

TE KOOP



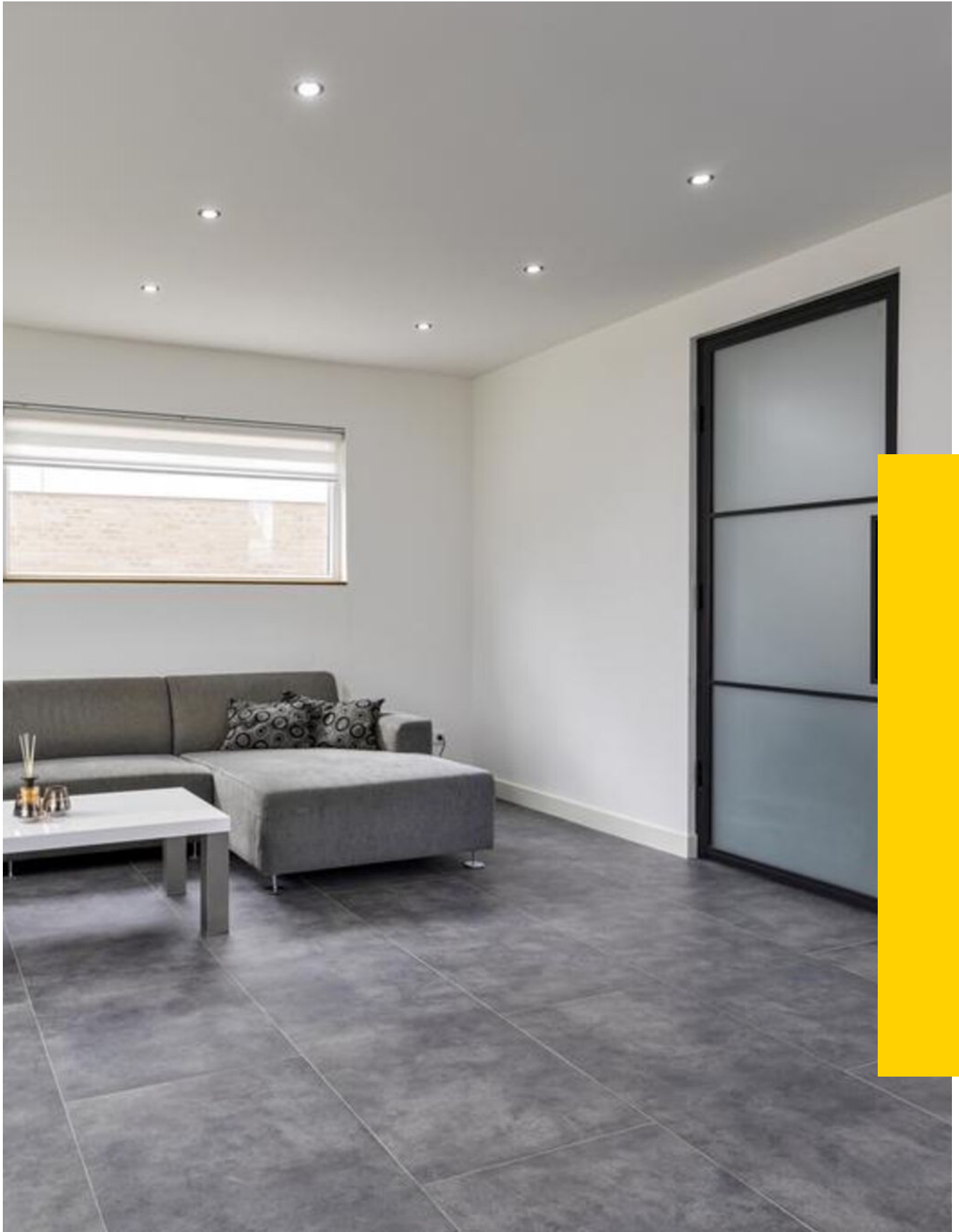
Thijmstraat 1, Geffen

Vraagprijs € 575.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom binnen kijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
150 m²

Perceeloppervlakte
388 m²

Inhoud
551 m³

Bouwjaar
1967

Energie label
A+

> Omschrijving

Heeft u twee linkerhanden en geen zin in een verbouwing? Dan is deze instapklare en levensloopbestendige gezinswoning aan de Thijmstraat in Geffen precies wat u zoekt! De woning is in 2022 volledig gestript en gemoderniseerd, alles wat u kunt bedenken is onder handen genomen. Tevens is de woning volledig geïsoleerd, voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ beglazing en vloerverwarming op de begane grond én eerste verdieping. Op het dak van de woning zijn maar liefst 15 zonnepanelen geplaatst. De woning is gelegen in een woonwijk op korte afstand van alle voorzieningen. Wonen in Geffen is een genot op zich. De rust van een dorp, gemoedelijk, maar toch de aanwezigheid van vele voorzieningen zoals een supermarkt, drogisterij, bakker, slager, bloemist en verschillende sportaccommodaties! Binnen enkele autominuten zit u op de A59 richting 's-Hertogenbosch of Nijmegen. Met maar liefst 5 slaapkamers en 2 badkamers is dit de ideale gezinswoning!

U stapt de woning binnen in de enorm ruime hal, waar u de toiletruimte, meterkast, bergruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping treft. Vanuit hier zijn de woonkamer met open keuken, de slaapkamer en de badkamer te bereiken. U geniet in de woonkamer en keuken van veel natuurlijke lichtinval door de grote raampartijen. De keuken heeft een net keukenblok met diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer. Door de airco kunt u zich hier op de warme dagen heerlijk terugtrekken. Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken. De slaapkamer en badkamer aangrenzend aan de hal maken gelijkvloers wonen mogelijk. De badkamer is geheel betegeld, voorzien van vloerverwarming en ingedeeld met inloopdouche met hand- en regendouche en wastafel met meubel. In de hal treft u de separate toiletruimte. De gehele begane grond is, op de badkamer na, keurig afgewerkt met praktische tegelvloer en strak stucwerk op de wanden en plafonds.

Aan de overloop op de verdieping grenzen vier ruime slaapkamers en de tweede badkamer. De slaapkamers zijn allemaal keurig afgewerkt met laminaatvloer en stucwerk op de wanden en plafonds. De twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn in 2022 voorzien van dakkapel waardoor deze als volwaardige slaapkamers in gebruik genomen kunnen worden. De tweede badkamer is geheel betegeld en ingedeeld met douche, dubbele wastafel met meubel en zwevend toilet.





De aangebouwde stenen garage is voorzien van muur- en dakisolatie en water en elektra. U treft hier de witgoedaansluitingen en cv-opstelling. De garage is voorzien van stalen kanteldeur met loopdeur en separate loopdeur naar de tuin. De garage biedt ruimte voor één auto en heeft daarnaast nog voldoende bergruimte. De garage is via de eigen oprit bereikbaar. De oprit biedt ruimte voor 2 á 3 auto's.

De achtertuin is achterom te bereiken, geheel afgescheiden, voorzien van terrasoverkapping en gelegen op het noorden. De tuin is deels verhard en deels voorzien van gazon. U geniet in de achtertuin van veel privacy doordat de naastgelegen woningen nauwelijks zicht hebben op de tuin.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande, instapklare gezinswoning met garage
- Volledig gemoderniseerd in 2022, voorzien van 15 zonnepanelen
- Compleet geïsoleerd en voorzien van dubbel glas
- Ruime woonkamer met open keuken
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Vier slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping
- Aangebouwde garage met stalen kanteldeur en loopdeuren
- Eigen oprit met ruimte voor 2 á 3 auto's
- Achtertuin gelegen op het noorden en achterom bereikbaar
- Terrasoverkapping en veel privacy in de tuin

Locatie:

- Op korte afstand van alle voorzieningen
- Geffen is één van de kernen van de gemeente Oss
- Hier treft u alle voorzieningen zoals een basisschool, bakker, slager, drogist, supermarkt en diverse sportaccommodaties
- De A59 richting 's-Hertogenbosch of Eindhoven is binnen enkele minuten te bereiken
- In de naastgelegen stad Oss bevindt zich het NS-station
- Het recreatiegebied "De Geffense Plas" biedt op zomerse dagen volop zwemvertier

> Overige kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6 waarvan 5 slaapkamers
Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel





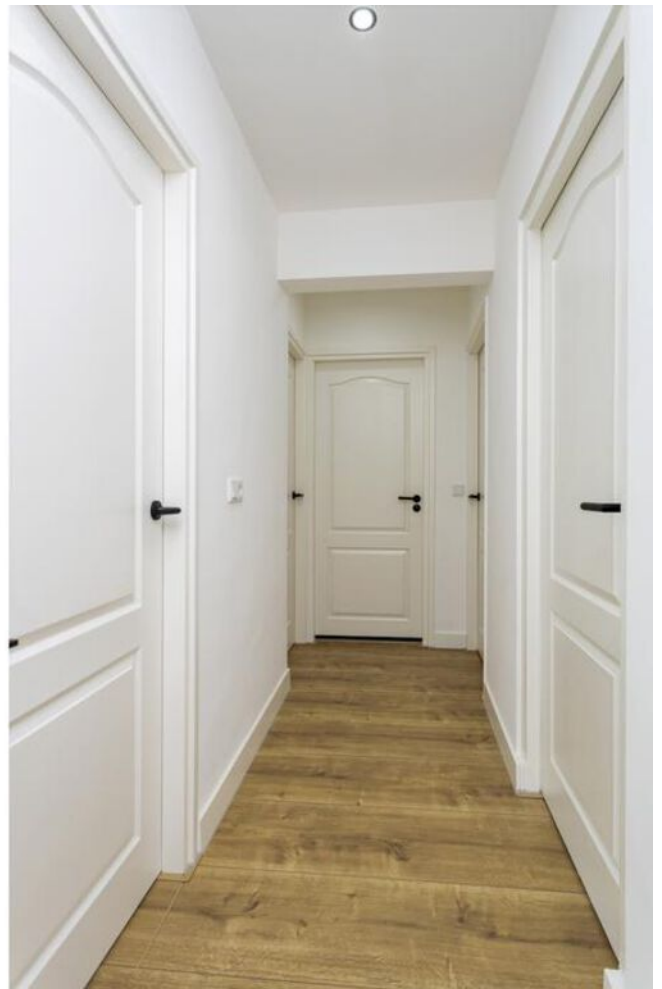








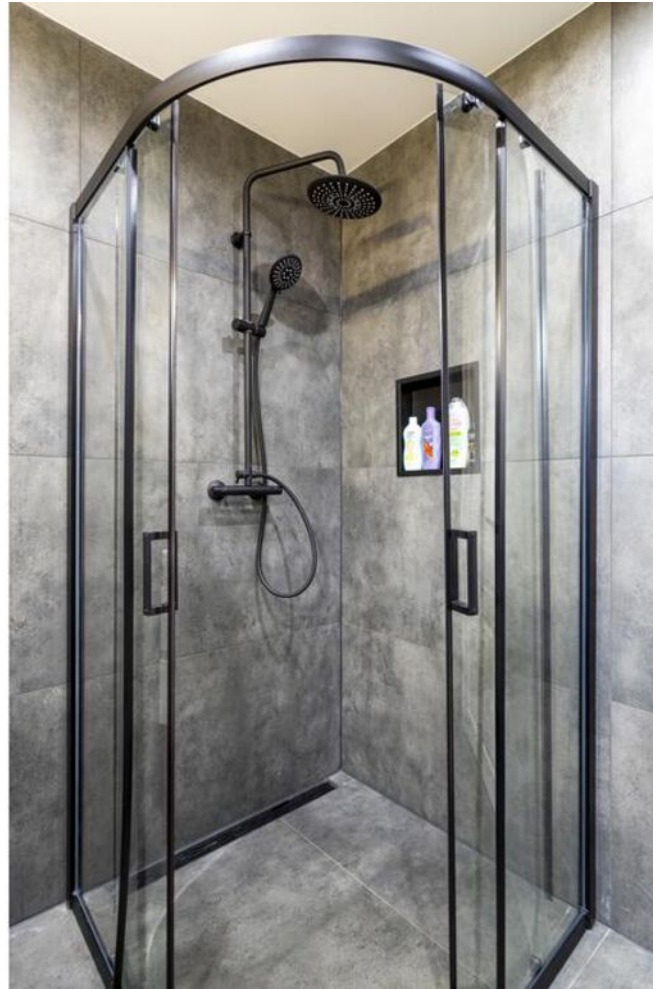


















> Plattegrond



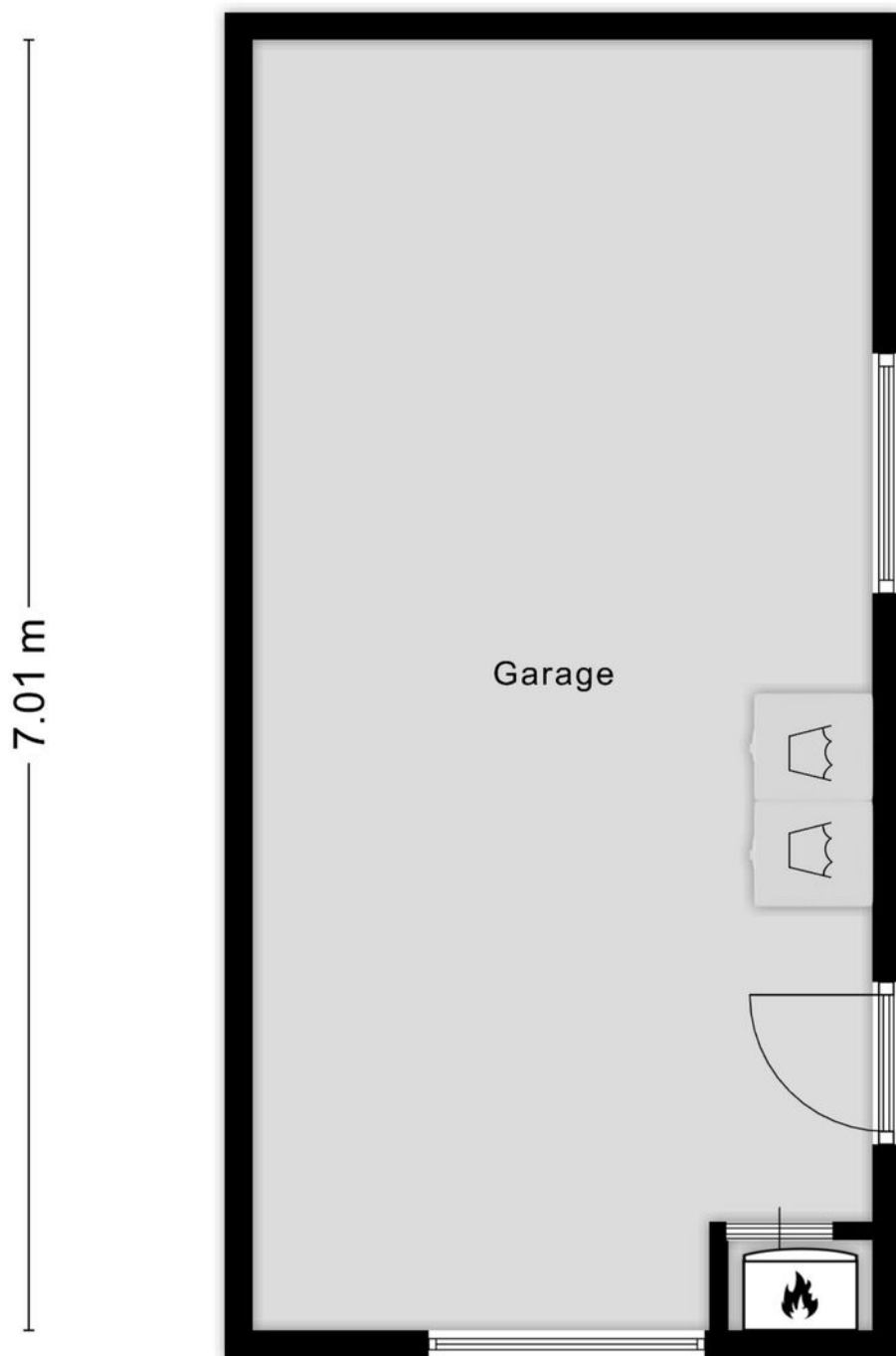
> Plattegrond



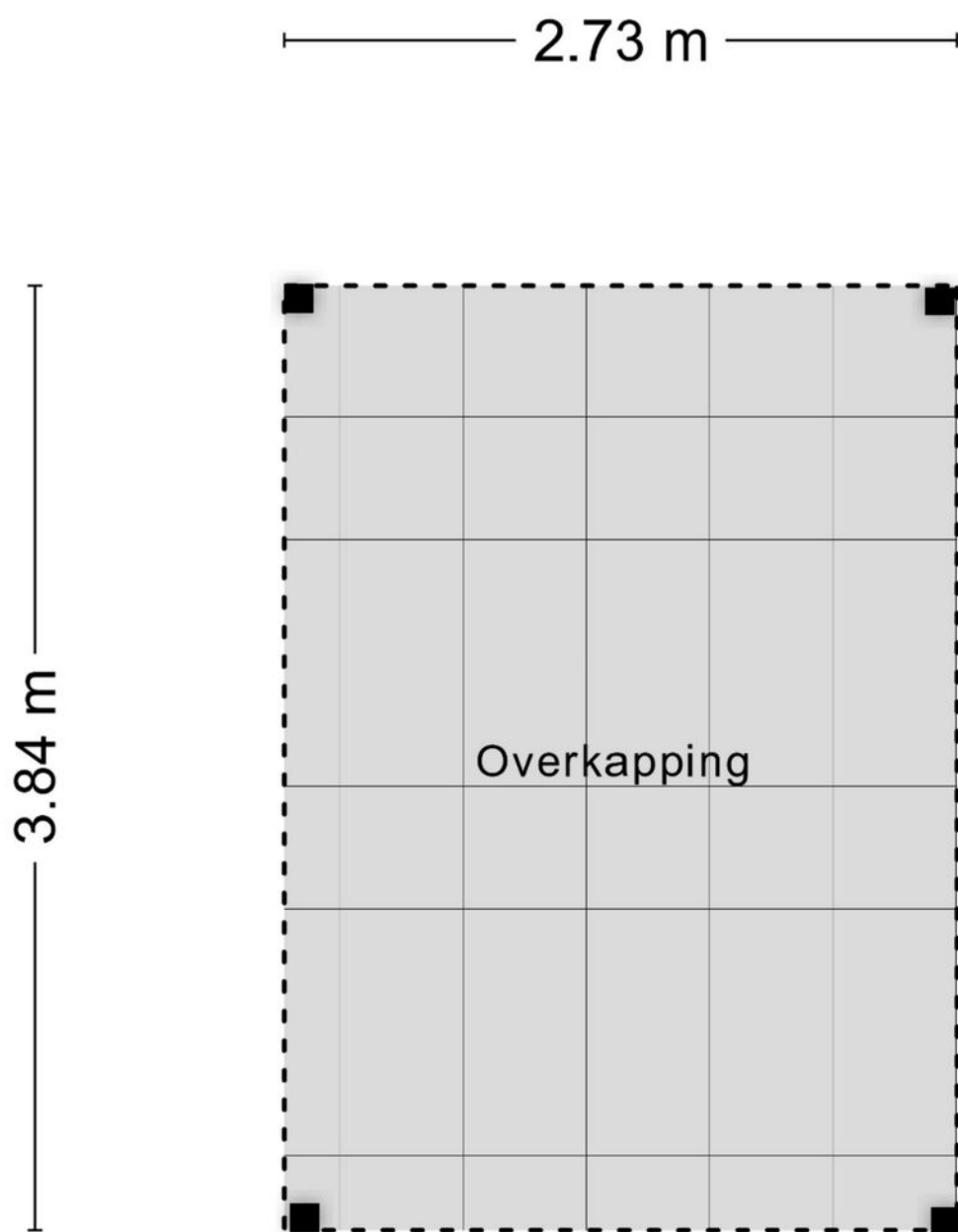
> Plattegrond



> Plattegrond



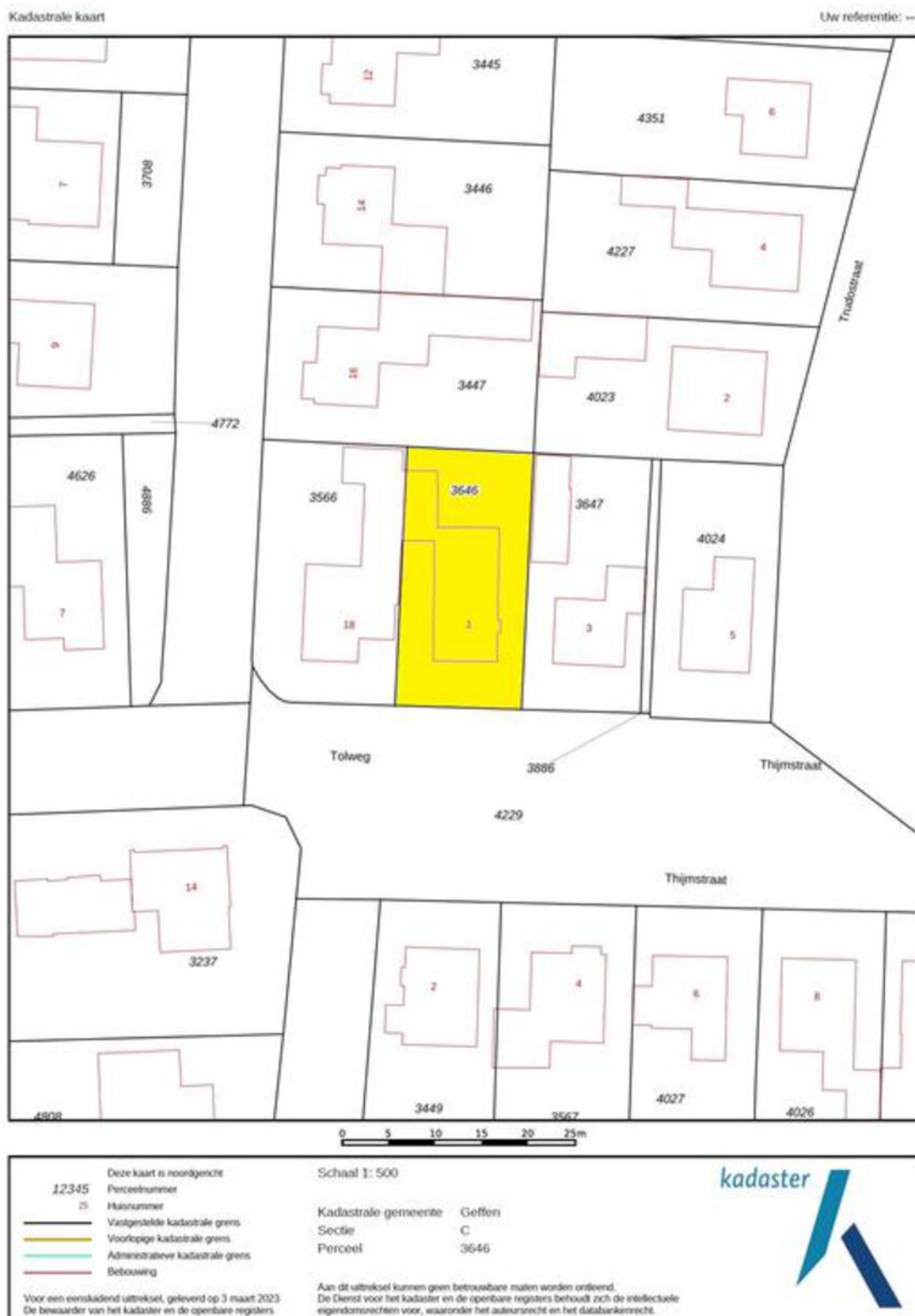
> Plattegrond



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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Thijmstraat 1



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X

> Lijst van zaken

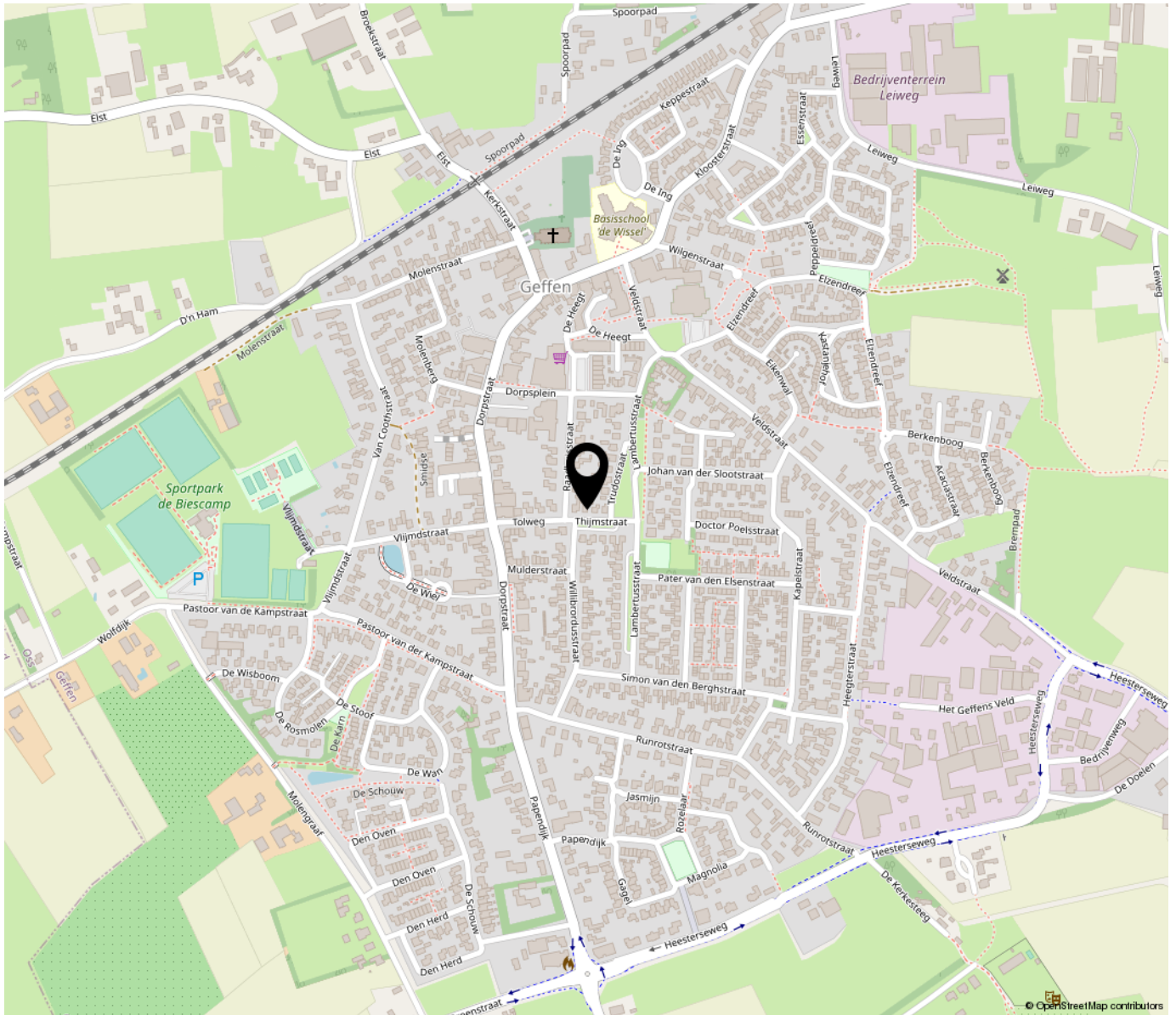
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

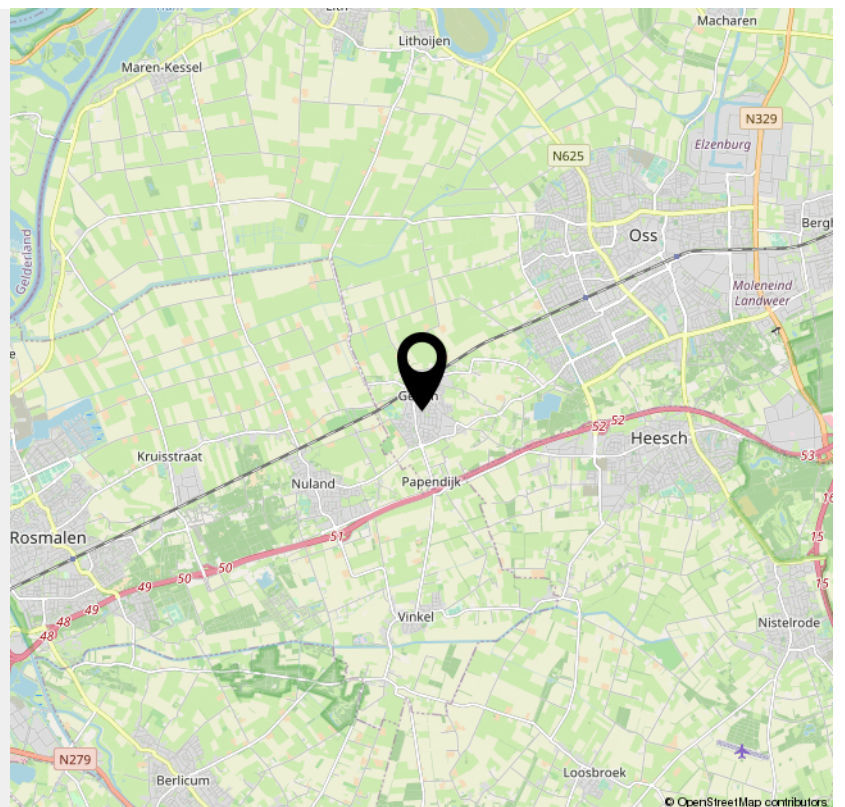
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

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 overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

Toelichtingsclausule NEN2580

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 niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht onttelen, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

