

# TE KOOP



## Simon van den Berghstraat 33, Geffen

Vraagprijs € 450.000 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  
102 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
272 m<sup>2</sup>

Inhoud  
421 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1972

Energie label  
A

## > Omschrijving

Deze royale en netjes afgewerkte tussenwoning met eigen oprit, garage en berging is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, op korte afstand van winkels, een basisschool en het openbaar vervoer. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen, binnen enkele autominuten bent u op de A59 richting Nijmegen of 's-Hertogenbosch. In de afgelopen jaren is de woning op meerdere punten verbeterd en gemoderniseerd! Zo is er in 2025 een sfeervolle terrasoverkapping geplaatst en in 2023 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst. In 2013 is er een nieuwe badkamer geplaatst en is er een vaste trap naar de tweede verdieping gerealiseerd waar toen ook een dakkapel is geplaatst. Daarnaast is de begane grond in 2006 aan de voor- en achterzijde uitgebouwd.

Bij binnenkomst op de begane grond treft u de hal met toilet, meterkast, praktische trappenkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en beschikt over extra ruimte door de erker, die in 2006 is geplaatst. Aan de achterzijde bevindt zich de royale eetkamer, eveneens uitgebouwd in 2006 en voorzien van openslaande tuindeuren die zorgen voor een fijne verbinding met de tuin. De open keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een recent vernieuwde combi-oven, vaatwasser en koelkast. Aansluitend vindt u de praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen.

Aan de overloop op de eerste verdieping grenzen twee ruime slaapkamers, de complete badkamer en twee handige vaste kasten. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en gestucte plafonds. De nette badkamer geheel betegeld en ingericht met een ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel met meubel, zwevend toilet en een designradiator.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier vindt u een overloop met de recent vernieuwde cv-opstelling en extra bergruimte onder de schuifdeur. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel (geplaatst in 2013), wat zorgt voor extra ruimte en licht. Ook deze verdieping is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een plafond met schroten.





De achtertuin is gelegen op het noorden, biedt veel privacy, is volledig omheind en bereikbaar via een achterom. De tuin is keurig aangelegd met meerdere zitgedeeltes en sfeervolle plantenborders. Een van de zitgedeeltes is overdekt met een gezellige overkapping, geplaatst in 2025. Aangrenzend bevindt zich een praktische berging, voorzien van elektra en water. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande garage met elektra, geschikt voor één auto, en bereikbaar via de eigen oprit, die eveneens plaats biedt aan een auto.

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 en verschillende sportaccommodaties!

Bijzonderheden:

- Royale tussenwoning met oprit, garage en berging
- Woonkamer met erker, uitgebouwd in 2006
- Ruime eetkamer met openslaande tuindeuren
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Geheel betegelde, nette badkamer
- Derde slaapkamer op de tweede verdieping
- Achtertuin op het noorden, geheel afgescheiden
- Gezellige overkapping geplaatst in 2025

Locatie:

- Gelegen op korte afstand van diverse 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 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   | tussenwoning                 |
| Aantal kamers | 4 waarvan 3 slaapkamers      |
| Ligging       | aan rustige weg, in woonwijk |
| Tuin          | achtertuin, voortuin         |
| Garage        | vrijstaand steen             |
| Verwarming    | c.v.-ketel                   |

































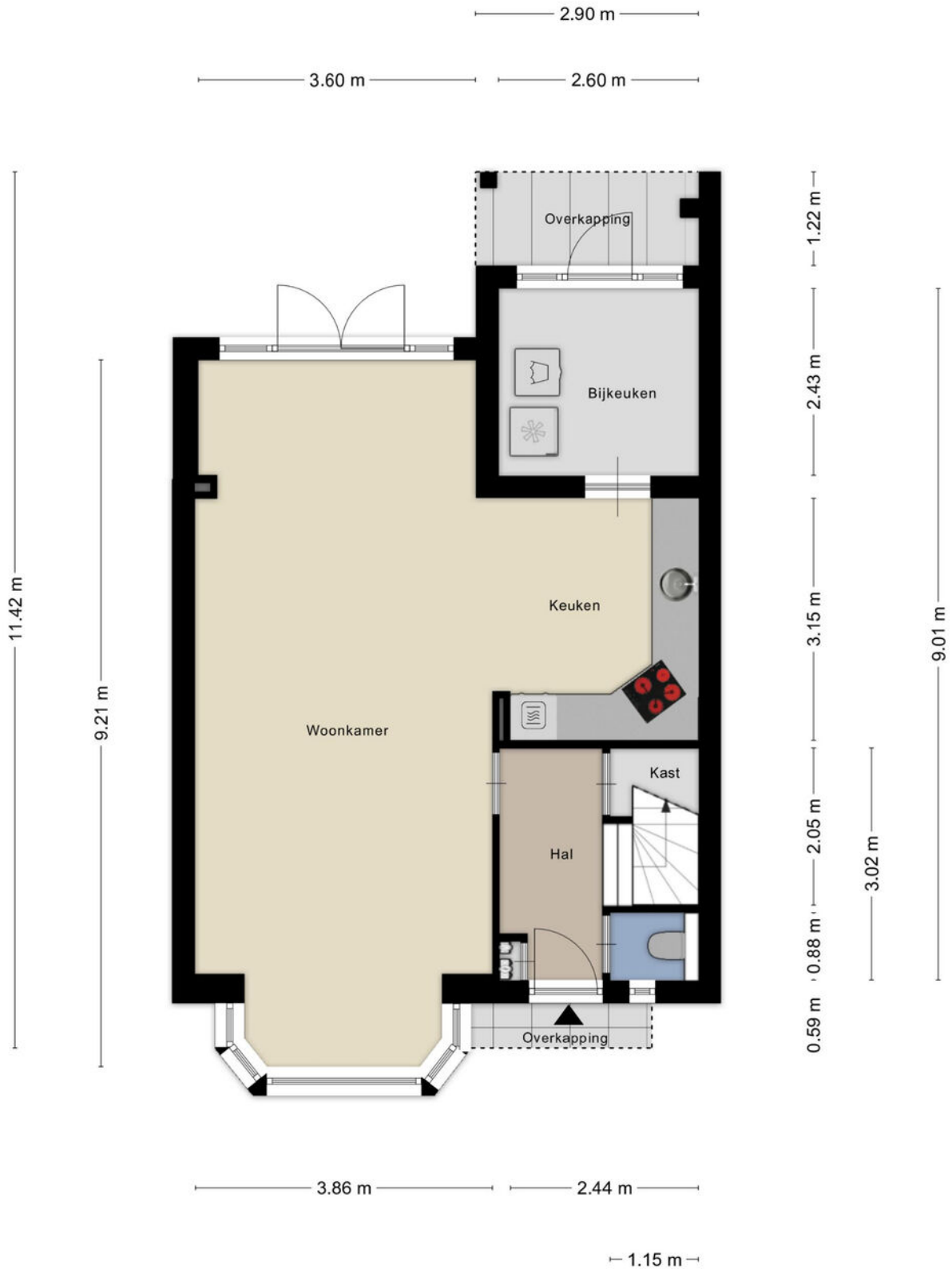


# > Plattegrond



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

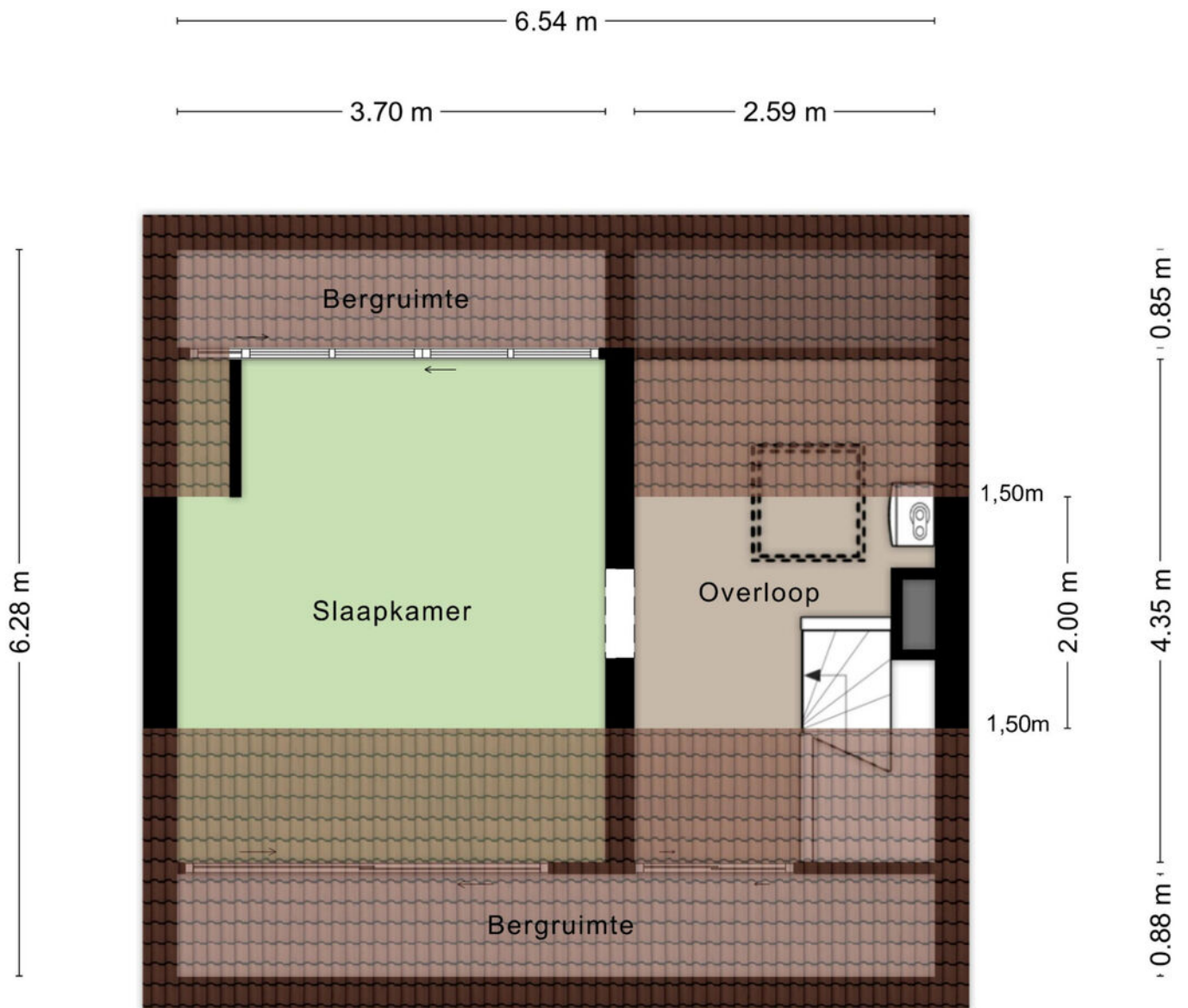
# > Plattegrond



# > Plattegrond

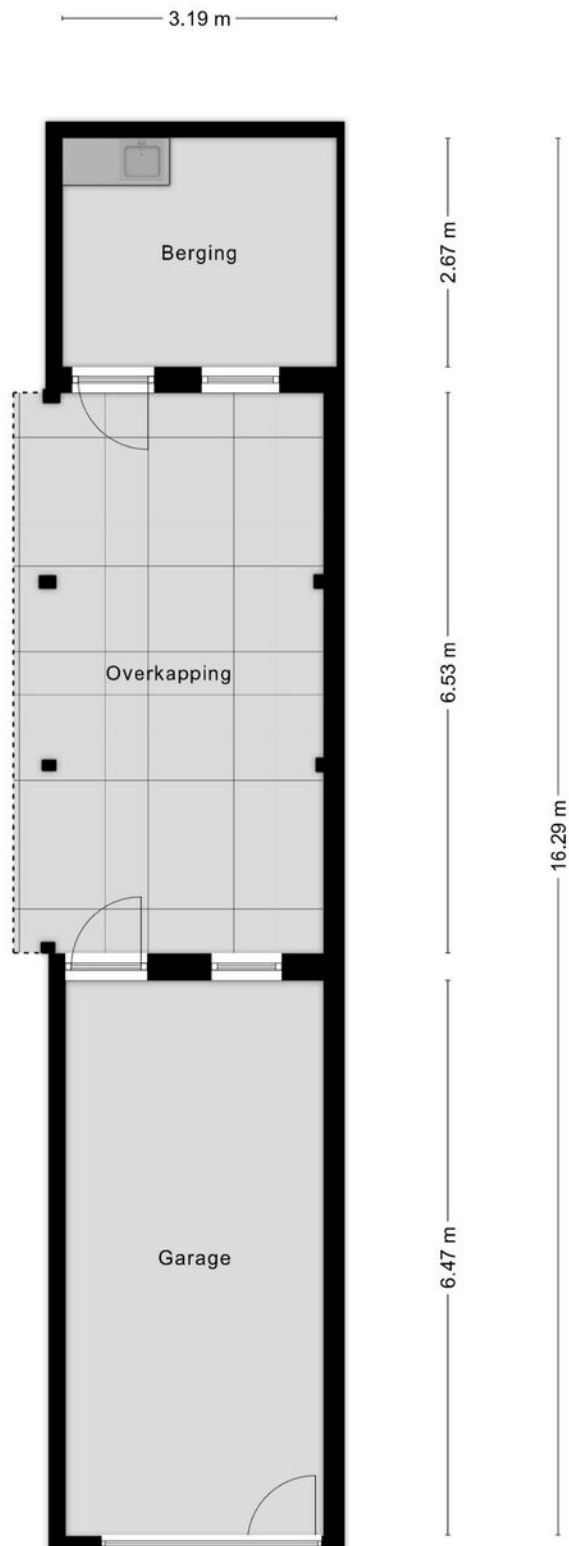


## > Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond



# > Kadaster


Ontdek het perceel...  
van Simon van den Berghstraat 33

Kadastrale kaart

Uw referentie: Akker



0 5 10 15 20 25m

|                    |   |                     |        |   |
|--------------------|---|---------------------|--------|---|
| <b>12345</b><br>25 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500       |        |  |
| —                  | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente | Geffen |   |
| —                  | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie              | C      |   |
| —                  | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel             | 3813   |   |
| —                  | Bebouwing   |                     |        |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 februari 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 |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>   |               |          |              |     |
| (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        |              |     |
| - plafonnieres  |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten   |               |          |              |     |
| - legplanken inbouwkasten en plankenschapdragers en legplanken in de garage | 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             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - screens (buitenzonwering)         | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | 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   |

## > Lijst van zaken

|                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - combi-oven/combimagnetron       | X             |          |              |     |
| - 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        |              |     |

## > Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| - fontein   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                              |               |          |              |     |
| - 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        |              |     |
| - badkamer wandkast   | X             |          |              |     |
| - badkamerspiegel   | X             |          |              |     |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne   |               |          |              | X   |
| Brievenbus  | X             |          |              |     |
| Kluis   |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |     |
| Alarminstallatie  |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X             |          |              |     |
| Rookmelders   | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |     |
| 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   |
|   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie  | X             |          |              |     |
| - boiler  |               |          |              | X   |
| - geiser  |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |

## > Lijst van zaken

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

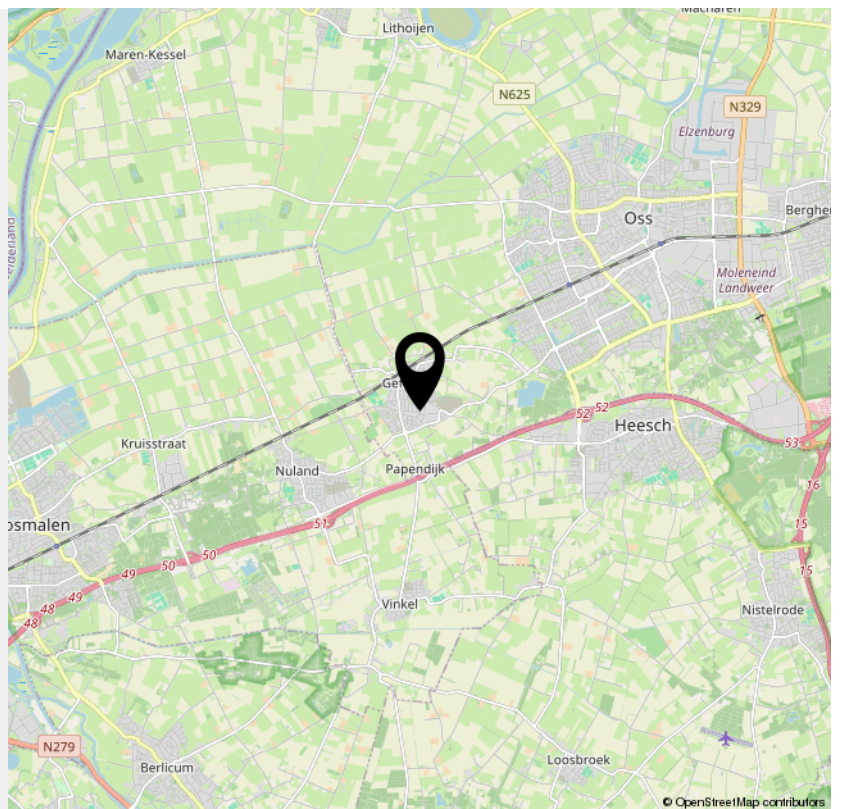
---



© OpenStreetMap contributors

*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---



© OpenStreetMap contributors

## > 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 onderzoekspflicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekspflicht 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 ontleiden, 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 waardebepaling, 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

