

# TE KOOP



## Koetshuis 6, Oss

Vraagprijs € 735.000 k.k.

---

Akker Makelaardij  
Telefoon: 0412-474687  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

't Dorp 13, 5384 MA Heesch  
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss  
[www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)







*“Kom binnen kijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
152 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
411 m<sup>2</sup>

Inhoud  
565 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1997

Energie label  
A

## > Omschrijving

In een kindvriendelijke woonwijk, op korte afstand van diverse voorzieningen, het openbaar vervoer en de gezellige waterspeeltuin "Mettegeupel", staat deze royale vrijstaande woning. De woning beschikt over een eigen oprit met ruimte voor zeker twee personenauto's, is volledig geïsoleerd en deels voorzien van HR++ beglazing. Bovendien is de begane grond in 2019 volledig gerenoveerd. Daarnaast geniet je over de gehele begane grond en in de badkamer van comfortabele vloerverwarming. Op het dak van de woning zijn in 2022 maar liefst 37 zonnepanelen geplaatst.

Bij binnenkomst valt direct de ruime hal op, met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De royale woonkamer heeft een prachtige lichtinval en een sfeervolle gashaard als middelpunt. Via ensuite deuren bereik je de luxe leefkeuken, die is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, een 5-pits inductiekookplaat, twee combi-ovens, een vaatwasser en een koelkast. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met toiletruimte, witgoed aansluitingen en een handige inbouwkast. Op de begane grond vind je daarnaast een extra kamer die ideaal kan dienen als kantoor, praktijkruimte of slaapkamer. De luxe serre vormt een ware eyecatcher: door de glazen pui, de lichtstraat en de hoogwaardige afwerking is dit de perfecte plek om in elk seizoen van de tuin te genieten.

Aan de overloop op de eerste verdieping grenzen drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. Alle slaapkamers zijn stijlvol afgewerkt met een eikenhouten vloer en spachtelputz op de wanden, één van de kamers is voorzien van vaste kastenwand. De badkamer, vernieuwd in 2017, is volledig betegeld en ingericht met een ligbad, inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel. Daarnaast is er een separate toiletruimte, ook vernieuwd in 2017, met zwevend toilet en mechanische ventilatie.

Op de tweede verdieping bevindt zich een praktische bergzolder met de cv-opstelling, de omvormer voor de zonnepanelen en de unit van de mechanische ventilatie.

De achtertuin is fraai aangelegd, volledig omsloten en op het zonnige zuiden gelegen. De tuin is achterom bereikbaar en biedt veel privacy. Achterin de tuin vind je een vrijstaande houten schuur, die volledig geïsoleerd is, voorzien van elektra en openslaande deuren naar de tuin. Dit maakt de ruimte veelzijdig inzetbaar, van hobbyruimte tot atelier of werkplek.







#### Bijzonderheden:

- Royale, vrijstaande woning met 2 eigen opritten
- Volledig geïsoleerd en deels voorzien van HR++ beglazing
- Gehele begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming
- In 2022 voorzien van 37 zonnepanelen
- Woonkamer met sfeervolle gashaard
- Royale leefkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Extra kamer op de begane grond, voor diverse doeleinden geschikt
- Prachtige serre met glazen pui en lichtstraat
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel
- Achtertuin gelegen op het zuiden, vrijstaande houten schuur

#### Locatie:

- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk
- Op korte afstand van voorzieningen en het openbaar vervoer
- Oss is een middelgrote stad
- De stad heeft een rijk verenigingsleven en moderne sportaccommodaties
- In Oss vindt u alles wat hoort bij een middelgrote stad: bioscoop, theater, basisscholen, voortgezet onderwijs, winkelcentra etc.
- Voor het openbaar vervoer kunt u gebruik maken van busverbindingen of een van de twee NS-stations
- Op korte afstand van snelwegen, met een goede verbinding naar Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen
- Op het gebied van cultuur biedt Oss een zeer royaal aanbod met het respectabele theater "De Lievekamp", cultuurpodium "De Groene Engel" en het Centrum voor Kunsten Muzelinck
- Ook diverse festivals en evenementen maken Oss tot een zeer plezierige stad om te wonen

## > Overige kenmerken

|               |                                                    |
|---------------|----------------------------------------------------|
| Soort woning  | eengezinswoning                                    |
| Type woning   | vrijstaande woning                                 |
| Aantal kamers | 6 waarvan 3 slaapkamers                            |
| Ligging       | aan rustige weg, in woonwijk                       |
| Tuin          | achtertuin, voortuin, zijtuin                      |
| Verwarming    | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard |













































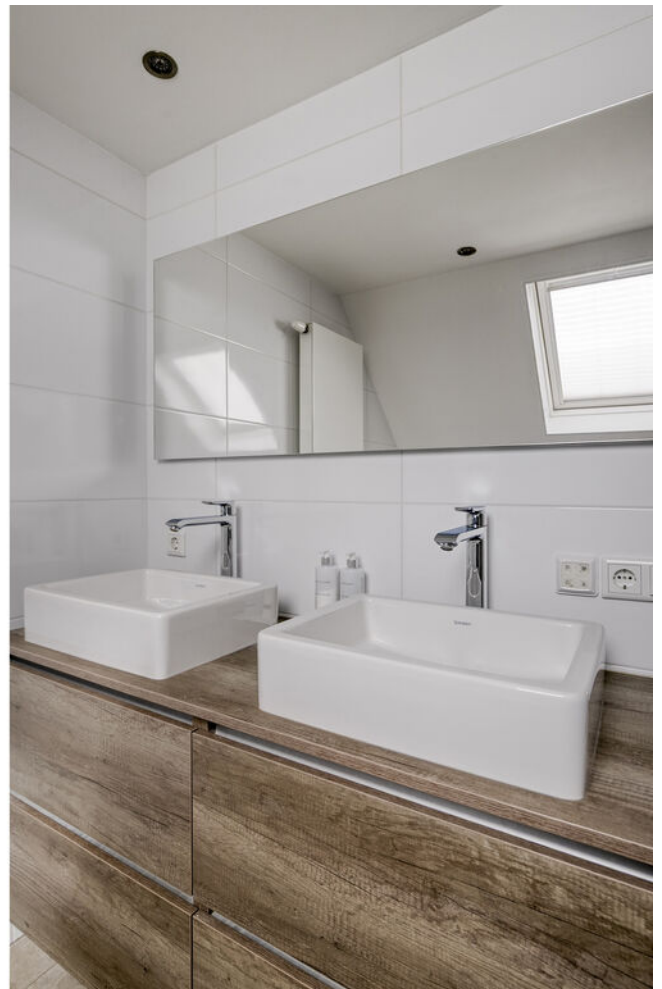












































## > Plattegrond



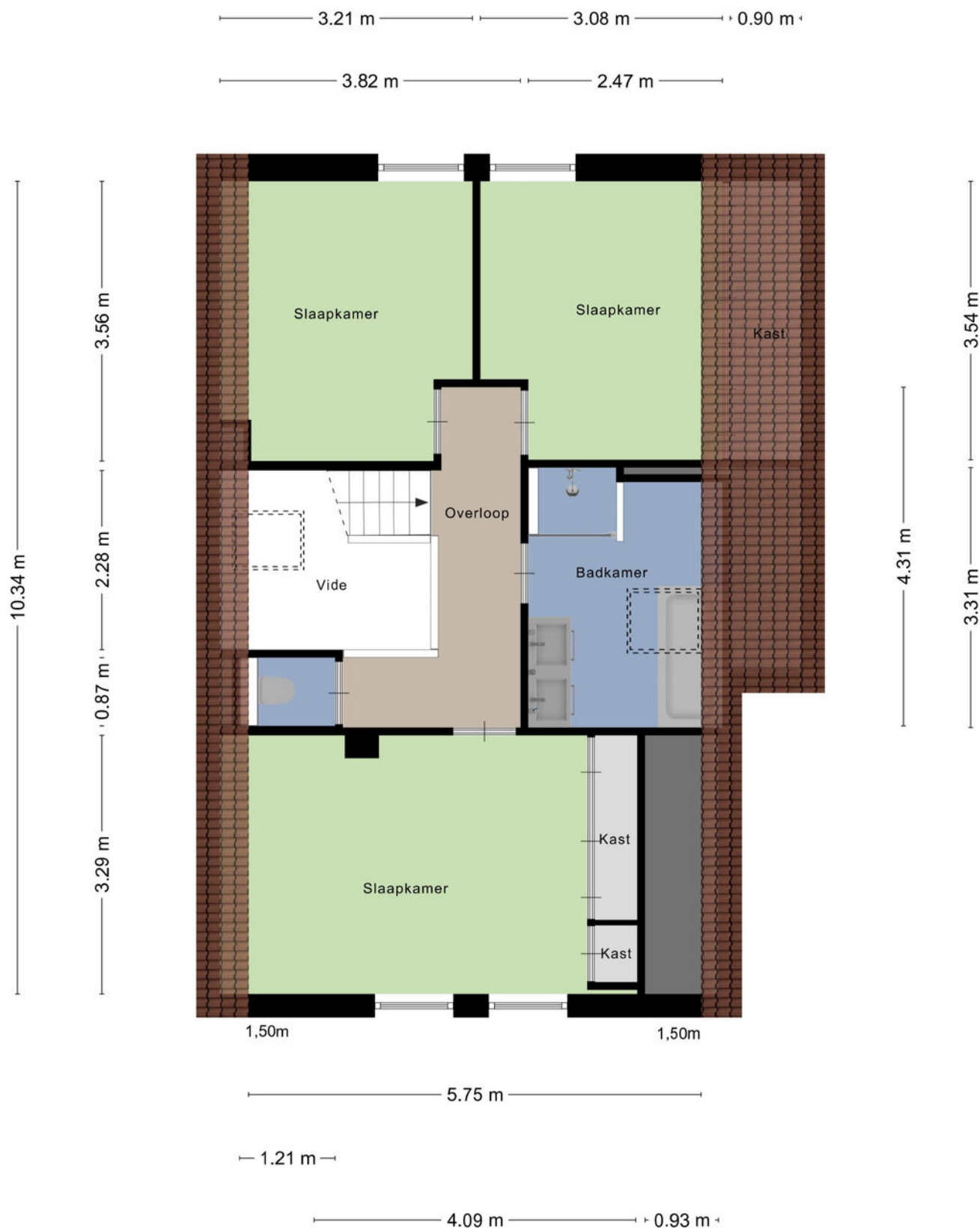


## > Plattegrond



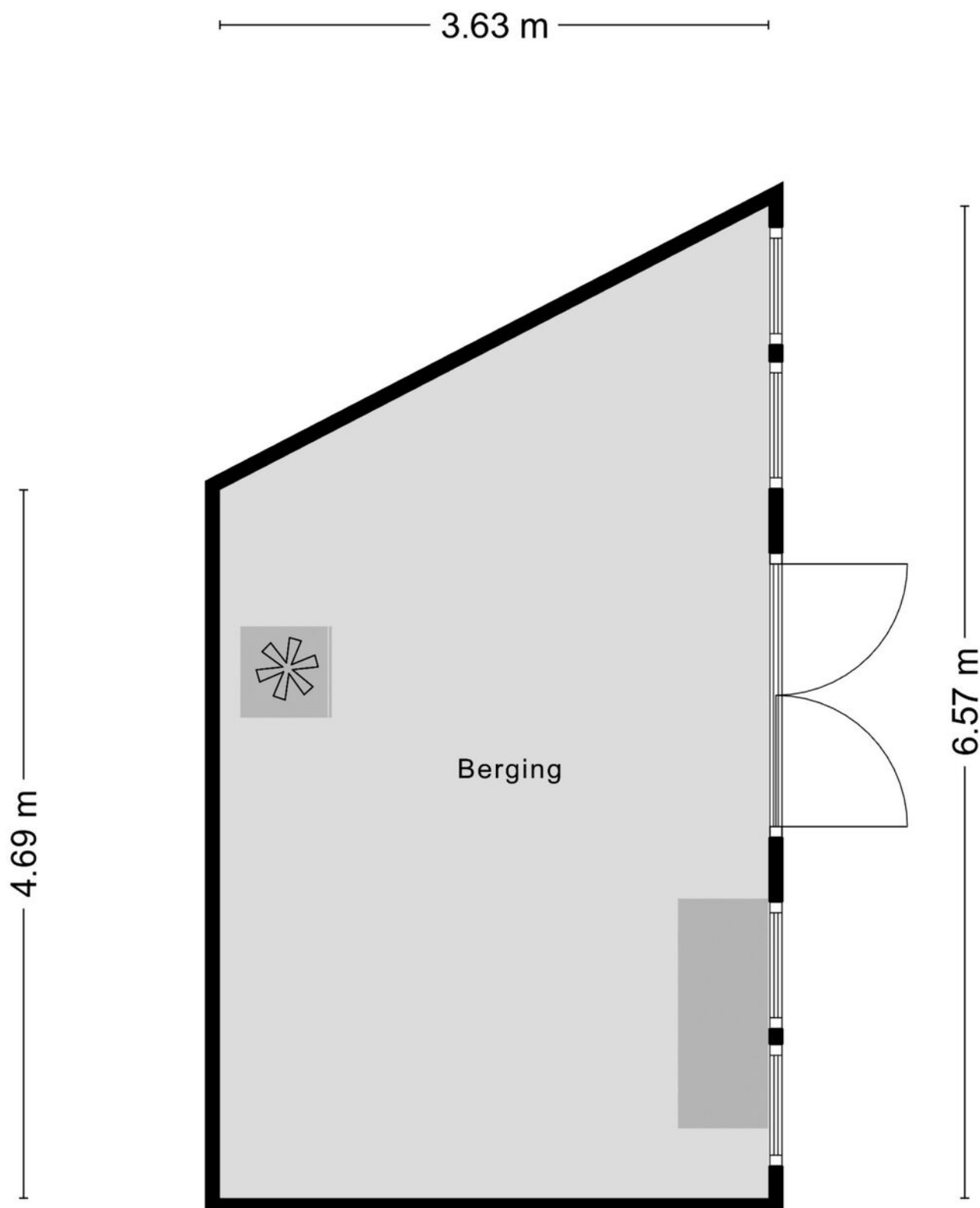


## > Plattegrond





## > Plattegrond



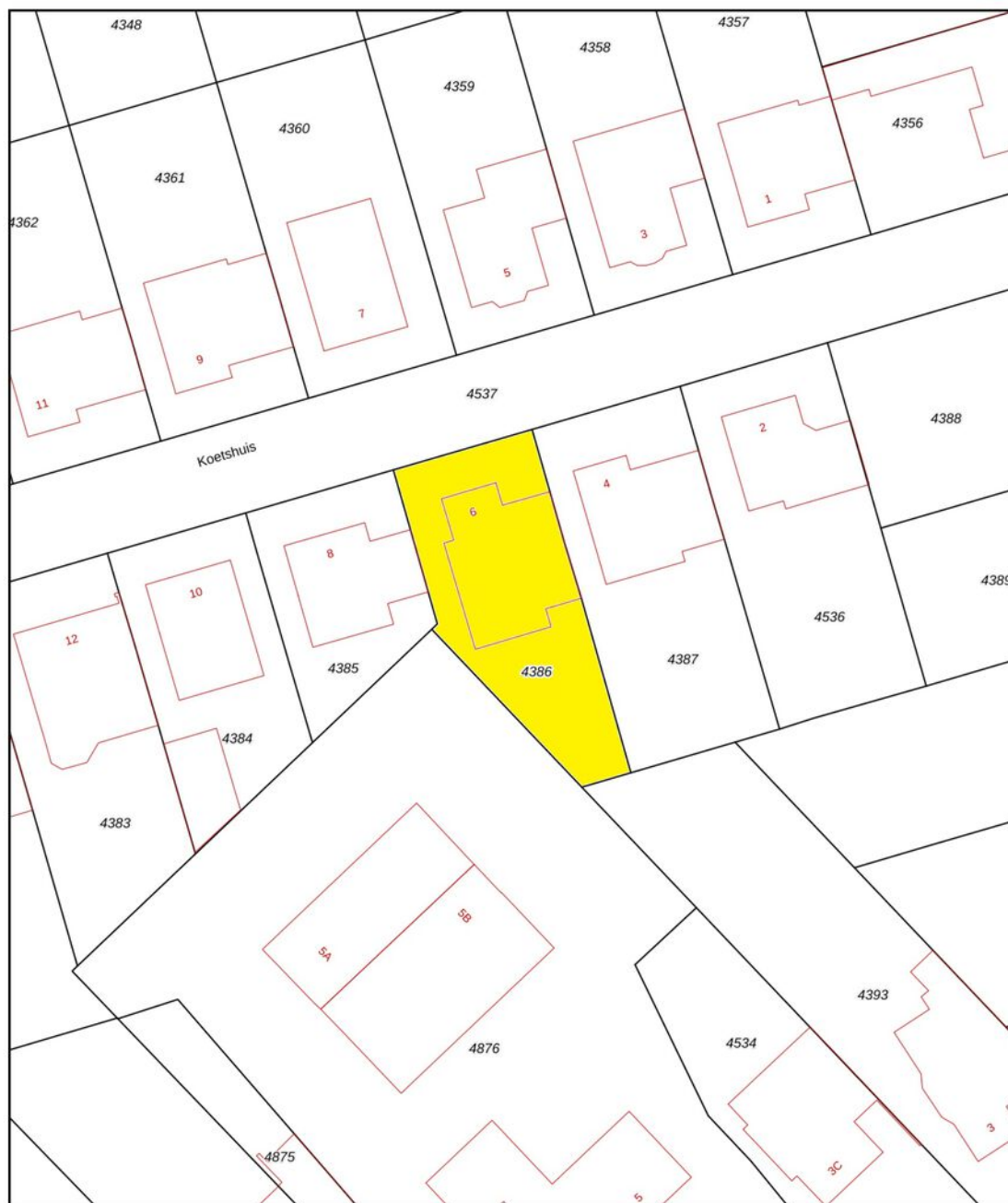


## > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Koetshuis 6

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                         |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                             | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500           |  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Oss |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Huisnummer                       | Sectie D                |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 4386            |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Voorlopige kadastrale grens      |                         |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Administratieve kadastrale grens |                         |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Bebouwing                        |                         |                                                                                       |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2025<br>De bevaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                                |                                  |                         |                                                                                       |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                         |                                                                                       |



## > 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/<br>energiebesparing |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                                 |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                                      | X             |          |              |     |
| Kluis                                                           |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel                                                   | X             |          |              |     |
| Alarminstallatie                                                | X             |          |              |     |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                 | X             |          |              |     |
| Rookmelders                                                     | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat                                               | X             |          |              |     |

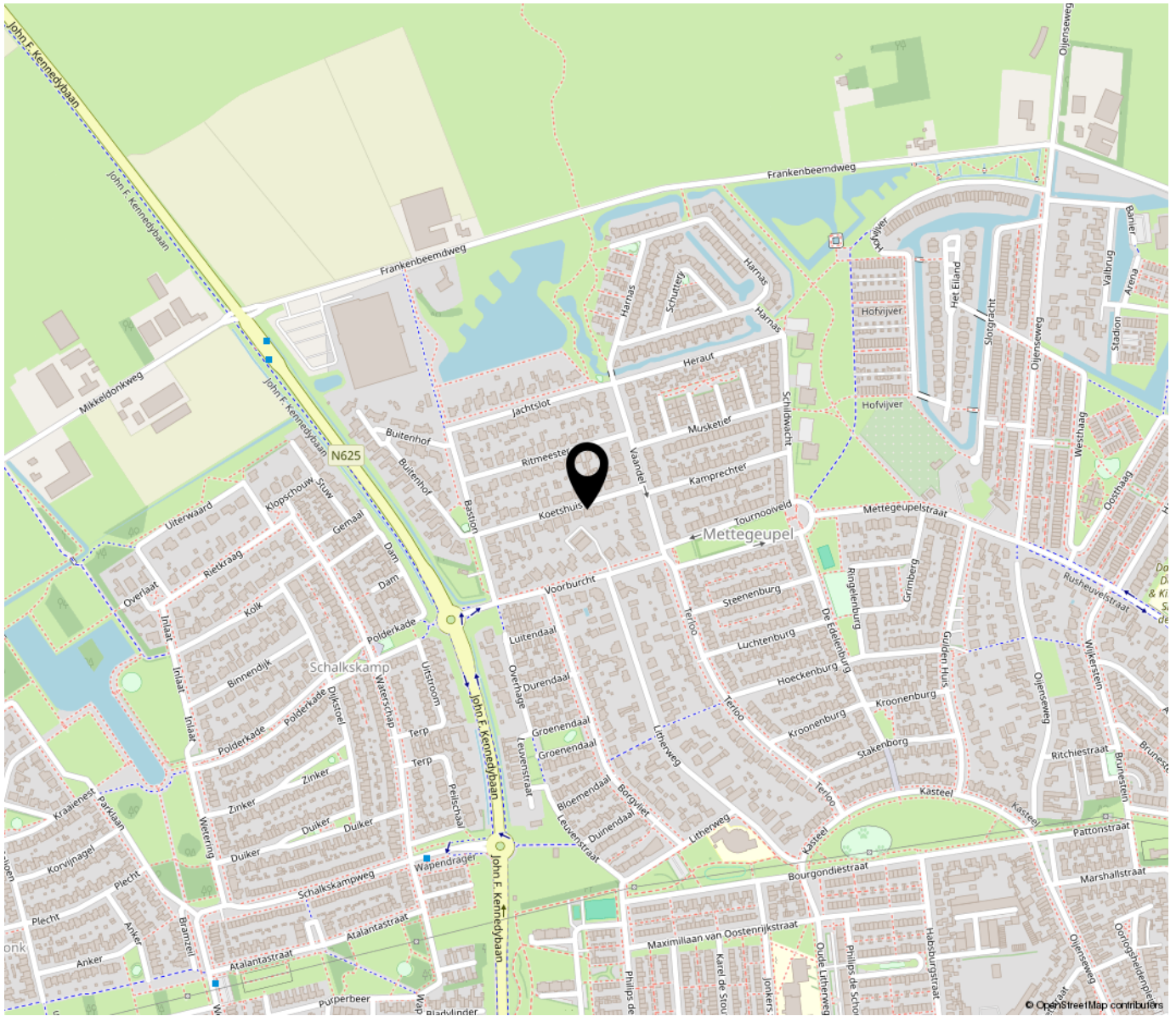
## > Lijst van zaken

|                                                                   | 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                                                 |               |          |              |     |

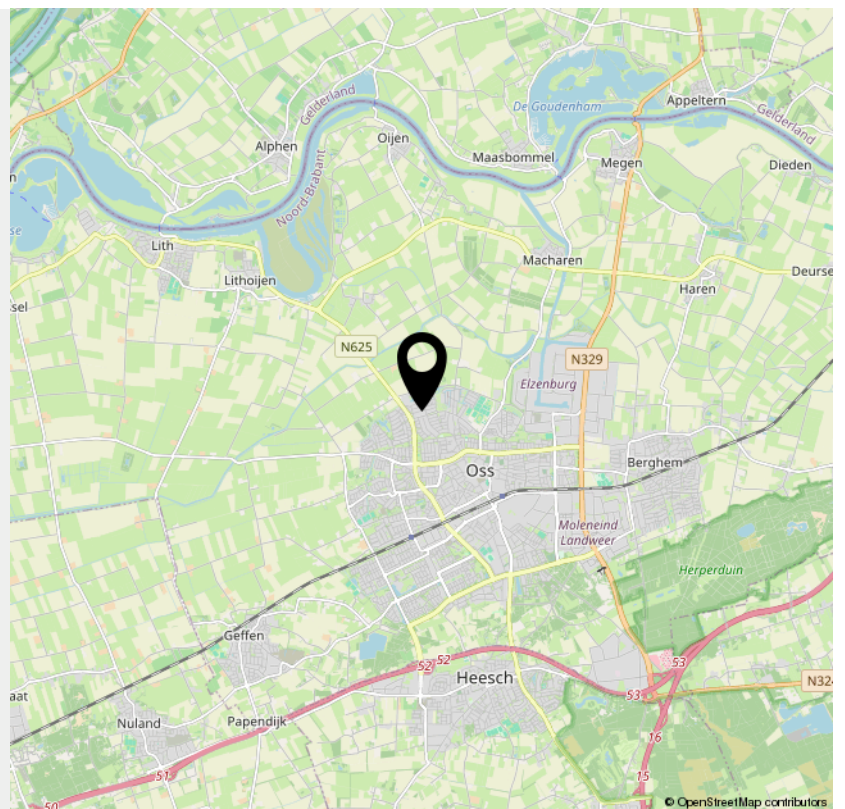


## > Lijst van zaken

|                                            | 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 hypotheek, 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 gebruiksovervlakte. 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](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

[www.akkermakelaardij.nl](http://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](mailto:info@akkermakelaardij.nl)



Volg ons op facebook:  
[facebook.com/akkermakelaardij](https://facebook.com/akkermakelaardij)



Volg ons op Instagram:  
[instagram.com/akkermakelaardij](https://instagram.com/akkermakelaardij)



Akker Makelaardij  
Telefoon: 0412-474687  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

't Dorp 13, 5384 MA Heesch  
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss  
[www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)

