

# TE KOOP



## Johan Doornstraat 64, Oss

Vraagprijs € 299.000 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  
91 m<sup>2</sup>

Inhoud  
301 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1968

Energie­label  
C

## > Omschrijving

Op de eerste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex bevindt zich dit verrassend ruime driekamer-hoekappartement. Dankzij de gunstige hoekligging profiteert u van een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De ligging is rustig, terwijl het centrum zich op loopafstand bevindt. Dit is wat je noemt een ideale combinatie van levendigheid en privacy.

Bij binnenkomst wordt u direct verrast door de uitzonderlijk royale woonkamer met aangrenzende werkkamer. Een fijne leefruimte waarin licht en ruimte samenkomen. De openslaande deuren naar de riante werkkamer versterken het open karakter en maken dit een perfecte plek voor thuiswerken of als extra leefruimte. Dit is een appartement dat u echt moet ervaren.

De gesloten keuken is uitgevoerd in een lichte opstelling en biedt een nette, functionele basis. Hier heeft u alle mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens te moderniseren en in te richten.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De badkamer is verzorgd en voorzien van een douche en wastafel.

Ook op praktisch vlak is dit appartement compleet. Zo beschikt u over een inpendige berging met elektra, ideaal voor extra opslag of als hobbyruimte. Daarnaast is de woning volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en HR++ glas, wat zorgt voor goede isolatie en een onderhoudsvriendelijk geheel.

Het balkon op het oosten vormt een fijne buitenruimte waar u heerlijk kunt genieten van de ochtendzon.

De servicekosten bedragen € 150,12 per maand.

Kortom: een opvallend ruim en comfortabel hoekappartement met veel lichtinval, een nette afwerking en een uitstekende ligging nabij alle dagelijkse voorzieningen. Een woning die absoluut een bezichtiging waard is.





**Bijzonderheden:**

- Driekamer-hoekappartement op de eerste verdieping met balkon op het oosten
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en HR++ beglazing
- Zeer royale woonkamer met openslaande deuren naar de riante werkkamer
- Gesloten keuken met licht keukenmeubel
- Twee slaapkamers
- Badkamer met douche en wastafel
- Inpandige berging voorzien van elektra
- Balkon op het oosten
- Servicekosten € 150,12 per maand

**Locatie:**

- Rustig gelegen, op loopafstand van het centrum
- Speciaalzaken, supermarkt en scholen in de directe omgeving-
- Oss is een middelgrote stad met een compleet voorzieningenaanbod
- Rijk verenigingsleven en moderne sportaccommodaties
- Voorzien van o.a. bioscoop, theater, basis- en voortgezet onderwijs en diverse winkelcentra
- Goede bereikbaarheid met busverbindingen en twee NS-stations
- Gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen
- Ruim cultureel aanbod met o.a. theater De Lievekamp, De Groene Engel en Muzelinck
- Diverse festivals en evenementen maken Oss tot een aantrekkelijke woonstad

## > Overige kenmerken

Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Aantal kamers	3 waarvan 2 slaapkamers
Ligging	in woonwijk
Balkon	oosten
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel























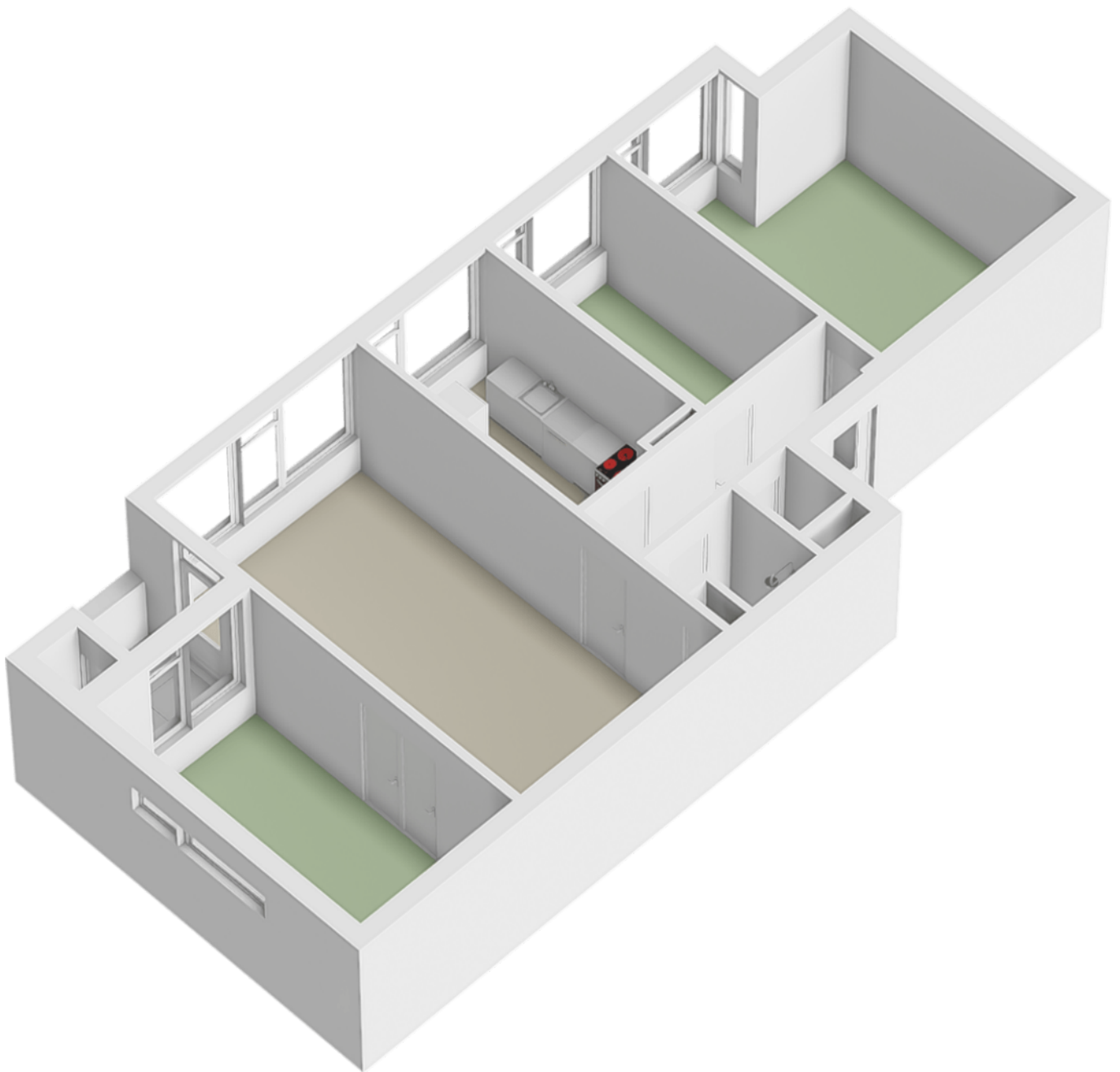


# > Plattegrond

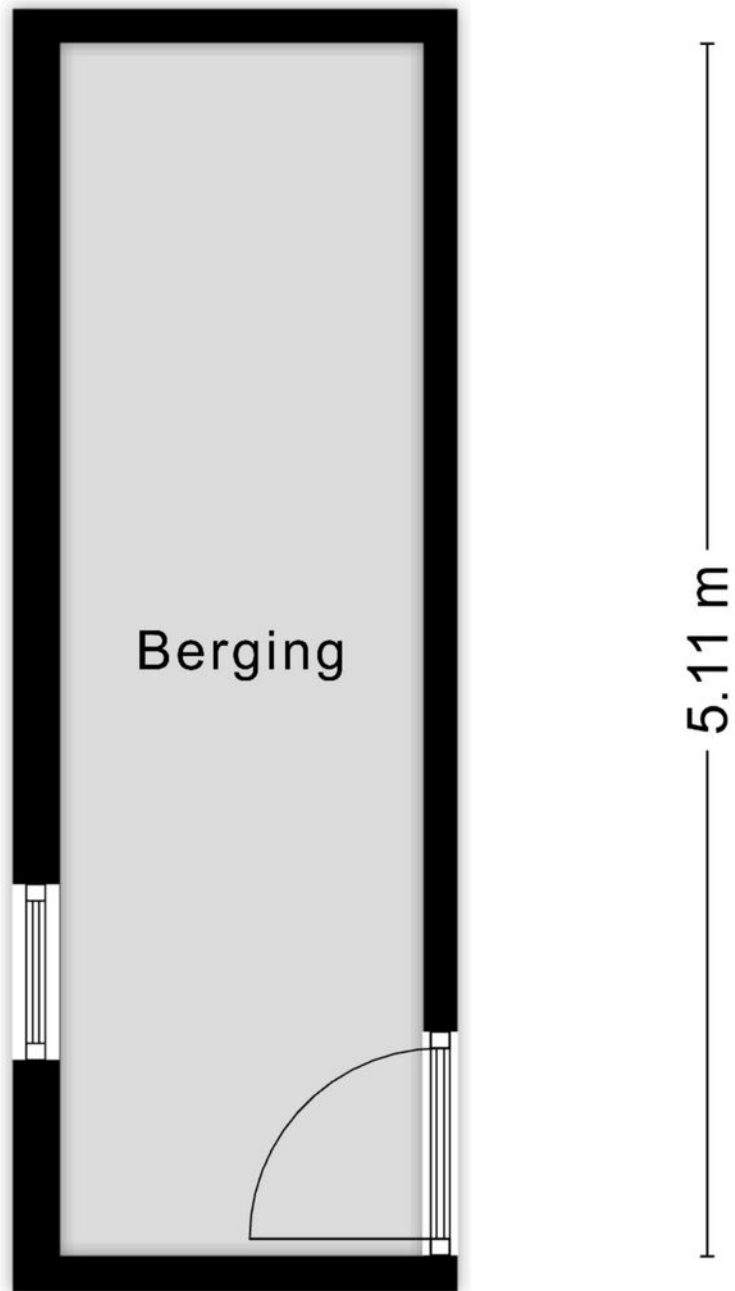


Deze tekening is met zorg samengesteld. Er kan echter geen recht aan ontleend worden.

## > Plattegrond

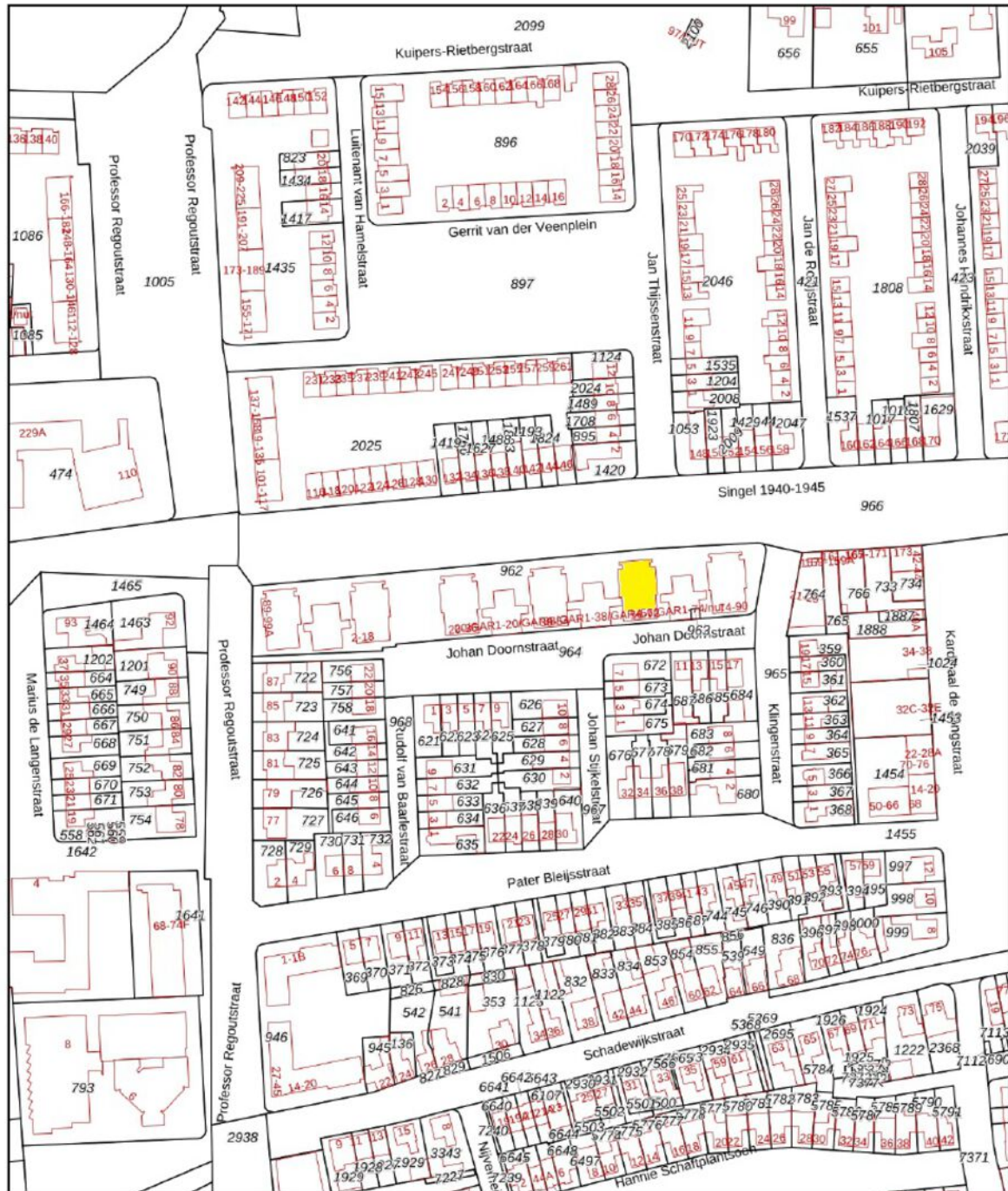


## > Plattegrond



# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Johan Doornstraat 64



0 20 40 60 80 100m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Oss</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 962</p>	
--	--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 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 databankrecht.

## > 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
-				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

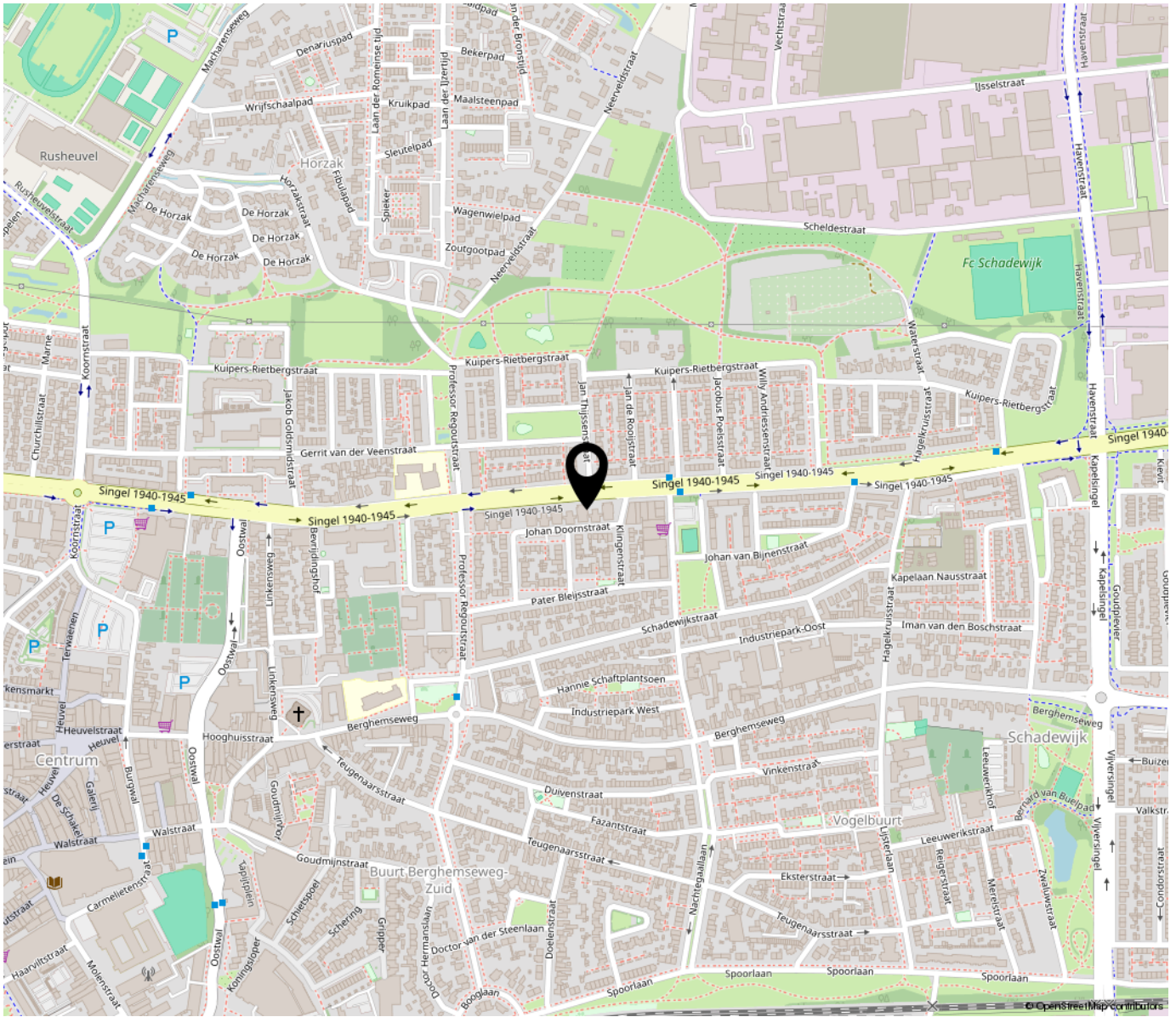
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
-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

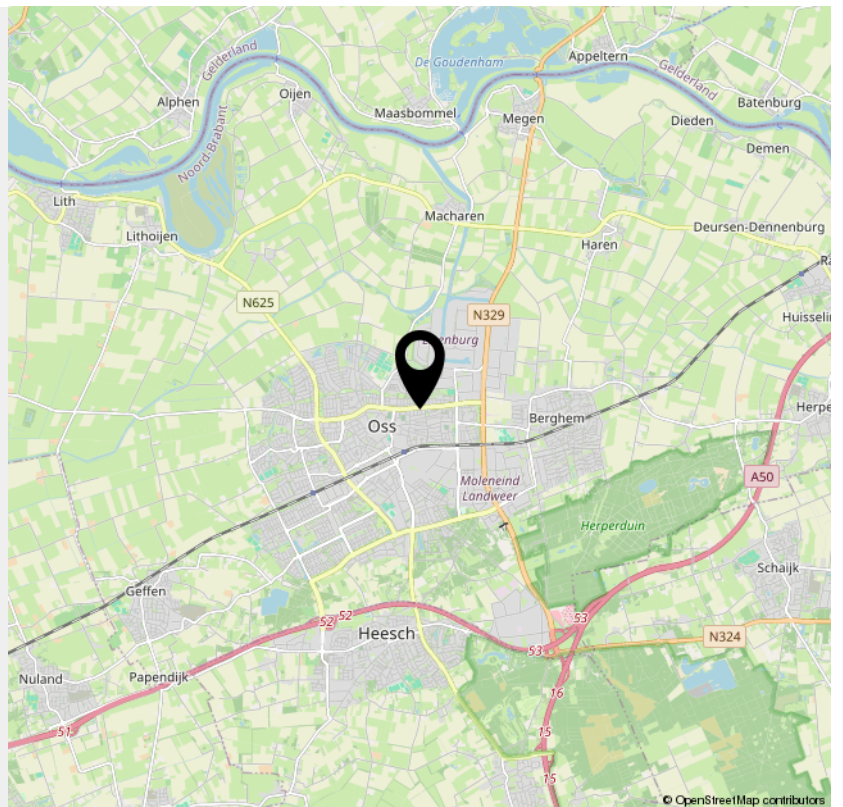
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, 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
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				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				



*“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 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

