



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS



TE KOOP

WATERSCHAP 53, OSS

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.



Comfortabel wonen op een toplocatie in Mikkeldonk

Aan het Waterschap 53 in de geliefde woonwijk Mikkeldonk staat deze modern vormgegeven twee-onder-een-kapwoning met garage, waar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving perfect samenkomen. De woning beschikt over een volledig woonprogramma op de begane grond, met een slaapkamer en badkamer, waardoor zij uitermate geschikt is voor senioren, minder validen én iedereen die levensloopbestendig wil wonen. Op de eerste verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers en een tweede badkamer, zodat ook een gezin hier volop wooncomfort ervaart.

Mikkeldonk is een jonge, groene woonwijk met een rustige en kindvriendelijke uitstraling. In de wijk ligt een prachtig park met een grote vijver, wandelpaden en diverse speeltoestellen, waar jong en oud dagelijks kunnen genieten van rust, natuur en ontspanning. Bovendien zijn scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen uitstekend bereikbaar. Een ideale woonplek voor wie comfortabel wil wonen in een moderne, prettige en toekomstbestendige leefomgeving.







IMPRESSIE

BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin met eigen oprit bereikt u de entree van deze verrassend ruime woning. In de hal bevinden zich de garderobe, de meterkast en de inpandige toegang tot de garage.

De praktische, multifunctionele garage is ideaal voor het stallen van een auto en biedt mogelijkheden als hobbyruimte, thuiswerkplek of extra bergruimte.

De garage is voorzien van witgoedaansluitingen en beschikt over een elektrische kanteeldeur.

Vanuit de hal komt u in de royale L-vormige woonkamer. De woonkamer biedt volop ruimte voor een zithoek aan de voorzijde van de woning en een gezellige eethoek met fraai uitzicht op de tuin aan de achterzijde van de woning.

Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor-als achterkant geniet deze leefruimte van een aangename lichtinval.

Achter in de woonkamer bevindt zich de voormalig keuken voorzien van witgoedaansluitingen en voorbereidingen voor het realiseren van een praktische bijkeuken/wasruimte.

Via de aanwezige loopdeur heeft u hier bovendien direct toegang tot de achtertuin.

De woonkamer staat in verbinding met de tussenhal, waar zich de trapopgang naar de eerste verdieping en de keurig afgewerkte, deels betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje bevinden.

De open keuken sluit naadloos aan op het eetgedeelte en vormt een sfeervol geheel. De in 2025 volledig vernieuwde keuken is uitgevoerd in een stijlvolle hoekopstelling met een praktische kook/spoeleiland en is voorzien van divers inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, inductiekookplaat en combimagnetron.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is het complete woonprogramma op de begane grond. Aan de achterzijde bevinden zich een ruime slaapkamer en een badkamer, waardoor de woning uitermate geschikt is voor levensloopbestendig wonen, senioren of minder validen. De slaapkamer is verzorgd afgewerkt met een pvc-vloer en strak gestucte wanden. Daarnaast beschikt de kamer over airconditioning en een directe verbinding met de achtertuin via een loopdeur.

De aangrenzende, volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een hoekbad, separate douche, wastafel, designradiator en een plafondlift. Hierdoor biedt deze ruimte niet alleen comfort, maar is het tevens uitstekend afgestemd op bewoners die behoefte hebben aan extra toegankelijkheid.

















IMPRESSIE

1^e VERDIEPING

Middels een vaste trap bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Hier bevindt zich de cv-kast met de Nefit Topline cv-combiketel en de mechanische ventilatie. De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers en een tweede badkamer. De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en spuitwerk wanden en plafonds, wat zorgt voor een nette en uniforme uitstraling. De drie slaapkamers zijn prettig van formaat, genieten van een aangename lichtinval en zijn voorzien van rolluiken. De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een inloepdouche, wastafel en een staand toilet.









IMPRESSIE DE ACHTERTUIN

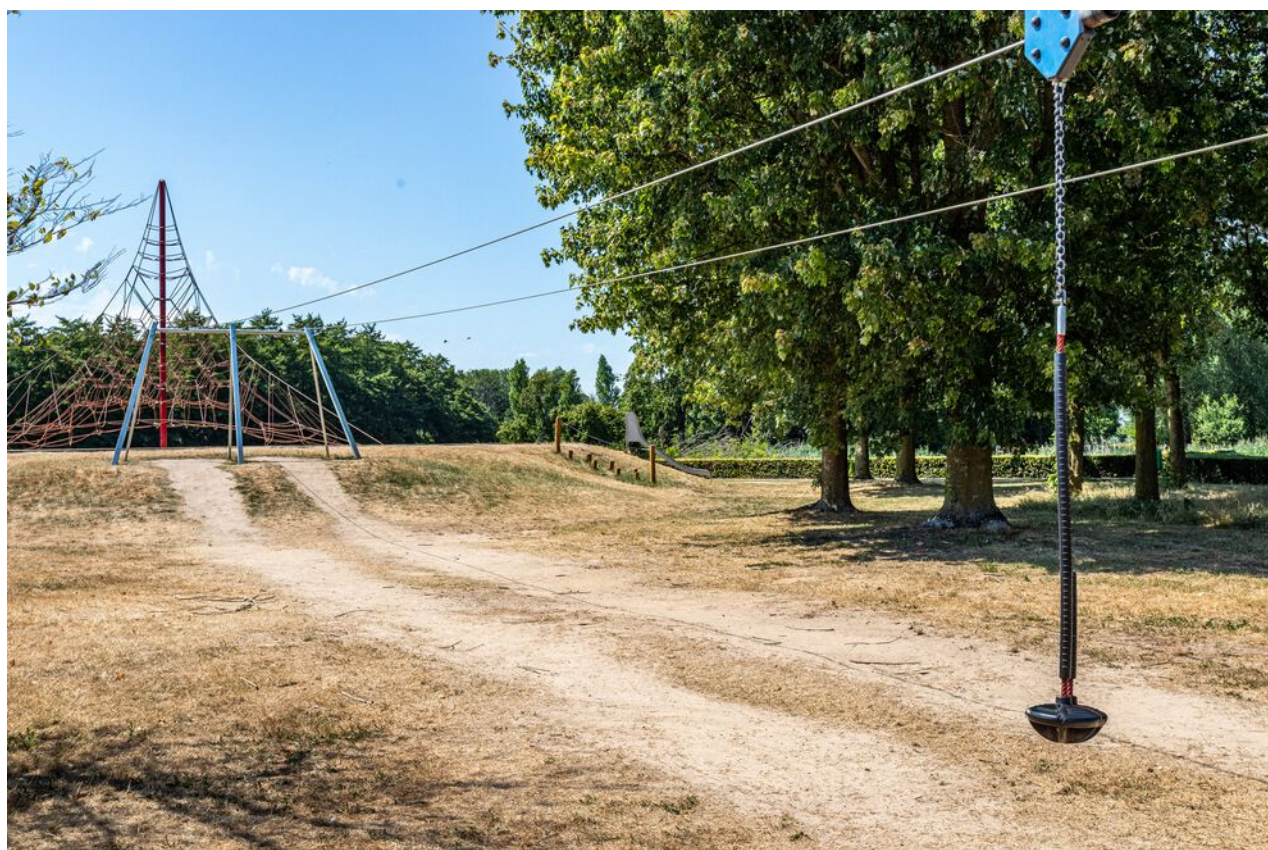
De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het noordoosten en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Dankzij de royale opzet en de privacybiedende erfafscheidingen biedt de tuin volop ruimte voor meerdere zitgelegenheden, waardoor u op ieder moment van de dag kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote terrastegels en sfeervolle groenaccenten die zorgen voor een aangename uitstraling. Achterin de tuin bevindt zich nog een praktische berging welke voldoende opbergruimte biedt. Een comfortabele achtertuin waar rust, privacy en gebruiksgemak perfect samenkomen.











CIJFERS, PLATTEGRONDEN EN (OMGEVINGS)KAARTEN

<i>OPPERVLAKTE/INHOUD</i>	<i>TOTAAL</i>
Gebruiksoppervlakte wonen	131
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	24
Bruto inhoud woning	556
Perceel oppervlakte	227
 <i>VERWARMING / WARMWATER</i>	
CV-combiketel	Nefit Topline
Bouwjaar	2011
 Energie label	
Bouwjaar	C
Bestemming	1993
Aanvaarding	Wonen in overleg

Waterschap 53 - Oss
Begane Grond

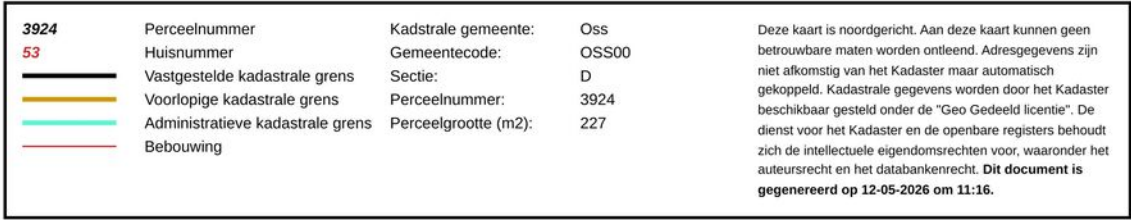


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectlenco.nl

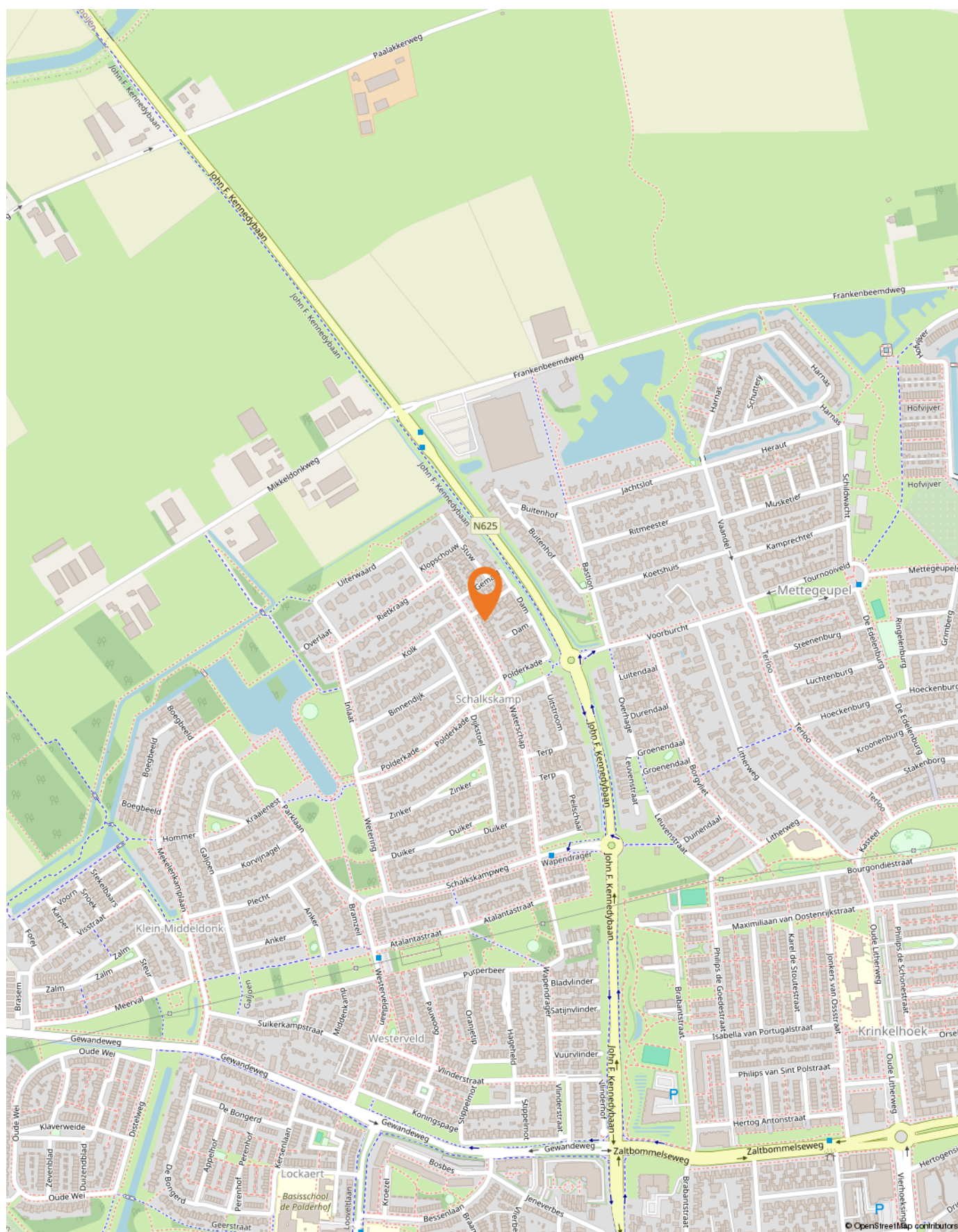


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Referentie: 019e1b77-f8df-7578-be3f-04a6365381ef



Omgevingskaart



Voorwaarden Koopakte Conform VBO-model.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Koper en verkoper kunnen ontbindende voorwaarden voor de financiering overeenkomen. De makelaar kan verlangen dat de koper inzage verstrekt in zijn financiële situatie.

Notaris

Door koper aan te wijzen, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door de koper binnen vier weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10% van de koopsom.

Oplevering

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

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 notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Algemene informatie

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 verkopend makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken die de eigenaar en/of verkopend makelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.



Woning verkopen? Wij regelen de verkoop!

Uw huis te koop zetten is een flinke stap. Het betekent afscheid nemen van een fase in uw leven en de start van iets nieuws. Wat uw mogelijkheden zijn, wordt misschien wel bepaald door de opbrengst van uw huis. Wij adviseren u graag hoe u tot een zo maximaal mogelijk verkoopresultaat kunt komen. Onderstaand vindt u een beknopte beschrijving van wat u van ons mag verwachten tijdens het verkoopproces.

Het prijsadvies

Op basis van een gedegen inspectie van uw woning geven wij een advies vraagprijs af, alsmede een reële opbrengstverwachting. Wij definiëren de pluspunten van uw huis,

adviseren u welke aspecten van uw woning u misschien nog kunt verbeteren en hoe u de woning het best aan bezoekers kunt presenteren. Daarnaast zorgen wij voor een optimale zichtbaarheid van het pand bij potentiële kopers en wij organiseren de bezichtigingen. Mocht het wenselijk of nodig zijn dan zorgen wij voor een proactieve benadering van potentiële kopers.

De onderhandelingen

Als er een bod op uw huis binnenkomt, melden wij dat per omgaande. Soms is het de start van een spannende en hectische periode. Wij voeren voor u de onderhandelingen met de kopende partij.

Uiteraard in nauw overleg met u, waarbij wij uw belangen scherp in de gaten houden.

De administratieve afhandeling

Als de onderhandelingen positief worden afgesloten kunt u rekenen op onze professionele begeleiding. Wij zorgen voor afstemming met de notaris, lezen ter controle de koopakte, houden een vinger aan de pols als het gaat om de betaling van de waarborgsom c.q. bankgarantie en we zijn aanwezig bij de oplevering van uw woning en de notariële leveringsakte.



**WALBOOMERS
TIMMERS**

WONING-/ BEDRIJFSMAKELAARS

't Dorp 9, 5384 MA Heesch
T 0412-455496 | F 0412-457425 | info@walboomers-timmers.nl

Kijk voor ons complete aanbod op www.walboomers-timmers.nl