



Van Anrooijstraat 180, 5343 BG Oss

Vraagprijs € 395.000,00 kosten koper



Omschrijving

Van Anrooijstraat 180, 5343 BG Oss

UNIEKE KANS!! Een tussenwoning met 4 slaapkamers, met niet één maar TWEE GARAGEBOXEN!!

Ben jij op zoek naar een comfortabele gezinswoning met volop ruimte, veel bergruimte én een groene en kindvriendelijke omgeving? Dan is Van Anrooijstraat 180 in Oss zeker het bekijken waard. Deze woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, een verzorgde voor- en achtertuin én als bijzonder extraatje, twee garageboxen. Ideaal voor bijvoorbeeld een ondernemer aan huis, een fanatieke hobbyist of simpelweg voor iedereen die behoefte heeft aan veel extra (berg)ruimte.

De woning aan Van Anrooijstraat is gesitueerd in het rustige en groen Oss-West nabij het nieuwbouwplan 'Park Zwanenberg'. De directe omgeving van de woonwijk is omgetoverd tot een parkachtige woonomgeving met recent nog een nieuw aangelegd skate park genaamd het Urban Ox Park. Op nog geen 5 minuten loopafstand is deze te bereiken. Als kers op de taart zijn er nog twee basisscholen aan het einde van de straat gelegen. Naast de goede bereikbaarheid van de woning, bevinden het NS-station en de uitvalswegen richting Nijmegen en 's-Hertogenbosch zich op korte afstand. Ook winkelcentrum De Ruwaard en het Osse stadscentrum zijn gemakkelijk en snel bereikbaar.

In Oss is het goed wonen, werken en recreëren. De stad heeft een bloeiend bedrijfsleven en alle voorzieningen binnen handbereik. Er zijn diverse winkelcentra en een levendig stadscentrum met volop winkels. Kinderen kunnen terecht in de vele speeltuinen en kinderspeeltoestellen, en voor waterpret is er het bekende Golfslagbad. De omgeving biedt volop recreatiemogelijkheden: fietsen en wandelen in de bosrijke omgeving of genieten van het uitgestrekte Maas-landschap in het noorden. Uitgaan doe je in de gezellige cafés in de binnenstad.

INDELING

Begane grond;

Via de verzorgde voortuin bereik je de overdekte entree. Via een voorportaal met garderobegedeelte met meterkast bereik je de hal met toiletruimte (2023) en trapkast, trapopgang naar eerste verdieping alsmede biedt de hal toegang tot de woonkamer. Het betreft een doorzonwoonkamer van 32m². Kenmerkend hiervoor is de grote raampartijen aan zowel de voor- en achterzijde waardoor het over veel lichtinval beschikt. In het zitgedeelte is een op hout gestookte kachel geplaatst voor extra sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich de luxe uitgevoerde open keuken van 10m² met diverse inbouwapparatuur en met een kookeiland. Er is direct toegang tot de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van een mooie eikenhouten vloer

met in de keuken een praktische tegelvloer. Wandafwerking bestaat uit spachtelputz.

Eerste verdieping;

Overloop met vaste kast, toegang tot drie slaapkamers (waarvan een met eigen wastafel) en de geheel betegelde badkamer van 5m² die voorzien is van dubbel wastafelmeubel, toilet en inloopdouche. Ook is er een designradiator en mechanische ventilatie aanwezig. De slaapkamers zijn royaal te noemen te weten circa 10,5m², 11,8m² en 12m³. Nette laminaatvloer is m.u.v. de badkamer. Wandafwerking bestaat uit spachtelputz.

Tweede verdieping;

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met overloop waar zich de cv-installatie en witgoedaansluitingen bevinden. Een ruime vierde slaapkamer van circa 27m² met aan voorzijde een dakraam en aan de achterzijde een dakkapel. Perfect ook in gebruik te nemen als thuiswerkplek in combinatie met het gebruik als slaapkamer. Er past namelijk een tweepersoonsbed en een royaal bureau. De schuine kanten zijn optimaal benut, met praktische bergruimte op zowel de overloop als in de slaapkamer.

Buiten:

De woning beschikt over zowel een groene voor- als achtertuin. De achtertuin beschikt over een terrasgedeelte waar je van de ochtendzon kunt genieten. De ligging van de twee garages van 39m² is bijzonder praktisch. Beide garages zijn aan de achterzijde toegankelijk via houten openslaande deuren. Vanuit één van de garageboxen is tevens de achtertuin bereikbaar.. De garages zijn niet alleen ideaal voor extra opslag, een auto of hobby, maar bieden ze ook een praktische mogelijkheid om via de achterzijde te laden en lossen. Een pleintje met een speeltuin zorgt voor een kindvriendelijke woonomgeving.

Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een parkeerplaats voor de deur. Ook op het plein aan de achterzijde wordt in de praktijk geparkeerd.

GOED OM TE WETEN

- Gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Ruwaard, met diverse speeltuintjes en speelveldjes in de wijk;
- Sibeliuspark, Urban Ox Park op zeer korte afstand;
- Dakbedekking dakkapel 2024 vernieuwd;
- Gevelisolatie aanwezig, HR++ glas;
- De keuken is in 2020 vernieuwd en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, ruime koelkast, magnetron en oven;
- Meterkast vernieuwd in 2020, badkamer en toilet vernieuwd in 2023;
- Dakbedekking van de dakkapel vernieuwd in 2024;
- Rolluiken bij de slaapkamers;
- Zeer veel kast- en bergruimte;
- Groene voor- en achtertuin;
- Dubbele, goed bereikbare garages.

Aanvaarding: in overleg

Nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op om een bezichtiging in te plannen met één van onze makelaars!

Vraagprijs € 395.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1971

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	460 m ³
Perceel oppervlakte	183 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	130 m ²
Woonkamer	32 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Muurisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	ATAG E-serie (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	808
Tuin breedte (cm)	622
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd





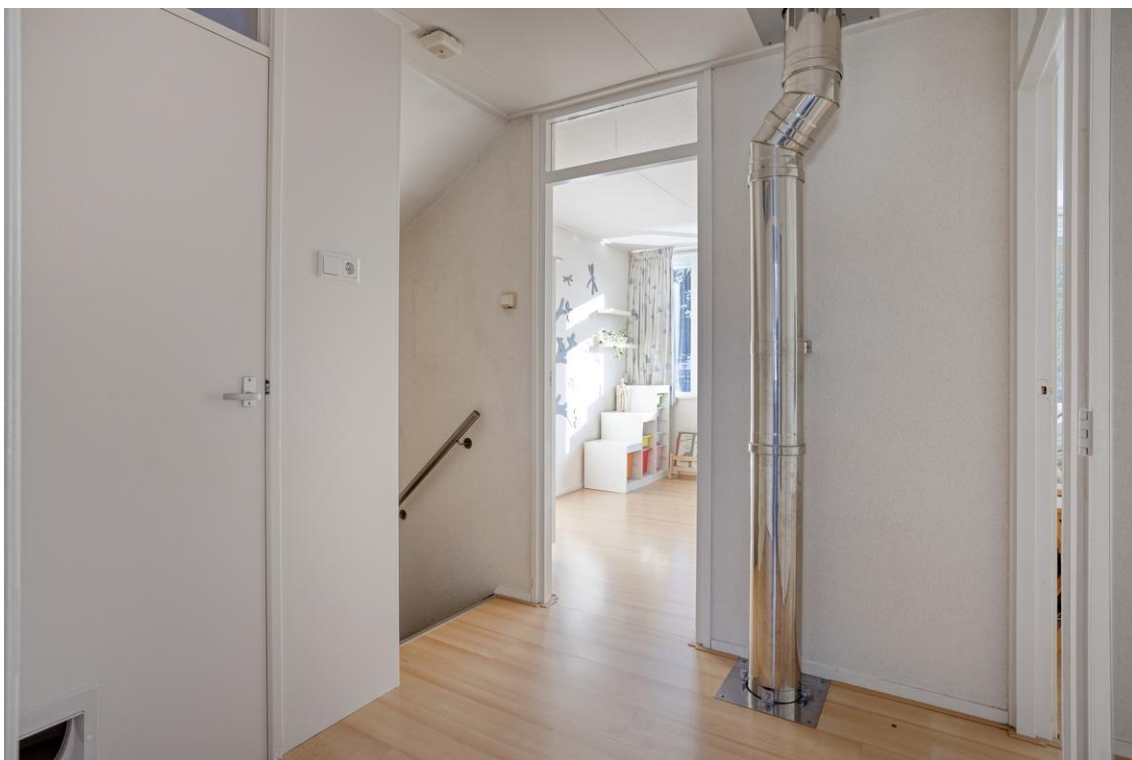


















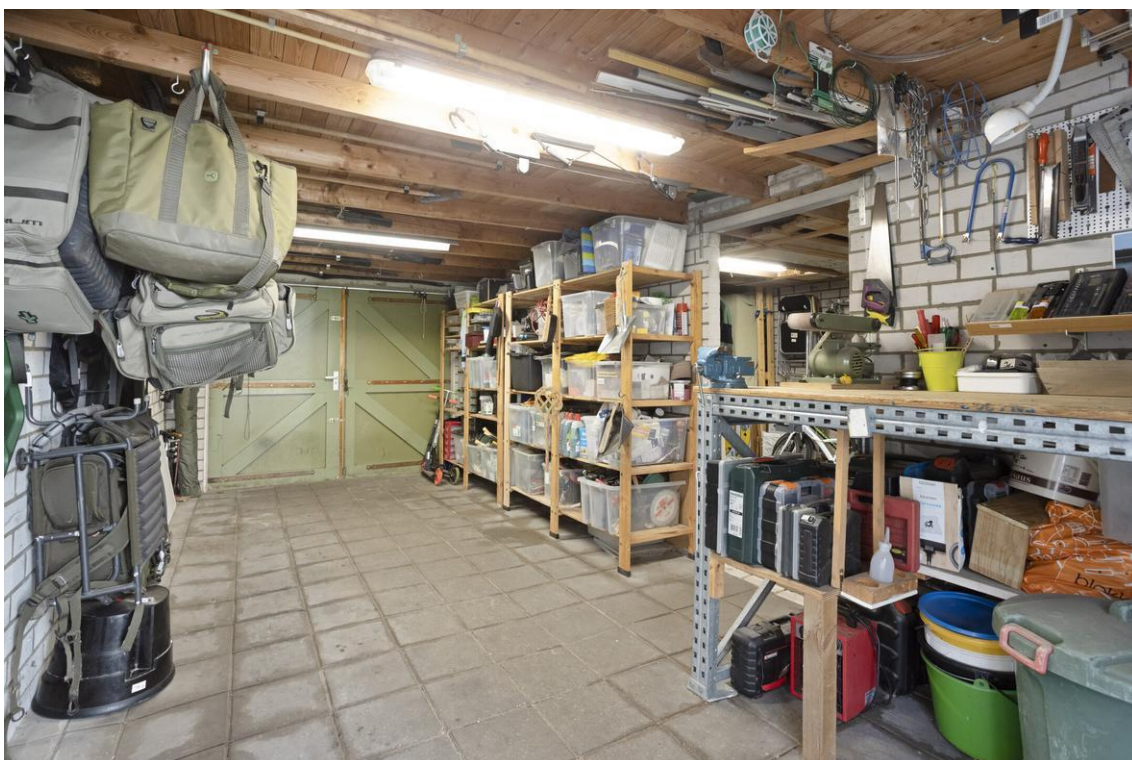


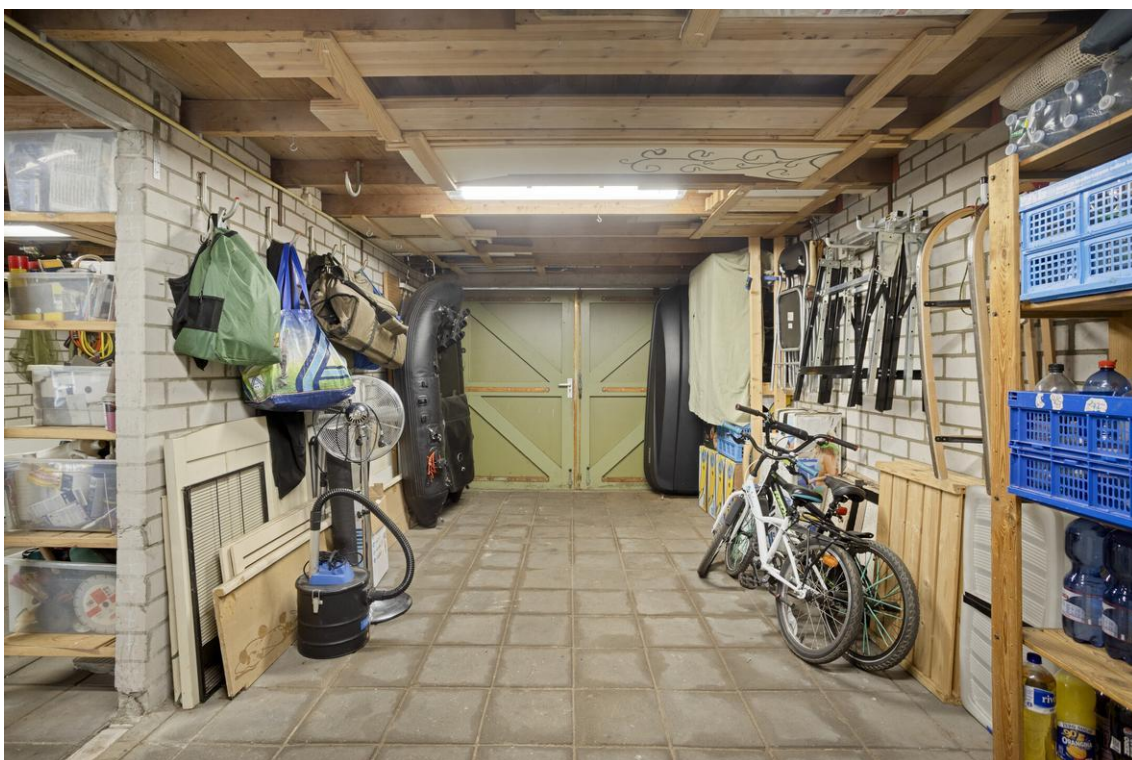
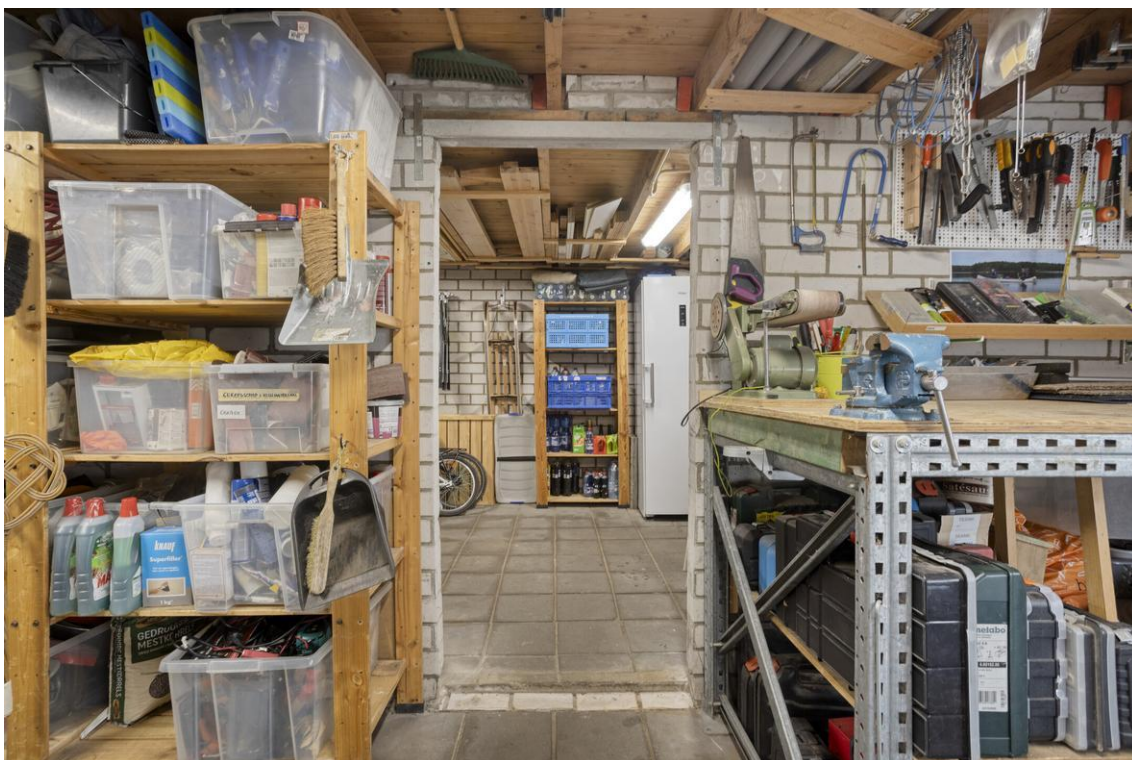


















Plattegrond



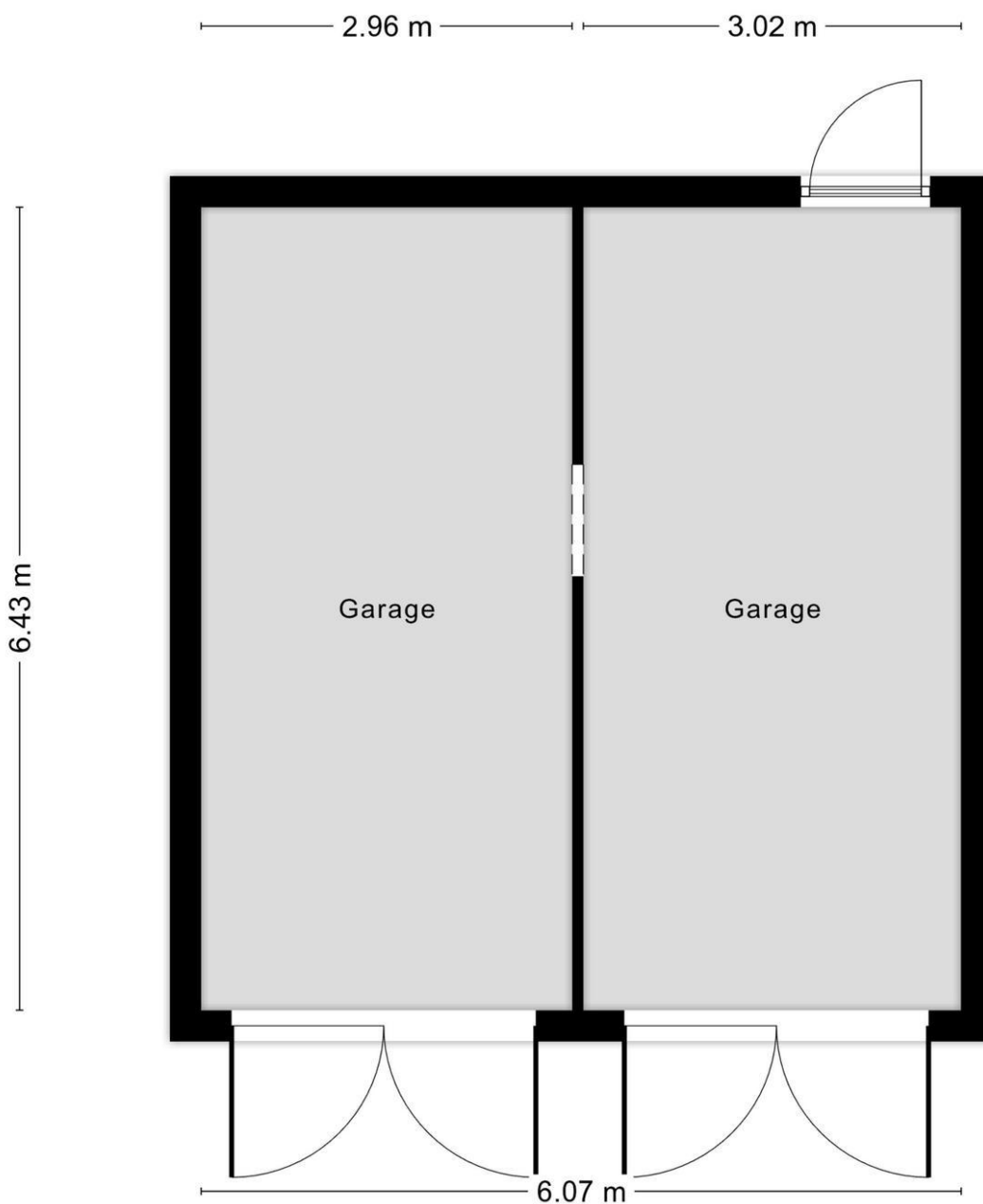
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



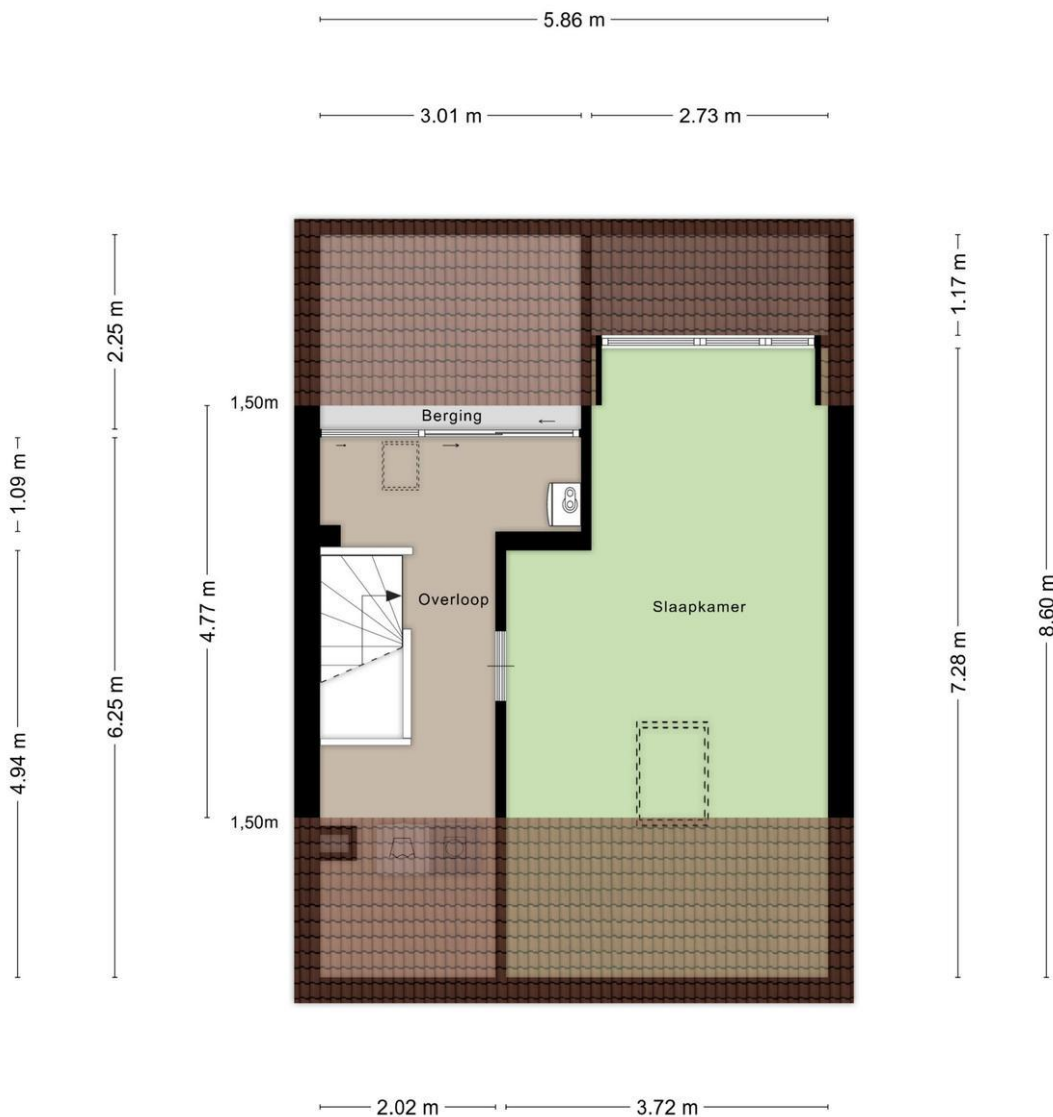
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

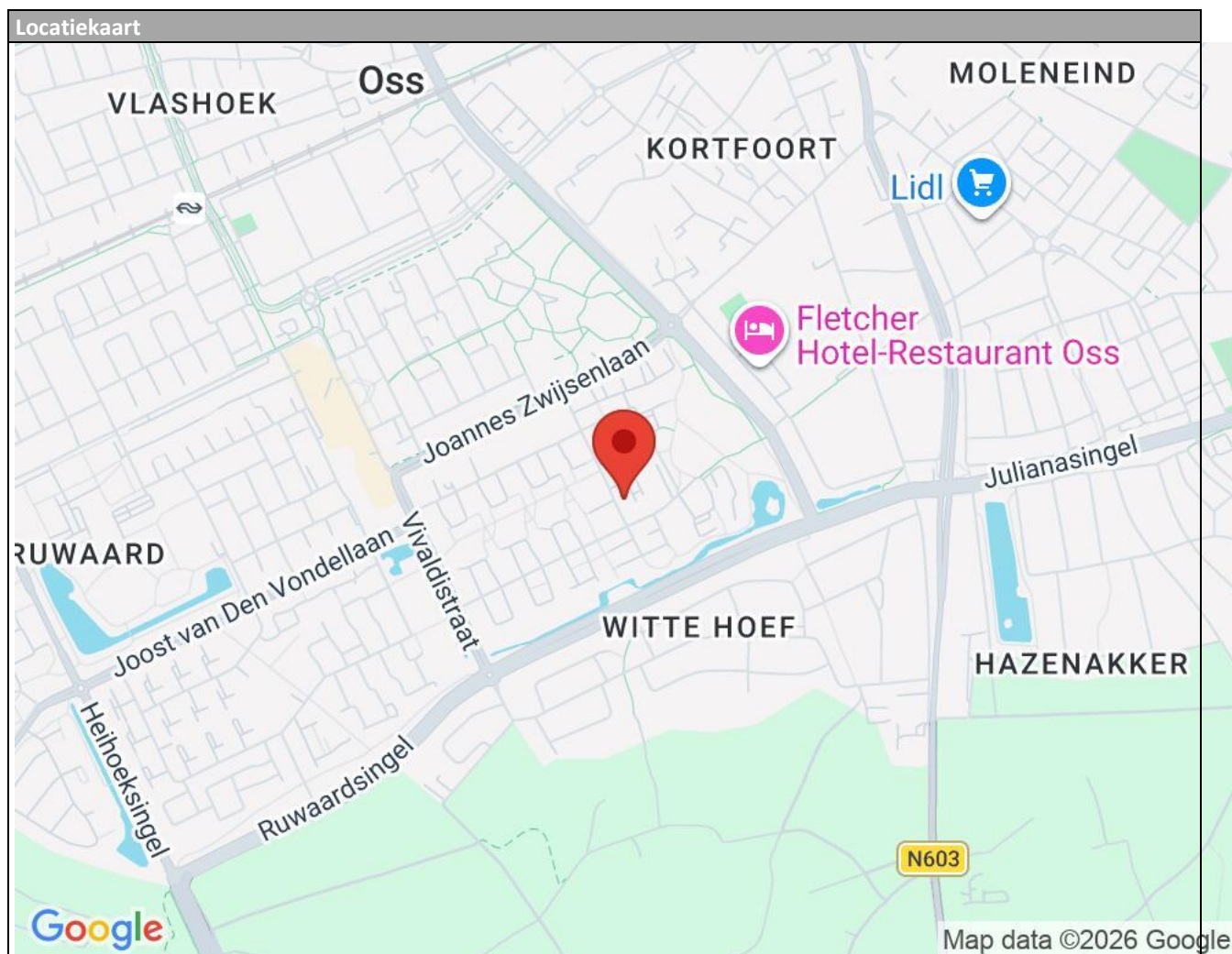
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Van Anrooijstraat 180
Postcode / plaats	5343 BG Oss
Provincie	Noord-Brabant



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Lamp op overloop zolder	☒	☐	☐	☐
- Kastlampjes achter schuifdeuren, onder de balk (op batterij)	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten slaapkamers + inloopkast overloop	☒	☐	☐	☐
- Schuifdeurkast zolder + planken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Plissé gordijnen woonkamer	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Tegels keukenvloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspotjes plafond keuken	☐	☐	☐	☒
- Losse vriezer in schuur	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Lade indeling ondiepe besteklade	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
- Hangkast aan muur	☒	☐	☐	☐
- Plafondlamp	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Handdoekrekken	☒	☐	☐	☐
- Radiator + afstandbediening	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Radiatorfolie achter radiatoren voorkant (achter de ombouw)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Regenton + verhoger voortuin	☒	☐	☐	☐
- Druppelslangen in borders voor- en achtertuin	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Jaarlijks onderhoud CV-ketel: Van Dijk Installatie, € 112 per jaar, dec 2025 laatste keer				
- Geen contract, wel jaarlijks ingezet: Axel Manders Schoorsteenveegbedrijf, 06 52008285. Bel hem in het voorjaar.				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? **Ja**
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)
Zo ja, welke? : **Kettingbeding: mandeligheid / VvE voor bestrate gedeelte rondom het pleintje/speeltuintje.**
- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? **Nee**
Is er sprake van een beeldbepalend object? **Nee**
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? **Nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja:
- is er een huurcontract? **Ja / Nee**

- welk gedeelte is verhuurd? : _____
- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen) : _____

- heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen.) **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) **Nee**

- s. Hoe gebruikt u de woning nu? : **Als woning.**
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)

- t. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Ja**

Zo ja, waar? : **Vochtdoorslag in bal ter hoogte van afdak voordeur.
Complete dakbedekking bij aankoop huis laten vervangen.
Probleem was daarmee opgelost.**

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **Kleine scheur rechts naast achterdeur. Al 15 jaar niet veranderd.**

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Ja**

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

Zo ja, volgens welke methode? : _____

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken : **Lagen er al toen wij er kwamen wonen.**
Overige daken : **Lagen er al toen wij er kwamen wonen.**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
Zo ja, waar? : **Dakkapel. Volledige dakbedekking laten vervangen in feb 2024.**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Nee**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? **Nee**
Zo nee, toelichting : _____
- g. Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.) **Nee**
Zo nee, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **Aug 2022.**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
Zo nee, toelichting : _____
- c. Zijn alle sleutels aanwezig? **Ja**
- d. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
Zo ja, waar? : _____

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**
Zo ja, waar? : **In de oude badkamer was onvoldoende ventilatie waardoor er wat schimmelpuntjes zaten. Bij verbouwing badkamer is daarom mechanische afzuiging geïnstalleerd, nooit meer schimmel gehad.**
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

wanden aanwezig?

Zo ja, waar? : _____

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **Nee**
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Zo ja, waar? : _____

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Nee**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**

- c. Is de kruipruimte droog? **Ja**

- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? : **Atag.**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **Nov 2025, volgens onderhoud zal in nov/dec 2026 worden gepland. Er is een jaarlijks onderhoudscontract.**

- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? **Ja**

Zo ja, hoe vaak? : **CV moet in het najaar soms 1x extra worden bijgevuld.**

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **Juni 2026.**

- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**

- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? Ja
Zo ja, wanneer? : **2020: bij keukenverbouwing complete groepenkast vervangen. Diverse nieuwe stopcontacten in woonkamer, 3 fase aansluiting voor keuken, extra stroomleidingen naar zolder getrokken voor aparte WCD's wasmachine en droger. Dec 2023: diverse nieuwe leidingen en stopcontacten voor renovatie badkamer.**
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? Nee
Zo ja, welke? : _____
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee
7. **S
a
r
i
t
a
i
r

e
r

r
i
c
l
e
r
i
r
g**
- a. _____
Zo ja, welke? : _____
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja
Zo nee, welke niet? : **Wastafel in slaapkamer: kraan lekt, sifon is een beetje verstopt.**
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Ja
Zo ja, welke? : **2x slechte doorloop, permanent opgelost. Eerste keer door schoonspuiten van onze leidingen, daarna heeft de gemeente een deel van de pijp onder het trottoir vervangen.**
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

8. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1970**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?
Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?
Zo ja, waar? : _____
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? **Nee**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.) **Nee**
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
Is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee
Zo ja, wanneer? : _____
Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? **Nee**
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)
- j. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
Zo ja, welke ver-/aankouwingen? : **Keuken is verbouwd en doorgebroken.**
Zo ja, in welk jaartal? : **2020**
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Heberk uit Oss.**
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
Zo ja, welke label? : **C**

9. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? **€ 357**
Belastingjaar : **2026 Dit bestaat uit: - Van Anrooijstraat 180 (huis + 1e garage): € 335,98 - Van Anrooijstraat 180: (2e garage) : € 20,99**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 391000**

- Peiljaar? : **2025 Dit bestaat uit: - Van Anrooijstraat 180 (huis + 1e garage): € 368.000 - Van Anrooijstraat 180: (2e garage) : € 23.000**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 411**
Belastingjaar? : **2026 Dit bestaat uit: - Van Anrooijstraat 180 (huis + 1e garage): € 404,74 - Van Anrooijstraat 180: (2e garage) : € 7,10**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 562**
Belastingjaar : **2026 Dit bestaat uit: - Van Anrooijstraat 180 (huis + 1e garage): € 404,74 (Afvalstoffenheffing + rioolheffing) - Van Anrooijstraat 180: (2e garage) : niets**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 135**
Elektra: **€ 65**
Blokverwarming: € _____
- f. Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
Hoe lang lopen de contracten nog? : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
Heeft u alle canons betaald?
Is de canon afgekocht?
Zo ja, tot wanneer? : _____
- h. Heeft u alle gemeenschappelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
Zo ja, hoe hoog? : _____
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € _____

10. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc? **Ja**
- Zo ja, welke? : **CV-installatie: - Jaarlijks onderhoud door Van Dijk
Installatie uit Heesch. Badkamer: - Aannemer JP Goes: 3 jaar op het installatiewerk, 1 jaar op het kitwerk. Facturen (online) aanwezig. - IKEA: Badkamermeubel, mengkranen, hoge badkamer kast, hangende kast in toilet beneden: 10 jaar garantie. Facturen (online) aanwezig. - Sanitairwinkel: douche, toiletten boven en beneden, fontein + onderkastje in toilet beneden, douchegoot etc: garantietermijn zal per product verschillen, maar de facturen zijn (online) aanwezig.**

Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

> Zonneluifel aan achterzijde is defect. > In garagebox nr. 160, eigendom van burens, heeft de zoon des huizes een kleine barbershop. Wij leveren stroom aan hem vanuit onze garage voor € 20,- (of één gratis knipbeurt) per maand.

Makelaardij de Leygraaf

Makelaardij de Leygraaf is al ruim 18 jaar vertegenwoordigd in de regio Oss en heeft, vooral de laatste jaren, een ontzettende groei doorgemaakt. Door de loop der jaren heeft ons kantoor zich gevestigd als dé specialist op de regionale vastgoedmarkt. Met een ruime portefeuille van bestaande woningen en bedrijfspanden slagen wij er regelmatig in om voor onze klanten de juiste 'match' te maken. Daarnaast zijn wij ook nauwlettend betrokken bij vele regionale nieuwbouwprojecten. Met een klein, enthousiast en gedreven team staan wij dagelijks voor onze opdrachtgevers klaar. Met een flinke dosis creativiteit en geen '9 tot 5 mentaliteit' gaan wij er voor hen tegenaan!

Ook benieuwd naar de verkoopmogelijkheden voor uw woning? Bel ons dan vrijblijvend voor een informatief gesprek.



Makelaardij de Leygraaf BV
Hooghuisstraat 38
5341 CE, OSS
Tel: 0412 - 649 149 / 06 - 2605 1911

E-mail: info@makelaardijdeleygraaf.nl