



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€539.000,- k.k.

Rusheuvelstraat 13
OSS





Specificaties

■ Woonoppervlakte 154 m²	Soort woning	eengezinswoning
■ Perceeloppervlakte 191 m²	Type woning	vrijstaande woning
■ Inhoud woning 569 m³	Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
■ Externe bergruimte 17 m²	Tuin	achtertuin met optimale privacy
■ Tuinkamer 25 m²	Ligging	Op loopafstand van stadscentrum Oss
■ Bouwjaar 1949 (renovatie 2012 - 2026)	Verwarming	HR-combiketel
■ Energielabel C		



Omschrijving

Vrijstaand wonen, volop ruimte én verrassend veel privacy!

Op loopafstand van het centrum van Oss staat deze karakteristieke vrijstaande woning met veel meer ruimte dan je aan de voorzijde zou verwachten. De woning is omstreeks 2012 ingrijpend gerenoveerd en fors uitgebouwd en biedt daardoor een bijzonder flexibel woonprogramma.

Op de begane grond vind je meerdere leefruimtes. De royale kamer aan de voorzijde is ideaal als tweede woonkamer, kantoor, speelkamer of slaapkamer. In combinatie met de recent vernieuwde badkamer beneden is ook gelijkvloers wonen goed mogelijk.

De ruime leefkeuken vormt samen met de achtergelegen woonkamer een fijne leefomgeving. Wie liever nog opener woont, kan de indeling op onderdelen eenvoudig aanpassen. De tuinkamer sluit hier mooi op aan en zorgt voor een prettige verbinding met de achtertuin.

Op de verdiepingen bevinden zich meerdere slaapkamers, een tweede badkamer en volop bergruimte. De royale zolderverdieping is daarnaast uitstekend te gebruiken als extra slaapkamer, werkruimte of chillruimte.

De achtertuin is ruim en opvallend vrij gelegen, waardoor je hier veel privacy ervaart. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging.

De woning beschikt verder over vloerverwarming in keuken en woonkamer, twee airconditioningsystemen en energielabel C. De binnenzijde biedt op diverse punten nog ruimte voor modernisering, waardoor je de woning helemaal naar eigen smaak kunt afwerken.

Een ruime, vrijstaande woning met verrassend veel mogelijkheden, veel privacy en het centrum van Oss op loopafstand.



Pluspunten woning

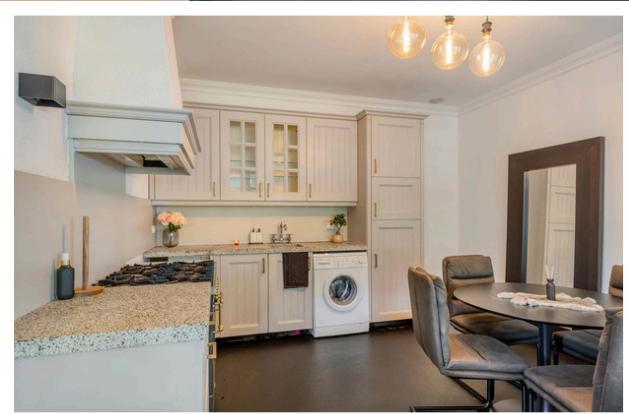
- Fors uitgebouwd en omstreeks 2012 ingrijpend gerenoveerd, met **vloerverwarming** in de keuken en woonkamer.
- Geschikt voor **gelijkvloers bewoning** dankzij de extra (slaap)kamer en **2de vernieuwde badkamer (2025)** op de begane grond.
- Door de gunstige indeling kan er eenvoudig samen, maar toch gescheiden naast elkaar gewoond worden. Ideaal voor inwonende kinderen, ouders, etc.
- 2 Airco's (2025).
- Energielabel C (geldig tot 14-05-2034)
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin v.v. tuinkamer en buitenkeuken (platte dak 2022 vernieuwd), kunstgras en een royale houten tuinberging (ca. 4.30 x 3.60m) met elektra.

Pluspunten ligging en omgeving

- Centrale ligging in Oss, met het stadscentrum en dagelijkse voorzieningen op korte afstand.
- Goede bereikbaarheid via het stedelijke wegennet en de nabijgelegen hoofdwegen; ook treinstation Oss ligt op korte afstand.
- Scholen, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving van de Rusheuvelstraat.
- Prettige combinatie van centraal wonen en groene polderomgeving, met meerdere parken en groenvoorzieningen in en rond Oss.



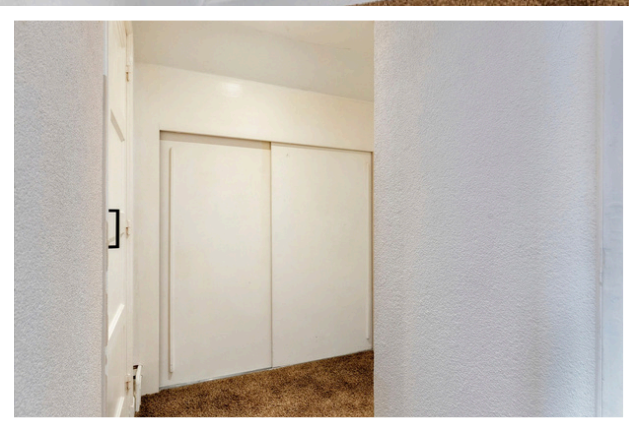






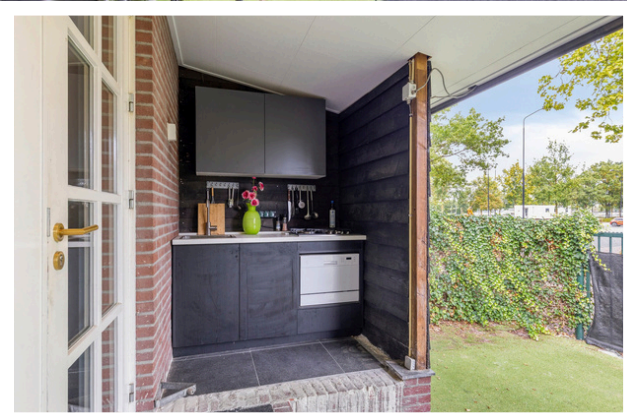












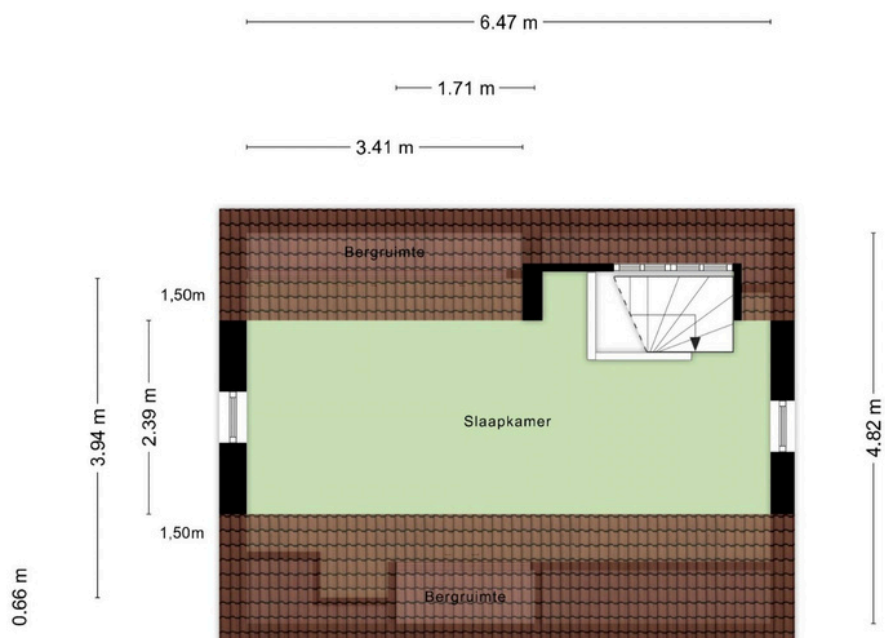


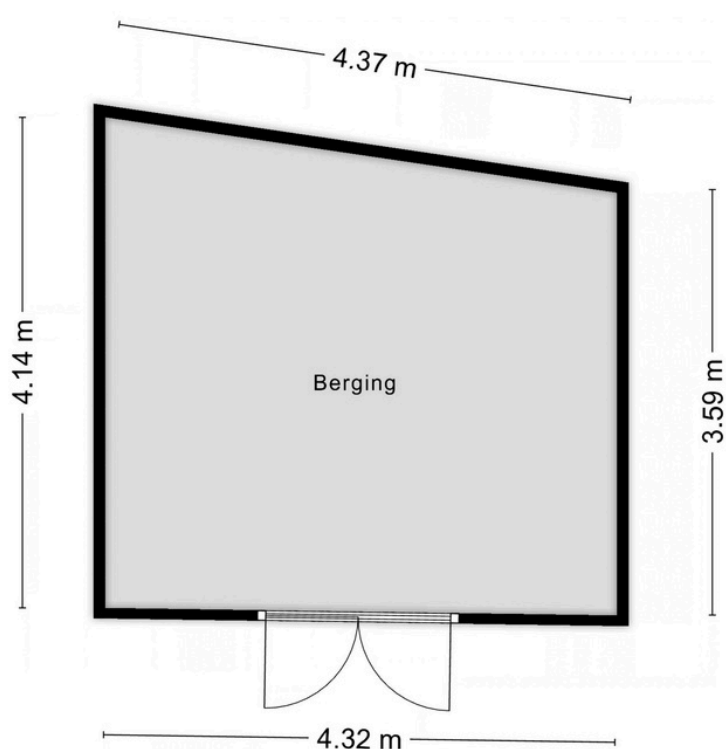
Overzicht plattegrond





Eerste verdieping





Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontleen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem
contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

Makelaar / Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen (RT)

Register Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar / Register Taxateur



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten

Makelaar / Taxateur



luuk@vancasteren.nl

■ Van Casteren Makelaardij
■ 0486 - 416082
■ 06-12157808
■ makelaardij@vancasteren.nl
■ www.vancasteren.nl

■ Pastoor van Winkelstraat 39 B
■ 5374 BG Schaijk
■ BTW: 814149066
■ KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU