v. Casteren

MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

VRAAGPRIJS

€ 479.000,- k.k.

Heraut 6
OSS

NVM

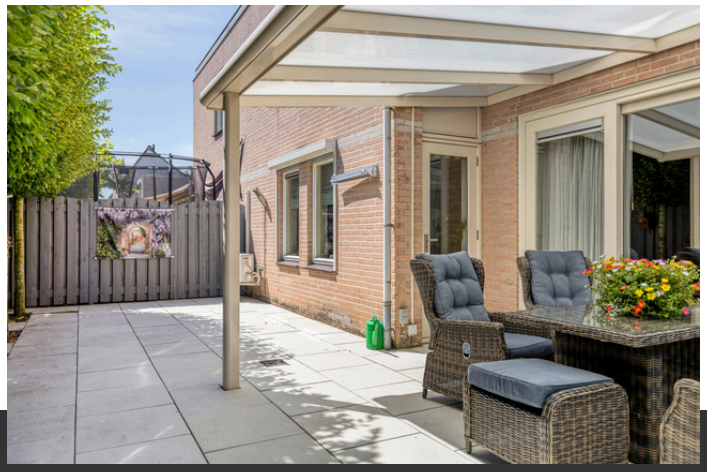
vastgoedcert
RM-gecertificeerd | Register-Makelaar

funda

Specificaties

- Woonoppervlakte
  123 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte
  16 m²
- Externe bergruimte
  8 m²
- Perceeloppervlakte
  182 m²
- Inhoud woning
  437 m³
- Bouwjaar
  1997
- Energielabel
  A

Soort woning	**eengezinswoning**
Type woning	**geschakelde woning**
Aantal kamers	**7 kamers, waarvan 4 slaapkamers**
Tuin	**voor- en achtertuin met overkapping, carport en berging**
Ligging	**Rustige, kindvriendelijke woonwijk met veel groen en goede voorzieningen op korte afstand.**
Verwarming	**HR-ketel zonneboiler airco vloerverwarming (begane grond en badkamer)**



Verrassend ruim en comfortabel wonen aan Heraut 6 in Oss.

Aan Heraut 6 staat deze verrassend ruime, perfect onderhouden en instapklare woning met vier slaapkamers, carport, berging en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping. De woning is praktisch ingedeeld, beschikt over energielabel A en biedt volop ruimte voor een gezin, thuiswerkers of hobbyliefhebbers. De woning is gebouwd in 1997 en in 2005 aan de voorzijde uitgebouwd.

Begane grond
Via de vestibule bereik je de ruime hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot het woongedeelte. De ruime maar toch erg gezellige woonkamer ligt aan de achterzijde en heeft dankzij de brede raampartij en schuifpui een prettige verbinding met de tuin en de direct aangrenzende luxe overkapping.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en koffiecorner. Extra fijn is het licht dat ontstaat door de in 2005 gerealiseerde uitbouw met bovenlicht. De keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte, waardoor een ruime en aangename leefruimte ontstaat. Aan de voorzijde kijk je vanuit de keuken vrij over het voorliggende groen. De begane grond is voorzien van een stijlvolle tegelvloer in neutrale kleurstelling mét vloerverwarming.

Met de aanwezige airco kan tevens verwarmd worden.

Eerste verdieping
De eerste verdieping beschikt over drie prima formaat slaapkamers en een moderne badkamer uit 2019. De badkamer is ingericht met een ruime douche, dubbel wastafelmeubel, toilet, designradiator en vloerverwarming. Ook hier zorgt de praktische indeling voor voldoende slaap-, werk- en bergruimte. De verdieping wordt afgesloten door de recent geïnstalleerde moderne stalen deur in de trapopening.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevind zich een voorzolder met aansluitingen voor het witgoed en overige installaties. Daarachter de vierde (slaap)kamer met dakkapel en extra bergruimte.

Tuin en parkeren
De onderhoudsvriendelijke achtertuin is grotendeels bestraat en voorzien van een royale terrasoverkapping. Hierdoor kun je ook bij minder zonnig weer comfortabel buiten zitten. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen carport en een geschakelde berging. In de straat is voldoende extra parkeergelegenheid.

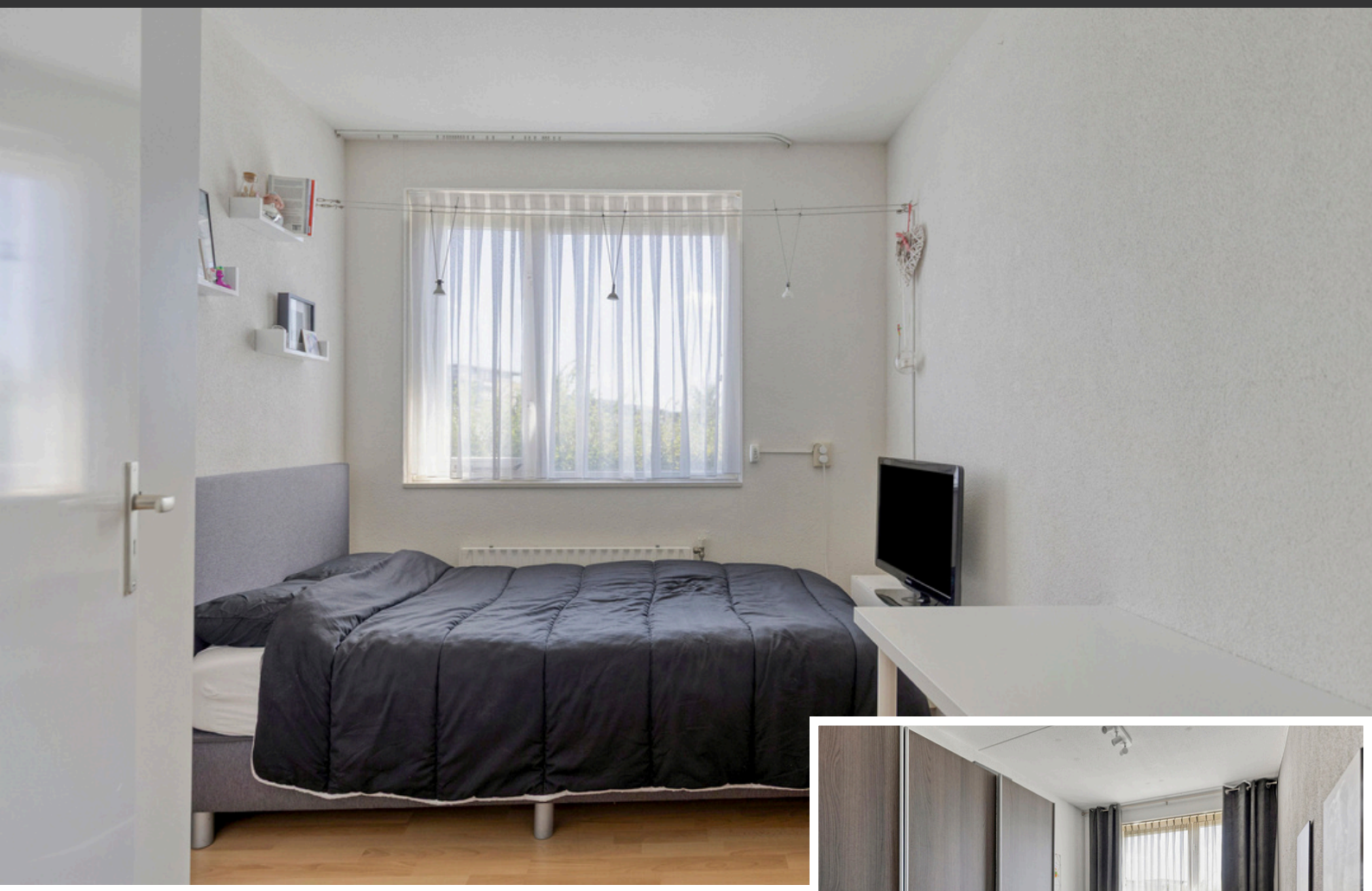
Ligging
De woning ligt in de rustige, kindvriendelijke woonwijk De Mettegeupel, met groen, speelgelegenheden en dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Ook het centrum van Oss, scholen en uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Zonder overdrijven een complete woning op een prettige plek, met ruimte voor het hele gezin.

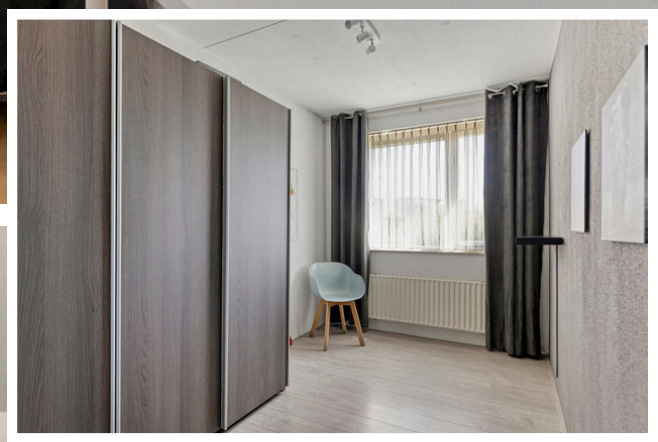
Pluspunten woning

- Ruime, geschakelde woning met een praktische indeling, vier (slaap)kamers en verrassend veel leefruimte verdeeld over drie woonlagen.
- Praktische keuken aan de voorzijde van de woning, uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken staat in open verbinding met het ruime eetgedeelte.
- Lichte en royale woonkamer aan de achterzijde, met brede raampartijen en schuifpui naar de tuin.
- Eerste verdieping met drie slaapkamers en een moderne badkamer uit 2019. De badkamer is voorzien van een ruime douche, toilet, dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming en designradiator.
- Zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn voorzien van een airco, mede t.b.v. verwarmen.
- Tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap en ingericht als een vierde (slaap)kamer met dakkapel, wasruimte en praktische bergruimte achter de knieschotten.
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met een royale terrasoverkapping, waardoor je een groot deel van het jaar comfortabel buiten kunt zitten.
- De begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woning over een HR-combiketel en zonneboilerinstallatie.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein onder de carport. Daarnaast beschikt de woning over een berging, ideaal voor fietsen, opslag en klusbenodigdheden.
- Energiezuinige woning met energielabel A en volledige vloer-, gevel- en dakisolatie.
- Woning uitgerust met alarminstallatie.

Pluspunten locatie en omgeving

- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Oss, met groen- en speelvoorzieningen in de directe nabijheid.
- Gelegen tussen de Heraut en de Musketier is een fijn parkje gerealiseerd, genaamd Florapark. Als mede-eigenaar/-gebruiker ben je verplicht een jaarlijkse bijdrage van 240,- te voldoen.
- Scholen, kinderopvang, sportverenigingen en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand van de woning.
- Natuur- en recreatiegebieden, en het heerlijk groene buitengebied rondom Oss, zijn snel bereikbaar voor wandelen, fietsen en ontspanning.
- Goede bereikbaarheid richting onder meer Nijmegen, ’s-Hertogenbosch en Eindhoven. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A50 en A59 vlot bereikbaar.





v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Begane grond overzicht

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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Begane grond

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

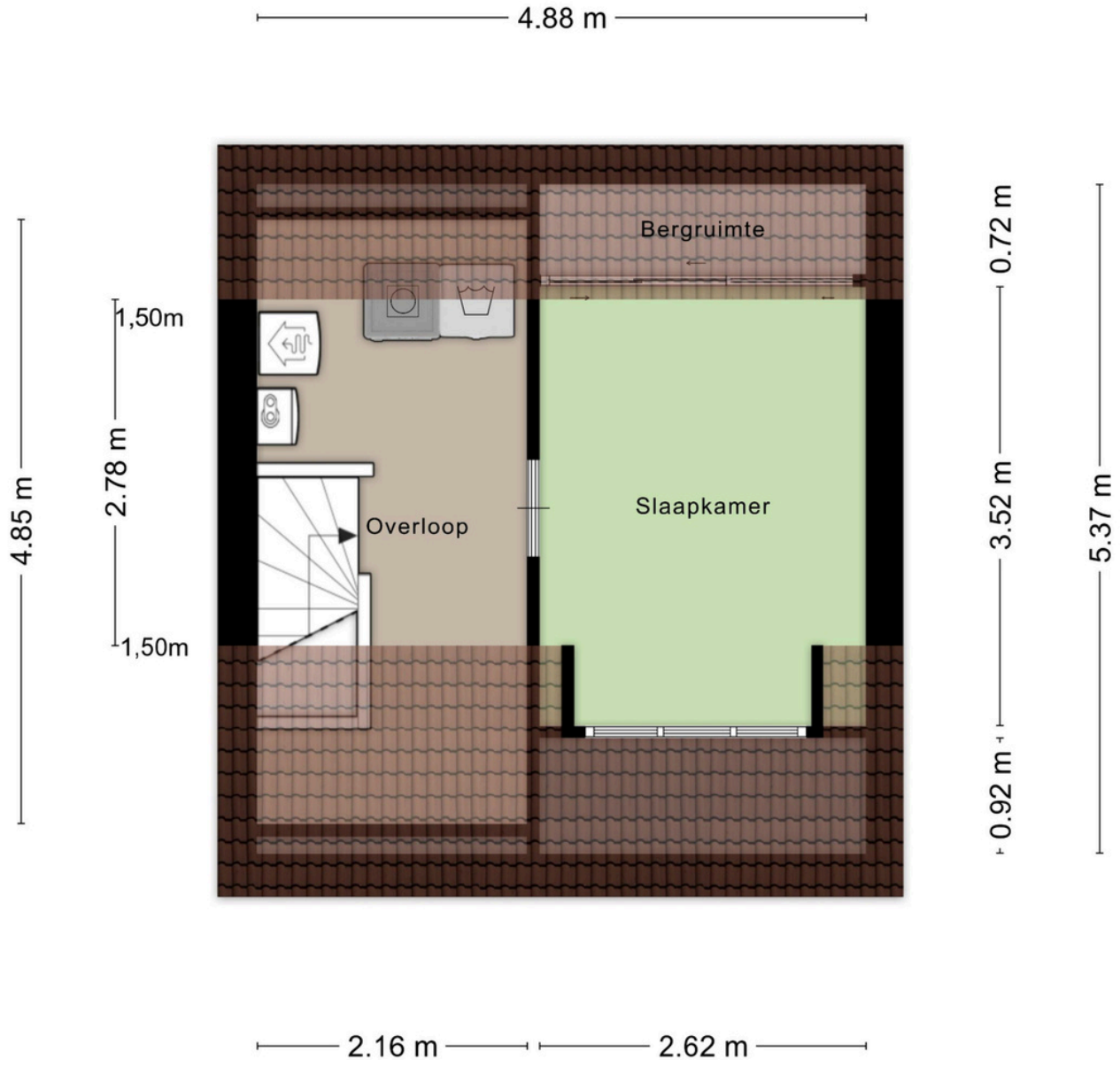
v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

Eerste verdieping

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

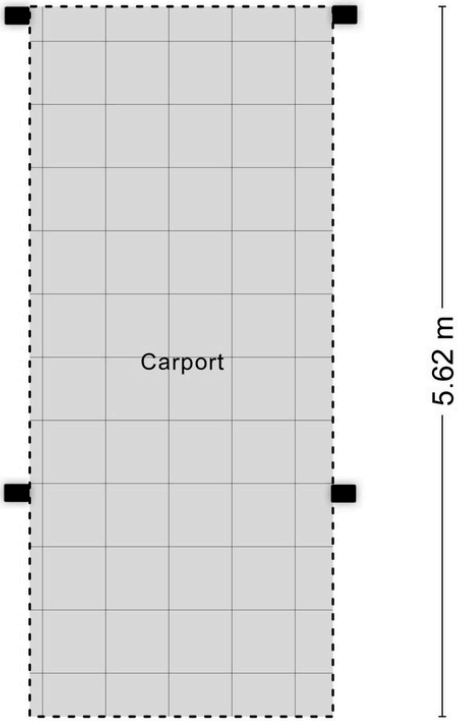
v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU

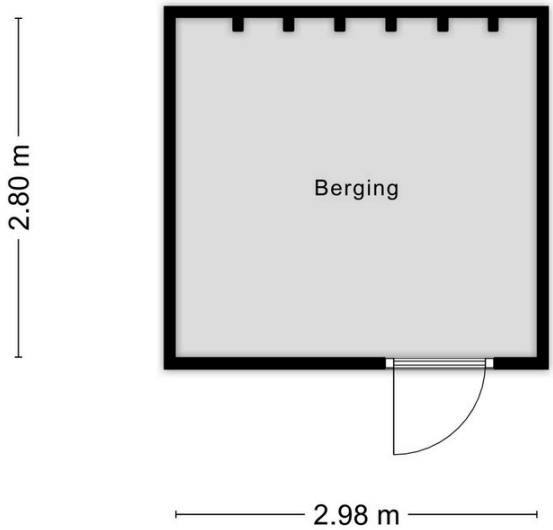
Tweede verdieping



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

Berging en carport





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

Extra informatie

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 (voor woningen), 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 ontlenen 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 meet instructie 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
NVM Makelaar - Taxateur en oprichter

theo@vancasteren.nl

Jan Janssen (RT)
Register Taxateur / Assistent Makelaar

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

v. Casteren
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU