



Snijderstraat 27, 5345 PC Oss

Vraagprijs € 1.495.000,00 kosten koper



Omschrijving

Snijderstraat 27, 5345 PC Oss

LUXE VRIJSTAANDE VILLA MET VERWARMD ZWEMBAD, WELLNESS EN VOLOP PRIVACY

Ruimte, luxe, comfort en privacy komen hier op indrukwekkende wijze samen. Achter de fraaie voorgevel schuilt een verrassend royale, vrijstaande villa met maar liefst 334m² woonoppervlakte op een perceel van 717m². De woning is stijlvol gemoderniseerd en beschikt over een luxe woonkeuken, een royale living, een complete wellnessruimte, vier slaapkamers, twee badkamers én een fraai aangelegde tuin met verwarmd zwembad met recent compleet vernieuwde installatie.

Een villa van formaat, maar vooral een woning die uitnodigt om volop te genieten van het dagelijks leven.

WONEN MET RUIMTE EN SFEER

Bij binnenkomst valt direct de royale maatvoering en hoogwaardige afwerking op. De living van circa 62m² vormt een sfeervolle en comfortabele leefruimte, met grote raampartijen, strak gestucte wanden en plafonds en een centraal gepositioneerde gashaard als sfeervol middelpunt. De vrijwel volledig met vloerverwarming uitgevoerde begane grond draagt bij aan het hoge niveau van comfort.

De luxe woonkeuken vormt het kloppende hart van de woning. Via de brede harmonicadeuren staat deze ruimte prachtig in verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Dit is een absolute eyecatcher: hiermee kan nagenoeg de volledige achterpui worden geopend. Een bijzondere voorziening waarmee op zonnige dagen een spectaculaire verbinding met de tuin ontstaat. De moderne keuken is voorts zeer compleet uitgevoerd met hoogwaardige apparatuur, waaronder diverse apparaten van Gaggenau, zoals inductiekookplaten, een friteuse, een bakplaat en een grillplaat. Daarnaast zijn onder meer een koffiemachine, stoomoven, dubbele oven, bordenwarmer, koel- en vrieskast, Quooker en klimaatkast aanwezig. Een keuken van topkwaliteit die niet zou misstaan in een hoogwaardig restaurant. Een leuk detail zijn de inbouwspeakers in het plafond, welke voor veel gezellige avonden zullen zorgen.

Aansluitend naast de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met extra keukenblok, uitgerust met Miele-inbouwapparatuur.

WELLNESS AAN HUIS

Een van de meest onderscheidende ruimtes bevindt zich op de begane grond: de ruime wellnessruimte met Combisauna (infrarood en Finse sauna), toiletruimte, douche en sfeervolle bar. Dankzij de royale maatvoering en de dubbele openslaande deuren naar de tuin is dit bovendien een bijzonder veelzijdige ruimte. Deze staat uiteraard in directe verbinding met het zwembad-gedeelte waardoor het woord 'wellness' extra onderstreept wordt.

Naast wellnessruimte kan deze ruimte bijvoorbeeld ook worden ingericht als extra slaapkamer, kantoor, praktijkruimte of gastenverblijf. De directe verbinding met de tuin maakt de ruimte bovendien extra aantrekkelijk voor meerdere doeleinden.

ROYALE SLAAPVERDIEPING

Ook op de eerste verdieping ontbreekt het niet aan ruimte. De ruime overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers van circa 13, 14 en 30m². De indrukwekkende ouderslaapkamer strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en beschikt over een royale inloopkast en een eigen luxe badkamer met groot ligbad en vloerverwarming. Daarnaast is er op de verdieping ook een tweede, eveneens luxe, badkamer aanwezig, ideaal voor gezinsleden en/of gasten. Beide badkamers zijn stijlvol uitgevoerd en voorzien van een natuurstenen vloer en luxe sanitair.

Op de tweede verdieping bevindt zich nog een extra vierde slaapkamer en een separate hobbyruimte. Deze volledige verdieping is in 2020 verbouwd en stijlvol afgewerkt met maatwerkkasten, strak gestucte wanden en plafonds, inbouwspots en airconditioning.

BUITENLEVEN OP HOOG NIVEAU

Ook buiten is deze villa van een bijzonder kaliber. De fraai aangelegde tuin rondom de woning wordt omzoomd door volwassen bomen en hoge hagen, waardoor hier een oase van rust en privacy is ontstaan. Meerdere terrassen bieden gedurende de dag de keuze tussen zon en schaduw. Het absolute middelpunt van het buitenleven is het verwarmde zwembad, compleet met entreestap, verlichting en een professionele zuiveringsinstallatie. De volledige zwembadinstallatie is in 2021 vernieuwd. Dankzij de verwarming kan het zwembad al vroeg in het seizoen worden gebruikt en blijft het buitenleven tot ver in het najaar aantrekkelijk. De tuin beschikt daarnaast over een computergestuurd beregeningssysteem, waardoor handmatig sproeien tot het verleden behoort. Een ruim tuinhuis van ca. 12m² biedt praktische bergruimte voor onder andere fietsen en tuinbenodigdheden.

LIGGING

De villa is vrijstaand gelegen aan een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer. De groene en kindvriendelijke woonomgeving biedt een prettige combinatie van rust en bereikbaarheid. Scholen, winkels, sport- en recreatievoorzieningen en belangrijke uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

INDELING

Begane grond:

Ruime entree met garderobe, gastentoilet en trapopgang. Vanuit de hal zijn de wellnessruimte en royale living bereikbaar. De woonkamer van circa 62m² beschikt over grote raampartijen, strak gestucte wanden en plafonds en een sfeervolle gashaard. Aansluitend bevindt zich een multifunctionele ruimte van ruim 15m², momenteel ingericht als lees- en tv-kamer.

De luxe woonkeuken staat in directe verbinding met de achtertuin. De grote glazen pui en de harmonicadeuren zorgen voor een optimale verbinding tussen binnen en buiten. De keuken is zeer compleet uitgevoerd met onder andere een vaatwasser, koffiemachine, stoomoven, dubbele oven, bordenwarmer, koel- en vrieskast, Quooker, klimaatkast en kook-, bak- en grillvoorzieningen.

Via de bijkeuken is de wellnessruimte bereikbaar. Deze beschikt over twee dubbele openslaande tuindeuren, een douchehoek, sauna en sfeervolle bar. De ruimte is multifunctioneel te gebruiken en leent zich bijvoorbeeld ook uitstekend als slaapkamer, kantoor of praktijkruimte.

Eerste verdieping:

Ruime en lichte overloop met toegang tot drie royale slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn circa 13, 14 en 30m² groot. De zeer ruime ouderslaapkamer beschikt over een royale inloopkast en een eigen luxe badkamer.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikbare verdieping met een vierde slaapkamer van circa 8m², een separate hobbyruimte en veel kastruimte. De verdieping is in 2020 volledig verbouwd en luxe afgewerkt.

Buitenruimte:

Fraai aangelegde tuin rondom de woning, met volwassen bomen, hoge hagen en volop privacy. Diverse terrassen bieden op ieder moment van de dag een prettige plek in de zon of schaduw.

Het verwarmde zwembad beschikt over een entreetrap, verlichting en een professionele zuiveringsinstallatie. De zwembadinstallatie is in 2021 volledig vernieuwd. Daarnaast is er een ruim houten tuinhuis aanwezig met dubbele openslaande deuren.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee opritten, waar desgewenst drie auto's geparkeerd kunnen worden.

SAMENVATTING

- Vrijstaande, volledig gemoderniseerde en uitstekend onderhouden villa;
- Maar liefst circa 334m² woonoppervlakte;
- Gelegen op een perceel van circa 717m²;
- Royale living van circa 62m²;
- Luxe en zeer compleet uitgevoerde woonkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Bijzondere harmonicapui waardoor nagenoeg de volledige achtergevel kan worden geopend;

- Wellnessruimte met sauna, extra toiletruimte, douche en sfeervolle bar;
- Combisauna welke infrarood combineert met een Finse sauna;
- Wellnessruimte tevens geschikt als slaapkamer, kantoor of praktijkruimte;
- Vier slaapkamers op de verdiepingen;
- Twee luxe badkamers op de eerste verdieping;
- Verwarmd zwembad met verlichting en professionele zuiveringsinstallatie;
- Zwembadinstallatie vernieuwd in 2021;
- Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en volop privacy;
- Computergestuurd beregeningssysteem;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Sfeervolle gashaard, centraal in de living;
- Meerdere screens aanwezig;
- Airconditioning op de tweede verdieping;
- Energielabel B;
- Rustige, groene en kindvriendelijke ligging.

Aanvaarding: in nader overleg.

Een villa met ruimte, luxe en voorzieningen die je zelden in één woning aantreft. De combinatie van de royale leefruimtes, hoogwaardige woonkeuken, wellness aan huis, vier slaapkamers en de unieke tuin met verwarmd zwembad maakt dit een bijzonder compleet geheel.

Nieuwsgierig naar de mogelijkheden en sfeer van deze woning? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging. Wij laten u deze bijzondere woning graag persoonlijk ervaren.

Vraagprijs € 1.495.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1981

Maten object	
Aantal kamers	10 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.250 m ³
Perceel oppervlakte	717 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	334 m ²
Woonkamer	62 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.977
Tuin breedte (cm)	1.821
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Verzorgd





















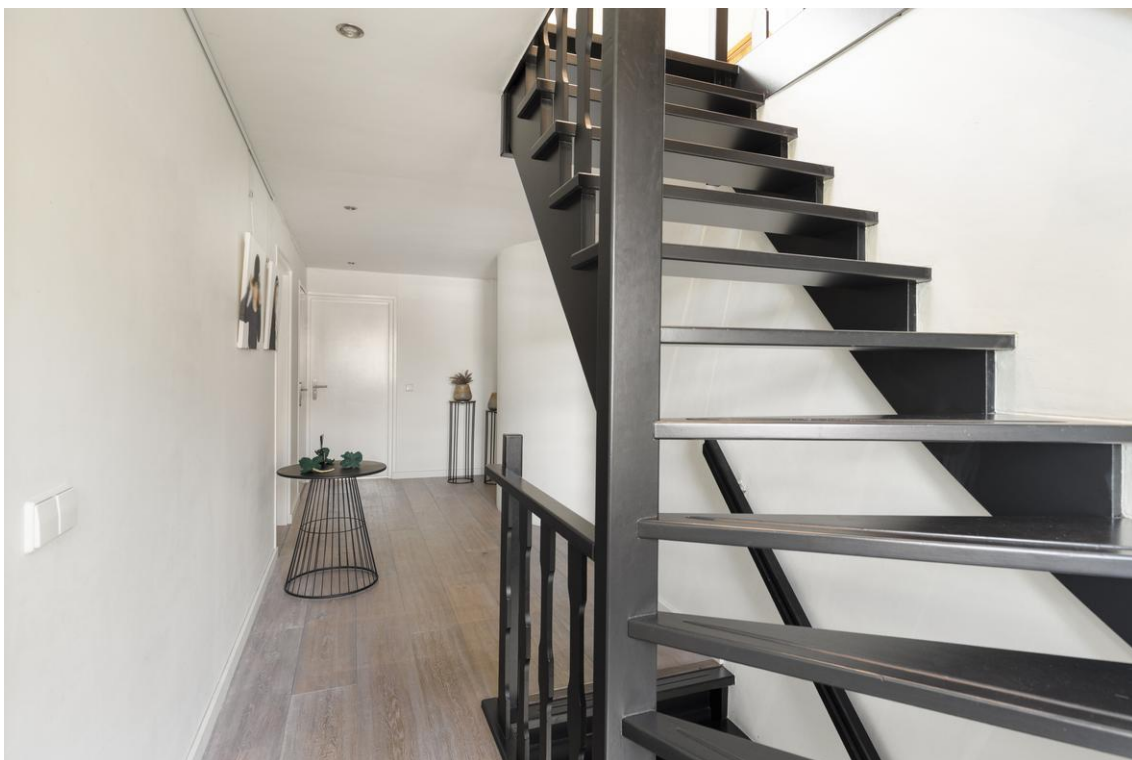












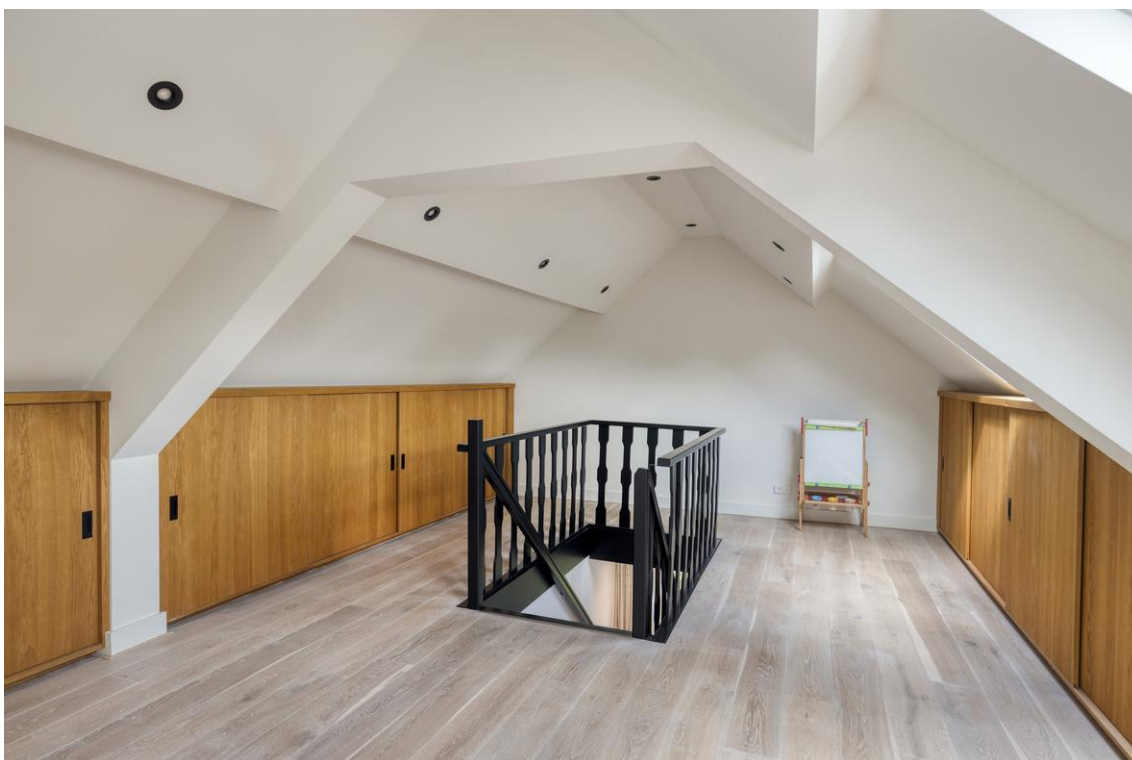












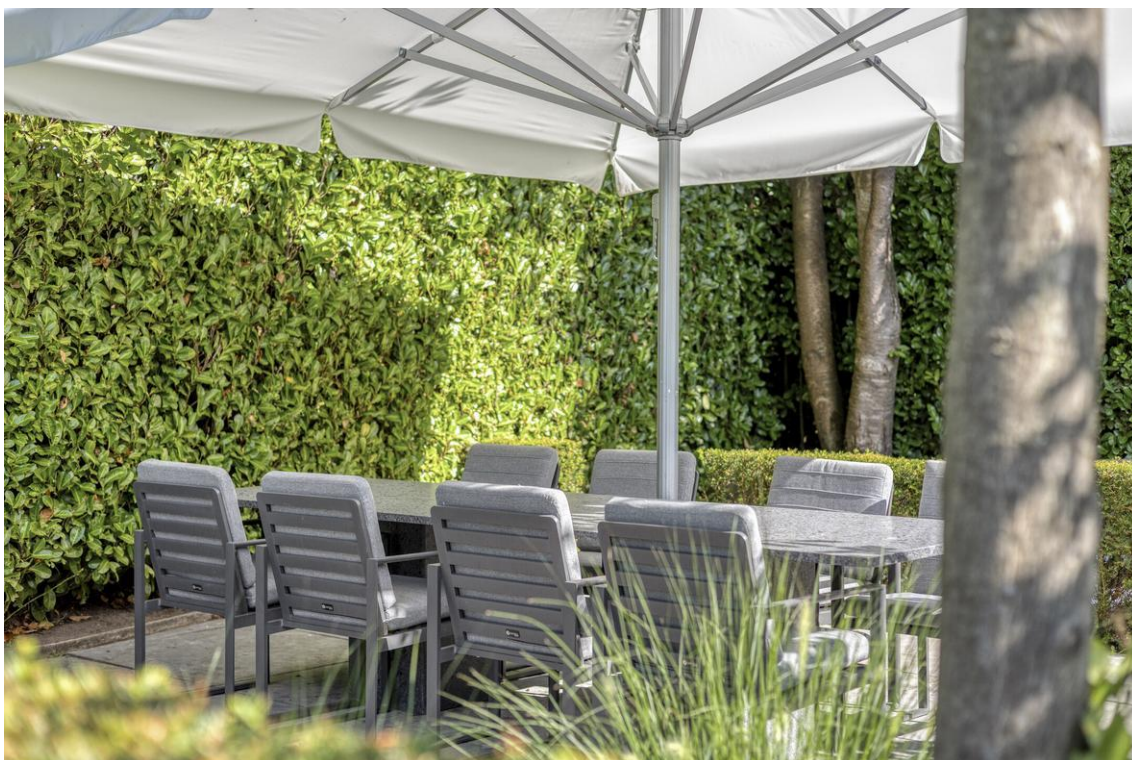


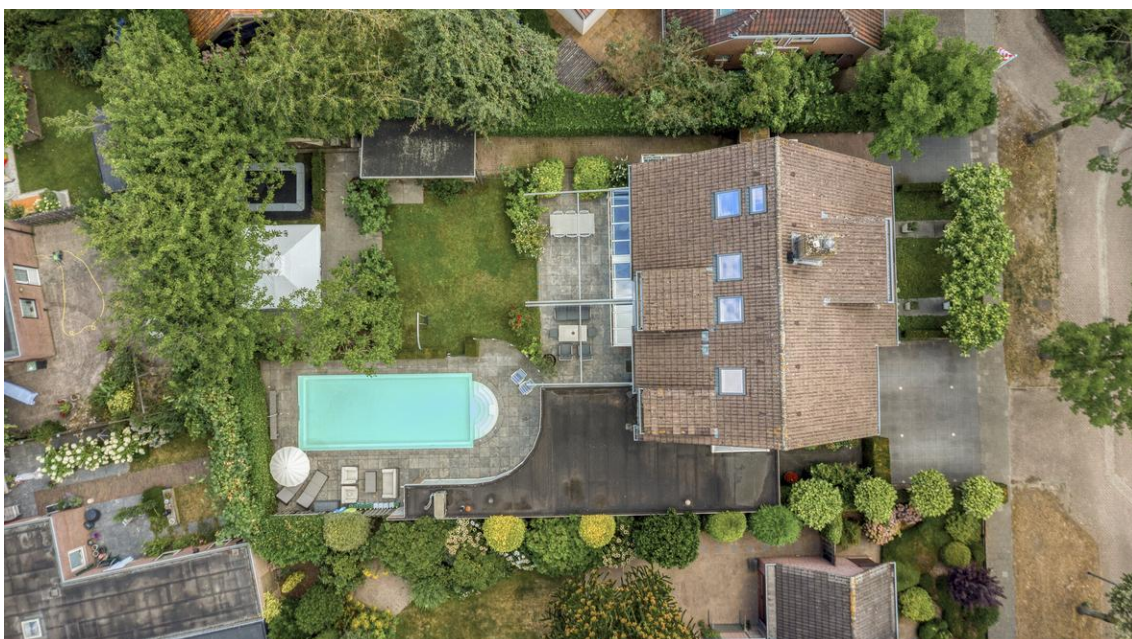


















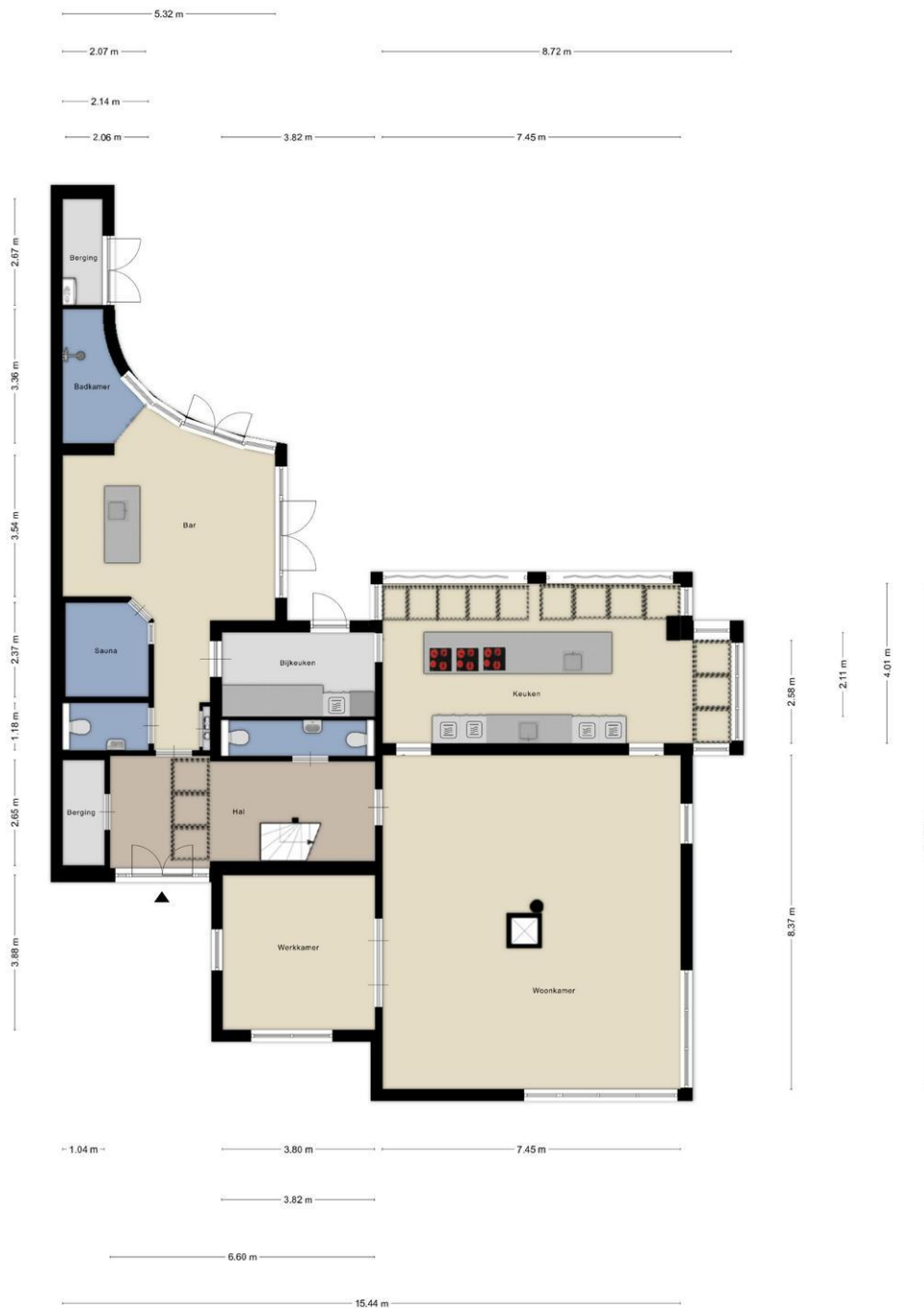


Plattegrond



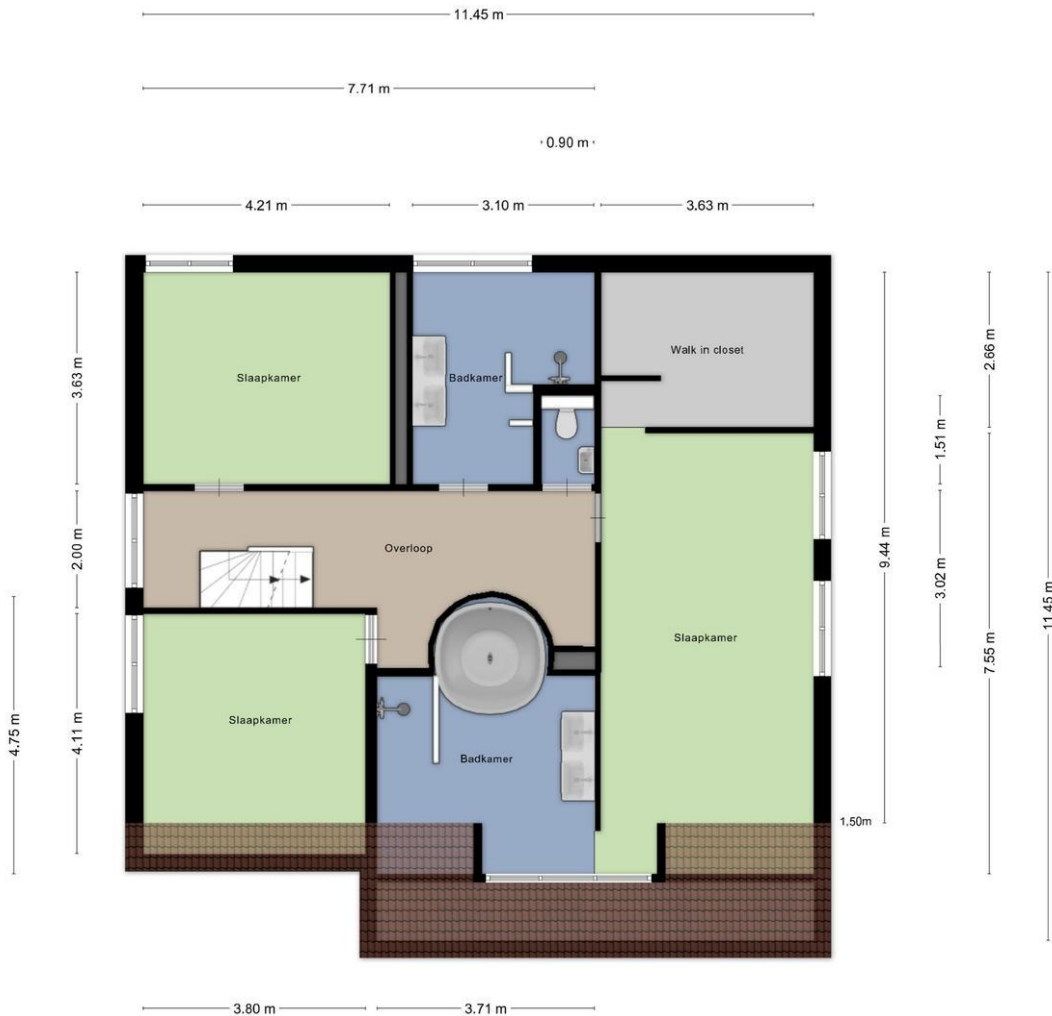
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2018 www.rijder.nl

Plattegrond



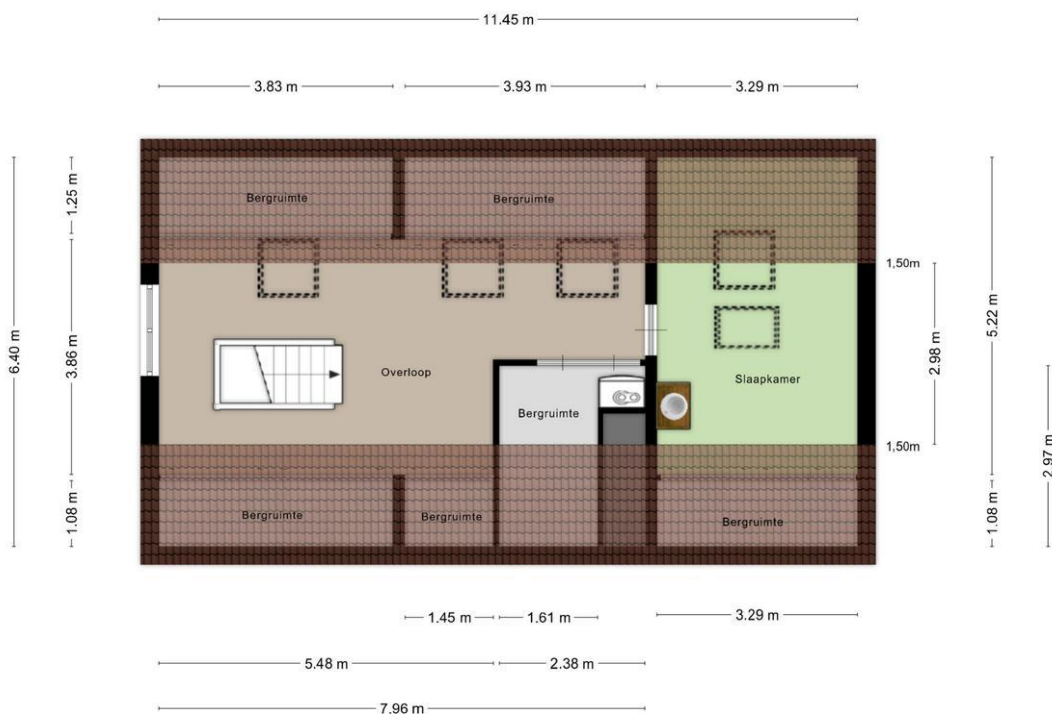
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zolbet www.zolbet.nl

Plattegrond



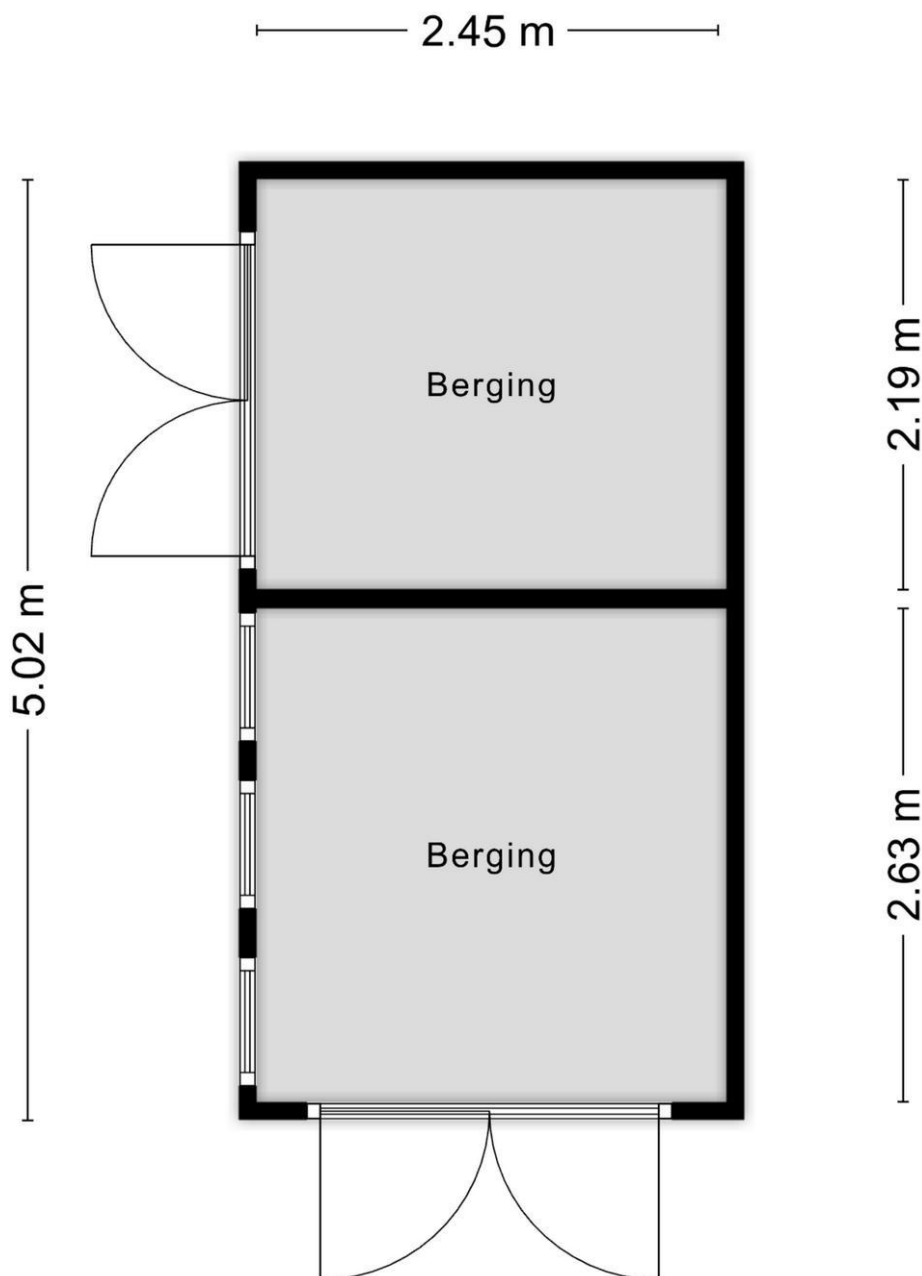
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

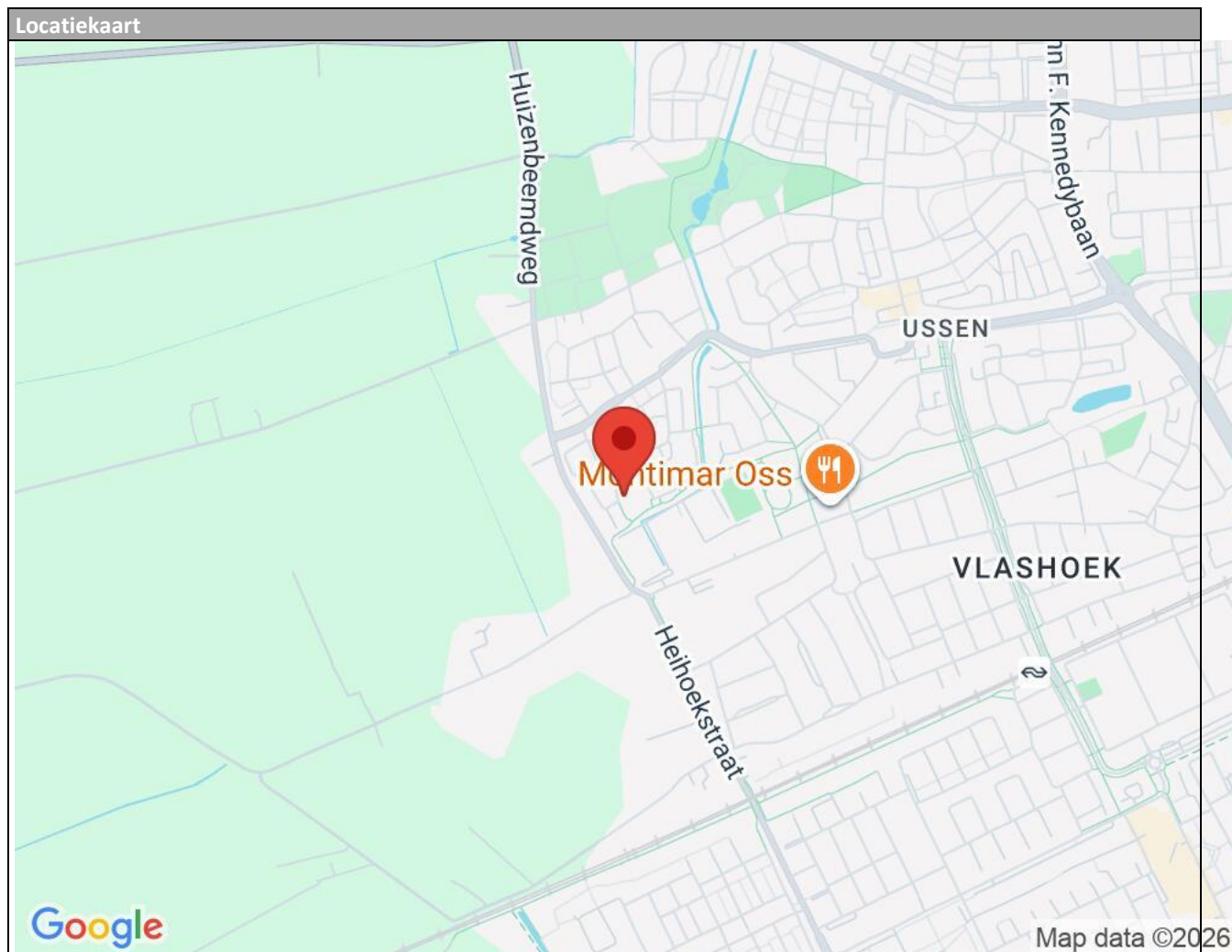
Plattegrond



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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Snijderstraat 27
Postcode / plaats	5345 PC 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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(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	☒	☐	☐	☐
- Groot vriezer gaat mee	☐	☒	☐	☐
- Wijn koeling	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Snijplank	☒	☐	☐	☐
- 2x Bordenwarmers	☒	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
- CV-installatie zwembad	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☒	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Vijgenbomen	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Tuintafel	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
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:				
-				
-				

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.? **Nee**
(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? : _____
- 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? **Nee**

(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

s. Hoe gebruikt u de woning nu? : **Privé 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? : **In de keuken, maar is hersteld.**

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

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

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

Zo ja, volgens welke methode? : _____

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken : **1982**

Overige daken : _____

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

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? **Ja**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Ja / Nee / Gedeeltelijk**

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? : **3 jaar geleden**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

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? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**

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?

6. Kelder, kruipruimte en fundering

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

Zo ja, waar? : _____

b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Nee**

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? : **Vaillant cv ketel en Remeha cv ketel. Airco merk Mitsubishi**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **2x cv installatie in juli 2026**

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

Zo ja, hoe vaak? : _____

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? : _____

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

i. Is de elektrische installatie vernieuwd?

Zo ja, wanneer? : _____

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

€
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? : _____

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

8. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1981**

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?

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?

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

- 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?
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)?
(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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **ja**
Zo ja, in welk jaartal? : **2004, 2010, 2020**
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **meerdere partijen**
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Nee**
Zo ja, welke label? : **c**
- 9. Vaste lasten**
- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € _____
Belastingjaar : _____
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 1019000**
Peiljaar? : **2026**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 166**
Belastingjaar? : **2024/2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 1393**
Belastingjaar : **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____
Elektra: € _____
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? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

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

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