

TE KOOP



Spoorpad 6, Geffen

Vraagprijs € 795.000 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
116 m²

Perceeloppervlakte
1333 m²

Inhoud
460 m³

Bouwjaar
1965

Energie label
B

> Omschrijving

Bent u op zoek naar een vrijstaande gezinswoning met een uitzonderlijk ruime garage/hal, gelegen in het buitengebied maar toch nabij alle dagelijkse voorzieningen? Dan is Spoorpad 6 te Geffen absoluut het bezichtigen waard! De woning is volledig geïsoleerd, grotendeels voorzien van HR+++ beglazing en uitgerust met vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer. Gelegen aan een rustige, doodlopende straat in het buitengebied geniet u hier van rust, ruimte en privacy, terwijl voorzieningen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. 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.

Via de hal, met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping, betreedt u de woning. Vanuit hier heeft u toegang tot de ruime woonkamer met open keuken. De woonkamer is licht en sfeervol, voorzien van een pelletkachel, grote raampartijen aan de voorzijde en openslaande tuindeuren naar de serre. De open keuken beschikt over een verzorgd L-vormig keukenblok met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast en combi-oven. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken geniet u van een fraai uitzicht over het omliggende groen. De slaapkamer/kantoorruimte is ook bereikbaar via de hal. Deze ruimte is multifunctioneel en geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals gelijkvloers wonen, thuiswerken of hobbyruimte. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met toiletruimte en wastafel. In de vaste kastenwand zijn de witgoedaansluitingen, een vriezer en de cv-installatie ondergebracht. De gehele begane grond is afgewerkt met een praktische tegelvloer en strak stucwerk op wanden en plafonds. De in 2018 aangebouwde tuinkamer/serre is een fijne aanvulling op het woongenot en is voorzien van een glazen schuifpui en lichtstraat.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt met een laminaatvloer en strak stucwerk. Eén slaapkamer beschikt over een inloopkast; de overige slaapkamers maken gebruik van de vaste kasten op de overloop. De volledig betegelde badkamer is voorzien van vloerverwarming en ingericht met een inloopdouche met hand- en regendouche, ligbad en een dubbele wastafel met meubel. Het separate toilet is uitgerust met een zwevend toilet. Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar.





De vrijstaande garage/hal van maar liefst 108 m² biedt eindeloos veel mogelijkheden, bijvoorbeeld voor hobby, opslag of bedrijfsmatige activiteiten. De garage is voorzien van openslaande deuren met een hoogte van circa 2,9 meter en een elektrische sectionaaldeur met een breedte van circa 3,8 meter. De elektrische sectionaaldeur is te bedienen via een afstandsbediening. De garage is afgewerkt met een gevlinderde betonvloer, aangelegd in 2016. Daarnaast zijn er loopdeuren naar zowel de serre als de achtertuin. De ruimte is grotendeels geïsoleerd en voorzien van dubbel glas, water, elektra én krachtstroom. Daarnaast is er een praktische vliering voor extra opbergmogelijkheden.

De tuin rondom de woning is verzorgd aangelegd met diverse plantenborders, een gazon en meerdere (verharde) zitplekken. De achtertuin is volledig omsloten, beschikt over een achterom en is gelegen op het oosten. Dankzij de hoekligging van het perceel geniet u hier van optimale privacy.

Bijzonderheden

- Instapklare vrijstaande woning met zeer riante garage/hal
- Vanaf 2015 volledig gemoderniseerd
- Volledig geïsoleerd en grotendeels voorzien van HR++ beglazing
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Woonkamer met houthaard en openslaande tuindeuren
- Verzorgde keuken met diverse inbouwapparatuur
- Aangebouwde serre met glazen pui en lichtstraat
- Drie slaapkamers, badkamer en separaat toilet op de verdieping
- Veelzijdige garage/hal met openslaande deuren en elektrische sectionaaldeur
- Privacyvolle achtertuin op het oosten

Locatie:

- Gelegen aan een rustige/doodlopende straat buiten de bebouwde kom
- 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 Nijmegen 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 3 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, buiten bebouwde kom
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

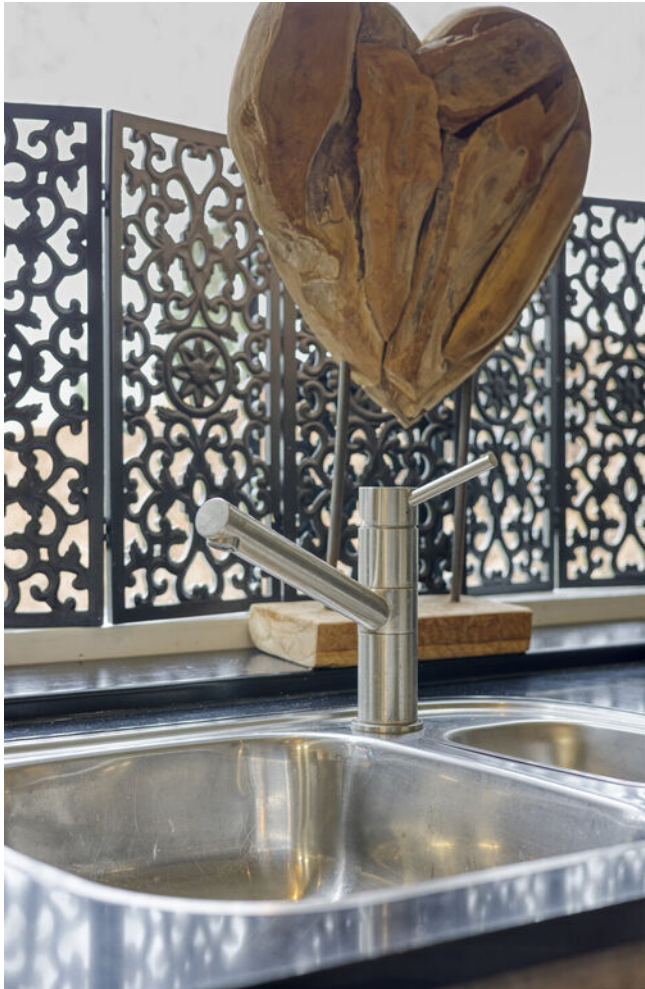












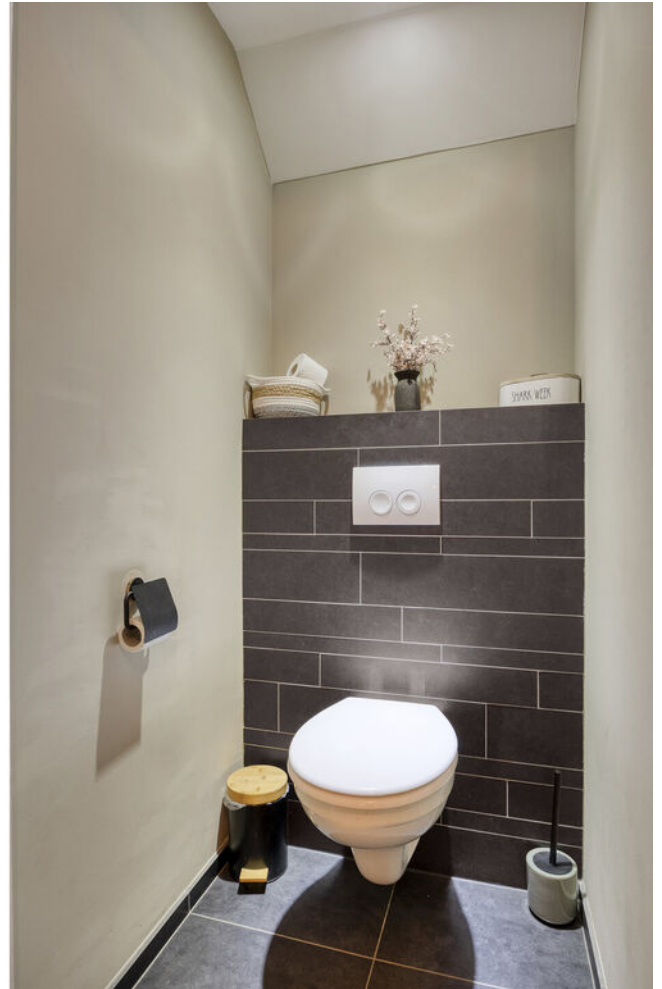


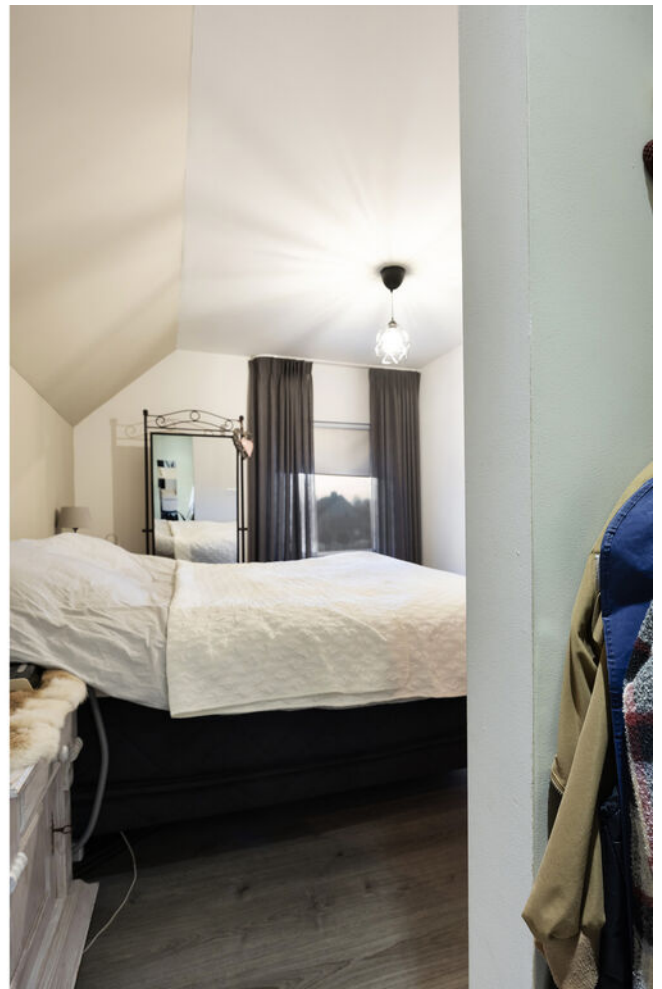










































> Plattegrond

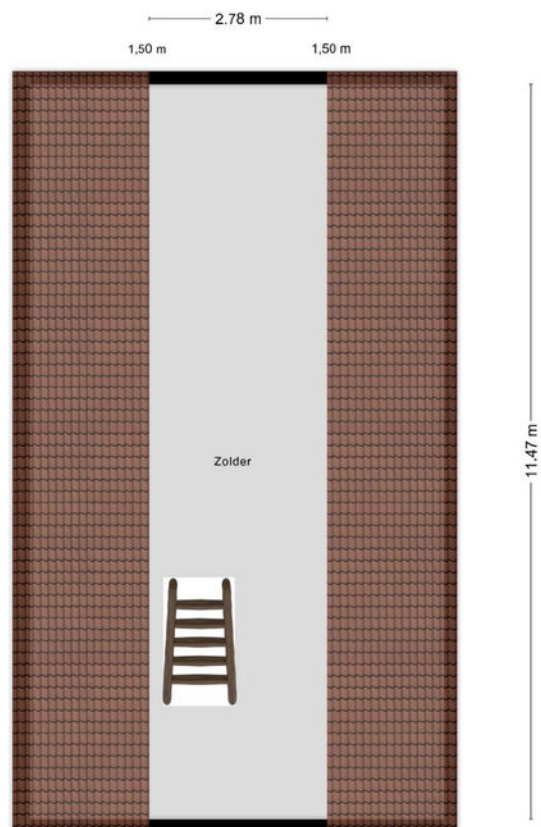


> Plattegrond

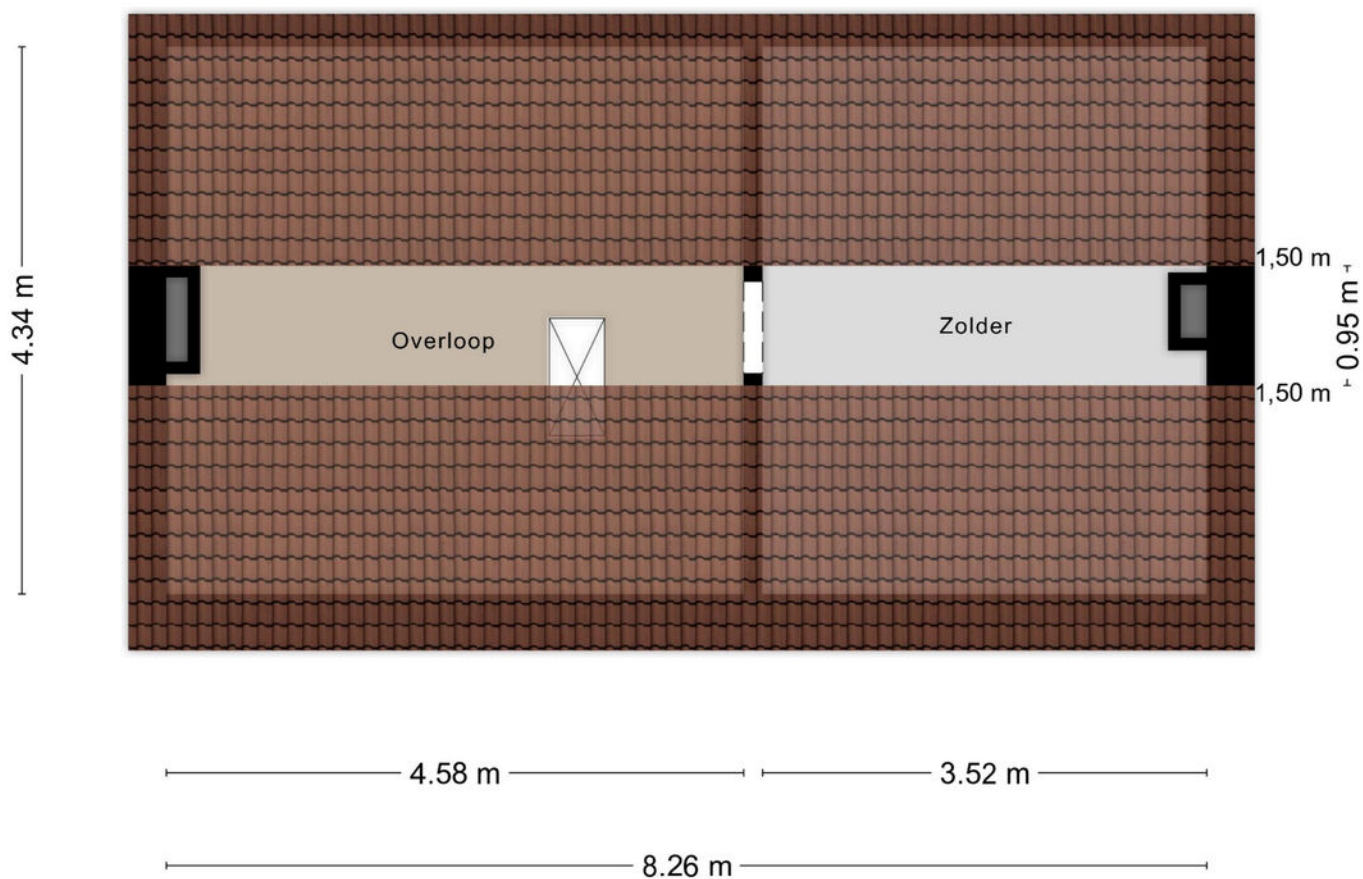


Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

> Plattegrond



> Plattegrond



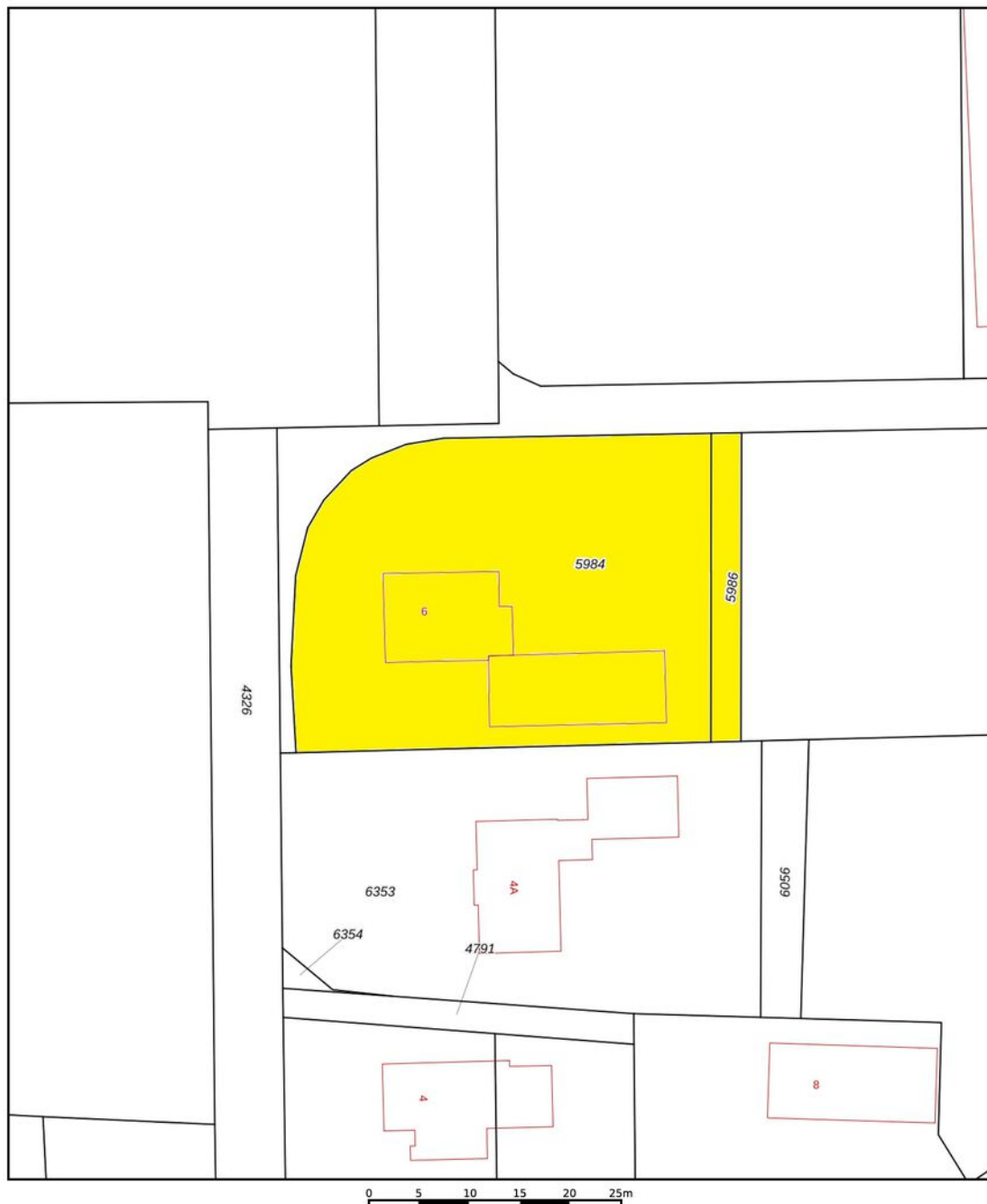
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Spoorpad 6

Kadastrale kaart

Uw referentie: Akker Makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Geffen
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5984
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. 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
- Pelletkachel			X	
- CV pelletkachel			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

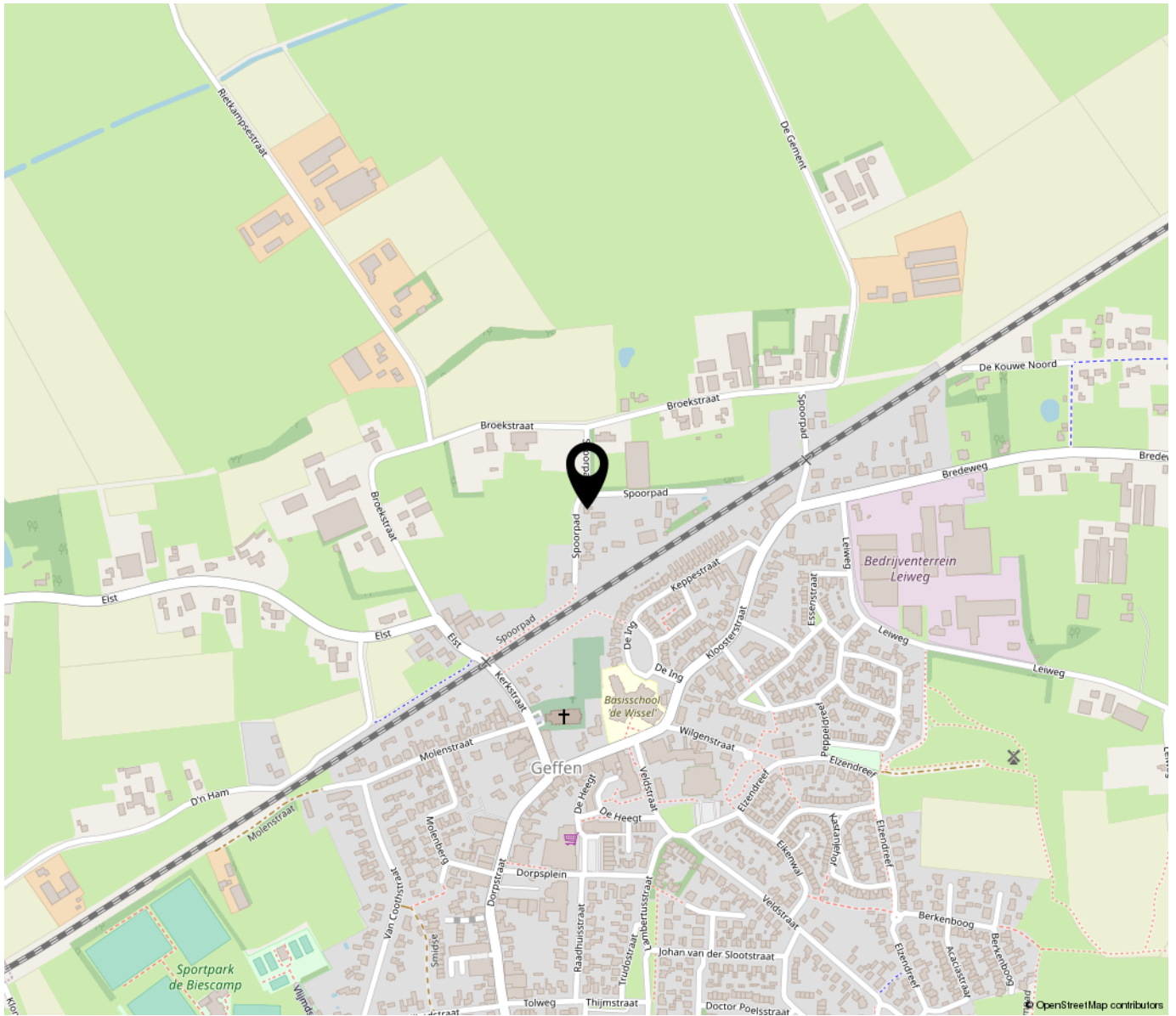
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool			X	
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- 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

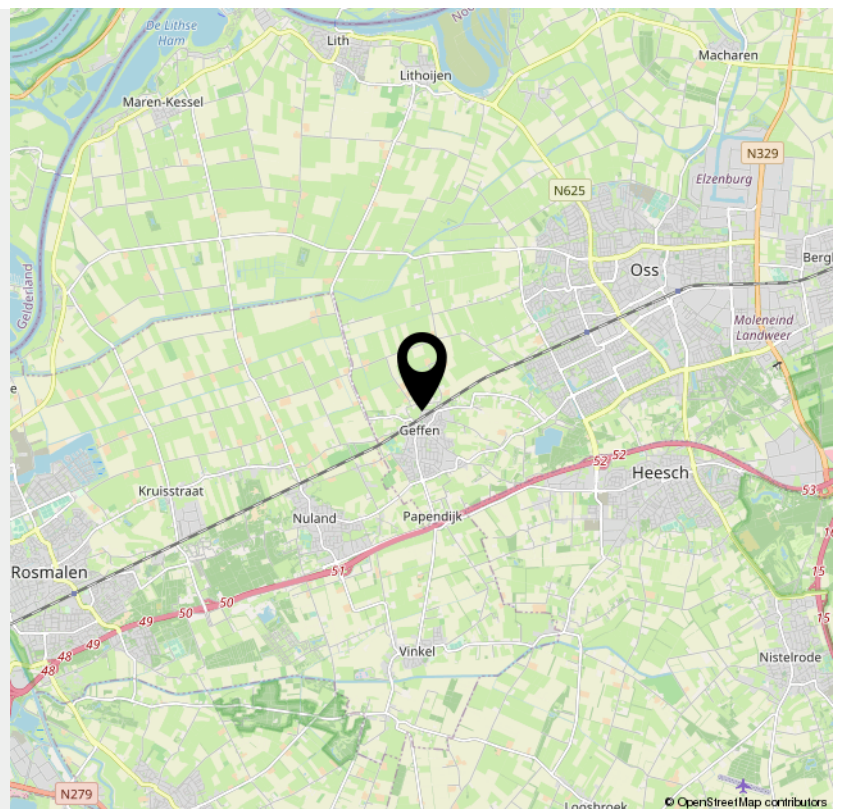
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, 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			
De perenboom gaat mee heeft emotionele waarde		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

