BERGHEM

Dr. Ariënsstraat 21



heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss
T: 0412-405022
www.heuvelmakelaars.nl

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	: 1966	Verwarming	: C.v.-ketel, airco
Inhoud woning	: 439 m³	Energielabel	: C (2036-11-11)
Perceeloppervlak	: 274 m²		
Woonoppervlak	: 114 m²		
Aantal slaapkamers	: 3		
Tuin	: Noord		





OMSCHRIJVING

Hé klusser, opgelet! Ben jij niet bang om je handen uit de mouwen te steken en droom je ervan om een woning helemaal naar eigen smaak te maken? Dan is de Dr. Ariënsstraat 21 in Berghem absoluut een kijkje waard! Deze vrijstaande woning heeft namelijk een prachtige basis én ontzettend veel mogelijkheden! Met ca. 114 m² woonoppervlakte, een verrassend ruime woonkamer, een aparte keuken en drie slaapkamers is er aan ruimte geen gebrek. Ook buiten heeft deze woning veel te bieden! Denk aan een eigen oprit met carport, een ruime garage, extra berging en een achtertuin met terras en gazon. De woning vraagt om modernisering, maar de ruimte en de vele extra's zijn al aanwezig. De woning is geïsoleerd, voorzien van dubbele beglazing, airco en een CV ketel uit 2024. Hier heb je alle kansen om met jouw eigen ideeën en smaak iets heel moois te creëren!

De woning bevindt zich aan de Dr. Ariënsstraat in Berghem, een prettige woonomgeving met verschillende dagelijkse voorzieningen in de buurt. Zo vind je in het dorp onder andere supermarkten, basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen. Ook het gezellige centrum van Oss is goed bereikbaar, waar je terechtkunt voor een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en terrassen.

Indeling:
Begane grond: Entree, hal met meterkast en trapopgang, woonkamer, keuken, hal met vaste kast, separaat toilet en badkamer.
Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers en diverse vaste kasten.
Vliering: Bergruimte.

heuvel
MAKELAARS REGIO OSS



Via de voordeur kom je binnen in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier loop je door naar de verrassend ruime woonkamer.



De woonkamer is maar liefst ca. 38 m² groot en beschikt over een houten visgraatvloer. Dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht naar binnen en de langgerekte indeling biedt alle ruimte voor een gezellige zithoek én een royale eettafel. Bovendien zorgt de airco voor verkoeling tijdens de warme zomermaanden. Een prachtige basis om helemaal naar eigen smaak in te richten!



heuvel
MAKELAARS REGIO OSS

"Wat een ruimte om iets moois van te maken!"







De aparte keuken is uitgebouwd en heeft daardoor een fijne oppervlakte van ca. 11 m². De keuken is uitgevoerd met witte keukenkasten en een donker werkblad en beschikt over diverse apparatuur, waaronder een kookplaat, vaatwasser en koelkast. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig!





heuvel
MAKELAARS REGIO OSS

heuvel
MAKELAARS REGIO OSS





Vanuit de keuken bereik je de hal met een praktische vaste kast. Hier bevinden zich ook het separate toilet met fonteintje en de toegang tot de badkamer.



De badkamer bevindt zich op de begane grond en is volledig betegeld. De ruimte beschikt over een douche en wastafel. Interessant is dat de woning mogelijkheden biedt om levensloopbestendig te wonen! Door de huidige keuken te verplaatsen naar de woonkamer en de keukenruimte om te bouwen tot slaapkamer, kun je alle belangrijke woonvoorzieningen op de begane grond realiseren.

heuvel
MAKELAARS REGIO OSS



Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot de drie slaapkamers. Daarnaast zijn er diverse vaste kasten aanwezig, ideaal voor het opbergen van extra spullen.



Twee slaapkamers hebben beide een oppervlakte van ca. 9 m². Ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer! Wil je liever een badkamer op de eerste verdieping? Ook dat behoort mogelijk tot de opties! Door één van de slaapkamers om te bouwen tot badkamer, kun je de indeling helemaal aanpassen aan jouw woonwensen.



heuvel
MAKELAARS REGIO OSS







De grootste slaapkamer heeft een oppervlakte van ca. 17 m² en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een walk-in closet. Een fijne, ruime kamer die je helemaal naar eigen smaak kunt afwerken en inrichten.

Nóg meer extra opbergruimte nodig? Ook daar is aan gedacht! De woning beschikt over een praktische vliering, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

heuvel
MAKELAARS REGIO OSS

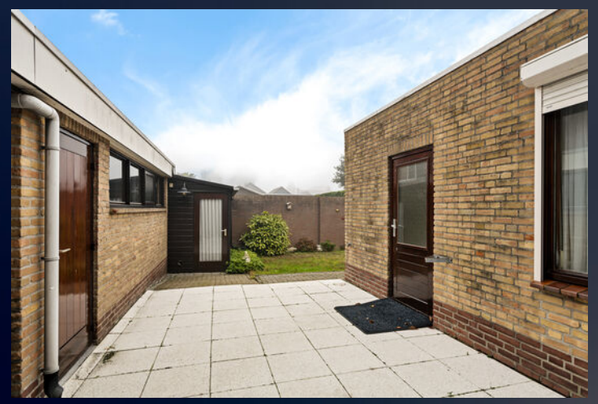
"Drie slaapkamers én ruimte voor nieuwe plannen!"





heuvel
MAKELAARS REGIO OSS







De achtertuin is aangelegd met een betegeld terras, een gazon en verschillende groene borders. Er is alle ruimte om hier een gezellige tuin van te maken met verschillende zitplekjes. Of je nu graag buiten eet, in het zonnetje zit of groene vingers hebt: hier kun je alle kanten op!

De eigen oprit biedt toegang tot de ruime carport en de garage van ca. 22 m². Ideaal voor het parkeren van de auto, maar ook voor wie graag sleutelt of extra opslagruimte kan gebruiken.

Aansluitend aan de garage bevindt zich nog een extra berging van ca. 8,5 m². Een praktische ruimte voor het opbergen van fietsen, gereedschap, tuinspullen en andere benodigdheden.

heuvel
MAKELAARS REGIO OSS

"Een eigen oprit, carport én garage. Wat wil je nog meer?"





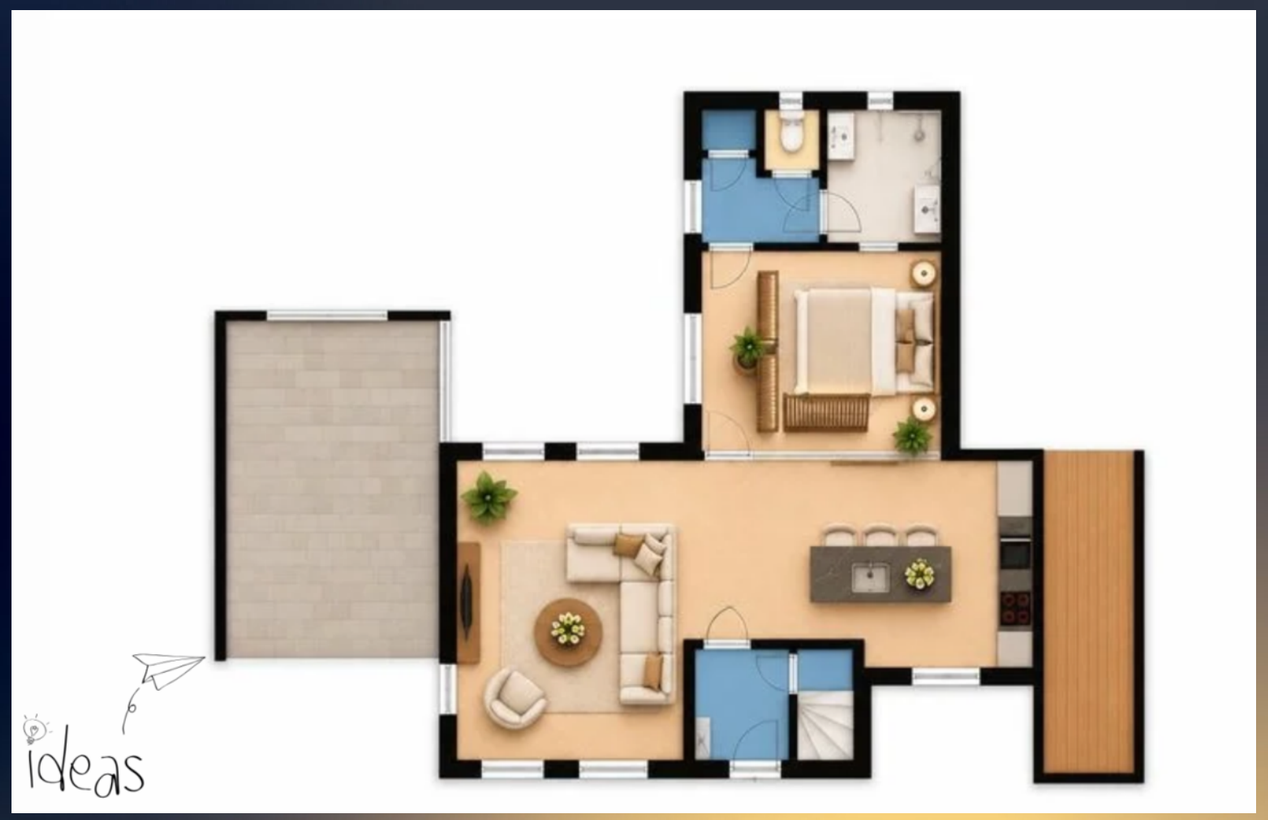
heuvel
MAKELAARS REGIO OSS

"Een prachtige basis, eindeloos veel mogelijkheden!"





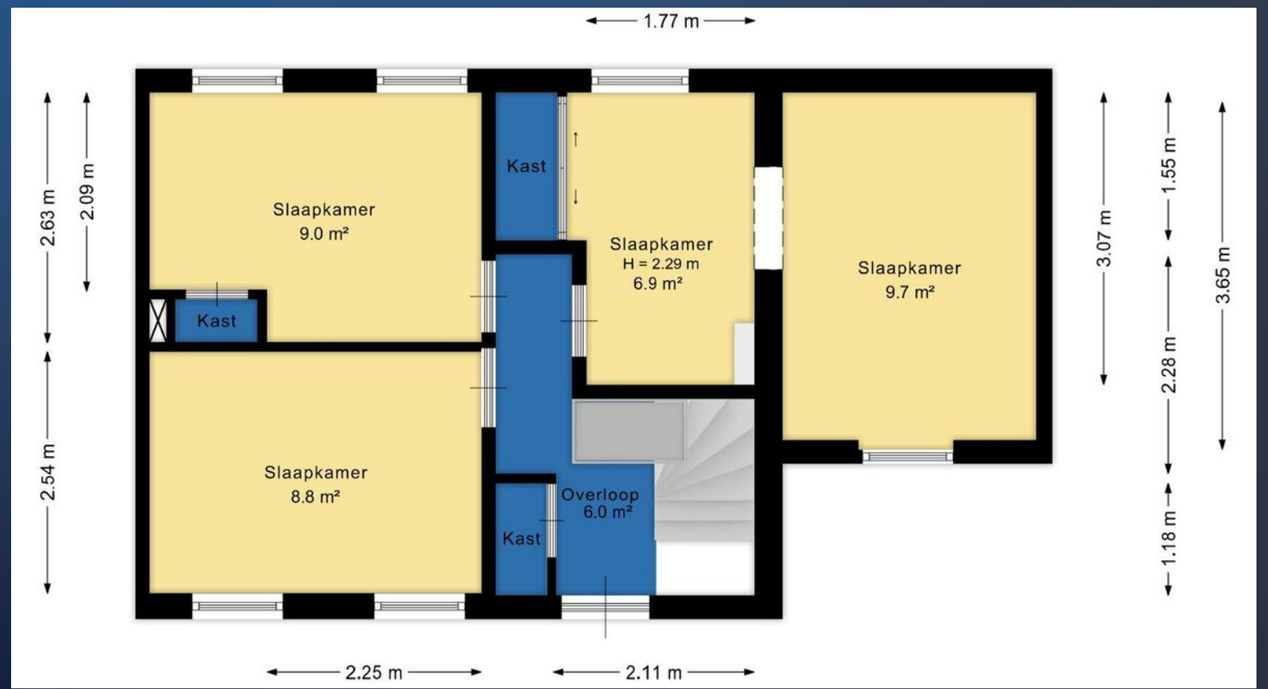




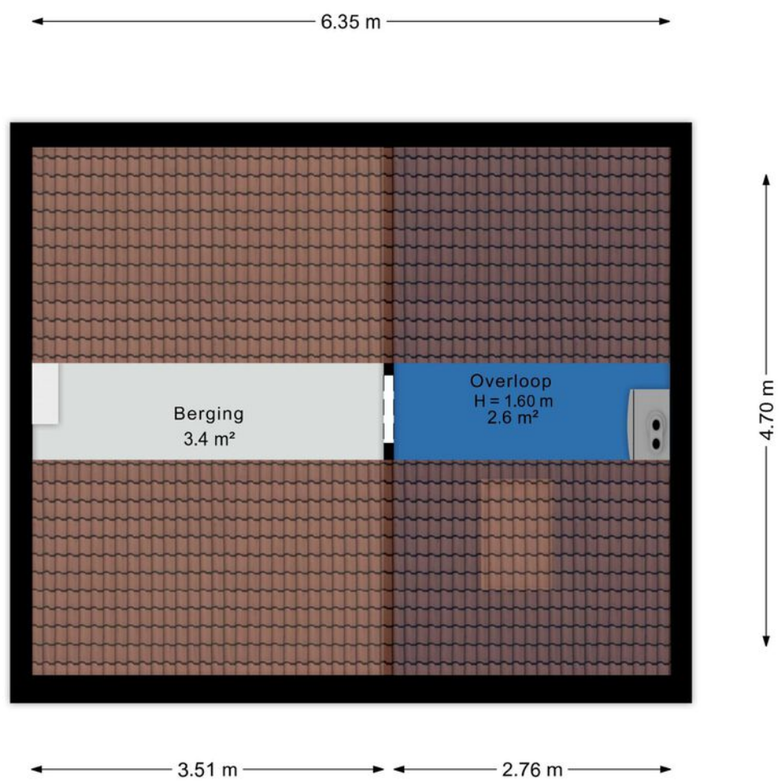
heuvel
MAKELAARS REGIO OSS

heuvel
MAKELAARS REGIO OSS

"Zie jij wat deze woning allemaal kan worden?"







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

heuvel
MAKELAARS REGIO OSS

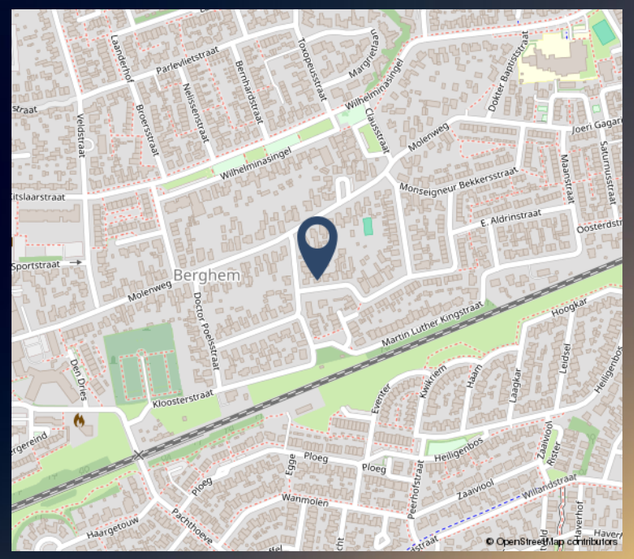
heuvel
MAKELAARS REGIO OSS

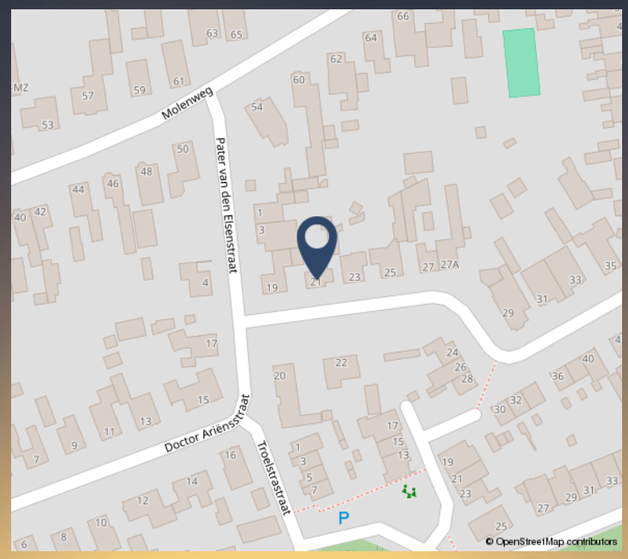


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Wonen in Berghem is kiezen voor het beste van twee werelden: de rust en vrijheid van de uitgestrekte natuur, gecombineerd met de warmte van een levendig dorp met alle voorzieningen binnen handbereik.





heuvel
MAKELAARS REGIO OSS

heuvel
MAKELAARS REGIO OSS

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.



heuvel
MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241
5341 KN Oss
T: 0412 - 40 50 22
Oss@HeuvelMakelaars.nl
www.HeuvelMakelaars.nl

NVM

Cofidi
Hypotheken & Verzekeringen

Oostwal 241
5341 KN Oss
T: 0412 - 45 04 76
Oss@Cofidi.nl
www.Cofidi.nl