

Oss

Marshallstraat 22



heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

www.heuvelmakelaars.nl

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	: 1966	Verwarming	: Cv ketel, vloerverwarming (gedeeltelijk) en airco
Inhoud woning	: 428 m³	Energie label	:
Perceeloppervlak	: 262 m²	Gas en elektra	: € 250,-- per maand
Woonoppervlak	: 109 m²		
Aantal slaapkamers	: 3		
Tuin	: Zuid		



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een vrijstaande woning met drie slaapkamers, verrassend veel extra ruimte én een stijlvolle, volledig vernieuwde afwerking? Dan is Marshallstraat 22 in Oss absoluut een bezichtiging waard! Deze woning biedt ca. 109 m² woonoppervlakte en beschikt over een ruime woonkamer met sfeervolle haard, een aparte zitkamer met en-suite deuren, een moderne keuken, drie slaapkamers en een luxe badkamer. Buiten geniet je van een achtertuin op het zuiden én een dakterras. Daarnaast is er een eigen oprit, garage en aparte berging aanwezig. Met onder andere vloerverwarming, HR++ beglazing, airconditioning, volledige isolatie en een nieuwe elektrische installatie is hier de afgelopen jaren flink vernieuwd! Kortom: een stijlvol en verrassend compleet pareltje dat je niet vaak voorbij ziet komen!

De woning ligt in de Oorlogsheldenbuurt in Oss, een fijne woonomgeving waar je veel voorzieningen gewoon lekker dichtbij hebt. Even snel boodschappen doen, de kinderen naar school brengen of met de fiets richting het centrum: het kan hier allemaal. Ook het NS-station is goed bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen ben je zo onderweg richting onder andere 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Indeling:
Begane grond: Entree, zitkamer, woonkamer met eetgedeelte, keuken, bijkeuken, toilet, garage en berging
Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers, badkamer en dakterras
Vliering: Bergzolder



Je komt binnen in een stijlvolle entree waar de houten lattenwand, zwarte accenten en glazen deur meteen de sfeer van de woning neerzetten. De nette afwerking geeft direct een goede eerste indruk en sluit mooi aan op de rest van het interieur.

De woonkamer is ruim opgezet en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De warme visgraatvloer, recent gestuukte wanden en eigentijdse kleuren zorgen voor een stijlvolle uitstraling. De sfeervolle haard vormt een mooie blikvanger in de ruimte. Op de begane grond beschik je bovendien over vloerverwarming via warm water.

Aansluitend aan de leefruimte bevindt zich een aparte zitkamer. Dankzij de ensuite deuren kun je deze ruimte afsluiten van de woonkamer, terwijl de glazen deuren het open karakter behouden. Een sfeervolle extra leefruimte die de begane grond net dat beetje meer geeft.



“Een huis waar stijl en ruimte perfect samenkomen.”



Aan de achterzijde van de woning is volop ruimte voor een grote eettafel. Vanuit hier kijk je uit op de tuin en via de openslaande deuren stap je direct het terras op.



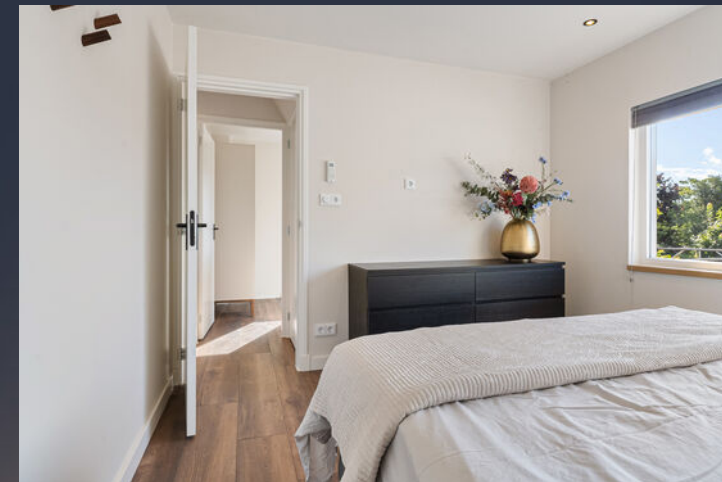
De keuken heeft een warme, moderne uitstraling door de houtlook fronten in combinatie met het donkere werkblad en de zwarte accenten. De robuuste tegelvloer maakt het geheel compleet. De elektrische keukenapparatuur dateert uit 2023 en ook aan praktisch gemak is gedacht met een Quooker.





Achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier is plaats voor de wasmachine en droger. Vanuit dezelfde gang is het toilet bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van ca. 11 m², 9 m² en 7 m². De grootste slaapkamer is voorzien van airconditioning. De verzorgde afwerking zorgt ervoor dat ook deze verdieping mooi aansluit bij de rest van de woning.

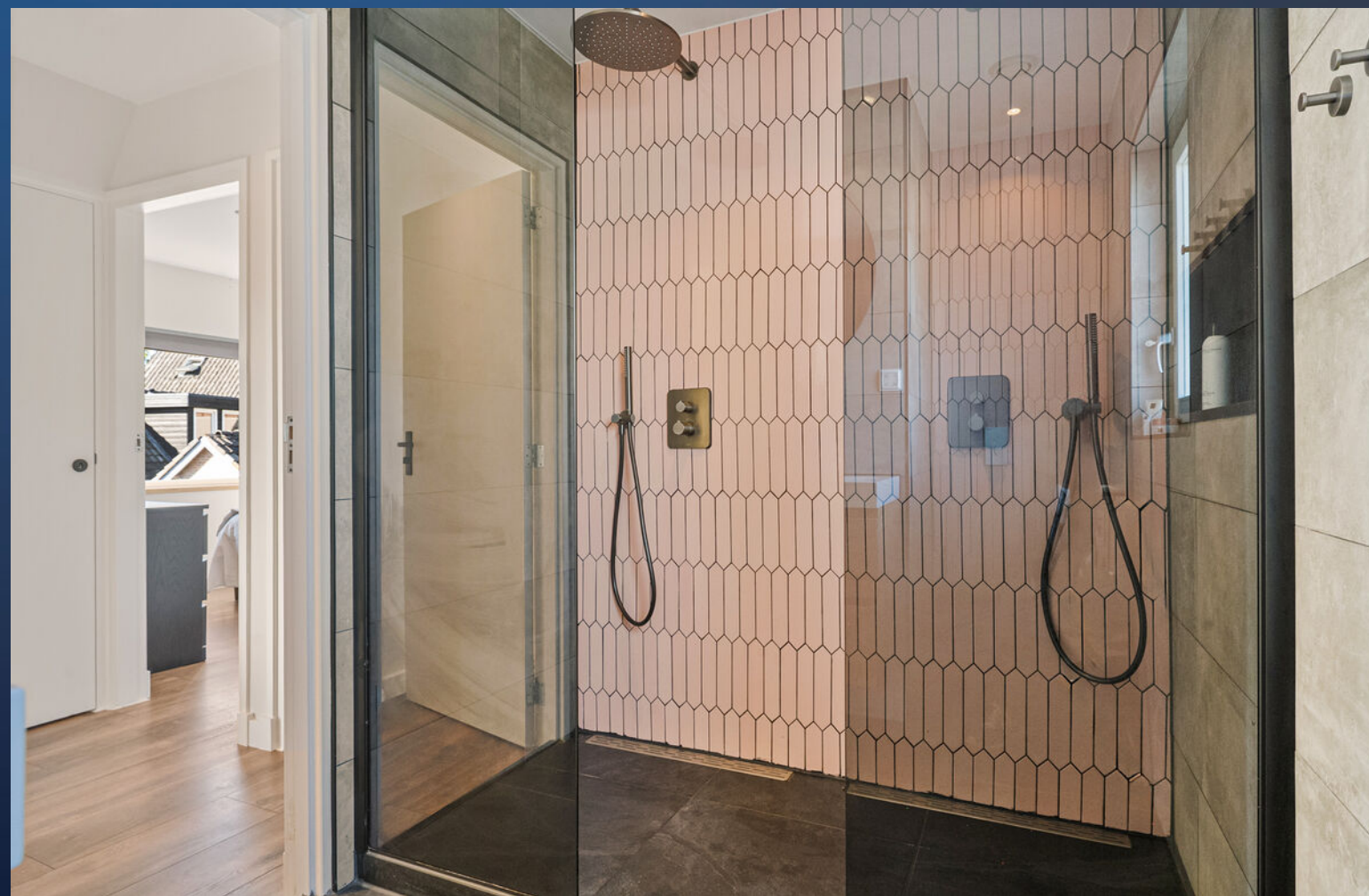


Ook boven is de woning netjes afgewerkt. De eerste verdieping beschikt over een rustige houtlook vloer die doorloopt over de overloop en slaapkamers.

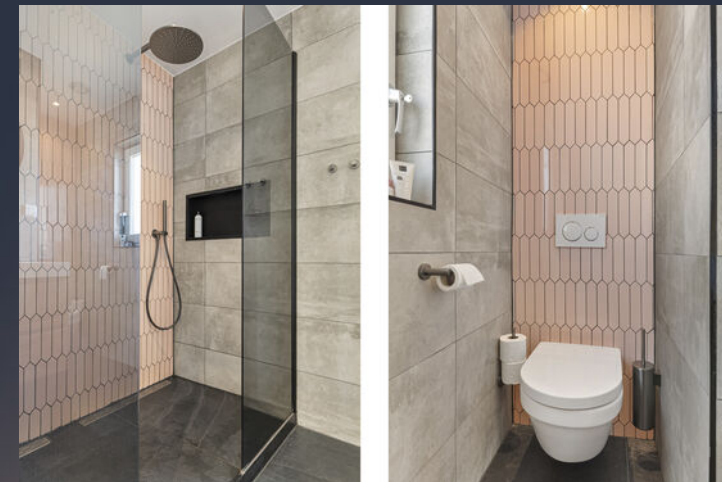
Vanaf de eerste verdieping is het dakterras van ca. 12 m² bereikbaar. Een fijne extra buitenruimte naast de achtertuin.



“Warm, modern en tot in detail verzorgd.”



De badkamer is modern uitgevoerd met grote grijze tegels en een opvallende accenttegel. Je beschikt hier over een ruime dubbele douche, dubbele wastafelkraan en een tweede toilet. De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.



Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een praktische bergzolder met dakraam, waardoor je over flink wat extra bergruimte beschikt. Door het plaatsen van een dakkapel kun je van de zolder een volwaardige extra kamer maken.



“Eigen oprit, garage én extra berging: praktisch én compleet.”



De achtertuin ligt op het zuiden en is ingericht met een ruim terras en een gedeelte met (groen). Via de openslaande deuren vanuit het eetgedeelte loop je rechtstreeks naar buiten.



Naast de woning ligt een eigen oprit met toegang tot de garage. De garage beschikt over openslaande deuren en een lichtkoepel, waardoor er ook daglicht naar binnen valt. Aan de andere zijde van de woning bevindt zich daarnaast nog een aparte berging.



“Een pareltje dat je niet iedere dag voorbij ziet komen.”

PLATTEGROND



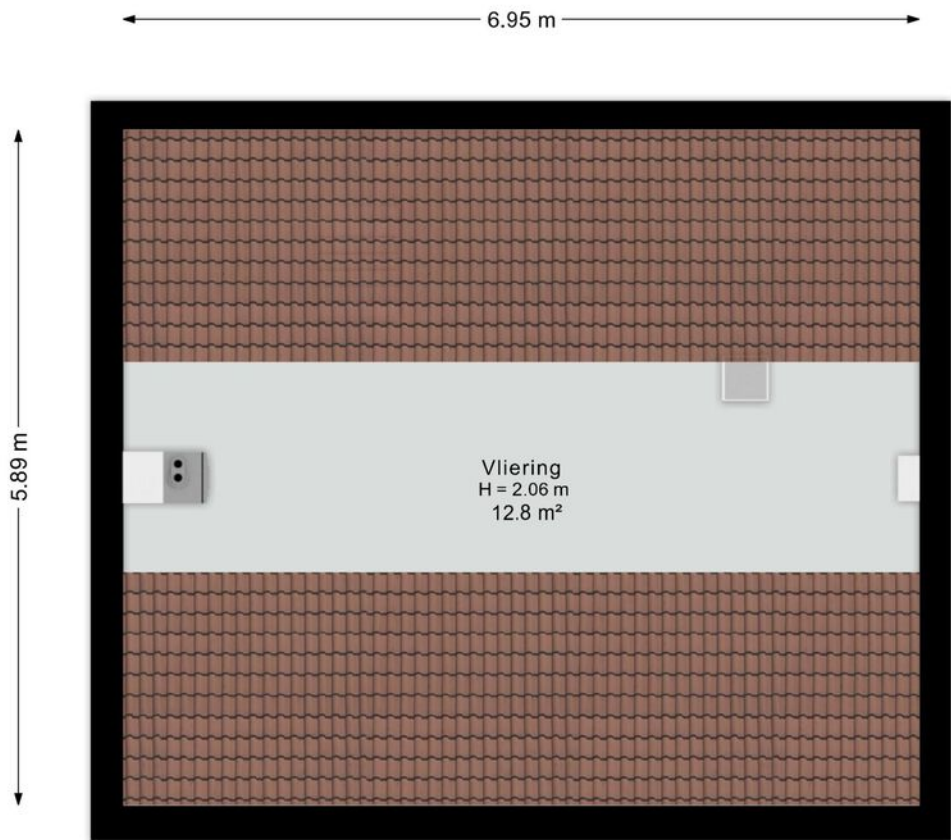
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



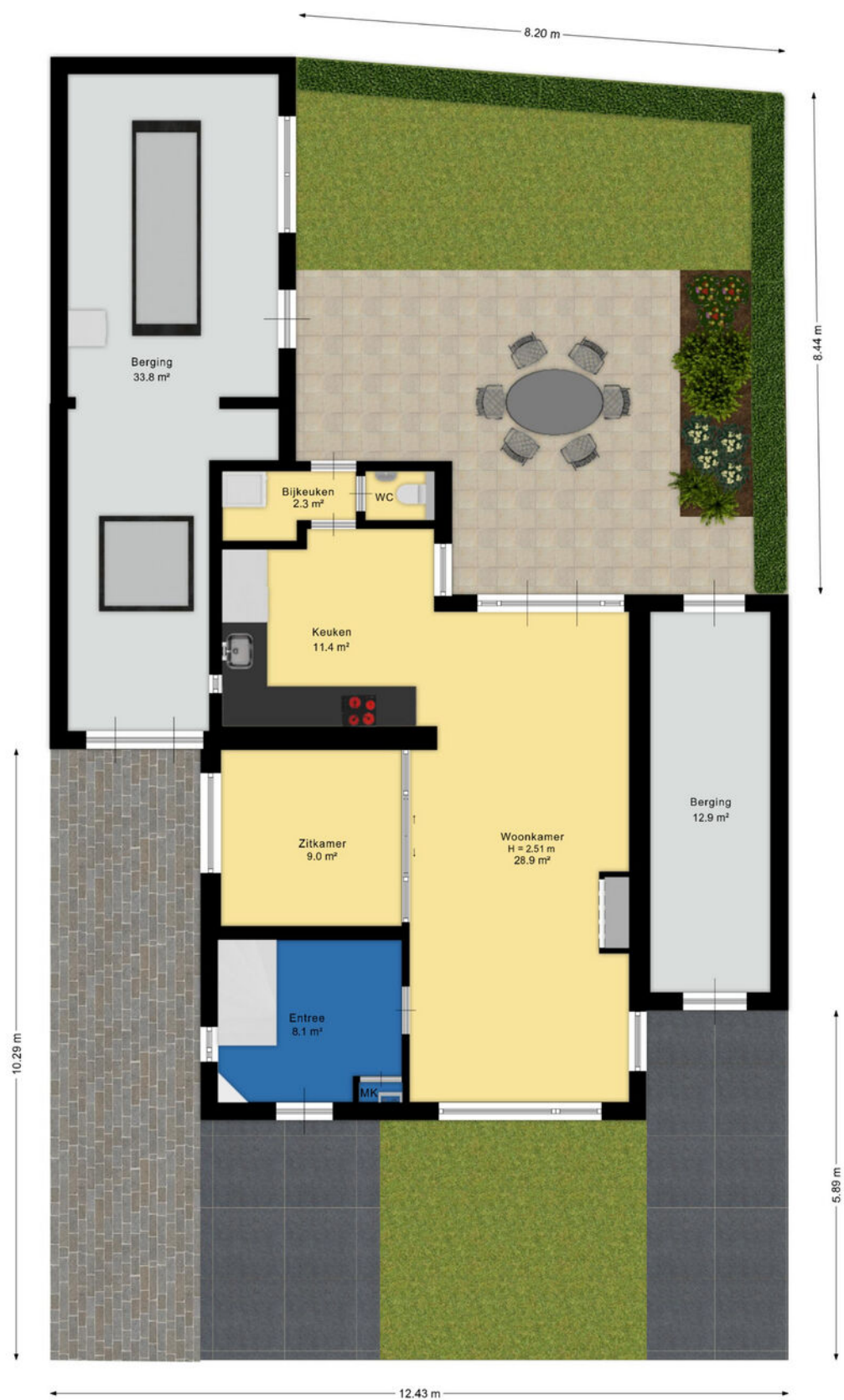
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



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

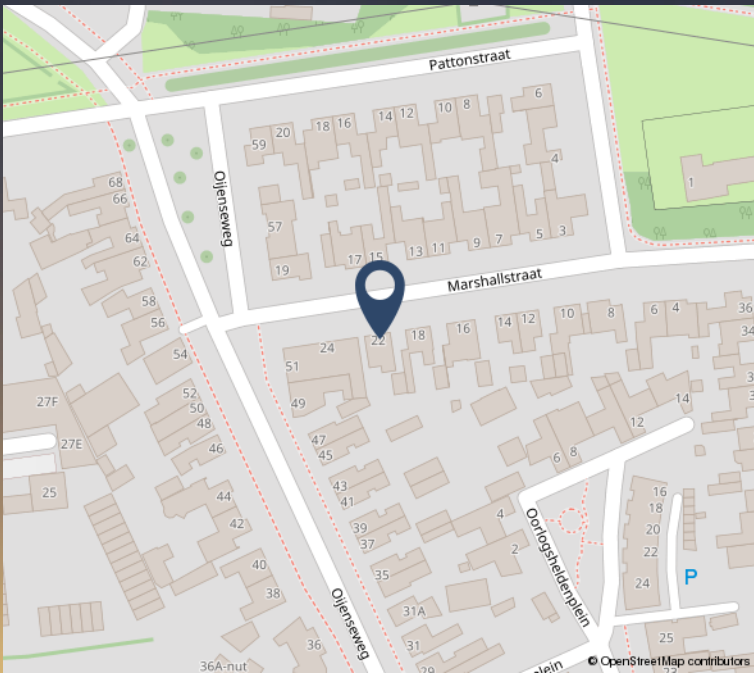
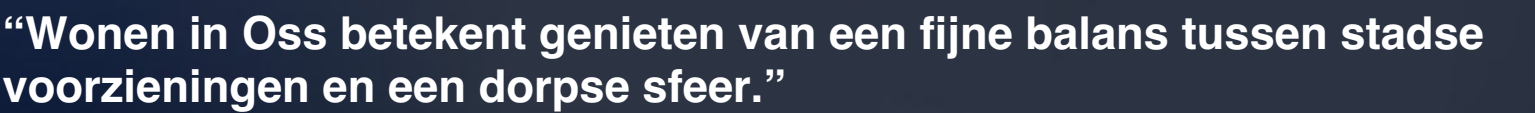
PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART





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.

