

Macharen

Polderstraat 22



heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

www.heuvelmakelaars.nl

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	: 1969	Verwarming	: C.v.-ketel en airconditioning
Inhoud woning	: 898 m³	Energie label	: A (2036-06-22)
Perceeloppervlak	: 1570 m²	Gas en elektra	: € 215,--
Woonoppervlak	: 203 m²	Water	: € 16,--
Aantal slaapkamers	: 3		
Tuin	: Zuidoosten		



OMSCHRIJVING

Een bijzondere woning met ruimte, karakter en uitzicht

Op zoek naar een vrijstaande woning met karakter, ruimte en een bijzondere architectuur? Aan de rand van het landelijke Macharen ligt deze royale Bossche School-woning, waar licht, ruimte en het omliggende landschap op een prachtige manier samenkomen. Met ruim 200 m² woonoppervlakte, een perceel van maar liefst 1.570 m², een royale woonkamer, drie grote slaapkamers en een fraai aangelegde tuin rondom biedt deze woning volop ruimte om comfortabel te wonen én te genieten.

Architectuur die je ervaart

De woning is gebouwd volgens de principes van de Bossche School en heel veel van de voor deze architectuur kenmerkende elementen. Openingen, muren, kamers en volumes zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. Hierdoor ontstaat een bijzondere balans tussen beslotenheid en openheid, tussen binnen en buiten en tussen licht en schaduw. Eenmaal binnen valt direct de ruimtelijkheid op. Vanuit de woonkamer en keuken ontstaan fraaie, diagonale zichtlijnen die de verschillende vertrekken en de omgeving met elkaar verbinden. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en brengen het groene landschap nadrukkelijk naar binnen. Het weidse uitzicht over het tegenovergelegen polderlandschap versterkt het gevoel van ruimte. Ook buiten is de architectuur voelbaar. De beschutte terrassen en de tuin rondom de woning vormen als het ware een verlengstuk van het huis. Grote gazonpartijen, volwassen beplanting en verschillende terrassen zorgen voor uiteenlopende plekken om van de tuin en het uitzicht te genieten.



Royale leefruimte en modern wooncomfort

De woning biedt met circa 203 m² woonoppervlakte opvallend veel ruimte. Het hart van het huis wordt gevormd door de indrukwekkende woonkamer van circa 61,5 m², die dankzij de grote raampartijen bijzonder licht is. De woonkamer beschikt over vloerverwarming, een rookkanaal en directe toegang tot de tuin.



"Ruimte, licht en comfort vormen hier één geheel."



Aansluitend bevindt zich de moderne keuken van circa 24,3 m², die in 2022 volledig is vernieuwd. Het royale schiereiland vormt het middelpunt van deze fijne leefruimte. De keuken is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat met afzuiging, een combi-stoomoven, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Alle inbouwapparatuur is van Bosch.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, die zowel toegang biedt tot de garage als tot de tuin. De inpandige garage van circa 23,9 m² beschikt over een brede sectionaaldeur en biedt volop ruimte voor een auto, fietsen en opslag. In de berging in de garage bevinden zich de aansluitingen voor de witgoedopstelling.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een separate, volledig betegelde toiletruimte met douche.



"Drie slaapkamers en volop ruimte op de verdieping."



Verrassend veel ruimte op de verdieping

Ook de eerste verdieping is bijzonder ruim opgezet. De overloop van circa 25,5 m² is veel meer dan alleen een verkeersruimte en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een werkplek, hobbyruimte, sportruimte of study.



Vanuit de overloop zijn drie royale slaapkamers bereikbaar van circa 22,8 m², 14,8 m² en 12,1 m². De eerste twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. Vanuit de voorste slaapkamer is de loggia van circa 5 m² bereikbaar, een heerlijke plek om even naar buiten te stappen en van de omgeving te genieten.





De badkamer van circa 8,7 m² beschikt over een ligbad, separate douchecabine, toilet en wastafel. De douchecabine en de douche- en badkraan zijn in 2019 vernieuwd.



Groen, vrij en verrassend compleet

Ook buiten biedt deze woning volop ruimte. De tuin ligt rondom het huis en is fraai aangelegd met grote gazonpartijen, volwassen beplanting en meerdere terrassen. Een vrijstaand bijgebouw biedt met twee bergingen in totaal circa 27,7 m² aan extra bergruimte. Daarnaast is er een tuinkas aanwezig.

De royale oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Daarmee is ook aan de praktische kant van het wonen gedacht.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt onder andere over vloerverwarming in de woonkamer en keuken, airconditioning in twee slaapkamers, rolluiken in de woonkamer en keuken en 16 zonnepanelen. De woning is voorzien van HR++-beglazing met warmte-werende coating en op de verdieping van kunststof kozijnen. Het energielabel A is geldig tot 22 juni 2036.



"Een groene oase met ruimte, rust en privacy."



Landelijk wonen met voorzieningen dichtbij

De woning ligt in het landelijke en gemoedelijke Macharen, onderdeel van de gemeente Oss. Hier woont u rustig en groen, met het polderlandschap voor de deur. Daarnaast wordt in de directe omgeving met het project Meanderende Maas een uniek rivierlandschap ontwikkeld met nieuwe natuur, wandelmogelijkheden en ruimte voor recreatie langs de Maas. Meer informatie vindt u op de website van het project Meanderende Maas.

Uitgebreide voorzieningen van Oss liggen op korte afstand en ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de N329 zijn onder andere de A50 en A59 snel bereikbaar. Vanaf station Oss zijn er treinverbindingen richting onder meer 's-Hertogenbosch en Nijmegen.



Kenmerken

- * Vrijstaande Bossche School-woning met karakteris eke architectuur
- * Perceel van maar liefst 1.570 m²
- * Woonoppervlakte circa 203 m²
- * Inhoud circa 898 m³
- * Bouwjaar 1969
- * Energielabel A, geldig tot 22-06-2036
- * Royale woonkamer van circa 61,5 m²
- * Moderne keuken van circa 24,3 m², vernieuwd in 2022
- * Bosch inbouwapparatuur
- * Drie royale slaapkamers van circa 22,8, 14,8 en 12,1 m²
- * Royale overloop/study van circa 25,5 m²
- * Badkamer van circa 8,7 m²
- * Inpandige garage van circa 23,9 m²
- * Vrijstaand bijgebouw met circa 27,7 m² bergruimte
- * Meerdere terrassen en fraai aangelegde tuin rondom
- * Weids uitzicht over het polderlandschap
- * 16 zonnepanelen
- * Vloerverwarming in woonkamer en keuken
- * Airconditioning in twee slaapkamers
- * Rolluiken in woonkamer en keuken
- * HR++-beglazing met warmte-werende coating
- * Kunststof kozijnen op de verdieping
- * Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's

Een woning met een bijzondere architectuur, verrassend veel ruimte en een prachtige ligging. De combinatie van het weidse uitzicht, de groene tuin en de karakteristieke Bossche School architectuur maakt dit een huis dat je vooral zelf moet ervaren. We nodigen je dan ook van harte uit om de ruimte, het licht en de bijzondere sfeer tijdens een bezichtiging te komen ontdekken.



PLATTEGROND

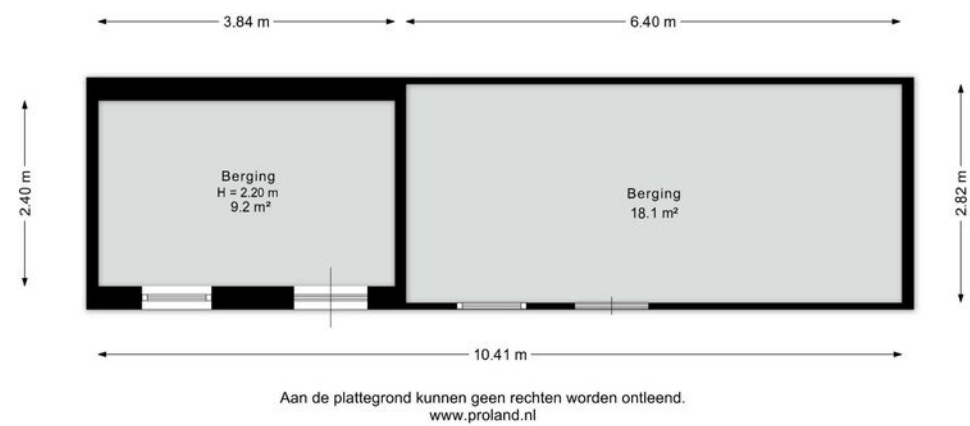


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.groland.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



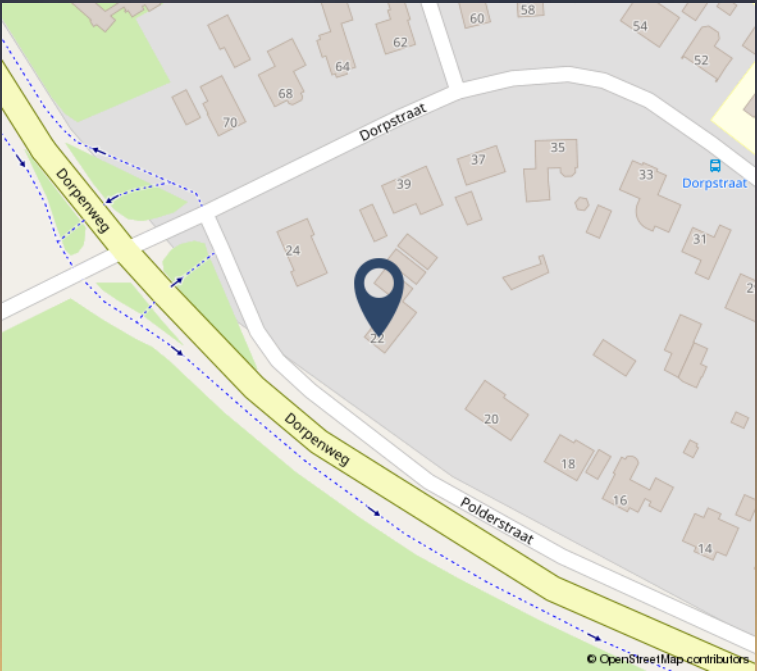
PLATTEGROND



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



"Rustig wonen in een dorpse omgeving, maar met de stad dichtbij"



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Megen

Sectie H

Perceel 428

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.

