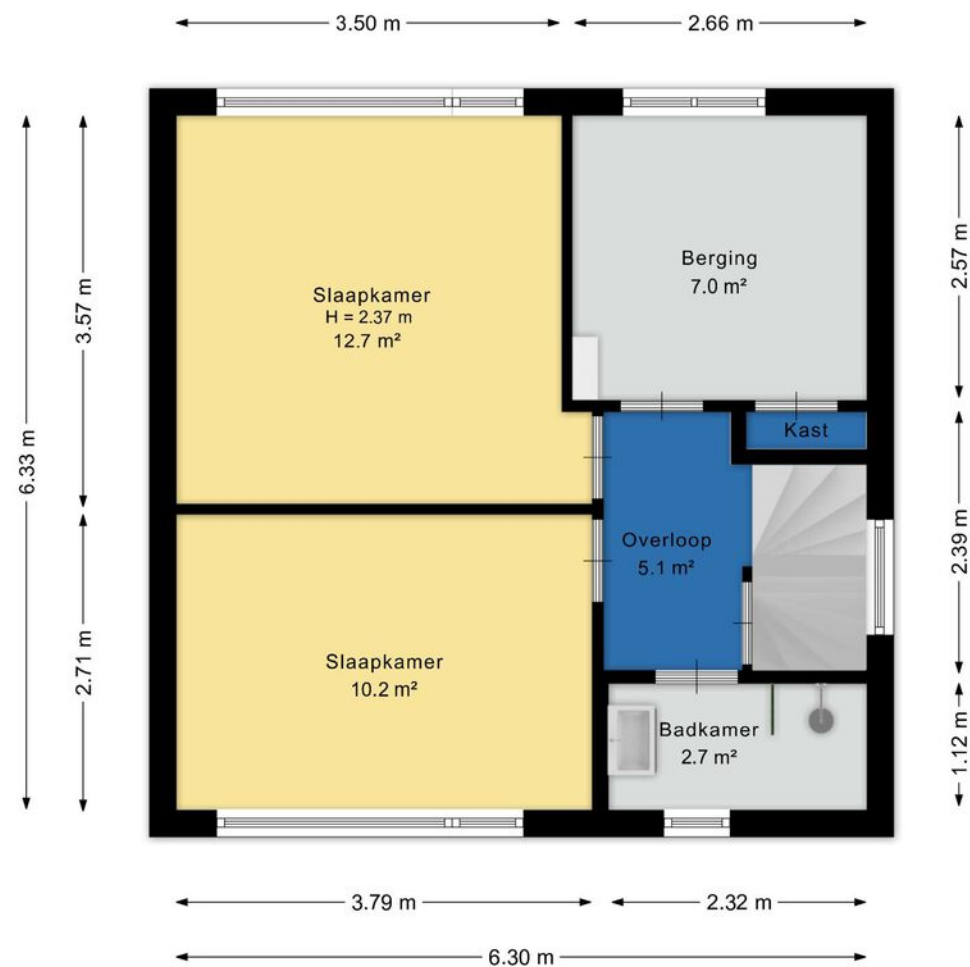


PLATTEGROND



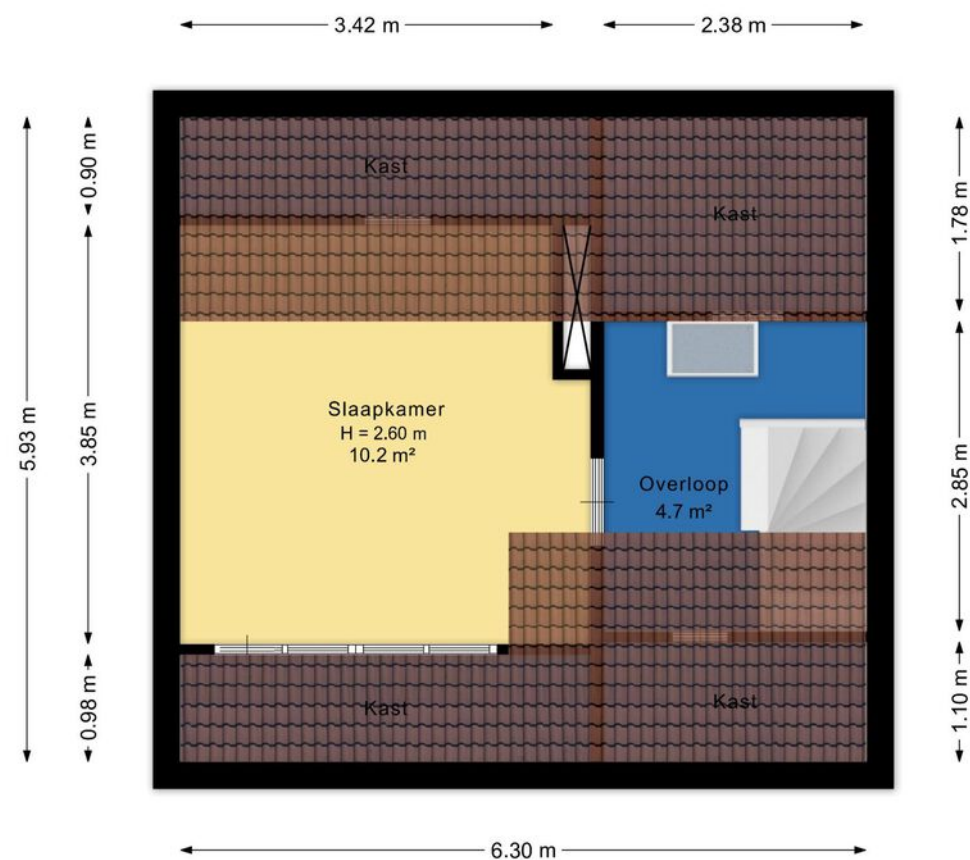
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



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

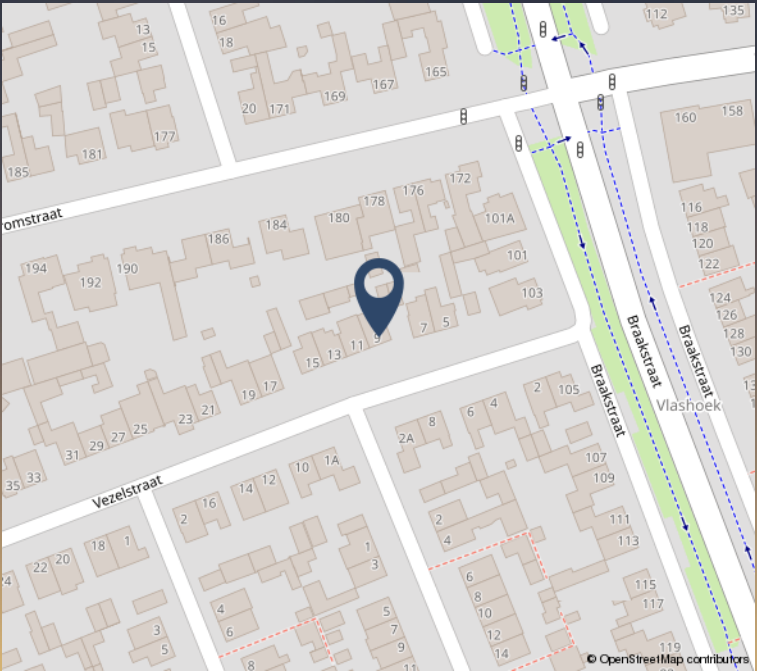
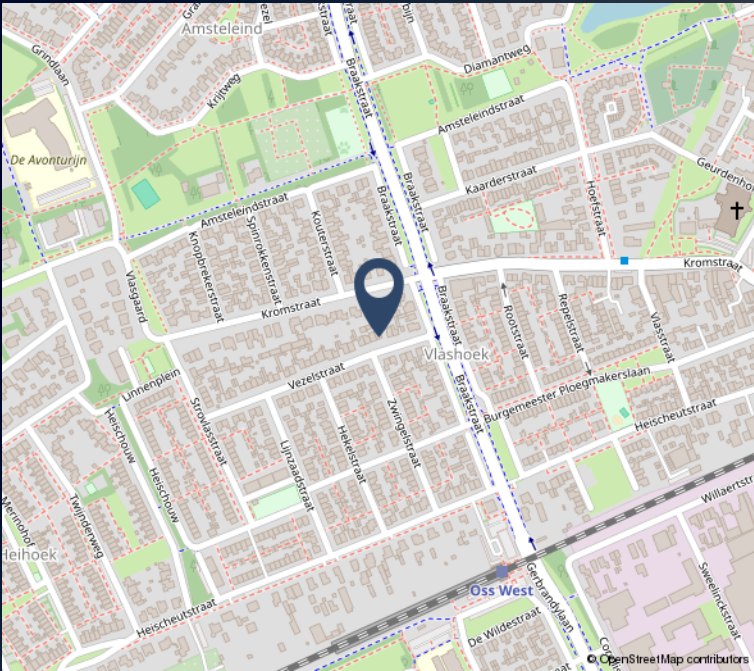
PLATTEGROND



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



“Wonen in Oss betekent genieten van een fijne balans tussen stadse voorzieningen en een dorpse 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.

