



Kreishof 16





FIJNE TWEEKAPPER MET 3 SLAAPKAMERS, OPEN ZOLDER EN TUIN (ZW)!

Op een centrale plek, op nog geen 500 meter afstand van het bourgondische centrum van Oisterwijk gelegen, fijne twee-onder-één kapwoning met 3 slaapkamers, open zolder en een zonnige achtertuin op het zuidwesten!

Deze leuke woning, met een prettige lichtinval, biedt de mogelijkheid om geheel naar eigen wens te worden gemoderniseerd. Op de begane grond is de woning voorzien van een woonkamer en een half open keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping met dakraam is nog vrij in te delen, je kunt hier eenvoudig een extra slaapkamer creëren. Om het geheel compleet te maken is er een zonnige achtertuin gelegen op het zuidwesten met een stenen berging.

Bouwjaar 1986 | Woonoppervlakte 107 m² | Inhoud 358 m³ | Perceeloppervlakte 137 m² | Energielabel C

De woning is gelegen aan een autoluwe straat met de basisschool op loopafstand, en is gelegen ten oosten van het gezellige Oisterwijkse dorpscentrum dat zich kenmerkt door 'De Lind'. Hier bevindt zich een uiteenlopend winkelaanbod, diverse sfeervolle restaurants en gezellige terrassen. Natuurgebieden de Oisterwijkse Bossen en Vennen en de Kampina bevinden zich in de directe omgeving en daarnaast bevindt u zich dankzij de diverse uitvalswegen en het N.S.-station in het middelpunt van de Brabantse stedenrij Eindhoven – Tilburg – 's-Hertogenbosch.

Er valt nog veel te vertellen over de woning en de prettige woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd!

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220



INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde van de woning is het zitgedeelte gesitueerd met grote raampartijen die zorgen voor een heerlijke lichtinval. De woonkamer is ruim opgezet en biedt voldoende mogelijkheden om je meubels te kunnen plaatsen. Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning met ruimte voor een royale eettafel. Vanuit het eetgedeelte is er middels een schuifpui toegang tot de achtertuin.

De half open keuken, met composiet aanrechtblad, is geplaatst in een hoekopstelling en is voorzien van een spoelbak, afzuigkap, oven en veel opbergruimte in de kastjes. Ook is er een praktische losse bergkast geplaatst. Vanuit de keuken is via een loopdeur de achtertuin bereikbaar.

Terug in de woonkamer gaan we via een kleine tussenhal, met toegang tot het toilet, naar de eerste verdieping. Het toilet is voorzien van een fonteintje.













INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping.

Alle drie de slaapkamers hebben een goede maatvoering. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van een dakkapel. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de derde slaapkamer met Velux-dakraam.

Terug op de overloop lopen we door naar de badkamer, welke volledig is betegeld met een witte wand- en vloertegel. De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel, toilet en verwarming.

Vanuit de overloop gaan we via de vaste trap naar de tweede verdieping.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereiken we de royale vrij indeelbare zolder met twee dakramen en een raampartij aan de linkerzijde. Deze open ruimte kan middels een aantal kleine aanpassingen worden ingericht als vierde royale slaapkamer. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de c.v.-Ketel en de unit van de mechanische ventilatie.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

Vanuit de keuken en het eetgedeelte is de zonnige achtertuin op het zuidwesten, met achterom via de zijkant, te bereiken. De ruim 10 meter diepe achtertuin is ingericht met sierbestrating, terras met zonneluifel en diverse groenborders. De tuin biedt optimale privacy, doordat er vrijwel geen inkijk is. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met elektra. Een fijne en zonnige tuin!

In de directe omgeving is voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig, met onder meer een parkeerplaats aan de rechterzijde en diverse parkeermogelijkheden in de straat.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).

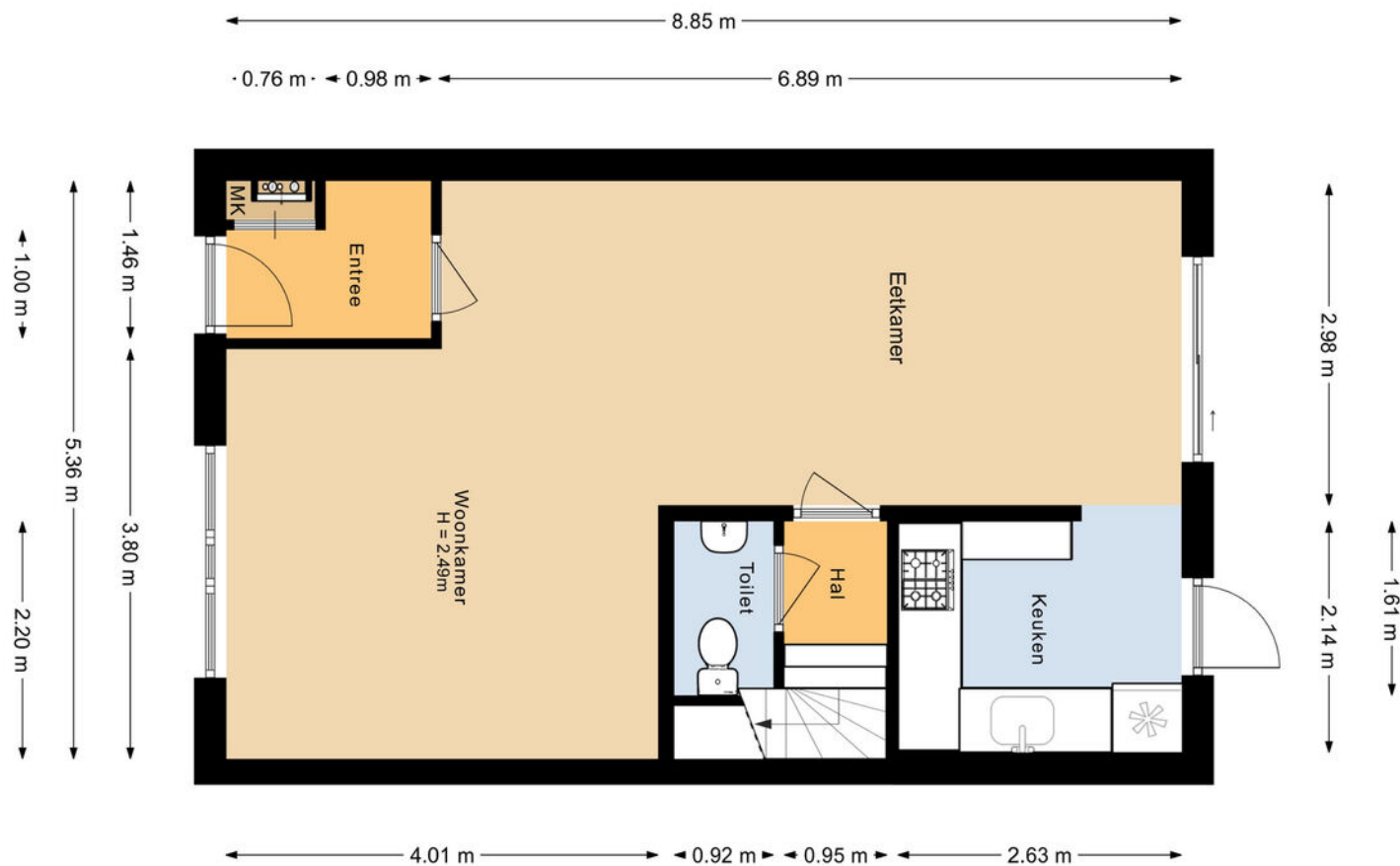




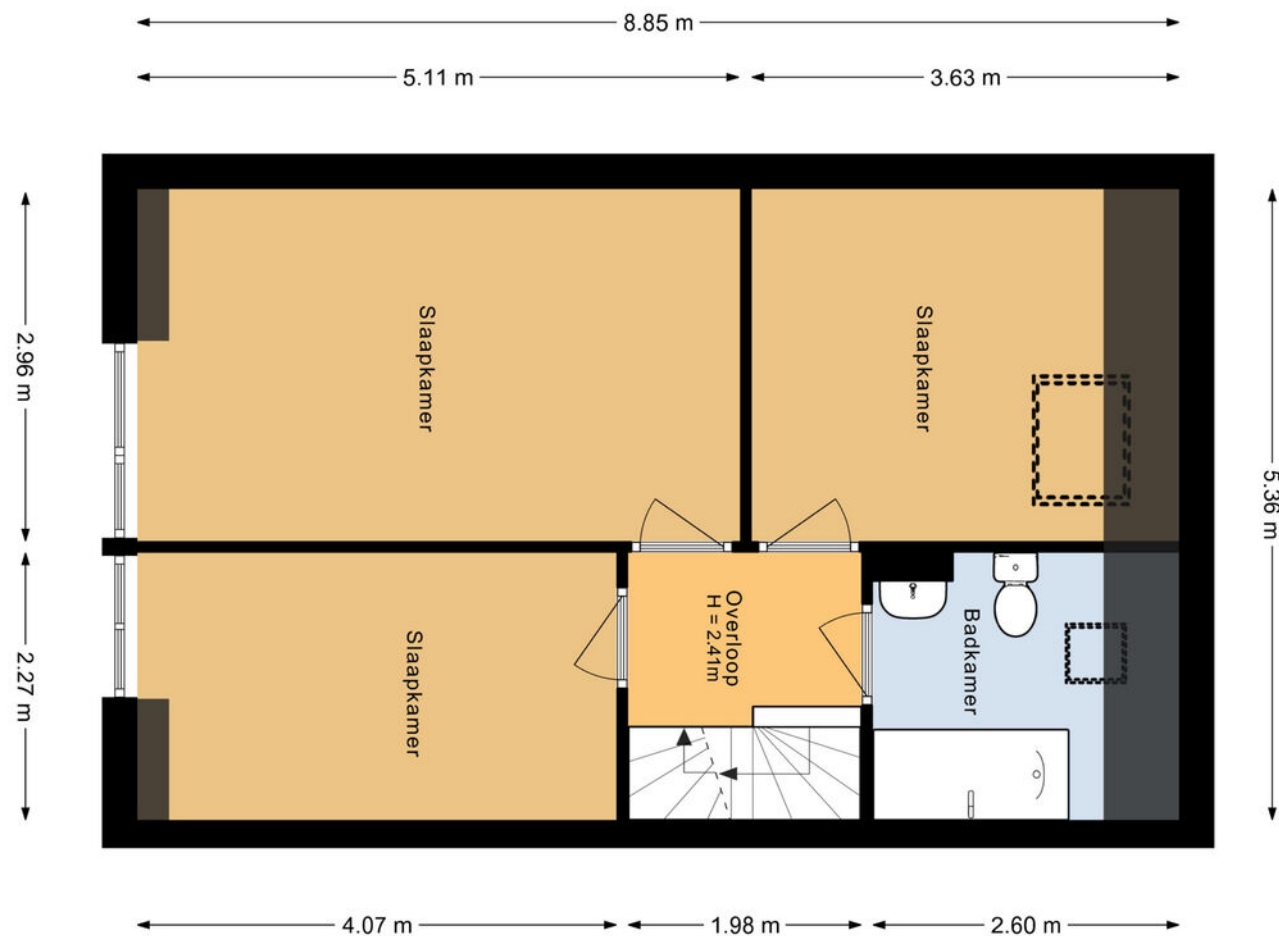




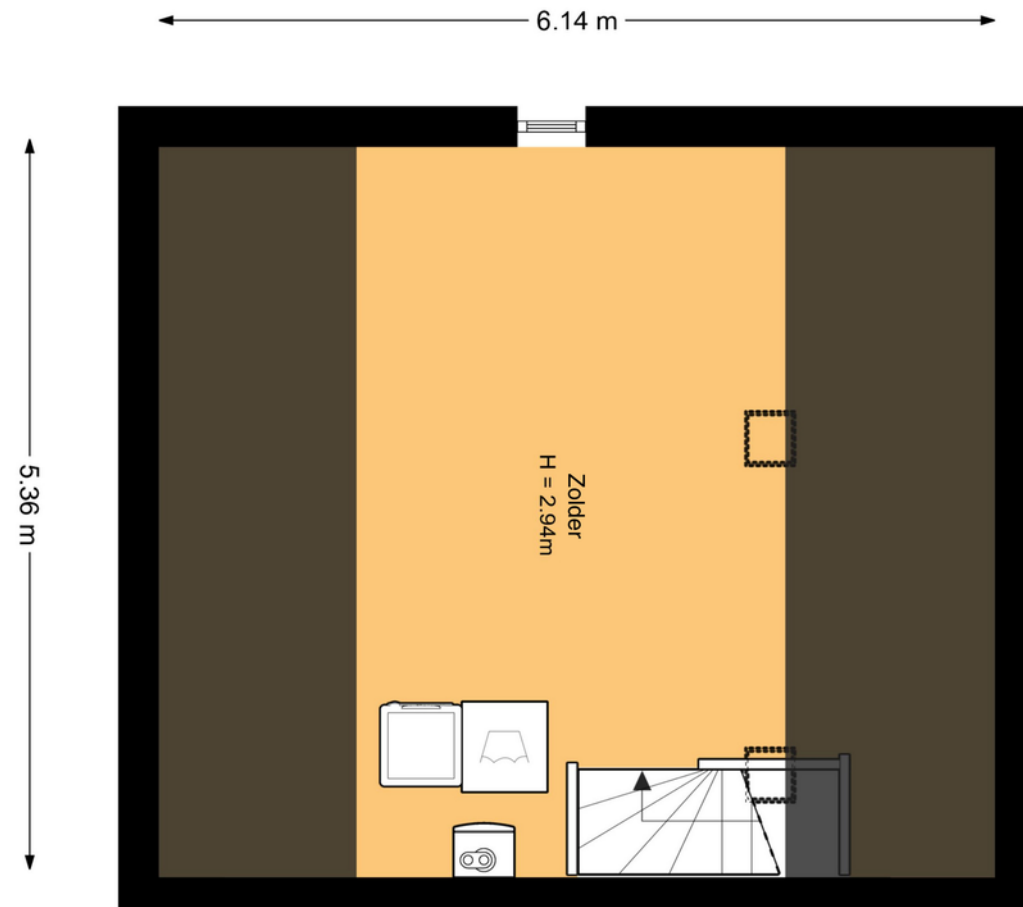
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



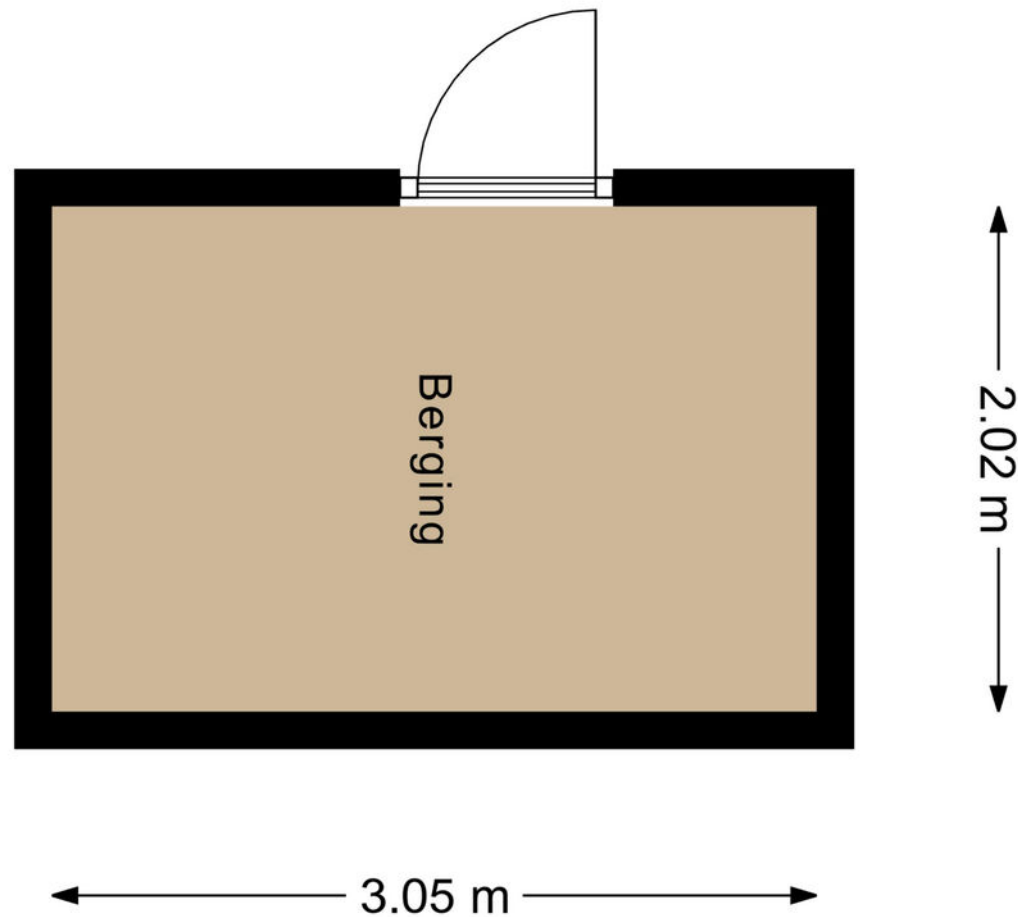
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

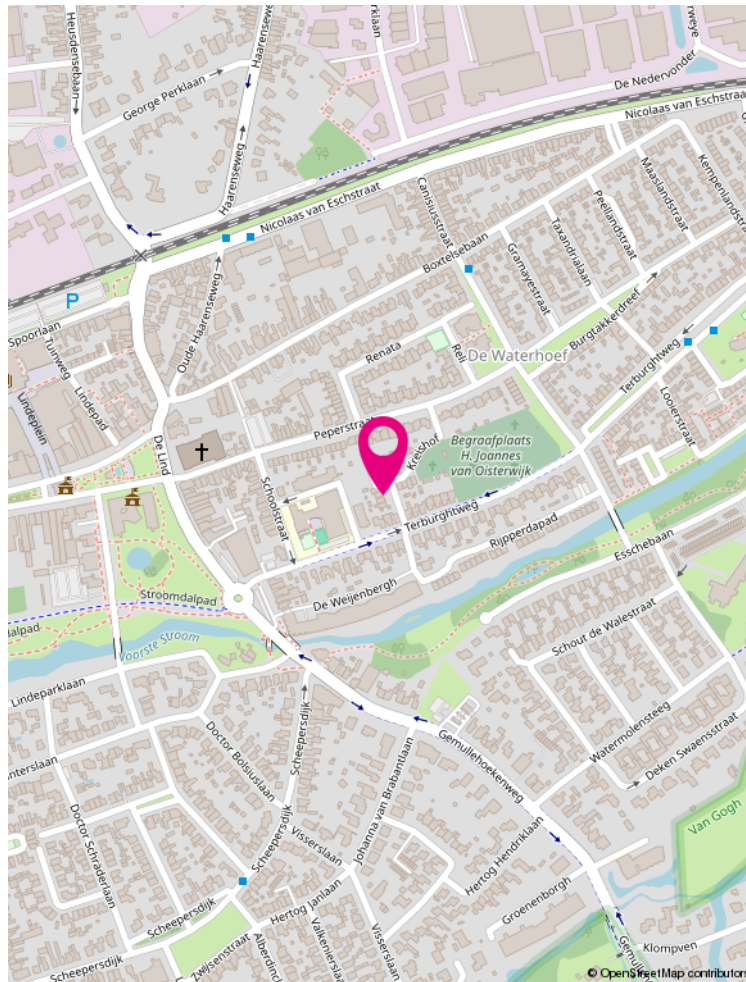


PLATTEGROND **BERGING**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

LOCATIE KADASTRALE KAART



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden



KREISHOF 16

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 450.000 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	358 m ³
Perceeloppervlakte:	137 m ²
Woonoppervlakte:	107 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1986
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin
Garage:	geen garage

Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
------------------	--

Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	C

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Kreishof 16
Postcode:	5061 LS
Plaats:	Oisterwijk
Gemeente:	Oisterwijk
Sectie / Perceel:	B / 2694
Oppervlakte:	137 m ²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- wastafel	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonwering buiten	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoortijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet! Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

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

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

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

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars

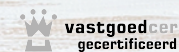


RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.